

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Franz Grünberger Straße 13
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 06.08.2025

Bezirksgericht Hollabrunn

Winiwarterstraße 2
2020 Hollabrunn

8 E 7/25x

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hollabrunn vom 25.04.2025, eingegangen am 02.05.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **BAUSPARKASSE WÜSTENROT AKTIENGESELLSCHAFT**
Alpenstraße 70
5020 Salzburg

vertreten durch: **RAITS BLEIZIFFER HAWELKA PIRALLI**
Rechtsanwälte GmbH
Ernst-Grein-Straße 5, 2. OG
5026 Salzburg

verpflichtete Partei: **Milos TOMIC**
geb. 04.02.1998, Arbeiter
Geiselbergstraße 52/8
1110 Wien

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 2083 Heufurth 4, Parz. Nr. 65/1 und 65/2, EZ 547, GB 18105 Heufurth, BG Hollabrunn, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 03.06.2025 in der Zeit von rd 07.50 Uhr bis 09.00 Uhr im größtenteilsen Beisein von

- Frau Tamara Matijasevic (Kanzlei Novotny + Partner)
- Herrn Milos Tomic und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Hardegg

Erhebungen beim Gemeindeverband Hollabrunn

Erhebungen beim Finanzamt Hollabrunn

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 03.06.2025

I. BEFUND:

Zu bewertendes Objekt:

Altes Wohnhaus samt Nebengebäuden

Es handelt sich um eine ehemals im Rahmen der Landwirtschaft genutzte Liegenschaft

Lage der Grundstücke:

In der KG Heufurth. Die Ortsdurchfahrtsstraße grenzt südwestseitig an. Auch nordwest- und nordseitig schließen Wege an.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Schmutzwasserkanal-, Regenwasserkanal-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen

Form und Niveau der Grundstücke:

Unregelmäßige Figuration (annähernd trapezförmig) mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Nordosten ansteigenden Niveau.

Ausmaß der Grundstücke (laut Abfrage vom 10.03.2025, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 65/1	693 m ²
Parzelle Nr. 65/2	<u>118 m²</u>
Gesamtfläche	811 m ²

Flächenwidmung:

Bauland Agrargebiet

Auf die beiliegende Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Altes Wohnhaus, bestehend aus einem Erdgeschoß (ohne Unterkellerung und ohne ausgebautem Dachboden)

Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

Baubescheid:	19.04.1973	(Neubau und Umbau einer Scheune)
Bauanzeige Bescheid:	06.04.1988	(Abtragung der straßenseitigen Dach- eindeckung und Neueindeckung mit Rhombuseternit, Farbton schwarz)
Baubescheid:	05.09.1995	(Errichtung einer Ölfeuerungsanlage)
Benützungsbewilligungsbescheid:	05.09.1995	(Errichtung einer Ölfeuerungsanlage – mit Mangelpunkten)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein. Der Ursprung des Objektes ist nicht genau bekannt (möglicherweise liegt dieser bereits bis zu rd 100 Jahre zurück).

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Verzinkte Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke:
Wurde nicht bzw. nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke eingebaut

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden nicht gänzlich ausgebildet

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundenen bzw. angegebenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden gänzlich identen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- bzw. Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Erdgeschoss:

Einfahrt:

D: Sichtschalung

W: Anstrich

B: Asphalt und Beton

Eine Stiege führt in den Dachboden. Straßenseitig ist ein Tor versetzt, hofseitig erfolgte kein Abschluss. Der Stromzählerkasten (mit demontiertem Zähler) ist angeordnet.

Westlicher Wohnbereich:

Windfang:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Terrazzo

Der Zugang erfolgt vom Hof.

Abstellraum 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen sowie Mauerwerk

B: Terrazzo und Holzboden

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Holzboden

Kabinett 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Holzboden

Vorraum 1:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Fliesen

Ein Boiler ist angeordnet. Differenzstufen führen in den etwas höher liegenden Gebäudeteil.

Bad:

D: Sichtschalung

W: Fliesen und Anstrich

B: Estrich

Eine Wanne und ein Waschbecken sind vorhanden.

WC:

D: Sichtschalung

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC ist gegeben.

Heizraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Eine Türe führt in den Hof. Die Zentralheizungsanlage ist installiert.

Tankraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Die zwei Kunststofföltanks sind vorhanden.

Abstellraum 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Abstellraum 3:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Östlicher Wohnbereich:

Vorraum 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Vom Hof ist die Erreichbarkeit gegeben.

Abstellraum 4:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Kabinett 2:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Beton und Terrazzo

Der Wasserzähler ist angeordnet.

Kabinett 3:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Holzboden

Kabinett 4 (laut Angabe, ohne Begehungsmöglichkeit):

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Vom Hof wäre der Zugang vorgesehen.

Fenster:

Holzverbundfenster mit zweimal einfacher Verglasung

Holzfenster samt einfachen Verglasungen

Betonfenster mit einfacher Verglasung

Eisenfenster mit einfacher Verglasung

Hauseingangstüren und Tor:

Holztüren mit Glaslichte

Holztor und hofseitig offener Einfahrtsbereich

Türen:

Füllungstüren in Holzstöcken

Vollbautüren in Stahlzargen

Metalltüre in Stahlzarge

Brandschutztüre

Stiege vom Erdgeschoss zum Dachboden:

Holzstiege

Fassadenausbildung:

Verputz

Einfriedungen (diese sowie die Baukörper sind an bzw. im Bereich der Grenzen positioniert; nur die als gegenständlich bezeichnete bzw. vermutete ist erwähnt):

Südwestlicher Vorgarten: Sockelausbildung

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen sind mittels Beton sowie teilweise Asphalt vorhanden. Die verbleibende übrige Freifläche verfügt über einen ungepfligten Bewuchs.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Brunnen

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Regenwasserkanal bzw. münden die Niederschlagswässer teilweise unmittelbar neben der Bausubstanz frei aus (auch außerhalb der Grenze)

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz (ohne Zähler)

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:

Erfolgte von einer Ölzentralheizungsanlage (Buderus G 115 U sowie TBS LT), welche sich im Heizraum befindet, über Radiatoren. Weiters ist im Vorraum 1 ein Boiler installiert.

Beschreibung des Zubehörs:

Eine Kücheneinrichtung ist ohnehin nicht vorhanden.

Beschreibung der weiteren Bausubstanz:

Beim westlichen Wohnbereich wurde hofseitig eine Vordachausbildung geschaffen.

Im Anschluss an den östlich gelegenen Wohnbereich existieren die seinerzeitigen Stallungen. Diese verfügen über massive Außenmauern, Ziegelgewölbefelder zwischen Stahlprofilträgern und ein Satteldach samt Strangfalzdeckung.

Gegen den rückwärtigen Weg wurde eine Scheune, welche überwiegend eine Unterkellerung besitzt, errichtet. Massive Umfassungsmauern sind gegeben. Über den Kellerräumen, welche vom Hof zu erreichen sind, besteht eine Massivdecke (Stahlprofilträger samt dazwischenliegenden Gewölbefeldern bzw. Hohlkörperdecke). Teilweise Erdböden bzw. Beton wurden vorgefunden. Die Scheune besitzt größtenteils kein horizontales Bodenniveau und überwiegend keine eigene Decke, sodass die Einsicht bis zu den Fachwerksbindern samt Wellplattendeckung gewährleistet ist. Ein Einbau samt Zwischendecke wurde im westlichen Erdgeschoßbereich geschaffen. Tore sind gegen den rückwärtigen Weg positioniert.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an zahlreichen Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche und nicht fertig gestellte Ausführungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand, etc. ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Allgemein ist der Zustand der nicht unterkellerten alten und nicht mehr zeitgemäßen Bausubstanz als schlecht zu bezeichnen. Diverse Investitionen sind notwendig.

Es handelt sich um ein Grundstück mit kaum zur Verfügung stehenden unbefestigten Freiflächen. Ebenso ist auf die vorliegenden Niveauunterschiede einzugehen.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden sowie unfertige Ausführungen zeigen sich an den Fassaden, den Fenstern und Türen sowie Toren, den Befestigungen, der Einfriedung, den Holzteilen, den Spenglerarbeiten, den Deckungen, den Kaminen, etc..

Hochgezogene Abdichtungen bzw. Verblechungen sind nicht (überall) vorhanden.

Es münden die Niederschlagswässer teilweise unmittelbar neben der Bausubstanz frei aus (auch außer der Grundstücksgrenze).

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Abnutzungserscheinungen, Beschädigungen, Verfärbungen, Verschmutzungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Rissbildungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, Schimmelbildungen, Korrosionseinwirkungen, Geruchsbeeinträchtigungen, etc. wahrnehmbar.

Unterschiedliche Bodenniveaus wurden vorgefunden.

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Versottungen zeigen sich am Kaminmauerwerk.

Deformierungen des Daches sowie Schädlingsbefall und an- sowie abgemorschte Holzquerschnitte sind zu verzeichnen.

Lichteintritte durch die Deckung liegen vor.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, die Ausstattung, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die Lage der Immobilie, die mangelnde Infrastruktur, die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nach Rücksprache mit der Baubehörde nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen umfangreichen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht). Es wurde nur eine schemenhafte Skizze vom Erdgeschoß erstellt.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Bewuchs und nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten sowie mangelnder Belichtung die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen).

Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüerbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde nicht hingewiesen). Gemäß beigefügter Darstellung verläuft ev. die Wasserleitung teilweise im Vorgarten (diesbezügliche vertragliche Vereinbarungen konnten nicht vorgelegt werden). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit dem Gemeindeverband für Abfallwirtschaft bestehen Rückstände. Auf das beiliegende Kontoblatt der Gemeinde ist zu verweisen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Anschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein bzw. seit nunmehr rd 1,5 Jahren ungenutzt leer stehen (ob Frostschutzmaßnahmen ergriffen wurden ist nicht bekannt; am Radiator sind Rostschäden erkennbar). Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, etc. enthalten.

811 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 10,-- i.M. per m ²	rd €	8.100,--
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	----------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz der Stadtgemeinde Hardegg € 500,--

Laut Auskunft gilt für beide Grundstücke gemeinsam der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{811 \text{ m}^2} = 28,4781 \text{ m}$	x € 500,-- x 1,0	rd €	14.200,--
----------------------------------------------	------------------	------	-----------

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß sowie mehrere Annahmen):

West- und östlicher Wohnbereich
(inkl. Einfahrt und bis inkl. Abstellraum 2):

Erdgeschoß:

20,50 x 6,65 m i.M. + 3,10 x 2,20 m i.M. +
6,10 x 12,50 m i.M. =

rd 219 m²

219 m² verbaute Fläche a € 2.200,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 481.800,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten
 Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –
 angenommener Pauschalbetrag –
 ohne Vornahme von Eingriffen, etc.) - rd € 100.000,--
 Gekürzter Herstellungswert € 381.800,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
 unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
 der teilweise erbrachten Sanierungsarbeiten,
 der üblichen Nutzungsdauer, der
 vorliegenden Bauweise sowie dem
 Verwendungszweck der Substanz, etc.
 in der Höhe von
 rd 75 – 80 % von € 381.800,-- - rd € 295.900,-- € 85.900,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung
 zufolge des verlorenen Bauaufwandes.
 Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher
 dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde
 sich einen Neubau nach seinen eigenen
 Vorstellungen herstellen und braucht nicht das
 Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,
 Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)
 rd 10 % vom fiktiven Herstellungswert von € 481.800,-- - rd € 48.200,--

Wert der Außenanlagen, Befestigungen, übrige Bausubstanz, etc. rd € 20.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 9.500,--

Sachwert € 89.500,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 35 % von € 89.500,-- - rd € 31.500,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung € **58.000,--**

Laut Bekanntgabe der Stadtgemeinde Hardegg vom 06.08.2025 haftet ein Betrag von € 903,30 (bzw. € 860,30 ohne Mahngebühr und Verfahrenskosten) aus. Beim Gemeindeverband soll per 14.07.2025 ein Betrag in der Höhe von € 256,39 (bzw. € 247,39 ohne Mahngebühr) offen sein. Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

VERKEHRSWERT

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung) rd € 56.900,--

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, weitere Rückstandsbeträge, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschützstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 06.08.2025

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu und teilweise nicht eingenordet):

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen

Flächenwidmungsplan

DKM Auszug samt teilweiser Einbautendarstellung

Unterlagen aus dem Bauakt (auszugsweise)

Grundrisskizze (schemenhaft, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

Kontoblätter

Einheitswertbescheid

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

0 008 E 7/25 x

TZ 996-25.pdf, 1



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 18105 Heufurth EINLAGEZAHL 547
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***

Letzte TZ 5762/2024

Plombe 996/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
65/1	GST-Fläche	693	
	Bauf.(10)	546	
	Bauf.(20)	147	
65/2	Gärten(10)	118	Heufurth 4
GESAMTFLÄCHE		811	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 6204/2015 Zuschreibung Gst 65/1 65/2 aus EZ 7

3 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Milos Tomic

GEB: 1998-02-04 ADR: Schlöglgasse 17/2/9, Wien 1120

a 1646/2020 IM RANG 1319/2020 Kaufvertrag 2020-03-04 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1646/2020 Schuld- und Pfandurkunde 2020-03-24

PFANDRECHT

EUR 56.000,--

8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 11.200,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

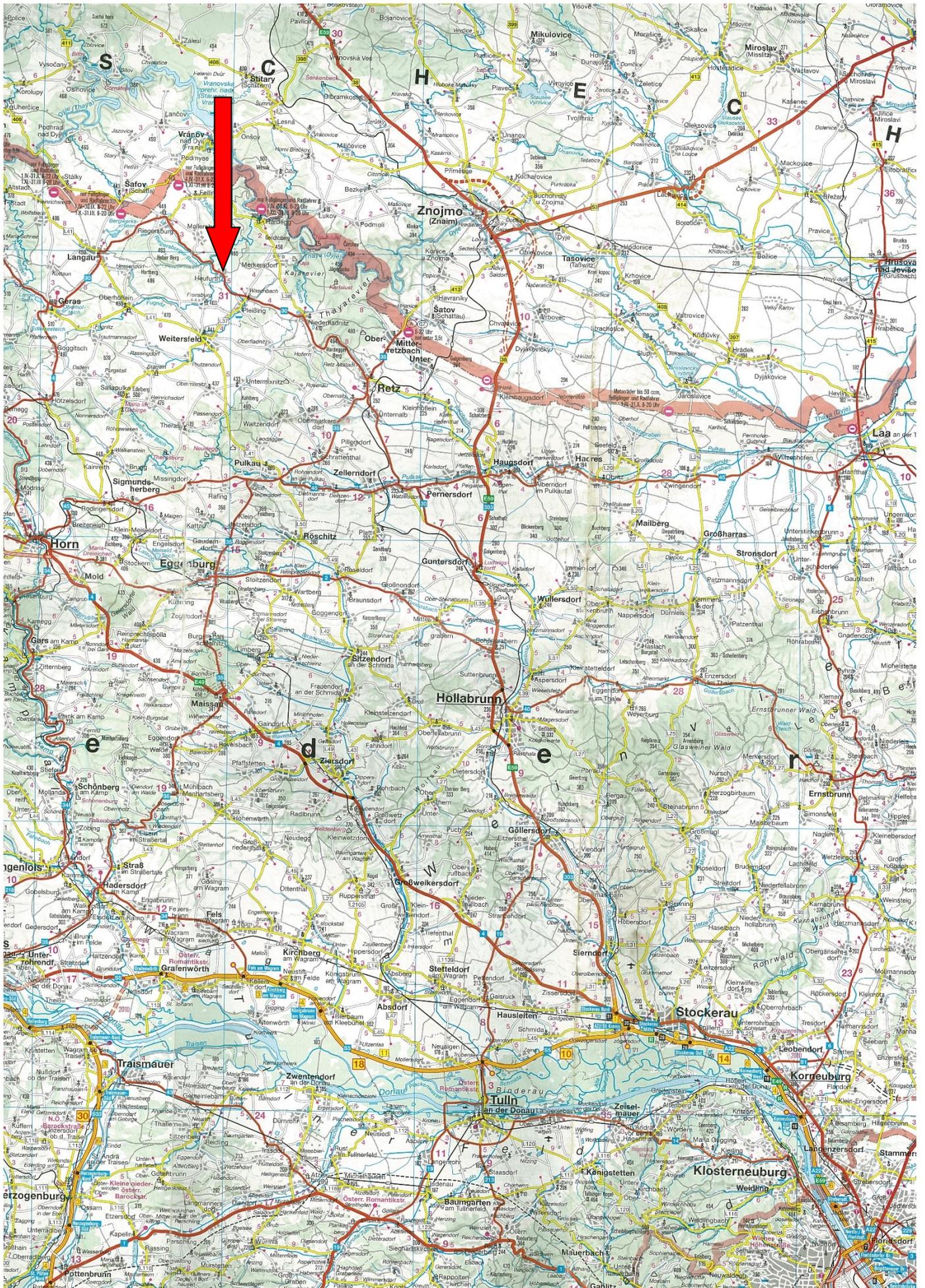
c 5762/2024 Hypothekarklage (LG Korneuburg - 2 Cg 123/24z)

***** HINWEIS *****

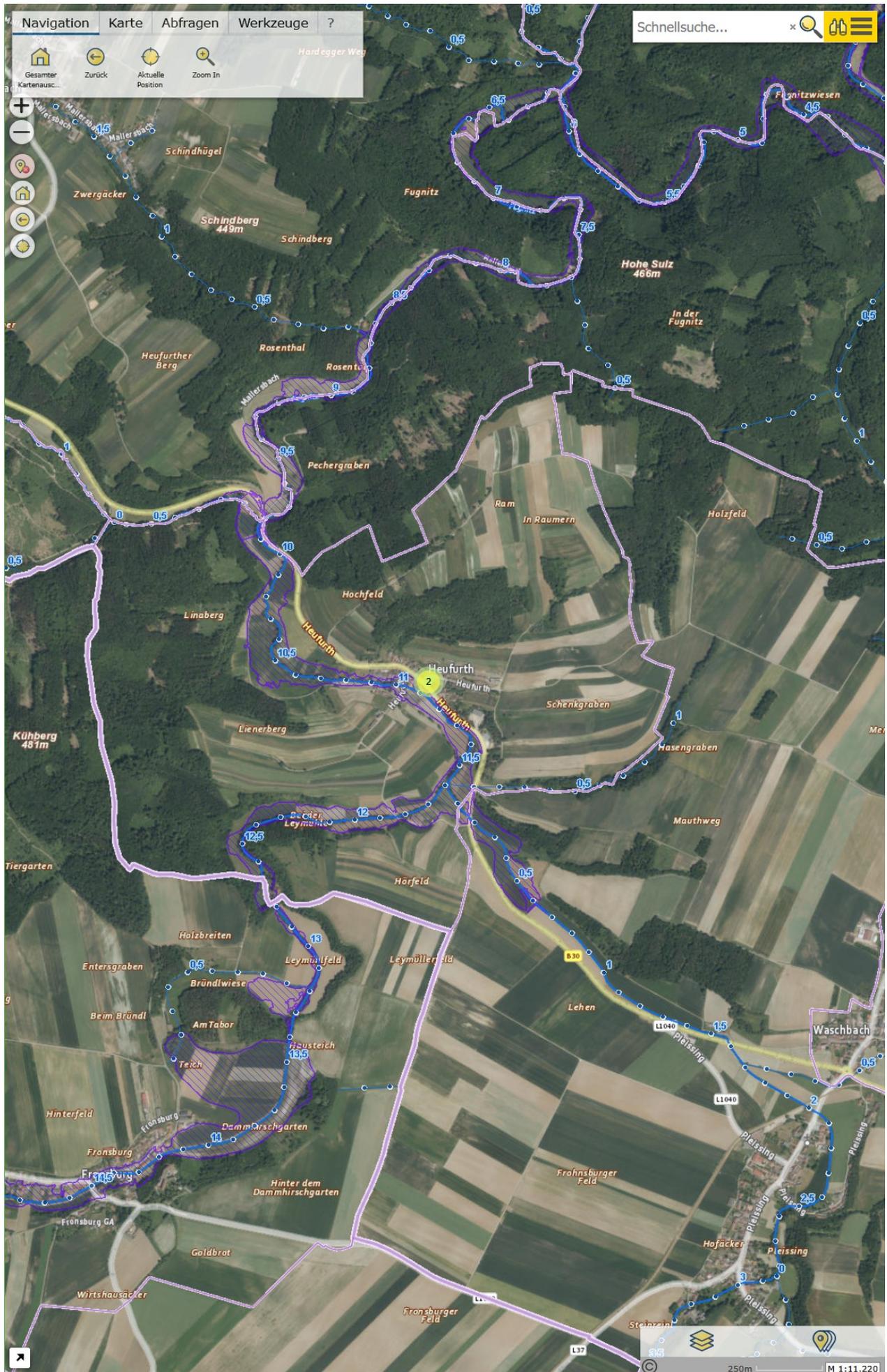
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

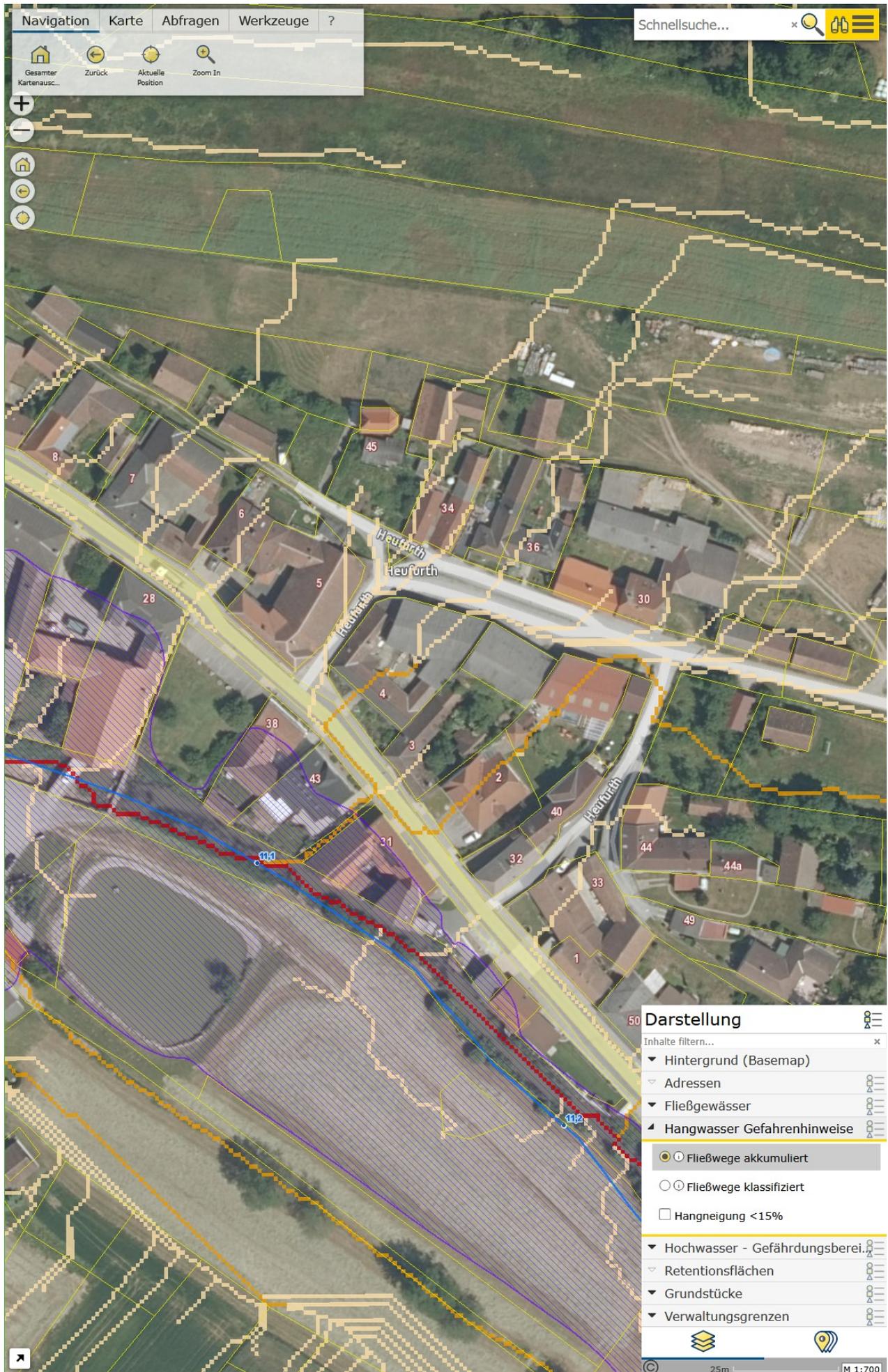
10.03.2025 11:02:08





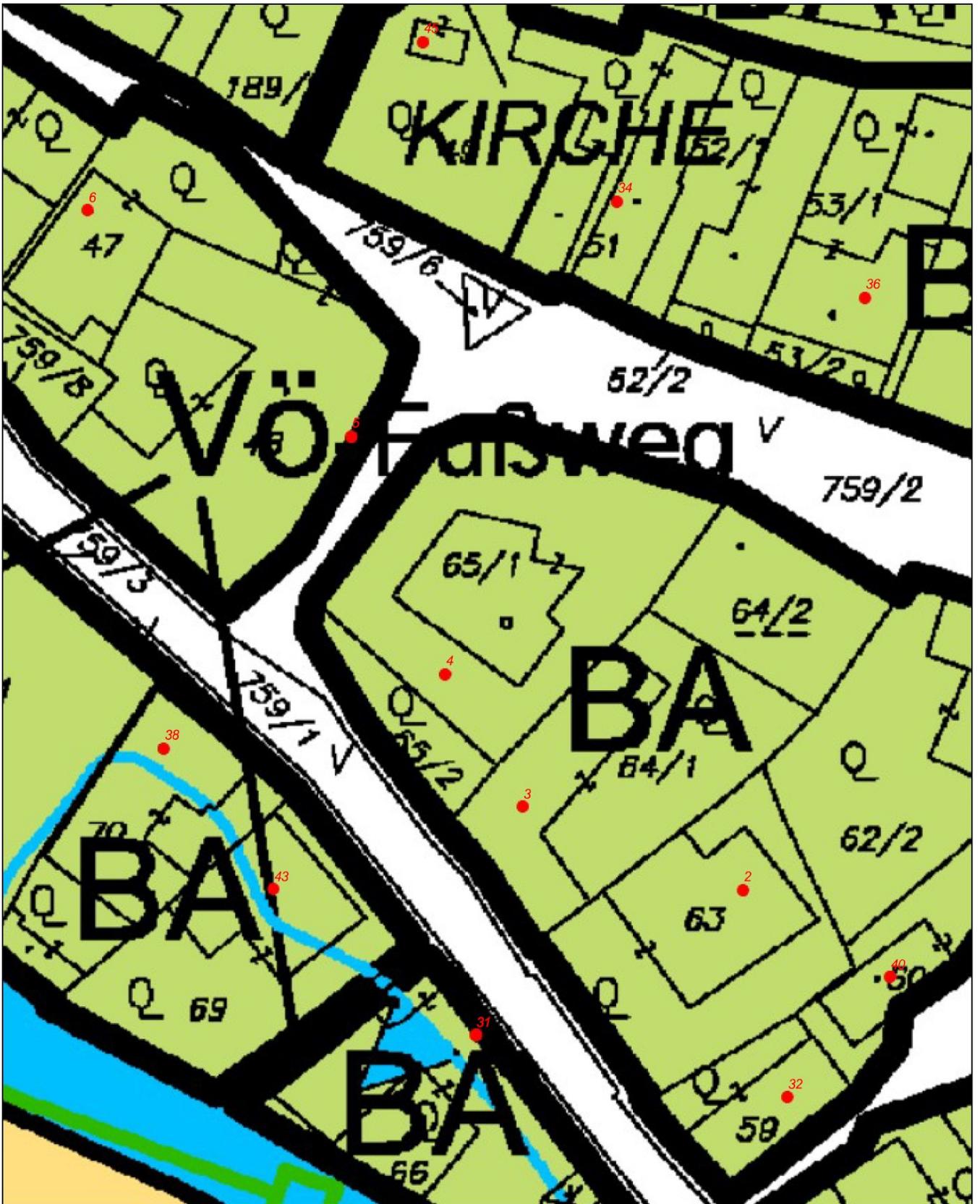






The screenshot shows a GIS application interface with a map of a residential area labeled 'Heufurth'. The map features yellow property boundaries and red markers numbered 1 through 9. A 'Werkzeuge' (Tools) panel is open on the right side, displaying a table with 9 rows of data. The table columns are '#', 'Rechtswert', 'Hochwert', and 'Höhe'. Below the table is a 'Marker entfernen' button and an 'Eingabe Tipp' section. The bottom of the interface shows a scale bar for 10m and a map scale of 1:370.

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1761375,17	6244452,56	373,60m Gelände 373,60m Oberfläche
2	1761355,91	6244476,3	373,70m Gelände 373,70m Oberfläche
3	1761341,88	6244495,85	373,90m Gelände 373,90m Oberfläche
4	1761361,88	6244522,73	375,80m Gelände 375,80m Oberfläche
5	1761386,07	6244531,09	377,50m Gelände 377,50m Oberfläche
6	1761391,59	6244541,24	379,90m Gelände 379,90m Oberfläche
7	1761418,91	6244519,89	379,30m Gelände 379,30m Oberfläche
8	1761425,33	6244527,5	380,70m Gelände 380,70m Oberfläche
9	1761378,3	6244499,59	375,00m Gelände 375,00m Oberfläche



Lageplan

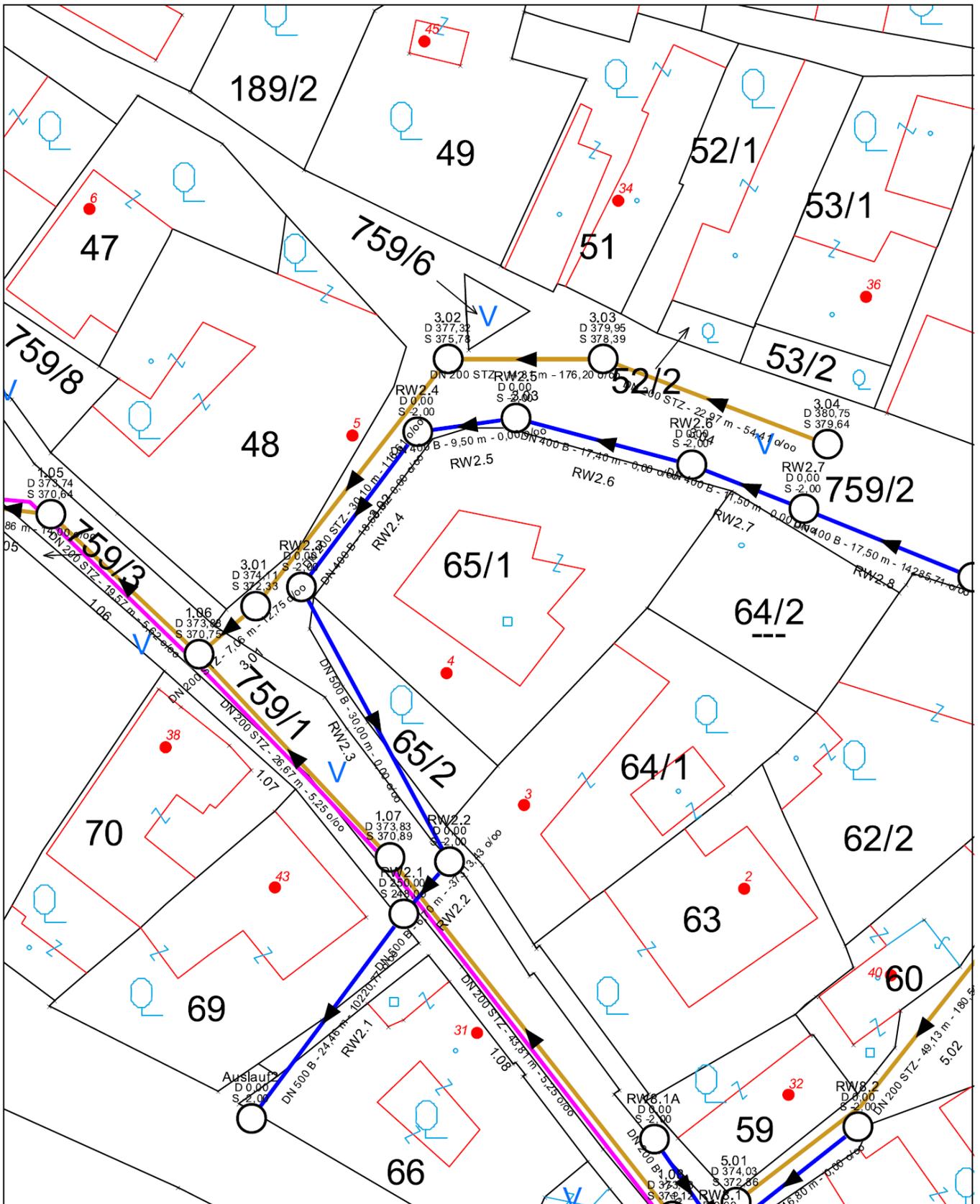
Stadtgemeinde Hardegg
 2083 Pleissing Nr. 2
 Tel: 02948/8450
 e-Mail: stadtgemeinde@hardegg.gv.at



Plotdatum: 02.05.2025
 Maßstab (im Original): 1:500
 Erstellt durch Anwender:
 Johann Pausackerl_Hardegg

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!





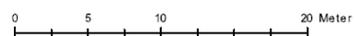
Lageplan

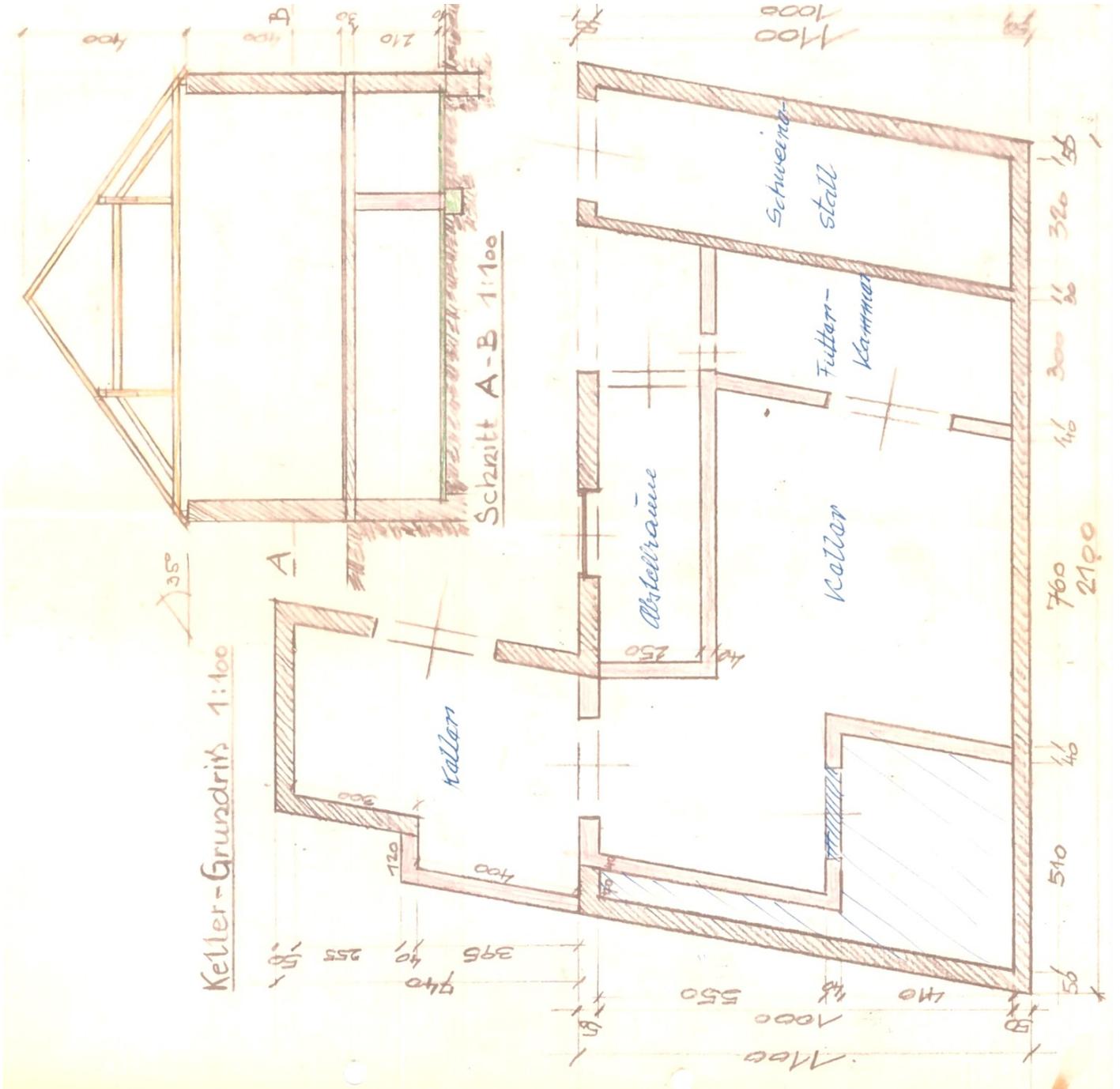
Stadtgemeinde Hardegg
 2083 Pleissing Nr. 2
 Tel: 02948/8450
 e-Mail: stadtgemeinde@hardegg.gv.at



Plotdatum: 02.05.2025
 Maßstab (im Original): 1:500
 Erstellt durch Anwender:
 Johann Pausackerl_Hardegg

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



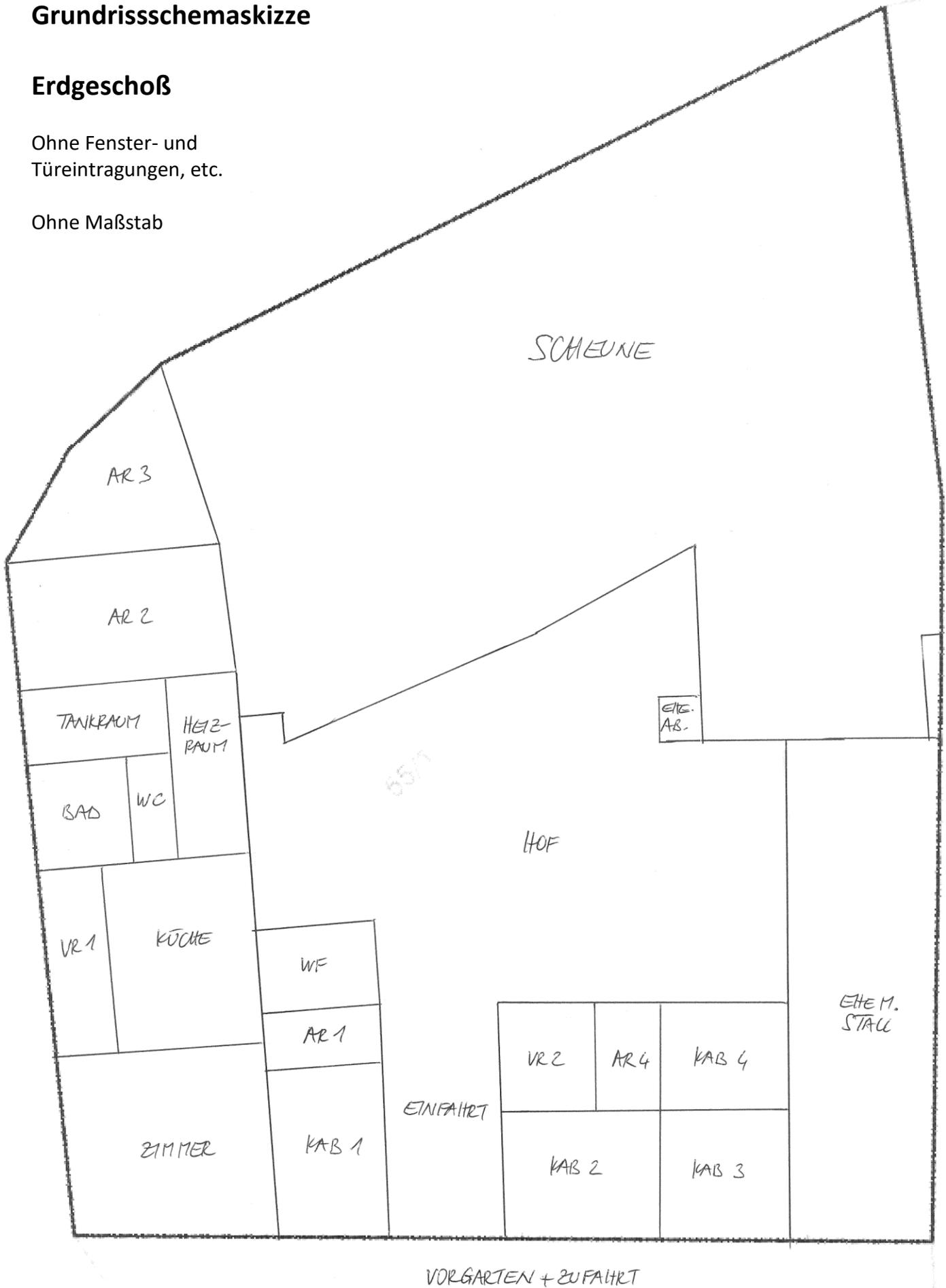


Grundrisschemaskizze

Erdgeschoß

Ohne Fenster- und
Türeintragungen, etc.

Ohne Maßstab





Stadtgemeinde Hardegg
 Nr. 2, 2083 Pleissing
 UID: ATU 16235606

Homepage: www.hardegg.gv.at
 E-Mail: stadtgemeinde@hardegg.gv.at
 Telefon: 02948/8450
 Fax: 02948/8450-22

Kontoblatt Kunde

Person: **40041, Tomić Miloš, Geiselbergstraße 52, Tür 8, 1110 Wien**
 Objekt: **1, Heufurth 4, 2083 Heufurth**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	vs/0	01.01.2025	15.05.2024	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2024	41,25		41,25	3,75	10,00 %
1/	6/1	vs/0	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2024	7,75		7,75		
1/	92/1	vs/0	01.01.2025	15.05.2024	Kanalbenützungsgebühr MW 2. Quartal 2024	99,55		99,55	9,05	10,00 %
1/	49/1	vs/0	01.01.2025	25.06.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	2/1	vs/0	01.01.2025	15.08.2024	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2024	41,25		41,25	3,75	10,00 %
1/	92/1	vs/0	01.01.2025	15.08.2024	Kanalbenützungsgebühr MW 3. Quartal 2024	99,55		99,55	9,05	10,00 %
1/	49/1	vs/0	01.01.2025	30.09.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	2/1	vs/0	01.01.2025	15.11.2024	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2024	41,25		41,25	3,75	10,00 %
1/	92/1	vs/0	01.01.2025	15.11.2024	Kanalbenützungsgebühr MW 4. Quartal 2024	99,55		99,55	9,05	10,00 %
1/	49/1	vs/0	01.01.2025	20.12.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	2/1	vs/7	23.01.2025	15.02.2025	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2025	41,25		41,25	3,75	10,00 %
1/	92/1	vs/7	23.01.2025	15.02.2025	Kanalbenützungsgebühr MW 1. Quartal 2025	99,55		99,55	9,05	10,00 %
1/	49/1	vs/14	26.02.2025	14.03.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	2/1	vs/26	23.04.2025	15.05.2025	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025	41,25		41,25	3,75	10,00 %
1/	6/1	vs/26	23.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	7,75		7,75		
1/	92/1	vs/26	23.04.2025	15.05.2025	Kanalbenützungsgebühr MW 2. Quartal 2025	99,55		99,55	9,05	10,00 %
1/	299/1	vs/44	17.06.2025	30.06.2025	Verfahrenskosten im Zuge der Forderungsanm. beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien v. 10.04.2025	31,00		31,00		
1/	2/1	vs/52	16.07.2025	15.08.2025	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	41,25		41,25	3,75	10,00 %
1/	92/1	vs/52	16.07.2025	15.08.2025	Kanalbenützungsgebühr MW 3. Quartal 2025	99,55		99,55	9,05	10,00 %

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	439,15	464,15		903,30	903,30
Konto	439,15	464,15		903,30	903,30



Gemeindeverb. f. Abfallw. u. Abgabeneinh. i.B. Hollabrunn
Znaimerstraße 59, 2020 Hollabrunn

Homepage: www.abfallverband.at/hollabrunn
E-Mail: office@gvhhollabrunn.at
Telefon: 02952/5373
Fax: 02952/5373 Kl. 14

UID: ATU 16287006

Kontoblatt Kunde

Person: **42725, Tomic Milos , Geiselbergstraße 52 /8, 1110 Wien**
Objekt: **1, Heufurth 4, 2083 Heufurth**

Jahr: **2025**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
5	1/	1/ 1	rw/22	02.01.2025	15.02.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024	80,80		80,80	7,35	10,00 %
5	1/	2/ 1	rw/22	02.01.2025	15.02.2024	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024	7,50		7,50		
5	1/	801/ 1	rw/22	02.01.2025	15.05.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
5	1/	1/ 1	rw/22	02.01.2025	15.08.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024	63,29		63,29	5,76	10,00 %
5	1/	2/ 1	rw/22	02.01.2025	15.08.2024	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2024	7,50		7,50		
5	1/	801/ 1	rw/22	02.01.2025	15.11.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
						Summe Beleg rw/22	165,09		165,09		
5	1/	1/ 1	rw/122	22.01.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	80,80		80,80	7,35	10,00 %
5	1/	2/ 1	rw/122	22.01.2025	15.02.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
						Summe Beleg rw/122	88,30		88,30		
5	1/	801/ 1	rw/1950	14.04.2025	05.05.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
						Summe Beleg rw/1950	3,00		3,00		
Gesamt							Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen							91,30		256,39		256,39
Konto							165,09	165,09			
							91,30		256,39		256,39

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

27. November 2021

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

22 008-8-3439/6

Tomić Miloš

Geiselbergstraße 52/8
1110 Wien

Einheitswertbescheid zum 01.01.2021 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz
Einfamilienhaus

Katastralgemeinde: 18105 Heufurth
Lageadresse: Heufurth 4, 2083 Hardegg

GB 18105 Heufurth, EZ 547

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
18105 Heufurth	65/1	693
18105 Heufurth	65/2	118

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Tomić Miloš, geb. 04. Februar 1998 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

3.100,00 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Die Feststellung war wegen erfolgten Kaufes (Kaufvertrag vom 4. März 2020) durchzuführen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2021 vom 27. November 2021 zu EWAZ 22 008-8-3439/6) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 3.100,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 2.300,00 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 1,55 Euro.

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2021 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

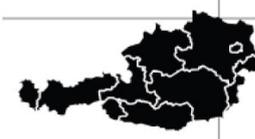
Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBl.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2025-04-29T12:24:53+02:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Heufurth 65/1 (Grundstück)"