

Baumeister  
Dipl. Ing. Heinrich Lester  
Allgem. Gerichtlich beeideter u. zertifizierter  
Sachverständiger  
2130 Mistelbach, Winzerschulgasse 59

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Wohnhauses auf der Liegenschaft in 2133 Ungerndorf, Nr. 31,  
GStNr. 89, EZ 31.  
GZ: 019/2025

### **1. Allgemeines**

#### 1.1. Auftrag:

Auftraggeber des Gutachtens: BG Mistelbach  
  
Museumgasse 1  
2130 Mistelbach

Zweck der Bewertung: Verkehrswertbestimmung für die  
Exekutionssache Leonard KURINA  
13 E 26/24 b des BG Mistelbach

#### 1.2. Befundaufnahme:

Lokalaugenschein: fand am 27. März 2025 statt

anwesend: RA Mag. Stenitzer als Abwesenheitskurator  
der Sachverständige

#### 1.3. Bewertungsstichtag:

Stichtag zur Bewertung ist der 27.03.2025 (Befundaufnahmetag).

#### 1.4. Grundlagen:

Unterlagen: Fotos des Gebäudes  
Einreichplan vom Umbau, Februar 2020  
Einsichtnahme im Grundbuch  
Örtliche Besichtigung

### **2. Befund:**

## 2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

Gutsbestand: lt. Grundbuchsauszug,  
Grundbuch 13048 Ungerndorf  
BG-Mistelbach

EZ 31

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE   |
|--------|----------------|--------|---------------|
| 89     | G GST-Fläche * | 204    |               |
|        | Bauf. (10)     | 122    |               |
|        | Bauf. (20)     | 82     | Ungerndorf 31 |

## 2.2. Rechte und Lasten:

siehe Grundbuchsauszug, keine Rechte und Lasten

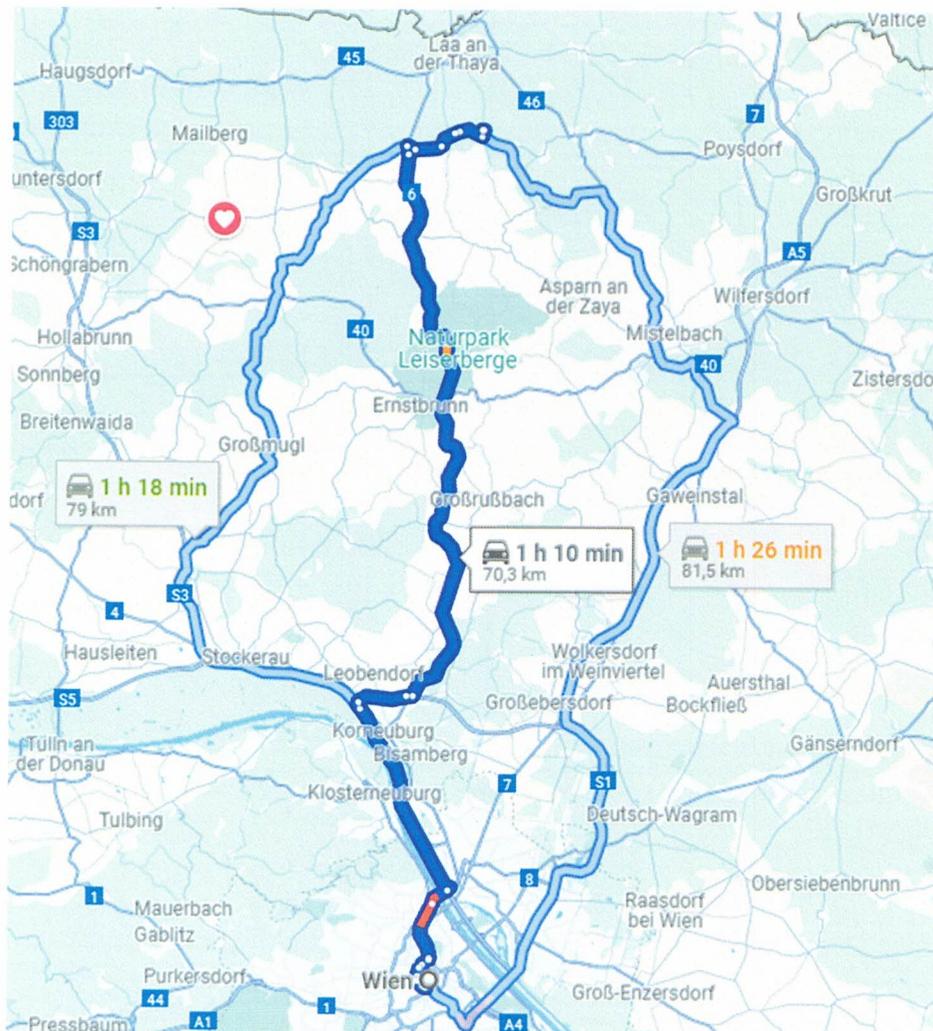
## 2.3. Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft liegt in der Mitte der Ortschaft neben dem Dorfwirtshaus.



Ungerndorf ist eine Katastralgemeinde der Stadtgemeinde Laa an der Thaya in Niederösterreich. Die Ortschaft liegt südlich von Laa an der Thaya, zwischen Altenmarkt und Hagendorf am Südrand der Laaer Bucht.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Ungerndorfer Straße direkt nach Laa an der Thaya gegeben. Nach Wien gelangt man über die Bundesstraße 46 von Staats nach Mistelbach, und von Mistelbach über die A5. Laa an der Thaya und Mistelbach sind sowohl mit der Bahn als auch mit dem Bus erreichbar.



In Laa an der Thaya gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Allgemeinmediziner und Fachärzte gegeben. Es sind sämtliche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Volksschule, Mittelschule, Gymnasium, höhere und mittlere Schulen) vorhanden.

#### 2.4. Maße und Form, Topografie:

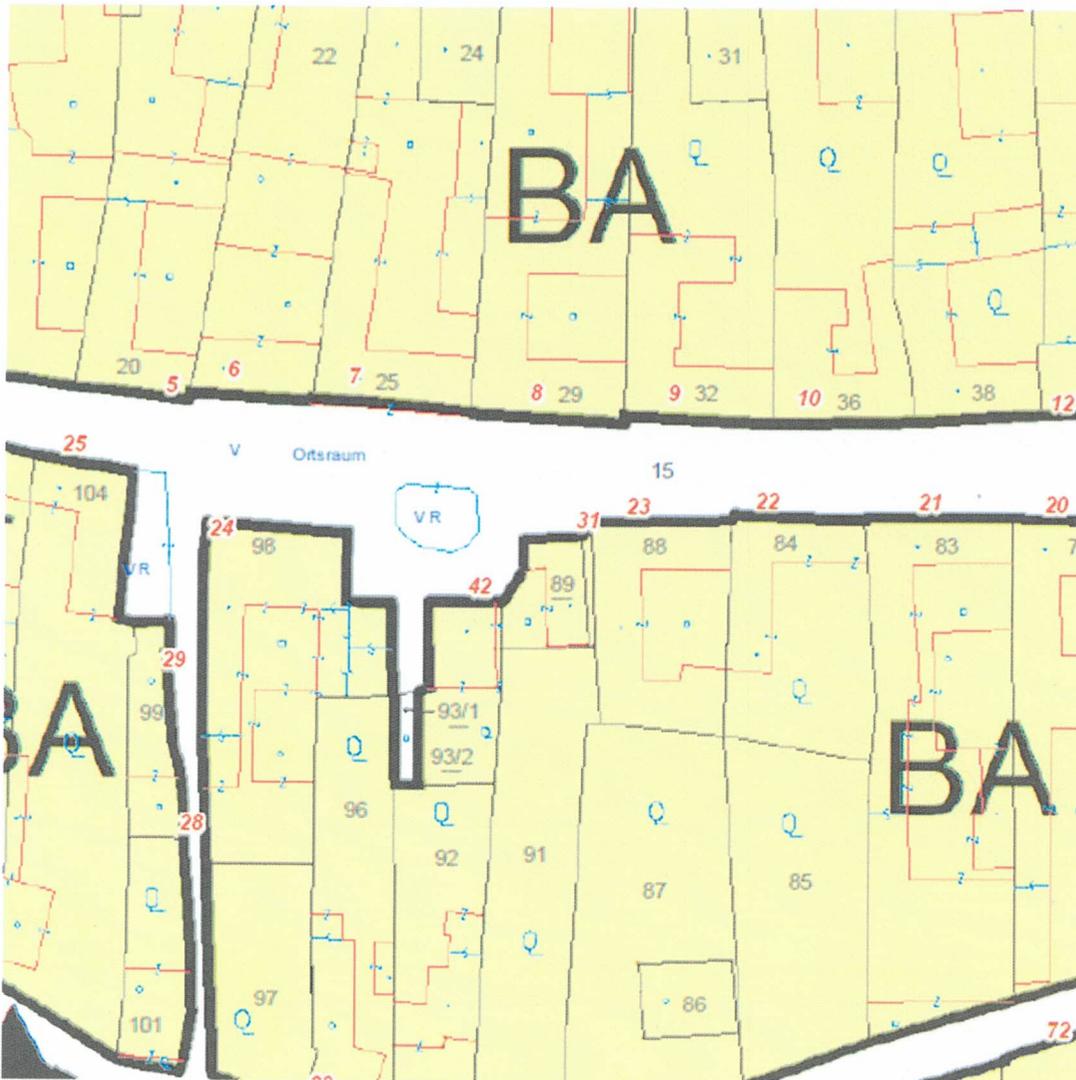
Die Grundstücksparzelle ist von vieleckiger Form und das Gelände ist eben.

#### 2.5. Anschlüsse:

Das Gebäude ist an alle kommunalen Versorgungsleitungen angeschlossen.

#### 2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Liegenschaft des Wohnhauses ist als Bauland Agrar gewidmet.



Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Das Einfamilienwohnhaus wurde vermutlich im Jahr 1950 erbaut. Im Jahr 2020 wurden Umbau- und Sanierungsarbeiten durchgeführt.

Im gesamten Wohnhaus wurde entweder der Innenputz erneuert oder die Wand mit Gipskartonvorsatzschalen beplankt. Der Fußbodenaufbau ist neu hergestellt. Ebenfalls wurden neue Fenster und eine neue Eingangstüre versetzt.

An der westlichen und nördlichen Fassade ist eine neue Wärmeschutzfassade aufgebracht. Die neu errichteten Zwischenwände wurden als Gipskartonständerwände errichtet.

Das Gebäude und die technische Ausstattung entsprechen dem heutigen Standard. Bei den bestehenden Außenwänden gibt es aber messbare Mauerfeuchtigkeit. Durch das Herstellen von Gipskartonvorsatzschalen kann das dahinterliegende Bestandsmauerwerk nicht überall besichtigt bzw. befundet werden.

Im Garten wurde eine Gerätehütte in Holzbauweise auf einem Betonfundament errichtet. Der Baubehörde liegt ein Bauplan des Wohnhauses vor.

## BAUBESCHREIBUNG

### WOHNHAUS

|                    |   |
|--------------------|---|
| Fundamente:        | Wohngebäude vermutlich Ziegelstreifenfundamente<br>Gartenhaus Streifenfundamente und Stahlbetonplatte               |
| Mauerwerk:         | Ziegelmauerwerk mit verschiedenen Mauerstärken<br>zwischen 30 und 60 cm   |
| Zwischenwände neu: | Gipskartonständerwände, Stärke 10 cm  |
| Decken:            | Holztramdecke, teilweise Verstärkung,<br>Verkleidung mit Gipskartonplatten  |
| Fenster:           | Kunststofffenster   |
| Türen:             | Eingangstüre: Kunststofftüre<br>Innen: Holzumfassungszargen, Holztürblätter   |
| Fassade:           | grober und feiner Kalkzementverputz mit Färbelung<br>Vollwärmeschutzfassade bei neuen Wänden im Bereich der Arkaden |
| Innenputz:         | Kalkgipsputz bzw. Trockenputz mit Gipskartonplatten   |
| Fußböden:          | Fliesenboden Holzboden  |
| Dachstuhl:         | Satteldachstuhl aus Holz  |
| Dachdeckung:       | Ziegeldeckung   |
| Kamin:             | gemauerter Kamin  |
| Heizung:           | Brennwertgastherme mit Fußbodenheizung  |
| Kanal:             | Anschluss ans Ortsnetz  |

### BERECHNUNG DER GEBÄUDEMASSE:

lt. Einreichplan / Bestandsplan:

### **WOHNHAUS**

#### **EG**

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Vorraum  | 4,20 m <sup>2</sup>  |
| Gang     | 5,44 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1 | 10,45 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2 | 16,22 m <sup>2</sup> |
| Bad/WC   | 9,09 m <sup>2</sup>  |

Abstellraum                    2,46 m<sup>2</sup>  
Wohnküche                    39,35 m<sup>2</sup>

Gesamte Nutzraumfläche:    87,21 m<sup>2</sup>

## 2.7. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

Es wurden bei der Begehung des Wohnhauses folgende Punkte festgestellt:

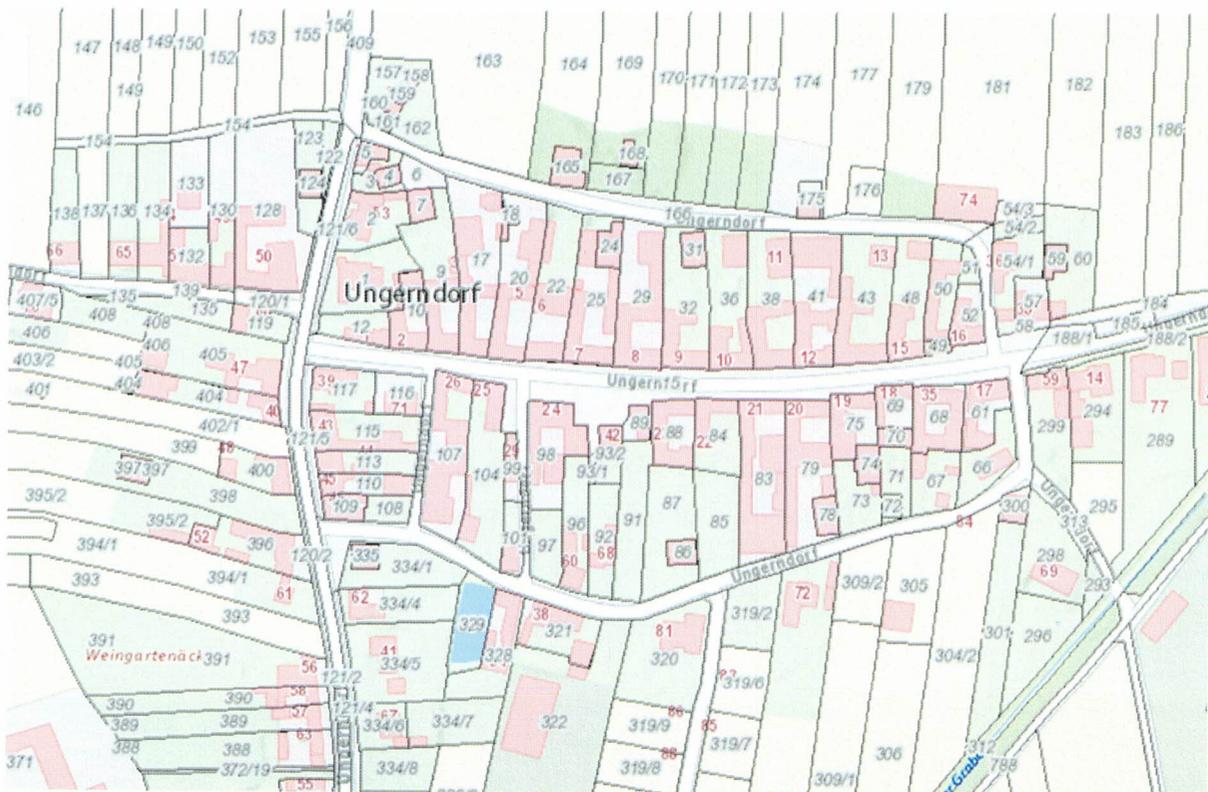
- Feuchteschäden bei Mauerwerk
- Fenster im EG undicht

## 2.8. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Das Wohnhaus ist nicht vermietet.

## 2.9. Kontaminierung:

Seit 1. Jänner 2025 gibt es keinen Verdachtsflächenkataster oder einen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mehr. Es werden nur mehr Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ veröffentlicht. Die zu bewertenden Liegenschaften sind in diesem System nicht ausgewiesen.



### 3. Gutachten

#### VERKEHRSWERTBERECHNUNG

Die Bewertung erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 mit dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

Die Anwendung beider Verfahren (Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren) und deren Abwägung gegeneinander muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Ertragswert naturgemäß das größere Gewicht zukommen wird, da Objekte mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

Die Wertminderung für Alter durch Abnutzung erfolgt linear. Die Richtpreise für den Bau von Gaststätten wurden der Baukostentabelle der Empfehlungen für Herstellungskosten (veröffentlicht im Heft 3/2024 der „Sachverständige“) entnommen.

| Empfehlungen für Herstellungskosten<br>Stadt-Land-Gefälle – Wohngebäude 2024  |                  |                |                        |
|---|------------------|----------------|------------------------|
| ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau<br>für gehobene Ausstattung, als Verhältnis<br>von städtischen zu ländlichen Bereichen,<br>analog anwendbar für normale und<br>hochwertige Ausstattungsqualität |                  |                |                        |
|   | Stadt<br>gehoben |                | Land<br>gebietsbezogen |
| Wien  | 4.000 €          |                | 0%                     |
| Niederösterr.   | 3.600 €          | ← anpassen → ∅ | -20% (-/+)             |
| Burgenland  | 3.200 €          | ← anpassen → ∅ | -25% (-/+)             |
| Oberösterr.   | 3.400 €          | ← anpassen → ∅ | -15% (-/+)             |
| Salzburg  | 3.900 €          | ← anpassen → ∅ | -10% (-/+)             |
| Steiermark  | 3.200 €          | ← anpassen → ∅ | -15% (-/+)             |
| Kärnten   | 3.100 €          | ← anpassen → ∅ | -20% (-/+)             |
| Tirol   | 4.000 €          | ← anpassen → ∅ | 0% (-/+)               |
| Vorarlberg  | 4.100 €          | ← anpassen → ∅ | +5% (-/+)              |

## Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude  
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße  
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

| Ausstattungsqualität    | 1<br>normal | 2<br>gehoben          | 3<br>hochwertig            |
|-------------------------|-------------|-----------------------|----------------------------|
| Wien                    | (-) 3.300 € | interpolieren 4.000 € | interpolieren 5.300 € (++) |
| Niederösterreich        | (-) 2.900 € | interpolieren 3.600 € | interpolieren 4.300 € (++) |
| Burgenland              | (-) 2.600 € | interpolieren 3.200 € | interpolieren 3.700 € (++) |
| Oberösterreich          | (-) 2.700 € | interpolieren 3.400 € | interpolieren 3.900 € (++) |
| Salzburg                | (-) 3.000 € | interpolieren 3.900 € | interpolieren 4.500 € (++) |
| Steiermark              | (-) 2.700 € | interpolieren 3.200 € | interpolieren 3.700 € (++) |
| Kärnten                 | (-) 2.700 € | interpolieren 3.100 € | interpolieren 3.700 € (++) |
| Tirol                   | (-) 3.600 € | interpolieren 4.000 € | interpolieren 4.500 € (++) |
| Vorarlberg              | (-) 3.800 € | interpolieren 4.100 € | interpolieren 5.000 € (++) |
| Österreich (Medianwert) | 2.900 €     | 3.600 €               | 4.300 €                    |

### In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

|   |              |
|---|--------------|
| * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)                       | aus Erhebung |
| Aufschläge auf die Bauwerkskosten:                          | in der Regel |
| * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)                  | ca. 2% - 10% |
| * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8) | ca. 7% - 20% |
| * Umsatzsteuer  | 20%          |

### In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

|  |              |
|--|--------------|
| * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) | ca. 5% - 15% |
| * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)         | nach Bedarf  |
| * Erschwernisse                                    | nach Bedarf  |
| * Einrichtung (Kostenbereich 5)                    | nach Bedarf  |
| * Außenanlagen (Kostenbereich 6)                   | nach Bedarf  |
| * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)        | nach Bedarf  |
| * Reserven (Kostenbereich 9)                       | nach Bedarf  |

### Ergänzende Angaben:

|  |                 |
|--|-----------------|
| * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern          | bis zu 30%      |
| * Großprojekte können einen Abschlag erfordern   | bis zu -10%     |
| * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei | ca. 40% bis 70% |
| * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei  | ca. 20% bis 50% |

Das Haus ist in die Kategorie „normal“ einzustufen.

Die Errichtungskosten sind:

2900,- -20% (Stadt/Landgefälle) = 2.320,- €/m<sup>2</sup>

Da die Liegenschaften am Markt nur für Wohnzwecke und Gebrauch des eigenen Bedarfes gehandelt werden können, wird das Sachwertverfahren zur Bewertung angewandt.

Für die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird laut Literatur (Kranewitter) 70 Jahre für Wohnhäuser angesetzt. Für die Restnutzungsdauer nimmt der SV 35 Jahre an.

Der Einheitswert beträgt laut Angabe des Finanzamtes Gänserndorf Mistelbach 1.453,46 €. Bei der Stadtgemeinde Laa/Thaya bestehen offene dingliche Gebührenaußenstände in der Höhe von 774,42 €.

#### Rückstandsaufschlüsselung:

Stadtgemeinde Laa: 747,82 €  
Grundsteuereinhebungsverband: 26,60 €

**Gesamt: 774,42 €**

#### BERECHNUNG DES BODENWERTES

Laut dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die Aufschließung errechnet sich aus der Quadratwurzel der Fläche mal dem Hebesatz von 630,-- €.

Aufschließungskosten berechnen sich:

$$\sqrt{204,00 \text{ m}^2} * 630,00 \text{ €} * 1,25 = 11.247,75 \text{ €}$$

#### Vergleichsgrundstücke:

Aus diesem Grund wurde vom SV eine Recherche im Grundbuch Ungerndorf geführt, um den Bodenwert im Vergleichswege zu ermitteln.

Folgende Vergleichspreise von Kaufvorgängen in zeitlicher Nähe wurden gefunden:



| Nr | Kategorie   | TZ/Jahr   | Datum KV   | Grundstücksfl. | Preis/m <sup>2</sup><br>Kaufvertrag | Preis korr./m <sup>2</sup> |
|----|---|-----------|------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1  |  Bauland | 9276/2024 | 10.10.2024 | 810,00         | 25,06 €                             | 25,06 € *                  |
| 2  |  Bauland | 2945/2023 | 04.04.2023 | 645,00         | 8,20 €                              | 8,20 € *                   |
| 3  |  Bauland | 5540/2022 | 30.06.2022 | 960,00         | 8,20 €                              | 8,20 € *                   |
| 4  |  Bauland | 4563/2021 | 26.02.2021 | 902,00         | 8,20 €                              | 8,20 € *                   |
| 5  |  Bauland | 4057/2022 | 31.03.2022 | 819,00         | 15,00 €                             | 15,00 € *                  |

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

### Abschließende Beurteilung:

Der SV sieht im Wert von 25,- €/m<sup>2</sup> den erzielbaren Bodenwert (ohne Aufschließung) für die Liegenschaft.

### Allgemeine Daten

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Auftraggeber</b>            | BG Mistelbach<br>Museumsgasse 1  |
| <b>Liegenschaft</b>            | AT 2130 Mistelbach an der Zaya<br>Einfamilienhaus<br>Ungerndorf 31<br>AT 2133 Ungerndorf<br>Einlagezahl 31, Grundbuch Ungerndorf (13048), Bezirksgericht<br>Mistelbach |
| <b>Stichtag</b>                | 27.03.2025   |
| <b>Sachbearbeiter</b>          | Lester   |
| <b>Eigentümer mit Anteilen</b> | Leonardo Kurina, B.LNR 10, 1 / 1   |

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

## Sachwert

### Bodenwert

Grundstück Nr. 89, Ungerndorf 31

Bauland, landwirtschaftliches Mischgebiet, bebaut

|  |                  |
|--|------------------|
| 204,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche à 25,00 | 5.100,00         |
| 220,54 % Aufwertung (1)                  | 11.247,75        |
| <b>Grundstückswert</b>                   | <b>16.347,75</b> |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| (1) Aufwertung<br>Aufschließung | 11.247,75 |
|---------------------------------|-----------|

**Bodenwerte** **16.347,75**

## Bauwert

### Einfamilienwohnhaus

Baujahr 1950, fiktives Baujahr 1990, fiktives Alter des Objektes 35 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 35 Jahre

#### gewöhnliche Herstellungskosten

##### **Wohnhaus EG**

87,21 m<sup>2</sup> à 2.320,00 202.327,20

##### **Einfriedung u. Gartenhütte**

pauschale Angabe 14.800,00

**Neubauwert 217.127,20**

#### Bauwert

Neubauwert 217.127,20

4,50 % Abwertung Neubauwert (2) -9.770,72

Zwischensumme 207.356,48

38,00 % Wertminderung infolge Alter progressive

Alterswertminderung -78.795,00

**Bauwert zum Stichtag 27.03.2025 128.561,48**

##### **(2) Abwertung Neubauwert**

4,50 % Mauerwerksfeuchtigkeit -9.770,72

##### **Bauwerte**

**128.561,48**

### Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 16.347,75

Bauwert 128.561,48

##### **Sachwert der Liegenschaft**

**144.909,23**

## Verkehrswert

Sachwert 144.909,23

0,53 % negativ wertbeeinflussende Umstände

(3) -774,42

##### **Verkehrswert zum 27.03.2025 (gerundet)**

**144.100,00**

##### **(3) negativ wertbeeinflussende Umstände**

Dinglicher Gebührenaußenstand -774,42

#### 4. Zusammenfassung

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur in seiner Gesamtheit gilt und sich der ausgewiesene Verkehrswert auf einen angemessenen, aber beschränkten Vermarktungszeitraum bezieht.

Der Verkehrswert der Liegenschaft Ungerndorf Nr. 31 abzüglich des dinglichen Gebührenaußenstandes von 774,42 € beträgt:

**Gesamt**

**144.100,-- €**



Mistelbach, am 09.04.2025

## 5. Anhang

Legende zu Fotos:

Wohnhaus außen

1. Straßenansicht Westseite
2. Straßenansicht Nordseite
3. Straßenansicht der Nordseite, Riss in der WDVS-Fassade
4. Straßenansicht der Ostfassade mit Blick Richtung Süden
5. Ansicht der Ostfassade mit Blick Richtung Norden
6. Ansicht der Südfassade mit Blick Richtung Westen
7. Innenhofansicht mit der Terrasse, Blick Richtung Norden
8. Gartenansicht Westseite
9. Gartenansicht der Gartenhütte mit Blick Richtung Süden

Wohnhaus EG, innen

10. Wohnküche
11. Verputzschaden im Sockelbereich bei der Terrassentür
12. Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit an der Außenmauer in der Wohnküche
13. Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit an der südlichen Außenmauer
14. Abstellraum
15. E-Verteilerkasten im Abstellraum
16. Gang mit Blick Richtung Norden
17. Bad/WC
18. Gastherme im Bad/WC
19. Dusche im Bad/WC
20. Nordwestliches Zimmer
21. Setzung im Fußboden im nordwestlichen Zimmer (abgerissene Silikonfuge)
22. Nordöstliches Zimmer
23. Feuchtigkeitsschaden am Fenster-Parapet im nordöstlichen Zimmer
24. Gang mit Blick Richtung Wohnküche

Grundbuchsauszug

Kopie des Einreichplanes

Fotos



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 13048 Ungerndorf  
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 31

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 7294/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE   |
|--------|----------------|--------|---------------|
| 89     | G GST-Fläche   | * 204  |               |
|        | Bauf.(10)      | 122    |               |
|        | Bauf.(20)      | 82     | Ungerndorf 31 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

10 ANTEIL: 1/1

Leonardo Kurina

GEB: 1979-07-21 ADR: Schallergasse 40/35, Wien 1120

a 2076/2021 Kaufvertrag 2021-02-16 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 2076/2021 Pfandurkunde 2021-03-03

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 367.300,--

für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)

c 905/2023 Klage (LG ZRS Wien - 4 Cg 9/23g)

d gelöscht

4 a 7294/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 270.451,05 1,05 % p.a.

Sollzinsen seit 27.01.2023 bis 31.12.2030, 1,15 % p.a. über

dem auf 1/8% kaufmännisch gerundeten 6-Monats-EURIBOR (Euro

Inter Bank Offered Rate) Sollzinsen ab 01.01.2031, und 4%

p.a. Verzugszinsen seit 27.01.2023, jeweils bei monatlicher

Kapitalisierung, 1 von 3 EForm ZVBeiKum13 E 26/24b und der

Kosten: EUR 9.707,28 samt 4 % Zinsen seit 01.10.2024 sowie

der Kosten dieses Exekutionsantrages: EUR 896,50 für

Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)

(13 E 26/24b)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Laa an der Thaya.

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 3,76



### Kontoblatt Kunde

Person: **103303, Kurina Leonardo, Schallergasse 40/35, 1120 Wien**  
Objekt: **1, Ungerndorf 31, 2133 Ungerndorf**

Jahr: **2025**

#### Abgabensummen

| Abg. Bezeichnung           | Anfangsstand  | Rechnung      | Netto         | Ust          | Zahlung | Netto | Ust | Offen         | Netto         | Ust          |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------|-------|-----|---------------|---------------|--------------|
| 1 Wasserbezugsgebühr       | 52,38         | 83,95         | 76,32         | 7,63         |         |       |     | 136,33        | 123,94        | 12,39        |
| 2 Bereitstellungsgebühr    | 16,50         | 8,25          | 7,50          | 0,75         |         |       |     | 24,75         | 22,50         | 2,25         |
| 3 Kanalbenutzungsgebühr    | 222,18        | 111,09        | 100,99        | 10,10        |         |       |     | 333,27        | 302,97        | 30,30        |
| 6 Abfallwirtschaftsgebühr  | 140,66        | 70,33         | 63,93         | 6,40         |         |       |     | 210,99        | 191,79        | 19,20        |
| 10 Abfallwirtschaftsabgabe | 24,32         | 12,16         | 11,05         | 1,11         |         |       |     | 36,48         | 33,15         | 3,33         |
| 449 Mahngebühr             |               | 6,00          | 6,00          |              |         |       |     | 6,00          | 6,00          |              |
| <b>Summe</b>               | <b>456,04</b> | <b>291,78</b> | <b>265,79</b> | <b>25,99</b> |         |       |     | <b>747,82</b> | <b>680,35</b> | <b>67,47</b> |

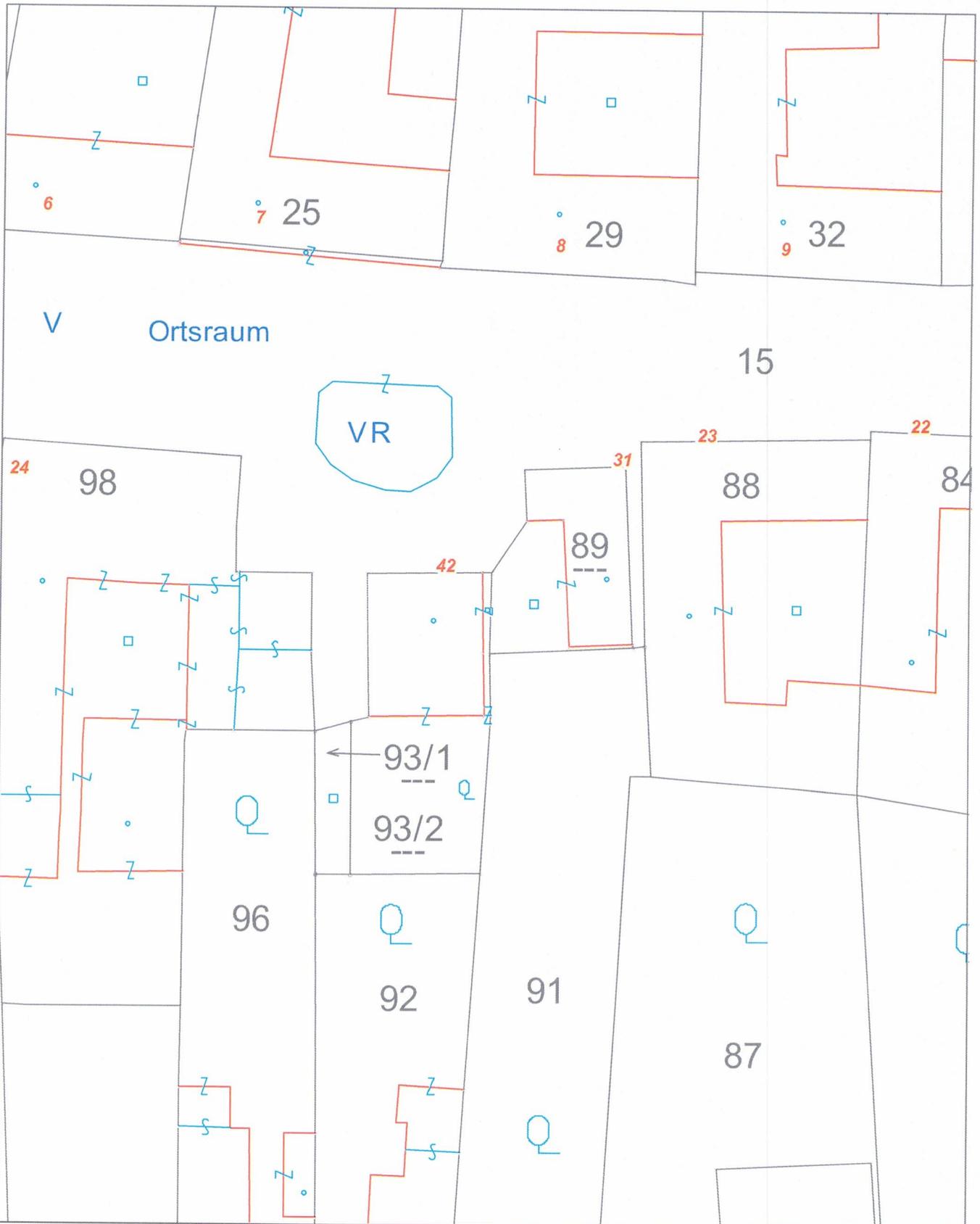
**Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 6**

**Kontoblatt Kunde**

Person: **1620022, Kurina Leonardo, Schallergasse 40/35, 1120 Wien**  
 Objekt: **1, Ungerndorf 31, 2133 Ungerndorf**

Jahr: **2025**

| Betr.         | Obj. | Abgabe | Beleg | Buchung    | Fällig     | Buchungstext                  | Rechnung        | Zahlung        | Offen        | Umsatzsteuer | ZW        |
|---------------|------|--------|-------|------------|------------|-------------------------------|-----------------|----------------|--------------|--------------|-----------|
| 6             | 1/   | 2/1    | RW/0  | 07.01.2025 | 15.05.2021 | VS 2.Qu21/Jahresvorschreibung | 3,65            |                | 3,65         |              |           |
| 6             | 1/   | 80/1   | RW/0  | 07.01.2025 | 10.07.2021 | Mahnung                       | 3,00            |                | 3,00         |              |           |
| 6             | 1/   | 2/1    | RW/0  | 07.01.2025 | 15.05.2022 | VS 2.Qu22/Jahresvorschr.22    | 3,65            |                | 3,65         |              |           |
| 6             | 1/   | 80/1   | RW/0  | 07.01.2025 | 20.07.2022 | Mahnungen                     | 3,00            |                | 3,00         |              |           |
| 6             | 1/   | 2/1    | RW/0  | 07.01.2025 | 15.05.2023 | VS 2.Qu23/Jahresvorschreibung | 3,65            |                | 3,65         |              |           |
| 6             | 1/   | 80/1   | RW/0  | 07.01.2025 | 07.07.2023 | Mahnungen                     | 3,00            |                | 3,00         |              |           |
| 6             | 1/   | 2/1    | RW/0  | 07.01.2025 | 15.05.2024 | VS 2.Qu24/Jahresvorschreibung | 3,65            |                | 3,65         |              |           |
| 6             | 1/   | 80/1   | RW/0  | 07.01.2025 | 12.10.2024 | Mahnggebühr 1. Mahnung        | 3,00            |                | 3,00         |              |           |
| <b>Gesamt</b> |      |        |       |            |            |                               | <b>Rechnung</b> | <b>Zahlung</b> | <b>Saldo</b> | <b>Offen</b> | <b>ZW</b> |
|               |      |        |       |            |            |                               | 26,60           |                | 26,60        |              | 26,60     |
|               |      |        |       |            |            |                               | Konto           |                |              |              |           |



**Lageplan**

**Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya**  
 2136 Laa a.d. Thaya, Stadtplatz 43  
 Tel: 02522/2501  
 e-Mail: stadtgemeinde@laa.at



Plotdatum: 31.07.2023  
 Maßstab (im Original): 1:500  
 Erstellt durch Anwender:  
 Uwe Winkler\_Laa a.d. Thaya

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



PARIE :



StadigOM  
Laa/Thaya  
Gebühr von  
€ 15,60  
entrichtet  
Nr.: 2718/2021

# EINREICHPLAN

FÜR DEN UMBAU, DIE UMWIDUNG, DIE SANIERUNG DES  
WOHNHAUSES, DIE HERSTELLUNG EINES HOLZZAUNES,  
DEN FENSTERTAUSCH UND DIE ERRICHTUNG EINER GERÄTEHÜTTE  
IN 2136 UNGERDORF 31  
Grundstück Nr. 89

BAUBEHÖRDE:



Stadtgemeinde Laa a. d. Thaya

Genehmigt mit Baubewilligungsbescheid

vom 18. März 2021

Zahl: P. 10/2021



Der Bürgermeister:

Brigitte Ribisch, M.A.

LEGENDE:

- Wärmedämmung
- Verglasung
- Holz
- Stahl
- Stahlbeton
- Ziegel
- Schalstein, Beton unbewehrt
- Bestand
- Neu
- Abbruch
- Ytong

- BZ..... Bezugsniveau
- RM..... Brandrauchmelder
- S..... Feuerlöscher

Gipskarton

PLANINHALT : Grundriss Erdgeschoss  
Schnitt A-A  
Ansicht Nord  
Ansicht Süd  
Ansicht West  
Ansicht Ost  
Lageplan M 1:250

|                   |                    |                       |
|-------------------|--------------------|-----------------------|
| Technische Daten: | Bebaute Fläche:    | 126.32 m <sup>2</sup> |
|                   | Wohnnutzfläche:    | 87.21 m <sup>2</sup>  |
|                   | Grundstücksfläche: | 204 m <sup>2</sup>    |
|                   | Parzellenummer:    | 89                    |
|                   | Einlagezahl:       | 31                    |
|                   | Gebäudeklasse:     | 1                     |
|                   | Bauklasse:         | 1                     |

BAUWERBER :

Fernsicht Immobilien GmbH  
Mariahilferstraße 125/2  
1060 Wien

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER :

Fernsicht Immobilien GmbH  
Mariahilferstraße 125/2  
1060 Wien

PLANVERFASSER :



BAUMEISTER  
DIPL.-ING.(FH) MARKUS  
SCHILLER

2135 Kottlinghausweg 18 | E schiller@nanet.at  
T +43 2522 84044 | M +43 650 962275

BAUFÜHRER :

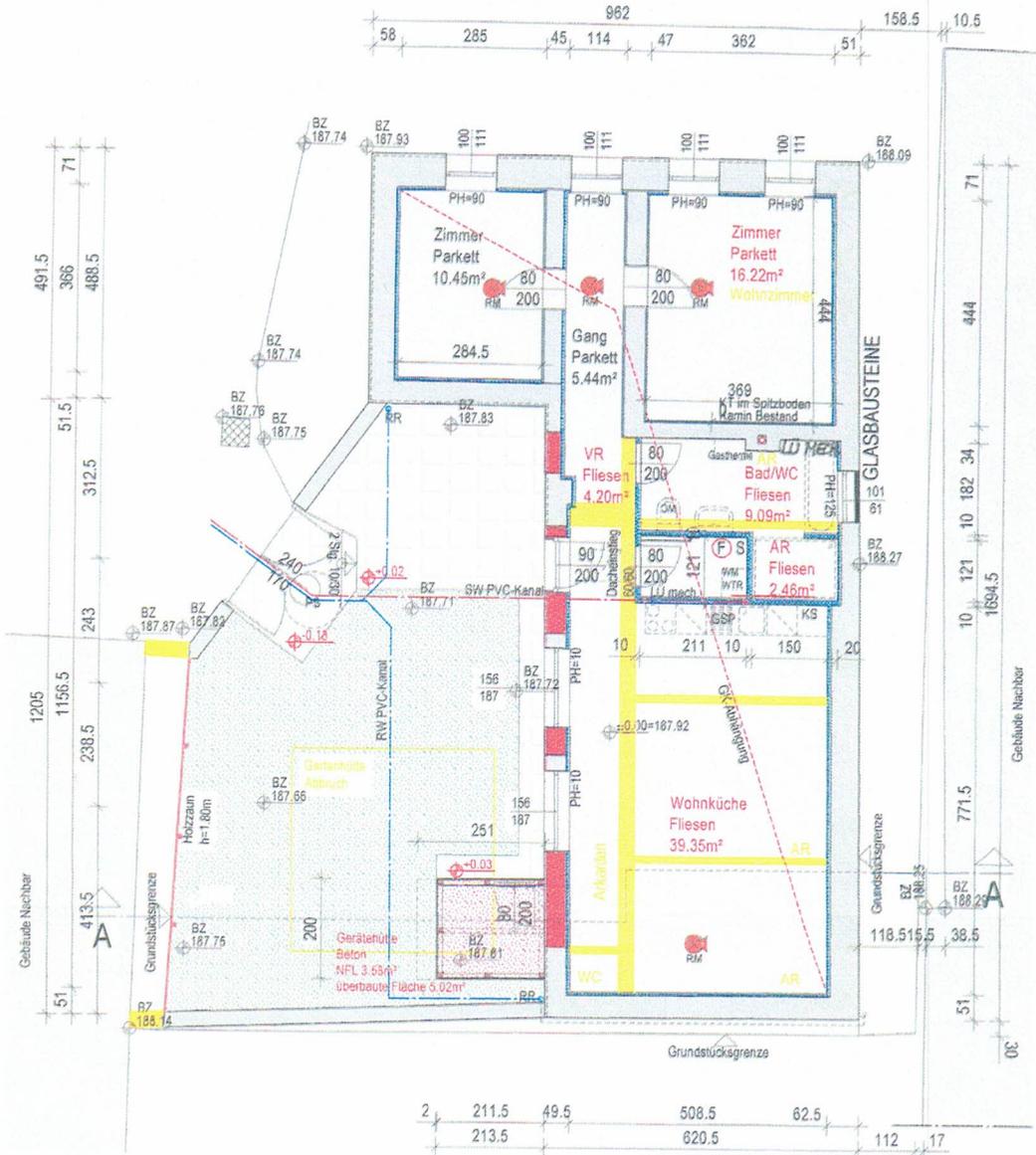
GEZ: BM Dipl.-Ing (FH) M. Schiller

MASSSTAB : 1:100, 1:250

DATUM : 8.2.2020



# Grundriss Erdgeschoß 1:100



## Schnitt A-A 1:100

