

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, 29.01.2026

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 18/25f

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschlüssen des Bezirksamtes Korneuburg vom 08.08.2025, eingegangen am 19.08.2025 per Post und vom 23.09.2025, eingegangen am 06.10.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **TEAMNEUNZEHN.at IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH**
Handelskai 94-96/44.OG
1200 Wien

vertreten durch: Mag. Nikolaus VASAK
Rechtsanwalt & Mediator
Ditscheinergasse 3/10
1030 Wien

verpflichtete Partei: **Dmitry PASHLOV**
geb. 20.09.1982
Oberrußbacher Straße 74
3702 Niederrußbach

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft in 3702 Niederrußbach, Oberrußbacher Straße 74, Parz. Nr. .12, 335/1 und .509, EZ 1992, GB 11133 Niederrußbach, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

1. Befundaufnahme am 19.09.2025 in der Zeit von rd 07.45 Uhr bis 08.25 Uhr im größtenteilsen Beisein von
 - Herrn Christoph Ringsmuth mit Frau Janine Zach
 - Herrn Dmitry Pashlov (teilweise anwesend) und
 - dem gefertigten Sachverständigen

2. Befundaufnahme am 30.10.2025 in der Zeit von rd 10.10 Uhr bis 11.15 Uhr im größtenteilsen Beisein von
 - Herrn Gerichtsvollzieher Oberkontrollor Dominik Indra mit Herrn Vuran Serkan
 - Herrn Christoph Ringsmuth mit Frau Janine Zach (letztere nur gering zugegen)
 - Herrn Dmitry Pashlov mit Herrn Thomas Uhlir, MBA und
 - dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Gemeinde Rußbach

Erhebungen beim Finanzamt Korneuburg

Erhebungen bei der Netz Niederösterreich GmbH

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der 2. Befundaufnahme, 30.10.2025

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:
Wohnhaus und Nebengebäude

Lage der Grundstücke:

In der KG Niederrußbach. Die Erschließung erfolgt grundsätzlich von der Oberrußbacher Straße, welche sich in einiger Entfernung östlich befindet (für den dazwischenliegenden Bereich existiert ein grundbücherlich sichergestelltes Recht des Gehens und Fahrens und der Abwasserleitung). Westlich vom Grundstück verläuft ein (nicht staubfrei befestigter) Weg.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

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

Form und Niveau der Grundstücke:

Unregelmäßige (annähernd rechteckähnlich samt geringer Erweiterung) Figuration mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Nordwesten ansteigenden Niveau.

Ausmaß der Grundstücke (laut Abfrage vom 08.08.2025; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. .12	209 m ²
Parzelle Nr. 335/1	1.438 m ²
Parzelle Nr. .509	<u>5 m²</u>
Gesamtausmaß	1.652 m ²

Flächenwidmung:

Bauland Agrargebiet

Auf die beiliegende Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Wohnhaus, bestehend aus einem Kellergeschoss und einem Erdgeschoss (es handelt sich um ein Elk Fertigteilhaus in Holzriegelbauweise), ohne ausgebautem Dachboden
Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung)

Baubescheid:	21.12.1982	(Neubau eines Einfamilienwohnhauses)
Benützungsbewilligung:	16.07.1987	(Neubau eines Einfamilienwohnhauses)
Bauanzeige:	29.05.1992	(Asphaltierung der angezeichneten Straße der Skizze, Errichtung einer Pergola südwestlich des Wohngebäudes, Aufstellung einer Gerätehütte im Ausmaß von ca. 2 x 3 m)
Bauanzeige Kenntnisnahme:	24.01.2001	(Errichtung eines Schwimmbekens)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein.

Es beziehen sich die Ausführungen nur auf das Wohnhaus. In einer separaten Beschreibung ist die übrige Substanz aufgelistet. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, genannt bzw. stellen mehrfach Annahmen dar (detaillierte Angaben konnten nicht getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Geschosse:

Kellergeschoss	Raumhöhe ca. 2,55 m im Keller 2
Erdgeschoss	Raumhöhe ca. 2,49 m im Essplatz

Fundierung:

Streifenfundamente

Kellergeschossaußenmauerwerk:	Ev. Hohlblockmauerwerk
Mittelmauern:	Ev. Hohlblockmauerwerk
Zwischenwand:	Ev. Zwischenwandsteine

Erdgeschossaußenmauerwerk:	Holzriegelfertigteile
Zwischenwände:	Holzriegelfertigteile

Kaminmauerwerk:

Nicht bekannt

Decke über Kellergeschoss:
Ev. Hohlkörperdecke

Decke über Erdgeschoss:
Holzriegelfertigteile

Dachform:
Walmdach

Dacheindeckung:
Betondachsteine

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
PVC Konstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschossdecke bzw. in der Schräge:
Wurde vermutlich eingebaut, jedoch nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurde 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- und Schrägflächen

W: Wandflächen

B: Bodenflächen

Kellergeschoss:

Keller 1:

D: Anstrich

W: Anstrich und teilweise Sichtschalung

B: Fliesen

Ausgänge ins Freie wurden geschaffen. Der Brunnen ist angeordnet. Differenzstufen führen in den übrigen etwas höher liegenden Kellerbereich.

Keller 2:

D: Anstrich

W: Anstrich und teilweise Tapeten

B: Fertigboden

Keller 3:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Vorkeller (außerhalb des eigentlichen Kellers situiert):

D: Patschokkierung

W: Verputz

B: Beton

Differenzstufen sind ausgebildet. In weiterer Folge ist der Abgang in die Kellerröhre gewährleistet.

Keller 4:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Ein Kachelofen wurde wahrgenommen.

Keller 5:

D: Anstrich

W: Fliesen

B: Fliesen

Eine Brause, ein WC, ein Waschbecken und eine Sauna sind vorhanden.

Keller 6:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Fliesen

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Eine Stiege führt in das Erdgeschoss.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Eine Therme und ein Boiler sind angeordnet.

Erdgeschoss:

Windfang:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Eine Stiege führt in das Kellergeschoss. Die Eingangstüre sowie der Stromzählerkasten sind versetzt.

Flur:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Über eine Einschubtreppe ist der Spitzboden zu erreichen.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und teilweise Tapeten

B: Fliesen

Ein Waschbecken und ein WC sind angeordnet.

Bad:

D: Anstrich

W: Tapeten und Fliesen

B: Fliesen

Eine Wanne und zwei Waschbecken sind vorhanden. Die Installationen für eine Brause wurden vorgefunden.

Kinderzimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Schlafzimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Wohnraum und Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Der Kachelofen wurde versetzt. Die seinerzeitigen Installationen für eine Abwäsche sollen verbaut worden sein.

Essplatz:

D: Anstrich

W: Anstrich und teilweise Tapeten

B: Fertigboden

Ein Ausgang auf die Terrasse ist gegeben.

Fenster:

Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung

Holzfenster samt dreifacher Isolierverglasung

Portal samt Gertüren mit zweifacher Isolierverglasung (teilweise Fixelemente)

Hauseingangstüre:

Holztüre samt Isolierglaslichte

Terrassentüre:

Holztür samt dreifacher Isolierverglasung

Türen:

Füllungstüren in Holzzargen

Holztüre samt Isolierverglasung

Metalltüre

Stiege vom Erd- in das Kellergeschoss:

Massivstiege mit Fliesenbelegung

Aufstieg in den Dachboden:

Einschubtreppe

Fassadenausbildung:

Wärmedämm-Verbundsystem

Verputz

Einfriedungen (die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt; die Situierung erfolgte an bzw. im Bereich der Grenzen):

An der Ostseite: Metalleinfahrtstor

An der Westseite: Mattenzaun sowie Eingangstüre

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Asphalt, Betonplatten und Fliesen sind vorhanden. Die Freifläche verfügt über einen ungepflegten Rasenbewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben. Eine liegenschaftsinterne Abgrenzung mittels Holzzaun wurde vorgefunden.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Brunnen (angeblich außer Verwendung)

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Die Niederschlagswässer werden vermutlich auf Eigengrund zur Versickerung gebracht (teilweise münden diese oberflächlich frei aus)

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Warmwasserbereitung sowie Beheizung der Wohnräume:

Erfolgt von der Gastherme (Vaillant VC AT 196/5-5 H R6, ecoTEC plus), welche sich im kellergeschossigen Abstellraum befindet, über Radiatoren. Weiters ist ein Warmwasserboiler angeordnet. Kachelöfen sind im Keller 4 sowie im Wohnraum vorhanden.

Sonstiges:

Beim Hauseingang sind Differenzstufen ausgebildet. Ein kleiner Vorbau wurde geschaffen.

Die erdgeschossige Terrasse, welche eine Plattenbelegung besitzt, wurde mit einer verglasten Überdachung versehen.

Vom Kellergeschoss ist der westlich gelegene Vorkeller erreichbar. Von diesem ist der Abgang in die Kellerröhre, welche sich ev. teilweise über die Grundgrenze hinweg erstreckt, gewährleistet. Ein Ziegelgewölbe kam zur Ausführung. Ein Ziegel- und Sandboden bestehen. Die Größe wurde nach dem Abgang mit rd 2,15 x 2,15 m abgenommen.

Östlich vom Wohnhaus ist ein Schwimmbecken in der Größe von rd 3,5 x 6 m situiert, wobei laut Angabe Undichtheiten bestehen. Eine verschiebbare Abdeckung ist montiert. Daneben befindet sich in einer kleinen Holzhütte (samt Bitumenschindeldeckung) die Pooltechnik. Darüber hinaus wurde südlich davon eine weitere kleine Gerätehütte in einfacher Holzbauweise vorgefunden.

Im südlichen Teil der Liegenschaft ist das ehemalige Carport positioniert, wobei dieses größtenteils mit einer Wandverschalung versehen wurde. Ein Sektionaltor wurde eingebaut. Die Größe wurde innerhalb der Holzsteher mit rd 3,35 x 6,65 m abgenommen. Mit einer Bitumendeckung ist das Satteldach ausgestattet. Rückwärtig sind Abstellräume angebaut, welche ebenso mit Bitumenschindel gedeckt sind. Von letzterem ist der Abgang in eine Kellerröhre, welche sich teilweise unter Fremdgrund erstreckt, gewährleistet. Möglicherweise beträgt das Ausmaß rd 2 x 9 m. Ein Ziegelgewölbe sowie ein Erdboden sind vorhanden.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

Dieses ist auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen. Ebenso ist die Beseitigung der Ablagerungen, etc. (innen und außen) nicht Gegenstand der Wertermittlung.

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

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

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Holzteilen, den Außenanlagen, dem Kamin, den Dachrinnen und Abfallrohren, den Deckungen, etc..

Als undicht wurde der Pool bezeichnet.

Wilder Bewuchs wurde vorgefunden.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen starke Abnutzungserscheinungen, mechanische Beschädigungen, Verschmutzungen, Verfärbungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Korrosionsansätze, Risse, Schimmelbildungen, etc. wahrnehmbar.

Starke Geruchsbeeinträchtigungen sowie umfassende Kotansammlungen (innen und außen) wurden erhoben.

Frei geführte Installationen wurden vorgefunden.

Fugen- bzw. Rissbildungen zeigen sich am Kachelofen.

Die Durchgangshöhe bei der Kellerstiege ist eingeschränkt.

Laut Angabe kam es im erdgeschossigen Bad zu einem Wasseraustritt, wobei Entfeuchtungsmaßnahmen nicht erfolgten.

Schadstellen treten mehrfach an der Unterspannbahn auf.

Deformierungen der Gewölbeausbildung liegen vor.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen 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 vorgenommen. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigelegt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht gänzlich zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht komplett erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht vollkommen 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 aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis wurde nicht vorgezeigt. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstiegshilfen, wildem Bewuchs, etc. 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 Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen – mit Ausnahme der teilweise unter Fremdgrund befindlichen Kellerröhren; laut Einbautendarstellung reicht auch die westliche Einfriedung über die Grenze hinweg). Es wurden die eigenen Grenzen überbaut, eine Grundstücksvereinigung erfolgte nicht. Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich 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. Hochwassereinflüsse bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen (mit Ausnahme von Wassereintritten in die Kellerröhren).

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Auf das beiliegende Kontoblatt der Gemeinde ist zu verweisen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschlüsselungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

Betreffend dem im Grundbuch eingetragenen Recht des Gehens und Fahrens und der Abwasserleitung ist auf die diesbezüglichen Unterlagen zu verweisen. Möglicherweise wird für die Überfahrt auch das südlich gelegene Grundstück .390 teilweise in Anspruch genommen, wobei diesbezüglich keine Grundbuchseintragungen existieren.

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, Terrassenüberdachung, etc. enthalten.

1.652 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft sowie Berücksichtigung vom Recht des Gehens und Fahrens und der Abwasserleitung, etc. mit rd € 105,-- i.M. per m² rd € 173.500,--

Wert der Anschließungsabgabe im Sinne der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz der Gemeinde Rußbach, € 680,--
Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{1.652 \text{ m}^2} = 40,6448 \text{ m} \times € 680,-- \times 1,0$ rd € 27.600,--

Verbaute Fläche (laut teilweise Naturmaß, Plan sowie mehrere Annahmen):

Wohnhaus:

Kellergeschoss:

13,95 x 13,95 m i.M. = rd 195 m²

Erdgeschoss:

13,95 x 13,95 m i.M. – 1,25 x 5,05 m i.M. –
5,0 x 8,80 m i.M. = rd 144 m²

195 m ²	verbaute Fläche a € 1.300,--	i.M. inkl. Ust. = rd €	253.500,--
144 m ²	verbaute Fläche a € 2.400,--	i.M. inkl. Ust. = rd €	<u>345.600,--</u>
		€	599.100,--

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

- rd € 60.000,--
€ 539.100,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
der üblichen Nutzungsdauer, der
vorliegenden Bauweise sowie dem
Verwendungszweck der Substanz, etc.
in der Höhe von i.M.

rd 60 % von € 539.100,-- - rd € 323.500,-- € 215.600,--

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 – 15 % vom fiktiven Herstellungswert von € 599.100,-- - rd € 74.900,--

Wert der Außenanlagen, Schwimmbecken,
Nebengebäude, Keller, etc.

rd € 8.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben

rd € 10.200,--

Sachwert

€ 360.000,--

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 20 % von € 360.000,--

- rd € 72.000,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 288.000,--

Laut Bekanntgabe der Gemeinde Rußbach vom 02.01.2026 haftet ein Betrag von € 2.842,79 (bzw. € 2.519,23 ohne Mahngebühr, Säumniszuschlag und Exekutionskosten) aus. 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 € 285.500,--

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, Rückstandsbeträge, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschutzstellungen, 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. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc.. Zugrunde gelegt wurden unter anderem der derzeitige Fakten- und Kenntnisstand sowie mehrfach besondere Annahmen, sodass bei etwaigen Änderungen ausdrücklich eine Adaptierung vorbehalten wird.

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, 29.01.2026

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

Einbautendarstellung der Netz NÖ GmbH

Planausschnitte (auszugsweise, nicht genau dem Naturstand entsprechend)

Vermessungsurkunde sowie Kaufvertrag (auszugsweise)

Kontoblatt

Feststellungsbescheid

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11133 Niederrußbach EINLAGEZAHL 1992
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

Letzte TZ 2897/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.12	GST-Fläche	209	
	Bauf.(10)	161	
	Gärten(10)	48	Oberrußbacher Straße 74
335/1	GST-Fläche	1438	
	Bauf.(10)	61	
	Gärten(10)	1377	
.509	Bauf.(10)	* 5	
GESAMTFLÄCHE		1652	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 461/1981 RECHT des Gehens und Fahrens und der Abwasserleitung über Gst
335/2 für Gst 335/1

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Dmitry Pashlov

GEB: 1982-09-20 ADR: Oberrußbacher Straße 74, Niederrußbach 3702

a 5151/2017 IM RANG 4621/2017 Kaufvertrag 2017-08-18 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

6 a 7363/2021 Pfandurkunde 2021-11-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 436.000,--

für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST

AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

b gelöscht

7 a 2897/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von Kosten EUR 2.995,43 samt

4% Zinsen p.a. seit 14.08.2024, der Kosten von EUR

2.242,02, der Kosten aus früheren Exekutionen von EUR

479,80 und EUR 35,00 sowie der Antragskosten von EUR 492,33

für teamneunzehn.at Immobilienmanagement GmbH (FN 352069z)

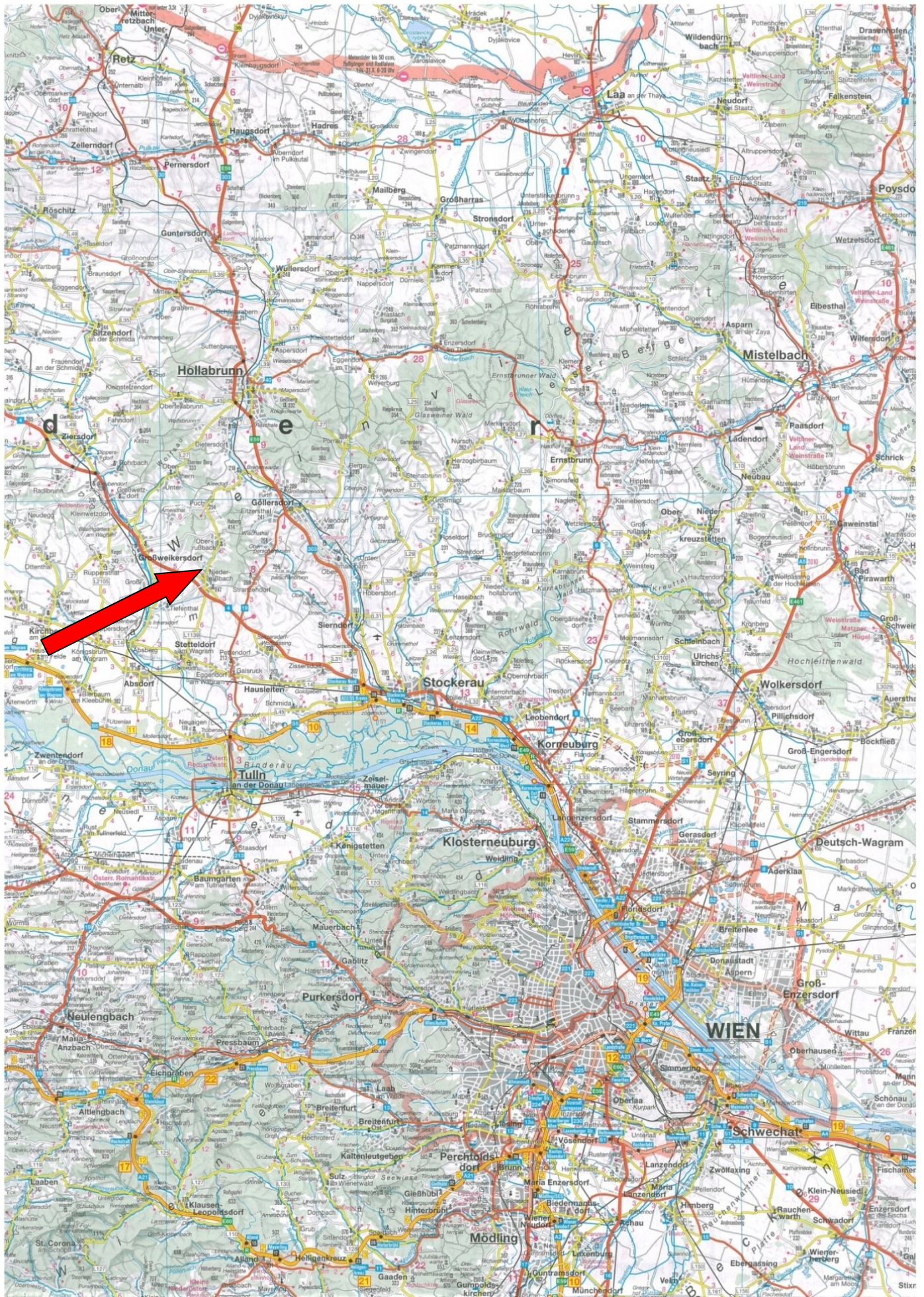
(9 E 18/25f)

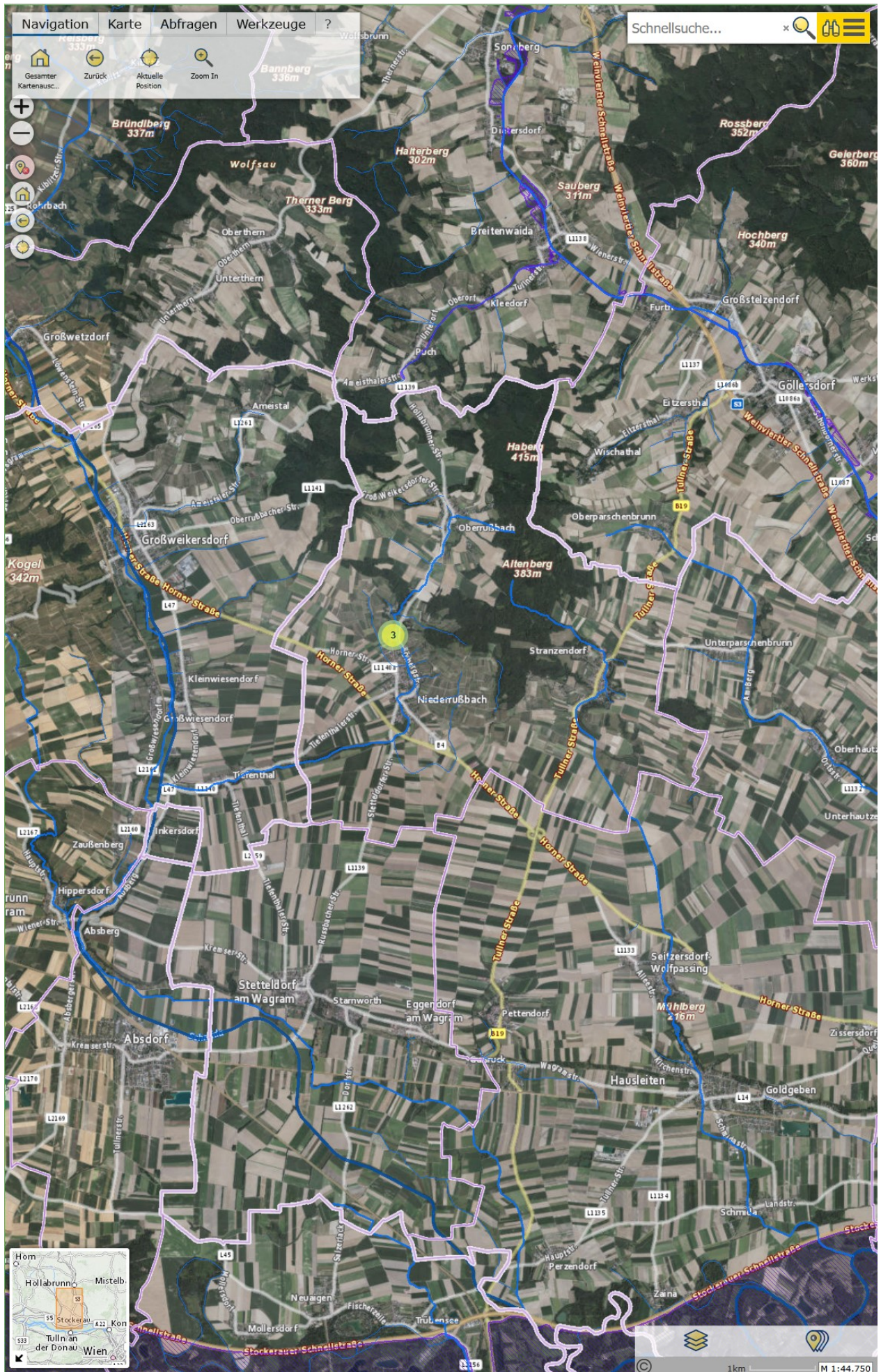
***** HINWEIS *****

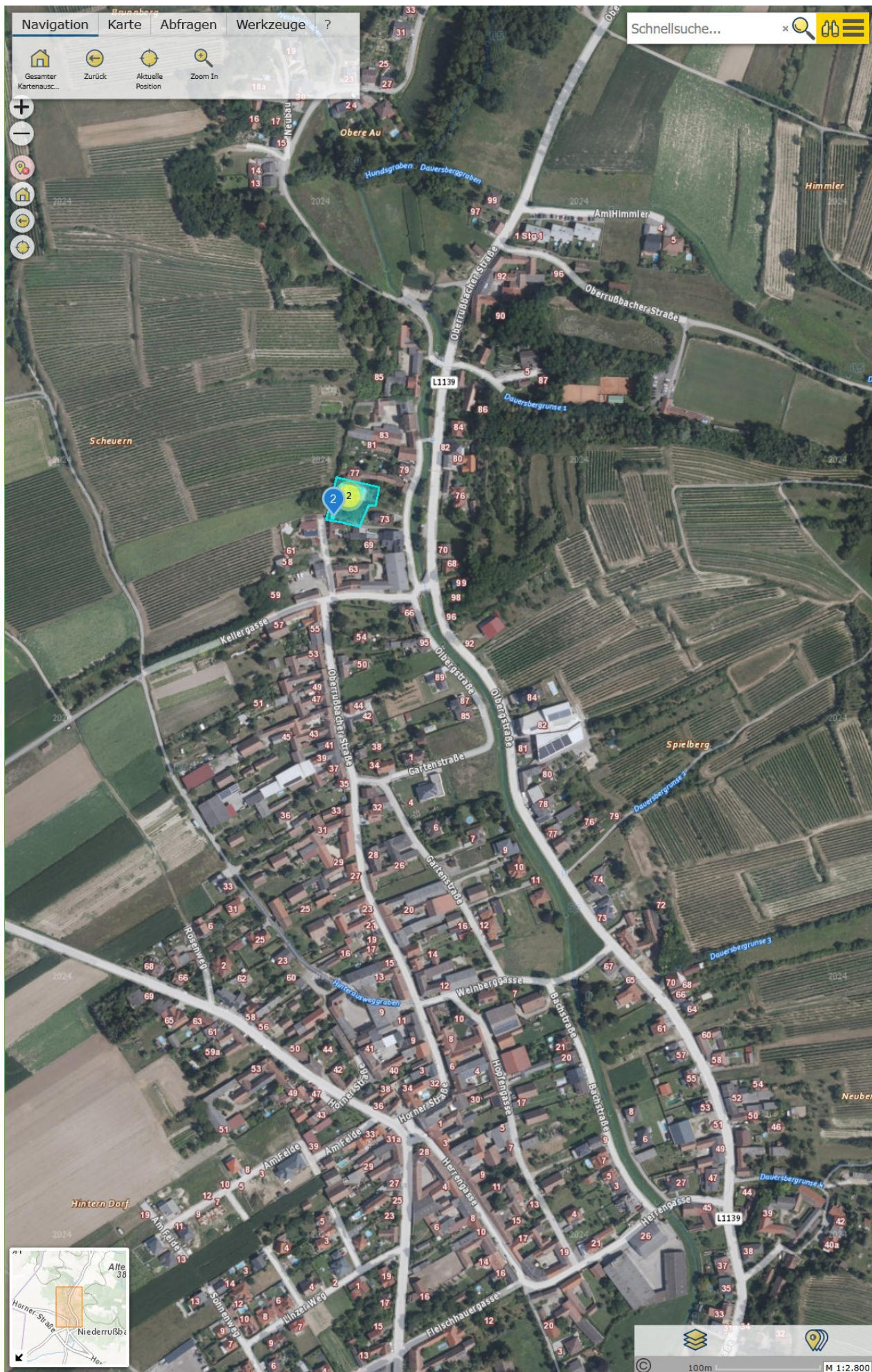
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

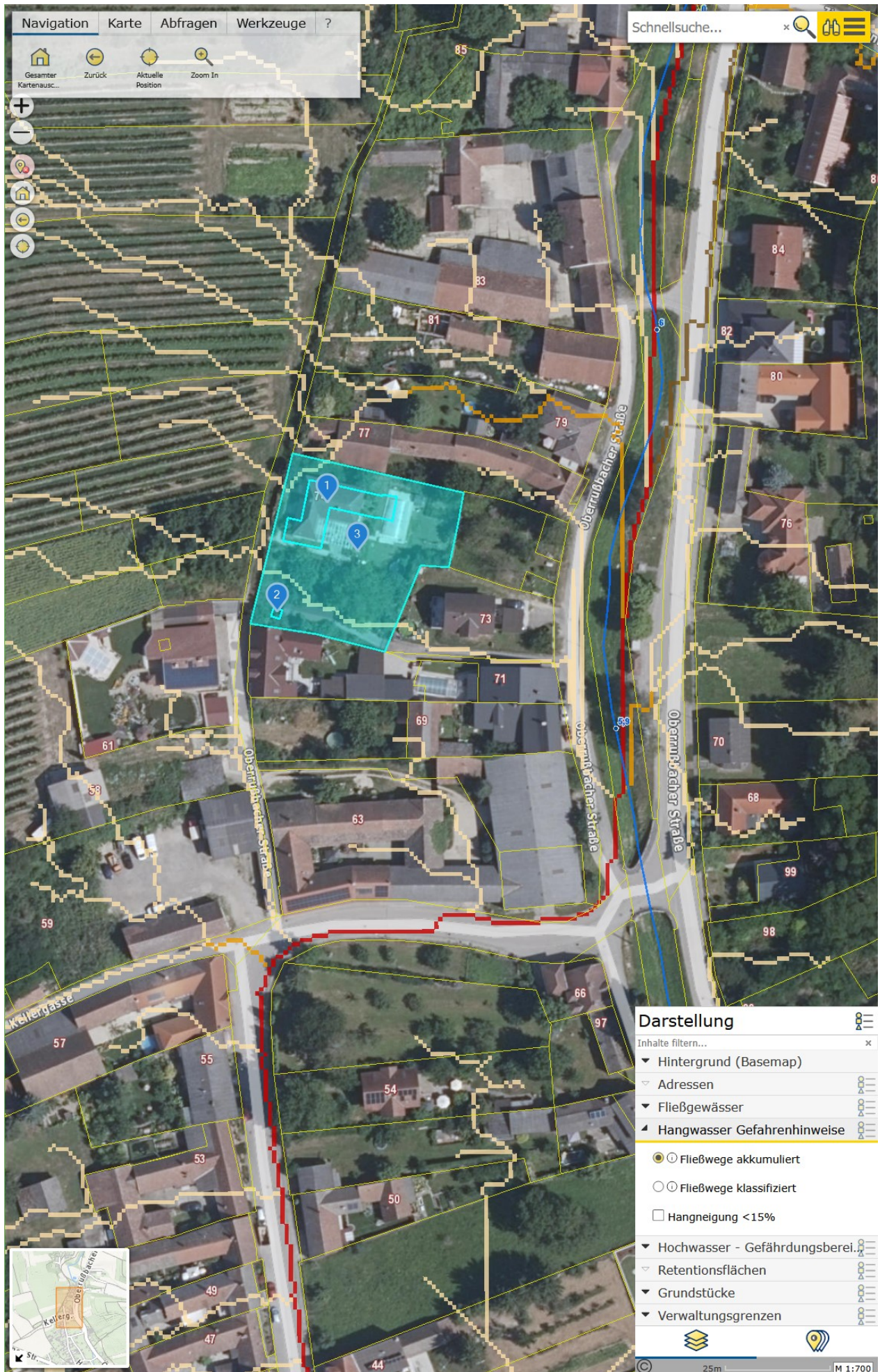
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Stockerau.

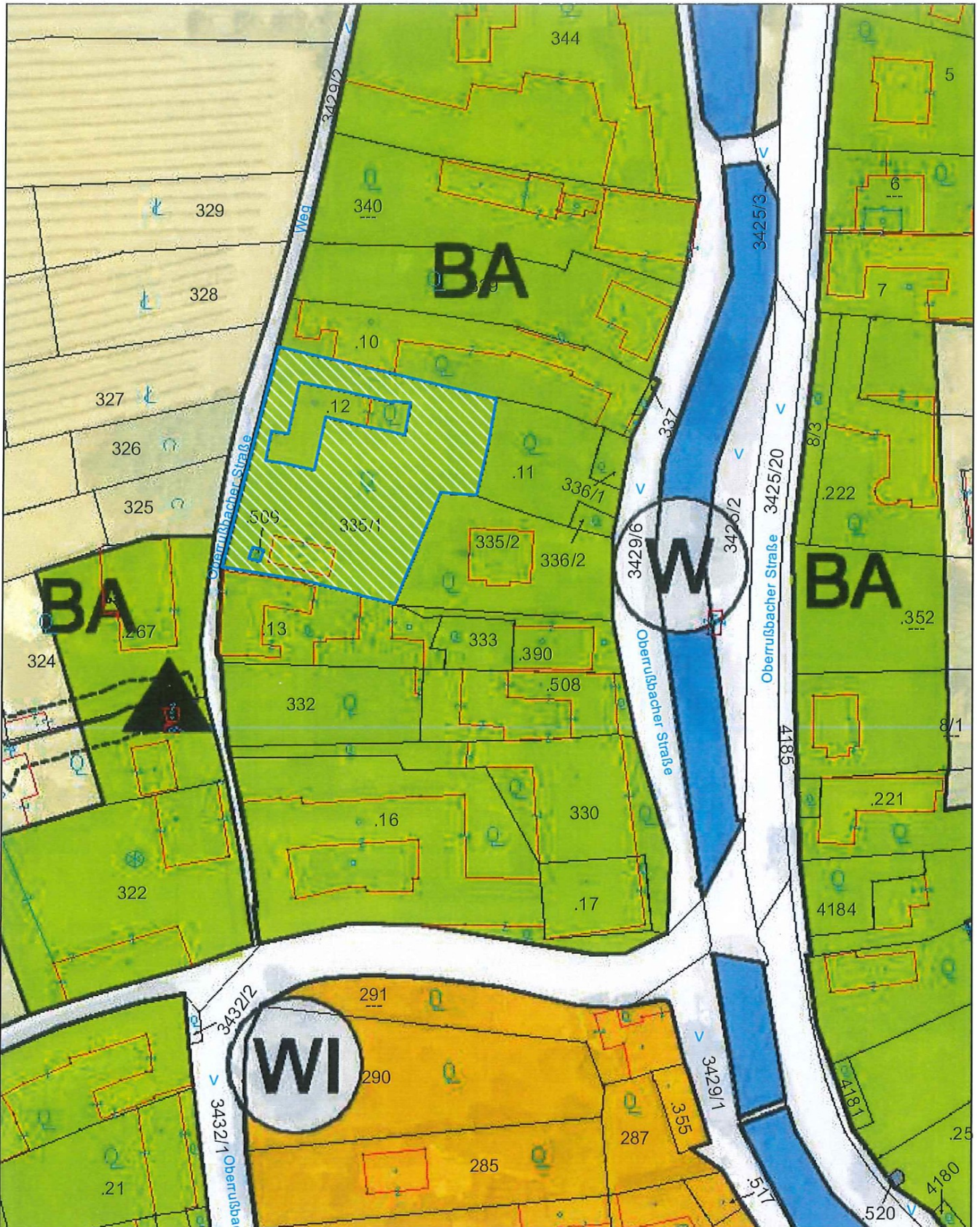
***** Für den Amtsgebrauch











Lageplan

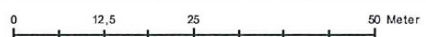
Gemeinde Rußbach

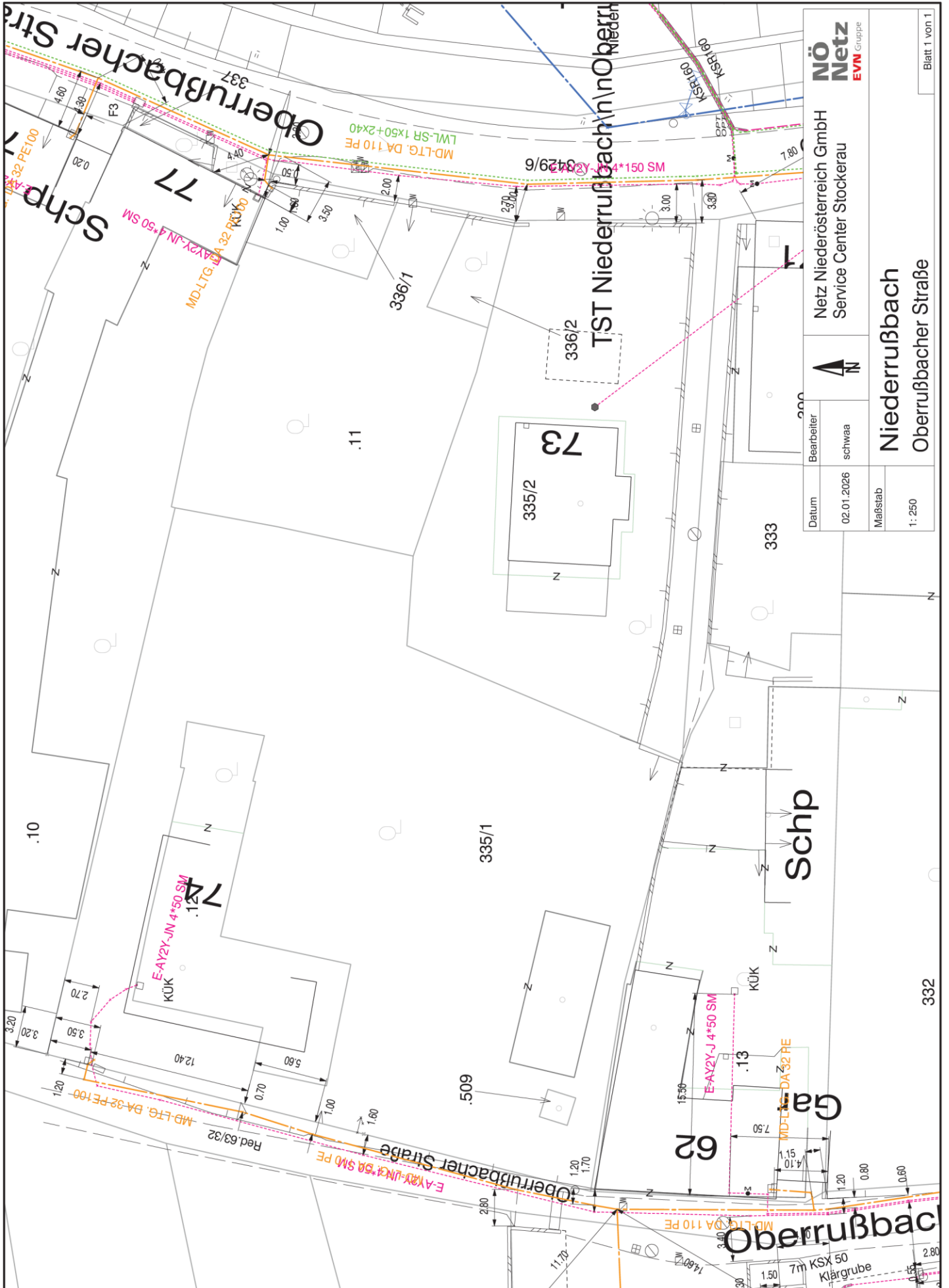
3702 Niederrußbach, Hornerstraße 1
 Tel: 02955 70220
 e-Mail: gemeinde@russbach.gv.at



Plotdatum: 18.09.2025
 Maßstab (im Original): 1:1.000
 Erstellt durch Anwender:
 Gerinde Haschka_Rußbach

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





NÖ Netz
EVN Gruppe

Netz Niederösterreich GmbH
Service Center Stockerau

Niederrübacher Straße
Oberbrübacher Straße

Datum	02.01.2026
Bearbeiter	schwaa
Maßstab	1:250

Blatt 1 von 1

PLAN 1:100 ZUR ERRICHTUNG EINES EINFAMILIEN-WOHNHUSES IN 3702 NIEDERRUSSBACH 178

GRUNDSTÜCKSNUMMER 335/1
EINLAGEZAHL
KATASTRALGEMEINDE
BEZIRK
GRUNDSTÜCKSGROSSE ~ 1652 M²
DAVON BEBAUT 143 M² ~ 9'1%



FÜR HERRN ING WILFRIED
UND FRAU DR DAGMAR

GREUTTER

PER ADRESSE 1060 WIEN, WINDMÜHLGASSE 9/12

ALS BAUWERBER

ALS GRUNDEIGENTÜMER

DR. DAGMAR u. Jug. WILFRIED GREUTTER

BAUBEHÖRDE!



*Dieser Plan ist bei der Bauverhandlung am 20.12.1982 bau-
behördlich genehmigt worden. Rechtsvertrag am 8.1.1983.
Der Bürgermeister*

ALS PLANVERFASSER

ING. HELMUT MIKSCHÉ
BAUMEISTER
1190 Wien, Döblinger Gürtel 21
31 76 77

ALS BAUFÜHRER

ING. HELMUT MIKSCHÉ
BAUMEISTER
1190 Wien, Döblinger Gürtel 21
31 76 77

BESTELLER

ORT

VERTRAG

DIESE PLANUNG IST GEISTIGES EIGENTUM DES PLANVERFASSERS
(URHEBERRECHT)
UND DARF NUR ZUM VERTRAGLICH FESTGELEGTEN ZWECK
VERWENDUNG FINDEN
MASSOLERANZEN VON ± 2% VORBEHALTEN

PLANNUMMER

10 | 82 | 4 | 0 | 1 | 1 | 2

PLANINHALT

EINREICHPLAN

PARIE

ABC



ELK · FERTIGHAUS

GES. M. B. H. & CO KG

Millergasse 20

1060 Wien

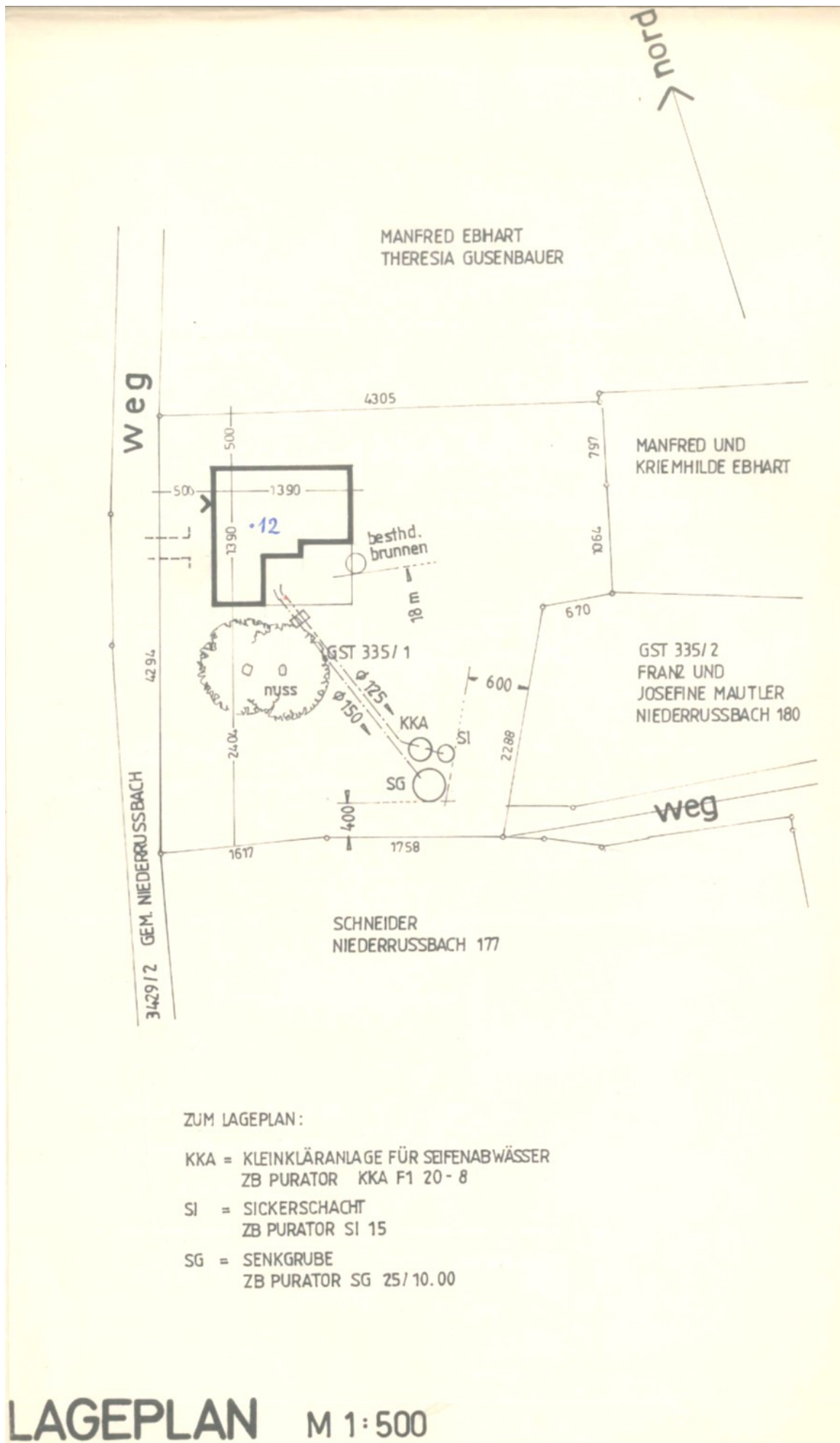
Telefon (0 22 2) 57 35 11

GEZ
ANG

GEPR
N

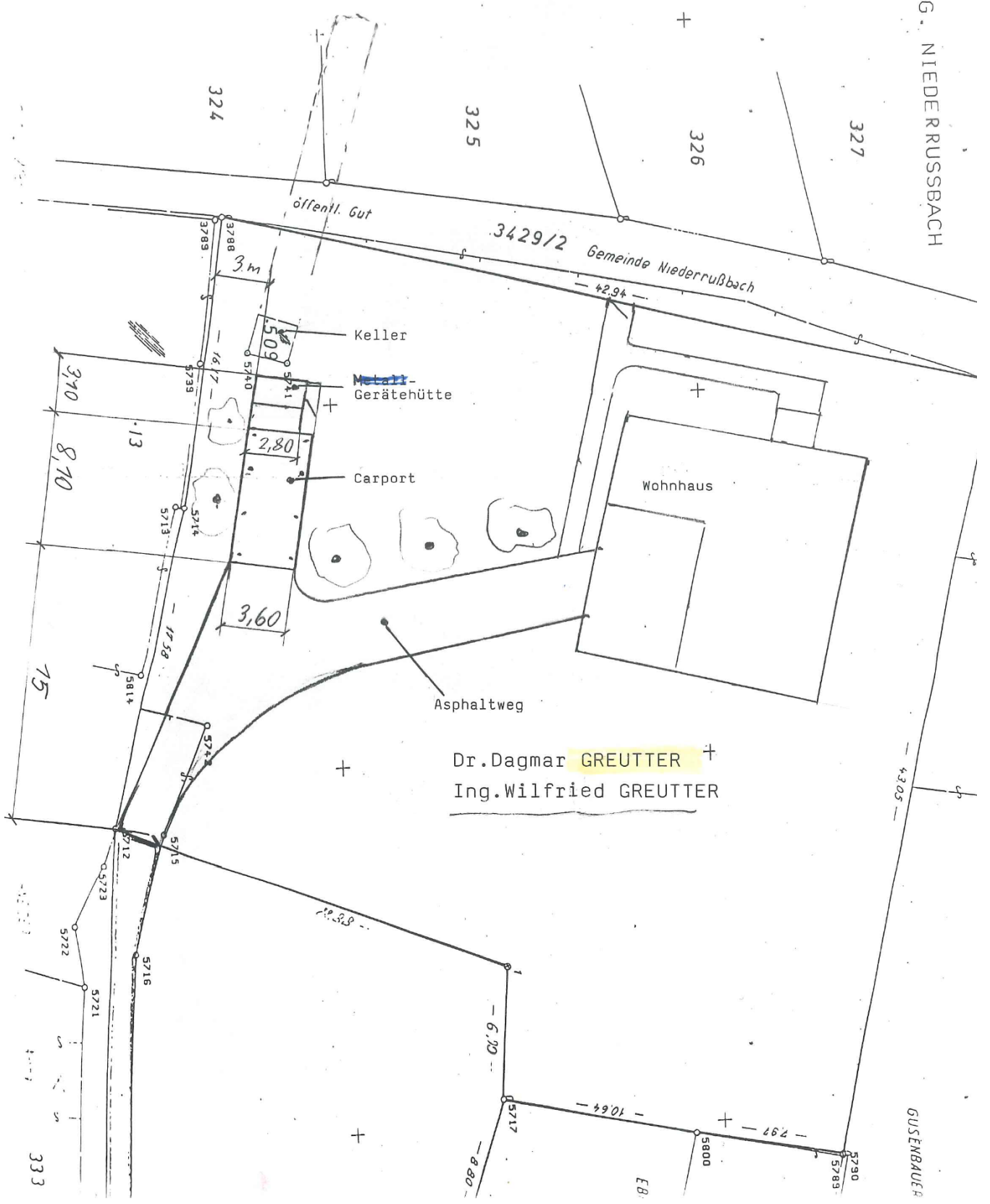
GRÖSSE
0'60

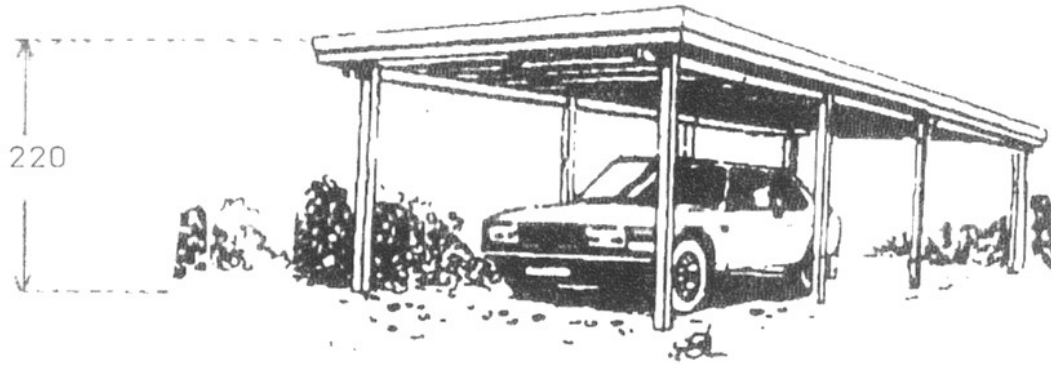
DATUM
82 11 29



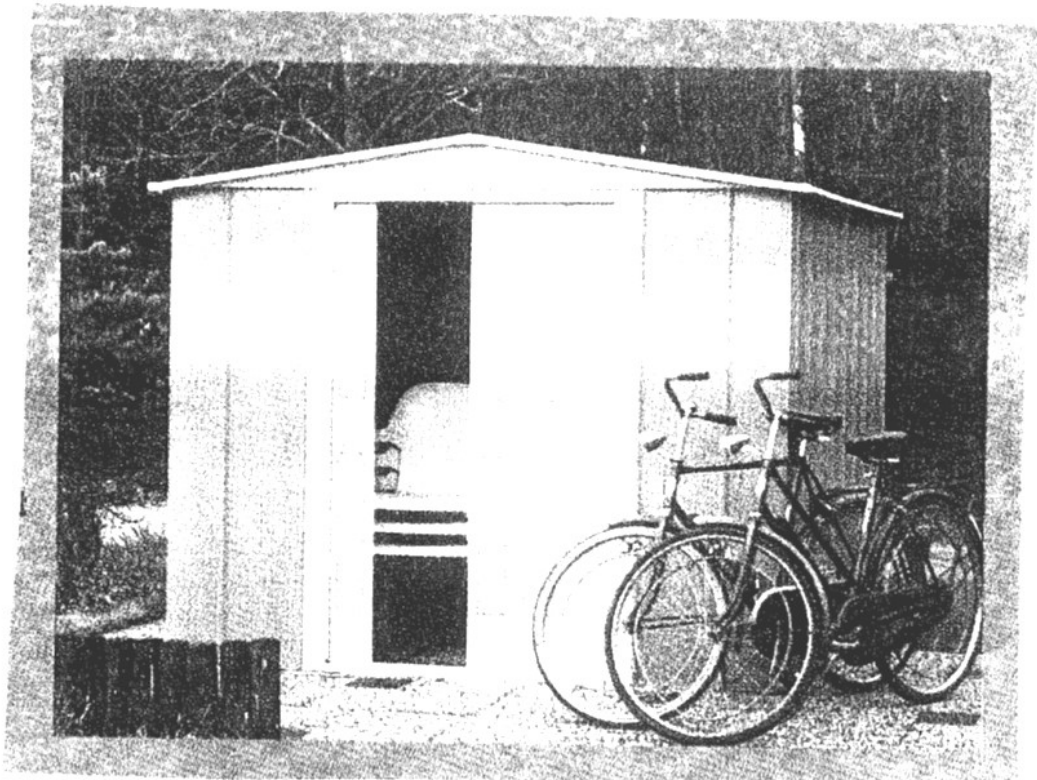
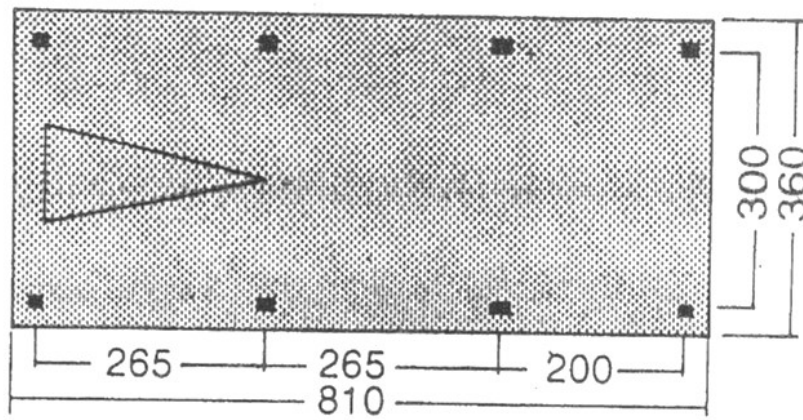
BAUANZEIGE

KG. NIEDERRUSSBACH





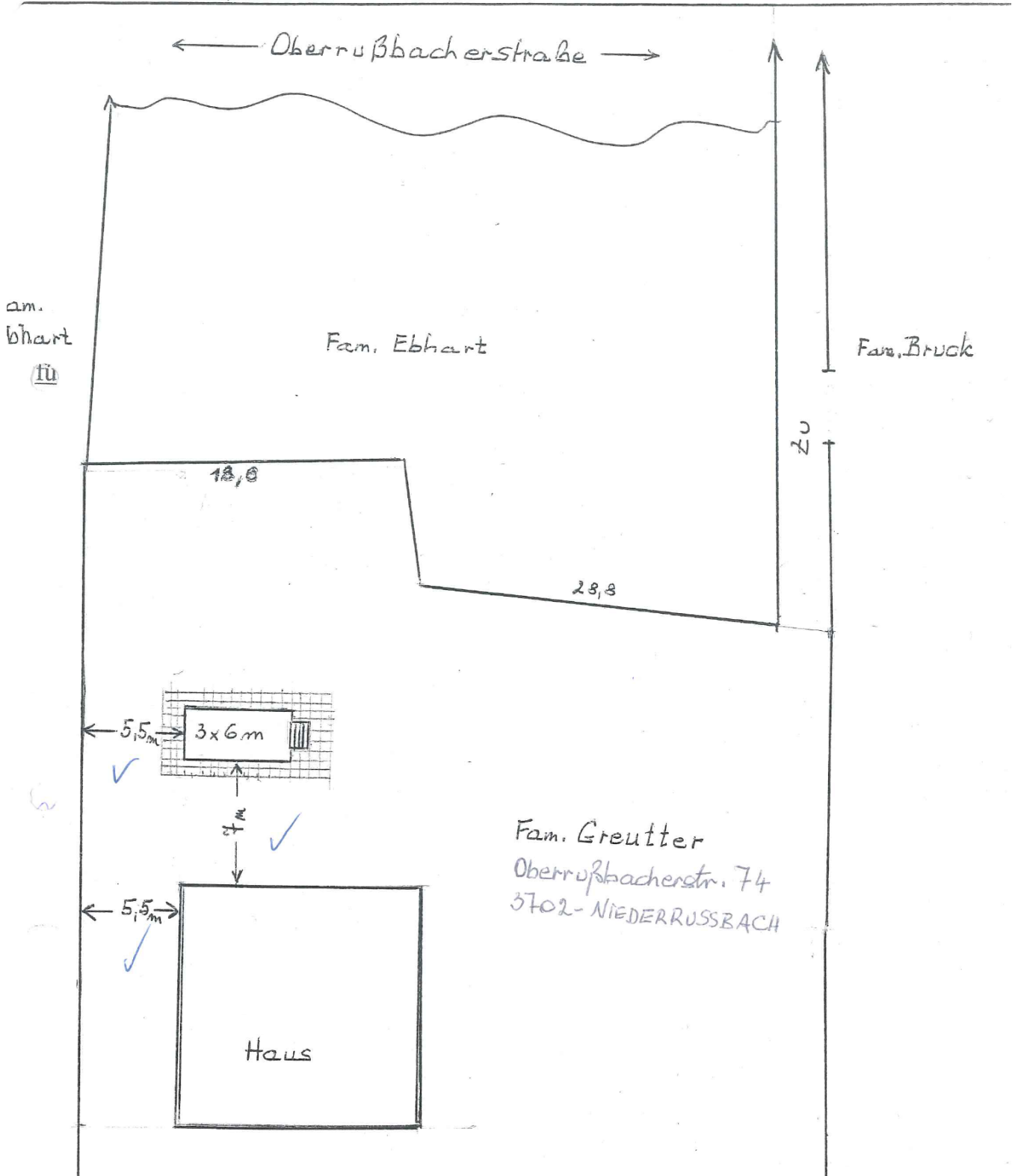
Typ 2702



Beton-
-Schwimmbecken der Fam. Greutter
3 x 6 m, durchschnittliche Tiefe 1,35m

Maßstab 1:30

16.1.2001



Für das Grundbuch



DIPL. ING. HELMUT BRUNNER

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN

3430 TULLN, KARLSGASSE 12. / TELEFON 02272 - 2295

460/81

Vermessungsurkunde

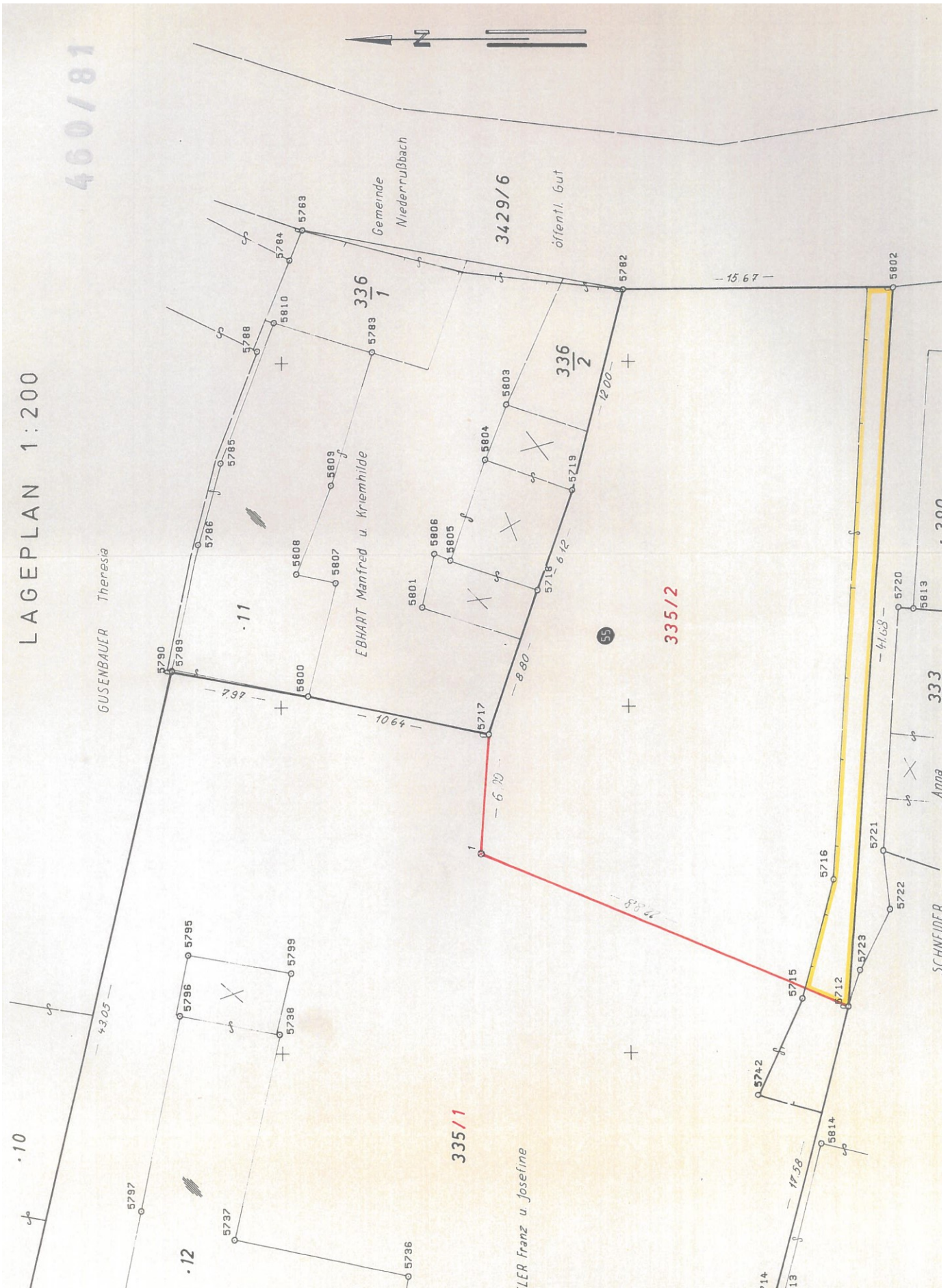
Vorstehender Teilungsplan wurde am 16. September 1980
baubehördlich genehmigt u. ist am 30. September 1980
in Rechtskraft erwachsen.

Der Bürgermeister: Pöschl eh.

Siegel der Gemeinde Rußbach

Dieser Plan bedarf der
baubehördlichen Genehmigung!

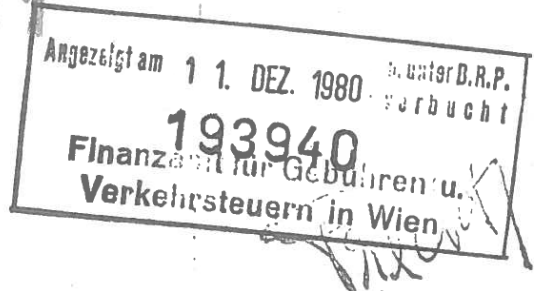
GZ 7950



DR. KARL BEHRENDT
ÖFFENTLICHER NOTAR
AMPICHLERSTRASSE 10
2000 STOCKERAU
TEL 02266/2454

Stempelfreie Abschrift

461/81



K a u f v e r t r a g

errichtet und abgeschlossen zwischen:

- 1.) Herrn Franz M a n t l e r , geboren am 12.10.1929,
Landwirt, 3702 Niederrußbach Nr.187, und dessen
Ehegattin
 - 2.) Frau Josefine M a n t l e r , geboren am 25.12.1922,
Landwirtin, wohnhaft ebendort,
als Verkäufern einerseits,
 - 3.) Herrn. Ing. Wilfried G r e u t t e r , geboren am
20.8.1942, technischer Angestellter, wohnhaft 1060
Wien 6., Windmühlgasse Nr.9/12, und dessen Ehegattin
 - 4.) Frau Dr. Dagmar G r e u t t e r , geboren am 14.8.1935,
kaufmännische Angestellte, wohnhaft ebendort,
als Käufern andererseits,
- wie folgt:

I.

Herr Franz Mantler und Frau Josefine Mantler, im folgenden
kurz "Verkäufer" genannt, verkaufen hiemit an Herrn Ing.
Wilfried Greutter und Frau Dr. Dagmar Greutter und diese,
im folgenden kurz "Käufer" genannt, kaufen von Ersteren je
zur Hälfte die der Einlagezahl 139 Grundbuch Niederrußbach

zugeschriebenen Grundstücke und zwar:

- a) das auf Grund des Teilungsplanes des Dipl.Ing.Helmut Brunner, Tulln, vom 16.9.1980, GZ.7959 neugebildete Grundstück Nummer 335/1 Garten, im Ausmaße von 1438 m²,
b) das Grdst. Nr. 12 Bfl.Wohngebäude, mit 209 m², und
c) das Grdst.Nr. 509 Bfl.Keller, mit 5 m²,
und zwar diese Liegenschaft mit den Grenzen, Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäufer diese bisher selbst besessen und benützt haben oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt waren, mit allem was damit erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden ist, jedoch ohne jedes Inventar, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von - - 167.000.-- S (einhundertsiebenundsechzigtausend Schilling).

II.

Die Käufer haben den gesamten Kaufpreis in der Höhe von 167.000.-- bereits vor Unterfertigung dieses Kaufvertrages an die Verkäufer bar bezahlt, weshalb diese über den baren und richtigen Empfang des Kaufpreises quittieren.

Die Käufer verzichten auf eine Absicherung dieses Kaufpreises durch Anmerkung der Veräußerungsrangordnung im Grundbuch.

III.

Die Verkäufer haften für ihr freies und unbeschränktes Eigentumsrecht an der Vertragsliegenschaft, sowie für deren Lastenfreiheit.

Sie übernehmen aber keine Haftung für eine bestimmte Eigenschaft oder Verwendbarkeit des Vertragsobjektes.

IV.

Die Übergabe bzw. Übernahme des Vertragsobjektes in den tat-

sächlichen Besitz und Genuß der Käufer erfolgt mit der Unterfertigung dieses Vertrages, von da an gehen auch Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten auf diese über.

Als Stichtag für den Übergang der Verpflichtung zur Bezahlung der öffentlichen Abgaben wird der 1. Jänner 1981 vereinbart. Die Verkäufer verpflichten sich hiemit ausdrücklich für den Abbruch des Dachstuhles des auf dem Grundstück 12 befindlichen Hauses in der Zeit vom 31.12.1981 bis zum 31.12.1982 auf eigene Kosten zu sorgen. Das hiedurch anfallende Material gehört den Verkäufern.

V.

Die Verkäufer erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des gleichteiligen Eigentumsrechtes für die Käufer ob den im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Vertragsobjekten im Grundbuch.

VI.

Die Verkäufer räumen hiemit als gleichteilige Eigentümer des Grundstückes Nummer 335/2, vorgetragen in Einlagezahl 139 Grundbuch der Katastralgemeinde Niederrußbach, den jeweiligen Eigentümern des Grundstückes Nummer 335/1 Garten das Geh- und Fahrrecht auf dem im Teilungsplan GZ.7959 gelb umrandeten Teil des Grundstückes Nr.335/2, beziehungsweise auf dem bereits bestehenden Weg, sowie das Recht der Abwasserleitung (unterirdisch) über diesen Teil des Grundstückes Nummer 335/2 an der den Grundstücken Nummer 333 und 390 zunächst gelegenen Grenze, ein und Herr Ing. Wilfried Greutter und Frau Dr. Dagmar Greutter nehmen diese Dienstbarkeitseinkünfte als gleichteilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes Nummer 335/1, hiemit an.

Herr Franz Mantler und Frau Josefine Mantler erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes und des Rechtes der Ab-

461/81

wasserleitung über das Grundstück Nr. 335/2 zu Gunsten des Grundstückes Nr. 335/1 gemäß diesem Vertragspunkt, im Grundbuche.

Dieses Recht ist bei dem Grundstück Nr. 335/1 als dem herrschenden Gute, ersichtlich zu machen.

VII.

Die Vertragsparteien erklären an Eidesstatt, sowohl österreichische Staatsbürger als auch Inländer im Sinne des österreichischen Devisengesetzes zu sein.

VIII.

Alle Vertragsparteien nehmen den Inhalt des § 934 ABGB. über die Möglichkeit der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes zur Kenntnis.

IX.

Die Kosten, Gebühren und Steuern von diesem Vertrag und seiner grundbücherlichen Durchführung tragen die Käufer.

Die Kosten für die Errichtung des Teilungsplanes tragen die Verkäufer zu 1/3 und die Käufer zu 2/3. Die Kosten für die grundbücherliche Durchführung und die Einholung der erforderlichen Genehmigungen dieses Planes tragen die Verkäufer und die Käufer je zur Hälfte.

Die Käufer beabsichtigen auf den Vertragsobjekten ein Einfamilienhaus zu errichten, da das mitgekaufte Haus abbruchreif ist und beantragen daher Grunderwerbsteuerbefreiung gem. § 4 Abs. 1 Ziff. 2 lit.a) des Grunderwerbsteuergesetzes (Arbeiterwohnstätte). Die Parteien erklären, den Inhalt des vorgenannten Paragraphen und die daraus entspringende Anzeigepflicht beim Finanzamt zu kennen.

X.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches nach

Homepage: www.russbach.gv.at
 E-Mail: gemeinde@russbach.gv.at
 Telefon: 02955/70220-0
 Fax: 02955/70220-20

Gemeinde Russbach
 Horner Straße 1, 3702 Niederrußbach
 UID: ATU 16239005



Kontoblatt Kunde

Jahr: **2025**

Person: **11855, Pashlov Dmitry, Oberrußbacher Straße 74, 3702 Niederrußbach**
 Objekt: **1, Einfamilienhaus, Oberrußbacher Straße 74, 3702 Niederrußbach**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wasserbezugsgebühr	578,04	276,28	251,18	25,10	215,04	195,49	19,55	639,28	581,17	58,11
2	Bereitstellungsgebühr	163,38	110,57	100,50	10,07	54,46	49,50	4,96	219,49	199,50	19,99
6	Grundsteuer B	129,18	86,12	86,12		43,06	43,06		172,24	172,24	
49	Mahngebühr	18,31	15,00	15,00		6,00	6,00		27,31	27,31	
50	Säumniszuschlag	40,80	21,55	21,55		6,60	6,60		55,75	55,75	
92	Kanalbenutzungsgebühr	777,48	529,10	481,00	48,10	259,16	235,60	23,56	1.047,42	952,20	95,22
112	Exekutionskosten	202,50	105,50	105,50		67,50	67,50		240,50	240,50	
122	Zweckzuschuss Gebühren 2024	-35,74				-35,74	-35,74				
184	XXXAbfallwirtschaftsgebührXXX	89,30				89,30	81,18	8,12			
185	XXXAbfallwirtschaftsabgabeXXX	13,40				13,40	12,18	1,22			
186	XXXSeuchenvorsorgeabgabeXX:	7,50				7,50	7,50				
187	Abfallwirtschaftsgebühr	178,60	178,60	162,36	16,24				357,20	324,72	32,48
188	Abfallwirtschaftsabgabe	26,80	26,80	24,36	2,44				53,60	48,72	4,88
189	Seuchenvorsorgeabgabe	15,00	15,00	15,00					30,00	30,00	
Summe		2.204,55	1.364,52	1.262,57	101,95	726,28	668,87	57,41	2.842,79	2.632,11	210,68

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 14

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/006-2-0178/8

4. April 2018
DVR 0009229
Tel.: 050 233 233

Retouren an: Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln (AV/02)
Laaerstr. 13, 2100 Korneuburg

An 22/02
Pashlov Dmitry

ab 1. Jänner 2018

Oberrußbacher Straße 74
3702 Rußbach

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
3702 Oberrussbacherstr 74
Gemeinde Rußbach
Grundbuch/Katastralgemeinde 11133 Niederrußbach
Einlagezahl 1992 Grundstücksnummer 335/1 u.a. - Auflistung siehe Anhang B

FESTSTELLUNGSBESCHIED zum 1. Jänner 2018 Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

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

Name	Anteil vom	Einheitswert	erhöhten EW	erh.bes.EW	Anteil
	(in Euro)	(11.118,94)	(14.970,60)		
Pashlov Dmitry		11.118,94	14.970,60		1/1
					<i>1)</i>

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Die Beschwerde hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 22/006-2-0178/8, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2018 vom 4.4.2018) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

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

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
 Laaerstr. 13
 2100 Korneuburg
EW-AZ 22/006-2-0178/8

4. April 2018
 DVR 0009229
 Tel.: 050 233 233

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 14.970,60 Euro (das sind unverändert 206.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 11.118,94 Euro (das sind unverändert 153.000 ATS).
 Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 17,22 Euro. (Das sind unverändert 237 ATS.)
 Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Anhang B: Liste der bewerteten Flächen

In dieser wirtschaftlichen Einheit EWAZ 22/006-2-0178/8 sind folgende Grundstücksflächen im angeführten Ausmaß bewertet:

Katastralgemeinde 11133 - Niederrußbach

Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß
335/1	1.438m ²	.12	209m ²	.509	5m ²

Anmerkung: Grundstücksnummern mit führendem Punkt (z.B. .90/2) sind Bauparzellen.

Abkürzungen


<i>AbgÄG 1982</i>	<i>Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982</i>
<i>ATS</i>	<i>Österreichische Schilling</i>
<i>BAO</i>	<i>Bundesabgabenordnung</i>
<i>BewG</i>	<i>Bewertungsgesetz 1955</i>
<i>BGBI.</i>	<i>Bundesgesetzblatt</i>
<i>EW</i>	<i>Einheitswert</i>
<i>bes. EW</i>	<i>besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG</i>
<i>EW-AZ</i>	<i>Einheitswert-Aktenzeichen</i>
<i>GrStG</i>	<i>Grundsteuergesetz 1955</i>

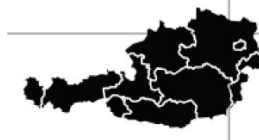
Erläuterungen

Unmittelbar aufgrund dieses Bescheides (dieser Bescheide) sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben, wie z.B. Grundsteuer, Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Erwerben.



Altlastenportal

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



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: "Niederrußbach 335/1 (Grundstück)"