



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 26.06.2025

Bezirksgericht Gmünd

Schremser Straße 9
3950 Gmünd

1 E 183/25v

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gmünd vom 11.03.2025, eingegangen am 14.03.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei:

LUX GesmbH
Franz Eigl-Straße 17
3910 Zwettl

vertreten durch:

Dr. Agnes Maria KIENAST
Rechtsanwältin
Hauptplatz 24
2100 Korneuburg

verpflichtete Partei:

Zekeriya DOGRUL
geb. 01.08.1970
Altmannser Straße 17/1
3860 Heidenreichstein

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 3860 Heidenreichstein, Altmannser Straße 17, Parz. Nr. 310/4, EZ 1362, GB 07111 Heidenreichstein, BG Gmünd, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 22.04.2025 in der Zeit von rd 07.45 Uhr bis 08.55 Uhr im Beisein von

- Herrn Zekeriya Dogrul und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Heidenreichstein

Erhebungen beim Finanzamt Gmünd

Erhebungen beim Abfallverband Gmünd

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 22.04.2025

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:

Wohnhaus

Nebengebäude

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

Hinsichtlich der neu errichteten Pellets-Heizungsanlage wird laut Auskunft der Baubehörde darauf hingewiesen, dass der notwendige Kaminbefund nicht vorgelegt wurde und somit bei der Bezirkshauptmannschaft Gmünd ein Ansuchen um Einleitung eines Verwaltungsstrafverfahrens gestellt wurde.

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

Geschoße:

Kellergeschoß	Raumhöhe ca. 2,05 m im Lager 2
Erdgeschoß	Raumhöhe ca. 2,46 m im Zimmer 1
Obergeschoß	Raumhöhe ca. 2,46 m Tramunterkante im Zimmer

Fundierung:

Streifenfundierung

Kellergeschoßaußenmauerwerk:	Stein- und Betonmauerwerk
Mittelmauern:	Ziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Ziegelwände

Erdgeschoßaußenmauerwerk:	Hohlblockziegelmauerwerk
Mittelmauern:	Hohlblockziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandziegel

Obergeschoßaußenmauerwerk:	Hohlblockziegelmauerwerk
Mittelmauern:	Hohlblockziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandziegel

Dachgeschoßaußenmauerwerk:	Hohlblockziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Ständerwände

Kaminmauerwerk:
Ziegelmauerwerk

Decke über Kellergeschoß:
Hohlkörperdecke und geringfügig Ortbetondecke

Decke über Erdgeschoß:
Hohlkörperdecke und geringfügig Ortbetondecke

Decke über Obergeschoß:
Hohlkörperdecke

Dachform:
Satteldach und geringfügig Flachdach

Dacheindeckung:
Wellplatten und geringfügig Blechdeckung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Verzinkte Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke sowie in der Dachschräge:
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. angenommenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden genauen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

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

Kellergeschoß:

Lager 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Der Wasserzähler ist angeordnet. Eine Stiege führt in das Erdgeschoß. Das Einfahrtstor ist versetzt.

Lager 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Eine Abwäsche wurde vorgefunden.

Lager 3:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Die Pelletszentralheizungsanlage wurde installiert.

Lager 4:

D: Hohlkörperdecke und Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Lager 5 (ohne Beg.):

D: Ortbeton

W: ev. Ortbeton

B: Beton

Der Zugang ist von außen gewährleistet.

Erdgeschoß:

Windfang:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Die Eingangstüre ist versetzt.

Gang:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Fliesen

Eine Stiege führt in das Kellergeschoß und in das Obergeschoß.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein WC ist angeordnet.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Wanne und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Küche:

D: Paneele

W: Fliesen und Anstrich

B: PVC

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Zimmer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Zimmer 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Kabinett:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Obergeschoß:

Gang:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Der Stromzählerkasten ist versetzt. Eine Stiege führt in das Erdgeschoß und in das Dachgeschoß.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein WC ist angeordnet.

Küche:

D: Zierträme und Schalung

W: Tapeten und Fliesen

B: PVC

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Zimmer:

D: Kassettendecke

W: Tapeten

B: Teppich

Ein Kachelofen wurde vorgefunden.

Kabinett:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Fenster:

Kunststofffenster mit dreifacher Isolierverglasung (mehrere mit Rollladen)

Metallfenster mit Isolierverglasung

Metallfenster mit einfacher Verglasung

Eingangstüren und Tor:

Kunststofftüre samt Glaslichte

Metalltür mit Drahtglas

Alutür mit Glaslichte

Türen:

Vollbautüren in Stahlzargen

Alutür mit Isolierglaslichte (ehemalige Haustür)

Stahlzarge ohne Türblatt

Brandschutztüre (Dachbodenzugang)

Stiege beim Hauseingang:
Stahlkonstruktion mit Natursteintrittstufen

Stiege vom Erdgeschoß in das Kellergeschoß:
Massivstiege samt Natursteinplatten

Stiege vom Erd- zum Obergeschoß:
Stahlkonstruktion mit Terrazzotrittstufen

Stiege vom Ober- zum Dachgeschoß:
Stahlkonstruktion mit Terrazzotrittstufen

Fassadenausbildung:
Verputz
Eternitplattenverkleidung
Steinmauerwerkssockel

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

An der Ostseite:	Teilweise Sockel
An der Nordseite:	Sockel und Wellplatten
An der Westseite:	Sockel

Außenanlagen auf der Liegenschaft:
Befestigungen mittels Asphalt, Betonverbundsteinen und Waschbeton- sowie Terrazzoplatten sind vorhanden. Die übrige Freifläche verfügt über einen ungepflegten Rasen, Bäume und Sträucher sind gegeben.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Mischwasserkanal
In die ehemalige Senkgrube sollen teilweise die Regenwässer eingeleitet werden; fallweise werden diese auch im Garten frei angeordneten IBC Behältern zugeführt.

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:

Erfolgt von der Pelletszentralheizungsanlage (Pellets Compact ETA PC 25) samt Pufferspeicher (Ditech PSM, 780 Liter), welche sich im kellergeschoßigen Lager 3 befindet, über Radiatoren. Die Warmwasserbereitung soll nicht funktionstüchtig sein, wobei die Ursache nicht genannt werden konnte. Im obergeschoßigen Zimmer ist der Kachelofen situiert. Die Gasheizungsanlage existiert nicht mehr.

Sonstiges:

Nördlich vom Wohnhaus sind die Garage sowie 2 Abstellräume angeordnet. Mit einer Blechdeckung ist das flach geneigte Pultdach versehen. Ein Metalltor samt einfacher Verglasung wurde straßenseitig eingebaut. Gartenseitig sind eine Alutüre sowie ein Alufenster samt Isolierverglasung versetzt. Eine Massivdecke besteht nicht. Gipskartonplatten wurden an der Deckenuntersicht montiert. In der Garage wurde ein Terrazzoboden vorgefunden (angeblich ohne Auffangwannenausbildung), der Abstellraum 1 verfügt über einen Fliesenboden. Ein Betonboden existiert im Abstellraum 2, in welchem auch der Pelletsgewebetank (Geobox 29-Speed) angeordnet ist.

Im Anschluss an das Wohnhaus bzw. Nebengebäude befindet sich im Garten eine laubenartige Überdachung. Es handelt sich um eine einfache flugdachartige Holzkonstruktion, wobei die Bitumenwellbahnen nur mehr teilweise bestehen.

Rückwärtig vom Abstellraum 2 ist ein schadhafter Anbau in Holzbauweise gegeben.

Im nordwestlichen Teil des Grundstückes befindet sich eine schadhafte kleine Gerätehütte in einfacher Holzbauweise.

Beschreibung des Zubehörs:

Die Kücheneinrichtung, etc. ist auftragsgemäß nicht als Zubehör zu berücksichtigen. Gleichlautendes gilt für die umfangreichen Ablagerungen (im Freien und in den Räumen).

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 Ausführungen und nicht gegebene Fertigstellungen 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 anzumerken, dass es sich um eine ältere und unzureichend instandgehaltene Bebauung handelt. Insbesondere liegen in zahlreichen Räumen beträchtliche Schimmelbildungen sowie Versottungen vor. Der Gesamtzustand ist als schlecht zu bezeichnen.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Holzteilen, der Deckung, den Kaminen, den Metallteilen, den Außenanlagen, etc..

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Verfärbungen, Abnutzungserscheinungen, Verschmutzungen, Verunreinigungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, offene Fugen und Risse, Feuchtigkeitseinwirkungen, umfassende Schimmelbildungen, mechanische Beschädigungen, Geruchsbeeinträchtigungen, Versottungen, etc. wahrnehmbar.

Frei situierte Installationen sowie Bewehrungen wurden erhoben.

Ausreichende Absturzsicherungen wurden nicht geschaffen.

Starke Versottungen liegen am Kaminmauerwerk vor.

Nicht über Dach geführte Entlüftungen sind gegeben.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend. Auf teilweise eingeschränkte Raumhöhen ist zu verweisen. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Als stark 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 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 erforderlich 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. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigelegt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht (laut Angabe ist eine Warmwasserbereitung nicht möglich). Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Gemäß augenscheinlicher Wahrnehmung bestehen jedoch Problemstellen bzw. ist auf nicht bekannte Aufbauten einzugehen. Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt werden. 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 Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht im Detail angeführt 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. Hochwassereinflüsse bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorgelegen haben.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde sowie dem Gemeindeverband bestehen Rückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, 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.

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.

685 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 24,-- i.M. per m ²	rd €	16.400,--
--------------------	--	------	-----------

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

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt
Bei Rohbau- und Dachfertigstellung soll eine Förderung
von 35 % bei Wohnhausneubauten gewährt werden

$$\sqrt{685 \text{ m}^2} = 26,1725 \text{ m} \times € 500,-- \times 1,0 \times 0,65 \quad \text{rd} \quad € \quad 8.500,--$$

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß,
Planunterlagen sowie Annahmen):

Kellergeschoß sowie angebaute Garage und Abstellraum 1 und 2:

$$9,05 \times 9,55 \text{ m i.M.} + 3,10 \times 2,35 \text{ m i.M.} + \\ 3,10 \times 8,40 \text{ m i.M.} + 4,60 \times 8,90 \text{ m i.M.} = \quad \text{rd} \quad 161 \text{ m}^2$$

Erdgeschoß:

$$9,10 \times 9,60 \text{ m i.M.} + 3,10 \times 2,35 \text{ m i.M.} = \quad \text{rd} \quad 95 \text{ m}^2$$

Obergeschoß:

$$9,10 \times 9,60 \text{ m i.M.} = \quad \text{rd} \quad \underline{87 \text{ m}^2} \\ 182 \text{ m}^2$$

$$161 \text{ m}^2 \quad \text{verbaute Fläche a € 1.400,-- i.M. inkl. USt.} = \text{rd} \quad € \quad 225.400,-- \\ 182 \text{ m}^2 \quad \text{verbaute Fläche a € 2.200,-- i.M. inkl. USt.} = \text{rd} \quad \underline{€ \quad 400.400,--} \\ € \quad 625.800,--$$

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

$$- \text{rd} \quad \underline{€ \quad 70.000,--} \\ € \quad 555.800,--$$

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

rd 65 – 70 % von € 555.800,-- - rd € 375.200,-- € 180.600,--

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 € 625.800,-- - rd € 78.200,--

Wert der Außenanlagen, Befestigungen, etc. rd € 2.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 12.500,--

Sachwert € 141.800,--

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 - 40 % von € 141.800,--

- rd € 52.800,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

€ 89.000,--

Gemäß dem beigefügten Kontoblatt von der Gemeinde beträgt der Rückstand per 23.06.2025 € 986,61 (bzw. € 958,75 ohne Mahngebühr sowie Säumniszuschlag). Laut Kontoblatt liegt beim Gemeindeverband ein Rückstand per 23.06.2025 in der Höhe von € 565,64 (bzw. € 553,64 ohne Mahngebühr) vor. 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 € 87.500,--

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, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, (weitere) Rückstandsbeträge, 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.

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, 26.06.2025

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

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

Orthofotodarstellung samt Hochwasser- und Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Verordnung

Planunterlagen (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

Kontoblätter

Feststellungs- und Grundsteuermessbescheid

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

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

001 E 183/25 v



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 07111 Heidenreichstein
BEZIRKSGERICHT Gmünd

EINLAGEZAHL 1362

Letzte TZ 465/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
310/4	GST-Fläche *	685	
	Bauf.(10)	127	
	Gärten(10)	558	Altmannser Straße 17

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Zekeriya Dogrul

GEB: 1970-08-01 ADR: Altmannser Straße 17, Heidenreichstein 3860

c 1133/2009 IM RANG 966/2009 Kaufvertrag 2009-03-13 Eigentumsrecht

d 1001/2019 Adressenänderung

***** C *****

1 a 1133/2009 Pfandurkunde 2009-03-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 84.500,--

für Volksbank Oberes Waldviertel

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

(FN 50674x)

c gelöscht

4 a 2452/2016 Rückstandsausweis 2016-08-17, Rückstandsausweis

2016-08-09, Rückstandsausweis 2016-08-17, Rückstandsausweis

2016-08-17

PFANDRECHT

vollstr EUR 2.612,34

darin enthaltene Nebenforderung EUR 45,--, 4 % Z aus

EUR 2.567,34 ab 2014-01-01, Antragskosten EUR 450,58

für Marktgemeinde Amaliendorf-Aalfang (1 E 1546/16x)

b 2452/2016 1194/2017 Simultanhaftung mit

EZ 440 KG 07011 Hoheneich

EZ 1362 KG 07111 Heidenreichstein

5 a 1423/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-26

PFANDRECHT

vollstr EUR 12.640,30

4 % Z aus EUR 32.640,30 ab 2023-10-29 bis 2024-01-18, 4 % Z

aus EUR 12.640,30 ab 2024-01-19, Kosten EUR 1.301,04 samt

4 % Z seit 2024-02-26, Antragskosten EUR 895,54

für Lux Gesellschaft m.b.H. (FN 037792b) (1 E 806/24k)

b 465/2025 IM RANG 1423/2024 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr

EUR 11.807,58 samt 4 % Zinsen aus EUR 11.807,58 seit

3.7.2024, der Kosten von EUR 1.171,82 samt 4 % Zinsen aus

EUR 1.301,04 von 26.2.2024 bis 9.9.2024 und aus EUR

1.171,82 seit 10.9.2024, Kosten EUR 895,54, Antragskosten
EUR 729,04 für Lux Gesellschaft m.b.H. (FN 037792b)
(1 E 183/25v)
c 465/2025 IM RANG 1423/2024 Abweisung des Kostenmehrbegehrens
von 4 % Z aus EUR 1.171,82 von 26.02.2024 bis 09.09.2024
(1 E 183/25v)
d 465/2025 Kosten EUR 25,-- und EUR 35,-- im laufenden Rang für
Lux Gesellschaft m.b.H. (FN 037792b) (1 E 183/25v)

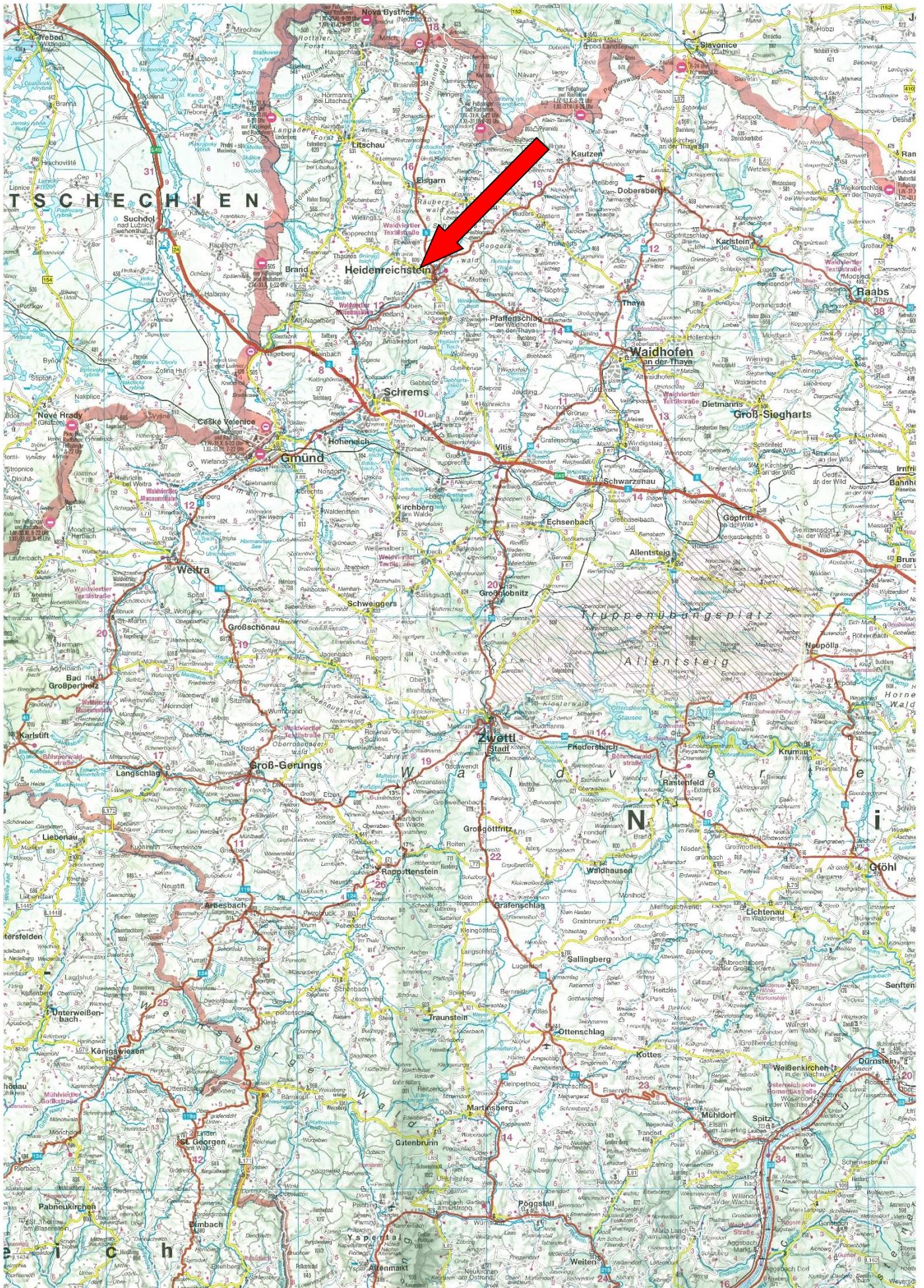
***** HINWEIS *****

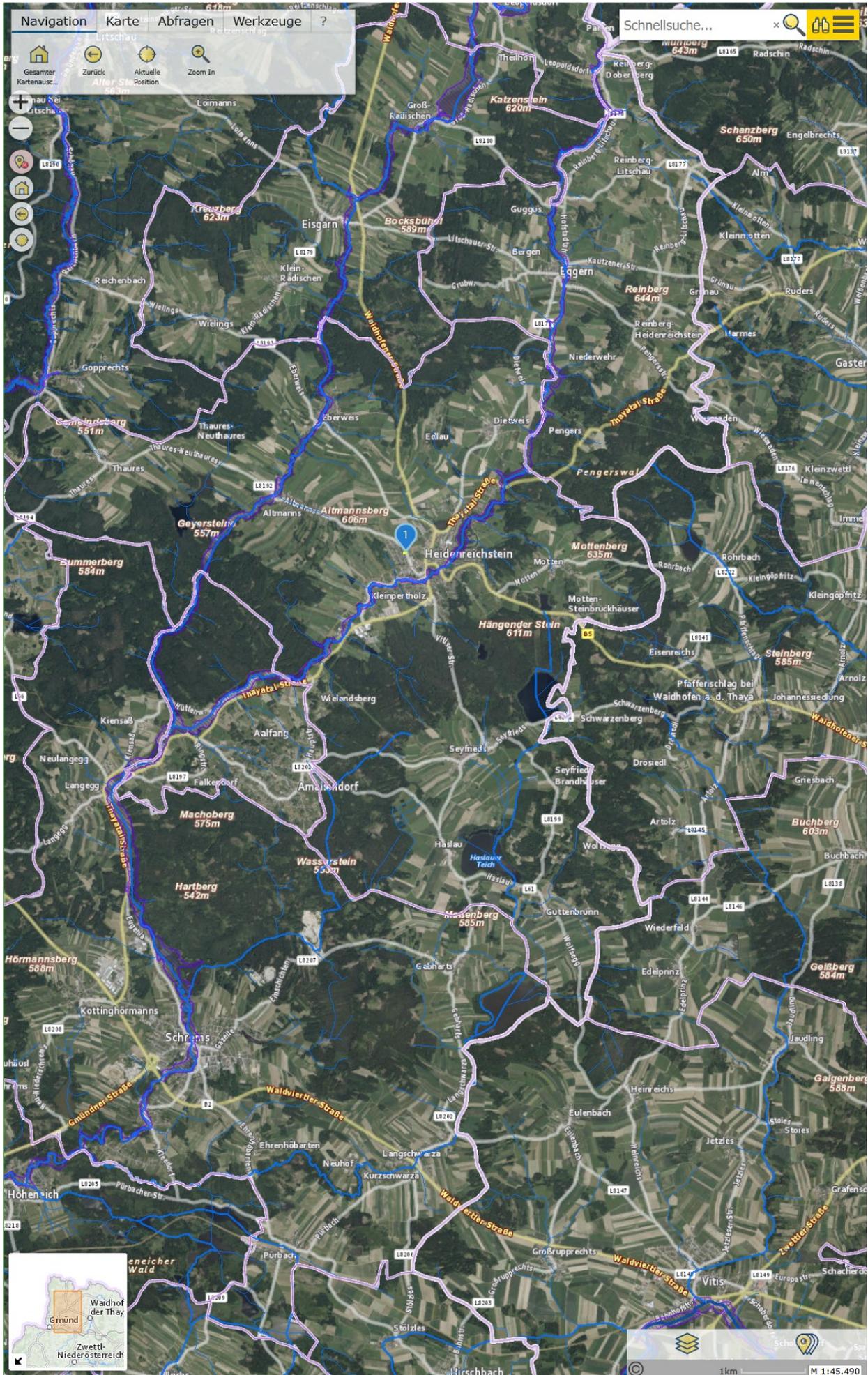
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

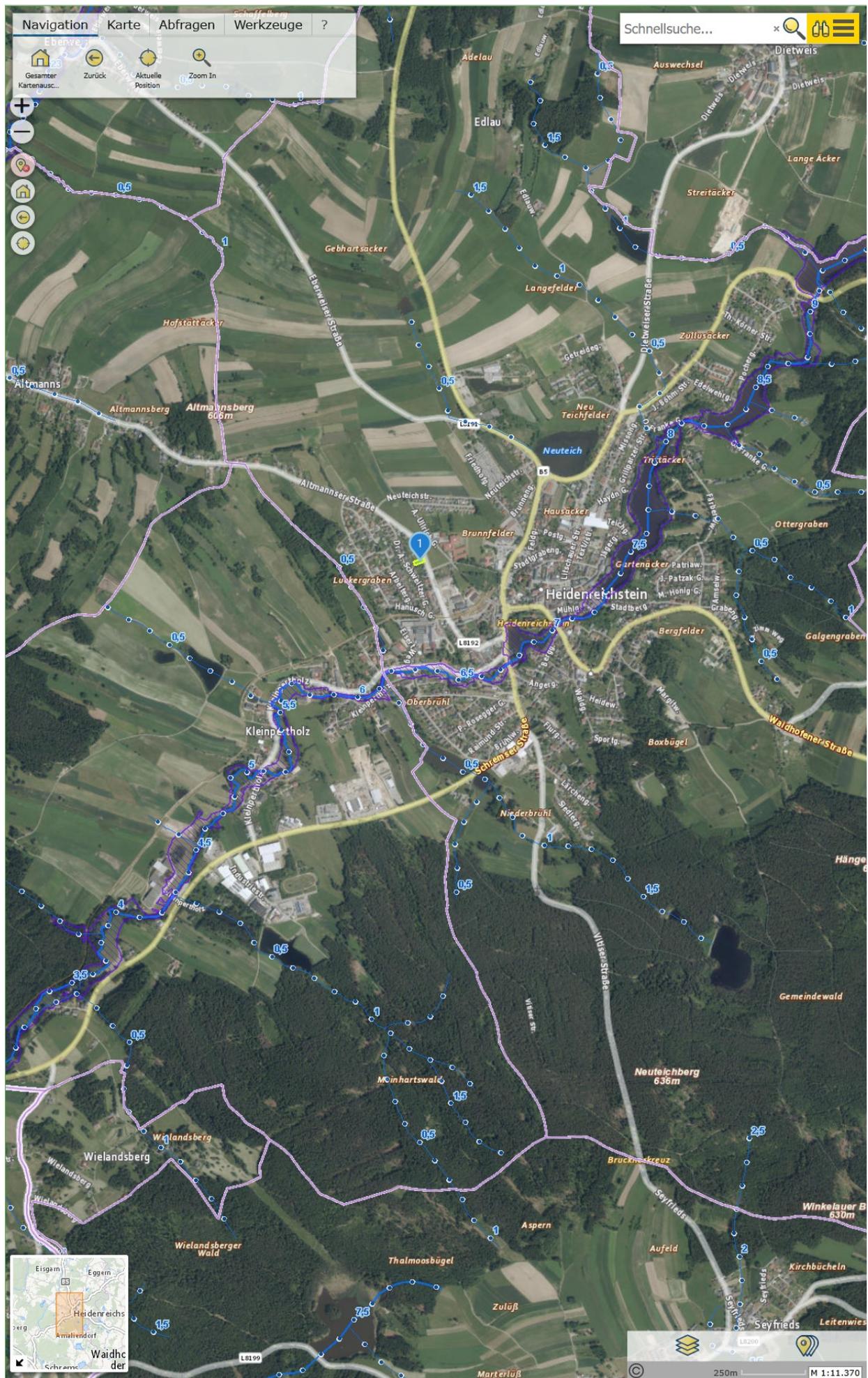
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

12.03.2025 08:42:39



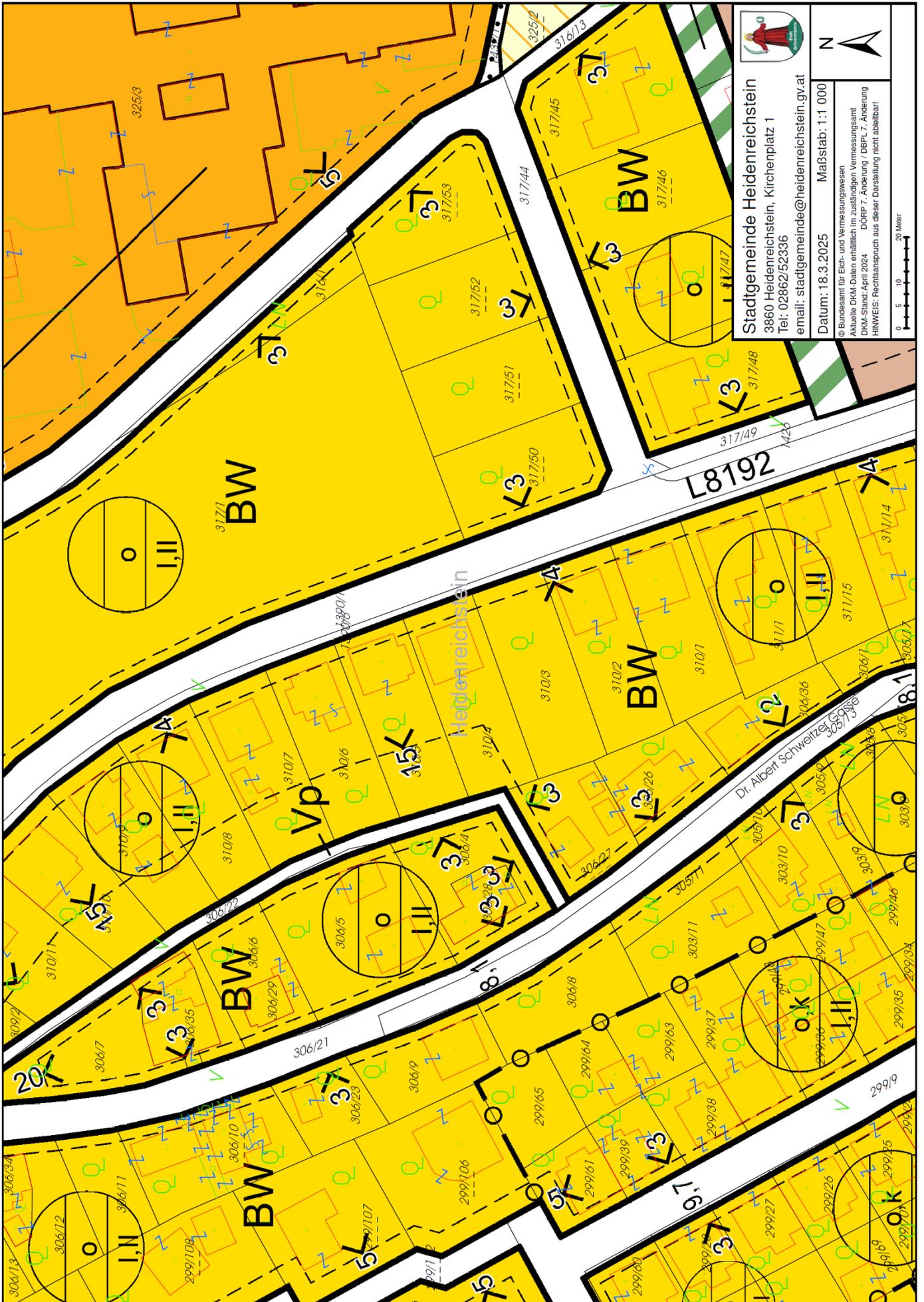






The screenshot shows a web-based GIS application interface. At the top, there are navigation tabs: 'Navigation', 'Karte', 'Abfragen', and 'Werkzeuge'. A search bar labeled 'Schnellsuche...' is on the right. The main map area displays an aerial view with yellow property boundaries and red markers numbered 1 through 9. Street names visible include 'Altmannser Straße 25', 'Altmannser Straße 23', 'Altmannser Straße 21', 'Altmannser Straße 19', 'Altmannser Straße 17', 'Altmannser Straße 13', 'Altmannser Straße 11', 'Dr. A. Schweitzer Gasse 16', 'Dr. A. Schweitzer Gasse 14', 'Dr. A. Sch 306/27r Gasse 12', 'Dr. A. Schweitzer Gasse 10', 'Dr. A. Schweitzer Gasse 8', and 'Dr. A. Schweitzer Gasse 11'. A 'Werkzeuge' (Tools) panel is open on the right, showing a table of 8 selected markers with their respective coordinates and area values.

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1682664,74	6252267,35	571,20m Gelände
2	1682649,06	6252311,84	572,90m Gelände
3	1682632,04	6252256,9	571,60m Gelände
4	1682623,68	6252273,77	571,90m Gelände
5	1682606,81	6252296,61	572,60m Gelände
6	1682597,41	6252262,72	572,80m Gelände
7	1682582,33	6252250,63	569,00m Gelände
8	1682578	6252283,47	571,10m Gelände




Stadtgemeinde Heidenreichstein
3860 Heidenreichstein, Kirchenplatz 1
Tel: 02862/52336
email: stadtgemeinde@heidenreichstein.gv.at

Datum: 18.3.2025 Maßstab: 1:1 000

© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
Aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt
DKM-Stand: April 2024 DORP 7: Änderung / DBPL 7: Änderung
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar






Stadtgemeinde Heidenreichstein

A-3860 Heidenreichstein, Kirchenplatz 1
DVR: 0058882
e-mail: stadtgemeinde@heidenreichstein.gv.at

Tel.: 02862/52336, Fax DW 29
UID-Nr.: ATU 37731905
Homepage: www.heidenreichstein.gv.at

Betrifft: **DIGITALER BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE HEIDENREICHSTEIN**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein hat, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 27.04.2016 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

- § 1 Gemäß §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015, wird der in den Jahren 1973 und 1981 in Rechtskraft erwachsene und bislang rechtskräftige Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt und dieser auf einer digitalen Plangrundlage dargestellt.

Der textliche Teil des Bebauungsplanes wird neu gefasst und lautet wie in §§ 3 und 4 dargestellt.

- § 2 **Bebauungsplan**

Die von der Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH, 3950 Gmünd, unter GZ 116 verfasste Plandarstellung stellt den Bebauungsplan der Stadtgemeinde Heidenreichstein (Katastralgemeinden Heidenreichstein, Altmanns, Dietweis, Eberweis, Guttenbrunn, Haslau, Kleinpertholz, Motten, Seyfrieds, Thaures, Wielandsberg, Wolfsegg) dar.

Diese Plandarstellung besteht aus 12 Blättern und bildet einen Bestandteil dieser Verordnung.

Die darin enthaltenen Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung werden hiermit festgelegt.

- § 3 **Allgemeine Bebauungsvorschriften**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf die Gestaltung der Bauwerke im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014 für die Dachformen – mit Ausnahme der Schutzzone in der KG. Heidenreichstein – keine gesonderten Anforderungen festgelegt.

- § 4 **Spezielle Bebauungsvorschriften:**

1. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

- 1.1. Bei der erstmaligen Bebauung eines als Wohnbauland gewidmeten Grundstückes mit einer Kleingarage ist diese mind. 5 m hinter der Straßenfluchtlinie anzuordnen,

außer im Bebauungsplan sind andere Festlegungen getroffen, wie z. B. Anbauverpflichtungen.

Bei nicht gegen Straßenfluchtlinien gerichteten Garageneinfahrten kann von diesen Bestimmungen abgewichen werden. Diese abweichende Anordnung der Abstellanlagen muss jedoch geländebedingt bzw. bedingt durch den Baubestand und die Bauplatzgröße notwendig sein.

- 1.2 Auf als „Bauland-Wohngebiet“ und als „Bauland-Agrargebiet“ gewidmeten Flächen sind pro neuerrichteter Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze am jeweiligen Bauplatz anzuordnen.

2. Verbindungsmauern

Bei geschlossener Bauweise (ausgenommen Schutzzone) muss die Höhe von Verbindungsmauern mindestens 2 m betragen. In dieser Mauer ist eine Einfahrtsöffnung zulässig.

3. Gestaltungsvorschriften für eine Schutzzone in der KG. Heidenreichstein

(Der Geltungsbereich der Schutzzone entspricht der in der Plandarstellung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Schutzzone.

- 3.1 Als Dachformen sind für Hauptgebäude nur das Sattel-, das Walm- und das Krüppelwalmdach zulässig. Auf Parzelle 17, KG. Heidenreichstein, ist auch ein Mansarddach zulässig.
- 3.2 Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zum Stadtplatz bzw. zu den Straßenfluchtlinien auszuführen (ausgenommen Eckparzellen).
- 3.3 Für Dacheindeckungen sind ziegelrote oder graue Farben zu verwenden. Die Verwendung gewellter Platten ist nicht zulässig.
- 3.4 Die Errichtung von Balkonen an den straßenseitigen Fassaden ist unzulässig.
- 3.5 Die straßenseitigen Dachneigungen sind zwischen 30° und 40° auszuführen.
- 3.6 Die straßenseitigen Dachvorsprünge haben ein Ausmaß zwischen 10 cm und 30 cm nicht zu überschreiten.
- 3.7 Die Errichtung von Dachgauben ist straßenseitig entlang des Stadtplatzes und straßenseitig Richtung Burg Heidenreichstein nicht zulässig.
- 3.8 Der Einbau von Dachflächenfenstern ist straßenseitig unzulässig.
- 3.9 Die Installation von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den straßenseitigen Dächern ist nicht zulässig.
- 3.10 Die Gesamtbreite von straßenseitigen Schaufenstern darf einen maximalen Anteil von 50% der Breite des Erdgeschoßes nicht überschreiten.
- 3.11 Die Errichtung von zurückgesetzten Geschoßen ist nicht zulässig.
- 3.12 Straßenseitige Einfahrtstore sind in Holz und zweiflügelig auszuführen.
- 3.13 Straßenseitige Verbindungsmauern müssen mindestens 5 m hoch sein.
- 3.14 Sichtbare Brandmauern sind in Außenputz und Farbe in der gleichen Art wie die straßenseitigen Ansichten zu gestalten.

- 3.15 Straßenseitige Fenster dürfen nur mit Fensterflächenunterteilung durch Längs- bzw. Quersprossen oder beides ausgeführt werden.
- § 5 Die Bebauungsbestimmungen und der Bebauungsplan, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt Heidenreichstein während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 6 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der 2-wöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister:

Gerhard Kirchmaier

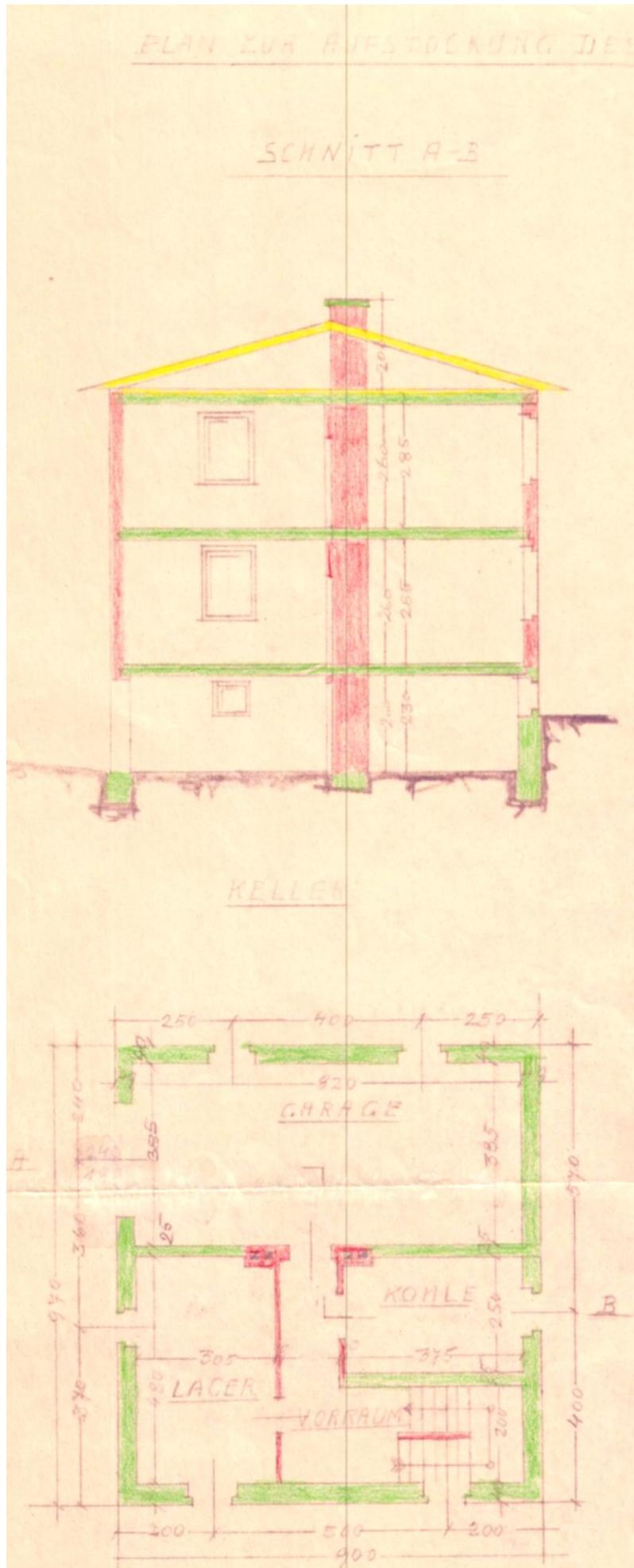
Kundgemacht am: 04. Aug. 2016

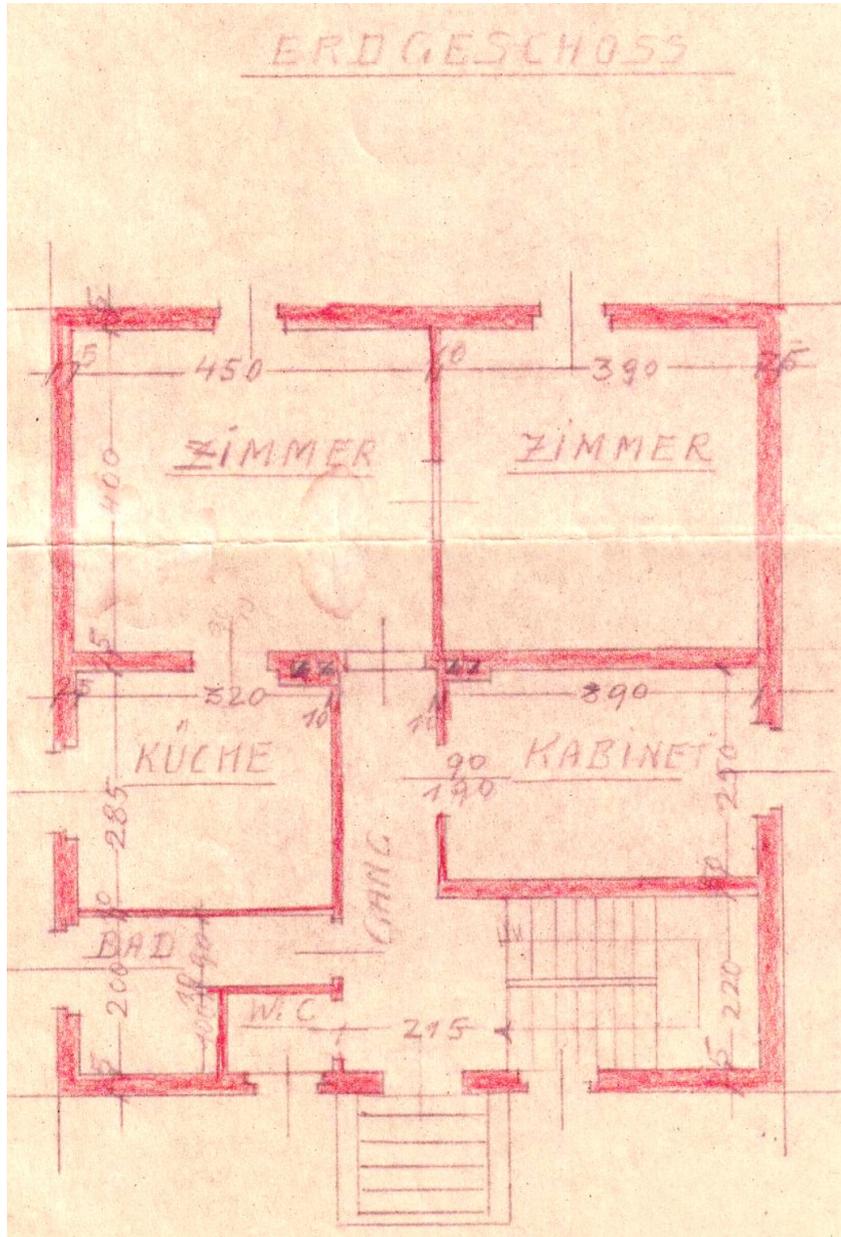
Abgenommen am: 22. Aug. 2016

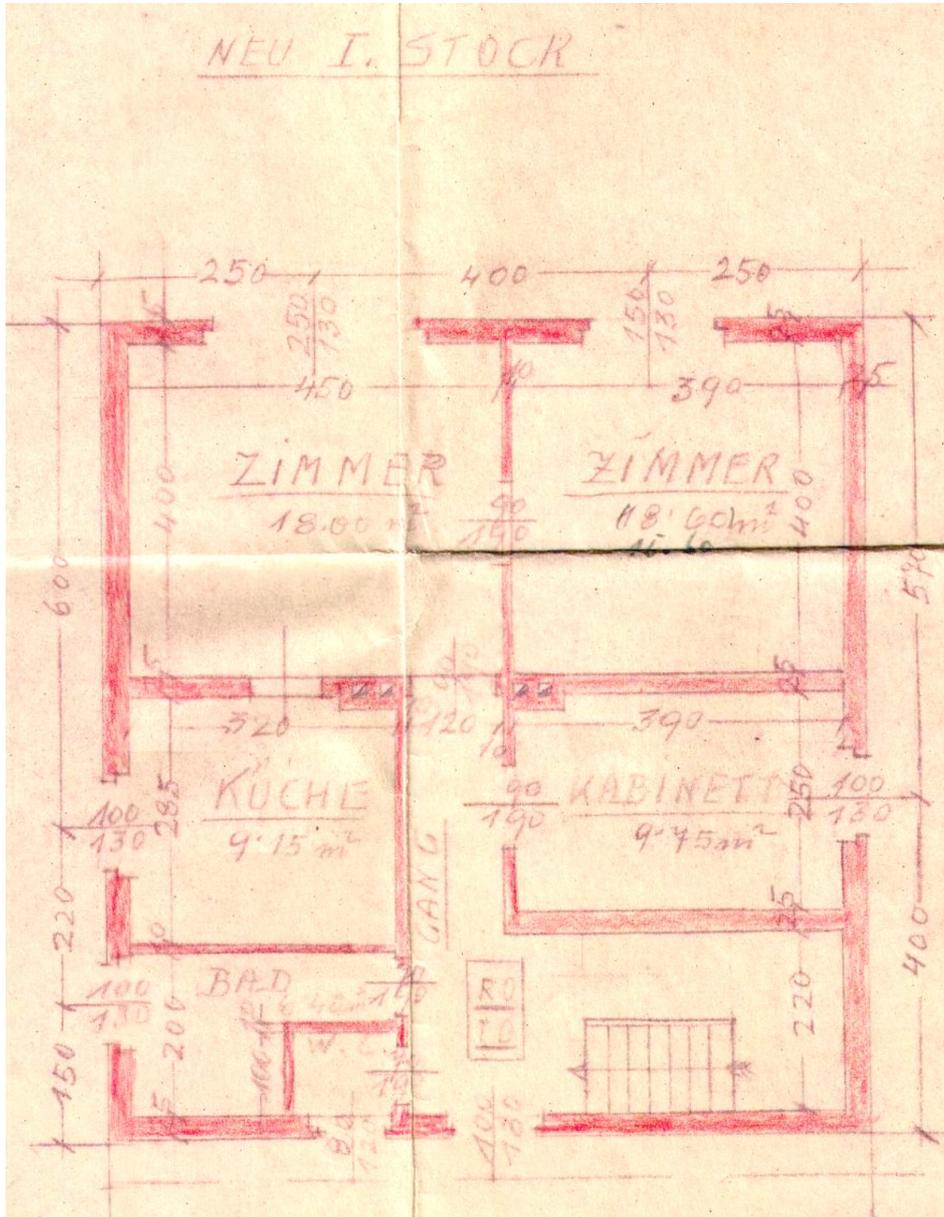


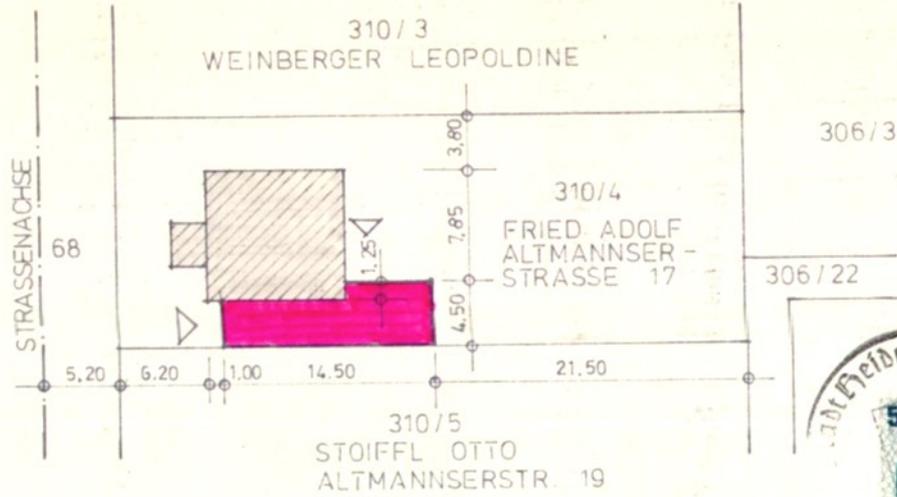
Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.heidenreichstein.gv.at









LAGEPLAN M. 1:500



BAUBEHÖRDE: *Auf diesem Plan bezieht sich der*
BAUBEWILLIGUNGSBESCHIED

BAUHERR: *Fried Adolf*

1153/F-850/1981 vom 20.2.1981

Gemeindeamt Heidenreichstein

am 20.2.1981

BAULEITER: *Stadtmelder*

PLANVERFASSER:



ING. HERBERT SCHNEIDER
 Baumeister und Baumaterialienhandlung
 3860 Heidenreichstein N. O.



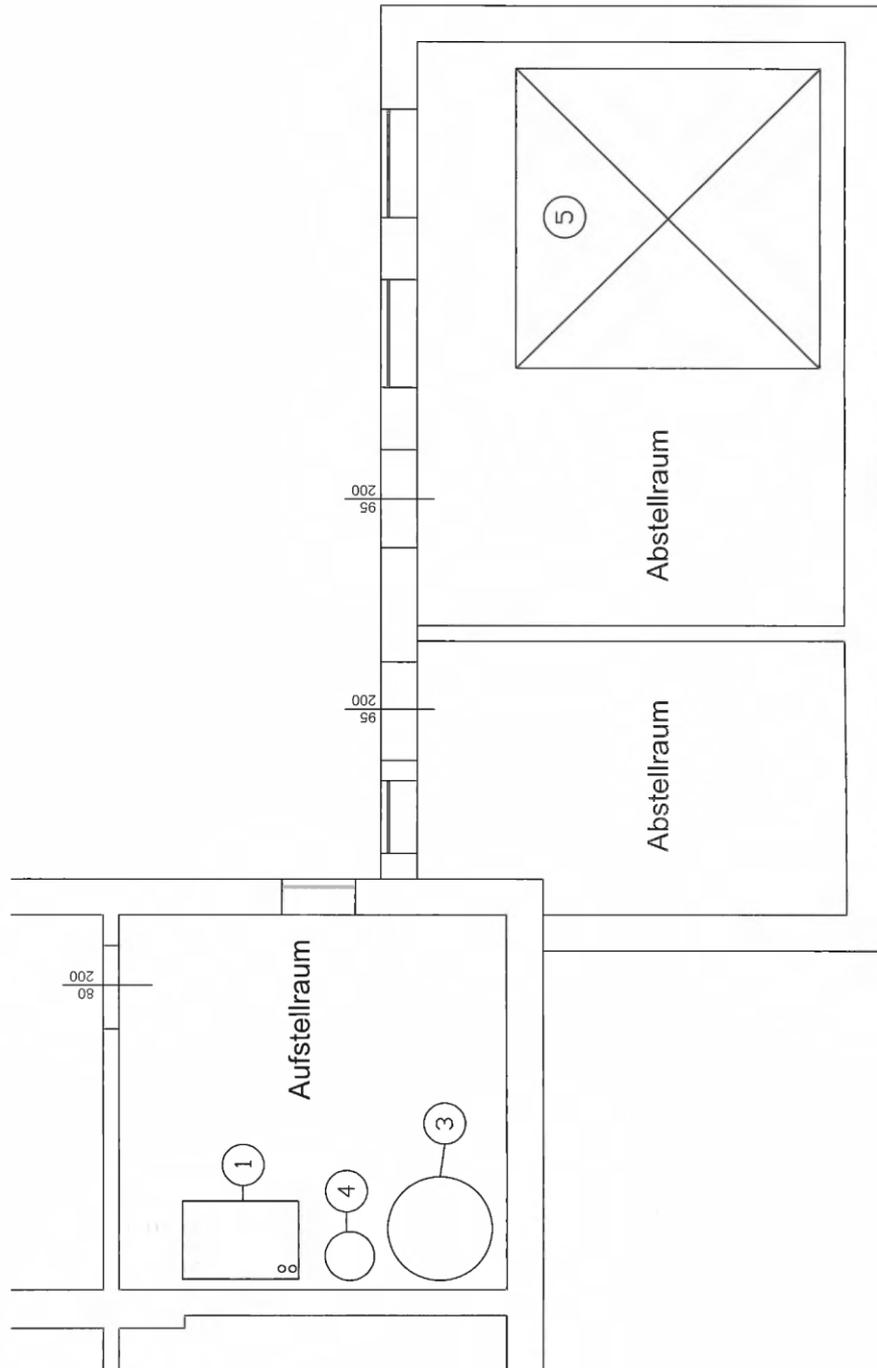
 <p>Ing. herbert schneider baumeister und baumaterialienhandlung heidenreichstein</p>			
bauvorhaben:		EINREICHPLAN ÜBER DEN ZUBAU EINER KLEINGARAGE	
bauherr:		ADOLF FRIED ALTMANNSESTR. 17. 3860 HEIDENREICHSTEIN	
masstab:	1:100	datum:	JÄNNER 1981
änderung:		gezeichnet:	SM

Plan über die Pellets-Heizungsanlage im Haus von Dogrul Zekeriya, Altmannserstrasse 17/1, 38660 Heidenreichstein

GRUNDRISS M = 1:50 Erdc

LEGENDE:

1. ETA PC 25
2. Kamin und Abgasrohr
3. Pufferspeicher 800 Liter
4. Ausdehnungsgefäß 150 Liter
5. ETAbox 29 Speed
Pelletslagerraum 2900x2900mm



Der Installateur:



Der Bauherr:

Zwettl im August 2023



Stadtgemeinde Heidenreichstein
Kirchenplatz 1, 3860 Heidenreichstein

UID: ATU37731905

Homepage: www.heidenreichstein.gv.at
E-Mail: stadtgemeinde@heidenreichstein.gv.at
Telefon: 02862/52336
Fax: 02862/52336-229

Kontoblatt Kunde

Person: **774, Dogrul Zekeriya, Altmannser Straße 17, Tür 1, 3860 Heidenreichstein** Jahr: **2025**
 Objekt: **2, Altmannser Straße 17, 3860 Heidenreichstein**
Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wasserbezugsgebühr	467,29	155,09	140,99	14,10	362,59	329,62	32,97	259,79	236,17	23,62
2	Bereitstellungsgebühr	115,52	57,76	52,50	5,26	86,64	78,75	7,89	86,64	78,75	7,89
6	Grundsteuer B	190,60	95,30	95,30		142,95	142,95		142,95	142,95	
49	Mahngebühr	12,00	6,00	6,00		9,00	9,00		9,00	9,00	
50	Säumniszuschlag	26,93	12,34	12,34		20,41	20,41		18,86	18,86	
52	Gerichtsgebühren	19,90				19,90	19,90				
92	Kanalbenutzungsgebühr	552,61	289,58	263,26	26,32	372,82	338,93	33,89	469,37	426,71	42,66
Summe		1 384,85	616,07	570,39	45,68	1 014,31	939,56	74,75	986,61	912,44	74,17

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 7



GV für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bez. Gmünd
Gewerbepark 1, 3945 Hohenleisch

UID: ATU 16286105

Homepage: www.gvgmuend.at
E-Mail: office@gvgmuend.at
Telefon: 02852/54701
Fax: 02852/54701-9

Kontoblatt Kunde

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Abfallwirtschaftsgebühr	336,32	123,84	112,58	11,26				460,16	418,32	41,84
2	Abfallwirtschaftsabgabe	47,61	15,87	14,43	1,44				63,48	57,72	5,76
5	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	22,50	7,50	7,50					30,00	30,00	
42	Mahngebühr	9,00	3,00	3,00					12,00	12,00	
Summe		415,43	150,21	137,51	12,70				565,64	518,04	47,60

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 4

Finanzamt Waldviertel
Albrechtserstr. 4
3950 Gmünd
EW-AZ 19/025-2-0850/5

1. Jänner 2010
DVR 0009237
Tel.: (02852) 53205

An 19/01
Dogrul Zekeriya

ab 1. Jänner 2010

Hauptstr 83
3872 Langegg

Betr.: Grundbesitz (Mietwohngrundstück)
3860 Altmannser Strasse 17
Gemeinde Heidenreichstein
Katastralgemeinde 07111 Heidenreichstein
Einlagezahl 1362 Grundstücksnummer 310/4

1. FESTSTELLUNGSBESCHIED zum 1. Jänner 2010 Wert- und Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (1) Z. 1 u. (4) BewG)

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

a. Einheitswert 16.200 Euro
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert** **21.800 Euro**

Die Anteile in Euro sind dem Anhang A zu entnehmen.

b. Die **Zurechnung** (wem und mit welchem Anteil der Einheitswert steuerlich zugerechnet wird) ist dem Anhang A zu entnehmen.

Begründung

Berechnung des Einheitswertes siehe Beilage.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35 % ist auf Grund des Artikels II des AbgÄG 1982 durchzuführen.

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Waldviertel das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 19/025-2-0850/5, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2010 vom 1.1.2010) und ist zu begründen.

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

Finanzamt Waldviertel
Albrechtserstr. 4
3950 Gmünd
EW-AZ 19/025-2-0850/5

1. Jänner 2010
DVR 0009237
Tel.: (02852) 53205

2. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID zum 1. Jänner 2010 Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit

38,12 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Steuermesszahl	1,0 v.T. von	3.650,00	3,650	
Steuermesszahl	1,5 v.T. von	3.650,00	5,475	
Steuermesszahl	2,0 v.T. von	14.500,00	29,000	38,12
gerundet gemäß § 18 GrStG				38,12

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Waldviertel das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 19/025-2-0850/5, Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2010 vom 1.1.2010) und ist zu begründen.

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

Anhang A

Liste der Miteigentümer

(Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches.)

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert	erhöhten EW	erh.bes.EW	Anteil
Dogrul Zakeriya		16.200,00	21.800,00		1/1
					1)

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

Abkürzungen

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

Finanzamt Waldviertel
Albrechtserstr. 4
3950 Gmünd
EW-AZ 19/025-2-0850/5

1. Jänner 2010
DVR 0009237
Tel.: (02852) 53205

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.

Der bewertungsgesetzliche Begriff "Mietwohngrundstück" umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhausanlage, Wohnhausanlage

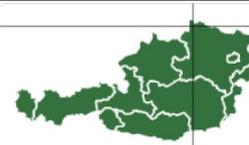
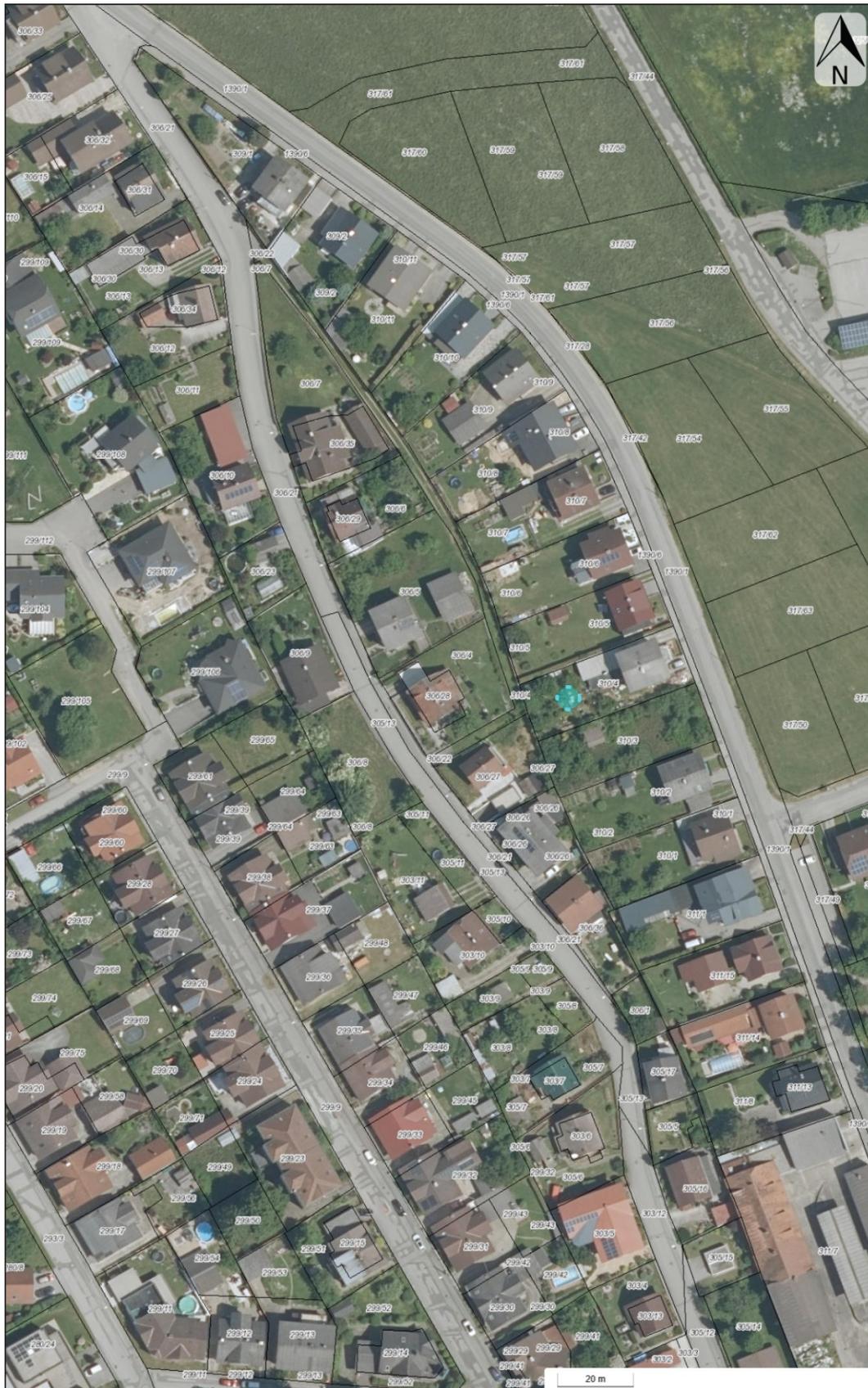
Finanzamt Waldviertel
 Albrechtserstr. 4
 3950 Gmünd
EW-AZ 19/025-2-0850/5

1. Jänner 2010
 DVR 0009237
 Tel.: (02852) 53205

Berechnung des Einheitswertes (Angaben in €):

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Bauklasse	€/m ³ o.m ²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	=	
1981	NG	NG	50,0	15.34	72,6728		1,3	100,0	=	3.633,64
1966	EG	EG	69,8	15.24	127,4318		1,3	90,9	=	8.085,30
1966	DG	DG	69,8	15.24	127,4318		1,3	90,9	=	8.085,30
										<u>19.804,24</u>
Gebäudewert										
Bodenwert: 685 m ² je 3,6336 €							2.489,01			
Bebaute Fläche: 127 m ²										
Wert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:										2.489,01
davon 25 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 2 BewG										- 622,2540
										<u>21.671,0020</u>
davon 25 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. d BewG										- 5.417,7505
										<u>16.253,2515</u>
Einheitswert										16.200 5)
Erhöht um 35 % gem AbgÄG 1982										21.800 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

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: "Heidenreichstein 310/4 (Grundstück)"









