



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 02.07.2026

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 37/25z

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschlüssen des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 09.01.2026, eingegangen am 13.01.2026 per Post und vom 23.02.2026, eingegangen am 02.03.2026, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **MARKTGEMEINDE HAUSLEITEN**
Kremser Straße 16
3464 Hausleiten

verpflichtete Partei: **Livia REISINGER**
Weinbergstraße 27
3464 Goldgeben

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft in 3464 Hausleiten, Weinbergstraße 27, Parz. Nr. 793 und 811, EZ 294, GB 11108 Goldgeben, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

1. Befundaufnahme am 20.02.2026 in der Zeit von rd 08.00 Uhr bis 08.20 Uhr im Beisein von

- dem gefertigten Sachverständigen

2. Befundaufnahme am 30.03.2026 in der Zeit von rd 06.50 Uhr bis 07.55 Uhr im teilweisen Beisein von

- Herrn Gerichtsvollzieher Oberkontrollor Dominik Indra
- Frau Livia Reisinger
- Herrn Günther Reisinger und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Hausleiten

Erhebungen beim Finanzamt Korneuburg

Erhebungen bei der Netz Niederösterreich GmbH

Erhebungen in der Urkundensammlung

Erhebungen beim Amt der NÖ Landesregierung

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der 2. Befundaufnahme, 30.03.2026

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:
Wohnhaus

Lage der Grundstücke:
In der KG Goldgeben. Die Erschließung erfolgt von der südlich angrenzenden Weinbergstraße.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:
Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen

Form und Niveau der Grundstücke:
Unregelmäßige Figuration (langgestreckt und annähernd rechteckähnlich samt schmaler Abwinkelung) mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Norden unterschiedlich stark ansteigenden Niveau. Teilweise wurden Terrassierungen ausgebildet bzw. existieren steile Anstiege.

Ausmaß der Grundstücke (laut Abfrage vom 09.01.2026; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 793	350 m ²
Parzelle Nr. 811	<u>1.748 m²</u>
Gesamtfläche	2.098 m ²

Flächenwidmung:
Straßenseitiger Teil:
Bauland Wohngebiet BW
30 % Bebauungsdichte; offene, gekuppelte Bebauung; Bauklasse I

Rückwärtiger Teilbereich:
Grünland Land- und Forstwirtschaft Glf

Eine detaillierte flächenmäßige Aufsplittung hinsichtlich der unterschiedlichen Widmungen konnte seitens der Baubehörde nicht erfolgen, sodass vorbehaltlich einer Vermessung nachfolgende überschlägige Flächenaufteilung laut Bauamtsauskunft zugrunde gelegt wird (ohne Gewähr):

Fiktive Annahme: rd 600 m² Fläche mit Baulandwidmung

Fiktive Annahme: rd 1.498 m² Restfläche mit Grünlandwidmung (2.098 m² - rd 600 m²)

Auf die beiliegende Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen. Gemäß Rücksprache mit der Baubehörde ist eine rückwärtige Baulanderweiterung aufgrund der Siedlungsgrenzeneintragung nicht möglich.

Bebauung auf der Liegenschaft:

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

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung)

Baubescheid: 11.01.1990 (Neubau eines Fertigteilhauses und Errichtung einer Einfriedung)

Baubescheid: 23.02.1994 (Gartengestaltung)

Bauanzeige: 02.03.1995 (Errichtung einer Sat-Anlage)

Benützungsbewilligungsbescheid: 16.08.1995 (Einfamilienhaus)

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

Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, genannt bzw. stellen mehrfach Annahmen dar (detaillierte Angaben konnten nicht gänzlich getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattung sind beschrieben.

Geschosse:

Kellergeschoss

Raumhöhe ca. 2,37 m im Gang

Erdgeschoss

Raumhöhe ca. 2,55 m im Wohnzimmer

Fundierung:

Ev. Fundamentplatte

Kellergeschossaußenmauerwerk:	Ortbetonmauerwerk
Mittelmauern:	Ortbetonmauerwerk
Zwischenwand:	Zwischenwandsteine
Erdgeschossaußenwände:	Fertigteilholzriegelkonstruktion
Mittelmauern:	Fertigteilholzriegelkonstruktion
Zwischenwände:	Ständerwände

Kaminmauerwerk:
Formsteinmauerwerk

Decke über Kellergeschoss:
Betondecke

Decke über Erdgeschoss:
Holzdecke - Fertigteilelemente

Dachform:
Walmdach und teilweise Flachdach

Dacheindeckung:
Betondachsteine und teilweise Bitumenabdichtung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Kunststoffkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschossdecke:
Wurde eingebaut, jedoch ev. nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden vermutlich 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:

Garage:

D: Anstrich
W: Anstrich und teilweise Fliesen
B: Fliesen
Es kam ein Tor zur Versetzung. Ein Ausgussbecken ist angeordnet.

Gang:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Eine Stiege führt in das Erdgeschoss.

Keller 1:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Eine Granderwasserbelebungsanlage, die Weichwasseranlage (BWT Rondomat M), der Wasserzähler, der BWT Einhebelfilter, ein Brunnen und eine Brauchwasserwärmepumpe sind vorhanden.

Keller 2:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Der Stromzählerkasten ist versetzt. Ein Waschmaschinenanschluss besteht.

Keller 3:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Ein Wechselrichter ist angeordnet.

Keller 4:

D: Anstrich
W: Anstrich und Fliesen
B: Fliesen
Eine Brause, ein Waschbecken und eine Lüftung sind vorhanden. Ein Dampfbad samt Dampfgenerator ist eingebaut.

Sauna:

D: Sichtschalung

W: Sichtschalung

B: Holzboden

Ein Saunaofen ist gegeben.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Keller 5:

D: Anstrich

W: Anstrich und teilweise Fliesen

B: Fliesen

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Erdgeschoss:

Windfang:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Die Eingangstüre ist versetzt. Eine Stiege führt in das Kellergeschoss.

Diele:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Über eine Einschubtreppe gelangt man in den Dachboden.

Zimmer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Garderobe:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Wohnzimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Ein Kachelofen ist angeordnet. Ausgänge auf die Terrasse bestehen.

Essküche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Zimmer 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC und ein Waschbecken sind angeordnet.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Eine Brause, eine Wanne und ein Waschbecken sind vorhanden.

Fenster:

Kunststofffenster mit dreifacher Isolierverglasung und Aluschale

Kunststofffenster samt Isolierverglasung und Aluschale

Holzfenster mit dreifacher Isolierverglasung

Hauseingangstüre und Garagentor:

Holztür samt Isolierglaslichte

Sektionaltor mit elektrischem Antrieb

Terrassentüren:

Holztüren samt dreifacher Isolierverglasung und Aluschale

Türen:

Vollbautüren in Holzzargen

Offener Durchgang

Vollbautüren in Stahlzargen

Brandschutztüre

Glastüren

Stiege vom Erd- in das Kellergeschoss:

Viertelgewendelte Massivstiege mit Fliesenbelegung

Aufstieg in den Dachboden:

Einschubtreppe

Fassadenausbildung:

Wärmedämm-Verbundsystem

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

An der Westseite: Teilweise Maschendrahtzaun

An der Ostseite: Teilweise Maschendrahtzaun

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Betonsteinpflasterung sowie Plattenbelegungen sind vorhanden. Die Freifläche verfügt über einen Rasenbewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben. Insbesondere etwas weiter rückwärtig vom Haus sind die Außenanlagen ungepflegt. Liegenschaftsinterne Abgrenzungen sowie Terrassierungen sind teilweise ausgebildet.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Brunnen (angeblich rd 14 m tief)

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Sickergrube (angeblich ehemaliger Brunnen)

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:

Ein Anschluss an das Leitungsnetz soll nicht existieren

Warmwasserbereitung sowie Beheizung der Wohnräume:

Erfolgt von Fußbodenheizungen und einem Radiator. Ein E-Heizpaneel ist montiert. Weiters wurde eine Brauchwasserwärmepumpe (AE EHT Revolution – 2 270, 260 l Nutzinhalt) im Keller 1 installiert. Im Wohnzimmer ist ein Kachelofen positioniert.

Sonstiges:

Eine Photovoltaikanlage (angeblich rd 6,5 kWp) wurde am Dach installiert.

Teilweise Innenrollos sind angeordnet.

Mit einer Fliesenbelegung ist die teilweise überdachte Terrasse versehen.

Rückwärtig vom Haus wurde ein Biotop samt Folienauslegung wahrgenommen.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

Dieses ist (inkl. Freischwimmbecken) auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen.

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).

Es handelt sich um ein Fertigteilwohnhaus, wobei die Auffahrt von der Straße eher steil ist. Die rückwärtige Geländesituation ist stark ansteigend.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Holzteilen, dem Kaminkopf, der Rinne, den Außenanlagen, der Terrassenverfliesung, etc..

Hochgezogene Spenglerarbeiten bzw. Abdichtungen sowie entsprechende Sockelhöhen wurden nicht wahrgenommen.

Die Auffahrt von der Straße bis auf das Kellergeschossniveau ist eher steil ausgebildet.

Absturzsicherungen wurden nicht gänzlich geschaffen.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungserscheinungen, mechanische Beschädigungen, Verfärbungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeits-einwirkungen, Risse, etc. wahrnehmbar.

Frei geführte Installationen wurden vorgefunden.

Aufgrund von Wassereintritten sind im Dachboden bereits Schadensbilder zu erkennen.

Es verfügt die Kellerstiege über eine enge Wendelung sowie ein steiles Steigungsverhältnis.

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, wildem Bewuchs, mangelnder Aufstiegshilfen, 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). 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. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen. Ebenso ist auf die steile Geländesituation, die im Bauakt enthaltenen Unterlagen sowie die beigelegte Abfrage von der Gefahrenhinweiskarte samt e-mail Sendung vom Amt der NÖ Landesregierung einzugehen.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde bestehen per 25.06.2026 Abgabenrückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige 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. Betreffend dem im Grundbuch eingetragenen Wohnungsgebrauchsrecht ist auf die beigelegte Unterlage einzugehen.

II. B E W E R T U N G:

Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes:

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, Terrasse, etc. enthalten.

rd 600 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration und Neigung der Liegenschaft, etc. mit rd € 340,-- i.M. per m ²	rd € 204.000,--
-----------------------	--	-----------------

rd 1.498 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration und Geländesituation der Liegenschaft, etc. mit rd € 20,-- i.M. per m ²	rd € 30.000,--
-------------------------	--	----------------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Hausleiten, € 600,--
Laut Auskunft gilt für eine Fläche von
540 m² der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{\text{rd } 540 \text{ m}^2} = 23,2379 \text{ m} \times € 600,-- \times 1,0$	rd € 13.900,--
--	----------------

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

Kellergeschoss:

12,30 x 12,70 m i.M. = rd 156 m²

Erdgeschoss:

12,40 x 12,80 m i.M. - 6,50 x 3,75 m i.M. = rd 134 m²

156 m ²	verbaute Fläche a € 1.600,-- i.M. inkl. USt. = rd €	249.600,--
134 m ²	verbaute Fläche a € 2.400,-- i.M. inkl. USt. = rd €	<u>321.600,--</u>
		€ 571.200,--

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

- rd € 30.000,--
€ 541.200,--

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 50 - 55 % von €	541.200,--	- rd €	284.100,--	€	257.100,--
--------------------	------------	--------	------------	---	------------

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 € 571.200,-- - rd € 71.400,--

Wert der Außenanlagen, etc. rd € 12.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 9.100,--

Sachwert € 454.700,--

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 € 454.700,--

- rd € 90.700,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 364.000,--

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Hausleiten vom 25.06.2026 haftet ein Betrag von € 2.462,12 (bzw. € 2.459,12 ohne Mahngebühr) 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

ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung)

rd € 361.500,--

Somit beträgt der Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes

€ 16.200,-- x 5,88 rd € 95.300,--

W E R T des Wohnungsgebrauchsrechtes
für Herrn Günther Reisinger

rd € 95.000,--

Verkehrswert mit Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes:

V E R K E H R S W E R T

ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 364.000,--

Abzüglich dem Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes

- rd € 95.000,--

Zwischensumme

€ 269.000,--

Abschlag wegen erschwerter Veräußerbarkeit
aufgrund dem Vorhandensein von Rechten

rd 5 - 10 % von € 269.000,--

- rd € 20.000,--

VERKEHRSWERT

mit Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 249.000,--

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Hausleiten vom 25.06.2026 haftet ein Betrag von € 2.462,12 (bzw. € 2.459,12 ohne Mahngebühr) 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 des Wohnungsgebrauchsrechtes

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung)

rd € 246.500,--

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, Unterschützstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

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

Angeichts 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, 02.07.2026

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
DKM Auszug samt Hangneigungsüberlagerung
Höhenprofildarstellung
Bebauungsplan
Waldfunktionsabfrage
Weinbauriedenabfrage
Naturschutzabfrage
Gefahrenhinweiskarte – Rutschprozesse
E-Mail Sendung vom Amt der NÖ Landesregierung
Einbautenabfrage der Netz NÖ GmbH
Unterlagen aus dem Bauakt (auszugsweise, nicht genau dem Naturstand entsprechend)
Einantwortungsbeschluss
Kontoblatt
Feststellungsbescheid
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11108 Goldgeben
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 294

Letzte TZ 5398/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
793	Landw(30)	* 350	
811	GST-Fläche	* 1748	
	Bauf.(10)	161	
	Gärten(10)	1587	Weinbergstraße 27
GESAMTFLÄCHE		2098	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

***** A2 *****

2 gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Livia Reisinger

GEB: 2003-08-14 ADR: Weinbergstraße 27, Hausleiten 3464

d 2577/2010 Einantwortungsbeschluss 2009-07-13 Eigentumsrecht

e 6035/2021 Großjährigkeit

***** C *****

6 a 2577/2010

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT für Günther Reisinger,
geb. 10.4.1944

7 a 6347/2023 Zahlungsbefehl 2023-10-12

PFANDRECHT vollstr EUR 4.004,14

4 % Z aus EUR 4.004,14 ab 2023-07-16,

Kosten EUR 796,78 samt 4 % Z seit 2023-10-12,

Antragskosten EUR 511,42 für

VERBUND AG (FN 076023z) (13 E 3035/23 h)

8 a 3294/2024 Zahlungsbefehl 2024-04-22, Bewilligung d. FEX u.

GEX 2024-06-10

PFANDRECHT vollstr EUR 648,55

je 4 % Z aus

EUR 488,75 ab 2024-02-03

EUR 15,- ab 2024-02-09

EUR 83,09 ab 2024-02-09

EUR 27,87 ab 2024-02-09

EUR 33,84 ab 2024-02-09

Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2024-04-22

Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 212,10;

Antragskosten EUR 220,60 für

Energie Steiermark Kunden GmbH (FN 202411p) (13 E 1647/24t)

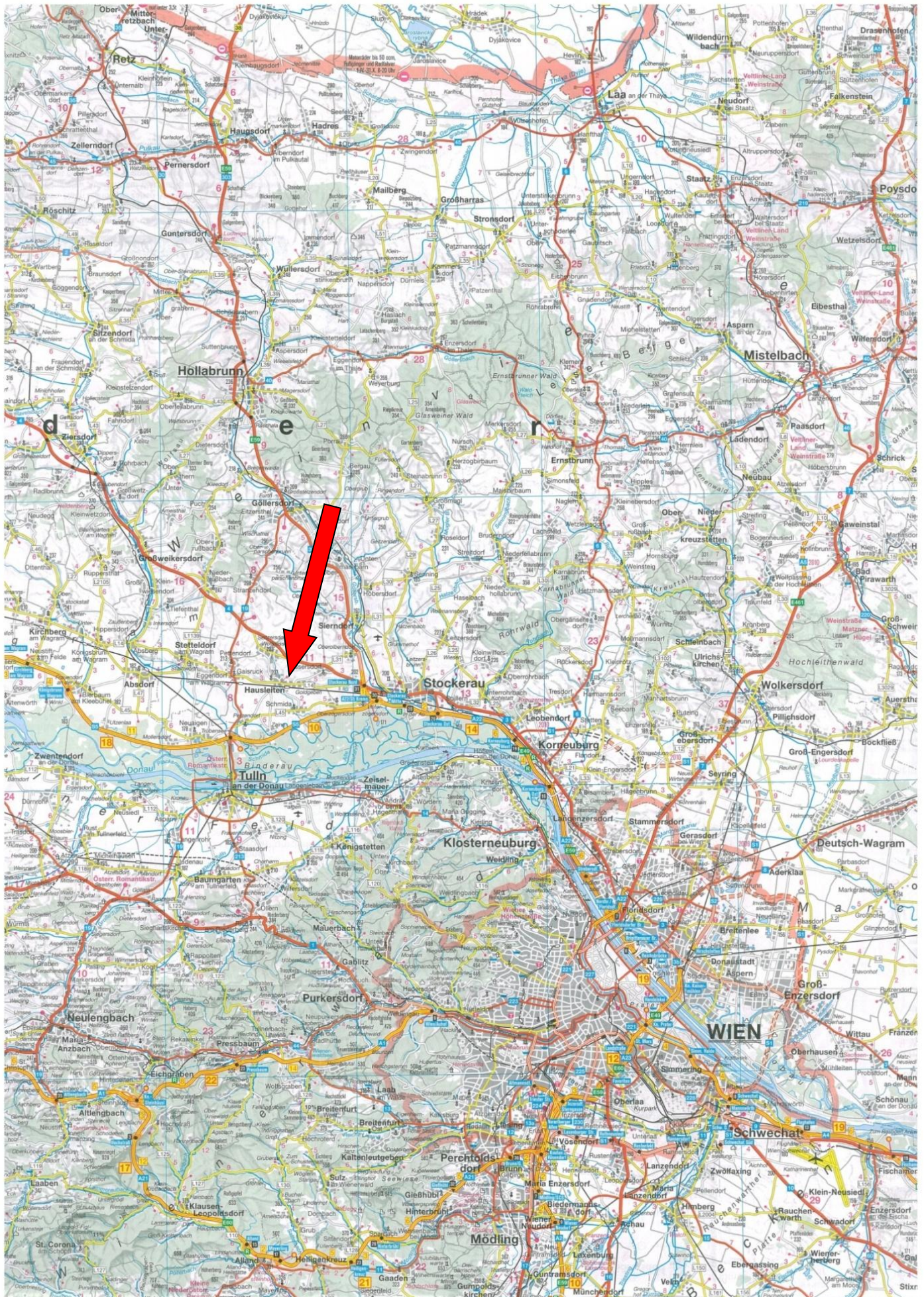
9 a 3973/2024 Zahlungsbefehl 2024-06-04

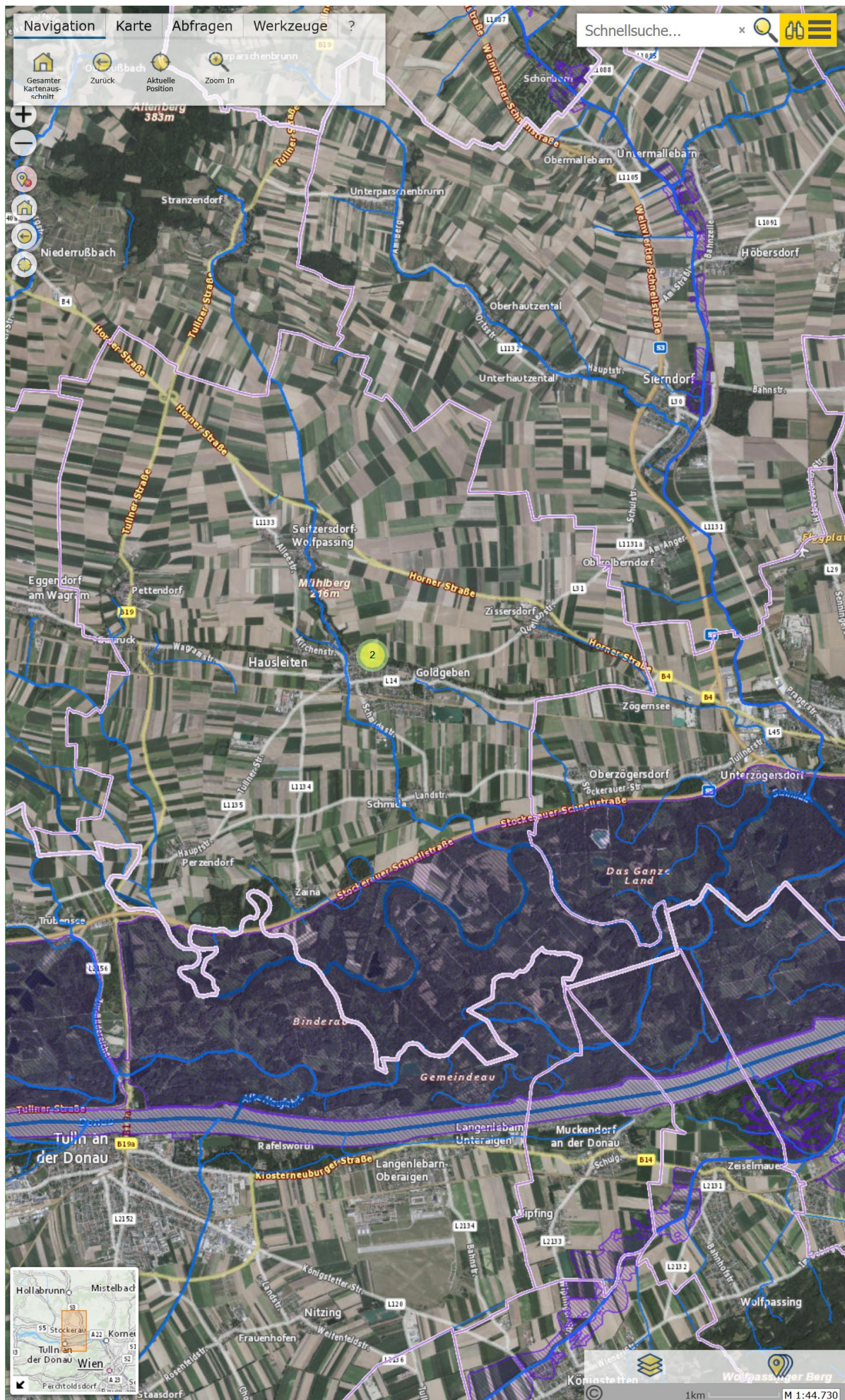
- PFANDRECHT vollstr EUR 76,80
 4,00 % Z p.a. aus EUR 76,80 seit 2023-02-11;
 Kosten EUR 98,39 samt 4 % Z seit 2024-06-04;
 Antragskosten EUR 156,16 für
 doors and parts Austria GmbH (FN 79865z)
 (13 E 2038/24t)
- 10 a 5303/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-10, Exekutionsantrag
 2024-10-09
 PFANDRECHT vollstr EUR 13.217,38
 4 % Z aus EUR 13.217,38 ab 2024-04-26;
 Kosten EUR 1.344,- samt 4 % Z seit 2024-07-31;
 Antragskosten EUR 946,50 für
 SOLAVOLTA Energie- und Umwelttechnik GmbH (FN 306453t)
 (13 E 2583/24i)
- 11 a 1666/2025 Exekutionsbewilligung und Exekutionsantrag
 2025-04-10
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.714,82
 Kosten EUR 80,- Antragskosten EUR 121,- für
 Marktgemeinde Hausleiten (13 E 845/25b)
- b 5398/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
 siehe C-LNR 14
- 12 a 1724/2025 Bewilligung 2025-04-24
 PFANDRECHT vollstr EUR 784,50
 14,40 % Z aus EUR 754,50 ab 2023-06-07;
 14,40 % Z aus EUR 30,00 ab 2024-12-12;
 Kosten EUR 304,27 samt 4 % Z seit 2025-02-11;
 Kosten EUR 277,77; Antragskosten EUR 309,27 für
 Vorwerk Austria GmbH & Co KG (FN 140100f)
 (13 E 877/25h)
- b gelöscht
- 13 a 2119/2025 Exekutionsbewilligung u. Antrag 2025-04-24
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.612,99
 4 % Z aus EUR 3.598,99 ab 2025-01-03;
 Kosten EUR 799,83 samt 4 % Z seit 2025-02-27; Antragskosten
 EUR 491,18 für Birngruber GmbH (FN 129889p)
 (13 E 1043/25w)
- 14 a 5398/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.647,98
 Kosten EUR 80,00 und EUR 121,00 sowie Antragskosten EUR
 118,00 für Marktgemeinde Hausleiten
 (9 E 37/25z)
- b 5398/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 11

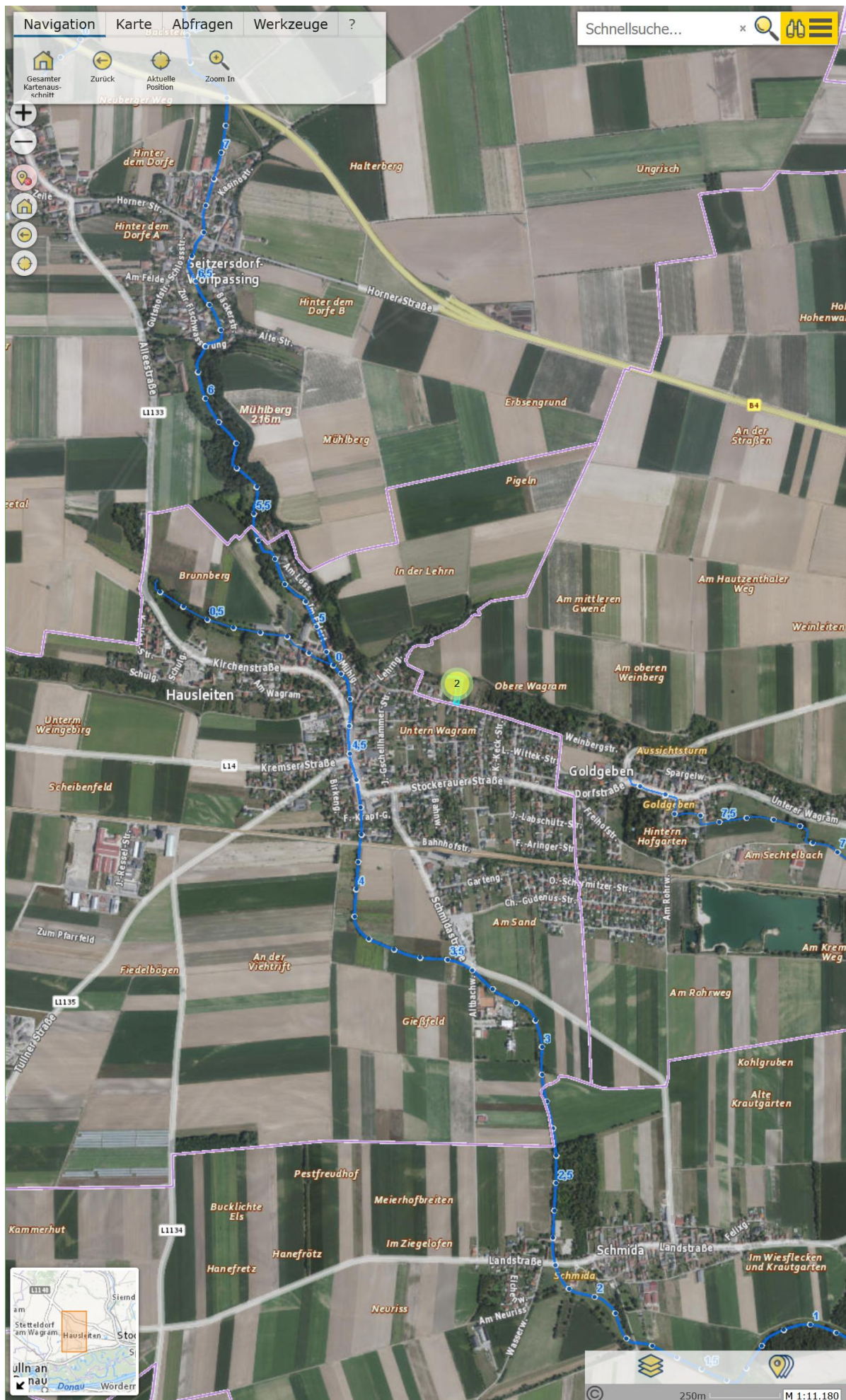
***** HINWEIS *****

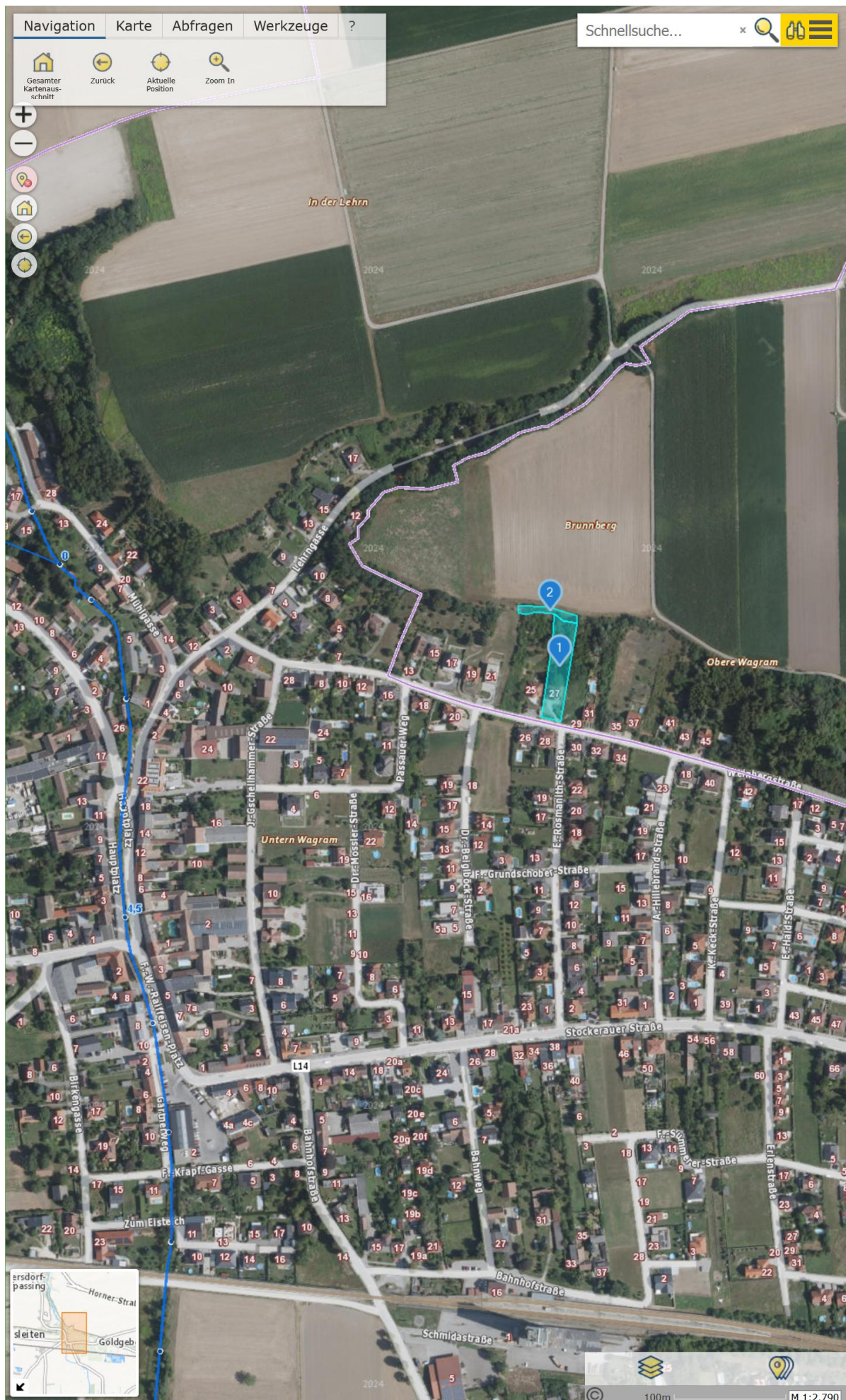
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Stockerau.

***** Für den Amtsgebrauch









Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?

Legende
und Themen

Zeichen-
reihenfolge
(Dienste)

Karte
speichern

Karte laden

Karte teilen

Drucken

Kartenbild
herunter-
laden

Schnellsuche...

Inhalt/Darstellung

Inhalte filtern...

- ▼ Hintergrund (Basemaps)
- ▼ Adressen
- ▼ Fließgewässer
- ▲ Hangwasser Gefahrenhinweise
 - ☒ Fließwege akkumuliert
 - ☐ Fließwege klassifiziert
 - ☐ Hangneigung <15%
- ▼ Hochwasser - Gefährdungsber...
- ▼ Retentionsflächen
- ▼ Grundstücke
- ▼ Verwaltungsgrenzen

©
25m
M 1:700

Navigation

Karte

Abfragen

Werkzeuge

?

Schnellsuche...

×

🔍

☰

Identifizieren / Auswählen

Koordinaten / Höhe

+

−

🏠

↶

↷

Aktives Werkzeug:

Koordinaten / Höhe

?

×

Koordinaten eingeben

Koordinaten hochladen (CSV)

Koordinaten herunterladen (CSV)

Web Mercator

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1793055,03	6173005,62	178,00m Gelände 178,00m Oberfläche
2	1793090,12	6172997,85	178,00m Gelände 178,00m Oberfläche
3	1793075,19	6173023,23	181,50m Gelände 181,50m Oberfläche
4	1793075,34	6173035,02	183,30m Gelände 183,30m Oberfläche
5	1793101,46	6173048,31	184,60m Gelände 184,60m Oberfläche
6	1793059,36	6173063,08	183,40m Gelände 183,40m Oberfläche
7	1793073,25	6173079,35	186,40m Gelände 186,40m Oberfläche
8	1793068,17	6173105,62	192,60m Gelände 192,60m Oberfläche
9	1793091,61	6173104,58	192,10m Gelände 192,10m Oberfläche
10	1793114,6	6173099,8	192,80m Gelände 197,40m Oberfläche
11	1793096,24	6173128,61	198,00m Gelände 199,70m Oberfläche
12	1793097,28	6173151,75	205,60m Gelände 205,80m Oberfläche
13	1793119,53	6173160,7	205,90m Gelände 205,90m Oberfläche
14	1793086,98	6173175,63	205,90m Gelände 205,90m Oberfläche
15	1793027,71	6173147,12	199,50m Gelände 199,50m Oberfläche
16	1793031,44	6173161,75	203,50m Gelände 203,80m Oberfläche
17	1793035,77	6173181,15	205,50m Gelände 205,50m Oberfläche

Marker entfernen

Eingabe Tipp

📶

📍

☰

×

10m

M 1:370

356/2

1134/4

1134/29

1134/31

1134/3

1134/28

1134/26

1134/25

1134/27

1134/29

1134/30

Weinbergstraße 25

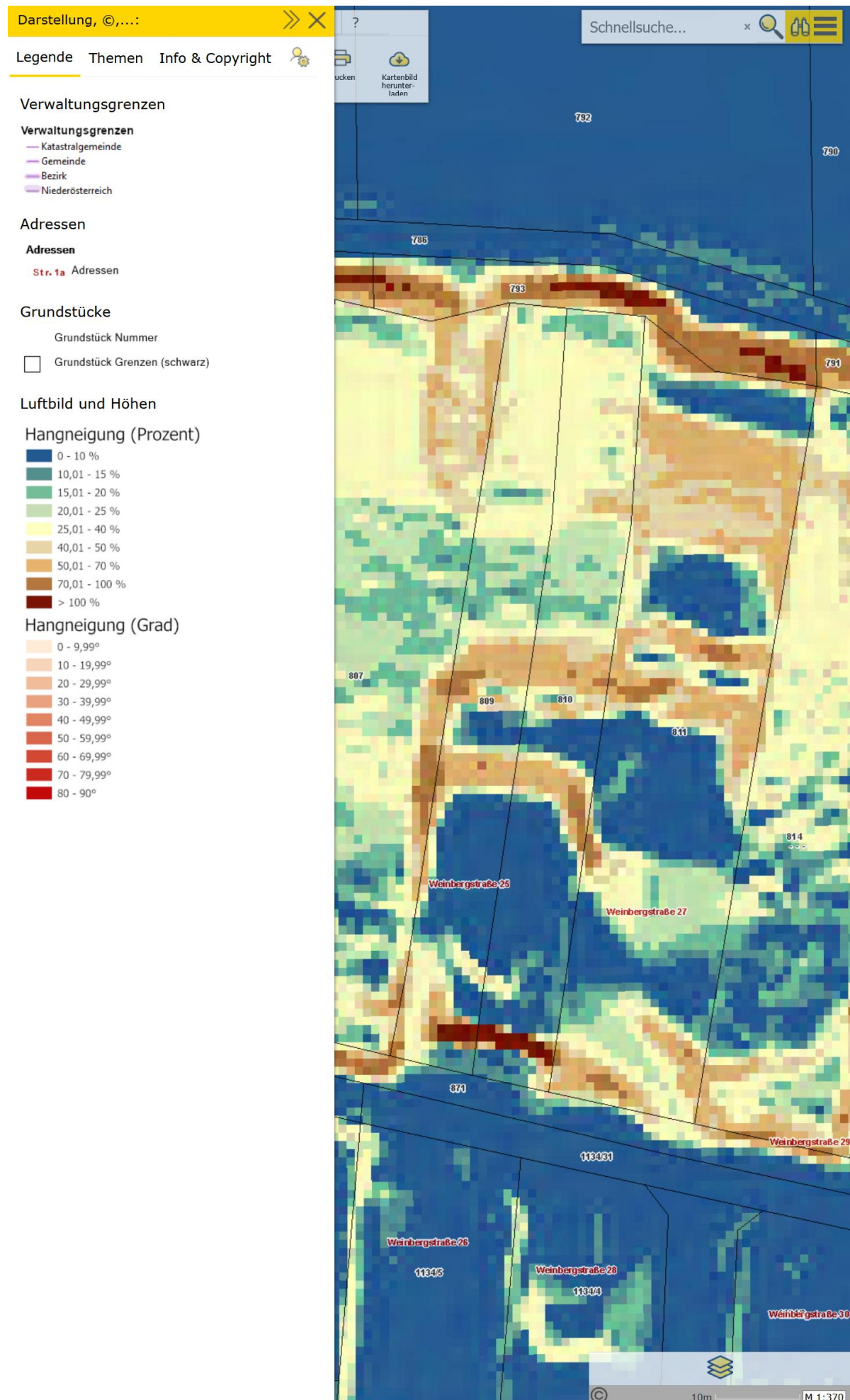
Weinbergstraße 27

Weinbergstraße 29

Weinbergstraße 30

Untere Wagram

Oberer Wagram



Profilservice

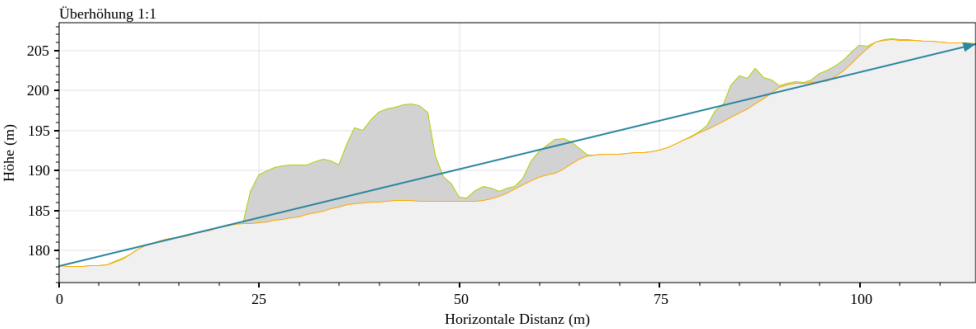
Beschreibung	Profilauswertung
EPSG	31259
Polygonzug	LINESTRING (733361.0 362004.2, 733379.6 362117.1)
Stützpunktabstand	1 m
Erfassungsjahre der zugrundeliegenden Höhendaten	2024

Profilattribute	DTM	DSM
Höhe Startpunkt	178.0 m	178.0 m
Höhe Endpunkt	205.8 m	205.8 m
Höhe des höchsten Punkts	206.3 m	206.4 m
Höhe des tiefsten Punkts	178.0 m	178.0 m
Länge der Polylinie (2D)	114.4 m	114.4 m
Länge der Polylinie (3D)	120.8 m	144.1 m
Durchschnittliche Neigung	12.9°	11.1°
Maximale Neigung	44.5°	76.2°
Minimale Neigung	-6.9°	-79.5°
Hohendifferenz Gesamt	27.8 m	27.8 m
Hohenanstiege Gesamt	28.4 m	46.4 m
Hohenabstiege Gesamt	0.6 m	18.6 m

DTM ... digitales Geländemodell (Digital Terrain Model)
DSM ... digitales Oberflächenmodell (Digital Surface Model)

[Profilauswertung im PDF-Format abspeichern](#)

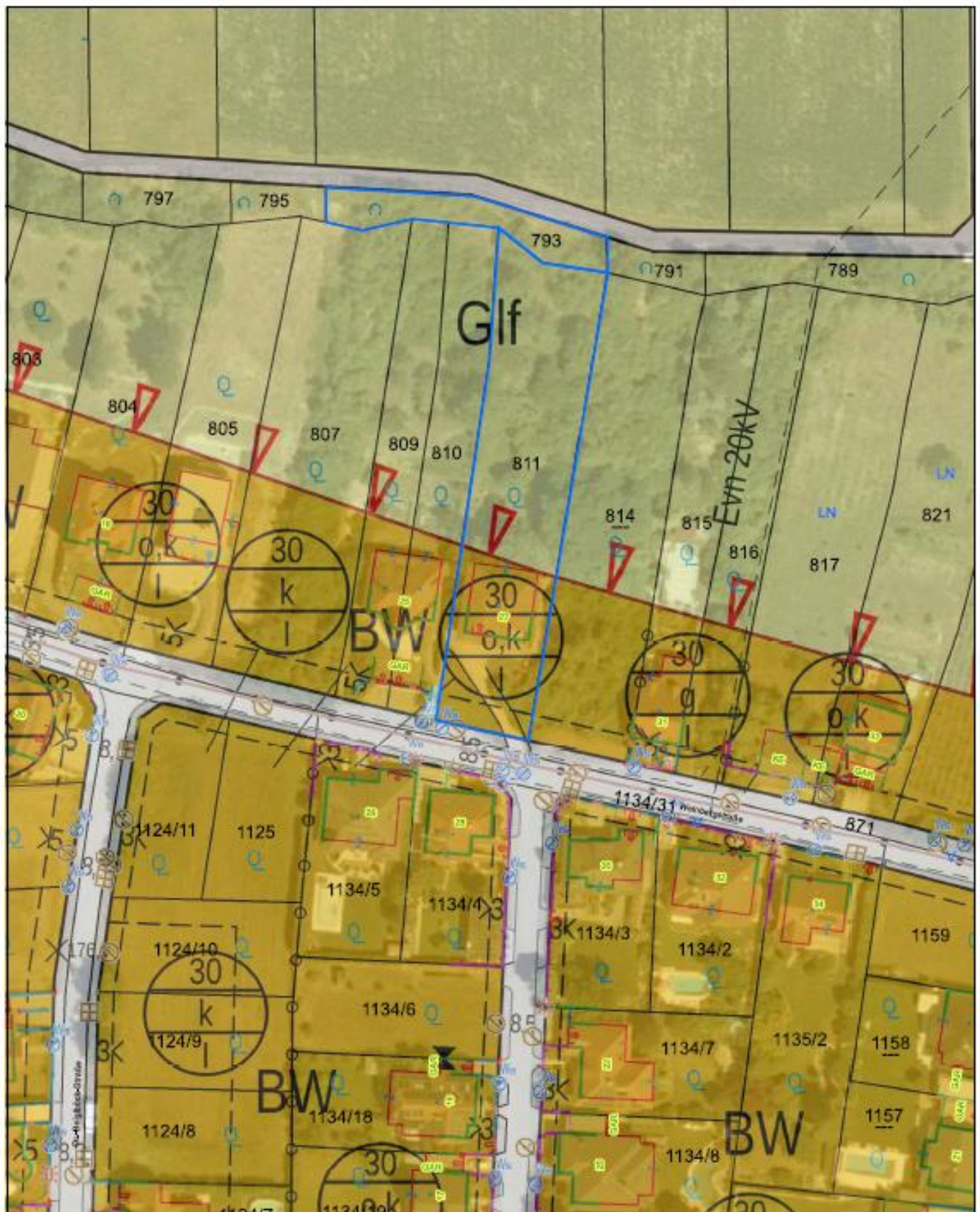
Profildarstellung



Umgebungskarte



Grundkarte: [basemap.at](#)



Lageplan

Marktgemeinde Hausleiten

3464 Hausleiten, Kremser Straße 16
Tel: 02265/7267
e-Mail: gemeinde@hausleiten.gv.at

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



Plotdatum: 15.01.2026
Maßstab (im Original): 1:1,000
Erstellt durch Anwender:
Angelika Lehner_Hausleiten

0 12,5 25 50 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

Navigation Karte Abfragen Werkzeuge ?

Schnellsuche...

Kategorie wählen (optional)

Grundstück

Katastralgemeinde
z.B. St. Pölten oder 19544

Grundstücksnummer
z.B. 278/4

Einlagezahl
z.B. 5445

Suche

1 Waldfunktionsflächen

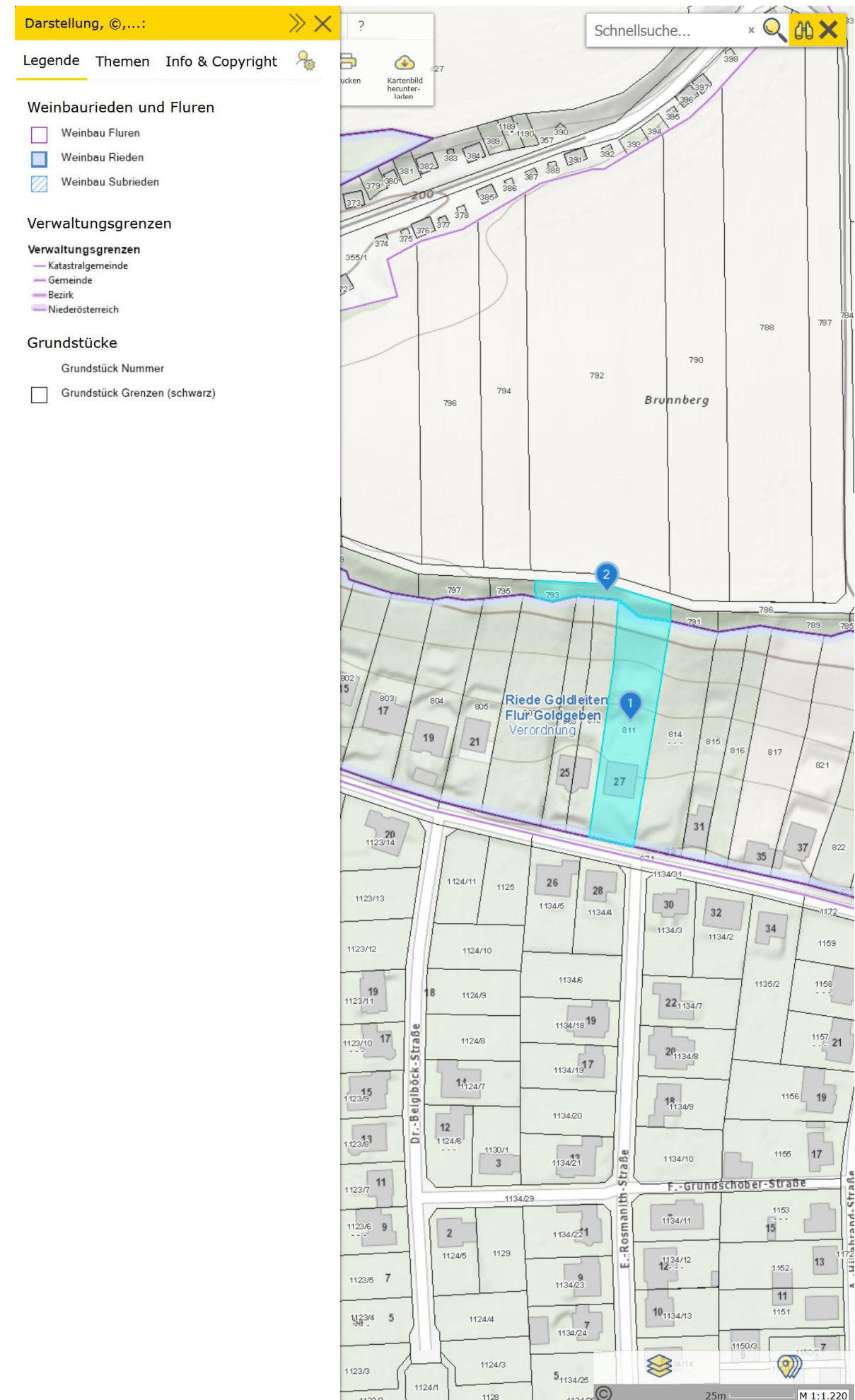
Nummer	19
Funktionskennzahl	331
Fläche [ha]	38465,3524
Waldfläche [ha]	991,3200
Bezirk	Korneuburg Korneuburg
Datum d. Genehmigung	18.08.2010

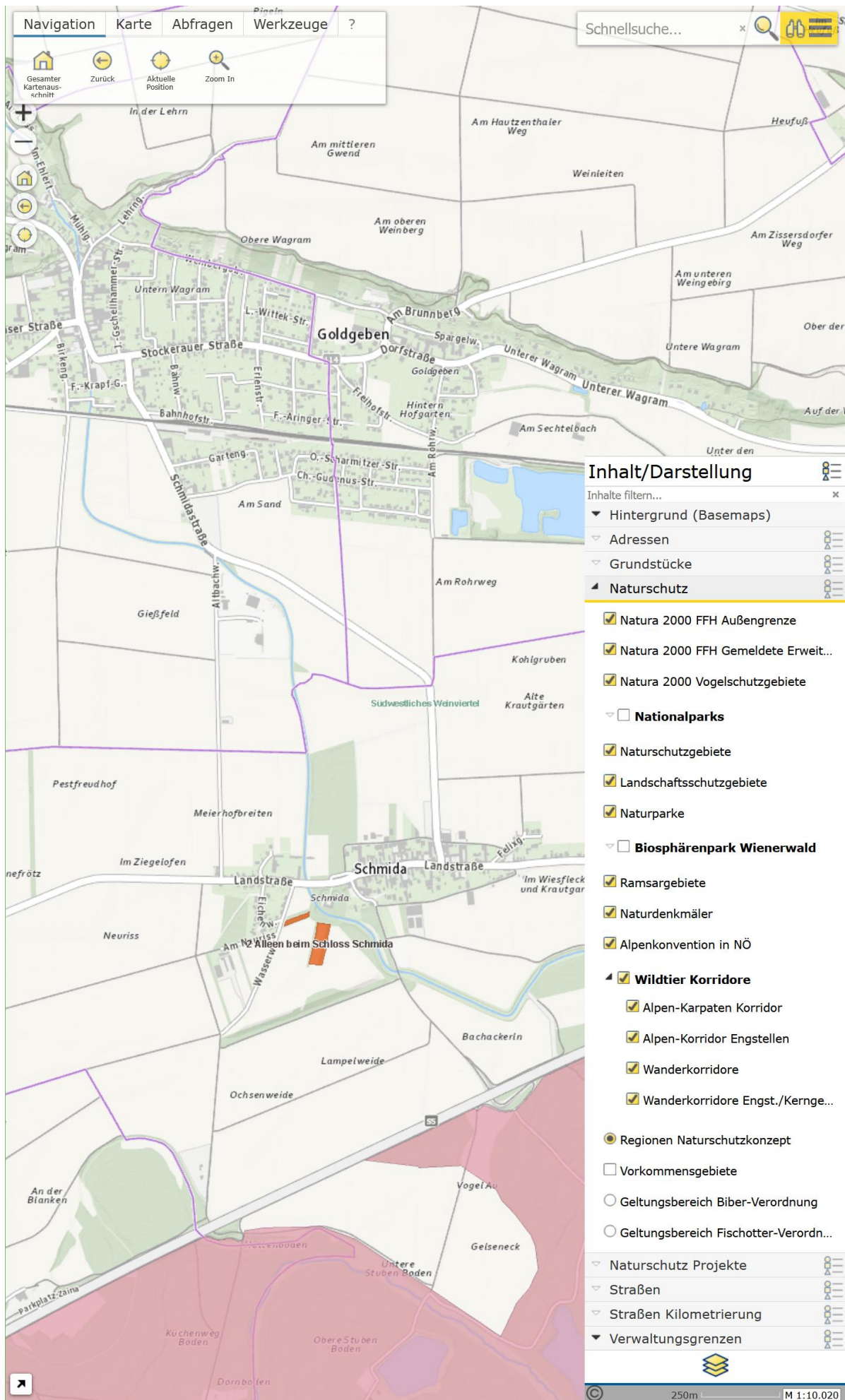
Abfrageergebnisse

1 aus Waldfunktionsflächen:

1 Korneuburg | Korneuburg

© 100m M 1:5.010





Darstellung, ©,...:
» X

Legende Themen Info & Copyright

Verwaltungsgrenzen

Verwaltungsgrenzen

- Katastralgemeinde
- Gemeinde
- Bezirk
- Niederösterreich

Straßen

Straßen Namen (A,B,L)

Straßen (A, B, L)

- Autobahn, Schnellstraße
- Rampe
- Landesstraße B
- Landesstraßen B in Bau
- Landesstraße B Rampe
- Landesstraße L
- Landesstraßen L in Bau

Grundstücke

- ☐ Grundstück Grenzen (schwarz)

Gefahrenhinweiskarten Rutschprozesse

- ☐ Nur bei augenscheinlichen Hinweisen Vorbegutachtung*
- ☒ Vorbegutachtung* ggf. genaue Erkundung**
- ☐ Genaue Erkundung** unverzichtbar

Schnellsuche...
×
🔍
📄
☰

Inhalt/Darstellung

Inhalte filtern...

- ▼ Hintergrund (Basemaps)
- ▼ Adressen
- ▼ Raumordnung
- ▲ Gefahrenhinweis Karten
 - ☒ Rutschprozesse
 - ☐ Sturzprozesse
- ▼ Grundstücke
- ▼ Straßen
- ▼ Verwaltungsgrenzen

©
250m
M 1:8.000

Anfrage für geogene Gefahrenhinweiskarte 3464 Hausleiten, Weinbergstraße 27, Parz...

Datei Nachricht Hilfe Was möchten Sie tun?

Alle Apps Suchen Zoom

Anfrage für geogene Gefahrenhinweiskarte 3464 Hausleiten, Weinbergstraße 27, Parz. Nr. 79...

 Schweigl Joachim (BD1-G) <joachim...
An mario.schalko@gmx.at
Cc Scherb Claudia (BD1-G) Mi 01.07.2026 18:03

Antworten Allen antworten Weiterleiten ...

Sehr geehrter Herr BM DI Schalko!

Die beiden Grundstücke in Hausleiten liegen im gelben Hinweisbereich für Rutschprozesse der geogenen Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ, weisen also eine mittlere Gefährdung für mögliche Rutschungen auf. Im Baugrundkataster des Landes NÖ sind dort und in der Umgebung von 300 m keine amtlich dokumentierten Schadenfälle durch Rutschungen bekannt. Trotzdem empfehle ich aufgrund der vorhandenen Geologie (Laa Formation und quartärer Deckenschotter) und der Gefährdungsklasse für jegliche Bautätigkeit oder Umwidmung in diesem Bereich vorher ein geologisches, geotechnisches Gutachten durch einen Sachverständigen mit mehreren Baggerschürfen Vorort.

Mit freundlichen Grüßen
Joachim Schweigl

Amt der NÖ Landesregierung
NÖ Baudirektion
BD 1 Allgemeiner Baudienst, Geologischer Dienst
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

Telefon: +43 (0)2742 / 9005 – 14282
Mobil: +43 (0)676 / 812 14282
Mail: joachim.schweigl@noel.gv.at
Web: <http://www.noel.gv.at>
<http://www.noel.gv.at/datenschutz>

Folgen Sie uns auf [Facebook](#) und [Instagram](#)!

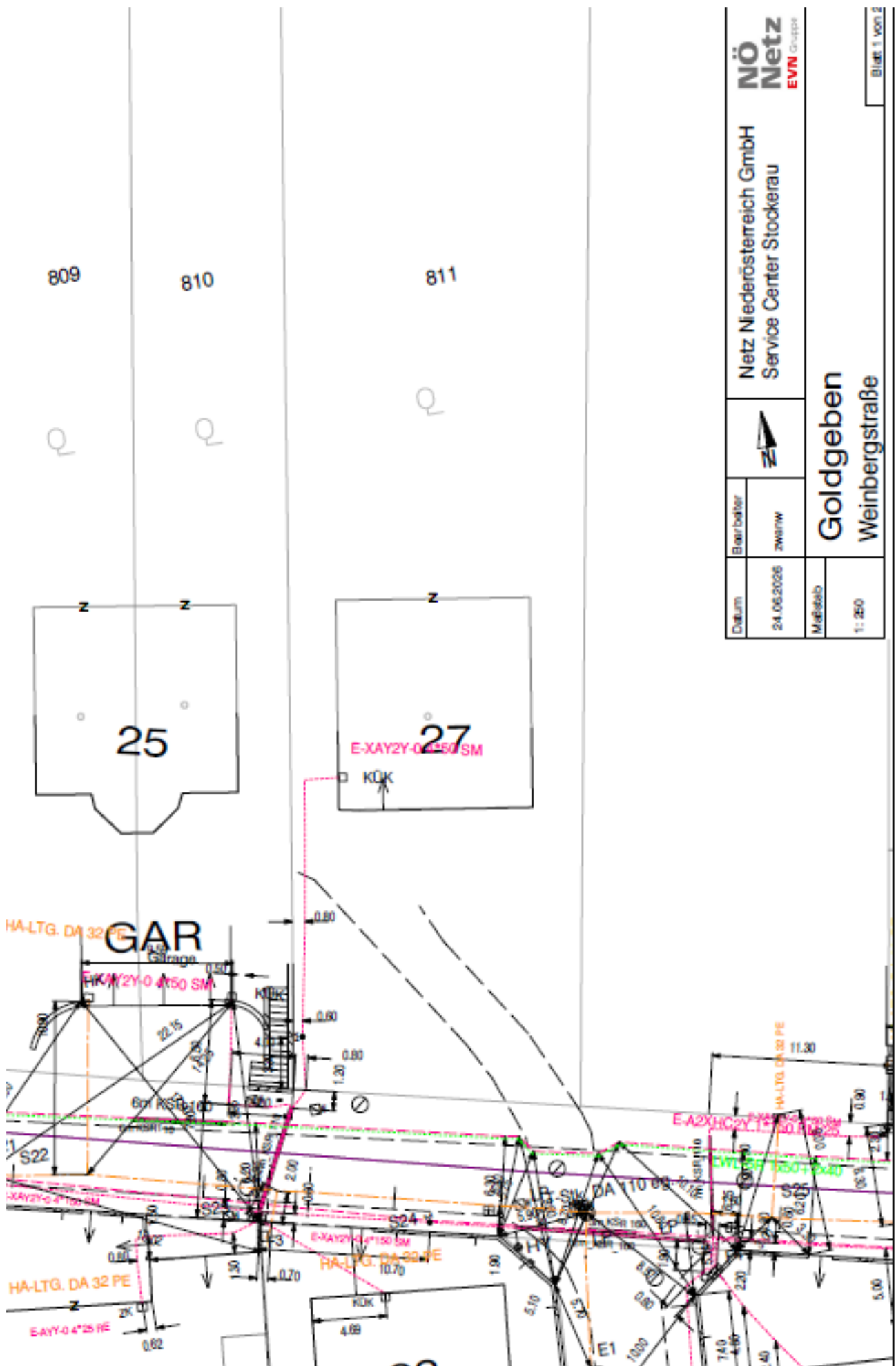


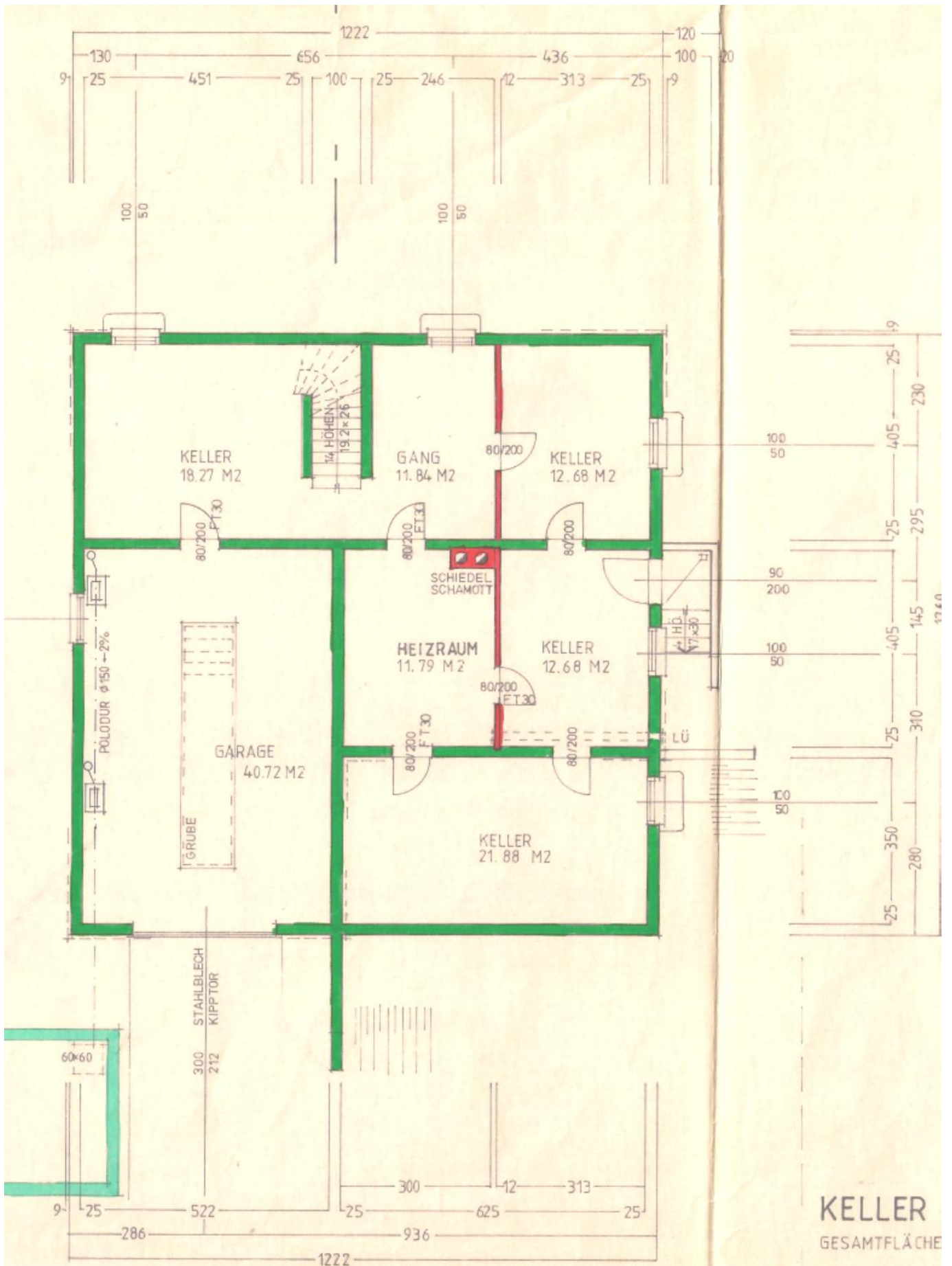
Von: Hohenecker Michael (BD) <michael.hohenecker@noel.gv.at> **Im Auftrag von** #BD1
Gesendet: Mittwoch, 24. Juni 2026 07:50
An: Scherb Claudia (BD1-G) <claudia.scherb@noel.gv.at>
Betreff: WG: [EXTERN] 3464 Hausleiten, Weinbergstraße 27, Parz. Nr. 793 und 811,

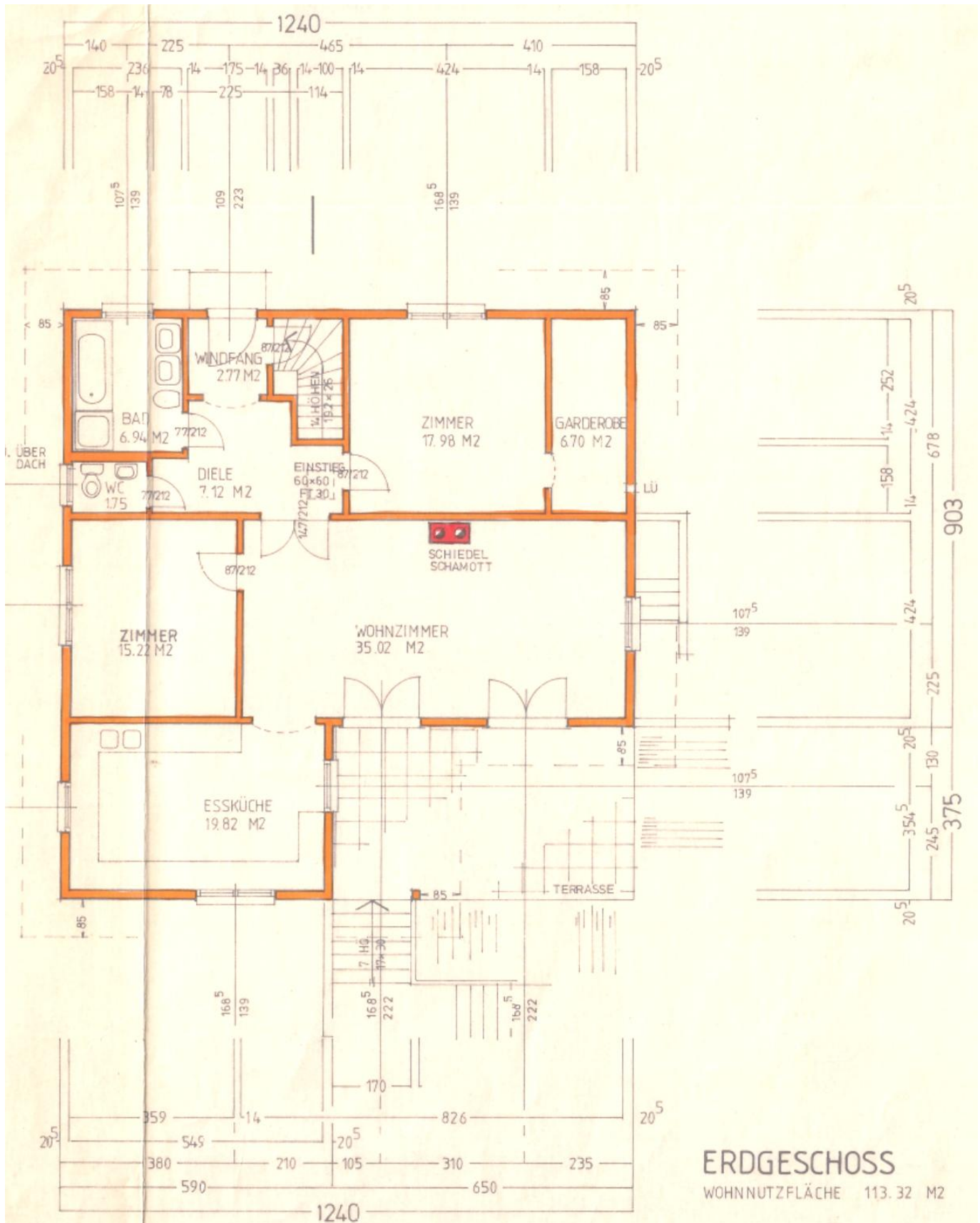
Von: mario.schalko@gmx.at <mario.schalko@gmx.at>
Gesendet: Montag, 22. Juni 2026 22:07
An: #BD1 <post.bd1@noel.gv.at>
Betreff: [EXTERN] 3464 Hausleiten, Weinbergstraße 27, Parz. Nr. 793 und 811,

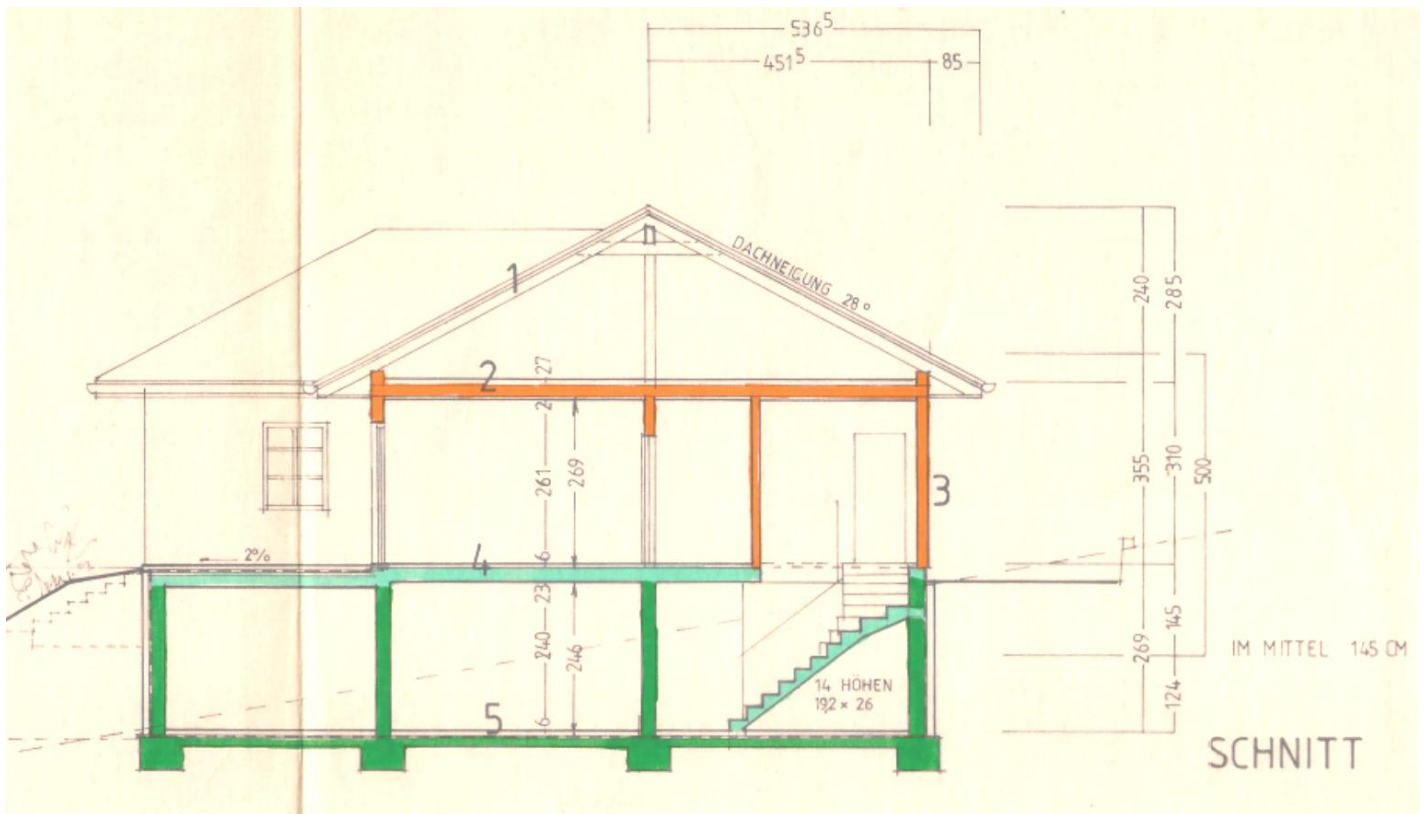
Sehr geehrte Damen und Herren!

Aufgrund einer Eintragung im NÖ Atlas ersuche ich Sie höflichst um weitere Angaben hinsichtlich Gefahrenzonen – Rutschprozesse.





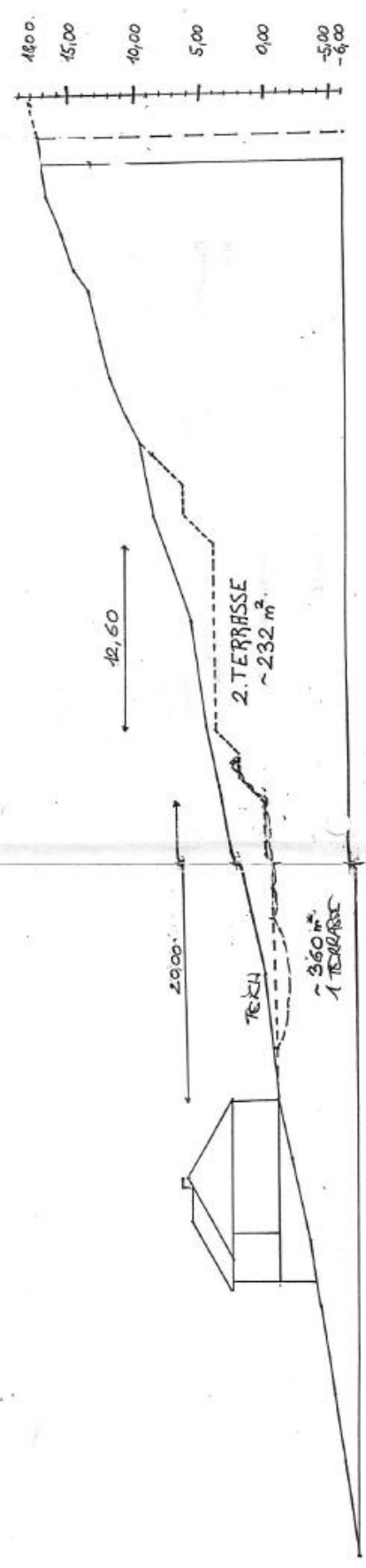




- 1 DACHNEIGUNG 28°
BRAMAC ALPENCACHSTEIN
LATTUNG/KONTERLATTUNG
UNTERSPANNBAHN
SPARREN
- 2 GIPSKARTON - FEIERSCHUTZPL. 18 MM
SPANPLATTE V20 E1 19 MM
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG 150 MM MINERALWOLLE
SPANPLATTE V20 E1 12 MM
PV-FOLIE
GIPSKARTON - FEIERSCHUTZPL. 18 MM
- 3 KUNSTHARZ EDELPUTZ
UNTERPUTZ + ARMIERUNG
25 MM HOLZWOLLE - LEICHTBAUPL.
SPANPLATTE V100 GE1 12 MM
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG 140 MM MINERALWOLLE
PV-FOLIE
GIPSKARTON - FEIERSCHUTZPL. 18 MM
- 4 BODENBELAG
24 MM KNAUF-TROCKENESTRICH MIT 30 MM STYROPOR
PV-FOLIE
AUSGLEICHSESTRICH
FERTIGTEILDECKE / ZIEGELHOHLKÖRPER
- 5 ESTRICH 60 MM
FEUCHTIGKEITSSPERRE 2-LAGIG BITUMINÖSE-
ABDICHTUNGSBAHNEN
UNTERLAGSBETON ARMIERT 12 CM
FOLIE-ROLLIERUNG

- 1) PLAN ÜBER GELÄNDESNITZE (LÄNGS- u. QUERSNITZE) IN GELÄNDEPLAN DARSTELLT!
- 2) URGELÄNDEKOTIERUNG SEHR POTIERUNG DER (GELÄNDE) KOTIERUNGEN UND ANNOTATIONEN!
- 3) PLÄNE ÜBER GELÄNDE, TERRAIN, TERRASSE
- 4) GELÄNDE GEN. DOB GEL. AN. 4 BEI BAUKREISEN IN GEL.

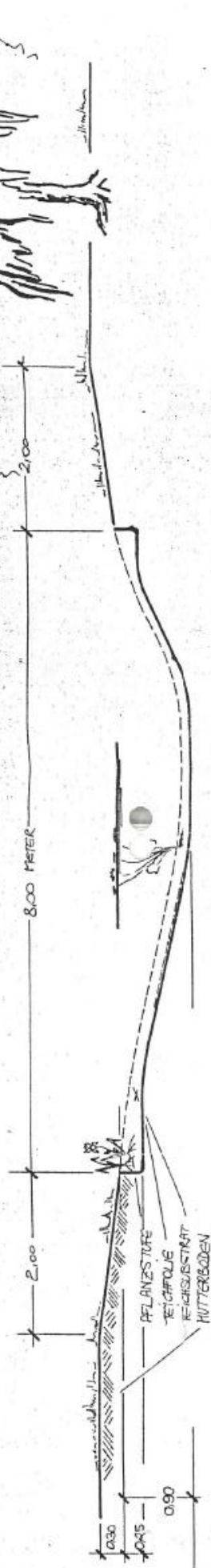
ES IST NACH VORLIEGE DOK. # ÜBERLIEFEN KANN GEFÜHRT WERDEN, OB EINE BEWILLIGUNG GEN. DOB. ÜBERLIEFERT WÖRDEN KÖNNEN!



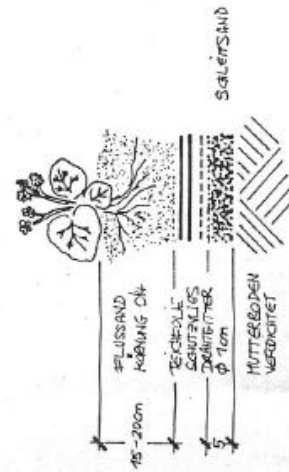
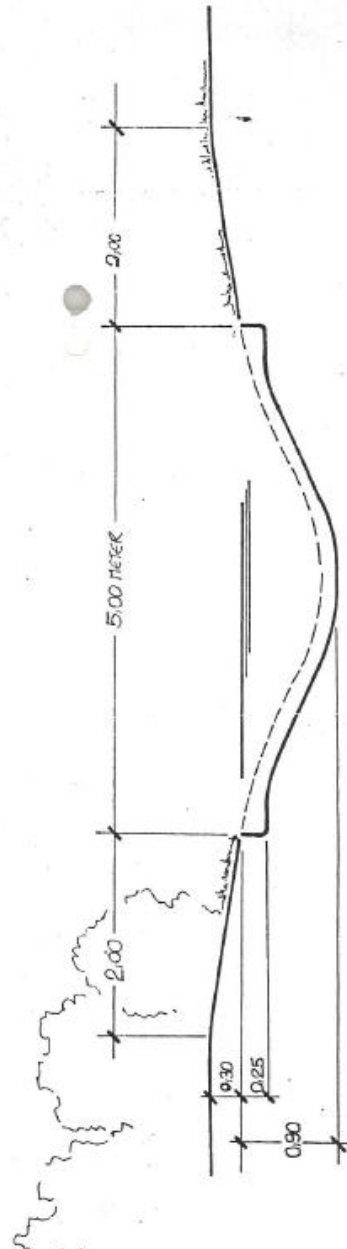
----- GELÄNDEMODELLIERUNG

	WEINBERGSTRASSE 123 ADRESSE 3464 GOLDBACH	M 1:300 PROJEKT SCHÜTZ	CARTENIPI-AN DIPL. ING. CH. VERTANN
---	--	---------------------------------	--

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

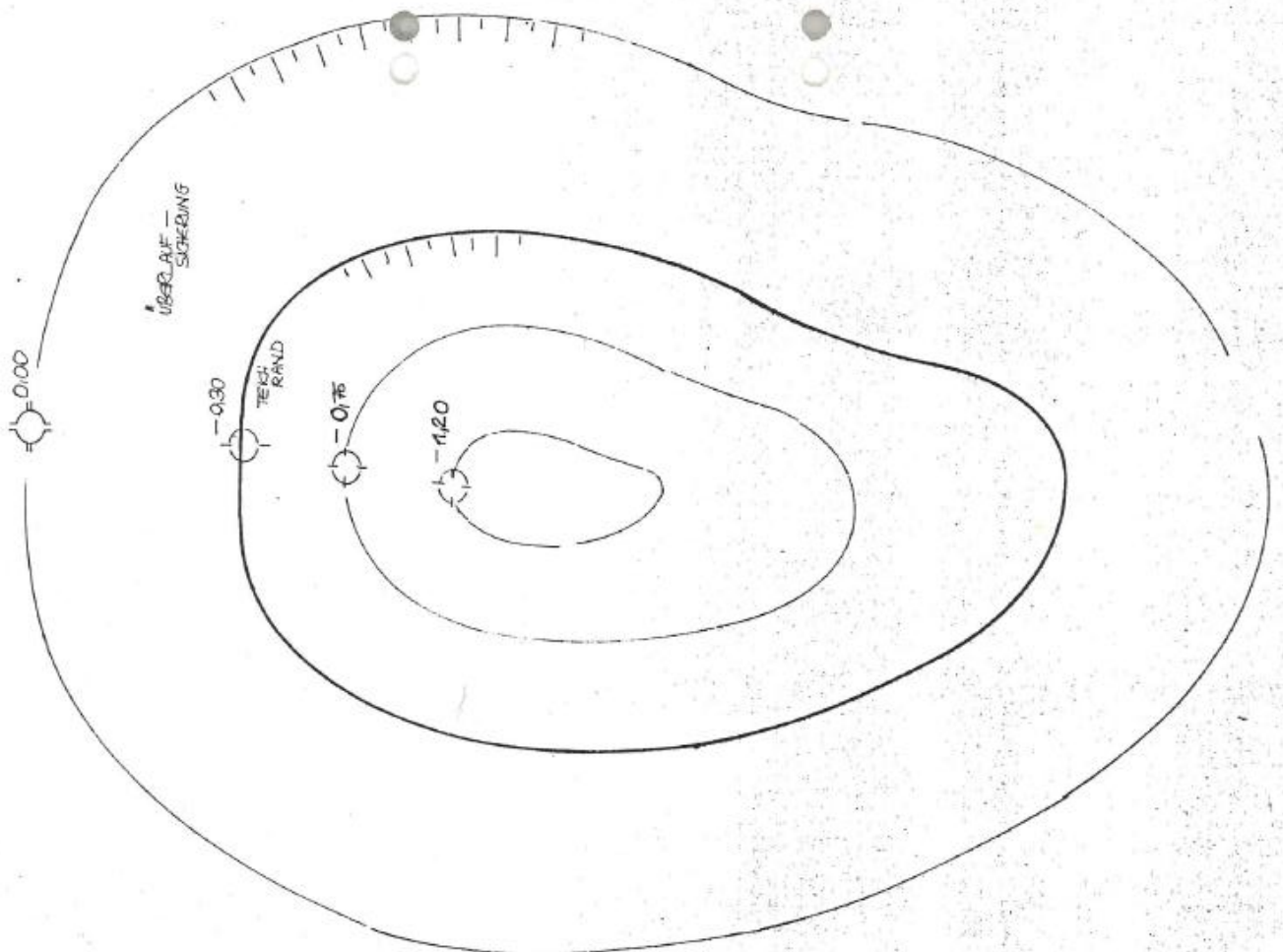


CONTENTS



W. AUGSBERGER Ges.m.b.H.
Gartengestaltung u.
Gartenarchitektur
2401 Fischamend
Enzersdorfer Str. 67
Tel. 0 22 32 / 515

GRUNDRISS 1:500



TECHNISCHE DATEN:

Volumen:

Teich: ca. $20m^3$
 Überlaufschürung: ca. 1x Teichvolumen
 Mutterbodenaushub: ca. $40m^3$

Oberfläche:

Teich: ca. $33m^2$

Material:

Folie: ca. $9x6=54m^2$
 Schutzvlies: ca. $40m^2$
 Wühlmausschutz: ca. $40m^2$
 (Drahtgitter $\phi 1cm$)
 Schleifsand: ca. $2m^3$
 Flusssand: ca. $5m^3$
 ($\phi 0/4$)

W. AUGSBERGER Ges.m.b.H.
 Gartengestaltung u.
 Gartenarchitektur
 2401 Fischamend
 Enzersdörfer Str. 67
 Tel. 0 22 32 / 515

MARKTGEMEINDE HAUSLEITEN

Pol. Bezirk Korneuburg, NÖ

Rathausplatz 25, 3464 Hausleiten

Tel.: 02265/267, Fax: 02265/6411-20

Zahl: B-174/93

Hausleiten, 04.11.1993

N i e d e r s c h r i f t

Über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 25.10.1993 anberaumte

B A U V E R H A N D L U N G

betreffend das Ansuchen vom 05.10.93 um die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben: Gartengestaltung auf dem Grundstück in der KG: Goldgeben, Parz.Nr.: 811, EZ: 294.

Verhandlungsleiter:
Vzbg. Otto Ruthner

Gemeinderäte:
Ernst Lederer

Bausachverständiger:
GBA Ing. Josef Riegler

Schriftführer:
Franz Bindreiter

Bauwerber:
Andrea Schröfl

Anrainer:
Dr. Karl u. Sylvia Anzböck
Maria Swoboda
Gerhard u. Andrea Ritter
Johann u. Annemarie Weinlinger

Planverfasser:
Dipl.Ing. Redmann

I. ALLGEMEINES:

Der Verhandlungsleiter stellt die ordnungsgemäße Ladung der Parteien und Beteiligten vor Verhandlungsbeginn fest.

Die Verhandlungsausschreibung wurde an der Amtstafel kundgemacht. Vor Verhandlungsbeginn wurden bezüglich des gegenständlichen Bauvorhabens keine Einwände erhoben.

II. SACHVERHALT:

Gegenstand der Bauverhandlung ist folgendes Bauvorhaben:

Gegenstand der heutigen Verhandlung ist das Ansuchen der Bauwerberin um die Erteilung der Gartengestaltung laut vorgelegten Plänen des Dipl.Ing. Redmann, sowie des geologischen Gutachtens des Ing.Dr. Erik Mikura vom 29.10.93.

Im Zuge des heutigen Lokalausgleiches wurde festgestellt, daß auf der im Grünland befindlichen Parzelle Nr. 811 Geländeabgrabungen in einer Mächtigkeit bis etwa 4 m ohne Bewilligung durchgeführt wurden. Nun-

mehr wurde am heutigen Tage im Profilschnitt vorgelegt, aus dem die vorgenommene Abgrabung hervorgeht, die vorgesehen ist. Weiters wurde ein geologisches Gutachten beigebracht, in welchem die Ergebnisse einer Bodenuntersuchung bezüglich Druckfestigkeit Kohäsion und Reibungswinkel untersucht wurden. In diesem Gutachten wurde festgehalten, unter welchen Voraussetzungen aus geologischer Sicht diese Abgrabungen möglich sind, sodaß keinerlei Schäden, wie Rutschungen usw. zu erwarten sind. Nach Mitteilung des Bauwerbers soll nunmehr der Bergeinschnitt hinter dem Wohngebäude erweitert werden und in etwa Mitte der Parzelle eine weitere Terrasse angeordnet werden. Weiters beabsichtigt die Bauwerberin in einer Entfernung von etwa 3 m zum bestehenden Haus und in einem Abstand von ebenfalls 3 m zur linken Grundstücksgrenze einen Teich, wie planlich dargestellt, zu errichten. Die Tiefe des Teiches ist mit 1,20 m vorgesehen, die Ausführung erfolgt mittels wasserdichter Folie. Das Glashaus, sowie die Terrassenüberdachung sollen nun nicht mehr ausgeführt werden. Im Anschluß an die Abgrabungen wird die gesamte Fläche mindestens 20 cm stark humunisiert und bepflanzt.

III. GUTACHTEN DES SACHVERSTÄNDIGEN:

Gegen die Erteilung der Baubewilligung bestehen bei plan-, beschreibungs- und bedingungsgemäßer Ausführung seitens des Bausachverständigen keine Bedenken.

Gegen die nachträgliche Erteilung der Bewilligung für die Abgrabungen besteht aus bautechnischer Sicht und Einhaltung nachstehender Auflagen keine Bedenken:

1. Sämtliche Arbeiten dürfen nur von einem behördlich hiezu befugten Unternehmen ausgeführt werden.
2. Vor Erteilung der Baubewilligung sind sowohl Längs-, sowie auch Querschnittsprofile vorzulegen, aus denen das Urelände und die beabsichtigte Abgrabung ersichtlich ist.
3. Über die vorhandene Drainagierung des Wohnhauses ist ein Gutachten vorzulegen aus dem hervorgeht, ob die anfallenden Niederschlagswässer des Hanges unschädlich abgeleitet werden können und die Dimensionierung ausreichend ist.
4. Sämtliche Aböschungen dürfen das im Gutachten ausgewiesene Maß nicht überschreiten, die erforderliche Humusierung ist entsprechend im Gutachten vorzustellen. Bezüglich der erwarteten Niederschlagsmenge ist der Kontakt bzw. das Einvernehmen mit der NÖ Landesregierung (Abtlg. Hydro) herzustellen.
5. Die Drainagierung ist entsprechend den Regeln der Technik herzustellen und in einem baulich guten Zustand zu erhalten.
6. Der Teich ist flüssigkeitsdicht auszuführen, für die gefahrlose Ableitung von Überwässern ist durch geeignete Maßnahmen (Kanal) zu sorgen.
7. Nach Fertigstellung ist unter Vorlage eines Abnahmegutachtens durch einen Geologen, aus welchem hervorgeht, daß die Neigungen, die Humusierung und eventuell Anschüttungen entsprechend dem Gutachten ausgeführt wurden um die Benützungsbewilligung anzusuchen. Ebenso ist über die flüssigkeitsdichte Ausführung eine Bestätigung vorzulegen.
8. Die Grundstücksgrenzen sind durch einen Geometer zu vermessen und zu vermarken lassen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, daß aus Sicht des Landschaftsbildes die Einholung eines Gutachtens der Baudirektion-Ortsbildpflege erforderlich ist.

- 3 -

IV. EINWENDUNGEN BZW. STELLUNGSNAHMEN:

Die erschienenen Anrainer erheben bei plan-, beschreibungs- und bedingungsgemäßer Ausführung gegen das Vorhaben keinen Einwand. Sie bedingen sich außerdem völlige Schadloshaltung aus.

Der Anrainer Ritter gibt folgende Erklärung ab:

Um ein Auswaschen des Hanges zu verhindern, müßte die Hangsicherung ehestens durchgeführt werden (Begrünung und Bepflanzung). Die Hangwässer sind gefahrlos abzuleiten.

Sämtliche andere zur Verhandlung erschienen Anrainer nehmen das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis und erheben keine Einwände.

Der Bauwerber nimmt vorstehende Vorschreibungen und Ausführungen zustimmend zur Kenntnis. Da sonst nichts vorgebracht wird, schließt der Verhandlungsleiter die Verhandlung.

Auf Verlesung der Verhandlungsschrift wurde verzichtet und es wird durch die Beisetzung der eigenhändigen Unterschrift die richtige Wiedergabe des Verhandlungsergebnisses bestätigt.

Dauer der Verhandlung: 3 halbe Stunde .

Unterschrift der Anwesenden:

Ruthner Otto
Riegler

e.h.
e.h.

Andrea Schröfl
Bindreiter

e.h.
e.h.

Diese Abschrift stimmt mit der mir vorliegenden Urschrift vollkommen überein.



Der Bürgermeister:

Leopold Redl

10/30/93 f. 1



Ing. Dr. Erik MIKURA
Allg. beordeter ger. Sachverständiger
f. Geologie
A-2100 Korneuburg,
Roseggerstr. 52 02262/3767

Sg.
Frau
Andrea Schröfl

Stiebergasse 12
1150 Wien

GEOLOGISCHES GUTACHTEN

=====

betreffend die Untergrundverhältnisse im Bereich des Grundstückes 811, EZ 294 in der
Katastralgemeinde Goldgeben, 3464 Hausleiten am Wagram.

Korneuburg, 1993-10-29



Ing. Dr. Erik MIKURA
Allg. beordeter ger. Sachverständiger
f. Geologie
A-2100 Korneuburg,
Roseggerstr. 52 02262/3767

10/30/13 S2

1. Aufgabenstellung, Beauftragung

Von der Grundstückseigentümerin und Bauwerberin des Einfamilienhauses wurde ich beauftragt, die für die Gartengestaltung vorgesehenen Böschungsneigungsänderungen zu begutachten und in einem Gutachten, zur Vorlage bei der Verhandlung vom 4. Nov. 1993 zusammenzufassen, aus dem hervorgeht, unter welchen Rahmenbedingungen die Gartenböschungen stabil ausführbar sind und Gefährdungen der Nachbargrundstücke auszuschließen sind. Zu diesem Zweck erfolgte am 23.10.1993 vormittags eine Begehung am Grundstück mit Übergabe der Planunterlagen. An diesem Tag wurde auch das Baufeld aufgenommen und In-situ-Versuche durchgeführt.

2. Bodenproben

2.1 Versuchsdurchführung

Es wurden vom Gutachter an den seitlichen (westlichen) künstlichen Aufschlüssen In-situ-Versuche durchgeführt um den Eindringwiderstand und die Kohäsion und den Reibungswinkel (Scherversuch) festzustellen. Um die Genauigkeit der Ergebnisse zu sichern, wurden an, vom Gutachter aus dem Augenschein ausgesuchten Orten, hinsichtlich der Tragfähigkeit sowohl möglichst guten, als auch schlechten Untergrundbereichen Proben genommen. Auf Grund der Möglichkeit der Geräte wurden nur die Feinsedimente (Löß, Schluff) beprobt. Die Kieshorizonte mit Steinen wurden aus der allgemein gültigen Erfahrung bewertet.

2.2 Ergebnisse

Untersuchung der Feinsedimente (N/cm^2)

Druckfestigkeit

Die In-situ-Versuche ergaben Werte von: $1,8 \text{ N/cm}^2$ (stark aufgeweicht) bis $4,6 \text{ N/cm}^2$ und an verdichteten Stellen $8,0 \text{ N/cm}^2$ die Gerätegrenze überschreitend

Kohäsion (N/m^2)

Eine zahlenmäßige Angabe ist aus versuchstechnischen Gründen nicht möglich. Kohäsion ist jedoch vorhanden. Diese kann aus vergleichenden Laboruntersuchungen mit $0,5 \text{ N/m}^2$ angenommen werden.

Reibungswinkel ($^\circ$)

In Bereichen natürlicher Feuchte kann der natürliche Reibungswinkel mit 30° angegeben werden.

Wertannahmen für den Kies mit Steinen

Der Kies besteht aus plattigen Aggregaten die gut sortiert schräg in den Hang (Wagram) lagig einfallen. Die Kieslagen sind wasserdurchlässig und transportieren, wo möglich, frei zutretendes Tag- oder Hangwasser in tiefere Teile des Wagrams und verändern so den Wassergehalt der liegenden, wenig permeablen Feinsedimente (Löß, Schluff).

10/30/RS 1/83

K102:

Die Lage der Aggregate erlaubt einen natürlichen Böschungswinkel normal zum Wagram von 35° entlang des Wagrams großflächig (seitl. Grundstücke von 30°).

10/30/RS 1/84

3. Begutachtung

Allgemeines

Durch die Sedimentation ist der Aufbau der Gesteinsserien am Wagram sehr heterogen und rasch wechselnd. Grobe Kiese mit Steinen, zum Berg einfallend, wechseln kleinräumig mit Schluffen und Lösssedimenten. Je nach Eintrittsmöglichkeit des Oberflächenwassers und der Leitfähigkeit der Sedimente wechselt die natürliche Feuchte (Wassergehalt) des Bodens. Trotzdem werden im Normalfall gewisse Grenzen nicht überschritten.

Die beobachteten Werte erlauben ohne Gefährdung angrenzender Grundstücke die Durchführung von Böschungswinkeln von 35° normal zum Wagram, wenn die Oberfläche humusiert und dicht begrünt wird und die einzelnen Terrassen nicht höher als 4,0 m angelegt werden.

Höhere Anschnitte müssen mit Permen unterteilt werden.

Die Böschungen zum Nachbargrundstück können bei Beibehaltung der im Plan von Dipl. Ing. Redmann (Christensen) angegebenen geringen Flächen - mit gleichen Neigungen (35°) ausgeführt werden.

Voraussetzung für diese Angaben ist:

1. Die Drainage bergseitig des Wohnhauses Objektes muß so funktionieren, daß das Wasser sicher ausgeleitet wird.
2. Die Oberflächengestaltung muß so erfolgen, daß auf einem 20 cm 20-cm starken Humus- und Zwischenboden ein dichter Bewuchs erfolgt, d.h. Tagwasser nicht in den Untergrund eingeleitet wird.
3. Die vorgesehenen Teiche und künstlichen Gerinne müssen ebenfalls dicht ausgeführt werden.

Steilere Böschungen sind mit Krainerwänden oder ähnlichen technischen Maßnahmen möglich. Bedürfen jedoch der Dimensionierung seitens des Herstellers.

Auf Grund des heterogenen, rasch wechselnden Bodenaufbaues ist die Aussage nicht auf die angrenzenden Grundstücke anwendbar.



Ing. Dr. Erik MIKURA
Allg. beoideter ger. Sachverständiger
f. Geologie
A-2100 Korneuburg,
Roseggerstr. 52 02262/3767

Sg.
Frau
Andrea Schröfl

Stiebergasse 12
1150 Wien

GEOLOGISCHES GUTACHTEN

=====

betreffend der Wirkungsweise und zweckgemäßen Ausführung der Drainage
im Bereich des Grundstückes 811, EZ 294 in der Katastralgemeinde
Goldgeben, 3464 Hausleiten/Wagram..

Korneuburg, 1994-02-08

1. Aufgabenstellung

Von der Grundstückseigentümerin und Bauwerberin des Einfamilienhauses in Goldgeben, Parz. 811, EZ 294 wurde ich beauftragt, die zweckmäßige Ausführung und Wirkungsweise der Drainagemaßnahmen um ihr Haus zu begutachten, um der Aufforderung der Baubehörde gerecht zu werden.

Zu diesem Zweck erfolgte am 29.1.1994 eine weitere Besprechung am Baufeld und als weitere Grundlage dienten die am 7.2.1994 per Post eingegangenen Planunterlagen.

2. Befund der ausgeführten Drainagierung

Das Objekt (Rohbau) auf dem Gst. 811, Goldgeben, wurde mit einem umfassenden Drainagesystem erstellt. In Fundamenthöhe wurde eine Drainageleitung NW 100 mm beidseits und durch die Mitte des Hauses angelegt. Im Niveau des Kellerbodens besteht beidseits des Hauses erneut eine Drainageleitung NW 100 mm. Die Verfüllung der Baugrube zwischen Keller und Hang erfolgte mit Drainagekies bis zur Höhe des Erdgeschosses. Durch diese Maßnahme kann, auch bei Einsickern von Starkregen in der vom Amt der NÖ Landesregierung B/3-D-2101/86-93 am 24.11.1993 angegebenen Menge des größten Tagesniederschlages mit 114 mm das Berg- und Niederschlagswasser abgeleitet werden. Die Beschaffenheit des natürlichen Untergrundes insbesondere die immer wieder eingeschalteten Kies- und Sandlagen garantieren ein rasches Ableiten des Wassers in den Untergrund. So wird durch die Baumaßnahme der natürliche Berg- und Tagwasserhaushalt nur innerhalb von Teilen des Grundrisses 811 geändert.

3. Zusammenfassung

Für das Einfamilienhaus am Grundstück 81 1/EZ 294 in der KG Goldgeben in 3464 Hausleiten am Wagram ist eine funktionstüchtige, dem Stand der Naturwissenschaft und Technik entsprechende Drainage errichtet und deren langfristige Funktionstüchtigkeit ohne nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarbauparzellen gegeben ist.



Dr. Dr. Erik MIKURA
Wirt. Rechtsanw. gen. Sachverständiger
f. Grundstück
Innenstadt
2782/37 67

MARKTGEMEINDE HAUSLEITEN

Pol. Bezirk Korneuburg, NÖ
Rathausplatz 25, 3464 Hausleiten
Tel.: 02265/267, Fax: 02265/6411-20
Zahl: B-87/95

Hausleiten, am 16.08.1995

B E S C H E I D

Betrifft: Benützungsbewilligung für Einfamilienhaus

von: **Frau Schröfl Andrea, Goldgeben 123, 3464 Hausleiten**

I.

Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 11.01.1990 AZ: B-5/90, die Bewilligung für das Vorhaben: Einfamilienhaus u. Einfriedung, auf dem Grundstück in der KG: Goldgeben, Goldgeben 123 Parz.Nr. 811, EZ: 294 erteilt. Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 05.07.1995 eine Endbeschau vorgenommen. Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau stellt der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz gemäß § 111 Nö.Bauordnung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist, und erteilt daher die

B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt. Die angeführten Mängel wurden behoben.

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

II.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.718,00 binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

B e g r ü n d u n g

zu I.:

Auf Grund des Ergebnisses der Endbeschau war die spruchgemäße Feststellung zu treffen. Da Bedenken aus gesundheits-, feuer- und baupolizeilichen Gründen nicht bestehen, konnten die Abweichungen unter den angeführten Bedingungen – und Auflagen genehmigt werden.



MARKTGEMEINDE HAUSLEITEN

POLITISCHER BEZIRK KORNEUBURG, N.-O.

3464 HAUSLEITEN

RATHAUSPLATZ 25

AZ B-87/95

Hausleiten, am 05.07.1995

Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 23.06.1995 anberaumte

Beschau

(~~Endbeschau~~) — Endbeschau¹⁾ — ~~zum Zweck der Bauüberwachung und Feststellung von Baugebrechen~~¹⁾

betreffend das Vorhaben¹⁾

betreffend der Baulichkeit¹⁾ Einfamilienhaus u. Einfriedung

auf dem Grundstück in Hausleiten

Parz. Nr. 811 EZ 294 KG Goldgeben

1. Verhandlungsleiter Bgm. Leopold Redl

2. Bausachverständiger GBA Ing. Josef Riegler

3. Sachverständiger für

4. Eigentümer der Baulichkeit ANDREA SCHRÖFL

5. Anrainer

6. Sonstige Beteiligte GR Leopold Forstner

7. GR Robert Zeiner

8. Schriftf. Leopoldine Holzweber

9.

10.

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung:

Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung
bzw. Anlaß des Einschreitens

Abschnitt 2: Erklärungen
a) der Sachverständigen
b) allfälliger Beschwerdeführer
c) sonstiger Verhandlungsteilnehmer

Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen
a) Auflagen und Bedingungen
b) erforderliche Maßnahmen

Abschnitt 4: Abschluß
a) Äußerung des Bauwerbers bzw. des Eigentümers
der Baulichkeit zum Verhandlungsergebnis
b) Dauer der Verhandlung
c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Der Lokalausgleich hat ergeben:

Gegenstand der heutigen Verhandlung ist das Ansuchen der Eigentümer um die Erteilung der Benützungsbewilligung für das bereits fertiggestellte Wohngebäude.

Das Wohnhaus wurde im wesentlichen entsprechend der Bewilligung ausgeführt, lediglich im Keller wurde ein Gang geschaffen und anstelle des Heizraumes wurde eine Elektroheizung und ein Kachelofen für die Beheizung geschaffen.

Gegen die Erteilung der Benützungsbewilligung besteht aus bautechnischer Sicht bei Behebung nachstehender Mängel keine Bedenken:

- 1.) Bei der Terrasse, sowie bei den Stiegenanlagen sind noch die Geländer bzw. Handläufe herzustellen.
- 2.) In der Garage ist ein Feuerlöscher zu montieren und die Lüftung herzustellen.
- 3.) Ein Elektroattest ist noch vorzulegen.
- 4.) Das Abnahmegutachten gemäß Pkt. 7 gemäß Niederschrift vom 4.11.93 ist noch vorzulegen.

Auf die Bestimmungen der NÜ Garagenverordnung bezüglich der Rampe wird ausdrücklich hingewiesen.

Am heutigen Tag wurden folgende mängelfreie Atteste vorgelegt und rückerstattet:

Kamin-Bau- und Eignungsbefund, Dichtheitsattest für die Senkgrube.

Dauer: 1/2 Stunde.

Forstner	e.h.	Reisinger	e.h.
J.Riegler	e.h.		
Zeiner Robert	e.h.		
Holzweber	e.h.		

Die Behebung der Mängel bzw. Atteste wurden der Gemeinde nachgereicht.



Ing. Dr. Erik MIKURA
Allg. beeideter ger. Sachverständiger
f. Geologie
A-2100 Korneuburg,
Roseggerstr. 52 02262/3767

Frau
Andrea Schröfl

Goldgeben, Grundst.811
3464 Hausleiten

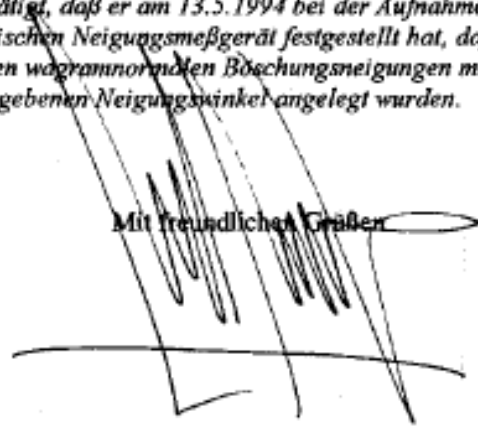
Korneuburg, 1995-07-18
schröflr.doc

Betrifft: Kollaudierung
Bauvorhaben auf Parz. 811, EZ 294,
KG Goldgeben, Gemeinde Hausleiten

Für die Erteilung der Benützungsbewilligung wurde von der Baubehörde bei der Kollaudierung des Bauvorhabens an obig bezeichneter Parzelle eine Bestätigung des Sachverständigen über die Einhaltung der Böschungsneigung der Gartengestaltung wagramseitig des Einfamilienhauses verlangt.

Der Unterzeichnete bestätigt, daß er am 13.5.1994 bei der Aufnahme des Bauvorhabens mit dem optisch mechanischen Neigungsmeßgerät festgestellt hat, daß die auf Parzelle 811 ausgeführten wagramnormierten Böschungsneigungen maximal entsprechend dem im Gutachten angegebenen Neigungswinkel angelegt wurden.

Mit freundlichen Grüßen



Beilage:
Rechnung
Zahlschein

1 A 306/07 f

VERLASSENSCHAFTSSACHE

Verstorbene:

Andrea REISINGER

geboren am 03.11.1960

verstorben am 07.12.2007

zuletzt wohnhaft gewesen in:

3464 Goldgeben, Weinbergstraße 27

Staatsangehörigkeit: Österreich

EINANTWORTUNGSBESCHLUSS

1. Die Verlassenschaft wird nachgenannten Erben, die mit der Rechtswohltat des Inventars aufgrund des Gesetzes je die bedingte Erbantrittserklärung abgegeben haben, nach Maßgabe des Erbteilungsübereinkommens vom 06.07.2009 eingewantwortet, und zwar:
 - a) dem erbl. Witwer Günther Reisinger, geboren am 10.04.1944, 3464 Goldgeben, Weinbergstraße 27, zu 1/3 des Nachlasses
 - b) der mj. erbl. Tochter Livia Reisinger, geboren am 14.08.2003, 3464 Goldgeben, Weinbergstraße 27, zu 2/3 des Nachlasses.
2. Es wird festgestellt, dass die eingewantworteten Erben zum Kreise der gesetzlichen Erben zählen.
3. Der erbl. Bruder Wilhelm Gler, geboren am 05.10.1947, 1050 Wien, Obere Amtshausgasse 6-8, wird zur Kollisionskurator für die mj. erbl. Tochter Livia Reisinger bestellt und seine in die Hände des Gerichtskommissärs geleistete Pflichtenangelobung dient zur Kenntnis.
4. Das vom Gerichtskommissär Dr. Werner Schoderböck, öff. Notar, 2000 Stockerau, Bahnhofstraße 6, am 06.07.2009 errichtete Inventar, dient zur Kenntnis.
5. Das Erbteilungsübereinkommen vom 06.07.2009 dient zur Kenntnis und wird pflegschaftsgerichtlich genehmigt.
6. Aufgrund des Erbteilungsübereinkommens vom 06.07.2009 wird ob der erbl. Liegenschaft Einlagezahl 294 des Grundbuches über die Katastralgemeinde 11108 Goldgeben mit den Grundstücken Nr. 793 Landw. genutzt und 811 Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt) mit der Grundstücksadresse Weinbergstraße 27
 - a) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für mj. Reisinger Livia, geb. 2003-08-14
 - b) die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes für Reisinger Günther, geb. 1944-04-10vorzunehmen sein.
7. Es werden verständigt, dass der erbl. Witwer Günther Reisinger aufgrund des Erbteilungsübereinkommens vom 06.07.2009 trotz allfälliger Sperren oder Klauseln allein Verfügungsberechtigt ist:

BG 111 TZ 2577/2010

- a) die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Graben 21, 1010 Wien, hinsichtlich der erbl. Guthaben auf Konto Nr. 330309-06867 und Wertpapierdepot Nr. 861-67537
 - b) die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Graben 21, 1010 Wien, hinsichtlich des Guthabens auf Profit-Konto Nr. 289.474-952/00.
8. Die Gebühren des gerichtlich beeideten Sachverständigen Ing. Walter Ertl, 1190 Wien, Raffelspergergasse 37, für die Erstellung des Ergänzungsgutachtens vom 18.03.2009 werden mit € 564,50 bestimmt und dem erbl. Witwer Günther Reisinger zur Zahlung innerhalb von 14 Tagen bei sonstiger gerichtlicher Einhebung aufgetragen.
9. Die Gerichtskommissionsgebühren des öff. Notars Dr. Werner Schoderböck, mit dem Amtssitz in 2000 Stockerau, Bahnhofstraße 6, für die Durchführung der Verlassenschaftsabhandlung werden einschließlich Grundbuchausdruck, Barauslagen und 20 % Umsatzsteuer mit € 346,80 bestimmt. Dem erbl. Witwer Günther Reisinger wird die Zahlung innerhalb von 14 Tagen an den Gerichtskommissär Dr. Werner Schoderböck, öff. Notar, bei sonstiger gerichtlicher Einhebung aufgetragen.
10. Dieser Einantwortungsbeschluss ist formell rechtskräftig und kann sogleich in Vollzug gesetzt werden.

Bezirksgericht Stockerau

Abt. 1, am 13. Juli 2009

Dr. Karl Griebler

Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung:



UID: ATU16280003

Kontoblatt Kunde

Person: 20157, Reisinger Livia, Weinbergstraße 27, 3464 Goldgeben
 Objekt: 1, Goldgeben, Weinbergstraße 27, Weinbergstraße 27, 3464 Goldgeben

Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	35,53		35,53		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	06.09.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	35,53		35,53		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	35,53		35,53		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	27.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	35,53		35,53		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	35,53		35,53		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	21.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	35,53		35,53		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	17.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	35,53		35,53		
1/	2/1	RW/374	26.01.2026	16.02.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	35,53		35,53		
1/	2/1	RW/1862	29.04.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2. Quartal 2026	35,53		35,53		
					Summe Abgabe 1/2	319,77		319,77		
1/	3/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	47,52		47,52	4,32 10,00 %	
1/	3/1	RW/0	01.01.2026	06.09.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	52,80		52,80	4,80 10,00 %	
1/	3/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2024	48,84		48,84	4,44 10,00 %	
1/	3/1	RW/0	01.01.2026	27.02.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2025	48,84		48,84	4,44 10,00 %	
1/	3/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	48,84		48,84	4,44 10,00 %	
1/	3/1	RW/0	01.01.2026	21.08.2025	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	40,92		40,92	3,72 10,00 %	
1/	3/1	RW/0	01.01.2026	17.11.2025	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2025	46,86		46,86	4,26 10,00 %	
1/	3/1	RW/374	26.01.2026	16.02.2026	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2026	46,86		46,86	4,26 10,00 %	
1/	3/1	RW/1862	29.04.2026	15.05.2026	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2026	46,86		46,86	4,26 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/3	428,34		428,34		
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2024	20,63		20,63	1,88 10,00 %	
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	06.09.2024	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2024	20,63		20,63	1,88 10,00 %	
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2024	20,63		20,63	1,88 10,00 %	
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	27.02.2025	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2025	20,63		20,63	1,88 10,00 %	
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025	20,63		20,63	1,88 10,00 %	
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	21.08.2025	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	20,63		20,63	1,88 10,00 %	
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	17.11.2025	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	20,63		20,63	1,88 10,00 %	
1/	4/1	RW/374	26.01.2026	16.02.2026	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2026	20,63		20,63	1,88 10,00 %	
1/	4/1	RW/1862	29.04.2026	15.05.2026	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2026	20,63		20,63	1,88 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/4	185,67		185,67		
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2024	92,18		92,18	8,38 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	06.09.2024	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2024	92,18		92,18	8,38 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2024	92,18		92,18	8,38 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	27.02.2025	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2025	92,18		92,18	8,38 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2025	92,18		92,18	8,38 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	21.08.2025	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2025	92,18		92,18	8,38 10,00 %	



UID: ATU16280003

Kontoblatt Kunde

Person: 20157, Reisinger Livia, Weinbergstraße 27, 3464 Goldgeben
Objekt: 1, Goldgeben, Weinbergstraße 27, 3464 Goldgeben

Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	17.11.2025	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2025	92,18		92,18	8,38 10,00 %	
1/	5/1	RW/374	26.01.2026	16.02.2026	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2026	92,18		92,18	8,38 10,00 %	
1/	5/1	RW/1862	29.04.2026	15.05.2026	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2026	92,18		92,18	8,38 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/5	829,62		829,62		
1/	80/1	RW/0	01.01.2026	08.05.2024	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
					Summe Abgabe 1/80	3,00		3,00		
1/	100/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2024	51,43		51,43	4,68 10,00 %	
1/	100/1	RW/0	01.01.2026	06.09.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2024	51,43		51,43	4,68 10,00 %	
1/	100/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2024	51,43		51,43	4,68 10,00 %	
1/	100/1	RW/0	01.01.2026	27.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2025	51,43		51,43	4,68 10,00 %	
1/	100/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2025	51,43		51,43	4,68 10,00 %	
1/	100/1	RW/0	01.01.2026	21.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2025	51,43		51,43	4,68 10,00 %	
1/	100/1	RW/0	01.01.2026	17.11.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2025	51,43		51,43	4,68 10,00 %	
1/	100/1	RW/0	26.01.2026	16.02.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2026	51,43		51,43	4,68 10,00 %	
1/	100/1	RW/1862	29.04.2026	15.05.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2026	51,43		51,43	4,68 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/100	462,87		462,87		
1/	101/1	RW/0	01.01.2026	01.03.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2024	6,35		6,35	0,58 10,00 %	
1/	101/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2024	21,00		21,00	1,91 10,00 %	
1/	101/1	RW/0	01.01.2026	06.09.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2024	21,00		21,00	1,91 10,00 %	
1/	101/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2024	21,00		21,00	1,91 10,00 %	
1/	101/1	RW/0	01.01.2026	27.02.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2025	21,00		21,00	1,91 10,00 %	
1/	101/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2025	21,00		21,00	1,91 10,00 %	
1/	101/1	RW/0	01.01.2026	21.08.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2025	21,00		21,00	1,91 10,00 %	
1/	101/1	RW/0	01.01.2026	17.11.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2025	21,00		21,00	1,91 10,00 %	
1/	101/1	RW/374	26.01.2026	16.02.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2026	21,00		21,00	1,91 10,00 %	
1/	101/1	RW/1862	29.04.2026	15.05.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2026	21,00		21,00	1,91 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/101	195,35		195,35		
1/	102/1	RW/0	01.01.2026	01.03.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	102/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	102/1	RW/0	01.01.2026	06.09.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	102/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	102/1	RW/0	01.01.2026	27.02.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2025	3,75		3,75		
1/	102/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2025	3,75		3,75		
1/	102/1	RW/0	01.01.2026	21.08.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2025	3,75		3,75		
1/	102/1	RW/0	01.01.2026	17.11.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2025	3,75		3,75		
1/	102/1	RW/374	26.01.2026	16.02.2026	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2026	3,75		3,75		
1/	102/1	RW/1862	29.04.2026	15.05.2026	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2026	3,75		3,75		

Homepage: www.hausleiten.gv.at
E-Mail: gemeinde@hausleiten.gv.at
Telefon: 02265/7267-0
Fax: 02265/7267-20

Marktgemeinde Hausleiten
Kremsier Straße 16, 3464 Hausleiten
UID: ATU16280003

Kontoblatt Kunde

Person: 20157, Reisinger Livia, Weinbergstraße 27, 3464 Goldgeben
Objekt: 1, Goldgeben, Weinbergstraße 27, Weinbergstraße 27, 3464 Goldgeben

Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	102/ 1	RW/1862	29.04.2026	15.05.2026	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2026	3,75		3,75		
					Summe Abgabe 1/102	37,50		37,50		
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Konto						542,76		2.462,12	2.462,12	

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/002-2-1123/7

2. August 2010
DVR 0009229
Tel.: (02262) 707

Retouren an: Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13, 2100 Korneuburg

An
Reisinger Livia mj
z.H. Reisinger Guenther
Weinbergstr 27
3464 Hausleiten

22/02

ab 1. Jänner 2008

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
3464 Weinbergstr 27
Gemeinde Hausleiten
Katastralgemeinde 11108 Goldgeben
Einlagezahl 294 Grundstücksnummer 811 u.a. - Auflistung siehe Anhang B

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2008 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)	(15.261,30)	(20.566,41)		
Reisinger Livia mj		15.261,30	20.566,41		1/1

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

Begründung

Die Feststellung war infolge Erwerbes von Todes wegen erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 22/002-2-1123/7, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2008 vom 2.8.2010) 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.

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

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 20.566,41 Euro (das sind unverändert 283.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 15.261,30 Euro (das sind unverändert 210.000 ATS).

OB: 20100808 543

Seite 1, es folgt Seite 2

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/002-2-1123/7

2. August 2010
DVR 0009229
Tel.: (02262) 707

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 28,42 Euro. (Das sind unverändert 391 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 22/002-2-1123/7 sind folgende Grundstücksflächen im angeführten Ausmaß bewertet:

Katastralgemeinde 11108 - Goldgeben

Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß
793	350m ²	811	1.748m ²		

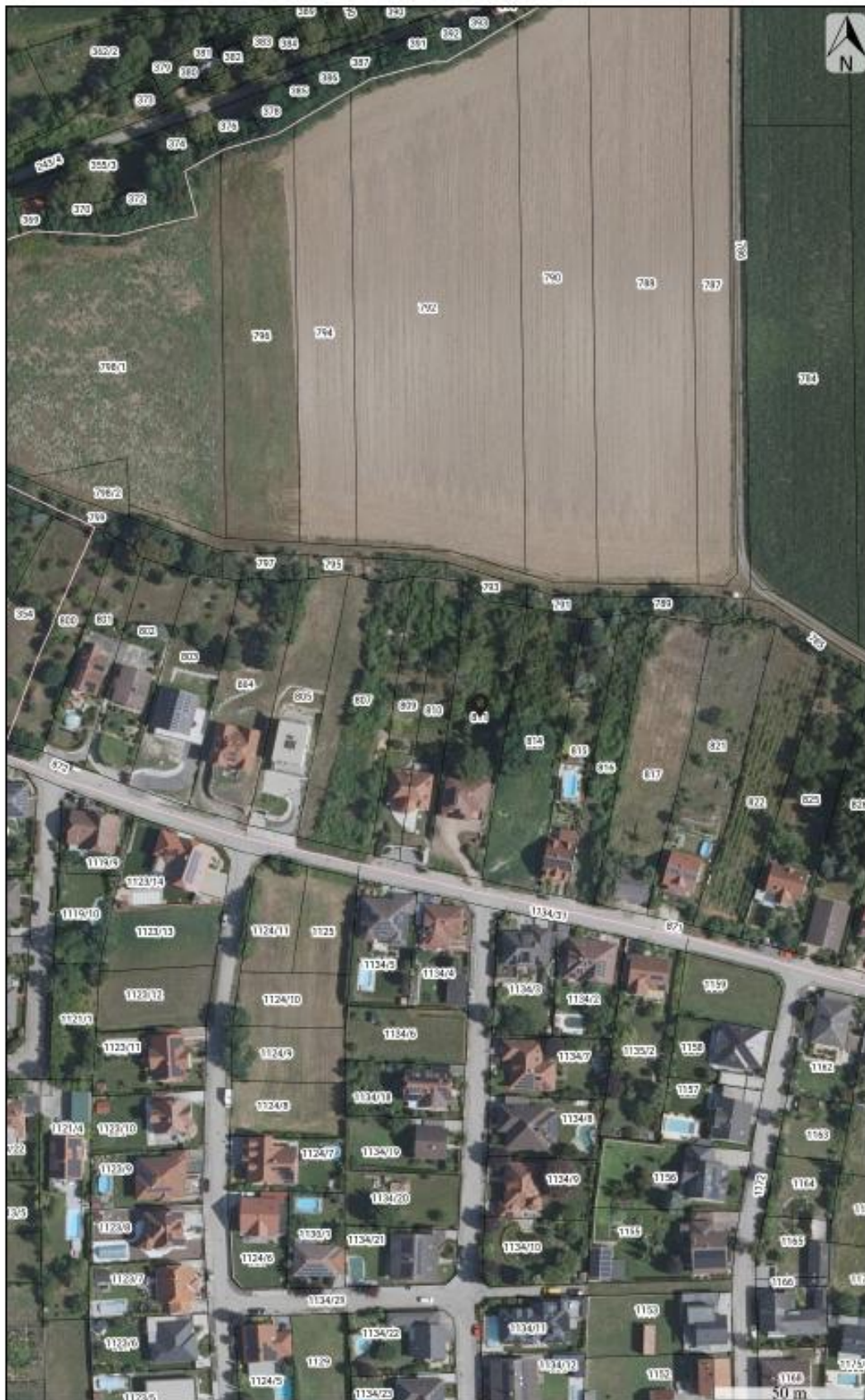
Anmerkung: Grundstücksnummern mit führendem Punkt (z.B. .90/2) sind Bauparzellen.

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

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.



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Alttablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen









































