

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

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 11.03.2025

Bezirksgericht Gmünd

Schremser Straße 9
3950 Gmünd

1 E 1736/24z

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gmünd vom 27.11.2024, eingegangen am 29.11.2024 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei:

ERSTE BANK DER ÖSTERREICHISCHEN SPARKASSEN AG
Am Belvedere 1
1100 Wien

vertreten durch:

WIDTER MAYRHAUSER WOLF
Rechtsanwälte OG
Wagramer Straße 135
1220 Wien

verpflichtete Partei:

Janos ZOMBORACZ
geb. 14.08.1967, Dienstnehmer
Haugschlag 107
3874 Haugschlag

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 3874 Haugschlag 107, Parz. Nr. 576/2, EZ 238, GB 07110 Haugschlag, BG Gmünd, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 17.01.2025 in der Zeit von rd 10.15 Uhr bis 11.25 Uhr im Beisein von

- Herrn Janos Zomboracz und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Haugschlag

Erhebungen beim Finanzamt Gmünd

Erhebungen beim Abfallverband Gmünd

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 17.01.2025

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:

Wohnhaus

Nebengebäude

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:

Erdgeschoß	Raumhöhe ca. 2,44 m in der Wohnküche und ca. 3,27 m im niedrigeren Teil der Garage
Ober-/ Dachgeschoß	Raumhöhe ca. 2,25 m im Wohnzimmer und ca. 2,44 m sowie Kniestockhöhe ca. 0,78 m im Zimmer 2

Fundierung:

Streifenfundierung

Erdgeschoßaußenmauerwerk:	Ziegel- und Hohlblockmauerwerk
Mittelmauern:	Ziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Ziegelwände

Ober-/

Dachgeschoßaußenmauerwerk:	Hohlblock- und Ziegelmauerwerk
Mittelmauern:	Hohlblock- und ev. Ytongmauerwerk
Zwischenwände:	Ziegelwände und ev. Ytongwände und Ständerwände

Kaminmauerwerk:

Ziegelmauerwerk

Decke über Erdgeschoß:

Ortbetondecke und Holzdecke

Decke über Ober-/ Dachgeschoß:

Holzdecke und ev. Hohlkörperdecke bzw. keine eigene Decke (Verkleidung der Dachschräge)

Dachform:

Satteldach und Flachdach

Dacheindeckung:

Wellplatten
Abdichtung
Blechdeckung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:

Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke sowie in der Dachschräge:

Wurde nur teilweise 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

Erdgeschoß:

Garage:

D: Ortbeton

W: Verputz und teilweise Eternitplatten

B: Beton

Zwei Kipptore und ein Ausgang ins Freie sind vorhanden.

Vorraum:

D: Größtenteils Paneele

W: Sichtschalung und Verputz

B: PVC

Eine Stiege führt in das Ober-/ Dachgeschoß. Die Eingangstüre ist versetzt.

Wohnküche:

D: Sichtschalung

W: Sichtschalung und Fliesen sowie Anstrich

B: Schiffboden und Fliesen

Ein Kachelofen gelangte zur Versetzung. Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Kammer:

D: Sichtschalung

W: Sichtschalung und Tapeten

B: Teppichfliesen

Abstellraum 1:

D: Ortbeton

W: Anstrich

B: Fliesen

Der Wasserzähler ist angeordnet.

Abstellraum 2:

D: Sichtschalung

W: Fliesen

B: Fliesen

Bad:

D: Sichtschalung

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein Waschbecken und eine Brause sind vorhanden.

Abstellraum 3:

D: Paneele

W: Fliesen

B: Fliesen

Über eine steile Stiege ist ein kleiner Kellerraum erreichbar.

Speis:

D: Sichtschalung

W: Sichtschalung und Verputz

B: Ev. Fliesen

Ein Boiler wurde vorgefunden.

WC:

D: Paneele

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC ist angeordnet.

Abstellraum 4:

D: Ortbeton

W: Verputz und Beton

B: Beton

Ein Einfahrtstor wurde versetzt.

Ober-/ Dachgeschoß:

Vorraum 1:

D: Paneele

W: Sichtschalung, Tapeten und Paneele

B: Holzboden

Eine Stiege führt in das Erdgeschoß. Der in den Spitzboden führenden steilen Stiege ist ein kleiner Raum vorgelagert.

Bad/WC:

D: Paneele

W: Fliesen

B: Fliesen

Eine Wanne, ein Waschbecken und ein WC sind vorhanden. Der Seitenboden ist zugänglich.

Zimmer 1:

D: Paneele

W: Tapeten und Kork

B: Spanplatten

Ein Ausgang auf die Terrasse wurde geschaffen.

Zimmer 2:

D: Paneele

W: Tapeten

B: Teppich

Vorraum 2:

D: Sichtschalung

W: Fliesen und Kork

B: Fliesen

Wohnzimmer:

D: Paneele

W: Tapeten

B: Schiffboden

Schlafzimmer:

D: Tapeten

W: Tapeten

B: Schiffboden

Ein Ausgang auf den Balkon wurde ausgebildet.

Fenster:

Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung

Holzverbundfenster mit jeweils einfacher Verglasung

Holzkastenfenster mit jeweils einfacher Verglasung

Dachflächenfenster mit Isolierverglasung

Eingangstüren und Tore:

Holztüren (teilweise mit Glaslichtern)

Metallkipptore

Metalltor samt Holzbelegung

Terrassen- und Balkontüren:

Holztüre mit einfachen Verglasungen

Holztüre mit jeweils einfachen Verglasungen

Türen:

Füllungstüren in Holzstöcken

Vollbautüren in Holzstöcken

Stiege vom Erdgeschoß in die Teilunterkellerung:

Steile Stiege (samt Falltüre)

Stiege vom Erdgeschoß in das Ober-/ Dachgeschoß:

Holzstiege

Aufstieg in den Spitzboden:
Steile Holzstiege

Fassadenausbildung:
Verputz
Teilweise Sichtschalungs- bzw. Eternitplattenverkleidung

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

An der Südseite: Teilweise Sockel

An der Westseite: Einzelne Stahlsäulen

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Asphalt und teilweise Beton sowie Fliesen sind vorhanden. Die übrige Freifläche verfügt über einen ungepfligten Rasen, Bäume und Sträucher sind gegeben.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Schmutzwasserkanal
Möglicherweise werden die Niederschlagswässer zur Versickerung gebracht

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:
Erfolgt nur vom Kachelofen, welcher sich in der Wohnküche befindet. Radiatoren sind montiert, wobei keine Zentralheizungsanlage besteht. Weiters ist ein Warmwasserspeicher in der Speis vorhanden.

Sonstiges:

An der Westseite ist auf Ober-/ Dachgeschoßniveau ein Balkon situiert, welcher aus einer Holzkonstruktion gefertigt wurde.

Südseitig befindet sich die Terrasse, welche mit einer Dielenbelegung und einem einfachen Holzgeländer versehen ist.

In geringem Abstand von der nord- und östlichen Grenze befindet sich das Nebengebäude. Es handelt sich um einen eher niedrigen und länglich ausgerichteten Schuppen, welcher aus einer einfachen Holzkonstruktion samt Verschalung und Betondachsteindeckung besteht.

Beschreibung des Zubehörs:

Die Kücheneinrichtung, etc. ist auftragsgemäß nicht als Zubehör zu berücksichtigen.

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 größtenteils um eine ältere, nur geringfügigst unterkellerte und nicht mehr zeitgemäße Bebauung handelt. Die Grundstücksfiguration ist eher schmal und länglich ausgerichtet.

Der Gesamtzustand ist als eher schlecht zu bezeichnen.

Etappenweise An- und Aufbauten wurden getätigt.

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

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

Frei situierte Installationen sowie Bewehrungen wurden erhoben.

Unterschiedliche Bodenniveaus sind gegeben.

Das Steigungsverhältnis der Stiegen ist steil.

Ausreichende Absturzsicherungen wurden nicht geschaffen.

Starke Versottungen liegen am Kaminmauerwerk vor.

Auch aufgrund der Tierhaltung sind diverse Schadstellen zu verzeichnen.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend. Auf mehrfach geringe 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). Zusätzlich wurden zu den Planungen übersichtsmäßige ergänzende skizzenhafte Darstellungen vom Erd- und Obergeschoß des Altbestandes angefertigt (nicht genau gemäß dem Naturstand).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, 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.

Gemäß beigefügter Darstellung von der Gemeinde quert eine Kanalleitung den nordwestlichen Teil des Grundstückes. Diesbezüglich existieren keine grundbücherlichen Eintragungen und auch vertragliche Vereinbarungen konnten nicht vorgelegt werden.

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 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, Anschlüssen, Benutzungsgebühren, 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, geringe Teilunterkellerung, etc. enthalten.

721 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
der Liegenschaft, etc. mit € 9,-- i.M. per m² rd € 6.500,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Haugschlag, € 520,--

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt
Nach 10-jähriger Hauptwohnsitzbegründung soll eine
Basisförderung von 30 % gewährt werden
(zusätzlich 5 % je Kind; aber max. für 2 Kinder);
angenommen wird ein Nachlass von 40 %

$\sqrt{721 \text{ m}^2} = 26,8514 \text{ m} \times € 520,-- \times 1,0 \times 0,60$ rd € 8.400,--

Verbaute Fläche (laut teilweise Naturmaß,
Planunterlagen sowie mehrfache Annahmen):

Wohnhaus inkl. Anbauten:

Erdgeschoß (inkl. Garage und Abstellraum 4):

5,65 x 6,05 m i.M. + 8,40 x 1,50 m i.M. +
12,65 x 7,65 m i.M. – 0,50 x 3,75 m i.M. +
5,95 x 3,0 m i.M. = rd 160 m²

Ober-/ Dachgeschoß (inkl. Seitenboden):

4,55 x 1,30 m i.M. + 12,85 x 7,80 m i.M. –
0,50 x 3,75 m i.M. + 6,20 x 3,0 m i.M. = rd $\frac{123 \text{ m}^2}{283 \text{ m}^2}$

283 m² verbaute Fläche a € 1.700,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 481.100,--

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

- rd € 100.000,--
€ 381.100,--

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 70 % von € 381.100,-- - rd € 266.800,-- € 114.300,--

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 30 % von € 114.300,-- - rd € 34.300,--

Wert der Außenanlagen, Befestigungen, etc. rd € 4.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 9.200,--

Sachwert € 108.100,--

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 € 108.100,--

- rd € 40.100,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

€ 68.000,--

Gemäß dem beigefügten Kontoblatt von der Gemeinde beträgt der Rückstand per 10.02.2025 € 671,98 (bzw. € 631,98 ohne Hundeabgabe). Laut Kontoblatt liegt beim Gemeindeverband ein Rückstand per 10.02.2025 in der Höhe von € 257,60 (bzw. € 251,60 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 € 67.100,--

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, 11.03.2025

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

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Höhenüberlagerung

DKM Auszug samt Hangneigungsüberlagerung

Gefahrenhinweiskarte

Flächenwidmungsplan

Lageplan samt teilweiser Einbautendarstellung

Planunterlagen (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

Grundrisse samt skizzenhafter Ergänzungen vom Erd- und Obergeschoß (nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

Kontoblätter

Feststellungsbescheid

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

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

001 E 1736/24 z



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 07110 Haugschlag
BEZIRKSGERICHT Gmünd

EINLAGEZAHL 238

Letzte TZ 3104/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
576/2	GST-Fläche	* 721	
	Bauf.(10)	236	
	Gärten(10)	485	Haugschlag 107

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Janos Zomboracz

GEB: 1967-08-14 ADR: Eichkogelstraße 14, Riederberg 3004

a 3431/2017 IM RANG 3750/2016 Kaufvertrag 2017-11-23 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 3431/2017 Pfandurkunde 2017-11-23

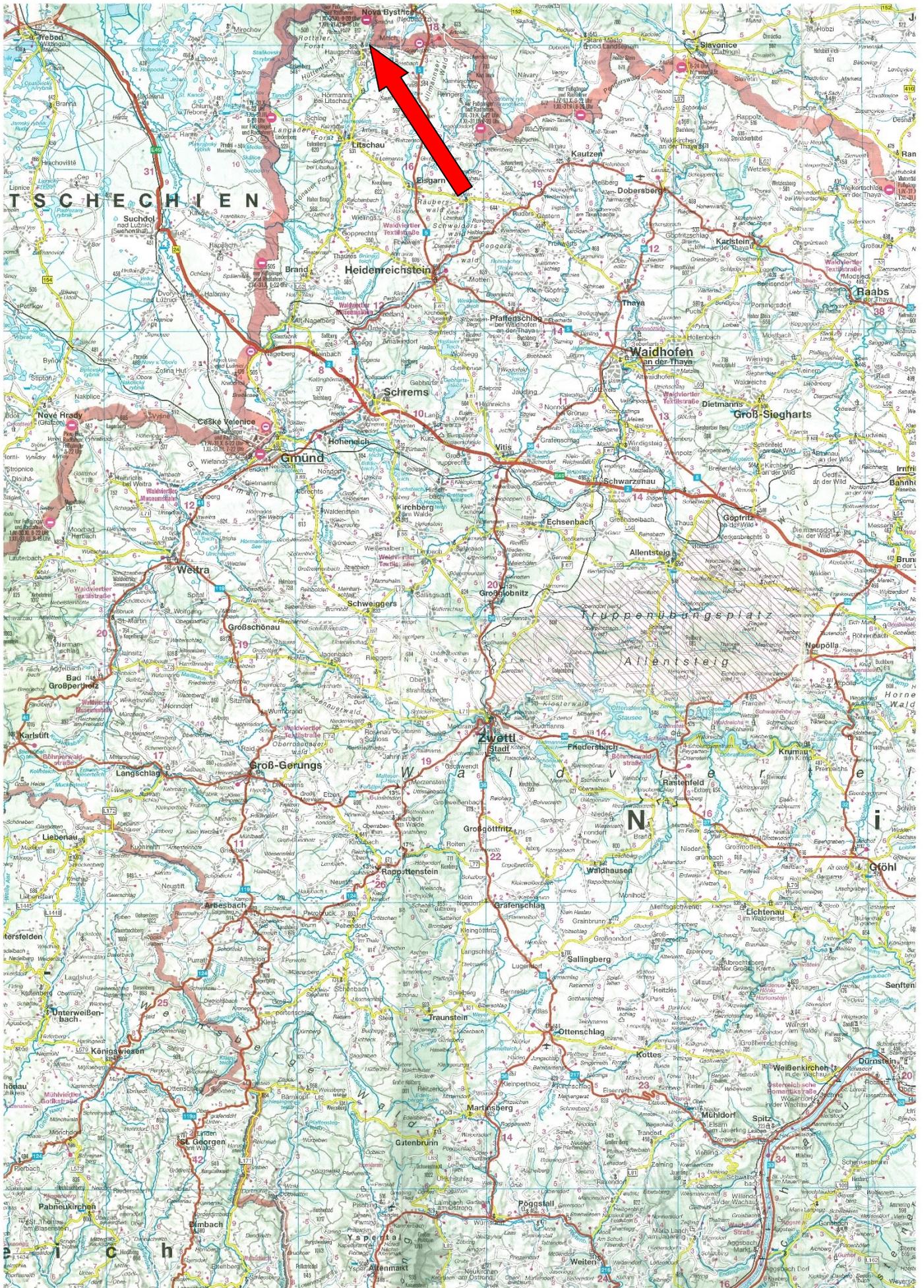
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

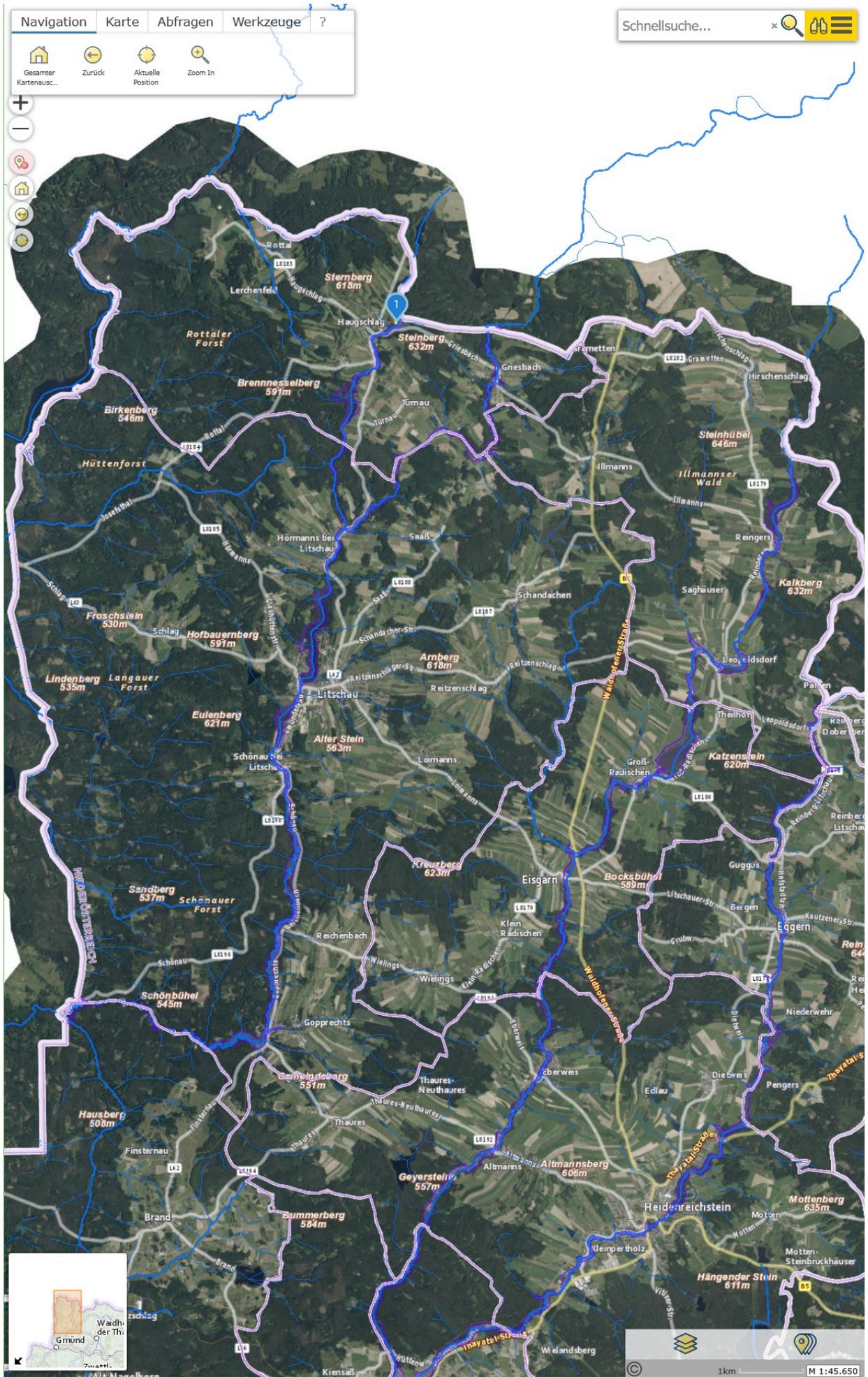
c 3104/2024 IM RANG 3431/2017 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr
EUR 45.270,13 samt 11,625 % Zinsen aus EUR 11.146,96 ab
9.9.2024, 9,875 % Zinsen aus EUR 2.119,83 ab 9.9.2024 und
2 % Zinsen aus EUR 32.003,34 seit 9.9.2024, der Kosten von
EUR 2.763,20 samt 4 % Zinsen seit 9.9.2024,
Antragskosten EUR 1.539,88 für
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f)
(1 E 1736/24z)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

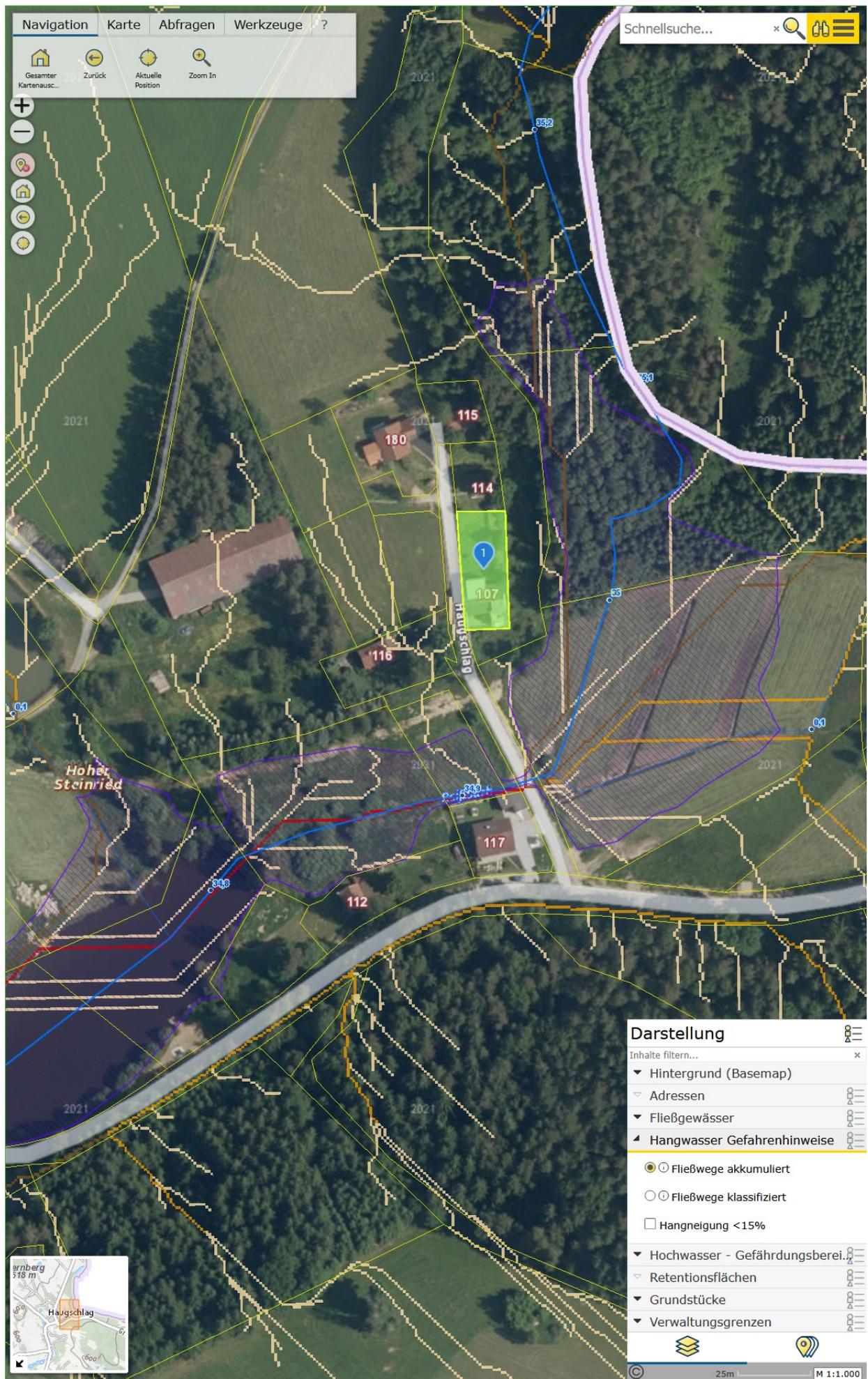
***** Für den Amtsgebrauch







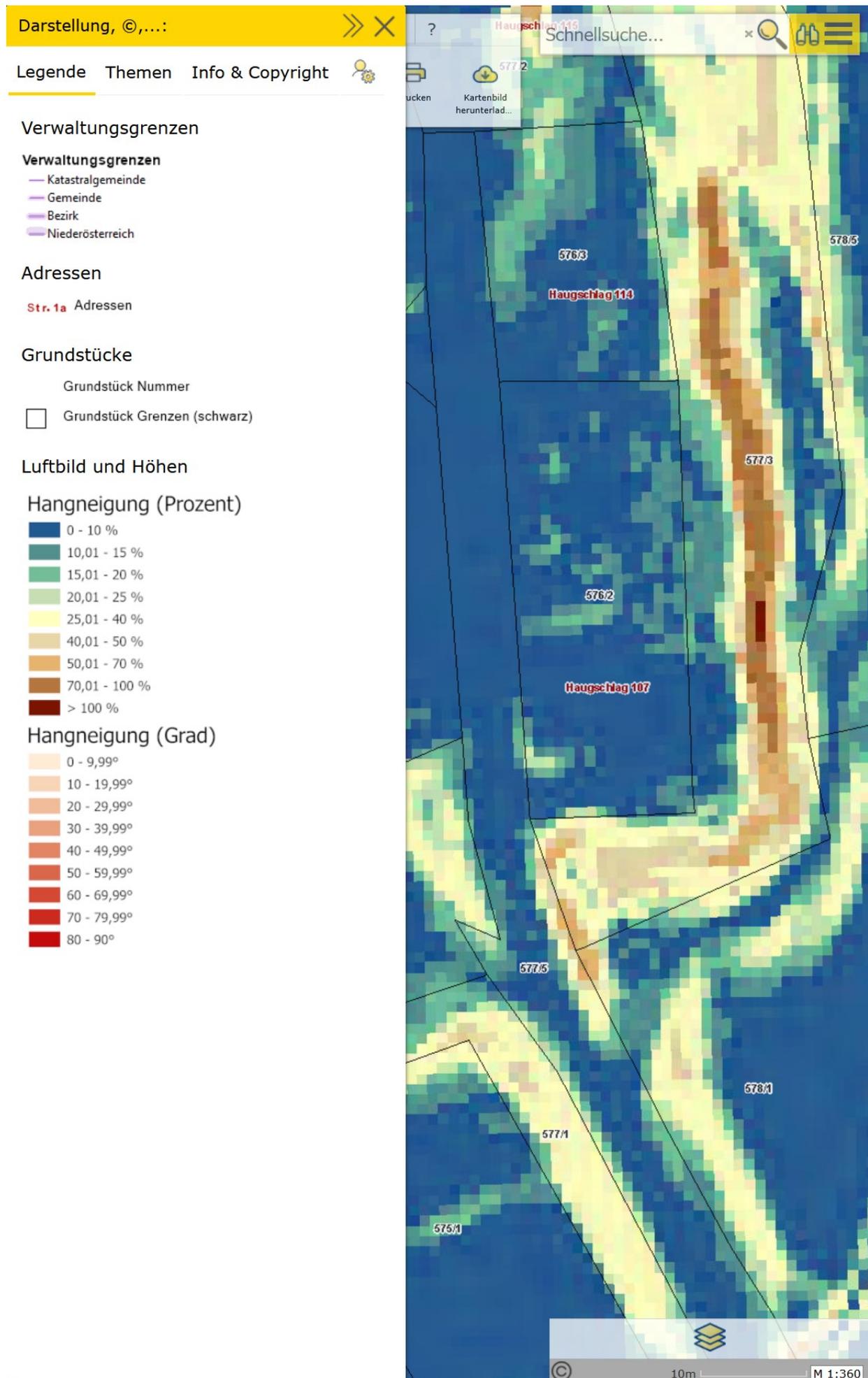




The screenshot shows a mobile GIS application interface. At the top, there are navigation tabs: 'Navigation', 'Karte', 'Abfragen', and 'Werkzeuge'. A search bar labeled 'Schnellsuche...' is on the right. The main map area displays an aerial view with yellow parcel boundaries and red markers numbered 1 through 6. Labels for 'Haugschlag' parcels (116, 117, 118, 144, 146, 160) and various parcel numbers (e.g., 573.6, 573.9, 573.4, 573.5, 577.6, 577.7, 577.8, 577.9, 578.0, 578.1, 578.2, 578.3, 578.4, 578.5, 578.6, 578.7, 578.8, 578.9, 579.0, 579.1, 579.2, 579.3, 579.4, 579.5, 579.6, 579.7, 579.8, 579.9, 580.0) are visible. A 'Werkzeuge' (Tools) panel is open at the bottom right, showing a table of coordinates and elevations for the selected markers.

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1676880,6	6274637,42	573,80m Gelände 573,80m Oberfläche
2	1676856,57	6274697,14	577,20m Gelände 577,20m Oberfläche
3	1676851,19	6274756,26	579,80m Gelände 579,80m Oberfläche
4	1676874,93	6274722,97	578,20m Gelände 578,80m Oberfläche
5	1676899,41	6274735,66	574,00m Gelände 574,10m Oberfläche
6	1676912,55	6274682,96	572,20m Gelände 572,20m Oberfläche

Below the table, there is a 'Marker entfernen' button and an 'Eingabe Tipp' section. The bottom of the screen shows a scale bar (10m) and a scale indicator (M 1:360).



Darstellung, ©, ...:
» ✕

Legende Themen Info & Copyright

? Schnellsuche...

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

Gefahrenhinweiskarten Rutschprozesse

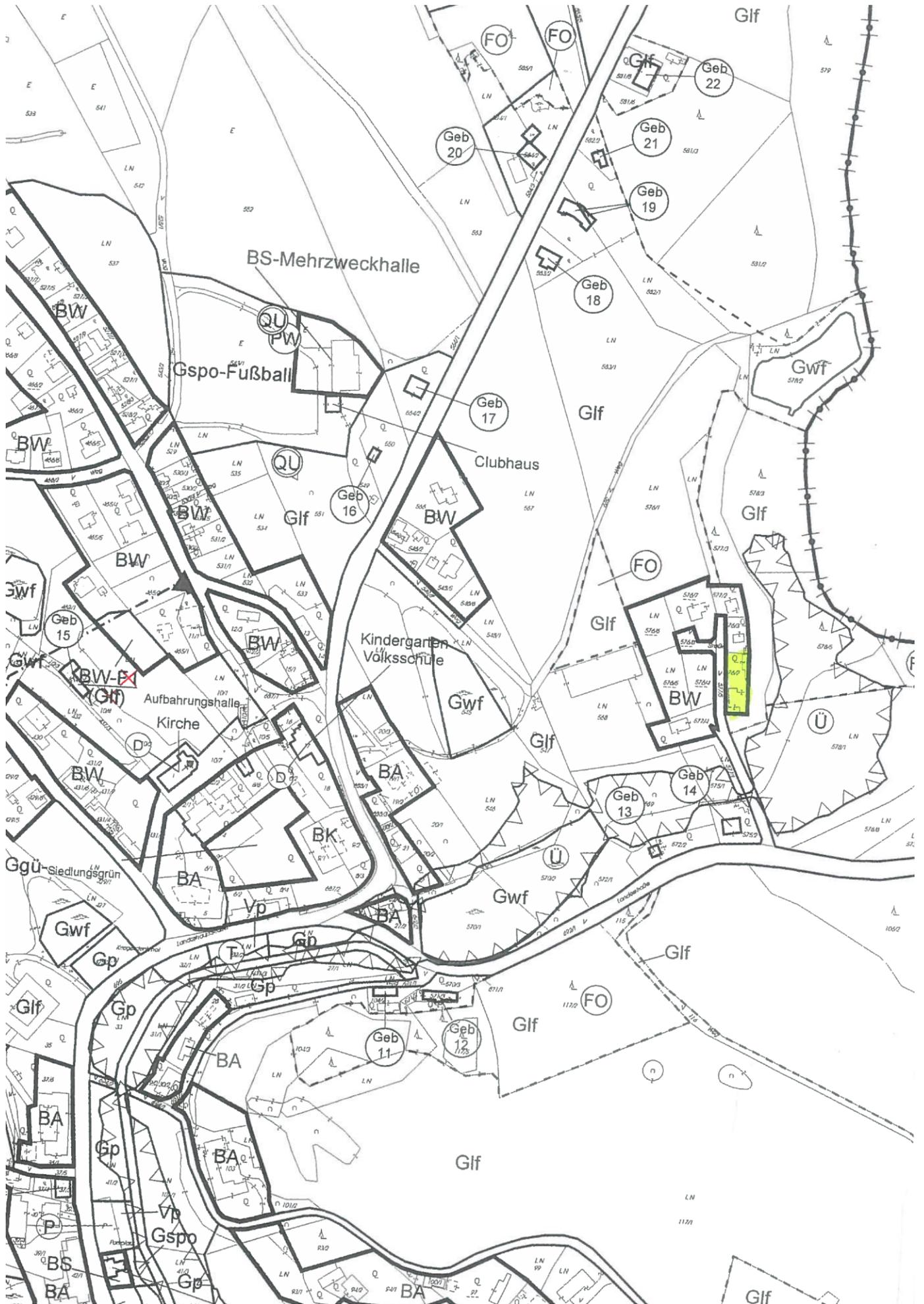
- Nur bei augenscheinlichen Hinweisen Vorbegutachtung*
- Vorbegutachtung* ggf. genaue Erkundung**
- Genaue Erkundung** unverzichtbar

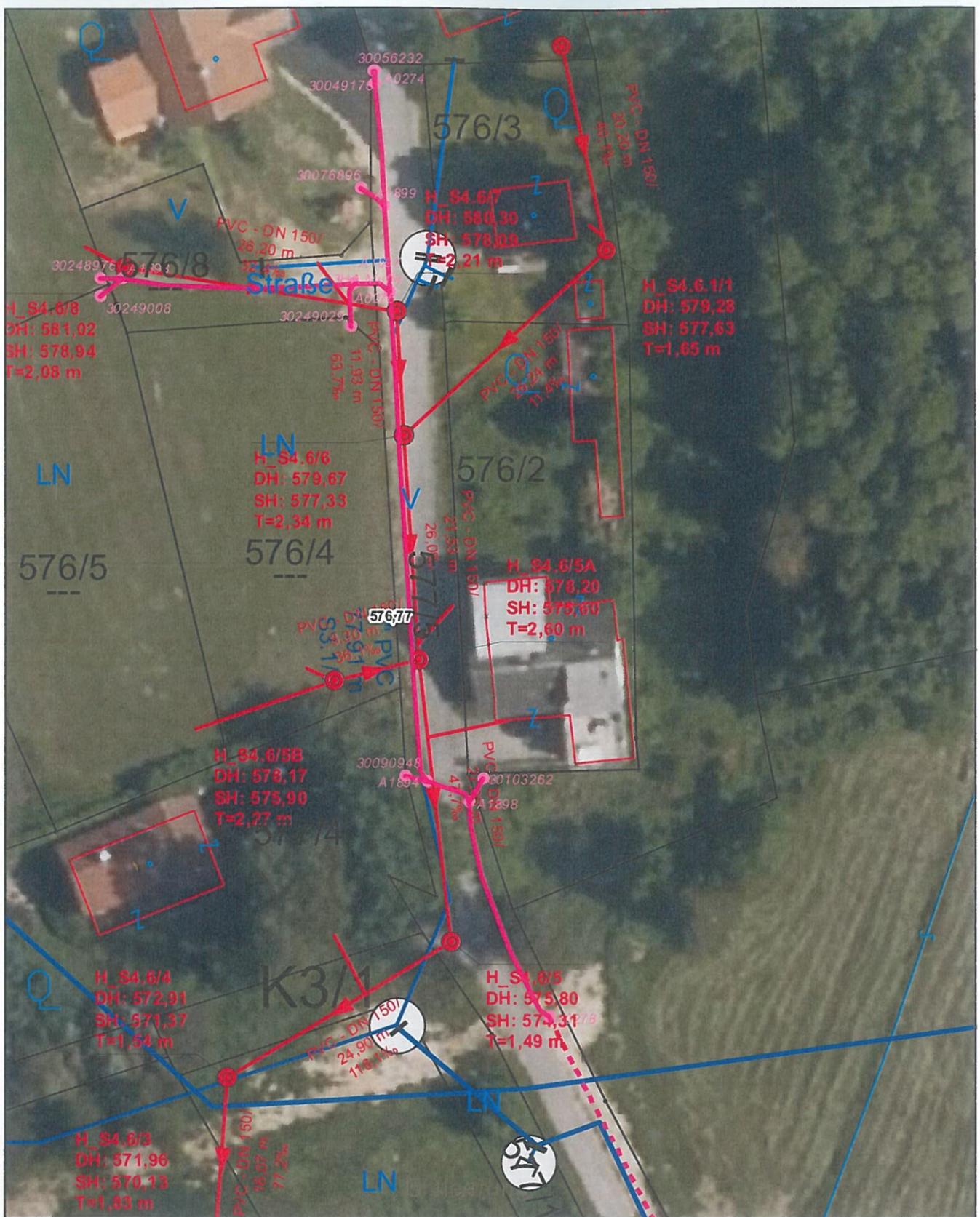
Darstellung

Inhalte filtern... ✕

- ▼ Hintergrund (Basemap)
- ▼ Adressen
- ▼ Raumordnung
- ▲ Gefahrenhinweis Karten
 - Rutschprozesse
 - Sturzprozesse
- ▼ Grundstücke
- ▼ Straßen
- ▼ Verwaltungsgrenzen

©
250m
M 1:8.050





Lageplan

Gemeinde Haugschlag
 3874 Haugschlag, Haugschlag 110
 Tel: 02865/82064
 e-Mail: gemeinde@haugschlag.gv.at

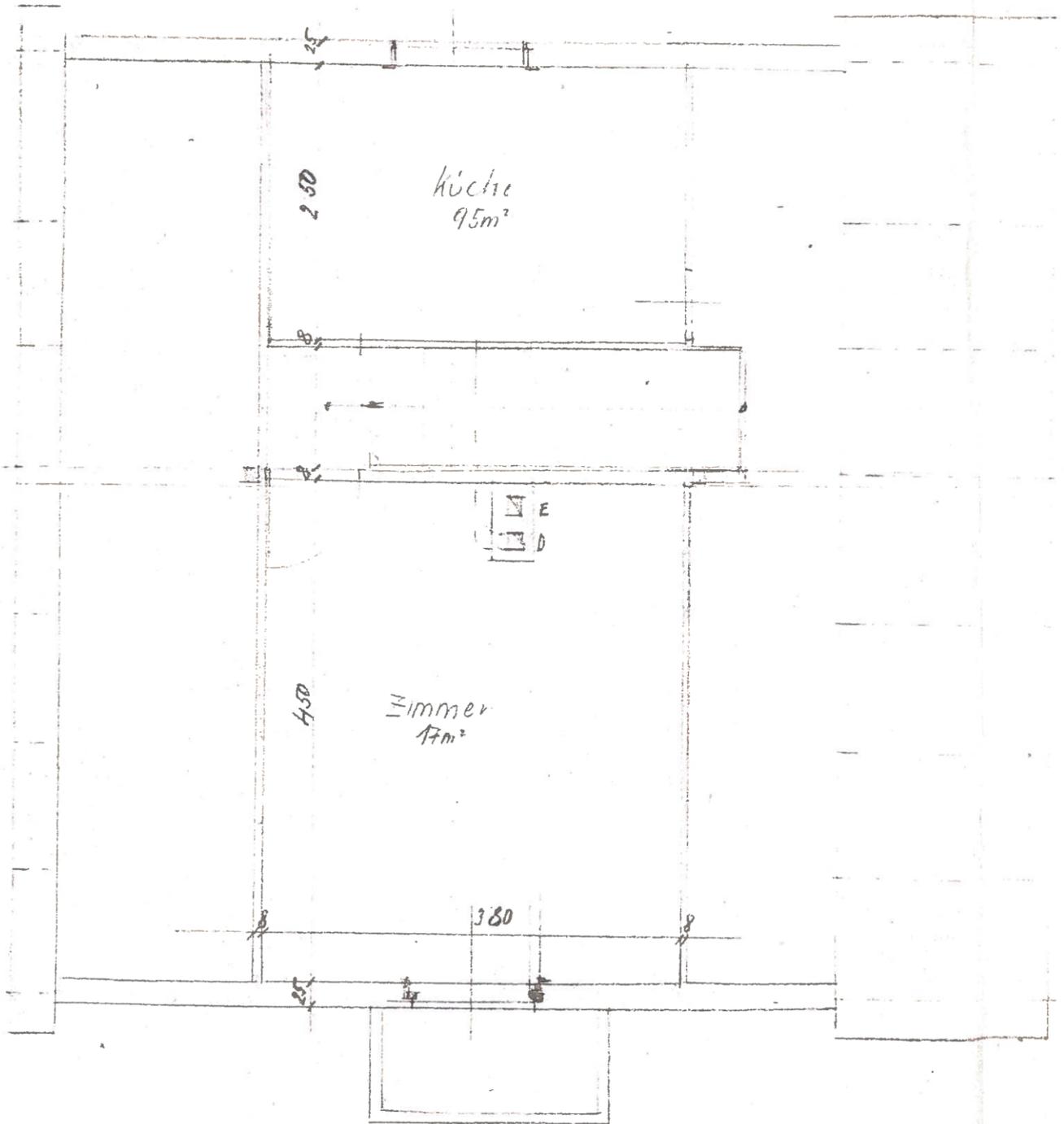


Plotdatum: 04.12.2024
 Maßstab (im Original): 1:500
 Erstellt durch Anwender:
 Monika Reisner_Haugschlag

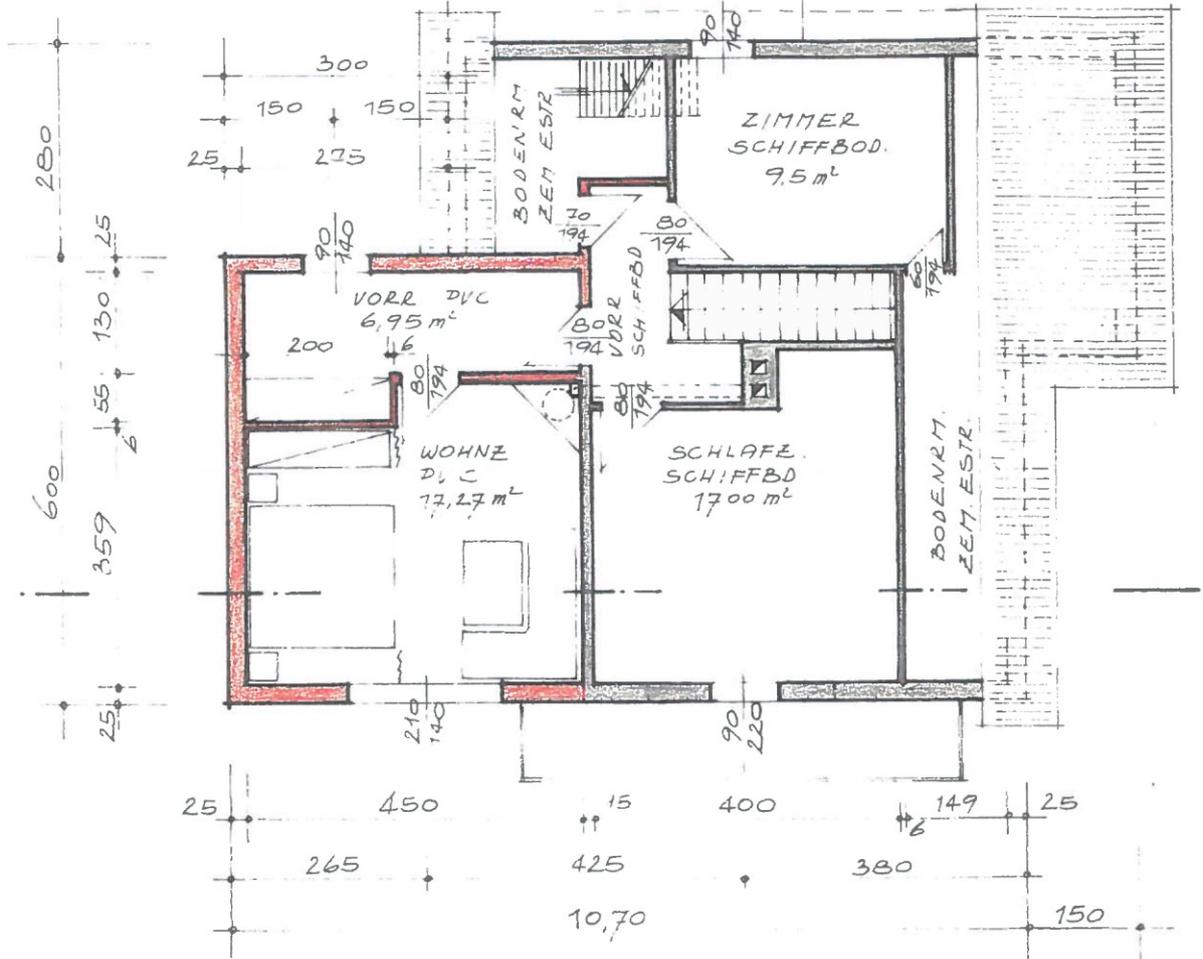
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



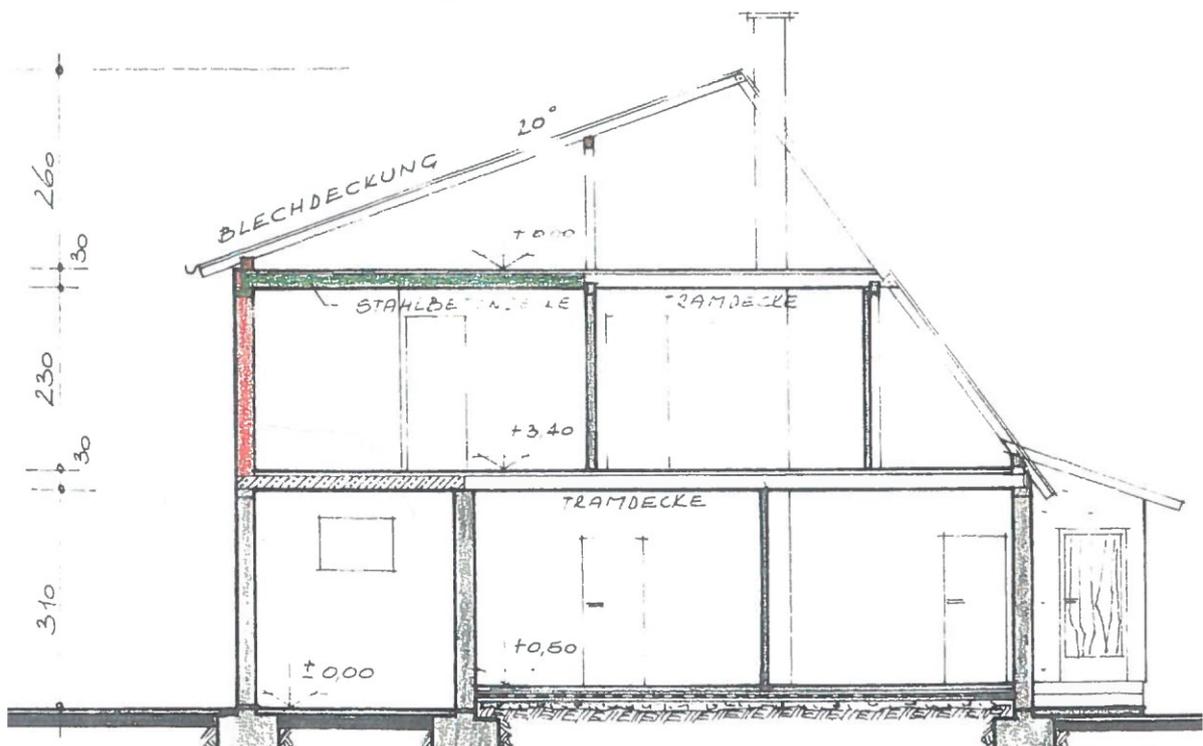
Dachgeschoss 0B 150.

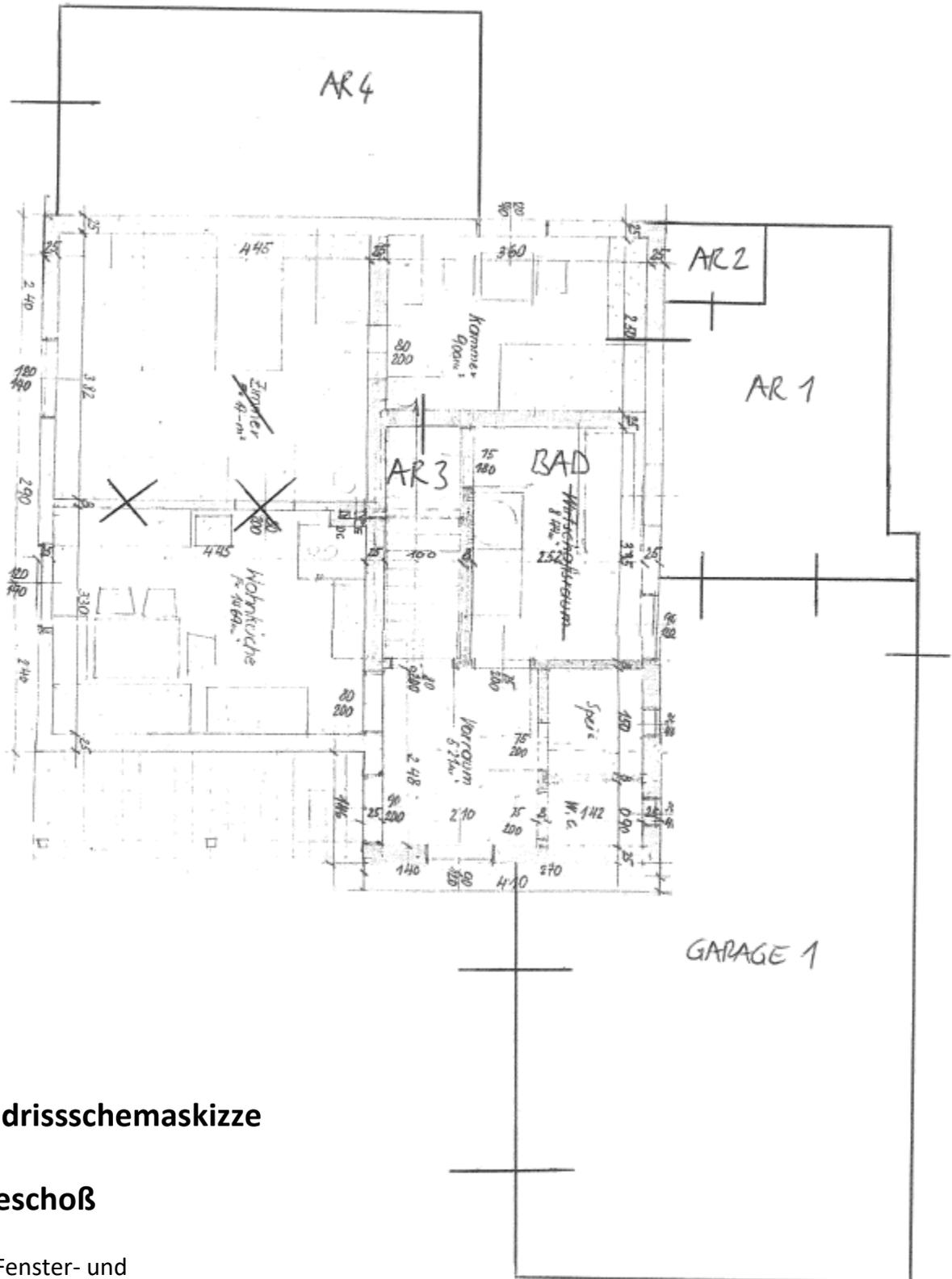


OB. GESCH.



SCHNITT A-B



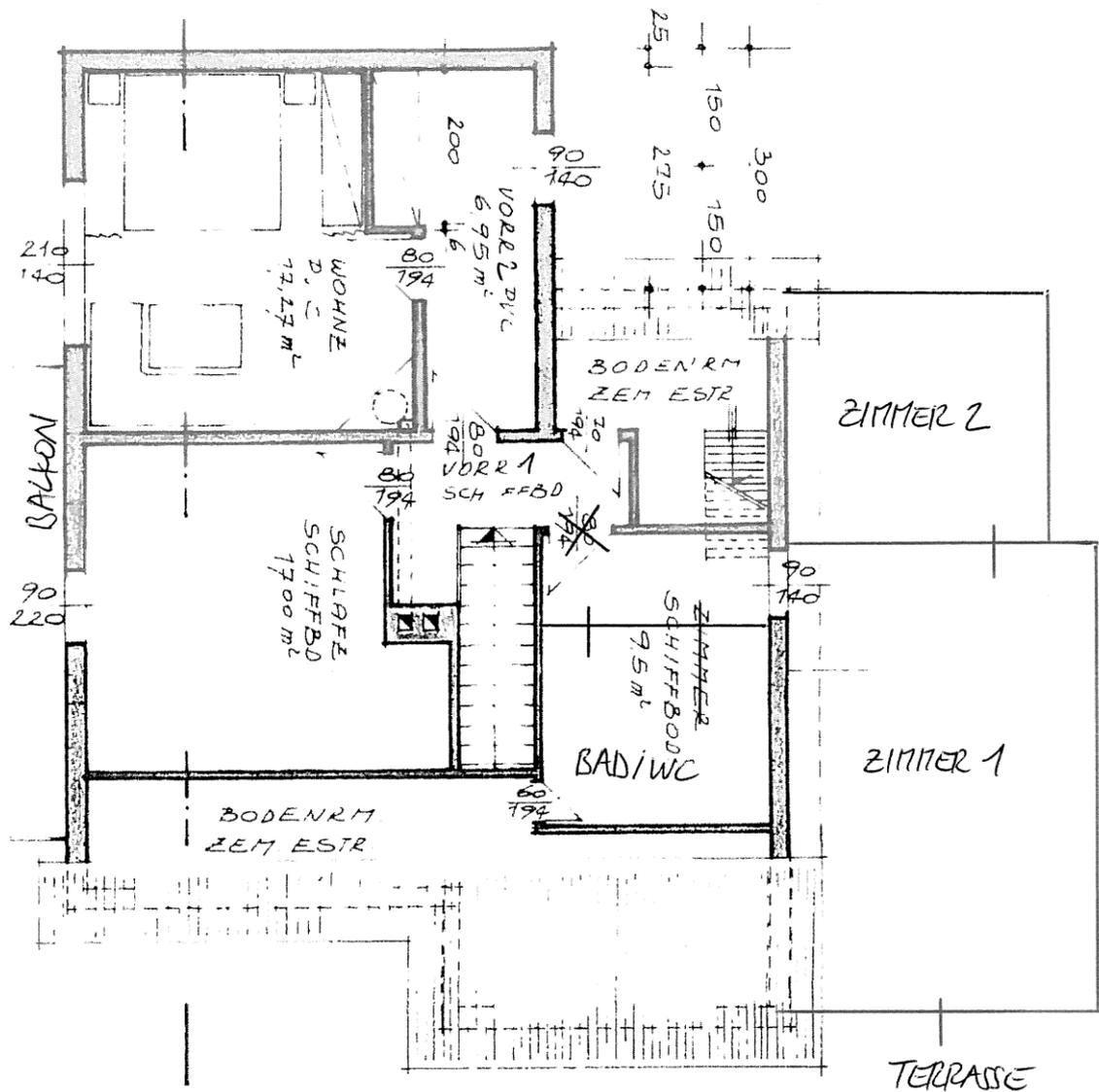


Grundrisschemaskizze

Erdgeschoß

Ohne Fenster- und
Türeintragen, etc.

Ohne Maßstab



Grundrisschemaskizze

Obergeschoß

Ohne Fenster- und
Türeintragungen, etc.

Ohne Maßstab



UID: ATU 16286105

Kontoblatt 2025

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Abfallwirtschaftsgebühr	230,08							230,08	209,16	20,92
2	Abfallwirtschaftsabgabe	31,74							31,74	28,86	2,88
5	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	15,00							15,00	15,00	
42	Mahnggebühr	6,00							6,00	6,00	
70	Gebührenbremse 2024	-25,22							-25,22	-25,22	
	Summe	257,60							257,60	233,80	23,80

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 5

Finanzamt Waldviertel
Albrechtser Str. 4
3950 Gmünd
EW-AZ 19/024-2-0107/1

20. März 2018
DVR 0009237
Tel.: 050 233 233

Retouren an: Finanzamt Waldviertel (AV/01)
Albrechtser Str. 4, 3950 Gmünd

An 19/01
Zomboracz Janos

ab 1. Jänner 2018

Eichkogelstraße 14
3004 Riederberg

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
3874 Haugschlag 107
Gemeinde Haugschlag
Grundbuch/Katastralgemeinde 07110 Haugschlag
Einlagezahl 238 Grundstücksnummer 576/2 - Auflistung siehe Anhang B

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

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

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

Name	Anteil vom Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (9.100)	erhöhten EW (12.200)	erh.bes.EW	Anteil
Zomboracz Janos		9.100,00	12.200,00		1/1
					1)

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

Begründung

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

Rechtmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Waldviertel das Rechtmittel der Beschwerde eingebracht werden. Die Beschwerde hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 19/024-2-0107/1, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2018 vom 20.3.2018) und ist zu begründen.

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

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 unverändert 12.200 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert 9.100 Euro.

OB: 20180320 3773

Seite 1, es folgt Seite 2

Finanzamt Waldviertel
Albrechtser Str. 4
3950 Gmünd
EW-AZ 19/024-2-0107/1

20. März 2018
DVR 0009237
Tel.: 050 233 233

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 11,62 Euro.
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 19/024-2-0107/1 sind folgende Grundstücksflächen im angeführten Ausmaß bewertet:

Katastralgemeinde 07110 - Haugschlag

Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß
576/2	721m ²				

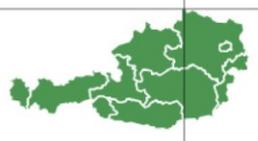
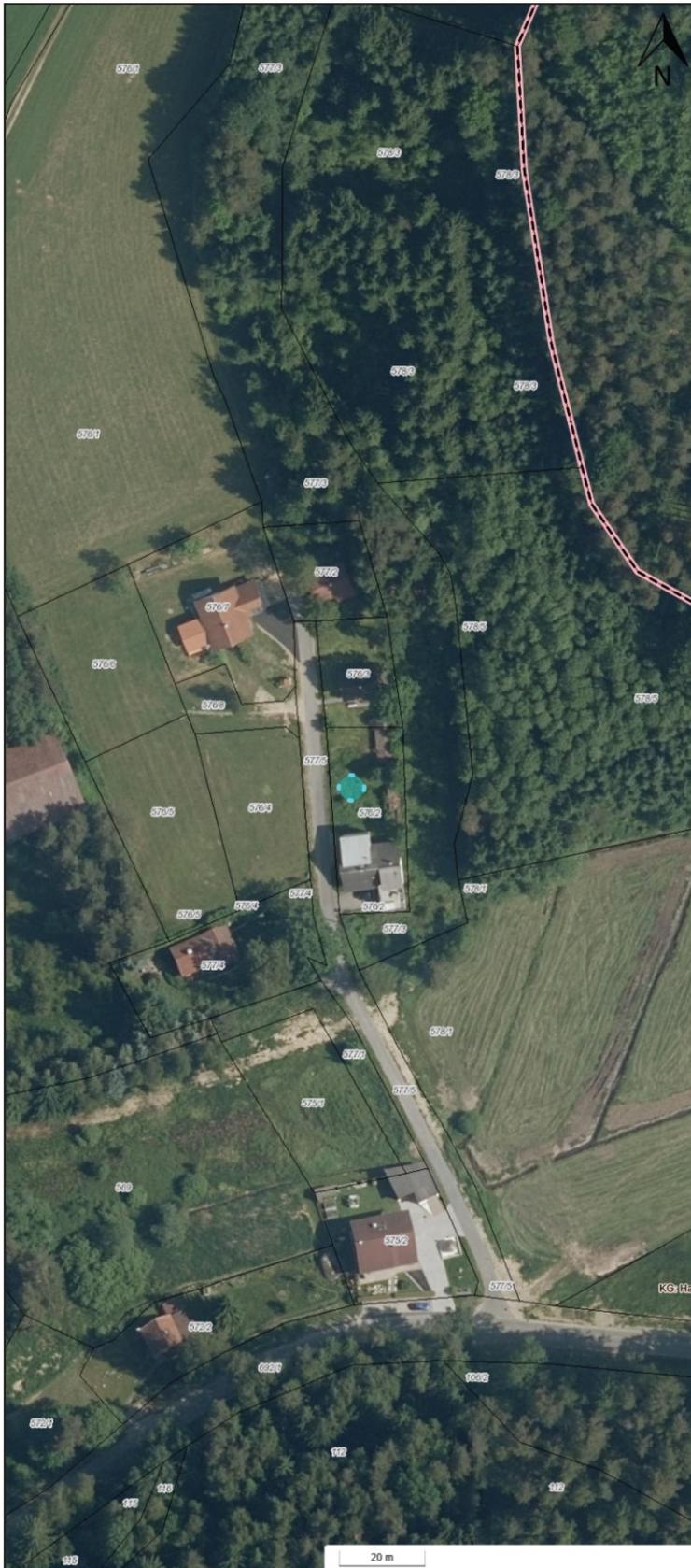
Anmerkung: Grundstücksnummern mit führendem Punkt (z.B. .90/2) sind Bauparzellen.

Abkürzungen

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBl.	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



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.

Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt
"Haugschlag 576/2 (Grundstück)"