



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 21.08.2025

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 7/25p

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Korneuburg vom 16.05.2025, eingegangen am 20.05.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, vormals Bank Austria AG**
Rothschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch: **THEMMER, TOTH & PARTNER**
Rechtsanwälte GmbH
Biberstraße 15
1010 Wien

1. verpflichtete Partei: **Ingeborg HOFFMANN**
geb. 04.12.1947, Private
Hauptstraße 16
2112 Würnitz

2. verpflichtete Partei: **Christian HOFFMANN**
geb. 06.05.1965, Privater
Hauptstraße 16a
2112 Würnitz

beide vertreten durch: **RECHTSANWALTSPARTNERSCHAFT KOLARZ - AUGUSTIN - MAYER**
Schießstattgasse 21
2000 Stockerau

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft in 2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 40/2 und 41, EZ 16, GB 11022 Würnitz, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 30.06.2025 in der Zeit von rd 13.10 Uhr bis 14.10 Uhr im Beisein von

- Herrn Philipp Toth LL.M. (WU)
- Herrn Christian Hoffmann
- Frau Rosemarie Hoffmann und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Harmannsdorf

Erhebungen beim Finanzamt Korneuburg

Erhebungen bei der Netz Niederösterreich GmbH

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 30.06.2025

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung)

Baubescheid:	30.11.2000	(Neubau eines Einfamilienhauses)
Benützung des Bauwerkes:	08.05.2007	(Neubau eines Einfamilienhauses)
Bauanzeige:	04.06.2013	(Gerätehütte, Carport, Gartenhütte)

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

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

Geschosse:

Erdgeschoss	Raumhöhe ca. 2,50 m in der Küche
Dachgeschoss	Raumhöhe ca. 2,60 m sowie Kniestockhöhe ca. 1,51 m im Zimmer 2

Fundierung:

Streifenfundamente und Einzelfundamente

Erdgeschossaußenmauerwerk:	Betonfertigteile
Zwischenwand:	Betonfertigteile

Dachgeschossaußenmauerwerk:	Betonfertigteile
Zwischenwände:	Ständerwände

Kaminmauerwerk:
Formsteinmauerwerk

Decke über Erdgeschoss:
Betonfertigteile

Decke über Dachgeschossausbau:
Betonfertigteile

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Betondachsteine

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Blechkonstruktionen

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

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Konnte nicht erhoben werden

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

Erdgeschoss:

Windfang:
D: Styroporelemente
W: Kork
B: Fliesen

Die Eingangstüre ist versetzt. Der Stromzähler, der Wasserzähler und eine Therme sind vorhanden.

Gang:

D: Styroporkassetten

W: Tapeten und teilweise Paneele

B: Melan

Küche:

D: Styroporkassetten

W: Tapeten

B: Melan

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Eine Stiege führt in das Dachgeschoss.

Kabinett:

D: Styroporkassetten

W: Tapeten

B: Melan

Wohnzimmer:

D: Styroporelemente

W: Tapeten

B: Melan

Ein Ausgang auf die künftige Terrasse wäre möglich.

Abstellraum:

D: Stiegenunterseite

W: Anstrich

B: Melan

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Tapeten

B: Fertigboden

Ein Waschbecken, eine Brause, ein WC und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Dachgeschoss:

Gang:

D: Styroporkassetten

W: Tapeten

B: Melan

Eine Stiege führt in das Erdgeschoss. Über eine Einschubtreppe ist der Spitzboden zu erreichen.

Bad/WC:

D: Sichtschalung und Paneele

W: Fliesen und PVC

B: Vinyl

Ein Waschbecken, eine Wanne und ein WC sind angeordnet.

Zimmer 1:

D: Styroporkassetten

W: Paneele und Tapeten

B: Melan

Zimmer 2:

D: Styroporkassetten

W: Tapeten

B: Melan

Zimmer 3:

D: Styropor

W: Tapeten und Paneele

B: Melan

Fenster:

Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung

Hauseingangstüre:

Kunststofftüre samt Isolierglaslichte

Türen:

Vollbautüren in Holzzargen

Falttüre

Stiege vom Erd- in das Dachgeschoss:

Holzstiege

Aufstieg in den Spitzboden:
Einschubtreppe

Fassadenausbildung:
Wärmedämm-Verbundsystem

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

An der Südwestseite: Maschendrahtzaun (eher weit außerhalb der Grenze laut DKM angeordnet)

An der Nordwestseite: Maschendrahtzaun

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Beton und teilweise Asphalt sind vorhanden. Die Freifläche verfügt über einen ungepflanzten Rasenbewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Mischwasserkanal
Die Niederschlagswässer werden neben der Bausubstanz oberflächlich zur Versickerung gebracht

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Warmwasserbereitung sowie Beheizung der Wohnräume:
Erfolgt von der Gaskombitherme (Wolf), welche sich im erdgeschoßigen Vorraum befindet, über Radiatoren.

Sonstiges:

Beim Hauseingang sind Differenzstufen ausgebildet.

Insektenschutzgitter wurden teilweise angeordnet.

Von der Terrasse existiert vermutlich nur die Fundierung.

Nördlich vom Wohnhaus ist ein Flugdach in einfacher Holzbauweise positioniert. Mit Trapezblechbahnen erfolgte die Deckung des Pultdaches.

Dahinter ist eine Gerätehütte in einfacher Holzbauweise angeordnet. Eine Bitumenschindeldeckung besteht am Satteldach. Der seitliche Anbau ist bereits eingebrochen.

Weiters besteht nördlich vom Flugdach eine Hütte in wiederum einfacher Holzbauweise. Das Satteldach ist überwiegend mit Bitumenbahnen versehen. Möglicherweise überragt das Objekt teilweise die Grundgrenze.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

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

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

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

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Holzteilen, den Befestigungen, dem Kamin, etc..

Die Fundierungssituation ist nicht eindeutig bekannt (es sollen größtenteils Einzelfundamente bestehen).

Wilder Bewuchs wurde vorgefunden.

Der Gesamtzustand der Nebengebäude ist als äußerst schlecht anzusehen, sodass kein diesbezüglicher Wertansatz erfolgen kann. Im Gegenteil, es sich bauliche Maßnahmen bzw. Abbrucharbeiten zu tätigen.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungserscheinungen, Verfärbungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Risse, etc. wahrnehmbar.
Starke Geruchsbeeinträchtigungen wurden erhoben.
Frei geführte Installationen wurden vorgefunden.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigelegt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht gänzlich zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht komplett erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht vollkommen erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis wurde nicht vorgezeigt. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstiegshilfen, wildem Bewuchs, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt. Gemäß Orthofotodarstellung wird der auf Gst 41 und 40/1 befindliche Weg von beiden Liegenschaften genutzt (es wurde die besondere Annahme getätigt, dass dies auch weiterhin möglich ist).

Laut beiliegender Darstellung von der Netz NÖ führt die Stromzuleitung zum Anrainerobjekt auch über das gegenständliche Grundstück. Vertragliche Vereinbarungen sollen nicht existieren.

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.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Auf das beiliegende Kontoblatt der Gemeinde, welches jedoch beide Grundstücke zum Inhalt hat, ist zu verweisen. 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.

Sonstiges, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass ein ungepflegter Bewuchs existiert.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sollen nicht vorhanden sein.

Nordwest- und nordostseitig sind Maschendrahtzauneinfriedungen gegeben, wobei diese gemäß DKM scheunengassenseitig eher weit außerhalb der Grenze situiert ist.

Laut Angabe führt die Stromleitung vom Anschlusskasten bis zum Wohnhaus am Gst 40/1. Diesbezüglich ist auch auf die beiliegende Darstellung von der Netz NÖ zu verweisen. Vertragliche Vereinbarungen sollen nicht existieren.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit allenfalls vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht (solche existieren vermutlich ohnehin nicht). Ebenso wurden geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Mehrfach waren aufgrund von wildem Bewuchs 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 (mit Ausnahme der erwähnten rd 5 m²). Als äußerst eingeschränkt ist die Bebaubarkeit des kleinen und schmalen sowie länglich ausgerichteten Grundstückes zu bezeichnen.

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.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Auf das beiliegende Kontoblatt der Gemeinde, welches jedoch beide Grundstücke zum Inhalt hat, ist zu verweisen (auf das GSt 40/2 soll sich nur ein geringer Betrag an Grundsteuer beziehen). 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 bzw. ist diese aufgrund des überwiegend existierenden wilden Bewuchses seit einiger Zeit ungenutzt. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. BEWERTUNG:

A) 2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, etc. enthalten.

768 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 200,-- i.M. per m ²	rd € 153.600,--
--------------------	--	-----------------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Harmannsdorf, € 825,--

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$$\sqrt{768 \text{ m}^2} = 27,7128 \text{ m} \times € 825,-- \times 1,0 \quad \text{rd} \quad € \quad 22.900,--$$

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

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

$$8,10 \times 9,0 \text{ m i.M.} = \quad \text{rd} \quad 73 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$8,10 \times 9,0 \text{ m i.M.} = \quad \text{rd} \quad \frac{73 \text{ m}^2}{146 \text{ m}^2}$$

$$146 \text{ m}^2 \quad \text{verbaute Fläche a € 2.400,-- i.M. inkl. Ust.} = \text{rd} \quad € \quad 350.400,--$$

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

$$\begin{array}{r} - \text{rd} \quad € \quad 30.000,-- \\ \hline € \quad 320.400,-- \end{array}$$

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 25 % von € 369.500,--

- rd € 92.500,--

VERKEHRSWERT

2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 277.000,--

Laut Bekanntgabe der Marktgemeinde Harmannsdorf vom 13.08.2025 haftet ein Betrag von € 419,78 (bzw. € 392,97 ohne Mahngebühr und Säumniszuschlag) 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

2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung)

rd € 276.600,--

B) 2112 Würnitz, Parz. Nr. 40/2, EZ 16:

rd 448 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
der Liegenschaft, etc. mit € 100,-- i.M. per m² rd € 44.800,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag gerundet als Verkehrswert ausgewiesen wird

VERKEHRSWERT

2112 Würnitz, Parz. Nr. 40/2, EZ 16

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 45.000,--

EZ GESAMTWERT:

VERKEHRSWERT

2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 277.000,--

VERKEHRSWERT

2112 Würnitz, Parz. Nr. 40/2, EZ 16

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 45.000,--

VERKEHRSWERT

2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16

2112 Würnitz, Parz. Nr. 40/2, EZ 16

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 322.000,--

Laut Bekanntgabe der Marktgemeinde Harmannsdorf vom 13.08.2025 haftet ein Betrag von € 419,78 (bzw. € 392,97 ohne Mahngebühr und Säumniszuschlag) 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

2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16

2112 Würnitz, Parz. Nr. 40/2, EZ 16

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung)

rd € 321.600,--

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.

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, 21.08.2025

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 Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen

Bebauungspläne

Verordnung

DKM Auszug samt teilweiser Naturstandsüberlagerung

Einbautendarstellungen der Netz NÖ GmbH

Planausschnitte (auszugsweise, nicht genau dem Naturstand entsprechend)

Feststellungs- und Grundsteuermessbescheid

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

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

009 E 7/25 p

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH1
GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11022 Würnitz
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 16

Letzte TZ 1408/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
40/2	Gärten(10)	453	
41	GST-Fläche	768	
	Bauf.(10)	108	
	Gärten(10)	660	Hauptplatz 16a
GESAMTFLÄCHE		1221	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Ingeborg Hoffmann

GEB: 1947-12-04 ADR: Hauptstr. 16 2112

- a 2762/1966 426/1968 960/1974 Einantwortungsurkunde 1966-05-17,
Übergabsvertrag 1967-10-03, Kaufvertrag 1973-04-06 Eigentumsrecht
- b 3453/1998 IM RANG 1529/1998 Schenkungsvertrag 1998-04-08 Eigentumsrecht
- c 3453/1998 Zusammenziehung der Anteile
- d 1582/2002 Veräußerungsverbot

2 ANTEIL: 1/2

Christian Hoffmann

GEB: 1965-05-06 ADR: Hauptstr. 16 2112

- a 2762/1966 426/1968 960/1974 Einantwortungsurkunde 1966-05-17,
Übergabsvertrag 1967-10-03, Kaufvertrag 1973-04-06 Eigentumsrecht
- c 3453/1998 Teilung des Anteils
- d 1582/2002 Veräußerungsverbot

***** C *****

3 a 3629/2000 Pfandurkunde 2000-08-01

PFANDRECHT

Höchstbetrag 2,080.000,--

für Bank Austria Akiengesellschaft

- b 1582/2002 VORRANG von LNR 4 5 vor 3
- c 6697/2024 Klage (LG Korneuburg 5 Cg 163/24d)
- d 1408/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 6

4 a 1582/2002 Schuldschein 2002-04-29

PFANDRECHT

EUR 25.200,--

1 % Z, 9 % VZ, NGK EUR 2.520,-- für Land Niederösterreich

- b 1582/2002 VORRANG von LNR 4 vor 3

5 a 1582/2002

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 32 NÖ WFG für
Land Niederösterreich

- b 1582/2002 VORRANG von LNR 5 vor 3

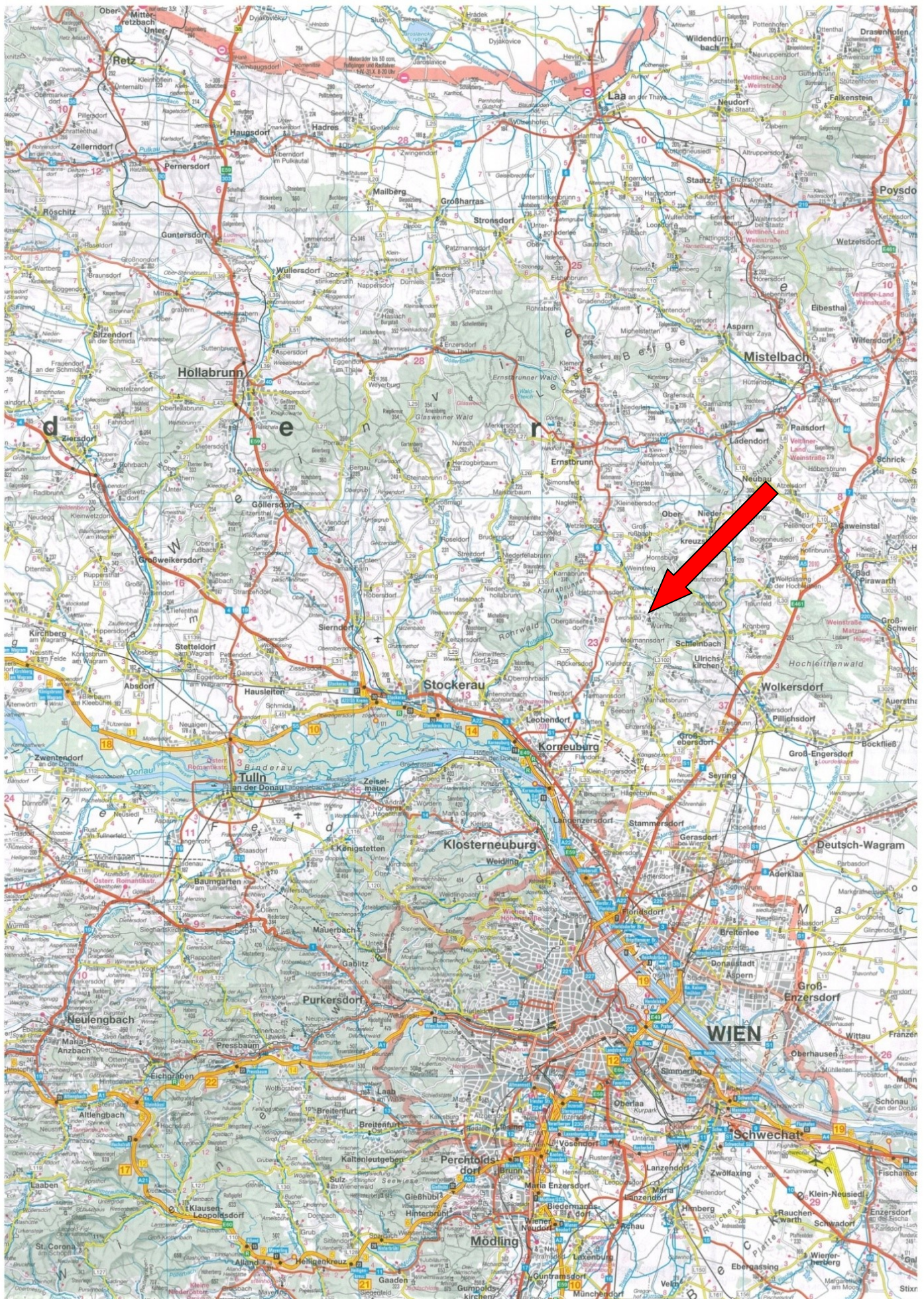
- 6 a 1408/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,00 samt 9,75% Zinsen
p.a. seit 25.11.2024, Antragskosten EUR 1.709,79 für
UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) (9 E 7/25p)
b 1408/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 3

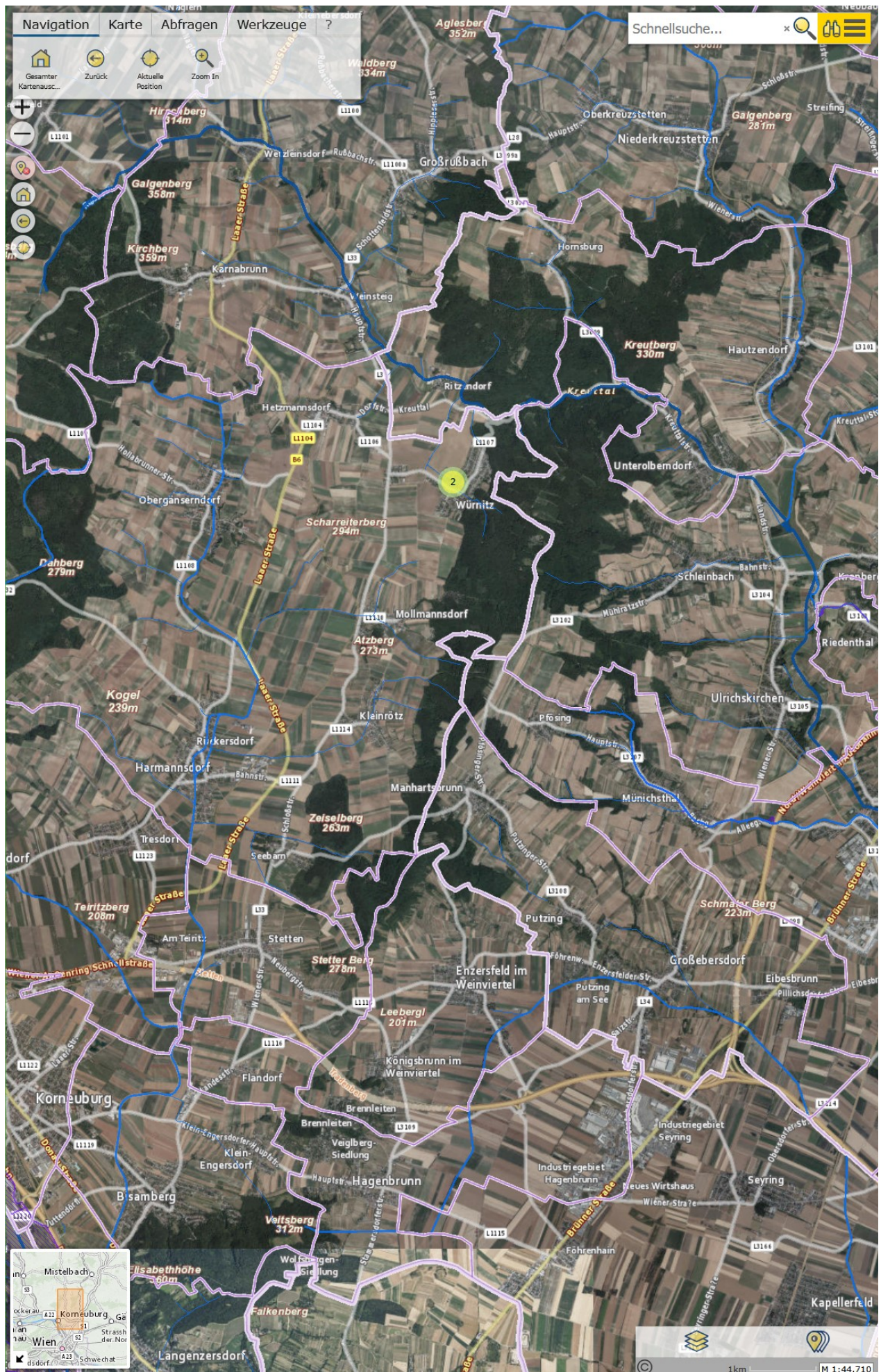
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

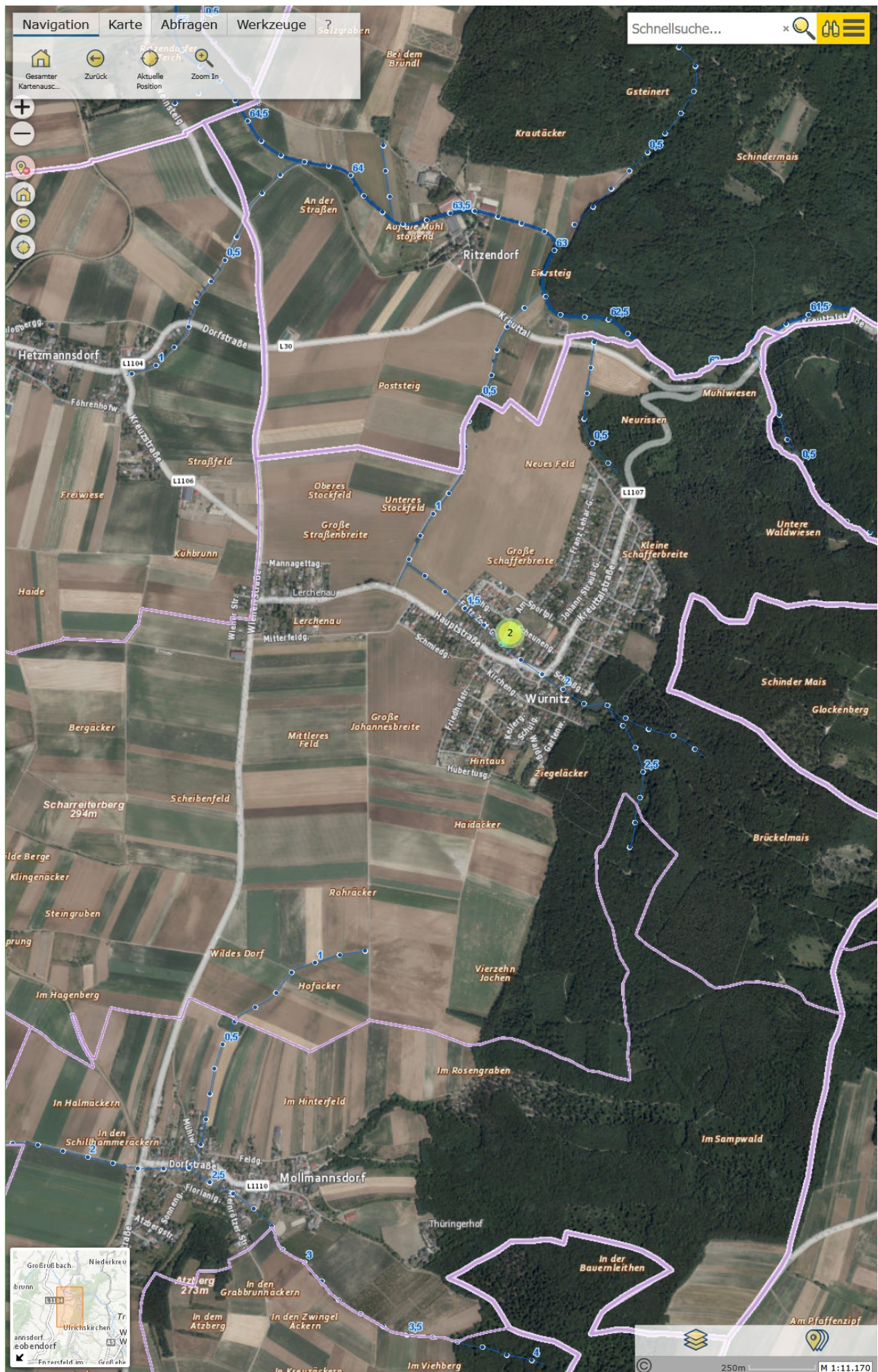
***** Für den Amtsgebrauch

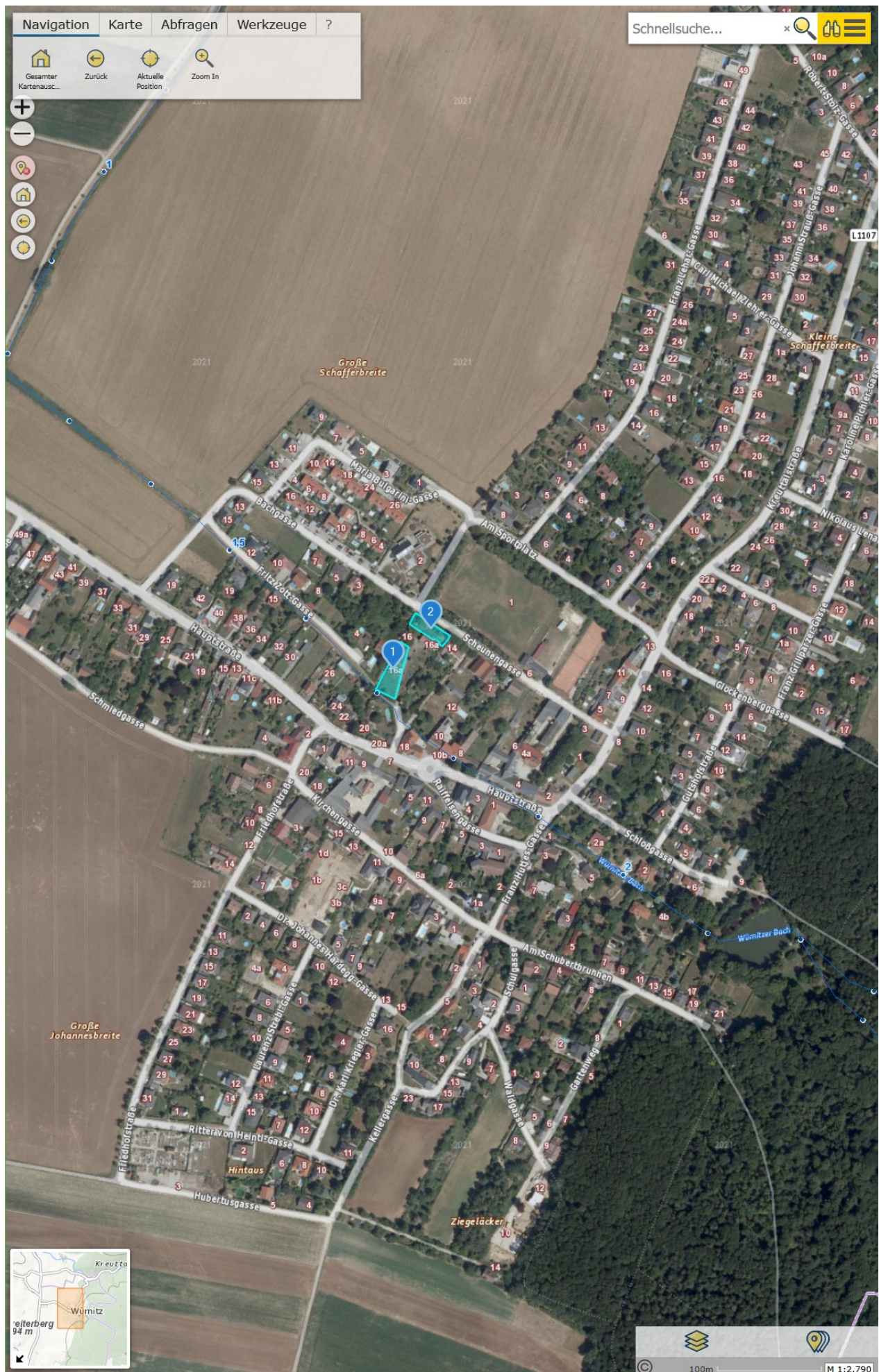
Grundbuch

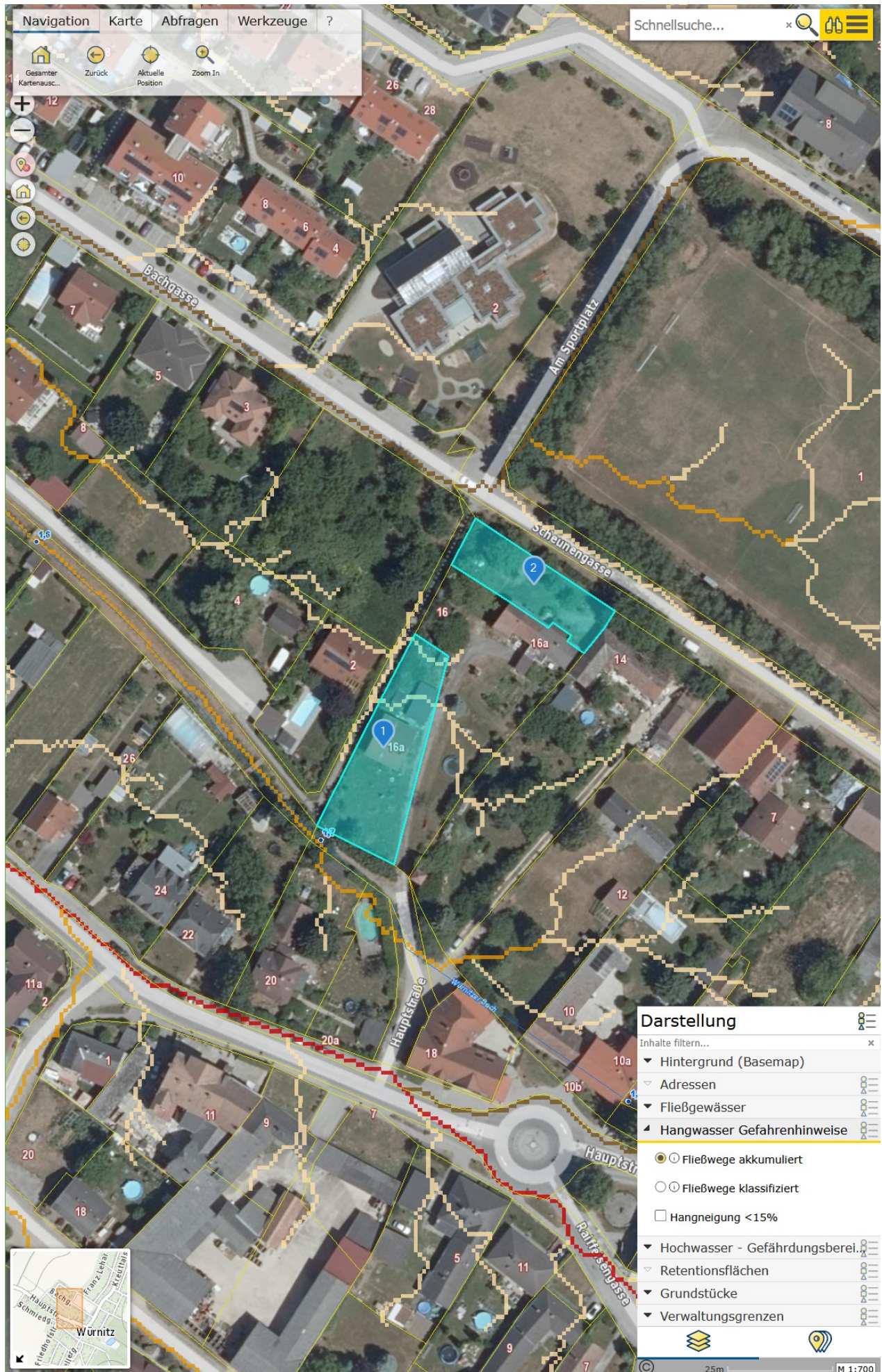
16.05.2025 11:01:02

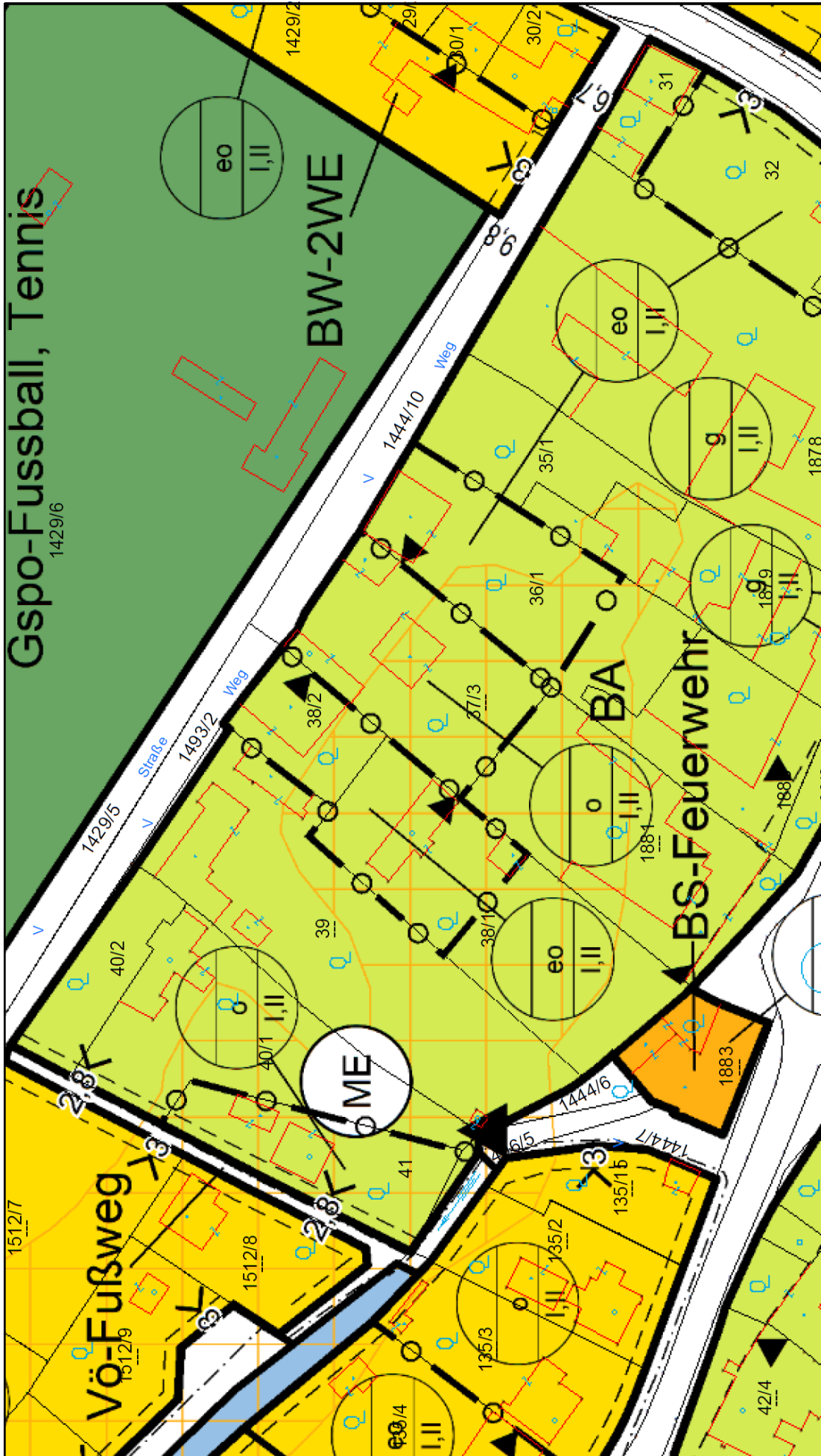












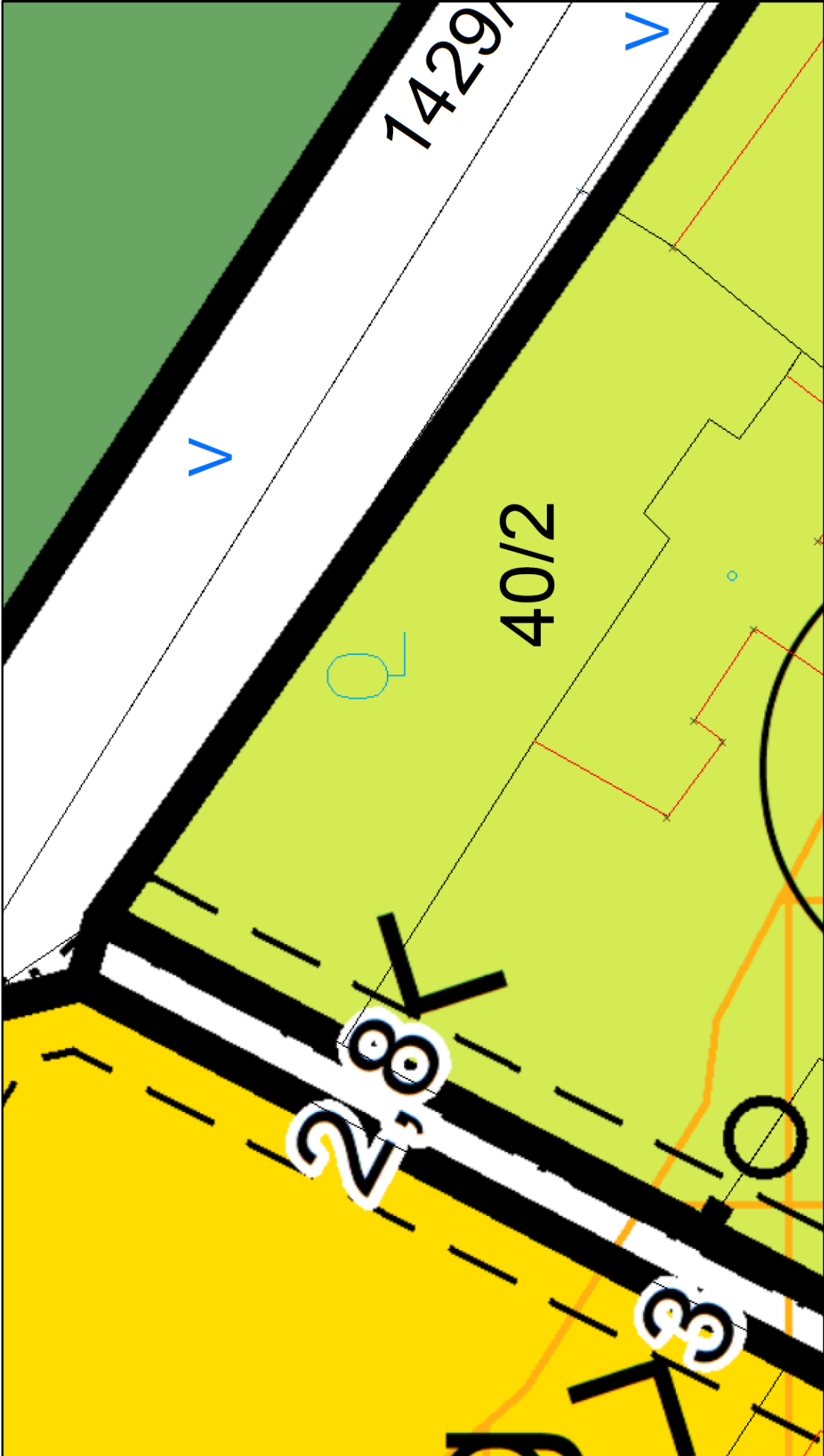
Lageplan

Marktgemeinde Harmannsdorf
 2111 Harmannsdorf, Kirchengasse 5
 Tel: 02264/7500
 e-Mail: gemeinde@harmannsdorf.gv.at

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

Plotdatum: 13.08.2025
 Maßstab (im Original): 1:1 000
 Erstellt durch Anwender:
 Denise Antl_Harmannsdorf





Lageplan		Plotdatum: 12.08.2025 Maßstab (im Original): 1:250 Erstellt durch Anwender: Denise Antl_Harmannsdorf	
Marktgemeinde Harmannsdorf 2111 Harmannsdorf, Kirchengasse 5 Tel: 02264/7500 e-Mail: gemeinde@harmannsdorf.gv.at		 	
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!			
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS			

	MARKTGEMEINDE HARMANNSDORF 2111 HARMANNSDORF - Kirchengasse 5 Tel: 02264/7500 FAX 02264/7500-16 E-Mail: gemeinde@harmannsdorf.gv.at www.harmannsdorf.gv.at	
---	--	---

Parteienverkehr:

MO, DI, DO u. FR von 08.00 - 12.00 Uhr
DI von 16.00 - 19.00 Uhr

UID: ATU16215003

DVRNR. 0025780

Bürgermeistersprechstunden:

DI von 17.00 - 19.00 Uhr, FR von 07.30 - 08.30 Uhr
nur nach telefonischer Voranmeldung

Bankverbindung:

IBAN: AT46 3243 8000 0240 0240

BIC: RLNWATW1438

Betreff: Marktgemeinde Harmannsdorf; Digitaler Bebauungsplan Harmannsdorf –
verfasst von der Dipl.Ing. Porsch ZT GmbH, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und
Raumordnung;

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Harmannsdorf hat in seiner Sitzung am 22. November 2022 unter
TOP 5, folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1

Gemäß § 33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der
Bebauungsplan Harmannsdorf, der aus 8 Plandarstellungen und den
Bebauungsvorschriften besteht, erlassen:

§ 2 Bebauungsplan

Die von der Dipl.Ing. Porsch ZT GmbH, 3950 Gmünd, Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung, verfassten Plandarstellungen stellen den **Bebauungsplan** der
Marktgemeinde Harmannsdorf dar.

Diese Plandarstellungen bestehen aus 8 Planblättern und bilden einen Bestandteil dieser
Verordnung.

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

§ 3 Bebauungsvorschriften

1. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

- 1.1. Die Errichtung von Garagen als Nebengebäude ist nur in einem Abstand von
mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie erlaubt.
- 1.2. Bei erstmaliger Bebauung eines Bauplatzes sind für jede Wohneinheit zwei Kfz-
Stellplätze erforderlich.
- 1.3. Bei Herstellung von zwei oder mehr zusätzlichen Wohneinheiten auf einem
Bauplatz im Zuge eines Aus-, Zu- oder Umbaus sind mindestens zwei Abstellplätze
je neuer Wohneinheit auf dem Bauplatz neu zu schaffen.

2. Mindestmaße von Bauplätzen

Die Mindestgröße von neu geschaffenen Bauplätzen darf

- im Bauland-Agrargebiet 600 m²,
- im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet 500 m²

nicht unterschreiten.

Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500m² waren.

Weiters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht.

Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.

3. Bestimmungen zur Gestaltung von Bauwerken

- 3.1. In Bereichen mit geschlossener Bebauungsweise sind jene Teile die nicht überwiegend mit Hauptgebäuden bebaut sind mit Nebengebäuden, sonstigen baulichen Anlagen mit einer geschlossenen Straßenfront oder Mauern mit einer jeweiligen Mindesthöhe von 2m Höhe auszuführen um eine geschlossene, einheitliche Gestaltung zu erreichen.

4. Besondere Bebauungsbestimmungen

Beb 1

- 4.1. In den mit Beb 1 gekennzeichneten Bereichen sind Bauplätze im Bauland Kerngebiet von der Herstellung von zwei Abstellplätzen je neuer Wohneinheit gemäß §3 Abs. 1 Zi. 3 dieser Verordnung ausgenommen.

§ 4

Diese Bebauungsbestimmungen und die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegen im Gemeindeamt Harmannsdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Diese Verordnung tritt nach Ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der 2-wöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Zeitgleich treten die nachfolgenden Verordnungen der Teilbebauungspläne Hetzmannsdorf (nach 4.Änderung), Kleinrötz (nach 2.Änderung), Mollmannsdorf (nach 6.Änderung), Obergänserndorf (nach 6.Änderung), Rückersdorf (Erlassung), Seebarn (nach 2.Änderung) und Würnitz (nach 3.Änderung) in der jeweiligen letztgültigen Fassung außer Kraft.

Der Bürgermeister

Mag. Norbert Hendler



An der Amtstafel

angeschlagen am: 28.11.2022

abgenommen am: 13.12.2022

Der Bürgermeister

Mag. Norbert Hendler



Geprüft gemäß

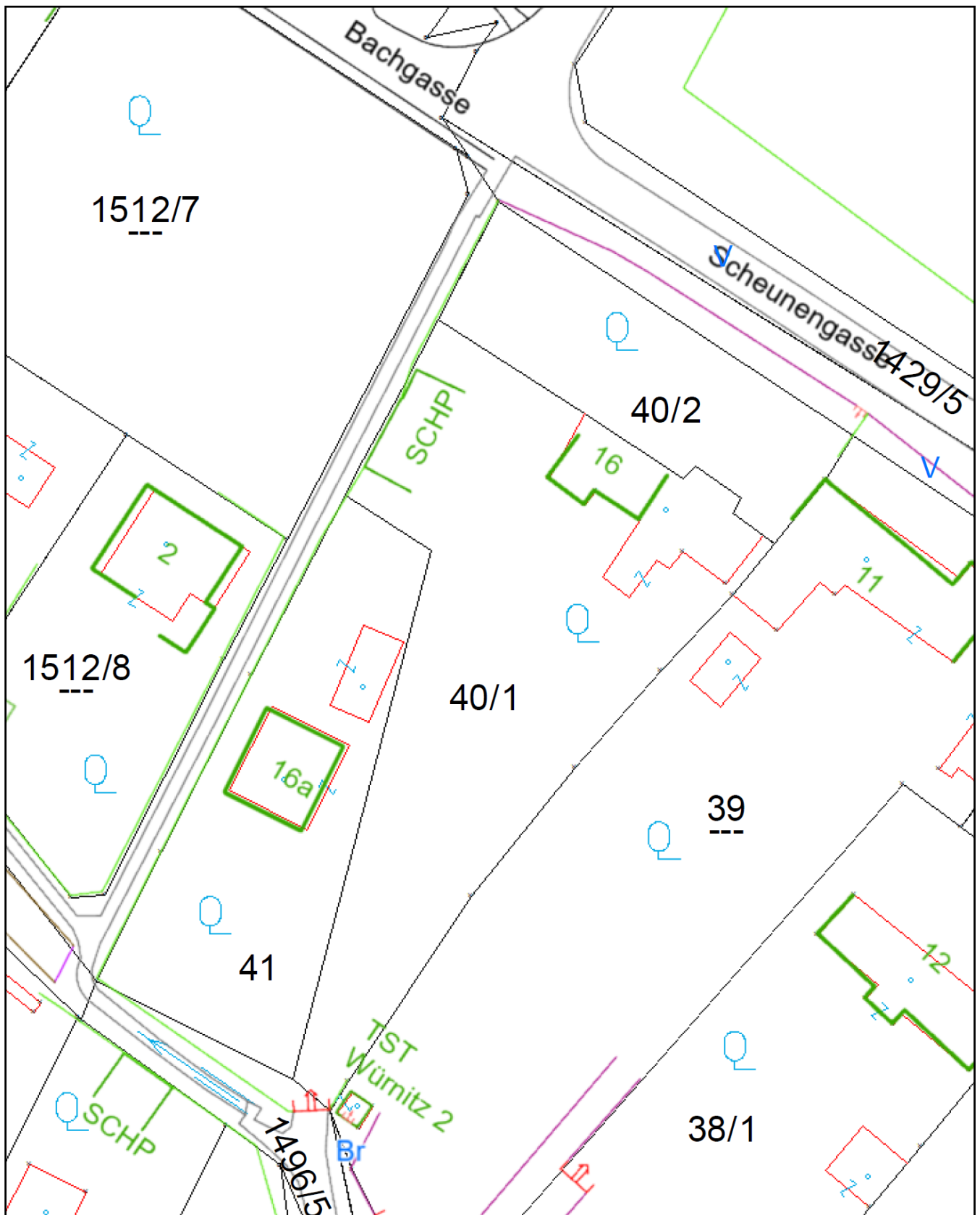
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 9.2.2023

NÖ Landesregierung
im Auftrage

[Signature]





Lageplan

Marktgemeinde Harmannsdorf

2111 Harmannsdorf, Kirchengasse 5
Tel: 02264/7500
e-Mail: gemeinde@harmannsdorf.gv.at

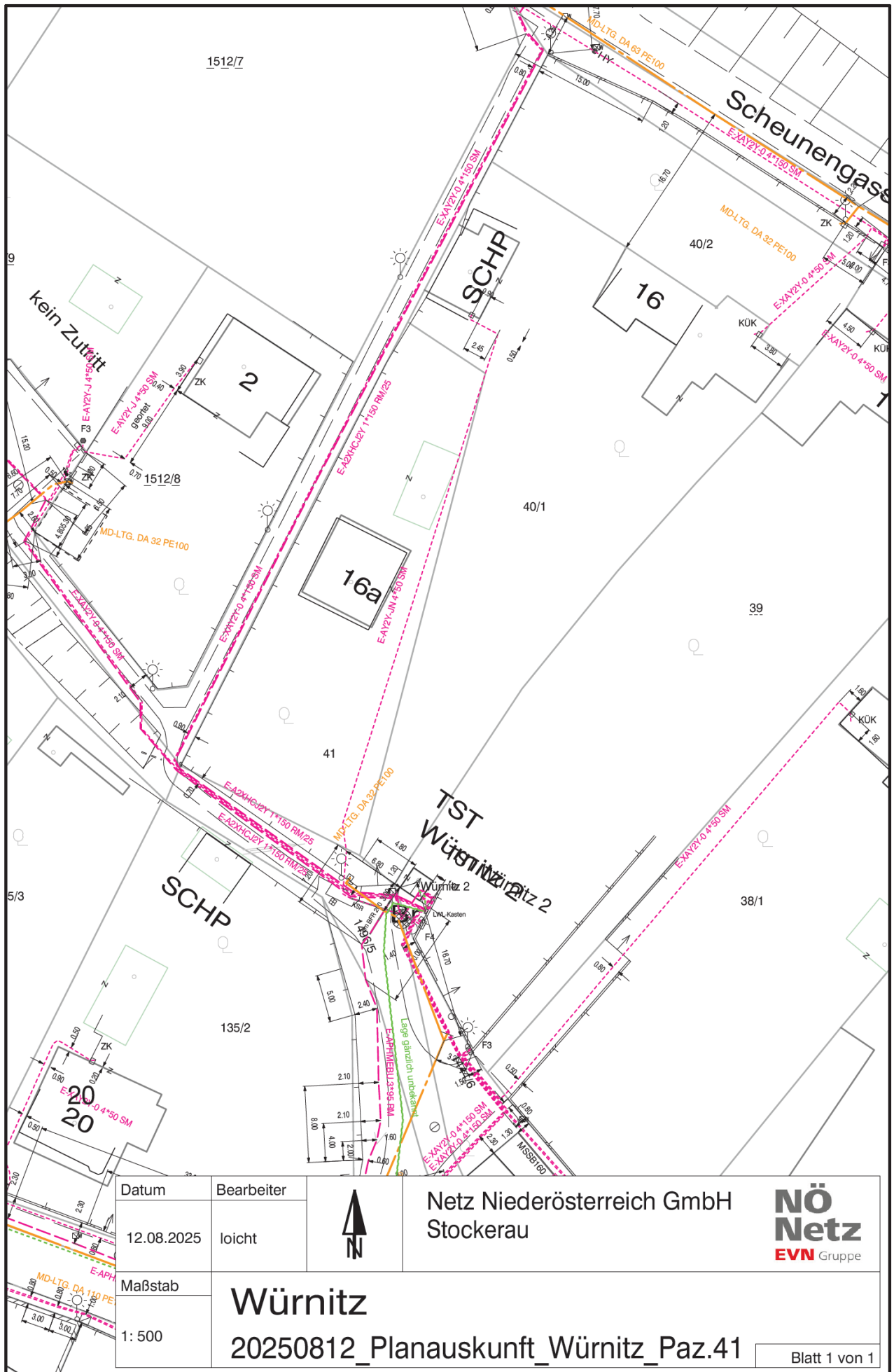


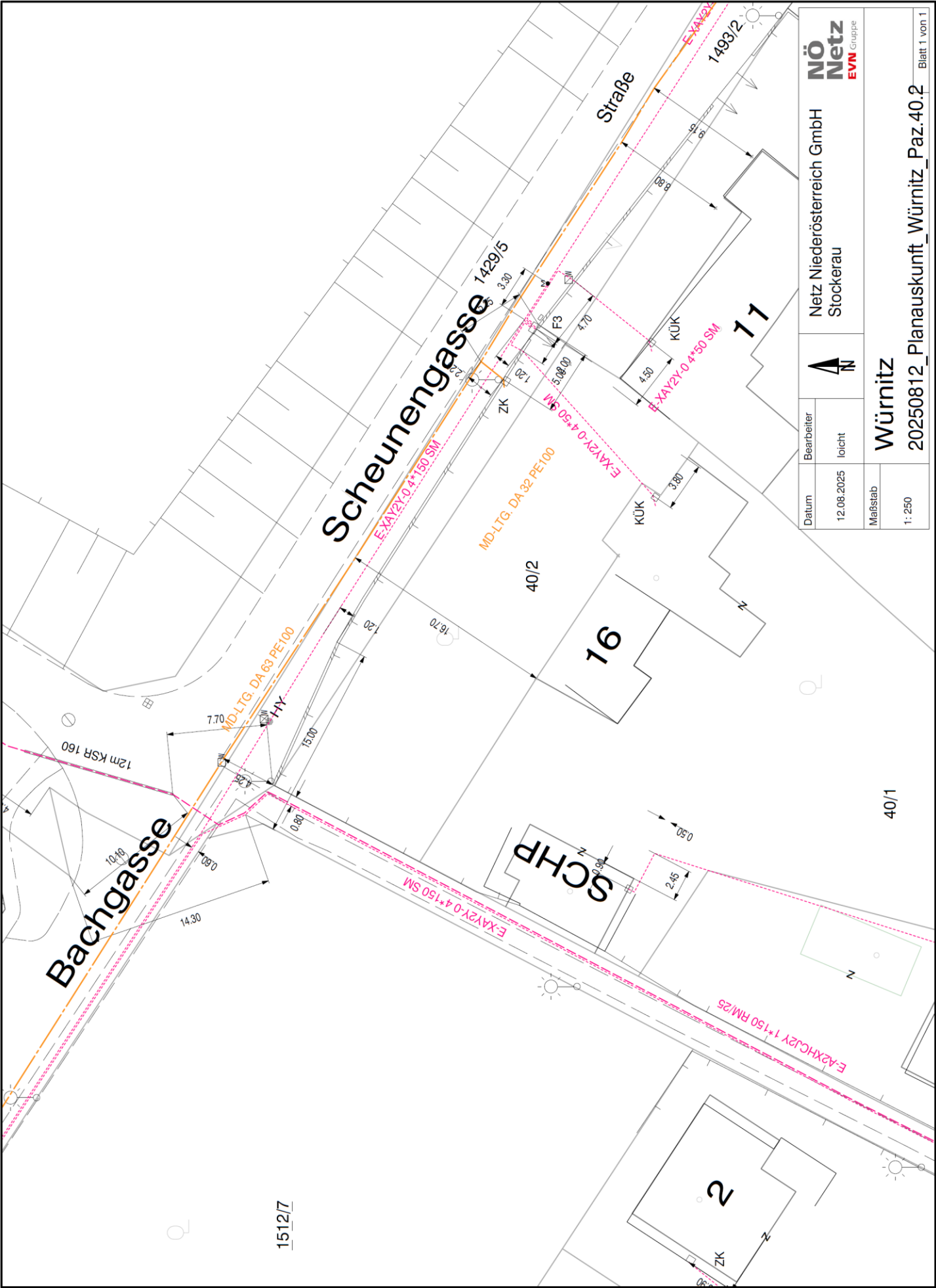
Plotdatum: 13.08.2025
Maßstab (im Original): 1:500
Erstellt durch Anwender:
Denise Antl_Harmannsdorf

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

0 5 10 20 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

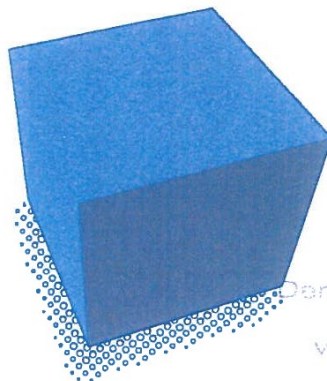




Datum		Bearbeiter	Netz NÖ Netze EVN Gruppe	
12.08.2025		loicht	Netz Niederösterreich GmbH Stockerau	
Maßstab		1:250	Würnitz	
			20250812_Planauskunft_Würnitz_Paz.40.2	
			Blatt 1 von 1	

AUSWECHSLUNGSPLAN FÜR EIN EINFAMILIENHAUS IN HARMANNSDORF AUF DEM GRUNDSTÜCK NR. 41 EZ 16 KATASTRALGEMEINDE WURNITZ

ICON MASSIVHAUS



Der kommissionierten Verhandlung
vom 22. 11. 2000

zu dem folgenden:

ICON-MASSIVHAUS, EIN UNTERNEHMEN DER H. KATZENBERGER, BETON- UND FERTIGTEILWERKE GMBH

Grundeigentümer: *Hoffmann*
HOFFMANN
INGEBORG U. CHRISTIAN
Hauptstr. 16
2112 Wurnitz *Hoffmann Ingeborg*

Bauherr: *Hoffmann*
HOFFMANN
MARION U. CHRISTIAN
Hauptstr. 16
2112 Wurnitz *Hoffmann Marion*

Bauausführung: **H. Katzenberger**
Beton- und Fertigteilwerke GmbH
A-2201 Gerasdorf, Weinbergstraße 4
Tel. 02246-27940-0 Fax 02246-27940-11
A-2201 Gerasdorf bei Wien

Behörde: *Dr. B. Schmid*
Zl. 63/2000 vom 30. 11. 2000

Planverfasser: **H. Katzenberger**
Beton- und Fertigteilwerke GmbH
A-2201 Gerasdorf, Weinbergstraße 4
Tel. 02246-27940-0 Fax 02246-27940-11
A-2201 Gerasdorf bei Wien

h. Schmid
internet www.icon-massivhaus.at
E-Mail office@icon-massivhaus.at

Planart: AUSWECHSLUNGSPLAN

Planstatus: AUSWECHSLUNGSPLAN

Plantitel:

GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN

Masstab: 1: 100, 1: 200

Datum: 10. 10. 00

Auftragsnummer:

Plannummer:

Index:

ZE:

JA

PARIE

A

B

C

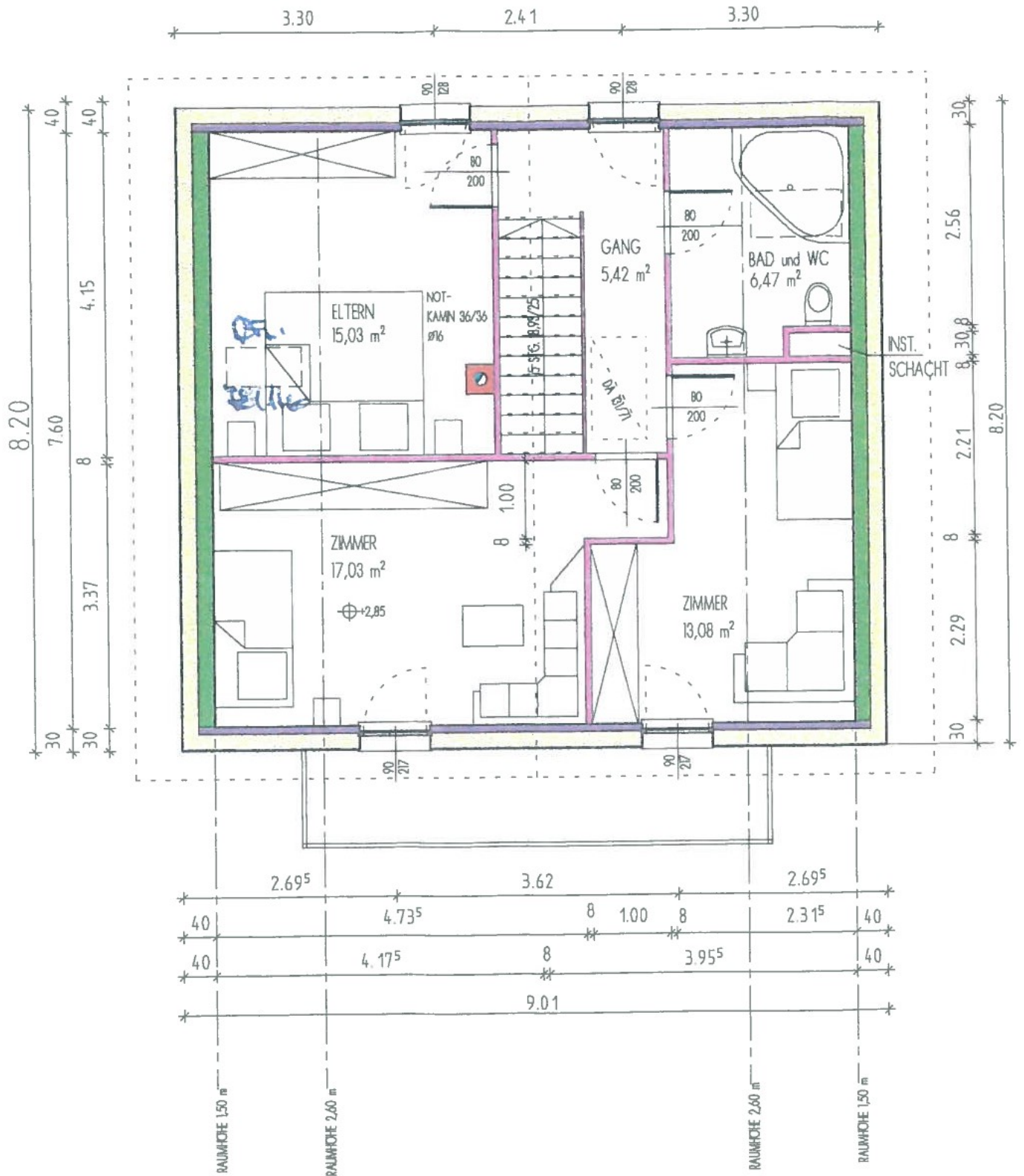
D

00586

EP - 1

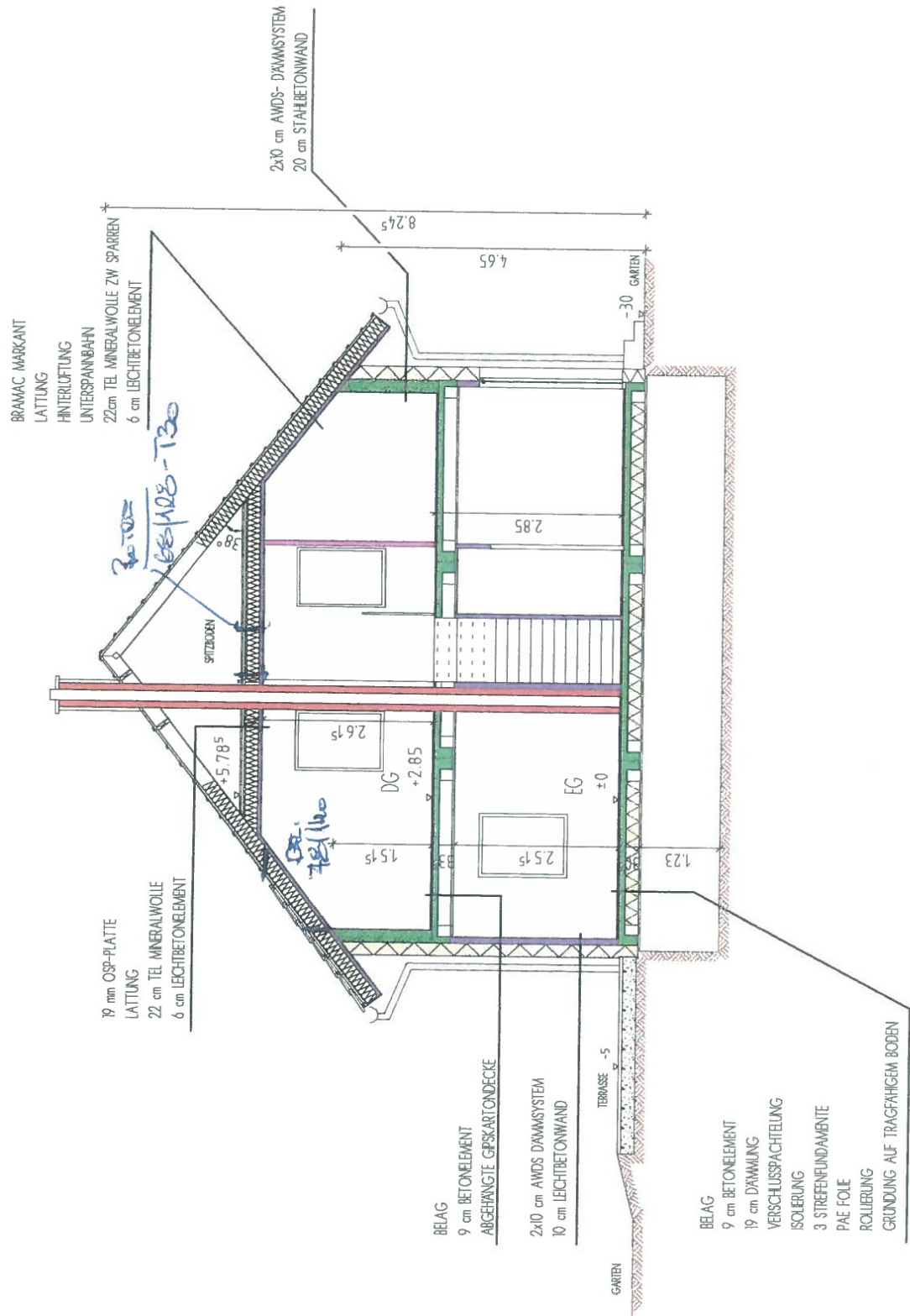
DACHGESCHOSS

M 1 : 100



SCHNITT A-A

M 1 : 100



UID: ATU16215003

Kontoblatt Kunde

Person: 7707, Hoffmann Christian Heinz, Hauptstraße 16a, 2112 Würnitz
Objekt: 1, Hauptstraße 16a, 2112 Würnitz

Jahr: 2025

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wasserbezugsgebühr		496,11	451,02	45,09	330,74	300,68	30,06	165,37	150,34	15,03
2	Bereitstellungsgebühr		86,64	78,75	7,89	57,76	52,50	5,26	28,88	26,25	2,63
6	Grundsteuer B		60,84	60,84		40,56	40,56		20,28	20,28	
49	Mahngebühr	3,36	3,00	3,00		0,55	0,55		5,81	5,81	
50	Säumniszuschlag	13,45	7,55	7,55					21,00	21,00	
92	Kanalbenutzungsgebühr		284,04	258,21	25,83	189,36	172,14	17,22	94,68	86,07	8,61
182	Abfallwirtschaftsgebühr		160,77	146,15	14,62	99,22	90,20	9,02	61,55	55,95	5,60
183	Abfallwirtschaftsabgabe		48,22	43,84	4,38	29,76	27,06	2,70	18,46	16,78	1,68
184	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe		11,25	11,25		7,50	7,50		3,75	3,75	
Summe			1.158,42	1.060,61	97,81	755,45	691,19	64,26	419,78	386,23	33,55

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 9

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/017-2-0927/5

11. August 2014
DVR 0009229
Tel.: (02262) 707-0

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

An **22/02**
Hoffmann Ingeborg und Miteigentümer
z.H. Hoffmann Ingeborg
Hauptstr.16
2112 Würnitz

ab 1. Jänner 2014

Betr.: Grundbesitz (unbebautes Grundstück)

Gemeinde Harmannsdorf
Grundbuch/Katastralgemeinde 11022 Würnitz
Einlagezahl 16 Grundstücksnummer 41 u.a. - Auflistung siehe Anhang B

1. FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2014 **Wertfortschreibung (§ 21 (1) Z. 1 BewG)**

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

a. Einheitswert 1.500 Euro
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert** **2.000 Euro**

Die Anteile in Euro sind dem Anhang A zu entnehmen.

b. Die in dieser wirtschaftlichen Einheit bewerteten Flächen sind dem Anhang B zu entnehmen.

Begründung

Berechnung des Einheitswertes (Angaben in Euro):

Fläche in m ²	Wert je m ²	
1.221	1,8168	2.218,3128

Ausgehend vom nicht gerundeten Durchschnittswert wurde folgender Einheitswert unter Berücksichtigung der durch das vorhandene Gebäude auf fremdem Grund und Boden eingetretenen Wertminderung ermittelt:

Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)	1.500
--	--------------

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

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

Die Wertfortschreibung war erforderlich, weil auf dem gegenständlichen Grundstück ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Die Beschwerde hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 22/017-2-0927/5, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2014 vom 11.8.2014) und ist zu begründen.

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/017-2-0927/5

11. August 2014
DVR 0009229
Tel.: (02262) 707-0

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 Wertfortschreibung kann lediglich die Höhe des Einheitswertes angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Eigentumsverhältnisse.

2. GRUNDSTEUERMESSBESCHIED zum 1. Jänner 2014 Fortschreibungsveranlagung

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

2,00 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Steuermesszahl	1,0 v.T. von	2.000,00	2,000	2,00
gerundet gemäß § 18 GrStG				2,00

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Die Beschwerde hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 22/017-2-0927/5, Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2014 vom 11.8.2014) 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.

Anhang A

Liste der Miteigentümer

Name	Anteil vom Einheitswert (in Euro)	Einheitswert	erhöhten EW	erh.bes.EW	Anteil
Hoffmann Ingeborg					1/2
		750,00	1.000,00		
Hoffmann Christian					1/2
		750,00	1.000,00		

Anhang B: Liste der bewerteten Flächen

In dieser wirtschaftlichen Einheit EWAZ 22/017-2-0927/5 sind folgende Grundstücksflächen im angeführten Ausmaß bewertet:

Katastralgemeinde 11022 - Würitz

Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß
40/2	453m ²	41	768m ²		

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

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/017-2-0927/5

11. August 2014
DVR 0009229
Tel.: (02262) 707-0

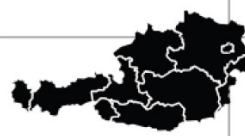
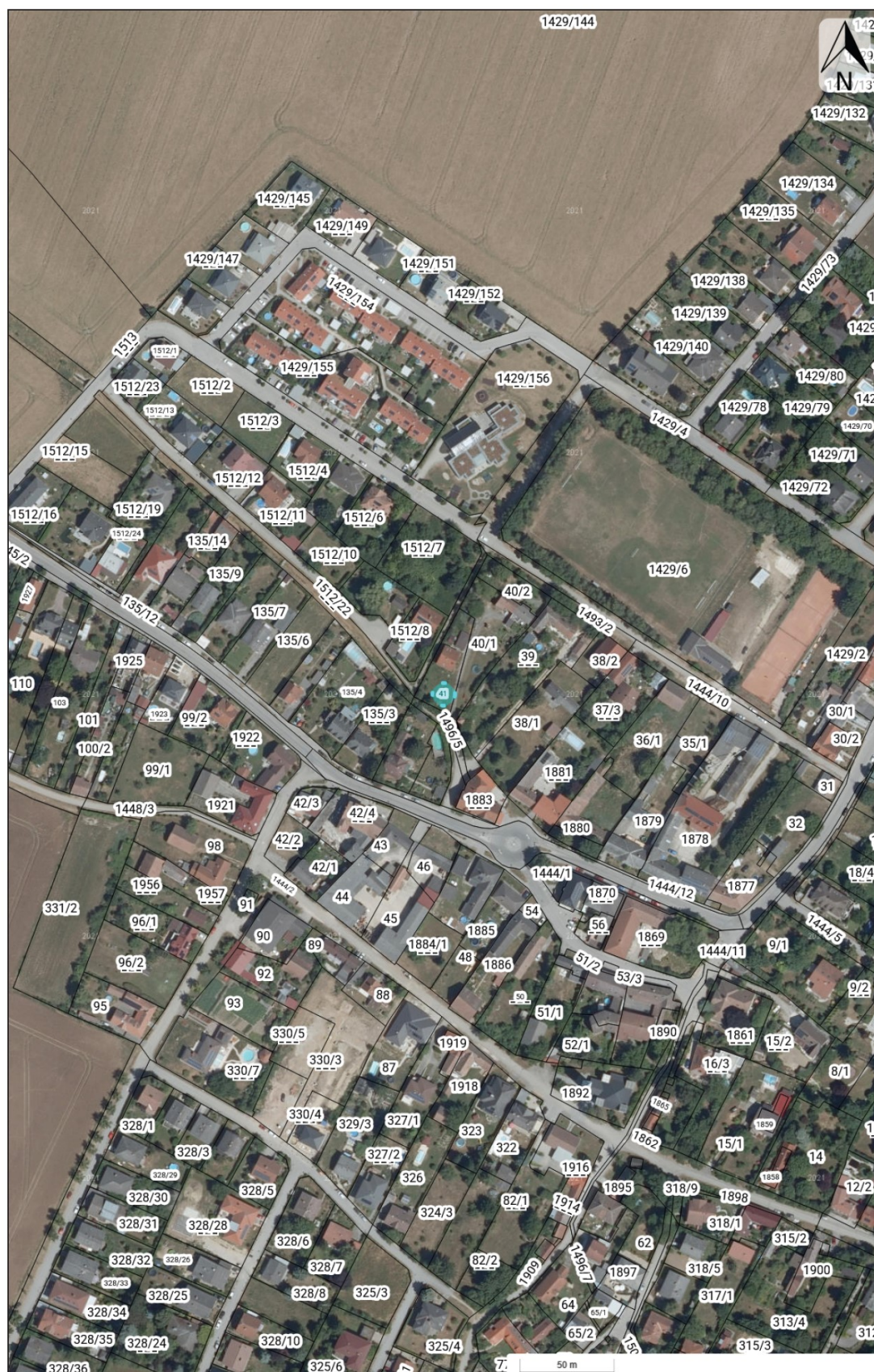
Abkürzungen

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

Erläuterungen

Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung gilt die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 3 Bundesabgabenordnung).

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 vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Würnitz 41 (Grundstück)"

A) 2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16:





















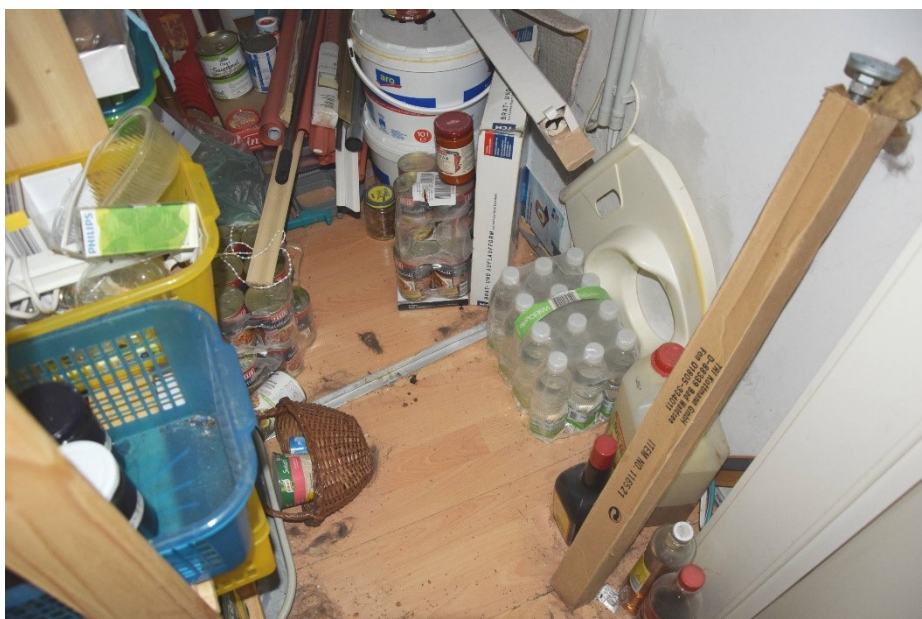


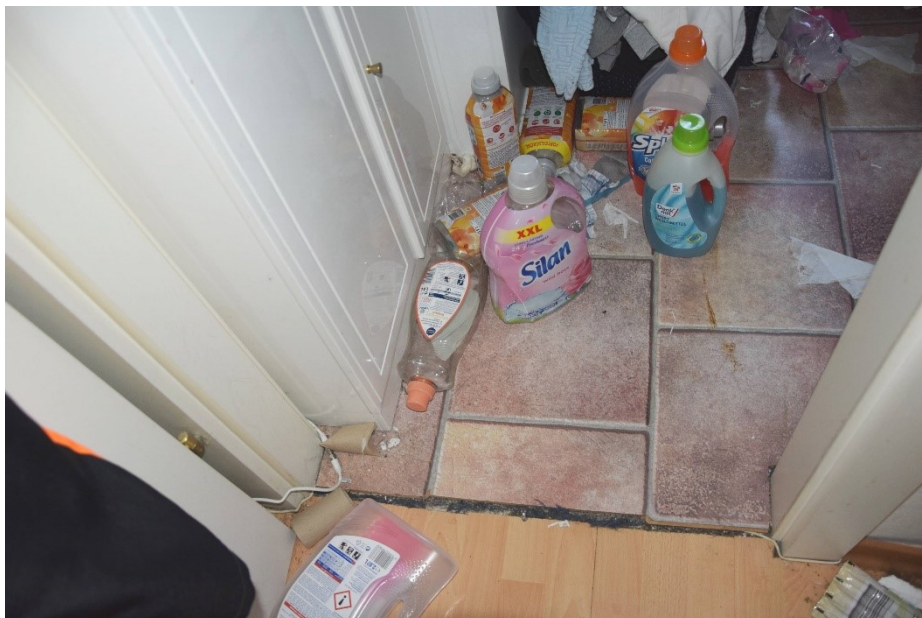








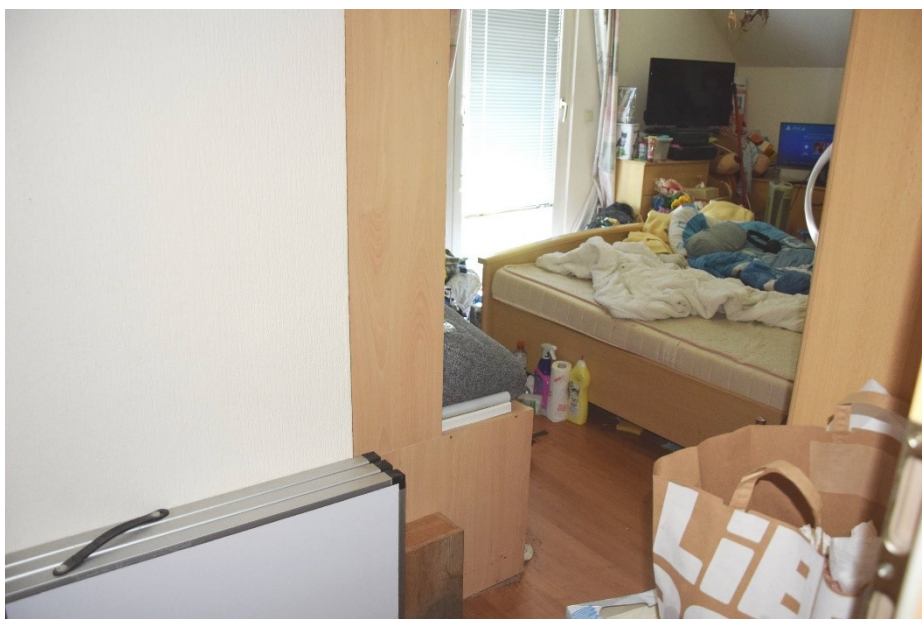




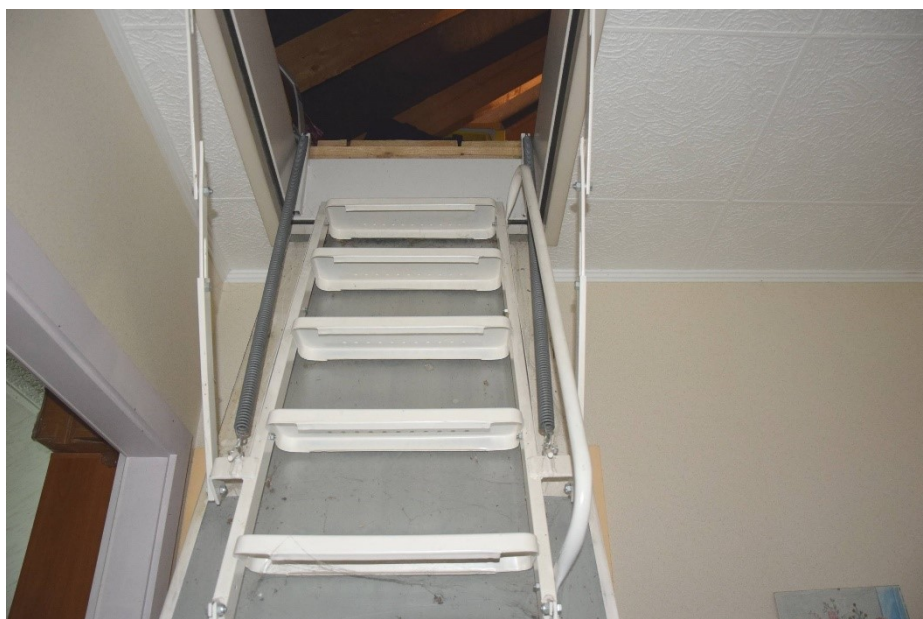


































B) 2112 Würnitz, Parz. Nr. 40/2, EZ 16:







