

**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, 10.04.2024

Bezirksgericht Hollabrunn

Winiwarterstraße 2  
2020 Hollabrunn

8 E 24/23v

# BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hollabrunn vom 26.02.2024, eingegangen am 27.02.2024 per e-mail, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **BAUSPARKASSEN WÜSTENROT AKTIENGESELLSCHAFT**  
Alpenstraße 70  
5020 Salzburg

vertreten durch: RAITS BLEIZIFFER HAWELKA PIRALLI  
Rechtsanwälte GmbH  
Ernst-Grein-Straße 5, 2. OG, Top 6  
5026 Salzburg

1. verpflichtete Partei: **Michael Johann LIEBICH**  
Lattergrabenstraße 33/Top 3  
2384 Breitenfurt bei Wien

2. verpflichtete Partei: **Josephine HELL**  
Lattergrabenstraße 33/Top 3  
2384 Breitenfurt bei Wien

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 2032 Enzersdorf im Thale, Spangenberg 140, Parz. Nr. 7/13, EZ 647, GB 09011 Enzersdorf im Thale, BG Hollabrunn, zu erstellen.

## Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 25.03.2024 in der Zeit von rd 11.55 Uhr bis 12.15 Uhr im Beisein von

- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Hollabrunn

Erhebungen beim Gemeindeverband Hollabrunn

Erhebungen beim Finanzamt Hollabrunn

Erhebungen am Realitätenmarkt

## Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 25.03.2024

## **I. B E F U N D:**

Zu bewertendes Objekt:  
Unbebautes Grundstück



Die Aufschließungsabgabe soll bereits entrichtet worden sein.

Ebenso wurden Befestigungen, etc. nicht vorgefunden. Geringe Mengen von Aushubmaterial werden gelagert. Das eher kleine Grundstück verfügt über einen ungepfligten Rasenbewuchs.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. (soweit überhaupt vorhanden) können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht.

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 nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit dem Gemeindeverband für Abfallwirtschaft erfolgen keine Gebührenvorschreibungen, sodass auch keine Rückstände bestehen. Auf das Kontoblatt der Gemeinde ist einzugehen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es wurde fiktiv angenommen, dass die Liegenschaft eigen genutzt wird. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde. Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass detaillierte Ausführungen mangels Anwesenheit einer örtlich informierten Person bei der Befundaufnahme nicht getätigt werden konnten.

Auftragsgemäß ist das im Grundbuch eingetragene Wiederkaufsrecht für die Gemeinde nicht zu berücksichtigen.

## **II. BEWERTUNG:**

Die Bewertung des unbebauten Grundstückes erfolgt weitgehend nach dem Vergleichswertverfahren.

433 m <sup>2</sup>	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 35,-- i.M. per m <sup>2</sup>	rd €	15.200,--
--------------------	--	------	-----------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne  
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz  
der Stadtgemeinde Hollabrunn, € 585,--

Laut Auskunft gilt für das Grundstück  
der Koeffizient 1,25 als bezahlt

$\sqrt{433 \text{ m}^2} = 20,8087 \text{ m} \times € 585,-- \times 1,25$  rd € 15.200,--

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**

**ohne Berücksichtigung der**

**Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung** € **30.400,--**

Gemäß dem beigefügten Kontoauszug von der Stadtgemeinde Hollabrunn beträgt der Rückstand per 02.04.2024 € 17,60 (bzw. € 11,60 ohne Mahngebühr). 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 € 30.400,--**

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die am 27.03.2024 durchgeführte Datenbankabfrage des Verdachtsflächenkatasters vom Umweltbundesamt brachte nach Eingabe der Daten das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Allfällige Rechte und Lasten, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Rückstandsbeträge, 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, 10.04.2024

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

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszüge samt Orthofoto- bzw. Höhenüberlagerung

Flächenwidmungsplan

Bebauungspläne samt Verordnung

Einbautendarstellung der Netz NÖ

Bescheid

Kontoauszug von der Gemeinde

Einheitswertbescheid

Hinweise betreffend der Datenbankabfrage von etwaigen Bodenkontaminationen

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



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH



24/23 v

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 09011 Enzersdorf im Thale  
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

EINLAGEZAHL 647

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5577/2023  
Plombe 7139/2023

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
7/13	G Gärten(10)	* 433	Spangenberg 140

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 2197/2020 Aufschließungsbeitrag für Gst 7/13 entrichtet

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/2

Michael Liebich

GEB: 1972-09-06 ADR: Adlergasse 5F, Tribuswinkel 2512  
a 5011/2019 Kaufvertrag 2019-07-05 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Josephine Hell

GEB: 1987-05-02 ADR: Adlergasse 5F, Tribuswinkel 2512  
a 5011/2019 Kaufvertrag 2019-07-05 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 5011/2019

WIEDERKAUFSRECHT  
gemäß Punkt VII. Kaufvertrag 2019-07-05  
für Stadtgemeinde Hollabrunn

2 a 5734/2019 Schuldschein und Pfandurkunde 2019-09-26

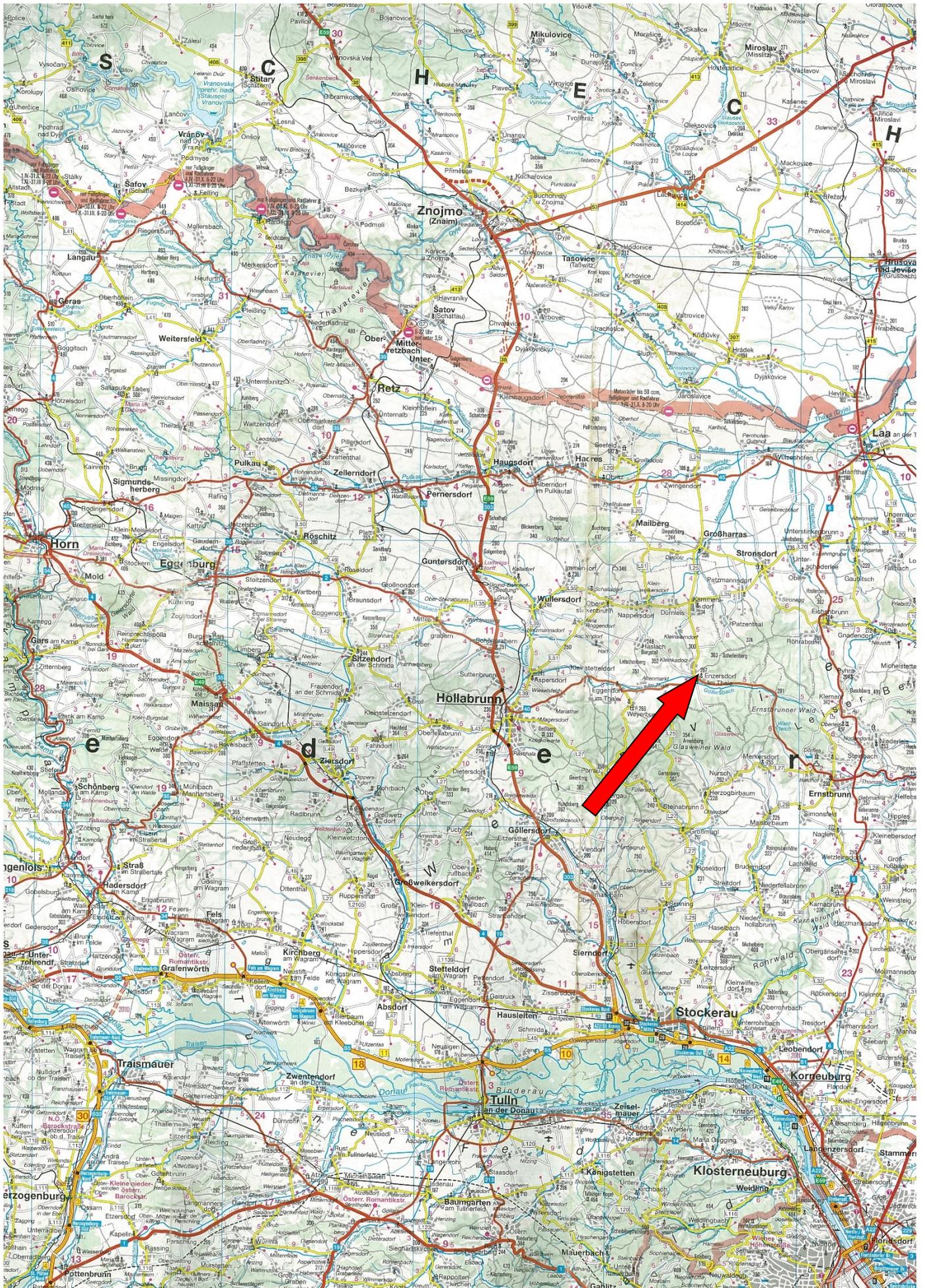
PFANDRECHT EUR 214.400,--  
8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 42.800,--  
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

c 5577/2023 Klage (6 Cg 111/23p - LG Korneuburg)

3 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.









**Navigation** Karte Abfragen Werkzeuge ?

Schnellsuche...

Identifizieren / Auswählen Koordina... / Höhe

**Werkzeuge**

Koordinaten / Höhe

Koordinaten eingeben Koordinaten hochladen (CSV) Koordinaten herunterladen (CSV)

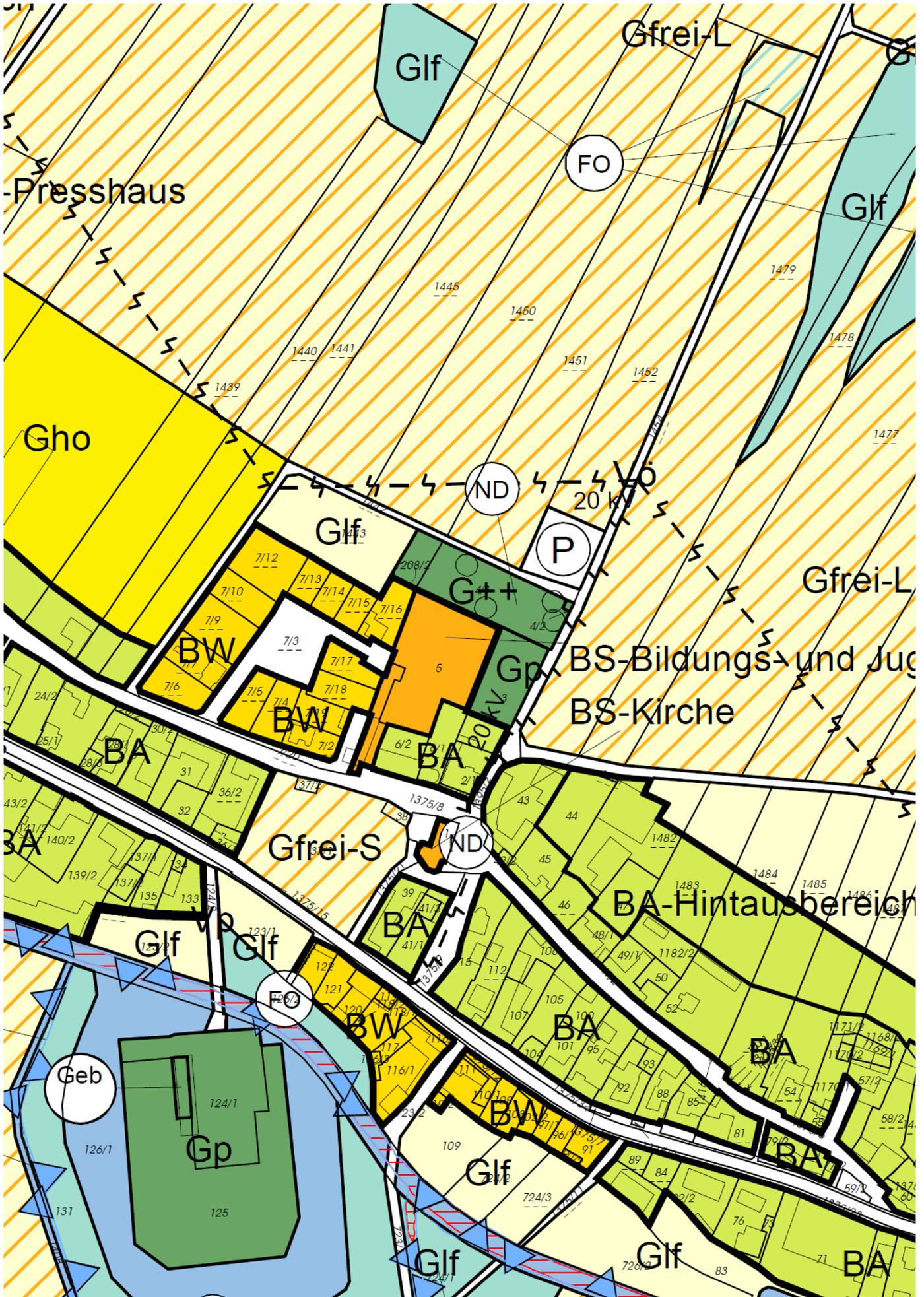
Web Mercator

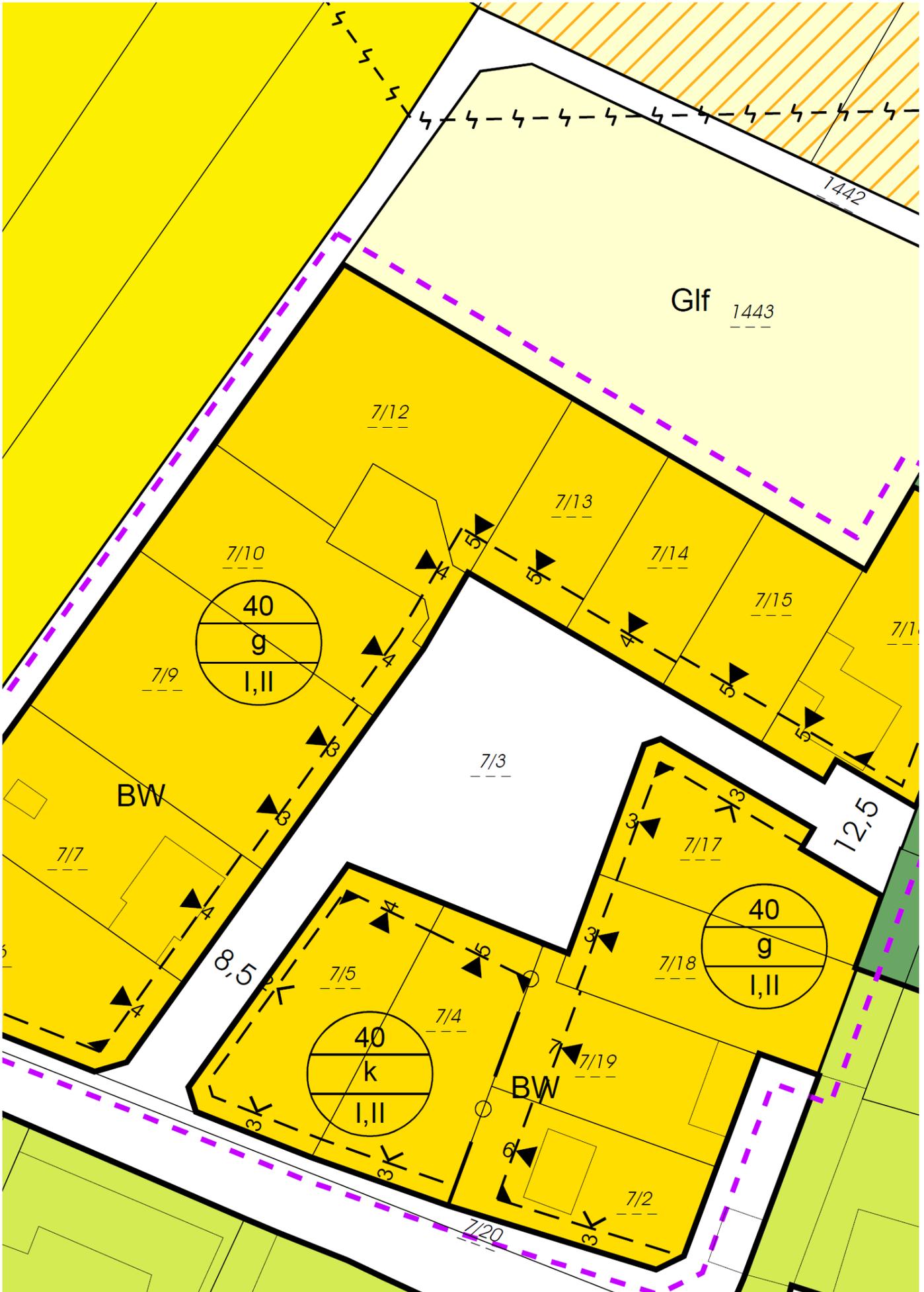
#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1808266,15	6205077,19	265,00m Gelände 265,00m Oberfläche
2	1808286,9	6205115,11	267,10m Gelände 267,10m Oberfläche
3	1808310,94	6205099,28	267,30m Gelände 267,30m Oberfläche
4	1808320,04	6205120,33	268,60m Gelände 268,60m Oberfläche
5	1808304,07	6205128,4	268,20m Gelände 268,20m Oberfläche
6	1808281,97	6205128,25	267,50m Gelände 267,50m Oberfläche
7	1808292,57	6205152,43	268,90m Gelände 268,90m Oberfläche
8	1808312,73	6205143,18	269,20m Gelände 269,30m Oberfläche
9	1808331,09	6205133,62	269,60m Gelände 269,60m Oberfläche
10	1808322,88	6205157,21	270,40m Gelände 270,50m Oberfläche

Marker entfernen

**Eingabe Tipp**

Koordinaten / Höhe M 1:370

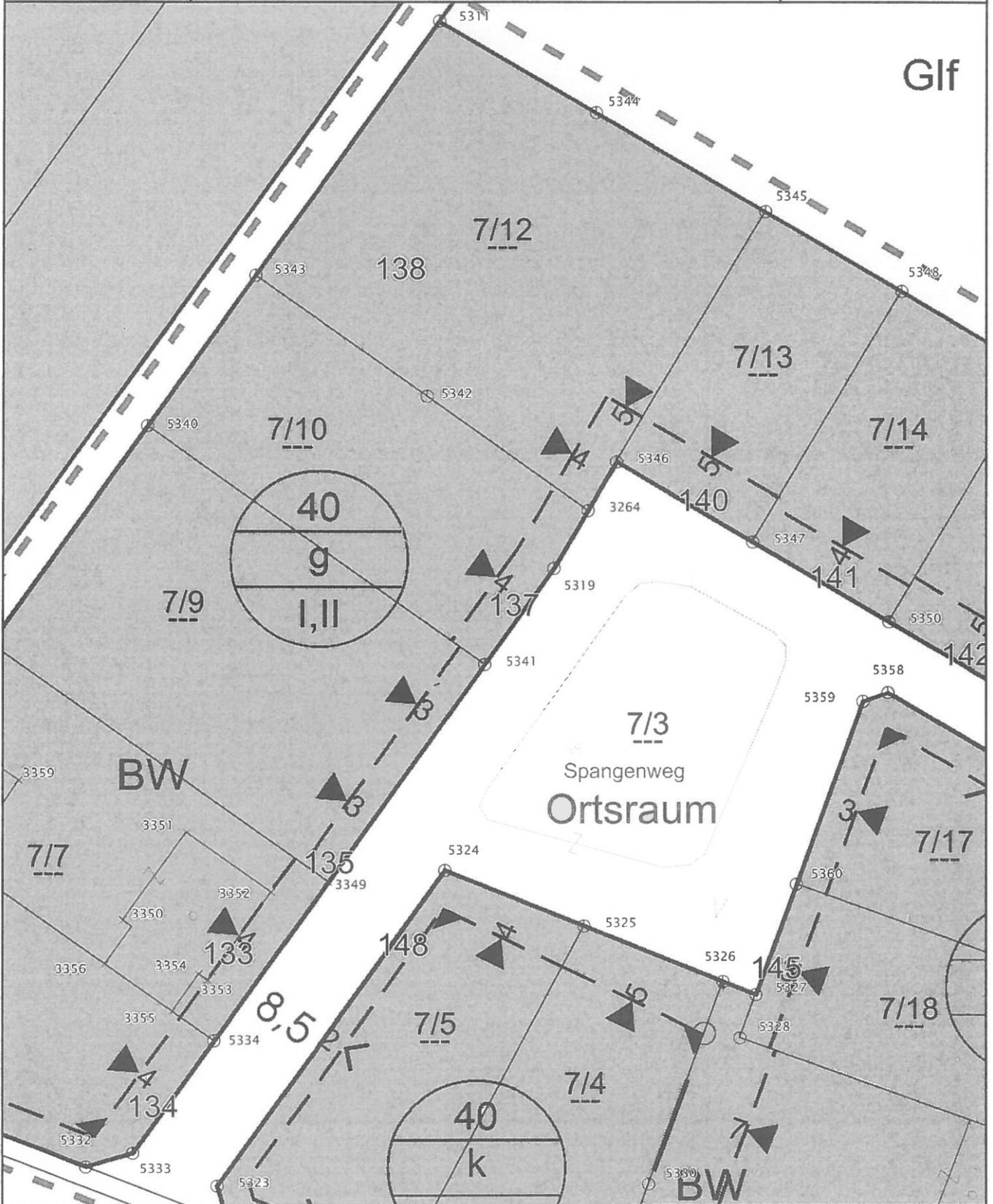




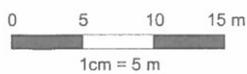


Stadgemeinde Hollabrunn  
Hauptplatz 1, 2020 Hollabrunn  
Tel. 02952/21020  
stadtgemeinde@hollabrunn.gv.at

Datum: 28.02.2024  
Bearbeiter: HollabrunnGem



Maßstab 1 : 500



@BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2023. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.





# STADTGEMEINDE HOLLABRUNN

BAUAMT, A-2020 Hollabrunn, Hauptplatz 1

Tel.: 0 29 52 / 33 39 oder 21 02 - 40, FAX: 0 29 52 / 21 02 - 44

No

## KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Stadt Hollabrunn hat in seiner Sitzung am 25.9.1995 folgende

### **V e r o r d n u n g**

beschlossen :

#### § 1

Aufgrund der §§ 3 bis 7 der NÖ Bauordnung 1976, LGBL. 8200 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan für die Stadtgemeinde Hollabrunn, KG Enzersdorf im Thale, Grundstück Nr. 7/3 und 1443 (Teilfläche) erlassen.

#### § 2

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der von Architekt Dipl.Ing.Ernst Maurer, 2020 Hollabrunn, Kühschelmgasse 5 bzw 1090 Wien, Rossauer Lände 25 mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung zu entnehmen.

### **ABSCHNITT 1 : BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

#### § 3

#### **BEWILLIGUNG VON BAUMASZNAHMEN**

Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und die Bebauungsvorschriften gelten für alle Bauland-, Verkehrs- und Grünlandflächen innerhalb der in der Plandarstellung ausgewiesenen Grenze des Planungsgebietes. Bei der Bewilligung von Baumaßnahmen ist das Gestaltungskonzept als wesentliche Entscheidungsgrundlage heranzuziehen.

#### § 4

#### **GARAGEN**

Garageneinfahrten sind mindestens 5,00 m von der Strassenfluchtlinie abzurücken.

## § 5

### DACHGESTALTUNG

- (1) Als Dachform ist für Haupt- und Nebengebäude nur das Sattel-, Walm- und Krüppeldach zulässig.
- (2) Die Dachneigung hat zwischen 35° und 47° zu betragen.
- (3) Die Dacheindeckung hat mit hartem Dacheindeckungsmaterial zu erfolgen und ist kleinformatig auszubilden. Die Farbe hat einer roten Ziegelfarbe zu entsprechen.  
Hellgraue bzw schwarze Dacheindeckungen und Wellfaserplatten sind nicht zulässig.

## § 6

### SCHAUSEITEN

- (1) An strassenseitigen Schauseiten sind Wärmeschutzverkleidungen nur dann gestattet, wenn sie mit einer Putzoberfläche gestaltet werden. Andersartige Verkleidungen, wie z.B. Faserzementplatten, sind nicht zulässig.
- (2) Die Ausführung der Baulichkeiten hat derart zu erfolgen, daß die Gebäudeschauseiten mit einer Putzoberfläche gestaltet werden. Holzhäuser, Blockhütten oder ähnliche, mit dem ausschließlichen Material Holz errichtete Baulichkeiten sind nicht zulässig. Teile von Baulichkeiten, wie z.B. Veranda, Wintergarten o.ä. können in Holz errichtet werden.

## § 7

### EINFRIEDUNGEN

- (1) Die Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen darf 1,80 m nicht überschreiten, wobei der Einfriedungssockel im Falle der Errichtung eine maximale Höhe von 60 cm nicht überschreiten darf.
- (2) Strassenseitige Einfriedungen sind in einfacher Form mit senkrechten, kleinteiligen Elementen (Steher und Felder) auszuführen.

## **ABSCHNITT II : VERFAHRENSBESTIMMUNGEN**

## § 8

### ALLGEMEINE EINSICHTNAHME

Die Plandarstellung und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Rathaus der Stadtgemeinde Hollabrunn während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 9

SCHLUSZBESTIMMUNGEN

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Die im Gemeinderat vom 13.12.1994 beschlossenen Bestimmungen sind somit außer Kraft gesetzt.

Hollabrunn, am 27.9.1995

Der Bürgermeister :

angeschlagen am : 27.9.1995  
abgenommen am : 13.10.1995



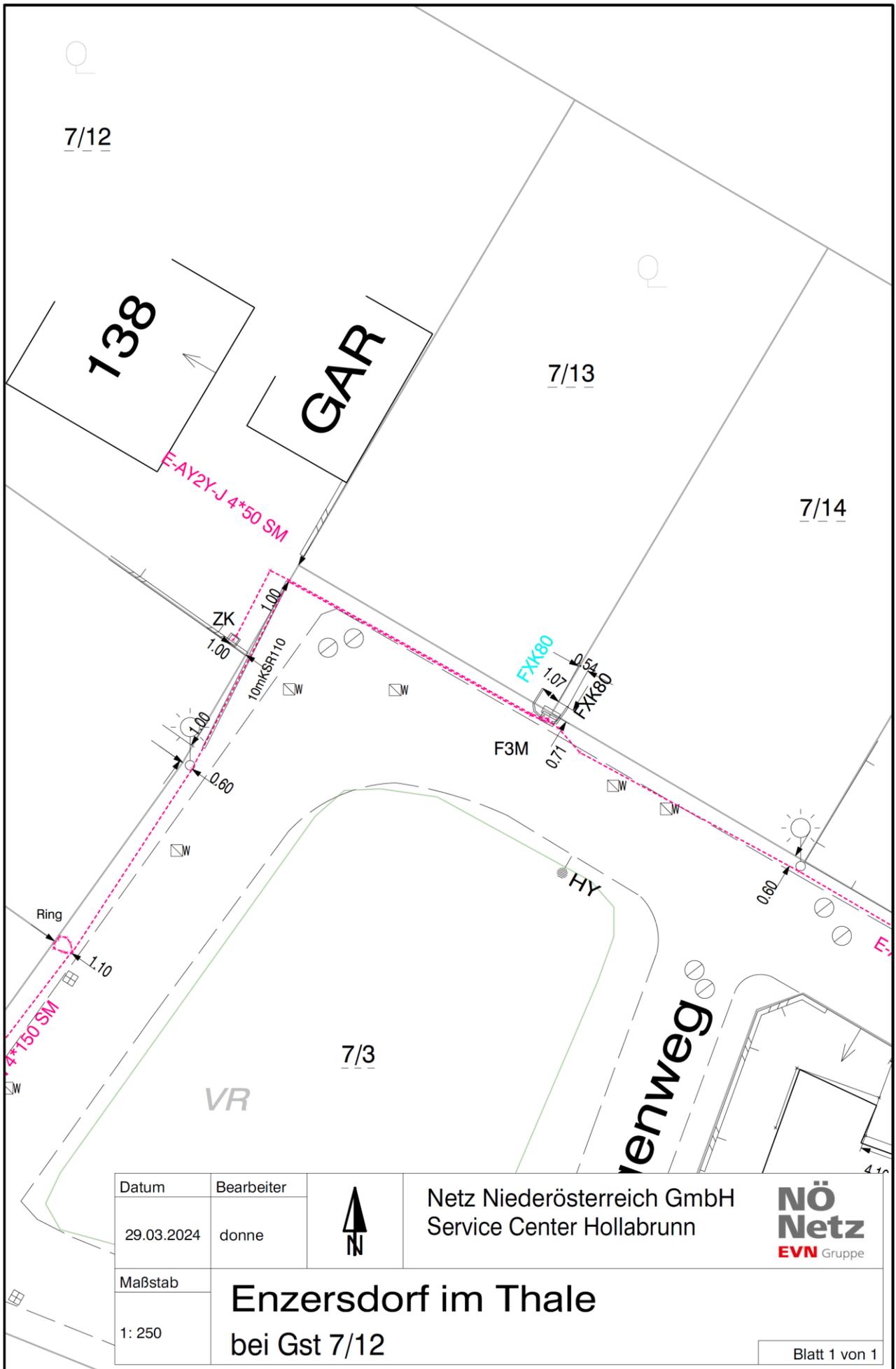
*Handwritten signature in blue ink*

Geprüft gemäß  
§ 88 NÖ. Gemeindeordnung 1975

Wien, am 29. Jan. 1996

NÖ. Landesregierung  
*Handwritten signature in blue ink*







# STADTGEMEINDE HOLLABRUNN

Bauamt

2020 Hollabrunn, Hauptplatz 1

Telefon: 02952 2102

Fax: 02952 2102 - 244

Bearbeiter: Elisabeth Neuteufel

[neuteufel@hollabrunn.gv.at](mailto:neuteufel@hollabrunn.gv.at)

02952-2102 DW 241

Michael Liebich  
Adlergasse 5f  
2512 Tribuswinkel

Josephine Hell  
Adlergasse 5F  
2512 Tribuswinkel

M.S. Wirtschaftstreuhand  
z. H. Josephine Hell  
Prinz Eugen Straße 42/8  
1040 Wien

**Betrifft: Liegenschaft Spangenberg 140**  
**Grundstück 7/13, KG Enzersdorf/Th**  
AZ 2523140/01/

Hollabrunn, am 04.12.2020

## Bescheid

### Spruch

Der Antrag gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 2014 für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses samt Garage, für die Errichtung eines Gartenhauses, die Errichtung einer Einfriedung und die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf dem Grundstück 7/13, KG Enzersdorf/Thale wird gemäß § 13 (3) AVG 1991 (Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991) zurückgewiesen.

### Begründung

Frau Josephine Hell und Herr Michael Liebich, Adlergasse 5f, 2512 Tribuswinkel haben bei der Stadtgemeinde Hollabrunn am 6.2.2020 einen Antrag gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 2014 für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses samt Garage, für die Errichtung eines Gartenhauses, die Errichtung einer Einfriedung und die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf dem Grundstück 7/13, KG Enzersdorf/Thale eingebracht. Diesem Antrag wurden Projektunterlagen, erstellt von der Firma Hartl Haus, 3903 Echsenschbach angeschlossen.

Die Vorprüfung des gegenständlichen Antrages vom 6.2.2020 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014 hat ergeben, dass das geplante Hauptgebäude im Abstand von 1,5m zur rechten Grundgrenze errichtet werden soll und in der Außenwand, welche zu dieser Grundgrenze gerichtet ist, sollen Fensteröffnungen entstehen. Da diese Wand als Brandwand geplant ist, müssten die Öffnungen in der Brandwand die gleiche Brandschutzqualifikation aufweisen wie die Brandwand selbst. Weiters ist der Abstand zu gering. Gemäß Bauordnung §50(1) der NÖ

frucht- und Que-  
Position frei wär-  
ne das Etikke

Bei der offenen Bauweise die halbe Gebäudehöhe, jedoch mindestens zur Grundgrenze einzuhalten. Der Abstand mit 1,5 m ist zu gering.

Mit Schreiben vom 28.4.2020 wurde den Antragsstellern ein Verbesserungsauftrag gemäß § 13 AVG 1991 (Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991) zur Vorlage von geänderten Projektunterlagen bis längstens 31.5.2020 erteilt. Dieser Verbesserungsauftrag ist an die von Frau Josephine Hell bekanntgegebene Anschrift Prinz Eugen Straße 42/8, 1040 Wien ergangen und wurde mittels RSb-Brief am 8.5.2020 übernommen.

Mängel schriftlicher Anbringen ermächtigen die Behörde gemäß § 13 (3) AVG 1991 (Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991) nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amts wegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf einer gleichzeitig zu bestimmenden, angemessenen Frist zurückgewiesen wird.

Bis dato wurden der Baubehörde keine geänderten Projektunterlagen übermittelt. Dem Verbesserungsauftrag vom 28.4.2020 wurde daher nicht Folge geleistet.

Der Antrag von Frau Josephine Hell und Herrn Michael Liebich vom 6.2.2020 ist daher gemäß § 13 (3) AVG 1991 (Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991) zurückzuweisen.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

## Rechtsmittelbelehrung

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung einzulegen. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei der Stadtgemeinde Hollabrunn eingebracht werden.
- diesen Bescheid bezeichnen (bitte das Bescheidkennzeichen angeben)
- einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung des Antrages enthalten.

Die Berufung kann aber auch unmittelbar bei der Berufungsbehörde (per Adresse Stadtrat der Stadtgemeinde Hollabrunn) eingebracht werden.

Eine Berufung ist gemäß dem Gebührengesetz zu vergewahren.

Der Bürgermeister  
KommR. Ing. Alfred Babinsky



Ergeht abschriftlich an:  
Bauakt Enzersdorf 140  
Hartl Haus GmbH, Hümschlag 30, 3903 Echtsenbach

# Stadtgemeinde Hollabrunn

Hauptplatz 1, 2020 Hollabrunn



Datum: 2. April 2024

Seite 1 von 2

Stadtgemeinde Hollabrunn, Hauptplatz 1, 2020 Hollabrunn

**Herr  
Michael Liebich u.Hell Josefine  
Lattergrabenstraße 33/3  
2384 Breitenfurt bei Wien**

### Adressnummer

**112306**

Bei Zahlungen und Schreiben stets angeben

Zuständig Maria Zeillner  
Zimmer  
Telefon 02952 2102 238  
Faxnr. 02952 2102 259  
E-Mail finanzverwaltung@hollabrunn.gv.at  
Gläubiger-ID AT25ZZZ00000003948

### Bankverbindung

Raiba 34900  
BIC: RLNWATW1322 IBAN: AT51 3232 2000 0003 4900

## Kontoauszug

Statistik	Einnahmen 2024 (lfd. Haushaltsjahr)	Ausgaben 2024 (lfd. Haushaltsjahr)	Einnahmen Vorjahre (Kassenreste)	Ausgaben Vorjahre (Kassenreste)
<b>Personenkonto</b>				
Sollbetrag Gesamt	0,00	0,00	17,60	0,00
Sollabgänge	0,00	0,00	0,00	0,00
Endgültiger Sollbetrag	0,00	0,00	17,60	0,00
Istbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Istbetrag	0,00	0,00	17,60	0,00
<b>Sachkonto</b>				
Sollbetrag Gesamt	0,00	0,00	0,00	0,00
Sollabgänge	0,00	0,00	0,00	0,00
Endgültiger Sollbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Istbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Offener Sollbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>				
<b>Endgültiger Sollbetrag</b>	<b>17,60</b>			
<b>Istbetrag</b>	<b>0,00</b>			
<b>Offener Sollbetrag</b>	<b>17,60</b>			
davon gestundet	0,00			
davon ausgesetzt	0,00			
<b>Niederschlagungen vorhanden</b>				

Datum: 2. April 2024

Seite 2 von 2

<b>Adressnummer</b>
<b>112306</b>
Bei Zahlungen und Schreiben stets angeben

Fällig am	GKZ	Abgabenart	Objekt	VA-Jahr	Kassenzeichen	Belegnr.	Mahn-\ Zahltag	MS ZW	Soll Ist	Betrag	Offener Sollbetrag
16.05.22	01	012 Grundsteuer B 2.Quartal 2022 GA14072	001 Spangenberg 140	2022	422017014090#01409	433	19.12.23	3	Soll	5,80	5,80
<b>Total zu Fälligkeit von 16.05.22</b>											<b>5,80</b>
17.03.23	01	080 Mahngebühr Mahngebühr Mahngebühr vom 07.03.23		2023	422017014090#01409	340	19.12.23	3	Soll	3,00	3,00
<b>Total zu Fälligkeit von 17.03.23</b>											<b>3,00</b>
15.05.23	01	012 Grundsteuer B 2. Quartal 2023 GA13977	001 Spangenberg 140	2023	423013013995#01399	434	19.12.23	2	Soll	5,80	5,80
<b>Total zu Fälligkeit von 15.05.23</b>											<b>5,80</b>
29.12.23	01	080 Mahngebühr Mahngebühr Mahngebühr vom 19.12.23		2023	423013013995#01399	341	19.12.23	2	Soll	3,00	3,00
<b>Total zu Fälligkeit von 29.12.23</b>											<b>3,00</b>
Guthaben werden negativ dargestellt!											
<b>Kontostand</b>											<b>17,60</b>

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln  
Babogasse 9  
2020 Hollabrunn

12. November 2020

**Retouren an:** Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln (AV01)  
Babogasse 9, 2020 Hollabrunn

**Einheitswertaktenzeichen**

20 011-8-1981/8

Liebich Michael Johann und Miteigentümer  
z.H. Liebich Michael Johann  
Lattergrabenstraße 33/Top 3  
2384 Breitenfurt b.Wien

## **Einheitswertbescheid zum 01.01.2020 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG**

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz unbebautes Grundstück

Katastralgemeinde: 9011 Enzersdorf im Thale  
Lageadresse: Spangenweg 140, 2032 Enzersdorf im Thale

### **GB 09011 Enzersdorf im Thale, EZ 71**

<b>KG</b>	<b>GSt-Nr</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
09011 Enzersdorf im Thale	7/13	433

festgestellt:

### **1) Zurechnung des Einheitswertes:**

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

Liebich Michael Johann, geb. 06. September 1972 *1)*  
Anteil: 1/2 in Höhe von 581,38 Euro

Hell Josephine, geb. 02. Mai 1987 1)

Anteil: 1/2

in Höhe von

581,39 Euro

*Anmerkung:*

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

### **Begründung:**

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

Auf den Kaufvertrag vom 05.07.2019 wird verwiesen.

### **Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2020 vom 12. November 2020 zu EWAZ 20 011-8-1981/8) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung 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 1.162,77 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 872,07 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 1,16 Euro.

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

**Hinweis:**

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2020 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Der Bescheid hat Wirkung gegenüber allen oben genannten beteiligten Personen bzw. Personengemeinschaften (§ 191 iVm § 190 Abs. 1 BAO).

Mit der Zustellung dieses Bescheides an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle Beteiligten als vollzogen (§ 101 iVm § 190 BAO).

**Abkürzungen:**

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBL.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

**Berechnung:**

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m <sup>3</sup> oder €/m <sup>2</sup>	
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

 <b>Bundesministerium</b> Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://www.signaturpruefung.gv.at">https://www.signaturpruefung.gv.at</a> Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="https://www.bmf.gv.at/verifizierung">https://www.bmf.gv.at/verifizierung</a>
	Datum/Zeit	2024-03-27T15:06:39+01:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	7942886	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

## Auszug aus der Homepage des Umweltbundesamtes hinsichtlich etwaiger Kontaminationen des Bodens:

# Verdachtsflächenkataster

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Hollabrunn
Gemeinde	Hollabrunn 31022
Katastralgemeinde *	Enzersdorf im Thale 9011
Grundstücksnummer *	7/13

\* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

Ergebnis

Information: Das Grundstück 7/13 in Enzersdorf im Thale (9011) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

## Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.





