



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 22.09.2026

Bezirksgericht Waidhofen an der Thaya

Raiffeisenpromenade 2/1
3830 Waidhofen an der Thaya

7 E 576/26y

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

Mit Beschlüssen des Bezirksgerichtes Waidhofen an der Thaya vom 15.05.2026, eingegangen am 22.05.2026 per Post und vom 11.06.2026, eingegangen am 17.06.2026 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **STADTGEMEINDE GROSS-SIEGHARTS**
Schloßplatz 1
3812 Gr. Siegharts

1. verpflichtete Partei: **Nicolae MAVRODIN**
Fistritz 39
3812 Gr. Siegharts

2. verpflichtete Partei: **Ionela Loredana MAVRODIN**
Fistritz 39
3812 Gr. Siegharts

beide vertreten durch: Mag. Martin FÜHRER
Rechtsanwalt
Raiffeisenpromenade 2
3830 Waidhofen an der Thaya

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft in 3812 Fistritz 39, Parz. Nr. 111/3, EZ 248, GB 21010 Fistritz, BG Waidhofen an der Thaya, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

1. Befundaufnahme am 10.06.2026 in der Zeit von rd 07.45 Uhr bis 08.15 Uhr im Beisein von

- dem gefertigten Sachverständigen

2. Befundaufnahme am 15.07.2026 in der Zeit von rd 12.50 Uhr bis 14.05 Uhr im größtenteilsen Beisein von

- Herrn GV Gerhard Anderl
- Herrn RI Matthias Gruber (PI Groß Siegharts)
- Herrn RI Michael Dienstl (PI Groß Siegharts)
- Herr Schlossermeister Wolfgang Solomka und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Groß Siegharts

Erhebungen beim Abfallwirtschaftsverband Waidhofen an der Thaya

Erhebungen beim Finanzamt Waidhofen an der Thaya

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der 2. Befundaufnahme, 15.07.2026

Baubescheid: 02.07.1999 (Errichtung eines Öllageraumes mit einer
Öllagerung von 3000 l)
Bauführerbescheinigung: 14.01.2000 (Öllageraum)

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

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

Geschosse:
Erdgeschoss Raumhöhe ca. 2,37 m im Zimmer 1
Obergeschoss Raumhöhe ca. 2,56 m im Wohnzimmer

Fundierung:
Streifenfundierung

Erdgeschossaußenmauerwerk: Hohlblockmauerwerk
Mittelmauern: Hohlblockmauerwerk
Zwischenwände: Ziegelwände

Obergeschossaußenmauerwerk: Hohlblockmauerwerk
Mittelmauern: Hohlblockmauerwerk
Zwischenwände: Ziegelwände

Kaminmauerwerk:
Ev. Ziegelmauerwerk

Decke über Erdgeschoss:
Ev. Hohlkörperdecke

Decke über Obergeschoss:
Ev. Hohlkörperdecke

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Wellplatten

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Kunststoff- und Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschossdecke:
Wurde nur teilweise bzw. jedenfalls nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke eingebaut

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden vermutlich nicht gänzlich ausgebildet

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundenen bzw. angegebenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden gänzlich identen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- und Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Erdgeschoss:

Vorraum:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: PVC

Die Eingangstüre ist versetzt. Eine Stiege führt in das Obergeschoss. Der Stromzählerkasten (ohne Zähler) wurde vorgefunden.

Aufstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Beton

Ein Waschbecken und eine Brause sowie die Ölzentralheizungsanlage sind vorhanden.

WC:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: PVC

Ein WC ist angeordnet.

Zimmer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Kabinett:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Holzboden

Zimmer 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Teppich

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: PVC

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Nebengebäude:

Garage:

D: Styropor

W: Anstrich

B: Beton

Ein Kipptor ist versetzt. Ein Boiler und ein Waschbecken sind angeordnet.

Schleuse:

D: Styropor

W: Anstrich

B: Beton

Tankraum:

D: Styropor

W: Anstrich

B: Beton

Der Öltank ist angeordnet.

Obergeschoss:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Tapeten

B: Teppich

Eine Stiege führt in das Erdgeschoss. Der Dachboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar.

Schlafzimmer:

D: Anstrich

W: Tapeten

B: Teppich

Kabinett:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Kork

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Kork

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Tapeten

B: Fliesen

Eine Wanne und ein Waschbecken sind vorhanden.

WC (nicht zugänglich)

Wohnzimmer:

D: Anstrich

W: Tapeten

B: Teppich

Fenster:

Holzverbundfenster mit zweimal einfacher Verglasung
Profitelemente
Glasbausteine

Hauseingangstüre und Garagentor:

Holztür samt Glaslichte
Metallkipptor

Türen:

Vollbautüren in Holzstöcken
Brandschutztüren

Stiege vom Erd- in das Obergeschoss:

Terrazzostufen (viertelgewendelt)

Aufstieg in den Dachboden:

Einschubtreppe

Fassadenausbildung:

Verputz

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

An der Südostseite:	Sockel und Metallzaunfelder sowie Tor
An der Nordostseite:	Maschendrahtzaun
An der Nordwestseite:	Maschendrahtzaun
An der Südwestseite:	Ev. Maschendrahtzaun

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Beton sind vorhanden. Die übrige Freifläche verfügt über einen stark ungepfligten Bewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben.

Wasserversorgung:

Laut Gemeinde nicht an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen

Brunnen

Abwasserbeseitigung:

Laut Gemeinde nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen

Die Niederschlagswässer werden vermutlich einer Kanalisation, welche ev. über Fremdgrund in Richtung Bach verläuft, zugeführt

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz (Versorgung seit 2017 unterbrochen, sodass das erworbene Ausmaß der Netzbereitstellung bis 04.09.2027 gewahrt bleibt)

Gasversorgung:

Ein Anschluss soll nicht ausgebildet sein

Warmwasserbereitung sowie Beheizung der Wohnräume:

Erfolgt von der Ölzentralheizungsanlage (Garvens GUE21, Nennwärmeleistungsbereich 14-21 kW, Baujahr 1999), welche sich im Aufstellungsraum befindet, über Radiatoren. Vermutlich ist in der Garage hinter einer Verkleidung ein Warmwasserboiler angeordnet.

Sonstiges:

Neben dem Garagenbaukörper existiert ein kleiner Anbau, welcher über massive Umfassungsmauern bzw. eine Flügelwand verfügt. Eine Wellplattendeckung ist gegeben. Ein Wasserstand liegt im kleinen Abstellraum vor.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

Dieses ist auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen.

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

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

Allgemein ist anzuführen, dass es sich um ein bereits älteres nicht unterkellertes Haus handelt, wobei die laufenden Instandhaltungen bzw. Modernisierungen nicht bzw. nur eingeschränkt erfolgt sind.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Holzteilen, der Deckung, dem Kaminkopf, den Außenanlagen, den Fenstern und Türen, etc.. Die Freiflächen sind als äußerst verwildert und ungepflegt zu bezeichnen.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungserscheinungen, mechanische Beschädigungen, Verfärbungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Schimmelansätze, Risse, etc. wahrnehmbar.

Es verfügen die Stufen über kein gleichmäßiges Steigungsverhältnis bzw. existieren enge Spitzstufenbreiten.

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 zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt.

Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen sowie Modernisierungen wurden nicht 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 Lage der Immobilie, die mangelnde Infrastruktur, 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. In diesem Zusammenhang ist auch auf den jahrelangen Leerstand der Immobilie zu verweisen (ob Frostschutzmaßnahmen ergriffen wurden ist nicht bekannt). Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstiegshilfen, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

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

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde sowie dem Abfallwirtschaftsverband bestehen per 07.09.2026 Abgabenrückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden. Weiters wurde seitens der Stadtgemeinde mitgeteilt, dass die Wasser- und Schmutzwasserkanalanschlussabgabe (letztere von der Abwassergenossenschaft) nach Vorschreibung noch zu begleichen sind.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein bzw. seit mehreren Jahren ungenutzt leer stehen. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. BEWERTUNG:

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

435 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 10,-- i.M. per m ²	rd € 4.400,--
--------------------	--	---------------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Stadtgemeinde Gr. Siegharts, € 630,--
Laut Auskunft gilt für das Grundstück
der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{435 \text{ m}^2} = 20,8567 \text{ m} \times € 630,-- \times 1,0$	rd € 13.100,--
---	----------------

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

Wohnhaus inkl. Garagenanbau:

Erdgeschoss:

8,65 x 7,65 m i.M. + 3,50 x 7,15 m i.M. + 1,60 x 4,45 m i.M. =	rd 98 m ²
---	----------------------

Obergeschoss:

8,65 x 7,65 m i.M. + 3,50 x 7,15 m i.M. + 1,60 x 4,45 m i.M. =	rd <u>98 m²</u> 196 m ²
---	--

196 m ² verbaute Fläche a € 2.100,-- i.M. inkl. Ust. =	rd € 411.600,--
---	-----------------

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

- rd € 60.000,--
€ 351.600,--

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

rd 65 – 70 % von € 351.600,-- - rd € 237.300,-- € 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 10 – 15 % vom fiktiven Herstellungswert von € 411.600,-- - rd € 51.500,--

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

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 3.600,--

Sachwert € 85.900,--

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 % von € 85.900,--

- rd € 29.900,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 56.000,--

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Groß Siegharts vom 07.09.2026 haftet ein Betrag von € 2.510,06 (bzw. € 2.333,76 ohne Exekutionskosten und Mahngebühr) aus. Beim Abfallwirtschaftsverband ist per 07.09.2026 ein Betrag von € 2.287,48 (bzw. € 2.248,97 ohne Säumniszuschlag und Mahngebühr) offen. 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

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 51.400,--

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

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Rückstandsbeträge, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschützstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc.. Zugrunde gelegt wurden unter anderem der derzeitige Fakten- und Kenntnisstand sowie mehrfach besondere Annahmen, sodass bei etwaigen Änderungen ausdrücklich eine Adaptierung vorbehalten wird.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

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, 22.09.2026

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

Grundbuchsauszug
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
Flächenwidmungsplan
HORA Abfrage
Einbautendarstellung der Netz NÖ
Unterlagen aus dem Bauakt (auszugsweise, nicht genau dem Naturstand entsprechend)
Kontoblätter
Feststellungsbescheid
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

I 007 E 576/26 y

GB-Auszug, 1

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 21010 Fistritz
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

EINLAGEZAHL 248

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

Letzte TZ 2180/2023

Plombe 765/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
111/3	GST-Fläche *	435	
	Bauf.(10)	107	
	Gärten(10)	328	Fistritz 39

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Nicolae Mavrodin

GEB: 1973-09-26 ADR: Fistritz 39 3812

e 4669/2007 IM RANG 4512/2007 Kaufvertrag 2007-11-23 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Ionela Loredana Mavrodin

GEB: 1975-09-05 ADR: Fistritz 39 3812

e 4669/2007 IM RANG 4512/2007 Kaufvertrag 2007-11-23 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 4669/2007 Pfandurkunde 2007-11-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 52.000,--

für Weinviertler Sparkasse AG

4 auf Anteil B-LNR 1

a 869/2009 Urkunde 2009-03-03

PFANDRECHT

vollstr EUR 1.448,66

darin enthaltene Nebenforderung EUR 173,18, 6,94 % Z aus

EUR 1.201,41 seit 2009-03-04, Kosten EUR 90,63

für Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft

(7E 425/09t)

5 auf Anteil B-LNR 1

a 2892/2009 Urkunde 2009-08-25

PFANDRECHT

vollstr EUR 993,81,--

6,94 % Z aus EUR 834,81 seit 2009-08-25, Kosten EUR

88,63,-- für Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen

Wirtschaft (7E 1433/09b)

6 auf Anteil B-LNR 1

a 1384/2010 Urkunde 2010-02-19

PFANDRECHT

vollstr EUR 703,86

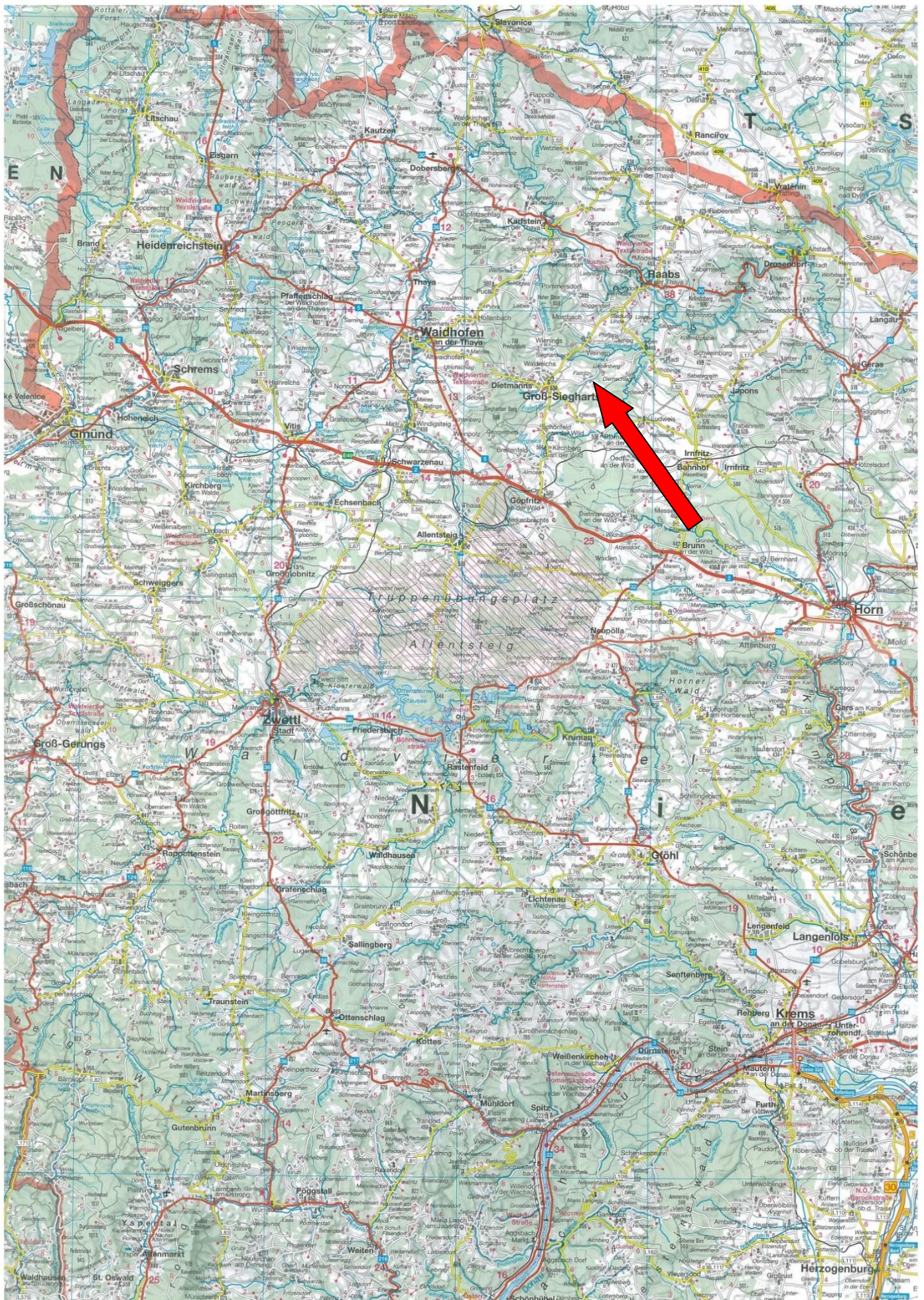
4 % Z seit 2009-04-24, Kosten EUR 162,28 samt 4 % Z ab

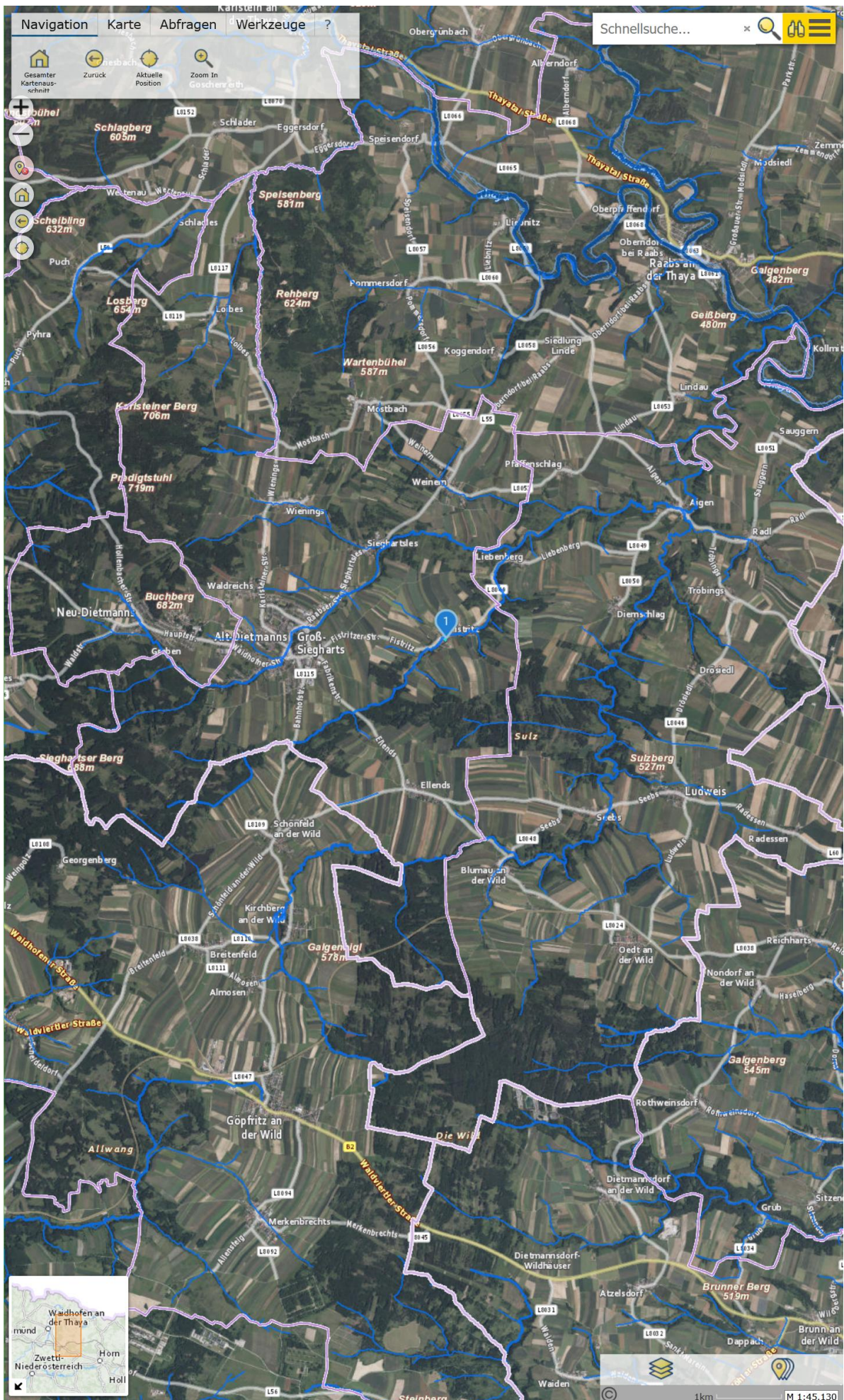
- 2010-02-19; EUR 189,96 für Noe-Nordberg Dr. Mario, geb
1961-11-18 (7E 520/10i)
- 7 auf Anteil B-LNR 1
a 3352/2017 Beschluss 2017-10-04
PFANDRECHT vollstr. EUR 324,42
Kosten EUR 22,42, EUR 26,--, EUR 276,-- und EUR 65,-- für
Netz Niederösterreich GmbH (7E 1519/17m)
- 8 auf Anteil B-LNR 1
a 2180/2023 Rückstandsausweis 2023-10-13
PFANDRECHT vollstr EUR 22.037,81
darin enthaltene Nebenforderung EUR 5.691,47, 4,63 % Z aus
EUR 15.597,61 ab 2023-09-20, Kosten EUR 474,63 für
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW) -
Niederösterreich (7E 1247/23w)

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

Grundbuch

01.04.2026 13:15:46











Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?

Identifizieren
/ Auswählen

Koordinaten
/ Höhe

Schnellsuche...

Aktives Werkzeug:

Koordinaten / Höhe ?

Koordinaten
eingeben

Koordinaten
hochladen (CSV)

Koordinaten
herunterladen
(CSV)

Web Mercator

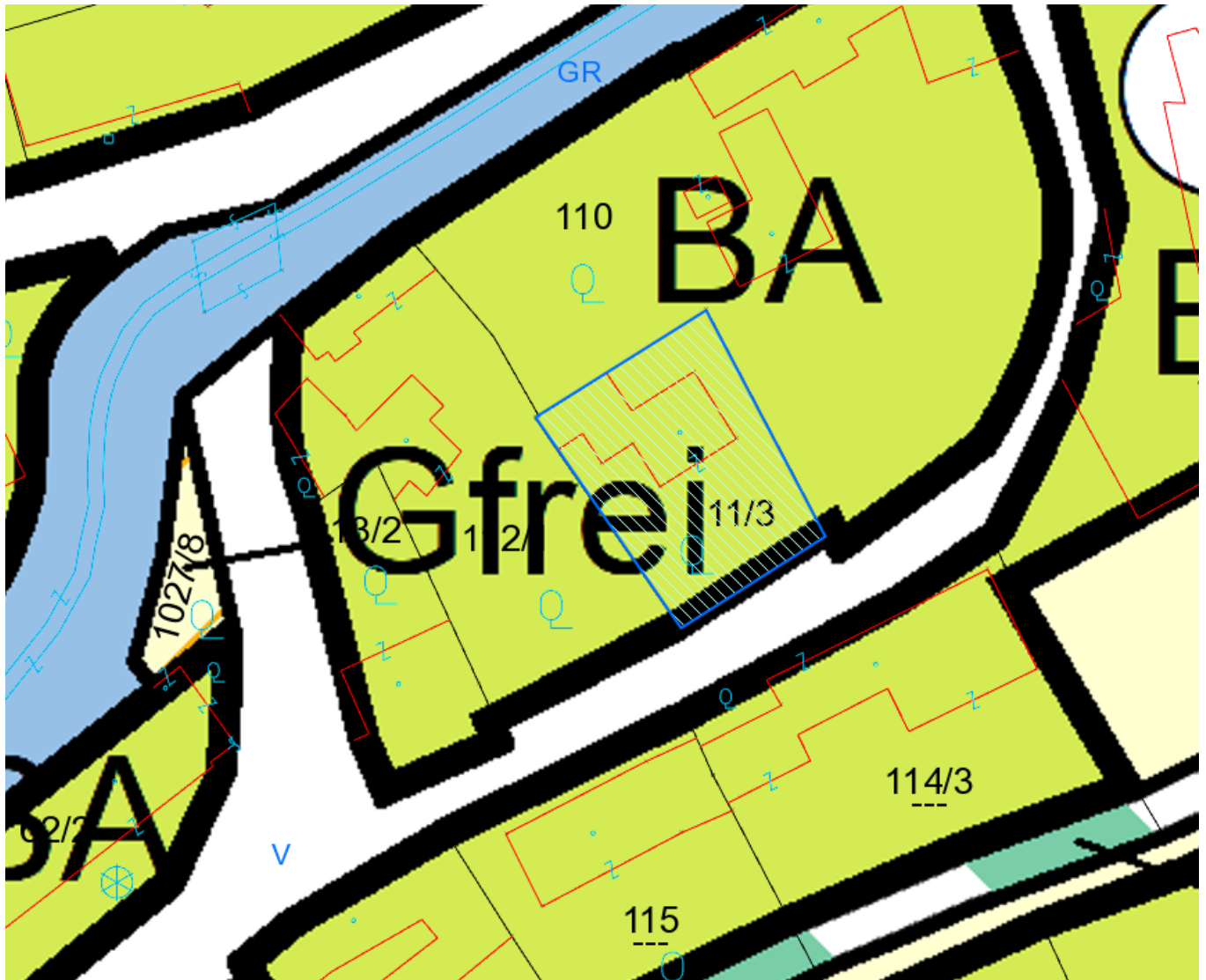
#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1718673,29	6239693,76	491,40m Gelände 491,40m Oberfläche
2	1718639,7	6239672,73	491,60m Gelände 491,60m Oberfläche
3	1718602,83	6239652,56	491,70m Gelände 491,80m Oberfläche
4	1718613,28	6239719,9	490,80m Gelände 490,80m Oberfläche
5	1718645,68	6239715,12	490,80m Gelände 491,00m Oberfläche
6	1718662,25	6239618,84	504,20m Gelände 504,20m Oberfläche

Marker entfernen

Eingabe Tipp

10m

M 1:370



3812 Fistritz 39
<



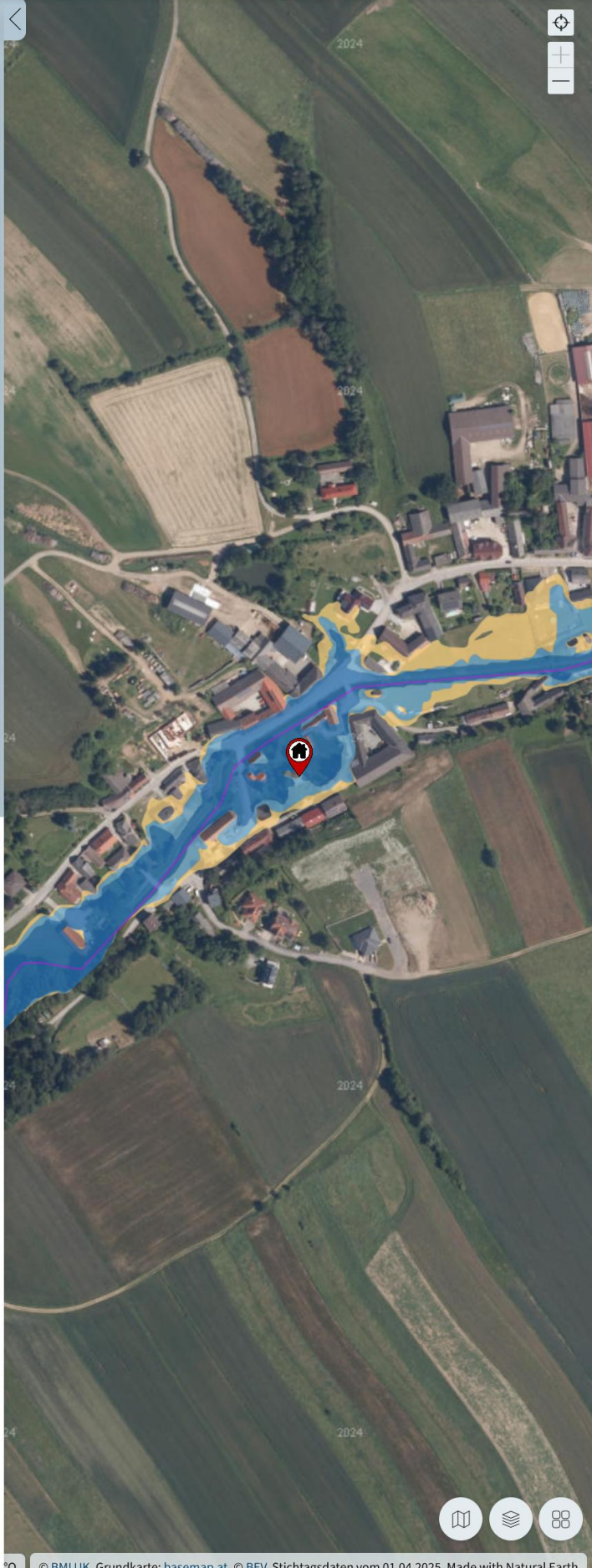
KARTENDETAILS

Hochwasserrisikozonierung



Legende Infos

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)



Zoom auf Suchergebnisse 🔍 ✕

Adresse

 Fistritz 39, 3812 Groß-Siegharts

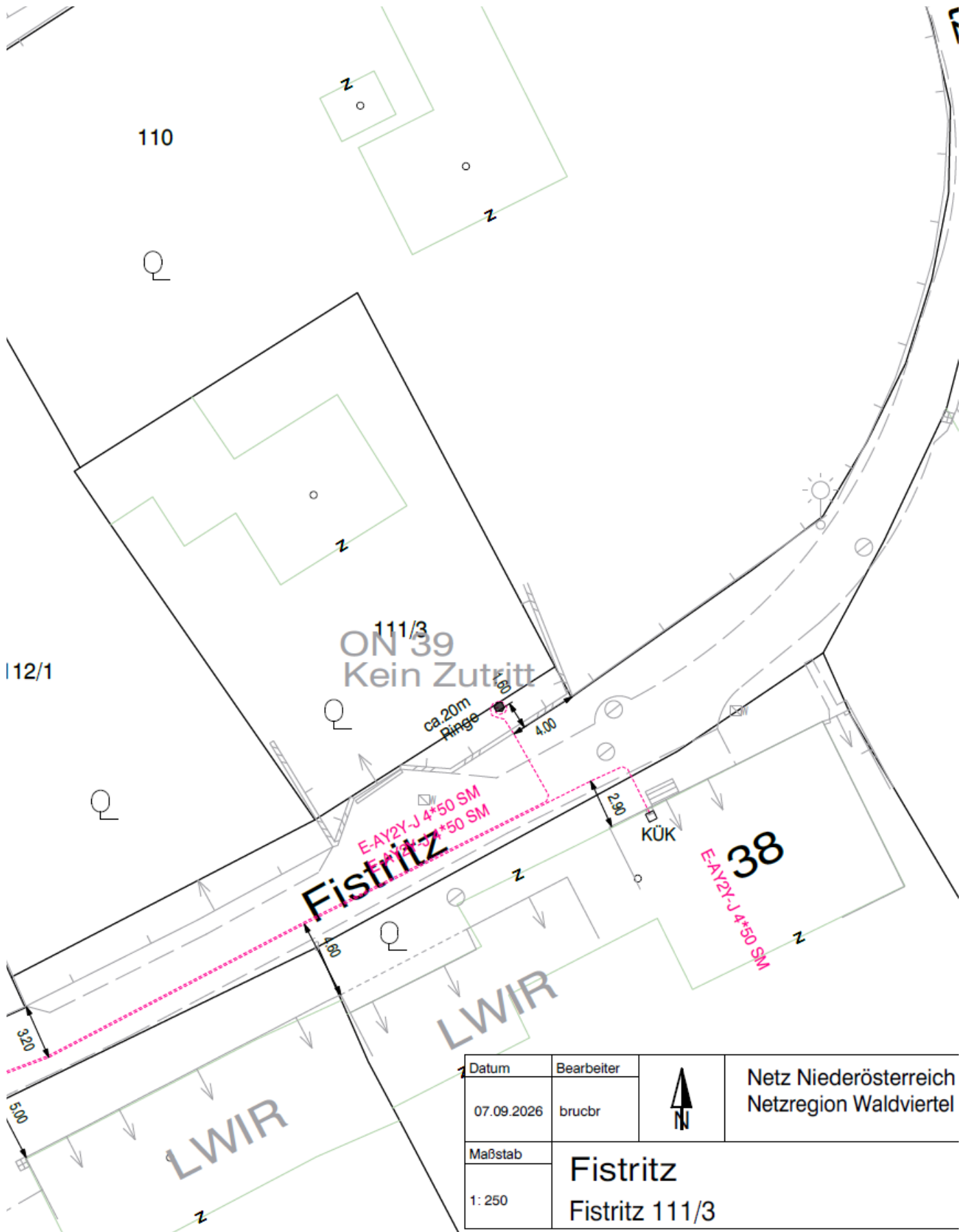
© GeoAdressen Professional GeoMagis (Ö. Post AG, BEV)
 © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025
 © BEV, Stichtagsdaten vom 25.03.2025

Ausblenden

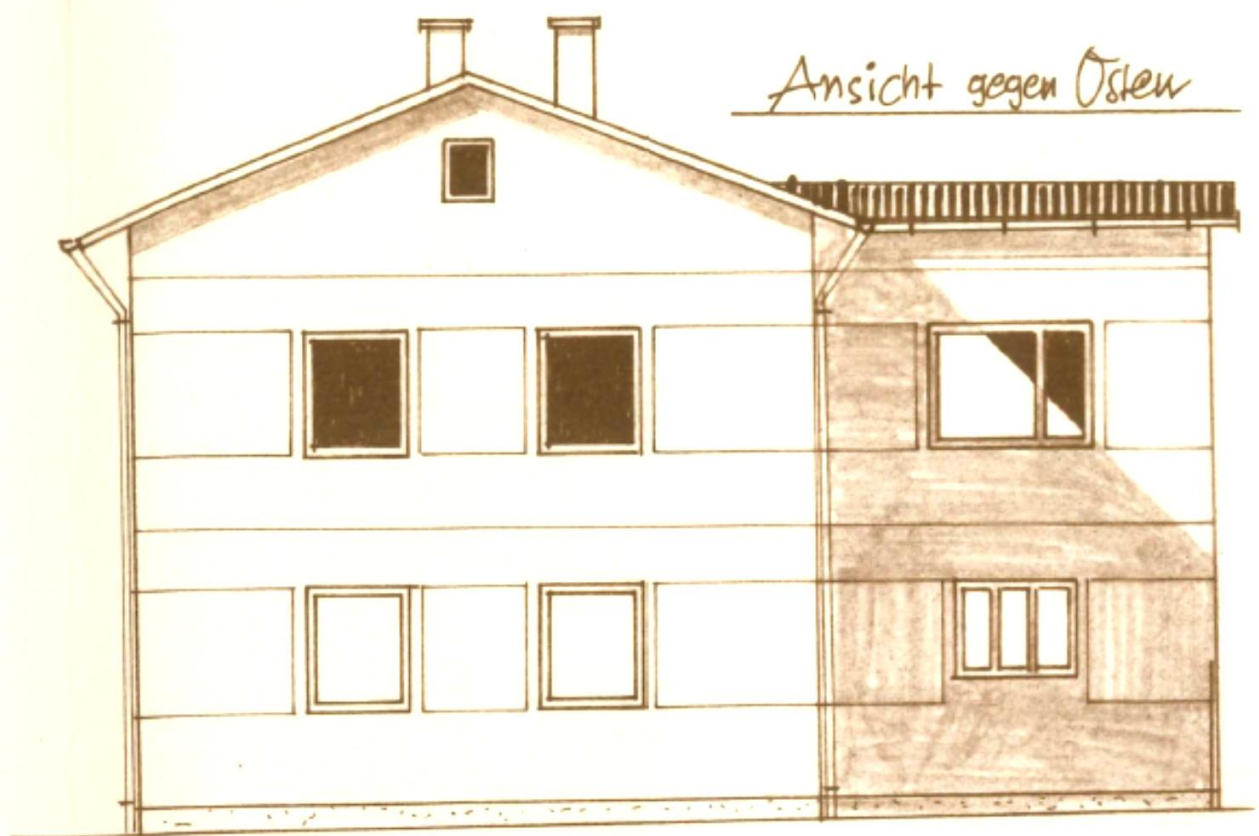


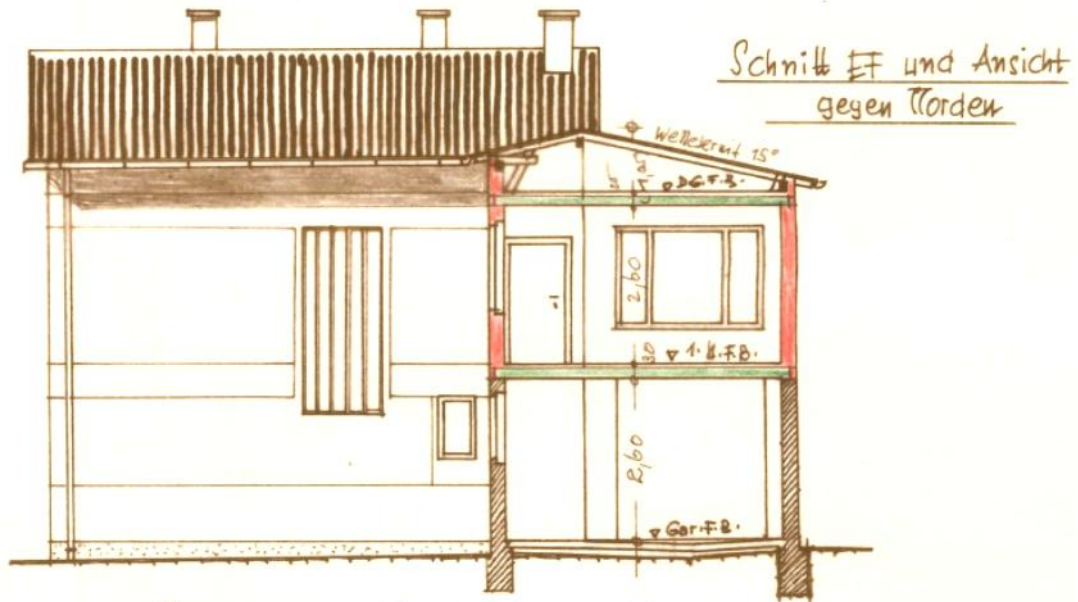


© BMLUK, Grundkarte: basemap.at, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth

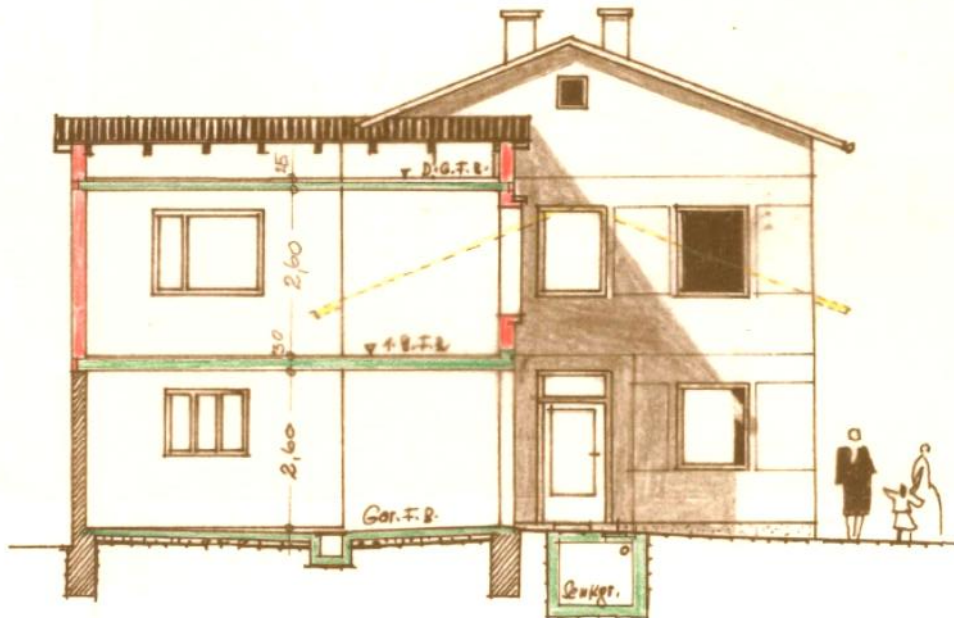


Plan zur Erweiterung des bestd. Ferienhauses
zu einem Einfamilienwohnhaus durch Aufbau
eines Stockwerkes auf Parz.Nr. in Fistritz:
Post: 3812 Groß-Siegharts. Bauwerber:
Herr u. Frau, Erwin u. Elfriede Ruß, dzt.
wohnhaft in Wien, V., Wiedner Hauptstr. 152/8.

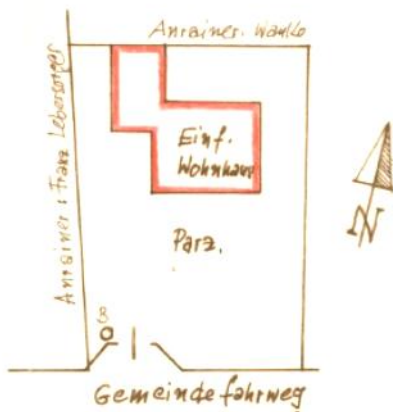




Schnitt CD u. Ansicht gegen Westen



LAGE
Maßstab = 1:500



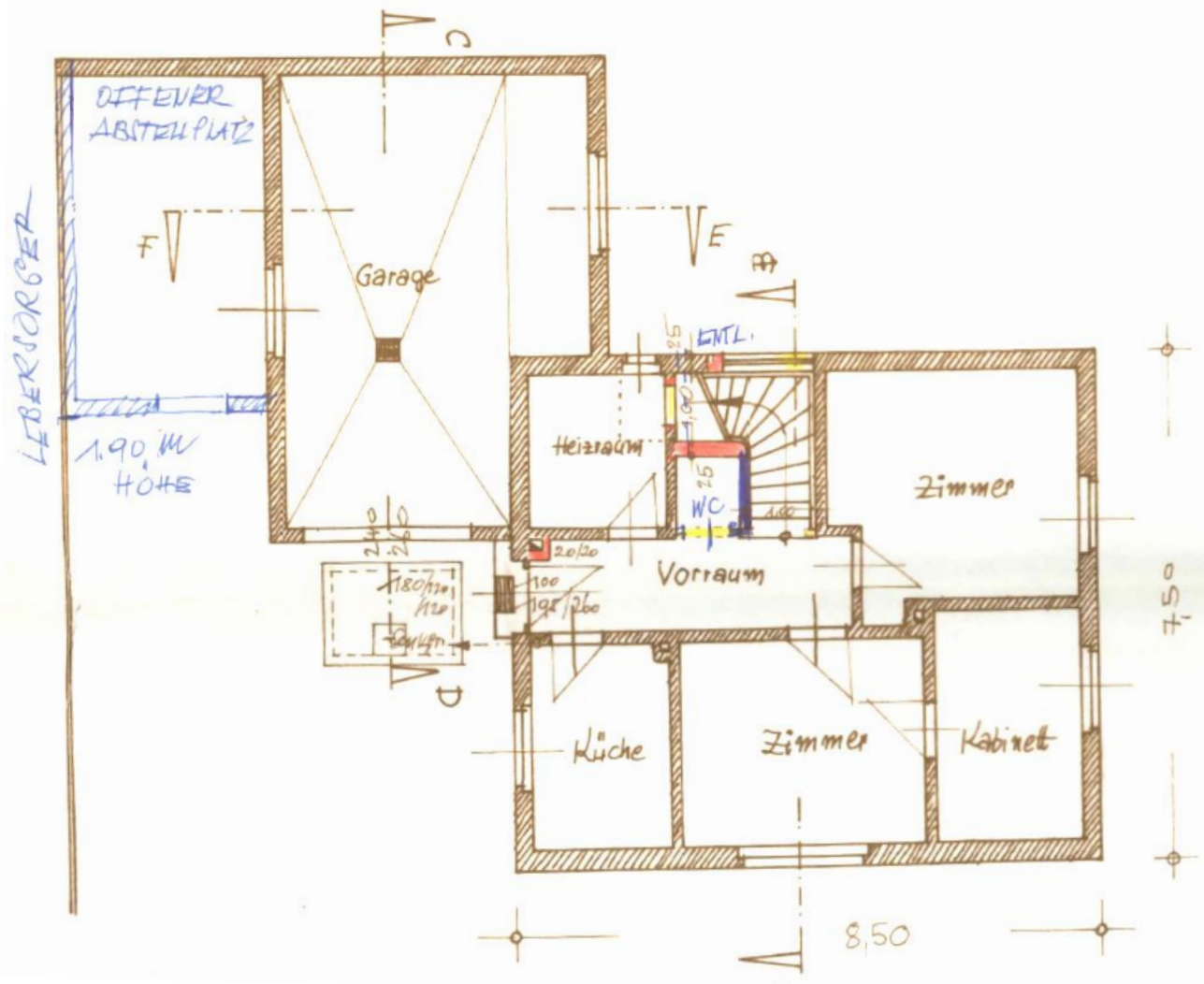
Bauwerber:

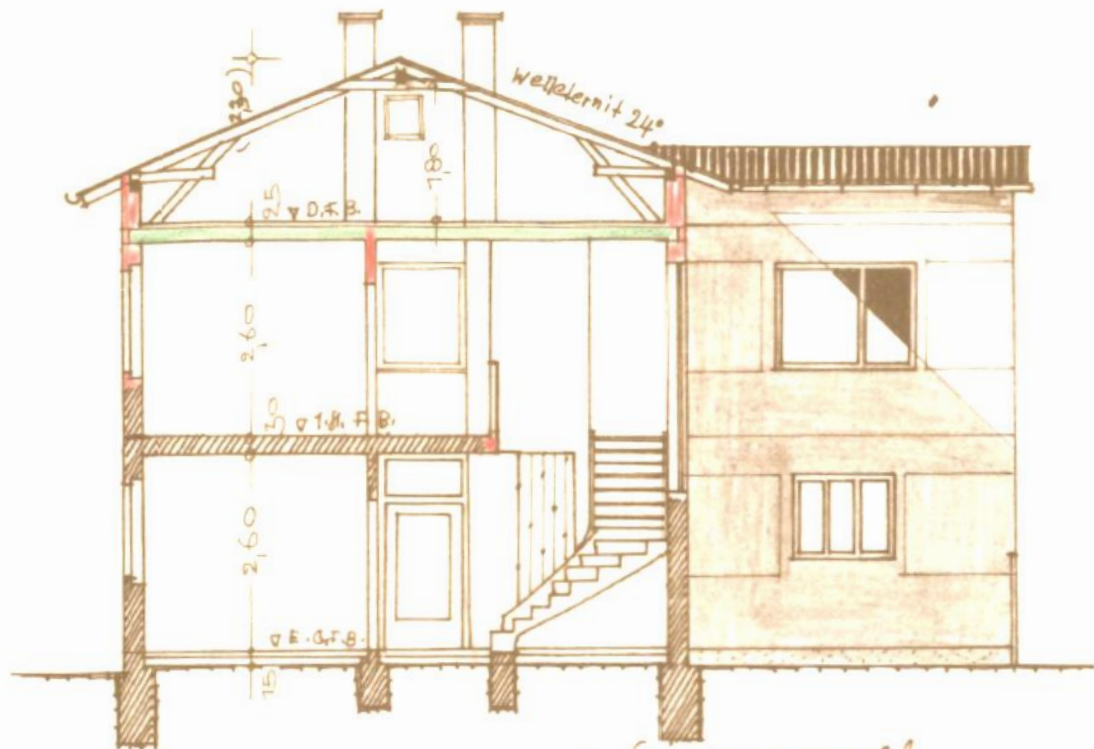


Ansicht vom Fahrweg gegen Süden

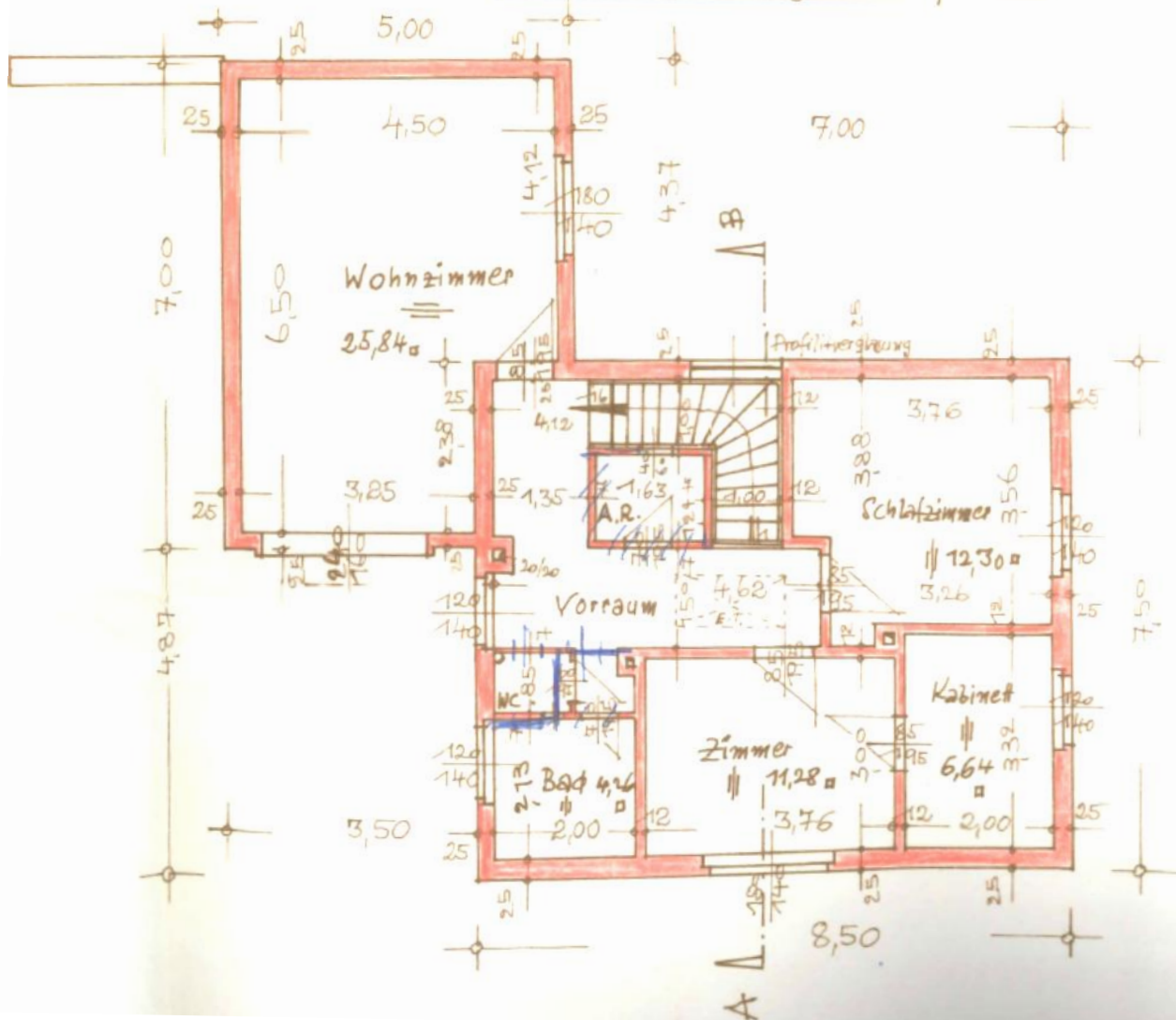


Erdgeschoßgrundriß



Querschnitt AB

1. Stockgrundriß



11. Juni 1999

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Der Ölfeuerungsanlage für

Name: Erwin Russ
Straße: Fistriz 39
Plz., Ort: 3812 Gr. Siegharts



1. Umfang der Anlage

Das Bauvorhaben umfaßt die Errichtung einer Zentralheizungsanlage mit vollautomatischen Ölfeuerungsbetrieb.

Der Ölkessel

Fabrikat: Garvens URE 24
Heizleistung: 19-22 kW

Ist mit einem vollautomatischen Ölbrenner für Heizöl Extra-Leicht ausgestattet. Der Heizkessel dient zum Betrieb einer Warmwasser-Zentralheizungsanlage.

2. Anlagenbeschreibung

Niedertemperatur-Stahlheizkessel nach dem Flammenumkehrprinzip mit „kalter“ Brennkammer für Ölfeuerung mit Gebläsebrenner. Vollautomatischer Heizkessel geeignet für gleitende Betriebsweise der Kesseltemperatur, kombiniert mit voreingestellten Öl-Gebläsebrenner Type Spark. Wärmetauscher und zylindrischer Profilzonenbrennkammer aus hochwertigem Stahlblech und nach Bedarf mit Edelstahl-Wirbulatoren in Verbindung mit einer keramischen Nachschaltheizfläche. Schwenkbare, umsetzbare und wärmegeämmte Feuerraumtüre mit vorgelochter Brennerplatte. Schauloch, Abgassammler (extra demontierbar, mit Reinigungsöffnung und Rauchgasstutzen. Kesselseitig umgeben von einer rastgesteckten, pulverbeschichteten Stahlblechverkleidung. KFE-Hahn und Reinigungsgerät.

BAUAKT

Stadtgemeinde Groß-Siegharts

Der Bauverhandlung vom **1. Juli 1999**
zu Grunde gelegen.

Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid

Zl.: 134-9/33-1999 vom **2. Juli 1999**
Der Bürgermeister:



APPEL Ges.m.b.H.
GAS, HEIZUNG-SANITÄR-ELEKTRO
Installationen - Kacheln - Fliesen
3901 Mals, Trauttmann-Str. 1, Tel. 02841 - 82 61
Zentr. 110 Wien, Murlingeng. 54, Tel. 813 79 47 0

3. Rauchabzug

Der Kessel wird an einen bestehenden Kamin angeschlossen. In den Kamin wird eine selbstschließende, nicht in den Verkehrsbereich aufschlagende Explosionsklappe eingebaut.

4. Art der Öllagerung und Lagermenge

Die Lagerung des Öles erfolgt in **einem PE-Tank** der Marke **Werit** mit einem Fassungsraum von **3000 Liter**. Der Öllagerbehälter wird direkt auf den Boden gestellt.

5. Behälter

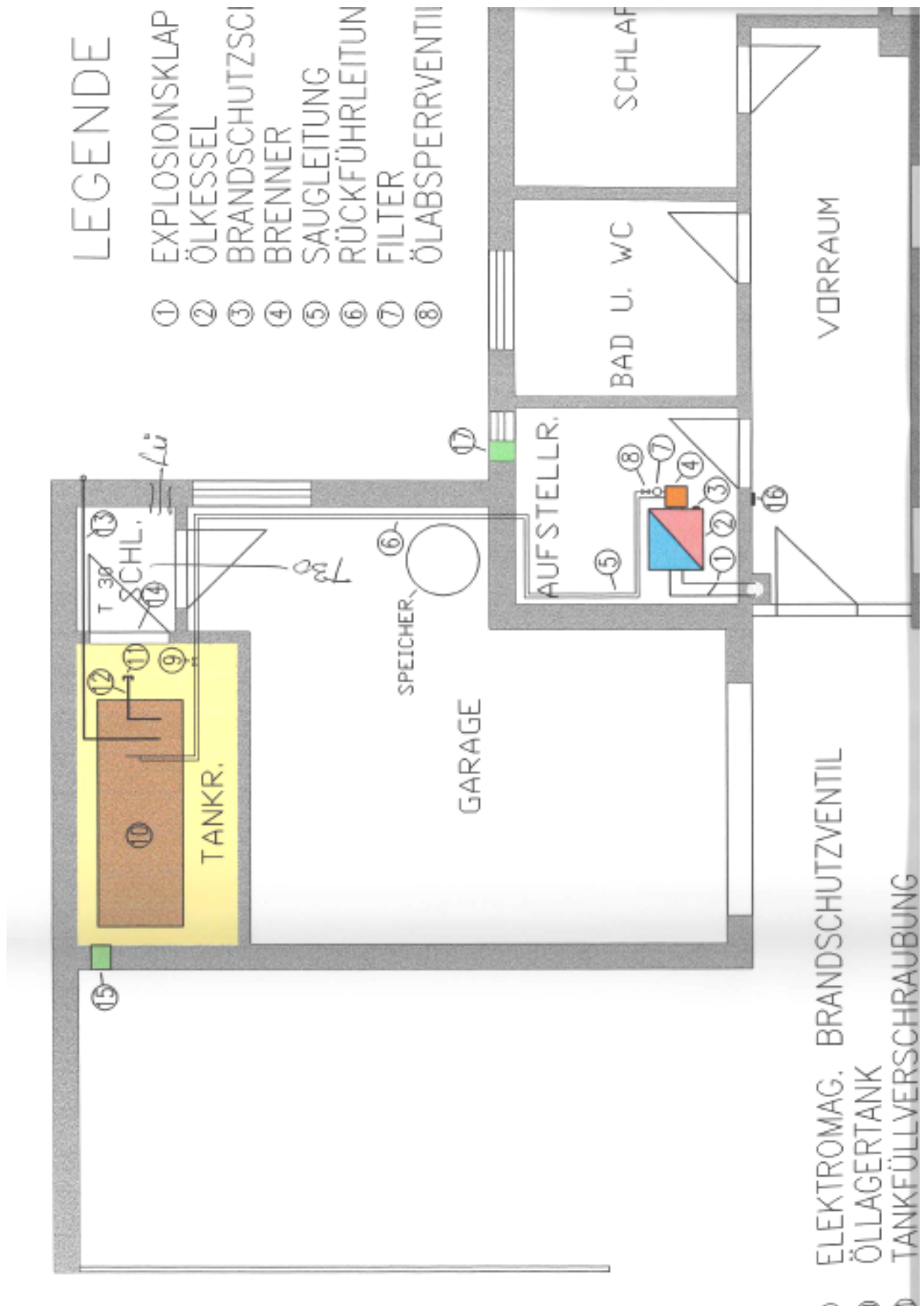
Der Öllagerbehälter ist mit einer Entnahmegarnitur mit Überfüllsicherung (Grenzwertgeber), einem Entlüftungsstutzen und einem Füllstutzen ausgerüstet. Die Entlüftung erfolgt über eine 2“ starke Entlüftungsleitung, die 2,5m über Niveau ins Freie geführt wird. Am oberen Ende wird eine Entlüftungskappe vorgesehen.

6. Öllagerraum

Der Öllagerraum wird allseitig aus unbrennbaren Stoffen hergestellt. Der untere Teil wird wannenförmig so gebaut, daß die gesamte Lagermenge aufgenommen werden kann. Der Einstieg in den Öllagerraum wird 80/120 cm groß hergestellt muß mit einer Brandschutztüre (T 30) verschlossen werden. An der Außenseite dieser Türe wird das Verbot „Hantieren mit offenem Licht und Feuer verboten“ angeschlagen. Der Öllagerraum wird direkt ins Freie be- und entlüftet.

7. Ölabfüllstelle

Die Ölabfüllstelle wird öldicht und versperrbar eingerichtet. Der Anschlag „Nur für Heizöl Extra-Leicht“ wird angeschlagen. Die Ölzuleitung wird aus nahtlosen Rohren hergestellt.



Homepage: www.siegharts.at UID-Nr.: ATU 16215708
 E-Mail: stadamt@gde.siegharts.at
 Telefon: 02847/2371-0
 Fax: 02847/2371-28

Stadgemeinde Groß-Siegharts
 Schloßplatz 1, 3812 Groß-Siegharts
 UID: ATU 16215708

Kontoblatt Kunde

Person: **5425, Mavrodin Nicolae/Ionela, Fistritz 39, 3812 Fistritz** Jahr: **2026**
 Objekt: **1, Einfamilienhaus, Fistritz 39, 3812 Fistritz**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
60	GRUNDSTEUER B	1 574,37	74,97	74,97					1 649,34	1 649,34	
97	Exekutionskosten					-155,30	-155,30		155,30	155,30	
98	Mahngebühr	21,00							21,00	21,00	
720	KANALBENÜTZUNG RW	653,31	31,11	28,29	2,82				684,42	622,38	62,04
Summe		2 248,68	106,08	103,26	2,82	-155,30	-155,30		2 510,06	2 448,02	62,04

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



UID: ATU16289503

Kontoblatt Kunde

Person: 13748, Mavrodin Nikolei, Fistritz 39, 3812 Groß-Siegharts
Objekt: 1, Dingliche Wirkung, Fistritz 39, 3812 Groß-Siegharts

Jahr: 2026

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
10	Abfallwirtschaftsgebühr	1 982,27							1 982,27	1 802,06	180,21
15	Abfallwirtschaftsabgabe	11,40							11,40	10,35	1,05
20	Abfallwirtschaftsabgabe ALT	67,80							67,80	61,64	6,16
40	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	187,50							187,50	187,50	
98	Säumniszuschlag	22,07							22,07	22,07	
99	Mahngebühr	16,44							16,44	16,44	
Summe		2 287,48							2 287,48	2 100,06	187,42

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 6

Finanzamt Waldviertel
Niederleuthnerstr. 12
3830 Waidhofen an der Thaya
EW-AZ 32/009-2-0027/3

10. Juli 2008
DVR 0009237
Tel.: (02842) 52521-0

An 32/04
Mavrodin Nicolae und Miteigentümer
z.H. Mavrodin Nicolae
Fistritz 39
3812 Groß Siegharts

ab 1. Jänner 2008

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
Fistritz 39
Gemeinde Groß-Siegharts
Katastralgemeinde 21010 Fistritz
Einlagezahl 248 Grundstücksnummer 111/3

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2008 **Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)**

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

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

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (12.136,36)	erhöhten EW (16.351,39)	erh.bes.EW	Anteil
Mavrodin Nicolae					1/2
		6.068,18	8.175,69		1)
MAVRODIN Ionela Loredana					1/2
		6.068,18	8.175,69		1)

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

Begründung

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Waldviertel das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 32/009-2-0027/3, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2008 vom 10.7.2008) und ist zu begründen.

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

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

Finanzamt Waldviertel
Niederleuthnerstr. 12
3830 Waidhofen an der Thaya
EW-AZ 32/009-2-0027/3

10. Juli 2008
DVR 0009237
Tel.: (02842) 52521-0

Information

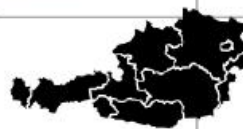
Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 16.351,39 Euro (das sind unverändert 225.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 12.136,36 Euro (das sind unverändert 167.000 ATS).
Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 19,99 Euro. (Das sind unverändert 275 ATS.)
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

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, Erbschafts- und Schenkungssteuer.



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:
"Fistritz 111/3 (Grundstück)"



















