



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 22.05.2025

Bezirksgericht Hollabrunn

Winiwarterstraße 2
2020 Hollabrunn

8 E 36/24k

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hollabrunn vom 02.12.2024, eingegangen am 10.01.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **RAIFFEISENBANK HOLLABRUNN eGen**
Raiffeisenplatz 1
2020 Hollabrunn

vertreten durch: Mag. Rainer EBERT Mag. Gerhard HOLZER
Rechtsanwälte GesbR
Hauptplatz 16 Theodor-Körner-Gasse 1
2020 Hollabrunn

1. verpflichtete Partei: **Erich SCHRÖTER, geb. 10.05.1943**
Retzer Straße 8
3710 Ziersdorf

2. verpflichtete Partei: **Irmgard SCHRÖTER, geb. 13.04.1937**
Retzer Straße 8
3710 Ziersdorf

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 3710 Ziersdorf, Mitterfeldgasse 40, Parz. Nr. 3311/1, EZ 972, GB 09135 Ziersdorf und von der Liegenschaft in 3710 Ziersdorf, Retzer Straße 8, Parz. Nr. 201 und 202/1, EZ 138, GB 09135 Ziersdorf, BG Hollabrunn, zu erstellen.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 21.02.2025 in der Zeit von rd 12.50 Uhr bis 13.40 Uhr und von rd 13.45 Uhr bis 15.45 Uhr im Beisein von

- Herrn Erich Schröter jun.
- Herrn Erich Schröter sen. (geringfügig anwesend)
- Frau Irmgard Schröter (geringfügig anwesend) und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Ziersdorf

Erhebungen beim Gemeindeverband Hollabrunn

Erhebungen bei der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn

Erhebungen beim Finanzamt Hollabrunn

Erhebungen bei der Netz NÖ GmbH

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 21.02.2025

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 auf Wohnhaus sowie die angebaute Garage. In einer separaten Beschreibung ist die übrige Substanz aufgelistet. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht gänzlich getätigt werden); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Geschoße:

| | |
|---------------|--|
| Kellergeschoß | Rohbauraumhöhe ca. 2,28 m im Keller 2 |
| Erdgeschoß | Rohbauraumhöhe ca. 2,78 m im Wohnzimmer und ca. 2,77 m in der Garage |
| Dachboden | Rohbauraumhöhe ca. 2,86 m im Dachboden (bis Zangentramunterkante) |

Fundierung:

Streifenfundierung

| | |
|------------------------------|------------------------------------|
| Kellergeschoßaußenmauerwerk: | Schalsteinmauerwerk |
| Mittelmauern: | Hohlblockmauerwerk |
| Zwischenwände: | Zwischenwandsteine und Ständerwand |

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| Erdgeschoßaußenmauerwerk: | Hohlblockziegelmauerwerk |
| Mittelmauern: | Hohlblockziegelmauerwerk |

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Dachgeschoßaußenmauerwerk: | Hohlblockziegelmauerwerk |
| Zwischenwände: | Nicht vorhanden |

Kaminmauerwerk:

Nicht vorhanden

Decke über Kellergeschoß:
Hohlkörperdecke

Decke über Erdgeschoß:
Hohlkörperdecke

Decke über Dachgeschoßausbau:
Holzkonstruktion

Dachform:
Krüppelwalmdach und Walmdach

Dacheindeckung:
Betondachsteine

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Kupferkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke bzw. in der Dachschräge:
Wurde nicht eingebaut

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden nicht 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- bzw. Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Kellergeschoß:

Keller (unter Garage):

D: Hohlkörperdecke

W: Mauerwerk bzw. Erde

B: Erde (mit verschiedenen Niveaus)

Keller 1, 2, 3, 4 und 6:

D: Verputz

W: Verputz

B: Unterbeton

Im Keller 1 besteht ein Gartenausgang.

Keller 5:

D: Verputz

W: Verputz und Glas

B: Fliesen

Ein WC, eine Abwäsche und der Wasserzähler sowie ein Durchlauferhitzer sind vorhanden.

Stiege:

D: Offen

W: Verputz

B: Unterbeton

Eine Stiege ist nicht gegeben.

Erdgeschoß (das planlich dargestellte Raumprogramm existiert nicht):

Geplantes Zimmer, Küche, Essplatz, Wohnzimmer, WC und Windfang:

D: Hohlkörperdecke

W: Mauerwerk

B: Rohdecke

Im Windfang ist die Hauseingangstüre versetzt. Vom Wohnzimmer führen Türen auf die künftigen Terrassen. Die Stiegen sind noch nicht ausgebildet.

Garage

D: Hohlkörperdecke

W: Mauerwerk

B: Rohdecke

Ein provisorischer Torabschluss ist gegeben. Eine Türe führt in den Garten.

Dachgeschoß:

Dachboden (das planlich dargestellte Raumprogramm existiert nicht):

D: Dachkonstruktion

W: Mauerwerk

B: Rohdecke

Ausgänge auf den Balkon wurden geschaffen. Die Zwischenwände wurden noch nicht errichtet.

Fenster:

Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung

Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung

Eingangstüren:

Holztüren mit Glaslichtern

Balkon- und Terrassentüren:

Holztüren mit zweifacher Isolierverglasung

Garagentor sowie Türe:

Holzprovisorium mit Spanplatten

Brandschutztür

Türen:

Nicht vorhanden

Teilweise Füllungstüren in Stahlzargen im Kellergeschoß

Stiege vom Keller- zum Erdgeschoß:

Nicht vorhanden

Stiege vom Erdgeschoß zum Dachboden:

Provisorische Rampe

Fassadenausbildung:

Nicht vorhanden

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

An der Nordostseite: Maschendrahtzaun

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen sind teilweise mittels Waschbetonplatten vorhanden. Die verbleibende übrige Freifläche verfügt über einen ungepflegten Bewuchs; Bäume und Sträucher sind gegeben.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Mischwasserkanal

Sickergrube (ev. vor dem Kellereingang)

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz (angeblich ohne Gaszähler)

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:

Eine Heizungsanlage ist nicht installiert. Nur im Keller 5 existiert ein Durchlauferhitzer.

Sonstiges:

Beim Hauseingang bzw. der Garage befindet sich ein größerer überdachter Vorbau. Dieser ist seitlich offen.

Die straßenseitige Terrasse besteht aus der Rohdecke, bei der rückwärtig geplanten erfolgte noch keine Befestigung. Auf Dachgeschoßniveau ist straßenseitig eine rohe Balkonkragplatte (ohne Geländer, etc.) errichtet.

Beim Kellerausgang wurden Flügelmauern ausgebildet.

Abweichend von der Plandarstellung besteht unterhalb der Garage ein Freiraum bzw. begonnener Keller. Ein ebener Boden ist nicht ausgebildet. Unterschiedlich hohe Erdmassen sind gegeben. Es war vorgesehen, eine Verbindung in das eigentliche Kellergeschoß herzustellen.

Im rückwärtigen Teil des Grundstückes ist das Nebengebäude positioniert. Es handelt sich um eine gedämmte Holzriegelkonstruktion samt Wellplattendeckung. Isolierverglaste Holzfenster sind eingebaut.

Beschreibung des Zubehörs:

Die ohnehin kaum vorhandene Einrichtung, etc. ist auftragsgemäß nicht als Zubehör zu berücksichtigen.

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

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an zahlreichen Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche und nicht fertig gestellte Ausführungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand, etc. ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Allgemein ist anzumerken, dass es sich um ein nicht fertig gestelltes bereits fast 40 Jahre altes Wohnhaus handelt, wobei nur ein geringfügig erweitertes Rohbaustadium vorliegt.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden sowie unfertige Ausführungen zeigen sich an den Fassaden, den Fenstern und Türen, den Befestigungen, der Einfriedung, den Holzteilen, den Spenglerarbeiten, den Deckungen, den Kaminen, den Außenanlagen, dem Nebengebäude, etc..

Hochgezogene Abdichtungen bzw. Verblechungen sind nicht vorhanden.

Sohlbänke sind nicht versetzt.

Nicht gesicherte absturzgefährdete Stellen liegen vor (außen und innen).

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Abnutzungserscheinungen, Beschädigungen, Verfärbungen, Verschmutzungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Rissbildungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, etc. wahrnehmbar.

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, die Ausstattung, 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 Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. 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.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nach Rücksprache mit der Baubehörde nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, umfangreichen Fertigstellungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Versorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden; eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Bewuchs und nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten sowie mangelnder Belichtung die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht 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. Hochwassereinflüsse 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 bestehen keine Rückstände. Auf das beiliegende Kontoblatt der Gemeinde ist zu verweisen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Anschlüsse, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

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

B) 3710 Ziersdorf, Retzer Straße 8, Parz. Nr. 201 und 202/1, EZ 138:

Zu bewertendes Objekt:
Ehemaliges Betriebsgebäude mit Wohneinheit

Lage der Grundstücke:

In der KG Ziersdorf. Die Retzer Straße grenzt südwestseitig an.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Mischwasserkanal-, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen

Form und Niveau der Grundstücke:

Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckig, eher schmal und länglich ausgerichtet) mit einem grundsätzlich nur eher geringfügig etwa in Richtung Südwesten ansteigenden Niveau, wobei anzumerken ist, dass die Liegenschaft fast gänzlich bebaut ist.

Ausmaß der Grundstücke (laut Abfrage vom 09.01.2025, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Parzelle Nr. 201 | 531 m ² |
| Parzelle Nr. 202/1 | <u>142 m²</u> |
| Gesamtfläche | 673 m ² |

Flächenwidmung:

Bauland Kerngebiet

Auf die beiliegende Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Betriebsgebäude samt Wohnung mit geringer Teilunterkellerung, einem Erdgeschoß, teilweise einem Obergeschoß und geringfügig einem nicht ausgebauten 2. Obergeschoß

Vom Bau- und Betriebsanlagengenehmigungsakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

| | | |
|--------------|------------|---|
| Baubescheid: | 17.03.1964 | (Adaptierungsarbeiten) |
| Baubescheid: | 17.03.1976 | (Umbau der Betriebsräume) |
| Baubescheid: | 26.08.1976 | (Zubau eines Stiegenhauses) |
| BH-Bescheid: | 14.09.1977 | (Errichtung und Betrieb einer Betriebsanlage für das Glasergewerbe) |
| Baubescheid: | 23.06.1978 | (Neubau einer Ölfeuerungsanlage) |
| BH-Bescheid: | 09.12.1982 | (Änderung der Betriebsanlage durch Einbau einer Ölfeuerungsanlage) |

| | | |
|--------------|------------|--|
| Bauanzeige: | 17.01.1984 | (Ersatz des schadhafte Einfahrtstores) |
| Bauanzeige: | 09.05.1994 | (Auswechslung des straßenseitigen Geschäftseingangsportales) |
| Baubescheid: | 18.11.1994 | (Abbrucharbeiten beim bestehenden Haus (Hoftrakt)) |
| Baubescheid: | 06.12.1994 | (Umbauarbeiten beim bestehenden Objekt) |
| Bauanzeige: | 08.05.2002 | (Auswechslung der Fenster über dem Einfahrtstor) |

Ein kompletter Bau- und Betriebsanlagengenehmigungsakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein. Der Ursprung der Bausubstanz (insbesondere der Einfahrtbereich mit Gewölbeausbildung) liegt laut Angabe bereits rd 300 Jahre zurück. Der rückwärtigste planlich nicht erfasste Baukörper soll ein Alter von rd 30 Jahren aufweisen. Mitgeteilt wurde, dass mehrere mittels Sandwichpaneelen erfolgte Deckungen vor rd 2 Jahren aufgrund eines massiven Hagelereignisses erneuert worden sind.

Es beziehen sich die Ausführungen auf den Straßentrakt sowie den angrenzenden Bürotrakt. In einer separaten Beschreibung ist die übrige Substanz (hauptsächlich Hallenbereich) aufgelistet. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht gänzlich getätigt werden); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

| | |
|----------------|--|
| Geschoße: | |
| Erdgeschoß | Raumhöhe ca. 2,48 m im Schauraum, ca. 3,07 m in der Einfahrt (Gewölbescheitelhöhe) und ca. 2,55 m im Lager 1 |
| 1. Obergeschoß | Raumhöhe ca. 2,76 m im Büro und ca. 2,53 m im Schlafzimmer |

Fundierung:
Streifenfundierung

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Kellergeschoßaußenmauerwerk: | Schalsteinmauerwerk |
| Mittelmauern: | Hohlblockmauerwerk |

Erdgeschoßaußenmauerwerk: Ziegel-, Hohlblock- sowie Hohlblockziegelmauerwerk
Mittelmauern: Ziegel-, Hohlblock- sowie Hohlblockziegelmauerwerk
Zwischenwände: Ziegelwände, Zwischenwandziegel und -steine sowie Leichtwand samt teilweiser Verglasung

Obergeschoßaußenmauerwerk: Hohlblockziegelmauerwerk
Mittelmauern: Hohlblockziegelmauerwerk bzw. fehlend
Zwischenwände: Zwischenwandziegel bzw. fehlend sowie Leichtwände samt teilweiser Verglasung

Kaminmauerwerk:
Ziegelmauerwerk (mit Rohreinzug)

Decke über Teilunterkellerung:
Hohlkörperdecke

Decke über Erdgeschoß:
Hohlkörperdecke, Gewölbe und keine eigene Decke

Decke über Obergeschoße:
Hohlkörperdecke und teilweise Verkleidung der Fachwerksbinder

Dachform:
Satteldach, Flachdach und Pultdach

Dacheindeckung:
Sandwichpaneele und Abdichtung sowie geringfügig Schrägverglasung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Blechkonstruktionen

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

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden nicht 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- bzw. Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Erdgeschoß:

Einfahrt:

D: Verputz
W: Verputz
B: Beton

Ein Einfahrtstor wurde straßenseitig angeordnet. Der Stromzählerkasten ist versetzt. Differenzstufen führen zum höherliegenden Teil des Erdgeschoßes.

Vorraum:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Terrazzo

Eine Stiege führt in das Obergeschoß.

Abstellraum:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Terrazzo

Schauraum:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen und teilweise Spanplatten

Eine Eingangstüre ist straßenseitig eingebaut.

Bad:

D: Sichtschalung

W: Fliesen

B: Fliesen

Eine Brause, ein Waschbecken, ein WC und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Archiv:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Lager 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Eine Stiege führt in das Obergeschoß.

Lager 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Lager 3:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

1. Obergeschoß:

Vorraum:

D: Sichtschalung

W: Anstrich

B: Linol

Eine Stiege führt in das Erdgeschoß. Über eine weitere gelangt man in das 2. Obergeschoß.

Wohnraum:

D: Tapeten und Verkleidung

W: Anstrich

B: Parkett

Schlafzimmer:

D: Anstrich

W: Tapeten

B: Melan

Kinderzimmer 1:

D: Paneele

W: Tapeten

B: Melan

Ein Ausgang auf die Terrasse wurde geschaffen.

Bad:

D: Glas und Sichtschalung

W: Fliesen und Glas

B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Brause und ein WC sind vorhanden.

Kinderzimmer 2:

D: Paneele

W: Tapeten

B: Parkett

Büro:

D: Anstrich und Glas sowie teilweise Paneele

W: Anstrich

B: Parkett und Glas

Eine Stiege führt in das Erdgeschoß. Ein Kaminofen wurde vorgefunden. Ein Ausgang auf die Terrasse wurde geschaffen. „Abgegrenzte“ Lüftungsschächte sind seitlich ausgebildet.

2. Obergeschoß:

Nicht ausgebauter Raum (das planlich dargestellte Raumprogramm existiert nicht):

D: Fachwerksbinder samt Schalung

W: Gipskartonplatten und teilweise Mauerwerk

B: Estrich

Eine Stiege führt in das 1. Obergeschoß. Über eine anzulehnende Leiter gelangt man in den Dachboden. Eine Ausstiegsmöglichkeit auf die Dachfläche des rückwärtig anschließenden niedrigeren Gebäudeteiles wurde geschaffen.

Fenster (teilweise auch Fixelemente):

Holzfenster mit zweifacher Isolierversglasung

Holzfenster mit dreifacher Isolierversglasung

Kunststofffenster mit zweifacher Isolierversglasung

Kunststofffenster mit dreifacher Isolierversglasung

Metallfenster mit zweifacher Isolierversglasung

Stahlkonstruktion samt einfacher Verglasung

Glasbausteine

Eingangstüre und Tor:

Stahltor mit Isolierverglasung

Metalltüre samt Isolierverglasung

Kunststofftüre samt Isolierverglasung

Türen:

Füllungs- bzw. Vollbautüren in Stahlzargen bzw. Holzstöcken

Glastüre

Brandschutztüre

Holzverbundtüre samt jeweils einfachen Verglasungen

Holztüre samt Isolierverglasung

Stiege von der Teilunterkellerung zum Erdgeschoß:

Betonstiege (im Hallenbereich)

Stiege vom Erd- zum Obergeschoß:

Stahlstiege mit Holztrittstufen

Massivstiege und Parkettbelegung (viertelgewendelt)

Fassadenausbildung:

Verputz, Sandwichpaneele und unverputzte Bereiche sowie geringfügig Plattenverkleidung

Einfriedungen (es sind die Baukörper an bzw. im Bereich der Grenzen positioniert bzw. sind die Grundstücke beinahe gänzlich bebaut):

Nicht vorhanden

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen sind geringfügig mittels Asphaltierung vorhanden. Seitlich wurden kleine Bepflanzungsbereiche geschaffen.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Brunnen (außer Verwendung, genaue Lage unbekannt)

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Mischwasserkanal

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz (angeblich ohne Gaszähler)

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:
Eine Ölzentralheizungsanlage (Hoval TKM-E 90, Baujahr 1978 samt Olymp Brenner und aufgesetztem Boiler) ist in der Teilunterkellerung des Hallenbereiches installiert.

Sonstiges:

Im obergeschoßigen Wohnraum wurde eine Klimaanlage positioniert.

Der an den Straßen- und Bürotrakt anschließende Hallenbereich besitzt nur geringfügig Einbauten (WC samt Vorraum sowie Kompressorraum). Überwiegend kamen massive Außenmauern zur Ausführung, wobei zu den Anrainerliegenschaften auch Profilitverglasungen und (innere) Sandwichpaneelverkleidungen erfolgten. Betonböden wurden vorgefunden. Die eher flach geneigten Pultdächer, welche aus Stahlkonstruktionen bestehen, sind überwiegend mit Sandwichpaneelen samt einzelnen Belichtungselementen versehen. Im höheren Gebäudeteil wurde eine Firsthöhe von rd 7,85 m bis Trapezblechunterkante festgehalten, die Traufenhöhe beträgt bis Blechunterkante rd 6,20 m. Im rückwärtig anschließenden Gebäudeteil liegt eine mittlere Höhe bis zum Paneel von rd 4,20 m vor. Der rückwärtigste Bereich der Halle verfügt über eine mittlere Höhe bis zum Dachpaneel von rd 3,75 m. Teilweise Beheizungen sind mittels Gebläsestrahler sowie einem Einzelofen gewährleistet.

Über eine Massivstiege ist der Abgang in die geringe Teilunterkellerung ausgebildet. Im Anschluss an den kleinen Stiegenvorraum befinden sich der Öltankraum (3 Kunststoffanks sind angeordnet) sowie der Heizraum (der Ölzentralheizungskessel ist installiert).

Auf einem Teilbereich kam ein Obergeschoß zur Ausführung. Dieses ist von der Halle über eine Stahlstiege zu erreichen. Es bestehen im Wesentlichen eine Lagerfläche bzw. Abstellräume.

Beschreibung des Zubehörs:

Die Kücheneinrichtung, Maschinen, Lagerungen, Erzeugnisse, etc. sind auftragsgemäß nicht als Zubehör zu berücksichtigen.

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

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an zahlreichen Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche und nicht fertig gestellte Ausführungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand, etc. ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Allgemein ist der Zustand der größtenteils nicht unterkellerten und überwiegend alten sowie nicht mehr zeitgemäßen Bausubstanz als schlecht bzw. einfach ausgestattet zu bezeichnen. Diverse Investitionen sind notwendig. Es handelt sich außerdem über eine schmale langgestreckte Liegenschaft.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden sowie unfertige Ausführungen zeigen sich an den Fassaden, den Fenstern und Türen, den Befestigungen, den Holzteilen, den Spenglerarbeiten, den Deckungen, den Kaminen, den Belichtungselementen, den geringen Außenanlagen, etc.. Hochgezogene Abdichtungen bzw. Verblechungen sind nicht vorhanden.

Sohlbänke sind mehrfach nicht versetzt.

Ob jeweils eigene Feuermauern existieren ist nicht bekannt; öffnungslos sind diese jedenfalls nicht.

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Abnutzungserscheinungen, Beschädigungen, Verfärbungen, Verschmutzungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Rissbildungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, Korrosionseinwirkungen, Schimmelbildungen, etc. wahrnehmbar.

Unterschiedliche Bodenniveaus wurden vorgefunden.

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Nicht gesicherte absturzgefährdete Stellen liegen vor.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, die Ausstattung, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, Brandschutz, Belichtung, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. 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 aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bau- und Betriebsanlagenehmigungsakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nach Rücksprache mit der Bau- und Gewerbebehörde nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, Fertigstellungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht). Die Aktendurchsicht bzw. Abklärungen mit den Behörden werden eingehendst empfohlen.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden; eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Bewuchs und nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten sowie mangelnder Belichtung die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde nicht hingewiesen; laut Orthofoto korrespondiert der Grenzverlauf jedoch nicht gänzlich mit den Gebäudeumrissen; die eigenen Grenzen wurden überbaut – eine Vereinigung der beiden Grundstücke erfolgte nicht). 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. Auf die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung ist der Vollständigkeit halber trotzdem einzugehen. 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 bestehen Rückstände. Auf das beiliegende Kontoblatt der Gemeinde ist zu verweisen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Anschlüsse, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein bzw. leer stehen (vor rd 1 Jahr soll die gewerbliche Tätigkeit beendet worden sein). Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. BEWERTUNG:

A) 3710 Ziersdorf, Mitterfeldgasse 40, Parz. Nr. 3311/1, EZ 972:

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, Dachboden, begonnener Keller unterhalb der Garage, überdachte Zufahrt, etc. enthalten.

813 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“,
 bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
 der Liegenschaft, etc. mit rd € 85,-- i.M. per m² rd € 69.100,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
 der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
 der Marktgemeinde Ziersdorf, € 550,--

Laut Auskunft gilt für das Grundstück
 der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{813 \text{ m}^2} = 28,5132 \text{ m} \times € 550,-- \times 1,0$ rd € 15.700,--

Verbaute Fläche (laut teilweise Naturmaß, Plan sowie Annahmen):

Wohnhaus und Garage:

Kellergeschoß:

11,10 x 9,65 m i.M. = rd 107 m²

Erdgeschoß:

11,15 x 9,70 m i.M. - 3,30 x 2,70 m i.M. +
 4,65 x 0,75 m i.M. + 4,75 x 5,85 m i.M. = rd 131 m²
 238 m²

238 m² verbaute Fläche a € 800,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 190.400,--

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

- rd € 40.000,--
 € 150.400,--

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 € 152.300,--

- rd € 38.300,--

VERKEHRSWERT

3710 Ziersdorf, Mitterfeldgasse 40, Parz. Nr. 3311/1, EZ 972

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

€ 114.000,--

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Ziersdorf vom 12.05.2025 haftet ein Betrag von € 45,49 aus. Es werden diese Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 50,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

VERKEHRSWERT

3710 Ziersdorf, Mitterfeldgasse 40, Parz. Nr. 3311/1, EZ 972

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung)

rd € 113.950,--

B) 3710 Ziersdorf, Retzer Straße 8, Parz. Nr. 201 und 202/1, EZ 138:

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, Dachboden, geringe Teilunterkellerung, teilweise Obergeschoßbereiche im Hallentrakt, etc. enthalten.

673 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Kerngebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der langgestreckten sowie sehr schmalen Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 70,-- i.M. per m² rd € 47.100,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz der Marktgemeinde Ziersdorf, € 550,--

Laut Auskunft gilt für beide Grundstücke der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{673 \text{ m}^2} = 25,9422 \text{ m} \times € 550,-- \times 1,0$ rd € 14.300,--

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

Straßentrakt und anschließender Bürotrakt:

Erdgeschoß:

10,40 x 13,20 m i.M. - 4,0 x 1,30 m i.M. +
5,0 x 8,20 m i.M. = rd 173 m²

1. Obergeschoß:

10,40 x 13,20 m i.M. - 5,40 x 2,05 m i.M. +
7,20 x 7,30 m i.M. = rd 179 m²
352 m²

2. Obergeschoß:

10,40 x 9,20 m i.M. = rd 96 m²

Hallentrakt:

Erdgeschoß:

5,40 x 8,20 m i.M. + 10,40 x 25,50 m i.M. +
9,20 x 11,20 m i.M. = rd 413 m²

| | | | |
|--------------------|------------------------------|------------------------|-------------------|
| 352 m ² | verbaute Fläche a € 2.200,-- | i.M. inkl. USt. = rd € | 774.400,-- |
| 96 m ² | verbaute Fläche a € 800,-- | i.M. inkl. USt. = rd € | 76.800,-- |
| 413 m ² | verbaute Fläche a € 800,-- | i.M. inkl. USt. = rd € | <u>330.400,--</u> |
| | | | € 1.181.600,-- |

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

- rd € 150.000,--
€ 1.031.600,--

Gekürzter Herstellungswert

Abzüglich mittlere Altersabwertung
unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
der teilweise erbrachten Sanierungsarbeiten,
der üblichen Nutzungsdauer, der
vorliegenden Bauweise sowie dem
Verwendungszweck der Substanz, etc.

in der Höhe von

rd 65 % von € 1.031.600,-- - rd € 670.500,-- € 361.100,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung
zufolge des verlorenen Bauaufwandes.

Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher
dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde
sich einen Neubau nach seinen eigenen
Vorstellungen herstellen und braucht nicht das
Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,
Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)

rd 35 % von € 361.100,-- - rd € 126.400,--

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

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 18.700,--

Sachwert € 316.800,--

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.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 25 – 30 % von € 316.800,--

- rd € 86.800,--

VERKEHRSWERT

3710 Ziersdorf, Retzer Straße 8, Parz. Nr. 201 und 202/1, EZ 138

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

€ 230.000,--

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Ziersdorf vom 12.05.2025 haftet ein Betrag von € 2.844,71 aus. Beim Gemeindeverband soll per 13.05.2025 ein Betrag in der Höhe von € 395,47 (bzw. 383,23 ohne Mahngebühr und Entsorgungskosten Bauschutt) offen sein. 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

3710 Ziersdorf, Retzer Straße 8, Parz. Nr. 201 und 202/1, EZ 138

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung)

rd € 226.800,--

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, die Maschinen, die Erzeugnisse, der Fuhrpark, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, weitere 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, 22.05.2025

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

Grundbuchsauszüge
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
Flächenwidmungsplan
Planunterlagen (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)
Niederschrift
Kontoblatt
Feststellungsbescheid
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
Flächenwidmungsplan
Planunterlagen (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)
Kontoblätter
Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes sowie Grundsteuermessbescheid
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

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

) 008 E 36/24 k

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 09135 Ziersdorf EINLAGEZAHL 972
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

Letzte TZ 4722/2024

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|--------------------|
| 3311/1 | G GST-Fläche | * 813 | |
| | Bauf.(10) | 219 | |
| | Gärten(10) | 594 | Mitterfeldgasse 40 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Irmgard Schröter

GEB: 1937-04-13 ADR: Retzer Str. 8, Ziersdorf 3710

a 871/1984 Kaufvertrag 1984-03-09 Eigentumsrecht

b 1181/1990 Veräußerungsverbot

***** C *****

1 a 1181/1990 Schuldschein 1990-07-17

PFANDRECHT 370.000,--

1 % Z, 9 % VZ, NGS 37.000,-- für Land Niederösterreich

b 6768/1993 Löschungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisenkasse Ziersdorf registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung

2 a 1181/1990

VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Niederösterreich

3 a 6768/1993 Pfandurkunde 1993-07-16

PFANDRECHT Höchstbetrag 1,000.000,--

für Raiffeisenkasse Ziersdorf registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung

b 6768/1993 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur

in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 138

4 a 7504/2016 Pfandurkunde 2016-12-28

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--

für Raiffeisenkasse Ziersdorf registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 56550m)

b 7504/2016 6827/2017 (Entscheidendes Gericht BG Tulln -

7054/2017) Simultan haftende Liegenschaften

EZZ 138 972 77 KG 09135 Ziersdorf (BG Hollabrunn)

c 2527/2024 Klage (LG Korneuburg - 4 Cg 43/24z)

d 4722/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNr 5

5 a 4722/2024 IM RANG 7504/2016 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von

vollstr EUR 148.641,88 samt 4 % Z p.a. seit 2024-03-07,

Kosten EUR 9.118,92 samt 4 % Z p.a. seit 2024-07-16,
Antragskosten EUR 2.048,11 (darin enthalten EUR 243,97 USt
und EUR 584,30 Barauslagen)
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 057796w)
(8 E 36/24k)

b 4722/2024 Pfandrecht siehe C-LNr 4

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

09.01.2025 12:47:57

008 E 36/24 k


 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH


Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 09135 Ziersdorf
 BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

EINLAGEZAHL 138

 Letzte TZ 4722/2024

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|----------------|--------|-------------|
| 201 | GST-Fläche | 531 | |
| | Bauf.(10) | 405 | |
| | Bauf.(20) | 126 | |
| 202/1 | Bauf.(10) | 142 | |
| GESAMTFLÄCHE | | 673 | |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Erich Schröter

GEB: 1943-05-10 ADR: Retzer Str. 8, Ziersdorf 3710

a 670/1970 Übergabsvertrag 1969-12-17 Eigentumsrecht

b 6836/1993 Geburtsdatum

2 ANTEIL: 1/2

Irmgard Schröter geb. Pötsch

GEB: 1937-04-13 ADR: Retzer Str. 8, Ziersdorf 3710

a 670/1970 Übergabsvertrag 1969-12-17 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 109/1969 Pfandurkunde 1969-01-30

PFANDRECHT

Höchstbetrag 312.500,--

für Raiffeisenkasse Ziersdorf

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 1307/1976 Lösungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisenkasse Ziersdorf

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

c 1357/1977 Lösungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisenkasse Ziersdorf

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

d 924/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisenkasse Ziersdorf

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

e 1827/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisenkasse Ziersdorf

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

f 106/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisenkasse Ziersdorf

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

g 565/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisenkasse Ziersdorf

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

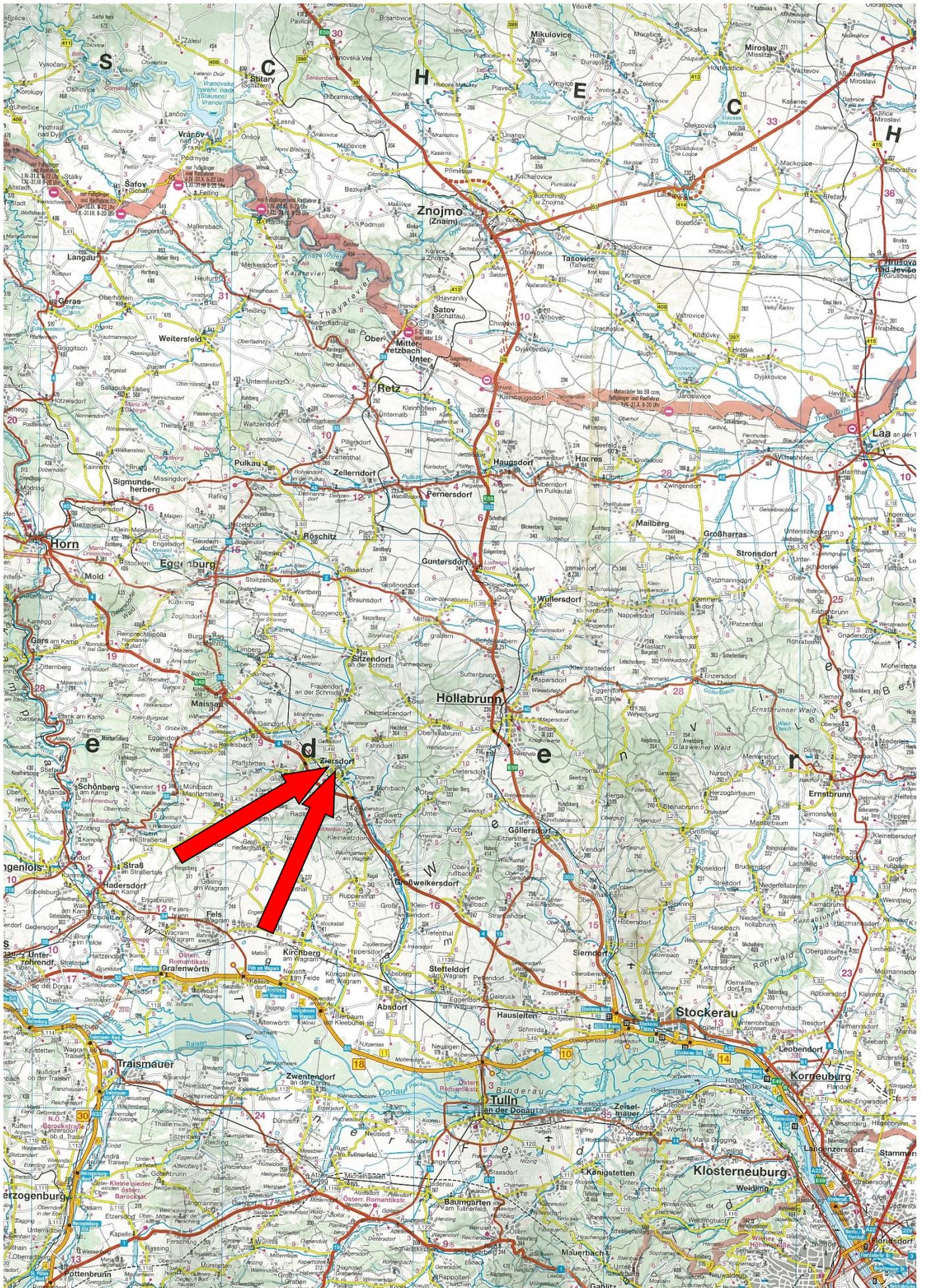
- h 6768/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
- 4 a 1307/1976 Schuldschein und Pfandurkunde 1976-09-28
PFANDRECHT 500.000,--
9 % Z, 14 % VuZZ, NGS 100.000,-- für
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- d 1357/1977 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- e 924/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- f 1827/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- g 106/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- h 565/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- i 6768/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
- 5 a 1357/1977 Pfandurkunde 1977-08-24
PFANDRECHT Höchstbetrag 500.000,--
für Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- c 924/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- d 1827/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- e 106/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- f 565/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- g 6768/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
- 6 a 924/1979 Urkunde und Pfandurkunde 1979-05-29
PFANDRECHT 150.000,--
10 % Z, 15 % VuZZ, NGS 30.000,-- für
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- c 1827/1980 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- d 106/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- e 565/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

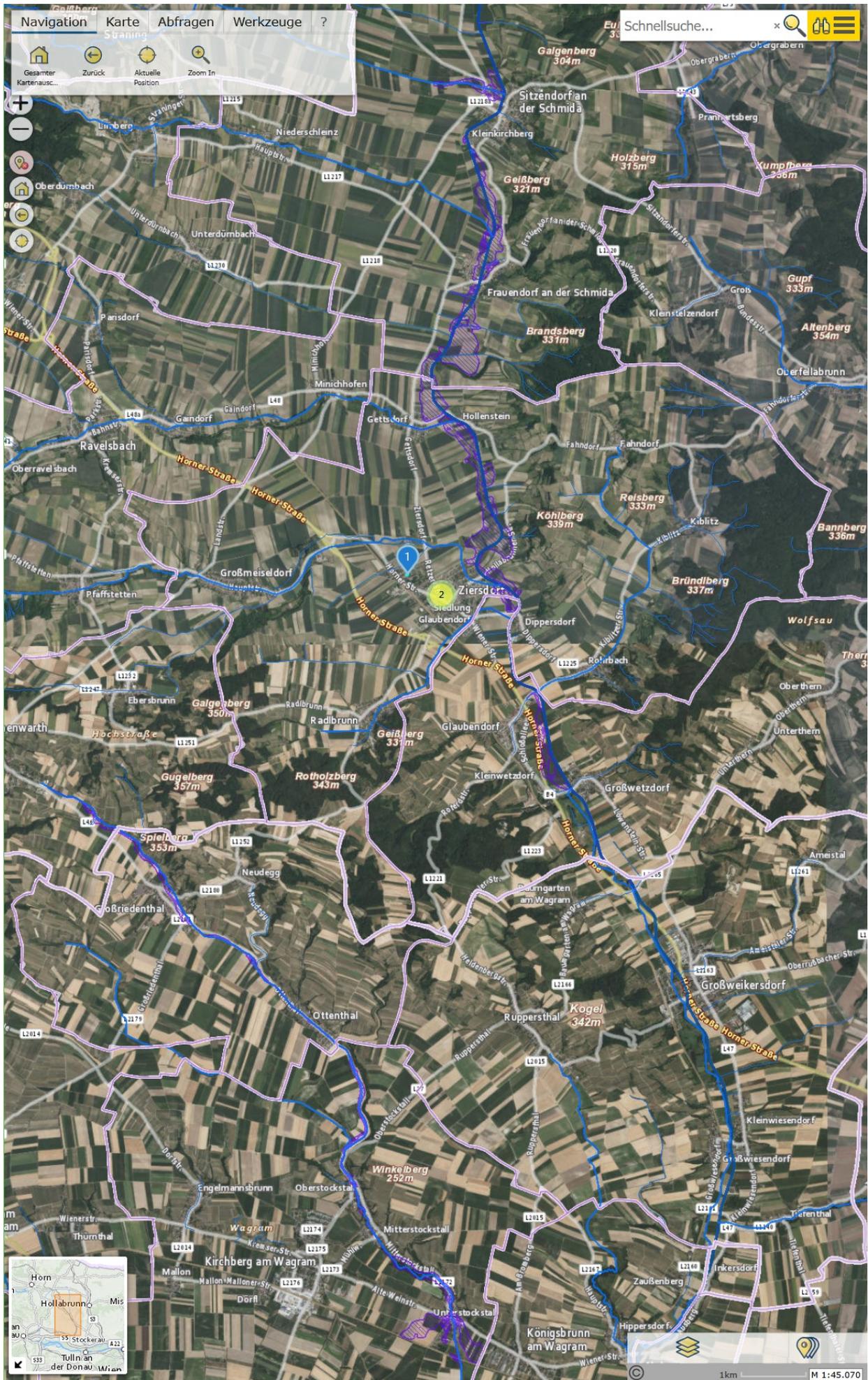
- f 6768/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
- 7 a 1827/1980 Pfandurkunde 1980-12-29
PFANDRECHT Höchstbetrag 290.000,--
für Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- c 106/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- d 565/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- e 6768/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
- 8 a 106/1983 Pfandurkunde 1983-01-31
PFANDRECHT Höchstbetrag 220.000,--
für Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- c 565/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- d 6768/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
- 9 a 565/1987 Pfandurkunde 1987-04-01
PFANDRECHT Höchstbetrag 700.000,--
für Raiffeisenkasse Ziersdorf
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- c 6768/1993 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Ziersdorf registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
- 13 a 6768/1993 Pfandurkunde 1993-07-16
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,000.000,--
für Raiffeisenkasse Ziersdorf registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
- b 6768/1993 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 972
- c gelöscht
- 32 auf Anteil B-LNR 1
- a 691/1997 Urkunde 1996-02-19
PFANDRECHT vollstr 14.304,--
12 % Z aus 7.734,-- ab 22.10.1995, 12 % Z aus 3.762,-- ab
9.11.1995, 12 % Z aus 2.808,-- ab 23.11.1995, Kosten
2.479,60 samt 4 % Z ab 19.2.1996, Kosten 2.422.60 für
Werner Wiltschek, geb 8.3.1939 (1 E 224/97p)
- 46 a 7504/2016 Pfandurkunde 2016-12-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Raiffeisenkasse Ziersdorf registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 56550m)
- b 7504/2016 6827/2017 (Entscheidendes Gericht BG Tulln -
7054/2017) Simultan haftende Liegenschaften
EZZ 138 972 77 KG 09135 Ziersdorf (BG Hollabrunn)
- c 2527/2024 Klage (LG Korneuburg - 4 Cg 43/24z)
- d 4722/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 47
- 47 a 4722/2024 IM RANG 7504/2016 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 148.641,88 samt 4 % Z p.a. seit 2024-03-07,
Kosten EUR 9.118,92 samt 4 % Z p.a. seit 2024-07-16,

Antragskosten EUR 2.048,11 (darin enthalten EUR 243,97 USt
und EUR 584,30 Barauslagen)
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 057796w)
(8 E 36/24k)
b 4722/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 46

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

***** Für den Amtsgebrauch









Navigation Karte Abfragen Werkzeuge ?

Schnellsuche...

Identifizieren / Auswählen Koordinaten / Höhe

Johann Strauß-Straße 6, Johann Strauß-Straße 8, Johann Strauß-Straße 10, Mitterfeldgasse 27, Mitterfeldgasse 42, Mitterfeldgasse 40, Mitterfeldgasse 21, Mitterfeldgasse 36, Mitterfeldgasse 30, Mitterfeldgasse 31, Mitterfeldgasse 32, Mitterfeldgasse 33, Mitterfeldgasse 34, Mitterfeldgasse 35, Mitterfeldgasse 37, Mitterfeldgasse 38, Mitterfeldgasse 39, Mitterfeldgasse 41, Mitterfeldgasse 43, Mitterfeldgasse 44, Mitterfeldgasse 45, Mitterfeldgasse 46, Mitterfeldgasse 47, Mitterfeldgasse 48, Mitterfeldgasse 49, Mitterfeldgasse 50, Mitterfeldgasse 51, Mitterfeldgasse 52, Mitterfeldgasse 53, Mitterfeldgasse 54, Mitterfeldgasse 55, Mitterfeldgasse 56, Mitterfeldgasse 57, Mitterfeldgasse 58, Mitterfeldgasse 59, Mitterfeldgasse 60, Mitterfeldgasse 61, Mitterfeldgasse 62, Mitterfeldgasse 63, Mitterfeldgasse 64, Mitterfeldgasse 65, Mitterfeldgasse 66, Mitterfeldgasse 67, Mitterfeldgasse 68, Mitterfeldgasse 69, Mitterfeldgasse 70, Mitterfeldgasse 71, Mitterfeldgasse 72, Mitterfeldgasse 73, Mitterfeldgasse 74, Mitterfeldgasse 75, Mitterfeldgasse 76, Mitterfeldgasse 77, Mitterfeldgasse 78, Mitterfeldgasse 79, Mitterfeldgasse 80, Mitterfeldgasse 81, Mitterfeldgasse 82, Mitterfeldgasse 83, Mitterfeldgasse 84, Mitterfeldgasse 85, Mitterfeldgasse 86, Mitterfeldgasse 87, Mitterfeldgasse 88, Mitterfeldgasse 89, Mitterfeldgasse 90, Mitterfeldgasse 91, Mitterfeldgasse 92, Mitterfeldgasse 93, Mitterfeldgasse 94, Mitterfeldgasse 95, Mitterfeldgasse 96, Mitterfeldgasse 97, Mitterfeldgasse 98, Mitterfeldgasse 99, Mitterfeldgasse 100

Werkzeuge

Koordinaten / Höhe

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

Web Mercator

| # | Rechtswert | Hochwert | Höhe |
|---|------------|------------|---------------------------------------|
| 1 | 1772184,14 | 6195700,67 | 247,60m Gelände 247,60m Oberfläche |
| 2 | 1772154,43 | 6195749,04 | 247,40m Gelände 247,40m Oberfläche |
| 3 | 1772193,84 | 6195764,56 | 246,30m Gelände 246,30m Oberfläche |
| 4 | 1772209,67 | 6195747,24 | 246,30m Gelände 246,30m Oberfläche |
| 5 | 1772226,54 | 6195777,25 | 246,00m Gelände 245,90m Oberfläche |
| 6 | 1772239,23 | 6195745,15 | 246,00m Gelände 246,00m Oberfläche |
| 7 | 1772247,44 | 6195721,57 | 246,10m Gelände 246,10m Oberfläche |
| 8 | 1772223,4 | 6195720,82 | 247,40m Gelände 247,40m Oberfläche |

Marker entfernen

Eingabe Tipp

Koordinaten / Höhe 10m M 1:370

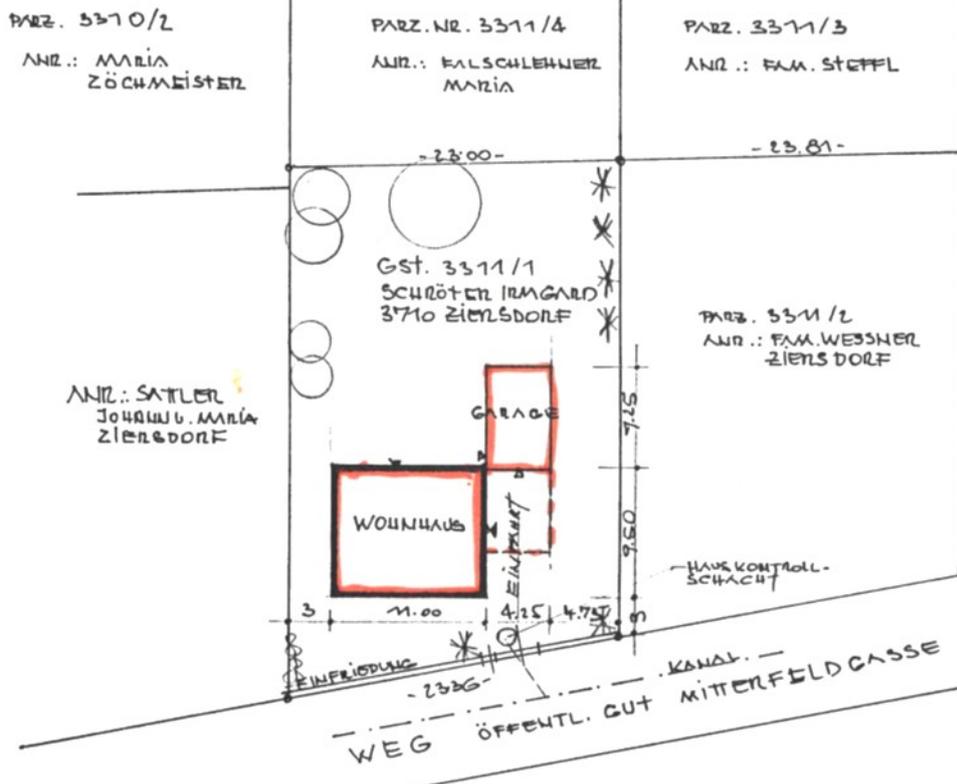
EINREICHPLAN

ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES WOHNGHAUSES AUF
PARZ. NR.: 3311/1 DER GEM. ZIERSDORF FÜR FRAU IRMGARD
SCHROTTER 3710 ZIERSDORF RETZERSTR. 8 N.O.

M 1 1 0 0

Im Zusammenhang mit Baubewilligungsbescheid 22/87

LAGEPLAN M 1:500



DER BAUVERHANDLUNG AM **9. 4. 1987** VORGELEGEN.

DIE BAUBEWILLIGUNG MIT BESCHIED VOM **-8. Mai 1987** ERTEILT.

BAUWERBER:

Irmgard Schrotter

BAULEITER:

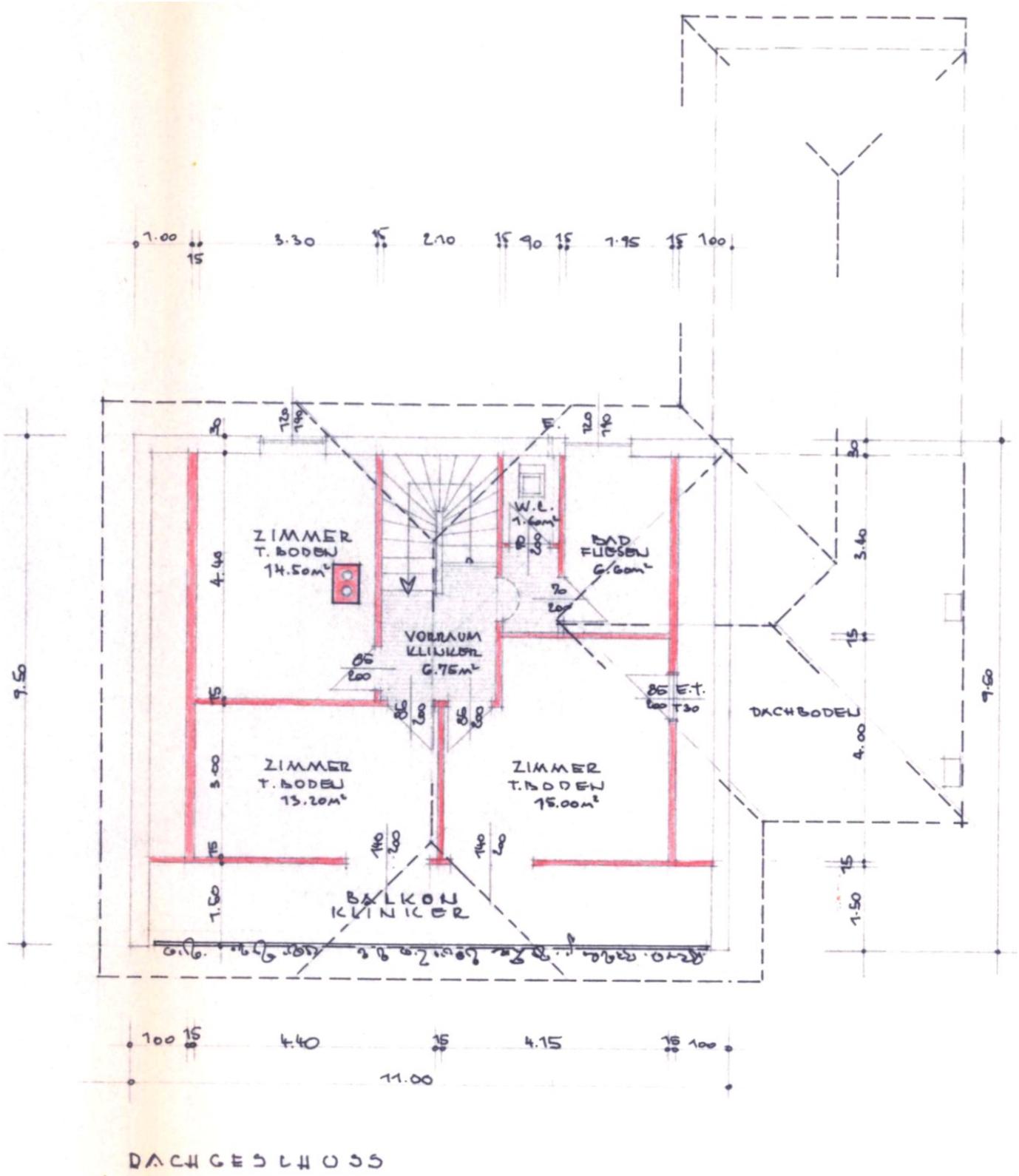
BAUMEISTER
F. WATZINGER
BAUSTOFFHANDEL
WIENERSTRASSE 10, TEL. 02936 2290
3710 ZIERSDORF - 3712 MAISSAU

BAUBEHÖRDE:

Der Bürgermeister:



[Signature]
9. 4. 1987



Marktge.: **Ziersdorf**
Bezirk : Hollabrunn
Land : Niederösterreich
GZ.: 22/1987

Niederschrift

über die am 9. April 1987 stattgefundene

Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom 27. März 1987 von Frau Irmgard Schröter, 3710 Ziersdorf, Retzer Straße 8, um Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf der Parzelle 3311/1 in der KG Ziersdorf (Mitterfeldgasse 40).

An der Verhandlung nehmen teil:

Verhandlungsleiter : Ing. Franz Firmkranz
Bausachverständiger : Mag. Wilfried Burger
Sachverständiger für :
Ortsvorsteher :
Gemeinderat : Anton Michtner, Franz Kraus
Bauwerber : Irmgard Schröter
Planverfasser :
Bauleiter : Fa. Franz Watzinger, vertr.d.Hr.Bmstr.Watzinger pers.
Anrainer : Johann und Maria Sattler
Anrainer : Helmut u. Margit Weßner, vertr.d.Hr.Weißner Kurt
Anrainer : Maria Falschlehner
Sonstige Beteiligte : NEWAG-NIOGAS Hollabrunn, vertr.d.Hr.Herfert
PTV-Ziersdorf
Schriftführer : Franz Klepp

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt

Der/Die Bauwerber/in hat/haben das Eigentum an der Liegenschaft/die Zustimmung des Grundeigentümers nachgewiesen.

Bei dem vorgenommenen Lokalaugenschein sowie an Hand der vorgelegten Pläne und Baubeschreibungen wurde festgestellt:

Sachverhalt

Die Bauwerberin beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Kleingarage. Entgegen dem Plan soll das Haus in einem Abstand von 3,0 m von der Grundgrenze zum Anrainer Sattler errichtet werden, d.h. daß die Kleingarage nicht an die Grundgrenze zum Anrainer Weßner angebaut wird, sondern in einem Abstand von ca. 3,75 m von dieser errichtet werden soll. Weiters soll der Mindestabstand der vorderen Baufluchtlinie des Hauses zur Straßenfluchtlinie anstelle der vorgesehenen 5,0 m nur 3,0 m betragen. Das Einfamilienhaus wird in massiver Bauweise errichtet. Das Dachgeschoß wird teilweise in brandhemmender Bauweise ausgebaut. Ein entsprechender Auswechslungsplan wird vor Bescheiderlaß noch vorgelegt. An der Straßenfluchtlinie wird eine Einfriedung errichtet, bestehend aus einem Sockelmauerwerk mit Pfeilern mit einer Höhe von ca. 40 cm und Felder aus Schmiedeeisen oder Holzlatten. Die Gesamthöhe wird max. 1,30 m betragen. Das Niveau ist durch den Belag der Mitterfeldgasse gegeben. Das Erdgeschoßfußbodenniveau wird ca. 30 cm über Gehsteigniveau zu liegen kommen.

Gutachten

Gegen die Erteilung der Baubewilligung bestehen bei plan- und beschreibungsgem. Ausführung und bei Einhaltung nachstehender Auflagen keine Bedenken:

1. Die Türe des Heizraumes muß zumindest einer brandhemmenden T 30 Türe nach ÖNORM B 3850 entsprechen.
2. Das Fenster des Heizraumes ist zumindest mit einem Rahmen aus unbrennbarem Material mit Drahtverglasung herzustellen.
3. Für die geplante Zentralheizungsanlage ist unter Vorlage von geeigneten Unterlagen gesondert um Baubewilligung anzusuchen.
4. Die Seitenböden und der verbleibende Spitzboden sind zugänglich zu machen. Die Zugänge sind zumindest brandhemmend zu verschließen.
5. Bei der Garage ist ein Handfeuerlöscher mit einem Mindestfüllgewicht von 6,0 kg deutlich sichtbar anzubringen.
6. Kanalschlüsse unter der Rückstauenebene (=Straßenniveau) dürfen nur ausgeführt werden, wenn Rückstauklappen eingebaut werden.
7. Nach Baufertigstellung ist unter Vorlage eines Kaminbaubefundes, einer Arbeits- und Überprüfungsbestätigung über die ordnungsgem. Ausführung der Elektroinstallationen, um Endbeschau anzusuchen.

Erklärungen

Der Vertreter der NEWAG erklärt, da an der straßenseitigen Grundgrenze ein Niederspannungskabel der NEWAG verlegt ist, wird darauf hingewiesen, daß vor Beginn von Grabarbeiten für div. unterirdische Einbauten zeitgerecht das Einvernehmen mit der Betriebsstelle der NEWAG-Hollabrunn herzustellen ist. Die diesbezüglichen Vorschriften der ÖVE sind zwingend einzuhalten.

Die Anrainerin Falschlehner ist trotz nachweislicher, fristgerechter Ladung nicht zur Bauverhandlung erschienen. Die Anrainer Sattler haben sich vor Abfassung der Verhandlungsschrift zustimmend entfernt. Der Anrainer Weßner sowie alle übrigen Verhandlungsteilnehmer nehmen das Verhandlungsergebnis ohne Einwände zur Kenntnis. Der Verhandlungsleiter erklärt zusätzlich, daß die Anliegerleistungen in einem gesonderten Bescheid vorgeschrieben werden. Da nichts weiter vorgebracht wird, wird die Verhandlung geschlossen.

Dauer 1/2

Ing. Firmkranz e.h.
Mag. Burger e.h.
KR Watzinger e.h.
Michtner, Kraus e.h.
Klepp, Herfert e.h.
Weßner, Schröter e.h.

V. g. g.

Für die Richtigkeit der Abschrift
Der Bürgermeister:



Homepage: www.ziersdorf.gv.at
 E-Mail: gemeinde@ziersdorf.at
 Telefon: 02956/2204
 Fax: 02956/2204-44

Marktgemeinde Ziersdorf
 Hauptplatz 1, 3710 Ziersdorf

UID: ATU 16229301

Kontoblatt Kunde

Jahr: **2025**

Person: **1562, Schröter Irmgard, Retzer Straße 8, Tür 1, 3710 Ziersdorf**
 Objekt: **1, Mitterfeldgasse 40, 3710 Ziersdorf**

Abgabensummen

| Abg. | Bezeichnung | Anfangsstand | Rechnung | Netto | Ust | Zahlung | Netto | Ust | Offen | Netto | Ust |
|------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| 1 | Wasserbezugsgebühr | | 4,00 | 3,64 | 0,36 | 2,00 | 1,82 | 0,18 | 2,00 | 1,82 | 0,18 |
| 2 | Bereitstellungsgebühr | | 41,26 | 37,50 | 3,76 | 20,63 | 18,75 | 1,88 | 20,63 | 18,75 | 1,88 |
| 6 | Grundsteuer B | | 15,60 | 15,60 | | | | | 15,60 | 15,60 | |
| 93 | Kanalbenutzungsgebühr RW | | 14,52 | 13,20 | 1,32 | 7,26 | 6,60 | 0,66 | 7,26 | 6,60 | 0,66 |
| | Summe | | 75,38 | 69,94 | 5,44 | 29,89 | 27,17 | 2,72 | 45,49 | 42,77 | 2,72 |

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

Finanzamt Hollabrunn
 2020, Babog. 9
 EW-AZ 043-4-0972/9 Ref 83

DVR 0009202 1985 05 22
 Tel. (02952) 2155
 Zeitschrift für den EW-Akt Blatt-Nr. 1

20/83

SCHROETER IRMGARD
 RETZERSTR 8
 3710

AB 1. JÄNNER 1985

| FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 1985 Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG) | | | |
|--|--------|----------------------------|------------------|
| Auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung wird für den Grundbesitz 3710 MITTERFELDG 40 Grdst.Nr. 3311/1 KG ZIERSDORF EZ 972 | | | |
| zuletzt festgest. Art des Steuergegenstandes UNBEBAUTES GRUNDSTUECK | | | |
| mit einem zuletzt festgestellten Einheitswert von | | nicht erhöht S 32.000 S | erhöht 43.000 |
| und einem zuletzt festgesetzten Grundsteuermeßbetrag von | | S | 43 |
| festgestellt | | | |
| Name | Anteil | Anteil in S | |
| diese Angaben erfolgen hinsichtlich der nicht mit 2, 3 oder B gekennzeichneten Miteigentümer informativ | | | |
| SCHROETER IRMGARD | 1/1 | 32.000 | 2 |
| (1, 2, 3, A und B ... siehe Punkt 1 der umseitigen Erläuterungen) | | | |
| <u>B e g r ü n d u n g</u> | | | |
| Die Zurechnungsfortschreibung war erforderlich, weil sich die Eigentumsverhältnisse an der wirtschaftlichen Einheit geändert haben. | | | |
| Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A. | | | |

ERLÄUTERUNGEN:

- Die Bedeutung der Codes, die rechts vom Anteil in S angeführt sind, ergibt sich aus folgender Aufstellung:
 - Anteil ist Betriebsgrundstück;
 - der Eigentümer bzw. Miteigentümer ist am gegenständlichen Eigentumswechsel beteiligt;
 - Anteil ist Betriebsgrundstück und der Eigentümer bzw. Miteigentümer ist am gegenständlichen Eigentumswechsel beteiligt;
 - A der Miteigentümer ist gemäß § 2a (2) Z. 2 GrStG von der Grundsteuer befreit und daher gemäß § 9 (1) Z. 1 GrStG nicht Steuerschuldner;
 - B der Miteigentümer ist am gegenständlichen Eigentumswechsel beteiligt sowie gemäß § 2a (2) Z. 2 GrStG von der Grundsteuer befreit und daher gemäß § 9 (1) Z. 1 GrStG nicht Steuerschuldner.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß bei Vorliegen von Miteigentum mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen gilt; dies gründet sich hinsichtlich der (des) Einheitswertbescheide(s) bzw. Feststellungsbescheide(s) und der (des) Bescheide(s) über die Erhöhung des Einheitswertes auf § 101 Abs. 3 BAO und gegebenenfalls hinsichtlich des Grundsteuermeßbescheides auf § 101 Abs. 1 BAO.
- Auf Grund dieses (dieser) Bescheide(s) sind keine Zahlungen zu leisten.
- Zum Grundsteuermeßbescheid:
Auf Grund dieses Steuermeßbescheides werden die Grundsteuer, gegebenenfalls die Beiträge und Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben nach einem Prozentsatz (Hebesatz), der für jedes Kalenderjahr festgesetzt wird, erhoben. Über die Höhe der Grundsteuer wird Ihnen ein gesonderter Grundsteuerbescheid durch die Gemeinde, über die Beiträge und Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ein gesonderter Bescheid durch das Finanzamt erteilt.

RECHTS(MITTEL)BELEHRUNG:

Für diese(n) Bescheid(e) trifft nur die umseits bezeichnete Rechts(mittel)belehrung zu.

A. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese(n) Bescheid(e) kann innerhalb eines Monats nach Zustellung bei dem umseits bezeichneten Amt das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden. Die Berufung ist zu begründen.

Durch Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des (der) angefochtenen Bescheide(s) gemäß § 254 BAO nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

B. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese(n) Bescheid(e) kann nur hinsichtlich der Berichtigung(en) innerhalb eines Monats nach Zustellung bei dem umseits bezeichneten Amt das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden.

Im übrigen wird auf die Ausführungen unter A verwiesen.

C. Rechtsbelehrung:

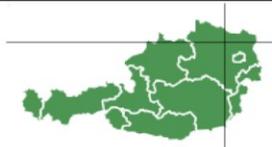
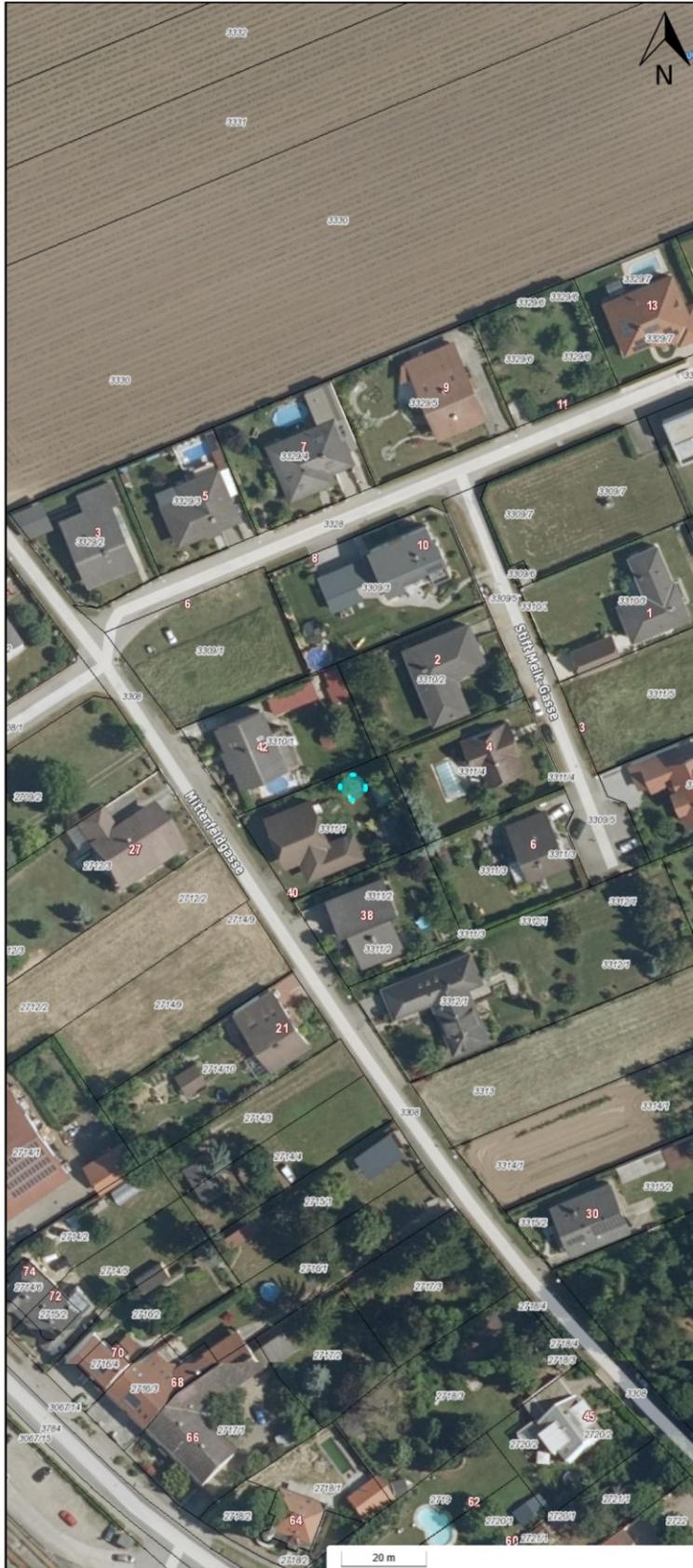
Diese Berufungsvorentscheidung wirkt gemäß § 276 BAO wie eine Entscheidung über die Berufung, es sei denn, daß innerhalb eines Monats nach Zustellung der Berufungsvorentscheidung bei dem umseits bezeichneten Amt der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt wird. Bei rechtzeitiger Einbringung dieses Antrages gilt die Berufung von der Einbringung des Antrages an wiederum als unerledigt; im übrigen bleiben aber die Wirkungen der Berufungsvorentscheidung bis zur abschließenden Berufungserledigung erhalten.

HINWEISE:

Der Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes gemäß Artikel III der BewG-Nov., gemäß Artikel II des Bewertungsänderungsgesetzes 1979, BGBl. Nr. 318, bzw. gemäß Abschnitt XII Artikel II des Abgabenänderungsgesetzes 1982, BGBl. Nr. 570, tritt nicht an die Stelle des maßgeblichen Einheitswertbescheides, sondern entfaltet neben dieser Rechtswirkung, weshalb die im Einheitswertbescheid getroffenen Feststellungen nicht durch eine Berufung gegen diesen Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes angefochten werden können.

ABKÜRZUNGEN:

| | |
|-----------|---|
| BAO | Bundesabgabenordnung, BGBl. Nr. 194/1961 in der für den Bescheid maßgeblichen Fassung |
| BewG | Bewertungsgesetz 1955, BGBl. Nr. 148 in der für den Bescheid maßgeblichen Fassung |
| BewG-Nov. | Bewertungsgesetznovelle 1972, BGBl. Nr. 447 |
| BGBl. | Bundesgesetzblatt |
| GrStG | Grundsteuergesetz 1955, BGBl. Nr. 149 in der für den Bescheid maßgeblichen Fassung |



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

Beschriftungen (Orte, Straßen)

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

The screenshot shows a GIS application interface with an aerial map. The map displays property boundaries in yellow and street names in red. Five red markers with numbers 1 through 5 are placed on the map. The 'Werkzeuge' (Tools) panel is open on the right, showing a table of data for the selected markers.

Navigation Karte Abfragen Werkzeuge ?

Schnellsuche...

Identifizieren / Auswählen Koordinaten / Höhe

Retzer Straße 24, 26, 22, 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 3, 1, 2, 7, 5, 2, 1, 6, 4, 2, 1, 3, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Werkzeuge

Koordinaten / Höhe

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

Web Mercator

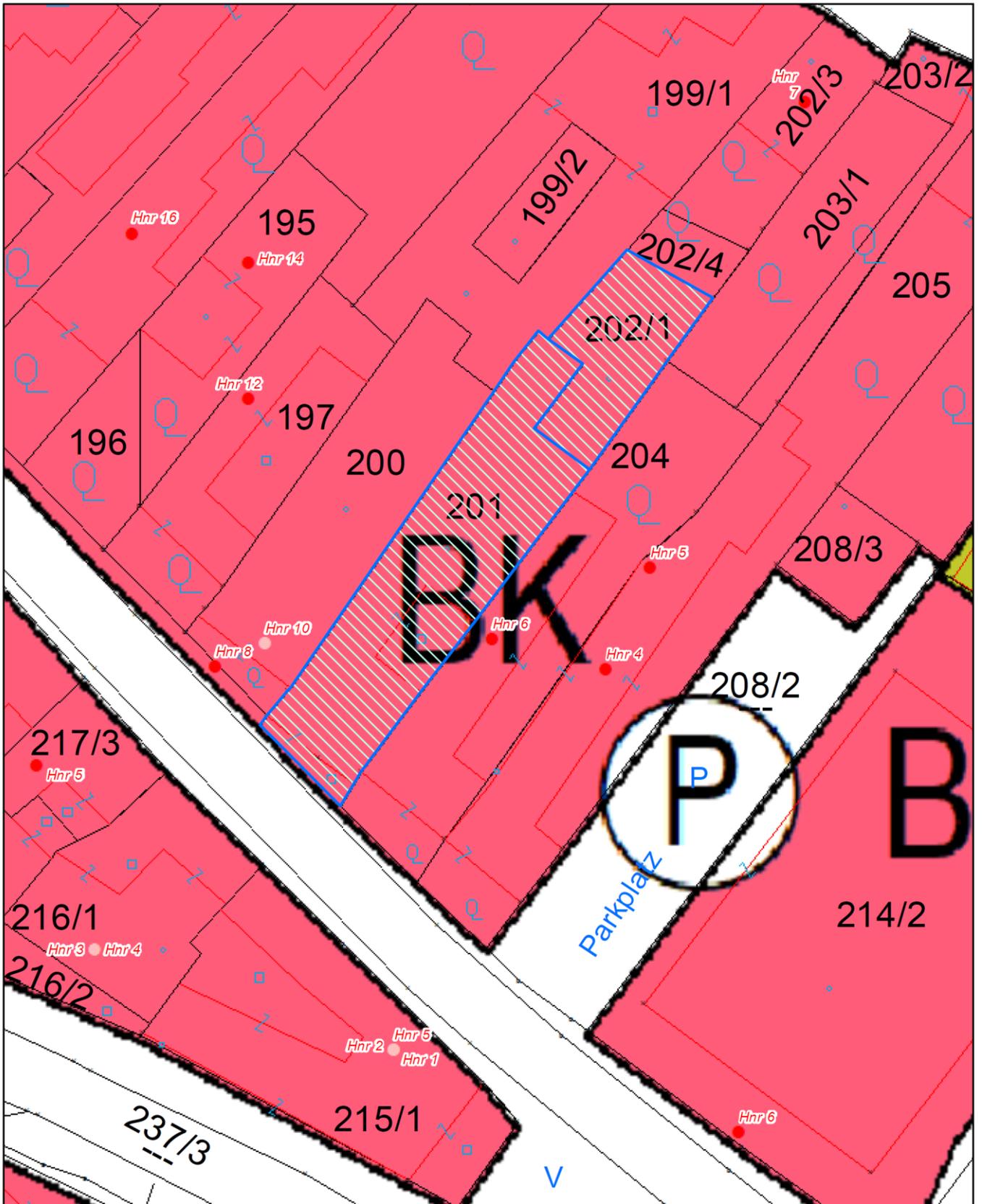
| # | Rechtswert | Hochwert | Höhe |
|---|------------|------------|---------------------------------------|
| 1 | 1773005,24 | 6195193,37 | 236,90m Gelände 236,90m Oberfläche |
| 2 | 1772979,56 | 6195219,2 | 237,30m Gelände 237,30m Oberfläche |
| 3 | 1773047,34 | 6195254,29 | 236,70m Gelände 236,70m Oberfläche |
| 4 | 1773065,7 | 6195282,65 | 236,20m Gelände 237,00m Oberfläche |
| 5 | 1773049,58 | 6195304,3 | 236,10m Gelände 236,10m Oberfläche |

Marker entfernen

Eingabe Tipp

Koordinaten / Höhe

10m M 1:370



Lageplan

Marktgemeinde Ziersdorf
 3710 Ziersdorf, Hauptplatz 1
 Tel: 02956/ 2204
 e-Mail: gemeinde@ziersdorf.at



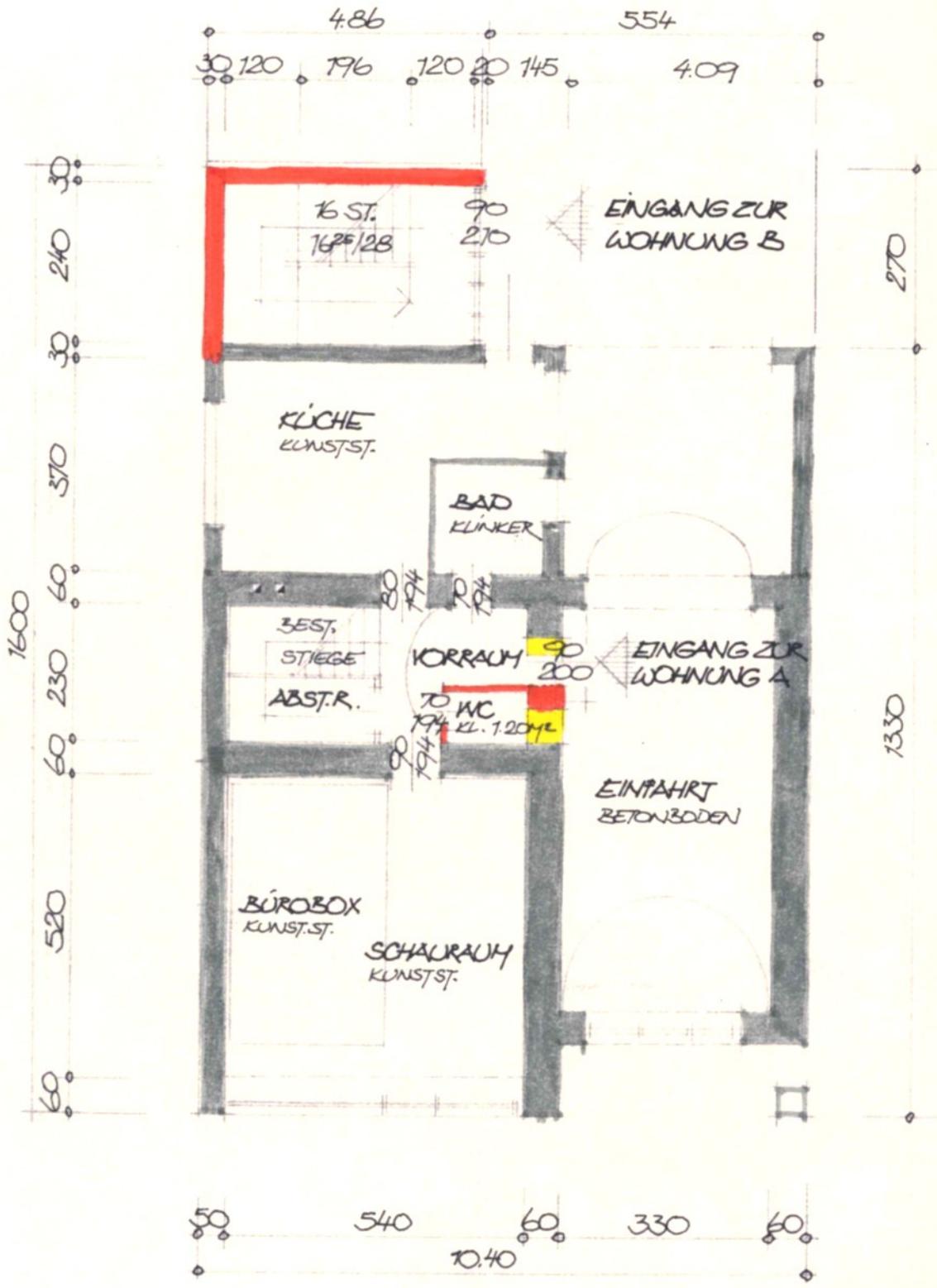
Plotdatum: 13.01.2025
 Maßstab (im Original): 1:500
 Erstellt durch Anwender:
 Birgit Sommer

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

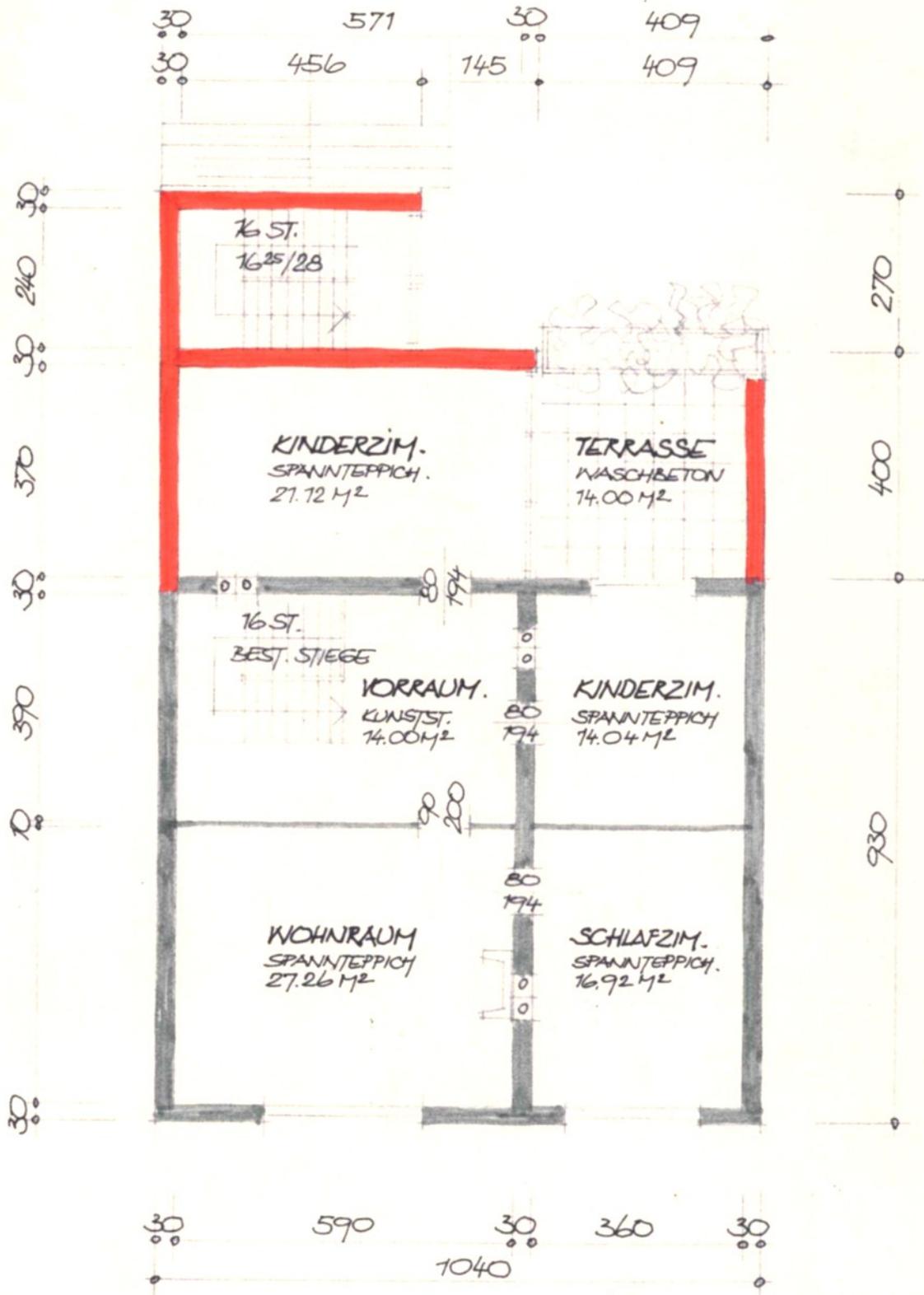


WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

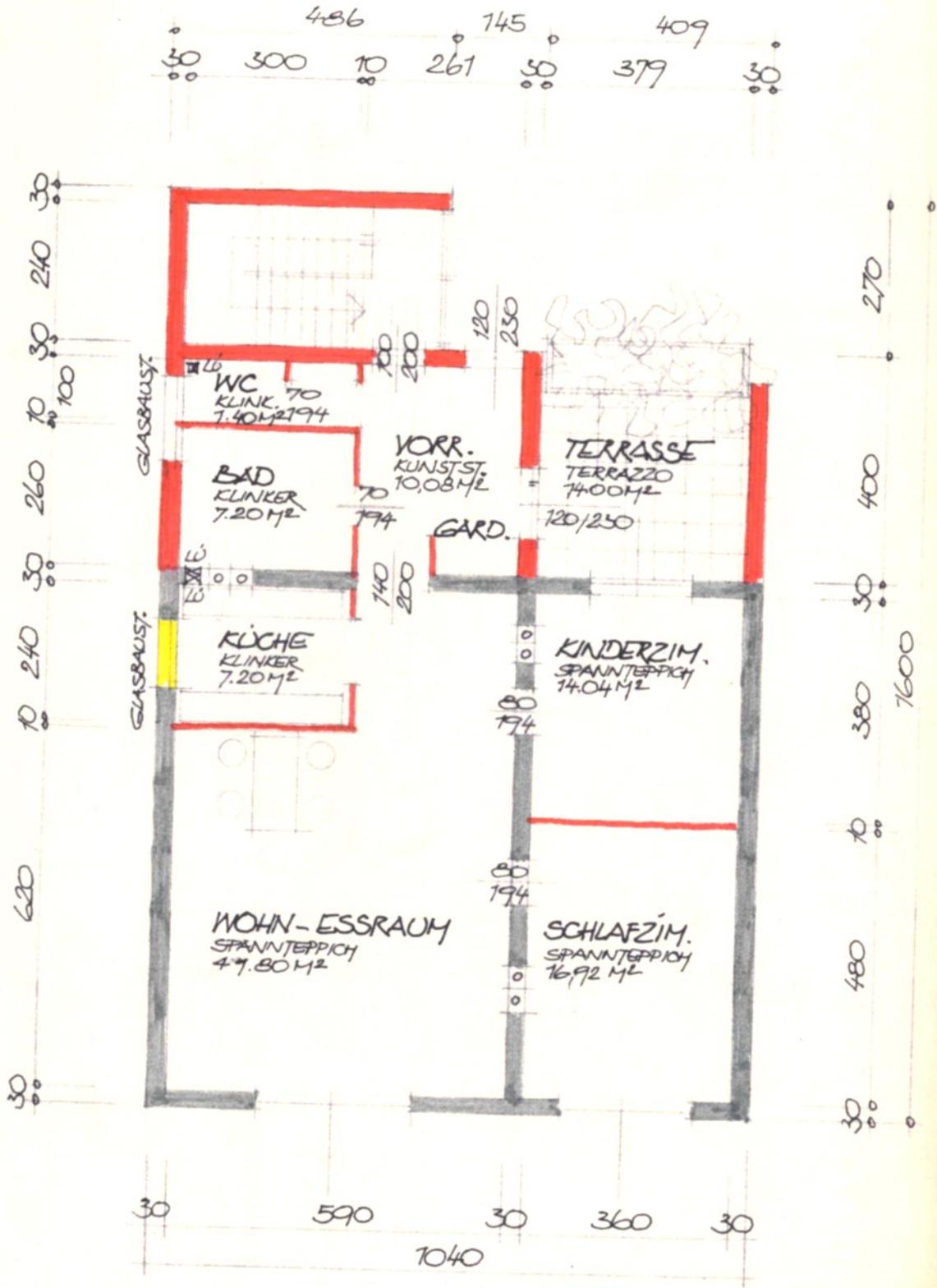
ERDGESCHOSS

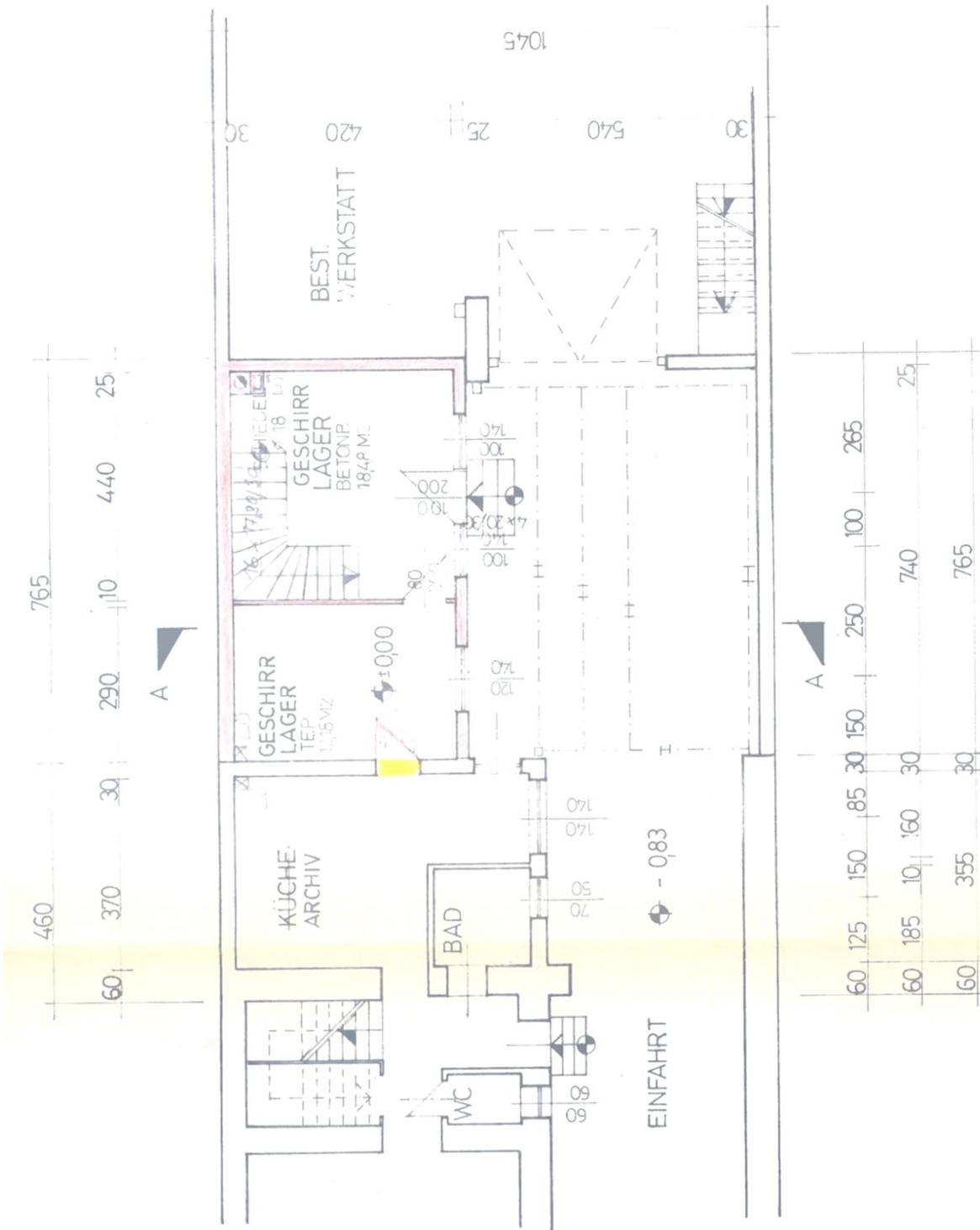


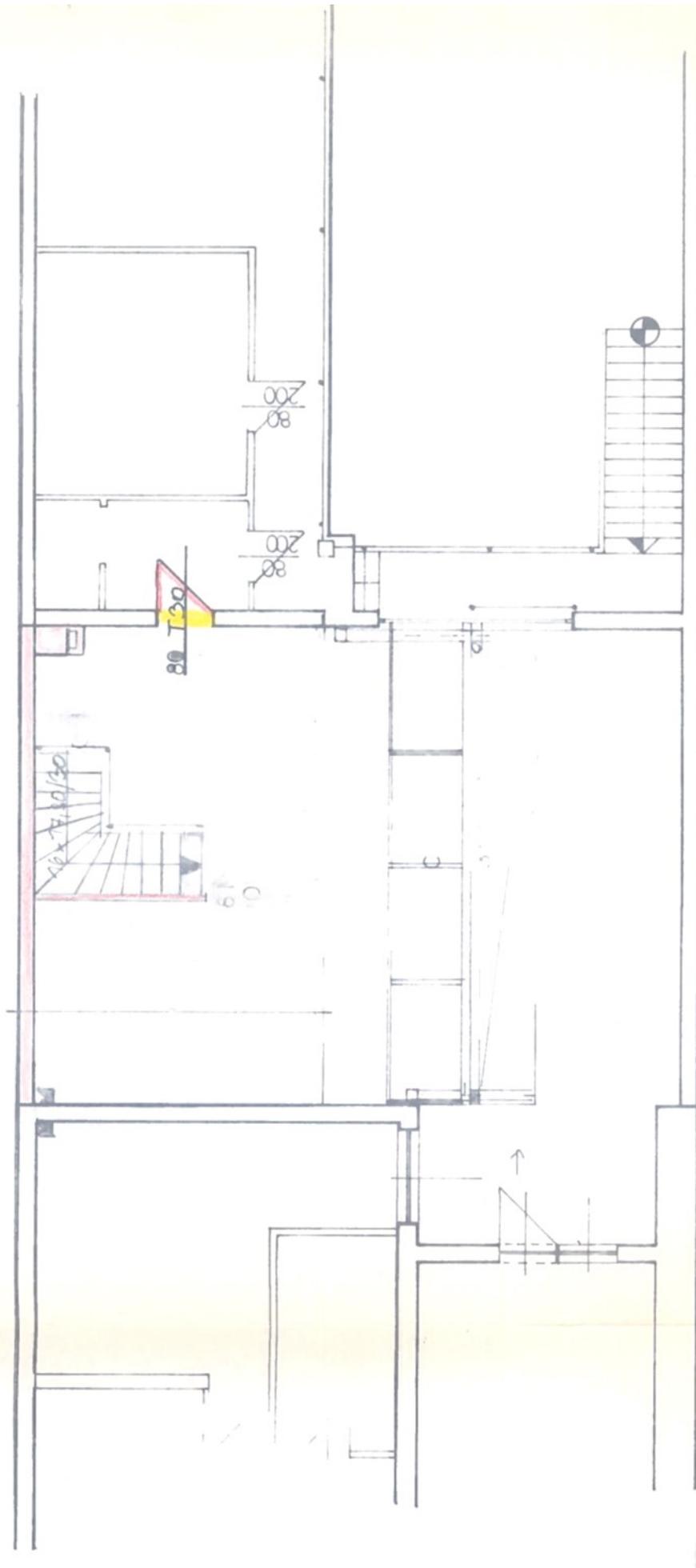
1. OBERGESCH.

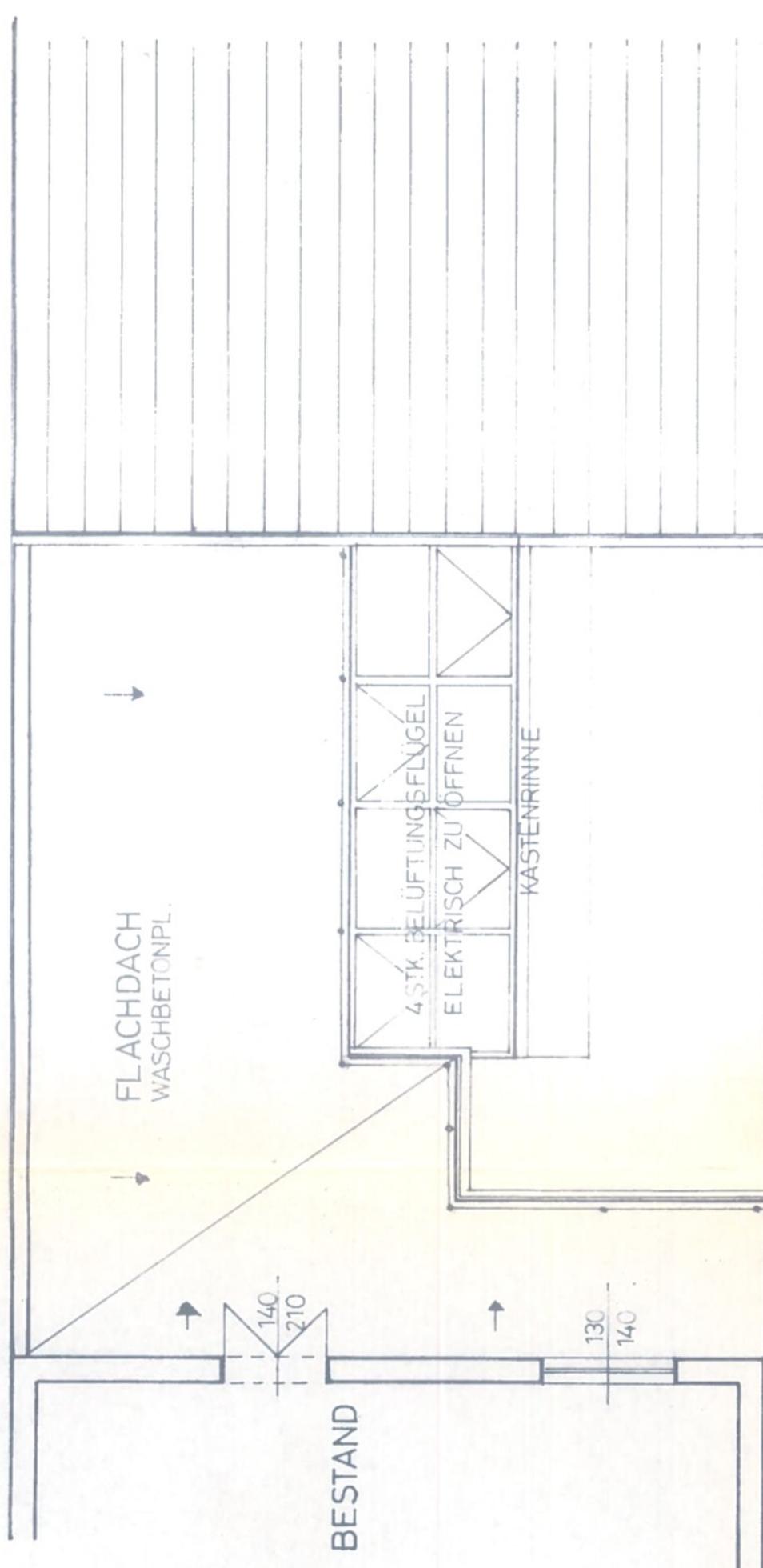


2. OBERGESCH.

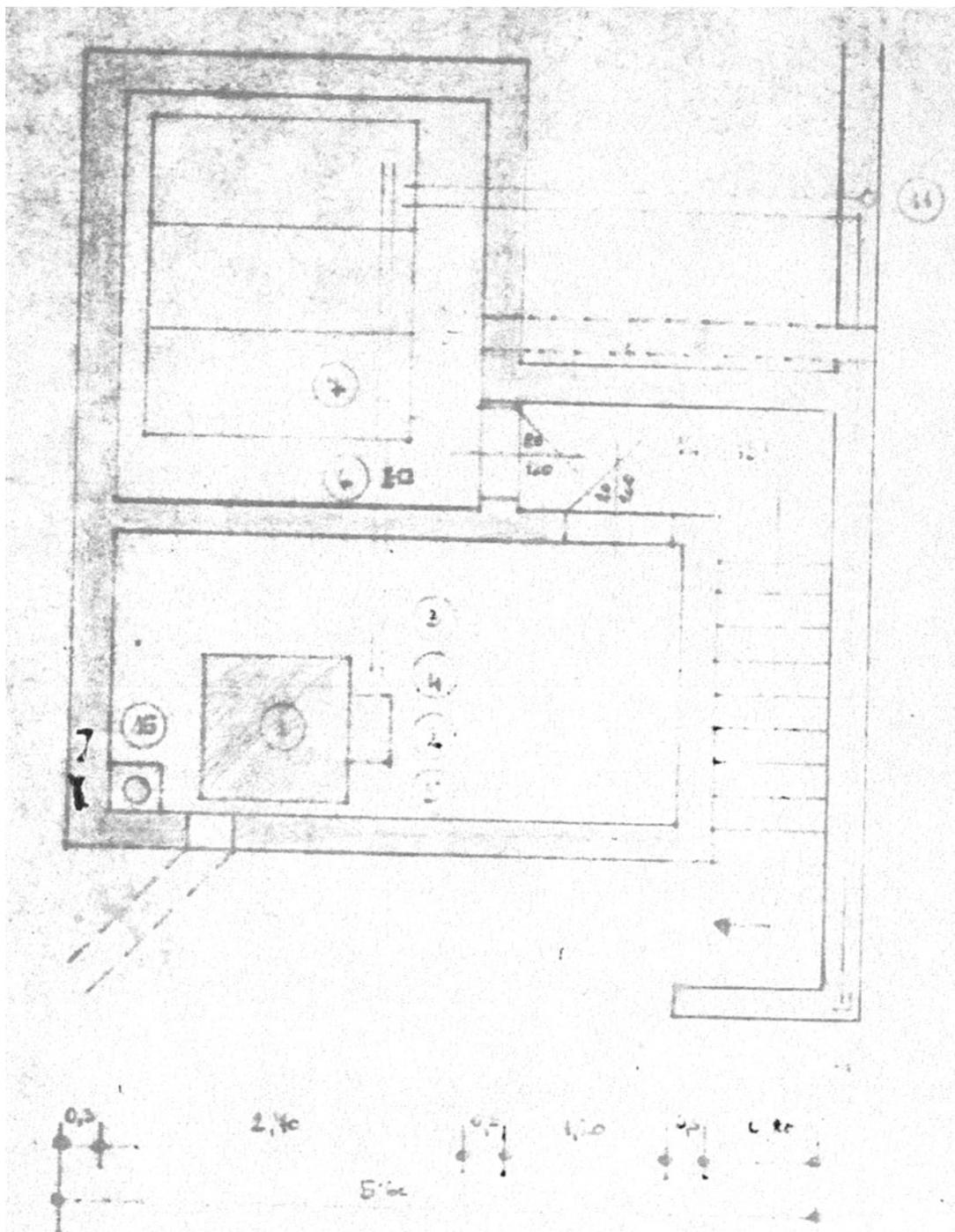








2. OBERGESCHOSS:



Der Bauverhandlung am 20.6.1978 vorgelegen.
Baubewilligung mit Bescheid vom 23.6.1978
erteilt.

Der Bürgermeister:



Mario Schalko

Im Zusammenhang des Baubewilligungsbescheides
GZ. 57/78, vom 23. Juni 1978

Homepage: www.ziersdorf.gv.at
 E-Mail: gemeinde@ziersdorf.at
 Telefon: 02956/2204
 Fax: 02956/2204-44

Marktgemeinde Ziersdorf
 Hauptplatz 1, 3710 Ziersdorf
 UID: ATU 16229301



Kontoblatt Kunde

Jahr: **2025**

Person: **1490, Schröter Erich, Retzer Straße 8, Tür 1, 3710 Ziersdorf**
 Objekt: **1, Retzer Straße 8, 3710 Ziersdorf**

Abgabensummen

| Abg. | Bezeichnung | Anfangsstand | Rechnung | Netto | Ust | Zahlung | Netto | Ust | Offen | Netto | Ust |
|------|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|-----|-----------------|-----------------|---------------|
| 1 | Wasserbezugsgebühr | 467,98 | 467,98 | 425,44 | 42,54 | | | | 935,96 | 850,88 | 85,08 |
| 2 | Bereitstellungsgebühr | 61,89 | 41,26 | 37,50 | 3,76 | | | | 103,15 | 93,75 | 9,40 |
| 6 | Grundsteuer B | 219,39 | 146,26 | 146,26 | | | | | 365,65 | 365,65 | |
| 81 | Mieten 0% USt | 694,04 | | | | 694,04 | 694,04 | | | | |
| 92 | Kanalbenutzungsgebühr SW | 863,97 | 575,98 | 523,62 | 52,36 | | | | 1.439,95 | 1.309,05 | 130,90 |
| | Summe | 2.307,27 | 1.231,48 | 1.132,82 | 98,66 | 694,04 | 694,04 | | 2.844,71 | 2.619,33 | 225,38 |

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



Gemeindeverb. f. Abfallw. u. Abgabeneinh. i.B. Hollabrunn
Znaimerstraße 59, 2020 Hollabrunn

UID: ATU 16287006

Homepage: www.abfallverband.at/hollabrunn
E-Mail: office@gv.hollabrunn.at
Telefon: 02952/5373
Fax: 02952/5373 Kl. 14

Kontoblatt Kunde

Person: **13968, Schröter Erich u. Irmgard, Retzer Straße 8, 3710 Ziersdorf** Jahr: **2025**
Objekt: **1, Retzer Straße 8, 3710 Ziersdorf**

| Betr. | Obj. | Abgabe | Beleg | Buchung | Fällig | Buchungstext | Rechnung | Zahlung | Offen | Umsatzsteuer | ZW |
|-------|------|--------|---------|------------|------------|--|---------------|---------------|---------------|--------------|---------|
| 19 | 1/ | 1/1 | rw/22 | 02.01.2025 | 15.08.2023 | Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2023 | 178,75 | | 178,75 | 16,25 | 10,00 % |
| 19 | 1/ | 2/1 | rw/22 | 02.01.2025 | 15.08.2023 | Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2023 | 7,50 | | 7,50 | | |
| 19 | 1/ | 801/1 | rw/22 | 02.01.2025 | 25.10.2023 | Mahngebühr 1. Mahnung | 3,00 | | 3,00 | | |
| 0 | 1/ | 519/1 | rw/22 | 02.01.2025 | 15.02.2024 | Entsorgungskosten Bauschutt | 9,24 | | 9,24 | 0,84 | 10,00 % |
| 19 | 1/ | 1/1 | rw/22 | 02.01.2025 | 15.02.2024 | Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024 | 189,48 | | 189,48 | 17,23 | 10,00 % |
| 19 | 1/ | 2/1 | rw/22 | 02.01.2025 | 15.02.2024 | Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024 | 7,50 | | 7,50 | | |
| | | | | | | Summe Beleg rw/22 | 395,47 | | 395,47 | | |
| 19 | 1/ | 1/1 | rw/122 | 22.01.2025 | 15.02.2025 | Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025 | 198,06 | | 198,06 | 18,01 | 10,00 % |
| 19 | 1/ | 2/1 | rw/122 | 22.01.2025 | 15.02.2025 | Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025 | 7,50 | | 7,50 | | |
| | | | | | | Summe Beleg rw/122 | 205,56 | | 205,56 | | |
| 19 | 1/ | 1/1 | rw/1037 | 25.02.2025 | 15.02.2025 | Abfallgebühr, Bel: 122 1. Halbjahr 2025 | | 198,06 | | 18,01 | 10,00 % |
| 19 | 1/ | 2/1 | rw/1037 | 25.02.2025 | 15.02.2025 | Seuchenvor., Bel: 122 1. Halbjahr 2025 | | 7,50 | | | |
| | | | | | | Summe Beleg rw/1037 | | 205,56 | | | |

| Gesamt | Anfangsstand | Rechnung | Zahlung | Saldo | Offen |
|----------------------|--------------|----------|---------|--------|--------|
| Angezeigte Buchungen | 395,47 | 205,56 | 205,56 | 395,47 | 395,47 |
| Konto | 395,47 | 205,56 | 205,56 | 395,47 | 395,47 |

Finanzamt Hollabrunn

DVR 0009202

1983 03 23

EW-AZ 043-4-0138/7 Ref 83

Zweitschrift für den EW-Akt

20/83

B E S C H E I D

SCHROETER ERICH
UND SCHROETER IRMGARD

Über die Erhöhung des
Einheitswertes
zum 1. Jänner 1983

RETZERSTR 8
3710

Für den Grundbesitz

3710 RETZERSTR 8
KG ZIERSDORF EZ 138 teilw.wird
für das GEMISCHTGENUTZTE GRUNDSTUECK (Art des Steuergegenstandes)

der zum 1. Jänner 1983 geltende, nach den Vorschriften des
Bewertungsgesetzes 1955 ermittelte Einheitswert in Höhe von S 326.000
mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1983 um 35 v.H., das sind S 114.100
auf (gerundet gemäß § 25 BewG) S 440.000
=====
erhöht.

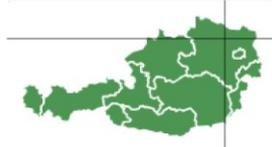
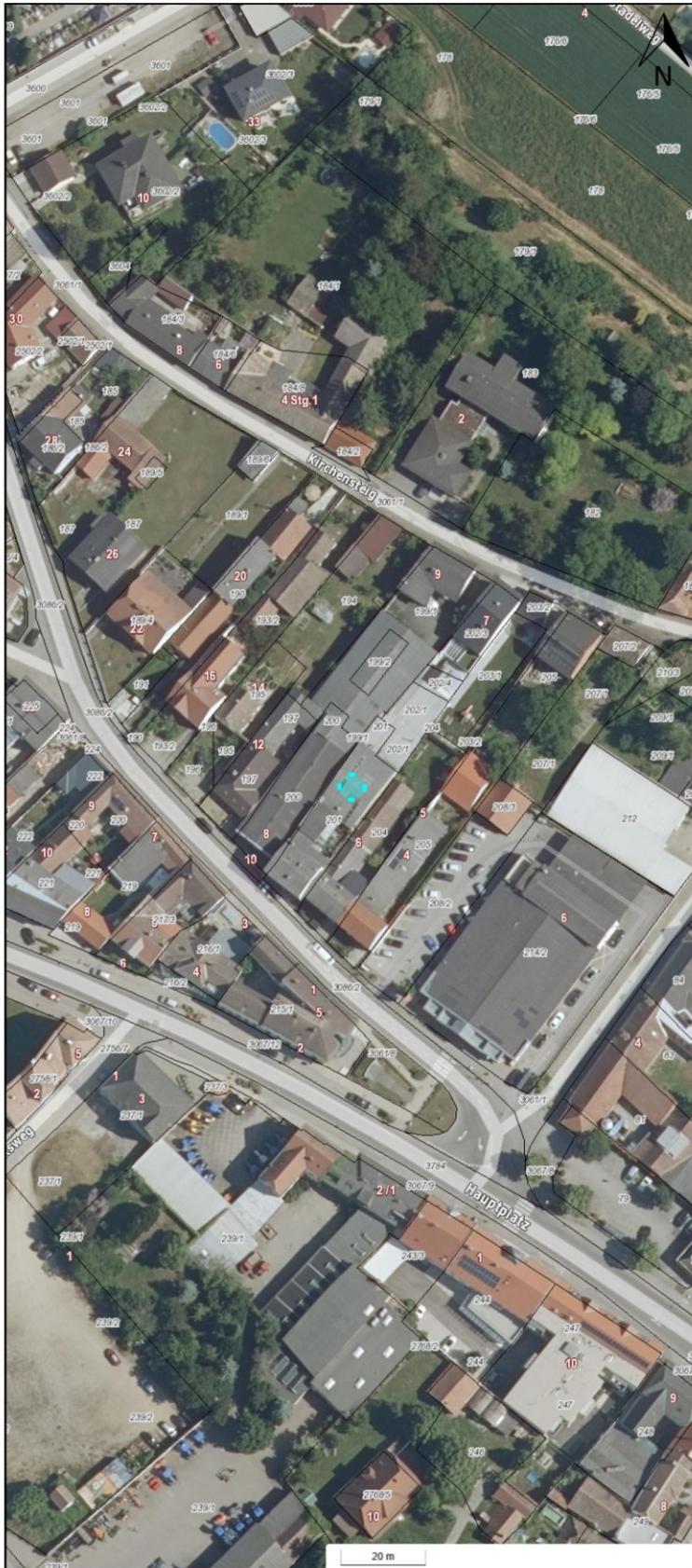
Sind am Grundbesitz mehrere Personen beteiligt, so richtet sich die
Verteilung des erhöhten Einheitswertes nach dem aus dem maßgeblichen
Einheitswertbescheid ersichtlichen Verteilungsschlüssel.

GRUNDSTEUERMESSBESCHEID auf den 1. Jänner 1983

Der Grundsteuermeßbetrag wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955
für den vorstehend angeführten Grundbesitz festgesetzt mit
(gerundet gemäß § 18 GrStG)

| | | | |
|---------------|----------------|-----------------|--------|
| Steuermeßzahl | 1,0 v.T. von S | 50.000 S | 50,00 |
| Steuermeßzahl | 1,5 v.T. von S | 50.000 S | 75,00 |
| Steuermeßzahl | 2,0 v.T. von S | 340.000 S | 680,00 |
| | | Steuermeßbetrag | S 805 |
| | | | ===== |

Begründungen siehe umseitig Punkte 1.2 und 2.
Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt 4.



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

Beschriftungen (Orte, Straßen)

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.