

Beilage ./2 Fotodokumentation am 16.12.2025

Foto 1 - Nordostansicht Straßentrakt



Foto 2 – Nordansicht Straßentrakt



Foto 3 Nordwestansicht Straßentrakt



Foto 4 Nordwestansicht Zubau



Foto 5 Südwestansicht Terrassenüberdachung



## Innenansichten Kellergeschoß

Foto 6 Technikraum



Foto 7 Technikraum



Foto 8 Vorraum samt Stiege



Foto 9 Vorraum samt Stiege



Foto 10 Kellerraum 1



Foto 11 Kellerraum 1



Foto 12 Kellerraum 2



Foto 13 Kellerraum 2



## Innenansichten

### Erdgeschoß

Foto 14 Eingang, Stiegenhaus



Foto 15 Gang



Foto 16 Bad



Foto 17 Bad



Foto 18 Schlafzimmer 1

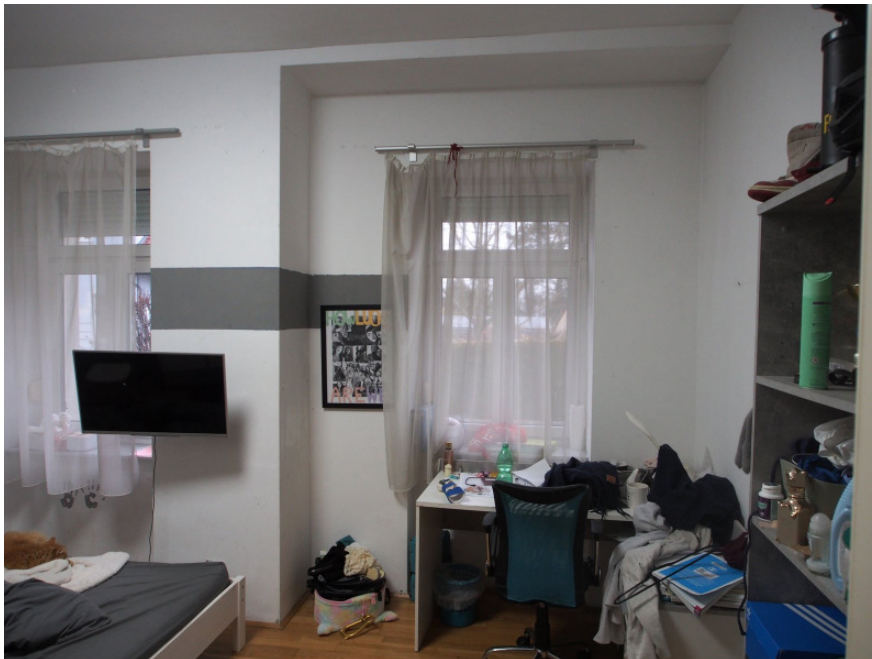


Foto 19 Schlafzimmer 2



Foto 20 Abstellraum



Foto 21 Küche



Foto 22 Küche



Foto 23 Küche



Foto 24 Wohn-Esszimmer



Foto 25 Wohn-Esszimmer



**Innenansichten  
Dachgeschoß**

Foto 26 Stieg



Foto 27 Schlafzimmer 3



Foto 28 Bad, WC



Foto 29 Bad



Foto 30 Bad



Foto 31 Zimmer 4



Foto 32 Spitzboden



Foto 33 Feuchtemessung Keller Vorraum



Foto 34 Feuchtemessung Kellerraum 2



## Außenanlagen

### Nebengebäude

Foto 35 Nordostansicht



Foto 36 Innenansicht



Foto 37 Hunde Freilauf



Foto 38 Gartenhütte



Foto Garten

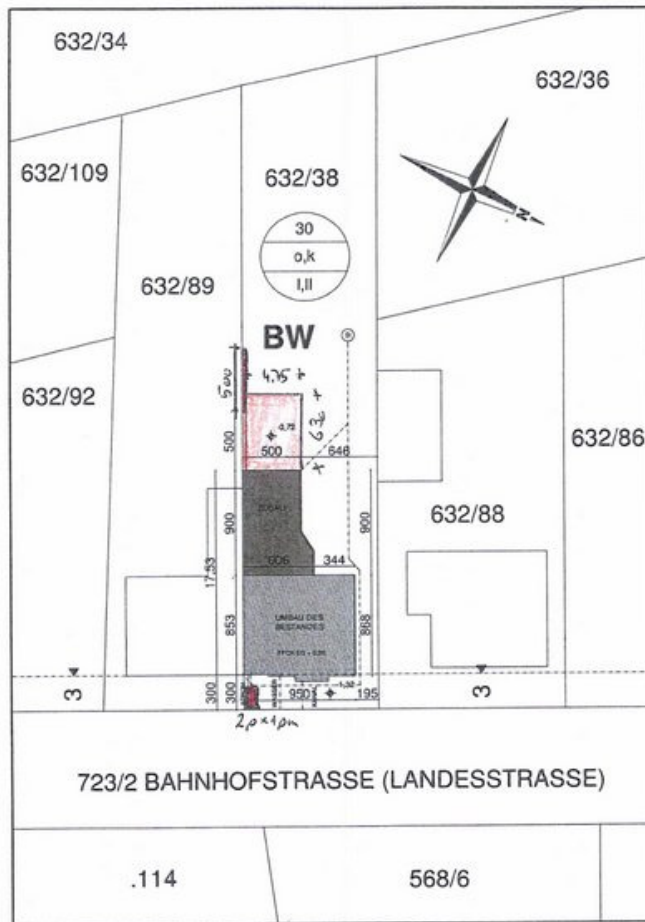


Foto 40 Vorgarten samt Müllhütte



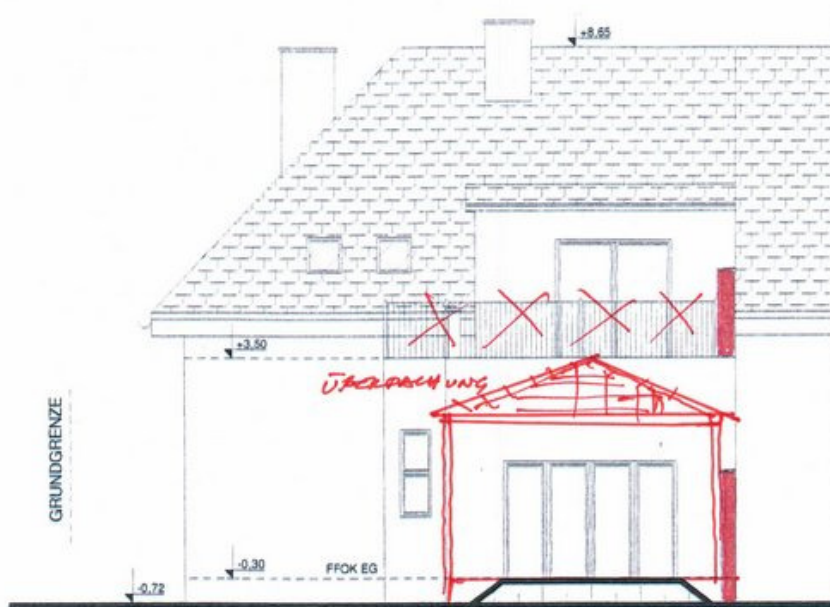
Beilage ./3 Pläne

Lageplan



LAGEPLAN 1: 500

West- und Ostansicht

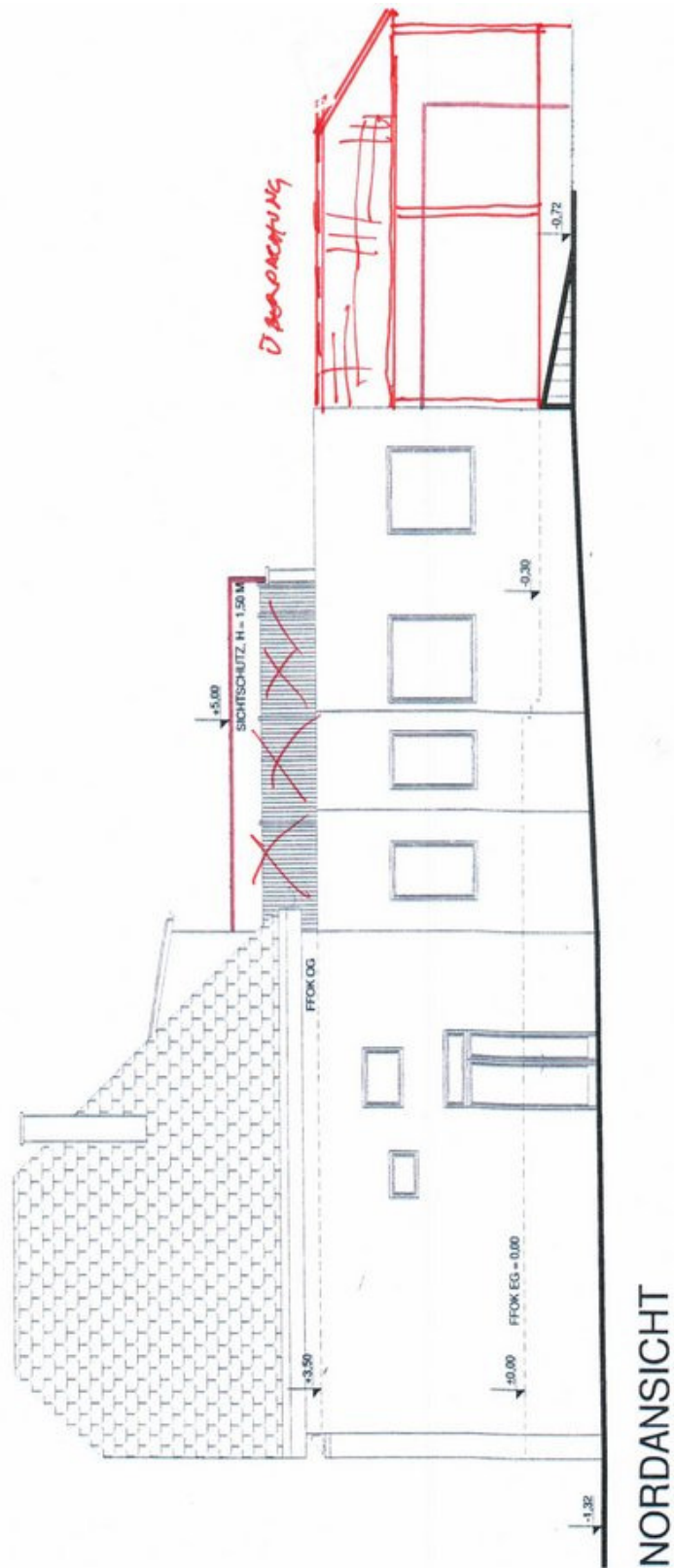


WESTANSICHT

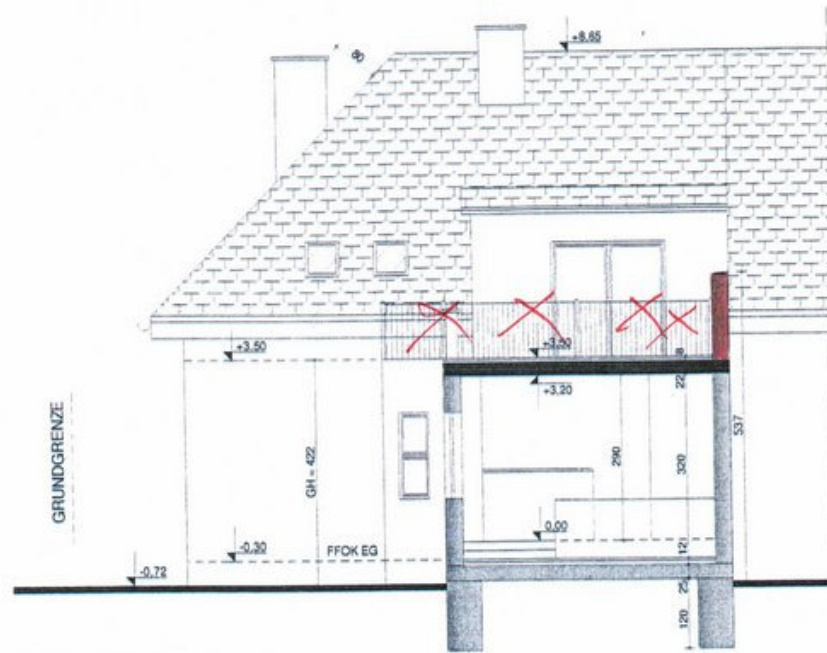


OSTANSICHT (STRASSENANSICHT)

Nordansicht



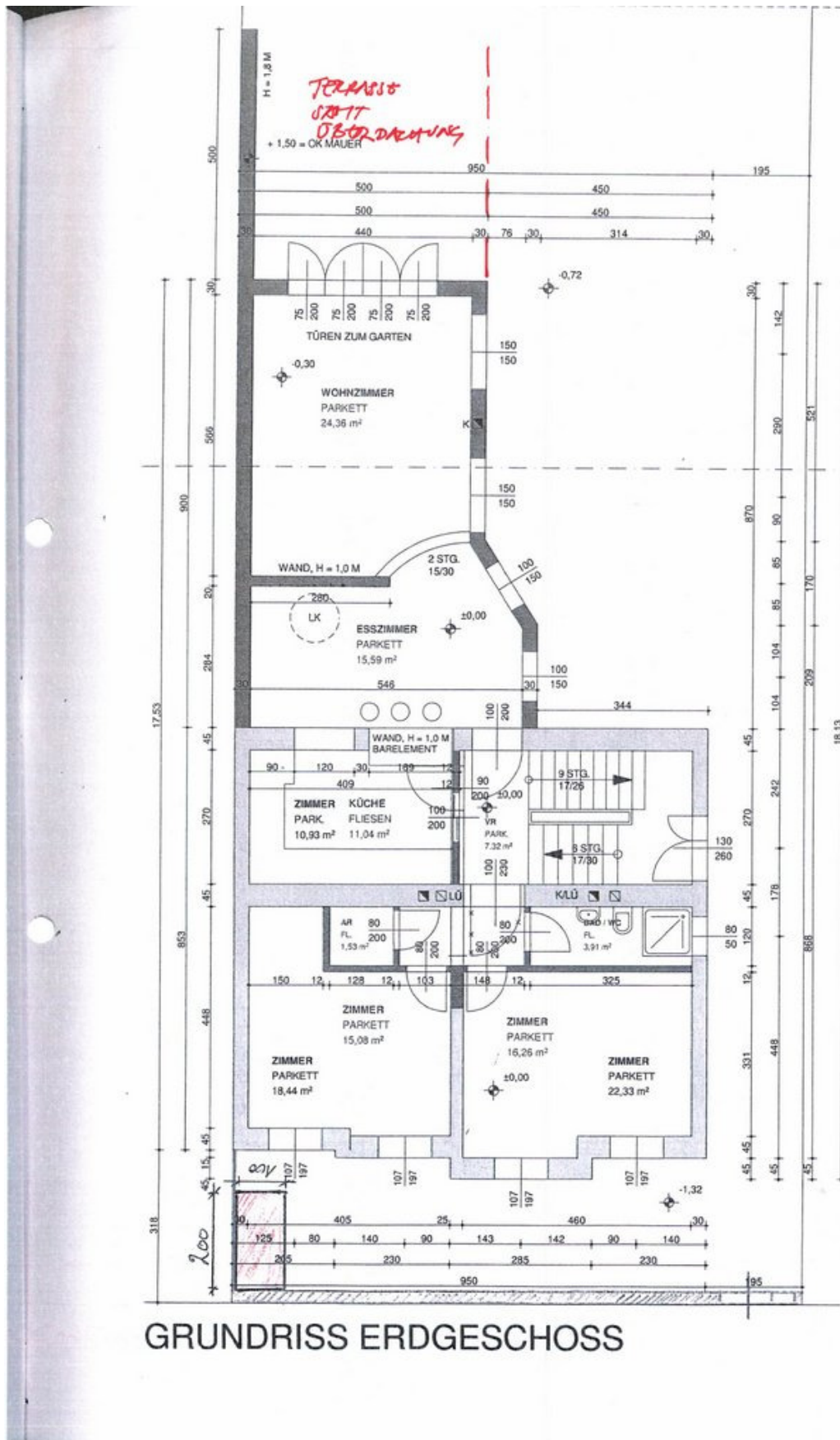
## Schnitt Zubau



SCHNITT A - A



Grundriss Erdgeschoß



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Beilage ./4 Einheitswertbescheid

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln  
Albrechtsg. 26 - 30  
3430 Tulln  
EW-AZ 31/290-2-0044/8

13. März 2009  
DVR 0009229  
Tel.: (02262) 707

An 31/03  
DI (FH) Ebner Robert und Miteig  
z.H. DI (FH) Ebner Robert  
Fladenbach 23  
8653 Stanz im Mürztal

ab 1. Jänner 2009

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)  
3424 Bahnhofstraße 49  
Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing  
Katastralgemeinde 20196 Wolfpassing  
Einlagezahl 299 Grundstücksnummer .137 u.a.

**1. FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2009**  
**Wertfortschreibung (§ 21 (1) Z. 1 BewG)**

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

a. Einheitswert 8.400 Euro  
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert** **11.300 Euro**

Die Anteile in Euro sind dem Anhang A zu entnehmen.

**Begründung**

Berechnung des Einheitswertes siehe Beilage.

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

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

Die Fortschreibung war erforderlich, weil ein Zubau (Zubauten) errichtet wurde(n).

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 31/290-2-0044/8, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2009 vom 13.3.2009) 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 aufgehoben.

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

www.bmf.gv.at



OB: 20090316 2717

Seite 1, es folgt Seite 2

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln  
 Albrechtsg. 26 - 30  
 3430 Tulln  
 EW-AZ 31/290-2-0044/8

13. März 2009  
 DVR 0009229  
 Tel.: (02262) 707

**2. GRUNDSTEUERMESSBESCHIED zum 1. Jänner 2009**  
**Fortschreibungsveranlagung**

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit **9,82 Euro**

**Begründung**

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Steuermesszahl	0,5 v.T. von	3.650,00	1,825	
Steuermesszahl	1,0 v.T. von	7.300,00	7,300	
Steuermesszahl	2,0 v.T. von	350,00	0,700	9,82
gerundet gemäß § 18 GrStG				9,82

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 31/290-2-0044/8, Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2009 vom 13.3.2009) 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 aufgehoben.

**Anhang A**

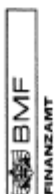
Liste der Miteigentümer

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert	erhöhten EW	erh.bes.EW	Anteil
DI (FH) Ebner Robert		4.200,00	5.650,00		1/2
Ebner-Schlosser Sigrid		4.200,00	5.650,00		1/2

**Abkürzungen**

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

www.bmf.gv.at



**Erläuterungen**

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

OB: 20090316 2717

Seite 2, es folgt Seite 3

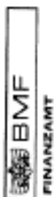
Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln  
Albrechtsg. 26 - 30  
3430 Tulln  
EW-AZ 31/290-2-0044/8

13. März 2009  
DVR 0009229  
Tel.: (02262) 707

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.

I

www.bmf.gv.at



OB: 20090316 2717

Seite 3, es folgt Seite 4

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln  
 Albrechtsg. 26 - 30  
 3430 Tulln  
 EW-AZ 31/290-2-0044/8

13. März 2009  
 DVR 0009229  
 Tel.: (02262) 707

**Berechnung des Einheitswertes (Angaben in €):**

Bauj. Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Bauklasse	€/m <sup>3</sup> o.m <sup>2</sup>	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	=	
2008 EG	Zubau	152,6	11.24	36,3364	5,0	1,3	100,0	=	5.822,17
1980 NG		50,0	11.32	14,5346		1,3	100,0	=	726,73
1912 KG		125,8	13.2	13,8078		1,3	30,0	=	521,10
1912 EG		242,2	11.23	27,6157	5,0	1,3	30,0	=	2.106,88
1912 DG		65,7	11.23	27,6157	5,0	1,3	30,0	=	571,51
<b>Gebäudewert</b>									<b>9.748,39</b>
Bodenwert: 618 m <sup>2</sup> je 5,0872 €									<b>3.143,88</b>
Bebaute Fläche: 115 m <sup>2</sup>									
Wert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:									<b>3.143,88</b>
davon 25 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 2 BewG									- <b>785,9724</b>
									<b>12.106,3072</b>
davon 30 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. b BewG									- <b>3.631,8921</b>
									<b>8.474,4151</b>
<b>Einheitswert</b>									<b>8.400</b> 5)
Erhöht um 35 % gem AbgÄG 1982									<b>11.300</b> 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

## DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:

72.01; 72.10; 94.17