

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 15.12.2025

Bezirksgericht Zwettl

Weitraer Straße 17
3910 Zwettl

7 E 746/25s

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Zwettl vom 11.07.2025, eingegangen am 18.07.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **BAWAG P.S.K. BANK FÜR ARBEIT UND WIRTSCHAFT
und ÖSTERREICHISCHE POSTSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT**
Wiedner Gürtel 11
1100 Wien

vertreten durch: **URBANEK LIND SCHMIED REISCH**
Rechtsanwälte OG
Domgasse 2
3100 St. Pölten

verpflichtete Partei: **Wolfgang FRÖSCHL**
geb. 10.07.1965, Unternehmer
Hamerlingstraße 11
3910 Zwettl

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 3910 Zwettl, Hamerlingstraße 11, Parz. Nr. .160, EZ 99, GB 24392 Zwettl Stadt, BG Zwettl, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 20.08.2025 in der Zeit von rd 09.40 Uhr bis 11.30 Uhr im Beisein von

- Herrn Wolfgang Fröschl und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Zwettl

Erhebungen beim Gemeindeverband Zwettl

Erhebungen bei der Bezirkshauptmannschaft Zwettl

Erhebungen beim Finanzamt Zwettl

Erhebungen bei der Netz NÖ GmbH

Erhebungen am Realitätenmarkt

Gutachten von Herrn SV Franz Witibschlager mit Datum 10.11.2025

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 20.08.2025

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

Verhandlungsschrift:	01.03.1913	(Zubau – vermutlich Teilbereich vom nunmehrigen rechten und linken Hoftrakt)
Baubescheid:	31.05.1926	(Erbauung einer offenen Wagenremise und eines darüber liegenden Mehlmagazins)
Plandarstellung:	1922	(Stockwerksaufbau am Straßentrakt)
Baubescheid:	25.07.1957	(Errichtung eines Portales und Vergrößerung des Verkaufsraumes)
Benützungsbewilligungsbescheid:	18.03.1963	(Umbau des Geschäftsportales bzw. -raumes)
Baubescheid:	21.02.1969	(Umbau und Aufstockung des Bäckereibetriebes und Abbruch der an der Anrainergrundgrenze befindlichen Objekte im Hofraum)
BH-Bescheid:	28.02.1969	(Umbau der bestehenden Betriebsstätte, Errichtung eines 2. Ölbefeuerten Etagenbackofens sowie einer ölbefeuerten Zentralheizungsanlage)
Benützungsbewilligungsbescheid:	13.10.1975	(Umbau und Aufstockung des Bäckereibetriebes)
Bauanzeige – Bescheid:	12.07.1983	(Sanierung eines bestehenden Mansardenraumes u. zw. Erneuerung eines bestehenden Fensters, Erneuerung der Elektroinstallation, Anbringung einer Wärmeisolierung sowie Verputz und Malerarbeiten)
BH-Bescheid:	18.05.1999	(Änderung der Betriebsanlage durch Errichtung und Betrieb von Zu- und Umbauten (Umgestaltung des Verkaufsgeschäftes, Einbau eines Verabreichungsraumes für das Gastgewerbe in einem ehemaligen Büroraum, Errichtung von WC Anlagen)
Baubescheid:	10.06.2002	(Ausbau des Dachgeschoßes)
Baubescheid:	09.10.2002	(Ausbau des Dachgeschoßes)
Mitteilung:	16.12.2002	(Änderung zur Baubewilligung vom 09.10.2002)
Schreiben Fertigstellung:	11.07.2008	(Ausbau des Dachgeschoßes)
BH-Bescheid:	21.12.2009	(Errichtung und Betrieb einer Mehlsiloanlage, Umstellung der vorhandenen Wärmeerzeuger auf Erdgas sowie Errichtung eines Gastgartens)
BH-Bescheid:	20.07.2010	(Änderung der Betriebsanlage durch Erweiterung des Kaffeehauses – Gst. .159 und .160)

BH-Schreiben: 10.11.2010 (Fertigstellung des Bauvorhabens Änderung der Betriebsanlage durch Erweiterung des Kaffeehauses – Gst. .159 und .160)
Mitteilung: 18.05.2011 (Änderung des Dachgeschoßausbaues)

Ein kompletter Bau- und Betriebsanlagenehmigungsakt, 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 liegt bereits weit über 100 Jahre zurück.

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. 3,0 m im Verkaufslokal, ca. 3,15 m in der Küche und ca. 3,14 m in der Backstube Bäckerei
Obergeschoss Raumhöhe ca. 2,84 m im Zimmer 1, ca. 2,85 m im Zimmer 3, ca. 2,36 m im Lager 3, ca. 2,63 m im Lager 2 und ca. 2,75 m im Umkleideraum/Waschraum Frauen
Dachgeschoss Firsthöhe ca. 4,85 m und Kniestockhöhe ca. 1,28 m im Wohnraum

Fundierung:
Streifenfundierung und Steinfundierung

Kellergeschossaußenmauerwerk: Steinmauerwerk

Erdgeschossaußenmauerwerk: Stein-, Ziegel- und Hohlblockmauerwerk
Mittelmauern: Stein-, Ziegel- und Hohlblockmauerwerk
Zwischenwände: Zwischenwandsteine

Obergeschossaußenmauerwerk: Ziegel- und Hohlblockmauerwerk
Mittelmauern: Ziegel- und Hohlblockmauerwerk
Zwischenwände: Zwischenwandziegel und Ziegelwände

Dachgeschossaußenmauerwerk: Ziegelmauerwerk und ev. Ständerwand
Zwischenwände: Ständerwände

Kaminmauerwerk:
Ziegelmauerwerk mit Edelstahlaußenkamin

Decke über Teilunterkellerung:
Steingewölbe und teilweise Ortbeton

Decke über Erdgeschoss:
Hohlkörperdecke, Holzdecke, Ortbetondecke, Stahlprofilträger mit dazwischenliegenden Ziegelgewölben und Stahlprofilträger samt dazwischenliegenden Holzbalken sowie OSB Plattenauflage

Decke über Obergeschoss:
Hohlkörperdecke und Holzdecke

Decke über Dachgeschoss:
Holzkonstruktion bzw. größtenteils keine eigene Decke

Dachform:
Satteldächer, Pultdach und Flachdach

Dacheindeckung:
Wellplatten, Ziegeldeckung und Betondachsteine sowie Abdichtung

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 gänzlich ausgebildet bzw. war keine Einsicht möglich

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

Teilunterkellerung:

Kellerraum:

D: Gewölbe und Verputz

W: Steinmauerwerk und Verputz

B: Erdboden

Eine Stiege führt in das Erdgeschoss.

Erdgeschoss:

Durchfahrt:

D: Sichtschalung und OSB-Platten

W: Anstrich und Verputz

B: Asphalt und Beton

Ein Einfahrtstor wurde straßenseitig angeordnet. Zum verbleibenden eher kleinen Hof erfolgte kein baulicher Abschluss; intern wurde ein Falttor eingebaut. Der Stromzählerkasten ist versetzt. Eine Stiege führt in das Obergeschoss; über eine weitere gelangt man in den Laubengang.

Verkaufslokal:

D: Anstrich

W: Anstrich und Plattenverkleidung

B: Platten

Eine Türe wurde straßenseitig eingebaut.

Kaffeestüberl:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Platten

Expedit:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Terrazzo

Backstube Konditorei:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Terrazzo

Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Es besteht ein Ausgang in den Hof.

Backstube Bäckerei:

D: Anstrich und Kunststoffpaneele

W: Anstrich und Fliesen sowie Kunststoffpaneele

B: Terrazzo

Installationen für eine Abwäsche wurden ausgebildet. Ein Ausgang in den Hof wurde ausgebildet. Ebenso ist der Zugang in das Stiegenhaus, welches ins Obergeschoß führt, möglich.

Heizraum:

D: Ortbeton und Anstrich

W: Anstrich

B: Terrazzo

Die Erreichbarkeit ist vom Hof gegeben. Die Gaszentralheizungsanlage ist installiert.

Putzraum:

D: Ortbeton und Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Vom Hof ist der Raum zugänglich. Daneben ist im überbauten und hofseitig offenen Bereich der Gaszähler angeordnet.

Speiseeiszubereitung:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Gang samt Pissoir / WC (abgegrenzt mittels Leichtwandkonstruktion):

D: Anstrich

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein Urinal, ein WC, ein Waschbecken und eine Lüftung sind vorhanden. Eine Stiege führt in die Teilunterkellerung.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein WC sowie ein Waschbecken sind installiert.

Gang:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Fliesen

Lager:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Der Stromzähler und der Gaszähler sind montiert.

Küche:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Obergeschoss:

Vorraum 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Platten

Eine Stiege führt in das Erdgeschoss (vom Zwischenpodestniveau ist ein kleiner hoher Abstellraum – samt Leiteraufstieg – erreichbar). Über eine weitere Stiege gelangt man in das Dachgeschoss.

Vorraum 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Zimmer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Holzboden

Büro:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Parkett

Wohnzimmer:

D: Kassettendecke
W: Anstrich
B: Parkett

Zimmer 2:

D: Kassettendecke
W: Anstrich
B: Parkett

Zimmer 3:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Parkett

Ein Kleinspeicher ist angeordnet. Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Es existiert ein Ausgang auf die Terrasse.

Gang 1:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Melan

Bad/WC:

D: Anstrich
W: Fliesen und Anstrich
B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Brause, eine Wanne, ein Bidet, ein WC und eine Lüftung sind vorhanden.

Abstellraum:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: PVC

Ein Waschmaschinenanschluss besteht.

Zimmer 4:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Melan

Vorraum 3:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: PVC

Ein Ausgang auf den Laubengang ist ausgebildet. Über eine Stiege gelangt man in das Dachgeschoß.

Umkleideraum/Waschraum Frauen:

D: Anstrich

W: Anstrich und teilweise Fliesen

B: Filzboden

Stiegenhaus:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Terrazzo

Eine Stiege führt in das Erdgeschoss.

Gang 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Terrazzo

Zum Hof wurde eine Einbringungsöffnung geschaffen. Eine Stiege führt in den Dachboden.

Lager 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Belag

Waschraum Männer:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Terrazzo

Eine Brause und ein Waschbecken sind vorhanden.

WC Männer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Terrazzo

Ein WC ist angeordnet.

Lager 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Belag

Umkleideraum Männer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Belag

Umkleideraum Männer 2:

D: Anstrich

W: Verkleidung und Anstrich

B: Belag

Siloaufstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Terrazzo

Lager 3:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Estrich

Lager 4:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Estrich

Dachgeschoss:

Diele:

D: Anstrich und gebundene Holzwolleplatten

W: Anstrich

B: Estrich

Eine Stiege führt in das Obergeschoss. Vom Zwischenpodestbereich ist der Dachboden zu erreichen, wobei im kleinen Vorraum ein Waschmaschinenanschluss besteht.

WC:

D: Glasplatten

W: Zementgebundene Platten und teilweise Anstrich

B: Estrich

Ein Waschbecken, ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Wohnraum mit Kochnische:

D: Anstrich und gebundene Holzwolleplatten

W: Anstrich

B: Estrich

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Ausgänge auf die Terrasse wurden geschaffen. Die Gasheizung ist in einem kleinen eingebautem Raum situiert.

Bad:

D: Gebundene Holzwolleplatten

W: Zementgebundene Platten und geringfügig Anstrich

B: Estrich und Dielen

Eine Wanne, zwei Waschbecken und eine Brause sind vorhanden.

WC:

D: Glasplatten

W: Zementgebundene Platten

B: Estrich

Ein Waschbecken und ein WC sind angeordnet.

Hauswirtschaftsraum:

D: Anstrich und Gebundene Holzwolleplatten

W: Anstrich

B: Estrich

Eine steile Stiege führt in den Zwischengeschoßbereich.

Zimmer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Estrich

Zimmer 2:

D: Gebundene Holzwolleplatten

W: Anstrich

B: Estrich

Abstellraum 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: PVC

Ein Ausgang auf die Terrasse ist gegeben. Eine Stiege führt in das Obergeschoß.

Abstellraum 2:

D: Anstrich und Sichtschalung

W: Sichtschalung und Anstrich

B: Filzboden

Fenster:

Holzfenster samt zweifacher Isolierverglasung und Aluschale

Holzkastenfenster mit zweimal einfacher Verglasung

Holzverbundfenster mit zweimal einfacher Verglasung

Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung

Dachflächenfenster samt Isolierverglasung (teilweise samt äußerem Sonnenschutz)

Fenster mit Metallgitter

Glasbausteine

Profilitelemente

Eingangstüren und Tore:

Holztor

Faltdoor

Eisentüren mit Isolierverglasung bzw. einfachen Verglasungen

Blechtür

Brandschutztür

Schiebetür mit Isolierverglasung und elektrischem Antrieb

Holztüre

Terrassentüren:

Metalltür mit Isolierverglasung

Holztür mit Isolierverglasung

Alutür mit Isolierverglasung

Türen:

Füllungs- bzw. Vollbautüren in Stahlzargen bzw. Holzstöcken

Metalltüren mit Glaslichtern

Offene Durchgänge

Stiege von der Teilunterkellerung zum Erdgeschoss:

Massivstiege

Stiege vom Erd- zum Obergeschoss:

Massivstiegen

Stiege vom Ober- zum Dachgeschoss bzw. Dachboden:

Massivstiege

Holzstiege

Fassadenausbildung:

Verputz und teilweise Wärmedämmverbundsystem

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

Nicht vorhanden

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen sind im verbleibenden eher kleinen Hof mittels Beton vorhanden. Begrünte Bereiche, etc. existieren nicht.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Brunnen (außer Verwendung)

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Mischwasserkanal

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz (laut Auskunft 45 kW Netzbereitstellung)

Gasversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:

Erfolgt von der Gaszentralheizungsanlage (Bösch Brenner), welche sich im Heizraum befindet, über Radiatoren. Die in der dachgeschoßigen Wohnung eingebaute Gastherme (Junkers) ist an die Fußbodenheizung angeschlossen.

Sonstiges:

Der Öltank soll im Hof unter Niveau positioniert sein, wobei dieser laut Angabe mit Sand verfüllt worden ist.

Die auf Obergeschoßniveau ausgebildete Terrasse verfügt über eine Dielenbelegung. Ein Metallgeländer kam zur Ausführung. Die Untersicht von der teilweise darüber befindlichen Terrasse wurde mit einer Plattenverkleidung versehen. Ebenso besitzt der angrenzende alte Laubengang ein Metallgeländer.

Die auf Dachgeschoßniveau ausgebildete Terrasse verfügt größtenteils über eine Dielenbelegung. Ein Metallgeländer und teilweise ein Sonnenschutz kamen zur Ausführung.

Beschreibung des Zubehörs:

Die Bäckereiausstattung, Maschinen, Kühlräume bzw. -zellen, etc. sind auftragsgemäß als Zubehör zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird auf das Subgutachten von Herrn SV Witibschlager verwiesen.

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 aktuellen Ansprüchen genügenden Bausubstanz als nicht mehr zeitgemäß sowie einfach ausgestattet zu bezeichnen. Diverse Investitionen sind notwendig (naturgemäß in Abhängigkeit von der Nutzung, individuellen Anforderungen, etc.). Es handelt sich außerdem über eine eher langgestreckte Liegenschaft mit dichter Bebauung.

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

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 (auch innerhalb der einzelnen Geschoße).

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Nicht bzw. unzureichend gesicherte 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 Betriebsanlagengenehmigungsakt 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 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, Bauzustandsbegutachtungen, 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; insbesondere hinsichtlich der „Eckausbildung“ im südlichen Bereich). 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 sowie den ehemaligen Unterfluröltank ist der Vollständigkeit halber trotzdem einzugehen. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen (mit Ausnahme von angeblichen fallweisen Beeinträchtigungen in der geringen Teilunterkellerung).

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit dem Gemeindeverband sowie der Stadtgemeinde bestehen per 01.12.2025 keine Rückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Anschlüssen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

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

Betreffend des im Grundbuch eingetragenen Wohnungsrechtes, Ausgedinges und der Reallast wurde mitgeteilt, dass eine Verzichtserklärung ausgearbeitet werden soll. Unbeschadet dessen wird auftragsgemäß trotzdem eine Bewertung vorgenommen.

II. BEWERTUNG:

Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechtes, Ausgedingtes und der Reallast:

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, Abstellräume 1 und 2 im Dachgeschoß, Stiegenaufgang, Terrassen, etc. enthalten.

621 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Kerngebiet“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der
Liegenschaft, etc. mit rd € 200,-- i.M. per m² rd € 124.200,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Stadtgemeinde Zwettl, € 450,--

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

$\sqrt{621 \text{ m}^2} = 24,9199 \text{ m} \times € 450,-- \times 1,0$ rd € 11.200,--

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

Erdgeschoß:

16,50 x 32,20 m i.M. + 1,80 x 7,50 m i.M. –

6,0 x 13,85 m i.M. + 2,35 x 2,70 m i.M. +

10,30 x 4,25 m i.M. =

rd 512 m²

Obergeschoß (inkl. kleiner Lichthof):

16,50 x 32,20 m i.M. + 1,80 x 7,50 m i.M. –
 6,0 x 12,45 m i.M. + 10,30 x 4,25 m i.M. = rd 514 m²

Dachgeschoß:

16,50 x 10,20 m i.M. + 1,80 x 7,50 m i.M. = rd 182 m²

512 m ²	verbaute Fläche a € 1.000,--	i.M. exkl. USt. = rd €	512.000,--
514 m ²	verbaute Fläche a € 1.300,--	i.M. exkl. USt. = rd €	668.200,--
182 m ²	verbaute Fläche a € 1.900,--	i.M. exkl. USt. = rd €	<u>345.800,--</u>
			€ 1.526.000,--

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

- rd € 70.000,--
 € 1.456.000,--

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 – 70 % von € 1.456.000,-- - rd € 982.800,-- € 473.200,--

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 % vom fiktiven Herstellungswert von € 1.526.000,-- - rd € 152.600,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 40.100,--

Sachwert € 496.100,--

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 30 – 35 % von € 496.100,--

- rd € 161.100,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechtes,

Ausgedinges und der Reallast sowie

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

€ 335.000,--

Bewertung des Zubehörs:

Diesbezüglich wird auf das Subgutachten von Herrn SV Witibschlager verwiesen. Diese Gegenstände sind im zuvor erwähnten Verkehrswert noch nicht beinhaltet und stellen somit einen zusätzlichen Posten dar.

WERT des Zubehörs

€ 4.700,--

W E R T des Wohnungsrechtes, Ausgedinges und der Reallast:

Es wurde hinsichtlich des Wohnungsrechtes berücksichtigt, dass neben den eigentlichen Betriebskosten auch die laufenden verbrauchsabhängigen Aufwendungen, etc. vom Eigentümer getragen werden.

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass zwecks Vermeidung hoher Begutachtungskosten von einer eingehenden Erhebung von Vergleichsimmobilien Abstand genommen wurde.

Es ist grundsätzlich der Vollständigkeit halber anzumerken, dass der Gesundheitszustand ohnehin nicht von einem Immobiliensachverständigen beurteilt werden kann. In welchem Umfang Leistungen künftig notwendig werden, könnte allenfalls nur ein Sachverständiger bzw. eine Sachverständige aus dem entsprechenden (medizinischen) Fachgebiet nach Vorlage ergänzender Unterlagen und entsprechenden Untersuchungen, etc. angeben bzw. einschätzen. Derzeit soll noch kein Bedarf vorliegen und es wird laut Angabe auch noch kein Pflegegeld bezogen.

Betreffend dem Pflege- und Betreuungsaufwand wird daher (vorerst) eine fiktive Berechnung unter Anwendung von durchschnittlich rd 30 Stunden je Monat zu einem angenommenem Stundensatz von rd € 17,-- erstellt (es handelt sich um einen fiktiven Eigenleistungs- bzw. geförderten Tarifsatz; der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass bei professioneller Leistungserbringung ohne Förderungsgewährung ein wesentlich höherer Betrag zur Anwendung kommen würde; auch in Abhängigkeit vom Einkommen, dem monatlichen Aufwand, etc.). Etwaige Pflegegeldleistungen werden nicht in Abzug gebracht.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen kann eine Bewertung der Leistungen nur unter Zugrundelegung von äußerst fiktiven bzw. besonderen Annahmen durchgeführt werden (mit möglichen beträchtlichen Schwankungsbreiten).

Hinsichtlich der Versorgungsrente ist anzumerken, dass die Differenz zwischen dem wertgesicherten Betrag und der mündlich genannten Nettopension in Ansatz gebracht wird. Die damaligen S 14.000,-- betragen nunmehr indexiert rd € 1.924,-- ($S 14.000,-- / 13,7603 \times 196,5/103,9$); die Nettopension wurde mit rd € 1.625,-- bekannt gegeben, sodass ein zu berücksichtigender Deltabetrag von monatlich rd € 300,-- resultiert.

Fiktiv angenommene monatliche Beträge für die Rechte:

Wohnungsrecht:

Pauschale rd € 1.600,--/Mo

Pflege und Betreuung:

30 Std. x € 17,-- Std. = rd € 510,--/Mo

Reallast:

Pauschale rd € 300,--/Mo

rd € 2.410,--/Mo x 12 Monate

Ergibt jährlich rd € 28.900,--

Alter von Frau Ebba Fröschl, geb. 05.10.1940, rd 85 Jahre

Faktor unter Berücksichtigung der ferneren Lebens-
erwartung laut österreichischer Sterbetafel 2020/22
(angewendeter Zinssatz 4,0 %) sowie des

Reduktionsfaktors für monatliche Vorleistung rd 5,51

Somit beträgt der fiktive Wert des
Wohnungsrechtes, Ausgedinges und der Reallast

€ 28.900,-- x 5,51 rd € 159.200,--

**Fiktiver W E R T des Wohnungsrechtes, Ausgedinges
und der Reallast für Frau Ebba Fröschl**

rd € 160.000,--

Verkehrswert mit Berücksichtigung des Wohnungsrechtes, Ausgedinges und der Reallast:

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechtes,
Ausgedinges und der Reallast sowie
ohne Berücksichtigung allfälliger
Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung € 335.000,--

Abzüglich dem fiktiven Wert des
Wohnungsrechtes, Ausgedinges und der Reallast - rd € 160.000,--

Zwischensumme € 175.000,--

Abschlag wegen erswerter Veräußerbarkeit
aufgrund dem Vorhandensein von Rechten
rd 25 % von € 175.000,-- - rd € 45.000,--

Fiktiver VERKEHRSWERT
mit Berücksichtigung des Wohnungsrechtes,
Ausgedinges und der Reallast sowie
ohne Berücksichtigung allfälliger
Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung € 130.000,--

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, Unterschutzstellungen, 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..

Der ermittelte Verkehrswert stellt jenen Nettobetrag (also ohne 20 % USt.) dar, welchen der Verkäufer in Rechnung stellen würde, wenn er die Optionsmöglichkeit nützt, den Liegenschaftsumsatz als steuerpflichtig zu behandeln. Der Wert gilt also ausschließlich bei Verkauf an einen Unternehmer und Optierung (dann ist eine eventuelle Vorsteuerberichtigung nicht durchzuführen). Es handelt sich um ein Gebrauchtobjekt.

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, 15.12.2025

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

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

Orthofotodarstellung samt Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen

Bebauungsplan

Verordnung

Planunterlagen (auszugsweise, ohne Abänderungen; nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

Übergabsvertrag (auszugsweise)

Wertsicherungsrechnerabfrage der Statistik Austria

Schätzungsgutachten von SV Franz Witibschlager

Feststellungs- und Grundsteuermessbescheid

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 24392 Zwettl Stadt EINLAGEZAHL 99
BEZIRKSGERICHT Zwettl

Letzte TZ 3358/2023

Plombe 1819/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.160	GST-Fläche	621	
	Bauf.(10)	573	
	Gärten(10)	48	Hamerlingstraße 11

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Wolfgang Fröschl

GEB: 1965-07-10 ADR: Hamerlingstr. 11, Zwettl 3910

a 4175/2001 Übergabsvertrag 1999-12-30 Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

2 a 4175/2001 668/2006

WOHNUNGSRECHT gem Pkt Sechstens Vertrag 1999-12-30 für
Fröschl Ebba, geb 1940-10-05

b 4603/2001 VORRANG von LNR 5 vor 2

c 64/2004 VORRANG von LNR 6 vor 2 3 4

d 882/2004 VORRANG von LNR 7 vor 2

e 2813/2010 VORRANG von LNR 9 vor 2

f 903/2011 VORRANG von LNR 10 vor 2

3 a 4175/2001 668/2006

AUSGEDINGE gem Pkt Sechstens Vertrag 1999-12-30 für
Fröschl Ebba, geb 1940-10-05

b 4603/2001 VORRANG von LNR 5 vor 3

c 64/2004 VORRANG von LNR 6 vor 2 3 4

d 882/2004 VORRANG von LNR 7 vor 3

e 2813/2010 VORRANG von LNR 9 vor 3

f 903/2011 VORRANG von LNR 10 vor 3

4 a 4175/2001

REALLAST der Versorgungsrente gem Pkt Sechstens Vertrag
1999-12-30 für Fröschl Ebba, geb 1940-10-05

b 4603/2001 VORRANG von LNR 5 vor 4

c 64/2004 VORRANG von LNR 6 vor 2 3 4

d 882/2004 VORRANG von LNR 7 vor 4

e 2813/2010 VORRANG von LNR 9 vor 4

f 903/2011 VORRANG von LNR 10 vor 4

5 a 4603/2001 Pfandurkunde 2001-08-27

PFANDRECHT

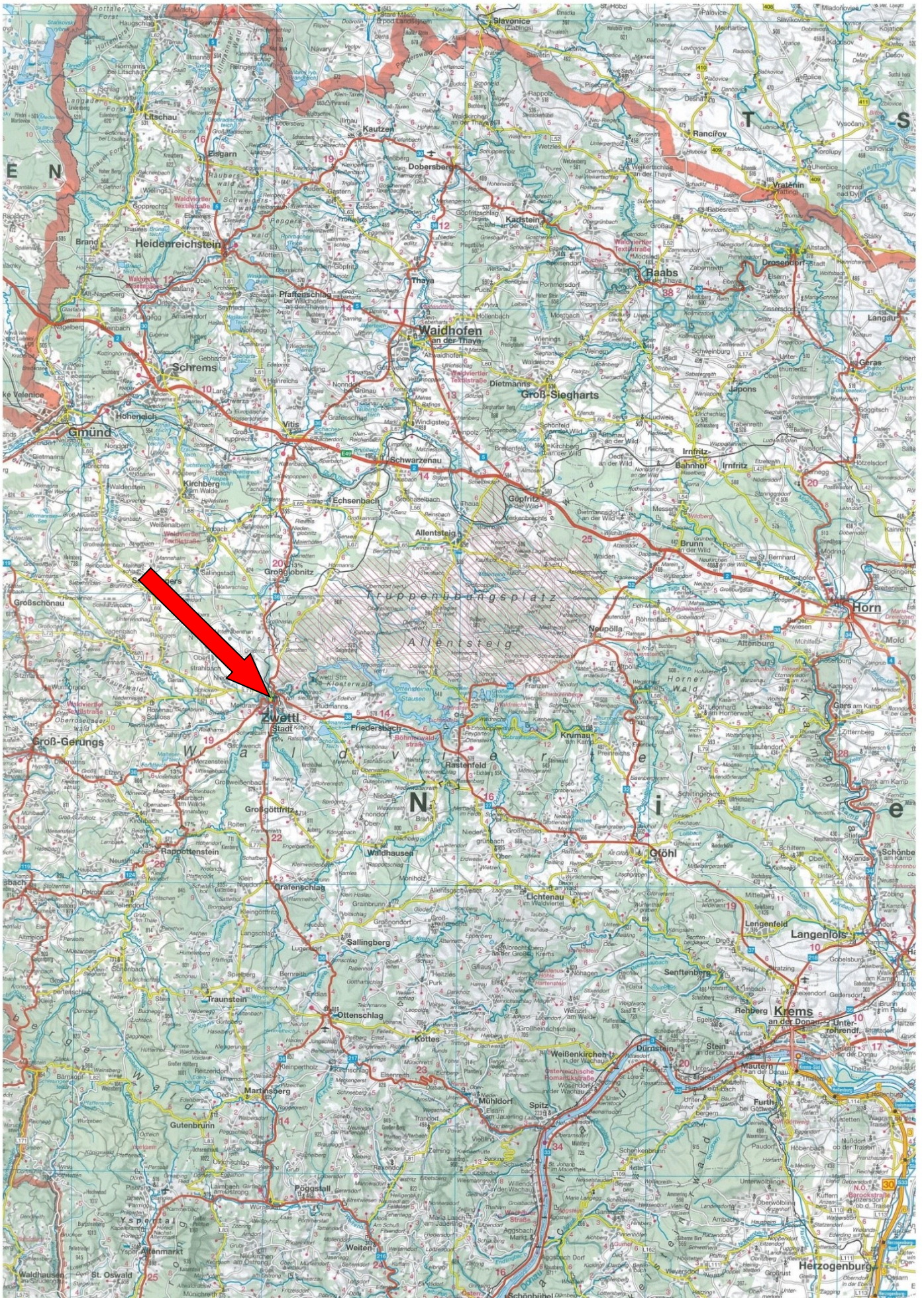
Höchstbetrag 2.000.000,--

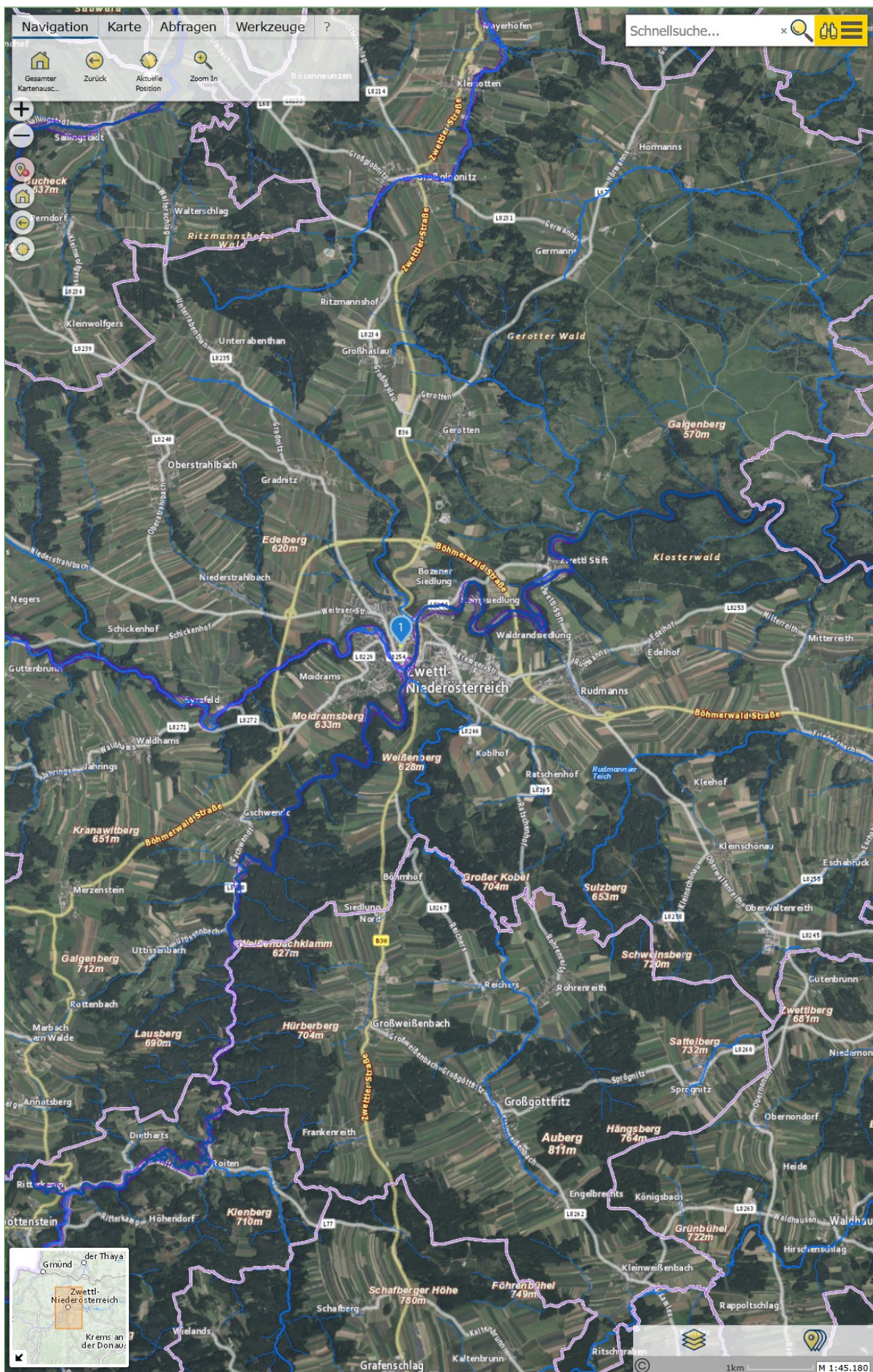
für Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

- Waldviertel-Mitte
- b 4603/2001 VORRANG von LNR 5 vor 2 3 4
- 6 a 64/2004 Pfandurkunde 2004-01-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 117.000,--
für Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
Waldviertel-Mitte
- b 64/2004 VORRANG von LNR 6 vor 2 3 4
- 7 a 882/2004 Pfandurkunde 2004-02-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
- b 882/2004 VORRANG von LNR 7 vor 2 3 4
- c gelöscht
- 8 a 1927/2004 Schuldschein 2004-04-19
PFANDRECHT EUR 68.260,50
12 % Z, 5 % VuZZ, NGS EUR 20.478,-- für
Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft Waldviertel-Mitte
- 9 a 2813/2010 Pfandurkunde 2010-07-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Volksbank Krems-Zwettl Aktiengesellschaft (FN 39939i)
- b 2813/2010 VORRANG von LNR 9 vor 2 3 4
- 10 a 903/2011 Pfandurkunde 2010-07-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 99.000,--
für Volksbank Krems-Zwettl Aktiengesellschaft (FN 39939i)
- b 903/2011 VORRANG von LNR 10 vor 2 3 4
- 11 gelöscht

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

***** Für den Amtsgebrauch





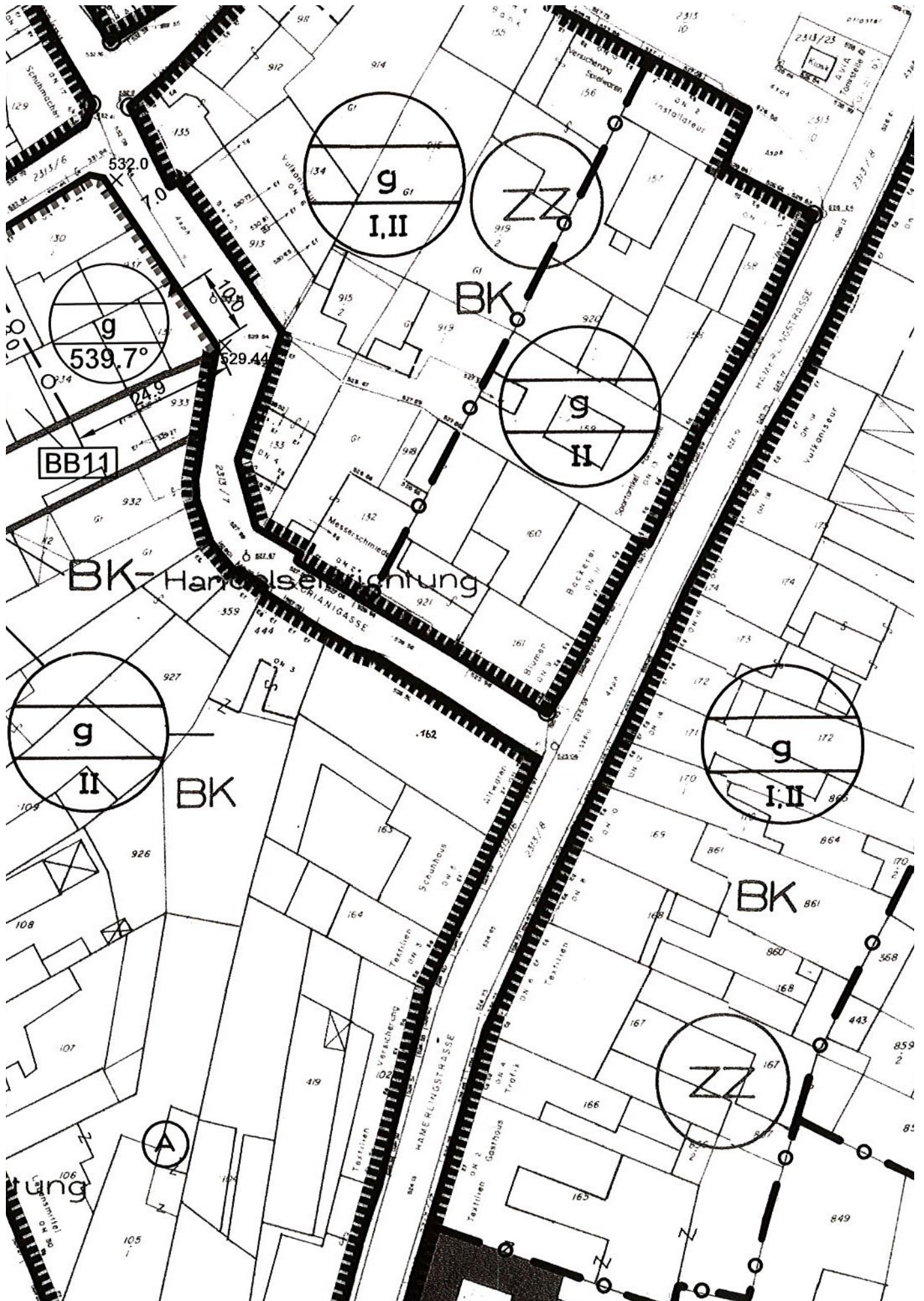






The screenshot shows a GIS application interface. The main map displays an aerial view of a residential area with yellow property boundaries and red numbered markers (1-7). The map includes street names such as Florianigasse and Hamerlingstraße. The interface features a top navigation bar with 'Navigation', 'Karte', 'Abfragen', and 'Werkzeuge' tabs. A search bar at the top right contains 'Schnellsuche...'. The bottom right panel, titled 'Werkzeuge', is open to the 'Koordinaten / Höhe' section, displaying a table of data for the marked locations.

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1688461,71	6208208,27	525,00m Gelände 525,10m Oberfläche
2	1688482,61	6208248,43	525,40m Gelände 525,40m Oberfläche
3	1688441,7	6208248,58	526,20m Gelände 526,70m Oberfläche
4	1688455,59	6208274,86	526,40m Gelände 526,40m Oberfläche
5	1688410,2	6208269,03	526,90m Gelände 527,00m Oberfläche
6	1688428,86	6208289,04	527,80m Gelände 531,90m Oberfläche
7	1688405,72	6208230,81	526,80m Gelände 526,90m Oberfläche



STADTGEMEINDE ZWETTL BEBAUUNGSPLAN

Information zum Gesamttext der Stammverordnung nach 102. Änderung Bebauungsplan

Rechtsstand: 24.12.2019

VERORDNUNG

§ 1 Allgemeines

Auf Grund der §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird, ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem örtlichen Raumordnungsprogramm, der Bebauungsplan für die Stadtgemeinde Zwettl-NÖ erlassen.

§ 2 Plandarstellung

- (1) *Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH verfassten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.*
- (2) *Die in Absatz (1) angeführte Plandarstellung, welche aus Planblättern für die KG Zwettl-Stadt, KG Oberhof, KG Moidrams und KG Koppenzeil, für die KG Friedersbach, für die KG Großglobnitz, für die KG Großhaslau, für die KG Jagenbach/Purken, für die KG Marbach/W. mit Rottenbach (tw.), für die KG Niederstrahlbach, für die KG Oberstrahlbach, für die KG Rieggers, für die KG Rosenau-Schloß, für die KG Rudmanns mit Zwettl Stift (tw.) (Waldrandsiedlung) und die KG Waldhams/Jahrings und einer Legende besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.*

§ 3 Gestaltung der Bauwerke

- (1) In den Schutzzonen sind Neu- und Zubauten von Gebäuden so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich stehen. Dabei ist insbesondere auf folgende Kriterien Bedacht zu nehmen:
 - Struktur
 - Baukörperausformung
 - Dachgestaltung
 - Fassadengestaltung
 - Material- und Farbgestaltung.
- (2) In den erhaltungswürdigen Altortgebieten sind Neu-, Zu- und Umbauten harmonisch an den Ortsbildcharakter der erhaltungswürdigen Bebauung anzupassen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Proportion der Gebäude sowie deren Stellung und Gliederung an der Straßen- bzw. Baufluchtlinie.

§ 4 Anordnung der Bauwerke

- (1) Die in der Plandarstellung mit dem Planzeichen „gA“ besonders bezeichnete Bauungsweise „geschlossen erscheinende Anordnung“ ist an oder gegen die Straßenfluchtlinie einzuhalten und gilt als erfüllt, wenn durch die Anordnung der Baukörper neben der geschlossenen Bauungsweise auch bei Einhaltung eines ein- oder beidseitigen seitlichen Bauwiches zwischen den Gebäuden ein geschlossener Eindruck erzielt wird, wobei jedoch mindestens die halbe Grundstücksbreite durch eine Gebäudedefront bebaut werden muß. Die Anordnung von Mauern zwischen den Bauwerken ist zulässig.
- (2) Im Bauland-Agrargebiet sowie in erhaltungswürdigen Altortgebieten dürfen in Gebieten mit der Sonderbauungsweise „geschlossen erscheinende Anordnung“ landwirtschaftliche Betriebs- und Nebengebäude, die nicht an oder gegen die Straßenfluchtlinie liegen, eine Gebäudehöhe von bis zu 10 m aufweisen, wenn dadurch das Ortsbild nicht gestört wird.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen und Hecken an bzw. gegen das öffentliche Gut dürfen in Höhe und Gestaltung das Ortsbild nicht stören.

§ 6 Abstellanlagen

- (1) Bei neuen Bauplätzen im neu zu erschließenden Bauland-Wohngebiet und Bauland-Agrargebiet muss in der offenen, einseitig offenen oder gekuppelten Anordnung einer der gemäß § 63 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, anzuordnenden Stellplätze bzw. der Garagenvorplatz mind. 5 m tief sein und darf gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden, ausgenommen durch automatische Tore mit Fernbedienung.
- (2) Die Mindestanzahl der in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 LGBl. Nr. 4/2015, in der derzeit geltenden Fassung, vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohnungen muss im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Agrargebiet um den Faktor 1,5 über den dort festgelegten Werten liegen. Ergibt dieser Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

§ 7 Freiflächen und Gelände

- (1) Die in der Plandarstellung festgelegten Freiflächen sind gärtnerisch auszugestalten bzw. gelten die in der Plandarstellung und im Anhang näher festgelegten Bestimmungen (Bezeichnung: F1, F2 etc.) für ihre Ausgestaltung.

§ 8 Sonstige Bestimmungen

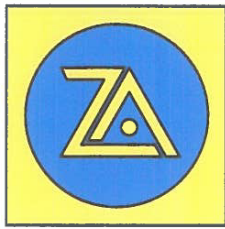
- (1) Die Errichtung von Parabolantennen hat bei unumgänglicher technischer Notwendigkeit so unauffällig wie möglich zu erfolgen.
- (2) Werbeflächen, Reklametafeln und -schriften haben sich in Größe und Farbgebung harmonisch in die Umgebung einzufügen. Die Errichtung von Werbe- und Informationstafeln ist unzulässig, wenn dadurch Blickbeziehungen auf historisch bedeutsame Gebäude, Freiflächen und Ensembles gestört oder verhindert werden.

§ 9 Besondere Bestimmungen

- (1) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BB 1, BB 2 etc.). Diese im Anhang und in der Plandarstellung näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des § 30 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Zugleich werden alle anderen dieser Verordnung widersprechenden Bebauungsvorschriften außer Kraft gesetzt.



Zauner GesmbH & Co KG
Baumeister · Zimmermeister

Weitraerstraße 251 A-3920 Groß Gerungs
Tel.: 02812 / 8431 Fax: 02812 / 84311

BESTANDSPLAN

A5

Bezirkshauptmannschaft Zwettl

Gebühr von € 7,20
vorgeschrieben

21. Dez. 2009

Datum:

GRUNDSTÜCKSNUMMER	_160			
PARZELLENNUMMER	-			
EINLAGEZAHL	_99	PARIE		
KATASTRALGEMEINDE	ZWETTL STADT	A	B	C
<p>FIRMENGEBÄUDE DER JOSEF FRÖSCHL GmbH & Co KG</p> <p>A-3910 ZWETTL, HAMMERLINGSTRASSE 11</p>				
PLANINHALT	LAGEPLAN, GRUNDRISSE, SCHNITTE			
PLANNR.	_02/2009	DATUM	_03.2009	
MASSTAB	_1:500, 1:100	GRÖSSE	_m2	
GRUNDEIGENTÜMER	<p>WOLFGANG FRÖSCHL HAMERLINGSTRASSE 11 3910 ZWETTL</p>			
BAUWERBER	<p>WOLFGANG FRÖSCHL HAMERLINGSTRASSE 11 3910 ZWETTL</p>			

Bezirkshauptmannschaft Zwettl

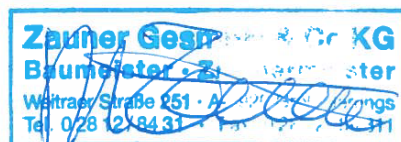
Kennz. ZTW2-BA-05142/005

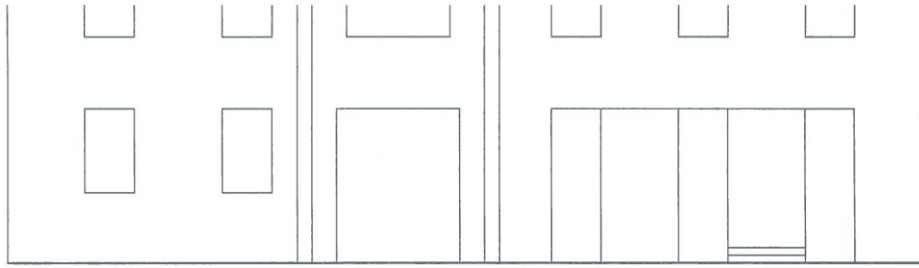
Hierauf bezieht sich der **gewerbebehördliche Bewilligungsbescheid** der Bezirkshauptmannschaft Zwettl vom 21.12.2009, ZTW2-BA-05142/005.

Zwettl, am 21.12.2009

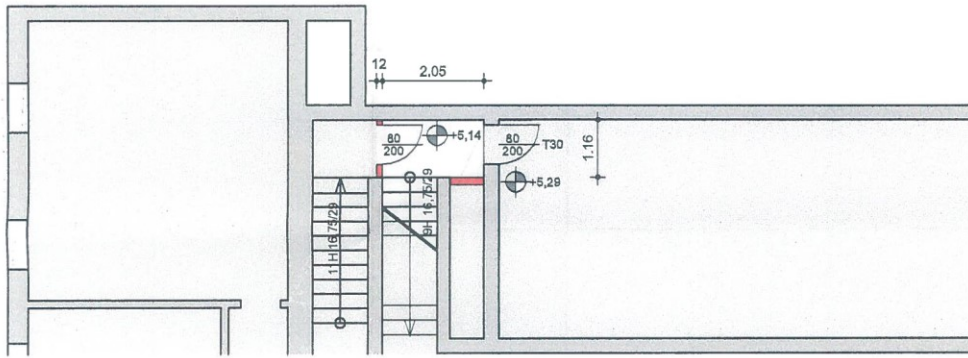
Für den Bezirkshauptmann
Lintner

PLANVERFASSER

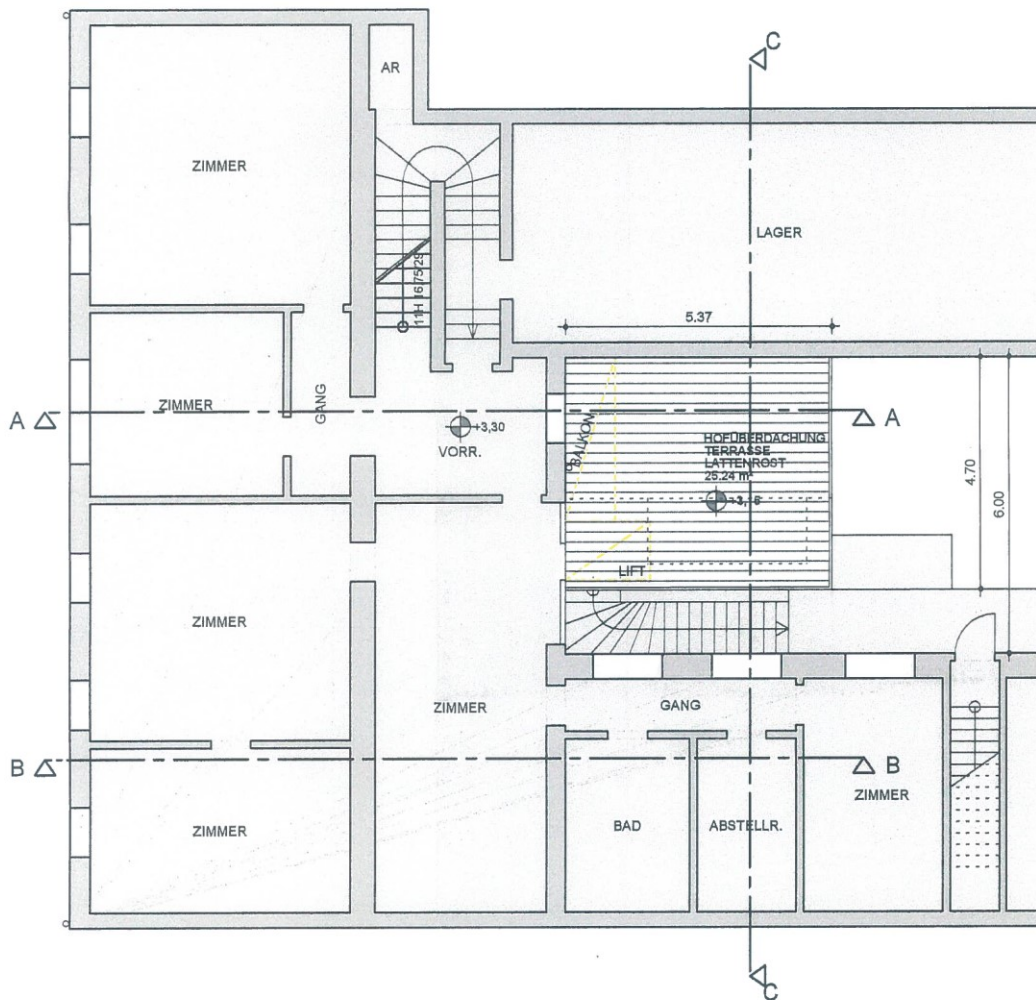




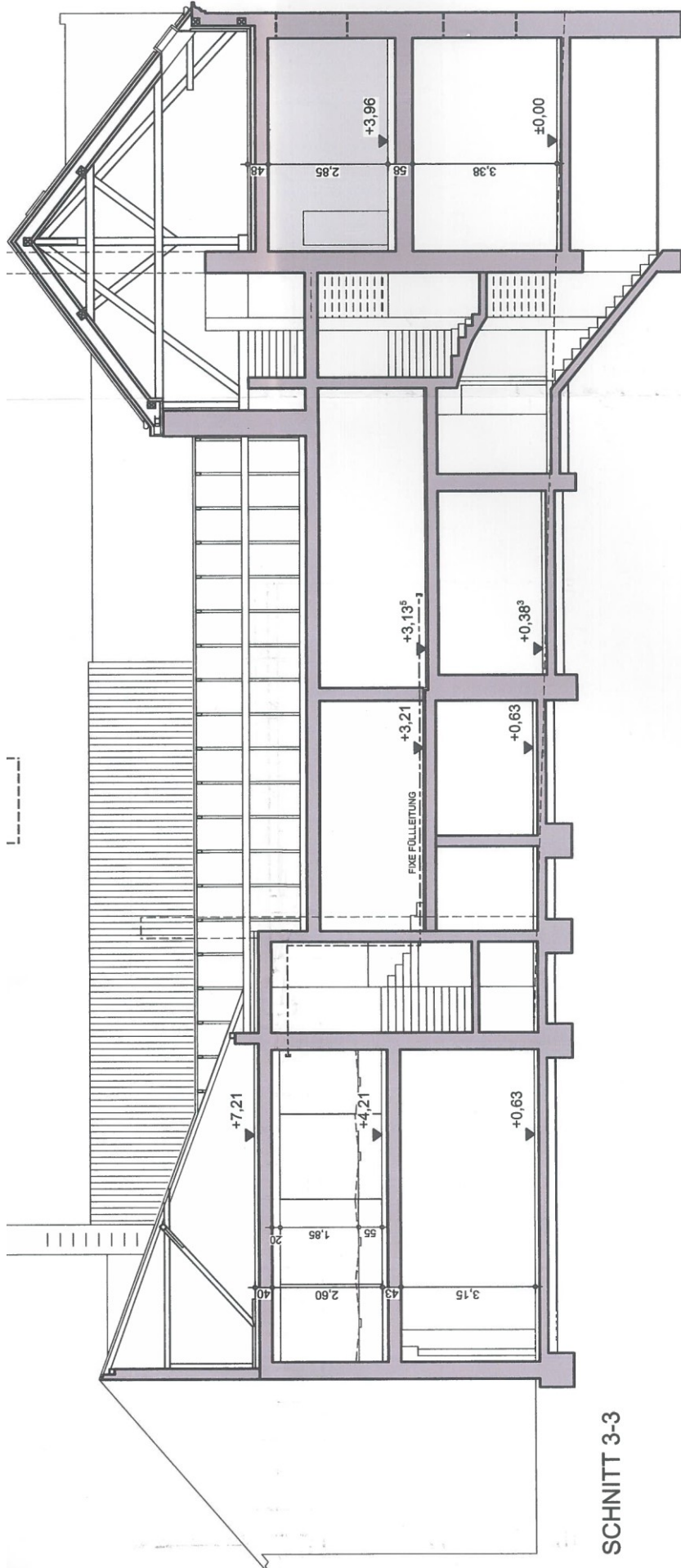
STRASSENANSICHT



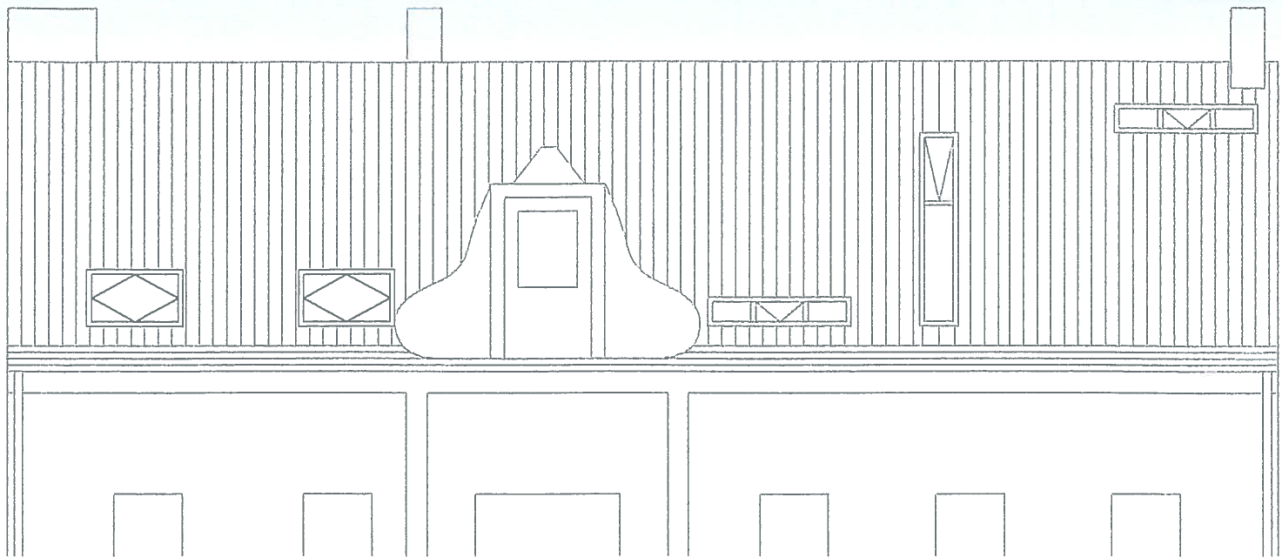
GRUNDRISS EINGANGSPODEST (+5,14)



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS (+3,30)



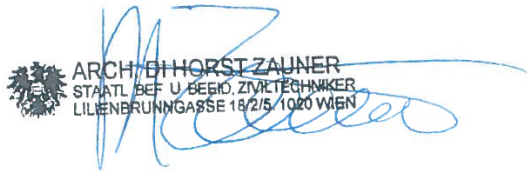
SCHNITT 3-3



STRASSENANSICHT

BAUANZEIGE

DACHGESCHOSSAUSBAU
FRÖSCHL WOLFGANG
HAMERLINGSTRASSE 11
3910 ZWETTL



Stadtgemeinde Zwettl-NÖ

z. 131-9/2011-70

als Bauanzeige gemäß § 15 NÖ Bauordnung 1996, LGBI. 8200 i. d. dzt. g. F., zur Kenntnis genommen.

Zwettl, am 18.5.2011

Der Bürgermeister:

I.A.

Walter Döh



MATERIAL	
	STAHLBETON
	HOLZKONSTR./WÄRMED.
	ZIEGELMAUERWERK
	ABBRUCH
	BESTAND
	HOLZ
	STAHL

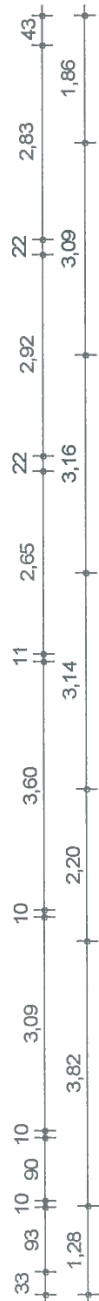
ABKÜRZUNGEN	
GT	GASTHERME
RFR	REGENFALLROHR
AL	ABLUF
ESTR. VERS.	ESTRICH VERSIEGELT

AUFBAU 1 KNIESTOCKMWK
AUSSEIT
BESTEHENDES ZIEGELMAUERWERK 30cm
WÄRMEDÄMMUNG/KONTERLATTUNG 10cm
OSB-PLATTE (DAMPFBREMSE) 1,5cm
GKF 1,5cm
INNEN

AUFBAU 2 TRENNWAND
GKF 1,5cm
HOLZSTÄNDER/DÄMMUNG 10,0cm
GKF 1,5cm

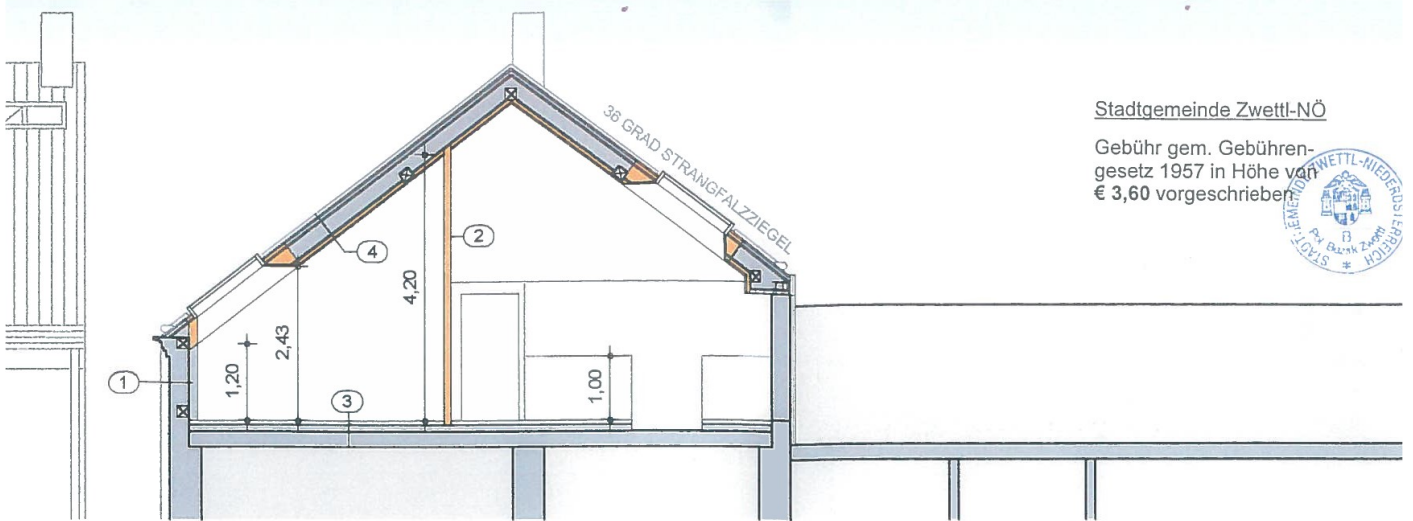
AUFBAU 3 DECKE
UNTER
BESTEHENDE HOLZDECKE
BESTEHENDE SCHALUNG
AUSGLEICHSSCHÜTTUNG LECA 5cm
SCHALLSCHUTZBESCHWERUNG 5cm
TRITTSCHALLDÄMMUNG 2cm
ESTRICH 8cm
OBER

AUFBAU 4 DACH
AUSSEIT
STRANGFALZDECKUNG
LATTUNG 3cm
HINTERLÜFTUNG/KONTERLATTUNG 5cm
DAMPFPLATTE (UNTERDACH) 1,5cm
SPARRENWÄRMEDÄMMUNG 24cm
OSB-PLATTE (DAMPFBREMSE) 1,5cm
GKF 1,5cm
WÄRMEDÄMMUNG/KONTERLATTUNG 5cm
HERAKUSTIK G-PLATTEN 2,5cm
INNEN

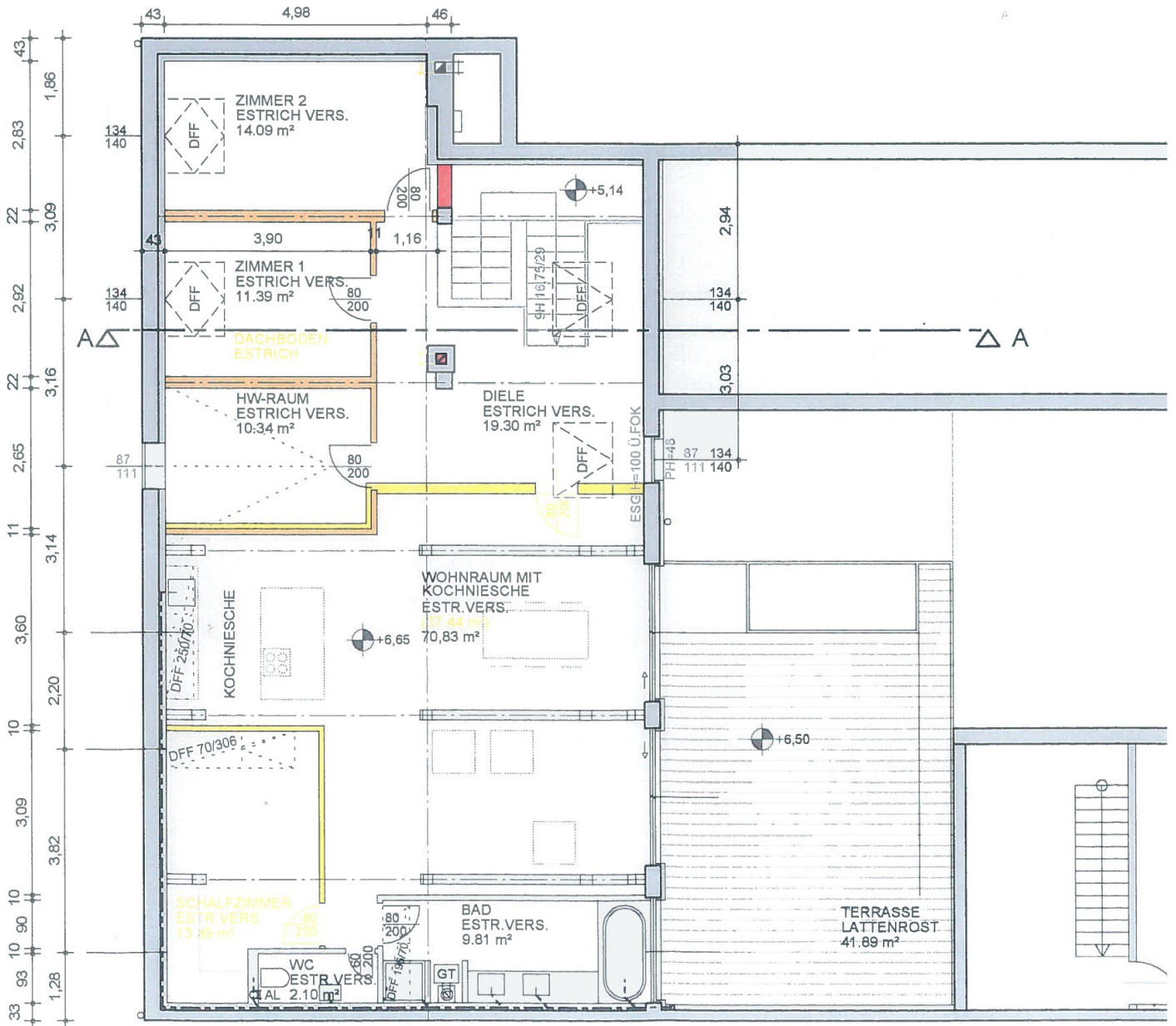


Stadtgemeinde Zwettl-NÖ

Gebühr gem. Gebühren-
gesetz 1957 in Höhe von
€ 3,60 vorgeschrieben



SCHNITT A-A



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

4175/01

Zur Gehörvernehmung des
Finanzamts für die
Verkehrssteuern durch Über-
trag einer begl. Geschäft und
zahl. am 14.1. 2000



[Handwritten signature]

Geschäftszahl: 141

AZ.0398/99/So



Ausfertigung

NOTARIATS AKT

vom 30. Dezember 1999



Vor mir, Doktor Franz K i e n a s t, öffentlichem Notar mit dem Amtssitz in Zwettl, Niederösterreich, sind heute in meiner Notariatskanzlei in 3910 Zwettl, Hauptplatz 1 erschienen die Parteien:-----

Herr Josef F r ö s c h l, geboren am 19. (neunzehnten) September 1940 (eintausendneunhundertvierzig), Bäckermeister, in 3910 Zwettl, Hamerlingstraße 11 wohnhaft, ausgewiesen durch dessen Führerschein der Bezirkshauptmannschaft Zwettl vom 23. April 1996, Nummer: 1996439, und dessen Ehegattin -----

Frau Ebba F r ö s c h l, geboren am 5. (fünften) Oktober 1940 (eintausendneunhundertvierzig), Angestellte, in 3910 Zwettl, Hamerlingstraße 11 wohnhaft, ausgewiesen durch deren Reisepaß der Bezirkshauptmannschaft Zwettl vom 19.8.1999, Nummer: E 0730780 7, als übergebende Partei einerseits und deren Sohn --

Herr Wolfgang F r ö s c h l, geboren am 10. (zehnten) Juli 1965 (eintausendneunhundertfünfundsechzig), Konditormeister, in 3910 Zwettl, Hamerlingstraße 11 wohnhaft, ausgewiesen durch dessen Reisepaß der Bezirkshauptmannschaft Zwettl vom 6.9.1993, Nummer: W 0922137, als übernehmende Partei andererseits -----

und haben vor mir vereinbart und abgeschlossen nachstehenden -----

ÜBERGABSV ERTRAG

Wolfgang Fröschl mitübernommen und erklärt dieser den Übergeber Josef Fröschl diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. -----

II.

Erstens: Die Übergeber Josef und Ebba Frsöchl sind je zur Hälfte bürgerliche Eigentümer der mit einem Pfandrecht für die Sparkasse der Stadt Zwettl belasteten Liegenschaft Einlagezahl 99 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt mit dem Grundstück .160 Baufläche (Gebäude) beziehungsweise Baufläche (begrünt) mit dem darauf erbauten Haus Hamerlingstraße 11. Dazu wird festgestellt, dass sich das vertragsgegenständliche Haus im Sonderbetriebsvermögen des Übergebers Josef Fröschl befindet, wie oben im Teil I. dieses Vertrages näher beschrieben ist. -----

Die Übergeber sind weiters je zur Hälfte bürgerliche Eigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 105 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt, welche Liegenschaft jedoch nicht Gegenstand dieses Vertrages ist. -----

Zweitens: Die Ehegatten Josef und Ebba Fröschl übergeben in das alleinige Eigentum ihres Sohnes Wolfgang Fröschl und dieser übernimmt von ersteren die vorbeschriebene Liegenschaft Einlagezahl 99 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt samt dem darauf erbauten Haus Hamerlingstraße 11, mit allen Rechten, mit welchen die übergebende Partei den Übergabsgegenstand bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre, mit dem gesamten rechtlichen und natürlichen Zubehör, sowie samt allen auf der Übergabsliegenschaft vorhandenen freien Fahrnissen der übergebenden Partei (ausgenommen deren Wohnungseinrichtung, Kleidung, Wäsche und persönliche Gebrauchsgegenstände, was alles im Eigentum der übergebenden Partei verbleibt), ohne Haftung für ein bestimmtes Ausmaß, eine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit. -----

Der Übernehmer kennt den Übergabsgegenstand, insbesondere dessen Grenzen, Lage und Beschaffenheit aus eigener Wahrnehmung. -----

Die Gegenleistung der übernehmenden Partei besteht in der Gewährung von Wohnungs- und Ausgedingsrechten für die übergebende Partei. -----

Drittens: Die übergebende Partei bewilligt sohin ob der Liegenschaft Einlagezahl 99 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Herrn

Wolfgang Fröschl, geboren am 10. (zehnten) Juli 1965 (eintausendneuhundertfünf- undsechzig) zur Gänze. -----

Viertens: Die Übergabe und Übernahme des Übergabsgegenstandes in den faktischen Besitz und Genuß der übernehmenden Partei, mit Übergang von Gefahr und Zufall, Last und Vorteil ist ab erstem Jänner 2000 (zweitausend) als vollzogen anzusehen. Die übernehmende Partei hat die darauf lastenden Steuern und öffentlichen Abgaben von diesem Tage an zu tragen. -----

Fünftens: Die übergebende Partei haftet dafür, daß der Übergabsgegenstand mit Ausnahme des im Punkt „Erstens“ erwähnten Pfandrechtes vollkommen satz- und lastenfrei, insbesondere auch in der Natur frei von Besitz- und Bestandrechten dritter Personen ist. Dazu wird festgestellt, dass das einverleibte Pfandrecht zugunsten der Sparkasse der Stadt Zwettl, nunmehr Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft Waldviertel-Mitte, für betriebliche Zwecke aufgenommen wurde (siehe Teil I. dieses Vertrages). -----

Sechstens: Über Verlangen der übergebenden Partei sichert derselben die übernehmende Partei für sich und ihre Rechtsnachfolger auf Lebensdauer der übergebenden Partei und ohne, dass diese hiefür noch etwas zu leisten hätte, beim Vertragshause Hamerlingstraße 11 folgende, am 1. (ersten) Jänner 2000 (zweitausend) beginnende

Ausnahme zu: -----

- a) Das lebenslängliche unentgeltliche Wohnrecht an der derzeit bewohnten, im ersten Stock gelegenen Wohnung, bestehend aus Vorraum, zwei Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Bad, WC und Wirtschaftsraum. Eine Küche besteht in der gegenständlichen Wohnung nicht, die Übergeber sind jedoch berechtigt die Betriebsküche mitzubedenützen. Ferner ist mit dem Wohnrecht der Übergeber verbunden der freie Zutritt zu dieser Wohnung und zu allen Nebenräumlichkeiten des Hauses, sowie die freie Bewegung und der Aufenthalt in allen Betriebsräumlichkeiten, insbesondere im Kaffeehaus, sowie ferner das Recht, jederzeit Besuche zu empfangen und vorübergehend bei sich wohnen zu lassen. ---- Die ordentliche Beheizung, die Stromversorgung (für Beleuchtungszwecke und für die üblichen Elektrogeräte, ausgenommen Raumheizgeräte) und Instandhaltung der Ausnahmewohnung, sowie die Tragung aller Betriebskosten hiefür durch die übernehmende Partei. -----

unberücksichtigt). Der Übernehmer verpflichtet sich daher bis zum 10. (zehnten) eines jeden Monats zur Zahlung des Differenzbetrages, der ausgehend von der Nettopension der Frau Ebba Fröschl auf den vorgenannten Betrag von S 14.000,-- noch fehlt. Zum Zwecke der Erhaltung des inneren Wertes wird obiger Betrag von S 14.000,-- (Schilling vierzehntausend) derart stabilisiert, dass das heute zwischen den S 14.000,-- (Schilling vierzehntausend) und der Indexzahl der Verbraucherpreise 1996, herausgegeben vom Österreichischen Statistischen Zentralamt in Wien, bestehende Verhältnis auch am jeweiligen Zahlungstage unverändert zu bleiben hat. Sollte diese Indexzahl nicht mehr herausgegeben werden, so hat an deren Stelle eine andere entsprechende Verhältniszahl, insbesondere eine solche des obigen Amtes zu treten. -----

Sonstige Ausnahmsrechte werden ausdrücklich nicht vereinbart. Für den Fall des Wegzuges der übergebenden Partei von der Übergabsliegenschaft wollen die Vertragsparteien heute gleichfalls keine Vereinbarungen treffen. -----

Zur Sicherstellung bewilligt die übernehmende Partei ob der Liegenschaft Einlagezahl 99 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt die Einverleibung der Dienstbarkeit der Wohnung und der Reallast der Ausnahme, alle Rechte im Sinne dieses Vertragspunktes für Josef Fröschl, geboren am 19. (neunzehnten) September 1940 (eintausendneunhundertvierzig) und für Frau Ebba Fröschl, geboren am 5. (fünften) Oktober 1940 (eintausendneunhundertvierzig), sowie die Einverleibung der Reallast der Versorgungsrente für Frau Ebba Fröschl, geboren am 5. (fünften) Oktober 1940 (eintausendneunhundertvierzig). -----

Siebtens: Für den Fall, dass der Übernehmer Wolfgang Fröschl stirbt und keine Ehefrau und keine ehelichen Kinder hinterlässt, wird ausdrücklich bedungen, dass die übergabsgegenständliche Liegenschaft Einlagezahl 99 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt an beide Übergeber beziehungsweise an den überlebenden Übergeberteil zurückfällt. Es bewilligt daher schon jetzt der Übernehmer Wolfgang Fröschl unter Vorlage einer Ausfertigung dieses Notariatsaktes, seiner Sterbeurkunde und einer Bestätigung des Verlassenschaftsgerichtes, dass keine ehelichen Nachkommen vorhanden sind, ob der ihm gehörigen Liegenschaft Einlagezahl 99 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Herrn Josef Fröschl, geboren am 19. (neunzehnten) September 1940 (eintausendneunhundertvierzig) und Frau Ebba Fröschl,



Wertsicherungsrechner

Verbraucherpreisindex

Zeitpunkt	Indexwert Basis 1996	Veränderungsrate	Wert in EUR	Wert in ATS
Dezember 1999	103,9	-	1 017,42	14 000,00
August 2025	196,5	89,1	1 923,94	26 474,00

Der Indexwert Basis 1996 hat sich von Dezember 1999 bis August 2025 um **89,1%** verändert. Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von 14 000,00 ATS im Dezember 1999 beträgt dieser **26 474,00 ATS** im August 2025.

Das entspricht einem Betrag von 1 923,94 EUR.

Anmerkung

Sämtliche Werte sind kaufmännisch gerundet.

Beim Vergleich mit früheren Basisjahren sind Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

Statistik Austria kann bei Auskünften in Wertsicherungsangelegenheiten nur die mitgeteilten Wertsicherungsvereinbarungen rechnerisch nachvollziehen. Es kann jedoch nicht festgestellt werden, ob ein Vertrag oder die Höhe eines Mietzinses (oder Unterhaltszahlungen, o.ä.) der geltenden Gesetzeslage entspricht. Es kann auch keine Aussage darüber getroffen werden, wie lange und ob überhaupt die errechneten Beträge rückwirkend nachverrechnet werden dürfen.

Franz Witibschlager

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Mitglied des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Josef Wolfikstrasse 21
2000 Stockerau
Tel: 0664/7664585
e-mail: sv.witibschlager@gmx.at

GZ.: 7 E 746/25 s

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Auftraggeber: Baumeister Dipl. Ing. Mario Schalko
3852 Gastern, Franz-Grünberger-Straße 13

Betreff: Gutachten, Bäckerei

Auftrag: Schätzung der Fahrnisse und Bäckereimaschinen

Ort der Schätzung: 3910 Zwettl, Hammerlingstraße 11

Tag und Uhrzeit der Schätzung: 10. November 2025

Anwesende: Herr Wolfgang FRÖSCHL
Herr Franz WITIBSCHLAGER, SV

Summe gesamt: €uro 4.700.- inklusive 20% Mwst.

Gastraum:

1 Kühlvitrine, stark gebraucht	€	50
2 Kühlschränke mit Glastüren, gebraucht, zusammen	€	20
1 Edelstahl Pult, gebraucht	€	80
1 Kaffeemaschine, Marke La Cimpali, zweigruppig, mit Mahlwerk, zusammen	€	400
1 Backofen, Marke Miwe, Aeromat, gebraucht	€	100
1 Edelstahl Pult, mit Laden und Türen, Lade fehlend, stark gebraucht	€	50

1 Posten Stühle und Tische, buchefarben, teilweise stark abgenutzt, ohne Wert	€	0
---	---	---

Backstube, Raum 1:

1 Kühlpult mit Laden und Türen	€	80
1 Wurstschneidemaschine	€	50
1 Haubenschrupfmaschine, Saropacker, älteres Modell	€	300
1 Gefrierschrank, Marke Liebherr, stark gebraucht, Dellen	€	10
1 Posten Büromöbel, stark gebraucht, abgenutzt, ohne Wert	€	0

Backstube:

1 Edelstahl Pult	€	80
3 Edelstahl Etagenwägen, zusammen	€	30
1 Edelstahl Pult, dreiladig, eintürig	€	80
1 Edelstahl Waschbecken	€	30
1 Rührmaschine, gelb, lackiert, stark gebraucht, ohne Funktion, Altgerät, ohne Wert	€	0
1 Edelstahl Heizgerät	€	50
2 Wandregale, grau, lackiert, rostig, ohne Wert	€	0
1 Edelstahl Haubenspülmaschine, stark gebraucht	€	10
1 Sammlung Edelstahl Töpfe, pauschal	€	50
1 Gefrierschrank, weiß, beschädigt	€	10
1 Tiefkühler, Edelstahlfront, stark gebraucht, beschädigt	€	20
1 Kühlhaus, fix verbaut, Altgerät, ohne Wert	€	0
1 Backblechputzmaschine, Prägesbauer	€	150
1 Tiefkühltruhe, Altgerät	€	0
1 Etagenbackofen Columbus mit Zubehör, gebraucht, angeblich behauptetes Fremdeigentum	€	1000
1 Teigausrollmaschine, Fritsch, stark gebraucht	€	100
5 Backblechwägen, zusammen	€	50
1 Backofen, Compact 1.10 K, Edelstahl, gebraucht, angeblich behauptetes Fremdeigentum	€	1000
1 Brötchenanlage, Prägesbauer, gelb, ohne Funktion, Altgerät	€	0
1 Camper Konsul Teigabwieger, stark gebraucht	€	400
3 Teigknetmaschinen, stark gebraucht, zusammen	€	500
1 HB Technik Silo, stark gebraucht, ohne Wert	€	0
2 Kühlkammern, Eis Foigt, alt, starke Gebrauchsspuren, Überprüfung 2010 abgelaufen, Altgerät, ohne Wert	€	0
1 Konvolut Plastikkisten und Steigen, stark gebraucht, teilweise gebrochen, ohne Wert	€	0
1 Sammlung Tische, stark gebraucht, ohne Wert	€	0
	€	<u>4700</u>

Die Bewertung erfolgte auf Vergleichswertebasis, mit besonderer Beachtung der gegenwärtigen Marktlage und meiner jahrelangen Berufserfahrung.

Es wurde keine Funktionsprüfung der im Gutachten gelisteten Fahrnisse durchgeführt sodass keinerlei Garantie auf deren Funktionalität abgegeben werden kann.

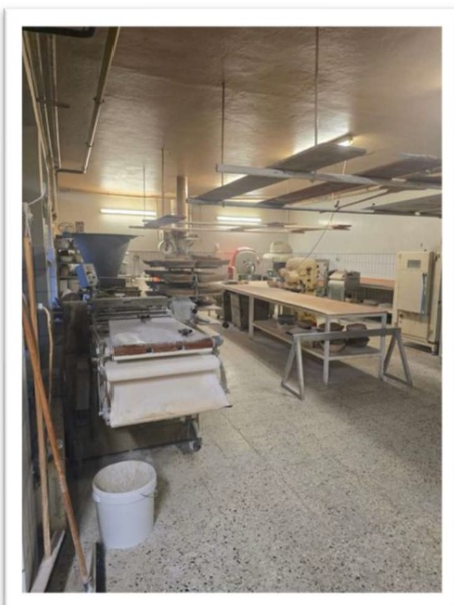
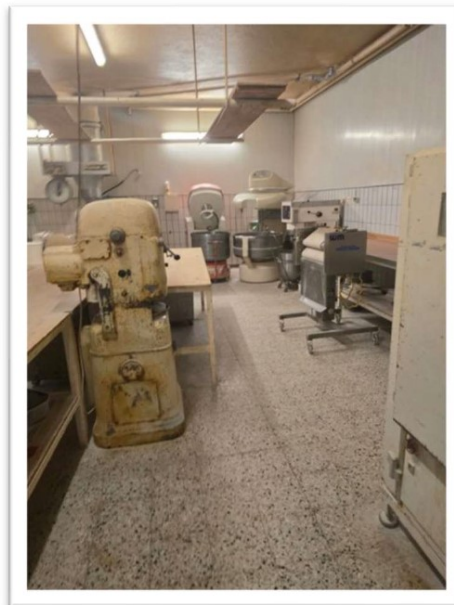
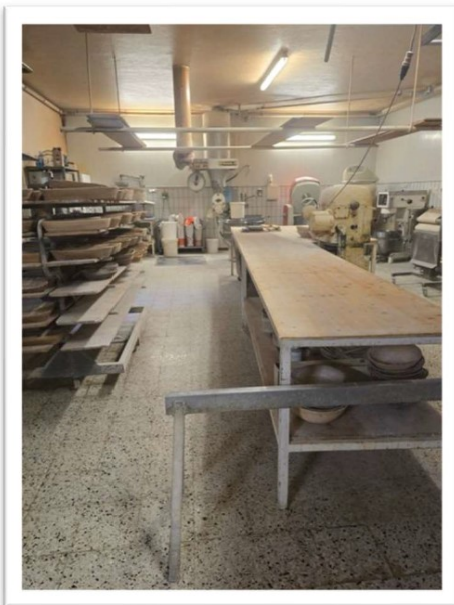
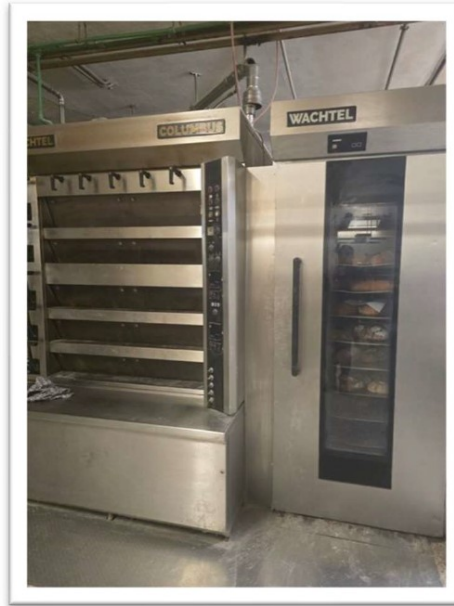


Der beauftragte Sachverständige

Stockerau, am 10. November 2025

Bankverbindung: Raika Stockerau IBAN: AT35 3284 2000 0020 0980 / BIC: RLN WATWWSTO





Finanzamt Waldviertel
Hamerlingstr. 2a
3910 Zwettl-Niederösterreich
EW-AZ 34/044-2-0300/7

2. März 2004
DVR 0009237
Tel.: (02822) 52905-0

An 34/81
Froeschl Wolfgang

ab 1. Jänner 2004

Hamerlingstr 11
3910 Zwettl-Niederösterreich

Betr.: Grundbesitz BETRIEBSGRUNDSTÜCK (§§ 59 und 60 BewG 1955),
bewertet als gemischt genutztes Grundstück
3910 Hamerlingstrasse 11
Gemeinde Zwettl-Niederösterreich
Katastralgemeinde 24392 Zwettl Stadt
Einlagezahl 99 Grundstücksnummer .160

1. FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2004 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	31.800 Euro
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert	42.900 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. Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Abgaben und Beiträge.

Die Fortschreibung war erforderlich, weil das Dachgeschoß ausgebaut wurde.

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 34/044-2-0300/7, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2004 vom 2.3.2004) 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.

Finanzamt Waldviertel
 Hamerlingstr. 2a
 3910 Zwettl-Niederösterreich
 EW-AZ 34/044-2-0300/7

2. März 2004
 DVR 0009237
 Tel.: (02822) 52905-0

2. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID zum 1. Jänner 2004 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

80,32 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Steuermesszahl	1,0 v.T. von	3.650,00	3,650	
Steuermesszahl	1,5 v.T. von	3.650,00	5,475	
Steuermesszahl	2,0 v.T. von	35.600,00	71,200	80,32
gerundet gemäß § 18 GrStG				80,32

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 34/044-2-0300/7, Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2004 vom 2.3.2004) 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.

Anhang A

Liste der Miteigentümer

Name	Anteil vom Einheitswert (in Euro)	Einheitswert	erhöhten EW	erh.bes.EW	Anteil
Froeschl Wolfgang		31.800,00	42.900,00		1/1

Abkürzungen

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

Erläuterungen

Auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten.

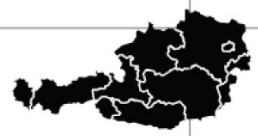
Finanzamt Waldviertel
 Hamerlingstr. 2a
 3910 Zwettl-Niederösterreich
EW-AZ 34/044-2-0300/7

2. März 2004
 DVR 0009237
 Tel.: (02822) 52905-0

Berechnung des Einheitswertes (Angaben in €):

Bauj. T.	Beschreibung	Kub./Fläche	Bauklasse	€/m ³ o.m ² in %	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	=	
2003	DG Dachgeschoß	82,7	15.23	87,2074	5,0	1,3	100,0	=	7.572,65
2003	EG Hofüberdach	25,2	15.21	36,3364		1,3	100,0	=	915,67
2003	1 Terrasse	41,7	15.11	29,0691		1,3	100,0	=	1.212,18
1969	EG Backstube	156,0	15.32/33	47,2373		1,3	94,8	=	6.985,82
1969	EG Wohnräume	57,4	15.23	87,2074	5,0	1,3	94,8	=	4.982,66
1969	EG Mehlmagazin	68,5	15.32/33	47,2373		1,3	94,8	=	3.067,49
1900	1 Wohnung	192,0	15.23	87,2074	5,0	1,3	30,0	=	5.274,30
1900	EG Geschäft	24,5	15.23	87,2074	5,0	1,3	30,0	=	673,02
1900	EG Büro	12,2	15.23	87,2074	5,0	1,3	30,0	=	335,13
1900	EG Gew. Räume	189,1	15.32/33	47,2373		1,3	30,0	=	2.679,77
Gebäudewert									33.698,69
Bodenwert: 621 m ² je 18,9000 €					11.736,90				
Bebaute Fläche: 236 m ²									
Wert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:									11.736,90
davon 25 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 2 BewG									- 2.934,2250
									42.501,3650
davon 25 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. d BewG									- 10.625,3412
									31.876,0238
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)									31.800
Erhöhter Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)									42.900

Altlastenportal



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Zwettl Stadt .160 (Grundstück)"