



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 13.08.2025

Bezirksgericht Hollabrunn

Winiwarterstraße 2
2020 Hollabrunn

8 E 22/24a

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschlüssen des Bezirksamtes Hollabrunn vom 25.03.2025, eingegangen am 28.03.2025 per Post und vom 09.05.2025, eingegangen am 21.05.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **SPARKASSE HAUGSDORF**
Hauptplatz 1
2054 Haugsdorf

vertreten durch: STAPF NEUHAUSER
Rechtsanwälte GmbH
Esslinggasse 7
1010 Wien

1. verpflichtete Partei: **Johannes MOSER-REITHOFER**
Eichbergstraße 18/1
2640 Gloggnitz

2. verpflichtete Partei: **Margit MOSER-REITHOFER**
Wehrgartenstraße 2/30
2136 Laa an der Thaya

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 2054 Alberndorf, Bundestraße 180, Parz. Nr. 217, EZ 180, GB 18001 Alberndorf, BG Hollabrunn, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

1. Befundaufnahme am 05.05.2025 in der Zeit von rd 10.55 Uhr bis 11.10 Uhr im Beisein von
 - Herrn Dir. Dr. Ralf Zeitlberger (für die betreibende Partei) und
 - dem gefertigten Sachverständigen

2. Befundaufnahme am 27.06.2025 in der Zeit von rd 08.45 Uhr bis 09.25 Uhr im größtenteilsen Beisein von
 - Frau Marion Kraft (für die betreibende Partei)
 - Frau Margit Moser-Reithofer
 - Frau GI Eva Nowotny (PI Haugsdorf, geringfügig zu Beginn anwesend)
 - Herrn KI Andreas Zöch (PI Haugsdorf, geringfügig zu Beginn anwesend)
 - Herrn Gerichtsvollzieher Gerhard Schmidt
 - Herrn Schlossermeister Wolfgang Solomka (geringfügig anwesend) und
 - dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Alberndorf im Pulkautal

Erhebungen beim Gemeindeverband Hollabrunn

Erhebungen beim Finanzamt Hollabrunn

Erhebungen am Realitätenmarkt

Telefongespräch mit der 1. verpflichteten Partei

Bewertungsstichtag:

Tag der 2. Befundaufnahme, 27.06.2025

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden nicht gänzlich ausgebildet

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

D: Decken- bzw. Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Erdgeschoss:

Windfang:

D: Paneele
W: Paneele und Anstrich
B: PVC
Die Eingangstüre ist versetzt.

Vorraum 1:

D: Paneele
W: Anstrich und geringfügig Mosaik
B: PVC

Der Stromzählerkasten ist eingebaut. Ein Ausgang in den Garten bzw. den Anbau wurde ausgebildet.

Küche:

D: Sichtschalung
W: Anstrich
B: Melan und teilweise Estrich
Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Der Wasserzählerschacht wurde vorgefunden.

Wohnzimmer:

D: Paneele
W: Tapeten und Anstrich
B: Melan

Schlafzimmer:

D: Sichtschalung

W: Anstrich

B: PVC

Bad/WC:

D: Sichtschalung sowie Unterkonstruktion

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Wanne und ein WC sind vorhanden.

Vorraum 2:

D: Tramdecke und Gipskartonplatten

W: Verputz und Gipskartonplatten

B: Estrich

Vorraum 3:

D: Paneele

W: Verputz und geringfügig Mosaik

B: Fliesen

Ein Ausgang in den Garten besteht. Über eine Einschubtreppe gelangt man in den Dachboden.

Abstellraum:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Fliesen

Ein Boiler ist angeordnet.

Heizraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Eine Pelletszentralheizungsanlage ist vorhanden.

Kabinett 1:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Melan

Kabinett 2:

D: Paneele

W: Anstrich und Verputz

B: Melan

Fenster:

Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung

Holzfenster samt zweifacher Isolierverglasung

Kunststoffkippenfenster mit einfacher Glaslichte und Betonrahmen

Glasbausteine

Hauseingangstüre:

Holztüre mit Isolierglaslichte

Türen:

Vollbau- und Füllungstüren in Holzzargen und Stahlzargen

Metalltüre in Stahlzarge

Offener Durchgang

Schiebetür samt Glaslichte

Spanplattenschiebetüre

Aufstieg in den Dachboden:

Einschubtreppe

Fassadenausbildung:

Größtenteils Verputz, unverputzte bzw. nicht fertig verputzte Bereiche und teilweise Natursteinsockel

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

An der Nordostseite: Mauerwerk

An der Südwestseite: Teilweise Mauerwerk

An der Nordwestseite: Mauerwerk

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Betonplatten sind vorhanden. Die verbleibende eher kleine Freifläche verfügt über einen ungepflegten Rasenbewuchs.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Schmutzwasserkanal
Anschluss an den Regenwasserkanal

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:
Erfolgt von der Pelletszentralheizungsanlage (Windhager, erneuert rd 2023), welche sich im Heizraum befindet, über Radiatoren. Der Boiler ist im Abstellraum positioniert.

Beschreibung des Zubehörs:
Eine Kücheneinrichtung ist ohnehin nicht vorhanden.

Sonstiges:
Im Anschluss an den Vorraum 1 wurde eine Überdachung mit Klarsichtwellbahnen ausgebildet. Eine Holzkonstruktion kam zur Ausführung.

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 nicht unterkellerten alten und nicht mehr zeitgemäßen Bausubstanz als schlecht zu bezeichnen. Diverse Investitionen sind notwendig. Es handelt sich um ein kleines Grundstück mit nur gering zur Verfügung stehenden Freiflächen. Eine Garage existiert nicht.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Fenstern und Türen, den Befestigungen, der Einfriedung, den Holzteilen, den Spenglerarbeiten, den Deckungen, dem Kamin, etc.. Hochgezogene Abdichtungen bzw. Verblechungen sind nicht (überall) vorhanden. Das außen angrenzende Gelände ist fast ident mit dem Fußbodenniveau. Deformierungen der Dächer sind zu verzeichnen.

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Abnutzungserscheinungen, Beschädigungen, Verfärbungen, Verschmutzungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Rissbildungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, Schimmelansätze, etc. wahrnehmbar. Unterschiedliche Bodenniveaus wurden vorgefunden. Frei situierte Installationen wurden erhoben. Starke Versottungen zeigen sich am Kaminmauerwerk. Deformierungen des Daches sowie Schädlingsbefall sind zu verzeichnen. Entsprechend dimensionierte Holzquerschnitte fanden mehrfach nicht Verwendung.

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 genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die Lage der Immobilie, die mangelnde Infrastruktur, die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

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 umfangreichen 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). Es wurde nur eine schemenhafte Grundrisskizze erstellt.

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 (in diesem Zusammenhang ist auch auf die teilweise gegebenen Verkleidungen sowie Vorsatzschalen und Innendämmungen einzugehen). Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. 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. Hochwassereinwirkungen sollen im Gegensatz zu hohen Grundwasserständen bzw. größeren Grundwasserschwankungen in letzter Zeit nicht vorgelegen sein. Auf die beigefügten Unterlagen ist trotzdem einzugehen.

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, Anschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein bzw. seit nunmehr rd 1 Jahr ungenutzt leer stehen (Frostschutzmaßnahmen sollen ergriffen 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:

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

300 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 13,-- i.M. per m ²	rd €	3.900,--
--------------------	--	------	----------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Alberndorf im Pulkautal € 500,--

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt
Eine Förderung von € 1.500,-- soll bei Hauptwohnsitzbegründung
und Fertigstellung binnen 5 Jahren gewährt werden

$$\sqrt{300 \text{ m}^2} = 17,3205 \text{ m} \times € 500,-- \times 1,0 - € 1.500,-- \quad \text{rd €} \quad 7.200,--$$

Verbaute Fläche (laut teilweise Naturmaß sowie mehrere Annahmen):

Wohnhaus:

Erdgeschoß:

$$9,10 \times 7,40 \text{ m i.M.} + 5,40 \times 17,30 \text{ m i.M.} = \quad \text{rd} \quad 161 \text{ m}^2$$

$$161 \text{ m}^2 \quad \text{verbaute Fläche a € 2.200,-- i.M. inkl. Ust.} = \quad \text{rd €} \quad 354.200,--$$

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

$$\begin{array}{r} - \text{rd €} \quad 50.000,-- \\ \hline \text{€} \quad 304.200,-- \end{array}$$

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 € 61.300,--

- rd € 15.300,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

€ 46.000,--

Laut Bekanntgabe der Marktgemeinde Alberndorf vom 12.08.2025 haftet ein Betrag von € 1.924,56 (bzw. € 1.857,56 ohne Mahngebühr sowie Hundeabgabe) aus. Beim Gemeindeverband soll per 13.08.2025 ein Betrag in der Höhe von € 678,18 mit dinglicher Wirkung 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

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung)

rd € 43.500,--

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

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

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

Allfällige Rechte und Lasten, 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, 13.08.2025

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

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen

Flächenwidmungsplan

HORA Abfrage

Grundrisskizze (schemenhaft, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

Unterlagen aus dem Bauakt (auszugsweise)

Kontoblätter

Einheitswertbescheid

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

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

008 E 22/24 a

1



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 18001 Alberndorf
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

EINLAGEZAHL 180

Letzte TZ 4721/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
217	GST-Fläche	300	
	Bauf.(10)	178	
	Gärten(10)	122	Bundesstraße 180

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 ***** B *****

5 ANTEIL: 1/2

Margit Moser-Reithofer

GEB: 1977-08-30 ADR: Bundesstraße 180, Alberndorf im Pulkautal 2054

a 6626/2020 Kaufvertrag 2020-09-25 Eigentumsrecht

b 3480/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.7.2025

6 ANTEIL: 1/2

Johannes Moser-Reithofer

GEB: 1968-03-02 ADR: Bundesstraße 180, Alberndorf im Pulkautal 2054

a 6626/2020 Kaufvertrag 2020-09-25 Eigentumsrecht

b 3480/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.7.2025

***** C *****

6 a 6626/2020 Pfandurkunde 2020-09-25

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 72.000,--

für Sparkasse Haugsdorf (FN 58398f)

b 991/2024 Klage (LG Korneuburg - 5 Cg 27/24d)

7 auf Anteil B-LNR 6

a 3637/2022 Beschluss 2001-06-19

PFANDRECHT

vollstr EUR 20.014,91

Kosten EUR 407,70

EUR 35,00

EUR 392,80

EUR 439,40

Antragskosten EUR 703,40 für Republik Österreich

(1E 1869/22i)

8 auf Anteil B-LNR 6

a 1801/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-16

PFANDRECHT

vollstr EUR 27.332,40

samt 11,08 % Z aus EUR 771,-- ab 2023-03-08,

11,08 % Z aus EUR 91,64 ab 2023-03-17,

11,08 % Z aus EUR 511,20 ab 2023-03-17,

11,08 % Z aus EUR 25.906,74 ab 2023-04-02,

Kosten EUR 2.640,72 samt 4 % Z seit 2024-02-16,

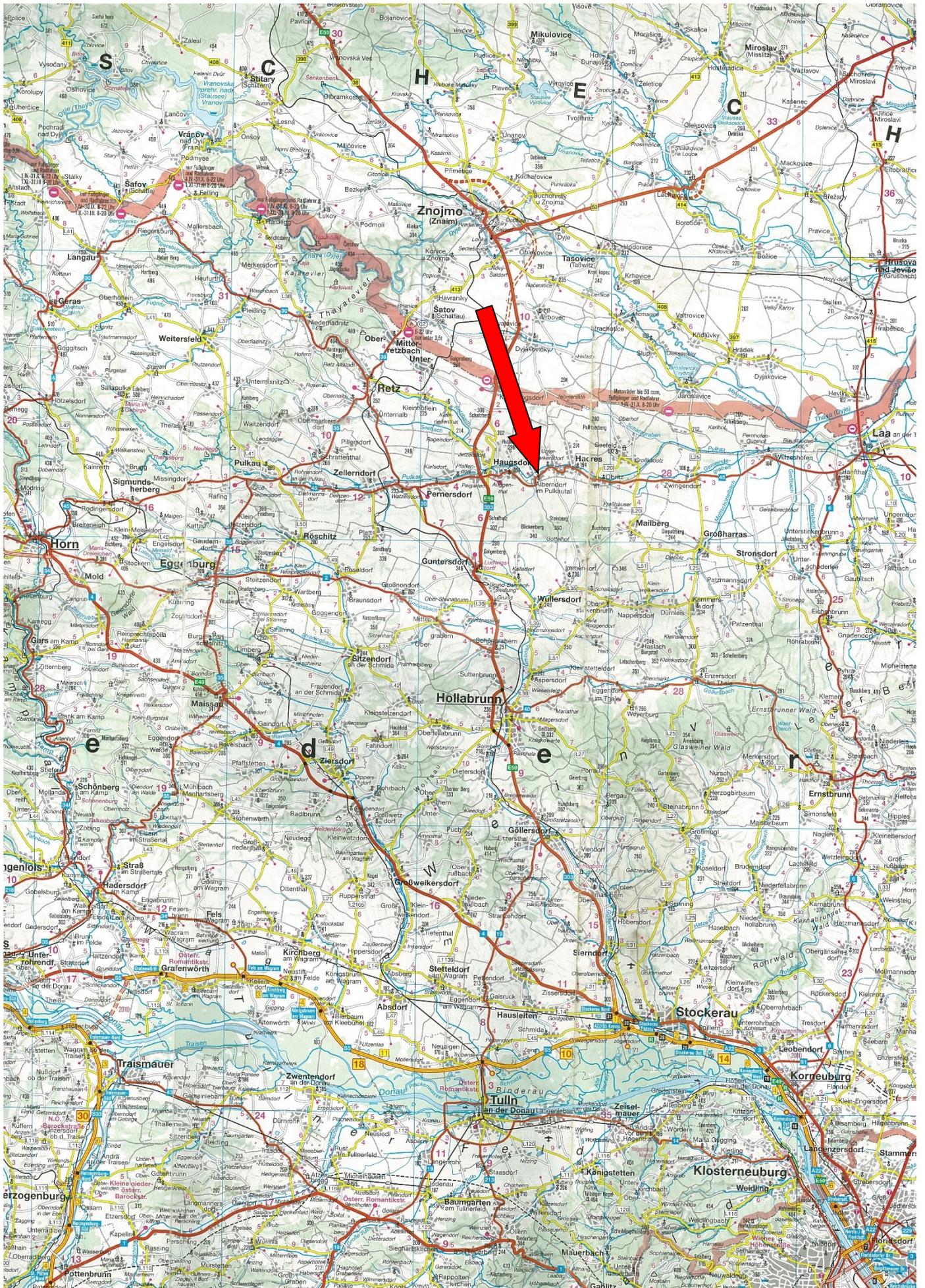
Antragskosten EUR 1.524,14

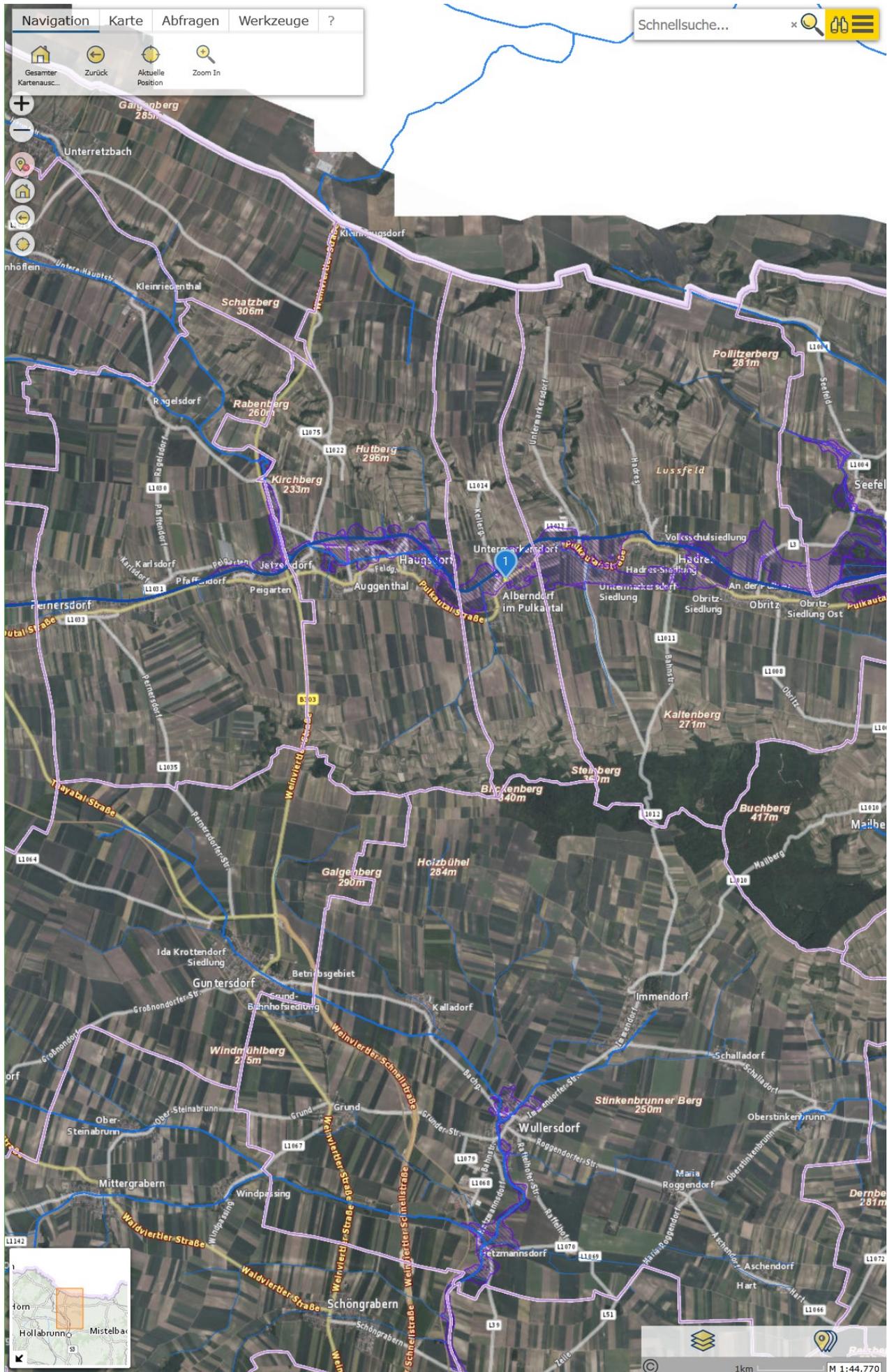
für Leitner Haustechnik Ges.m.b.H. (FN 153315p)

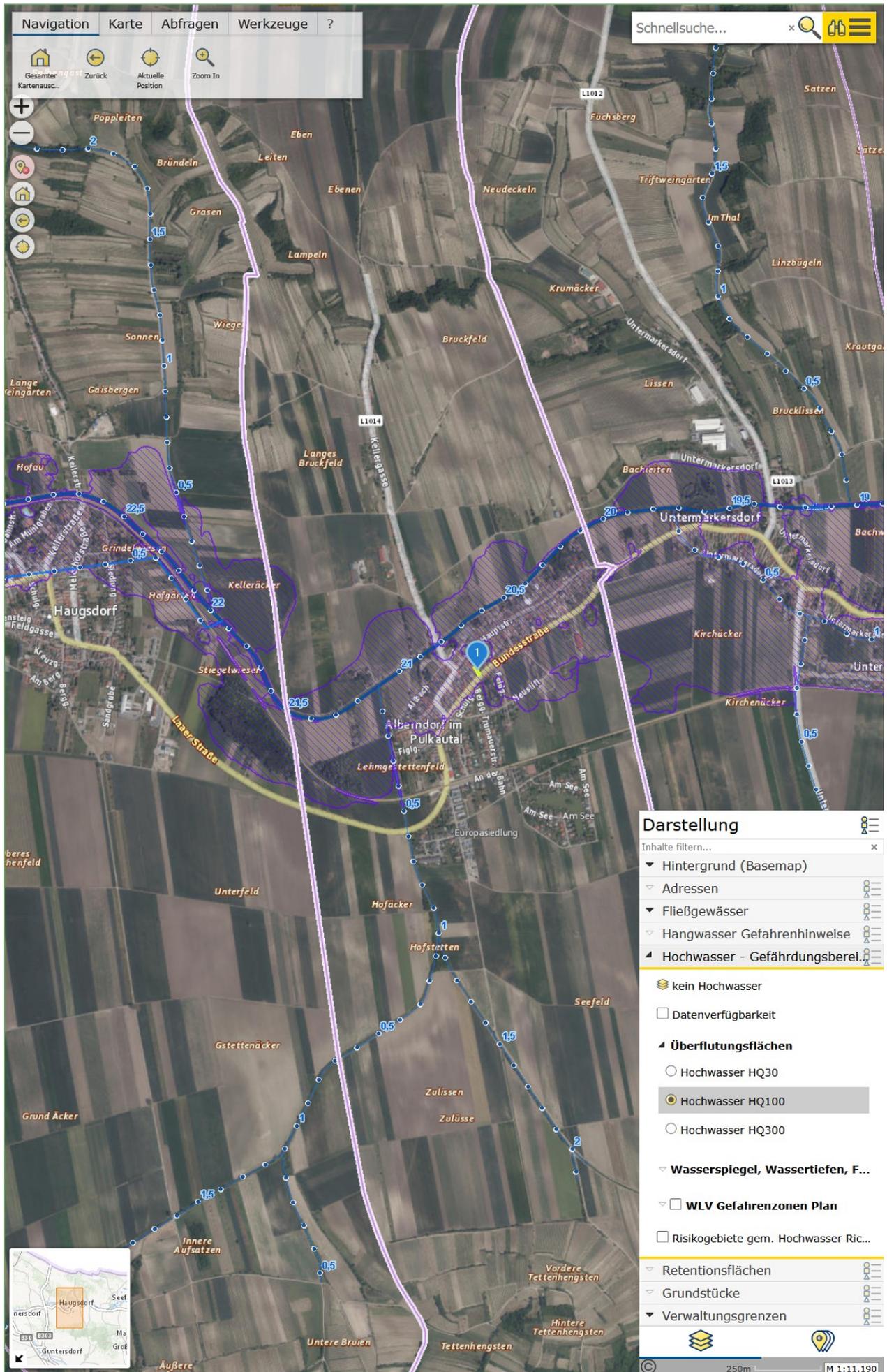
- (7 E 988/24b)
- 9 a 2775/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr 58.481,73 samt 6,875 % Z aus EUR 58.432,61 seit 1.2.2024 und 3 % Z aus EUR 58.432,61 seit 1.2.2024 Kosten EUR 5.365,36 samt 4 % Z seit 2.4.2024 Antragskosten EUR 1.702,24 (darin enthalten EUR 224,12 Ust) für Sparkasse Haugsdorf (8E 22/24a)
 - 10 auf Anteil B-LNR 6
 - a 2775/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 49,12 samt 9,875 % Z ab 20.2.2024 für Sparkasse Haugsdorf (8E 22/24a)
 - 11 a 4489/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 9.546,39 samt 4 % Z p.a. seit 25.6.2023, Kosten EUR 1.381,92 samt 4 % Z p.a. seit 1.7.2024 Antragskosten EUR 758,22 (darin enthalten EUR 85,10 an USt und EUR 247,50 an Barauslagen) für ATG Feuchtigkeits-Abdichtung GmbH (8E 33/24v)
 - 12 auf Anteil B-LNR 6
 - a 4721/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 27.332,40 samt 11,08 % Z aus EUR 771,--- seit 2023-03-08, 11,08 % Z aus EUR 91,64 seit 2023-03-17, 11,08 % Z aus EUR 511,20 seit 2023-03-17, 11,08 % Z aus EUR 25.906,74 seit 2023-04-02, Kosten EUR 2.640,72 samt 4 % Z seit 2024-02-16, Kosten EUR 1.524,14 samt 4 % Z seit 2024-04-19, Antragskosten EUR 1.158,64 (darin enthalten EUR 156,44 USt und EUR 220,--- Barauslagen) für Leitner Haustechnik Ges.m.b.H. (FN 153315p) (8 E 37/24g)

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

***** Für den Amtsgebrauch











The screenshot displays a web-based GIS application interface. At the top, there is a navigation menu with tabs for 'Navigation', 'Karte', 'Abfragen', and 'Werkzeuge'. A search bar on the right contains the text 'Schnellsuche...'. The main area is an aerial photograph overlaid with yellow parcel boundaries and red markers numbered 2 through 7. The markers are placed on various parcels, with some labeled as 'Bundesstraße' (e.g., Bundesstraße 180, Bundesstraße 138, Bundesstraße 173, Bundesstraße 135, Bundesstraße 134, Bundesstraße 133, Bundesstraße 132, Bundesstraße 131, Bundesstraße 130, Bundesstraße 129, Bundesstraße 128, Bundesstraße 127, Bundesstraße 126, Bundesstraße 125, Bundesstraße 124, Bundesstraße 123, Bundesstraße 122, Bundesstraße 121, Bundesstraße 120, Bundesstraße 119, Bundesstraße 118, Bundesstraße 117, Bundesstraße 116, Bundesstraße 115, Bundesstraße 114, Bundesstraße 113, Bundesstraße 112, Bundesstraße 111, Bundesstraße 110, Bundesstraße 109, Bundesstraße 108, Bundesstraße 107, Bundesstraße 106, Bundesstraße 105, Bundesstraße 104, Bundesstraße 103, Bundesstraße 102, Bundesstraße 101, Bundesstraße 100, Bundesstraße 99, Bundesstraße 98, Bundesstraße 97, Bundesstraße 96, Bundesstraße 95, Bundesstraße 94, Bundesstraße 93, Bundesstraße 92, Bundesstraße 91, Bundesstraße 90, Bundesstraße 89, Bundesstraße 88, Bundesstraße 87, Bundesstraße 86, Bundesstraße 85, Bundesstraße 84, Bundesstraße 83, Bundesstraße 82, Bundesstraße 81, Bundesstraße 80, Bundesstraße 79, Bundesstraße 78, Bundesstraße 77, Bundesstraße 76, Bundesstraße 75, Bundesstraße 74, Bundesstraße 73, Bundesstraße 72, Bundesstraße 71, Bundesstraße 70, Bundesstraße 69, Bundesstraße 68, Bundesstraße 67, Bundesstraße 66, Bundesstraße 65, Bundesstraße 64, Bundesstraße 63, Bundesstraße 62, Bundesstraße 61, Bundesstraße 60, Bundesstraße 59, Bundesstraße 58, Bundesstraße 57, Bundesstraße 56, Bundesstraße 55, Bundesstraße 54, Bundesstraße 53, Bundesstraße 52, Bundesstraße 51, Bundesstraße 50, Bundesstraße 49, Bundesstraße 48, Bundesstraße 47, Bundesstraße 46, Bundesstraße 45, Bundesstraße 44, Bundesstraße 43, Bundesstraße 42, Bundesstraße 41, Bundesstraße 40, Bundesstraße 39, Bundesstraße 38, Bundesstraße 37, Bundesstraße 36, Bundesstraße 35, Bundesstraße 34, Bundesstraße 33, Bundesstraße 32, Bundesstraße 31, Bundesstraße 30, Bundesstraße 29, Bundesstraße 28, Bundesstraße 27, Bundesstraße 26, Bundesstraße 25, Bundesstraße 24, Bundesstraße 23, Bundesstraße 22, Bundesstraße 21, Bundesstraße 20, Bundesstraße 19, Bundesstraße 18, Bundesstraße 17, Bundesstraße 16, Bundesstraße 15, Bundesstraße 14, Bundesstraße 13, Bundesstraße 12, Bundesstraße 11, Bundesstraße 10, Bundesstraße 9, Bundesstraße 8, Bundesstraße 7, Bundesstraße 6, Bundesstraße 5, Bundesstraße 4, Bundesstraße 3, Bundesstraße 2, Bundesstraße 1). The 'Werkzeuge' panel is open, showing a table with 7 rows of data. The table has columns for '#', 'Rechtswert', 'Hochwert', and 'Höhe'. The data is as follows:

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1792283,94	6224842,13	195,40m Gelände
2	1792313,95	6224873,04	195,20m Gelände
3	1792289,17	6224898,12	195,50m Gelände
4	1792271,7	6224886,17	195,50m Gelände
5	1792253,94	6224903,64	195,70m Gelände
6	1792269,76	6224906,93	195,60m Gelände
7	1792260,95	6224952,16	195,70m Gelände

Below the table, there is a 'Marker entfernen' button. The bottom of the interface shows a scale bar (10m) and a coordinate system indicator (M 1:370).

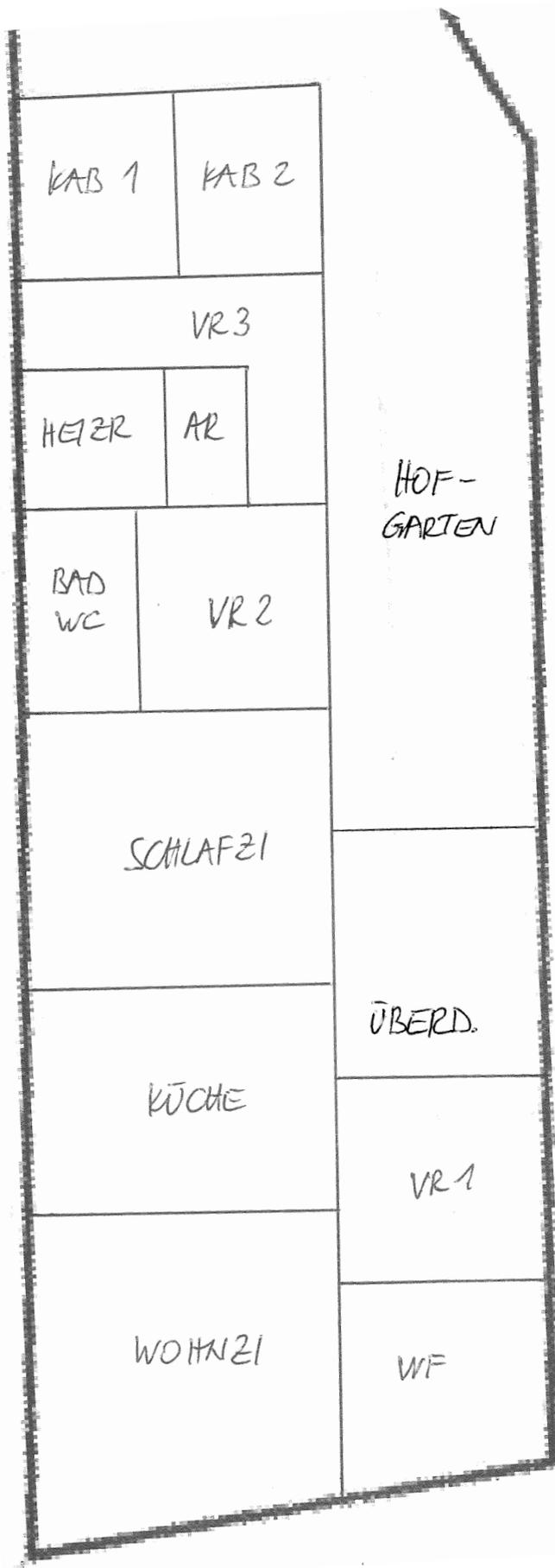


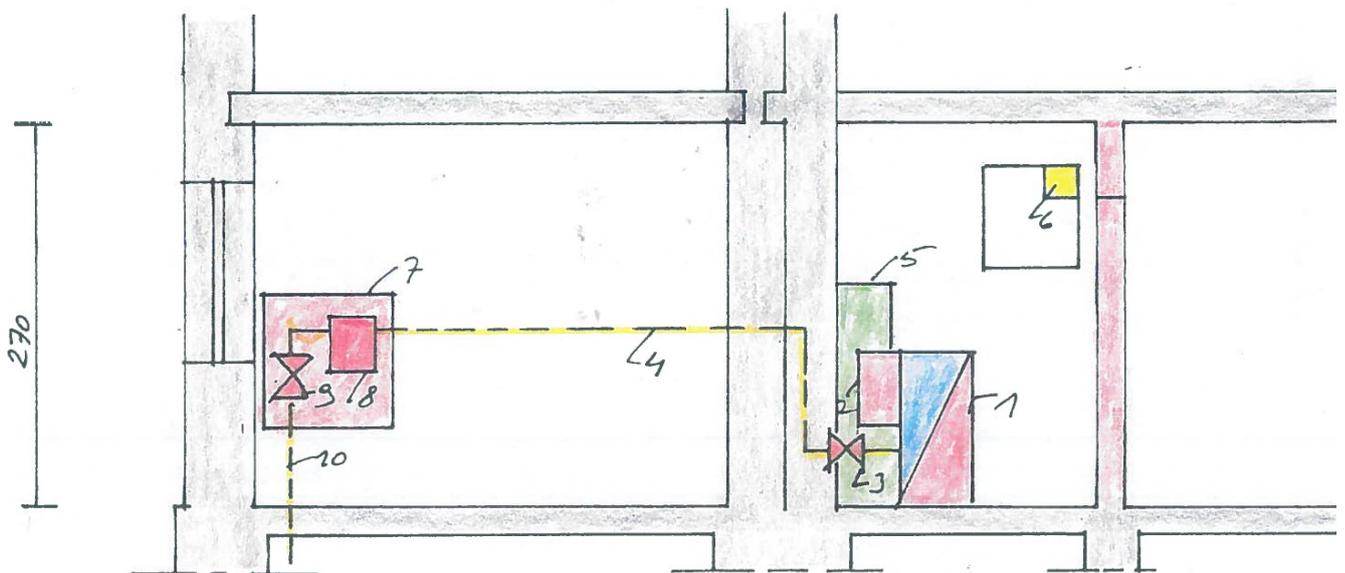
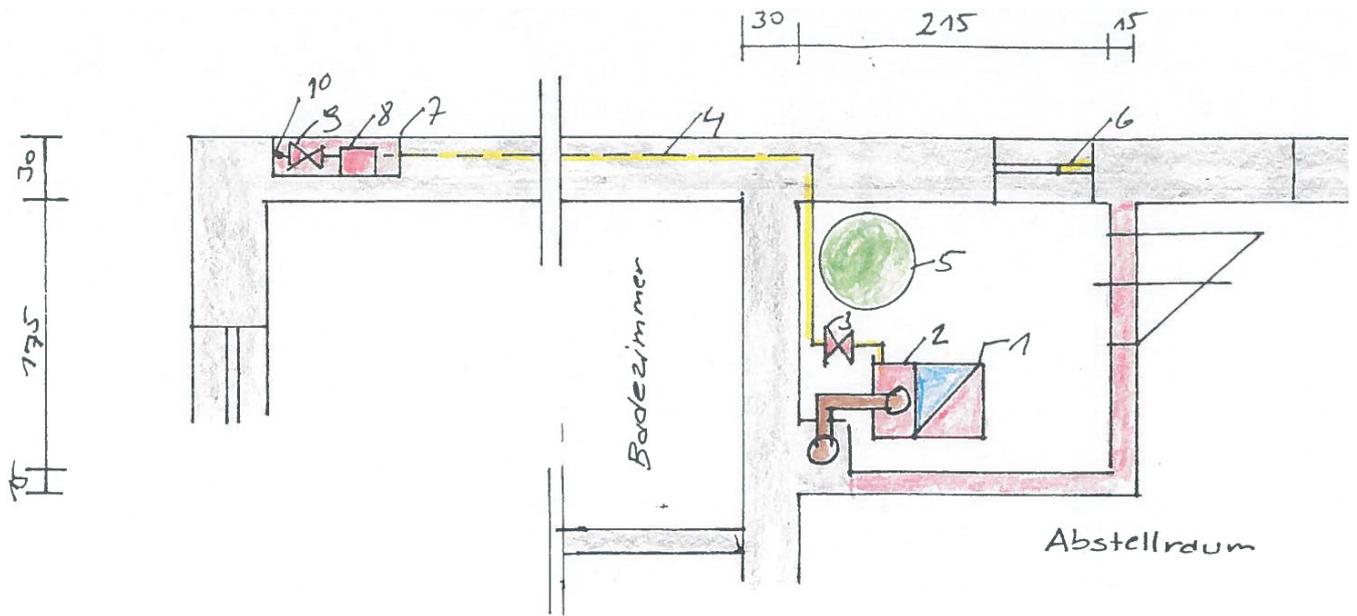
Grundrisschemaskizze

Erdgeschoß

Ohne Fenster- und
Türeintragungen, etc.

Ohne Maßstab

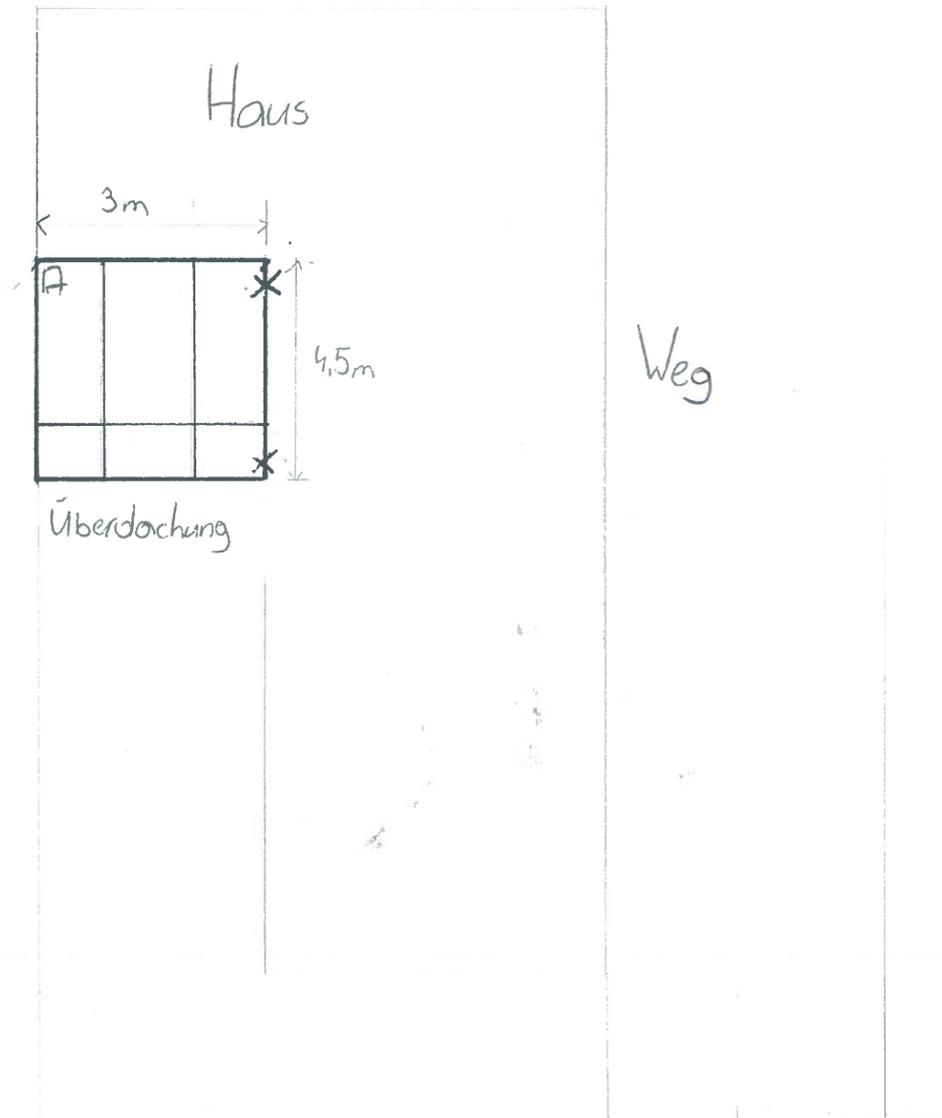




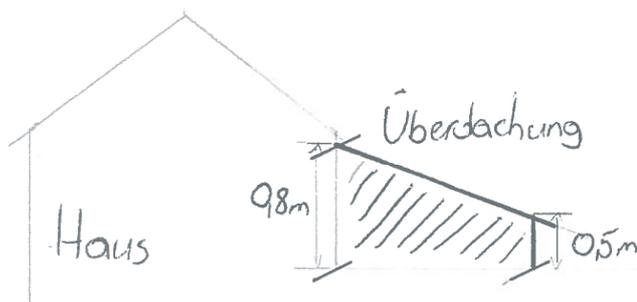
- 1) Gaskessel Fabr. Wolf Type NG 2E 17 17kw
- 2) Strömungssicherung
- 3) Gasabsperrung
- 4) Gasleitung
- 5) Registerspeicher
- 6) Lüftung 100cm²
- 7) Gaszählerplatz
- 8) Gaszähler
- 9) Gas-Hauptabsperrung
- 10) Gaszuleitung EVN

Bundesstraße

Grundriss



Seitenriss





Gemeinde Alberndorf im Pulkautal
Hauptstraße 97, 2054 Alberndorf i. P.

UID: ATU16267607

E-Mail: gemeinde@alberndorf-pulkautal.at
Telefon: 02944/2333
Fax: 02944/23334

Kontoblatt Kunde

Person: **2265, Moser-Reithofer Johannes, Eichbergstraße 18, Tür 1, 2640 Gloggnitz** Jahr: **2025**
Objekt: **1, Bundesstraße 180, 2054 Alberndorf/Pulkautal**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	4,35	4,35	4,35					8,70	8,70	
3	Wasserbezugsgebühr	488,02	-309,32	-281,20	-28,12	-188,24	-171,13	-17,11	366,94	333,59	33,35
4	Bereitstellungsgebühr	123,78	61,89	56,25	5,64	20,63	18,75	1,88	165,04	150,00	15,04
5	Kanalbenutzungsgebühr	987,66	493,83	448,95	44,88	164,61	149,65	14,96	1 316,88	1 197,20	119,68
9	Hundeabgabe	23,00	23,00	23,00					46,00	46,00	
200	Mahngebühr	18,00	6,00	6,00		3,00	3,00		21,00	21,00	
Summe		1 644,81	279,75	257,35	22,40	3,00	0,27	-0,27	1 924,56	1 756,49	168,07

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

Homepage: www.abfallverband.at/hollabrunn
 E-Mail: office@gvholabrunn.at
 Telefon: 02962/5373
 Fax: 02962/5373 Kl. 14

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



UID: ATU 16287006

Kontoblatt Kunde

Person: **41049, Moser-Reithofer Johannes u. Margit, Eichbergstraße 18 /1, 2640 Gloggnitz** Jahr: **2025**
 Objekt: **2, Bundesstraße 180, 2054 Albernord im Pulkautal**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1	2/	1/1	rw/22	02.01.2025	15.08.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2023	52,03		52,03	4,73	10,00 %
1	2/	2/1	rw/22	02.01.2025	15.08.2023	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2023	7,50		7,50		
1	2/	1/1	rw/22	02.01.2025	15.02.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024	156,59		156,59	14,24	10,00 %
1	2/	2/1	rw/22	02.01.2025	15.02.2024	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024	7,50		7,50		
1	2/	1/1	rw/22	02.01.2025	15.08.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024	118,88		118,88	10,81	10,00 %
1	2/	2/1	rw/22	02.01.2025	15.08.2024	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2024	7,50		7,50		
						Summe Beleg rw/22	350,00		350,00		
1	2/	1/1	rw/122	22.01.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	156,59		156,59	14,24	10,00 %
1	2/	2/1	rw/122	22.01.2025	15.02.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
						Summe Beleg rw/122	164,09		164,09		
1	2/	1/1	rw/3069	22.07.2025	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	156,59		156,59	14,24	10,00 %
1	2/	2/1	rw/3069	22.07.2025	15.08.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
						Summe Beleg rw/3069	164,09		164,09		
Gesamt							Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen							328,18		678,18	678,18	
Konto							328,18	405,40	733,58	733,58	

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

28. Juni 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

20 001-2-0180/3

Moser-Reithofer Margit und Miteigentümer
z.H. Moser-Reithofer Margit
Bundesstraße 180
2054 Alberndorf/Pulkautal

Einheitswertbescheid zum 01.01.2021 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

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

Katastralgemeinde: 18001 Alberndorf
Lageadresse: Bundesstr 180, 2054 Alberndorf

GB 18001 Alberndorf, EZ 180

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
18001 Alberndorf	217	300

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

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

Moser-Reithofer Margit, geb. 30. August 1977 1)
Anteil: 1/2 in Höhe von 908,41 Euro

Moser-Reithofer Johannes, geb. 02. März 1968 1)

Anteil: 1/2

in Höhe von

908,41 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

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

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2021 vom 28. Juni 2023 zu EWAZ 20 001-2-0180/3) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

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

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

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 1.816,82 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 1.380,78 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 0,91 Euro.

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

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2021 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

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

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

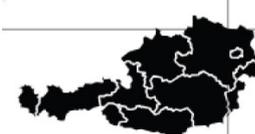
Abkürzungen:

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

Berechnung:

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

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2025-03-27T12:56:34+01:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	7942886	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert

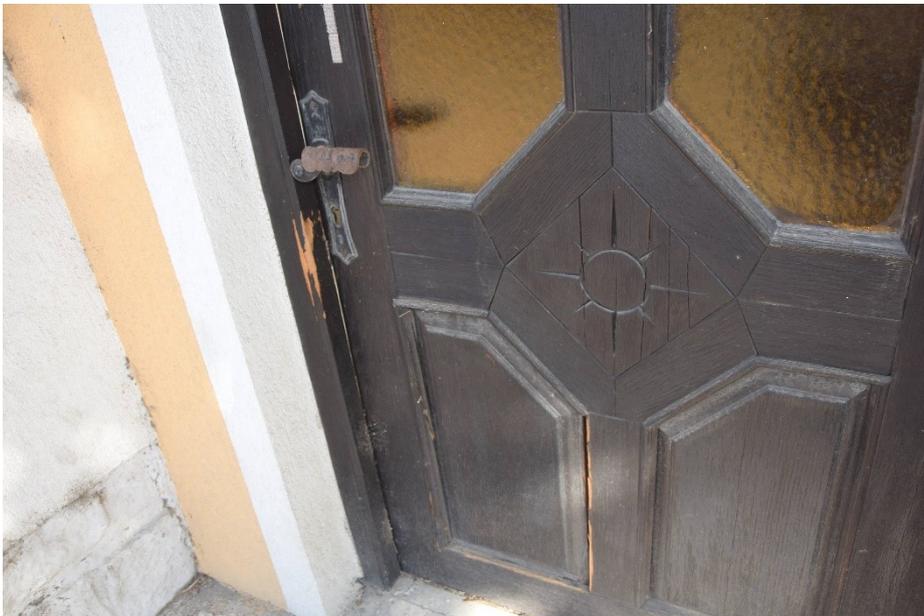


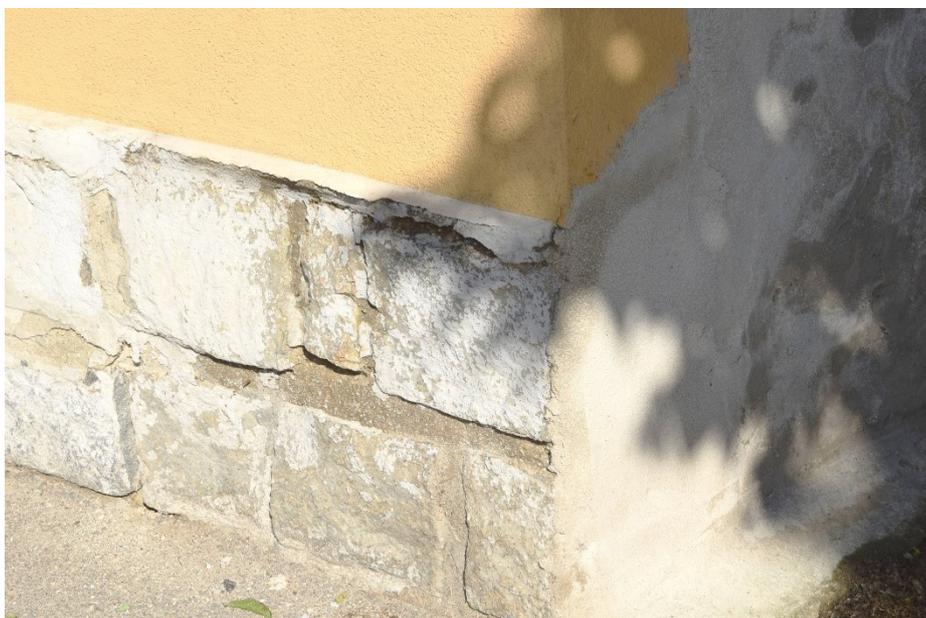
Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



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: "Alberndorf 217 (Grundstück)"













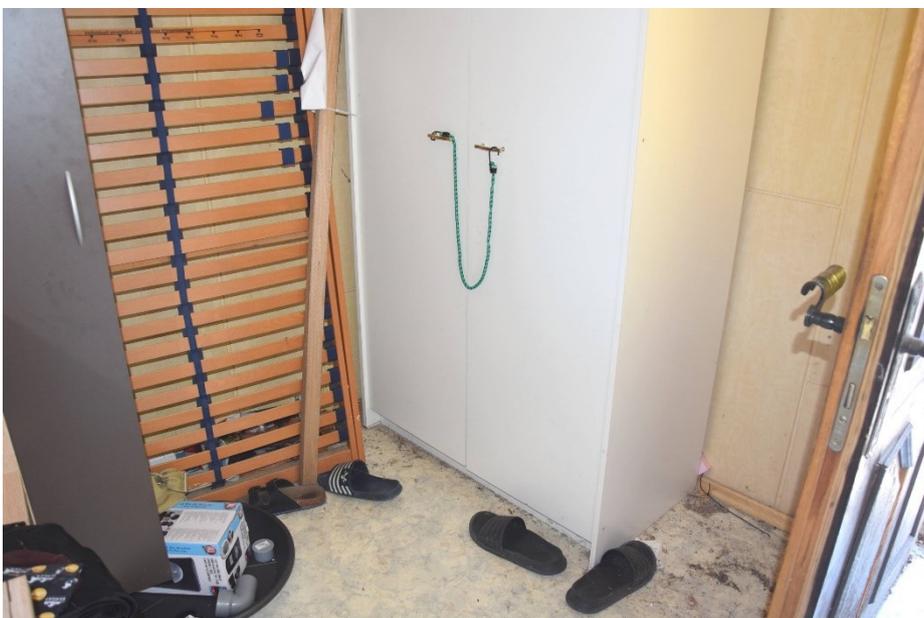












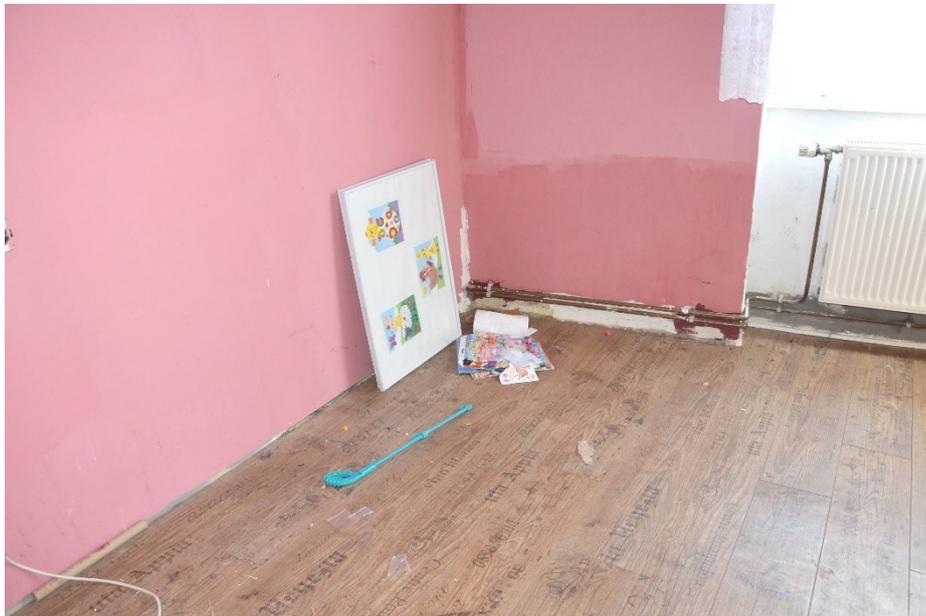


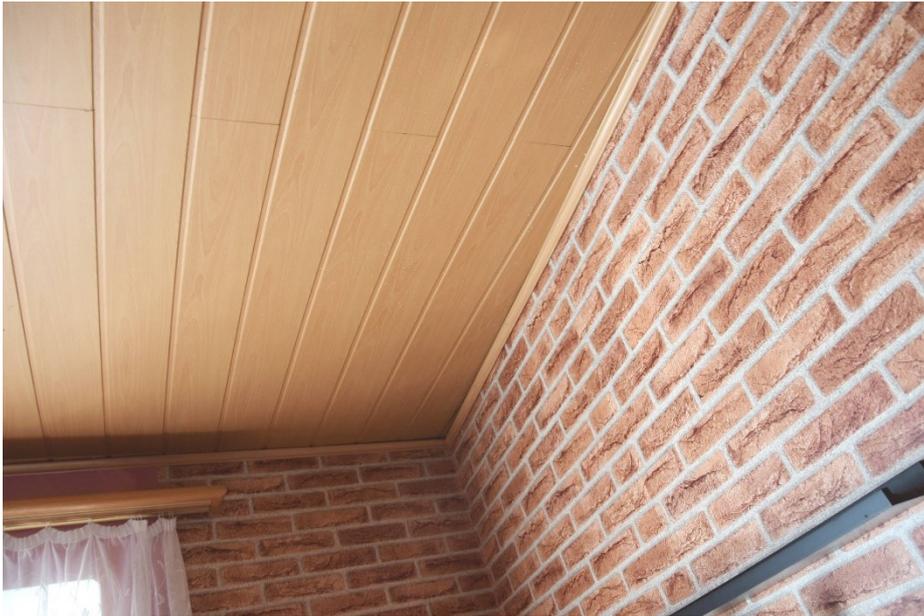




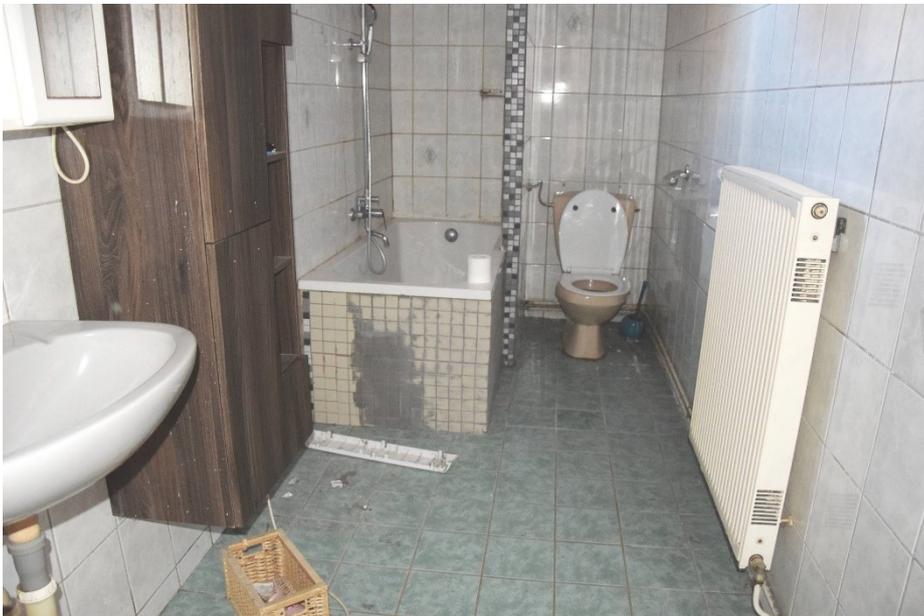


























Befüllung der Heizungsanlage
mit vollentsalztem Wasser

gemäß VDI 4504 (November 2011) Kontrollauswertung jährlich

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr
Befüllt am	15.02.2013			
durch	Strom/Gewerbe			
Füllmenge [l]	350			
pH-Wert	8,5			
Leitfähigkeit [$\mu\text{S/cm}$]	< 75			
Konditioniermittel (Name)	/			
Konditioniermittel (Dosiermenge in l)	/			
Molybdängehalt [mg/l]	/			
thermaIQ safe (Dosiermenge in l)	2 l			

LEITNER
BAD • HEIZUNG • KÜCHE • ELEKTRO

grünbeck

grünbeck Heizungs-Service GmbH | Josef Grünbeck-Str. 1 | 89422 Hohenkammer | B. | Telefon: +49 7141 173 876 | Printed in Germany (2013/04) | © 10.12 | Änderungen und Irrtümer vorbehalten





