



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

3852 Gastern  
Handy: 0664/3023910



Gastern, 24.03.2025

Bezirksgericht Hollabrunn

Winiwarterstraße 2  
2020 Hollabrunn

8 E 28/24h (8 E 41/24w)

# BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hollabrunn vom 16.12.2024, eingegangen am 15.01.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **UNICREDIT BANK AUSTRIA AG**  
Rothschildplatz 1  
1020 Wien

vertreten durch: Dr. Reinhard ZIMMERMANN  
Rechtsanwalt  
Peitlgasse 6/1 DG/29  
1210 Wien

verpflichtete Partei: **Ernst GAMAUF**  
Mailberg 266  
2024 Mailberg

vertreten durch: Mag. Petra DIWOK  
Rechtsanwältin als Masseverwalterin  
Hauptplatz 24  
2100 Korneuburg

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 2024 Mailberg 266, Parz. Nr. 185 und 3576/37, EZ 2646, GB 18007 Mailberg, BG Hollabrunn, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 21.02.2025 in der Zeit von rd 10.10 Uhr bis 11.20 Uhr im Beisein von

- Herrn Ernst Gamauf und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Mailberg

Erhebungen beim Gemeindeverband Hollabrunn

Erhebungen beim Finanzamt Hollabrunn

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 21.02.2025

## **I. B E F U N D:**

Zu bewertendes Objekt:  
Wohnhaus und Nebengebäude

Lage der Grundstücke:

In der KG Mailberg. Straßen grenzen west- und ostseitig an.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Schmutzwasserkanal-, Regenwasserkanal-, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen

Form und Niveau der Grundstücke:

Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckig, eher schmal und länglich ausgerichtet) mit einem nur eher geringfügig etwa in Richtung Südwesten ansteigenden Niveau.

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

Parzelle Nr. 185	619 m <sup>2</sup>
Parzelle Nr. 3576/37	<u>61 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	680 m <sup>2</sup>

Flächenwidmung:

Bauland Agrargebiet

Auf die beiliegende Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Wohnhaus, bestehend aus einem Erdgeschoß (ohne Unterkellerung und ohne ausgebautem Dachboden)

Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

Bauanzeige: 20.07.1998 (Errichtung einer Erdgaszentralheizung)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein. Der Ursprung des Objektes ist nicht genau bekannt (möglicherweise liegt dieser rd 100 Jahre zurück).



Dacheindeckung:

Ziegeldeckung

Teilweise Sandwichpaneele

Geringfügig Blechdeckung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:

Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke:

Wurde nur teilweise bzw. nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke eingebaut

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:

Gang:

D: Sichtschalung

W: Sichtschalung und Anstrich

B: Fliesen

Eingangstüren sind straßen- und hofseitig versetzt.

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Der Zugang erfolgt vom Hof.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

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

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC ist montiert, eine Lüftung ist nicht gegeben.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Esszimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Ein Kachelofen ist angeordnet.

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Ein Waschmaschinenanschluss, der Wasserzähler und eine Gastherme wurden vorgefunden. Ein Ausgang ins Freie wurde geschaffen.

Zimmer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Wohnzimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Zimmer 2:

D: Sichtschalung

W: Anstrich

B: Melan

Eine Türe führt ins Freie.

Bad/WC:

D: Sichtschalung

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC und ein Waschbecken sind angeordnet.

Fenster:

Holzkastenfenster mit zweimal einfacher Verglasung

Holzverbundfenster mit zweimal einfacher Verglasung

Hauseingangstüren:

Holztüren

Holztüre mit Glaslichte

Türen:

Vollbautüren in Holzstöcken

Holzstöcke ohne Türblätter

Offener Durchgang

Stiege vom Erdgeschoß zum Dachboden:

Außen anzulehnende Leiter (ein fixer Aufstieg existiert nicht)

Fassadenausbildung:

Verputz und geringfügig Wärmedämmverbundsystem

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

Westseitiger Vorgarten: Sockel und Metallzaun sowie Metalltürchen (auch außerhalb der Grenze situiert)

An der Südseite: Ev. teilweise Mauerwerk

An der Ostseite: Teilweise Mauerwerk

**Außenanlagen auf der Liegenschaft:**

Befestigungen sind mittels Beton und Waschbetonplatten vorhanden. Die verbleibende übrige Freifläche verfügt über einen ungepfligten Bewuchs.

**Wasserversorgung:**

Anschluss an das Leitungsnetz

Brunnen (nur zum Garten gießen)

**Abwasserbeseitigung:**

Anschluss an den Regenwasserkanal

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

**Stromversorgung:**

Anschluss an das Leitungsnetz

**Gasversorgung:**

Anschluss an das Leitungsnetz (angeblich ohne Gaszähler)

**Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:**

Erfolgt von einem Kachel- und einem Einzelofen. Die Gastherme (Wolf), welche sich in der Küche befindet, sowie die Radiatoren sollen seit der Gasabmeldung außer Betrieb sein. Weiters ist im Bad ein Boiler installiert.

**Sonstiges:**

Teilweise sind Rollläden montiert.

Entlang der südlichen Grenze bzw. im Bereich dieser sind die Nebengebäude positioniert. Diese verfügen über massive Außenmauern. Wellplattendeckungen sind bei den Pultdächern gegeben. Die Decken- bzw. Dachschrägenuntersichten wurden mit Sichtschalungen verkleidet, Terrazzoböden bzw. ein Belag sind angeordnet. Holztüren und Holzfenster gelangten zur Versetzung.

Der kleine Anbau beim vorderen Nebengebäude ist bereits überwiegend eingestürzt. Ein größerer Anbau wurde beim rückwärtigen Nebengebäude vorgefunden. Es wurde die Holzkonstruktion seitlich und am flach geneigten Dach mit Klarsichtwellbahnen versehen.

Beschreibung des Zubehörs:

Die Kücheneinrichtung, etc. ist auftragsgemäß nicht als Zubehör zu berücksichtigen.

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

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

Allgemein ist der Zustand der nicht unterkellerten alten Bausubstanz als schlecht zu bezeichnen. Diverse Investitionen sind notwendig.

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

Hochgezogene Abdichtungen bzw. Verblechungen sind nicht (überall) vorhanden.

Sohlbänke sind nicht gänzlich versetzt.

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

Unterschiedliche Bodenniveaus wurden vorgefunden.

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Starke Versottungen zeigen sich am Kaminmauerwerk.

Deformierungen des Daches, An- und Abmorschungen, Schädlingsbefall sowie offene Holzverbindungen sind zu verzeichnen.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, die Ausstattung, die Raumhöhen, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nach Rücksprache mit der Baubehörde nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, 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 vom Verpflichteten vorgelegte Grundrisskizze des Wohngebäudes wurde nur schemenhaft ergänzt.

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

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

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinflüsse bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit dem Gemeindeverband für Abfallwirtschaft bestehen Rückstände. Auf das beiliegende Kontoblatt der Gemeinde ist zu verweisen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Anschlüsse, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein. 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.

680 m<sup>2</sup> Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“,  
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration  
der Liegenschaft, etc. mit rd € 10,-- i.M. per m<sup>2</sup> rd € 6.800,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne  
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz  
der Marktgemeinde Mailberg € 490,--

Laut Auskunft gilt für nur das Grundstück 185  
der Koeffizient 1,0 als bezahlt  
Eine Förderung von 35 % soll bei 10-jähriger  
Hauptwohnsitzbegründung gewährt werden

$\sqrt{619 \text{ m}^2} = 24,8797 \text{ m} \times € 490,-- \times 1,0 \times 0,65$  rd € 7.900,--

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

Wohnhaus:

Erdgeschoß:

14,20 x 6,05 m i.M. - 3,80 x 1,20 m i.M. +  
6,20 x 18,30 m i.M. = rd 195 m<sup>2</sup>

195 m<sup>2</sup> verbaute Fläche a € 2.200,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 429.000,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten  
Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –  
angenommener Pauschalbetrag –  
ohne Vornahme von Eingriffen, etc.) - rd € 75.000,--  
Gekürzter Herstellungswert € 354.000,--





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, 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, 24.03.2025

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 Orthofoto- und Höhenüberlagerung

Flächenwidmungsplan

Grundrisskizze (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

Niederschrift (auszugsweise)

Kontoblätter

Feststellungsbescheid

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 18007 Mailberg  
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

EINLAGEZAHL 2646

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 51/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
185	GST-Fläche	619	
	Bauf.(10)	337	
	Gärten(10)	282	
3576/37	Gärten(10)	61	Mailberg 266
GESAMTFLÄCHE		680	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/1

Ernst Gamauf

GEB: 1964-10-01 ADR: Seeg. 8/9, Wien 1090

a 5434/2006 IM RANG 4507/2006 Kaufvertrag 2006-07-26 Eigentumsrecht

b 51/2025 Eröffnung des Konkurses am 8.1.2025 (LG Korneuburg - 36S 4/25t)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 5434/2006 Pfandurkunde 2006-07-26

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 162.500,--  
für Bank Austria Creditanstalt AG

c 4238/2024 Hypothekarklage (10 Cg 48/24d, LG Korneuburg)

2 a 2255/2024 Zahlungsbefehl 2024-03-25

PFANDRECHT vollstr EUR 3.745,03

darin enthaltene Nebenforderung EUR 646,46,

4 % Z aus EUR 3.098,57 seit 2023-12-21,

Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2024-03-25,

Antragskosten EUR 398,18

für Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m)

(7 E 1306/24t)

b gelöscht

3 b 4397/2024 4601/2024 IM RANG 3473/2024

PFANDRECHT vollstr EUR 8.341,99

0,619 % Z mtl aus EUR 8.341,99 seit 4.5.2024, Kosten EUR

1.256,83 samt 4 % Z seit 10.5.2024

Antragskosten EUR 466,82 (darin enthalten EUR 56,14 Ust)

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDEÖSTEREICH-WIEN AG

(FN 203160s)

8E 28/24h

4 a 4815/2024 Bewilligung 2024-10-21

PFANDRECHT vollstr EUR 4.354,04

darin enthaltene Nebenforderung EUR 371,23

7,88 % Z aus EUR 3.757,44 ab 14.10.2024

Antragskosten EUR 205,-- für

SVS GW, Lst. NÖ Insolvenzen (7E 2780/24g)  
5 a 4970/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr 35.000,-- samt 10 % Z jährlich  
aus EUR 270.842,48  
Kosten EUR 2.792,72 samt 4 % Z seit 11.9.2024  
Antragskosten EUR 1.425,10 (darin enthalten EUR 199,60 Ust  
und EUR 227,50 Barauslagen) für  
UniCredit Bank Austria AG (8E 41/24w)

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

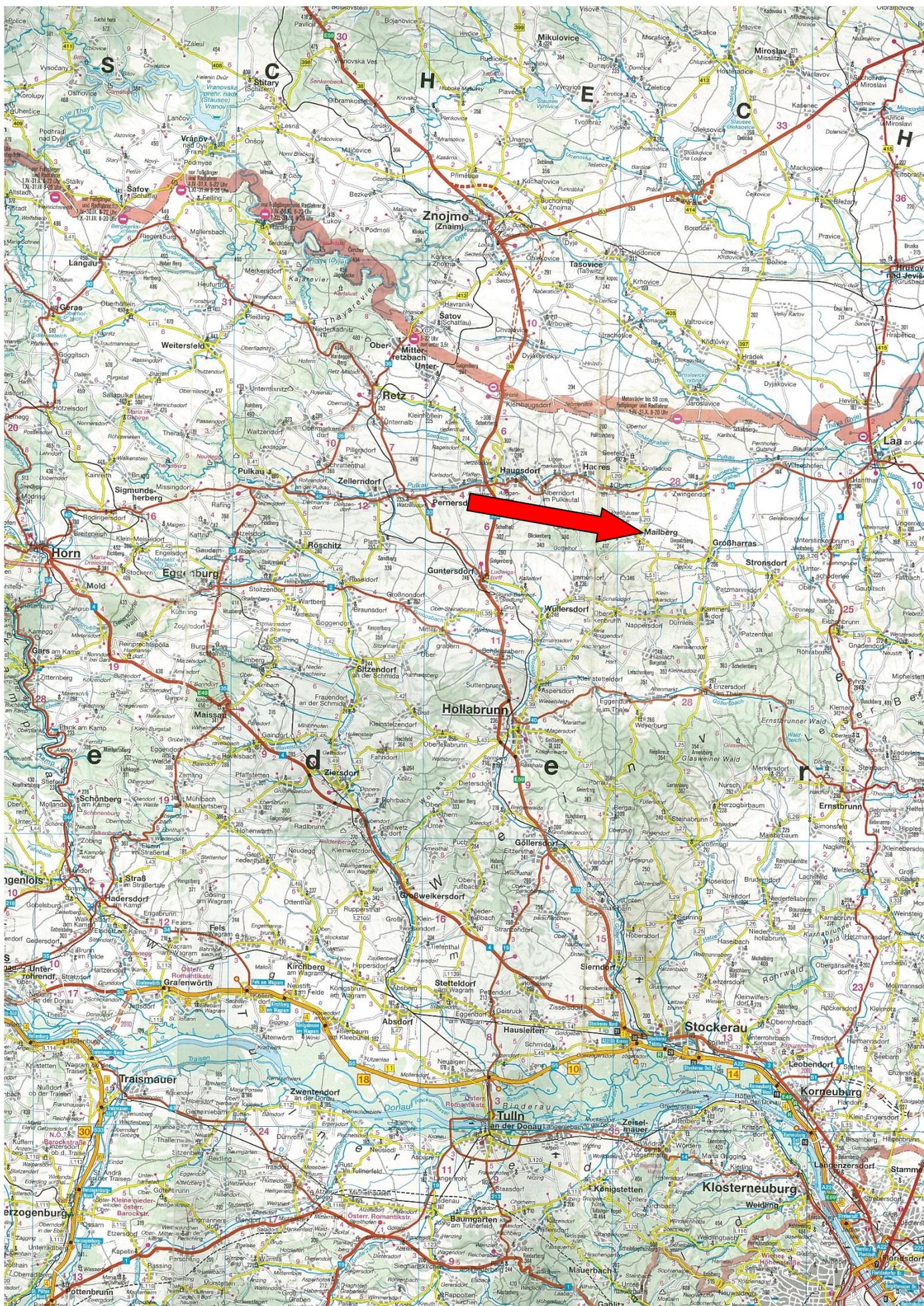
\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch

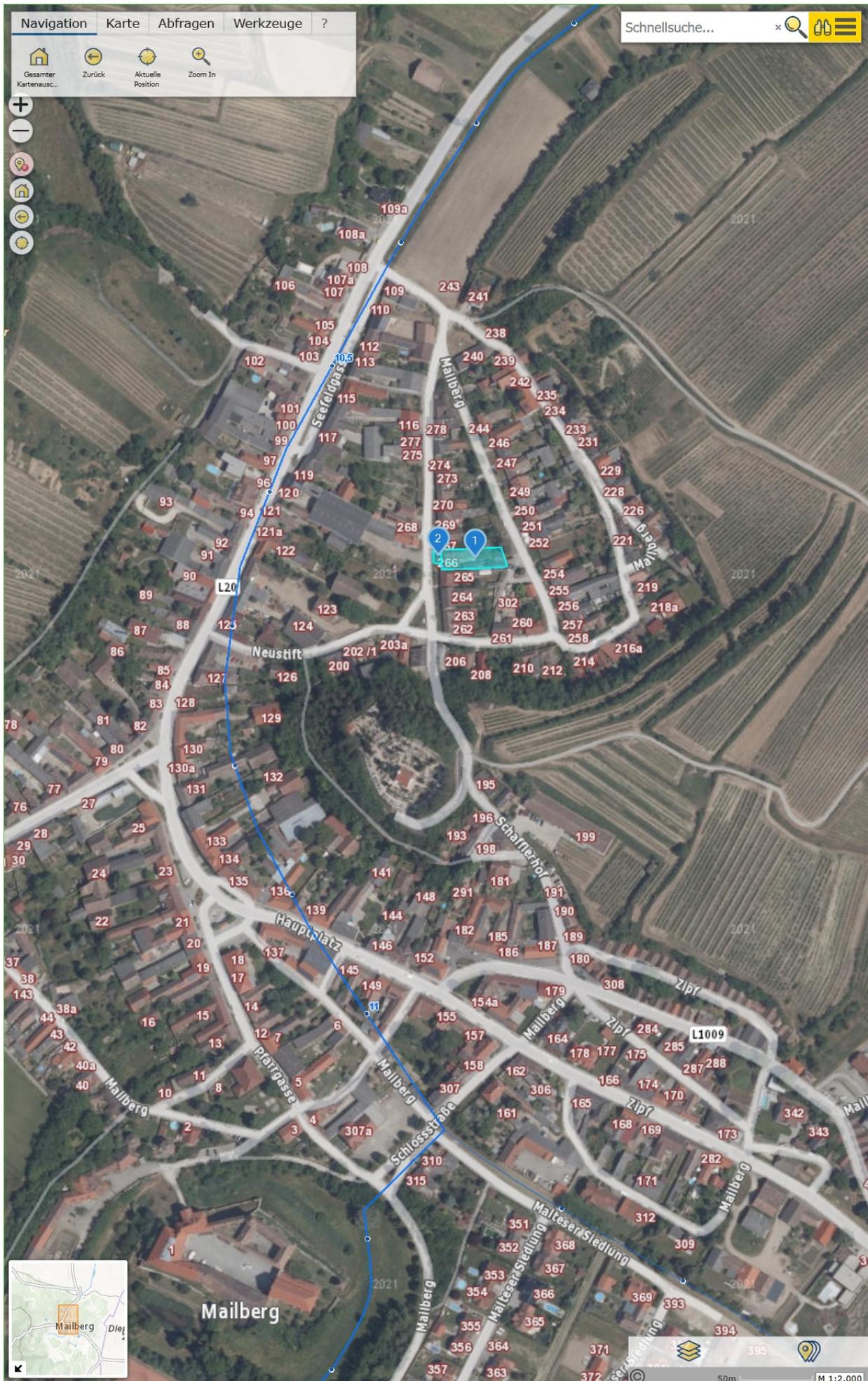
09.01.2025 13:04:59

---











**Navigation** Karte Abfragen Werkzeuge ?

Schnellsuche...

Identifizieren / Auswählen Koordinaten / Höhe

**Werkzeuge**

Koordinaten / Höhe

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

Web Mercator

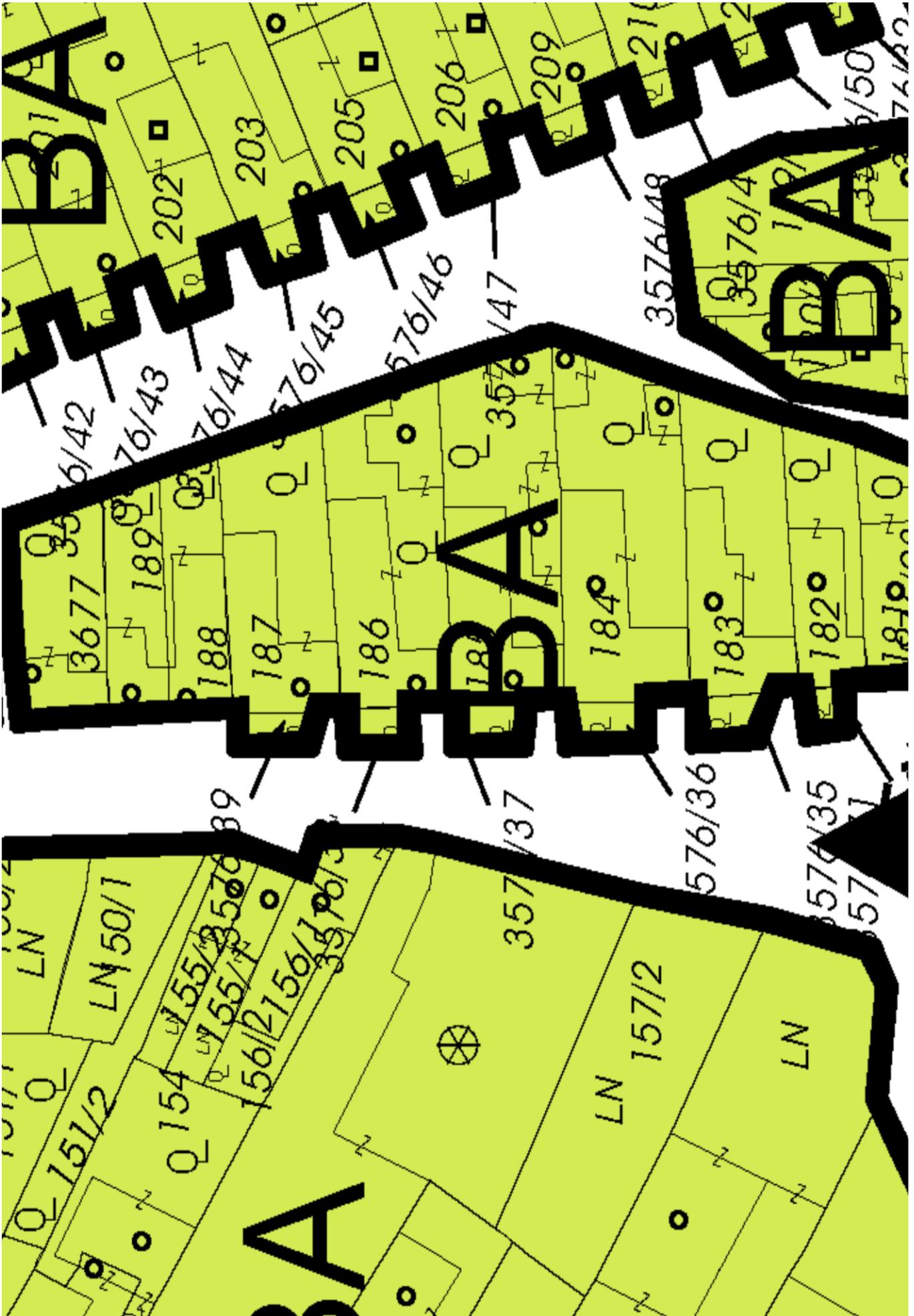
#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1801665,54	6219862,68	205,10m Gelände
2	1801666,14	6219902,99	204,80m Oberfläche
3	1801700,48	6219885,67	204,80m Oberfläche
4	1801732,58	6219891,49	204,70m Oberfläche
5	1801760,94	6219909,41	204,40m Oberfläche
6	1801754,82	6219867,75	204,70m Oberfläche

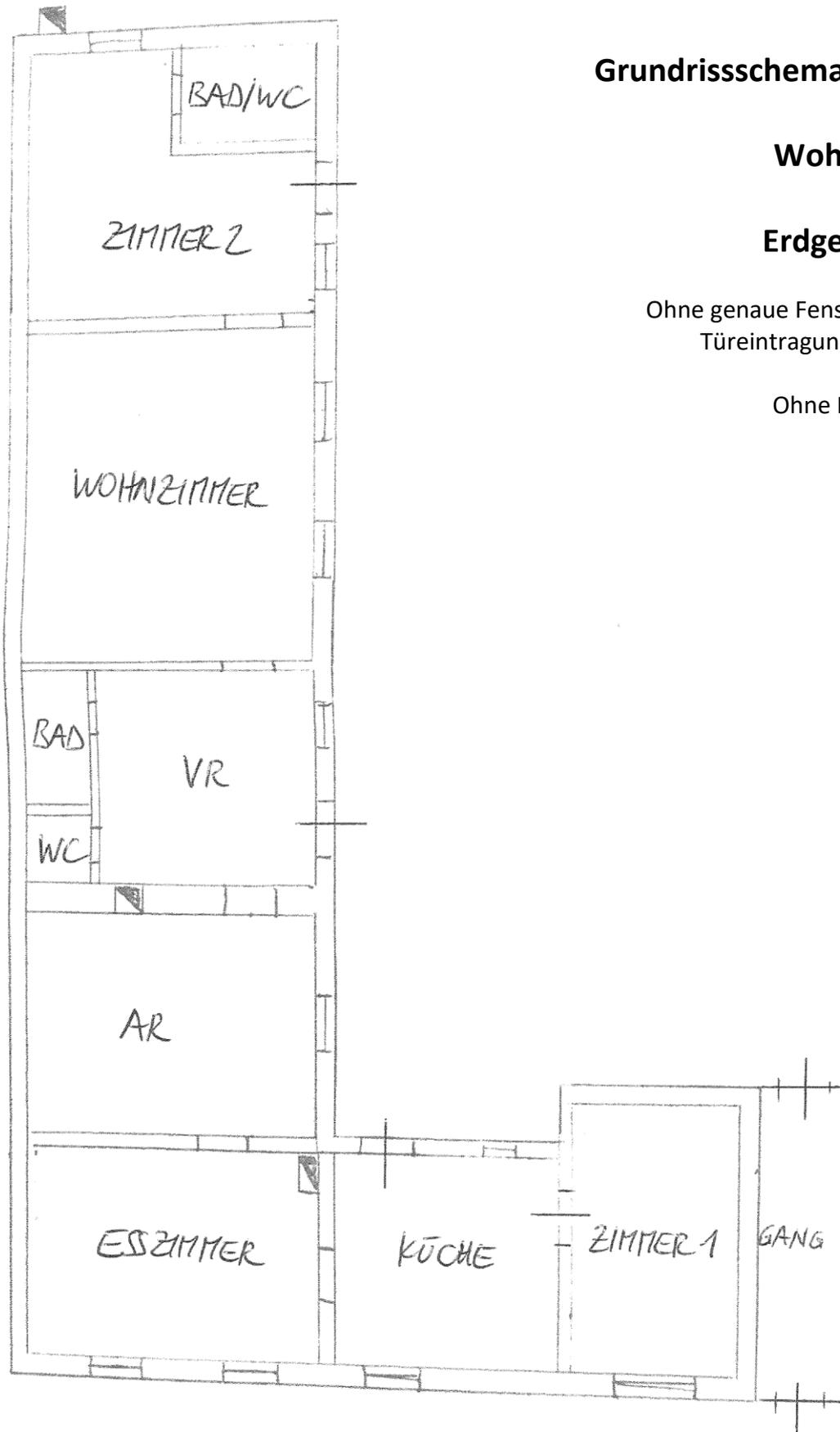
Marker entfernen

Eingabe Tipp

Koordinaten / Höhe

10m M 1:370





## Grundrisschemaskizze

Wohnhaus

Erdgeschoß

Ohne genaue Fenster- und  
Türeintragungen, etc.

Ohne Maßstab

Jeschofnig:

Sachverhalt:

Für die Beheizung des Hauses wurde eine gasbefeuerte Zentralheizungsanlage errichtet. Die Therme wurde im straßenseitigen Trakt des Wohngebäudes im Küchentrakt montiert. Sie ist als Außenwandgerät ausgebildet und das Luft- Abgasrohr führt durch die straßenseitige Fassade, knapp oberhalb der benachbarten Fenster ins Freie. Darüber befindet sich nur das nicht ausgebaute Dachgeschoß.

Der straßenseitige Gebäudetrakt besteht von der Straße aus gesehen von rechts nach links aus einem Durchgang zum Garten (überdacht und mit Türen abgeschlossen, daran angrenzend einem Schlafraum mit straßenseitigem Fenster. Das Schlafzimmer ist von der Küche die an dieses angrenzend zugänglich. Über die Küche ist auch der Zugang zum Haus (vom Garten) gegeben. Weiters besitzt die Küche garten- und straßenseitig je ein offenbares Fenster. Von der Küche ist wiederum über einen derzeit offenen Durchgang (Türstock) vorhanden. Das Wohn- bzw. EBzimmer zugänglich, das straßenseitig 2 Fenster aufweist. Von diesem Raum aus sind die Räume des gartenseitigen Gebäudetraktes zugänglich, die ebenfalls Wohnräume sind und in weiterer Folge wiederum einen Zugang vom Garten her aufweisen. Die Therme ist zwischen Küchen- und Wohnzimmerfenster angeordnet. In diesem Bereich ist auch in der straßenseitigen Mauer der Zählerkasten eingestemmt. Die Anlage ist bereits fertiggestellt. Nachstehende Atteste liegen vor:

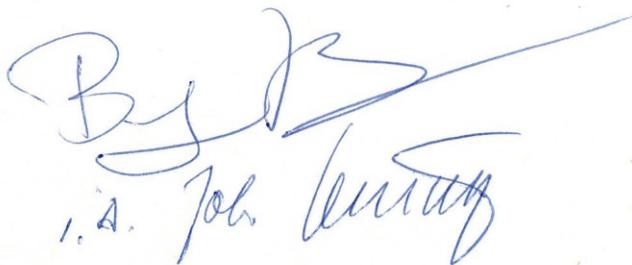
EVN-Prüfbericht GAS mit eingetragener Dichtheitsprüfung vom 7.5. 1998, das Sicherheitsprotokoll Nr. 11301 der Fa.G.Schell & Co. ohne Datum.

Gutachten:

Damit die Heizungsanlage gemäß § 15 NÖ BO 1996 zur Kenntnis genommen werden kann sind noch Pläne für die Heizung (zumind. straßenseitiger Trakt) und der Typenprüfbericht für die Therme gemäß § 59 NÖ BO 1996 vorzulegen. Sobald diese Unterlage vorliegen kann die Errichtung und Fertigstellung der Heizung zur Kenntnis genommen werden.

ggg 1/2 Std.

  
ggg  
re GGG

  
i. A. Joh. Kuntz

Homepage: www.mailberg.at  
 E-Mail: gemeinde@mailberg.at  
 Telefon: 02943/2253  
 Fax: 02943/2253-4



Marktgemeinde Mailberg  
 Mailberg 153, 2024 Mailberg

UID: ATU16230102

**Kontoblatt Kunde**

Person: **2660001, Gamauf Ernst, Nr. 266, 2024 Mailberg**  
 Objekt: **1, Haus Nr. 266, 2024 Mailberg**

Jahr: **2025**

**Abgabensummen**

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	42,45						42,45	42,45	
3	Wasserbezugsgebühr	1.316,67	-74,75	-67,96		-0,01	0,01	1.241,92	1.129,03	112,89
4	Wasserbereitstellung	148,56	12,38	11,25				160,94	146,25	14,69
5	Kanalbenutzungsgebühr	1.149,12	95,76	87,05				1.244,88	1.131,65	113,23
17	Mahngebühr	116,69						116,69	116,69	
18	Säumniszuschlag	466,71						466,71	466,71	
<b>Summe</b>		<b>3.240,20</b>	<b>33,39</b>	<b>30,34</b>	<b>3,05</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>3.273,59</b>	<b>3.032,78</b>	<b>240,81</b>

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



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

UID: ATU 16287006

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

**Kontoblatt Kunde**

Person: **31477, Gamauf Ernst, Mailberg 266, 2024 Mailberg**  
Objekt: **1, Mailberg 266, 2024 Mailberg**

Jahr: **2025**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
8	1/	1/1	rw/22	02.01.2025	15.08.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2023	132,99		132,99	12,09	10,00 %
8	1/	2/1	rw/22	02.01.2025	15.08.2023	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2023	7,50		7,50		
8	1/	80/1	rw/22	02.01.2025	25.10.2023	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
8	1/	1/1	rw/22	02.01.2025	15.02.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024	132,99		132,99	12,09	10,00 %
8	1/	2/1	rw/22	02.01.2025	15.02.2024	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024	7,50		7,50		
8	1/	80/1	rw/22	02.01.2025	15.05.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
8	1/	1/1	rw/22	02.01.2025	15.08.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024	100,29		100,29	9,12	10,00 %
8	1/	2/1	rw/22	02.01.2025	15.08.2024	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2024	7,50		7,50		
8	1/	80/1	rw/22	02.01.2025	15.11.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
						<b>Summe Beleg rw/22</b>	<b>397,77</b>		<b>397,77</b>		
8	1/	1/1	rw/122	22.01.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	132,99		132,99	12,09	10,00 %
8	1/	2/1	rw/122	22.01.2025	15.02.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
						<b>Summe Beleg rw/122</b>	<b>140,49</b>		<b>140,49</b>		
<b>Gesamt</b>							<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>	
Angezeigte Buchungen							140,49		538,26	538,26	
Konto							140,49		538,26	538,26	

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln  
 Babog. 9  
 2020 Hollabrunn  
**EW-AZ 20/004-2-2646/8**

24. Mai 2007  
 DVR 0009229  
 Tel.: (02952) 2155

An  
 Gamauf Ernst

20/01

ab 1. Jänner 2007

Seeg 8/9  
 1090 Wien

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)  
 2024 Mailberg 266  
 Gemeinde Mailberg  
 Katastralgemeinde 18007 Mailberg  
 Einlagezahl 2646 Grundstücksnummer 185 u.a.

**FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2007**  
**Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)**

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

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

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (3.488,30)	erhöhten EW (4.651,06)	erh.bes.EW	Anteil
<b>Gamauf Ernst</b>		3.488,30	<b>4.651,06</b>		<b>1/1</b>

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 Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 20/004-2-2646/8, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2007 vom 24.5.2007) 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 Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

www.bmf.gv.at



Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln  
Babog. 9  
2020 Hollabrunn  
**EW-AZ 20/004-2-2646/8**

24. Mai 2007  
DVR 0009229  
Tel.: (02952) 2155

## Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 4.651,06 Euro (das sind unverändert 64.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 3.488,30 Euro (das sind unverändert 48.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 2,83 Euro. (Das sind unverändert 39 ATS.)

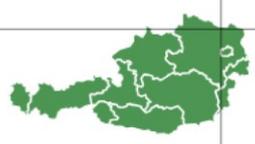
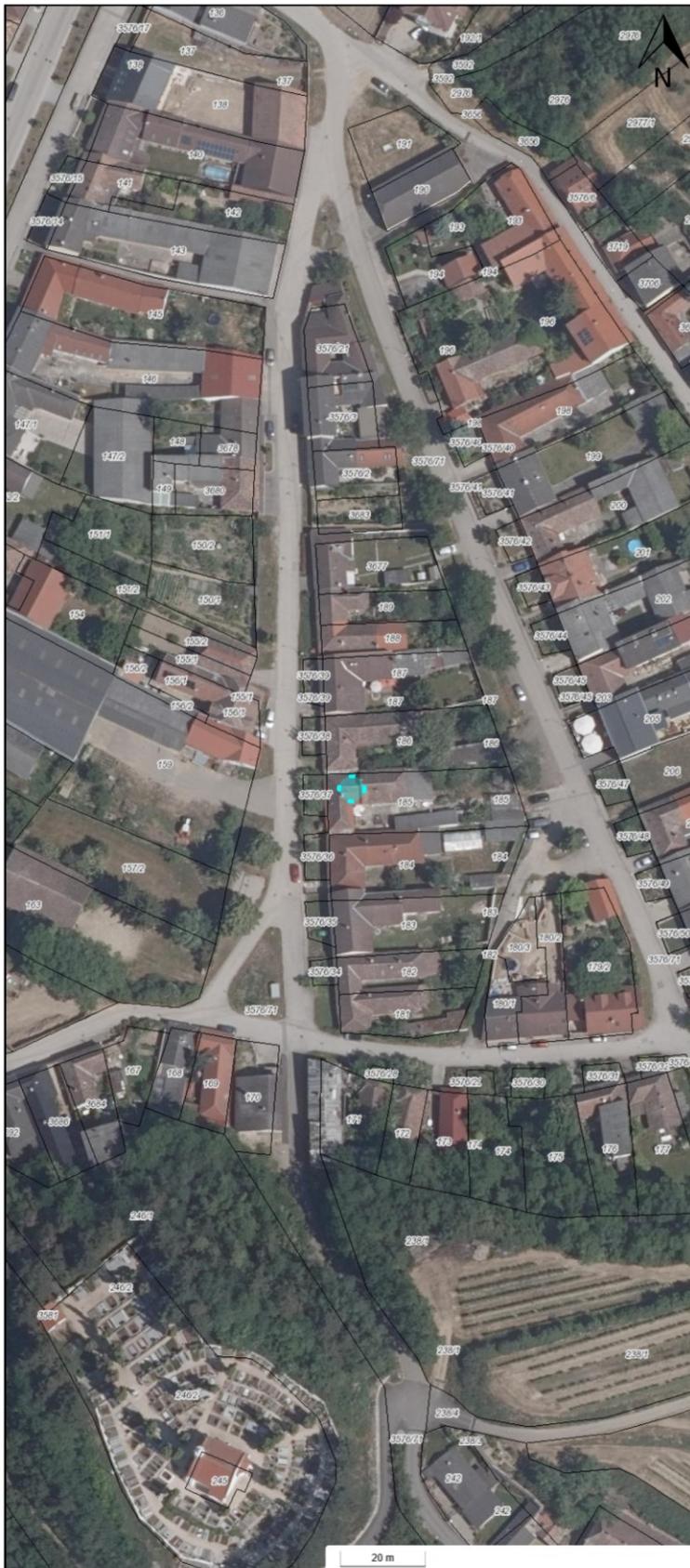
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

## Abkürzungen

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

## Erläuterungen

Unmittelbar aufgrund dieses Bescheides (dieser Bescheide) sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben, wie z.B. Grundsteuer, Erbschafts- und Schenkungssteuer.



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

### Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

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