

ANHANG

GRUNDSTÜCKSABGABEN

EZ 2643, Gablitz, Leiten 17

Von: "Magda Dobias" <Dobias@gablitz.gv.at>
An: "regina.hemmer-halbwidl@gmx.at" <regina.hemmer-halbwidl@gmx.at>
Datum: 10.03.2025 10:15:01

Sehr geehrte Frau Mag. Hemmer-Halbwidl!

Bezugnehmend Ihr Email vom 7.3.25:

Anbei der letzte Einheitswertbescheid.

Bei den Grundbesitzabgaben sind noch 720,68 € offen.

Mit freundlichen Grüßen

Magda Dobias

Verwaltung

Buchhaltung



Marktgemeinde Gablitz | Linzer Straße 99 | 3003 Gablitz

Bezirk St. Pölten

T: +43 2231 63466 111 | F: +43 2231 63466 139

dobias@gablitz.gv.at | <https://www.gablitz.gv.at>

EINHEITSWERTBESCHEID

Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
 Marxergasse 4
 1030 Wien
 EW-AZ 14/019-2-2071/5

25. Februar 2015
 DVR 0009105
 Tel.: (01) 71125-0

Mitteilung gem. § 194 (4) BAO

Retouren an: Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (BW/02)
 Marxergasse 4, 1030 Wien

An 10/02
 Krenn Isabella

ab 1. Jänner 2015

Leiten 17
 3003 Gablitz

1410

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
 3003 Leiten 17
 Gemeinde Gablitz
 Grundbuch/Katastralgemeinde 01902 Gablitz
 Einlagezahl 2171 Grundstücksnummer 122/197 u.a.

Änderung der Abgabepflicht

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

Zurechnung

Name	Anteil	
Krenn Isabella	1/1	1)

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.

Begründung

Die Feststellung war infolge Änderung der Zurechnung im maßgeblichen EW-Bescheid erforderlich.

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 14.389,22 Euro (das sind unverändert 198.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 10.682,91 Euro (das sind unverändert 147.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 16,06 Euro. (Das sind unverändert 221 ATS.)

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



NATURGEFAHRENÜBERSICHT

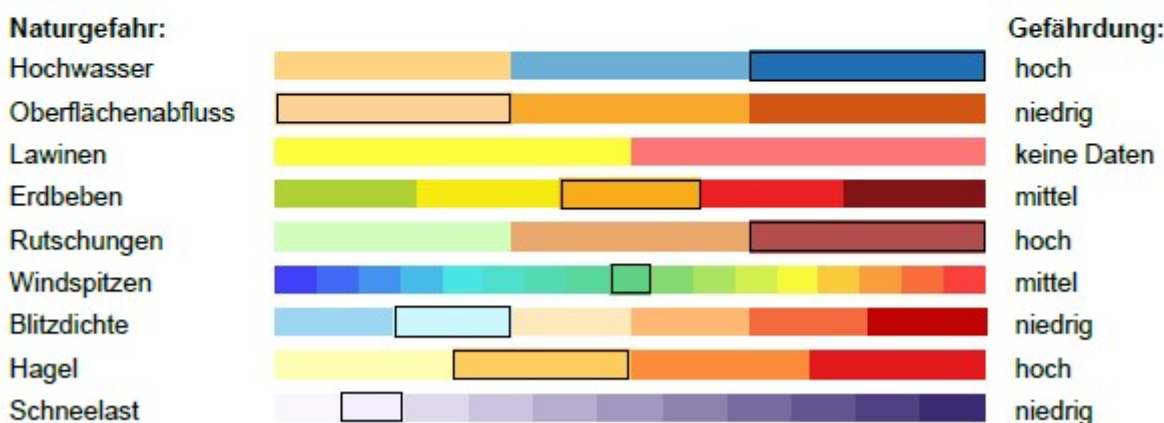
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft




HORA-Pass

Adresse: Leiten 17, 3003 Gablitz
 Seehöhe: 307 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,22295° N | 16,14470° O






Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.




















Legende und weiterführende Informationen
i Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



i Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden




i Windspitzen [km/h]

-  > 180
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







i Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich





i Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0



i Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

i Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 48,22295° N; 16,14470° O; Datum: 13.02.2025

Seite 2 / 2

Quelle Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.hora.gv.at/> Stand 13.2.2025

UNTERLAGEN BAUBEHÖRDE - AUSZUGSWEISE

BAUBEWILLIGUNGSBESCHEIDE

Marktgemeinde Gablitz

Zahl: 1150-B-57/84

Gablitz, am 21.8.1984

B e s c h e i d

Hr. Dr. Otto Pichler, 1130 Wien, Steinlechnergasse 18

hat ~~haben~~ unter Vorlage von Bauplänen der Firma

Arch. Dipl. Ing. P. Bleier, 1100 Wien, Siccardsburggasse 49/1/14
um Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung
eines Einfamilienhauses

auf Parzelle 122/197, , in E.Z. 2171 , Grundbuch der KG. Gablitz,
in Gablitz, 122/198 Leiten 17 angesucht.

Auf Grund des Ergebnisses der am 13.6.1984
an Ort und Stelle durchgeführten Bauverhandlung - eine Abschrift
der Verhandlungsniederschrift liegt diesem Bescheid als integrierender
Bestandteil desselben bei - sowie der vorliegenden Baupläne, Bau-
beschreibungen, ~~statischen Berechnungen~~ und technischen Beilagen
wird dem ~~der~~ Bauwerber (n) gemäß § 92/. der NÖ. Bauordnung die

B a u b e w i l l i g u n g

erteilt. Das Recht aus diesem Bescheid erlischt, wenn das Bauvor-
haben nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides
begonnen und binnen fünf Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt bestimmt:

S 590,-- Barauslagen,
S 450,-- Verwaltungsabgabe
S 390,-- Kommissionsgebühren

S 1.430,-- zusammen

welcher Betrag mittels beiliegenden Erlagscheines eingezahlt werden
möge. (innerhalb von 14 Tagen).

Die hiemit erteilte Bewilligung ist im Ergebnis der Bauver-
handlung vom 13.6.1984 , in den vorliegenden Bauplänen,
Baubeschreibungen, ~~statischen Berechnungen~~ und technischen Beilagen
und in der bezogenen Gesetzesstelle begründet. Die Vorschreibung
der Verfahrenskosten stützt sich auf die derzeit in Geltung stehende
Kommissionsgebühren- bzw. Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung. Eine
weitere Begründung entfällt gemäß § 58 (2) AVG 1950.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach erfolgter
Zustellung berufen werden. Eine allfällige Berufung ist beim Gemeinde-
amt Gablitz einzubringen, mit S 70,- zu stempeln und hat einen be-
gründeten Berufungsantrag zu enthalten.



Der Bürgermeister:

i.v. *[Handwritten signature]*

MARKTGEMEINDE G A B L I T Z

3003 G A B L I T Z , Linzerstraße 99 - Tel. 02231/3466-0 oder DW 32

Bauabteilung - Parteienverkehr: Montag 8-12 Uhr, Donnerstag 17-19 Uhr

Zl.: 593/91 (lei17.bv1)
Bearbeiter: Ing.Hanko/Fi
Tel.:02231/3466 DW 32
Datum: 04.04.1991
Betr.: Verlängerung der Baubewilligung vom 21.08.1984
Bezug: Ansuchen vom 5.3.1991

B E S C H E I D

Herrn Dr.Otto P i c h l e r, 1010 Wien, Rathausstraße 21 wurde am 21.08.1984 mit Zl. 1150-B-57/84 die Baubewilligung für ein Einfamilienhaus auf der Parz.Nr. 122/197, 122/198, EZ. 2171, KG.Gablitz, in 3003 Gablitz, Leiten 17 erteilt.

Da diese Baubewilligung nach 5 Jahren abläuft, wird entsprechend Ihrem Ansuchen vom 5.3.1991 die

B A U B E W I L L I G U N G

gemäß § 103, Abs. 6 Nö. Bauordnung auf 2 Jahre, das ist der 21.08.1991 verlängert.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt bestimmt:

S	22,--	Barauslagen
S	225,--	Verwaltungsabgabe

S	247,--	welcher Betrag mittels beiliegenden Zahlscheines binnen 14 Tagen zur Einzahlung zu bringen ist.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach erfolgter Zustellung berufen werden. Eine allfällige Berufung ist beim Gemeindeamt Gablitz einzubringen, mit einer S 120,-- Bundesstempelmarke zu versehen und hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.



Der Bürgermeister:

Gerhard Jonas
Gerhard Jonas

Ergeht in Gleichschrift an:
Dr.Otto Pichler
Finanzamt, Buchhaltung, Ablage

FOTODOKUMENTATION

AUSSENANSICHTEN WOHNHAUS STRASSENFRONT



AUSSENANSICHTEN WOHNHAUS GARTENSEITE



AUSSENANSICHTEN GARTEN UND POOL

Blick vom straßenseitigen Eingangstor in den terrassenförmig angelegten Garten



Blick vom Balkon im Dachgeschoss auf Pool und Garten

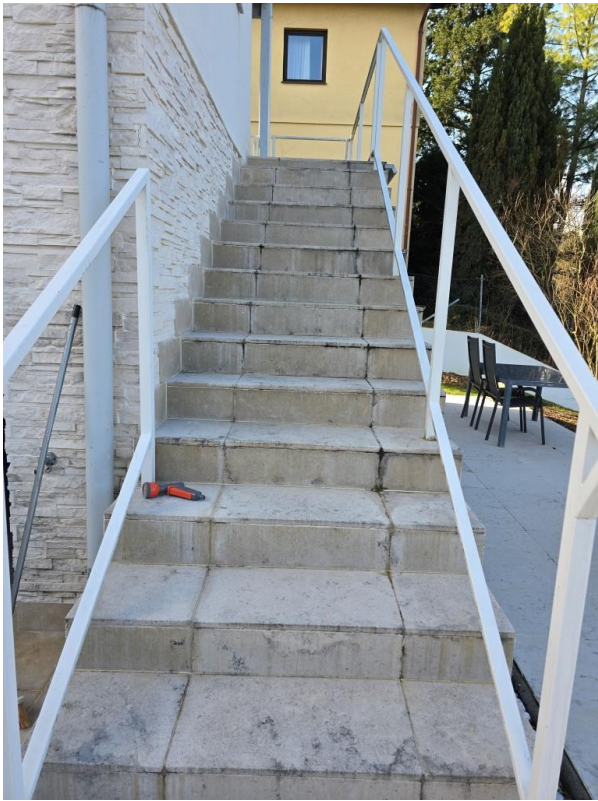




Gartenterrasse



Außenstiege (von Gartenterrasse zu Balkon im EG)



Außenstiege zum Poolbereich



Pool



Gartenterrasse unterhalb des Pools



INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE UNTERGESCHOSS

Innenstiege vom EG ins UG



Essraum



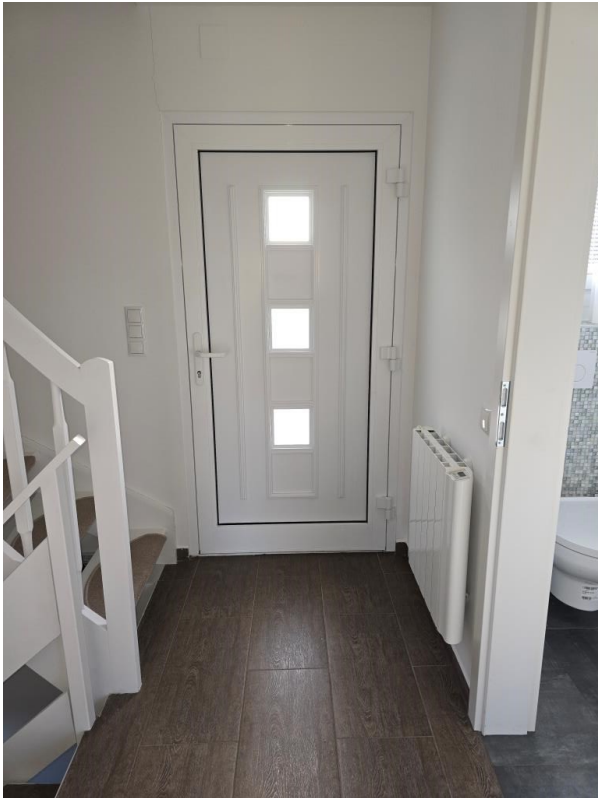


Küche

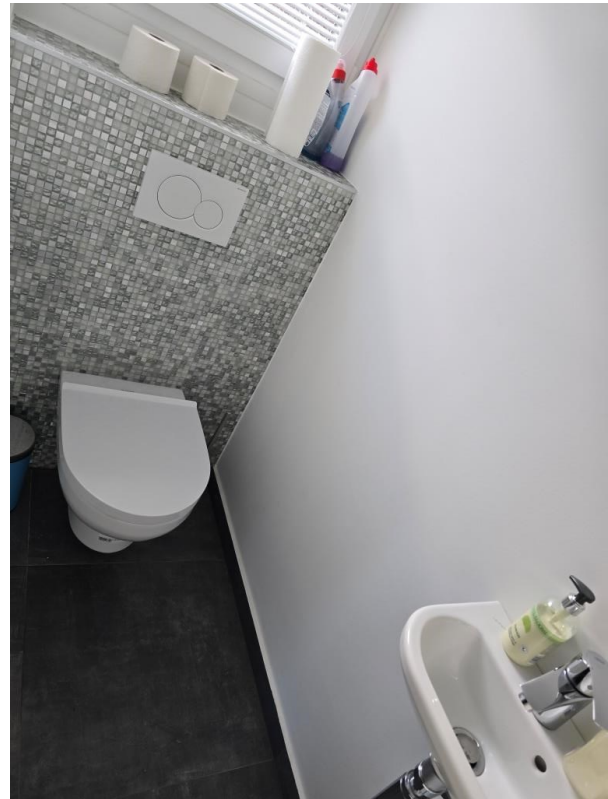


INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE ERDGESCHOSS

Vorraum mit Innentreppe ins Untergeschoss



WC-Raum mit Handwaschbecken



Wohnraum



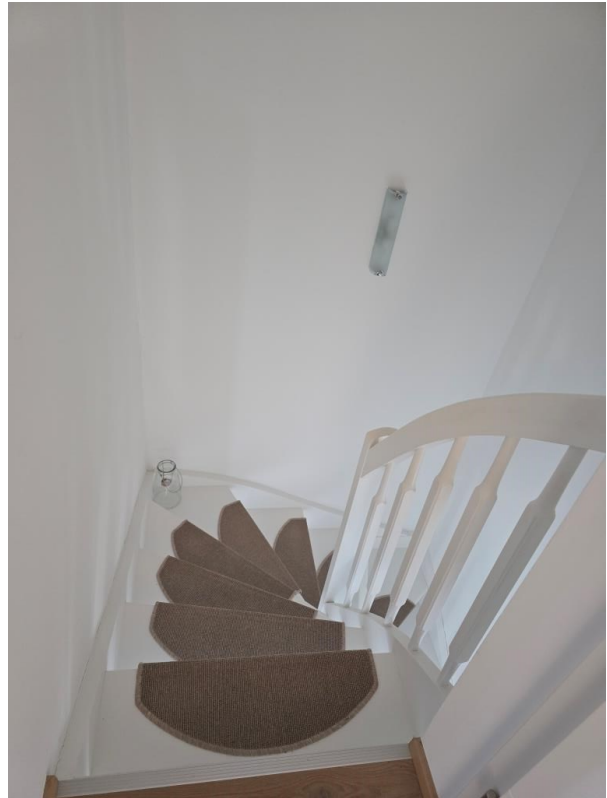


Abstellraum (laut Plan Küche)



INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE DACHGESCHOSS

Innentreppe vom EG ins DG



WC-Raum



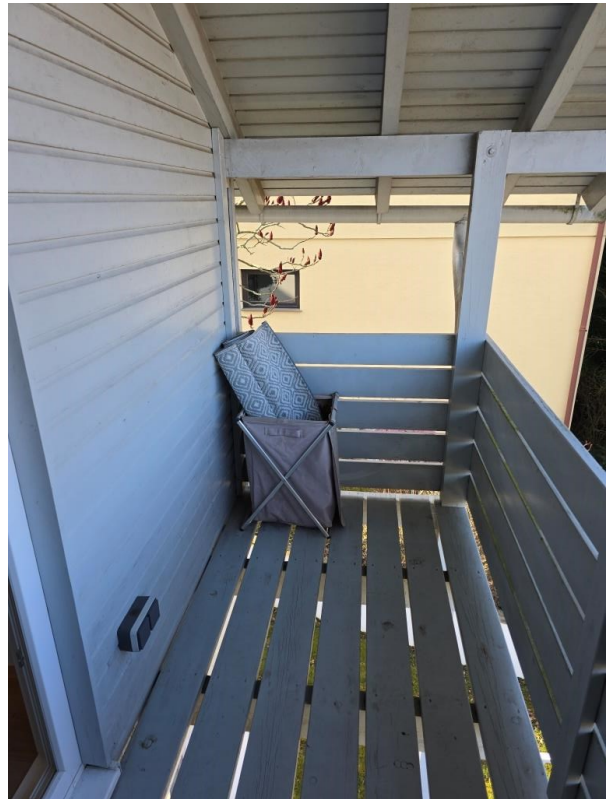
Bad



Zimmer



Balkon (begehrbar vom Zimmer und vom Schlafzimmer)



Schlafzimmer



LITERATURVERZEICHNIS

Sachbücher und Seminarunterlagen

Bauer Conrad, Gollenz Gerald, Grundlagen der Bauträgerkalkulation, Seminarunterlagen ÖVI 22.1.2019

Böhm Werner, Feilmayr Wolfgang: Vergleichswertverfahren versus Nutzwertgutachten, Seminarunterlagen zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Dreier Klaus: Baumängel und Bauschäden, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Eisenmagen Roman ua.: Beleihungswert-grenzüberschreitende Aspekte, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Faudon/Malai/Trenner

Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2015

Funk, Bienert, ua. Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI, 4. Auflage 2022

Gahleitner Andreas, ua.: Ermittlung des Bauzinses, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Grieb, Mag. Andreas/Roth, DI Martin: Mindestanforderung an Kurzgutachten, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Gutternigh Bernhard, Bauordnung Wien Novelle 2018, Seminarunterlagen ÖVI 3.12.2018

Hochedlinger Lukas, Bewertung von Hotelimmobilien, Seminarunterlagen ÖVI 20.2.2019

Hubner G.: Residualwertverfahren – Chancen und Risiken, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

Klien Michael, Die aktuelle Entwicklung der Baukosten in Österreich, OVI Symposium, September 2022

Kopecek, Dr. Alexander/ Paar, Mag. Gernot: Bausperre, Umwidmungen, Schutzzonen, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Kothbauer, Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Linde Verlag, Jänner 2013

Kothbauer, Wohnrecht – bestandsrechtliche Themen, Seminarunterlagen 23.3.2020

Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis, MANZ 2015

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung 7. Überarbeitete Auflage, MANZ, 2017

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung im Rahmen der Exekutionsordnung, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Kranewitter H. Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Lindner Hannes: Standort-Standort-Standort, Parameter der Standort- und Marktbeurteilung, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Popp Roland, Neuruhler Julia, Die neue ÖNORM B 1802-1, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.9.2019

Popp Roland, Neuruhler Julia, Ableitung des Zinssatzes im Ertragswertverfahren, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.1.2020

Popp Roland, Neuruhler Julia, Marktanpassung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 24.2.2020

Popp Roland, Neuruhler Julia, Einfluss Coronakrise auf Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.1.2021

- Popp Roland, Neuruhler Julia, Zinshausbewertung in der Niedrigzinsphase, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 1.3.2021
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Bandbreiten der Verkehrswertermittlung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 29.3.2021
- Popp Roland, Neuruhler Julia, DCF-Verfahren, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 26.4.2021
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Bodenwertermittlung in innerstädtischen Lagen, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.5.2021
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Datenbanken für Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.1.2022
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Flächenermittlung in der Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.3.2022
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Mietzins in der Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 30.1.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Nutzwerte in der Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.3.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Naturgefahren in der Immobilienbewertung, Seminarunterlagen Hauptverband Gerichtssachverständige, 18.9.2023
- Reithofer, Markus: Bewertung von Baurecht und Baurechts-WE, Seminarunterlagen OVI Symposium September 2022
- Schmid Roland, ua: Bewertung Big Data, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017
- Stabentheiner J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag
- Strafella, Georg: Wertermittlung Vergleichswertverfahren nach ÖNORM B 1802-1, Seminarunterlagen Lindecampus 28.5.2019
- Vitek, Ing. Thomas: Bauträger-Projektkalkulation und bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Jänner 2015, ARS Seminarunterlage
- Wanke Alexander, Reinprecht Ute: Barrierefreiheit aus Sicht der Bewertung, Seminarunterlagen zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Zeitschriften und Marktberichte:

- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel
- Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstr.24, 1040 Wien (Hrsg): ÖVI News
- Bauer, Holzapfel, ua.: ÖVI Marktbericht 2016, ÖVI Marktbericht 2017
- MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg): Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Hauptverband Gerichtssachverständige (Hrsg.): Sachverständige

Standards:

- Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung