



KommR. Mag. Georg Edlauer MRICS REV

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgruppe Immobilien

Recognised European Valuer

Immobilientreuhänder

Chartered Surveyor

Univ. Lektor

BG St. Pölten - 32 E 12/25h

An das
Bezirksgericht St. Pölten
Abteilung 3
Schießstattring 6
3100 St. Pölten

St. Pölten, 17.01.2025
Mag. E / rs

Gutachten

Zweck	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 107 KG 19202 Frankenfels Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels
Betreibende Partei vertreten durch	Herr Leopold Schagerl BLS Rechtsanwälte GmbH
Verpflichtete Partei	Frau Marion Dastl (vormals Burisch)
Wegen	€ 39.051,36 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)



Ausfertigung elektronisch

D:\Gutachten\Verkehrswert\VW Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels

Gutachten Nr.: 1973/25

3100 St. Pölten • Josefstraße 19 • Tel: +43 2742 352438 • Fax: +43 2742 351895
3100 St. Pölten • Unterwagramerstraße 29 • Tel + Fax: +43 2742 255505
www.edlauer.com • g.edlauer@edlauer.com • UID: ATU 47997805
Sparkasse Niederösterreich Mitte West AG 0000-000091
IBAN: AT50 2025 6000 0000 0091 • BIC: SPSPAT21XXX



AUSTRIAN ASSOCIATION
OF REAL ESTATE EXPERTS



THE ROYAL INSTITUTION
OF CHARTERED SURVEYORS



ÖSTERREICHISCHER VERBAND
DER IMMOBILIENTREUHÄNDER



FREIWILLIG DER EHRENSCHIEDS-
GERICHTSORDNUNG UNTERWORFEN



INTERNATIONALER VERBAND
DER IMMOBILIENTREUHÄNDER



HAUPTVERBAND
DER SACHVERSTÄNDIGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines.....	3
1.1. Auftrag und Auftraggeber	3
1.2. Befundaufnahme	3
1.3. Bewertungsstichtag	3
1.4. Grundlagen.....	4
1.5. Bewertungszweck.....	4
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.7. Umsatzsteuer	6
1.8. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	6
1.9. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung.....	7
2. Befund.....	8
2.1. Makrolage	8
2.1.1. Statistische Daten	10
2.2. Mikrolage	11
2.2.1. Lageplan, Luftbild, Orthofoto.....	12
2.2.2. Hochwasserabflussbereich	14
2.2.3. Lärminfo	16
2.3. Grundbuchstand.....	18
2.3.1. Grundstücksgröße	19
2.3.2. Eigentumsverhältnisse	19
2.3.3. Rechte und Lasten	19
2.3.4. TZ 7825/2011 Leibrentenvertrag v. 16.06.2010 + Erklärung v. 20.11.2014.....	21
2.3.5. TZ 2077/2018 Bescheid vom 13.02.2018	29
2.4. Digitale Katastermappe und Figuration.....	33
2.5. Flächenwidmungsplan	34
2.6. Kontaminierungen	39
2.7. Anschlüsse	40
2.8. Objektbeschreibung.....	40
2.8.1. Bewilligungsstand.....	40
2.8.2. Auszug aus der Gemeindechronik	41
2.8.3. Auszug aus dem Gemeindedatenblatt	43
2.8.4. Skizze über die Untermauerung einer Schupfe für eine Waschküche	44
2.8.5. Technische Beschreibung der Propangastankanlage vom 26.06.1991 samt Plan	45
2.8.6. Beschreibung des Wohnhauses und der Außenanlagen	50
2.8.7. Fotodokumentation.....	51
2.9. Baumängel, Bauzustand, rückgestauter Reparaturbedarf.....	56
2.10. Vermietungen, sonstige Verträge.....	57
2.11. Bruttogeschoßfläche	57
2.12. Einheitswertbescheid und Grundsteuermessbetrag.....	58
2.13. Rückstände an Grundbesitzabgaben	60
3. Gutachten	68
3.1. Bewertungsmethode zur Ermittlung des Verkehrswertes	68
3.2. Sachwert.....	71
3.2.1. Bodenwert.....	71
3.2.2. Bauwert des Wohnhauses.....	72
3.2.3. Wert der Außenanlagen	73
3.2.4. Sachwert.....	73
3.3. Verkehrswert	74
3.4. Zusammenfassung	75
4. Literaturverzeichnis	76

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag und Auftraggeber

Mit Beschluss des Bezirksgerichts St. Pölten vom 10.09.2025 wurde ich mit der Schätzung der Liegenschaft EZ 107 KG 19202 Frankenfels mit der Liegenschaftsadresse Weißenburggengend 4, 3213 Frankenfels beauftragt.

1.2. Befundaufnahme

Die 1. Befundaufnahme fand am 06.10.2025 in der Zeit von 09³⁰ – 09⁵⁰ Uhr statt. Trotz mehrmaligem Klopfen öffnete niemand.

Es wurde in der Folge 20 Minuten zugewartet und danach die Befundaufnahme abgebrochen. Ein entsprechender Bericht erging an das Bezirksgericht St. Pölten.

Mit Beschluss des Bezirksgerichts St. Pölten vom 03.11.2025 wurde ein neuerlicher Schätztermin unter Beiziehung eines Schlossers und eines Gerichtsvollziehers festgesetzt.

Die 2. Befundaufnahme fand am 18.11.2025 in der Zeit von 10⁰⁰ – 10⁴⁵ Uhr statt.

An der Befundaufnahme haben außer dem unterfertigten SV teilgenommen:

- Frau Martina Vasvari (Mitbewohnerin der verpflichteten Partei)
- Herr Sebastian Weißmayer (Gerichtsvollzieher)
- Herr Wolfgang Solomka (Schlosser)
- Frau Ramona Sturzeis, REV
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für die Fachgruppe Immobilien, Recognised European Valuer, Immobilientreuhänderin (SV-Büro Edlauer|Sturzeis)

1.3. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Befundaufnahme, sohin der 18.11.2025, herangezogen.

1.4. Grundlagen

- Örtliche Besichtigungen am 06.10.2025 sowie 18.11.2025
- Auftrag des Bezirksgerichts St. Pölten vom 10.09.2025 sowie 03.11.2025
- Grundbuchauszug vom 01.10.2025
- Erteilte Auskünfte anlässlich der Befundaufnahme durch die anwesende Mitbewohnerin der Verpflichteten
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung des Grundbuches des BG St. Pölten
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan
- Auskünfte hinsichtlich allfälliger Rückstände an Grundbesitzabgaben wurden eingeholt.
- Einsichtnahme in den Bauakt aufliegend bei der Marktgemeinde Frankenfels.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt.
- Protokolle betreffend Überprüfung der elektrischen Anlagen (Elektroattest) sowie gemäß ÖNORM B 1300 bzw. B 1301 (Objektsicherheitsüberprüfung) wurden nicht übergeben.
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.
- Ö-NORM B 1802 (Teile 1 – 3), soweit nicht in Widerspruch zum LBG
- Eigene Fotodokumentation
- Literaturverzeichnis laut Anhang

1.5. Bewertungszweck

Das Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 107 KG 19202 Frankenfels mit der Liegenschaftsadresse Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels in der anhängigen Exekutionssache vor dem Bezirksgericht St. Pölten, GZ: 32 E 12/25h.

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) – soweit nicht in Widerspruch zum LBG - erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.

- Diese Bewertung steht in voller Übereinstimmung mit den Europäischen Bewertungsstandards (EVS) mit einem Vorbehalt: Soweit sie für die Bewertung zum Zwecke der Beleihungswertermittlung dient, steht diese nicht in Übereinstimmung mit den EVGN 2 (European valuation Guidance Notes 2) Valuation for Mortgage Lending – Prudently Conservative Valuation Criteria („Beleihungswertermittlung, Valuation for Mortgage Lending“) der EVS 2025. Der Grund hierfür liegt in der Anweisung ausschließlich den Marktwert/Verkehrswert zu ermitteln, obwohl die Verordnung (EU) 2024/1623 ab dem 01.01.2025 vorschreibt, einen „Immobilienwert (property value)“ unter Berücksichtigung von „vorsichtig konservativen Bewertungskriterien“ zu ermitteln.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlöscher- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

1.7. Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig.

Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

1.8. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4.)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite von bis zu 15 % nach oben und unten abweichen.

Sollte eine sehr kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, ist vom festgesetzten Verkehrswert ein noch höherer Abschlag in Kauf zu nehmen. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung bspw. nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist idR durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

1.9. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. ¹

Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt:

Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder enge Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen des Auftraggebers (oder umgekehrt) hat und der mit Ausnahme des aktuellen Honorars weder derzeit noch in den letzten 24 Monaten vom Unternehmen des Auftraggebers aus einem Arbeitsverhältnis Honorar bezogen hat.

Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

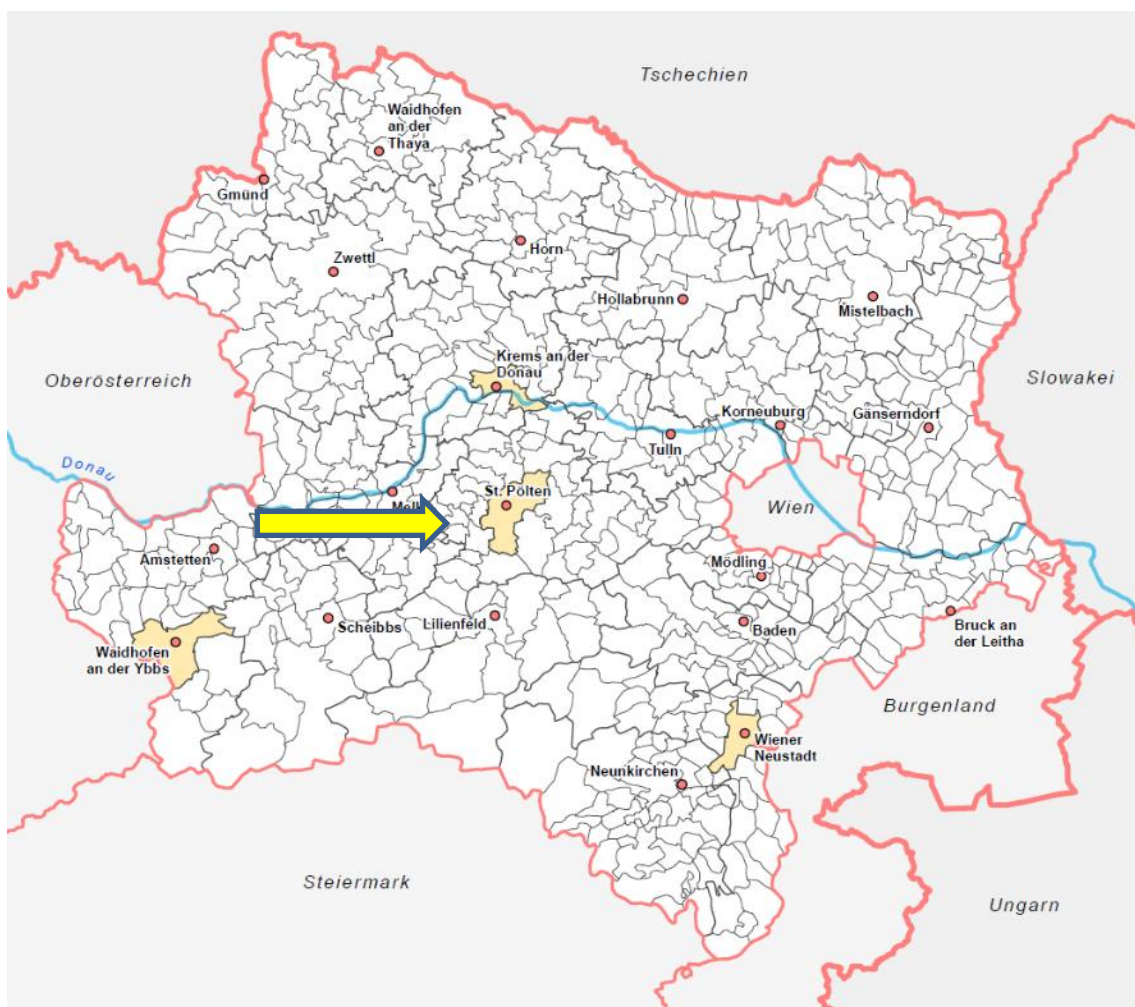
¹ Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, 9. deutsche Ausgabe, S 2.10

2. BEFUND

2.1. Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Frankenfels, welche dem Bezirk St. Pölten-Land zugehörig ist.

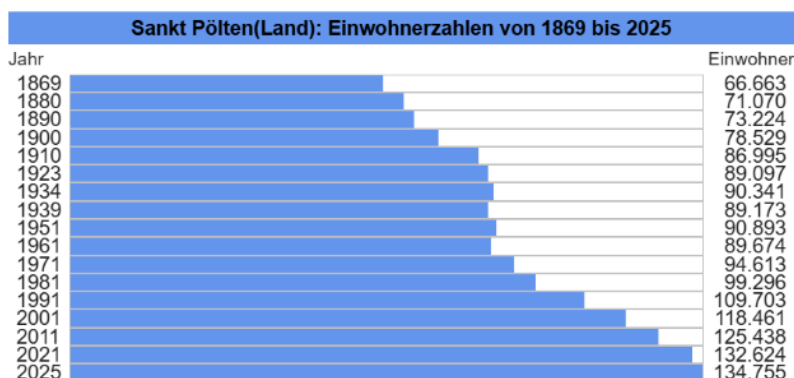
Der **Bezirk St. Pölten-Land**² umfasst eine Fläche von ca. 1.288 km². Er liegt unmittelbar westlich von Wien, südlich der Donau und gliedert sich seit 01.01.2017 in 45 Gemeinden, darunter 6 Städte und 25 Marktgemeinden.



Übersicht Bezirksgrenzen in NÖ; Quelle: geoland.at

² Quelle: wikipedia.org

Der Bezirk St. Pölten-Land zählt ca. 134.760 Einwohner (Stand zum 01.01.2025) und weist damit ein stetiges Bevölkerungswachstum auf.



Quelle(n): Statistik Austria, Gebietsstand 1.1.2021

Einwohnerentwicklung St. Pölten-Land, Quelle: Statistik Austria (statistik.at)

Die **Marktgemeinde Frankenfels**³ liegt im Mostviertel, im Pielachtal und zählte zum 01.01.2025 ca. 1.860 Einwohner. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst rund 56 km².



Bezirksübersicht St. Pölten-Land, Quelle: noe.gv.at

³ Quelle: wikipedia.org

Die Gemeinde besteht nur aus der Katastralgemeinde Frankenfels. Die Nachbargemeinden sind im Norden Texingtal, im Nordosten Kirchberg an der Pielach, im Osten Loich, im Südosten Schwarzenbach an der Pielach, im Südwesten Puchenstuben, im Westen St. Anton an der Jeßnitz und im Nordwesten St. Georgen an der Leys.

In Frankenfels befinden sich ein Kindergarten, eine Volksschule sowie eine neue Mittelschule.

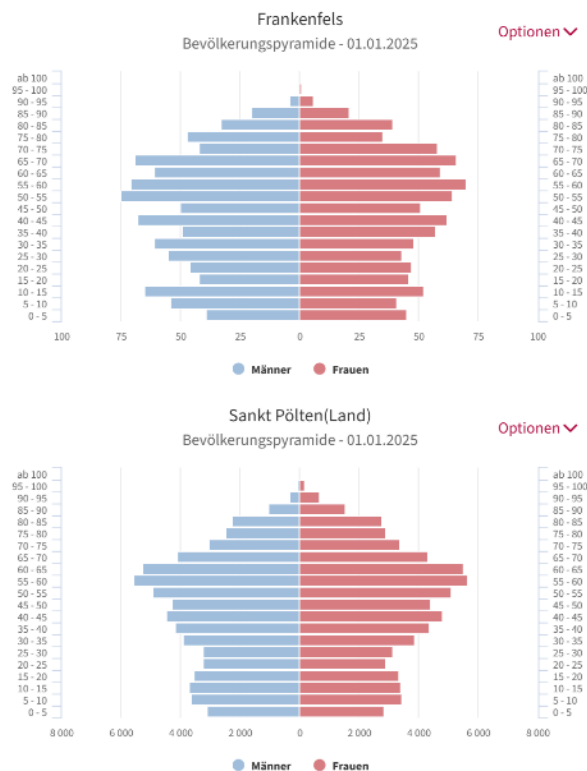
Die medizinische Versorgung ist durch einen Arzt für Allgemeinmedizin und eine Zahnärztin gegeben. Darüber hinaus stehen ua. in der Landeshauptstadt St. Pölten zahlreiche Fachärzte sowie das Landeskrankenhaus zur Verfügung.

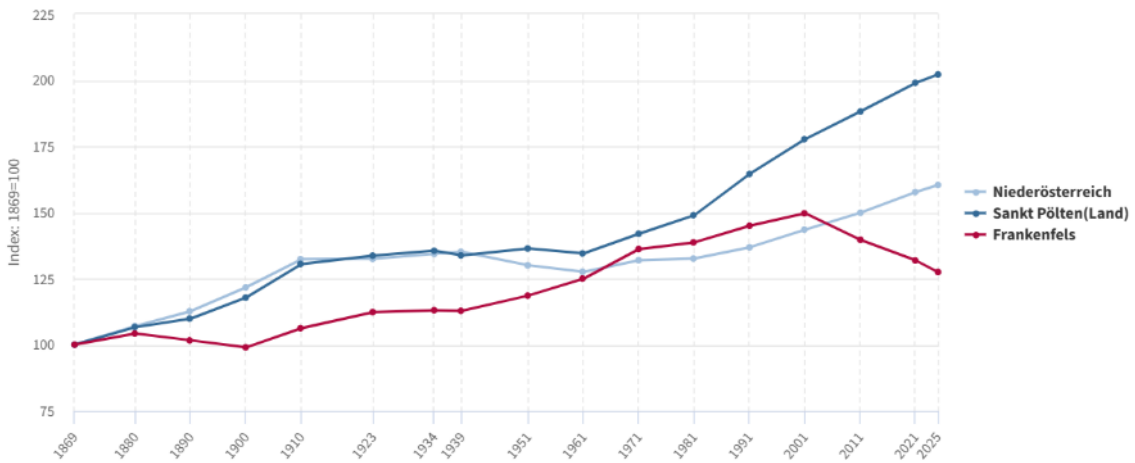
Frankenfels liegt an der Mariazeller Bahn und ist durch die B 39 an das höherrangige Straßennetz angebunden.

Entfernungen:

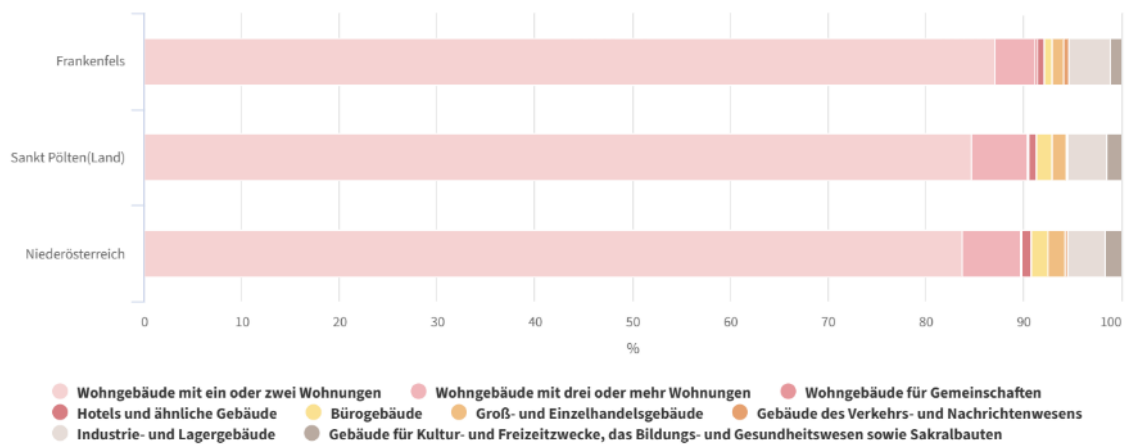
Lilienfeld	ca. 31 km
Melk	ca. 44 km
St. Pölten	ca. 43 km
Wien	ca. 102 km

2.1.1. Statistische Daten





Bevölkerungsentwicklung; Quelle: Statistik Austria (statistik.at)



Gebäudeeigenschaft; Quelle: Statistik Austria (statistik.at)

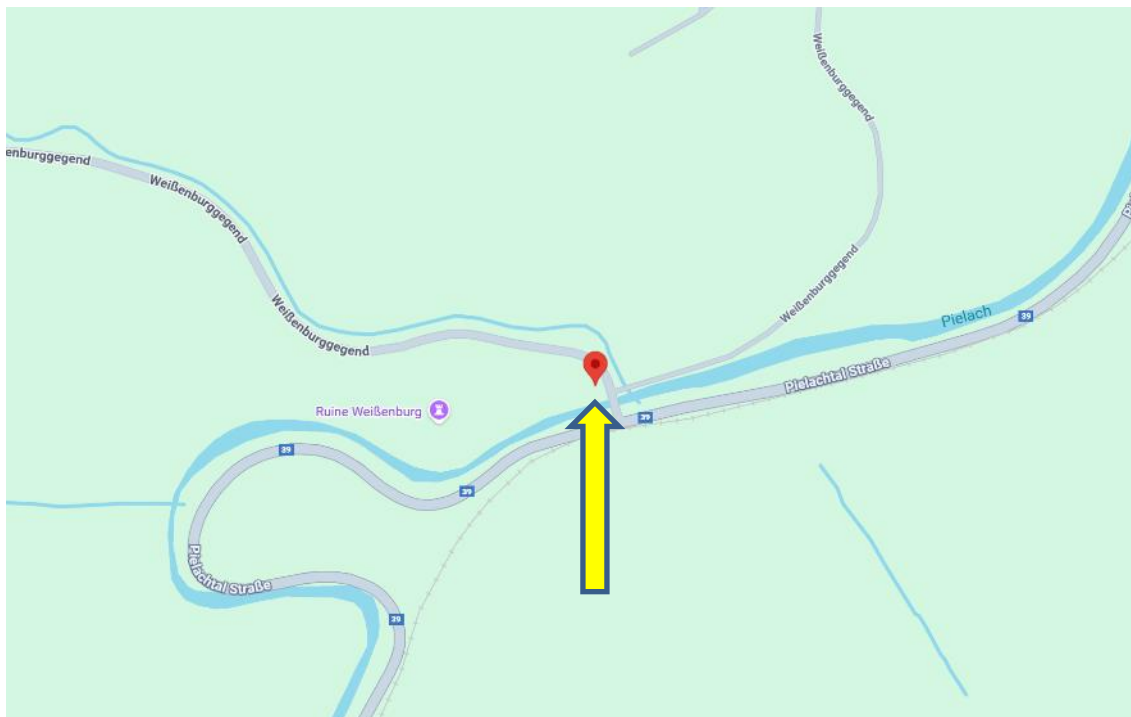
2.2. Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich nördlich der B 39 sowie der Bahnstrecke.

Südlich fließt die Pielach.

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend unbebaut und forstwirtschaftlich genutzt.

2.2.1. Lageplan, Luftbild, Orthofoto



Lageplan; Quelle: maps.google.at



Luftbild; Quelle: bing.com



Orthofoto, Quelle: atlas.noe.gv.at

2.2.2. Hochwasserabflussbereich

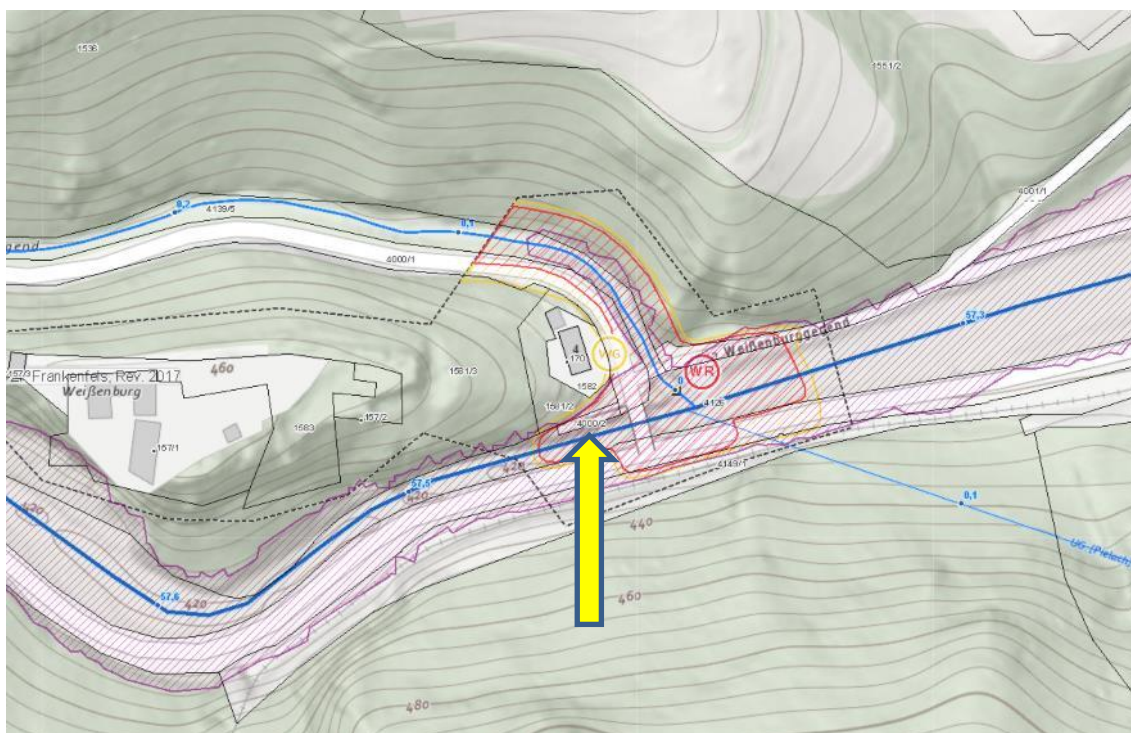
Hochwasserabflussbereiche sind jene Flächen, die bei verschiedenen großen Hochwässern überflutet werden. Meistens werden die Abflussbereiche für 30-, 100- und 300-jährige Hochwässer dargestellt. Das sind Hochwasserereignisse die statistisch alle 30/100/300 Jahre auftreten können.

Die Hochwasserverhältnisse an einem Fluss können sich im Lauf der Zeit verändern. Die Abflussbereiche im Wasserdatenverbund NÖ sind daher nur eine vorläufige Information.

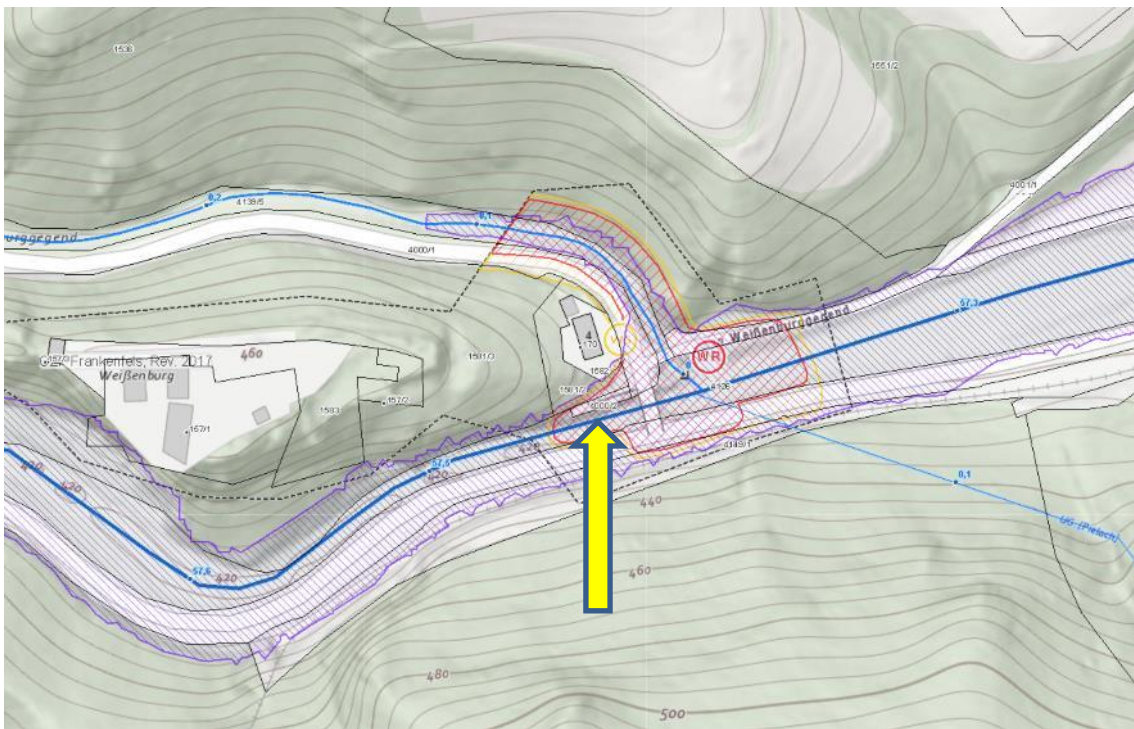
Wie in nachstehenden Grafiken ersichtlich, befindet sich die gegenständliche Liegenschaft laut Abfrage beim Wasserdatenverbund auf der Homepage des Landes NÖ derzeit teilweise im Hochwasserabflussbereich HQ 30 / 100 / 300 sowie innerhalb der gelben und roten Gefahrenzone Wildbach.

Legende:

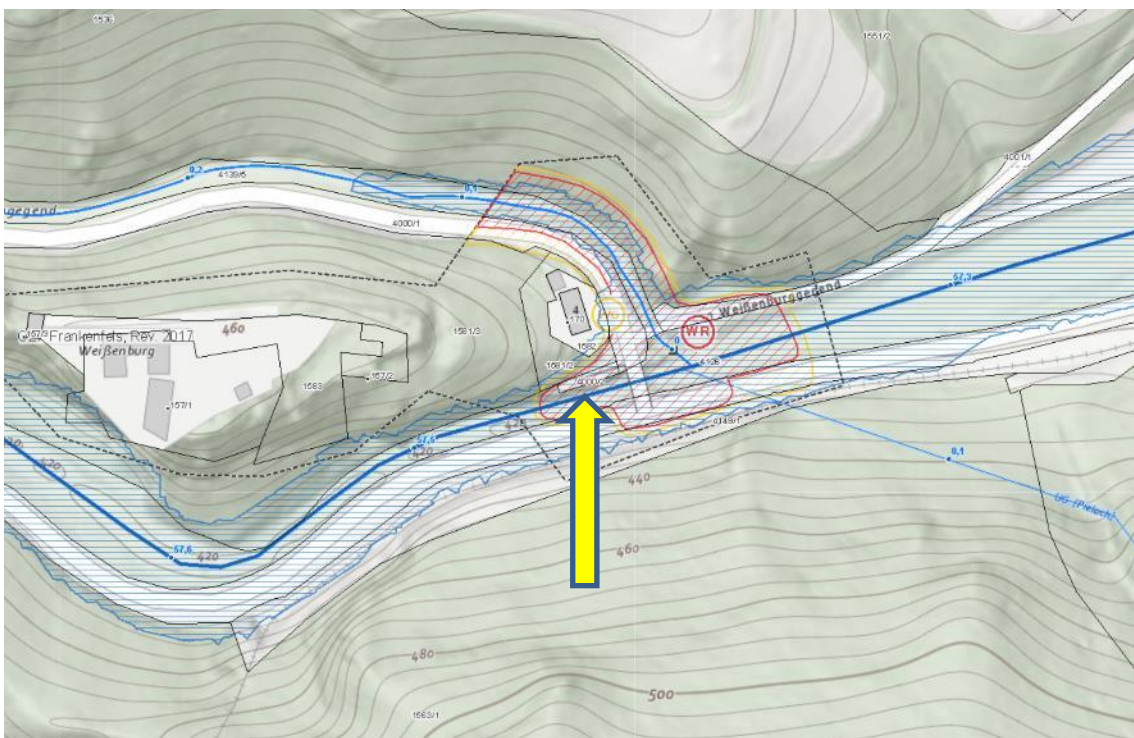
 Hochwasser HQ30	 Hochwasser HQ100	 Hochwasser HQ300
 WLKV Kompetenzpunkte	 Lawinen gelbe Zonen	
 Wildbach rote Zonen	 Braune Hinweisbereiche	
 Lawinen rote Zonen	 Blaue Vorbehaltsbereiche	 Raumrelevante Bereiche
 Wildbach gelbe Zonen	 Violette Hinweisbereiche	 Plangebiete



Hochwasserabflussbereich HQ30; Quelle: atlas.noe.gv.at



Hochwasserabflussbereich HQ100; Quelle: atlas.no.e.gv.at



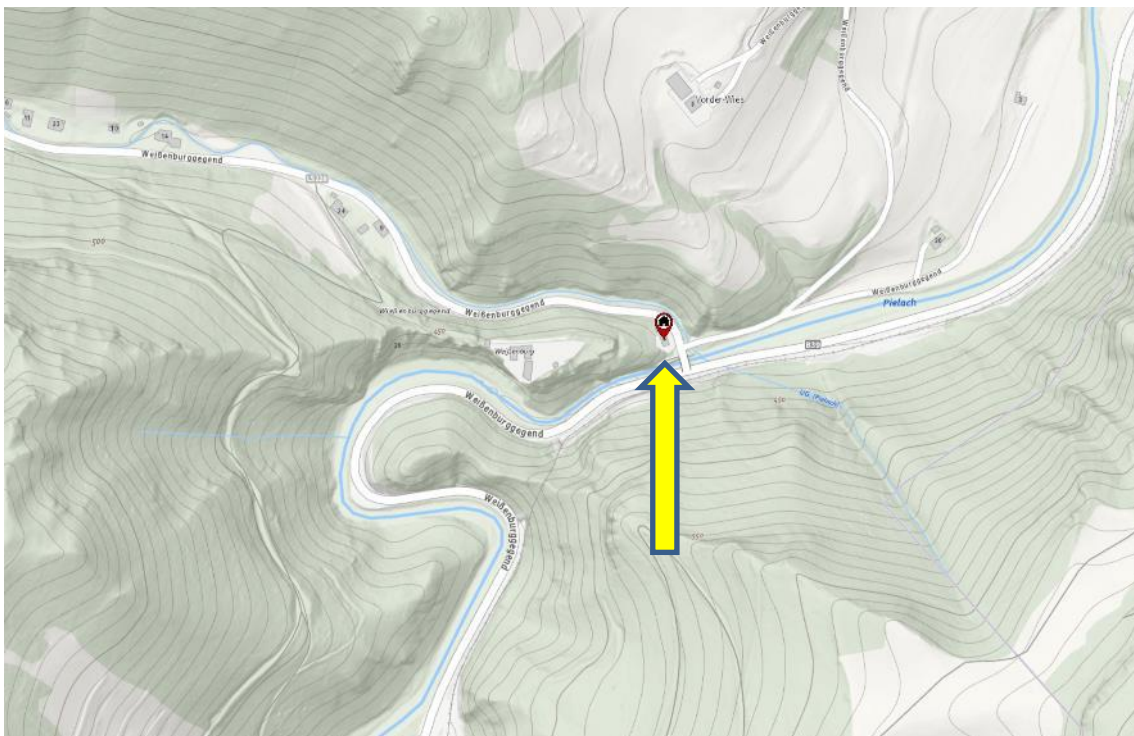
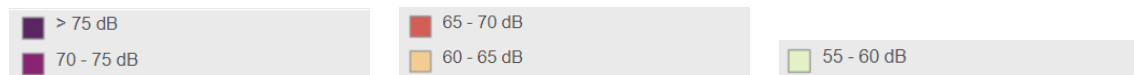
Hochwasserabflussbereich HQ300; Quelle: atlas.no.e.gv.at

2.2.3. Lärminfo

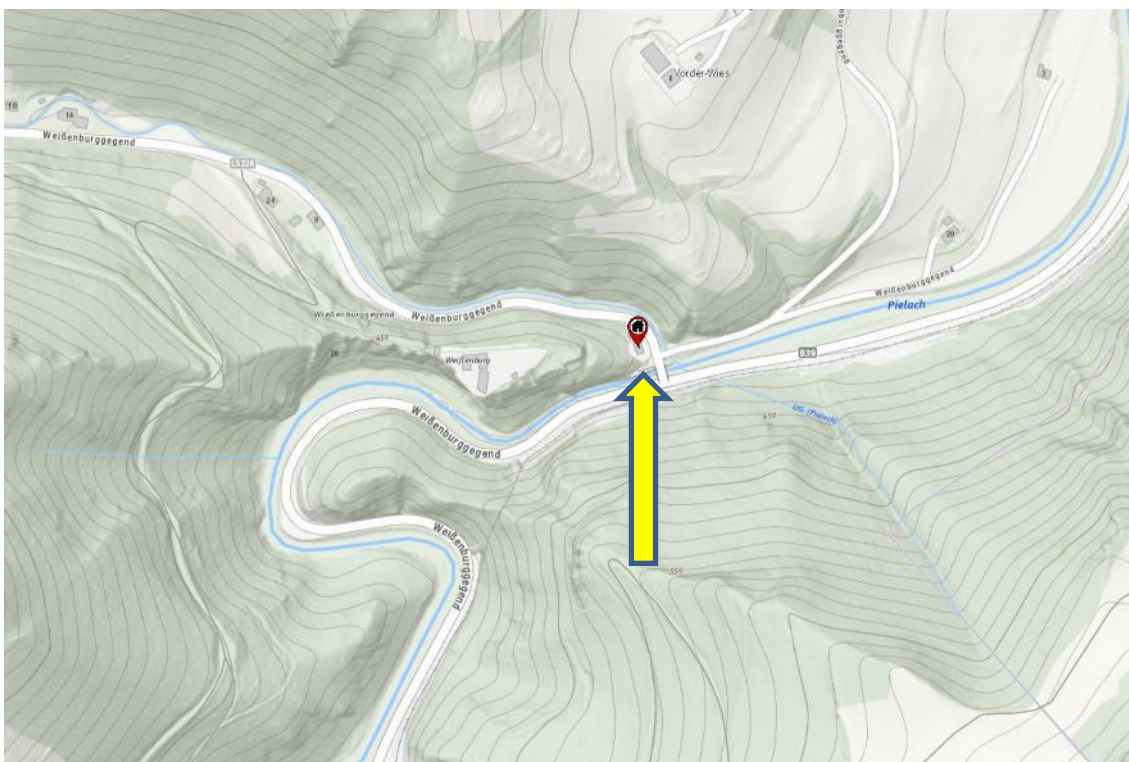
Die Liegenschaft befindet sich nördlich der B 39 mit entsprechender Frequenz sowie der Bahnstrecke.

Es werden daher im Folgenden die erhobenen Lärmkarten abgebildet.

Legende



Lärmkarte Straßenverkehr; Quelle: laerminfo.at



Lärmkarte Schienenverkehr; Quelle: laerminfo.at

Die Liegenschaft befindet sich demnach nicht in einem Gebiet mit einer erhöhten Lärmbeeinträchtigung durch Straßen- und/oder Schienenverkehr.



2.3. Grundbuchstand

Die EZ 107 besteht aus den Grundstücken Nummer .170, 1581/2 sowie 1582 und liegt in der Katastralgemeinde 19202 Frankenfels.

Die Abfrage des nachfolgenden Grundbuchsatzes erfolgte am 01.10.2025.

```

KATASTRALGEMEINDE 19202 Frankenfels                               EINLAGEZAHL  107
BEZIRKSGERICHT St. Pölten
*****
Letzte TZ 5030/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
.170      Bauf.(10)                82      Weißenburggegend 4
1581/2    Gärten(10)              614
1582      GST-Fläche              505
          Bauf.(10)                32
          Bauf.(20)              473
GESAMTFLÄCHE                1201
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
***** B *****
  6 ANTEIL: 1/1
    Marion Burisch
    GEB: 1978-04-16 ADR: Weißenburggegend 3, Frankenfels 3213
      a 7825/2011 Leibrentenvertrag 2010-06-16 Eigentumsrecht
      b 7927/2015 Übergabsvertrag 2014-11-07 Eigentumsrecht
      c 7927/2015 Zusammenziehung der Anteile
***** C *****
  1 a 7825/2011 Leibrentenvertrag 2010-06-16
      PFANDRECHT                                monatl EUR 300,--
      12 % VZ, NGS EUR 720,-- für
      Schagerl Leopold, geb 1946-10-19
  3 a 7825/2011 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
      a 7318/2017 Rückstandsausweis 2017-12-07
      PFANDRECHT                                vollstr EUR 968,10
      Antragskosten: EUR 101,80 für
      Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
      (3 E 5536/17m)
  4 a 2077/2018 Bescheid 2018-02-13
      PFANDRECHT                                vollstr EUR 25.844,71
      Antragskosten: EUR 574,-- für
      Bundesland Niederösterreich, BH St. Pölten (3 E 1525/18k)
  5 a 1935/2020 Rückstandsausweis 2020-03-25
      PFANDRECHT                                vollstr EUR 881,20
      Antragskosten EUR 106,90
      für Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
      im Bezirk St. Pölten (3 E 1270/20p)
  6 a 1538/2024 Rückstandsausweis 2024-03-12
      PFANDRECHT                                vollstr EUR 1.708,34
      Antragskosten EUR 112,40 für
      Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im
      Bezirk St. Pölten (3 E 1051/24p)
  7 a 4251/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
      Hereinbringung von vollstr. EUR 39.051,36 samt Anhang gemäß
      Beschluss vom 2025-08-07, Kosten EUR 1.503,90, EUR 25,--,

```

Antragskosten EUR 1.595,96 für
Leopold Schagerl geb 1946-10-19 (32 E 12/25h)
8 a 5030/2025 Exekutionsbewilligung 2025-09-22
PFANDRECHT vollstr EUR 1.438,33
Kosten: EUR 86,70, Antragskosten: EUR 129,60 für
Republik Österreich, Einbringungsstelle (31 E 2741/25z)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.3.1. Grundstücksgröße

Die Grundstücke Nummer .170, 1581/2 sowie 1582 weisen laut vorangeführtem Grundbuchsauszug eine unverbindliche Fläche von insgesamt 1.201 m² auf.

Es ist anzumerken, dass die im Grundbuch eingetragenen Nutzungsarten nicht der Flächenwidmung gemäß niederösterreichischem Raumordnungsgesetz entsprechen.

Ein Ausweis im Grenzkataster erfolgte bisher noch nicht. Die Grundstücksgrenzen gelten somit als nicht gesichert.⁴

2.3.2. Eigentumsverhältnisse

Laut vorangeführtem Grundbuchsauszug befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zum Abfragezeitpunkt im Alleineigentum von Frau Marion Burisch.

2.3.3. Rechte und Lasten

Das A2-Blatt weist keine Eintragungen aus. Dem C-Blatt sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

- TZ 7825/2011 Pfandrecht aus dem Leibrentenvertrag vom 16.06.2010 für Herrn Leopold Schagerl, geb. am 19.10.1946

⁴ Gemäß § 8 Vermessungsgesetz ist der Grenzkataster bestimmt

1. zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke
2. zur Ersichtlichmachung
 - a. der Benützungsarten
 - b. der Flächenmaße
 - c. der vermessungsbehördlich bescheinigten Änderungen des Katasters
 - d. sonstiger Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke und
 - e. zur Ersichtlichmachung der geocodierten (raumbezogenen) Adressen der Grundstücke und der darauf befindlichen Gebäude

- TZ 7318/2017 Pfandrecht aus dem Rückstandsausweis vom 07.12.2017 für den GVU
- TZ 2077/2018 Pfandrecht aus dem Bescheid vom 13.02.2018 für das Land NÖ
- TZ 1935/2020 Pfandrecht aus dem Rückstandsausweis vom 25.03.2020 für den GVU
- TZ 1538/2024 Pfandrecht aus dem Rückstandsausweis vom 12.03.2024 für den GVU
- TZ 4251/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
- TZ 5030/2025 Pfandrecht aus der Exekutionsbewilligung vom 22.09.2025 für die Republik Österreich

Da die Bewertung geldlastenfrei erfolgt, sind die eingetragenen Pfandrechte zum Zwecke der Erstattung dieses Gutachtens nicht von Relevanz.

Anmerkung: Der Leibrentenvertrag wurde lediglich mit einem Pfandrecht besichert. Eine Reallast wurde diesbezüglich im C-Blatt der Grundbuchseinlage nicht einverleibt.

Es wird ausdrücklich auf Punkt Zwölftens des Leibrentenvertrages hingewiesen, demnach bei einer allfälligen Veräußerung des Vertragsobjektes die Käufer solidarisch mit den Erwerbern weiterhin persönlich für die Verpflichtungen aus diesem Verträge haften.

Ob es sich hierbei um eine Reallast handelt, stellt eine Rechtsfrage dar, die vom SV nicht zu beantworten ist.


Sollte eine rechtliche Beurteilung dergestalt ausfallen, dass der Leibrentenvertrag auf den Ersteher übergeht, so wäre eine Nachbewertung vorzunehmen.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Richter wurde der SV informiert, dass diese Einverleibung als Pfandrecht (und nicht als Reallast) zu betrachten ist. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ergibt sich demnach nicht.

2.3.4. TZ 7825/2011 Leibrentenvertrag v. 16.06.2010 + Erklärung v. 20.11.2014


192 032 E 12/25 h ON 1.3, 1

Abgabenerklärung erstattet
am: 30.6.2010
zu ErfNr: 10-240.461/2010
Mag. Alexander Winkler
öffentlicher Notar
Kirchberg an der Pielach

 **MAG. ALEXANDER WINKLER**
ÖFFENTLICHER NOTAR
3204 Kirchberg/Pielach • Schloßstraße 1
Telefon (02722) 7420 • Fax 7420-4
E-mail: kanzlei@notar-winkler.at

Geschäftszahl: 704

Ausfertigung



Notariatsakt

Vor mir, Magister Alexander Winkler, öffentlichem Notar, mit dem Amtssitz in Kirchberg an der Pielach, Niederösterreich, sind heute in meiner Amtskanzlei in 3204 Kirchberg an der Pielach, Schloßstraße 1, erschienen, die Parteien, und zwar: -----

1. Herr **Leopold Schagerl**, geboren am 19.10.1946 (neunzehnten Oktober neunzehnhundertsechszwanzig), 2630 Ternitz, Johann Steiner Gasse 37, ausgewiesen durch dessen Reisepass der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen vom 22.04.2010 (zweiundzwanzigsten April zweitausendzehn), Nummer P 4493160-----
im folgenden Verkäufer genannt - und -----
2. Herr **Markus Waschofer**, geboren am 10.12.1971 (zehnten Dezember neunzehnhunderteinundsiebzig), 3203 Rabenstein an der Pielach, Steinklamm 61, ausgewiesen durch dessen Führerschein der Bezirkshauptmannschaft Sankt Pölten vom 15.03.2001 (fünfzehnten März zweitausendeins), Nummer 319-2001/747 sowie-----
3. Frau **Marion Burisch**, geboren am 16.04.1978 (sechzehnten April neunzehnhundertachtundsiebzig), 3233 Kilb, Frein 7, ausgewiesen durch deren Führerschein der Bezirkshauptmannschaft Sankt Pölten vom 22.05.1998 (zweiundzwanzigsten Mai neunzehnhundertachtundneunzig), Nummer 19981079 -----
- im folgenden Käufer genannt - -----

und haben errichtet den nachstehenden-----

Seite Eins

ON 1.3, 2

Leibrentenvertrag

Erstens: Den Gegenstand dieses Vertrages - im folgenden kurz Vertragsobjekt genannt - bildet die folgende Liegenschaft:

GRUNDBUCH 19202 Frankenfels
BEZIRKSGERICHT St. Pölten
EINLAGEZAHL 107

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1581/2		Baufl. (begrünt)	614	
1582		GST-Fläche	505	
		Baufl. (Gebäude)	32	
		Baufl. (befestigt)	473	
.170		Baufl. (Gebäude)	82	Weißenburggegend 4
GESAMTFLÄCHE			1201	

***** A1 *****
***** A2 *****
***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
Schagerl Leopold
GEB: 1946-10-19 ADR: Weißenburggegend 4 3213
a 1955/1976 Einantwortungsurkunde 1975-09-04 Eigentumsrecht
b 7750/1988 Einantwortungsurkunde 1987-07-16 Eigentumsrecht
c 7750/1988 Zusammenziehung der Anteile

Zweitens: Der Verkäufer verkauft und übergibt nun an die Käufer und diese kaufen und übernehmen je zu gleichen Teilen vom Erstgenannten das oben näher bezeichnete Vertragsobjekt samt allem rechtlichen und physischen Zubehör, um die seitens der Käufer oder deren Rechtsnachfolger zu erbringenden, im folgenden Punkt näher umschriebene Gegenleistung.

Drittens: Die Gegenleistung der Käufer besteht aus der Bezahlung einer monatlichen Leibrente von € 300,00 (dreihundert Euro), beginnend mit 01.07.2010 (ersten Juli zweitausendzehn), und weiters fällig immer am Ersten eines folgenden Monates, wobei ein Respiro von fünf Tagen als vereinbart gilt.

Diese Rente gebührt dem Verkäufer auf seine Lebenszeit. Bei Nichteinhaltung der obigen Zahlungstermine sind von den jeweils fälligen Leibrentenzahlungen 12 % (zwölf Prozent) Verzugszinsen pro anno zu leisten.

Mit dem Ableben des Verkäufers erlöschen die in diesem Vertrag von den Käufern übernommenen Verbindlichkeiten; in diesem Fall sind sie zu keinen weiteren Leistungen an die Erben des Verkäufers verpflichtet, ausgenommen die Verbindlichkeiten zur Leistung fälliger, jedoch noch nicht entrichteter Leibrentenzahlungen.

Viertens: Es wird ausdrücklich die Wertbeständigkeit des Leibrentenbetrages von € 300,00 (dreihundert Euro) vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von

ON 1.3, 3

Statistik Austria monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2005 (zweitausendfünf) oder ein an seine Stelle tretender Index. -----

Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat des Vertragsabschlusses errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 3 % (drei Prozent) bleiben unberücksichtigt. -----

Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Forderungsbetrages als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat. -----

Diese Wertsicherungsvereinbarung hat nur obligatorische Wirkung, sie kann grundbüchlich nicht sichergestellt werden. -----

Fünftens: Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Käufer erfolgt mit 01.07.2010 (ersten Juli zweitausendzehn), von welchem Zeitpunkte an auch Gefahr und Zufall sowie die Verpflichtung zur Leistung der Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben und Lasten auf sie übergehen. -----

Sechstens: Für ein bestimmtes Flächenausmaß oder eine besondere Beschaffenheit des Vertragsobjektes wird seitens des Verkäufers keine Haftung übernommen, er leistet jedoch Gewähr für die vollständige lastenfreie Übergabe, insbesondere dafür, dass keine aufrechten Bestandverhältnisse am Vertragsobjekt bestehen. -----

Der Verkäufer erklärt, dass ihm keine Anhaltspunkte bekannt sind, die darauf hindeuten, dass auf dem Vertragsobjekt umweltgefährdendes Material abgelagert ist oder jemals war. -- Der Verkäufer erklärt weiters, dass keine das Vertragsobjekt betreffenden Gerichts- oder Verwaltungsverfahren anhängig sind oder angedroht wurden und die Baulichkeiten dem baubehördlichen Konsens entsprechen. -----

Die Vertragsparteien halten fest, dass kein Energieausweis übergeben wurde, es gilt somit auf Grund einer gesetzlichen Anordnung eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. -----

Siebtens: Zur Sicherstellung der oben näher umschriebenen Leibrentenforderung des Verkäufers von € 300,00 (dreihundert Euro) samt 12 % (zwölf Prozent) Verzugszinsen und einer hiemit bestellten Nebengebührenkaution von € 720,00 (siebenhundertzwanzig Euro), die zur

ON 1.3, 4

Deckung der übrigen in dieser Urkunde angeführten Nebenverbindlichkeiten, die nicht ohnehin denselben Rang wie das Kapital genießen, wie insbesondere der länger als drei Jahre rückständigen Verzugszinsen und der mit zwangsweiser Einbringung der Leibrentenbeträge verbundenen Kosten, Gebühren und Auslagen, dient, verpfänden die Käufer die gesamte Liegenschaft **Einlagezahl 107 Grundbuch 19202 Frankenfels**. -----

Achtens: Die Käufer erteilen weiters ihre ausdrückliche Einwilligung, dass dieser Notariatsakt in Ansehung aller von ihnen im Punkt Drittens übernommenen Verpflichtungen und der Verpflichtung zur Bezahlung einer monatlichen Leibrente von € 300,00 (dreihundert Euro) samt 12% (zwölf Prozent) Verzugszinsen gemäß Paragraph drei der geltenden Notariatsordnung sofort vollstreckbar sein soll. -----

Neuntens: Die Kosten und Gebühren der Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung sowie jegliche sonst hieraus erwachsenden Auslagen werden von den Käufern getragen. -----
Die von der Leibrente allenfalls zu zahlenden Personalsteuern (Einkommensteuer) hat der Verkäufer zu tragen. -----

Zehntens: Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft **Einlagezahl 107 Grundbuch 19202 Frankenfels** gleichzeitig nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können: -----

- a) die Einverleibung des Eigentumsrechtes je zu gleichen Teilen für die Käufer, -----
- b) die Einverleibung des Pfandrechtes für die monatliche Leibrentenforderung von € 300,00 (dreihundert Euro) samt 12 % (zwölf Prozent) Verzugszinsen und einer Nebengebührenskaution von € 720,00 (siebenhundertzwanzig Euro) für den Verkäufer, -----
- c) bei dem Pfandrecht b) dieses Vertragspunktes gemäß Paragraph drei a der Notariatsordnung die Anmerkung der Vollstreckbarkeit des Notariatsaktes. -----

Elftens: Die Käufer verpflichten sich, das Pfandobjekt stets in gutem Zustande zu erhalten, bei einer inländischen Versicherungsanstalt ausreichend gegen Brandschaden versichert zu halten und den aufrechten Bestand der Versicherung dem Verkäufer jederzeit nach Verlangen nachzuweisen. -----

ON 1.3, 5

Zwölftens: Bei einer allfälligen Veräußerung des Vertragsobjektes haften die Käufer solidarisches mit den Erwerbern weiterhin persönlich für die Verpflichtungen aus diesem Verträge. --

Dreizehtens: Die Käufer erklären an Eides Statt, dass sie österreichische Staatsbürger sind. --

Vierzehntens: Zum Zwecke der Gebühren- beziehungsweise Steuerbemessung wird angegeben: -----

Der dreifache Einheitswert des Vertragsobjektes beträgt laut Einheitswertbescheid des Finanzamtes Sankt Pölten zum 01.01.2010 (ersten Jänner zweitausendzehn), Aktenzeichen 29 047-2-0201/4, € 11.118,93 (elftausendeinhundertachtzehn Euro dreiundneunzig Cent). -----

Fünfzehntens: Bestimmt wird, dass von diesem Notariatsakte den Parteien und deren Rechtsnachfolgern wiederholte Ausfertigungen über einseitiges Verlangen auf Kosten des Ersuchenden erteilt werden können. -----

Hierüber wurde vorstehender Notariatsakt von mir aufgenommen, den Parteien von mir vollinhaltlich vorgelesen, von den Parteien als ihrem Willen vollkommen entsprechend anerkannt und sohin von ihnen vor mir eigenhändig unterschrieben. -----
Kirchberg an der Pielach, am 16.06.2010 (sechzehnten Juni zweitausendzehn). -----

Ronald Schögl Wusthofer Markus Paul Mauer



[Handwritten signature]
öffentlicher Notar

ON 1.3, 6



DR. FLORIAN BINDER, LL.M., EMBA
ÖFFENTLICHER NOTAR
3204 Kirchberg an der Pielach | Schloßstraße 1
Tel. 02722 / 7420 | Fax -4 | florian.binder@notar.at
UID: ATU68576944 | DVR: 4011885

ERKLÄRUNG

Mit Leibrentenvertrag vom 16.06.2010, GZ 704 des seinerzeitigen öffentlichen Notars Mag. Alexander Winkler, Kirchberg an der Pielach, hat Herr Leopold Schagerl, geboren am 19.10.1946, die Liegenschaft EZ.107 KG 19202 Frankenfels an Herrn Markus Waschhofer, geboren am 10.12.1971, und Frau Marion Burisch, geboren am 16.04.1978, gegen eine wertgesicherte, grundbücherlich sichergestellte monatliche Leibrentenzahlung je zur Hälfte übergeben.

Mit Übergabsvertrag vom 07.11.2014, GZ 38 des öffentlichen Notars Dr. Florian Binder, Kirchberg an der Pielach, hat nunmehr Herr Markus Waschhofer, geboren am 10.12.1971, die ihm gehörige Hälfte der Liegenschaft EZ. 107 KG 19202 Frankenfels an Frau Marion Burisch, geboren am 16.04.1978, gegen Übernahme der Leibrentenforderungen aufgrund des Leibrentenvertrages vom 16.06.2010 übergeben. Gemäß Punkt "Elftens" des Übergabsvertrages vom 07.11.2014 ist die Rechtswirksamkeit des genannten Vertrages aufschiebend bedingt vom Vorliegen einer Erklärung des Herrn Leopold Schagerl, geboren am 19.10.1946, mit welcher er Herrn Markus Waschhofer aus der Haftung für die Leibrentenforderungen aufgrund des Leibrentenvertrages vom 16.06.2010 entlässt.

Herr **Leopold SCHAGERL**, geboren am **19.10.1946**, 2630 Ternitz, Johann-Steiner-Straß 37, erklärt keine Einwände gegen die vorstehende näher bezeichnete Eigentumsübertragung an Frau Marion Burisch zu haben und stimmt der befreienden Schuldübernahme durch diese ausdrücklich zu.



ON 1.3, 7

Herr Leopold Schagerl entlässt daher Herrn Herrn Markus Waschhofer aus der Haftung für die Leibrentenforderungen (einschließlich allfälliger Nebenforderungen) aufgrund des Leibrentenvertrages vom 16.06.2010 mit Wirksamkeit zum 01.12.2014.

Die mit der Errichtung und Verbücherung dieser Urkunde verbundenen Kosten und Gebühren gehen jedenfalls nicht zu Lasten des Herrn Leopold Schagerl.

19. 10. 1846
NEUNKIRCHEN 20. Nov. 2014
Leopold Schagerl

ON 1.3, 8

Diese für Herrn **Markus Waschhofer**, geboren am 10.12.1971, bestimmte erste Ausfertigung stimmt mit der in meinen Akten zur Geschäftszahl 704 erlegenden, aus zwei je ungestempelten Bögen bestehenden Urschrift vollkommen überein.-----
Kirchberg an der Pielach, am sechzehnten Juni zweitausendzehn (16.06.2010).-----



Öffentlicher Notar

2.3.5. TZ 2077/2018 Bescheid vom 13.02.2018

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT ST. PÖLTEN
Fachgebiet Soziale Verwaltung
3100 St. Pölten, Am Bischofteich 1



Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, 3100

Frau
Marion Burisch
Weißenburggegend 4
3213 Frankenfels

2077/18

PLJ3-B-14528/008
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: soziales.bhpl@noel.gv.at
Fax: 02742/9025-37511 Internet: <http://www.noel.gv.at>
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0032441

-	Bezug	BearbeiterIn	(0 2742) 9025 Durchwahl	Datum
		Sabine Lampl	37546	13. Februar 2018

Betrifft
Burisch Marion, geb. 16.04.1978, Bedarfsorientierte Mindestsicherung - Kostenersatz

Bescheid

Die Kosten der Frau Marion Burisch mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St.Pölten vom 22.11.2017 gewährten Leistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung im Zeitraum von 2015 bis 2017 in der Höhe von € 25.844,71 werden zugunsten des Landes Niederösterreich als Träger der Mindestsicherung an der Liegenschaft EZ. 107, Grundbuch 19202 , grundbücherlich sichergestellt.

Rechtsgrundlage

§ 6 Abs. 1 und 4 sowie Abs. 5 NÖ MSG, LGBl. 9205 idF. LGBl. Nr. 24/2016

Begründung

Marion Burisch erhält auf Grund des im Spruch genannten Bescheides Leistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung zur Deckung des notwendigen Lebensunterhalts und zur Deckung des Wohnbedarfs sowie Leistungen zum Schutz bei Krankheit. Die im Zeitraum von 2015 bis 2017 dafür aufgelaufenen nicht verjährten Kosten betragen € 25.844,71.

Marion Burisch verfügte zum Zeitpunkt des Beginns der Hilfgewährung über folgendes Vermögen, von dessen Verwertung vorerst abzusehen war: Liegenschaft EZ. 107, Grundbuch 19202 Frankenfels.

Dieser Sachverhalt wurde Marion Burisch, mit Schreiben vom 19.1.2018 nachweislich zur Kenntnis gebracht. Bis zur Ausfolgung dieses Bescheides wurde keine Stellungnahme abgegeben.

BG 192 TZ 2077/2018

- 2 -

Rechtlich folgt:

Gemäß § 6 Abs. 1 NÖ MSG hat die Bemessung von Leistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung unter Berücksichtigung des Einkommens und des verwertbaren Vermögens der Hilfe suchenden Person zu erfolgen.

Von der Verwertung von unbeweglichem Vermögen ist jedoch gemäß § 6 Abs. 4 NÖ MSG solange abzusehen, als dieses der Deckung des notwendigen Wohnbedarfs der Hilfe suchenden Person und der ihr gegenüber gesetzlich unterhaltsberechtigten oder in Lebensgemeinschaft lebenden Personen dient. Werden Leistungen nach diesem Gesetz länger als sechs unmittelbar aufeinander folgende Monate bezogen, kann allerdings eine grundbücherliche Sicherstellung der Ersatzforderung vorgenommen werden.

Gemäß § 26 Abs. 1 Z. 3 NÖ MSG ist die Person, der Leistungen der Bedarfsorientierten Mindestsicherung gewährt worden sind, zum Ersatz der dafür aufgewendeten Kosten verpflichtet, wenn und insoweit im Fall des § 6 Abs. 4 die Verwertung von Vermögen nachträglich möglich und zumutbar wird.

Marion Burisch erhält seit 17.11.2014 Leistungen zur Deckung des notwendigen Lebensunterhalts und des Wohnbedarfs sowie Leistungen zum Schutz bei Krankheit. Die Kosten dafür werden vom Land NÖ getragen, da kein ausreichendes verwertbares Vermögen und Einkommen vorhanden ist. Seit Gewährung der Hilfeleistung sind nunmehr mehr als sechs Monate vergangen.

§ 6 Abs. 4 NÖ MSG erlaubt es, bereits aufgelaufene Kosten im Nachhinein und unabhängig von den Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 NÖ MSG grundbücherlich sicherzustellen, wenn der Hilfeempfänger über vorläufig nicht verwertbares Vermögen verfügt und seit erstmaliger Leistungsgewährung mindestens sechs Monate vergangen sind. Da das Vermögen zum Zeitpunkt der Erlassung dieses Bescheids noch immer nicht verwertbar im Sinne des § 6 Abs. 4 NÖ MSG ist und demnach auch kein Kostenersatz gem. § 26 Abs. 1 Z. 3 NÖ MSG möglich ist, waren die aufgelaufenen Kosten an der derzeit nicht verwertbaren Liegenschaft EZ. 107, Grundbuch 19202 Frankenfels, grundbücherlich sicherzustellen.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

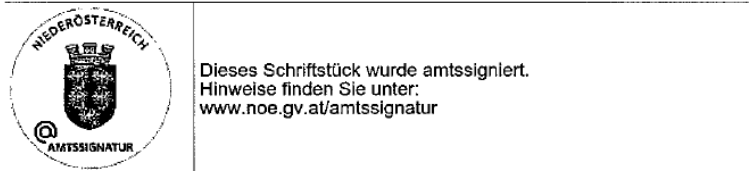
Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei uns einzubringen**. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Für den Bezirkshauptmann

R a t h

BG 192 TZ 2077/2018

- 3 -



Dieser Bescheid ist rechtskräftig seit 15.3.2018
und unterliegt keinem die Vollstreckbarkeit
hemmenden Rechtszug.
Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, am 29.3.2018

BG 192 TZ 2077/2018

VOLLMACHT

mit welcher

Herr WHR Mag. Josef Kronister

Bezirkshauptmann in St. Pölten ermächtigt wird, im Zusammenhang mit der Vollziehung des NÖ Sozialhilfegesetzes 2000 (NÖ SHG), LGBl. 9200 idgF, sowie des NÖ Mindestsicherungsgesetzes (NÖ MSG), LGBl. 9205 idgF,

1. alle mit der grundbücherlichen Einverleibung oder Löschung eines rechtsgeschäftlichen Pfandrechtes für das Land Niederösterreich als Sozialhilfe-/Mindestsicherungsträger,
2. alle mit schriftlichen Darlehensvereinbarungen, der Entgegennahme von Abtretungserklärungen sowie der Eintreibung dieser Forderungen für das Land Niederösterreich als Sozialhilfeträger (3. Abschnitt des NÖ SHG),
3. alle mit einem gesetzlichen Anspruchsübergang (§ 42 NÖ SHG, § 29 NÖ MSG, §§ 13, 14a Bundespflegegeldgesetz [BPGG], BGBl. 110/1993 idgF, § 324 ff Allgemeines Sozialversicherungsgesetz, BGBl. 189/1955 idgF, sowie vergleichbare Bestimmungen) zugunsten des Landes Niederösterreich als Sozialhilfe-/Mindestsicherungsträger,
4. alle mit der Geltendmachung der Rechte des Landes Niederösterreich als Sozialhilfe-/Mindestsicherungsträger gem. § 19 und § 25 Abs. 3 BPGG
5. alle mit der Anzeige sowie der Abgabe eines Kostenanerkennnisses für das Land Niederösterreich als Sozialhilfe-/Mindestsicherungsträger jeweils gem. Art. 6 der „Verordnung über den Kostenersatz in den Angelegenheiten der Sozialhilfe“

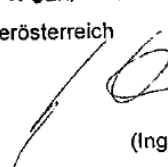
im Zusammenhang stehenden Rechtshandlungen rechtswirksam für das Land Niederösterreich vorzunehmen. Handlungen vor den Zivilgerichten sind von dieser Vollmacht nur so weit umfasst, als es sich nicht um eine Klagsführung im Namen des Landes Niederösterreich handelt.

Die Vertretung des Vollmachtnehmers richtet sich nach § 4 des Gesetzes über die Organisation der Bezirkshauptmannschaften, LGBl 0150 idgF.

St. Pölten, am 13. Jan. 2017

Für das Land Niederösterreich


(Mag. Schwarz)
Landesrätin


(Ing. Androsch)
Landesrat

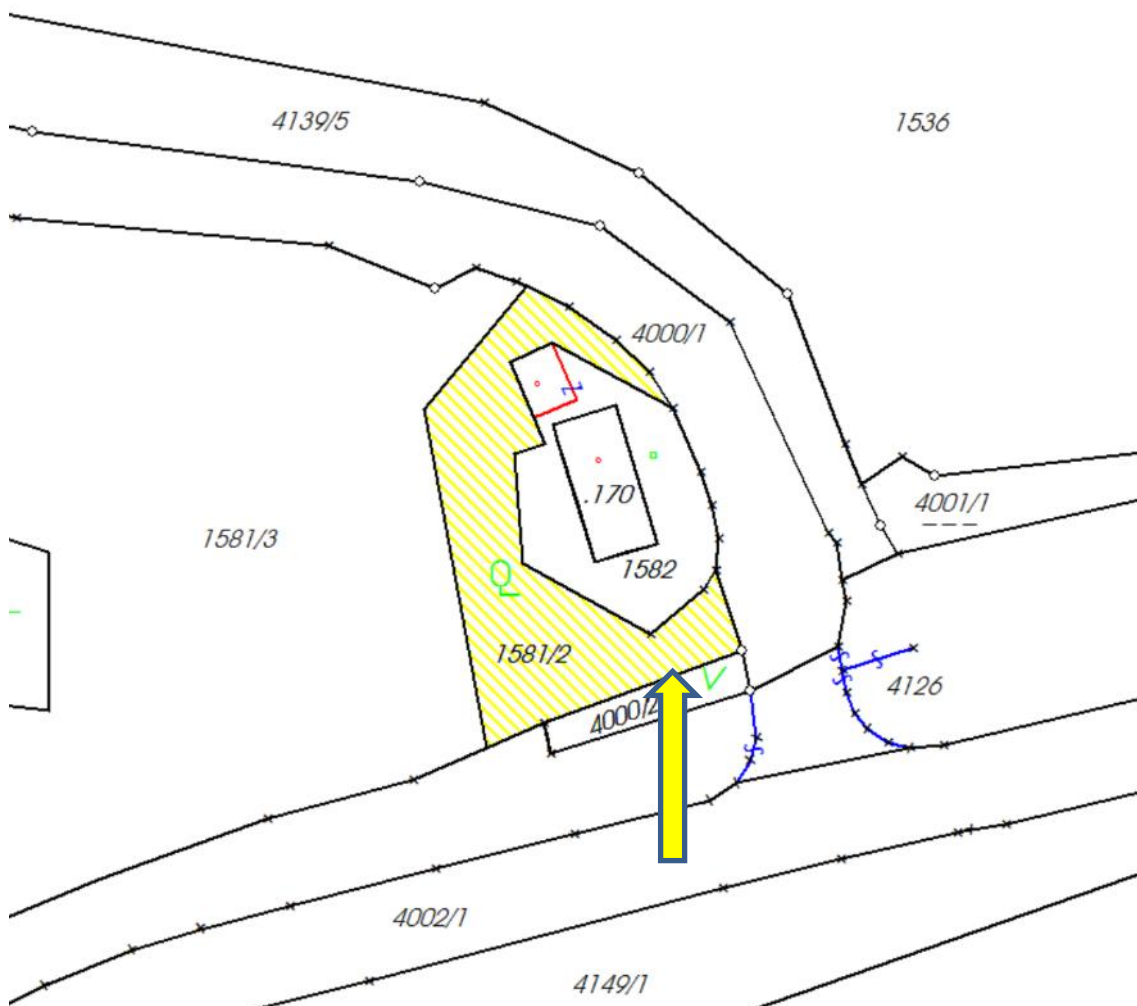
BG 192 TZ 2077/2018

2.4. Digitale Katastermappe und Figuration

Wie in nachfolgendem Auszug aus der digitalen Katastermappe ersichtlich, sind die Grundstücke Nummer 1582 sowie 1581/2 unregelmäßig vieleckig figuriert. Das Grundstück Nummer .170 ist rechteckig figuriert.

Die Grundstücke sind terrassiert, das Geländeniveau steigt Richtung Westen stark an.

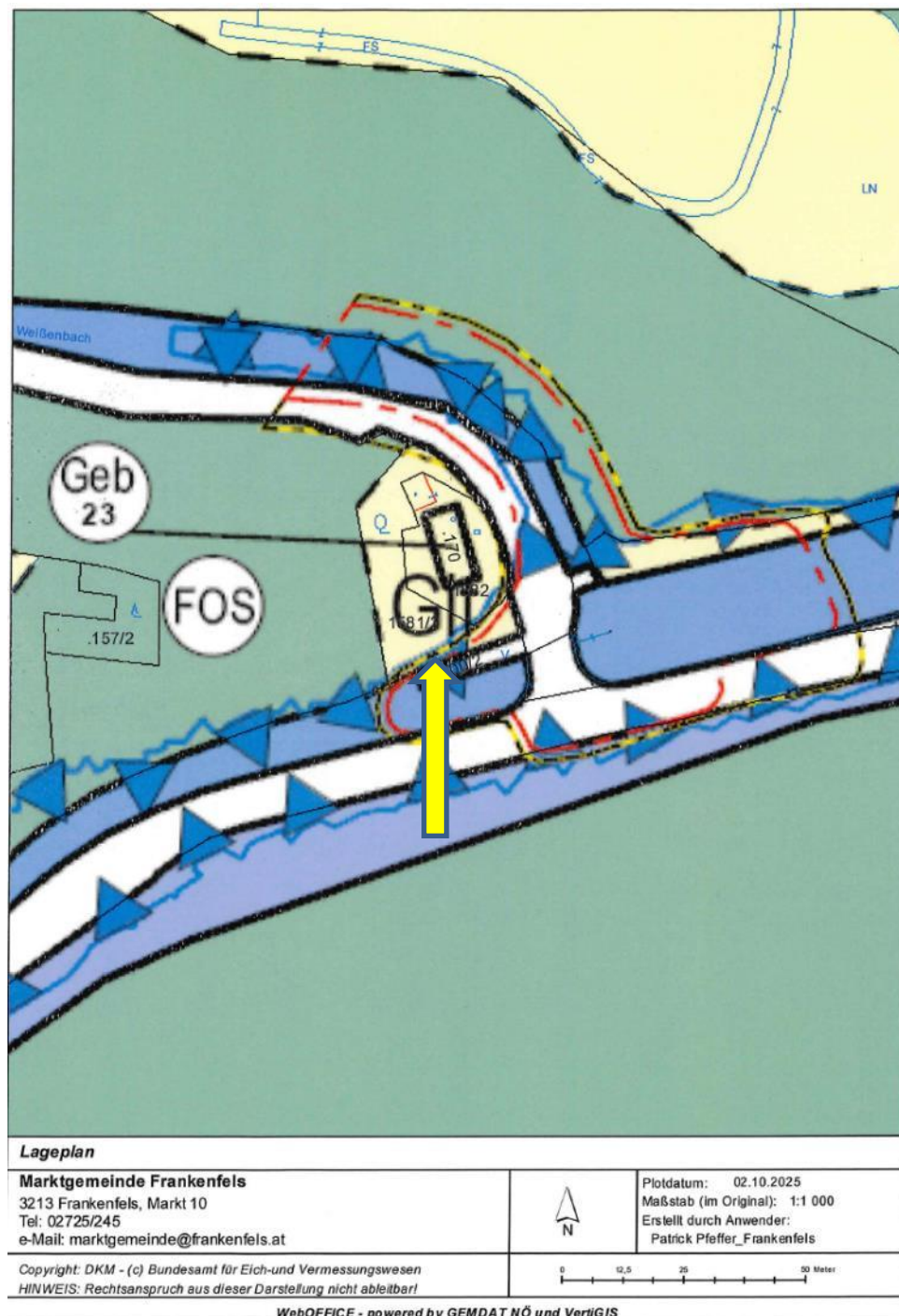
Aus programmtechnischen Gründen ist in nachstehender Grafik lediglich das Grundstück Nummer 1581/2 farblich markiert.



Auszug aus der DKM - nicht maßstabgetreu

2.5. Flächenwidmungsplan

Der folgende Flächenwidmungsplan wurde am 02.10.2025 bei der Marktgemeinde Frankenfels erhoben.



Flächenwidmungsplan– nicht maßstabsgetreu

Demnach weist die Liegenschaft die **Flächenwidmung Grünland – Land- und Forstwirtschaft** auf. Das Wohnhaus ist als Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) gewidmet.

Widmungsart Grünland:

§ 20 des NÖ Raumordnungsgesetzes idGF.

- (1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.
- (2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:
 - 1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig.

Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden.

Weiters sind im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers, sowie für die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig:

 - Zubauten und bauliche Abänderungen
 - die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude
 - die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes
 - 1b. Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:

Die Widmung einer Land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle ist zulässig, wenn sich auf dieser Fläche bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft befindet. Neben den in der Z 1a aufgezählten Bauwerken ist auch die erstmalige Errichtung eines Wohngebäudes zulässig.
 2. Grüngürtel:

Flächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen (einschließlich immissionsabschirmender Maßnahmen) sowie Flächen mit ökologischer Bedeutung. Die Gemeinde hat die Funktion und erforderlichenfalls die Breite des Grüngürtels im Flächenwidmungsplan festzulegen.
 3. Schutzhäuser:

Gast- und Beherbergungsbetriebe sowie Unterstandshütten, die für die Bedürfnisse des fußwegigen Tourismus erforderlich sind.
 4. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:
 - a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
 - b) Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn sie entweder der lit.a nicht entsprechen oder wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs. 5.
 - c) Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile können mit dem Zusatz „Standort“ (Sto) versehen werden, wenn sie vor der Festlegung des Zusatzes zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar waren. Bei bereits gewidmeten Geb müssen die Voraussetzungen der lit. a und b zum Zeitpunkt der Anbringung des Widmungszusatzes noch vorliegen. Dabei ist auch eine Beschränkung der Bruttogeschosßfläche unter das Höchstausmaß des Abs. 5 Z 6 und das Ausmaß des Bestandsgebäudes bzw. des auszuweisenden Gebäudeteils zulässig.

Sofern es insbesondere zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungsprogramms, zum Schutz des Ortsbildes, auf Grund einer eingeschränkten Verkehrserschließung, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder auf Grund von Naturgefahren, die weder den Bestand noch die Benützbarkeit des Gebäudes gefährden, erforderlich ist, kann die Gemeinde die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw. dessen Erweiterungsmöglichkeiten unter die in Abs. 5 Z 1 und 2 vorgesehenen Obergrenzen eingrenzen. Gleichermaßen kann die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude eingeschränkt oder auf bis zu 100 m² erhöht werden.

Eine solche Einschränkung kann auch generell für erhaltenswerte Gebäude im Grünland sowie deren Nebengebäude im gesamten Gemeindegebiet oder in abgrenzbaren Teilbereichen davon festgelegt werden.
 5. Materialgewinnungsstätten:

Flächen zur Gewinnung, Aufbereitung und Zwischenlagerung mineralischer Rohstoffe sowie zur Ablagerung des grubeneigenen Restmaterials und für jenes Material, das zur Erfüllung der behördlich aufgetragenen Rekultivierungsmaßnahmen erforderlich ist.
 6. Gärtnereien:

Flächen, die der gewerblichen gärtnerischen Nutzung dienen.
 7. Kleingärten:

Flächen für Kleingartenanlagen gemäß dem § 2 Z 2 des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210.

8. Sportstätten:
Flächen für Sport- und Freizeitgestaltung im Freien.
Erforderlichenfalls können die Sportarten im Flächenwidmungsplan festgelegt werden.
 9. Spielplätze:
Flächen, die für öffentliche Spielplätze bestimmt sind.
 10. Campingplätze:
Flächen, die der Errichtung von Campingplätzen im Sinne des § 21 dienen.
 11. Friedhöfe:
Flächen für Bestattungsanlagen (bei besonderer Kennzeichnung auch für Tiere).
 12. Parkanlagen:
Flächen, die zur Erholung und/oder Repräsentation im Freien dienen und nach einem Gesamtkonzept gestaltet und bepflanzt sind oder werden sollen.
 13. Abfallbehandlungsanlagen:
Flächen, die der Sortierung, Aufbereitung, Verwertung und sonstigen Behandlung und der Ablagerung (Deponierung) von Abfallstoffen dienen. Das Deponiegut sowie die Art der Verwertung darf von der Gemeinde im Flächenwidmungsplan festgelegt werden.
 14. Aushubdeponie:
Flächen zur Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub.
 15. Lagerplätze:
Flächen, die der vorübergehenden Lagerung von Waren aller Art – außerhalb von Gebäuden – dienen.
 16. Ödland/Ökofläche:
Flächen, die keiner oder nur einer unbedeutenden wirtschaftlichen Nutzung dienen.
 17. Wasserflächen:
Flächen für fließende oder stehende Gewässer.
 18. Freihalteflächen:
Flächen, die aufgrund öffentlicher Interessen (Hochwasserschutz, Umfahrungsstraßen, besonders landschaftsbildprägende Freiräume u. dgl.) von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollen. Der Zweck der Freihaltefläche darf durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt werden.
 19. Windkraftanlagen:
Flächen für Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Windkraft mit einer Engpassleistung von mehr als 20 kW; erforderlichenfalls unter Festlegung der Anzahl der zulässigen Windkraftanlagen und der zulässigen Nabenhöhe am gleichen Standort. Es ist ausreichend, wenn die für das Fundament einer Windkraftanlage erforderliche Fläche gewidmet wird, wobei bei einer Wiedererrichtung die zentrale Koordinate (der Mittelpunkt) der Windkraftanlage auf dieser Fläche zu liegen kommen muss.
 20. Kellergassen:
Flächen, welche erhaltenswerte Ensembles von landwirtschaftlichen Kellern und Presshäusern aufweisen. Presshäuser sind Gebäude im direkten funktionalen und baulichen Zusammenhang mit einem Keller, der zur Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten dient. Diese Bauwerke dürfen sowohl für landwirtschaftliche Betriebszwecke als auch für ähnliche private, touristische und gastronomische Nutzungen verwendet, wiedererrichtet oder im untergeordneten Verhältnis umgebaut und vergrößert werden. Die Umgestaltung zu Wohnhäusern ist nicht zulässig. Die Wiedererrichtung von Presshäusern ist zulässig, wenn die Sanierung des bestehenden Presshauses mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden wäre. Die Neuerrichtung von Presshäusern ist dann zulässig, wenn innerhalb der Kellergasse kleinräumige Lücken zwischen bestehenden Presshäusern geschlossen werden und die vorhandene Struktur berücksichtigt wird.
 21. Photovoltaikanlagen:
Flächen für eine Anlage oder Gruppen von Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Photovoltaik (ausgenommen auf Bauwerken), wenn die Anlage oder Gruppen von Anlagen, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen, eine Engpassleistung von mehr als 50 kW aufweisen; erforderlichenfalls unter Festlegung der beanspruchten Flächen und/oder der zulässigen Anlagenarten (z. B. Anlage mit Ökologiekonzept). In einem räumlichen Zusammenhang stehen jedenfalls Anlagen auf einem Grundstück oder auf angrenzenden Grundstücken; ungeachtet dessen sind für die Beurteilung die Kriterien des Abs. 3d heranzuziehen.
- (3) Bei der Widmung einer Fläche als Materialgewinnungsstätte hat die Gemeinde die Folgewidmungsart auszuweisen. Wenn es der Grundwasserschutz erfordert, darf die Widmungsart Land- und Forstwirtschaft oder Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen als Folgewidmungsart nicht festgelegt werden.
- (3a) Bei der Widmung einer Fläche für Windkraftanlagen müssen
1. eine mittlere Leistungsdichte des Windes von mindestens 220 Watt/m² in 130 m Höhe über dem Grund vorliegen und
 2. folgende Mindestabstände eingehalten werden:
 - 1.200 m zu gewidmetem Wohnbauland und Bauland-Sondergebiet mit erhöhtem Schutzanspruch
 - 750 m zu landwirtschaftlichen Wohngebäuden und erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb), Grünland Kleingärten und Grünland Campingplätzen
 - 2.000 m zu gewidmetem Wohnbauland (ausgenommen Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen), welches nicht in der Standortgemeinde liegt. Wenn sich dieses Wohnbauland in einer Entfernung von weniger als 800 m zur Gemeindegrenze befindet, dann beträgt der Mindestabstand zur Gemeindegrenze 1.200 m. Mit Zustimmung der betroffenen Nachbargemeinde(n) können die Mindestabstände auf bis zu 1.200 m zum gewidmeten Wohnbauland reduziert werden.Bei der Widmung derartiger Flächen ist auf eine größtmögliche Konzentration von Windkraftanlagen hinzuwirken und die Widmung von Einzelstandorten nach Möglichkeit zu vermeiden.
- (3b) Die Landesregierung hat durch die Erlassung eines Raumordnungsprogrammes Zonen festzulegen, auf denen die Widmung "Grünland – Windkraftanlage" zulässig ist. Dabei ist insbesondere auf die im Abs. 3a festgelegten Abstandsregelungen, die Interessen des Naturschutzes, der ökologischen Wertigkeit des Gebietes, des Orts- und

- Landschaftsbildes, des Tourismus, des Schutzes des Alpenraumes, auf die vorhandenen und geplanten Transportkapazitäten der elektrischen Energie (Netzinfrastruktur) und auf Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Windkraftanlagen (Windparks) Bedacht zu nehmen. Nach Möglichkeit ist eine regionale Ausgewogenheit anzustreben. Im Raumordnungsprogramm können weitere Festlegungen getroffen werden (z. B. Anzahl der Windkraftanlagen in einer Zone).
- (3c) Die Landesregierung hat in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm Zonen festzulegen, auf denen die Widmung Grünland-Photovoltaikanlage auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2 ha zulässig ist. Dabei ist insbesondere auf die Erhaltung der Nutzbarkeit hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, die Geologie, die Interessen des Naturschutzes bzw. übergeordnete Schutzgebietsfestlegungen (einschließlich der Freihaltung von Wildtierkorridoren), die Erhaltung wertvoller Grün- und Erholungsräume, das Orts- und Landschaftsbild, die Vermeidung der Beeinträchtigung des Verkehrs, die vorhandene und geplante Netzinfrastruktur, vorbelastete Gebiete, Altstandorte sowie die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Photovoltaikanlagen Bedacht zu nehmen. Im überörtlichen Raumordnungsprogramm können weitere Festlegungen getroffen werden (z. B. maximale Größe der Photovoltaikanlagen in einer Zone, Regelungen für innovative Anlagen).
- (3d) Bei der Widmung einer Fläche für Photovoltaikanlagen ist insbesondere auf die Erhaltung der Nutzbarkeit hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, die Geologie, die Interessen des Naturschutzes bzw. übergeordnete Schutzgebietsfestlegungen, den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, die vorhandene und geplante Netzinfrastruktur sowie die Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs Bedacht zu nehmen. Beträgt der Abstand zwischen zwei oder mehreren einzelnen Flächen gemäß § 20 Abs. 2 Z 21 weniger als 200 m, dann besteht ein funktioneller Zusammenhang und sind diese Flächen bei der Berechnung der Gesamtgröße zusammenzurechnen. Zonen gemäß Abs. 3c bleiben dabei außer Betracht.
- (3e) Außerhalb von Zonen nach Abs. 3c dürfen folgende Flächen im Grünland als Grünland-Photovoltaikanlagen im Ausmaß von über 2 ha gewidmet werden:
1. Flächen im Ausmaß bis zu insgesamt 10 ha in einer Entfernung des nächsten Punktes der Widmungsfläche zum Betriebsstandort von höchstens 500 m, soweit sich der Betrieb im Bauland gemäß § 16 Abs. 1 Z 3, 4, 6, 10 oder 11 befindet, sofern
 - a) die dafür solartechnisch geeigneten und ausreichend tragfähigen Flächen auf Dächern und die solartechnisch geeigneten Flächen über Stellplätzen auf dem Betriebsstandort überwiegend für die Aufstellung bzw. Anbringung von Photovoltaikanlagen genutzt werden bzw. eine solche zukünftige Nutzung im Zeitpunkt der Widmung als Grünland-Photovoltaikanlagen gesichert ist,
 - b) die Widmungsfläche zur Eigenversorgung, das sind maximal 100 % des betrieblichen Jahresverbrauchs am Betriebsstandort, für die Aufstellung von Photovoltaikanlagen verwendet werden soll, und
 - c) die Einspeisung direkt in die Verbrauchsanlage des Betriebes sichergestellt ist.
Für Betriebe mit einem Jahresstromverbrauch von mehr als 20 GWh dürfen über das Ausmaß von insgesamt 10 ha hinaus höchstens weitere 10 ha gewidmet werden. Das Grünland kann als Grünland-Photovoltaikanlagen-Aufschließungszone festgelegt werden, wenn zugleich im örtlichen Raumordnungsprogramm als Voraussetzung für deren Freigabe die Erfüllung der Verpflichtungen nach lit. a festgelegt wird. § 16 Abs. 4 vierter Satz gilt sinngemäß.
 2. Flächen auf künstlich geschaffenen stehenden Gewässern.
- (4) Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung, nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und in den Fällen des Abs. 2 Z 1a und 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen.
- (5) Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:
1. Eine bauliche Erweiterung von "erhaltenswerten Gebäuden im Grünland" darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme
 - a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und
 - b) gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und
 - c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u. dgl.) erreicht werden kann.
Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als "erhaltenswertes Gebäude im Grünland". Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m² umfassen, sofern die Gemeinde im Sinn des Abs. 2 Z 4 nichts anderes festgelegt hat) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.
 2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 400 m² zulässig, sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 erfolgt ist. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist zulässig.
 3. Eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn
 - a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und
 - b) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und
 - c) mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u. dgl.) ergänzt wird und
 - d) keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.

Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gilt die in Z 2 festgelegte Obergrenze nicht.

4. Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u. dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z 1 und Z 2 vorgesehenen Umfang zulässig sind.

5. Zur Instandsetzung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.

6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschosßfläche von 170 m² zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden.

Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland muss die Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 50 % gegeben sein.

Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf nur dann erteilt werden, wenn der geplante Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

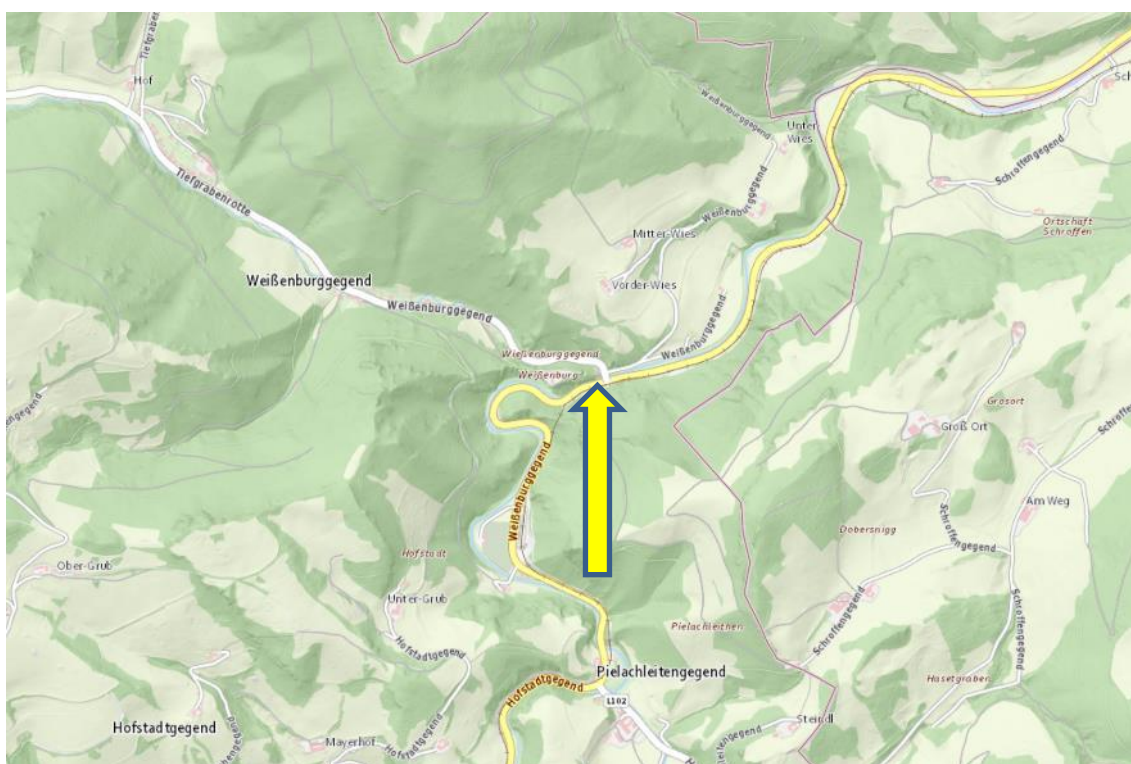
- (6) Die Errichtung von Betriebsbauwerken für die öffentliche oder genossenschaftliche Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung, von Bauwerken für fernmeldetechnische Anlagen, von Maßnahmen zur Wärmedämmung von bestehenden Gebäuden, Messstationen, Kapellen und andere Sakralbauten bis zu den maximalen Abmessungen 3 m Länge, 3 m Breite und 6 m Höhe, Marterln und anderen Kleindenkmälern sowie Kunstwerken darf in allen Grünlandwidmungsarten bewilligt werden. Die Fundamente der Windkraftanlagen dürfen jedoch nur auf solchen Flächen errichtet werden, die als Grünland-Windkraftanlagen im Flächenwidmungsplan gewidmet sind, wobei bei einer Wiedererrichtung zumindest die zentrale Koordinate (der Mittelpunkt) der Windkraftanlage auf dieser Fläche zu liegen kommen muss. Photovoltaikanlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW dürfen nur auf solchen Flächen errichtet werden, die als Grünland-Photovoltaikanlagen gewidmet sind. An bereits am 7. Juli 2016 bestehenden Bauwerken für die Energie- und Wasserversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung, Aussichtswarten, Kapellen und andere Sakralbauten dürfen weiterhin bauliche Veränderungen unabhängig von der vorliegenden Flächenwidmung vorgenommen werden.
- (7) Bei Materialgewinnungsstätten, Abfallbehandlungsanlagen und Aushubdeponien kann eine Unterteilung in einzelne Abbau- oder Deponieabschnitte vorgesehen werden, die nach Eintritt der festgelegten Voraussetzungen (Verfüllung und Rekultivierung vorangegangener Abbau- und Deponieabschnitte gemäß Gesamtkonzept u. dgl.) vom Gemeinderat mit Verordnung für die bestimmungsgemäße Nutzung freigegeben werden.
- (8) Gemeinden, die durch ein überörtliches Raumordnungsprogramm dazu ermächtigt sind, dürfen Offenlandflächen für offene und unbewaldete Landschaftsteile festlegen, die typische Elemente der erhaltenswerten Kulturlandschaft bilden und aus Gründen der Agrarstruktur, des Fremdenverkehrs, der Siedlungsstrukturen sowie des Orts- und Landschaftsbildes auch weiterhin offen bleiben sollen. Diese Festlegung von Offenlandflächen ist nur in Verbindung mit den Grünlandwidmungsarten Land- und Forstwirtschaft, Parkanlagen, Ödland/Ökofläche und Freihalteflächen zulässig. Ist die Festlegung einer Offenlandfläche beabsichtigt, kann der Gemeinderat hierüber einen Beschluss unter Angabe seines räumlichen Geltungsbereiches (z. B.: Plandarstellung, Aufzählung von Grundstücksnummern) fassen und ist dieser durch sechs Wochen an der Amtstafel öffentlich kundzumachen sowie in ortsüblicher Weise (z. B.: Gemeindezeitung, Postwurfsendung) bekannt zu machen. Gleichzeitig ist auch die Bezirksverwaltungsbehörde hierüber zu verständigen.
- (9) Aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 5 Z 6), einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 2, wenn damit die Bruttogeschosßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, sowie der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem Grundeigentümer eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012, vorzuschreiben.
- Deren Höhe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß § 38 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ergibt.
- Die so errechnete Standortabgabe ist
1. im Falle der Wiederrichtung jeweils mit dem Ausmaß der wiedererrichteten Fläche zu multiplizieren und durch 170 zu dividieren.
 2. im Falle der Erweiterung mit der Bruttogeschosßfläche nach Erweiterung zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren. Bei jeder nachfolgenden Erweiterung ist mit dem tatsächlichen Ausmaß der Erweiterungsfläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren.
 3. im Falle der Nutzungsänderung mit dem Ausmaß der geändert genutzten Fläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren, wobei bei einer geändert genutzten Fläche über 400m² und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist.
- Die zur Errichtung jener Straßen geleisteten Interessentenbeiträge, welche unter anderem der Erschließung dieser Gebäude dienen, sind auf die Standortabgabe anzurechnen.
- Der Ertrag der Abgabe ist für die Herstellung von staubfrei befestigten Straßen im Grünland zu verwenden. Dieser Abgabenbescheid hat dingliche Wirkung.

2.6. Kontaminierungen

Erhebungen des SV im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ des Umweltbundesamtes haben ergeben, dass keine Hinweise auf Altlasten wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt sind.

Weitere diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen des SV aus diesem Titel sind daher ausgeschlossen.

Die Abfrage im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ des Umweltbundesamtes wurde am 05.01.2026 mit dem folgenden Ergebnis durchgeführt: ⁵



Demnach sind im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Altlasten bekannt.

⁵ Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG): Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten. Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind. Aufgrund der großen Anzahl von Altlasten in einigen Gebieten von Österreich (z.B. Landeshauptstädte) können in höheren Zoomstufen nicht alle Altlasten angezeigt werden. Die Größe der Kreise hängt von der Anzahl der Altlasten im betroffenen Gebiet ab.

2.7. Anschlüsse

Erteilten Angaben der Marktgemeinde Frankenfels zufolge ist die Liegenschaft weder an die öffentliche Wasserversorgung noch an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Ein Stromanschluss besteht.

2.8. Objektbeschreibung

2.8.1. Bewilligungsstand

Folgende bewertungsrelevante Bescheide und Dokumente konnten am 02.10.2025 anlässlich der Einsichtnahme in den im Bauarchiv der Marktgemeinde Frankenfels aufliegenden Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft erhoben werden.

- Skizze über die Untermauerung einer Schupfe für eine Waschküche.
- Baubewilligung der Gemeinde Frankenfels zum Umbau der bestehenden hölzernen Schupfe vom 17.10.1941.
- Technische Beschreibung der Propangastankanlage vom 26.06.1991 samt Plan.
- Bescheid der Gemeinde Frankenfels, Zahl 131-9-S/1991 vom 02.09.1991 zur Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Errichtung einer Flüssiggastankanlage in Oberflur-Kugelausführung.
- Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, 10-A-Sch-91, vom 17.09.1991 zur Erteilung der Genehmigung einer bewilligungspflichtigen Gasanlage.
- Bescheid der Marktgemeinde Frankenfels vom 20.02.1992 zur Erteilung der Benützungsbewilligung der Flüssiggastankanlage.

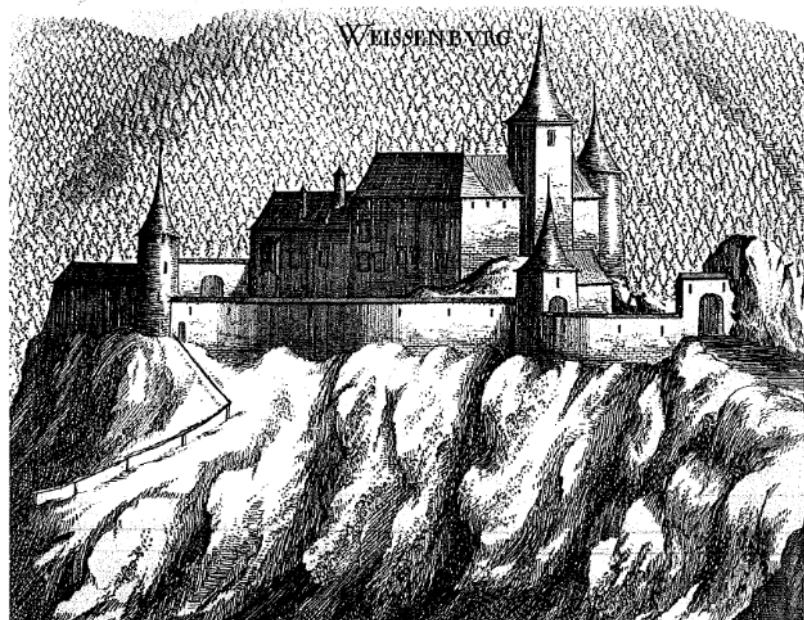
Anmerkung: Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses konnte im Bauakt nicht erhoben werden.

Seitens der Marktgemeinde Frankenfels wurde mitgeteilt, dass das als „Saghäusl“ bezeichnete Gebäude bereits in Abbildungen aus dem Jahr 1904 ersichtlich ist (siehe hierzu auch Punkt 2.8.2. dieses Gutachtens).

2.8.2. Auszug aus der Gemeindechronik

Annakreuz: Westlich der Ruine Weißenburg steht auf dem alten Fahrweg von der Tavern nach Frankenfels eine Kapelle namens „Annakreuz“. Hier befand sich auch die Nepomukstatue, die jetzt zwischen Pfarrhof und Kirche steht.

Am 26. Sept. 1895 wurde unterhalb der Annakapelle der Frankenfelder Mesner Johann Auer von der Steinschallmühle ermordet und seines Geldes beraubt. Man verdächtigte Anton Falkensteiner, vulgo „Plank-Toni“ vom Haarstübenhäusl, konnte ihm jedoch die Tat nicht nachweisen.



Weißenburg nach einer Zeichnung des reisenden Geographen Georg Matthäus Vischer; zwischen 1669 und 1672 (Postkarte).
Abbildung 259

Nr. 4

Saghäusl

Besitzer: Leopold Schagerl (Sohn) und Gisela¹⁾ (Mutter, 1976, E).

Name: 1719 an d' ausser Saag zu Weißenburg, am Saghäusel unter des Schloß Weissenburg²⁾, 1751 an Neuen Saag Häusel zu Weißenburg, 1787 das Saghäusel am Schloßberg No. 4, 1822 am Saghäusel, ab 1883 Saghäusl, 1954 Saghäusl, vulgo „Krammer-Schneider“.

Erklärung: Offensichtlich wurde dem Sagmeister an der herrschaftlichen Hofsäge, die eine Sägemühle war (Weißenburggeg. 16), ein eigenes Kleinhaus erbaut. Dieses stand – und steht noch – unterhalb des Schlosses, nahe der Mündung des Weißenbaches in die Pielach. Der Vulgoname geht auf die Schneidermeister Krammer zurück.

¹⁾ des Druckes im April d. J. verstorben.
6, 22. 1., S. 277; 10. 8., S. 282.

428

- 1719 – Johannes Gruemer, Sagmeister (Witw. nach Agatha) oo Maria Reithmayr (Angerhäusl, Tiefgrabenr.).
- 1734 – Maria Gruemerin (Witw.) oo Mathias Präschl (Witw. am Klein Bichl, Pf. Lilienfeld); Maria stirbt 1640.
- 1741 – Mathias Präschl (Witw.) oo Regina Seyrlin (Markt 8).
- 1760 – Regina Präsclin (Witw.) oo Ferdinand Gnanberger (Schlag, Gem. St. Anton, Eltern: Thomas und Maria).
- 1784 – Clara Höslin (Witw.) oo Joseph Gruebmer (Aufental, Gem. Puchenstuben).
- 1789 – Joseph Gruemer (Witw.), ein Zimmermann oo Theresia Wegerin (Markt 12).
- 1790 – Theresia Gruemerin (Witw.) oo Franz Liezger, ein Knecht im Großhaus (Markt 10).
- 1800 – Simon und Catharina Melmer (Weißenburg, Inwohner im Turm) erwerben das Saghäusl nach Absterben der Theresia Leitzgerin durch Lizitation [Hk12].
- 1828 – Franz und Josepha Roser (T), [Gbd].
- 1830 – Paul Krachmüller, ein Schneidergesell von der Hft. Pöchlarn (Mutter: Therese aus Simmering „nächst Wien“) oo Theresia Hochmayr (Eltern: Ignaz und Juliana, Bäckermeister zu Kettenreith, Gem. Kilb). Krachmüller arbeitete vorher am Brunnschmiedhäusl (Gem. Schwarzenbach, Brunnrötte 1), [K13, DuS].
- 1833 – Das Ehepaar Krachmüller verk. an Michael Sturmlechner (Unter-Haselgraben, Gem. Loich, Pielachleitengeg. 5, heute Gonaus) oo Theresia Kalteis (Mühlbauer), [K13, H11].
- 1842 – Georg und Cecilia Kalteis (Ödhäusl, Gem. Kirchberg, Schwerbachgeg. 50, K), [K13].



*Das Saghäusl, vulgo „Krammer-Schneider“, vor dem Bahnbau, dahinter Ruine Weißenburg; um 1904 (Slg. Schagerl).
Abbildung 260*

2.8.3. Auszug aus dem Gemeindedatenblatt

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE FRANKENFELS

lfd.Nr 23

Planblatt: 2

KG: Frankenfels

Gr-Beschluss:

KG.19202, Grdst.:170

Adresse: Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels

neu bisher gewidmet:

BEFUND

	vor	Jahr	Monat	Tag
Baubewilligung:	<input type="checkbox"/>	1941	10	17
bewilligter Verwendungszweck:				Wohnnutzung
derzeitige Nutzung:				Wohnnutzung
Wasserversorgung:				Brunnen
Abwasserbeseitigung:				
Erschließung:		Landesstraße		
mit Einsatzfahrzeugen erreichbar:		Winter <input checked="" type="checkbox"/>		Sommer <input checked="" type="checkbox"/>
Bauzustand:		gut		
Anzahl der Wohneinheiten:		1		
Anmerkungen		keine		

Dokumentation des Baubestandes



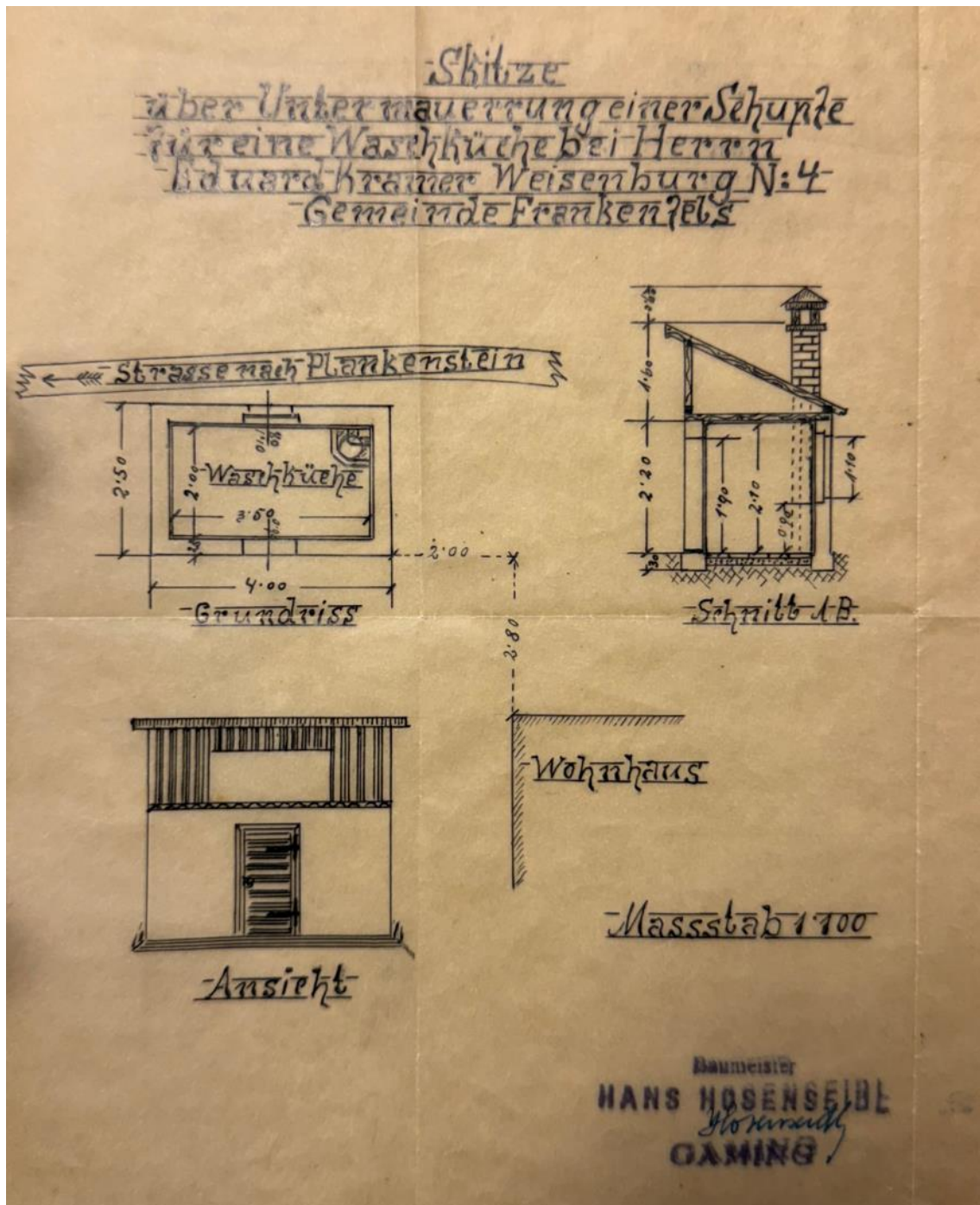
Img_32.jpg

Stand der Erhebung 27.01.2004

BEURTEILUNG UND BEWERTUNG

Bauzustand: gut
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes: keine Beeinträchtigung
Abweichung von der Bautradition des Umlandes: keine
Lage auf einer Fläche gem. § 15 Abs. 3 Z. 1 bis 3 oder 6 NÖ RO 0
Aufnahme als Geb: Das Objekt wird im Flächenwidmungsplan als erhaltenswertes Gebäude festgelegt, weil es den Kriterien nach §19 Abs.2 Z.4 des NÖ-ROG 1976 erfüllt

2.8.4. Skizze über die Untermauerung einer Schupfe für eine Waschküche



2.8.5. Technische Beschreibung der Propangastankanlage vom 26.06.1991 samt Plan

Technische Beschreibung der Propangastankanlage für das Haus von Herrn Leopold SCHAGERL in 3213 Frankenfels, Weissenburggegend 4

An der im Plan Nr. A-91-2-312-0-TH eingezeichneten Stelle soll ein Flüssiggaslagertank in Oberflur-Kugelausführung mit einem Fassungsvermögen von 1065 kg, Inhalt 2500 l aufgestellt werden. Der Tank ist mit folgenden am Tankflansch montierten, Armaturen ausgestattet (siehe Behälterplan):

- 1 Flüssigkeitsstandanzeiger in %
- 1 Flüssigentnahmeventil 3/4" mit Blindpfropfen
- 1 Sicherheitsventil 1" mit Abblaseleitung
- 1 Multiventil, bestehend aus:
 - Gasentnahme mit Rohrbruchventil,
 - Kontrollventil mit Höchststandsoeilrohr (85%),
 - Kontrollventil mit Manometer,
 - Prüfstutzen mit Gewindeanschluß für Kontrollmanometer
- 1 Füllventil 5/4" mit eingebautem Rückschlagventil

Das Sicherheitsventil, das unter Druck wechselbar ist, wird auf einen Abblasedruck von 16,4 bar eingestellt. Zur Kontrolle bei der volumetrischen Befüllung dienen zwei voneinander unabhängige Meßeinrichtungen, und zwar das Höchststandspeilrohr, das in der Höhe des max. Füllungsgrades (85%) endet, und ein Flüssigkeitsstandanzeiger mit Schwimmerfunktion. Die Skala der Uhr ist mit Prozentmarken versehen.

Am Gasphasenentnahmeventil (Pos.2) in der Armaturenschutzhaube befindet sich der Regler 1.Stufe (Pos.3), Leistung 25 kg/h, Hinterdruck 1 bar. Von dort führt die Leitung (Präzisionsstahlrohr 15x1,5 mm) zum Regler 2.Stufe (Pos.4), Leistung 25 kg/h, Hinterdruck 50 mbar, mit Überdruckschnellschluß (schließt bei 100 mbar) und Leckgassicherheitsventil (Abblasedruck 120 mbar). Von dort führt die Leitung, isoliert, in der Erde verlegt nach ÖNorm M5612 (Pos.5, Dim.3/4") bis zum Gebäude. Vor Eintritt der Leitung ins Gebäudeinnere wird an der Außenwand das Hauptabsperrventil (Pos.6) montiert. Im weiteren Verlauf wird folgendes Gerät versorgt:

Pos.	Stk.	Gerät:	Leistung:	Standort:	Gasverbrauch
9	1	AW-Therme	24 kW	Speis	2,20 kg/h

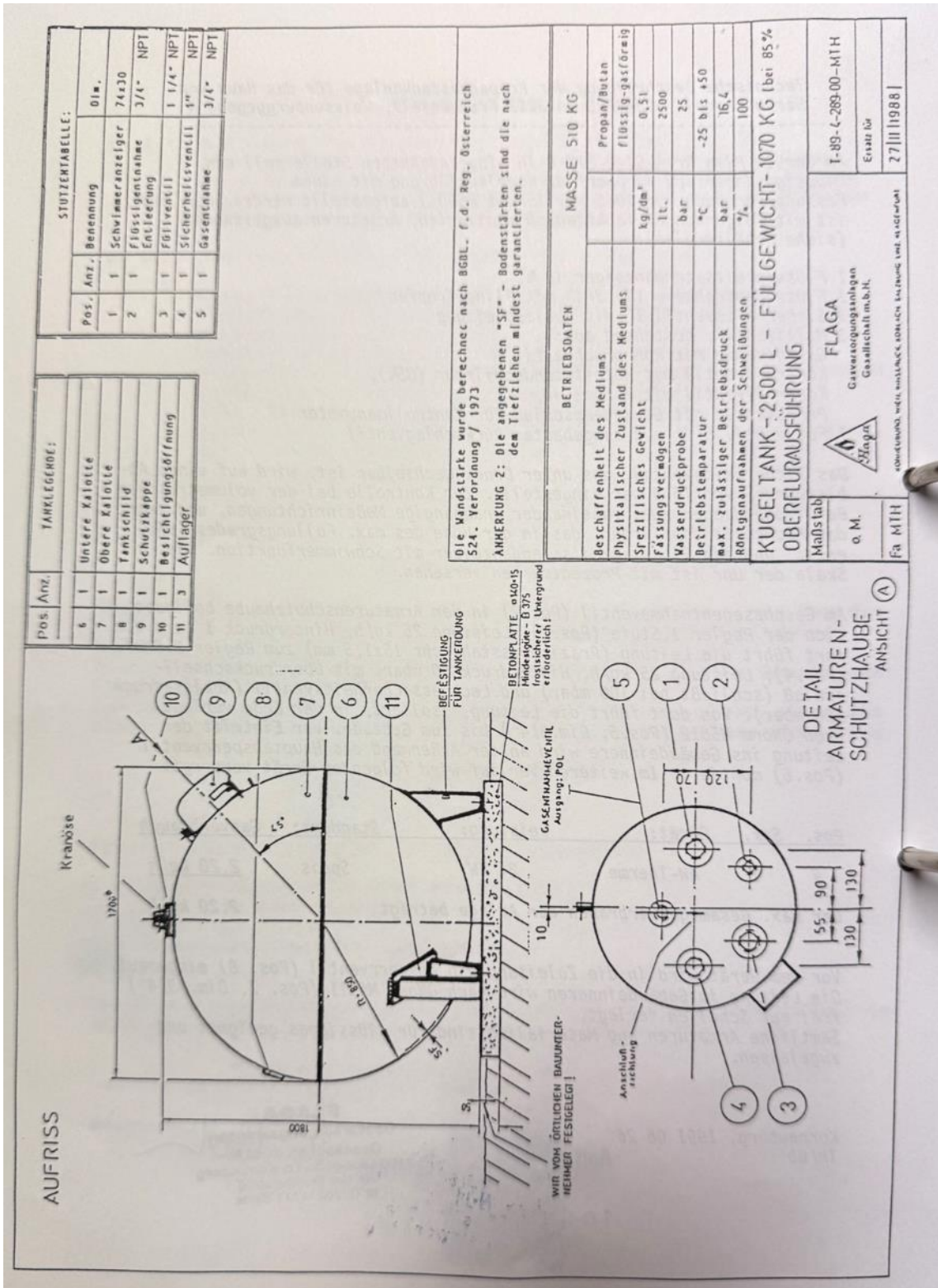
Der max. Gesamtgasverbrauch der Anlage beträgt 2,20 kg/h

Vor dem Gerät wird in die Zuleitung ein Absperrventil (Pos. 8) eingebaut. Die Leitung im Gebäudeinneren wird nach ÖNorm M5611 (Pos. 7, Dim. 3/4") frei auf Schellen verlegt. Sämtliche Armaturen und Materialien sind für Flüssiggas geeignet und zugelassen.

Korneuburg, 1991 06 26
Th/Gb

FLAGA
Gasversorgungsanlagen
Gesellschaft m. b. H.
2100 Leobendorf b. Korneuburg
An der Bundesstr. 6
☎ 02262/4711 Serie

Am 30 30
101 30 30
B/5 21
Wien



TANKLEGENDE:

Pos. Anz.	Untere Kalotte
7	Obere Kalotte
8	Tankschild
9	Schutzkappe
10	Besichtigungsöffnung
11	Auflager

STÜTZENTABELLE:

Pos. Anz.	Benennung	Dim.
1	Schwimmeranzeiger	74x30
2	Flüssigentnahme	3/4" NPT
3	Entleerung	3/4" NPT
4	Füllventil	1 1/4" NPT
5	Sicherheitsventil	1" NPT
6	Gasentnahme	3/4" NPT

Die Wandstärke wurde berechnet nach BGBL, f.d. Reg. Österreich 524. Verordnung / 1973

ANMERKUNG 2: Die angegebenen "SF" - Bodenstärken sind die nach dem Tiefziehen mindest garantierten.

BETRIEBSDATEN

Beschaffenheit des Mediums	Propan/Butan
Physikalischer Zustand des Mediums	flüssig-gasförmig
Spezifisches Gewicht	kg/dm ³
Füllungsvermögen	lt.
Masserdruckprobe	bar
Betriebstemperatur	°C
max. zulässiger Betriebsdruck	bar
Röntgenaufnahmen der Schweißungen	%
MASSE 510 KG	

KUGELTANK - 2500 L - FÜLLGEWICHT - 1070 KG (bei 85% OBERFLURAUFSÜHRUNG)

Maßstab
o. M.
FÜR MTH

FLAGA
Gasverordnungsanhang
Gasschild m.b.H.

T-89-4-289-00-MTH
Erstellt für
27/III/1988

VERBODEN, WEIL UNTERSCHIEDLICH BEZEICHNET UND BEZEICHNET

LAGEPLAN M 1:1440

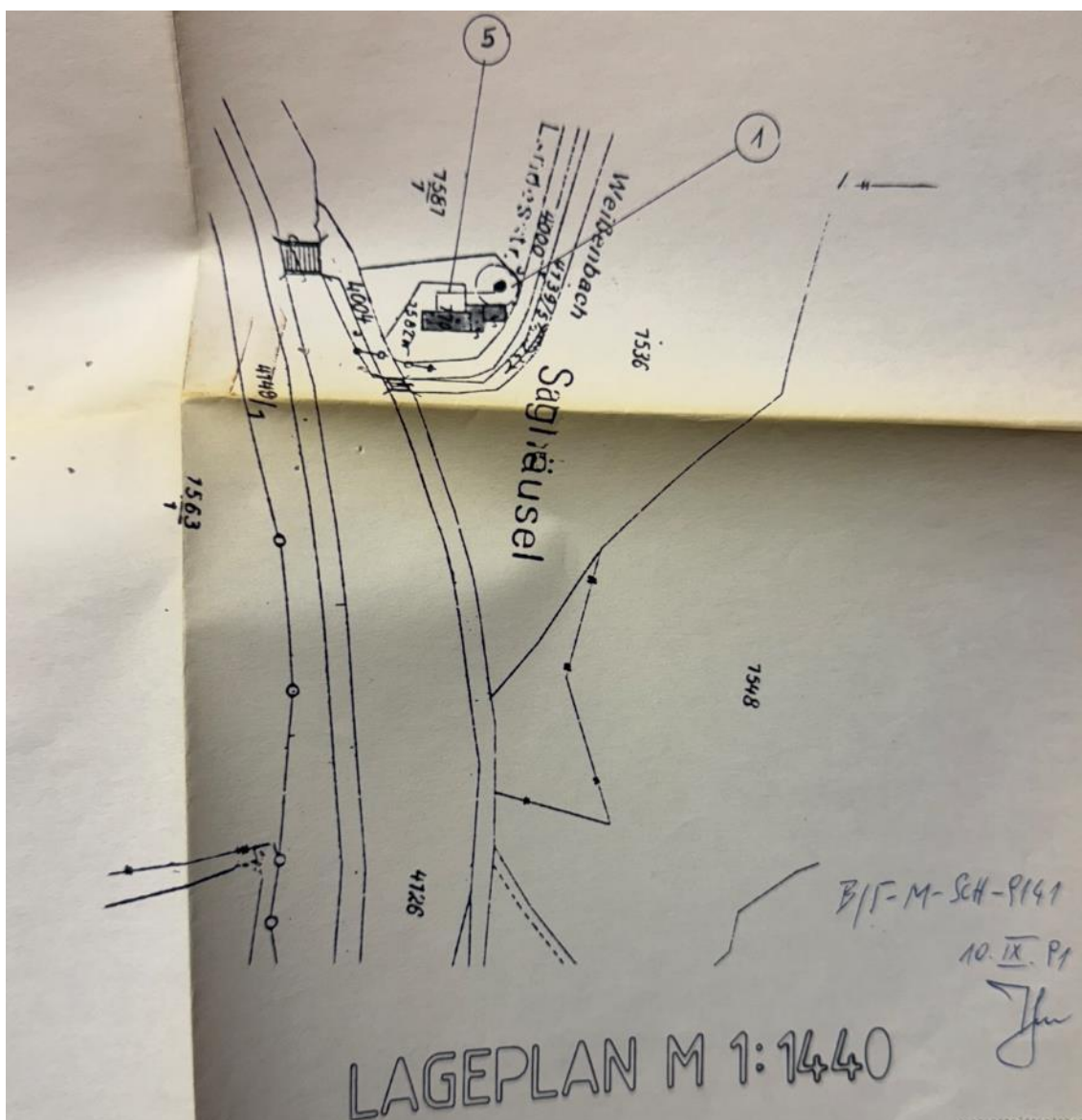
B/5-M-SCH-9141
10. IX. P1
Jhu

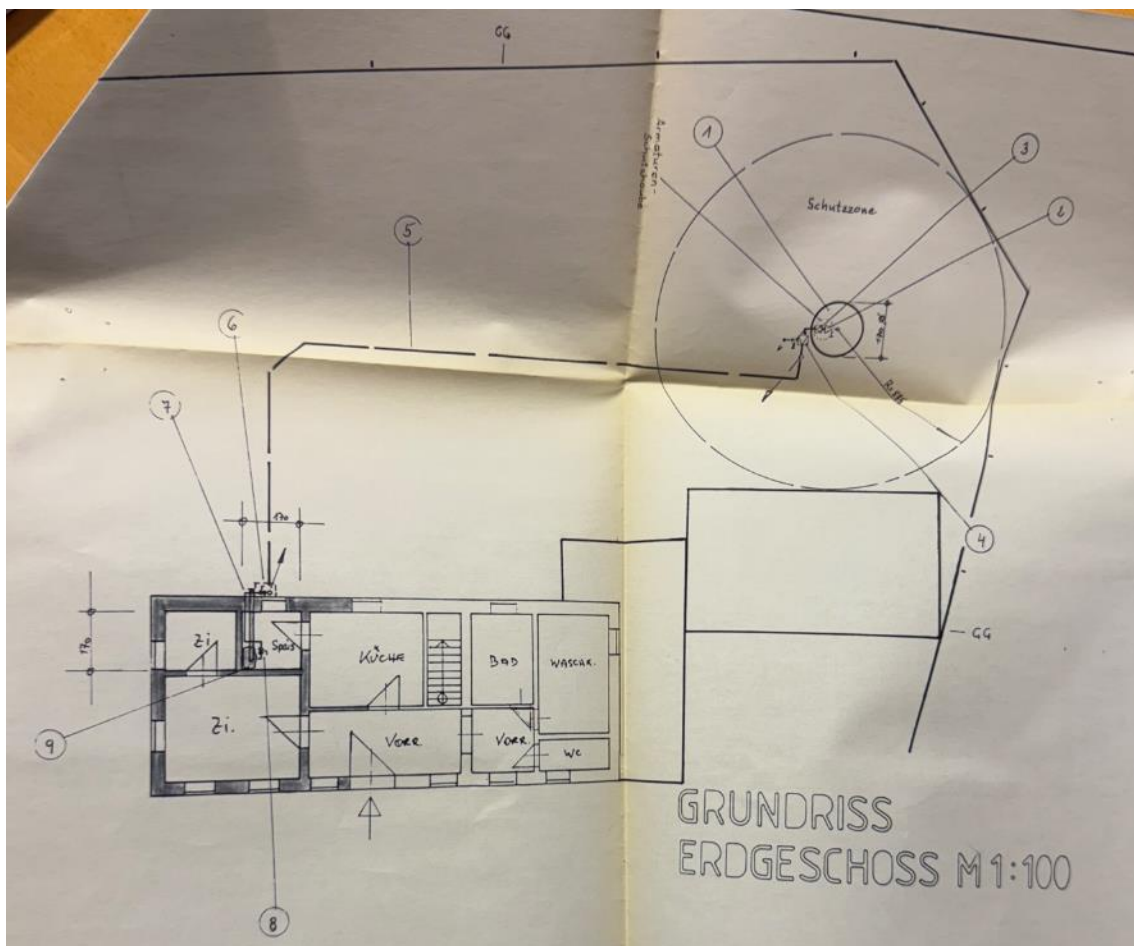
Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung 8/80
Operngasse 2
1014

Konsenswerber: Bauführer: Fa. Ofenbinder
St. Pölten

Baubehörde: Planverfasser: **FLAGA**
Gasversorgungsanlagen
Gesellschaft m. b. H.
2100 Leobendorf b. Korneuburg
An der Bundesstr. 6
☎ 02262/4711 Serie

	Datum	Name		
Gezeichnet	9/10/18	Fa. M. TH.	Grundriß	Propangastankanlage für Hrn. Leopold SCHAGERL in
Geändert			Lageplan	3213 Frankenfels, Weißenburggegend 4
Geändert				
Maßstab	<p>FLAGA Gasversorgungsanlagen Gesellschaft m. b. H.</p>			A-91-2-312-0-TH
1: 100				Ersatz für
1: 1440	KORNEUBURG, WIEN, INNSBRUCK, KOBLACH, SALZBURG, LINZ, KLAGENFURT			Hr. Osanger:





2.8.6. Beschreibung des Wohnhauses und der Außenanlagen

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist straßenseitig über eine sehr steile Zugangstreppe erreichbar. Die Trittstufen sind äußerst uneben und schmal. Ein teilweise stark vermorschtes Holz-Geländer ist montiert, welches sich im Bereich des Zuganges zum Wohnhaus fortsetzt. Zur Straße hin ist eine Stützmauer errichtet, vorhanden ist ein Stabgitterzaun.

Beim Wohnhaus handelt es sich um ein massiv errichtetes Gebäude älteren Baujahrs mit Satteldach und harter Eindeckung (Rhomben-Eternit). Versetzt sind überwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. Holzfenster. Die Fassade ist teilweise ausgebessert, jedoch in unterdurchschnittlichem bis schlechtem Zustand.

Der Zugang zum **Erdgeschoß** des Wohnhauses erfolgt über 3 Differenzstufen aufwärts. Versetzt ist eine einfache Holz-Eingangstür mit Steh- und Gehflügel.

Vorraum	Einfacher Linoleumboden. Die Wände sind verputzt und gemalt. Die Deckenuntersicht ist einfachst mit Profilholz verkleidet. Fenster. Zählerkasten.
Küche	Linoleumboden, stark schadhaft. Holz-Kastenfenster. Einfachste Küchenseite. Aufgestellt ist ein Allesbrenner älteren Baujahrs.
Speis	Keramische Bodenbeläge. Die Wände sind verputzt und gemalt. Die Deckenuntersicht ist mit Profilholz verbrettert. Fenster. Eingebaut ist eine Kombitherme der Marke Junkers. Waschmaschinenanschluss.
Zimmer	Melanboden, stark schadhaft. Die Wände sind tapeziert, teilweise fehlen die Tapeten. Die Deckenuntersicht ist gemalt. Fenster. Warmwasserspeicher mit Ausdehnungsgefäß.
Zimmer	Einfachster Boden. Die Wände sind verputzt und gemalt. Profilholzverkleidung an der Decke. Starke Schäden am Mauerwerk, vermutlich durch aufsteigende Feuchtigkeit. Versetzt sind ein Kunststoff-Isolierglasfenster sowie ein Holz-Kastenfenster.
Vorraum	Einfachster Bodenbelag. Die Wände sind gemalt. Die Decke ist mit Profilholz verkleidet.
WC	Terrazzofliesen. Tapeten. Die Deckenuntersicht ist mit Holz verkleidet. Kunststoff-Isolierglasfenster. Radiator.
Waschküche	Roher Boden. Die Wände sind gemalt. Einfachste Deckenverkleidung. Kunststoff-Isolierglasfenster. Radiator. Dieser Raum ist extrem stark vermüllt.
Bad	Keramischer Bodenbelag. Die Wände sind ebenfalls verfliesen. Die Deckenuntersicht ist mit Profilholz verkleidet. Kunststoff-Isolierglasfenster, stark verschimmelt. Eckbadewanne. Waschbecken. Radiator.

Der Aufgang in den **Dachboden** erfolgt über eine sehr steile, viertelgewendelte Holzstiege.

Linkerhand schließt ein kleiner Flur an.

Flur	Teppichboden. Die Wände sind gemalt. Die Deckenuntersicht ist mit Profilholz verkleidet. Fenster.
Schlafzimmer	Laminatboden. Die Wände sind tapeziert. Profilholzdeckenverkleidung. Fenster. Radiator.
Dachbodenraum	Bretterboden. Kunststoff-Isolierglasfenster in der Giebelmauer. Die Giebelmauer selbst ist unverputzt. Sichtbar ist eine unfachmännisch verlegte Wärmedämmung zwischen den Sparren, in einem kleinen Bereich mit einer Unterspannbahn versehen.
Zimmer	Dieses Zimmer befindet sich rechterhand des Treppenaufgangs mit einer ungewöhnlichen Auf- bzw. Eintrittssituation über die Stiegenanlage, die gemäß Bauordnung in dieser Form vermutlich nicht (mehr) zulässig ist. Teppichboden. Tapeten. Die Dachschrägen und Deckenuntersicht sind teilweise mit Reopropaneelen verkleidet, in einem anderen Bereich tapeziert. Kunststoff-Isolierglasfenster. Radiator.

Nördlich des Wohnhauses ist ein einfacher **Holzschuppen** mit Satteldach und harter Eindeckung errichtet. Er befindet sich – betreffend Eindeckung, Verblechung, Dachrinnen, etc. – in einem desolaten Zustand.

Das Gelände steigt Richtung Westen stark an. Bedingt durch die Hanglage befindet sich der dem Hang zugewandte Teil der Erdgeschoßebene teilweise unter Umgebungsniveau.

Es sind zwei Gartenebenen ausgestaltet, die sich stark verwildert und extrem ungepflegt darstellen.

Im Bereich des Straßenniveaus befinden sich vor der Zugangstreppe auf einer asphaltierten bzw. betonierte Fläche **Holzhütten**. Es kann aus dem Lageplan nicht mit Sicherheit erkannt werden, ob sie zur Gänze der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zuzuordnen sind. Es handelt sich um 3 Holzhütten, die aneinandergelagert sowie in einfachster Ausführung und Eindeckung errichtet wurden. Bei einer der Hütten sind höherwertigere Fenster versetzt. Die Hütten dienen augenscheinlich nur einfachen Lagerzwecken.

2.8.7. Fotodokumentation



Außenansicht



Außenansicht - Holzhütten



Außenansicht - Holzhütten



Außentreppe



Garten



Zugang Wohnhaus



Zugang Wohnhaus



Garten



Holzschuppen



Vorraum



Sicherungskasten



Vorraum



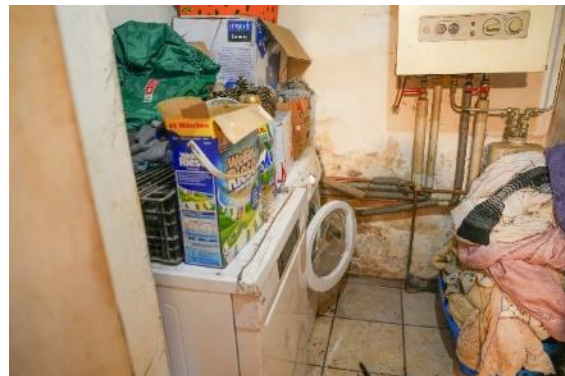
Küche



Küche



Speis



Speis



Zimmer



Zimmer



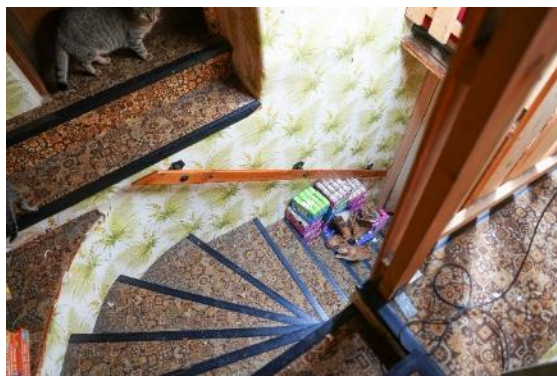
WC



Bad



Bad



Treppe EG - DG



Flur



Schlafzimmer



Dachbodenraum



Zimmer



Zimmer

2.9. Baumängel, Bauzustand, rückgestauter Reparaturbedarf

Es ist ausdrücklich festzuhalten, dass eine Liegenschaftsbewertung keinesfalls ein bautechnisches Gutachten darstellt oder ersetzen kann.

Es handelt sich hierbei um zwei voneinander zu trennende Disziplinen; dies ist auch durch die Nomenklatur im österreichischen Sachverständigenwesen (Fachgruppe Immobilien einerseits und Fachgruppe Hochbau/Architektur, Bautechnik etc. andererseits) entsprechend dokumentiert. Gegenstand einer Liegenschaftsbewertung ist auch niemals eine technische Due Diligence.

Ebenso wenig obliegt dem Gutachter für Liegenschaftsbewertung eine Untersuchung des Bauwerks in statischer Hinsicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass für derartige Überprüfungen ein entsprechender Sonderfachmann beizuziehen wäre, dessen Tätigkeit entsprechende Kosten nach sich ziehen würde.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes sowie der rückgestaute Reparaturbedarf wurden ausschließlich durch äußeren Augenschein und ohne zerstörende Untersuchung anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.

Detaillierte sowie zerstörende Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

Das Wohnhaus sowie die Außenanlagen (Holzschuppen, etc.) präsentieren sich in einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Das Wohnhaus ist äußerst ungepflegt, olfaktorisch stark beeinträchtigt und teilweise sind die Räume vollkommen zugemüllt. Schimmelbildung war teilweise feststellbar (das exakte Ausmaß konnte infolge der Vermüllung nicht erhoben werden). Sämtliche Oberflächenbeläge sind bereits längst am Ende ihrer Nutzungsdauer angekommen. Die Sanitäreinrichtungen sind nicht annähernd zeitgemäß.

2.10. Vermietungen, sonstige Verträge

Aus welchem Titel die Mitbewohnerin, Frau Vasvari, die Liegenschaft nutzt, konnte anhand von Urkunden nicht erhoben werden. Das Vorliegen eines Mietvertrages oder Ähnlichem wurde nicht bekanntgegeben. Vielmehr erklärte Frau Vasvari auf Befragen, lediglich eine Mitbewohnerin zu sein und keine Miete zu zahlen.

Zum Zwecke dieser Bewertung wird daher vorerst von Bestandsfreiheit ausgegangen.

2.11. Bruttogeschoßfläche

Aus gutachtensökonomischen Gründen wurden anlässlich der Befundaufnahme keine Kontrollmessungen durch den fertigenden SV durchgeführt.

Dem Bauakt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft konnte zwar ein Plan über die Raumaufteilung des Wohnhauses entnommen werden, er enthält allerdings keine Abmessungen bzw. Raumgrößen. Die folgenden Angaben wurden daher eigenen Ausmessungen aus dem Geo-Informationssystem des Landes NÖ entnommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die hilfswise vorgenommenen Ausmessungen des SV aus dem Geo-Informationssystem des Landes NÖ naturgemäß bloß grobe Näherungswerte darstellen, die entsprechenden Schwankungsbreiten unterliegen.

Damit in Zusammenhang stehende Ungenauigkeiten könnten lediglich mit einer exakten Vermessung durch einen Sonderfachmann ausgeräumt werden, welche allerdings aus gutachtensökonomischen Gründen einstweilen unterbleibt. Marginale Abweichungen sind jedenfalls in der jeder Bewertung innewohnenden Unschärfe gedeckt.

Bruttogeschoßfläche Wohnhaus ca. 6,50 x 14,00 m ca. 91,00 m²
Bruttogeschoßfläche Holzschuppen..... ca. 4,50 x 6,00 m ca. 27,00 m²

Die Holzhütten auf Straßenniveau wurden nicht vermessen.

2.12. Einheitswertbescheid und Grundsteuermessbetrag

Auf Anfrage des fertigenden SV wurde vom zuständigen Finanzamt am 16.12.2025 der nachfolgende Feststellungsbescheid zum 01.01.2015 übermittelt

Finanzamt Lilienfeld St. Pölten
Liese Prokop Straße 14
3180 Lilienfeld
EW-AZ 29/047-2-0201/4

7. Dezember 2017
DVR 0009296
Tel.: 050 233 233

Retouren an: Finanzamt Lilienfeld St. Pölten (AV/02)
Liese Prokop Straße 14, 3180 Lilienfeld

An **Burisch Marion** 24/02

ab 1. Jänner 2015

■
Weißenburggegend 4/1
3213 Frankenfels

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
3213 Weissenburggegend 4
Gemeinde Frankenfels
Grundbuch/Katastralgemeinde 19202 Frankenfels
Einlagezahl 107 Grundstücksnummer .170 u.a. - Auflistung siehe Anhang B

FESTSTELLUNGSBESCHIED zum 1. Jänner 2015 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 (2.761,57)	erhöhten EW (3.706,31)	erh.bes.EW	Anteil
Burisch Marion		2.761,57	3.706,31		1/1

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 Lilienfeld St. Pölten das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Die Beschwerde hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 29/047-2-0201/4, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2015 vom 7.12.2017) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

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

Finanzamt Lilienfeld St. Pölten
Liese Prokop Straße 14
3180 Lilienfeld
EW-AZ 29/047-2-0201/4

7. Dezember 2017
DVR 0009296
Tel.: 050 233 233

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 3.706,31 Euro (das sind unverändert 51.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 2.761,57 Euro (das sind unverändert 38.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 1,89 Euro. (Das sind unverändert 26 ATS.)

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

Anhang B: Liste der bewerteten Flächen

In dieser wirtschaftlichen Einheit EWAZ 29/047-2-0201/4 sind folgende Grundstücksflächen im angeführten Ausmaß bewertet:

Katastralgemeinde 19202 - Frankenfels

Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß
1581/2	614m ²	1582	505m ²	.170	82m ²

Anmerkung: Grundstücksnummern mit führendem Punkt (z.B. .90/2) sind Bauparzellen.

Abkürzungen

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

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, Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Erwerben.

2.13. Rückstände an Grundbesitzabgaben

Eine Anfrage an die Marktgemeinde Frankenfels ergab, dass die Grundsteuer, die Müllgebühren sowie die NÖ Seuchenvorsorgeabgabe vom Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung (GVU) eingehoben werden. Wasser- und Kanalgebühren werden nicht verrechnet, zumal die Liegenschaft nicht an diese Netze angeschlossen ist.

Seitens des GVU wurden das nachfolgende Kontoblatt sowie der Rückstandsausweis übermittelt.

Demnach besteht zum Bewertungsstichtag 18.11.2025 ein **Rückstand inklusive Nebengebühren und Umsatzsteuer** in der Höhe von **€ 4.575,74.**



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Höbznndorfstrasse 13, 3100 St. Pölten

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltverbande.at/>
E-Mail: gemeindeverband@gvu-stpoelten.at
Telefon: 02742/71117
Fax: 02742/71117-13

UID: ATU 52638704

Kontoblatt Kunde

Person:		80167, Dastl Marion, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels		Jahr: 2025							
Objekt:		1, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels									
Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
8	1/	4/ 1	RW0	01.01.2025	15.08.2014	Müllgebühr 2. Halbjahr 2014	23,74		23,74	2,16	10,00 %
8	1/	4/ 4	RW0	01.01.2025	15.08.2014	Müllgebühr 2. Halbjahr 2014	34,10		34,10	3,10	10,00 %
8	1/	10/ 1	RW0	01.01.2025	15.08.2014	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2014	6,75		6,75		
8	1/	700/ 1	RW0	01.01.2025	06.10.2014	Mahnggebühren Müll Mahnung	3,00		3,00		
8	1/	4/ 1	RW0	01.01.2025	15.02.2015	Müllgebühr 1. Halbjahr 2015	81,24		81,24	7,39	10,00 %
8	1/	4/ 4	RW0	01.01.2025	15.02.2015	Müllgebühr 1. Halbjahr 2015	34,10		34,10	3,10	10,00 %
8	1/	10/ 1	RW0	01.01.2025	15.02.2015	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2015	6,75		6,75		
8	1/	700/ 1	RW0	01.01.2025	07.04.2015	Mahnggebühren Müll Mahnung	3,00		3,00		
8	1/	2/ 1	RW0	01.01.2025	15.05.2015	Grundsteuer B 2015	9,50		9,50		
8	1/	600/ 1	RW0	01.01.2025	03.07.2015	Mahnggebühren Mahnung	3,00		3,00		
8	1/	20/ 1	RW0	01.01.2025	31.08.2015	Exek. Kosten	10,90		10,90		
8	1/	22/ 1	RW0	01.01.2025	31.08.2015	Pfändungskosten	52,50		52,50		
8	1/	4/ 1	RW0	01.01.2025	15.02.2016	Müllgebühr 1. Halbjahr 2016	81,24		81,24	7,39	10,00 %
8	1/	4/ 4	RW0	01.01.2025	15.02.2016	Müllgebühr 1. Halbjahr 2016	34,10		34,10	3,10	10,00 %
8	1/	10/ 1	RW0	01.01.2025	15.02.2016	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2016	6,75		6,75		
8	1/	700/ 1	RW0	01.01.2025	31.03.2016	Mahnggebühren Müll Mahnung	3,00		3,00		
8	1/	2/ 1	RW0	01.01.2025	15.05.2016	Grundsteuer B 2016	9,50		9,50		
8	1/	22/ 1	RW0	01.01.2025	29.05.2016	neuerr. VZ - 3 E 4153/106- fra	7,50		7,50		
8	1/	22/ 1	RW0	01.01.2025	29.05.2016	neuerr. VZ - 3 E 4534/15f- fra	7,50		7,50		
8	1/	600/ 1	RW0	01.01.2025	07.07.2016	Mahnggebühren Mahnung	3,00		3,00		
8	1/	22/ 1	RW0	01.01.2025	01.08.2016	neuerr. VZ - 3 E 4534/15f- fra	7,50		7,50		
8	1/	4/ 1	RW0	01.01.2025	15.08.2016	Müllgebühr 2. Halbjahr 2016	81,24		81,24	7,39	10,00 %
8	1/	4/ 4	RW0	01.01.2025	15.08.2016	Müllgebühr 2. Halbjahr 2016	34,10		34,10	3,10	10,00 %
8	1/	10/ 1	RW0	01.01.2025	15.08.2016	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2016	6,75		6,75		
8	1/	20/ 1	RW0	01.01.2025	29.08.2016	Exek. Kosten	10,90		10,90		
8	1/	22/ 1	RW0	01.01.2025	29.08.2016	Pfändungskosten	31,50		31,50		
8	1/	700/ 1	RW0	01.01.2025	04.10.2016	Mahnggebühren Müll Mahnung	3,00		3,00		
8	1/	20/ 1	RW0	01.01.2025	17.10.2016	Barauslagen (Exek. Antr.)	10,90		10,90		
8	1/	22/ 1	RW0	01.01.2025	17.10.2016	Pauschal- u. Vollzugsgebühren	32,90		32,90		
8	1/	4/ 1	RW0	01.01.2025	15.02.2017	Müllgebühr 1. Halbjahr 2017	89,36		89,36	8,12	10,00 %
8	1/	4/ 4	RW0	01.01.2025	15.02.2017	Müllgebühr 1. Halbjahr 2017	37,51		37,51	3,47	10,00 %
8	1/	10/ 1	RW0	01.01.2025	15.02.2017	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2017	6,75		6,75		
8	1/	20/ 1	RW0	01.01.2025	14.03.2017	Barauslagen (Exek. Antr.)	10,90		10,90		
8	1/	22/ 1	RW0	01.01.2025	14.03.2017	Pauschal- u. Vollzugsgebühren	31,50		31,50		
8	1/	700/ 1	RW0	01.01.2025	04.04.2017	Mahnggebühren Müll Mahnung	3,00		3,00		
8	1/	2/ 1	RW0	01.01.2025	15.05.2017	GrdSt 2. Quartal/Wasserendabr.	9,50		9,50		

Erstellt am 05.12.2025 09:06:02 von Ulrike Spenndhofer

Seite 1 von 8



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Hotzendorferstrasse 13, 3100 St Pölten
UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/>
E-Mail: gemeindeverband@gus-stpoelten.at
Telefon: 02742/71117
Fax: 02742/71117-13

Kontoblatt Kunde

Person: 80167, Dastl Marion, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels
Objekt: 1, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels
Jahr: 2025

Table with columns: Betr., Obj., Abgabe, Beleg, Buchung, Fällig, Buchungstext, Rechnung, Zahlung, Offen, Umsatzsteuer, ZW. It lists various tax entries from 2017 to 2019, including maintenance fees, property taxes, and sewage charges.

Erstellt am 05.12.2025 09:06:02 von Ulrike Spandhofer

Seite 2 von 8



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Hotzendorferstrasse 13, 3100 St Pölten
UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/>
E-Mail: gemeindeverband@gus-stpoelten.at
Telefon: 02742/71117
Fax: 02742/71117-13

Kontoblatt Kunde

Person: 80167, Dastl Marion, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels
Objekt: 1, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels
Jahr: 2025

Table with columns: Betr., Obj., Abgabe, Beleg, Buchung, Fällig, Buchungstext, Rechnung, Zahlung, Offen, Umsatzsteuer, ZW. It lists various tax entries from 2020 to 2022, including maintenance fees, property taxes, and sewage charges.

Erstellt am 05.12.2025 09:06:02 von Ulrike Spandhofer

Seite 3 von 8



Gemeinswerb. für Umweltschutz und Abgabenerhebung
Hötendorfstrasse 13, 3100 St Pölten
UID: ATU 52636704

Homepage: <https://spocdonland.umweltverbaende.at/>
E-Mail: gemeinswerband@guv-stpoelten.at
Telefon: 02742/71117
Fax: 02742/71117-13

Kontoblatt Kunde

Person: 80167, Dastl Marion, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels
Objekt: 1, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels
Jahr: 2025

Table with columns: Betr., Obj., Abgabe, Beleg, Buchung, Fällig, Buchungstext, Rechnung, Zahlung, Offen, Umsatzsteuer, ZW. It lists various tax and fee entries for the year 2025, including items like 'neuerl. VZ - 3 E 1037/17v-fra', 'Müllgebühr 1. Halbjahr 2022', and 'Grundsteuer B 2022'.

Erstellt am 05.12.2025 09:06:02 von Ulrike Spendthofer

Seite 4 von 6



Gemeinswerb. für Umweltschutz und Abgabenerhebung
Hötendorfstrasse 13, 3100 St Pölten
UID: ATU 52636704

Homepage: <https://spocdonland.umweltverbaende.at/>
E-Mail: gemeinswerband@guv-stpoelten.at
Telefon: 02742/71117
Fax: 02742/71117-13

Kontoblatt Kunde

Person: 80167, Dastl Marion, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels
Objekt: 1, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels
Jahr: 2025

Table with columns: Betr., Obj., Abgabe, Beleg, Buchung, Fällig, Buchungstext, Rechnung, Zahlung, Offen, Umsatzsteuer, ZW. It lists various tax and fee entries for the year 2025, including items like 'Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024', 'Müllgebühr 2. Halbjahr 2024', and 'Grundsteuer B 2024'.

Erstellt am 05.12.2025 09:06:02 von Ulrike Spendthofer

Seite 5 von 6



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Hötendorfstrasse 13, 3100 St.Pölten
UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltschutz.at/>
E-Mail: gemeindeverband@guv-stpoelten.at
Telefon: 02742/71117
Fax: 02742/1117-13

Kontoblatt Kunde

Person: **80167, Dastl Marion, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels** Jahr: **2025**
Objekt: **1, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
8	1/	700/1	SA/1/8	15.09.2025	03.10.2025	Mahngebühren Müll Mahnung	3,00		3,00		
Gesamt							Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen							4 012,24	563,50		4 575,74	4 575,74
Konto							4 012,24	563,50		4 575,74	4 575,74

Erstellt am 05.12.2025 09:06:02 von Ulrike Spendlhofer

Seite 6 von 6



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Hötendorfstrasse 13, 3100 St.Pölten
UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltschutz.at/>
E-Mail: gemeindeverband@guv-stpoelten.at
Telefon: 02742/71117
Fax: 02742/1117-13

Kontoblatt Kunde

Person: **80167, Dastl Marion, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels** Jahr: **2025**
Objekt: **1, Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	95,00	9,50	9,50					104,50	104,50	
4	Müllgebühr	2 332,32							2 332,32	2 120,31	212,01
10	Seuchenvorsorgeabgabe	126,00							126,00	126,00	
20	Berauslagen (Exek. Antr.)	119,90	10,90	10,90					130,80	130,80	
22	Pauschal- u. Vollzugsgebühren	931,50	141,50	141,50					1 073,00	1 073,00	
104	Müllgebühr	380,60	380,60	346,00	34,60	72,20	65,64	6,56	689,00	626,36	62,64
110	Seuchenvorsorgeabgabe	15,00	15,00	15,00					30,00	30,00	
120	Gebührenbremse 2024	-72,20				-72,20	-72,20				
600	Mahngebühren	36,00							36,00	36,00	
601	Säumiszuschlag	6,12							6,12	6,12	
700	Mahngebühren Müll	42,00	6,00	6,00					48,00	48,00	
Summe		4 012,24	563,50	528,90	34,60		-6,56	6,56	4 575,74	4 301,09	274,65

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 12

Erstellt am 05.12.2025 09:06:02 von Ulrike Spendlhofer

Seite 1 von 1



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Hötzendorfstrasse 13, 3100 St.Pölten

UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/>

E-Mail: gemeindeverband@gvu-stpoelten.at

Telefon: 02742/71117

Fax: 02742/71117-13

Absender: Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung, 3100 St

RÜCKSTANDSAUSWEIS

Herr/Frau/Firma
Marion Dastl
Weißenburggegend 4
3213 Frankenfels

Datum: 14.10.2025
Kundennummer: 80167
Geburtsdatum: 16.04.1978

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels						
Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2014	15.08.2014	6,75	91	1/8/10/1	140	22.07.2014
Müllgebühr 2. Halbjahr 2014	15.08.2014	34,10	91	1/8/4/4	140	22.07.2014
Müllgebühr 2. Halbjahr 2014	15.08.2014	23,74	91	1/8/4/1	140	22.07.2014
Mahngebühren Müll Mahnung	06.10.2014	3,00	91	1/8/700/1	181	18.09.2014
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2015	15.02.2015	6,75	91	1/8/10/1	16	26.01.2015
Müllgebühr 1. Halbjahr 2015	15.02.2015	34,10	91	1/8/4/4	16	26.01.2015
Müllgebühr 1. Halbjahr 2015	15.02.2015	81,24	91	1/8/4/1	16	26.01.2015
Mahngebühren Müll Mahnung	07.04.2015	3,00	91	1/8/700/1	52	17.03.2015
Grundsteuer B 2015	15.05.2015	9,50	91	1/8/2/1	82	28.04.2015
Mahngebühren Mahnung	03.07.2015	3,00	91	1/8/600/1	112	15.06.2015
Exek. Kosten	31.08.2015	10,90	91	1/8/20/1	168	31.08.2015
Pfändungskosten	31.08.2015	52,50	91	1/8/22/1	168	31.08.2015
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2016	15.02.2016	6,75	91	1/8/10/1	14	22.01.2016
Müllgebühr 1. Halbjahr 2016	15.02.2016	34,10	91	1/8/4/4	14	22.01.2016
Müllgebühr 1. Halbjahr 2016	15.02.2016	81,24	91	1/8/4/1	14	22.01.2016
Mahngebühren Müll Mahnung	31.03.2016	3,00	91	1/8/700/1	51	15.03.2016
Grundsteuer B 2016	15.05.2016	9,50	91	1/8/2/1	80	25.04.2016
neuerl. VZ - 3 E 4534/15f- fra	29.05.2016	7,50	91	1/8/22/1	80	24.04.2017
neuerl. VZ - 3 E 4153/16b- fra	29.05.2016	7,50	91	1/8/22/1	80	24.04.2017
Mahngebühren Mahnung	07.07.2016	3,00	91	1/8/600/1	117	20.06.2016
neuerl. VZ - 3 E 4534/15f- fra	01.08.2016	7,50	91	1/8/22/1	148	01.08.2016
Müllgebühr 2. Halbjahr 2016	15.08.2016	81,24	91	1/8/4/1	144	26.07.2016
Müllgebühr 2. Halbjahr 2016	15.08.2016	34,10	91	1/8/4/4	144	26.07.2016
Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2016	15.08.2016	6,75	91	1/8/10/1	144	26.07.2016
Exek. Kosten	29.08.2016	10,90	91	1/8/20/1	167	29.08.2016
Pfändungskosten	29.08.2016	31,50	91	1/8/22/1	167	29.08.2016
Mahngebühren Müll Mahnung	04.10.2016	3,00	91	1/8/700/1	180	15.09.2016
Barauslagen (Exek. Antr.)	17.10.2016	10,90	91	1/8/20/1	177	12.09.2017
Pauschal- u. Vollzugsgebühren	17.10.2016	32,90	91	1/8/22/1	177	12.09.2017
Müllgebühr 1. Halbjahr 2017	15.02.2017	89,36	91	1/8/4/1	19	27.01.2017
Müllgebühr 1. Halbjahr 2017	15.02.2017	37,51	91	1/8/4/4	19	27.01.2017
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2017	15.02.2017	6,75	91	1/8/10/1	19	27.01.2017
Barauslagen (Exek. Antr.)	14.03.2017	10,90	91	1/8/20/1	42	01.03.2017
Pauschal- u. Vollzugsgebühren	14.03.2017	31,50	91	1/8/22/1	42	01.03.2017
Mahngebühren Müll Mahnung	04.04.2017	3,00	91	1/8/700/1	54	17.03.2017
GrdSt 2.Quartal/Wasserendabr.	15.05.2017	9,50	92	1/8/2/1	84	28.04.2017
Mahngebühren Mahnung	07.07.2017	3,00	91	1/8/600/1	115	16.06.2017
Rechnung Fälligkeit 15.08.2017	15.08.2017	37,51	92	1/8/4/4	143	25.07.2017
Rechnung Fälligkeit 15.08.2017	15.08.2017	6,75	92	1/8/10/1	143	25.07.2017
Rechnung Fälligkeit 15.08.2017	15.08.2017	89,36	92	1/8/4/1	143	25.07.2017
Barauslagen (Exek. Antr.)	15.08.2017	10,90	92	1/8/20/1	239	11.12.2017
Eintragungsgebühr - fra	15.08.2017	13,00	92	1/8/22/1	239	11.12.2017
Pauschal- u. Vollzugsgebühren	15.08.2017	77,90	92	1/8/22/1	239	11.12.2017
Mahngebühren Müll Mahnung	06.10.2017	3,00	92	1/8/700/1	183	20.09.2017

Seite 1 von 4

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
neuerrl. VZ - 3 E 1037/17v- fra	06.02.2018	7,50	92	1/8/22/1	26	06.02.2018
Müllgebühr 1. Halbjahr 2018	15.02.2018	37,51	92	1/8/4/4	20	29.01.2018
Müllgebühr 1. Halbjahr 2018	15.02.2018	89,36	92	1/8/4/1	20	29.01.2018
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2018	15.02.2018	6,75	92	1/8/10/1	20	29.01.2018
neuerrl. VZ - 3 E 4534/15f- fra	19.03.2018	7,50	92	1/8/22/1	55	19.03.2018
Mahngebühren Müll Mahnung	30.03.2018	3,00	92	1/8/700/1	53	15.03.2018
Grundsteuer B 2018	15.05.2018	9,50	92	1/8/2/1	85	30.04.2018
Mahngebühren Mahnung	18.07.2018	3,00	92	1/8/600/1	116	18.06.2018
Müllgebühr 2. Halbjahr 2018	15.08.2018	37,51	92	1/8/4/4	141	20.07.2018
Müllgebühr 2. Halbjahr 2018	15.08.2018	89,36	92	1/8/4/1	141	20.07.2018
Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2018	15.08.2018	6,75	92	1/8/10/1	141	20.07.2018
neuerrl. VZ - 3 E 4098/17s- fra	31.08.2018	7,50	92	1/8/22/1	165	24.08.2018
Pauschal- u. Vollzugsgebühren	10.09.2018	54,90	92	1/8/22/1	171	03.09.2018
Barauslagen (Exek. Antr.)	10.09.2018	10,90	92	1/8/20/1	171	03.09.2018
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2019	15.02.2019	6,75	92	1/8/10/1	18	25.01.2019
Müllgebühr 1. Halbjahr 2019	15.02.2019	89,36	92	1/8/4/1	18	25.01.2019
Müllgebühr 1. Halbjahr 2019	15.02.2019	37,51	92	1/8/4/4	18	25.01.2019
Mahngebühren Müll Mahnung	29.03.2019	3,00	92	1/8/700/1	53	15.03.2019
Grundsteuer B 2019	15.05.2019	9,50	92	1/8/2/1	81	24.04.2019
Mahngebühren Mahnung	28.06.2019	3,00	92	1/8/600/1	116	17.06.2019
Müllgebühr 2. Halbjahr 2019	15.08.2019	89,36	92	1/8/4/1	139	18.07.2019
Müllgebühr 2. Halbjahr 2019	15.08.2019	37,51	92	1/8/4/4	139	18.07.2019
Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2019	15.08.2019	6,75	92	1/8/10/1	139	18.07.2019
Barauslagen (Exek. Antr.)	24.09.2019	10,90	92	1/8/20/1	174	06.09.2019
Pauschal- u. Vollzugsgebühren	24.09.2019	32,90	92	1/8/22/1	174	06.09.2019
Mahngebühren Müll Mahnung	04.10.2019	3,00	92	1/8/700/1	180	16.09.2019
neuerrl. VZ - 3 E 4004/18v- fra	23.11.2019	7,50	92	1/8/22/1	221	12.11.2019
neuerrl. VZ - 3 E 4098/17s- fra	23.11.2019	7,50	92	1/8/22/1	221	12.11.2019
neuerrl. VZ - 3 E 1037/17v- fra	23.11.2019	7,50	92	1/8/22/1	221	12.11.2019
neuerrl. VZ - 3 E 4534/15f- fra	23.11.2019	7,50	92	1/8/22/1	221	12.11.2019
neuerrl. VZ - 3 E 4153/16b- fra	01.12.2019	7,50	92	1/8/22/1	227	20.11.2019
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2020	15.02.2020	6,75	92	1/8/10/1	18	28.01.2020
Müllgebühr 1. Halbjahr 2020	15.02.2020	89,36	92	1/8/4/1	18	28.01.2020
Müllgebühr 1. Halbjahr 2020	15.02.2020	37,51	92	1/8/4/4	18	28.01.2020
Pauschal- u. Vollzugsgebühren	07.04.2020	77,90	92	1/8/22/1	59	25.03.2020
Barauslagen (Exek. Antr.)	07.04.2020	10,90	92	1/8/20/1	59	25.03.2020
Eintragungsgeld - fra	07.04.2020	12,00	92	1/8/22/1	59	25.03.2020
Grundsteuer B 2020	15.05.2020	9,50	92	1/8/2/1	76	17.04.2020
Müllgebühr 2. Halbjahr 2020	15.08.2020	89,36	92	1/8/4/1	144	27.07.2020
neuerrl. VZ - 3 E 4534/15f- fra	15.08.2020	7,50	92	1/8/22/1	144	27.07.2020
Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2020	15.08.2020	6,75	92	1/8/10/1	144	27.07.2020
Müllgebühr 2. Halbjahr 2020	15.08.2020	37,51	92	1/8/4/4	144	27.07.2020
neuerrl. VZ - 3 E 1037/17v- fra	26.11.2020	7,50	92	1/8/22/1	223	13.11.2020
neuerrl. VZ - 3 E 4153/16b -fra	26.11.2020	7,50	92	1/8/22/1	223	13.11.2020
neuerrl. VZ - 3 E 4098/17s -fra	26.11.2020	7,50	92	1/8/22/1	223	13.11.2020
neuerrl. VZ - 3 E 4004/18v- fra	26.11.2020	7,50	92	1/8/22/1	223	13.11.2020
neuerrl. VZ - 3 E 4145/19f -fra	26.11.2020	7,50	92	1/8/22/1	223	13.11.2020
Mahngebühren Mahnung	31.12.2020	3,00	92	1/8/600/1	245	11.12.2020
Müllgebühr 1. Halbjahr 2021	15.02.2021	107,24	92	1/8/4/1	22	03.02.2021
Müllgebühr 1. Halbjahr 2021	15.02.2021	45,01	92	1/8/4/4	22	03.02.2021
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2021	15.02.2021	7,50	92	1/8/10/1	22	03.02.2021
Säumniszuschlag Mahnung	31.03.2021	6,12	92	1/8/601/1	50	15.03.2021
Mahngebühren Mahnung	31.03.2021	3,00	92	1/8/600/1	50	15.03.2021
Grundsteuer B 2021	15.05.2021	9,50	92	1/8/2/1	73	15.04.2021
Mahngebühren Mahnung	30.06.2021	3,00	92	1/8/600/1	114	12.06.2021
Müllgebühr 2. Halbjahr 2021	15.08.2021	45,01	92	1/8/4/4	143	26.07.2021
Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2021	15.08.2021	7,50	92	1/8/10/1	143	26.07.2021
Müllgebühr 2. Halbjahr 2021	15.08.2021	107,24	92	1/8/4/1	143	26.07.2021
neuerrl. VZ - 3 E 4534/15f- fra	05.09.2021	7,50	92	1/8/22/1	142	23.07.2021
Pauschal- u. Vollzugsgebühren	13.09.2021	63,40	92	1/8/22/1	169	31.08.2021
Barauslagen (Exek. Antr.)	13.09.2021	10,90	92	1/8/20/1	169	31.08.2021
Pauschal- u. Vollzugsgebühren Nachtrag - fra	05.10.2021	4,10	92	1/8/22/1	185	22.09.2021
Mahngebühren Müll Mahnung	14.10.2021	3,00	92	1/8/700/1	186	23.09.2021
neuerrl. VZ - 3 E 4145/19f- fra	29.12.2021	7,50	92	1/8/22/1	236	03.12.2021

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
neuerl. VZ - 3 E 4153/16b- fra	29.12.2021	7,50	92	1/8/22/1	236	03.12.2021
neuerl. VZ - 3 E 1037/17v- fra	29.12.2021	7,50	92	1/8/22/1	236	03.12.2021
neuerl. VZ - 3 E 4098/17s- fra	29.12.2021	7,50	92	1/8/22/1	236	03.12.2021
neuerl. VZ - 3 E 4004/18v- fra	29.12.2021	7,50	92	1/8/22/1	236	03.12.2021
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2022	15.02.2022	7,50	92	1/8/10/1	8	13.01.2022
Müllgebühr 1. Halbjahr 2022	15.02.2022	45,01	92	1/8/4/4	8	13.01.2022
Müllgebühr 1. Halbjahr 2022	15.02.2022	107,24	92	1/8/4/1	8	13.01.2022
Mahngebühren Müll Mahnung	31.03.2022	3,00	92	1/8/700/1	53	15.03.2022
neuerl. VZ - 3 E 4534/15f- fra	21.04.2022	7,50	92	1/8/22/1	74	11.04.2022
neuerl. VZ - 3 E 4153/16b- fra	21.04.2022	7,50	92	1/8/22/1	75	11.04.2022
Grundsteuer B 2022	15.05.2022	9,50	92	1/8/2/1	77	20.04.2022
Mahngebühren Mahnung	04.07.2022	3,00	92	1/8/600/1	117	14.06.2022
Müllgebühr 2. Halbjahr 2022	15.08.2022	45,01	92	1/8/4/4	141	21.07.2022
Müllgebühr 2. Halbjahr 2022	15.08.2022	107,24	92	1/8/4/1	141	21.07.2022
Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2022	15.08.2022	7,50	92	1/8/10/1	141	21.07.2022
Mahngebühren Müll Mahnung	09.10.2022	3,00	92	1/8/700/1	230	09.09.2022
neuerl. VZ - 3 E 1037/17v - fra	23.11.2022	7,50	92	1/8/22/1	219	10.11.2022
neuerl. VZ - 3 E 4004/18v- fra	29.11.2022	7,50	92	1/8/22/1	224	16.11.2022
neuerl. VZ - 3 E 4098/17s - fra	29.11.2022	7,50	92	1/8/22/1	223	16.11.2022
neuerl. VZ - 3 E 3177/21f- fra	19.12.2022	7,50	92	1/8/22/1	237	06.12.2022
neuerl. VZ - 3 E 4145/19f- fra	22.12.2022	7,50	92	1/8/22/1	239	09.12.2022
Müllgebühr 1. Halbjahr 2023	15.02.2023	45,01	92	1/8/4/4	20	30.01.2023
Müllgebühr 1. Halbjahr 2023	15.02.2023	107,24	92	1/8/4/1	20	30.01.2023
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2023	15.02.2023	7,50	92	1/8/10/1	20	30.01.2023
Mahngebühren Müll Mahnung	31.03.2023	3,00	92	1/8/700/1	52	15.03.2023
Grundsteuer B 2023	15.05.2023	9,50	92	1/8/2/1	78	20.04.2023
neuerl. VZ - 3 E 4153/16b- fra	24.05.2023	7,50	92	1/8/22/1	96	17.05.2023
neuerl. VZ - 3 E 4534/15f- fra	24.05.2023	7,50	92	1/8/22/1	96	17.05.2023
Mahngebühren Mahnung	30.06.2023	3,00	92	1/8/600/1	115	16.06.2023
Müllgebühr 2. Halbjahr 2023	15.08.2023	45,01	92	1/8/4/4	145	27.07.2023
Müllgebühr 2. Halbjahr 2023	15.08.2023	107,24	92	1/8/4/1	145	27.07.2023
Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2023	15.08.2023	7,50	92	1/8/10/1	145	27.07.2023
Barauslagen (Exek. Antr.)	04.09.2023	10,90	92	1/8/20/1	166	28.08.2023
Pauschal- u. Vollzugsgebühren	04.09.2023	67,50	92	1/8/22/1	166	28.08.2023
Mahngebühren Müll Mahnung	30.09.2023	3,00	92	1/8/700/1	173	06.09.2023
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024	15.02.2024	7,50	92	1/8/110/1	21	30.01.2024
Müllgebühr 1. Halbjahr 2024	15.02.2024	190,30	92	1/8/104/1	21	30.01.2024
neuerl. VZ - 3 E 1037/17v- fra	22.02.2024	7,50	92	1/8/22/1	33	15.02.2024
neuerl. VZ - 3 E 3177/21f- fra	22.02.2024	7,50	92	1/8/22/1	33	15.02.2024
neuerl. VZ - 3 E 4145/19f- fra	22.02.2024	7,50	92	1/8/22/1	33	15.02.2024
neuerl. VZ - 3 E 4004/18v- fra	22.02.2024	7,50	92	1/8/22/1	33	15.02.2024
Barauslagen (Exek. Antr.)	18.03.2024	10,90	92	1/8/20/1	50	11.03.2024
Pauschal- u. Vollzugsgebühren	18.03.2024	87,50	92	1/8/22/1	50	11.03.2024
Eintragungsgebühr - fra	18.03.2024	22,00	92	1/8/22/1	50	11.03.2024
Grundsteuer B 2024	15.05.2024	9,50	90	1/8/2/1	82	24.04.2024
Mahngebühren Mahnung	05.07.2024	3,00	90	1/8/600/1	117	18.06.2024
Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2024	15.08.2024	7,50	90	1/8/110/1	130	04.07.2024
Müllgebühr 2. Halbjahr 2024	15.08.2024	118,10	90	1/8/104/1	130	04.07.2024
Mahngebühren Mahnung	31.12.2024	3,00	90	1/8/600/1	243	11.12.2024
neuerl. VZ - 3 E 4006/23w- fra	23.01.2025	7,50	91	1/8/22/1	15	23.01.2025
Müllgebühr 1. Halbjahr 2025	15.02.2025	190,30	90	1/8/104/1	15	23.01.2025
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	15.02.2025	7,50	90	1/8/110/1	15	23.01.2025
Mahngebühren Müll Mahnung	04.04.2025	3,00	90	1/8/700/1	52	17.03.2025
Grundsteuer B 2025	15.05.2025	9,50	90	1/8/2/1	80	24.04.2025
neuerl. VZ - 3 E 4534/15f- fra	12.08.2025	7,50	91	1/8/22/1	145	29.07.2025
neuerl. VZ - 3 E 4153/16b- fra	12.08.2025	7,50	91	1/8/22/1	145	29.07.2025
neuerl. VZ - 3 E 1037/17v- fra	12.08.2025	7,50	91	1/8/22/1	145	29.07.2025
neuerl. VZ - 3 E 4004/18v- fra	12.08.2025	7,50	91	1/8/22/1	145	29.07.2025
neuerl. VZ - 3 E 4145/19f- fra	12.08.2025	7,50	91	1/8/22/1	145	29.07.2025
neuerl. VZ - 3 E 4098/17s- fra	12.08.2025	7,50	91	1/8/22/1	145	29.07.2025
neuerl. VZ - 3 E 3177/21f- fra	12.08.2025	7,50	91	1/8/22/1	145	29.07.2025
Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	15.08.2025	7,50	1	1/8/110/1	143	25.07.2025
Müllgebühr 2. Halbjahr 2025	15.08.2025	190,30	1	1/8/104/1	143	25.07.2025
Pauschal- u. Vollzugsgebühren	15.09.2025	74,00	91	1/8/22/1	172	05.09.2025



Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Barauslagen (Exek. Antr.)	15.09.2025	10,90	91	1/8/20/1	172	05.09.2025
Pauschal- u. Vollzugsgebühren	18.09.2025	7,50	91	1/8/22/1	173	08.09.2025
Mahngebühren Müll Mahnung	03.10.2025	3,00	1	1/8/700/1	178	15.09.2025
Gesamtrückstand an Abgaben		4 485,62				
Nebengebühren		90,12				
Gesamtsumme inklusive USt		4 575,74			175 Rückstände	

Dieser Rückstandsausweis unterliegt keinem die Vollstreckbarkeit hemmenden Rechtszug mehr und ist vollstreckbar.

Es wird hiermit die Rechtskraft, Exekutionsfähigkeit und Berechtigung zur Eintreibung obiger Abgaben auf Grund des Finanzausgleichsgesetzes in der derzeit gültigen Fassung bestätigt.

Für den Verbandsobmann:

Amtsleiter Johann Freiler, MA, MMSc e.h.

3. GUTACHTEN

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

3.1. Bewertungsmethode zur Ermittlung des Verkehrswertes

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der Verkehrswert gemäß § 2 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) ist definiert wie folgt:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem market value (Marktwert).

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Da Objekte dieser Art üblicherweise zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses eines Familienverbandes und nicht in Ertragserzielungsabsicht angeschafft werden, erfolgt die Wertermittlung der gegenständlichen Liegenschaft ausschließlich über das Sachwertverfahren.

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu

ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird sohin der Wert der Liegenschaft durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile errechnet. Bei der Ermittlung des Bauwertes ist von den Neuerstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Davon ist in der Folge die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung des Herstellungswertes erfolgt aus der Nutzfläche, wobei die vorliegenden Pläne herangezogen werden; daraus resultierende marginale Flächenunterschiede sind aus gutachtensökonomischen Gründen nicht auszuschließen und somit in Kauf zu nehmen.

Eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren im Sinne § 4 LBG setzt voraus, dass ein Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen möglich ist. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Heranzuziehen sind lediglich solche Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten (das muss jedoch nicht zwingend das gleiche Gemeindegebiet sein) erzielt wurden, wobei bei einer solchen Wertermittlung unredliche Verkaufsvorgänge außer Acht zu lassen bzw. gegebenenfalls zu korrigieren sind.

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Eine Bewertung der gesamten bebauten Liegenschaft nach dem Vergleichswertverfahren muss unterbleiben, da vom SV Verkaufsvorgänge von im Sinne des LBG größtmöglich (unmittelbar) vergleichbaren Gesamtobjekten nicht erhoben werden konnten und solche mit größter Wahrscheinlichkeit aufgrund der Individualität des Objektes auch nicht oder – wenn überhaupt – nur bedingt vergleichbar gegeben sind.

Jedoch fließen entsprechend korrigierte Marktpreise bzw. Tendenzen sowie mittelbare Vergleichsobjekte, wie sie dem SV aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit in erheblicher Anzahl bekannt sind, in die Bewertung ein.

Insbesondere bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Solche Berücksichtigungen sind insbesondere wegen der Marktlage, individueller Planung, verlorenem Bauaufwand, ungünstiger Objektgröße, Zweckgebundenheit, Standort, sonstiger Einschränkungen etc. vorzunehmen.

Zur Berücksichtigung der Marktlage ist generell anzumerken, dass in zumindest mittelbar vergleichbaren Gebieten nur innerhalb eines bestimmten Normalbereiches die Sachwerte von derartigen Objekten bei Bestandfreiheit in etwa den Kaufpreisen entsprechen. Bei außerhalb dieses Normalbereichs liegenden Sachwerten bzw. sachwertorientierten Verkehrswerten ist zu beobachten, dass die erzielten Kaufpreise die Tendenz haben, sich am Preis innerhalb der „Normalzone“ anzunähern.

Dies bedeutet bei steigenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Abminderung bzw. bei sinkenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Aufwertung.

Je höher die errechneten Sachwerte bzw. sachwertorientierten Verkehrswerte liegen, desto stärker nimmt die Zahl der Kaufwilligen ab. Dies nicht zuletzt deshalb, da der Käuferkreis für höherpreisige Objekte den Bau von eigenen, nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen konzipierten Gebäuden, vorzieht.

Allerdings kompensiert eine Lage in einem Gebiet, in welchem gleichwertige Grundstücke bzw. Immobilien nicht oder nur sehr vereinzelt auf dem Markt sind, teilweise diese Marktgegebenheit.

3.2. Sachwert

3.2.1. Bodenwert

Für Grundstücke mit der Flächenwidmung „Bauland“ mit einer für die Bebauung mit Einfamilienhäusern geeigneten Größe werden in Frankenfels in annähernd vergleichbaren Lagen zum Bewertungsstichtag unter Heranziehung von Vergleichspreisen, zum Verkauf angebotener Objekte sowie unter Beachtung der Marktentwicklung € 25,00 bis € 35,00 je Quadratmeter bezahlt.

Das gegenständliche Grundstück ist als „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“ gewidmet. Das darauf befindliche Wohnhaus wurde im Flächenwidmungsplan als erhaltenswertes Gebäude im Grünland („Geb“) gem. NÖ ROG ausgewiesen.

Die Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes hinsichtlich bereits bestehender erhaltenswerter Gebäude im Grünland wurden in den letzten Jahren wesentlich aufgelockert, so ist nun beispielsweise unter bestimmten Voraussetzungen (§ 20 Abs. 2 und Abs. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes idgF.) eine bauliche Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 400 m² zulässig.

Die Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland sichert weiters die Möglichkeit der Wiedererrichtung vollständig zerstörter Gebäude durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag und dergleichen).

Obwohl die mögliche bauliche Nutzung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland erweitert wurde, bestehen dennoch Einschränkungen gegenüber einer Baulandwidmung (Bruttogeschoßfläche höchstens 400 m², gänzlicher Abbruch und Neubau nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude darf maximal 50 m² umfassen, etc.).

Die Markterfahrung zeigt jedoch, dass präsumtive Erwerber solcher Liegenschaften, welche zur typischen Einfamilienhausnutzung geeignet sind, die vorhandenen Einschränkungen in der baulichen Nutzbarkeit teilweise nicht bewerten. Vielmehr empfinden die Käufer den Wert dieser Grundstücke aufgrund der Ruhelage oder auch der eingeschränkten (tatsächlichen und/oder möglichen) Nachbarschaftsbebauung als höherwertiger. Bei Liegenschaften mit hochwertigerer Bausubstanz in eher bevorzugter Lage kann sogar eine Tendenz zur Überzahlung solcher Grundstücke festgestellt werden.

Zur Ermittlung des Bodenwertes stehen keine Kaufpreise aus unmittelbar vergleichbaren Transaktionen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird ein Bewertungshilfsmittel, der „vertikale Preisvergleich“, für die Wertermittlung herangezogen. Hierzu dient die Widmungskategorie Bauland als Ausgangsbasis.

Ausgehend von einem ortsüblichen und angemessenen Baulandpreis zum Bewertungsstichtag in der Höhe von € 25,00/m² wird diese Fläche unter Berücksichtigung sämtlicher im Befund enthaltenen Feststellungen, der Flächenwidmung in Verbindung mit der gegebenen Bausubstanz sowie der Geb-Widmung, der Lage unter Beachtung der eingeschränkten Sonnenstunden, der Topografie sowie der Figuration mit einem angemessenen Abschlag in der Höhe von 40 %, sohin mit einem **Freigrundwert von € 15,00** je Quadratmeter, bewertet.

Dieser Wertansatz berücksichtigt die für vergleichbare Bauland-Grundstücke zu entrichtende Aufschließungsabgabe nicht, zumal bei einer Widmung als erhaltenswertes Gebäude im

Grünland bei einer Erweiterung des Gebäudes allenfalls eine Standortabgabe fällig werden kann.

Gst .170	82 m ²	x	€ 15,00	€	1.230,00
Gst 1581/2	614 m ²	x	€ 15,00	€	9.210,00
Gst 1582	505 m ²	x	€ 15,00	€	7.575,00

Das gegenständliche Grundstück ist als Grünland gewidmet und wäre daher definitionsgemäß grundsätzlich nicht bebaubar. Es ist daher jedenfalls auf den Ansatz eines Bebauungsabschlages zu verzichten.

Bebauungsabschlag daher € 0,00

Gebundener Grundwert (Bodenwert) sohin € 18.015,00

3.2.2. Bauwert des Wohnhauses

Das auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhandene Wohnhaus ist im derzeitigen Erhaltungszustand, wenn überhaupt, nur äußerst eingeschränkt bewohnbar.

Der Bewertungsansatz eines rechnerischen Bauwertes ist infolge der Bausubstanz, der unzeitgemäßen Figuration sowie der gegebenen Schäden bzw. rückgestauten Reparaturaufwendungen und der damit verbundenen kurzfristig notwendig werdenden erheblichen Investitionen zur Erhaltung des Gebäudes höchst vorsichtig zu beurteilen.

Ein präsumtiver Marktteilnehmer für Objekte dieser Art gesteht den vorhandenen Baulichkeiten regelmäßig nicht einmal einen geringen Wert als einfachsten Rohbau zu.

Vielmehr stellt der Gebäudebestand unter Berücksichtigung der unzeitgemäßen Ausführung und Raumaufteilung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und des Erhaltungszustandes einen Grenzfall zur wirtschaftlichen Abbruchreife dar.

Derartige Objekte werden von den Marktteilnehmern in diesem Immobilienteilmarkt unterschiedlich wahrgenommen und damit auch beurteilt. Während die einen darin eine Belastung sehen und den Abbruch (mit entsprechenden Kosten) und einen anschließenden Neubau vorziehen, entscheiden sich die anderen für eine zumindest einfache Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz, wiewohl die Kosten der objektiv notwendigen Sanierungsmaßnahmen bei fachgerechter Ausführung durch Professionisten einem Neubau gleichkommen bzw. die Kosten eines Neubaus oftmals sogar übersteigen können; dies bei allen gegebenen Einschränkungen aufgrund des derzeitigen Gebäudebestandes.

Wenn eine Belassung der Baukörper entschieden wird, sind dann eben die hohen Revitalisierungskosten in die Kalkulation der Interessenten einzupreisen bzw. bei zwischenzeitiger Alternativnutzung die – künftigen – auf den heutigen Zeitpunkt abgezinsten Abbruch- und Entsorgungskosten.

Da sich das Wohnhaus allerdings im Grünland befindet und als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmet ist, es darüber hinaus in der vorliegenden Form zumindest für einfachste Wohn- und/oder Lagerzwecke Verwendung finden könnte, ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen auf die Berechnung und den Abzug der Abbruch- bzw.

Freimachungskosten zu verzichten und ist das Wohnhaus mit einem geringen pauschalen Wert zu beurteilen, der mit € 6.000,00 die Marktgegebenheiten korrekt abbildet.

Bauwert des Wohnhauses pauschal € **6.000,00**

3.2.3. Wert der Außenanlagen

Der Zeitwert der Außenanlagen (befestigte Flächen, Einfriedung, Holzschuppen, Holzhütten, etc.) ist unter Berücksichtigung der Ausgestaltung und Ausführung sowie des vorliegenden Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag pauschal zu bewerten mit gerundet

€ 1.000,00

Zeitwert der Außenanlagen gerundet € **1.000,00**

3.2.4. Sachwert

Bodenwert (3.2.1. dieses Gutachtens)	€	18.015,00
Bauwert des Wohnhauses (3.2.2. dieses Gutachtens)	€	6.000,00
Wert der Außenanlagen (3.2.3. dieses Gutachtens)	€	<u>1.000,00</u>

Sachwert somit € 25.015,00

Sachwert gerundet € **25.000,00**

3.3. Verkehrswert

Nach Abschluss der Anwendung eines oder mehrerer Bewertungsverfahren ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen abzuleiten.

Auch die dann vorliegende Größe stellt nicht zwingend einen Endwert dar, weil insbesondere das aktuell bestehende Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage möglicherweise noch nicht ausreichend in die Bewertungsergebnisse eingeflossen ist.

Zentrale Anforderung ist, dass der Verkehrswert immer unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienteilmarkt herzuleiten ist. Kern der Ableitung von Verkehrswerten aus den Ergebnissen von Sachwerten oder Ertragswerten ist die Anpassung an die gegenwärtige Marktlage gem. § 7 Abs. 2 LBG.

Werden auf dem örtlichen Immobilienmarkt Kaufpreise für vergleichbare Liegenschaften am Wertermittlungstichtag nicht zum rechnerischen Wert gehandelt, so müssen die Zwischenergebnisse – jeweils verbunden mit einer Begründung – angepasst werden.

Es darf sich hierbei grundsätzlich nur um Zu- oder Abschläge handeln, die sachlich nicht bereits bei den Eingangsparametern der Bewertung berücksichtigt wurden; es ist also besonders auf die Vermeidung von Redundanzen zu achten.

Das Sachwertverfahren wird oft als „nicht-marktbezogen“ bezeichnet. Kritiker führen bei ihrer Argumentation gerne ins Feld, dass diese Behauptung auch dadurch zu belegen sei, dass, ausgehend vom ermittelten Sachwert oft noch große Marktanpassungen notwendig sind, um den Verkehrswert herzuleiten. Dies sei bei den anderen beiden Verfahren viel weniger häufig der Fall.

Allerdings basiert das Sachwertverfahren ebenso auf Marktdaten, nämlich Marktdaten über die aktuellen Herstellungskosten für vergleichbare Gebäude. Darüber hinaus wird der im Sachwert enthaltene Bodenwert auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens hergeleitet.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass das Sachwertverfahren auf folgender Grundüberlegung fußt: Der Preis des erstellten Gutes ergibt sich aus der Summe der für die Herstellung aufgewendeten Kosten.

Dieses Ideal unterstellt jedoch weitgehend effiziente Märkte, die sofort reagieren, bei denen alle Marktteilnehmer gleiche Informationen haben usw. Tatsächlich funktionieren Immobilienmärkte in der Realität aber nicht nach diesem Muster.

Im Gegenteil: Der Berufszweig der Projektentwickler lebt von der Chance, dass zwischen tatsächlichem Marktpreis und der Summe der aufgewendeten Herstellungskosten eine (positive) Differenz besteht.⁶

Der ermittelte rechnerische Verkehrswert entspricht den Marktgegebenheiten zum Bewertungsstichtag vollkommen (vgl. Punkt 3.1. dieses Gutachtens).

Eine weitere Anpassung an die Marktlage ist demnach nicht vorzunehmen.

⁶ Vgl. Bienert Sven, Immobilienbewertung in Österreich, 3. Auflage, S. 446 ff

3.4. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert**
der Liegenschaft
EZ 107 KG 19202 Frankenfels
mit der Liegenschaftsadresse
Weißenburggegend 4, 3213 Frankenfels
beträgt, unter Zugrundelegung des erteilten Auftrages, der Informationen,
der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst,
zum **Bewertungsstichtag 18.11.2025**,
lasten- und bestandsfrei
gerundet **€ 25.000,00**

Anmerkungen:

Es ist nicht anzunehmen, dass bei parzellenweiser oder parzellengruppenweiser Versteigerung der Grundstücke ein höherer Erlös erzielt werden kann (vgl. § 143 Abs. 4 EO).

Die im C-Blatt der Grundbuchseinlage einverleibten **Pfandrechte (einschließlich der Verpflichtungen aus dem Leibrentenvertrag)** wurden im vorgenannten Verkehrswert **nicht in Abzug** gebracht. Sollte eine Berücksichtigung des Leibrentenvertrages erforderlich sein, so wäre eine Neubewertung vorzunehmen. (Siehe Punkt 2.3.3. dieses Gutachtens)

Die erhobenen und unter Punkt 2.13. dieses Gutachtens dargelegten **Rückstände** an Grundbesitzabgaben in der Höhe von € 4.575,74 wurden beim vorgenannten Verkehrswert **nicht in Abzug** gebracht.



eingetragen beim Landesgericht St. Pölten für die Fachgebiete
94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20; 94.23;
94.30; 94.35; 94.60; 94.65; 94.70.

4. LITERATURVERZEICHNIS

- Bauer F.
Seminarunterlagen Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert von Liegenschaften, 2001
- Diettrich | Tades
ABGB, Manz-Verlag
- Dirnbacher W
MRG 2002 Das Mietrechtsgesetz idF der Mietrechtsnovelle 2009, ÖVI
WEG 2002 Wohnungseigentumsgesetz idF WRN 2009, ÖVI
- Edlauer G. | Muhr H. | Reinberg M.
Die Begründung von Wohnungseigentum im Teilungsverfahren, S. 290 ff, Immolex, Manz-Verlag, Oktober 2020
- Edlauer G. | Muhr H. | Reinberg M.
Die Gewichtung von Werten in der Verkehrswertermittlung von Immobilien, Immolex, Manz-Verlag, Dezember 2014
- Edlauer G. | Muhr H. | Reinberg M.
Die Chimäre des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG, Immolex, Manz-Verlag, Juni 2012
- Funk | Bienert | Reinberg
Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI Immobilienakademie, 4. Auflage
- Gerardy | Möckel | Troff
Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie
- Kleiber | Simon | Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken 3. Auflage 1998, Bundesanzeiger Verlag
- Knöll R.
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand Verlag
- Kranewitter H.
Liegenschaftsbewertung; 7. überarbeitete Auflage, Manz-Verlag
- Loderer | Jörg | Pichler | Zraggen
Handbuch der Bewertung, Verlag Frankfurter Allgemeine
- Mohr F. und Strassegger O.
Seminarunterlagen „Verwertung von Liegenschaften durch den Masseverwalter“, 2003
- Müller M. H.
Liegenschaftsbewertung in der Praxis
- Naegeli W.
Handbuch des Liegenschaftenschätzers, Schulthess Verlag, Zürich

- Petersen
Marktorientierte Immobilienbewertung 5. Auflage, Iboorberg
- Powell C. Spencer
The Appraisal of Real Estate 11. Edition, Appraisal Institute
- Reinberg M. | Stigel J.
Seminarunterlagen Immobilienbewertung als Grundlage für Bilanzpositionen, 2001
- Reinberg M. u a
Seminarunterlage „Liegenschaftsbewertung“; ARS Wien 2025
- Ross | Brachmann | Holzner
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag
- Simon J. und Reinhold W.
Wertermittlung von Grundstücken 4. überarbeitete und erweiterte Auflage,
Luchterhand Verlag
- Stabentheiner J.
Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag
- Stingl | Nidetzky
Handbuch Immobilien & Steuern, Manz Verlag
- Würth | Zingher | ua
Wohnrecht idF WRN 2015, Manz-Verlag
-
- Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
Aktuelles Immobilienhandbuch, WEKA Verlag Wien
- IVSC - International Valuation Standards Committee
International Valuation Standards, Sixth Edition, 2003
- TEGoVA - The European Group of Valuers Association
Europäische Bewertungsstandards, 9. deutsche Ausgabe, 2021
- RICS - The Royal Institution of Chartered Surveyors
RICS Appraisal and Valuation Standards, 5th Edition