



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter
und gerichtlicher zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 16.07.2024

Bezirksgericht Krems an der Donau
GZ 9 E 16/23 s

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft

Wohnhausanlage

Undstraße 4, 3500 Krems an der Donau/Stein

EZ 839 GB 12132 Stein B-LNr 3 1/1 Anteil



wegen:

Exekutionssache
Mag. Christian BAUMGARTNER, geb. 30.06.1973
Gabrielerstraße 56
2340 Mödling

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Auftrag.....	3
2. Grundlagen und Befundaufnahme	4
3. Befund	9
3.1 Grundbuch	9
3.2 Wohnhausanlage	13
3.2.1 Allgemeines	13
3.2.2 Beschreibung der Wohnhausanlage.....	21
3.2.3 Beschreibung der Wohnungen	22
3.2.3.1 Allgemeine Beschreibung	22
3.2.3.2 Nutzflächen	28
3.2.3.3 Rechtlicher Bestand	28
3.2.3 Beschreibung der Garage	30
3.2.4 Fotodokumentation	31
3.2.5 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden.....	39
3.3 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide	40
3.3.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	40
3.3.2 Abgabenbescheide	40
3.4 Vergleichspreise	41
4. Gutachten (Verkehrswertermittlung).....	42
4.1 Allgemeines	42
4.2 Wohnhausanlage	44
4.2.1 Ertragswertverfahren.....	44
4.2.2 Lastenfreier Verkehrswert	51
4.3. Verkehrswert.....	52
4.4. Zusammenfassung.....	54
5. Anhang	56

1. Anlass und Auftrag

- Gericht:** Bezirksgericht Krems an der Donau
Abteilung 4
Josef Wichner Straße 2
3500 Krems an der Donau
- Aktenzeichen:** **9 E 16/23 s f**
- Betreibende Partei:** **Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG**
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, 1020 Wien
- Vertreten durch: SCHOPF, ZENS Rechtsanwälte GmbH
Esteplatz 5, 1030 Wien
- Verpflichtete Partei:** **Mag. Christian BAUMGARTNER, geb. 30.06.1973**
Gabrielerstraße 56
2340 Mödling
- Wegen: € 99.072,51 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
- Auftrag:** Mit Beschluss des Bezirksamtes Krems an der Donau GZ 9 E 16/ 23s – ON 12 vom 02.01.2024 wurde der Autor in gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Schätzwertgutachten über die Liegenschaft
- Wohnhausanlage**
Undstraße 4, 3500 Krems an der Donau/Stein
- EZ 839 GB 12132 Stein B-LNr 3 1/1 Anteil
- zu erstellen.
- Qualitäts- und
Bewertungsstichtag:** 06.03.2024, Tage der 2. Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- Übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Krems an der Donau GZ 9 E 16/ 23s – ON 12 vom 02.01.2024
- + Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 03.01.2024
- + Katastralmappe des Bundesamtes für Eich- und Vermessungsverwesen, Stand 27.11.2023
- + Einheitswertbescheid zum 01.01.2006

- Erhobene Grundlagen:

- + Digitales Orthophoto der betroffenen Liegenschaft
- + Kopie des aktuell gültigen Flächenwidmungsplanes der Stadtentwicklung des Magistrates der Stadt Krems an der Donau
- + Auskünfte des Anlagenrechtes des Magistrates der Stadt Krems an der Donau betreffend Bauakt, Bau- und Benützungsbewilligungen
- + Auskünfte des Steueramtes des Magistrates der Stadt Krems an der Donau betreffend offene Vorschriften und Anliegerleistungen
- + Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- + Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

- Liternaturnachweis:

- + BAUER, F. (2012): Servitute und Reallasten in der Bewertung, Brandlhof
- + BAUER, F. (2015): Rechte und Lasten, Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
- + BGBl. 1992/150 idgF (1992): Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- + BIENERT/FUNK (2022): Immobilienbewertung Österreich, Wien
- + BIENERT/WAGNER (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Hamburg
- + BMNT (2023): Pauschalkostensätze, Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, 14. Beilage zur Sonderrichtlinie
- + BOBKA (2014): Spezialimmobilien von A - Z, 2. neu bearbeitete Auflage 2014
- + DIRNBACHER, Dr. W. (2013): Mietrechtsgesetz 2013 idF des ZahlungsverzugesG 2013, Wien
- + FISCHER/BIEDERBECK (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Köln
- + GMUHOLD/SCHMIED (2022): Kompendium Wohnungseigentum Österreich, Das WEG idF der Novelle 2022, Graz

- + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog, Graz
- + HAUSWURZ/PRADER (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag Wien
- + KERSCHNER/KLEIBER/ERTL (2021) Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, Wien/Berlin/Linz
- + KLEIBER (2020) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Köln
- + KOTHBAUER (2021): Mietrecht Österreich, Praxishandbuch, Wien
- + KOTHBAUER/REITHOFER (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz
- + KOTHBAUER/SAMMER/BERGER/HOLZAPFEL (2017): DIRNBACHER Praxiskommentar WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015
- + KRANEWITTER, H. (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien
- + KRÖLL/HAUSMANN (2011) Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Köln
- + KURZ (2011), Hecken, Geschichte und Ökologie, Anlage, Erhaltung und Nutzung
- + ORLAINSKY/STIPPAN (2018): Vorschläge für Richtwerte von Baukosten, Bewertungstabellen samt Erläuterung, Entwurf Fassung 2018
- + Österreichisches Normeninstitut (2002) ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- + Österreichisches Normeninstitut (2008): ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung; Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2014): ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung; Teil 3: Residualwertverfahren, Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2022): ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung; Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs- Sach- und Ertragswertverfahren, Wien
- + PALLITSCH/PALLITSCH/KLEEWEIN (2019): NÖ Baurecht, 11. Auflage, Wien
- + PINETZ/SCHAFFER/KRIST/UITZ (2021): Baurechtsgesetz, Wien
- + REITHOFER/STOCKER (2016): Residualwertverfahren, Wien
- + RICS Bewertung - Global Standards 2022 einschließlich Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, "Red Book", Nov 2021, London
- + RUMMEL/GURTNER/SAGL (1984): Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft
- + SEISER F. (2020): Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage, Feldkirchen bei Graz
- + SEISER/KAINZ (2011): Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz
- + SOMMER/KRÖLL (2016): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln
- + STABENTHEINER, J. (2005): Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien

- + TEGoVA (2016): Europäische Bewertungsstandards, "Blue Book", 8. Auflage, Bonn
- + TROFF (2022): Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 3. Auflage
- + UNGLAUBE (2021): Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln

- **Befundaufnahme:**

1. Termin

Datum: 26.02.2024

Anwesende Personen:

- Dr. Peter ZENS, Rechtsanwalt; Vertreter der betreibenden Partei
- P. R., Büroleitung der WA (Top 2)
- U. W. Mieterin, Top 1
- der gefertigte Sachverständige

Besichtigung der Liegenschaft, Erhebung aller wertrelevanten Merkmale und Anfertigung einer Fotodokumentation.

Beginn der Befundaufnahme: 09:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 11:30 Uhr

2. Termin

Datum: 06.03.2024

Anwesende Personen:

- Dr. Norbert SCHOPF, Rechtsanwalt; Vertreter der betreibenden Partei
- Mag. Christian BAUMGARTNER, verpflichtete Partei
- der gefertigte Sachverständige

Besichtigung der Liegenschaft, Erhebung aller wertrelevanten Merkmale und Anfertigung einer Fotodokumentation.

Beginn der Befundaufnahme: 16:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 16:30 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Ausbau im Dachgeschoß**

Gegenständliches Wohnhaus hat eine sehr geringe Dachneigung, demnach sind die lichten Höhen im Dachgeschoß sehr gering. Aus diesem Grunde erscheint es wirtschaftlich nicht sinnvoll, dass Dachgeschoß gegenständlichen Wohnhauses auszubauen. Dies wurde vorliegender Bewertung unterstellt, sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert allenfalls entsprechend verändern.

~ **Nutzflächen**

Betreffend die Räumlichkeiten im Kellergeschoß im gegenständlichen Wohnhaus bestehen Differenzen zwischen der von der verpflichteten Partei übergebenen Zinsliste mit Stand 01.01.2024 und dem vom Verpflichteten übergebenen Grundrissplan. Die zu den Wohnungen Top 1 und Top 2 zugehörigen, zugänglichen Kellerabteile wurden anlässlich der Befundaufnahme vermessen. Die dabei ermittelten Nutzflächen dieser Kellerabteile sowie die Nutzflächen der übrigen Kellerräume lt. übergebenem Grundrissplan wurden vorliegender Bewertung unterstellt. Sollten diese nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert allenfalls entsprechend verändern.

~ **Hauptmietzinse**

Teilweise weichen die Hauptmietzinse für gegenständliche Wohnung etwas von den Mietzinsen, welche in den bestehenden Mietverträgen eingetragen sind, ab. Bei einzelnen Wohnungen finden sich in der Zinsliste etwas niedrigere Hauptzinse. Für vorliegende Bewertung wurden die Hauptmietzinse aus der Zinsliste mit Stand 01.01.2024 unterstellt. Dies insbesondere deshalb, weil davon ausgegangen wurde, dass diese in der Mietzinsliste vom 01.01.2024 eingetragenen Hauptmietzinse konkludent mit den Mietern als vereinbart gelten. Dies wurde vorliegender Bewertung unterstellt. Sollte dies nicht zutreffen, würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ **Kautio**

Wie aus den abgeschlossenen Mietverträgen ersichtlich, wurden anlässlich der Vermietung dem Verpflichteten für einzelnen Bestandobjekte Kautionen übergeben. Da es sich der Kenntnis des Sachverständigen entzieht, ob der Verpflichtete nach einer Versteigerung dem neuen Eigentümer der Liegenschaft diese Kautionen weitergeben wird, werden in vorliegendem Gutachten die übergebenen Kautionen der Höhe nach lediglich angeführt, diese sind jedoch beim ausgewiesenen Verkehrswert der Liegenschaft nicht berücksichtigt bzw. nicht in Abzug gebracht.

~ **Hauszu- und Ableitungen**

Anlässlich der Befundaufnahme wurde seitens der anwesenden Parteien keine Aussage getroffen, ob sich die Hauszu- und Ableitungen in einem funktionstüchtigen Zustand befinden.

Zählerkasten

Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass der Zählerkasten gegenständlichen Objektes vermutlich sachgerecht ausgeführt ist. Dies wurde vorliegender Bewertung unterstellt.

~ Bodenkontamination

Es war nicht Auftrag vorliegenden Gutachtens, die gegenständlichen Liegenschaften auf allfällig vorhandene Bodenkontaminationen zu untersuchen und deren möglichen Einfluss auf den Verkehrswert zu ermitteln.

~ Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 03.08.2006 wurde seitens der Auftraggeber/Liegenschaftseigentümer nicht vorgelegt. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird daher seitens des Autors eine Gesamtenergieeffizienz, welche der Art des Gebäudes und dem Gebäudealter entspricht, unterstellt.

Die Bewertung des Objektes erfolgt somit nach üblichen Grundsätzen und ohne Berücksichtigung einer allfällig energetisch erforderlichen Sanierung, jedoch unter Bedachtnahme auf Maßnahmen, die den üblichen Instandsetzungen zuzuordnen sind.

~ Umsatzsteuer und Bewertung

Da es sich gegenständlich um eine reine Ertragsliegenschaft handelt, verstehen sich unten folgende Wertansätze gesamt als Nettobeträge exklusive der gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer.

~ Umsatzsteuer und Verkehrswert

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird

- Weitere Angaben:

~ Bauliche Untersuchungen

Es wurde eine ausschließlich optische Überprüfung des Bau- und Erhaltungszustandes durchgeführt; weitergehende Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

~ Weitergabe des Gutachtens, Urheberrecht

Gegenständliches Gutachten darf ausschließlich für den im Punkt 1. genannten Zweck verwendet werden, eine anderwärtige Verwendung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Autors. Weiters ist das Gutachten urheberrechtlich geschützt. Eine auszugsweise bzw. gesamte Veröffentlichung oder Vervielfältigung vorliegenden Gutachtens bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Autors.

Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 03.01.2024

- **Anmerkung:**

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

+ Rechte und Lasten:

Dingliche Rechte: grundbücherlich sichergestellt

- ~ **KG 12132 Stein, EZ 839, Stand 03.01.2024**
Keine

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

- ~ **KG 12114 Krems, EZ 264, Stand 03.01.2024**
 - C-LNr.12: Pfandrecht
 - C-LNr.13: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

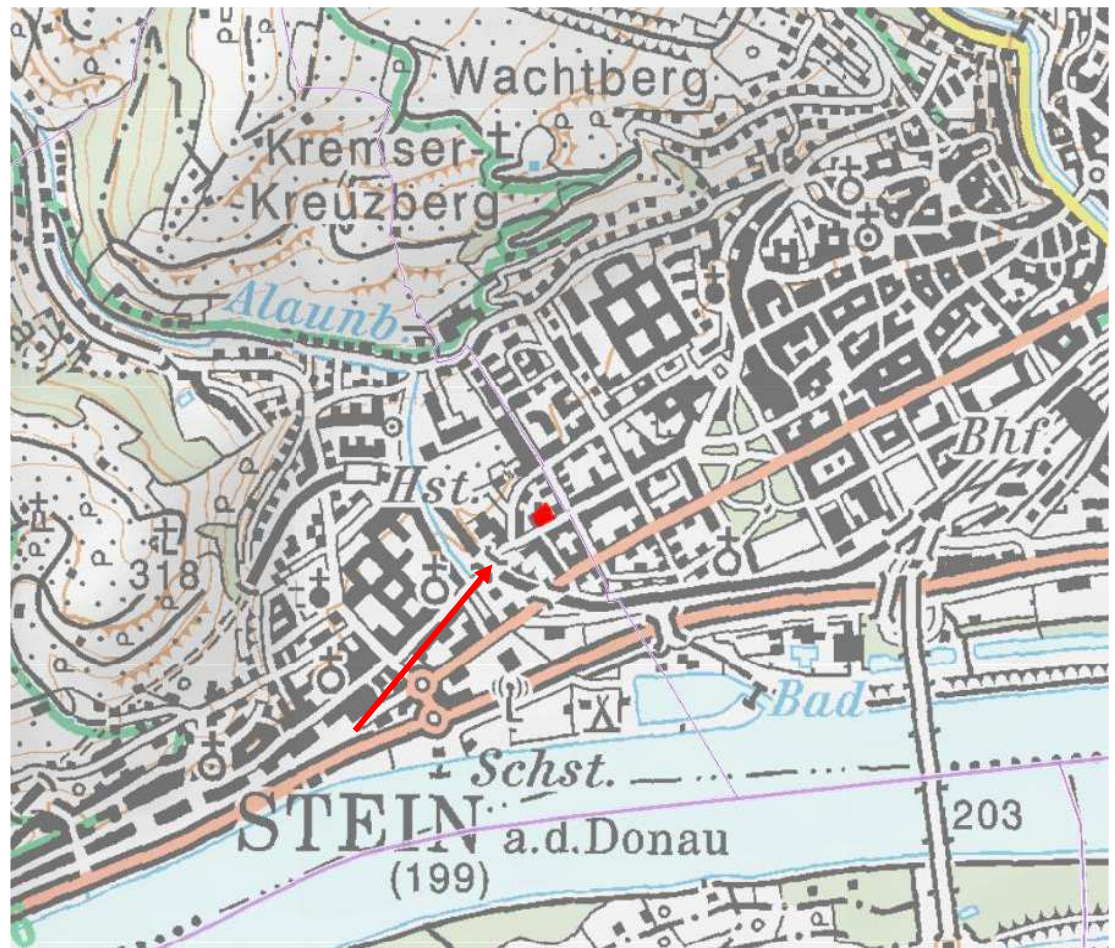
Rechte/Lasten: außerbücherlich

- ~ **Offene Vorschriften/Anliegerleistungen beim Magistrat der Stadt Krems an der Donau**
Entsprechend schriftlicher Auskunft eines Vertreters des Steueramtes des Magistrates der Stadt Krems an der Donau (Mail vom 17.01.2024) haben offene Forderungen für Wasser, Kanal, Müll und Seuchenvorsorge inkl. Mahnspesen und Säumniszuschläge in der Höhe von gesamt € 1.031,61 bestanden. Für die Grundsteuer B waren € 48,96 offen

Weitere Rechte/Lasten sind dem Autor nicht bekannt bzw. wurden diesem nicht bekannt gegeben.

+ Lage

Bundesland: Niederösterreich
Region: NÖ Mitte
Bezirk: Krems an der Donau
Gemeinde: Krems an der Donau
Katastralgemeinde: Stein



Lage gegenständlicher Liegenschaft auf Basis der ÖK

3.2 Wohnhausanlage

3.2.1 Allgemeines

+ Allgemeine Beschreibung

Katastralgemeinde: 12132 Stein

EZ	GstNr.	Nutzung	Fläche in m ²
839	141/4	Gärten	339
	.316	Bfl (Geb.), Gärten	440
Gesamtfläche			779

GB-Aufzug siehe unter Punkt 3.1 Grundbuch

Anmerkung

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

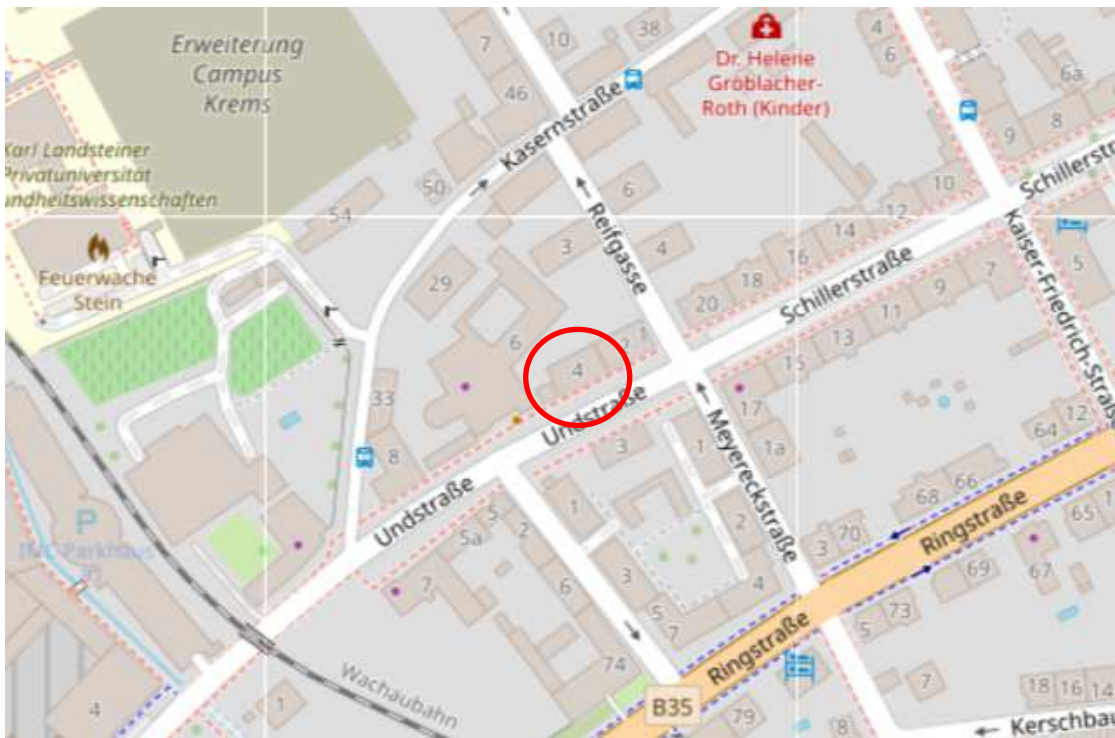
+ Kleinräumige Lage:

- Lage zu Straßen, Kreuzungen

Gegenständliches Objekt liegt direkt östlich des Stadtzentrums von Krems an der Donau, direkt im Norden an die Undstraße angrenzend.



Lage der Liegenschaft auf Basis des digitalen Orthofotos



Lage auf Basis von Openstreetmap (Quelle: www.openstreetmap.at)

- Infrastruktur

Entfernungen (1 Mikroraster = 1.000 m)

Schulen und Kinder		Nahversorgung	
Kinderbetreuung	131 m	Bäckereien	197 m
Kindergärten	482 m	Lebensmittel/Supermärkte	258 m
Volksschulen	519 m	Apotheken	811 m
Sonderschulen	724 m	Postämter	831 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	724 m		
Allgemeinbildende Höhere Schulen	652 m	Sonstiges	
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	448 m	Friseur und Frisiersalons	153 m
		Drogerien	725 m
		Banken und Sparkassen	648 m
		Polizei (Bund, Land, Bezirk)	1835 m
		Rechtsanwälte	246 m
		Tankstellen	495 m
Gesundheit			
Ärzte für Allgemeinmedizin	272 m		
Altenheime	21963 m		
Rettungsdienste	1388 m		

Übersicht Infrastruktur (Quelle: <http://www.immomapping.com>)

Ruhig / laut:

Nördlich an die Undstraße angrenzend gelegen; Lärmbelastung gegeben.

Parkplatzsituation:

Parkplätze sind in unmittelbarer Umgebung des Objektes an öffentlichen Verkehrsflächen verfügbar.

Verkehrsanbindung:

Das überregionale Straßenverkehrsnetz ist über kürzere Anfahrtswege erreichbar; Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich westlich der Liegenschaft in der Kasernstraße in ca. 140 m (rd. 2 Gehminuten) entfernt, eine weitere im Osten, rd. 3 Gehminuten entfernt.

Grüne Umgebung, Parkanlagen, Spielplätze:

Im Osten befindet sich der Stadtpark Krems samt Spielplatz und auch das Sepp-Doll-Stadion stuiert.

Verbauung der Umgebung:

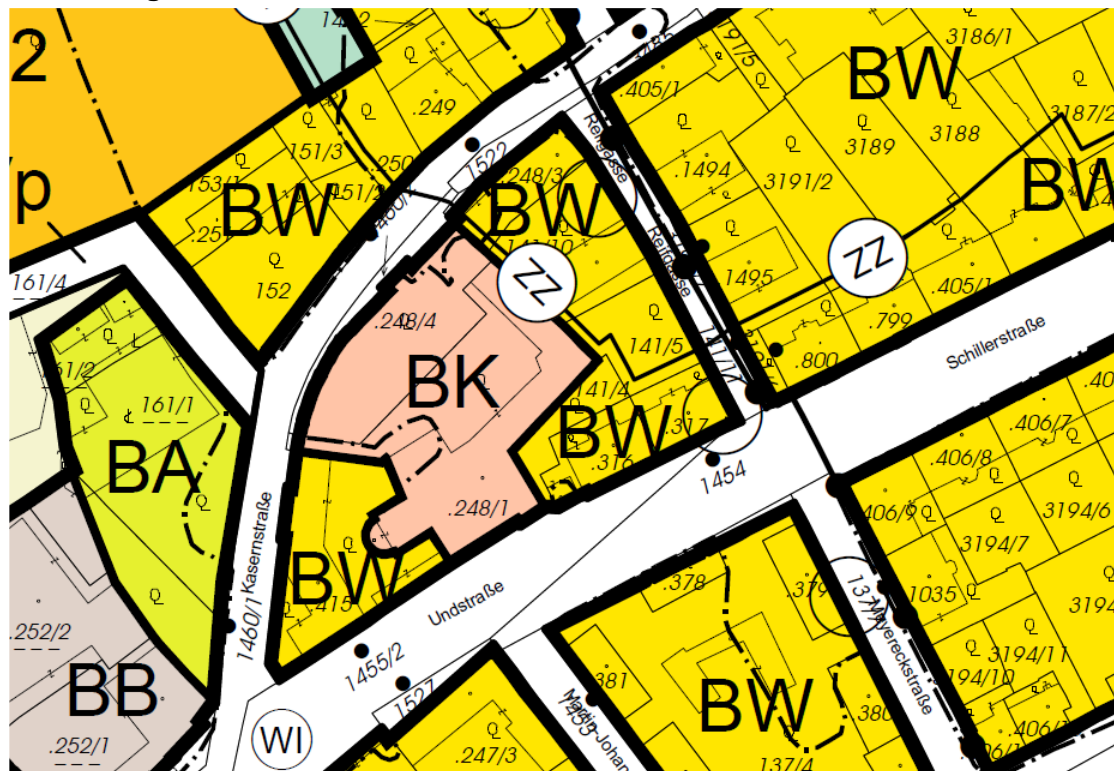
Die Grundstücke in der Umgebung sind überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser.

+ Demographische Daten:

Folgende Tabelle beinhaltet die demographischen Daten gegenständlichen Zählsprengels (*Mikrorasterzelle = 1.000 m), als Vergleich werden die Daten des gesamten Bezirks Krems abgebildet (Quelle: <http://www.immomapping.com>):

Demographische Daten	Stein	Krems an der Donau-Stadt
Anzahl Einwohner mit Hauptwohnsitz	1.994	25.271
Anzahl der Staatsangehörigkeit in Österreich	79,69%	79,68 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit in der EU	92,48%	91,69 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit nicht in der EU	7,52%	8,31 %
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	---	102,39

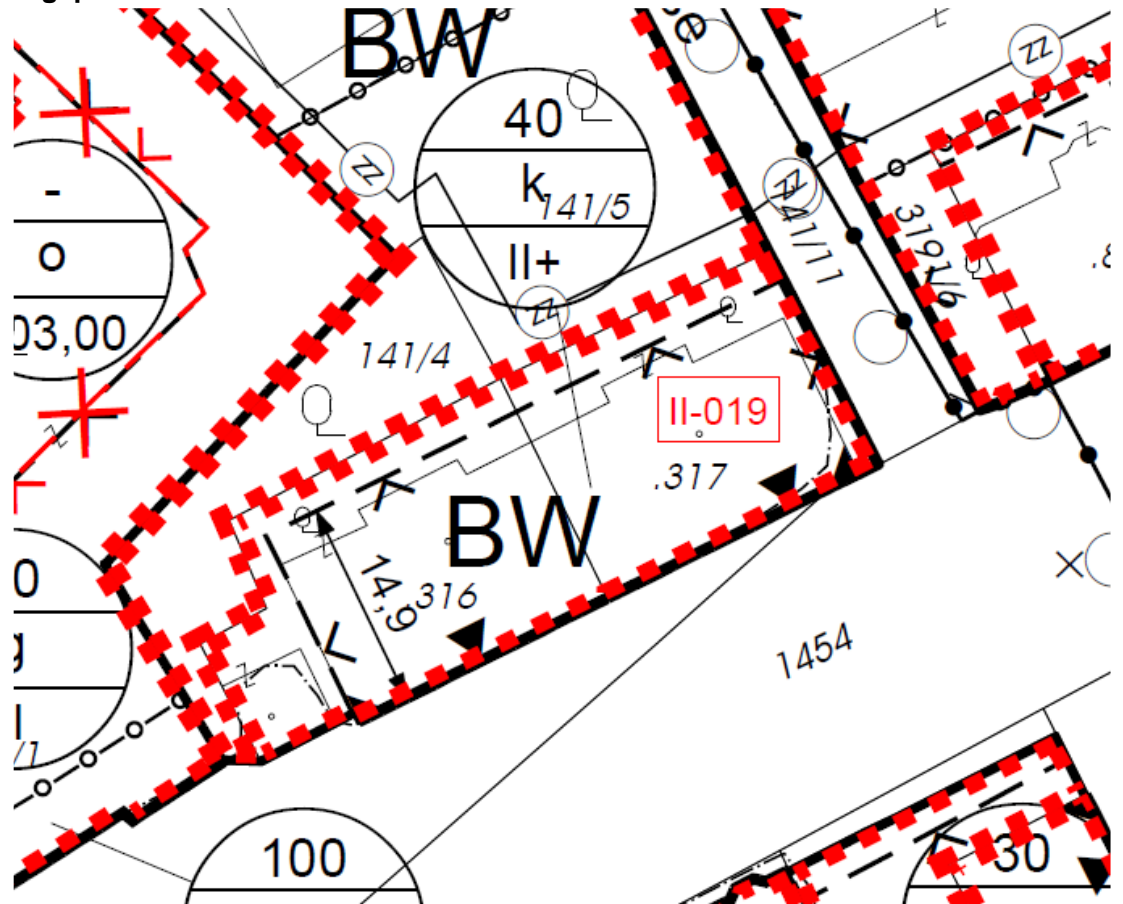
+ Flächenwidmung:



Aktuell gültiger Flächenwidmungsplan der Stadtentwicklung des Magistrates der Stadt Krems an der Donau

Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW)

+ Bebauungsplan:



Aktuell gültiger Babuungsplan der Stadtentwicklung des Magistrates der Stadt Krems an der Donau

Bebauungsbestimmungen:

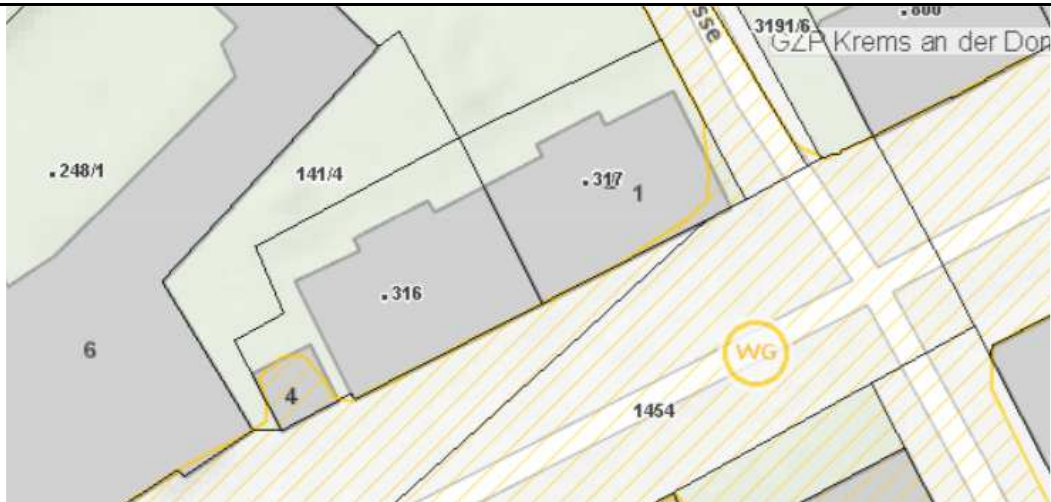
- Bebauungsdichte:** 40
- Bebauungsweise:** gekuppelt
- Bebauungshöhe:** Bauklasse II+; über 5 m bis 10 m (§ 31 abs. 7 NÖ ROG 2014)
- Schutzzone:** II-019

+ Hochwasser, Gefahrenzone WLW, Schutzgebiete:

Hochwasser: keine

Gefahrenzone WLW:

KG	EZ	Gst	WLW Gefahrenzone
12132 Stein	839	141/4	Kleines Eck süd/west WLW Gefahrenzone; WG
12132 Stein	839	.316	Teilweise süd/west WLW Gefahrenzone



Auszug aus dem NÖ Atlas, Wasser, Hochwasser, WLW Gefahrenzonen
(Quelle: <https://atlas.noee.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Wasser/Hochwasser>)

Schutzgebiete:

KG	EZ	Gst	Schutzgebiet		
			Natura 2000 FFH Außengrenze	Natura 2000 Vogelschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet
12132 Stein	839	141/4	keine	Keine	gesamt
12132 Stein	839	.316	keine	keine	gesamt

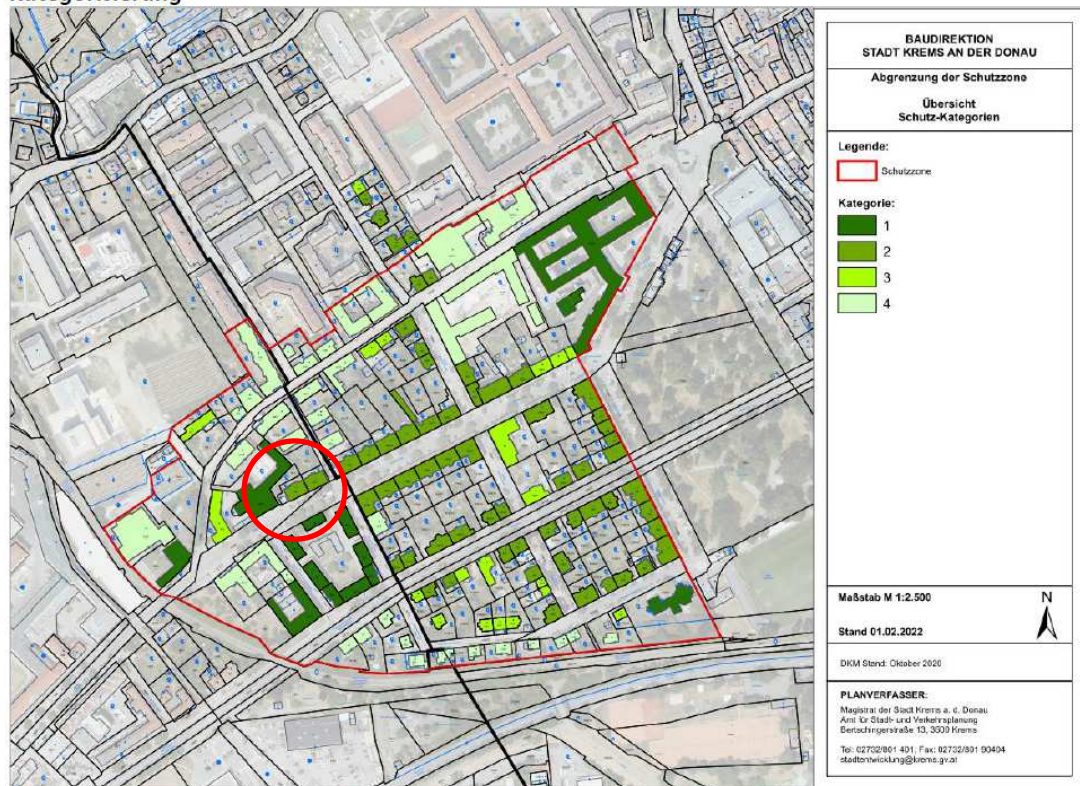


Auszug aus dem NÖ Atlas, Naturraum, Naturschutz, Landschaftsschutzgebiet
(Quelle: <https://atlas.noee.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Naturraum/Naturschutz>)

~ Schutzzone Schillerstraße, Kategorie 2

Gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der „Schutzzone Schillerstraße“ und zwar entsprechend dem „Wachauzonenmodell“ in der Kategorie 2 – erhaltenswürdig.

Kategorisierung



Quelle: Kommission Schutzzone „Schillerstraße“, Basis DKM, bearbeitet Baudirektion, erstellt durch GIS Krems, Jänner 2021.

Definition, Grad der Erhaltenswürdigkeit und rechtliche Implikationen der einzelnen Kategorien können wie folgt zusammengefasst werden:

- **Kategorie II – erhaltenswürdig**
Es handelt sich hierbei um Objekte mit großer Bedeutung für das Ortsbild und die Ensemblewirkung von Straßenzügen. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nicht zulässig, soweit sie von der Schutzzonekommission als erhaltenswürdig eingestuft sind bzw. werden.

Auszüge aus dem Erläuterungsbericht Schutzzone Schillerstraße, Februar 2022 der Stadt Krems an der Donau (Quelle: <https://www.krems.at/wirtschaft/stadtentwicklung/schutzzone-schillerstrasse#>)

+ Anschlüsse:

- Stromanschluss
- Wasserversorgung: angeschlossen an die öffentliche Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung: angeschlossen an die öffentliche Abwasserentsorgung

+ Kontaminierung:

Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Ergebnis für:	
Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Krems an der Donau
Gemeinde	Krems an der Donau
Katastralgemeinde	Stein (12132)
Grundstück	141/4
Information:	
Das Grundstück 141/4 in Stein (12132) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	
Ergebnis für:	
Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Krems an der Donau
Gemeinde	Krems an der Donau
Katastralgemeinde	Stein (12132)
Grundstück	.316
Information:	
Das Grundstück .316 in Stein (12132) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Auszüge aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes

Es wird darauf hingewiesen, dass im Verdachtsflächenkataster nur ein geringer Anteil der in Österreich registrierten Altablagerungen und Altstandorte eingetragen sind. Aus dem Umstand, dass gegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist kann demnach nicht geschlossen werden, dass keine Kontaminationen vorliegen.

+ Freiflächen:

Freifläche im Norden überwiegend begrünt.

3.2.2 Beschreibung der Wohnhausanlage

- + Allgemeines:** Bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, einem ersten Obergeschoß und einem Dachgeschoß (nicht ausgebaut)
- + Baubewilligungen:**
- Erbauung: Altbestand, keine Unterlagen v. Anlagenrecht übergeben
 - Umbau Kellerlokal: GZ IV/1-1557/56 vom 04.12.1956
 - Änderung des Konsenses: 2010, keine Baubewilligung im Bauakt aufliegend
- + Benützungsbewilligung:**
- Erbauung: Altbestand, keine Unterlagen v. Anlagenrecht übergeben
 - Umbau Kellerlokal: GZ MA. IV/3-3233/76 vom 29.11.1976
- + Offene Bauaufträge:** Seitens des Magistrates der Stadt Krems wurden keine offenen Bauaufträge bekannt gegeben.
- + Konstruktionen:** Massivbauweise
- + Dach:** Walmdach, eingedeckt mit Faserzementplatten, Verblechungen aus verzinktem Eisenblech, gestrichen; sanierungsbedürftig.
- + Fassaden:** Zweifärbig gemalt; reich verzierte Jugendstilfassade; im ersten Obergeschoß vorgebaut ein Erker; Westfassade, und Mauerwerk abbröckelnd und schadhaft; Gesims tlw. abgeblättert
- + Fenster:** Rahmenstockfenster mit Oberlichtern, gestrichen; Kellerfenster als Metallfenster ausgeführt, diese gestrichen, mit Drahtglas, Einfachverglasung und tlw. Kunststoffesnter mit Isolierverglasung, dreh-kippbar und außen vergitterst.
- + Türen:**
- Eingang Wohnhaus: zweiflügelige massive Holztüre gestrichen, mit eingearbeiteten Glastafeln, vergittert
 - Wohnungen: Holzfüllungstüren, gestrichen
- + Stiegenanlage:**
- In das KG: mit Terrazzostufen
 - In das 1. OG: Wendeltreppe mit Zwischenpodesten, massiv gemauert und massivem Wachauer Marmor als Trittstufen
 - In das DG: angewendelte Stiege mit Betonstufen.
- + Heizung:** größere Wohnung im Erdgeschoß (Top 2) mit einem Gasbrennkessel beheizt (Zentralheizungsanlage). Diese Anlage beheizt ausschließlich die Top 2. Der Brennkessel für die Wohnung im Erdgeschoß befindet sich im Kellergeschoß.
- Übrige Einheiten vermutlich Gasthermen.

+ Allgemeinräume:

Kellergeschoß:

Hier einzelne Kellerabteile für die einzelnen Wohnungen. Die Kellerabteile, welche den Wohnungen Top 3 und 4 zugeordnet sind, konnten nicht begangen werden, diese waren versperrt. Lediglich die Kellerabteile von Top 1 und Top 2 konnten besichtigt werden.

Teilweise am Mauerwerk aufsteigende Mauerfeuchte sichtbar und auch die Putztürchen sind sanierungsbedürftig.

Im Keller gesamt mehrere Lagerräume, ein Radabstellraum und ein Abstellraum für Blumen.

Gesamt sind die Wände massiv gemauert, Betonboden tlw. mit Teeranstrich und eine Eisentraversenkappendecke.

Erdgeschoß:

Bestehend aus einem Vorraum sowie dem Stiegenhaus mit der Stiegenanlage zu den einzelnen Wohnungen.

Dachgeschoß:

Hier vermutlich eine Dippeltramdecke mit Beschüttung, diese abgedeckt mit Tondachplatten, Holzdachstuhl, Hängewerk, einige Dachsparren teilweise abgemorscht. Die abgemorschten Dachsparren sind jedenfalls auszutauschen bzw. zu sanieren; nordseitig auf die Mauerbank schadhaft. Die Lattung des Daches ist weitestgehend in Ordnung und auch die Eindeckung weitestgehend funktionstüchtig.

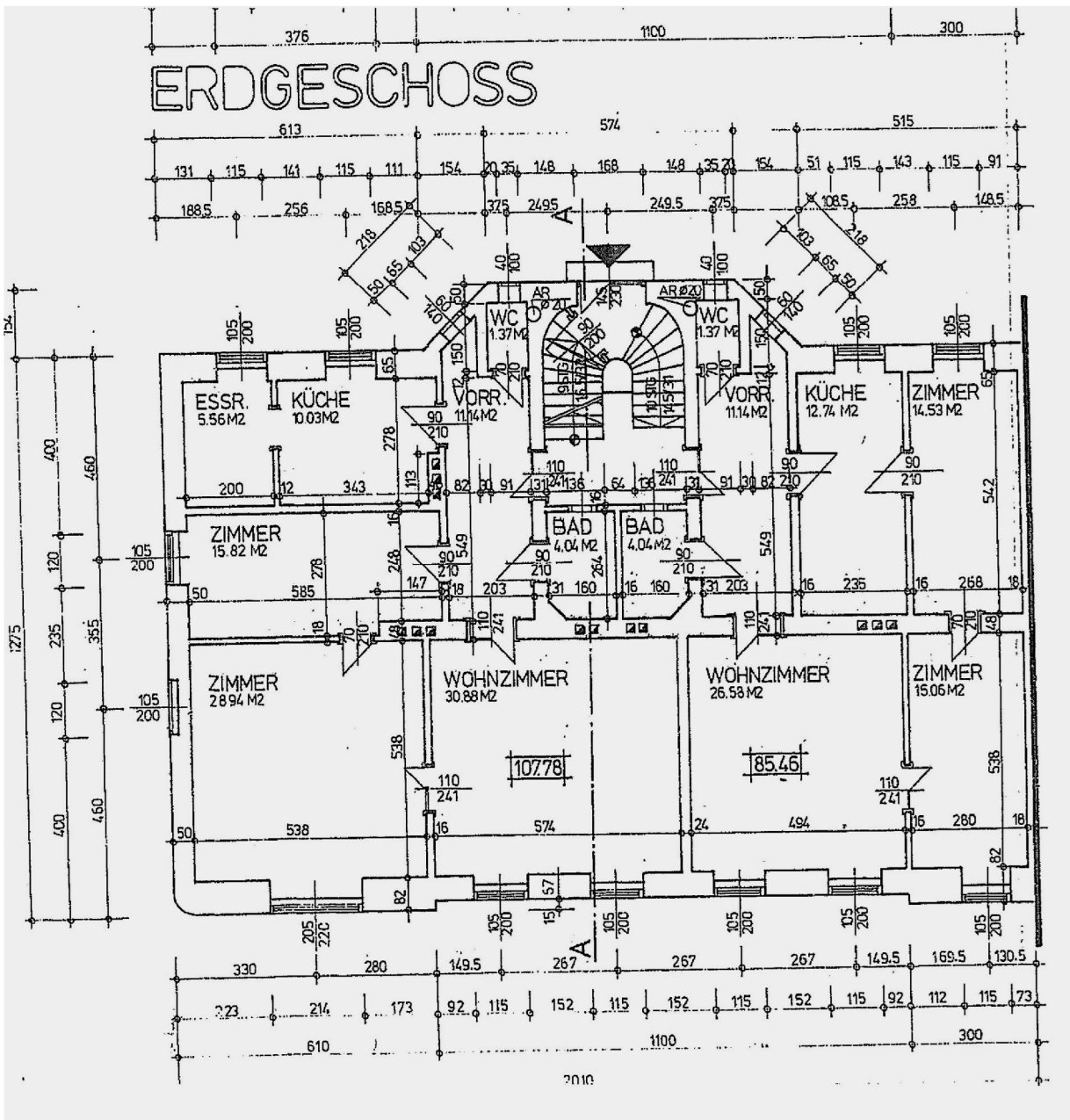
Die Kamine verputzt und gemalt, teilweise stark abblättern und zu sanieren.

3.2.3 Beschreibung der Wohnungen

3.2.3.1 Allgemeine Beschreibung

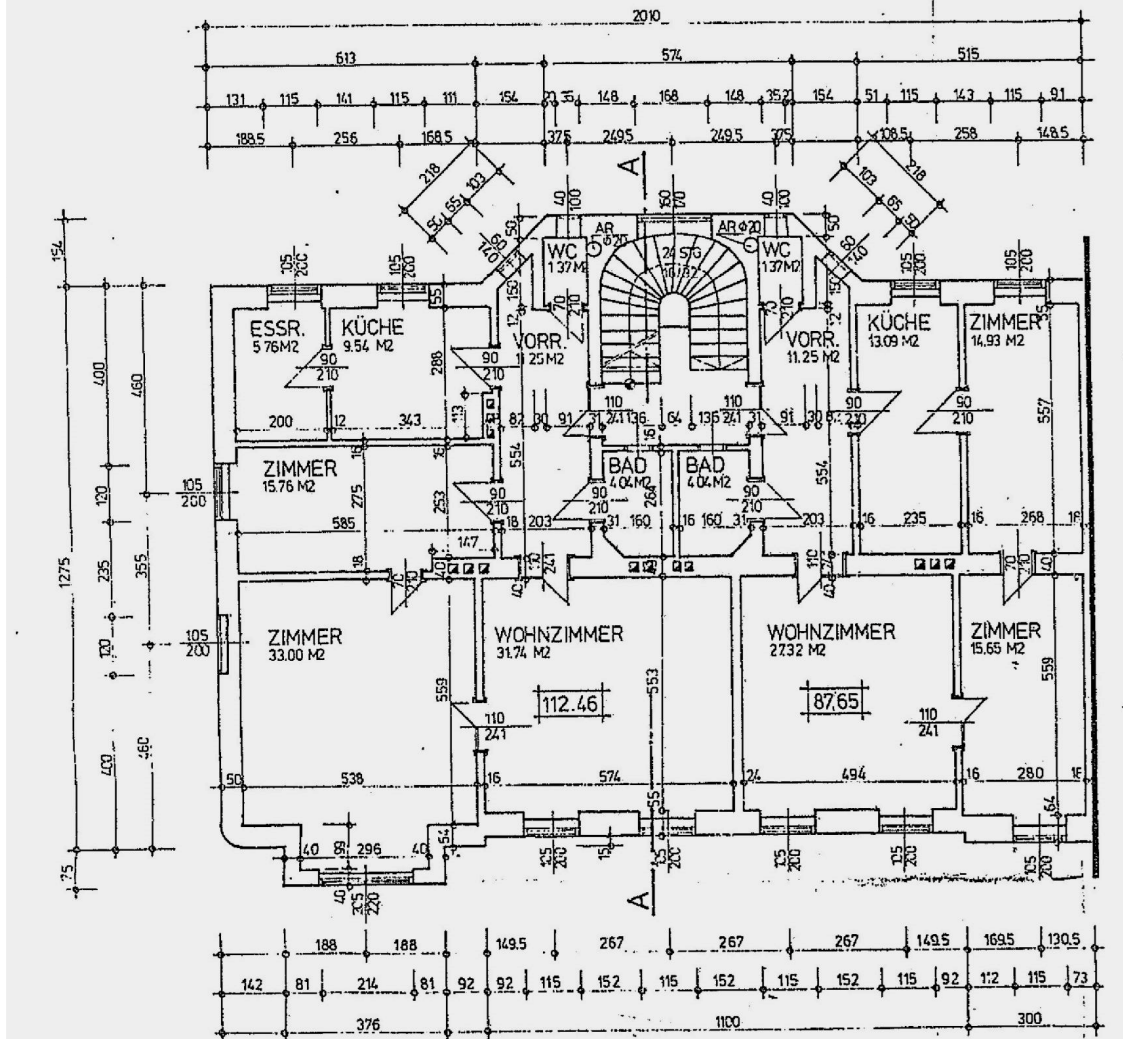
+ Allgemeines

Im Kellergeschoß gegenständlichen Objektes befindet sich das Lager Top 5, im Erdgeschoß befinden sich die Wohnung Top 1 und das Büro Top 2, im ersten Obergeschoß liegen die Wohnungen Top 3 und Top 4.



Ausschnitt – Grundriss Erdgeschoß, übergeben von der verpflichteten Partei

OBERGESSCHOSS



Ausschnitt – Grundriss erstes Obergeschoss, übergeben von der verpflichteten Partei

+ **Geschoß- und Raumbeschreibung**

Kellergeschoß

Hier befindet sich die Wohnung Top 5 (dzt. Lager).

~ **Wohnung Top 5 (dzt Lager)**

Bestehend aus einem Vorraum, einem Zimmer, einer Küche und einer Nasseinheit samt WC.

- Böden: Fliesenboden, Betonboden
- Wände: verputzt und gemalt, teilweise Putz abgeklopft und gemalt
- Decken: verputzt und gemalt

Die Versorgungsleitung sind überwiegend auf Putz verlegt.

In der Nasseinheit sind eine Duschkabine und Waschtisch eingebaut sowie eine WC-Muschel eingebaut. Dieser Raum befindet sich noch im Rohbau.

Erdgeschoß

Hier befinden sich die Wohnung Top 1 und die Büroräumlichkeiten der Top 2.

~ **Wohnung Top 1**

Diese besteht aus einem Vorraum, einem WC, einer Küche, zwei Zimmern, einem Badezimmer und einem Wohnzimmer.

- Böden: Fischgrätparkett, Fliesenboden
- Wände: verputzt und gemalt, tlw. verflies und tlw. verputzt und gemalt
- Decken: verputzt und gemalt

Im Wohnzimmer befindet sich ein gemauerter Kamin.

In der Küche ist eine Einbauküche verbaut.

~ **Büro Top 2**

Bestehend aus einem Vorraum, einem Badezimmer, einem WC, drei Büros, einer Küche und einem Abstellraum.

- Böden: Fischgrätparkett, Fliesenboden, Laminatboden
- Wände: verputzt und gemalt, tlw. verflies und tlw. verputzt und gemalt
- Decken: verputzt und gemalt

Bei den beiden Räumen handelt es sich überwiegend um Verkaufsräume mit einem Bürotisch sowie um Ausstellungsflächen.

In der Küche ist eine Einbauküche verbaut.

Erstes Obergeschoß

Hier befinden sich die Wohnungen Top 3 und Top 4. Diese sind derzeit leerstehend und werden.

~ Wohnung Top 3

Gegenständliche Wohnung wird derzeit saniert und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einer Küche, zwei Zimmern, einem Badezimmer und einem Wohnzimmer.

- Böden: Parkettböden, tlw. Rohbetonboden
- Wände: verputzt und gemalt, Fliesen tlw. heruntergeschlagen und nicht wieder aufgebracht teilweise verflies und teilweise verputzt und gemalt
- Decken: verputzt und gemalt; in zwei Räumen eine alte Malerei freigelegt

in einem Raum die Versorgungsleitungen tlw. auf Putz verlegt.

In der Küche ist noch keine Einbauküche eingebaut.

~ Wohnung Top 4

Diese bestehend aus einem Vorraum, einem WC, einer Küche, zwei Zimmern, einem Badezimmer und einem Wohnzimmer.

- Böden: Fliesenboden, Holzboden, Parkettboden,
- Wände: verputzt und gemalt, tlw. verflies und tlw. verputzt und gemalt
- Decken: verputzt und gemalt

Im Badezimmer ist eine Duschkabine und ein Wackbecken eingebaut.

In der Küche ist eine Einbauküche verbaut.

Im Wohnzimmer ist ein Kachelofen eingebaut.

3.2.3.2 Nutzflächen

Die Nutzflächen des Objektes stellen sich entsprechend der übergebenen Pläne des Verpflichteten bzw. der ergänzenden Vermessung des Sachverständigen (zu Top 1 und Top 2 gehörige Kellerabteile), wie unten dargestellt dar:

Geschoß	Objekt	Typ	Räume	NFI (m ²)	Anmerkung
Wohnhaus					
KG	Top 5	Lager	Vorraum, Zimmer, Küche, Bad/WC, Kellerabteil	54,28	Keller K5: 13,75 m ²
EG	Top 1	Wohnung	Vorraum, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Kellerabteil	85,46	Keller K1, ca. 6,50 m ²
	Top 2	Büro	Vorraum, 3 Büros, Küche, AR, Bad, WC, Kellerabt.	107,78	Keller K2, ca. 7,10 m ²
I. OG	Top 3	Wohnung	Vorraum, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Kellerabteil	87,65	Keller K3, ca. 6,50 m ²
	Top 4	Wohnung	Vorraum, 3 Zimmer, Küche, AR, Bad, WC, Kellerabt.	112,46	Keller K4, ca. 6,50 m ²
freistehende Garage					
EG	G 1	Garage	Kfz - Stellplatz in Doppelgarage	15,66	
	G 2	Garage	Kfz - Stellplatz in Doppelgarage	20,47	
Summe - Lager, Garage				90,41	
Summe - Wohnungen				393,35	
Gesamtsumme				483,76	

3.2.3.3 Rechtlicher Bestand

+ Bestandverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren in gegenständlicher Wohnhausanlage Wohnung Top 1 und das Büro Top 2 je im EG, die Top 5 im KG sowie ein KFZ-Garagenplatz in Bestand gegeben. Die übrigen Einheiten waren bestandfrei.

+ Zinsliste

Geschoß	Objekt	Typ	Mieter	Befristung	Index	NFI (m²)	HMZ netto/m²	HMZ netto	Kaution	Anmerkungen
KG	Top 5	L	Meisterzimmer GmbH	30.09.2026	VPI	54,28	€ 5,86	€ 318,33	€ 0,00	
EG	Top 1	W	U. W. geb. 02.02.1961	30.11.2024	RichtWG	85,46	€ 8,31	€ 709,94	€ 2.300,00	
	Top 2	B	WA GmbH	30.06.2025	VPI	107,78	€ 8,03	€ 865,26	€ 0,00	
I. OG	Top 3	W	leer stehend			87,65				
	Top 4	W	leer stehend			112,46				
EG	G 1	G 1	WA GmbH	30.06.2025	VPI	15,66		€ 75,00		
	G 2	G 2				20,47				
Hauptmietzinse - Lager, Garage								€ 393,33		
Hauptmietzinse - Wohnungen								€ 1.575,20		
Hauptmietzinse - Gesamtsumme						483,76		€ 1.968,53		

Anmerkungen

Die angesetzten Hauptmietzinse (netto) wurden der Zinsliste der Fa. Raumwerkstdt mit Stand 01.01.2024 entnommen

Abkürzungen

- L Lager
- W Wohnung
- B Büro
- G Garage

3.2.3 Beschreibung der Garage

- + **Allgemeines:** Im Westen der Wohnhausanlage situiert
- + **Baubewilligungen:** GZ IV/1-1557/56 vom 04.12.1956
- + **Benützungsbewilligung:** Keine aufliegenden im Bauakt des Magistrates
- + **Offene Bauaufträge:** Seitens des Magistrates der Stadt Krems wurden keine offenen Bauaufträge bekannt gegeben.
- + **Konstruktionen:** Massivbauweise
- + **Dach:** flachgeneigtes Walmdach, dieses verblecht
- + **Fassaden:** einfarbig gemalt
- + **Fenster:** Keine
- + **Türen/Tor:** Zweiflügeliges hölzernes Einfahrtstor
- + **Beschreibung:** Innenseits Betonboden, Wände und Decke verputzt und gemalt

+ Außenanlagen

~ Bauliche Außenanlagen

- Einfriedung: Gegen Osten mit einem einfachen Holzlattenzaun eingefriedet.
- Kleiner Abstellraum: An die Garage nordseitig angebaut ein kleiner Abstellraum in Holzleichtbauweise, sehr einfach errichtet, als Unterstellplatz für die Mistkübel
- Einfahrt im Bereich der Garage: Zwischen der Garage und der Wohnhausanlage im Osten sowie im Westen hin zum Nachbargebäude ein Schmiedeeisenzaun, gestrichen

~ Sonstige Außenanlagen

Der Garten ist eine Grünfläche mit einzelnen Ziersträuchern, drei großen Bäumen (Fichten bzw. Blaufichte) sowie eine alte Thujenhecke.

3.2.4 Fotodokumentation

+ Wohnhausanlage

Außenansichten



Südwestfassade



Südfassade

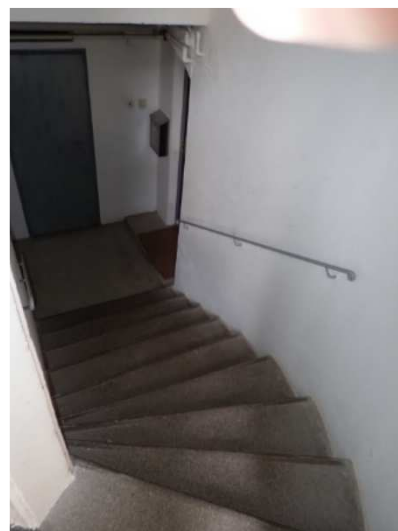


Nordfassade

Stiegenanlage



Stiegenanlage in das I. OG



Stiegenanlage in das Kellergeschoß

Kellergeschoß

Allgemeinräume



Vorraum



Lagerraum



Lagerraum für Pflanzen

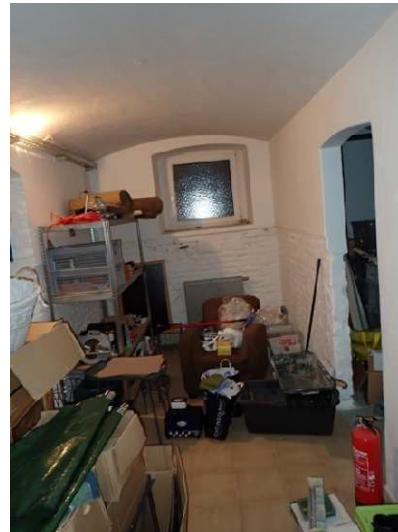


Heizraum mit Heizung für die Top 2

Top 5 (Lager)



Raum mit Küchenzeile



Lagerraum

Erdgeschoß

Wohnung Top 1



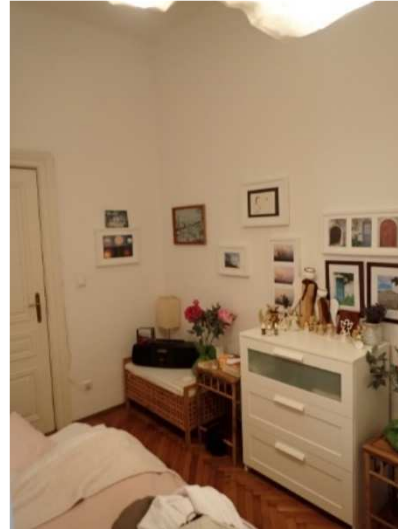
Raum mit Küche



Badezimmer



WC



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Kachelofen

Büroräumlichkeiten Top 2



Büro 1



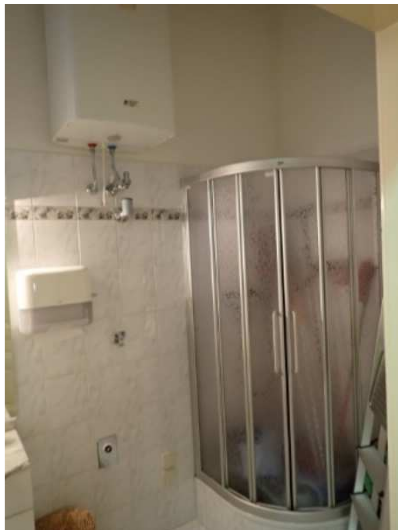
Büro 2



Büro 3



Vorraum



Badezimmer mit Duschkabine



Abstellraum



Küche

Erstes Obergeschoß

Wohnung Top 3



Vorraum



Badezimmer



Küche



Zimmer

Wohnung Top 4



Küche



Badezimmer



Zimmer



Wohnzimmer

Dachgeschoß



Dachraum, nicht ausgebaut



Dachraum, Kamin mit Putztürl

+ Garage

Außenansichten



Südfassade



Nordfassade

Innenansicht



Garage innenseits

3.2.5 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden

+ Bau- und Erhaltungszustand

Die Wohnungen/Räumlichkeiten waren zum Bewertungsstichtag in unterschiedlichem Erhaltungszustand. sehr unterschiedlich ausgebaut. Während die Objekte im Kellergeschoß sowie im Erdgeschoß weitgehend ordnungsgemäß erhalten sind und keine Instandsetzungsrückstau bestehen, müssen bei den Wohnungen Top 3 und Top 4 maßgebliche Erneuerungen und Ausbaue gemacht werden.

+ Ausbaumängel

Ausbaumängel wurden in obiger Beschreibung bereits ausgeführt und werden an dieser Stelle nicht mehr gesondert beschrieben.

+ Schäden

- Tlw. Spuren von aufsteigender Mauerfeuchte den Räumlichkeiten im Kellergeschoß
- Außenfassade tlw. schadhaft und sanierungsbedürftig

Weitere Schäden wurden in obiger Beschreibung bereits ausgeführt und werden an dieser Stelle nicht mehr gesondert beschrieben.

3.3 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide

3.3.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

+ Auskunft des Finanzamtes – Finanzamt Österreich

~ Einheitswertbescheid zum 01.01.2006

Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

EWAZ: 23/259-2-9220/1

Liegenschaft GB 12132 Stein, EZ 839

Einheitswert, Summe gesamt € 16.569,41

Der um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt € 22.310,56, gemäß AbgÄG 1982, der zu Grunde liegende Einheitswert ist unverändert € 16.569,41.

Grundsteuermessbetrag € 39,17

3.3.2 Abgabenbescheide

+ Bescheide des Magistrates der Stadt Krems an der Donau, Steueramt

~ Abgabenbescheid, Kanalbenützung ab 01.01.2024	€	2.050,43
~ Abgabenbescheid, Abfallwirtschaftsgebühr ab 01.01.2024	€	1.363,33
~ Abgabenbescheid, Seuchenvorsorge ab 01.01.2021	€	54,60
~ Abgabenbescheid, Wasserabrechnung 29.11.2023	€	33,71
~ Abgabenbescheid, Grundsteuer ab 01.01.2006, Jahresbetrag	€	195,90

Die Kopie der Auskunft des Finanzamtes sowie der genannten Abgabenbescheide des Magistrates der Stadt Krems an der Donau befinden sich im Anhang.

3.4 Vergleichspreise

Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m ²	Adresse	€ je m ²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
gewidmetes Bauland (BK, BW) - unbebaut															
1	Krems an der Donau	7389	2021	12.11.2021	12132	Stein	1306	12132 - 160/6	150	Alauntalstr. 97 Krems / Donau	700,00	105.000	KOLPING KREMS GMBH	NÖ Landes-Immo GmbH	Trennstück 1 aus GST 160/6
2	Krems an der Donau	6949	2022	31.10.2022	12132	Stein	1186	12132 - 150/4	870	Alauntalstr. 87 Krems / Donau	647,90	563.674	Reithmayr	Reithmayr Bau & Immobilien GmbH	tlw. Gp: Zentrumszone, kein direkter Abschluss an das ÖG
3	Krems an der Donau	6923	2020	21.09.2020	12132	Stein	1186	12132 - 150/3 12132 - 150/4	1.453	Alauntalstr. 87 Krems / Donau	619,41	900.000	Salomon	Reithmayr	tlw. Gp: Zentrumszone
4	Krems an der Donau	5602	2021	29.06.2021	12132	Stein	1352	12132 - .506/1	6.391	Steiner Donaulände 5	680,64	4.350.000	Casinos Austria AG	Quartier Conau Investment GmbH	Wettbewerbs- und Werbeverbot (Lebensmittel Diskont)
5	Krems an der Donau	7888	2022	26.04.2022	12132	Stein	1068	12132 - .496	4.341	Steiner Donaulände 11	1.842,89	8.000.000	Hintenberger Verw. GmbH	Rondo Immo GmbH & Co KG	Abbruchobjekt
6	Krems an der Donau	3566	2020	08.04.2020	12114	Krems	4877	12114 - 2921	1.442	Bründlgraben, Krems / Donau	721,22	1.040.000	BRÜNDL 3 Lead Invest GmbH	HS 123 PE GmbH	
7	Krems an der Donau	3566	2020	08.04.2020	12114	Krems	4829	12114 - 2922	4.398	Bründlgraben, Krems / Donau	650,30	2.860.000	BRÜNDL 3 Lead Invest GmbH	HS 123 PE GmbH	
8	Krems an der Donau	3566	2020	22.04.2020	12114	Krems	4877	12114 - 2921	1.442	Bründlgraben, Krems / Donau	1.095,70	1.580.000	HS 123 PE GmbH	Danube Hills- Krems GmbH	
9	Krems an der Donau	3566	2020	22.04.2020	12114	Krems	4829	12114 - 2922	4.398	Bründlgraben, Krems / Donau	987,95	4.345.000	HS 123 PE GmbH	Danube Hills- Krems GmbH	
10	Krems an der Donau	1144	2022	22.12.2021	12114	Krems	3966	12114 - 231/7	579	Wachtbergstr. Krems / Donau	1.278,07	740.000	Weidenauer	MAFOS real estate GmbH	
11	Krems an der Donau	6120	2019	18.09.2019	12114	Krems	2496	12114 - 3115	948	Mühlbachgasse Krems / Donau	896,62	850.000	Ernestine Kittenberger	Mühlbachgasse 8 Immo GmbH	kleines Gartenhäuschen

4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)

4.1 Allgemeines

+ Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der **Verkehrswert jener Preis**, der bei einer Veräußerung der **Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr** für sie erzielt werden kann. Dabei sind ideelle Wertmessungen einzelner Personen wie auch andere ungewöhnliche Verhältnisse außer Acht zu lassen.

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** wird üblicherweise das **Vergleichswertverfahren** herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert von **bebauten Liegenschaften** wird in der Regel nach dem **Sachwertverfahren oder nach dem Ertragswertverfahren** abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien üblicherweise die Bebauung stark voneinander abweicht.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Vergleichsliegenschaften und geänderte Marktverhältnisse sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Zu deren Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Weiters sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Aus dem errechneten Sachwert ist sodann mittels Marktanpassung der Verkehrswert abzuleiten.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Es ist zunächst der Rohertrag abzuleiten und sodann durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache der Reinertrag zu ermitteln. Auch ein Ausfallwagnis ist entsprechend zu berücksichtigen. Als Kapitalisierungszinssatz ist der Liegenschaftszinssatz anzuwenden.

+ Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Bei gegenständlicher Immobilie handelt es sich um eine Wohnhausanlage mit einem Büro, drei Wohnungen zwei KFZ – Garagenplätzen sowie mehreren Räumlichkeiten im KG.

Der Verkehrswert gegenständlicher Liegenschaft wird nach dem Ertragsverfahren hergeleitet. Dies deshalb, weil Marktteilnehmer üblicherweise bei vergleichbaren Liegenschaften ihre Kaufüberlegungen bzw. die angebotenen Kaufpreise nahezu ausschließlich an den nachhaltig erzielbaren Reinerträgen sowie an der erwarteten Kapitalverzinsung orientieren

+ Beurteilung der Lage

Zur Beurteilung und Klassifizierung der Lage werden folgende Kriterien herangezogen:

Stadt/Land, Siedlungslage/Einzellage, Infrastruktur (Geschäfte, Lokale), Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Verkehrsaufkommen und Straßennetz.

	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Einstufung	1	2	3	4

Kriterium	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Erreichbarkeit öffentlich		2	3	
Erreichbarkeit individual		2	3	
Parksituation öffentlich			3	4
Infrastruktur, Nahversorgung		2		
Demographie, Kaufkraft		2		
Standortimage	1	2		

	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnlage				

4.2 Wohnhausanlage

4.2.1 Ertragswertverfahren

> Bodenwert

Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet (BW)

Wie aus der Liste der erhobenen Vergleichspreise ersichtlich, wurden in den letzten Jahren baureife Grundstücke mit der Widmung Bauland (BW, BK) in Krems und Stein zu Preisen von rd. 620,00 bis € 1.840,00 je m² verkauft. Wertet man nun diese Vergleichspreise unter Berücksichtigung der erforderlichen Anpassungen für Lage, Größe, Bebaubarkeit, Valorisierung und der sonstiger wertbeeinflussender Eigenschaften aus, so errechnen sich die angepassten Vergleichswerte für gegenständliches Bauland (BW) wie folgt:

Id	TZ	Jahr	Datum	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m ²	€ je m ²	Anmerkung	Zu- und Abschläge			korr. Preis in € je m ²
										Lage	Valor.	sonst.	
gewidmetes Bauland (BW, BK) - unbebaut													
1	7389	2021	12.11.2021	12132	1306	12132 - 160/6	150	700,00	Trennstück 1 aus GST 160/6	5%	15,00%	20%	1.014,30
2	6949	2022	31.10.2022	12132	1186	12132 - 150/4	870	647,90	tlw. Gp: Zentrumszone,	5%	8,70%	5%	776,46
3	6923	2020	21.09.2020	12132	1186	12132 - 150/3 12132 - 150/4	1.453	619,41	tlw. Gp: Zentrumszone	5%	22,40%	5%	835,87
4	5602	2021	29.06.2021	12132	1352	12132 - .506/1	6.391	680,64	Wettbewerbs- und Werbeverbot	5%	17,40%	0%	839,03
5	7888	2022	26.04.2022	12132	1068	12132 - .496	4.341	1.842,89	Abbruchobjekt	-15%	12,00%	5%	1.842,15
6	3566	2020	08.04.2020	12114	4877	12114 - 2921	1.442	721,22		0%	25,40%	0%	904,41
7	3566	2020	08.04.2020	12114	4829	12114 - 2922	4.398	650,30		0%	25,40%	0%	815,47
8	3566	2020	22.04.2020	12114	4877	12114 - 2921	1.442	1.095,70		0%	25,20%	0%	1.371,82
9	3566	2020	22.04.2020	12114	4829	12114 - 2922	4.398	987,95		0%	25,20%	0%	1.236,91
10	1144	2022	22.12.2021	12114	3966	12114 - 231/7	579	1.278,07		0%	14,30%	0%	1.460,83
11	6120	2019	18.09.2019	12114	2496	12114 - 3115	948	896,62		-3%	29,00%	0%	1.121,94

Valorisierung in Anlehnung an Immobilienpreisspiegel; Bezirk: Krems (Stadt)

Mittelwert: 1.109,72

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser - sehr gute Wohnlage

Mittelwert - gerundet: 1.110,00

Preis IPS 2024 € 577,54 je m²

Preis IPS 2020 € 448,40 je m²

Jahre 4

mittlere Preissteigerung p.a. 6,5%

Der Mittelwert der mittels Zu- und Abschlägen angepassten Vergleichswerte errechnet sich, wie oben dargestellt, gerundet mit € 1.110,00 je m². Daraus abgeleitet wird der Freigrundwert gegenständlicher Liegenschaft mit **€ 1.110,00 je m²** angesetzt.

Ein Abschlag für die vorhandene Bebauung ist nicht sachgerecht, da dieser einen vorgezogenen Marktanpassungsabschlag darstellt und daher bei der Ermittlung des Sachwertes nicht angesetzt werden darf.

~ **Bodenwert**

KG 12132 Stein EZ 839

Gst.Nr. 141/4	339 m ²
Gst.Nr. .316	440 m ²
Summe	779 m²

Wert in € / m²: € 1.110,00 € 864.690

~ **Zuschlag für vorhandene Aufschließung**

Diese berechnen sich nach der Formel:

$$A = \sqrt{BF} \times ES \times BKK$$

Bauplatzfläche m ² (BF)	440
Einheitssatz (ES):	€ 548,00
Bauklassenkoeffizient (BKK):	1,50
Aufschließungskosten (A):	€ 17.242

BODENWERT

€ 881.932

> Nachhaltig erzielbarer Rohertrag

~ **Mietzinsbildung**

Gegenständliches Wohnhaus wurde vermutlich um 1905 errichtet. Generell unterliegen in diesem Haus Mietobjekte zu Geschäftszwecken der angemessenen Mietzinsbildung und zu Wohnzwecken dem Richtwertzins. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen ist ein Befristungsabschlag in der Höhe von 25 % anzusetzen. Der Richtwert für Niederösterreich beträgt aktuell (ab 01.04.2023) € 6,85 je m².

~ **nachhaltig erzielbare Mieten**

Miete für Lager und Kfz - Stellplatz

Gegenständliches Objekt liegt in Stein, unmittelbar neben dem Kloster Und in guter bis sehr guter Lage. Das Top 5 befindet sich im Kellergeschoß bzw. im Suoterrain des Hauses, ist nur tlw. bzw. schlecht ausgebaut, weist deutliche Mauerfeuchte auf und die Räume sind sehr schlecht belichtet. Aus diesem Grund ist die Einheit Top 5 nachhaltig nur als **Lager** nutzbar. In der gegebenen Lage kann die nachhaltig erzielbare monatliche Nettomiete mit **€ 2,00 je m²** angesetzt werden. Für Garagenplätze erscheint ein Mietansatz (netto pm) von **€ 75,00 je Kfz - Stellplatz** als angemessen.

Mieten für Wohnungen, Büro

Gegenständliche Wohnungen bzw. das Büro haben aufgrund deren Lage im Stadtgebiet von Krems/Stein eine gute bzw. sehr gute Infrastruktur. Kfz - Stellflächen sind in der Nähe des Hauses auf öffentlichen Verkehrsflächen durchaus zu finden, es besteht aber eine gebührenpflichtige Kurzparkzone. Die **vereinbarten Hauptmietzinse** erscheinen unter Berücksichtigung der Größe, Lage, Aussicht, Belichtung, Nutzbarkeit etc. der **Wohnung bzw. des Büros im EG** durchaus angemessen und können demnach der Bewertung als **nachhaltig** unterstellt werden. Dies insbesondere auch deshalb, weil bei der Wohnung auch Einrichtungsgegenstände (z. B. Einbauküche) mitvermietet sind.

Für die **Wohnungen im I. OG** kann die nachhaltig erzielbare monatliche Nettomiete unter Berücksichtigung der guten Belichtung und der besseren Aussicht mit **€ 9,00 je m²** angesetzt werden. Dies unter der Voraussetzung, dass Einbauküchen mitvermietet werden.

Die nachhaltig erzielbare Miete errechnet sich demnach wie unten dargestellt, die rot eingesetzten Mietzinse verstehen sich als fiktive Mietzinse für die leer stehenden Objekte.

Geschoß	Objekt	NFl. (m²)	HMZ netto/m²	HMZ netto
KG	Top 5	54,28	2,00	108,56
EG	Top 1	85,46	8,31	709,94
	Top 2	107,78	8,03	865,26
I. OG	Top 3	87,65	9,00	788,85
	Top 4	112,46	9,00	1.012,14
Garage	G 1	pauschal		75,00
	G 2	pauschal		75,00
Hauptmietzinse - Lager, Garage				258,56
Hauptmietzinse - Wohnungen				3.376,19

Rohrertrag Lager, Garage - gesamt p.a.: € 3.102,72

Rohrertrag Wohnungen - gesamt p.a.: € 40.514,28

> Bewirtschaftungskosten

* Lager, Garage

~ Instandhaltung und Instandsetzung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung können aus den dem Sachverständigen vorliegenden Vergleichswerten wie folgt festgesetzt werden:

Kosten für I. u. I. - pa (W):	5,00 €/m²	
Nutzfläche:	90,41 m²	
Kosten für I. u. I. - W:		€ 452

~ Verwaltungskosten (nicht umlegbar)

Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes und der baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte, Kosten der Aufsicht, Wert der vom Eigentümer geleisteten Verwaltungsarbeit, Kosten der gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung

2,0% vom Jahresrohertrag € 62

~ Mietausfallwagnis (hohes Risiko)

Das Mietausfallwagnis wird bei Geschäftslokalen mit 5,0 % des Rohertrages

5,00% vom Jahresrohertrag € 155

Bewirtschaftungskosten Geschäftslokale - gesamt p.a.: € 669,24

* Wohnungen

~ Instandhaltung und Instandsetzung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung können, abgeleitet aus dem Autor vorliegenden Vergleichswerten und aufbauend auf WEGERER/STEBPAN (2012) sowie unter Berücksichtigung der gegebenen Bauweisen wie folgt angesetzt werden:

Kosten für I. u. I. - pa (W):	14,00 €/m ²	
Nutzfläche :	393,35 m ²	
Kosten für I. u. I. - W:		€ 5.507

~ Verwaltungskosten (nicht umlegbar)

Diese können gleich wie bei den Geschäftslokalen angesetzt werden (siehe oben).

2,0% vom Jahresrohertrag	€ 810
--------------------------	-------

~ Mietausfallwagnis (geringes Risiko)

Das Mietausfallwagnis wird bei Wohnungen mit 2,0 % des Rohertrages angesetzt.

2,0% vom Jahresrohertrag	€ 810
--------------------------	-------

Bewirtschaftungskosten Wohnungen - gesamt p.a.: € 7.127,47

> Jahresreinertrag (RE)

Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Reinertrag - Lager, Garagen € 2.433,48

Reinertrag - Wohnungen € 33.386,81

> Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohn- und Geschäftsgebäuden in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) beträgt lt. Nutzungsdauerkatalog 2020 des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten 100 bis 120 Jahre. Das genaue Baujahr gegenständlichen Gebäudes ist dem Autor nicht bekannt, es dürfte vermutlich im 17. Jahrhundert errichtet worden sein. Wegen der umfassenden Erneuerung aller Einheiten im Wohnhaus sowie dem Ausbau des Dachgeschosses ist von einer fiktiven Verjüngung der Objekte.

Daraus abgeleitet und unter Berücksichtigung der soliden Bauweisen kann die Restnutzungsdauer aller Objekte nach erfolgtem Aus- und Umbau wie folgt angesetzt werden:

Restnutzungsdauer (Jahre) 80

> Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes und des Vervielfältigers (V)

Präsumtive Käufer von vergleichbaren Objekten orientieren sich üblicherweise an der Kenngröße "Bruttorendite", der Liegenschaftszinssatz hat für Marktteilnehmer in der Regel keine Bedeutung.

Bruttorenditen sind aus dem Markt, und zwar aus den dem Sachverständigen bekannten Transaktionen, ableitbar. Der Liegenschaftszinssatz kann aus den bekannten Vergleichsrenditen retrograd durch Iteration rückgerechnet werden.

Der Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt den Kapitalisierungszinssatz innerhalb folgender Bandbreite anzusetzen (Sachverständige, Heft 1/2023):

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

Gegenständliche Liegenschaft befindet sich in sehr guter Lage im Zentrum von Krems. Die regionale Nachfrage nach vergleichbaren Wohnungen kann als gut bezeichnet werden. Die Verkehrsanbindung und die Infrastruktur sind gut, in unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen aber kaum PKW - Stellflächen verfügbar.

Die Vergleichspreissammlung, Marktberichte und Erfahrungswerte ergeben für gegenständliches Haus bei Wohnnutzung eine angemessene Bruttorendite von rd. 3,3%. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der Lage und der Größe der **Wohnungen** der Liegenschaftszinssatz von rd. **2,60 %**. Der Liegenschaftszinssatz für das Lager und die Garagen in der gegebenen Lage kann mit **5,00%** angesetzt werden.

Dieser Wert liegt innerhalb der Bandbreite der Empfehlungen zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes.

Demnach werden die Kapitalisierungszinssätze wie unten begründet festgelegt, der Vervielfältiger errechnet sich als Barwert einer endlichen nachschüssigen Rente.

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

q= 1+p/100

p= Kapitalisierungszinssatz in %

n= Restnutzungsdauer in Jahren

*** Lager, Garagen**

Zinssatz	5,00%
Restnutzungsdauer (Jahre):	80
Verfielfältiger:	19,59646

*** Wohnungen**

Zinssatz	2,60%
Restnutzungsdauer (Jahre):	80
Verfielfältiger:	33,52710

> Beurteilung des Instandsetzungsrückstaues

Um die unterstellten Reinerträge nachhaltig erzielen zu können, sind fehlende Ausbaue bzw. Instandsetzungsrückstau wertmäßig gesondert in Ansatz zu bringen. In den Wohnungen Top 3 und Top 4 sind folgende Instandsetzungsrückstau gegeben:

Ausmalen, Überarbeitung der Böden, tlw. Fliesen erneuern, Türen und Fenster tlw. überarbeiten

	200,11 m ²	€ 250,00 je m ²	-€ 50.027,50
Top 3, Einbauten im Badezimmer		pauschal	-€ 15.000,00
Top 3, Einbauküche		pauschal	-€ 5.000,00

Instandhaltungsrückstau

-€ 70.027,50

> Ertragswert, fiktiver Verkaufserlös

Dieser errechnet sich aus dem Barwert der Reinerträge zuzüglich dem diskontierten Bodenwert nach folgender Formel:

$$EW = RE \times V + (BW/q^n)$$

EW	Ertragswert
RE	Reinertrag
V	Verfielfältiger
BW	Bodenwert
q	Zinssatz
n	Restnutzungsdauer

Ist eine Abweichung vom normalen baulichen Zustand gegeben, so ist der nach obiger Formel errechnete vorläufige Ertragswert um die erhöhten Instandsetzungskosten (Rückstau, Umnutzung etc.) zu vermindern.

~ **Barwert der Reinerträge (RE x V)**

* Lager, Garagen	Reinerträge:	€ 2.433	
	Vervielfältiger:	19,59646	
	Barwert - Lager, Garagen		€ 47.688
* Wohnungen	Reinerträge:	€ 33.387	
	Vervielfältiger:	33,52710	
	Barwert - Wohnungen		€ 1.119.363

~ **Abgezinster Bodenwert (BW/qⁿ)**

Bodenwert - gesamt (siehe oben):	€ 881.932
mit Reinerträgen gewichteter Zinssatz:	2,76%
Diskontierungszeitraum (J):	80
Diskontierungsfaktor:	0,1133

Bodenwertanteil € 99.886,70

Somit errechnet sich:

Barwert der Reinerträge (RE x V) - Lager, Garagen	€ 47.687,59
Barwert der Reinerträge (RE x V) - Wohnungen	€ 1.119.362,86
Zuzüglich Bodenwertanteil	€ 99.886,70
Abzüglich Instandsetzungsrückstau	-€ 70.027,50
Ertragswert - gerundet	€ 1.200.000,00

Lager, Garagen € 734 je m²
Brutto-Rendite 4,68%

Wohnungen € 3.052 je m²
Brutto-Rendite 3,37%

4.2.2 Lastenfreier Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (§ 7) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des gewählten Bewertungsverfahrens unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten. Die Bewertungsansätze für die Ableitung des Ertragswertes wurden marktkonform angesetzt, demnach entspricht der errechnete Ertragswert dem Verkehrswert und eine Marktanpassung darf gegenständlich nicht mehr angesetzt werden.

~ lastenfreier Verkehrswert

Der Verkehrswert errechnet sich daher wie folgt:

Verkehrswert - gerundet	€ 1.200.000,00
Lager, Garagen	€ 734 je m²
Brutto-Rendite	4,68%
Wohnungen	€ 3.052 je m²
Brutto-Rendite	3,37%

4.3. Verkehrswert

Folgend wird vom lastenfreien Verkehrswert der Wohnhausanlage unter Berücksichtigung der bestehenden Rechte und Lasten der fiktiv geldlastenfreie Verkehrswert, also der Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender Geldlasten ermittelt.

Entsprechend den Bestimmungen des § 143 der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen.

Dabei sind entsprechend der Information des Sachverständigen auf der Liegenschaft lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung, und zwar nur jene, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, bei der Ermittlung des Verkehrswertes in Abzug zu bringen.

Entsprechend den Angaben des Steueramtes des Magistrates der Stadt Krems an der Donau waren zum 17.01.2024 betreffend gegenständliche Liegenschaft - ohne Berücksichtigung der Grundsteuer - Gebühren mit dinglicher Wirkung für Wasser- und Kanal sowie Müll und Seuchenvorsorge, inkl. Mahnspesen in der Höhe von € 1.031,61 offen.

Die Rückstände für die Grundsteuer sind nicht zu berücksichtigen, da der Grundsteuer gem. §11 Grundsteuergesetz ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukommt.

Demnach errechnet sich

Liegenschaft - KG 12114 Krems EZ 839	
Lastenfreier Verkehrswert	1.200.000,00
abzüglich offener Forderungen mit dinglicher Wirkung ohne Grundsteuer (Stand: 17.01.2024)	- 1.031,61
Zwischensumme - gerundet	€ 1.198.968,39
Verkehrswert - (gerundet)	€ 1.200.000,00

~ Kautio

Wie bereits in gegenständlichem Gutachten unter Punkt 2. Annahmen erwähnt, wurden zum Zeitpunkt der Ausfertigung des Gutachtens Kautionen vom Verpflichteten für einzelnen Bestandobjekte entgegengenommen.

Da es sich der Kenntnis des Sachverständigen entzieht, ob der Verpflichtete nach einer Versteigerung dem neuen Eigentümer der Liegenschaft diese Kautionen weitergeben wird, werden in vorliegendem Gutachten die übergebenen Kautionen der Höhe nach lediglich wie folgt angeführt:

Geschoß	Objekt	Typ	Kautio	Anmerkungen
KG	Top 5	L	€ 0,00	
EG	Top 1	W	€ 2.300,00	
	Top 2	B	€ 0,00	
I. OG	Top 3	W		
	Top 4	W		
EG	G 1	G 1		
	G 2	G 2		

Die oben angeführten Kautionen wurden beim ausgewiesenen Verkehrswert gegenständlicher Liegenschaft nicht berücksichtigt bzw. nicht in Abzug gebracht.

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft mit Ausnahme des Pfandrechtes und der Einleitung des Versteigerungsverfahrens keine weiteren bürgerlichen Rechte und Lasten bestehen, die oben genannten Geldlasten mit dinglicher Wirkung entsprechend den Bestimmungen des § 143 Exekutionsordnung idGF beim ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt wurden und auch keine weiteren außerbürgerlichen Rechte/Lasten bekannt sind, kann oben ausgewiesener Verkehrswert auch als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also als Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten, jedoch unter Abzug von Geldlasten mit dinglicher Wirkung, bezeichnet werden.

4.4. Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der **Verkehrswert** der Liegenschaft

Wohnhausanlage

Undstraße 4, 3500 Krems an der Donau

EZ 839 GB 12132 Stein B-LNr 3 1/1 Anteil

zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 06.03.2024

Verkehrswert

€ 1.200.000,00

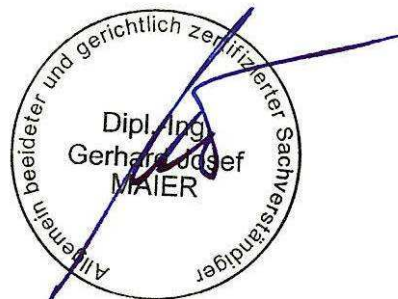
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der oben ausgewiesene Verkehrswert, entsprechend der Bestimmung des § 143 Exekutionsordnung idgF, als Verkehrswert unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag auf der Liegenschaft lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung, und zwar nur jener, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, versteht. Das heißt, dass diese lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung in Abzug gebracht wurden. Alle anderen, allfällig bestehende bücherliche oder außerbücherliche Geldlasten wurden nicht berücksichtigt.

Da sich die Höhe der auf der Liegenschaft lastenden Geldbeträge mit dinglicher Wirkung laufend verändert, kommt gegenständlicher Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise auch ein anderer Verkehrswert zu.

Anmerkungen:

- 1) Aufgrund des Umstandes, dass bei einer Immobilienbewertung betreffend einzelne wertrelevante Faktoren die Notwendigkeit besteht, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen bzw. gewisse Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der von dem Autor oben ausgewiesene Verkehrswert wurde entsprechend den zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag bekannten Eigenschaften und Umständen nach bestem Wissen angesetzt.
- 2) Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert jener Wert, der für eine Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Das bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußern Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- 3) Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten versteht.
- 4) Oben ausgewiesene Verkehrswerte berücksichtigen nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser überschritten werden kann. Weiters bleiben entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.
- 5) Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Oberfucha, am 16.07.2024



DI Gerhard Josef MAIER, MRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung; CIS-IMMOZERT

5. Anhang

- + Einheitswertbescheid zum 01.01.2006
- + Abgabenbescheide des Magistrates der Stadt Krems an der Donau
- + Mietzinsliste vom 01.01.2024

Einheitswertbescheid zum 01.01.2006

121 009 E 16/23 s

1

Finanzamt Waldviertel
Rechte Kremszeile 58
3500 Krems an der Donau
EW-AZ 23/259-2-9220/1

12. Jänner 2007
DVR 0009237
Tel.: (02732) 71450-0

An
Baumgartner Christian

23/03

ab 1. Jänner 2006

Otto Bauergasse 19/24
1060 Wien

Betr.: Grundbesitz (Mietwohngrundstück)
3500 Undstrasse 4
Gemeinde Krems an der Donau
Katastralgemeinde 12132 Stein
Einlagezahl 839 Grundstücksnummer .316 u.a.

FESTSTELLUNGSBESCHIED zum 1. Jänner 2006
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 Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (16.569,41)	erhöhten EW (22.310,56)	erh.bes.EW	Anteil
Baumgartner Christian		16.569,41	22.310,56		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 Waldviertel das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 23/259-2-9220/1, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 vom 12.1.2007) und ist zu begründen.

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

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

www.bmf.gv.at



OB: 20070118 7520

Seite 1, es folgt Seite 2

Finanzamt Waldviertel
 Rechte Kremszeile 58
 3500 Krems an der Donau
EW-AZ 23/259-2-9220/1

12. Jänner 2007
 DVR 0009237
 Tel.: (02732) 71450-0

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 22.310,56 Euro (das sind unverändert 307.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 16.569,41 Euro (das sind unverändert 228.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 39,17 Euro. (Das sind unverändert 539 ATS.)
 Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Abkürzungen

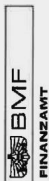
<i>AbgÄG 1982</i>	<i>Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982</i>
<i>ATS</i>	<i>Österreichische Schilling</i>
<i>BAO</i>	<i>Bundesabgabenordnung</i>
<i>BewG</i>	<i>Bewertungsgesetz 1955</i>
<i>BGBI.</i>	<i>Bundesgesetzblatt</i>
<i>EW</i>	<i>Einheitswert</i>
<i>bes. EW</i>	<i>besonderer Einheitswert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

Erläuterungen

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

Der bewertungsgesetzliche Begriff "Mietwohngrundstück" umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhuisanlage, Wohnhausanlage

www.bmf.gv.at



OB: 20070118 7520

Seite 2

Abgabenbescheide des Magistrates der Stadt Krems an der Donau



MAGISTRAT DER STADT KREMS - STEUERAMT
 Stadtgraben 13, 3500 Krems
 DVR-Nr: 0002186, UID: ATU 16 23 3706

Homepage: www.krems.gv.at
 E-Mail: steueramt@krems.gv.at
 Telefon: 02732 801 313
 Fax: 02732 801 90269

Absender: Magistrat der Stadt Krems, 3500 Krems

Herr/Frau/Firma
 Mag. Christian Baumgartner
 Gabrieler Straße 56
 2340 Mödling

Grundsteuerbescheid

Datum: 19.04.2007
 Kundennummer: 60124/1/2/1
 Aktenzeichen: 259-2-9220/1
 Einheitswertbescheid vom: 12.01.2007

Grundsteuer B Ab 01.01.2006

Spruch:

Gemäß §§ 27 und 28 des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 149 in Verbindung mit der Bundesabgabenordnung in der geltenden Fassung und aufgrund des Einheitswertbescheides gilt dieser Bescheid ab **01.01.2006** und die folgenden Jahre, bis infolge Änderung der Voraussetzungen ein neuer Bescheid erlassen wird. Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 BAO). Die an den Magistrat der Stadt Krems zu entrichtende Grundsteuer für das nachstehend bezeichnete Grundstück wird allen Miteigentümern als Gesamtschuldner wie folgt vorgeschrieben:

Objekt: **Undstraße 4, KG Stein,**
 Einlagezahl 839, GSTNr. .316

Jahr	Messbetrag	Ermäßigung bis	Hebesatz	Jahresbetrag	Differenz
2006	bisher	39,17	500	195,90	
	neu	39,17	500	195,90	0,00
2007	bisher	39,17	500	195,90	
	neu	39,17	500	195,90	0,00

Zahlungen sind erst auf Grund einer separaten Lastschriftanzeige zu leisten!

Fälligkeit:

Die Grundsteuer wird bis zu einem Jahresbetrag von EUR 75,00 am 15. Mai, bei einem Jahresbetrag von mehr als EUR 75,00 zu je einem Viertel am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. jeden Jahres fällig.

Begründung:

Die Vorschreibung der Grundsteuer stützt sich auf die eingangs erwähnten gesetzlichen Bestimmungen, den rechtskräftigen Gemeinderatsbeschluss über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer sowie auf den vom Finanzamt Krems Waldviertel ausgestellten Einheitswertbescheid.

Rechtsmittelbelehrung:

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid innerhalb von einem Monat ab seiner Zustellung beim Magistrat der Stadt Krems, schriftlich das Rechtsmittel der Berufung einzubringen. Die Einbringung kann auch per Fax oder per E-Mail erfolgen. Eine Berufung muss die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, eine Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung enthalten. Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung einer Abgabe nicht aufgehalten (§ 254 BAO)

Für den Magistrat:
 Leitung Steueramt

Christian Purkarth e.h.

Datenschutzrechtliche Information bezüglich der Verarbeitung personenbezogener Daten:
 Zum Zweck der Bearbeitung Ihres Antrages müssen wir Ihre personenbezogenen Daten im Umfang des gegenständlichen Formulars verarbeiten!
 Der Schutz personenbezogener Daten ist uns ein wichtiges Anliegen. Wir verarbeiten Ihre Daten ausschließlich auf Grundlage der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO, DSG, TKG etc.) und treffen vielfältige Maßnahmen zur Gewährleistung der Datensicherheit. Ihnen stehen grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu. Detaillierte Informationen bezüglich Datenschutz und zum Datenverantwortlichen / Datenschutzbeauftragten erhalten Sie in unserer Datenschutzerklärung unter www.krems.gv.at/dsgvo
 Wenn Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich an die Datenschutzbehörde unter <https://www.dsb.gv.at/> zu wenden.



MAGISTRAT DER STADT KREMS - STEUERAMT
Stadtgraben 13, 3500 Krems
DVR-Nr: 0002186, UID: ATU 16 23 3706

Homepage: www.krems.gv.at
E-Mail: steueramt@krems.gv.at
Telefon: 02732 801 313
Fax: 02732 801 90269

Differenz Messbeträge

Jahr	Abgabenbezeichnung	Gesamt	Ermäßigt
2006	Grundsteuer B	0,00	0,00
2007	Grundsteuer B	0,00	0,00
Summe		0,00	0,00

Differenz Vorschriftenen

Jahr	Abgabenbezeichnung	Jahresbetrag	Differenz
2006	Grundsteuer B	0,00	0,00
2007	Grundsteuer B	0,00	0,00
Summe		0,00	0,00



MAGISTRAT DER STADT KREMS - STEUERAMT
 Stadtgraben 13, 3500 Krems
 DVR-Nr: 0002186, UID: ATU 16 23 3706

Homepage: www.krems.gv.at
 E-Mail: steueramt@krems.gv.at
 Telefon: 02732 801 313
 Fax: 02732 801 90269

Absender: Magistrat der Stadt Krems, 3500 Krems

Herr/Frau/Firma
 Mag. rer. soc. oec. Christian Baumgartner
 Gabrieler Straße 56 EH
 2340 Mödling

Abgabenbescheid

Datum: 04.01.2024
 Kundennummer: 60124 / 1

Kanalbenützung
Ab 01.01.2024

Spruch

Gemäß der § 5 und 12 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 und der Kanalabgabenordnung der Stadt Krems in Verbindung mit der Bundesabgabenordnung in der derzeit geltenden Fassung, wird für die Liegenschaft

Undstraße 4, 3500 Krems

allen Miteigentümern als Gesamtschuldner eine jährliche Kanalbenützungsgebühr für die Benützung der öffentlichen Kanalanlage wie folgt vorgeschrieben:

Berechnungsfläche:	532,58 m ²	x	Einheitssatz	3,8500	EUR	2.050,43
Jahresbetrag netto					EUR	2.050,43

Da Regenwässer eingeleitet werden, kommt ein um 10% erhöhter Tarif zur Anwendung.

Diese Gebühr ist jährlich in 4 gleichen Teilbeträgen (fällig am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11.) **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und wird rechtzeitig vor dem Fälligkeitstermin mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben.

Die in diesem Bescheid festgesetzten Gebühren sind solange zu entrichten, bis ein neuer Bescheid ergeht. Wenn der Beginn der Abgabepflicht während des Jahres eintritt, ist die Gebühr für dieses Jahr nur in dem verhältnismäßigen Anteil der Jahresgebühr zu entrichten. Dasselbe gilt auch sinngemäß im Falle einer Veränderung der bisherigen Gebühr.

Bei bestehenden Einziehungsauftrag wird der Betrag von Ihrem Konto, wie vereinbart, automatisch eingezogen.

Die anteilmäßige Vorschreibung der Kanalbenützungsgebühr erfolgt ab 01.01.2024

Bei ausgewiesenem Jahresbetrag in der Höhe von € 0,00 erfolgen keine weiteren Vorschreibungen.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Begründung

Die Vorschreibung der Kanalbenützungsgebühr gründet sich auf die eingangs erwähnten gesetzlichen Bestimmungen, die vom Gemeinderat in der Kanalgebührenordnung festgesetzten Einheitssätze und die im Bescheid aufgenommene Berechnungsfläche. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz zuzüglich eines Einwohnergleichwert-Gebührenanteiles. Die ermittelte Berechnungsfläche, ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen (Geschoßfläche = die sich aus den äußersten Begrenzungen jedes Geschoßes ergebende Fläche).

Die Vorschreibung der Umsatzsteuer gründet sich auf die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1994, BGBl. Nr. 663, in der derzeit geltenden Fassung.

Seite 1 von 2

Die §§ 207 ff der Bundesabgabenordnung legen fest, dass das Recht eine Abgabe festzusetzen in fünf Jahren verjährt, bei hinterzogenen Abgaben in zehn Jahren.

Gemäß § 12 Abs. 3 NÖ Kanalgesetz 1977 entsteht die Abgabenschuld für die Kanalbenutzungsgebühr mit dem Monatsersten des Monats, in dem erstmalig die Benützung der öffentlichen Kanalanlage möglich ist.

Gebäudebezeichnung	Flächenbezeichnung	Fläche
Wohnhaus	Erdgeschoß	266,29 m ²
Wohnhaus	1. Obergeschoß	266,29 m ²
Berechnungsfläche gesamt		532,58 m ²
mal Einheitssatz	3,8500	ergibt Jahresbetrag EUR 2.050,43

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid innerhalb von einem Monat ab seiner Zustellung beim Magistrat der Stadt Krems, schriftlich das Rechtsmittel der Berufung einzubringen. Die Einbringung kann auch per Fax oder per E-Mail erfolgen.

Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Durch die Einbringung der Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der fälligen Abgabe nicht aufgehalten. (§ 254 Bundesabgabenordnung).

Für den Magistrat:
Leitung Steueramt

Christian Purkarth e.h.

Datenschutzrechtliche Information bezüglich der Verarbeitung personenbezogener Daten:
Zum Zweck der Bearbeitung Ihres Antrages müssen wir Ihre personenbezogenen Daten im Umfang des gegenständlichen Formulars verarbeiten! Der Schutz personenbezogener Daten ist uns ein wichtiges Anliegen. Wir verarbeiten Ihre Daten ausschließlich auf Grundlage der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO, DSG, TKG etc.) und treffen vielfältige Maßnahmen zur Gewährleistung der Datensicherheit. Ihnen stehen grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu. Detaillierte Informationen bezüglich Datenschutz und zum Datenverantwortlichen / Datenschutzbeauftragten erhalten Sie in unserer Datenschutzerklärung unter www.krems.gv.at/dsgvo
Wenn Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich an die Datenschutzbehörde unter <https://www.dsb.gv.at/> zu wenden.



MAGISTRAT DER STADT KREMS - STEUERAMT
 Stadtgraben 13, 3500 Krems
 DVR-Nr: 0002186, UID: ATU 16 23 3706

Homepage: www.krems.gv.at
 E-Mail: steueramt@krems.gv.at
 Telefon: 02732 801 313
 Fax: 02732 801 90269

Absender: Magistrat der Stadt Krems, 3500 Krems

Herr/Frau/Firma
 Mag. rer. soc. oec. Christian Baumgartner
 Gabrieler Straße 56 EH
 2340 Mödling

Abgabenbescheid

Datum: 04.01.2024
 Kundennummer: 60124 / 1

Abfallwirtschaftsgebühr/ Abgabe
Ab 01.01.2024

Spruch

Gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz 1992 LGBl. 8240 und der Abfallwirtschaftsverordnung der Stadt Krems in Verbindung mit der Bundesabgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung, wird für die aufgestellten Behälter auf der u.a. Liegenschaft die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe allen Miteigentümer als Gesamtschuldner wie folgt vorgeschrieben:

Undstraße 4, 3500 Krems

Anzahl und Art der Behälter	Abfahren jähr. Anz.	Grundgebühr je Abfuhr	Abfallwirtschafts- gebühr	abgabe	Jahresbetrag netto
1 x 120 L Biotonne, 41 Abf.	41	0,5300	14,49	7,24	21,73
2 x 120 L Restmüll, 52 Abf.	52	12,9000	894,40	447,20	1.341,60
1 x 240 L Papier, 6-wöchige Abf.	9	0,0000	0,00	0,00	0,00
					1.363,33

Der Jahresbetrag ist in 4 gleichen Teilbeträgen (fällig am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11.) **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und wird rechtzeitig vor dem Fälligkeitstermin mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben.

Die in diesem Bescheid festgesetzte Abfallwirtschaftsgebühr/ Abgabe ist solange zu entrichten, bis ein neuer Bescheid ergeht. Wenn der Beginn der Abgabepflicht während des Jahres eintritt, ist die Abfallwirtschaftsgebühr/ Abgabe für dieses Jahr nur in dem verhältnismäßigen Anteil des Jahresbetrages zu entrichten. Dasselbe gilt auch sinngemäß im Falle einer Veränderung der bisherigen Abfallwirtschaftsgebühr/ Abgabe.

Bei bestehenden Einziehungsauftrag wird der Betrag von Ihrem Konto, wie vereinbart, automatisch eingezogen.

Die anteilmäßige Vorschreibung der Abfallwirtschaftsgebühr/ Abgabe erfolgt ab 01.01.2024

Bei ausgewiesenem Jahresbetrag in der Höhe von € 0,00 erfolgen keine weiteren Vorschreibungen.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Begründung

Die Vorschreibung der Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe stützt sich auf die eingangs erwähnten gesetzlichen Bestimmungen. Die Abfallwirtschaftsabgabe wurde mit 50,0 % der jährlichen Abfallwirtschaftsgebühr vom Gemeinderat der Stadt Krems festgelegt. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Zahl der Abfuhrtermine und der Anzahl der in der Liegenschaft eingestellten Müllbehälter.

Die Vorschreibung der Umsatzsteuer gründet sich auf die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1994, BGBl. Nr. 663, in der derzeit geltenden Fassung.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid innerhalb von einem Monat ab seiner Zustellung beim Magistrat der Stadt Krems, schriftlich das Rechtsmittel der Berufung einzubringen. Die Einbringung kann auch per Fax oder per E-Mail erfolgen.

Eine Berufung muss die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, eine Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung enthalten. Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung einer Abgabe nicht aufgehalten (§ 254 BAO).

Für den Magistrat:
Leitung Steueramt

Christian Purkarth e.h.

Datenschutzrechtliche Information bezüglich der Verarbeitung personenbezogener Daten: Zum Zweck der Bearbeitung Ihres Antrages müssen wir Ihre personenbezogenen Daten im Umfang des gegenständlichen Formulars verarbeiten! Der Schutz personenbezogener Daten ist uns ein wichtiges Anliegen. Wir verarbeiten Ihre Daten ausschließlich auf Grundlage der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO, DSG, TKG etc.) und treffen vielfältige Maßnahmen zur Gewährleistung der Datensicherheit. Ihnen stehen grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu. Detaillierte Informationen bezüglich Datenschutz und zum Datenverantwortlichen / Datenschutzbeauftragten erhalten Sie in unserer Datenschutzerklärung unter www.krems.gv.at/dsgvo Wenn Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich an die Datenschutzbehörde unter <https://www.dsb.gv.at/> zu wenden.



MAGISTRAT DER STADT KREMS - STEUERAMT
 Stadtgraben 13, 3500 Krems
 DVR-Nr: 0002186, UID: ATU 16 23 3706

Homepage: www.krems.gv.at
 E-Mail: steueramt@krems.gv.at
 Telefon: 02732 801 313
 Fax: 02732 801 90269

Absender: Magistrat der Stadt Krems, 3500 Krems

Herr/Frau/Firma
 Mag. Christian Baumgartner
 Gabrieler Straße 56 EH
 2340 Mödling

Abgabenbescheid

Datum: 08.01.2021
 Kundennummer: 60124 / 1

NÖ SeuchenvorsorgeAbg
Ab 01.01.2021

Spruch

Gemäß § 3 NÖ Seuchenvorsorgeabgabengesetz, LGBL 3620-3, wird Ihnen für das auf der Liegenschaft
Undstraße 4, 3500 Krems

jährlich zugeteilte Restmüllbehältervolumen von 12.480,00 Liter allen Miteigentümer als Gesamtschuldner eine
 jährliche NÖ Seuchenvorsorgeabgabe wie folgt vorgeschrieben:

	Anzahl	Hebesatz	Jahresbetrag
für ein angefangenes jährliches Behältervolumen von 3500 l	1 x	15,00	15,00
für jede weitere angefangene 1	9 x	4,40	39,60
Gesamt			54,60

Der Jahresbetrag ist in 4 gleichen Teilbeträgen (fällig am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11.) zu entrichten und wird
 rechtzeitig vor dem Fälligkeitstermin mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben.

Die in diesem Bescheid festgesetzte Abgabe ist solange zu entrichten, bis ein neuer Bescheid ergeht. Wenn der
 Beginn der Abgabepflicht während des Jahres eintritt, ist die Abgabe für dieses Jahr nur in dem verhältnismäßigen
 Anteil der Jahresabgabe zu entrichten. Dasselbe gilt auch sinngemäß im Falle einer Veränderung der bisherigen
 Abgabe.

Bei bestehenden Einziehungsauftrag wird der Betrag von Ihrem Konto, wie vereinbart, automatisch eingezogen.

Die anteilmäßige Vorschreibung der NÖ Seuchenvorsorgeabgabe erfolgt ab 01.01.2021

Bei ausgewiesenem Jahresbetrag in der Höhe von € 0,00 erfolgen keine weiteren Vorschreibungen.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Begründung

Für die im Spruch genannte Liegenschaft wurde nach den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes ein jährliches Restmüllbehältervolumen (Mülltonnen) in der im Spruch genannten Höhe zugeteilt. Das Restmüllbehältervolumen ergibt sich aus der Größe des Müllbehälters und der Anzahl der festgesetzten Abfuhrtermine.

Gemäß § 3 NÖ Seuchenvorsorgeabgabengesetz, LGBl 3620-2, ist für das für ein Grundstück im Pflichtbereich (§ 3 Z. 9 NÖ AWG 1992) zugeteilte oder für ein Grundstück aufgrund eines Ansuchens vereinbarte jährliche Restmüllbehältervolumen eine Seuchenvorsorgeabgabe zu entrichten.

Gemäß § 4 NÖ Seuchenvorsorgeabgabengesetz ergibt sich die Höhe der jährlichen Seuchenvorsorgeabgabe aus dem Produkt des für ein Grundstück zugeteilten oder vereinbarten jährlichen Restmüllbehältervolumens mit dem Hebesatz.

Der Hebesatz beträgt für

1 . für ein angefangenes jährliches Behältervolumen von 3500 l	EUR	15,00
2 . für jede weitere angefangene l	EUR	4,40

Die Abgabe war daher spruchgemäß festzusetzen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats Beschwerde, vom Tag der Zustellung an gerechnet, an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich, schriftlich einzubringen beim Magistrat der Stadt Krems, eingebracht werden.

Die Bescheidbeschwerde hat zu enthalten:

- Die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet;
- die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird;
- die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden;
- und eine Begründung.

Durch die Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten.

Für den Bürgermeister:
Leitung Steueramt

Christian Purkarth e.h.

Datenschutzrechtliche Information bezüglich der Verarbeitung personenbezogener Daten:
Zum Zweck der Bearbeitung Ihres Antrages müssen wir Ihre personenbezogenen Daten im Umfang des gegenständlichen Formulars verarbeiten!
Der Schutz personenbezogener Daten ist uns ein wichtiges Anliegen. Wir verarbeiten Ihre Daten ausschließlich auf Grundlage der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO, DSG, TKG etc.) und treffen vielfältige Maßnahmen zur Gewährleistung der Datensicherheit. Ihnen stehen grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu. Detaillierte Informationen bezüglich Datenschutz und zum Datenverantwortlichen / Datenschutzbeauftragten erhalten Sie in unserer Datenschutzerklärung unter www.krems.gv.at/dsgvo
Wenn Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich an die Datenschutzbehörde unter <https://www.dsb.gv.at/> zu wenden.



Magistrat der Stadt Krems - WASSERWERK
 Bertschingerstraße 13, 3500 Krems
 DVR-Nr. 0002186, UID: ATU 16 23 3706

Homepage: www.krems.gv.at
 E-Mail: wasserrechnung@krems.gv.at
 Telefon: 02732 801 844
 Fax: 02732 801 90269

Rechnungsnummer: 0 4642 4217
 Datum: 29.11.2023
 Kundennummer: 60124 / 1

Absender: Magistrat der Stadt Krems, 3500 Krems

Herr/Frau/Firma
 Mag. rer. soc. oec. Christian Baumgartner
 Gabrieler Straße 56 EH
 2340 Mödling

Bitte die ausgewiesene Gesamtsumme bis
 spätestens 29.12.2023 einzahlen.

Abgabenbescheid Wasserabrechnung

Seite: 1 von 1

Abgabe	Zeitraum	Bezeichnung	Betrag inkl. Ust	UST
Undstraße 4, 3500 Krems				
Wasserbezug	Abrechnung			
Z-Nr. 58891657, Z-St. Alt: 820 m³	01.11.2022-31.10.2023	Z-St. Neu 986 m³, Verbrauch 166 m³ x Wasserbezug 1,80 = 298,80 exkl. Ust Gesamt 328,68 inkl. Ust, abzüglich bisheriges Akonto 330,68 inkl. Ust	- 2,00	10 %
	Ber. Grdlg.: 360 Tage	Neue Teilbeträge fällig am 15.2., 15.5., 15.8., 15.11. je 86,28 inkl. Ust		
Bereitstellungsgebühr	01.11.2022-31.10.2023	3 m² Wasserzähler 1 Stk x 32,46 3 m² Wasserzähler	35,71	10 %
10,00 % netto	30,66 Ust-Betr.	3,05	Vorschreibungsbetrag	33,71 EUR

Leitung Wasserwerk - im Auftrag Angelis Silivius

Kremser Bank und Sparkassen AG

Magistrat der Stadt Krems

Magistrat der Stadt Krems, 3500 Krems, Obere Landstraße 4

AT54 2022 8000 0000 5009

AT54 2022 8000 0000 5009

SPKDAT21XXX

SPKDAT21XXX

33,71

33,71

004642004217

004642004217

Wasserabrechnung 2023 Kdn-Nr.: 60124/1, Re-Nr.: 0 4642 4217

Bei Online-Zahlung tragen Sie bitte
 folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein: **004642004217**



Zahlen mit Code

Wasserabrechnung 2023

Kdn-Nr.: 60124

Re-Nr.: 0 4642 4217

Mag. rer. soc. oec. Christian Baumgartner

006

+

00000003371< 30+

Mietzinsliste vom 01.01.2024

Zinsliste vom 01.01.2024

raumwerkstatt
DIE IMMOBILIE

002 / 3500 Krems an der Donau, Undstraße 4

Seite 1 von 2

Lfd. Nr.	Top	Name	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m ²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	USt	Brutto	interner Code
Gara ge 1	G1		2	M	Garage	18,45		EG	AP	75,00	20,00					75,00	15,00	90,00	
Gara ge 2	G2		n	LE	Garage	18,45		EG								0,00	0,00	0,00	B
Top 1	1		1	M	Wohnung	85,46		EG	HMZ	709,94	10,00	BK	145,97	10,00	0,00	855,91	85,59	941,50	WS
Top 2	2		2	M	Wohnung	107,78		EG	HMZ	865,26	20,00	BK	219,64	20,00	0,00	1.084,90	216,98	1.301,88	WS
Top 3	3		n	LE	Wohnung	87,65		1.OG				BK	152,53	0,00	0,00	152,53	0,00	152,53	
Top 4	4		n	LE	Wohnung	112,46		1.OG				BK	195,61	0,00	0,00	195,61	0,00	195,61	B
Top 5	5		2	M	Büro	75,35		Keller	HMZ	318,33	20,00	BK	127,24	20,00	0,00	445,57	89,12	534,69	WS

Objektsummen	LE/EN	218,56
Objektsummen	M	287,04
Objektsummen	gesamt	505,60

0,00
1.968,53
1.968,53

348,14
492,85
840,99

348,14	0,00	348,14
2.461,38	406,69	2.868,07
2.809,52	406,69	3.216,21

		0%	10%	20%		
Komponentensummen	HMZ M	AP	75,00	0,00	0,00	75,00
Komponentensummen	HMZ	HMZ	1.893,53	0,00	709,94	1.183,59

Summe Anteile:

Nutzwert	
----------	--

Zinsliste vom 01.01.2024

002 / 3500 Krems an der Donau, Undstraße 4

Seite 2 von 2

Lfd. Nr.	Top	Name	Ust Kat WE, M, LE, EN	Art	nw m ²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	USt	Brutto	interner Code
											0%	10%	20%	<u>Summe BK-Anteile</u>				
		Komponentensummen BK	M	BK	492,85	0,00					145,97	346,88						
		Komponentensummen BK	LE	BK	348,14	348,14					0,00	0,00						
		Komponentensummen BK	gesamt	BK	840,99	348,14					145,97	346,88						