

ING. GERHARD HENGSTBERGER

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für d. **Fachgruppen:**
Bauwesen 72.10; Immobilien 94.10, 94.15, 94.17, 94.65 sowie **WEG-Nutzwert 94.20, 94.70**
Mitglied des Hauptverbands der **GERICHTSSACHVERSTÄNDIGEN**
3270 Scheibbs, Schöllgraben 3



Bezirksgericht Melk

Gz.: 9 E 14 /25h

Abtlg. 9E

Bahnhofplatz 4

3390 Melk

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG **GUTACHTEN**

Verpflichtete Parteien: **Mergim KRYEZIU u. Bahar DERIN**
3383 Hürm

Betreibende Partei: **Bawag PSK; 1100 Wien**

Zwangsversteigerung der Liegenschaft

wegen: **€ 264.432,11** samt Anhang

Feststellung des Verkehrswertes

der Liegenschaft: **EZ. 7, KG. 14027 Inning**

Adresse: **3383 Hürm, Inning 7**

samt darauf befindlichem Gebäude

mit dem Bewertungsstichtag vom 11.08.2025

Ausfertigungen: **in elektronischer Form >per „DES“**
und in "edikte" > justiz.gv.at

I) GRUNDLAGEN der BEWERTUNG:

I.1) Auftrag / Zweck:

Mit **Beschluss des Bezirksgerichtes Melk** vom 16. 7. 2025 in der Exekutionssache **Gz.: 9 E 14 /25h** wurde der gefertigte Sachverständige beauftragt ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert der den Verpflichteten zugeschriebenen Liegenschaft gem. I.3) zum Stichtag zu erstellen

und wurde zum Ortstermin an Ort und Stelle geladen:

I.2) Befundaufnahme *gilt nach § 141 (1) EO Ordnung zugl. als Stichtag:*

Die Befundaufnahme (Ortstermin) am **11.08.2025** wurde **um 14.30 Uhr** begonnen
und um ca. 15:30 Uhr beendet.

Daran haben folgende Personen teilgenommen:

Verpflichtete Partei (vertr. durch Schwester v. Hr. Kryeziu): Fr. Valentina Kryeziu

Betreibende Partei: niemand anwesend

der allgem. beeidete u. gerichtl. zertifizierte SV. Ing. G. Hengstberger;

I.3) Bewertungsgegenstand: Wohnhaus (2 Wohneinheiten)

Adresse: **Inning 7, 3383 Hürm**
EZ. 7; Grundbuch KG. 14027 Inning
incl. Bodenwert; ohne Fahrnisse;

Alle Werte (Preise) sind in Euro und inklusive Umsatzsteuer angegeben.

- Die Bewertung einer Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken konsensmäßig errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör (*soweit angeführt*), sowie auch alle Gebäudeausstattungen, inklusive der unselbständigen Bestandteile (z.B. *wenn vorhanden: Heizungs-, Elektro- u. Lüftungsinstallationen, Sanitärausstattung u.ä.*). Die korrekte Funktion dieser technischen Anlagen konnte (aufgr. techn. Möglichkeiten u. auch aus Zeitgründen) nicht überprüft werden.
- Weiters sind alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke wie Außenanlagen, Einfriedungen und sonstige Gartengestaltungsbauwerke, sowie auch alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden event. noch vorhandenen Fahrnisse, wie freistehende Einrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, event. lagernde Materialien oder ähnliches sind im nachfolgend errechneten Verkehrswert nicht enthalten. (*Ausnahme Zubehör lt. ABGB*).
- Eventuell erforderliche Kosten für **Entsorgung / Räumung** von brauchbaren und unbrauchbaren Utensilien auf der Liegenschaft **sind nicht berücksichtigt.**

- Hinweis: Aufgrund der nur optischen Befundaufnahme kann keine Aussage über etwaig (verdecktes) Vorhandensein von belastenden/gesundheitsbedenklichen Baustoffen (Altlasten) getroffen werden. Die Bewertung geht von der Annahme aus, dass (*insb. vor 1960/70*) keine dieser oder ähnl. Materialien verbaut wurden: Asbestzement-/Spritzasbestinhalte, Anwendung div. chemischen Substanzen / Holzschutzmittel („wie z.B. PCP, Lindan od. PAK, PCB, Bor, Teeröle,..“).
- Weiters kann auch keine Aussage über etwaig verdecktes Vorhandensein von im Boden vorhandene Öle/Schmierstoffe / Sondermüll oder Baurestmassen, etc. getroffen werden.
- Im ermittelten Wert sind eventuell aushaftende Darlehen, Unkosten für event. Entsorgung von brauchbaren und unbrauchbaren Utensilien auf der Liegenschaft nicht berücksichtigt.
- Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht; (*gem. ÖNORM B1802 Pkt. 3.3*)
Im Hinblick auf die 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.

I.4) Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

- Vom Bezirksgericht zur Verfügung gestellter **Grundbuchsauszug vom 4. 7. 2025**;
- **Erhobener Auszug aus der DKM – Katastermappe bzw. Vermessungsplan.**
Die Katastergrenzen konnten nicht ggü. den Grenzen in der Natur (Grenzsteine, Vermessungszeichen,..) überprüft werden, die Bewertung erfolgt daher mit der im Grundbuchsverzeichnis angeführten Fläche, und nicht mit dem in der Natur gegebenem (event. abweichenden) Ausmaß.

Erhebungen bei der Gemeinde (siehe auch Befund II):

- o Grundstückswidmung lt. Flächenwidmungsplan n. NÖ Raumordnungsgesetz; Baugenehmigungsbescheide, offene Bauverfahren, etc.
- o Bei den diesem Gutachten beiliegenden Plänen handelt es sich um Bauaktkopien (*Einreichpläne, keine „Bestandspläne“*) und sollen nur zur besseren Übersicht dienen. Im Zuge der Befundaufnahme wurden div. Abweichungen zu den vorliegenden Plänen festgestellt, welche skizzenhaft eingetragen wurden.
- Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahme angefertigt wurde
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt, eigene Vergleichspreissammlung
- Wenn aus der Bewertung nichts anderes hervorgeht, erfolgt die Bewertung ohne Grundwasseranfall und kontaminationsfrei (ohne Bodenverunreinigungen).
- Vermietung, vorhandene Bestandrechte:
Angaben, ob aufrechte Mietrechte oder sonstige Bestandrechte dritter juristischer Personen bestehen, liegen mir nicht vor. Zum Zeitpunkt des Ortsaugenschein wurde die Liegenschaft „augenscheinlich eigens genutzt“.
Die Bewertung erfolgt als "bestandfrei".

I.5) Literaturhinweise, Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des LBG 1992 Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 1992/150, der Exekutionsordnung – EO Novelle 2008 sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen Bewertungsliteratur:

ÖNORM B 1800 Ermittlung des umbauten Raumes (UR)
ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung - Grundlagen (2019)
H. Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, MANZ-Verlag,
Seiser+Seiser: Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, 2020
Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagegüter; SV Hauptverband
Roß/Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, der
Restnutzungsdauer und des Verkehrswertes v. Grundstücken, ..

I.6) Grundbuchstand Eigentumsverhältnisse - Belastungen:

Der zur Ausarbeitung des Gutachtens aktuell zur Verfügung gestellte Grundbuchsatzung wird als Grundlage für die Bewertung herangezogen und wird (teilweise) zur Übersicht der relevanten Inhalte und der Grundstücksflächen wiedergegeben.

Allgemeine Erläuterungen zu den Angaben im Grundbuchsatzung:

> Die Parzelle mit der Beifügung (G/*) ist bereits in den rechtlichen Grenzkataster (G) übergeführt, diese wurde bereits aktuell vermessen, Grenzpunkte und Flächenangaben stimmen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Naturstand überein.

141 009 E 14/25 h



ON 1.6, 1
GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 14027 Inning EINLAGEZAHL 7
BEZIRKSGERICHT Melk

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***

Letzte TZ 653/2025

Plombe 3610/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
127/1	G	GST-Fläche	* 579	
		Bauf.(10)	200	
		Gärten(10)	379	Inning 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

5 a 1898/2006 Einbeziehung Gst 128/1 (TF 1) in Gst 127/1

b 1898/2006 IM RANG 1438/2006 Abschreibung Gst 128/1 nach EZ 455

6 a 2467/2017 AufschlieÙungsbeitrag hins Gst 127/1 entrichtet

***** B *****

8 ANTEIL: 1/2

Bahar Derin

GEB: 1995-03-17 ADR: Bahnhofstraße 8/3, Mank 3240

a 4336/2019 IM RANG 2715/2019 Kaufvertrag 2019-05-21 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 1/2

Mergim Kryeziu

GEB: 1992-11-18 ADR: Bahnhofstraße 8/3, Mank 3240

a 4336/2019 IM RANG 2715/2019 Kaufvertrag 2019-05-21 Eigentumsrecht

***** C *****

17 a 4336/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-06-12

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 205.000,--

I.7) Allgemeine Erhebungen nach Bestimmungen d. EO Novelle 2000:

> Eintragungen im A2-Blatt: Dingliche Rechte;

A2/6) Aufschließungsbeitrag > wird bei der Bodewertermittlung berücksichtigt;

> Eintragungen im C-Blatt: Dingliche Lasten und Dienstbarkeiten;

C -) Eingetragene Pfandrechte werden bei der Bewertung unberücksichtigt gelassen;

- **Baurechtliche Hinweise:**

Lt. Augenschein und anhand der erhobenen Katastergrundlagen ist durch Haupt-/Nebengebäude kein "Grenzüberbau" über die Katastergrenzen der Einlagezahl 7 gegeben.

Im Zuge der Befundaufnahme nach Augenschein wurde das Hauptaugenmerk auf die bewertungsrelevanten Fakten gelegt. Die Befundaufnahme beinhaltet nicht alle event. baurechtlich relevanten Umstände wie z.B. erforderliche Abstände zu Grundstücksgrenzen, feuerpolizeiliche Mängel usw. Diese wurden gutachterlich nicht überprüft. Aus diesem Titel lehnt der Sachverständige jegliche Haftung ab.

- **Inventar - Zubehör (im Sinne des § 140 (3) "EO - Novelle 2000") / Fahrnisse:**

Im Zuge der Befundaufnahme wurde kein Zubehör (i.S. § 294 und 297 ABGB) vorgefunden. Fahrnisse (Möblierung etc.) wurden nicht bewertet.

- **Entsprechend den Bestimmungen des § 140 Abs.2 EO Exekutionsordnung**

wurden seitens des gefertigten Sachverständigen beim zuständigen

Gemeindeamt, Müll- oder Abgabenverband Angaben über aushaftende

Müllgebühr und Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung,.. erhoben:

Abgaben-/Gebührenaußenstände:

Aufgrund der Auskunft von der Gemeinde **wurden die für das Grundstück fällige Aufschließungsabgabe nach § 38 NÖ Bauordnung (für Bauklasse I) bereits geleistet bzw. die Wasser- und Kanalanschlussgebühren vorgeschrieben.**

Unverbücherte dingliche Lasten:

Die nach den landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz, u.ä., an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Aufgrund der dinglichen Wirkung wird daher auf die beim **Gemeindeverband für Abgabeneinhebung** schriftlich am 14. Aug. erhobenen **offenen Gebühren- bzw. Abgabenrückstände bzgl. ggst. Liegenschaft hingewiesen.**

➤ Gz. 6837/11/HBA gegliedert; siehe auch Anhang

Gemäß Auskunft beim Abgaben-Gemeindeverband: (>gegliedert nach Abgabentyp);

sind per 11.8.2025 folgende Gebühren mit dinglicher Wirkung offen:

Grundsteuer: (2023 u. 2025)	€ 118,61
Wasser: (Endabr. 12/24, 2.HJ.2024 – 1.HJ.2025)	€ 980,83
Kanal: (3.Qu.24 – 3.Qu.25)	€ 1.479,65
Müllgeb.: (2.HJ.24-2.HJ.25)	€ 295,95
Seuchenvorsorge: (2025)	€ 15,00
	<hr/>

Abgaben bzw. Gebührenrückstand lt. einzelnen Gruppen incl. Ust. € 2.890,01

zusätzl. Mahngebühren / Ex Antrag 2023: € 111,42

Abgaben bzw. Gebührenrückstand: in Summe incl. Mahngebühren Ust. € 3.001,46

> welcher aber bei der Bewertung nicht berücksichtigt wurde.

Detailaufstellung der einzelnen Angaben sowie die letztgültigen Bescheide, etc. werden im Anhang eingefügt.

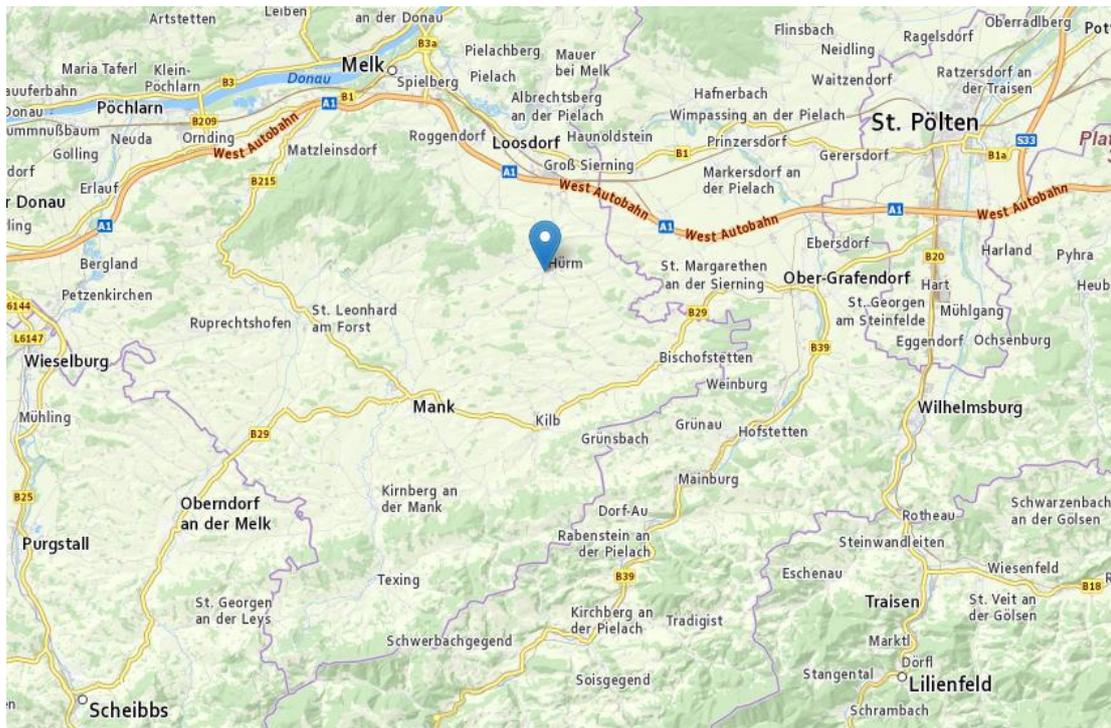
Lt. Info GVU: „In der Anlage erhalten Sie die letztgültigen Bescheide, wobei vereinzelt noch der/die Vorbesitzer/in angeführt ist und den aktuellen Rückstandsausweis über den gesamt offenen Saldo (inkl. Gebühren, die keine dingliche Wirkung aufweisen)“.

II) BEFUND; Lage u. Beschreibung der Liegenschaft

II.1) Lage / Infrastruktur / Gemeinde:

Angaben über die Gemeinde:

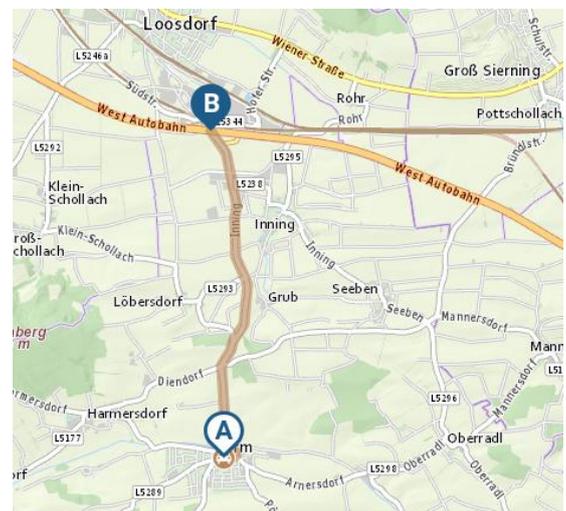
Die Marktgemeinde Hürm mit rd. 2.000 Einwohner (ansteigende Bewohnerzahl), besitzt eine übliche örtliche Infrastruktur (Volks- und Mittelschule, Kindergarten, Arzt, Einkauf/ gute Nahversorgung, übliche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten ländl. Gemeinden,..).



Verkehrsanbindung

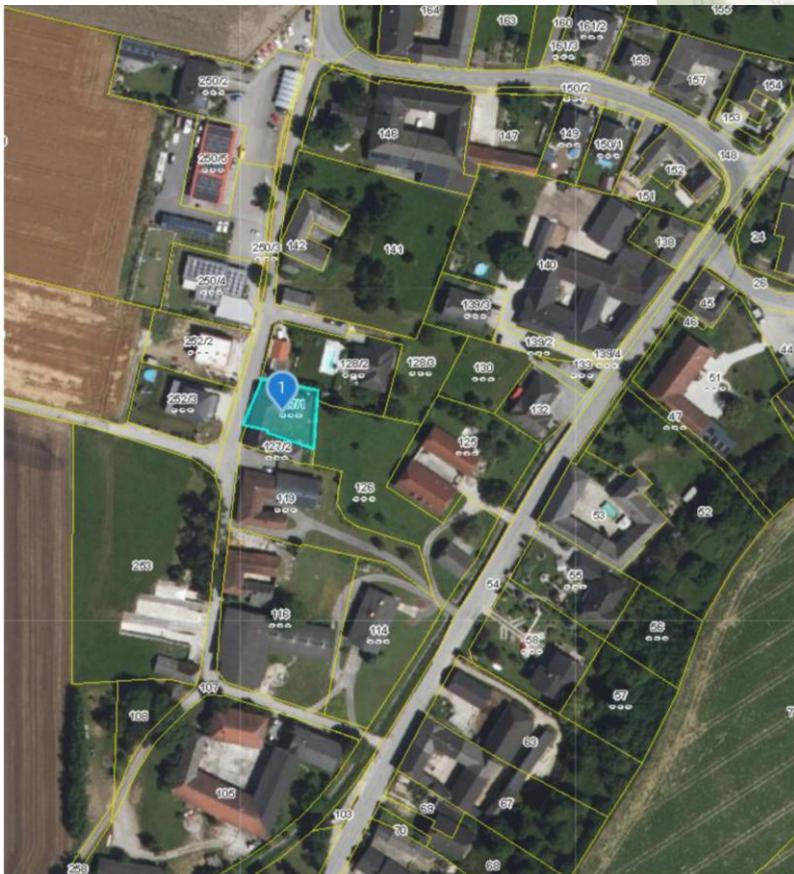
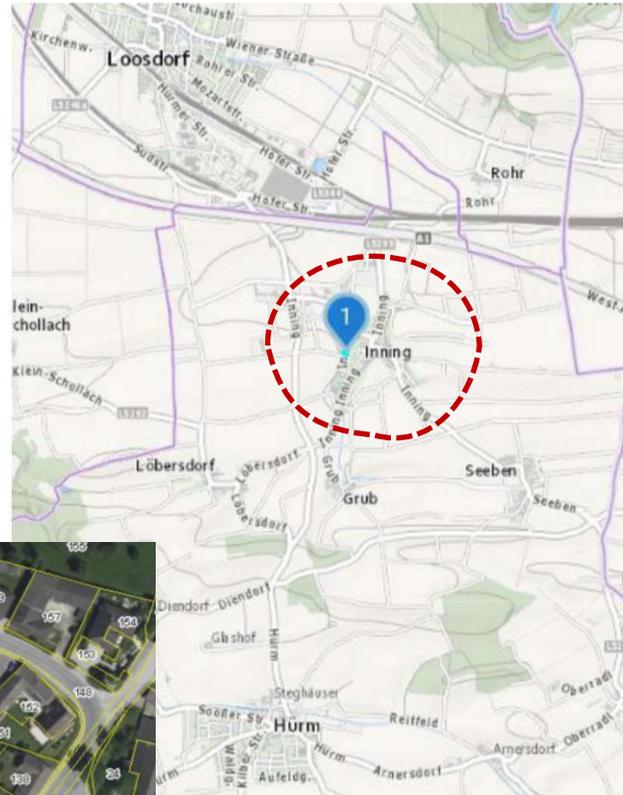
Hürm liegt im zentralen Raum Niederösterreichs, rund 80 km von Wien, rd. 22 km von St. Pölten und rd. 12 km von Melk entfernt und verfügt über eine verkehrsgünstige Lage zur Autobahn und Westbahn (Bahnhof in Melk – Loosdorf).

Von Hürm / Inning fahren Regionalbusse nach St. Pölten bzw. nach Loosdorf, und ist dort an die Westbahnlinie angebunden.



Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich innerhalb der kleinen Ortschaft Inning Nr. 7 am nordöstl. Rand des Gemeindegebietes, welche hauptsächl. aus gering verbauten, dörflichen Wohnliegenschaften bzw. umliegenden Landwirtschaftsflächen besteht.

Die Liegenschaft selbst grenzt direkt an die Gemeindestraße und hat somit Anschluss an das öffentliche Gut. Die umliegenden Grundstücke sind bebaut und ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt.



Lageübersichten

Auszug aus Katastermappe

„Orthofoto markiert“



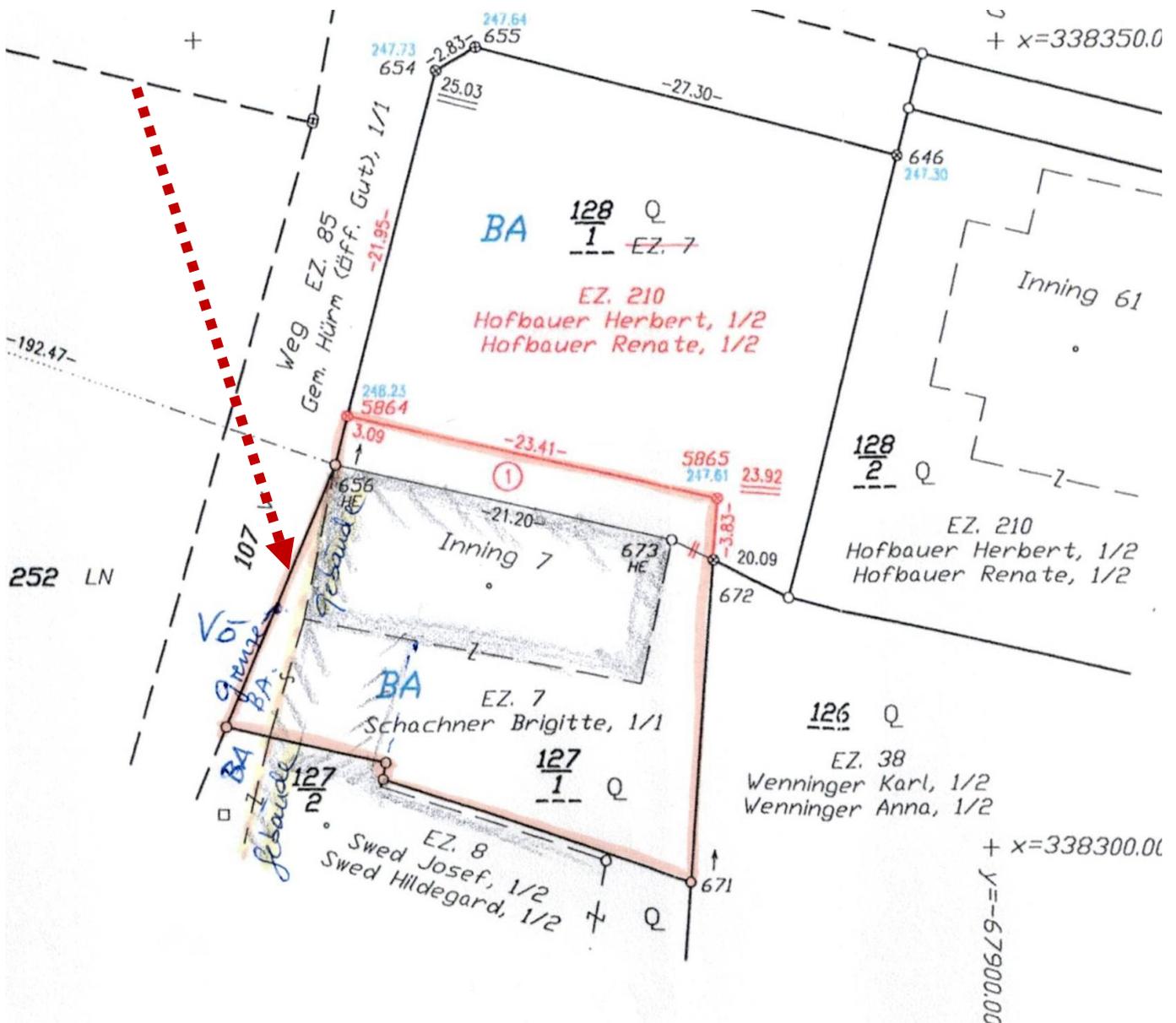
Quelle: NÖ Atlas
Grundgrenzen „gelb markiert“:



Im Zuge einer Grundstücksvermessung 2006 (Ankauf Streifen im Norden, Teilfl. 1) wurden auch die Gebäude in Bezug auf die Grundgrenzen dargestellt und ist ersichtlich, dass auf der Straße eine dreieckige Fläche zur Parz. 127/1 zugehörig ist. Derzeit besteht dort noch die Flächenwidmung BA (siehe nä. Seite).

Im Zuge der Erhebung auf der Gemeinde wurde angekündigt, dass diesbezüglich die Widmung im Flächenwidmungsplan auf „öffentl. Verkehrsfläche“ angepasst werden wird, und im Zuge eines späteren Bauverfahrens event. nach § 12 NÖ BO eine Abtretung dieser Dreiecksfläche an das öffentl. Gut vorgeschrieben werden kann. Bewertungsgegenständlich (Widmung vor Änderung des Flächenwidmungsplanes) gilt noch der Rechtsstand, also die gesamte Fläche als Bauland.

Auszug aus Teilungsplan 2006:



II.2) Flächenwidmung / Immissionen / Bbaumöglichkeiten:

Die am Deckblatt angeführte Liegenschaftsfläche weist lt. Erhebung bei der Gemeinde im Flächenwidmungsplan folgende Widmung nach NÖ

Raumordnungsgesetz auf: **Bauland -Agrargebiet BA**

Der Gebäudebestand entspricht aufgrund der Nutzungsart dieser Widmung.

Hinweis: Widmung Fläche vor Haus > siehe Ausführung Gemeinde auf Seite vor;

Auf den angrenzenden Liegenschaften besteht ebenfalls die Widmung Bauland-Agrargebiet bzw. öffentl. Verkehrsfläche, weiter südwestlich ist Grünland eingetragen.

Auszug aus Flächenwidmungsplan NÖ ROG:



Zusätzlich wurde die Gefahrenzonenkarte des NÖ Atlas /WLV hinsichtlich der Hochwasser- / Hangwassersituation abgefragt und ist keine direkte Gefährdung eingetragen.



Baugrundeignung / Grundwasserstand:

Der Bewertung wurde eine Bodentragfähigkeit (ab 4 m unter Niveau) von 20 N/cm², kein Grundwasseranfall und keine Kontaminierung (schlechter als Eluatsklasse 2b) zugrunde gelegt. Exakte Bodenverhältnisse einschließlich Grundwasserstand konnten durch einfache Befundaufnahme nicht erhoben werden.

Kontaminierung:

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes (gem § 18 Abs. 4 ALSAG) veröffentlicht:

- 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 wurde tagesaktuell angezeigt (digitale Katastermappe, DKM), dass die **bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet ist.**

Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Bodenverunreinigung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

II.3) Versorgungs- u. Entsorgungsanschlüsse:

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen:

Trinkwasserversorgung:	öffentl. Wasserversorgung,
Fäkalienentsorgung:	öffentl. Kanal
Elektrische Energie:	Netz NÖ (EVN)
Erdgasversorgung:	nicht vorhanden

II.4) Beschreibung der Grundstücksflächen, Außenanlagen / Ansichten:

Das Grundstück (ca. 45 % Anteil verbaut) ist eben und hat eine vieleckige / trapezartige Form (> siehe Auszug aus dem Katasterplan).

Das Wohnhaus befindet sich, wie in den örtlichen Dörfern oft üblich, an der vorderen Straßenfront, ist vom öffentl. Gut direkt über einen Eingang bzw. die gedeckte Abstellfläche über die 2 Einfahrtstore erreichbar.

Die Liegenschaft besitzt keinen Vorgarten.

Der Hofbereich sowie der nördl. 3 – 3,8 m breite Streifen sind als einfache Grünfläche ohne Bepflanzung bzw. als einfach betonierte Traufenfläche gestaltet. Der Zugang zur bebauten Fläche ist von 4 Seiten möglich.

Straßenansicht v. Südwesten, Zugang / Einfahrten:



Straßenansicht v. Nordwesten:



nördl. Fassade +
Grundstreifen



Mangel bei Dachrinne



Detail nachträgl.
Wärmedämmung 10 cm
(bei Heizraumöffnung)
ohne Leibungsverputz



Der Zugangs-/Einfahrtbereich ist überdeckt und mit Beton befestigt; durch das eigene und Nachbargebäude entsteht ein nur einseitig (zum Garten hin) offener gedeckter Abstellplatz, welcher bis unter das Dach offen ist.



hofartiger Garten + Traufe



Gebäudeansichten v. Süden und Osten:



II.5) Beschreibung des Bauwerkes und baubehördliche Daten:

Das gegenständliche Wohngebäude für 2 Wohneinheiten in Massivbauweise besteht 2-geschoßig und ist nicht unterkellert.

Die Errichtung erfolgte lt. nachfolgenden Angaben im Anschluss an die baubehördlichen Bewilligungen vom 1.6.1955 (Osttrakt) und Abbruch und „Einbau einer zusätzl. Wohnung“ (Westtrakt), Bescheid v. 11.3.1988, demnach in 2 Bauetappen, wobei dazu im Grundriss einige Abänderungen erfolgten, was aber baurechtl. keine groben Mängel darstellen. Die baubehörtl. Benützungsbewilligung / Fertigstellungsanzeigen liegen aber erst nur teilw. vor! > siehe folgende Auflistung:

Im Bauakt liegen weiters folgende Fakten bzw. offene Erledigungen auf:

- Osttrakt: Baubewilligung vom 1.6.1955: Neubau eines Wirtschaftshauses und Schupfen – Fertigstellungsmeldung noch offen)
- Westtrakt: Bescheid v. 11.3.1988; Einbau einer Wohnung;
> Baufortschritt Rohbau samt Dacheindeckung am 09.11.1988
5. 9.1991 Benützungsbewilligungsbescheid (*Auftrag zur Mängelbehebung bis 30.11.1991 - > Meldung noch offen*)
- 18.05.1988 Bauanzeige zur Isolierung der Decke mit Holzverschalung sowie Erneuerung des Fußbodens/Erneuerung der Elektroinstallation, Tapezierung der Wände
- 01.09.1992 Neubau einer Ölfeuerungsanlage
Bescheid zur Vollendungsanzeige vom 08.09.1992
- 03.09.1996 Bauanzeige zu Erneuerung des gesamten Dacheindeckung mit BRAMAC-Alpendachsteinen
- 20.12.1996 Bauanzeige der Installation einer 8,50 m² großen Solaranlage am Dach des Hauses
- -6.05.2004 Bauanzeige zur Außenisolierung des Wohngebäudes und Fassadengestaltung, neues Tor, Installationsarbeiten im Innenbereich des Wohngebäudes

Beurteilung der Grundrisse:

Die Nutzfläche von rd. 300 m² (incl. Nebenräume wie Heizraum, etc.) teilt sich auf das EG. und OG. auf, wobei hier im Westen Dachschrägen gegeben sind.
Zusätzl. bestehen rd. 55 m² Nfl. (gedeckter Abstellplatz / Einfahrt).

Der Zugang zum Wohnhaus (2 WE.) erfolgt über den Garten von der Betontraufe über 2 getrennte Stiegenhäuser. Im OG. besteht noch eine Verbindung beider Einheiten über eine Türe.

Die Grundrissgestaltung wurde aufgrund der Um-Zubauten nicht sehr ökonomisch gelöst. Die Raumanordnung ist als verwinkelt und kleinteilig, und daher nicht mehr als zeitkonform zu bezeichnen. Die Räume sind nicht alle von einem zentralen Vorraum erreichbar. Es sind viele Stiegenhaus-Gang-/ Vorraumflächen ohne besonderen Wohnnutzen gegeben. Durchgangsbreite zu den Nebenräumen im EG. nur 54 bzw. 60 cm, zu geringe Raumhöhen < 2,45 m!

Weitere Details sind in den Plankopien ersichtlich, daher erübrigt sich eine detailliertere Beschreibung.

Zum westl. Spitzboden ist noch keine Zugangskonstruktion errichtet. Der Zugang ist derzeit nur über eine kl. Öffnung in der Mauer im Dachboden vom Ostrakt aus möglich.

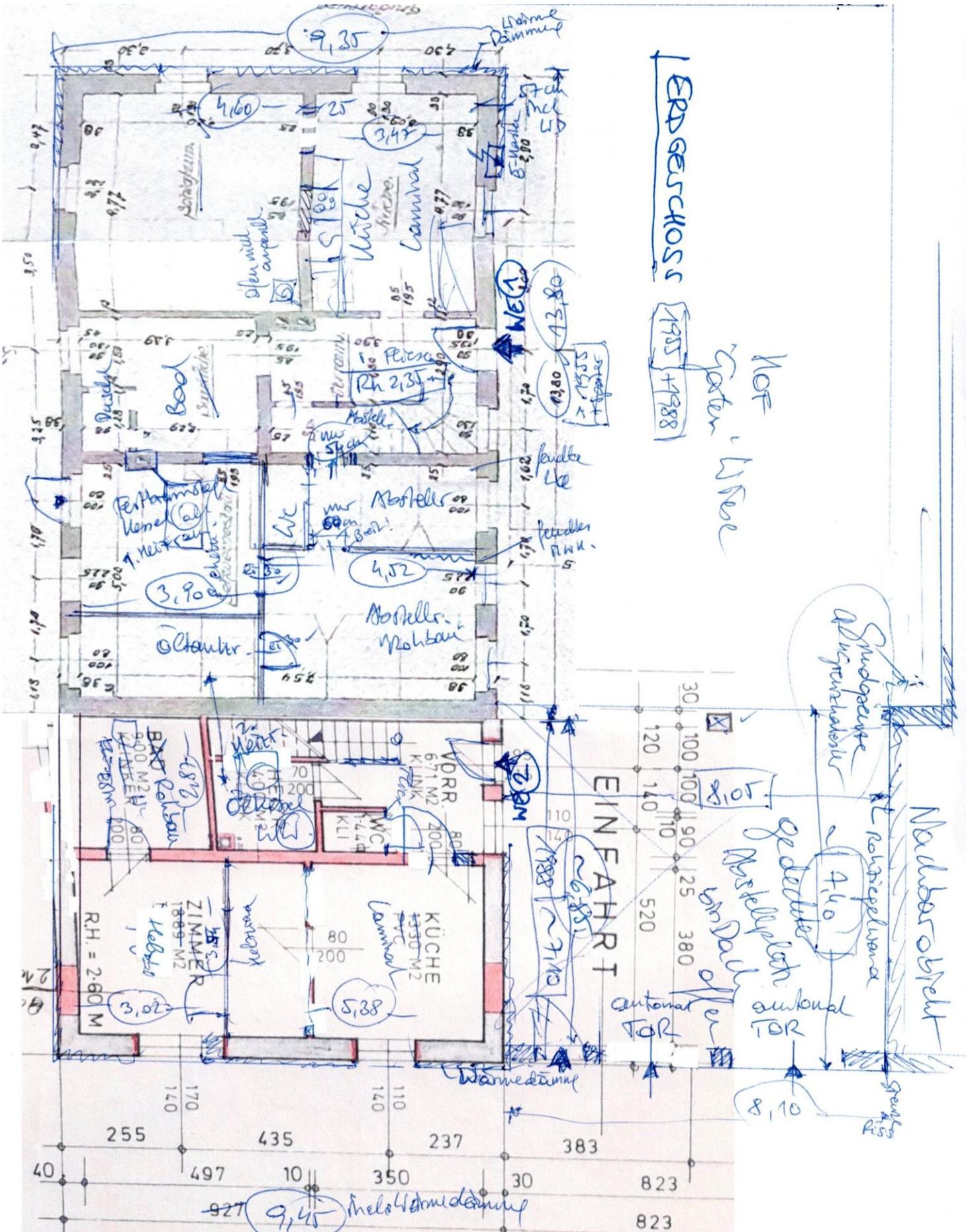
Nur die Küche ist im EG. gartenseitig ausgerichtet, im OG. 2 Zimmer nach Süden, die weiteren WE. und Räume sind straßenseitig bzw. nach Norden ohne Besonnung gegeben. Die westl. Wohnung im OG. hat durch die Anordnung keine gebrauchstaugliche natürl. Belichtung und sind die Sanitärräume noch unfertig.

Über die gegebenen Baumaterialien und Dämmungen wird weiter hinten eine detailliertere Aussage getroffen.

Für die Kubaturen / Nutzflächenermittlung wurden die beiliegenden Kopien der behördlichen Pläne herangezogen. Diese wurden auf Plausibilität überprüft und event. grobe Abweichungen korrigiert oder ergänzt.

Eine 100 %-ige Übereinstimmung mit dem Bestand kann zwar nicht garantiert werden, durch die Nachmessungen des SV ist sichergestellt, dass die Pläne für die Ermittlung der techn. Kenngrößen herangezogen werden können.

Grundrissübersicht Erdgeschoß. incl. überd. Einfahrt: (Maßstab verkleinert)



II.6) Bauausführung des Gebäudes:

Soweit durch bloßen Augenschein beim Ortstermin ersichtlich, auf Grund des baubehördlich genehmigten Planes:

Fassadenflächen mit nachträgl. aufgebrachtem Wärmedämmverbundsystem 10 cm westl. Teil im OG. ist mit Holz noch ohne Dämmsystem verkleidet.

Dachkonstruktion / Dachdeckung:

Das Objekt besitzt eine hölzernen Satteldach/ Krüppelwalmdachstuhlkonstruktion (verschiedene Baualter) und ist mit kleinflächigen Betonsteinziegel „BRAMAC-Alpendachsteinen“ eingedeckt (Bauanzeige 1996); eine Holzverschalung ist vorhanden, aber ohne Unterdach!

Kamine: gemauert, teilw. alt nicht für heutige Heizungsarten bemessen.
(sanierungsbedürftig)

2 Außentüren: gealterte Holzkassettentürblätter in Holzzarge
Kunststofftüre mit Glasfeld >1988 / 2004

Innentüren: EG. / OG.: einfache Leichtbau-Holztürblätter,
verschiedenartige Qualitäten, teilw. fehlen diese auch
Zum Heizraum und zum Öllagerraum sind Brandschutztüren versetzt.

Fenster: Kunststoffkonstruktionen mit Thermoverglasung, (Bauanzeige 2004 ?)

2 Stiegen: Osttrakt: steile einläufige Holztreppe mit Kunststein belegt;
Westtrakt: einläufige massive Treppe ohne Belag!

Dachbd.: einfache Holztreppe und Klappdeckel > nicht brandhemmend!

Haustechnik:

Sanitär - und Wasserinstallationen: gealtert, versch. Baualter

Bad, WC: Bad in westl. WE in noch unfertigen Zustand vorhanden,
in östl. WE. aber zweckentsprechend.

3 WC fertig

Elektroinstallationen:

zum Zeitpkt. der Errichtung erforderl. Anzahl üblicher Schalter und Steckdosen
vorhanden; Die Anlage befindet sich teilw. in einem unfertigen Zustand.

E - Zählerkasten besteht aus einem Unterputzstahlblechkasten mit FI-
Schutzschaltern an der Außenwand ! (>unüblich ÖVE betr. Abdichtung gegen
Witterungseinflüsse) Nachdem die Netz NÖ aber eine Stromversorgung zulässt, wird
dies nicht negativ wertbeeinträchtigend beurteilt.

Das Tür ist mit
Gewebe + Putz verkleidet.



Heizungsanlage: Die Beheizung der Wohnräume erfolgt durch

Metalllamellenheizkörper, im Bad EG. unklar;

Der Einzelofen im EG. Schlafzimmer Ost ist nicht angeschlossen

Die Ölheizung (Bauanzeige 1992) versorgt beide Wohneinheiten, über die Funktionstüchtigkeit der 2. alten Holzheizung (Ostrakt) kann keine Aussage getroffen werden. Kunststofftank im Öllagerraum.



Ölheizung Westtrakt samt Warmwasserboiler



alter Holzheizkessel mittig/Ostrakt



II.7) Vorhandene Räume und Ausstattung/ Ansichten:

östlicher Alttrakt / Wohnräume WE 1:

ERDGESCHOSS: (rd. 2,35 m Raumhöhe; Raumprogramm -> siehe Plan)

Böden: Fliesen teilw. Mängel, Laminat, teilw. abgenutzt,

Wände u. Decke: verputzt und gefärbelt; 1 Zimmer; Holzpaneele

Vorraum Stiegenhaus



Küche: Küchenverbauten mit Unterschränken und Hängekasterl sind leicht demontierbar (Zeilenverbau an Wand) und werden **daher nicht als Zubehör bewertet.**



EG. östlicher Altrakt / mittige Nebenräume:

Böden: 1 Abstellr. und WC Fliesen,
Wände kapillare Feuchtigkeiten

beengter Durchgang



Nebenräume;

Böden: in Heiz- /Lagerräumen Betonstrich / Betonboden roh;

Wände und Decke: nur zum Teil verputzt u. teilw. einfach gefärbelt

siehe auch Fotos > Heizraum >Heizung

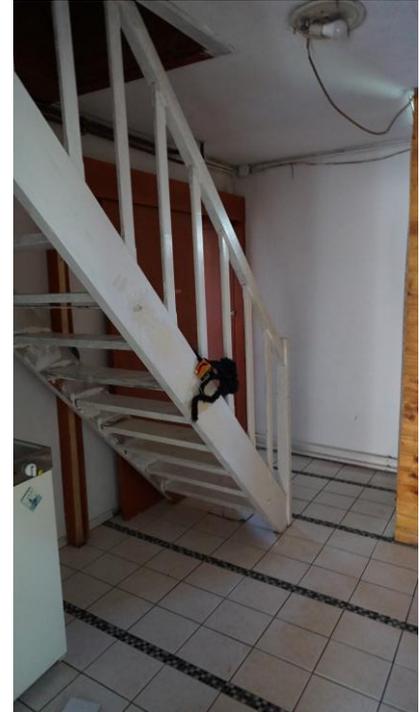


Obergeschoß östlicher Altrakt: (Rh. 2,45 m; Raumprogramm à siehe Plan)

Böden: Laminat, teilw. abgenutzt, Holzparkett, Gang WC Fliesen
Wände u. Decke: verputzt und gefärbelt; Holzpaneele

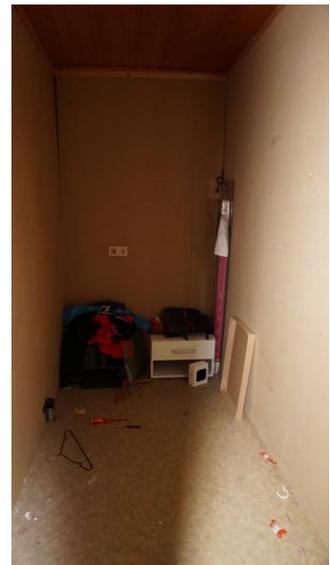
Stiegenhaus, WC, Zimmer 1,

Gang Dachbodentreppe:



Obergeschoß östlicher Altrakt:

3 weitere Zimmer, Abstellr.

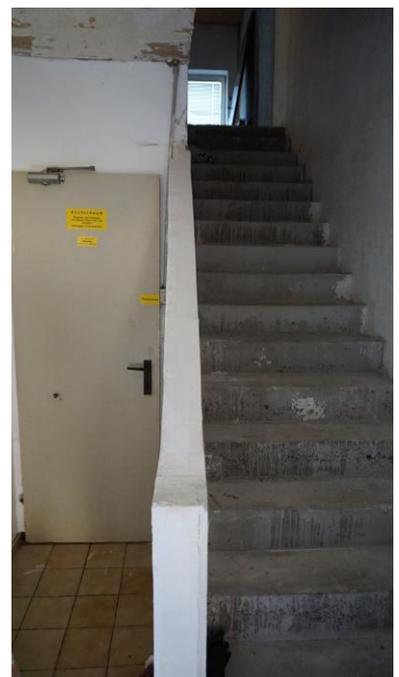


westlicher Trakt / Wohnräume WE 2:

ERDGESCHOSS: (Raumprogramm -> siehe Plan)

Böden: Laminat, teilw. abgenutzt, Holzdielen, WC Fliesen
Wände u. Decke: verputzt und gefärbelt; Holzpaneele

Vorr. Stiegenhaus 2; WC > siehe auch Fotos Heizraum 2



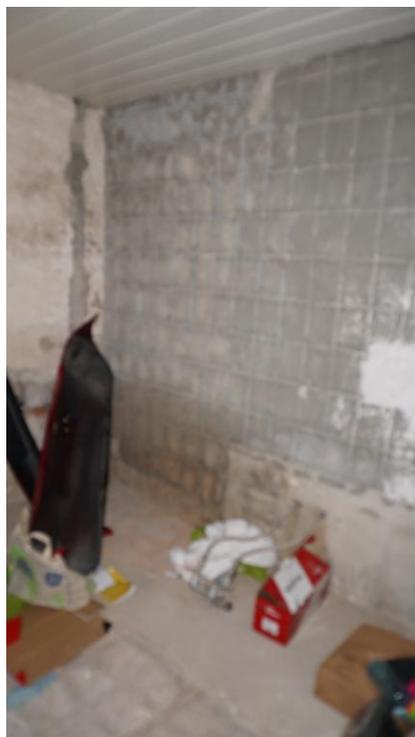
Küche,



Zimmer



Bad unfertig



OBERGESCHOSS: (straßenseitig Dachschrägen; Raumprogramm à siehe Plan)

Böden: Laminat, WC / Du. Fliesen, Stiege roh

Wände u. Decke: verputzt und gefärbelt (1 Zi. teilw. schwarz)



Dachboden:

Der Zugang erfolgt vom Obergeschoss über eine einfache Leiter und einen Klappdeckel; Bodenraum – nicht nutzbar; wie erwähnt ist der 2. westl. Dachboden nur erschw. zugänglich.



Ausstattung - allgemein:

Die Gesamtausstattung wird einer einfachen bzw. unterdurchschnittlichen Ausstattung eingestuft. Die Nebenräume sind nur einfachst ausgestattet bzw. unfertig.

Bau- und Erhaltungszustand, Ausstattung - allgemein:

Der allgemeine Bauzustand der massiven und tragenden Bauteile des Gebäudes entspricht, soweit durch bloßen Augenschein feststellbar, dem Baualter. Innen kann eine unterdurchschnittliche/ schlechte Instandhaltung, außen eine durchschnittliche Instandhaltung des Gebäudes festgestellt werden.

In der Bewertung sind die Bauzustände wie beschrieben berücksichtigt bzw. stellen die teilw. fehlenden Fertigstellungen noch keine „Baumängel“ dar.

Sichtbare Ausführungs-/ Baumängel, Bauschäden; rück gestauter Reparaturbedarf;

- siehe auch Beschreibung unter III.2) Bewertung Abschlüsse > Seite 41

III) Gutachten, Bewertung der Liegenschaft

Allgemeines; V o r b e m e r k u n g e n:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992 § 2 (2) durch den Preis bestimmt, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Entsprechend den Bestimmungen § 2 (3) und lt. Fachliteratur müssen bei der Ermittlung des Verkehrswertes besondere Vorlieben und ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Betracht bleiben.

Lt. § 3 (1) sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht.

Das Vergleichswertverfahren scheidet für das Gebäude durch das Fehlen von Verkehrswerten direkt vergleichbarer Liegenschaften aus. Für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes (Bodenwert) ist das Vergleichswertverfahren jedoch als geeignet zu erachten.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem möglichen (fiktiven) Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist. Im Anschluss daran sind lt. § 7 LBG diese beiden Werte daher unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr mathematisch zu mitteln.

Empfehlung des Fachbeirates der Liegenschafts-Bewertungs-Akademie LBA:

Quelle: Artikel Der Sachverständige Heft 3/2013:

Hauptanwendungsbereich der Sachwertmethode ist die Bewertung von eigengenutzten Ein- / Zweifamilienwohnhäusern bzw. von Objekten, bei denen nicht die mögliche Rendite aus Mieteinnahmen maßgeblich ist, sondern die Eigennutzung der auf der Liegenschaft befindlichen baulichen Anlagen für den Kauf entscheidend ist.

Für die Ableitung des Sachwertes ist der Bodenwert, der Bauwert und der Wert der sonstigen Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln. Die Schwierigkeit bei dieser Methode ist oft, dass der ermittelte Wert nicht gleich dem auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Verkehrswert entspricht, sondern eher einem um den Wertverzehr durch Abnutzung geminderten „Wiederherstellungspreis“. Daher ist mit Hilfe von Marktanpassungsfaktoren der Sachwert meist den Marktverhältnissen anzupassen, um daraus den Verkehrswert ableiten zu können. Ein typisches „Sachwertobjekt“ (wie z.B. ein eigengenutztes Ein- / Zweifamilienwohnhaus) wird vom Markt als solches gesehen und hat üblicherweise einen höheren Sachwert als Ertragswert, der für eine fiktive Vermietung ermittelt werden kann.

Daher ist eine Gewichtung zwischen Sach- und Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes bei eigengenutzten Ein-/Zweifamilienwohnhäusern nicht fachgerecht und nicht begründbar. Nur typische „Ertragswertobjekte“ (wie z.B. Mietwohnungen / Mietwohnhäuser, Geschäfts-, Büro- und Handelsobjekte) werden vom Investorenmarkt als solche gesehen und haben üblicherweise einen höheren Ertragswert als Sachwert, der nur als Kontrollwert bei der Wertermittlung ermittelt werden sollte.

Eine schematische und unbegründete Gewichtung von Sach- und Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes steht daher im ggst. Fall nicht im Einklang mit den Vorgaben des LBG.

In der gegebenen Situation (Bestand einer sehr spezifischen Wohnliegenschaft, Baumängel, Unfertigkeit) -->unrealistische Vermietbarkeit, ist auch eine fiktive Abschätzung eines realistischen zukünftigen Ertrages nicht zielführend (>siehe Empfehlung LBA auf Seite vor).

Die nachstehende Bewertung der Liegenschaft **nach dem Ertragswertverfahren würde daher zu einem verfälschten Ergebnis führen und erfolgt daher nur nach dem Sachwertverfahren**, das für das gegenständliche Vorhaben das geeignete Verfahren ist.

Weiters wird auf die bei der Befundaufnahme getroffenen Feststellungen und auf die derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt Bedacht genommen. In der Bewertung sind alle im Gebäude fest eingebauten Anlagen wie Energie- und Wasserversorgung, Abwasserleitungen,... enthalten.

III.1) Ermittlung Sachwert:

Zu ermitteln ist der Bodenwert der Grundstücke und der Wert der baulichen (relevanten) Anlage, der sich aus dem Herstellungswert des Objektes abzüglich der altersbedingten und sonstigen außerordentlichen Wertminderungen ergibt.

III.1.1) Ermittlung Bodenwert:

Der Bodenwert ergibt sich üblicherweise aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei jene Umstände, die die Vergleichbarkeit beeinflussen, durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

Die Durchführung nach dem § 4 (und § 10 Abs.1) des LBG verlangt im Vergleichswertverfahren für jedes Grundstück, falls möglich, eine aussagekräftige Anzahl von Vergleichspreisen, die in zeitlich und räumlicher Nähe liegen, diese konkret anzuführen, ihren Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben und Auf- u. Abwertungen, Zu- u. Abschläge zu begründen. Für das hier zu bewertende Grundstück steht (in einem vergleichbaren Zeitraum) keine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücke aus der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung. (Nach Univ.Prof. Dr. Sagl wären ca. mind. 15 Vergleichsgrundstücke in örtl. u. zeitl. Nähe notwendig, um die Werte statistisch abzusichern.)

Es muss daher **eine vereinfachte Form der Wertermittlung** erfolgen. Dabei wird von ständiger Beobachtung der Verhältnisse am Realitätenmarkt bzw. der persönlichen Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten ausgegangen. Weiters wurden vorliegende Immobilienmarktstatistiken, besonders aber eigenständige Erhebungen am Grundbuch über ähnlichen Grundstückstransaktionen (aktuelle Grundverkäufe) herangezogen.

Preisübersicht Grundstücksmarkt; (nur eingeschr. mit ggst. Liegenschaft vergleichbar)

Aufschließungen je nach Entfernung bzw. Zentrumsnähe, teilw. nicht konkret vergleichbare Lage, im direkten Zentrum jedoch noch darüber; >in den Randbereichen der Gemeinde darunter.

Lt. Immomarktdatenbanken (Erhebung Grundstk.Preise Ö. „Immowert, Gewinn“, ..)

lag für die gesamte Gemeinde die Bandbreite für **Bauland-Wohngebiet in Hürm** per 2017 - 2019 bei € 27,- bis 37,- /m²); per 2021 bei €29,- bis 45,-/m²); ab 2022 bis 2025 bei € 45,- bis 50,- /m²);

Lt. Statistik Austria lag in der Gemeinde das **durchschn. Preisniveau bei Verkäufen für Bauland-Wohngebiet** per 2017 bis 2020 noch bei € 29,50/m² bis € 36,20 /m²; 2021 bis 2023 bei € 44,10/m² bis € 45,80 /m²; **2024 bei € 48,50 /m²**; (Freilandpreise, zuzüglich Aufschließungsabgabe).

Kaufverträge ab 2020

14.2.2022	Inning KG. Inning 14027, EZ 531 Bauverpflichtung unbebaut Parz 252/2 Verkauf Gmde an Kopatz ohne Aufschließung > erhoben lt. Kaufvertrag	€ 40.905	909 m2	45,- €/m²
12.1.2022	Hürm Ahorng.KG. Hürm 14026, EZ 50 unbebaut Parz 318/8 Bauverpflichtung ohne Aufschließung > erhoben lt. Kaufvertrag	€ 31.950	710 m2	45,- €/m²
12.1.2022	Hürm Ahorng.KG. Hürm 14026, EZ 512 unbebaut Parz 317/1 Bauverpflichtung ohne Aufschließung > erhoben lt. Kaufvertrag	€ 38.520	856 m2	45,- €/m²
Seit 2023	In neuer Aufschließung z.B. Siedlungserweiterung Harmersdorf werden (unter Bauverpflichtung) folgende Preise bezahlt:			48,- €/m²

Das angeführte Grundstück liegt im **Bauland -Agrargebiet**, ländl. Siedlungslage; verbaut, wie unter Pkt. II) beschrieben.

Als mittlerer „Vergleichspreis / Freigrund von baureifen Grundstücken“ ergibt sich nach zeitlicher Indexierung und Berücksichtigung der **Lage nördliche Gemeinde Hürm / Inning** lt. obigen Grundlagen **für Bauland- Agrargebiet: rd. € 45,- / m2.**

(zuzüglich Aufschließungsabgabe bei einem Einheitssatz von € 480,--)

Insbesondere ist bei der Preisbildung noch der Erschließungsgrad, die Größe und Form des Grundstückes und die Ausnutzbarkeit zu berücksichtigen.

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchsauszug entnommen.

*) Der Bebauungsabschlag ggü. dem Vergleichswert ist vorzunehmen, da durch die bestehende Bebauung der Markt nicht bereit ist, den Grundwert eines unbebauten Grundstückes zu zahlen. Die Abschläge dazu werden unterschiedlich hoch liegen und sind aus der Sicht des SV vom Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundfläche abhängig.

*) Wertsteigerungen aufgrund geleisteter Aufschließungsabgabe nach NÖ BO;
Lt. Auskunft wurden mir bezüglich der **Aufschließungsabgabe** keine offenen Beträge angegeben, diese gilt also bereits für Baukl. I für die Bewertung geleistet.

*) Wertsteigerungen aufgrund der Anschlussgebühren für
Kanal, Wasser, Strom, etc.) wurden grob ermittelt bzw. geschätzt.
Bei den Erhebungen am Gemeindeamt wurden mir bezüglich der **Anschlussgebühren für Kanal- u. Wasser** keine offenen Beträge angegeben, diese wurden also bereits geleistet.

Grundstück Nr. 127/1 Bauland Agrargebiet, bebaut

579 m ² Grundfläche à € 45,- „Vergleichswert / Freigrund“	26.055,00
8 % Abwertungen: aufgrund der gegebenen Bebauung 45%, aber gute Figurierung, ggü. den erhobenen Vergleichswerten (> unbebaute Grdstk.)	-2.084,40

lt. Flächenwidmungsplan derzeit >(noch) keine kostenfreie Abtretung
an öffentl. Gut ausgewiesen: > kein Abschlag

+ Aufwertungen:	+ 21.000,00
Aufwertung Aufschließungsgebühr NÖ BO normal, > Abschätzung lt. Bauklassenkoeffizienten 1,00 derzeit geltendem Einheitssatz € 480; im Zuge TP 2006 für Bkl I Ergänzungsabg. bezahlt	11.500,00
Kanal-, Wasser-, Stromanschlussgebühren,	9.500,00

III.1.1) Bodenwert; Verkehrswertanteil Grundstück	€ 44.970,60
--	--------------------

III.1.2) Ermittlung – Bauwert = Zeitwert der Gebäude: **(gegliedert je nach Gebäudeteile / Ausstattung)**

Allgemeines:

Zu ermitteln ist der Wert der baulichen Anlage, der sich aus dem Herstellungswert des Objektes abzüglich der altersbedingten und sonstigen außerordentlichen Wertminderungen ergibt.

Neuherstellungskosten excl. der Außenanlagen:

Der Bauwert (Gebäudezeitwert) wird aus den Neubaukosten abgeleitet. Die Neubaukosten werden aus der Gebäudekubatur ($m^3 UR$) bzw. aus den Flächen ($m^2 BGFl. od. Nfl$) 1] + 2] und auf Grund von (der angetroffenen Bauart und Bauausführung entsprechenden) Baupreiserfahrungs- werten unter Berücksichtigung der beschriebenen Ausstattung aufgrund der Objektart 1) zum Bewertungsstichtag errechnet.

Die Kosten werden derart ermittelt, dass laufend die Herstellkosten von Gebäuden überschlagsmäßig nachgerechnet werden *[es werden die Hauptmassen ermittelt und mit Wertansätzen (wie bei einer fiktiven Ausschreibung) versehen und auf diese Art der Preis pro Kubikmeter umbauten Raum rückgerechnet.]*

Bei der Auswahl der Neuherstellkosten werden die Richtpreise mit gegebener Ausstattung 2] herangezogen. Die Nebenkosten sind in den Geschosspreisen enthalten. In den Wertansätzen sind sämtliche beschriebenen Einbauten, soweit diese üblicherweise als Bestandteil des Gebäudes zu werten sind, berücksichtigt.

> siehe auch Hinweis bezügl. Plangrundlagen unter Pkt. I) und II)

1) vgl. Ö-Normen B1800 und B 1802;

2) Quelle: empirische Erhebung / Empfehlung Herstellkosten; Arbeitskreis Hauptv. aktuelles SV Heft bzw vgl. Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, aktuelle Ausgabe

In diesen Zeitbauwerten sind sämtliche baulichen Herstellungen, wie Fundament, Mauerwerk, Dachkonstruktionen, Dachdeckungen, Spenglerarbeiten, Türen, Fenster, Verglasungen, Beschläge, Fußbodenbeläge, Sanitär- und Elektroinstallationen, Heizungsanlage, bauliche Hilfsanlage usw. enthalten und entsprechend dem beim Augenschein ohne näherer Untersuchung erkennbaren Bau- und Erhaltungszustand bewertet.

Bei den technischen Anlagen (Heizung, Warmwasserbereitung, Elektroinstallation, Pumpen, Leitungen, etc.) wird laut Befragung – sofern im Befund hierzu keine detaillierten Feststellungen getroffen werden – davon ausgegangen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind.

Die Bewertung stellt kein baurechtliches oder brandschutztechnisches Gutachten hinsichtlich der Erfüllung der aktuell gültigen Normen und Auflagen dar.

Aufgrund der einleitend getroffenen Feststellungen können im gegenständlichen Fall nachfolgend angeführte Raummeterpreise im Falle einer kompletten mangelfreien Neuherstellung als zutreffend angesehen werden.

Hinweis: Umsatzsteuer

Bei „privaten“ Gebäudeteilen (Wohnungen, etc..) erfolgte die Bewertung unter Einrechnung der Umsatzsteuer, da bei Investitionen von Privaten keine Vorsteuer geltend gemacht und diese daher berücksichtigt wird.

Diese Vorgangsweise ist auch u.a. im Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG, § 3 Anm. 12. begründet: „Nach Pkt. 4.5 ÖN 1802 sollen die Ansätze im Sachwert- und Ertragswertverfahren zwar grundsätzlich ohne Umsatzsteuer gewählt werden: wenn dies bei Bewertungsgegenständen erforderlich ist (z.B. bei Einfamilienhäusern), ist die Umsatzsteuer aber beim Herstellungswert zu berücksichtigen.“

Um zum Zeitwert für das Gebäude zu gelangen, müssen auf Grund der einleitend getroffenen Feststellungen vom Neubauwert nachfolgende Abminderungen vorgenommen werden:

***) Unfertigkeit, Minderung infolge des Baufortschrittes:**

Fehlende Bauteile (Ausführungen) werden sofort bei der Ermittlung des Neubauwertes unter Anwendung einer ausführungsorientierten Kostengliederung lt. ÖN bzw. als %-Abschlag je fehlender anteiliger Bauetappe berücksichtigt (> diese stellen keine Baumängel dar).

***) Ein Abschlag für außergewöhnl. „Reparaturbedarf / Behebung Baumängel“**

für über die technische und wirtschaftliche Durchschnittsabnutzung (bei der Zeitwertermittlung berücksichtigt) hinausgehende, bereits dringliche Instandsetzungs- und Sanierungserfordernisse;
für die notwendigen Mängelbehebungen v. baubehördlichen Aufträgen;
(Kostenschätzung ohne Gewähr, da tatsächl. Aufwand oft erst nach genauerer Erhebung im Zuge der Durchführung feststellbar ist)

***) Wertminderung infolge des Bau- und Erhaltungszustandes:**

Für die Ermittlung des Gebäudesachwertes ist neben dem Alter des Gebäudes dessen baulicher Zustand von großer Bedeutung. Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf, so können dafür verschiedene Ursachen verantwortlich sein. An erster Stelle steht zunächst der normale Verschleiß des Gebäudes. Es liegt auf der Hand, dass ein normaler, altersbedingter Verschleiß eine Minderung des Gebäudewertes bewirkt. Dieser Umstand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. Dabei geht man grundsätzlich davon aus, dass ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt und regelmäßig baulich in wirtschaftlich vertretbarem Maß unterhalten wird.

Manche Gebäude sind jedoch durch Unterbrechung der normalen baulichen Unterhaltung, durch äußere Einwirkungen oder durch bauliche Mängel in ihrem Wert stärker gemindert als dies in der mehr oder weniger schematischen Abschreibung wegen Alters zum Ausdruck kommt. Diese über den üblichen Verschleiß hinausgehende Verschlechterung des Gebäudezustandes muss deshalb durch besondere Abschläge berücksichtigt werden.

***) Wertminderung für das Baulter:**

Quellen: *Bewertungsliteratur / Nutzungsdauerkatalog (Kranewitter Seiser + Seiser, etc.)*

Die **übliche Gesamtnutzungsdauer** hängt von der wirtschaftl. vertretbaren Nutzung und im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), der Bauweise (Konstruktionsart, Baustoffe,..), der Nutzungsart sowie der techn. Entwicklung und der wandelnden Anforderungen an Gebäude ab.

Ein Gebäude besteht aus Teilen, die üblicherweise nur „einmal“ hergestellt werden (z.B. *Fundament, Außenwände, Decken, Treppen, Dachstuhl,..*) und solchen, deren techn. Lebensdauer geringer ist und daher periodisch erneuert werden müssen (z.B. *Dach, Rohrleitungen, Fenster, Haustechnik, etc.*). Vorausgesetzt wird ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie entsprechende Wartung und Instandhaltung.

Daraus ergibt sich wiederum die geschätzte technische Restlebensdauer.

Lt. *Bewertungsliteratur Quellen: Nutzungsdauerkatalog (Kranewitter, Seiser + Seiser, etc.)* werden für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (*in zeitgemäßer Ausführung*): 70 / 80 Jahre
Ein-/Zweifamilienwohnh. (*in einfacher Ausführung /Fertigteile, etc.*): 60 - 80 Jahre
als "**gewöhnliche Lebensdauerzeiten**" angegeben.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in den oben genannten wichtigsten Bauteilen erneuert bzw. wesentlich verbessert worden ist (**fiktive Verjüngung des Gebäudes - fiktives Baujahr**). Bauliche Maßnahmen ab nicht tragenden Bauteilen (z.B. Neugestaltung Fassaden, Verputze, Innenanstrich,..) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Der ältere Gebäudebestand wurde unterdurchschnittl. nur nach. techn. Notwendigen bzw. Kriterien instandgehalten; eine Verbesserung der massiven Gebäudesubstanz bzw. tragenden Gebäudebauteilen erfolgte dadurch nicht.

Die Ermittlung der Lebensdauerzeiten zum Zeitpunkt des Stichtages erfolgte unter Berücksichtigung des mittleren Baulters des Gebäudebestandes und der erfolgten Erneuerungsarbeiten.

Je nach Wertgröße und **Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile** kann ausgehend **vom gemittelten Baulter für die Bauteile** u. baulichen Ausstattungsgüter mit **Rücksicht der durchgeführten Um- u. Zubauten**, gemittelt nach Baulter und Bauvolumen **ein je nach beurteiltem Bauteil verschiedenes mittleres Baulter angegeben werden:** > *siehe Angaben bei der Bewertung / Bauteile*

In der Regel kommt bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren eine **lineare Wertminderung wegen Alters zur Anwendung.**

Die Berechnung der techn. Wertminderung ergibt sich aus der Wertminderungstabelle (n. Kranewitter 7. Auflage 2017): $W = (A/GND) * 100$
(Erläuterung: W = Wertminderung in Prozent, A = Alter des Gebäudes, GND = übliche Gesamtnutzungsdauer d.Gbd.)

*) Ein **Abschlag für verlorenen Bauaufwand infolge individueller Planung** ist deswegen vorzunehmen, weil jeder Ersterher eines Gebäudes bzw. Bauwerkes dieses nach seinem Sinne etwas anders geplant hätte und sozusagen ein von einem anderen Bauherren errichtetes Gebäude den betrieblichen bzw. bautechnischen Vorstellungen nachfolgender Benützer oder Besitzer nicht zur Gänze entspricht.

Zusätzlich besteht aufgrund des hohen Gang- Stiegenhausflächenanteils ein grobes Missverhältnis zw. der Bruttogeschosßfläche und der Nutzfläche.

Grundlagen:

Baujahr ab 1955 bzw. 1988, fiktives mittl. Baujahr gesamt 1979, fiktives mittl. Alter Gesamtobjekt: 46 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre > ergibt Restlebensdauer 34 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten UR umbauter Raum / BGfl.

EG. Ost ab Bj. 55+ Sanierung Kubatur: östl. Wohnbereich, Seite a: 8,50, Seite b: 9,35, Höhe h: 2,70 = 214,58 m ³ UR à€ 660,00	141.622,80
EG. mittig ab Bj. 55+ Sanierung Kubatur: mittiger Teil Abst. Heizr, etc, Seite a: 5,30, Seite b: 9,35, Höhe h: 2,70 = 133,80 m ³ UR à€ 515,00	68.907,00
EG. westl. ab Bj.88 teilw.älter 1988, Kubatur: westl Teil 1988 Seite a: 7,10, Seite b: 9,35, Höhe h: 2,70 = 179,24 m ³ UR à€ 605,00	108.440,20
1.OG. ab Bj. 55+ Sanierung Kubatur: östl. Wohnbereich Seite a: 13,80, Seite b: 9,35, Höhe h: 2,75 = 354,83 m ³ UR à€ 625,00	221.768,75
1.OG. ab Bj.88 Kubatur: westl. Wohnbereich 1988, Seite a: 7,10, Seite b: 9,35, Höhe h: 2,75 = 182,56 m ³ UR à€ 625,00	114.100,00
Dachboden 2 Bauteile 195 m ² BGfl. à€ 290,00	56.550,00
überd. Einfahrt 4m Mauerh +2 Tore 60 m ² BGfl. à€ 835,-	50.100,00
Neubauwert (fertig + ohne Mängel)	<u>€ 761.488,75</u>

Bauwert

Neubauwert 761.488,75

2,53 % Abwertungen Neubauwert: -19.229,78

2 % Unfertigkeit, teilw. Mängel ...,

Bauteil westl.:

EG. Bad: Fliesenbeläge fehlen, Installationen unfertig, Stiegenbelag fehlt (derzeit Beton)

Zi.; Bodenbelag Sesselleisten und Färbelung Heizung, Isolierung, .etc.

Bauteil östl.:

EG. Abstellr. + Heizr. Mängel bei Putz bzw. unfertig, Deckenverkl. + Boden;

Fassade Leibung bei nördl. Entlüftung Heizraum

Unfachm. Kabeldurchführungen nordseitig in Fassade,

-15.229,78

OG. Abstellraum unfertig,

Zugang zu westl. Dachboden nur durch „Luke“ in Mauer

Holzheizkessel: Demontage, Entsorgungs-/Deponiekosten

-1.000,00

Behebung Feuchtigkeitschäden Mauerwerk, Putz,..,

teilw. Mauerwerksdurchfeuchtung EG. Altrakt! günstigste lfd. Sanierungsmethode:

Aufwand für jährlich wiederkehrende Farb- und Verputzarbeiten; (>10 Jahre RND)

-3.000,00

Zwischensumme gekürzter NBW 742.258,97

57,50 % lineare Alterswertminderung -426.799,00

16 % Abwertungen: -121.838,21

10 % Verlorener Bauaufw, individ. Bauausführung,

Folgende Überlegungen waren für den Abschlag maßgeblich:

- unzeitgemäße / unwirtschaftliche Grundrissform; das Gebäude wurde „nach persönlichen Erfordernissen“ umgebaut: viele unproduktive Gangflächen / 2 Stiegenhäuser >15 % >ergibt schlechtes Nutzflächenverhältnis zur BruttoGFI. / im Vergleich zu den Baukosten, im EG.

Altbestand nur 54 cm bzw. 60 cm schmale Durchgänge;

-76.148,88

- für veralteten bauphysikalischen Bauwerksaufbau (teilw. minderwertig),

- kurzfristig moderne/ unübliche Bauausführungen werden vom Käufer nicht voll honoriert;

> teilw. hohe persönl. Individualität der Materialauswahl / Tapeten/ Böden/Fassaden-

Wandfarben,..; OG. westl. Zimmer schwarze Färbelung,...

6 % Instandhaltg./Instandsetzg./Verbesserungsaufwand > zusätzl. zu Abschlag "Mängel"

Dachrinnenablauf Nordostecke kaputt

Laminatböden großteils unfachmännisch verlegt / übermäßig abgenutzt,

teilw. Nut-/Federfugen aufgequollen, teilw. fehlen Sesselleisten, etc

-45.689,33

Fliesenbelag teilw. kaputt OG. Dusche kaputt ? unfertig Fliesen

Kriterienbeurteilung des Rückstaus: sorgfältig/gut/kaum Instandsetzungsbedarf: bis -2 %;

mittel - minder gut: 5%; schlecht / nur unbedingt erforderl. Instandhltg. durchgeführt: bis zu -10 %;

Zwischensumme 193.621,76

- Abwertung fehlende Benützungsbew., Gutachten, Atteste, .. Pauschale: -2.000,00

III.1.2 Summe Gebäudezeitwerte zum Stichtag 11.08.2025 € 191.621,76

(unter Berücksichtigung der nachzuholenden Instandsetzungsarbeiten)

III.1.3) Außenanlagen (Zeitwert):

betonierte Einfahrt + betonierte Traufenwege, Wiese,

lt. Beschreibung siehe Pkt. II **€ 1.000,-**

SUMME III.1) S A C H W E R T ergibt sich aus:

III.1.1) Bodenwert bebautes Grundstück	€ 44.970,60
+ III.1.2) Bau-/Zeitwert	€ 191.621,76
+ III.1.3) Außenanlagen (Zeitwerte, ..)	€ 1.000,-

III.1) Sachwert der Liegenschaft	€ 237.592,36
---	---------------------

IV.) Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert)

Allgemeines lt. Exekutionsordnung (EO - Nov. 2000)

Angaben nach Bestimmungen lt. § 9 (2) LBG und EO Novelle 2000:

- Hinweis, ob „Außenstände: >> siehe unter Pkt. I) Grundlagen):

Es sind **keine Rechte oder Lasten** zu berücksichtigen. Nach § 143 (1) EO ist daher **keine getrennte Schätzung der Liegenschaft** bei Aufrechterhaltung bzw. ohne dieser Belastungen vorzunehmen.

Grundlagen, Bewertungskriterien Immobilienmarkt:

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen, aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Zugrundelegung bzw. Berücksichtigung der Verhältnisse am Realitätenmarkt. Insbesondere wurde auch auf die Lage, Umwelteinflüsse, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit etc. Bedacht genommen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht: (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

Im Hinblick auf die 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 hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist.

Diese Kurzfristigkeit der Verwertung im Zwangsversteigerungsverfahren lt. EO-Ordnung, bei der ein für die Immobilie adäquater Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.

Hinweis hinsichtlich Berücksichtigung der Umsatzsteuer:

Die Bewertung / Ermittlung der Herstellungskosten (Neubauwerte) erfolgte **unter Hinzurechnung der Umsatzsteuer**, da bei Investitionen von Privaten keine Vorsteuer geltend gemacht und diese daher berücksichtigt wird. Diese Vorgangsweise ist auch u.a. in der Fachliteratur „Stabentheiner“ Anm. 12. zum Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG. § 3 begründet:

„Nach Pkt. 4.5 ÖN 1802 sollen die Ansätze im Sachwert- und Ertragswertverfahren zwar grundsätzlich ohne Umsatzsteuer gewählt werden; wenn die Art des Bewertungsgegenstandes und der Markt es erforderlich macht (z.B. bei privaten Ein-Zweifamilienwohnhäusern, Eigentumswohnungen od. ähnl.), ist die Umsatzsteuer aber bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.“

Werden Geschäfte im Zuge von Zwangsversteigerungsverfahren abgewickelt, ist vom Ersteher (falls er Unternehmer oder eine juristische Person ist) eine dabei geltend gemachte Umsatzsteuer zu berücksichtigen.

Diese mit BGBl I 2003/134 geschaffene Regelung tritt mit 1.1.2005 in Kraft:

- 1.) Liegenschaftsverkäufe sind grundsätzlich von der USt befreit;
- 2.) Der Verpflichtete kann aber für die USt optieren. Diesfalls wäre das Meistbot als Brutto-Betrag zu verstehen und die darin enthaltene 20% an USt dem Finanzamt abzuführen, also nur 80% bei Gericht zu erlegen.

Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes (Begründungen für Zu-/ Abschläge (Marktlage):

Gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist unter dem Verkehrswert jener Wert zu verstehen, welcher im redlichen („gewöhnlichen“) Geschäftsverkehr, **abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes**, bei einer (wenn auch nur theoretisch) Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind ungewöhnliche Preise, die beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Ansatz zu lassen.

Immobilienmarkt, Grundlagen, Bewertungskriterien:

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Marktab-/zuschläge gelten allgemein als begründet angenommene Schätzgrößen und sind nicht als fixer Betrag anzusehen. Diese werden zu den mir derzeit bekannten Verhältnissen angesetzt, und könnten sich später, je nach geänderten Marktlagen oder Einflüssen, eventuell auch ändern.

positive Gegebenheiten - bessere Verwertungsziele; > eine dadurch eventuell größere Bietergruppe wirkt sich üblicherweise wertsteigernd aus :

+ Marktzuschlag für größeres Kaufinteresse / Preissegment:

Durch den **verhältnismäßig geringen Verkehrswert** ist diese aus wirtschaftlicher und finanzieller Sicht für mehr Kaufinteressenten erschwinglich (geringer Kapitalbedarf); dadurch werden sich möglicherweise mehr Käufer für die Liegenschaft interessieren;

+ Marktzuschlag für die Lagequalität:

Durch die folgenden „ImmoMarktvorteile“ werden möglicherweise mehr Kaufinteressenten für die Liegenschaft auftreten und **wurde dies im Sachwert noch nicht ausreichend berücksichtigt:**

- zentrale Lage nahe der Autobahn, gute Verkehrserschließung,
- Zuzugsgemeinde, hohe Nachfrage am Immobilienteilmarkt

Aufgrund der derzeitigen Wirtschaftslage ("Finanzkrise, Immoinvestments") ist zwar ein Trend zur Veranlagung in Immobilien gegeben, solche spezielle Liegenschaften werden aber vom „breiteren Käufer-Investorenmarkt“ event. negiert (Unsicherheitsfaktoren, ein erhöhtes Käuferrisiko ist gegeben). **Ein Zuschlag aus diesem Faktor wird daher nicht unterstellt.**

negative Gegebenheiten: (> dadurch weniger Interessenten zu erwarten, halten womöglich einige Kaufinteressierte vom Kauf ab, was den erzielbaren Kaufpreis reduziert)

Bei Immobilienpreisen spielt Angebot und Nachfrage eine wesentliche Rolle.

- Marktabschlag für Vorhandensein von nicht behobenen baulichen Mängeln /Instandhaltungsrad ("erster optischer Eindruck"):

Wie beschrieben besteht ein hoher Bedarf an Renovierung / Behebung von baulichen Mängeln. Zusätzlich zur rechnerischen Abminderung des baulichen Wertes hinsichtlich der Behebungskosten wirkt sich rein das Vorhandensein aus optischen Gründen üblicherweise wertmindernd für Kaufinteressenten aus.

Abschlag für Vorhandensein von Lagerungen / Räumungsbedarf:

Für eine besenreine Übergabe an einen möglichen Käufer wurde noch kein Abschlag für die Räumungskosten berücksichtigt.

Ein Faktor bei den Marktabschlagsüberlegungen ist der Bestand einer Ölheizung:

Solche Heizungsarten sind in NÖ bereits seit 2019 bei Neubauten verboten bzw. schon im Falle der Sanierung von Altbauten nur mehr zeitlich begrenzt einsetzbar (*Bestimmung der NÖ Landesbautechnikverordnung*). Die ggst. Anlage besitzt durch das hohe Alter (> 25 J.) keine lange Restnutzungsdauer mehr.

Eine Umstellung auf ein neues Heizsystem (*Pellets, Holzscheite, Wärmepumpe,..*) stellt techn. kein großes Problem dar, aber die Umbaukosten sind höher als bei einem Austausch des gleichartigen Brenners (< bis 2035). Die Umstellung wird aber in vielen Fällen durch öffentl. Zuschüsse gefördert.

- Marktabschlag für ungünstige Lage, Mobilität bzw. Infrastruktur:

Der „Lagefaktor“ ist bei einer Liegenschaft immer gesondert zu berücksichtigen.

Diese Wertanpassung ist deswegen erforderlich, weil der Verkehrswert eines „exakt gleichen“ Gebäudes oder Liegenschaft in unterschiedlicher Lage verschieden ist (z. B. *in wirtschaftlich interessanter Lage im Stadtzentrum oder in abgelegener Lage mit geringem Einzugsgebiet im landw. Grünland, schlechter Bevölkerungsstruktur, Anbindung an Verkehrswege, u.v.m. ...*).

Für Wohnhäuser wirkt sich die Entfernung zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen im Ort (Kindergarten, Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen, ..) und Anbindung an den öffentlichen Verkehr, etc. üblicherweise wertbestimmend aus.

Wichtige Bereiche dieser oben angeführten Infrastruktur befinden sich nicht in fußläufiger Entfernung, damit sind diese nur mit dem Auto erreichbar.

Abschließende Marktbeurteilung (u.a. gem. § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes).

Die vor angeführten Kriterien werden das Käuferverhalten trotz der positiven Merkmale überwiegend negativ beeinflussen.

Zur **Ableitung eines gesamten pauschalen Marktanpassungsabschlages** in Zusammenhang mit der Verkäuflichkeit („Marktgängigkeit bzw. Veräußerungsrisiko /Immorating- Kriterien“ nach Standort /Objekt /Qualität,..) wird folgende tabellarisch Übersicht herangezogen:

Quellen: Seiser/Kainz: „Der Wert der Immobilie“, S.674; „EU- SV-Verband, UNI Wien, Bärwald 2004“;

Verkäuflichkeit					
	sehr gut – gut	befriedigend - durchschnittlich	unterdurchschn. - eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht - keine
Abschlag %	0 - 5	5 -10	10 - 20	30 - 40	50 - 60

Die **Verkäuflichkeit** wird mit „gut, eher **befriedigend**“ beurteilt,

> **Marktanpassungsabschlag daher gemittelt / gewichtet -5 %**

Unter Berücksichtigung der im Befund angeführten Grundlagen, wird der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ. 7, KG 14027 Inning** mit dem **Einfamilienwohnhaus Inning 7, 3383 Hürm** wie folgt ermittelt:

III.1) Sachwert € 237.592,36

- 5 % Marktanpassung / Verkäuflichkeit

(Bilanz aus negativen und positiven Einflüssen) - € 11.879,62

> siehe einzelne Begründungen u. Tabellenübersicht "Verkäuflichkeit"

Offene Abgaben mit dinglicher Wirkung (Kanal, WVA, Müll,..)

wurden bei der Ermittlung des Verkehrswertes

noch nicht berücksichtigt; gegen ein Ersteher dieser Liegenschaft

sind diese offene Forderungen noch wirksam.

nicht
berück-
sichtigt

Verkehrswert ohne Berücksichtigung der € 225.700,-

aushaftenden Abgaben mit dinglicher Wirkung

1/1 Anteil zum Stichtag 11.08.2025 (gerundet)

Aufgrund der beurteilten Gesamtsituation der Liegenschaft wie beschrieben (*Bauzustand, örtliche Lage, Situation am örtlichen Immobilienmarkt, etc.*) wird der **Verkehrswert** der Liegenschaft (*nach § 2 LBG.*) **ohne Berücksichtigung der aushaftenden Abgaben mit dinglicher Wirkung** ermittelt mit **€ 225.700,-**.

Abgaben bzw. Gebührenrückstand lt. I.7): in Summe incl. Mahngebühren Ust. € 3.001,46 *)

Gliederung: > siehe Seite 6; **quartalsmäßige Aufstellung** > siehe Anhang

*) Rückstand wird hier gesondert ausgewiesen (>bei Verkehrswert unberücksichtigt!)

Scheibbs, am 09.09.2025

digital signiert

ANHANG / erhobene Grundlagen

GVU: detaillierter Rückstandsausweis bezügl. aushaftenden Abgaben etc.

Abgabenbescheide, Müll, Seuchenabgabe, Kanal; >siehe auch Pkt. I.7)

Gesamtaufstellung / Übersicht der einzelnen Angaben:

Summe € 2.890,01 + Mahngebühren € 111,42 = € 3.001,46



Gemeindefverband f. Umweltschutz u. Abgabeneinhebung Bez. Melk
 Wieselburger Str. 2, 3240 Mank

Homepage: www.gvumelk.at
 E-Mail: gemeindefverband@gvumelk.at
 Telefon: (02755) 2652 DW 411

Bankverbindung: Sparkasse NÖ Mitte West AG. IBAN: AT48 2025 6054 0001 0012 BIC: SPSPAT21XXX

Herrn/Frau/Firma
 KRYEZIU Mergim und Miteigentümer
 Inning 7
 3383 Inning

Steuer-Kto.Nr.: 6837/11

Datum: 14.08.2025

Rückstandsausweis

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Objekt: 1, Inning 7, 3383 Inning						
Grundsteuer B 2023	15.05.2023	44,01	99	1/11/2/1	2	25.04.2023
EXAntrag 2E1916/23k-2 (1.HJ22-2.Qu.23)	10.08.2023	102,50	99	1/11/30/1	0	14.08.2023
Kanalben.Geb./Fäkalien 3. Quartal 2024	15.08.2024	295,93	99	1/11/7/1	3	23.07.2024
Müllgebühren 2. Halbjahr 2024	15.08.2024	74,72	99	1/11/14/1	3	23.07.2024
Papiercontainer Miete Gewerbe 2. Halbjahr 2024	15.08.2024	6,60	99	1/11/109/1	3	23.07.2024
Transport Papier 2. Halbjahr 2024	15.08.2024	17,33	99	1/11/128/1	3	23.07.2024
Kanalben.Geb./Fäkalien 4. Quartal 2024	15.11.2024	295,93	99	1/11/7/1	4	22.10.2024
Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	15.12.2024	438,73	99	1/11/3/1	304	29.11.2024
Wasserbereitstellungsgebühr 2. Halbjahr 2024	15.12.2024	74,25	99	1/11/4/1	304	29.11.2024
Kanalben.Geb./Fäkalien 1. Quartal 2025	15.02.2025	295,93	99	1/11/7/1	1	23.01.2025
Müllgebühren 1. Halbjahr 2025	15.02.2025	74,72	99	1/11/14/1	1	23.01.2025
NÖ Seuchenvorsorgeabgabe Jahresbetrag 2025	15.02.2025	15,00	99	1/11/15/1	1	23.01.2025
Papiercontainer Miete Gewerbe 1. Halbjahr 2025	15.02.2025	6,60	99	1/11/109/1	1	23.01.2025
Transport Papier 1. Halbjahr 2025	15.02.2025	17,33	99	1/11/128/1	1	23.01.2025
Nebengebühren(HBA) Mahnung	10.04.2025	5,92	99	1/11/33/1	1	25.03.2025
Nebengebühren(HBA) Mahnung	10.04.2025	3,00	99	1/11/33/1	1	25.03.2025
Grundsteuer B 2025	15.05.2025	74,60	99	1/11/2/1	2	22.04.2025
Wasserbezugsgebühr 1. Halbjahr 2025	15.05.2025	393,60	99	1/11/3/1	2	22.04.2025
Wasserbereitstellungsgebühr 1. Halbjahr 2025	15.05.2025	74,25	99	1/11/4/1	2	22.04.2025
Kanalben.Geb./Fäkalien 2. Quartal 2025	15.05.2025	295,93	99	1/11/7/1	2	22.04.2025
Kanalben.Geb./Fäkalien 3. Quartal 2025	15.08.2025	295,93	0	1/11/7/1	3	22.07.2025
Müllgebühren 2. Halbjahr 2025	15.08.2025	74,72	0	1/11/14/1	3	22.07.2025
Papiercontainer Miete Gewerbe 2. Halbjahr 2025	15.08.2025	6,60	0	1/11/109/1	3	22.07.2025
Transport Papier 2. Halbjahr 2025	15.08.2025	17,33	0	1/11/128/1	3	22.07.2025
Gesamtsumme inklusive USt		3.001,46				

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.

Der Obmann

i.A. GF Ing. Martin Ritt, MSc e.h.

Detailaufstellung der einzelnen Angaben sowie die letztgültigen Bescheide:

Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Melk

Wieselburger Straße 2

3240 Mank

Tel.: (02755) 2610 DW 30 od. 23 Fax: (02755) 20 86

DVR.-NR.: 0026603

Grundsteuerbescheid

Frau
Brigitte Schachner

Inning 7
3383 Hürm

Vom: 12.07.2007
Mit Wirksamkeit ab: 01.01.2007
Aktenzeichen Finanzamt: 037-2-1707/9
Einheitswertbescheiddatum: 22.05.2007 ✓
Grundsteuer: Grundsteuer B
Steuer-Kto.Nr. 6837 ✓
Grundstücksbezeichnung: Inning 7

STEUERFESTSETZUNG-SPRUCH

Gem. der §§ 27 u. 28 des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl.Nr. 149 i.d.g.F., wird die von Ihnen an den Gemeindeverband f. Umweltschutz u. Abgabeneinhebung im Bez. Melk zu entrichtende Grundsteuer für den im Gemeindegebiet gelegenen Grundbesitz wie folgt festgesetzt:

Hürm

Jahresgrundsteuerbetrag EUR 74,60

Dieser Betrag ist nach Lastschriftanzeige an die oben bezeichnete Abgabebehörde einzuzahlen.

Ist kein Teilbetrag ausgewiesen, so ist der Gesamtbetrag 1 x jährlich am 15.05. fällig (bis zur gesetzlich festgelegten Höhe von EUR 75,00).

Die Zahlungen für die folgenden Jahre sind in gleicher Höhe so lange zu leisten, bis ein neuer Bescheid ergeht.

Finanzjahr	Meßbetrag	Ermäßigung	Hebesatz	Vorschreibung	Differenz
2007 bisher	18,68	0,00 %	500	93,40	
2007 neu	14,92	0,00 %	500	74,60	27,90

Aus obenstehender Nachverrechnung ergibt sich eine Nachzahlung in der Höhe von EUR 27,90.

Dieser Betrag ist innerhalb 1 Monats nach Zustellung dieses Bescheides an die oa. Abgabebehörde einzuzahlen.
Fälligkeiten: 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11.

BEGRÜNDUNG

Die Festsetzung des Grundsteuerjahresbetrages erfolgt aufgrund des vom Finanzamt zuletzt festgesetzten Grundsteuermeßbetrages und des vom jeweiligen Gemeinderat beschlossenen Hebesatzes.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann beim Gemeindeverband f. Umweltschutz u. Abgabeneinhebung im Bezirk Melk bis zum Ablauf 1 Monats, gerechnet vom Ende des Tages, an dem der Bescheid zugestellt wurde, das Rechtsmittel der Berufung schriftlich od. telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen sowie einen Berufungsantrag u. eine Berufungsbegründung zu enthalten. Einer Berufung kommt keine die Einhebung der Abgabe aufschiebende Wirkung zu.

Der Obmann
i. A. GF Dir. Alois Hubmann e. h.



Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Melk (GVU Melk)
 Wieselburger Str. 2, 3240 Mank
 UID: ATU16267108

Homepage: www.gvumelk.at
 E-Mail: bernhard.bauer@gvumelk.at
 Telefon: 02755/2652 DW 404
 Fax: 02755/2086



Absender: Gemeindeverband f.Umweltschutz u.Abgabeneinhebung Bez.Melk,

Mergim KRYEZIU
 Bahar DERIN
 Inning 7
 3383 Inning

Abgabenbescheid

Datum: 11.01.2022
 Kundennummer: 6837/1/11/7/1

Kanalben.Geb./Fäkalien
Ab 01.01.2022

Spruch

Gemäß § 5 des NÖ. Kanalgesetzes LGBL. 8230 in der derzeit geltenden Fassung und der geltenden Kanalabgabenordnung der Marktgemeinde Hürm wird Ihnen für Ihre

Liegenschaft Inning 7, 3383 Inning

eine jährliche Kanalbenützungsgebühr für die Benützung des öffentlichen Kanals wie folgt vorgeschrieben:

Gebühr für Schmutzwasserentsorgung:

Berechnungsfläche:	386,68 m ²	x	Einheitssatz	2,7830	EUR	1 076,13
				Jahresbetrag	EUR	1 076,13

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.

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

Der Anteil für die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Multiplikation der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz. Die Schmutzwasserberechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen. (Geschoßfläche = die sich aus den äußersten Begrenzungen jedes Geschoßes ergebende Fläche)

Gebäudebezeichnung	Flächenbezeichnung	Fläche
Wohnhaus	Schmutzwasserfläche	386,68 m ²
Berechnungsfläche gesamt		386,68 m ²
mal Einheitssatz	2,7830	ergibt Jahresbetrag EUR 1 076,13

Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Melk

Wieselburger Straße 2
3240 Mank

Tel.: (02755) 2652-0 FAX: (02755) 2086 e-mail: gemeindeverband@gvumelk.at

DVR.-Nr. 0026603

UID: ATU16267108

Frau
Brigitte Schachner
Inning 7
3383 Hürm

ABGABENBESCHIED

Datum: 19.01.2004

Steuer-Kto.Nr.: 6837

ABFALLWIRTSCHAFTSGEBÜHR

ABFALLWIRTSCHAFTSABGABE

Ab 01.01.2004

(Rechnung gem. § 11 USTG 1994)

SPRUCH

Gem. § 23 Abs. 1 u. 2 NÖ Abfallwirtschaftsgesetz LGBl. 8240 und der Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Melk in der jeweils geltenden Fassung, wird die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und die jährliche Abfallwirtschaftsabgabe wie folgt festgesetzt:

Standort Gefäßart	Anzahl		Grundgebühr j.Abf.,o.Ust	Abfallwirtschafts- gebühr abgabe 10% Betrag		Gesamtbetrag (Netto)	UST
	Gefäße	Abfahren					
,Inning 7, 3383 Hürm,Hürm Restmülltonne 240 l,13 Abf./J.	1	13	10,4500	123,50	12,35	135,85	13,59

Die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und die jährliche Abfallwirtschaftsabgabe ist vom Liegenschaftseigentümer **in zwei Teilbeträgen, am 15. Februar und 15. August zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer** auf das Bankkonto des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Melk einzuzahlen. Bei Auffrollungen sind Betrag und Fälligkeit auf der Lastschriftanzeige/Rechnung ersichtlich. Gem. § 27 Abs. 2 NÖ Abfallwirtschaftsgesetz ist die festgesetzte jährliche Abfallwirtschaftsgebühr u. Abfallwirtschafts-abgabe bis zur Erlassung eines neuen Abgabebescheides in unveränderter Höhe zu entrichten. Gleichzeitig ist auch die darauf entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen. Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieses Bescheides die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 76 Abs. 1 NÖ AO 1977 LGBl. 3400), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde. Treten nach Zustellung dieses Bescheides Änderungen ein, wodurch die Voraussetzungen, unter denen dieser Bescheid erlassen wurde, geändert werden, so ist dies vom Grundstückseigentümer binnen 14 Tagen nach Eintritt der Veränderung bzw. nach Bekanntwerden derselben dem Gemeindeverband im Bez. Melk schriftlich bekanntzugeben.

Bitte wenden !



Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Melk (GVU Melk)
 Wieselburger Str. 2, 3240 Mank
 UID: ATU16267108

Homepage: www.gvumelk.at
 E-Mail: dominik.siminger@gvumelk.at
 Telefon: 02755/2652 DW 405

Rechnungsnummer: 0 8056 79
 Datum: 29.11.2024
 Kundennummer: 6837

Absender: Gemeindeverband f.Umweltschutz u.Abgabeneinhebung Bez.Melk, 3240 Mank

Mergim KRYEZIU und Mitbesitzer
 Inning 7
 3383 Inning

Information f. Abgabepflichtige
 Lt. § 18b – NÖ Gemeindevasserleitungsgesetz
 Wasserpreis: 2,30€/m³ (0,00230€/Liter)

Lastschriftanzeige/Rechnung

Seite: 1 von 1

Betrag USt

Inning 7, 3383 Inning (1)

Wasserbezugsgebühr

Zähler 19560134

Alt: 1 312 m³, Ablesung 1 327 m³, Verbrauch 15 m³ x Wasserbezugsgebühr pro 2,00 = 33,00

Zähler 19560134

Alt: 1 327 m³, Ablesung 1 613 m³, Verbrauch 286 m³ x Wasserbezugsgebühr pro 2,30 = 723,58

Gesamt 756,58, abzüglich bisheriges Akonto 317,85

Ber.Grdlg.: 346 Tage, neues Akonto: 393,60

438,73 10 %

Wasserbereitstellungsgebühr

Wasserzähler Größe 3 m³/h

01.07.2024-31.12.2024

74,25 10 %

10,00 % netto 466,35 Ust-Betr. 46,63

Vorschreibungsbetrag

512,98 EUR

Der Verbandsobmann i.A. GF Ing. Martin Ritt, MSc e.h.

Bitte die ausgewiesene Gesamtsumme bis spätestens 15.12.2024 einzahlen.

Verwenden Sie dazu folgende Zahlungsreferenz **008056000079** oder nebenstehenden QR-Code!

Bankverbindung Gemeindeverband f.Umweltschutz u.Abgabeneinhebung Bez.Melk, 3240 Mank, Wieselburger Str. 2:
 AT55 3293 9000 0140 0316 Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel



Zahlen mit Code