

Baumeister
Dipl. Ing. Heinrich Lester
Allgem. Gerichtlich beeideter u. zertifizierter
Sachverständiger
2130 Mistelbach, Winzerschulgasse 59

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Wohnhauses auf der Liegenschaft in 2135 Kirchstetten, Am
Sonnenhügel 4, GStNr. 106, EZ 45.
GZ: 011/2026

1. Allgemeines

1.1. Auftrag:

Auftraggeber des Gutachtens: BG Mistelbach

Museumgasse 1
2130 Mistelbach

Zweck der Bewertung: Verkehrswertbestimmung für die
Exekutionssache Puiu-Milos MUNTEAN
23 E 10/25 z des BG Mistelbach

1.2. Befundaufnahme:

Lokalaugenschein: fand am 12. Feb. 2026 von 10.30 bis 11.15 statt.

Beim 1. Befundaufnahmetermin am 8. Jänner 2026 war die verpflichtete Partei nicht
anwesend.

anwesend: Hr. Kern (Gerichtsvollzieher)
1 Schlosser der Fa. Fort Knox
der Sachverständige

1.3. Bewertungsstichtag:

Stichtag zur Bewertung ist der 12.02.2026 (2.Befundaufnahmetermin).

1.4. Grundlagen:

Unterlagen: Fotos des Gebäudes
Unterlagen aus dem Bauakt der Gemeinde
Einsichtnahme im Grundbuch
Örtliche Besichtigung

2. Befund:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

Gutsbestand: lt. Grundbuchsauszug,
Grundbuch 13022 Kirchstetten,
BG-Mistelbach

EZ 45

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
106	G	GST-Fläche	* 272	
		Bauf. (10)	141	
		Gärten(10)	131	Am Sonnenhügel 4

2.2. Rechte und Lasten:

siehe Grundbuchsauszug, keine Rechte und Lasten

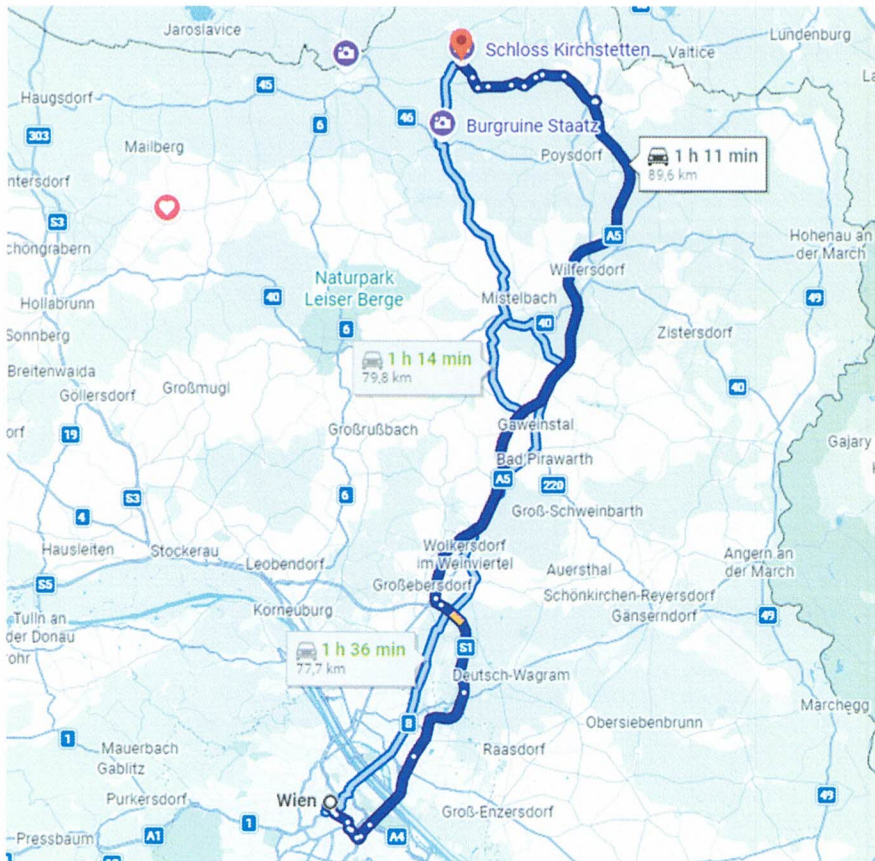
2.3. Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft liegt im Norden von Kirchstetten, neben der Landesstraße L24, welche von Kirchstetten bis nach Neudorf bei Staats führt. Durch Kirchstetten führt die Landesstraße 24, welche Wildendürnbach und Neudorf verbindet.



Die nächste große Stadt im Westen ist Laa/Thaya, diese Stadt ist Grenzstadt zur Republik Tschechien.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Bundesstraßen 46 von Laa/Thaya und die Bundesstraße 7 von Poysdorf nach Wien gegeben.



Kirchstetten ist eine bäuerlich geprägte Ortschaft im Laaer Becken. Eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf befindet sich in Neudorf, erweiterte Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der nächstgelegenen Stadt Laa/Thaya.

Als öffentliches Verkehrsmittel steht eine Busverbindung im Ort zur Verfügung.

2.4. Maße und Form, Topografie:

Die Grundstücksparzelle ist von vieleckiger Form und das Gelände ist als nahezu eben zu bezeichnen.

2.5. Anschlüsse:

Das Gebäude ist an alle kommunalen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Liegenschaft des Wohnhauses ist als Bauland Agrar gewidmet.

2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Die Parzelle mit dem darauf stehendem Gebäude diente dem Voreigentümer als Nebenwohnsitz. Die ersten Aufzeichnungen gehen auf das Jahr 1933 zurück. Es besitzt somit eine alte Bausubstanz. In den letzten 2 Jahren wurden umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen gesetzt. Das Dach und die Fenster sind erneuert. Eine neue Fassade mit einer Wärmedämmung wurde aufgebracht. Die Innenwände sind mit Gipskartonplatten neu verplankt.

Der ehemalige Lagerschuppen an der Nordseite wurde zu Nebenräumen umgebaut. Für diese Adaptierungsarbeiten existiert bei der Marktgemeinde Neudorf im Weinviertel aber keine baurechtliche Einreichung.

Eine Zentralheizung wurde bei der Instandsetzung aber nicht eingebaut.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Hauses ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Es liegen der Gemeinde keine Baupläne vor.

BAUBESCHREIBUNG

WOHNHAUS

Fundamente:	Wohngebäude vermutlich Ziegelstreifenfundamente
Mauerwerk:	Ziegelmauerwerk mit verschiedenen Mauerstärken
Zwischenwände:	massives Ziegelmauerwerk
Decken:	Holztramdecke
Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	Eingangstüre: Kunststofftüre Innen: Holzumfassungszargen, Holztürblätter
Fassade:	grober und feiner Kalkzementverputz im Hof Vollwärmeschutzfassade straßenseitig
Innenputz:	Kalkputz bzw. Trockenputz mit Gipskartonplatten
Fußböden:	Fliesenboden, Holzboden, Kunststoffboden
Dachstuhl:	Satteldachstuhl aus Holz
Dachdeckung:	Ziegeldeckung
Kamin:	gemauerter Kamin
Heizung:	Einzelofen im straßenseitigen Zimmer, E-Strahler in den Räumen
Kanal:	Anschluss ans Ortsnetz

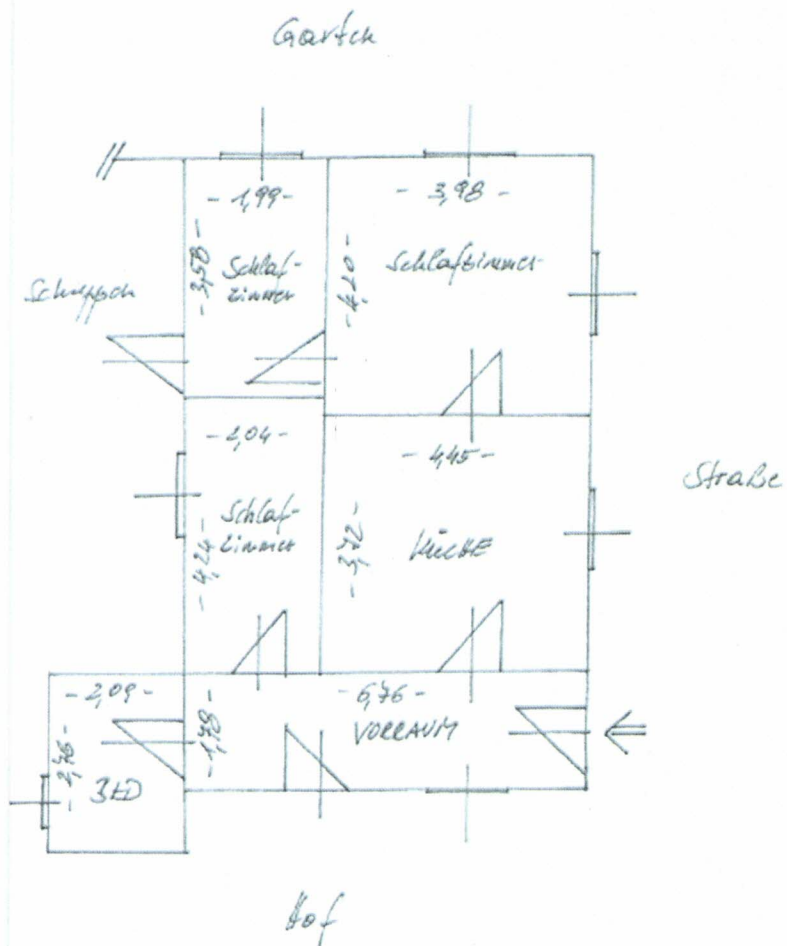
BERECHNUNG DER GEBÄUDEMASSE:

lt. der Messung bei der Befundaufnahme:

WOHNHAUS EG:

Diele	12,02 m ²
Bad/WC	5,77 m ²
Straßenseitiges Zimmer	16,55 m ²
Vorraum	8,65 m ²
Kabinett	7,12 m ²
Schlafzimmer	16,72 m ²
Nördliche Räume	16,34 m ²

Nutzfläche 83,17 m²



2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

Es wurden Baumängel bei der Begehung des Wohnhauses festgestellt.

Es zeigt sich am gesamten Mauerwerk des Hauses an einzelnen Stellen Mauerwerksfeuchtigkeit.

rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

Die Anwendung beider Verfahren (Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren) und deren Abwägung gegeneinander muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Ertragswert naturgemäß das größere Gewicht zukommen wird, da Objekte mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

Die Wertminderung für Alter durch Abnutzung erfolgt linear. Die Richtpreise für den Bau von Gaststätten wurden der Baukostentabelle der Empfehlungen für Herstellungskosten (veröffentlicht im Heft 3/2025 der „Sachverständige“) entnommen.

Stadt-Land-Gefälle		
ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €	0 %
Niederösterr.	3.600 €	↔ anpassen ↔ ∅ -20 % (-/+)
Burgenland	3.200 €	↔ anpassen ↔ ∅ -25 % (-/+)
Oberösterr.	3.400 €	↔ anpassen ↔ ∅ -15 % (-/+)
Salzburg	3.900 €	↔ anpassen ↔ ∅ -10 % (-/+)
Steiermark	3.200 €	↔ anpassen ↔ ∅ -15 % (-/+)
Kärnten	3.100 €	↔ anpassen ↔ ∅ -20 % (-/+)
Tirol	4.000 €	↔ anpassen ↔ ∅ 0 % (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	↔ anpassen ↔ ∅ +5 % (-/+)

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025				
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung				
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich				
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig	
Wien	(-) 3.300 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 5.300 €	(++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	↔ interpolieren ↔ 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.300 €	(++)
Burgenland	(-) 2.600 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.400 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 €	(++)
Salzburg	(-) 3.000 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 €	(++)
Steiermark	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++)
Kärnten	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.100 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++)
Tirol	(-) 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 €	(++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	↔ interpolieren ↔ 4.100 €	↔ interpolieren ↔ 5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €	

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:	
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche Aufschlüsselung (Kostenbereich 1)	ca. 2 % – 10 %
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)	ca. 7 % – 20 %
* Umsatzsteuer	20 %
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:	
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5 % – 15 %
* sonstige Aufschlüsselung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf
Ergänzende Angaben:	
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30 %
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu -10 %
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 40 % bis 70 %
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 20 % bis 50 %

Das Haus ist in die Kategorie „normal“ einzustufen.

Die Errichtungskosten sind:

2900,- -20% (Stadt/Landgefälle) = 2.320,- €/m²

Da die Liegenschaften am Markt nur für Wohnzwecke und Gebrauch des eigenen Bedarfes gehandelt werden können, wird das Sachwertverfahren zur Bewertung angewandt.

Für die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird laut Literatur (Kranewitter) 70 Jahre für Wohnhäuser angesetzt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus:

Fiktives Baujahr - Restnutzungsdauer

Bewertungsjahr	2026
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Baujahr	1933
Restnutzungsdauer	
- Verkürzung / + Verlängerung der Restlebensdauer	55 Jahre
Neue Restnutzungsdauer	32 Jahre
Fiktives Baujahr	1988

Der Einheitswert beträgt laut Angabe des Finanzamtes Gänserndorf Mistelbach 2.616,22 €. Bei der Marktgemeinde Neudorf bestehen offene dingliche Gebührenaußenstände in der Höhe von 1341,36 €.

Rückstandsaufschlüsselung:

Gemeinde Neudorf: 1341,36 €
 Grundsteuereinhebungsverband: 13,10 €

BERECHNUNG DES BODENWERTES

Laut dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die Aufschließung errechnet sich aus der Quadratwurzel der Fläche mal dem Hebesatz von 485-- €.

Aufschließungskosten berechnen sich:

$$\sqrt{272 \text{ m}^2} * 485,00 \text{ €} * 1,25 = 9.998,53 \text{ €}$$

Vergleichsgrundstücke:

Aus diesem Grund wurde vom SV eine Recherche im Grundbuch Kirchstetten geführt, um den Bodenwert im Vergleichswege zu ermitteln.

Folgende Vergleichspreise von Kaufvorgängen in zeitlicher Nähe wurden gefunden:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	3019/2022	01.03.2022	832,00	5,00 €	5,00 €
2	Bauland	3711/2025	28.04.2025	806,00	5,00 €	5,00 €
3	Bauland	2464/2023	15.02.2023	867,00	5,00 €	5,00 €

Abschließende Beurteilung:

Der SV sieht im Wert von 10,- €/m² den erzielbaren Bodenwert (ohne Aufschließung und ohne Bauzwang) für die Liegenschaft.

Allgemeine Daten

Auftraggeber	BG Mistelbach Museumsgasse 1 AT 2130 Mistelbach an der Zaya
Liegenschaft	Einfamilienhaus Am Sonnenhügel 4 AT 2135 Kirchstetten Einlagezahl 45, Grundbuch Kirchstetten (13022), Bezirksgericht Mistelbach
Stichtag	12.02.2026
Sachbearbeiter	Lester
Eigentümer mit Anteilen	Puiu-Milos Muntean, B.LNR 3, 1 / 1

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 106, Am Sonnenhügel 4

Bauland, landwirtschaftliches Mischgebiet, bebaut

232,00 m ² Grundfläche à 10,00	2.320,00
430,97 % Aufwertung (1)	9.998,53
Grundstückswert	12.318,53

(1) Aufwertung Aufschließung	9.998,53
---------------------------------	----------

Bodenwerte **12.318,53**

Bauwert

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 1933, fiktives Baujahr 1988, fiktives Alter des Objektes 38 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 32 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnhaus	
83,17 m ² à 2.320,00	192.954,40
Außenanlagen u. Einfriedung	
pauschale Angabe	16.500,00
Neubauwert	209.454,40

Bauwert

Neubauwert	209.454,40
8,00 % Abwertung Neubauwert (2)	-16.756,35
Zwischensumme	192.698,05
54,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-104.057,00

17,00 % Abwertung (3)	-35.607,24
Bauwert zum Stichtag 12.02.2026	53.033,81

(2) Abwertung Neubauwert	
8,00 % Mauerwerksfeuchtigkeit	-16.756,35

(3) Abwertung Objektkosten	
11,00 % Keine Zentralheizung	-23.039,98
6,00 % fehlende Genehmigung für Zubau	-12.567,26
Summe (Basis Prozentwerte: 209.454,40)	-35.607,24

Bauwerte		53.033,81
-----------------	--	------------------

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	12.318,53
Bauwert	53.033,81

Sachwert der Liegenschaft		65.352,34
----------------------------------	--	------------------

Verkehrswert

Sachwert	65.352,34
2,05 % negativ wertbeeinflussende Umstände (4)	-1.341,36

Verkehrswert zum 12.02.2026 (gerundet)		64.000,00
---	--	------------------

(4) negativ wertbeeinflussende Umstände dinglicher Gebührenaußenstand	-1.341,36
--	-----------

4. Zusammenfassung

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur in seiner Gesamt gilt und sich der ausgewiesene Verkehrswert auf einen angemessenen, aber beschränkten Vermarktungszeitraum bezieht.

Der Verkehrswert der Liegenschaft 2135 Kirchstetten, Am Sonnenhügel 4 abzüglich des dinglichen Gebührenaußenstandes von 1341,36 € beträgt:

Gesamt	64.000,-- €
---------------	--------------------



Mistelbach, am 05.03.2026

5. Anhang

Legende zu Fotos:

Wohnhaus außen

Bild 1: Straßenansicht Südostseite

Bild 2: Gartenansicht der Ostfassade

Bild 3: Garten mit Blick Richtung Norden

Bild 4: Straßenansicht Südseite

Bild 5: Straßenansicht Westseite

Bild 6: Laubengang im Hof

Bild 7: Verputzschäden im Laubengang im Sockelbereich

Bild 8: Flugdach im Bereich des Hofes mit Blick Richtung Süden

Bild 9: Nordseite des Hauses mit Blick Richtung Osten

Wohnhaus EG, innen

Bild 10: Kabinett

Bild 11: Elektroheizung im Kabinett

Bild 12: straßenseitiges Schlafzimmer

Bild 13: straßenseitiges Schlafzimmer

Bild 14: Wohnraum

Bild 15: Wohnraum

Bild 16: Wohnraum

Bild 17: Gang mit Blick Richtung Badezimmer

Bild 18: Sicherungskasten im Gang

Bild 19: Gang mit Blick Richtung Straßeneingangstür

Bild 20: Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit an der Außenmauer im Gang (nass)

Bild 21: Badezimmer

Bild 22: WC im Badezimmer

Bild 23: Dusche im Badezimmer

Bild 24: Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit im Badezimmer (feucht)

Bild 25: Vorraum mit Blick Richtung Osten

Bild 26: Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit im Vorraum (feucht)

Bild 27: nördliches Zimmer

Bild 28: Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit im nördlichen Zimmer

Bild 29: nördliches Zimmer mit Blick Richtung Osten

Bild 30: Nässe am Boden in der Tür zum nordöstlichen Zimmer

Bild 31: Messung der Feuchtigkeitsflecken an der Wand und der Decke beim Durchgang zum nordöstlichen Zimmer

Bild 32: Nässe an der Außenwand und an der Decke des nordöstlichen Zimmers mit Blick Richtung Osten

Bild 33: Nässe an der Außentür des nordöstlichen Zimmers mit Blick Richtung Osten

Bild 34: Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit an der Außenmauer (nass)

Bild 35: Deckenloch im Bereich des Durchgangs zum nördlichen Zimmer

Grundbuchsauszug

Flächenwidmung und NÖ Atlas

Kopien aus dem Bauakt

Abgabekontoblatt der Gemeinde Neudorf

Fotos

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 13022 Kirchstetten
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 45

Letzte TZ 6371/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
106	G GST-Fläche	*	272
	Bauf.(10)		141
	Gärten(10)		131 Am Sonnenhügel 4

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Puiu-Milos Muntean

GEB: 1982-03-11 ADR: Strada Tudor Vladimirescu 453, 317340 Arad, Rumänien

a 2313/2023 IM RANG 1468/2023 Kaufvertrag 2023-02-21 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 5371/2025

PFANDRECHT

vollstr EUR 2.473,37

Kosten EUR 459,68 samt 4 % Z seit 2.6.2025,

12 % Z aus EUR 2.114,28 ab 11.4.2024,

Kosten ds Antrages EUR 401,18 für

Vermessung Oppitz ZT GmbH (FN 548106p)

22 E 1178/25g

2 a 6371/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 2.196,14,

4 % Z aus EUR 2.196,14 seit 22.5.2023,

Kosten EUR 459,68 samt 4 % Z seit 3.6.2025,

Kosten ds Antrages EUR 414,18 für

Hauswirth-Kleiber Rechtsanwälte OG (FN 369332k)

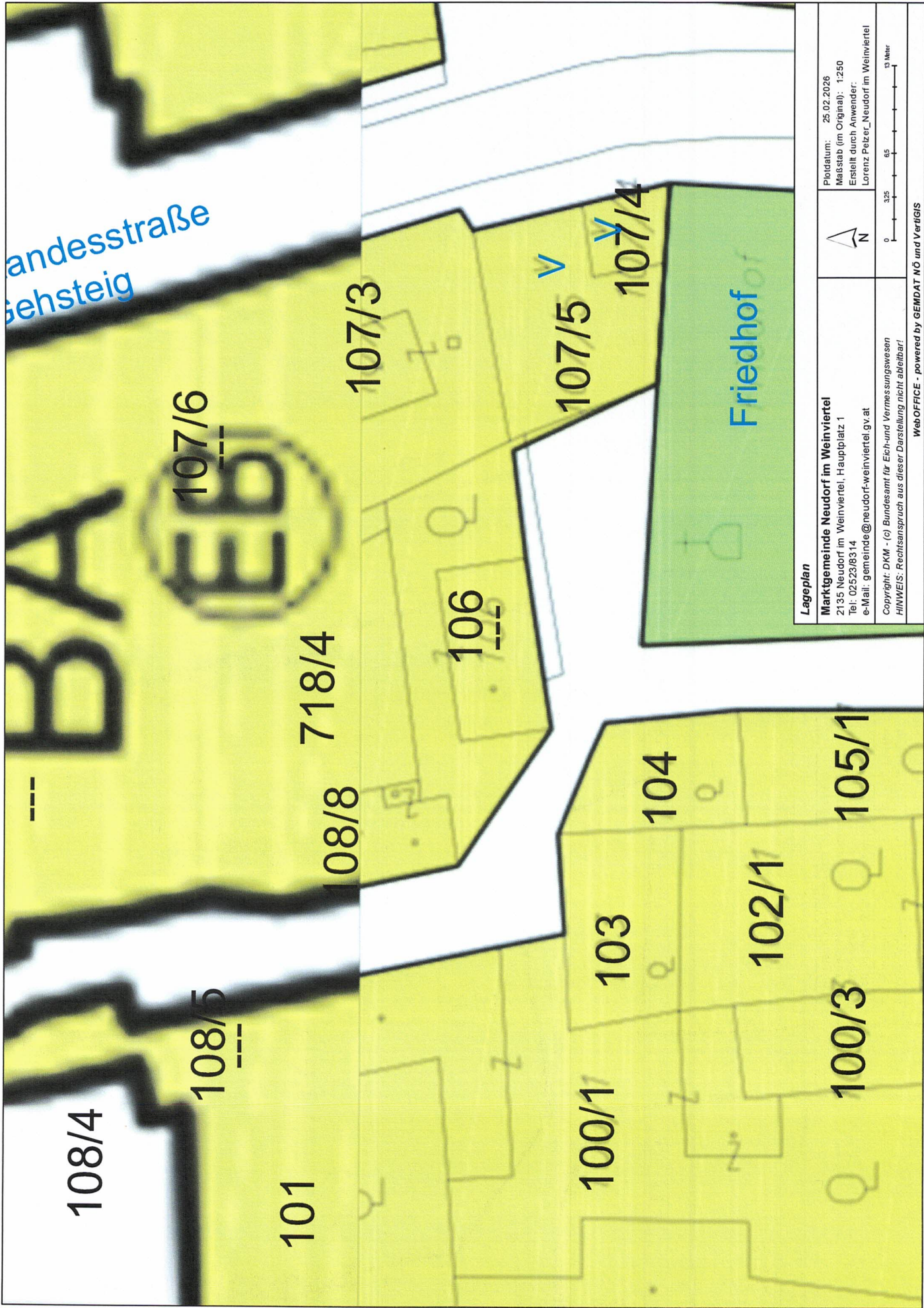
23 E 10/25z (24 E 57/25k BG Favoriten)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Laa an der Thaya.

***** GEBÜHR: EUR 4,63 *****



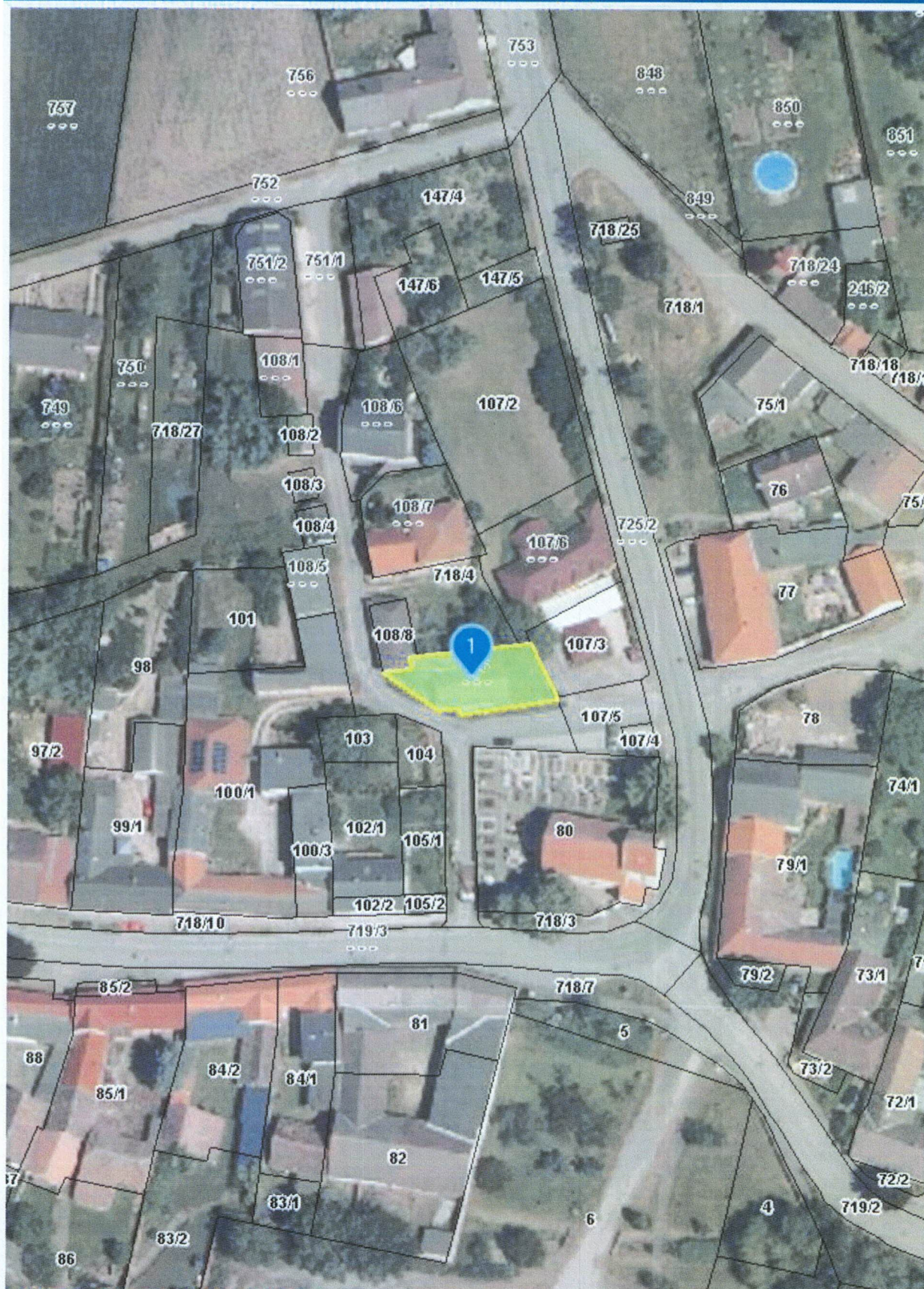
Lageplan

Marktgemeinde Neudorf im Weinviertel
 2135 Neudorf im Weinviertel, Hauptplatz 1
 Tel: 02523/8314
 e-Mail: gemeinde@neudorf-weinviertel.g.v.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

Plotdatum: 25.02.2026
 Maßstab (im Original): 1:250
 Erstellt durch Anwender:
 Lorenz Pelzer, Neudorf im Weinviertel





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 24.11.2025



UID: ATU16257404

Kontoblatt Kunde

Person: **1326, Muntean Puiu-Milos, Strada Ioan Russu-Sirianu 3, 317340 Arad, Rumänien**
Objekt: **1, Wohnhaus, Am Sonnenhügel 4, 2135 Kirchstetten**

Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	1/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2023	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2023	1,84		1,84	0,17	10,00 %
1/	92/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2023	Kanalbenutzungsgeb. Mw 4. Quartal 2023	41,85		41,85	3,80	10,00 %
1/	100/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2023	28,88		28,88	2,63	10,00 %
1/	185/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2023	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2023	10,11		10,11	0,92	10,00 %
1/	186/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2023	Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2023	3,75		3,75		
1/	1/1	RW/0	01.01.2026	15.02.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	1,84		1,84	0,17	10,00 %
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	15.02.2024	Bereitstellungsgebühr Jahresbetrag 2024	49,50		49,50	4,50	10,00 %
1/	92/1	RW/0	01.01.2026	15.02.2024	Kanalbenutzungsgeb. Mw 1. Quartal 2024	74,69		74,69	6,79	10,00 %
1/	100/1	RW/0	01.01.2026	15.02.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2024	28,88		28,88	2,63	10,00 %
1/	185/1	RW/0	01.01.2026	15.02.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2024	10,11		10,11	0,92	10,00 %
1/	186/1	RW/0	01.01.2026	15.02.2024	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	1/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	1,84		1,84	0,17	10,00 %
1/	6/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Grundsteuer B 2024	6,55		6,55		
1/	92/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Kanalbenutzungsgeb. Mw 2. Quartal 2024	74,69		74,69	6,79	10,00 %
1/	110/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2024	28,88		28,88	2,63	10,00 %
1/	111/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2024	10,11		10,11	0,92	10,00 %
1/	112/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	1/1	RW/0	01.01.2026	15.08.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	1,84		1,84	0,17	10,00 %
1/	92/1	RW/0	01.01.2026	15.08.2024	Kanalbenutzungsgeb. Mw 3. Quartal 2024	74,69		74,69	6,79	10,00 %
1/	110/1	RW/0	01.01.2026	15.08.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2024	28,88		28,88	2,63	10,00 %
1/	111/1	RW/0	01.01.2026	15.08.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2024	10,11		10,11	0,92	10,00 %
1/	112/1	RW/0	01.01.2026	15.08.2024	Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	1/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2024	1,84		1,84	0,17	10,00 %
1/	92/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Kanalbenutzungsgeb. Mw 4. Quartal 2024	74,69		74,69	6,79	10,00 %
1/	110/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2024	28,88		28,88	2,63	10,00 %
1/	111/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2024	10,11		10,11	0,92	10,00 %
1/	112/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	15.02.2025	Bereitstellungsgebühr Jahresbetrag 2025	49,50		49,50	4,50	10,00 %
1/	92/1	RW/0	01.01.2026	15.02.2025	Kanalbenutzungsgeb. Mw 1. Quartal 2025	74,69		74,69	6,79	10,00 %
1/	110/1	RW/0	01.01.2026	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2025	28,88		28,88	2,63	10,00 %
1/	111/1	RW/0	01.01.2026	15.02.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2025	10,11		10,11	0,92	10,00 %
1/	112/1	RW/0	01.01.2026	15.02.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2025	3,75		3,75		
1/	1/1	RW/0	01.01.2026	17.02.2025	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	1,84		1,84	0,17	10,00 %
1/	1/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	1,84		1,84	0,17	10,00 %
1/	6/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	6,55		6,55		
1/	92/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Kanalbenutzungsgeb. Mw 2. Quartal 2025	74,69		74,69	6,79	10,00 %



UID: ATU16257404

Kontoblatt Kunde

Person: **1326, Muntean Puiu-Milos, Strada Ioan Russu-Sirianu 3, 317340 Arad, Rumänien**
Objekt: **1, Wohnhaus, Am Sonnenhügel 4, 2135 Kirchstetten**

Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	110/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2025	28,88		28,88	2,63	10,00 %
1/	111/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2025	10,11		10,11	0,92	10,00 %
1/	112/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2025	3,75		3,75		
1/	1/1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2025	1,84		1,84	0,17	10,00 %
1/	92/1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	Kanalbenutzungsgeb. Mw 3. Quartal 2025	74,69		74,69	6,79	10,00 %
1/	110/1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2025	28,88		28,88	2,63	10,00 %
1/	111/1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2025	10,11		10,11	0,92	10,00 %
1/	112/1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2025	3,75		3,75		
1/	1/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2025	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2025	1,84		1,84	0,17	10,00 %
1/	92/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2025	Kanalbenutzungsgeb. Mw 4. Quartal 2025	74,69		74,69	6,79	10,00 %
1/	110/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2025	28,88		28,88	2,63	10,00 %
1/	111/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2025	10,11		10,11	0,92	10,00 %
1/	112/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2025	3,75		3,75		
1/	2/1	RW/236	29.01.2026	15.02.2026	Bereitstellungsgebühr Jahresbetrag 2026	82,50		82,50	7,50	10,00 %
1/	92/1	RW/236	29.01.2026	15.02.2026	Kanalbenutzungsgeb. Mw 1. Quartal 2026	74,69		74,69	6,79	10,00 %
1/	110/1	RW/236	29.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2026	28,88		28,88	2,63	10,00 %
1/	111/1	RW/236	29.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2026	10,11		10,11	0,92	10,00 %
1/	112/1	RW/236	29.01.2026	15.02.2026	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2026	3,75		3,75		
1/	1/1	RW/236	29.01.2026	16.02.2026	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	1,84		1,84	0,17	10,00 %
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						201,77		1.354,46	1.354,46	
Konto						201,77		1.354,46	1.354,46	



Kontoblatt Kunde

Person: **1326, Muntean Puiu-Milos, Strada Ioan Russu-Sirianu 3, 317340 Arad, Rumänien**
Objekt: **1, Wohnhaus, Am Sonnenhügel 4, 2135 Kirchstetten**

Jahr: **2026**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wasserbezugsgebühr	16,56	1,84	1,67	0,17				18,40	16,70	1,70
2	Bereitstellungsgebühr Wasser	99,00	82,50	75,00	7,50				181,50	165,00	16,50
6	Grundsteuer B	13,10							13,10	13,10	
92	Kanalbenützungsgeb. Mw	639,37	74,69	67,90	6,79				714,06	649,15	64,91
100	Abfallwirtschaftsgeb. (ALT)	57,76							57,76	52,50	5,26
110	Abfallwirtschaftsgeb. (ALT)	202,16	28,88	26,25	2,63				231,04	210,00	21,04
111	Abfallwirtschaftsgeb. (ALT)	70,77	10,11	9,19	0,92				80,88	73,52	7,36
112	Seuchenvorsorgeabgabe	26,25	3,75	3,75					30,00	30,00	
185	Abfallwirtschaftsgeb. (ALT)	20,22							20,22	18,38	1,84
186	Seuchenvorsorgeabgabe (ALT)	7,50							7,50	7,50	
Summe		1.152,69	201,77	183,76	18,01				1.354,46	1.235,85	118,61

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 10

HIA

411

X

482/0

Verpfl. (18.94)

ERHEBUNGSBOGEN

für die Berechnung der Kanaleinmündungsabgabe
und der Benützungsgebühr für Schmutzwasser und Regenwasser

KEA

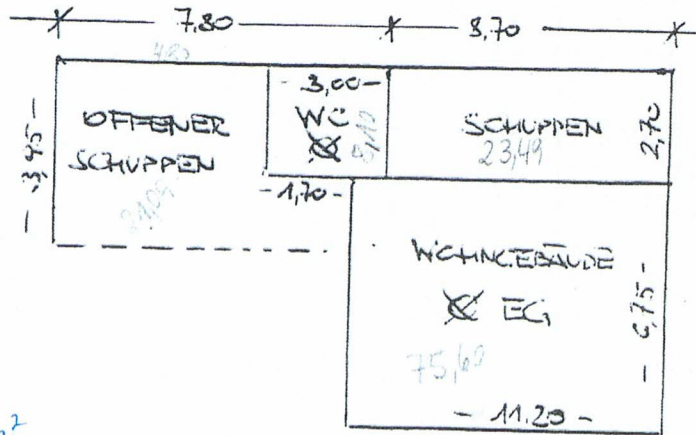
EIGENTÜMER PAINITZ HERMANN

Gasse/Gebiet _____ Haus-Nr. 45

Gst.Nr. 106 EZ. 45 K.G. Neudorf/Staatz
KIRCHSTETTEN

Nutzung: Einfamilienhaus / Ldw. Betrieb / Gewerbebetrieb

L A G E S K I Z Z E
mit den Gebäudemaßen



Wohn.	75,60
WC	8,10
<hr/>	
	83,70

106 232 m²

Zeichenerklärung:

- K = Keller, EG = Erdgeschoß, 1.OG = 1. Obergeschoß
- O .. nicht angeschlossen X .. an den Kanal angeschlossen
- ⊙ .. Versickerung nach Angabe des Eigentümers möglich

Sonstige Angaben des Eigentümers: _____

Neudorf bei Staatz, am 28.10.89
Unterschrift des Eigentümers: Hermann Painitz

ZT DIPLOMINGENIEUR
NORBERT DREXLER
ZVILINGENIEUR FÜR KULTURTECHNIK UND WASSERWIRTSCHAFT
1238 WIEN, ROSENHÜGELSTRASSE 173 TEL. 08 26 63

SW	83,70
RW	83,70
"	23,49
"	21,00
99	103,72

92/0
(11.10.94)

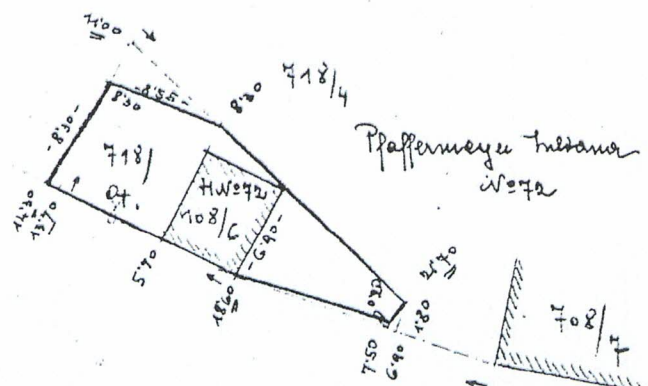
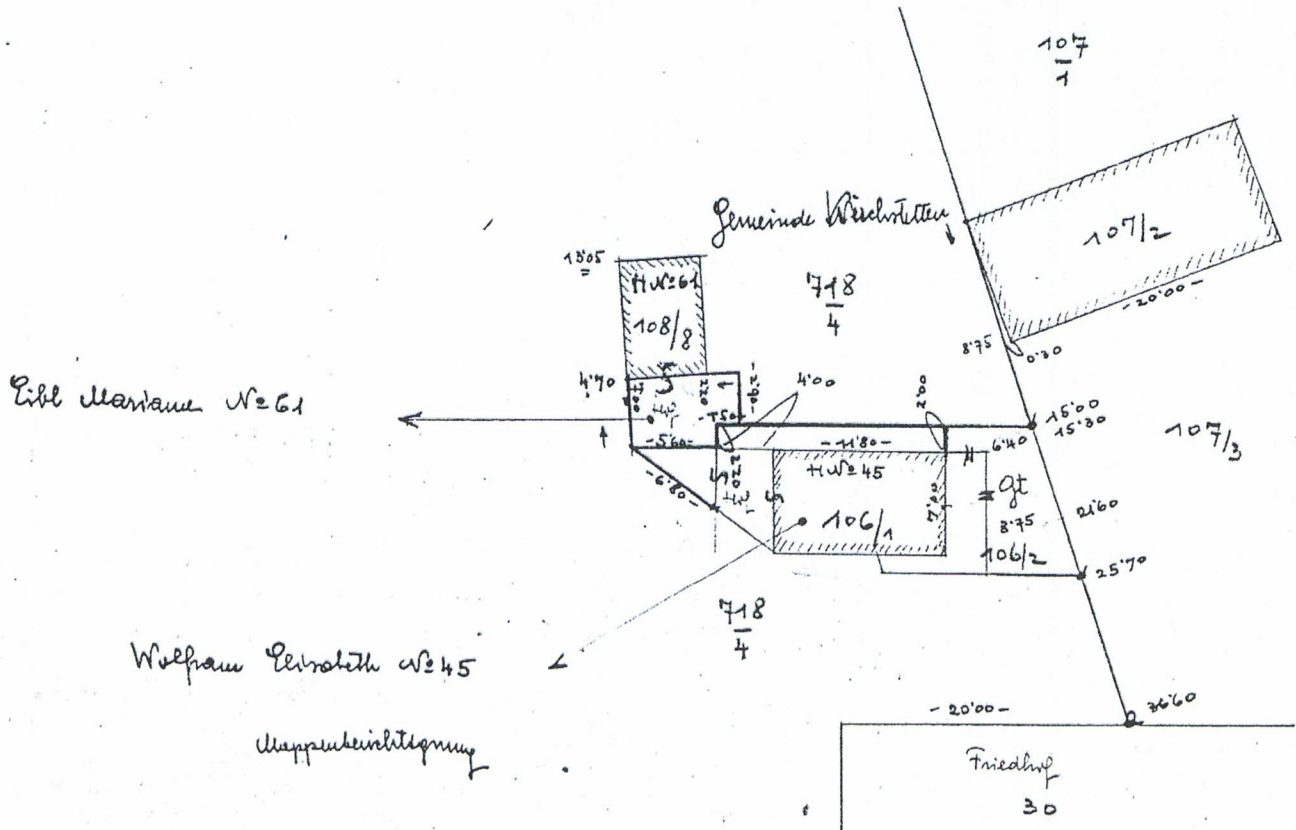
Aufgenommen: _____

Post-Nr. 1 2

Anmeldungsbogen-Nr. 1 2 3
 Mappenblatt-Nr. 3
 Dauer der Vermessung 1 1 1 Stdn.
 Vermessungsgebühr — S
 Nr. der Zahlungsaufforderung
 Vermessungspauschale S
 Winkelhandbuch, Band Seite

Art der Vermessung
 (Das Zutreffende ist rot zu unterstreichen)

- a) Grundteilung
- b) Grenzermittlung
- c) Weg-, Wasserbauanlage
- d) Neu-, Zu-, Umbau, Demol. } dauernde Obj. Änd.
- e) Dauernde Kulturänderung
- f) Nachmessung des Ziv. Str. Planes zu C. Zl.
- g) Berichtigung eines Mappenfehlers
- h) Erhebungen oder Vermessungen, die unter a-g nicht angeführt sind



Vermessen (Erhoben) am 13. Sept. 33. durch *J. J.*
 Fortf.-Mappe berichtigt am 21. 1. 34. durch *J. J.*
 Feld-Mappe berichtigt am durch