



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter
und gerichtlicher zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 07.07.2025

Bezirksgericht Krems an der Donau
GZ 9 E 1/25 p

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaften

Wohnhaus

3512 Oberbergern Nr. 52 und 115

KG 12149 Oberbergern EZ 74 B-LNr. 6 1/1 Anteil



wegen: Exekutionssache

A-3511 Furth, Oberfucha 1 | Tel. 02739/22 59-7 | office@zt-maier.at | www.zt-maier.at

Immobilien Sachverständiger - zertifiziert zum CIS ImmoZert nach den europäischen Normenstandards der EN ISO/IEC 17024

RAIBA Krems | IBAN AT90 3239 7000 0191 1064 | BIC RLNWATWWKRE | UID-Nr: ATU 583 85 900



Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Anlass und Auftrag	3
2. Grundlagen und Befundaufnahme.....	4
3. Befund.....	10
3.1 Grundbuch.....	10
3.2 Bebauung	13
3.2.1 Allgemeines.....	13
3.2.2 Bebauung	20
3.2.3 Fotodokumentation.....	25
3.2.4 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden	30
3.2.5 Energieausweis	32
3.2.6 Bestandrechte	32
3.2.7 Nutzflächen	33
3.3 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide.....	34
3.3.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag.....	34
3.3.2 Abgabenbescheide.....	34
3.4 Vergleichspreise	35
4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)	37
4.1 Allgemeines	37
4.2 Verkehrswert	39
4.2.1 Sachwert	39
4.2.2 Lastenfreier Verkehrswert.....	44
4.2.3 Verkehrswert	45
4.3 Zusammenfassung	46
5. Anhang.....	48

1. Anlass und Auftrag

Gericht:	Bezirksgericht Krems an der Donau Abteilung 1 Josef Wichner Straße 2 3500 Krems an der Donau
Aktenzeichen:	9 E 1/25 p
Betreibende Partei:	Volksbank Niederösterreich AG (FN39939i) Bahnhofplatz 10 3100 St. Pölten
Vertreten durch:	Dr. Wolfgang WINIWARTER Rechtsanwalt Utzstraße 9 3500 Krems an der Donau
Verpflichtete Partei:	Mario DOMANDL, geb. 23.10.1987 Oberbergern 52 3512 Oberbergern
Wegen:	€ 35.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung Liegen. U. Fahrnis- u. Forderungsex.)
Auftrag:	Mit Beschluss des Bezirksamtes Krems an der Donau GZ 9 E 1/25 p – ON 8 vom 03.03.2025 wurde der Autor in gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Schätzungsgutachten über die Liegenschaft
	Wohnhaus 3512 Oberbergern Nr. 52 und 115 KG 12149 Oberbergern EZ 74 B-LNr. 6 1/1 Anteil
Qualitäts- und Bewertungstichtag:	22.05.2025, 2. Tag der Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- Übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Krems an der Donau GZ 9 E 1/25 p – ON 8 vom 03.03.2025
- + Mappenkopie vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen vom 25.02.2025
- + Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 05.03.2025
- + Einheitswertbescheid vom 25.01.2018
- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Krems an der Donau, da beim ersten Termin die Liegenschaft versperrt war; GZ 9 E 1/25 p – ON 11 vom 16.04.2025

- Erhobene Grundlagen:

- + Digitales Orthofoto der betroffenen Liegenschaft
- + Kopie des aktuell gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald
- + Auskünfte der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald betreffend Bauakt, Bau- und Benützungsbewilligungen,
- + Auskünfte der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald und des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Krems betreffend offene Vorschriften und Anliegerleistungen
- + Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- + Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

- Literaturnachweis:

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

- + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog, Graz
- + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs (2024): Stand der Technik, Wien
- + HAUSWURZ/PRADER (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag Wien
- + KERSCHNER/KLEIBER/ERTL (2021) Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, Wien/Berlin/Linz
- + KLEIBER (2020) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Köln
- + KOTHBAUER (2021): Mietrecht Österreich, Praxishandbuch, Wien
- + KOTHBAUER/REITHOFER (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz
- + KOTHBAUER/SAMMER/BERGER/HOLZAPFEL (2017): DIRNBACHER Praxiskommentar WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015
- + KRANEWITTER, H. (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien
- + KRÖLL/HAUSMANN (2011) Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Köln
- + KURZ (2011), Hecken, Geschichte und Ökologie, Anlage, Erhaltung und Nutzung
- + ORLAINSKY/STEBPAN (2018): Vorschläge für Richtwerte von Baukosten, Bewertungstabellen samt Erläuterung, Entwurf Fassung 2018
- + Österreichisches Normeninstitut (2002) ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- + Österreichisches Normeninstitut (2008): ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung; Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2014): ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung; Teil 3: Residualwertverfahren, Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2022): ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung; Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs- Sach- und Ertragswertverfahren, Wien
- + PALLITSCH/PALLITSCH/KLEEWEIN (2019): NÖ Baurecht, 11. Auflage, Wien
- + PINETZ/SCHAFFER/KRIST/UITZ (2021): Baurechtsgesetz, Wien
- + REITHOFER/STOCKER (2016): Residualwertverfahren, Wien
- + RICS Bewertung - Global Standards 2022 einschließlich Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, "Red Book", Nov 2021, London
- + RUMMEL/GURTNER/SAGL (1984): Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft
- + SEISER F. (2020): Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage, Feldkirchen bei Graz
- + SEISER/KAINZ (2011): Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz
- + SOMMER/KRÖLL (2016): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln
- + STABENTHEINER, J. (2005): Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien
- + TEGoVA (2016): Europäische Bewertungsstandards, "Blue Book", 8. Auflage, Bonn
- + TROFF (2022): Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 3. Auflage
- + UNGLAUBE (2021): Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln

- **Befundaufnahme:**

1. Termin:

Datum: 10.04.2025

Anwesende Personen: Der gefertigte Sachverständige

Das Objekt war versperrt und es war niemand anwesend. Demnach konnte an diesem Tag die Liegenschaft nur von außen besichtigt werden.

Beginn der Befundaufnahme: 14:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 14:20 Uhr

2. Termin:

Datum: 27.01.2025

Anwesende Personen: Johannes WEISS, Gerichtsvollzieher
Inhaber Johann MAXIAN, Aufsperrdienst
Der gefertigte Sachverständige

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

Beginn der Befundaufnahme: 14:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 15:00 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Flächenangaben, Nutzflächen**

Für die Zwecke der Erarbeitung gegenständlichen Gutachtens wurden die Längen- und Flächenangaben des Wohnhauses aus dem von Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald übergebenen Einreichplänen für den Um- und Zubau eines Einfamilienhauses vom 26.06.2018 sowie die Errichtung einer Garage sowie eines Einstellraumes vom Juli 1967 entnommen. Für die Richtigkeit der Längen- und Flächenmaße dieses Planes kann vom Autor keine Haftung übernommen werden.

~ **Bestandverhältnisse**

Anlässlich der Befundaufnahme war die verpflichtete Partei nicht anwesend. Hinweise auf allfällige Bestandrechte konnten bei der Befundaufnahme nicht vorgefunden werden. Demnach wurde vorliegender Bewertung Bestandfreiheit gegenständlicher Liegenschaft unterstellt. Sollte dies nicht zutreffen, so könnte sich der ausgewiesene Verkehrswert verändern.

~ **Fertigstellungs- und Sanierungskosten**

Die Kosten für die erforderliche Fertigstellung bzw. Sanierungen gegenständlicher Objekte wurden für vorliegendes Gutachten pauschal, ohne detaillierte Kalkulation, angesetzt. Dies deshalb, weil ein präsumtiver Käufer gegenständlicher Liegenschaft mit großer Wahrscheinlichkeit bei seinen Kaufpreisüberlegungen in ähnlicher Weise vorgehen würde. Der gefertigte Sachverständige kann demnach für die Höhe der Sanierungs- und Abbruchkosten, welche tatsächlich anfallen werden, keine Haftung übernehmen.

~ **Keller unter der Doppelgarage auf GstNr. .96 KG 12149 Oberbergern**

Entsprechend dem übergebenen Einreichplan der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald vom Juli 1967 befindet sich unter der Doppelgarage ein Kellergeschoß, das über eine einfache Stiegenanlage begehbar sein sollte.

Im Zuge der Befundaufnahme wurde diese Stiegenanlage oder ein anderer Zugang in das Kellergeschoß nicht vorgefunden. Dies, obwohl an der Nordseite des Objektes eine Kellerwand mit Kellerfenster vorhanden sind.

Vorliegender Bewertung wurde demnach unterstellt, dass das Kellergeschoß unter der Garage nicht begehbar und auch nicht nutzbar sei. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ möglicher Überbau auf die GstNr. 961/5 und 383/5 je KG 12149 Oberbergern

Wie aus dem mit dem digitalen Kataster überlagertem Orthophoto klar ersichtlich, sind möglicherweise Teile des Schuppens auf den GstNr. 961/5 und GstNr. 383/5 je KG Oberbergern errichtet. Dahingehend sind keine Rechtsunsicherheiten bekannt. Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass die tatsächlichen Grundstücksgrenzen (ruhender Besitzstand) nicht mit dem digitalen Kataster übereinstimmen und somit diesbezüglich keine Rechtsunsicherheiten bestünden. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert allenfalls entsprechend verändern.

~ Pool und Grillplatz auf GstNr. 383/5 KG 12149 Oberbergern

Auf dem südlich an das Wohnhaus angrenzenden Grundstück Nr. 383/5 KG 12149 Oberbergern befinden sich ein Pool, eine Gartenhütte sowie ein Grillplatz. Diese Anlagen werden offensichtlich gemeinsam mit dem Wohnhaus Oberbergern Nr. 52 genutzt.

Eine Abfrage des fertigenden Sachverständigen hat ergeben, dass sich das GstNr. 383/5 KG Oberbergern ebenfalls im Eigentum des Verpflichteten befindet, Dieses ist jedoch nicht Gegenstand vorliegenden Exekutionsverfahrens. Demnach wurde auf diese Baulichkeiten in gegenständlichem Gutachten auch nicht weiter eingegangen.

~ Schadhafte Stützmauer bei der Garage

Beim Vorplatz der Garage ist die Stützmauer schadhaft und vermutlich deshalb eine Betonplatte am Boden gebrochen. Gegenständlicher Bewertung wurde unterstellt, dass diese Bauschäden auch mit den angesetzten Fertigstellungs- und Sanierungskosten behoben werden könnten. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der im vorliegenden Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ Bodenkontamination

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

~ Umsatzsteuer und Bewertung

Da ein präsumtiver Käufer gegenständlicher Liegenschaften diese mit großer Wahrscheinlichkeit für private Wohnzwecke verwenden wird, werden folgend alle Werte der Kalkulation als Bruttobeträge, einschließlich der gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer angesetzt.

~ Umsatzsteuer und Verkehrswert

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

- **Weitere Angaben:**

~ **Fehlende Absturzsicherung**

Im Bereich des Stiegenaufganges im ersten Obergeschoß muss vor Durchführung einer weiteren Bauführung bzw. Sanierung des Objektes eine Absturzsicherung bzw. ein Geländer angebracht werden.



Stiegenaufgang mit fehlenden Absturzsicherungen

~ **Energieausweis**

Der Energieausweis betreffend das Wohnhaus wurde anlässlich der Einsichtnahme im Bauakt der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald erhoben.

Dieser Energieausweis wurde vom Ingenieurbüro Bauphysik Christian JACHAN im Rahmen des Um- und Zubaus gegenständlichen Objektes am 18.06.2018 ausgestellt. Demnach weist das Objekt nach Um- und Zubau einen Referenz-Heizwärmebedarf von 57,2 kWh/(m²a) und einen Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 0,79 auf.

~ **Bauliche Untersuchungen**

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

~ **Weitergabe des Gutachtens, Urheberrecht:**

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

3. Befund

3.1 Grundbuch

+ Grundbuchsauszug



JUSTIZ
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12149 Oberbergern EINLAGEZAHL 74
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

Letzte TZ 149/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.96		GST-Fläche	400	
		Bauf.(10)	63	
		Gärten(10)	337	Oberbergern 115
383/4		GST-Fläche	648	
		Bauf.(10)	81	
		Bauf.(20)	59	
		Landw(10)	508	Oberbergern 52
GESAMTFLÄCHE			1048	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

2 a gelöscht
***** B *****

6 ANTEIL: 1/1
Mario Domandl
GEB: 1987-10-23 ADR: Dr.-Karl-Dorrek-Straße 26, Stein 3504
a 4606/2015 IM RANG 4302/2015 Kaufvertrag 2015-07-06 Eigentumsrecht
***** C *****

1 a 5874/2020 Pfandurkunde 2020-09-14 EUR 120.000,--
PFANDRECHT
8,75 % Z, 4,9 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 36.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
b gelöscht

2 a 149/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,-- samt 1,250 % Z
(jährlich) aus EUR 35.000,-- seit 2024-10-01 samt 4,9 %
Zinsen (jährlich) aus EUR 35.000,-- seit 2024-10-01,
Kosten EUR 1.988,40 samt 4 % Z aus EUR 1.988,40 seit
2024-11-06, Kosten EUR 1.542,94 für
Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i) (9 E 1/25p)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 05.03.2025 10:39:22

Seite 1 von 1

Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 05.03.2025

- **Anmerkung:**

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

+ **Rechte und Lasten:**

Dingliche Rechte: grundbücherlich sichergestellt

~ **KG 12149 Oberbergern EZ 74**

Keine

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

~ **KG 12149 Oberbergern EZ 74**

C-LNr. 1: Pfandrecht

C-LNr. 2 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Rechte/Lasten: außerbücherlich

~ **Offene Vorschriften/Anliegerleistungen beim Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Krems**

Entsprechend der übergebenen Zahlungserinnerung vom 13.03.2025 und der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Krems vom 13.03.2025 haben zum 13.03.2025 offenen Forderungen für Grundsteuer, Müll und Seuchenvorsorge sowie Kanal und Wasser in der Höhe von gesamt € 1.245,03 bestanden. In dem genannten Betrag sind auch die Verfahrenskosten zur laufenden Exekution der Gemeinde (4 E 801/25 y) in der Höhe von € 107,50 enthalten.

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

+ Lage

Bundesland: Niederösterreich
Region: NÖ Mitte
Bezirk: Krens (Land)
Gemeinde: Bergern im Dunkelsteinerwald
Katastralgemeinde: Oberbergern



Lage gegenständlicher Liegenschaften auf Basis der ÖK 1:15000

3.2 Bebauung

3.2.1 Allgemeines

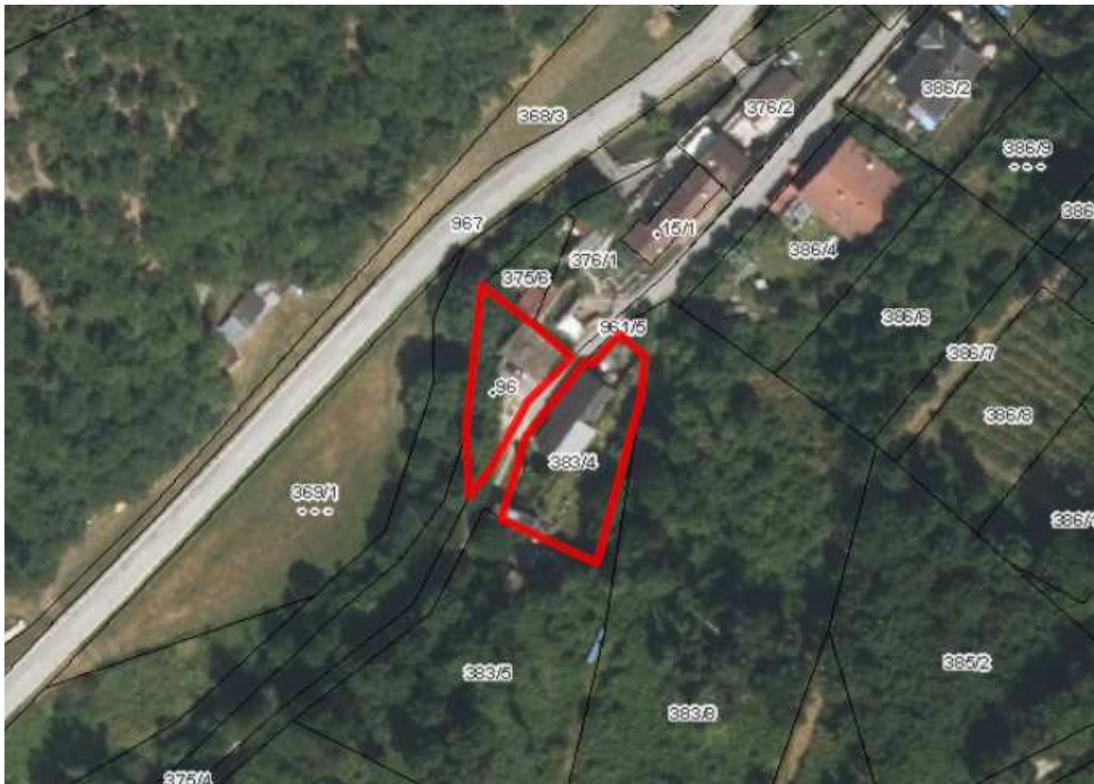
KG 12149 Oberbergern

EZ	GstNr.	Nutzung	Fläche in m ²
74	.96	Bfl (Geb.), Gärten	400
74	383/4	Bfl (Geb.), Bfl. (Nebenfl.), LN	648
Gesamtfläche			1.048

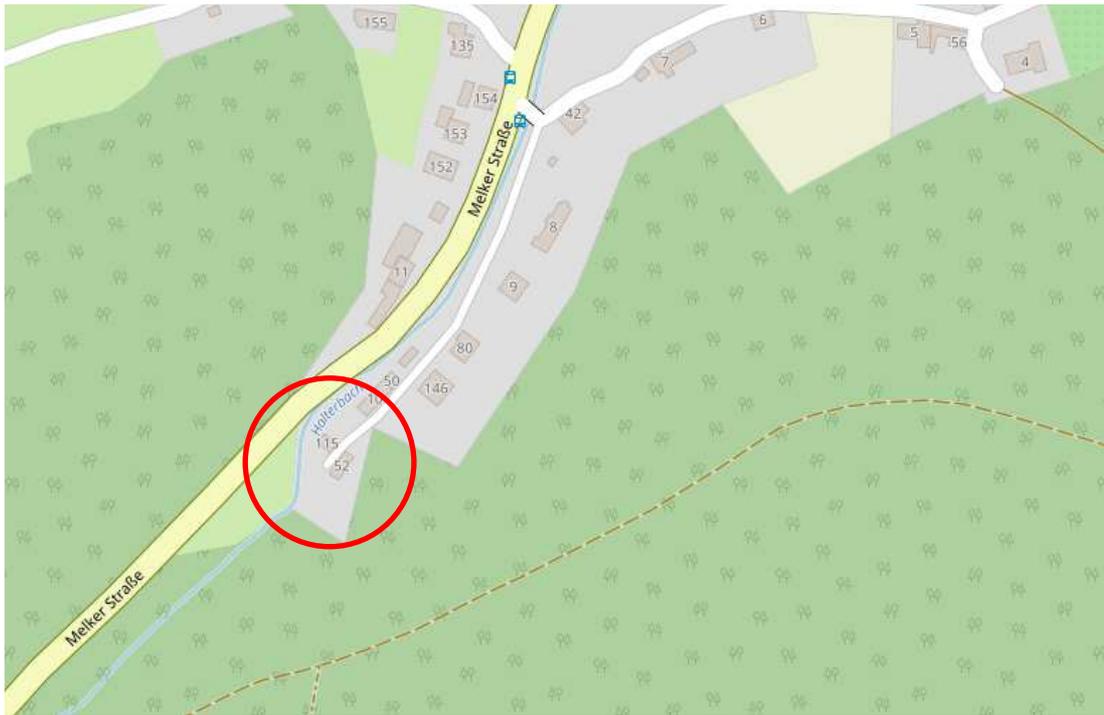
+ Kleinräumige Lage:

Lage zu Straßen, Kreuzungen

Südlich des Ortszentrums von Oberbergern, in der „Rudi-Meixner-Promenade“ gelegen.



Lage der Liegenschaft auf Basis des digitalen Orthofotos



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

Infrastruktur

Entfernungen (1 Mikroraster = 1.000 m)

Schulen und Kinder		Nahversorgung	
Kinderbetreuung	5706 m	Bäckereien	3989 m
Kindergärten	815 m	Lebensmittel/Supermärkte	2464 m
Volksschulen	829 m	Apotheken	5450 m
Sonderschulen	7711 m	Postämter	7853 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	5032 m		
Allgemeinbildende Höhere Schulen	7630 m	Sonstiges	
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	5825 m	Friseure und Frisiersalons	396 m
		Drogerien	7856 m
		Banken und Sparkassen	5148 m
		Polizei (Bund, Land, Bezirk)	5461 m
		Rechtsanwälte	6707 m
		Tankstellen	6580 m
Gesundheit			
Ärzte für Allgemeinmedizin	2537 m		
Altenheime	17802 m		
Rettungsdienste	6963 m		

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

Ruhig / laut:

Am Ende einer Wohnstraße gelegen; geringe Lärmbelastung.

Parkplatzsituation:

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

Verkehrsanbindung:

Das überregionale Straßenverkehrsnetz ist über längere Anfahrtswege erreichbar. Eine Haltestelle (Bushaltestelle) der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich nordwestlich der Liegenschaft an der B3 Donau Bundesstraße, ca. 250 m (3 Gehminuten) entfernt.

Grüne Umgebung, Parkanlagen, Spielplätze:

Grünflächen sind in der Umgebung vorhanden.

Verbauung der Umgebung:

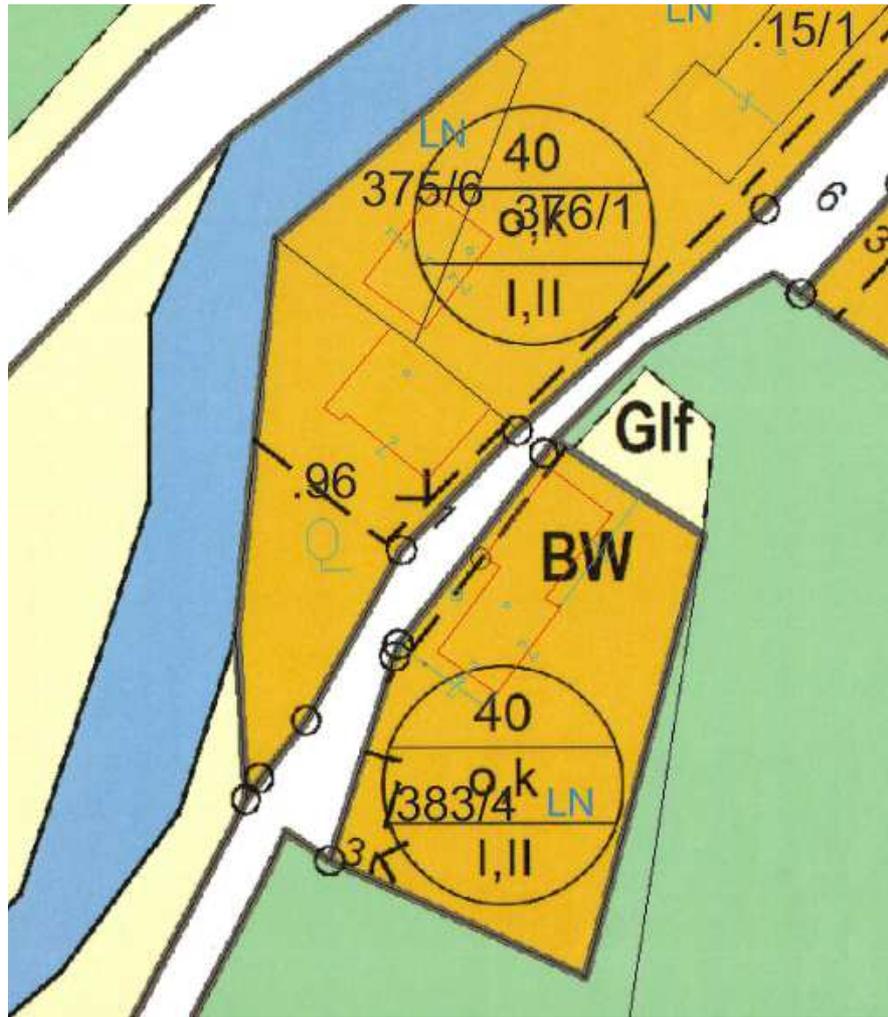
Die Grundstücke in der unmittelbaren Nähe gegenständlicher Liegenschaft sind überwiegend wohnbaulich genutzt und mit Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern bebaut.

+ Demographische Daten:

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

Demographische Daten	Oberbergern*	Krems-Land
Anzahl Einwohner mit Hauptwohnsitz	224	56.876
Anzahl der Staatsangehörigkeit in Österreich	95,09 %	93,41 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit in der EU	98,21%	97,23 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit nicht in der EU	1,79 %	2,77 %
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	---	95,95

+ Flächenwidmung- und Bebauungsplan



Auszug aus dem aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald

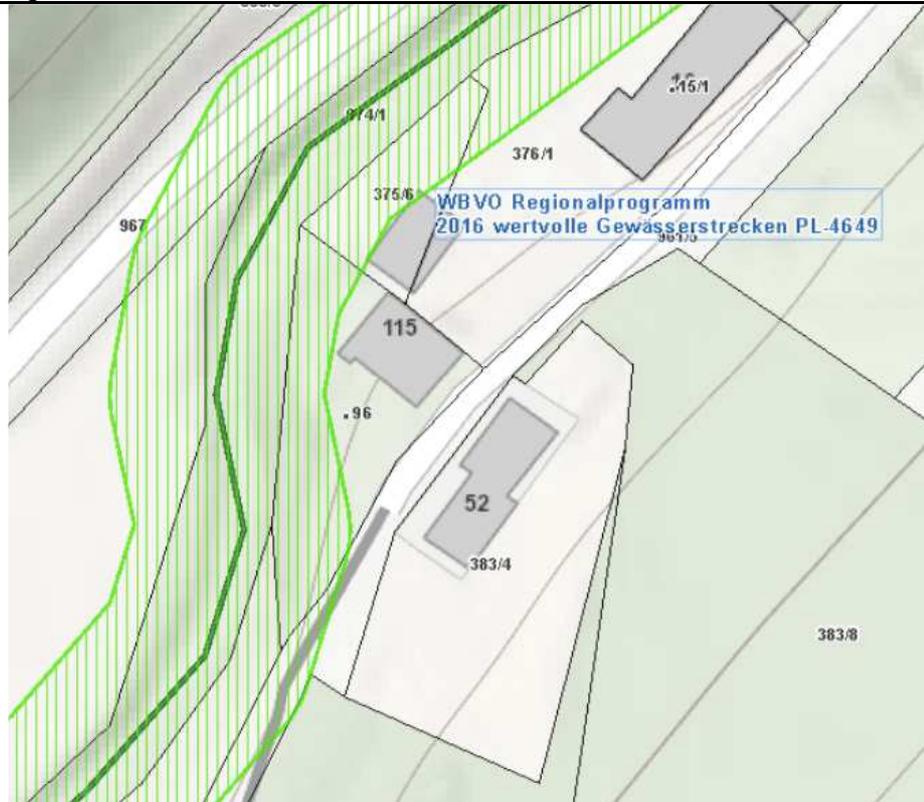
Widmung: GstNr. .96: Bauland-Wohngebiet (BW)
GstNr. 383/4: Bauland-Wohngebiet (BW)
Tlw. Grünland- Land- und Forstwirtschaft (Glf)

Bebauungsvorschriften:

Bebauungsdichte: 40
Bauweise: offen, gekuppelt
Bauklasse: I, II

- Wasserrecht:

KG	EZ	Gst	Anmerkung
12149 Oberbergern	74	.96	Geschützte Gewässerstrecke
12149 Oberbergern	74	383/4	Geschützte Gewässerstrecke



Auszug aus dem NÖ Atlas, Wasser, Wasserrecht

(Quelle: <https://atlas.noegv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Wasser/Wasserrecht>)

Legende:

Wasserbuch Auszug	Wasserbuch Auszug
Anlagenname	WBVO Regionalprogramm 2016 wertvolle Gewässerstrecken PL-4649
Postzahl	PL-4649
Typ	Ww. Beschränkungen
Subtyp	Regionalprogramm
Anlagen Status	aktuell
Rechtswert	746107

Der Auszug aus dem Wasserbuch befindet sich unter Punkt 5. Anhang

+ Anschlüsse:

- Stromanschluss gegeben
- Wasserversorgung: angeschlossen an die öffentliche Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung: angeschlossen das öffentliche Kanalsystem

+ Kontaminierung:

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

Keines der bewertungsgegenständlichen Grundstücke ist im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes als Fläche, welche gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen ist, ausgewiesen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Auszüge aus dem „Geographischen Informationssystem Altlasten“ des Umweltbundesamtes betreffend gegenständliche Grundstücke diesem Gutachten unter Punkt 5. Anhang angeschlossen.

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

+ Freiflächen:

Freiflächen ungepflegt und verwildert.

3.2.2 Bebauung

Gegenständliche besteht aus einem Wohnhaus, einer Garage und einem Schuppen.

+ Wohnhaus

- ~ **Allgemeines:** Bestehend aus einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß
- ~ **Baubewilligungen:**
 - Errichtung: Altbestand, keine Unterlagen von Gemeinde übergeben
 - Zubau: GZ 22/75 vom 11.11.1975
 - Zu- und Umbau: GZ BAU-17/2018 vom 13.09.2018
- ~ **Benützungsbewilligung/Fertigstellungsmeldung:**
 - Errichtung: Altbestand, keine Unterlagen von Gemeinde übergeben
 - Zubau: Keine Unterlagen seitens der Gemeinde übergeben
 - Zu- und Umbau: Noch nicht abgeschlossen
- ~ **Offene Bauaufträge:** Entsprechend der mündlichen Auskunft einer Vertreterin der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald vom 14.03.2025 sowie des übergebenen Schreibens über den Fristenablauf der Bauvollendung vom 13.01.2025 ist das Bauvorhaben aus dem Jahr 2018 noch nicht abgeschlossen.
- ~ **Konstruktionen:** Massivbau, überwiegend aus Ziegel gebaut
- ~ **Dach:** einhäufiges Satteldach (ostseitig), eingedeckt mit Betondachsteinen, Verblechungen und Regenabfallrinnen mit Kunststoff beschichteten Eisenblech, Abfallrinnen provisorisch mit Kanalrohren verlängert
- ~ **Fassaden:** Verputzt und gemalt, gesamt schadhaft
- ~ **Fenster:** Überwiegend dreh-kippbare Holzfenster, außenseits mit Metall verkleidet, Isolierverglasung; im Schlafzimmer ostseitig eine große zweiflügelige Eingangstüre zum vorgelagerten Garten; beim Wohnzimmer bergseitig, d.h. südseitig bzw. südostseitig große Glasöffnungen und eine große Schiebetüre

- ~ **Türen:**
 - Eingangstüre: Eine einflügelige Holztüre mit außenseits Metallverkleidung und eingearbeiteter Glastafel
 - Innentüren: Gesamt fehlend
- ~ **Stiegenanlagen:** Betonstiege, Belag und Handlauf fehlend; Absturzsicherung im OG fehlend
- ~ **Heizung:** Vermutlich Wärmepumpe
- ~ **Besondere Ausstattung:** Keine

~ **Geschoß- und Raumbeschreibung**

Erdgeschoß

Bestehend aus einem Vorraum, einem Zimmer, einem Technikraum, einem Badezimmer und einem Schlafzimmer.

- o Böden: Betonboden, Eichenparkettboden provisorisch, Fliesenboden, Klebeparkettboden
- o Wände: fein verputzt, tlw. verflies
- o Decken: fein verputzt

Im Technikraum wurde mit der Installation der Heizungsanlage (vermutlich einer Wärmepumpe) begonnen, diese jedoch nicht fertiggestellt. Zudem befinden sich im Technikraum die Wasseruhr der öffentlichen Wasserversorgung sowie eine offenbar eingebaute Entkalkungsanlage.

Im Badezimmer wurde mit dem Einbau einer Eckbadewanne begonnen.

Ausgebautes Dachgeschoß

Bestehend aus einem Wohnzimmer, einer Küche, einem WC und einem Abstellraum.

- o Böden: Parkettboden, tlw. Eichenparkettboden
- o Wände: verputzt und gemalt
- o Decken: verputzt und gemalt

+ Garage

- ~ **Allgemeines:** Die Doppelgarage besteht aus einem Erdgeschoß und ist im Westen des Wohnhauses gelegen
- ~ **Baubewilligungen:**
 - Errichtung: GZ 14/67 vom 09.07.1967
- ~ **Benützungsbewilligung/Fertigstellungsmeldung:**
 - Errichtung: GZ 14/67 vom 08.10.1974
- ~ **Offene Bauaufträge:** Entsprechend der mündlichen Auskunft einer Vertreterin der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald vom 14.03.2025 sind betreffend die Garage keine offenen Bauaufträge vorhanden.
- ~ **Konstruktionen:** Massivbauweise
- ~ **Dach:** Pultdach, vermutlich Blechdach
- ~ **Fassaden:** Mit Fassadenplatten
- ~ **Fenster:** zweiflügelige Holzverbundglasfenster mit außenliegendem Gitter; Verbundglasfenster mit außenliegendem Gitter.
- ~ **Türen:**
 - Türe: Einfache Eingangstüre
 - Tore: Zwei händisch betätigbare Metallgaragentore (südseitig)
- ~ **Stiegenanlagen:** k.A.

~ Geschoß- und Raumbeschreibung

Im Zuge der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass der Einreichplan tlw. nicht mit den Gegebenheiten in der Natur übereinstimmen. So wurde die Wand zwischen Garage und Einstellraum etwas verschoben und weiters im Abstellraum mehrere Räume eingebaut. Zudem wurde im Süden ein kleiner Zubau (WC) errichtet.

Erdgeschoß

Bestehend aus den beiden Garagen (Doppelgarage), zwei Einstellraum und ein angebautes WC.

- Böden: Rohbetonboden, Teppichboden
- Wände: grob verputzt, tapeziert
- Decken: grob verputzt

Kellergeschoß

Ein im Einreichplan eingezeichnetes und in der Natur vermutlich zumindest tlw. vorhandenes Kellergeschoß ist nicht begehbar bzw. wurde kein Kellerzugang gefunden.

+ Schuppen im Südwesten

- ~ **Allgemeines:** Im Südwesten des Wohnhauses situiert und bestehend aus einem Erdgeschoß und einem Kellergeschoß (tlw. unterkellert).
- ~ **Baubewilligungen:**
 - Errichtung: GZ 14/67 vom 09.07.1967
- ~ **Benützungsbewilligung/Fertigstellungsmeldung:**
 - Errichtung: GZ 14/67 vom 08.10.1974
- ~ **Offene Bauaufträge:** Entsprechend der mündlichen Auskunft einer Vertreterin der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald vom 14.03.2025 sind betreffend den Schuppen keine offenen Bauaufträge vorhanden.
- ~ **Konstruktionen:** Massivbau
- ~ **Dach:** Pultdach, eingedeckt mit Welleternitplatten
- ~ **Fassaden:** Groß verputzt; tlw. mit Fassadenplatten verschalt (südseitig)
- ~ **Fenster:** Einfache Holzfenster, tlw. dreh-kippbar; im Keller Holzrahmenstockfenster, in der Küche: dreh-kippbare Holzverbundglasfenster
- ~ **Türen:**
 - Eingangstüre: Bei der Eingangstüre im Erdgeschoß Türläden
Beim Keller einfache Holzeingangstüre, gestrichen
 - Innentüren: Gesamt fehlend
- ~ **Stiegenanlagen:** Betonstiege, Belag und Handlauf fehlend;
- ~ **Warmwasserbereitung:** Elektroboiler (Leitungen abgeklemmt, defekt)
- ~ **Besondere Ausstattung:** Keine

~ Geschoß- und Raumbeschreibung

Kellergeschoß

Bestehend aus einem Vorraum, einem Zimmer, einem Technikraum, einem Badezimmer und einem Schlafzimmer

- o Böden: Betonboden
- o Wände: verputzt
- o Decken: verputzt

Erdgeschoß

Bestehend aus einem kleinen Vorraum mit einem kleinen WC und zwei Räumen.

- Böden: Betonboden
- Wände: verputzt und gemalt
- Decken: verputzt und gemalt

+ Außenanlagen

~ Bauliche Außenanlagen

- Einfriedung: Straßenseits ein einfacher Maschendrahtzaun auf Streifenfundament mit aufgesetzten Metallsäulen und Stabgitter; bergseitig eine Stützmauer vorhanden
- Zugang bergseitig: Betondecke mit Bitumenbahnen abgedeckt
- Alter Nutzwasserbrunnen: Westseitig des Hauses ein alter Nutzwasserbrunnen vorhanden; ob dieser funktionstüchtig ist, ist nicht bekannt.

~ Sonstige Außenanlagen

- Grünflächen: Verwildert, ungepflegt, tlw. Gerümpel lagernd; Hier auch einige Terrassen

3.2.3 Fotodokumentation

+ Wohnhaus

Außenansichten



Nordfassade



Westfassade



Südwestfassade



Ostfassade

Stiegenanlagen



Stiegenanlage

Erdgeschoß I



Zimmer



Technikraum mit Heizung

Ausgebautes Dachgeschoß



Badezimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Küche

+ Garage

Außenansichten



Südfassade

Erdgeschoß



Garage innenseits



Einstellraum (1)



Einstellraum (2)

+ Schuppen im Südwesten

Außenansichten



Nordfassade



Südfassade

Erdgeschoß



Küche



Zimmer

+ Außenanlagen



Einfriedung straßenseits



Garten und Stützmauer im Osten



Nutzwasserbrunnen

3.2.4 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden

+ Bau- und Erhaltungszustand

Beim Wohnhaus sind die begonnenen Renovierungs- und Sanierungsarbeiten nur teilweise abgeschlossen. Es bestehen weiterhin deutliche Ausbaumängel, und es sind noch umfangreiche Fertigstellungsarbeiten erforderlich.

Die Garage befindet sich in einem teilweise schlechten Erhaltungszustand. Es sind diverse Sanierungsarbeiten notwendig. Auch der Schuppen weist tlw. einen Erhaltungszustand auf und es sind maßgebliche Sanierungen erforderlich.

+ Ausbaumängel

Wohnhaus

- Abfallrohre nur provisorisch mit Kanalrohren ausgeführt
- Elektroinstallationen und Sicherungskasten: mit Arbeiten begonnen, noch nicht fertiggestellt
- Technikraum: Heizungsinstallation begonnen, nicht fertiggestellt
- Stiegenanlage in das ausgebaute Dachgeschoß: Absturzsicherung im ausgebauten Dachgeschoß fehlend, Handlauf fehlend
- Innentüren: gesamt fehlend
- Böden tlw. nur provisorisch eingebaut, tlw. fehlend, tlw. nicht fertiggestellt, Sockelleisten fehlend
- Badezimmer: noch nicht fertiggestellt
- Beleuchtungskörper tlw. fehlend

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

+ Schäden

Wohnhaus

- Fassade schadhaft und deutlich sanierungsbedürftig

Garage

- Vorplatz mit gebrochener Betobplatte
- Stützmauer schadhaft und sanierungsbedürftig

Schuppen

- Fassadenplatten südseitig schadhaft
- Elektroboiler defekt

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

+ Fotodokumentation



Technikraum, Installation nicht fertig gestellt



Stiegenaufgang, Geländer und Handlauf fehlend; Bodenbelag nicht fertiggestellt



Sicherungskasten nicht fertig gestellt



Badezimmer mit begunnenem Ausbau



Beleuchtungskörper fehlend, Elektroinstallation nicht fertig gestellt, Sockelleisten fehlend



Elektroinstallation nicht fertig, Verfliesung nicht fertiggestellt



Absturzsicherung fehlend



Schadhafte Fassade bei Wohnhaus



Schadhafter Vorplatz bei Garage,
Setzungsriss

3.2.5 Energieausweis

Der Energieausweis betreffend das Wohnhaus wurde anlässlich der Einsichtnahme im Bauakt der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald erhoben.

Dieser Energieausweis wurde vom Ingenieurbüro Bauphysik Christian JACHAN im Rahmen des Um- und Zubaus gegenständlichen Objektes am 18.06.2018 ausgestellt. Demnach weist das Objekt nach Um- und Zubau einen Referenz-Heizwärmebedarf von 57,2 kWh/(m²a) und einen Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 0,79 auf.

3.2.6 Bestandrechte

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war gegenständliche Liegenschaft offensichtlich leerstehend. Der Verpflichtete war nicht anwesend. Bestandrechte wurden nicht bekannt gegeben und es wurden bei der Befundaufnahme keine Anzeichen vorgefunden, welche auf eine Bestandrecht hinweisen würden.

3.2.7 Nutzflächen

Objekt	Gebäudeteil	Nutzfläche (m ²)	
		Wohnung	sonstige
Wohnhaus			
EG	Vorraum, Zimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Gang etc. Kellerraum	67,58	6,88
DG	Wohnzimmer, Küche, WC, Abstellraum	55,93	
Garage			
EG	Garage inkl. Einstellraum		58,50
Schuppen im Südwesten			
KG	Kellerraum		8,10
OG	Lagerräume		19,50
Summe		123,51	92,98

3.3 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide

3.3.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

+ Auskunft des Finanzamtes Waldviertel

~ Einheitswertbescheid zum 01.01.2016

Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

EWAZ: 23/514-2-0041/1

Liegenschaft KG 12149 Oberbergern EZ 74 GstNr. .60 u.a.

Einheitswert, Summe gesamt € 13.008,44

Der um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt € 17.514,15, gemäß AbgÄG 1982, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert € 13.008,44.

Grundsteuermessbetrag € 22,31

3.3.2 Abgabenbescheide

+ Bescheide Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Krems

~ Grundsteuerbescheid Grundsteuer B, gültig ab 01.01.2016, p.a. (br.)	€	111,55
~ Abgabenbescheid Kanalbenützungsgebühr, gültig ab 01.03.2024 (br.)	€	633,03
~ Abgabenbescheid Abfallwirtschaftsgebühr, gültig ab 01.01.2024 (br.)	€	265,94
~ Abgabenbescheid Seuchenvorsorge, gültig ab 01.01.2021 (br.)	€	15,00
~ Abgabenbescheid Wasserbereitstellung, gültig ab 01.07.2024 (br.)	€	165,00

Die Kopien der Auskunft des Finanzamtes sowie der oben genannten Bescheide befinden sich im Anhang.

3.4 Vergleichspreise

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

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m ²	Adresse	€ je m ²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
gewidmetes Bauland (BA, BW) - unbebaut															
1	Krems / Donau	8152	2021	12.05.2021	12149	Oberbergern	613	12149 - 332/5	1.282	Oberbergern 157 3512 Oberbergern	41,56	53.280	Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald	Wegschaider Dinic	BA; BauFIGeb: 14 m2; neues GST 332/5 aus GST 331 EZ 640 und 332/3 EZ 613
2	Krems / Donau	3565	2023	21.04.2023	12150	Unterbergern	739	12150 - 469/1	3.902	3512 Unterbergern	50,00	195.100	Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald	GEDESAG	BW; Teilstück aus EZ 739 Gst 469/1, EZ NEU
3	Krems / Donau	1438	2024	24.11.2023	12150	Unterbergern	679	12150 - 404/3	784	Unterbergern 253 3512 Unterbergern	140,31	110.000	Janacek	Wieser	BW; DB des Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten GstNr. 404/3
4	Krems / Donau	7908	2020	26.06.2020	12150	Unterbergern	679	12150 - 404/4	872	Unterbergern 254 3512 Unterbergern	74,54	65.000	Janacek Janacek- Mann	Graf	BW; EZ neu
5	Krems / Donau	6680	2020	27.10.2020	12173	Wolfenreith	130	12173 - 317/10	798	3611 Wolfenreith	45,61	36.400	Topf	Reich Reich	BA
6	Krems / Donau	6875	2024	18.09.2024	12149	Oberbergern	388	12149 - 22/5	505	Oberbergern 67 3512 Oberbergern	118,12	59.652	Pointner Pointner	Kobli	BW; teil von EZ 379 Gst 22/5, abbruchreifen Einfamilienwohnhaus
gewidmetes Bauland (BA, BW) - überwiegend mit Einfamilienhäuser bebaut															
7	Krems / Donau	3837	2022	27.05.2022	12149	Oberbergern	449	12149 - 386/2	724	Oberbergern 80 3512 Oberbergern	-	225.000	Rabl Rabl	Mayer Mayer	BW; BauFIGeb: 137 m2; Preis inkl. Inventar; Verlassenschaft;
8	Krems / Donau	6714	2020	07.08.2020	12149	Oberbergern	318	12149 - 394/1	1.265	Oberbergern 5 3512 Oberbergern	-	260.000	Brunnthaler	Stöger Stöger	BauFIGeb: 163 m2; Garten ; Zweifamilienhaus
9	Krems / Donau	5745	2022	15.06.2022	12149	Oberbergern	461	12149 - 29/1	1.509	Oberbergern 108 3512 Oberbergern	-	265.000	Eberl Langrock (DE) Eberl (DE)	Seifter	BauFIGeb: 103 m2;
10	Krems / Donau	2539	2021	30.03.2021	12149	Oberbergern	2	12149 - .42 12149 - 41	1.352	Oberbergern 2 3512 Oberbergern	-	325.000	Hagmann	AS GmbH	BauFIGeb: 282 m2;
11	Krems / Donau	93	2022	15.12.2021	12149	Oberbergern	498	12149 - 42/3	855	Oberbergern 110 3512 Oberbergern	-	290.000	Janacek Janacek	Lang Redl	BauFIGeb: 159 m2;
12	Krems / Donau	7195	2021	10.09.2021	12149	Oberbergern	622	12149 - 338/1 12149 - 338/2	1.509	Oberbergern 143 3512 Oberbergern	-	350.000	Hochstöger	Mayer Forstner	BA; BauFIGeb: 108 m2; zuzügl. Preis Inventar: 7000 €; Inventarliste beiliegend
13	Krems / Donau	5639	2024	04.09.2024	12149	Oberbergern	496	12149 - .98	616	Oberbergern 105 3512 Oberbergern	-	300.000	Putzgruber	Kriegner Kriegner	BW; BauFIGeb: 146 m2

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
14	Krems / Donau	3987	2024	10.05.2024	12150	Unterbergern	507	12150 - .164	528	Unterbergern 116 3512 Unterbergern	-	245.642	Inthal Zederbauer Engleitner	König Leeb	BauFIGeb: 77 m2; zuzügl. Preis Inventar: 4358 €;
15	Krems / Donau	5516	2023	09.08.2023	12150	Unterbergern	68	12150 - .12/1	222	Unterbergern 68 3512 Unterbergern	-	45.000	Engl	Kartusch	BA; BauFIGeb: 127 m2
16	Krems / Donau	2201	2022	09.03.2022	12150	Unterbergern	68	12150 - .12/1	222	Unterbergern 68 3512 Unterbergern	-	60.000	Berger Kurciusova	Kartusch Engl	BA; BauFIGeb: 127 m2; Verlassenschaft; kleines sanierungsbedürftiges EFH
17	Krems / Donau	5798	2021	12.11.2020	12150	Unterbergern	418	12150 - 15 12150 - .95	939	Unterbergern 78 3512 Unterbergern	-	110.000	Risch Risch Risch	Wukovits Mayer	altes EFH; BauFIGeb: 107 m2; Verlassenschaft;
18	Krems / Donau	4230	2020	19.06.2020	12150	Unterbergern	505	12150 - .159	657	Unterbergern 37 3512 Unterbergern	-	221.000	Zuzzi Zuzzi	Dirmüller Dirmüller	BauFIGeb: 163 m2;
19	Krems / Donau	6290	2023	29.09.2023	12150	Unterbergern	492	12150 - 111/3 12150 - .134 ua	1.212	Unterbergern 102 3512 Unterbergern	-	290.000	Figl Schwaighofer Pokorny	Fries Fries	BW; BauFIGeb: 107 m2;
20	Krems / Donau	1445	2021	29.01.2021	12150	Unterbergern	84	12150 - .126 12150 - .150 ua	3.349	Unterbergern 93 3512 Unterbergern	-	250.000	Bau- und Montage GmbH	Kastner	BauFIGeb: 167 m2; Preis inkl. Inventar;;
21	Krems / Donau	3984	2024	27.03.2024	12150	Unterbergern	31	12150 - .22	642	Unterbergern 30 3512 Unterbergern	-	300.000	Rabl	Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald	BauFIGeb: 402 m2;
22	Krems / Donau	1661	2021	02.12.2020	12170	Schenken- brunn	98	12170 - 8/5	769	Schenkenbrunn 32 3512 Schenkenbrunn	-	120.000	Macher	Pachschwöll Köllnböck	BauFIGeb: 141 m2; Garten ;

4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)

4.1 Allgemeines

+ Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

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

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

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

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

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

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

+ Wahl des Wertermittlungsverfahren:

Die Bewertung der **bebauten und bestockten Liegenschaften** wird folgend nach dem **Sachwertverfahren** durchgeführt. Das Vergleichswertverfahren scheidet, da hinsichtlich der Bebauung und Bestockung vergleichbare Liegenschaften in zeitlicher und in vergleichbaren Gegenden nicht gehandelt wurden, bzw. bei den getätigten Verkäufen die Bau- bzw. Zustandsverhältnisse nicht bekannt sind. Auch ist das Ertragswertverfahren bei der Bewertung von Wohnhäusern nicht zielführend, da die präsumtiven Käufer derartiger Liegenschaften ihre Kaufentscheidungen nicht an den nachhaltig erzielbaren Reinerträgen orientieren.

+ Beurteilung der Lage

Zur Beurteilung und Klassifizierung der Lage werden folgende Kriterien herangezogen:

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

Kriterium	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Erreichbarkeit öffentlich				✗
Erreichbarkeit individual			✗	
Parksituation öffentlich			✗	
Infrastruktur, Nahversorgung				✗
Demographie, Kaufkraft			✗	
Ruhelage		✗		
Standortimage				✗
Wohnlage			✗	
Bürolage				
Geschäftslage				
Gewerbe-, Industrielage				

4.2 Verkehrswert

4.2.1 Sachwert

~ BODENWERT

Flächenwidmung: Bauland - Wohngebiet (BW)

~ Bauland (BW)

Abgeleitet aus den erhobenen Vergleichspreisen und unter Berücksichtigung der erforderlichen Anpassungen für Lage, Valorisierung, und sonstiger wertbeeinflussender Eigenschaften errechnet sich die angepassten Vergleichswerte für Bauland (BW) wie folgt:

~ gesamte Stichprobe

Id	TZ	Jahr	Datum	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m ²	€ je m ²	Anm.	Zu- und Abschläge			korr. Preis in € je m ²
										Lage	Valor.	sonst.	
gewidmetes Bauland (BW) - unbebaut													
1	8152	2021	12.05.2021	Oberbergern	613	12149 - 332/5	1.282	41,56	EZ NEU	0%	22,32%	0%	50,84
2	3565	2023	21.04.2023	Unterbergern	739	12150 - 469/1	3.902	50,00	EZ NEU	-15%	11,56%	10%	52,16
3	1438	2024	24.11.2023	Unterbergern	679	12150 - 404/3	784	140,31	DB der Zufahrt	-15%	8,27%	-10%	116,21
4	7908	2020	26.06.2020	Unterbergern	679	12150 - 404/4	872	74,54	EZ NEU	-15%	27,18%	-10%	72,52
5	6680	2020	27.10.2020	Wolfenreith	130	12173 - 317/10	798	45,61		15%	25,31%	-10%	59,16
6	6875	2024	18.09.2024	Oberbergern	388	12149 - 22/5	505	118,12	abbruchr. EFH	-10%	3,73%	-20%	88,22

Valorisierung in Anlehnung an Immobilienpreisspiegel; Bezirk: Krems Land

Mittelwert: 73,19

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser - normale Wohnlage

Mittelwert - gerundet: 73,00

Preis IPS 2025 € 92,64 je m²

Preis IPS 2020 € 70,75 je m²

Jahre 5

mittlere Preissteigerung p.a. 5,5%

Bewertungsstichtag 22.05.2025

ausreißerverdächtige Werte (MW-35%)

Mittelwert -35% 47,45

Mittelwert +35% 98,55

Ausreißer

~ verbesserte Stichprobe

Id	TZ	Jahr	Datum	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m ²	€ je m ²	Anm.	Zu- und Abschläge			korr. Preis in € je m ²
										Lage	Valor.	sonst.	
gewidmetes Bauland (BW) - unbebaut													
1	8152	2021	12.05.2021	Oberbergern	613	12149 - 332/5	1.282	41,56	EZ NEU	0%	22,32%	0%	50,84
2	3565	2023	21.04.2023	Unterbergern	739	12150 - 469/1	3.902	50,00	EZ NEU	-10%	11,56%	10%	55,22
4	7908	2020	26.06.2020	Unterbergern	679	12150 - 404/4	872	74,54	EZ NEU	-15%	27,18%	-10%	72,52
5	6680	2020	27.10.2020	Wolfenreith	130	12173 - 317/10	798	45,61		15%	25,31%	-10%	59,16

Valorisierung in Anlehnung an Immobilienpreisspiegel; Bezirk: Krems Land

Mittelwert: 59,44

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser - normale Wohnlage

Mittelwert - gerundet: 59,00

Preis IPS 2025 € 92,64 je m²

Preis IPS 2020 € 70,75 je m²

Jahre 5

mittlere Preissteigerung p.a. 5,5%

Bewertungsstichtag 22.05.2025

ausreißerverdächtige Werte (MW-35%)

Mittelwert -35% 38,35

Mittelwert +35% 79,65

Ausreißer keine

Der Mittelwert der mittels Zu- und Abschlägen angepassten Vergleichswerte errechnet sich, wie oben dargestellt, gerundet mit € 59,00 je m². Daraus abgeleitet wird der Freigrundwert gegenständlicher Liegenschaft unter Berücksichtigung der Exposition nach Norden, der gegebenen Hanglage und der öffentlichen Straße, welche die Liegenschaft teilt, gerundet mit € 55,00 je m² angesetzt.

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

~ Bodenwert - Bauland (BW)

KG 12149 Oberbergern EZ 74			
Gst.Nr. .96	400 m²		
Tv Gst.Nr. 383/4	583 m²		
Summe	983 m²		
	Wert in € / m²:	€ 55,00	€ 54.065

~ Bodenwert - Grünland (Glf) - kleiner Hausgarten (Wertansatz 80 % des Baulandwertes)

KG 12149 Oberbergern EZ 74			
Tv Gst.Nr. 383/4	65 m²		
Summe	65 m²		
	Wert in € / m²:	€ 44,00	€ 2.860

~ Zuschlag für vorhandene Aufschließung

Diese berechnen sich nach der Formel:

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

Bauplatzfläche m² (BF):	983	
Einheitssatz (ES):	€ 490,00	
Bauklassenkoeffizient (BKK):	1,25	
Aufschließungskosten (A):		€ 19.204

BODENWERT

€ 76.129

~ BAUWERT

> Normalherstellungskosten (NHK)

Herstellungskosten für Wohngebäude 2024 lt. POPP; Wertbasis: I. Quartal 2024
 Valorisierung der Baukosten mit Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau

Preisbasis	BPI 2020
I.Qu. 2024	135,6
I.Qu. 2025	135,5
Steig.-Fak.	0,9993

	Preisbasis	NHK-netto veröffentl.	NHK-brutto veröffentl.	NHK-brutto valor.
Wohngeschosse	I.Qu. 2024		2.900	
Ausstattungsqualität: normal				
Zuschlag für überdurchschnittliche Raumhöhen	0%			
Berichtigung - kleines Objekt	15%			
Stadt-Land-Gefälle	-15%			
angepasster Wert			2.835	2.833

> Herstellungskosten (HK)

Normalherstellungskosten des gegenständlichen Objektes berichtigt um Teilabweichungen

- Berücksichtigung der Teilabweichungen

Obj.	Begründung d. Abweichung	NHK €/m ²	%	HK €/m ²
Wohnräume	normal ausgebaut	2.833	0,0%	2.833
Keller, Garage	einfach ausgebaut; 40% vom Wohng.	2.833	-60,0%	1.133
Abstellräume	tlw. besser ausgebaut; 55% vom Wohng.	2.833	-45,0%	1.558

> Herstellungswert (Neubauwert)

Herstellungskosten mal Nutzfläche abzüglich Ausbaumängel

Obj.	Gebäudeteil	Nutzfläche (m ²)	HK €/ m ²	HW € gesamt
Wohnhaus				
EG	Vorraum, Zimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Gang	67,58	2.833	191.448
	Kellerraum	6,88	1.133	7.796
DG	Wohnzimmer, Küche, WC, Abstellraum	55,93	2.833	158.445
Garage				
EG	Garage inkl. Einstellraum	58,50	1.133	66.290
Schuppen im Südwesten				
KG	Kellerraum	8,10	1.133	9.179
OG	Lagerräume	19,50	1.558	30.383
vorläufiger Herstellungswert - gesamt				€ 463.540

- Berücksichtigung des besonderen Ausbaues und der Ausbaumängel

besonderer Ausbau:		
keiner		€ 0
Ausbaumängel:		
werden unten bei Mängel und Schäden berücksichtigt		€ 0
Herstellungswert (Neubauwert)		€ 463.540

> gekürzter Herstellungswert

Herstellungswert abzüglich Wertminderung durch Mängel und Schäden.

- Wertminderung wegen Mängel und Schäden

Wohnräume im EG u. DG; Fertigstellung der Sanierung	123,51 m ²	á € 1.000,00	123.510
Garage; Über Überarbeitung und Sanierung	73,48 m ²	á € 300,00	22.044
Abstellräume Überarbeitung	19,50 m ²	á € 300,00	5.850
Wertminderung wegen Mängel und Schäden - gesamt			-€ 151.404
gekürzter Herstellungswert			€ 312.136

> Gebäude - Sachwert

gekürzter Herstellungswert abzüglich der gemeinsamen technischen Wertminderung

- Alterswertminderung (linear)

Bewertungsjahr	2025
Baujahr	Altbestand, Zubau um 1978, Nebengebäude um 1970, begonnene Sanierung verm. um 2020
gewöhnliche Nutzungsdauer (J.)	80
Aufgrund der gegebenen Baumaterialien, des Zustandes der tragenden Bauteile und des angenommenen Erhaltungszustandes sowie der Nutzungsmöglichkeit gegenständlichen Objektes wird die Restnutzungsdauer (RND) in Anlehnung an die Nutzungsfaktoren nach SEISER (2020) wie folgt	30
angesetztes Alter (J.)	50
relatives Alter	0,6250
Restwert (RW)	0,3750
Alterswertminderung - linear	-62,50%

Wertminderung wegen Alters -€ 195.085

Gebäude - Sachwert € 117.051

> Gebäudewert

Gebäude-Sachwert abzüglich Kosten für umgehend zu behebender Schäden, Abbruchkosten und wirtschaftlicher Wertminderung

- Kosten der umgehend anfallende Kosten

Sanierungskosten der Stützmauer bei Werkstätte -6.000

- Kosten der Räumung und Entsorgung von Gerümpel

Räumung Gerümpel in Garage, Lagerraum und Garten pauschal -5.000

- Wirtschaftliche Wertminderung

Da die gegebenen Grundrisse sowie die Raumorganisation bei der Ableitung der RND anhand der Nutzungsfaktoren nach SEISER (2020) bereits berücksichtigt worden sind, darf gegenständlich keine wirtschaftliche Wertminderung mehr angesetzt werden.

keine 0

Gebäudewert - Objekte € 106.051

> Wert der baulichen Außenanlagen

div. Befestigungen etc.

Diese werden abgeleitet aus Vergleichsobjekten pauschal angesetzt

1,0% Zeitwert des Wohnhauses also von € 106.051

Wert der baulichen Außenanlagen € 1.061

BAUWERT

Gebäudewert und Wert der baulichen Außenanlagen ergibt den Bauwert	
Gebäudewert - Objekte	€ 106.051
Wert der baulichen Außenanlagen	€ 1.061
<hr/>	
BAUWERT	€ 107.112

~ WERT DER SO. ANLAGEN

keine weiteren so. Anlagen	€ 0
<hr/>	
WERT DER SO. ANLAGEN	€ 0

~ SACHWERT

Bodenwert	€ 76.129
Bauwert	€ 107.112
Wert der so. Anlagen	€ 0
<hr/>	
Sachwert gesamt	€ 183.240

4.2.2 Lastenfreier Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (§ 7) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des gewählten Bewertungsverfahrens unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten. Es ist also der Verkehrswert aus dem errechneten Sachwert über Marktanpassung herzuleiten. Marktanpassungsabschläge sind einerseits von der Höhe des Sachwertes und andererseits von der Marktgängigkeit der Liegenschaft abhängig.

~ **Beurteilung der Marktgängigkeit/Marktanpassung:**

Gegenständliche Liegenschaft liegt am Ortsende von Oberbergern in einer ruhigen Lage. Neben der Beurteilung der Marktgängigkeit sind für den Ansatz der Marktanpassung insbesondere folgende Merkmale von Bedeutung:

- + ruhige Lage am Ortsende
- schmale öffentliche Straße teilt die Liegenschaft
- Lage am Nordhang, tlw. schattig
- etwas erschwerte, sehr schmale Zufahrt
- geringes Bodenwertniveau
- eingeschränkte Infrastruktur, PKW für den täglichen Bedarf erforderlich
- +/- leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft
- Sanierung wurde nicht fertiggestellt, schwer einschätzbare Kosten

Abgeleitet aus diesen Eigenschaften und der aktuell gegebenen Nachfrage nach Immobilien kann die Marktgängigkeit des gegenständlichen Objektes als **durchschnittlich** bezeichnet werden.

Daraus abgeleitet kann zusammengefasst beim gegenständlichen Sachwert von € 183.240,00 die Marktanpassung mit einem **Abschlag von 20 %** festgesetzt werden.

~ **Verkehrswert**

Der Verkehrswert errechnet sich daher wie folgt:

Sachwert		€ 183.240
Marktanpassung	-20% vom Sachwert	-€ 36.648
Verkehrswert		€ 146.592
Verkehrswert - (gerundet)		€ 147.000,00

Dieser fiktiv lastenfreie Verkehrswert versteht sich als Verkehrswert ohne Berücksichtigung der bestehenden bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechte und Lasten

4.2.3 Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des § 143 (1) der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen, soweit der Gläubiger für diese Belastung kein Vorzugspfandrecht genießt.

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

Seitens des **Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems** waren zum 13.03.2025 **Gebühren in der Höhe von € 1.133,51 offen.**

Demnach errechnet sich:

Liegenschaft - KG 19552 Pyhra EZ 298		
Lastenfrier Verkehrswert	€	147.000,00
Abzüglich offener Forderungen mit dinglicher Wirkung (Stand 13.03.2025), ohne Grundsteuer	- €	€ 1.133,51
geldlastenfrier Verkehrswert	€	145.866,49
Verkehrswert – gerundet	€	146.000,00

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft außer dem bestehenden Pfandrecht und der Einleitung des Versteigerungsverfahrens keine weiteren bürgerlichen Rechte und Lasten bestehen und auch keine außerbürgerlichen Rechte/Lasten bekannt sind, kann der oben ausgewiesene Verkehrswert auch als fiktiv geldlastenfrier Verkehrswert, also als Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten bezeichnet werden.

4.3 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der **Verkehrswert** der unten genannten Liegenschaft zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 22.05.2025

Wohnhaus

3512 Oberbergern Nr. 52 und 115

KG 12149 Oberbergern EZ 74 B-LNr. 6 1/1 Anteil

Verkehrswert – (gerundet) € 146.000,00

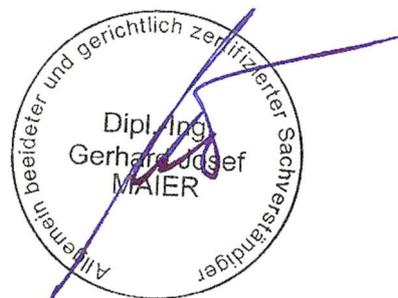
Entsprechend den Bestimmungen des § 143 (1) der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen, soweit der Gläubiger für diese Belastung kein Vorzugspfandrecht genießt. Die Rückstände für die Grundsteuer samt Nebengebühren sind daher nicht zu berücksichtigen, da der Grundsteuer samt Nebengebühren gem. § 11 Grundsteuergesetz ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukommt. Alle maßgeblichen Beträge mit dinglicher Wirkung wurden bei oben ausgewiesenem Verkehrswert berücksichtigt bzw. in Abzug gebracht.

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

Anmerkungen:

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

Oberfucha, am 07.07.2025



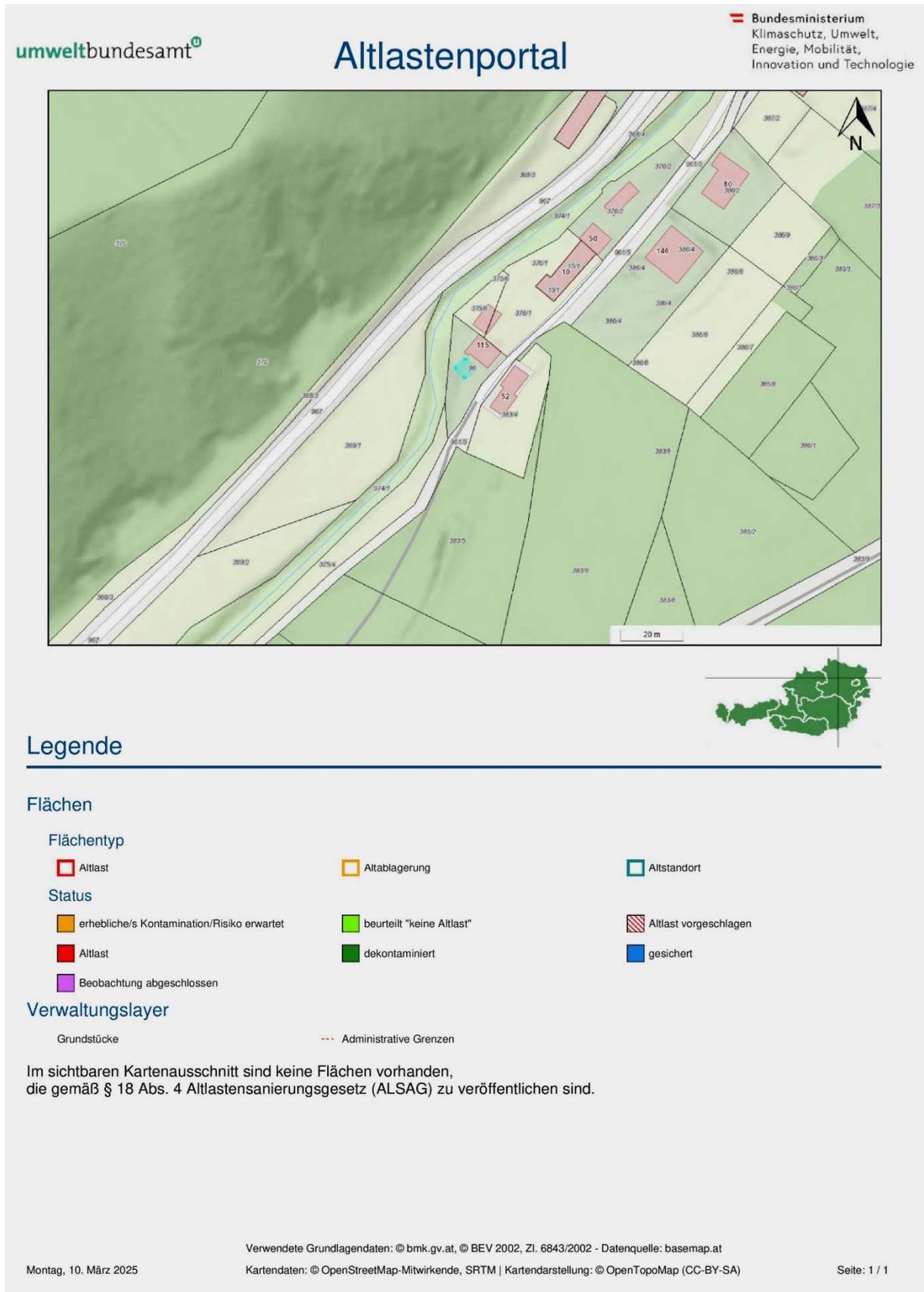
DI Gerhard Josef MAIER, MRICS

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

5. Anhang

- + Auszug aus dem Altlastenportal
- + Wasserbuchauszug
- + Grundrisse
- + Auszug aus dem Energieausweis
- + Einheitswertbescheid
- + Abgabenbescheide
- + Zahlungserinnerung des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems

Auszug aus dem Altlastenportal



Legende

Flächen

Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

Status

- erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
- beurteilt "keine Altlast"
- Altlast
- dekontaminiert
- Beobachtung abgeschlossen
- Altlast vorgeschlagen
- gesichert

Verwaltungslayer

- Grundstücke
- Administrative Grenzen

Wasserbuchauszug

Wasserinformationssystem NÖ (Wasserbuch-Auszug)



Der folgende Auszug aus dem Wasserbuch des Landes Niederösterreich wurde edv-gestützt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Für rechtlich verbindliche Auskünfte wenden Sie sich bitte an die zuständige Wasserrechtsbehörde.

Name:	WBVO Regionalprogramm 2016 wertvolle Gewässerstrecken PL-4649	
Status:	aktuell	
Typ:	Ww. Beschränkungen - Regionalprogramm	
Postzahl / Rechtsstatus:	PL-4649 / aufrecht	
Kategorie:	öffentliches Wasserbuch Daten aus dem Bereich Wasserbuch	
Lage:	Bez:301 Krems-Stadt Bez:302 St. Pölten-Stadt Bez:303 Waidhofen a.d. Ybbs Bez:304 Wr. Neustadt-Stadt Bez:305 Amstetten Bez:306 Baden Bez:307 Bruck an der Leitha Bez:308 Gänserndorf Bez:309 Gmünd Bez:310 Hollabrunn Bez:311 Horn Bez:312 Korneuburg Bez:313 Krems-Land Bez:314 Lilienfeld Bez:315 Melk Bez:317 Mödling Bez:318 Neunkirchen Bez:319 St. Pölten-Land Bez:320 Scheibbs Bez:321 Tulln Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya Bez:323 Wr. Neustadt-Land Bez:325 Zwettl Wertvolle Gewässerstrecken in allen Verwaltungsbezirken Niederösterreichs, ausgenommen Mistelbach;	
Erfassungsmaßstab:	Visuell verortet über Karte	
Gewässer:	Viele Gewässer in NÖ (siehe Anlagen 1 bis 4 der Verordnung)	

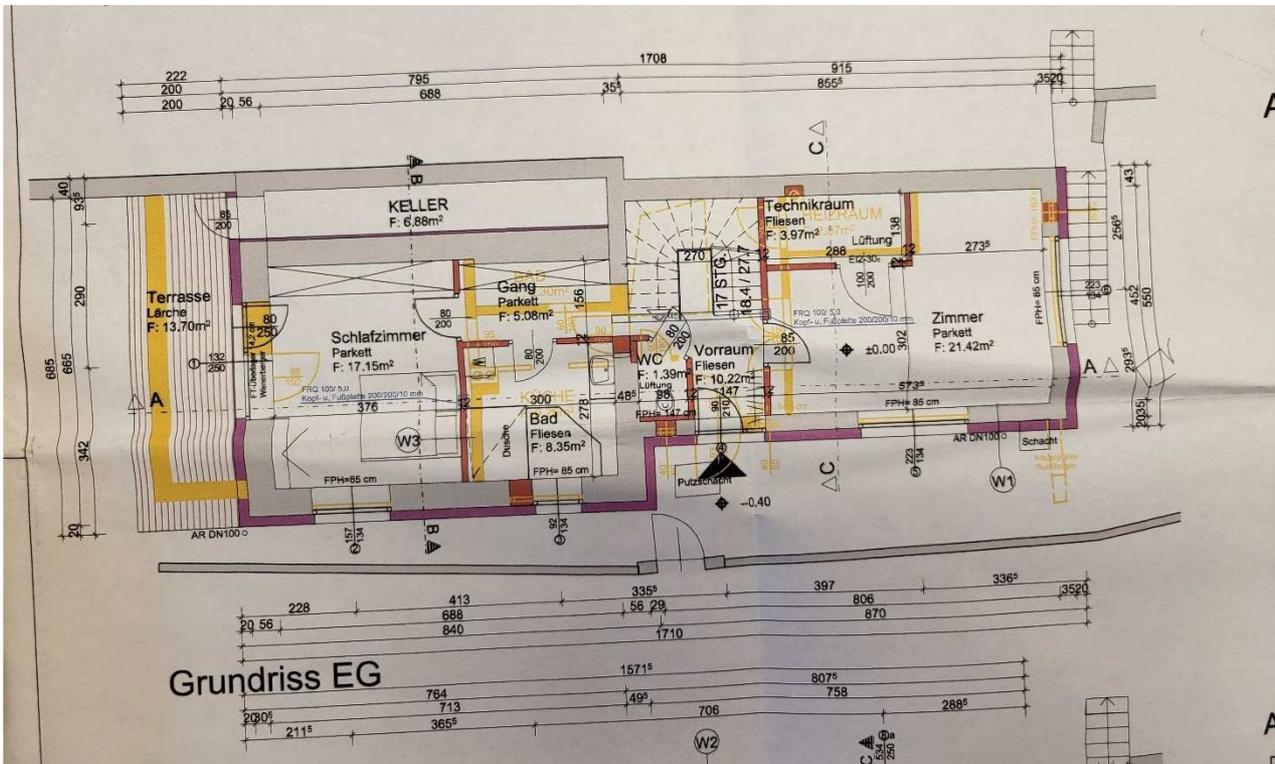
Seite 1 erstellt am 10.03.2025 11:30

WBVO Regionalprogramm 2016 wertvolle Gewässerstrecken PL-4649			
Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum
1	Gesetz / Verordnung Landeshauptmann/frau von NÖ	LGBl. Nr. 42/2016 PL-4649	14.06.2016
<p>Verordnung aufgrund des § 55g Abs. 1 Z 1 lit. a bis d WRG 1959: NÖ wasserwirtschaftliches Regionalprogramm 2016 zum Erhalt von wertvollen Gewässerstrecken; Ziele dieser Verordnung sind die Wahrung der ökologischen Funktion und der Erhalt von wertvollen Gewässerstrecken im Geltungsbereich (§ 2). Zweck dieser Verordnung ist die Vorgabe von konkreten wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Beurteilung von wasserrechtlich relevanten Vorhaben mit Auswirkungen auf die im Geltungsbereich (§ 2) angeführten Gewässerstrecken. Das Regionalprogramm ist Teil der öffentlich verfügbaren Karte im NÖ Atlas. Diese Karte kann über die Kartenansicht des online verfügbaren Wasserbuches des Landes NÖ abgerufen werden: Über "Inhalte" - "Wasserrecht" - "Regionalprogramme" - "zum Erhalt wertvoller Gewässerstrecken" können die beiden Kartenschichten "Fischereiwirtschaftlich bedeutende Gewässer" und "Geschützte Gewässerstrecken" eingeblendet werden.</p>			
Details zur Urkunde			
Urkundensammlung		Ja	
Anmerkung zur Urkundensammlung		mit Anlagen 1, 2, 3, 4 über die Geltungsbereiche	
Regionalprogramm			
Wasserrechtliche Informationen			
Attribute:	Link	Karten im NÖ Atlas	https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/init.aspx?karte=atlas_wasserrecht&ks=wasser&cms=atlas_wasser&sichtbar=Erhalt+wertvoller+Gew%C3%A4sserstrecken&unsichtbar=Schongebiet
	Link	Landes gesetzb latt im RIS	https://www.ris.bka.gv.at/eli/lgb/NI/2016/42/P0/LNO40020309
Baum:	 WBVO Regionalprogramm 2016 wertvolle Gewässerstrecken PL-4649		

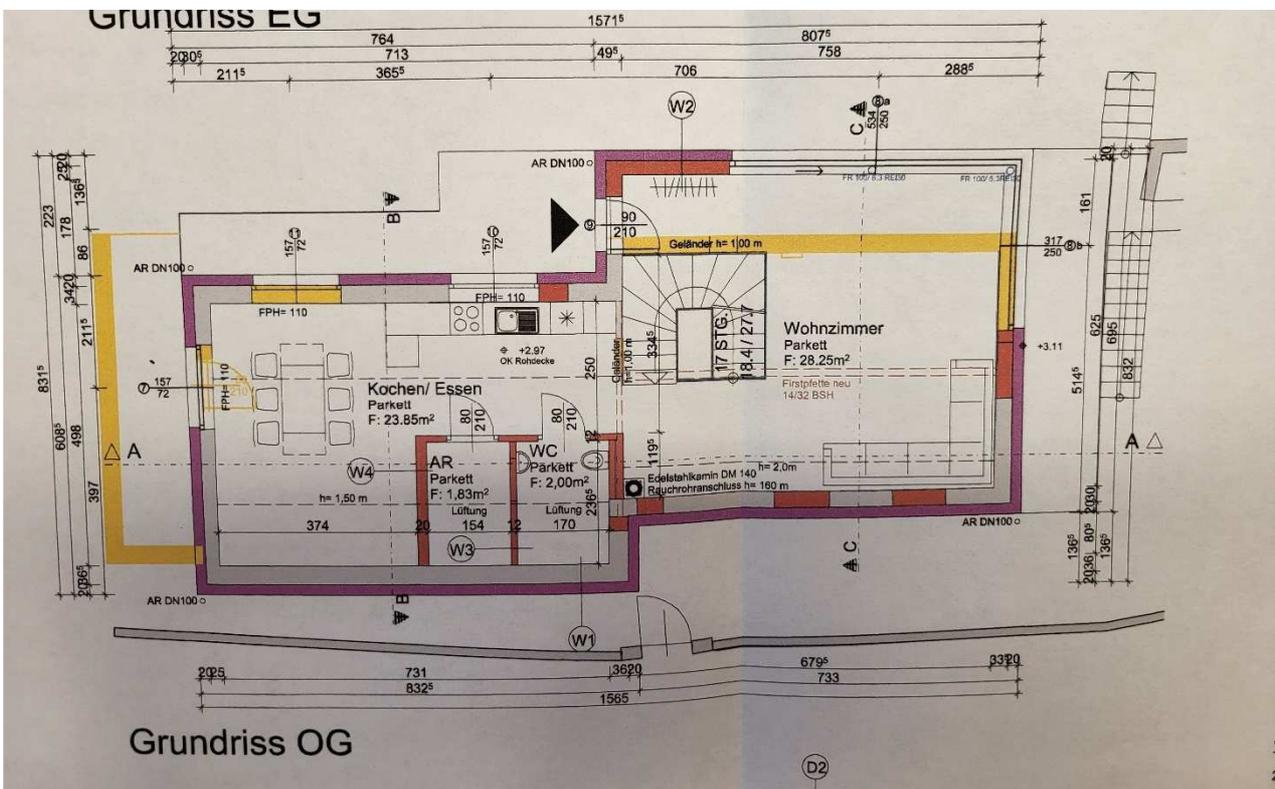
Amt der NÖ Landesregierung
Gruppe Wasser
Landhausplatz 1, Haus 2
3109 St. Pölten
eMail: post.wa@noel.gv.at
<http://wasseristleben.at>

Grundrisse,

Wohnhaus

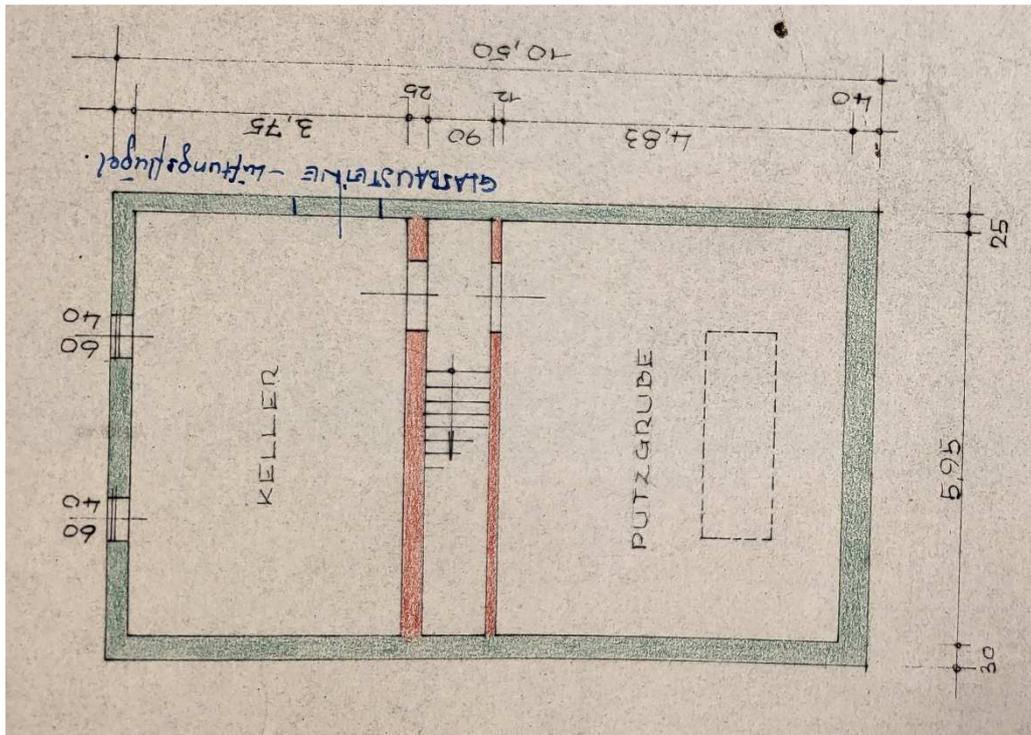


Erdgeschoß

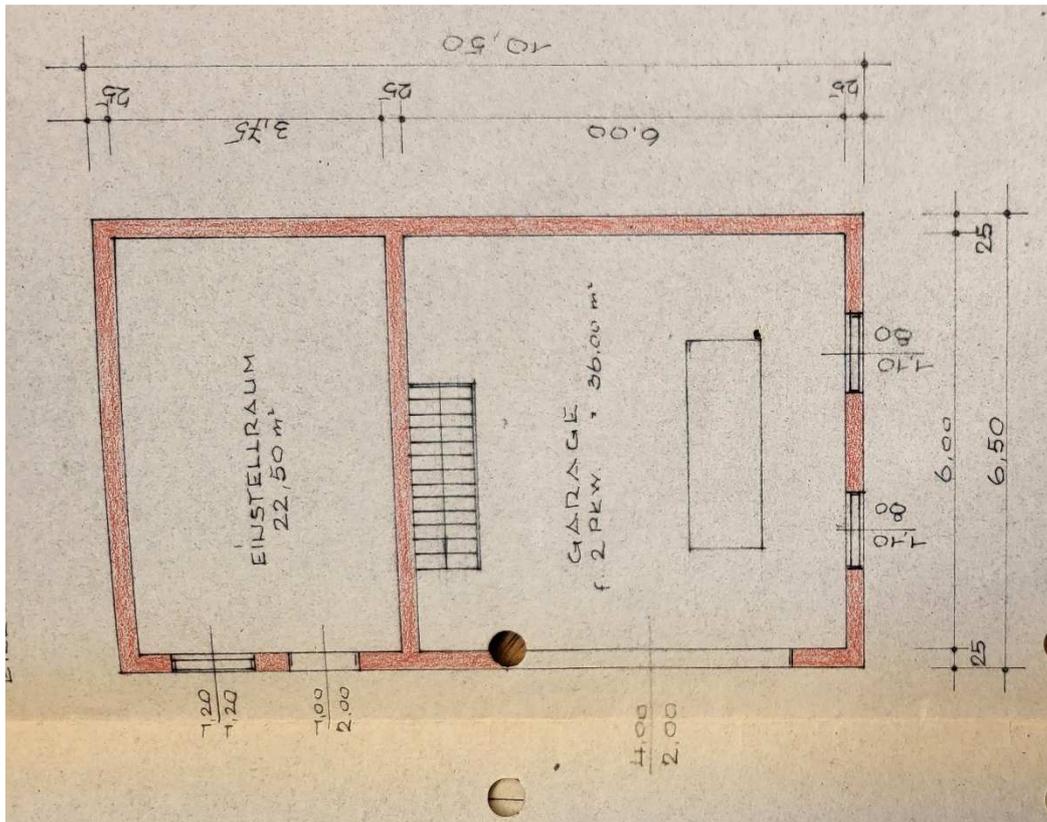


Ausgebautes Dachgeschoß

Grundriss Garage:

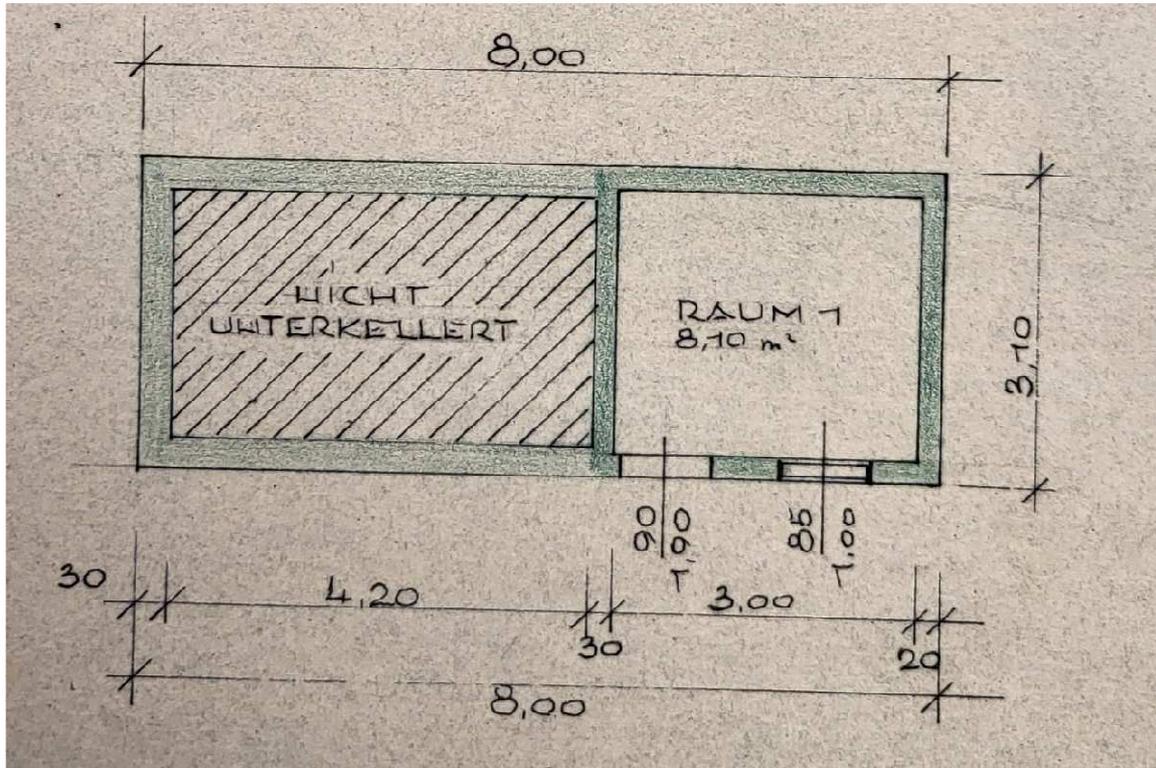


Kellergeschoß

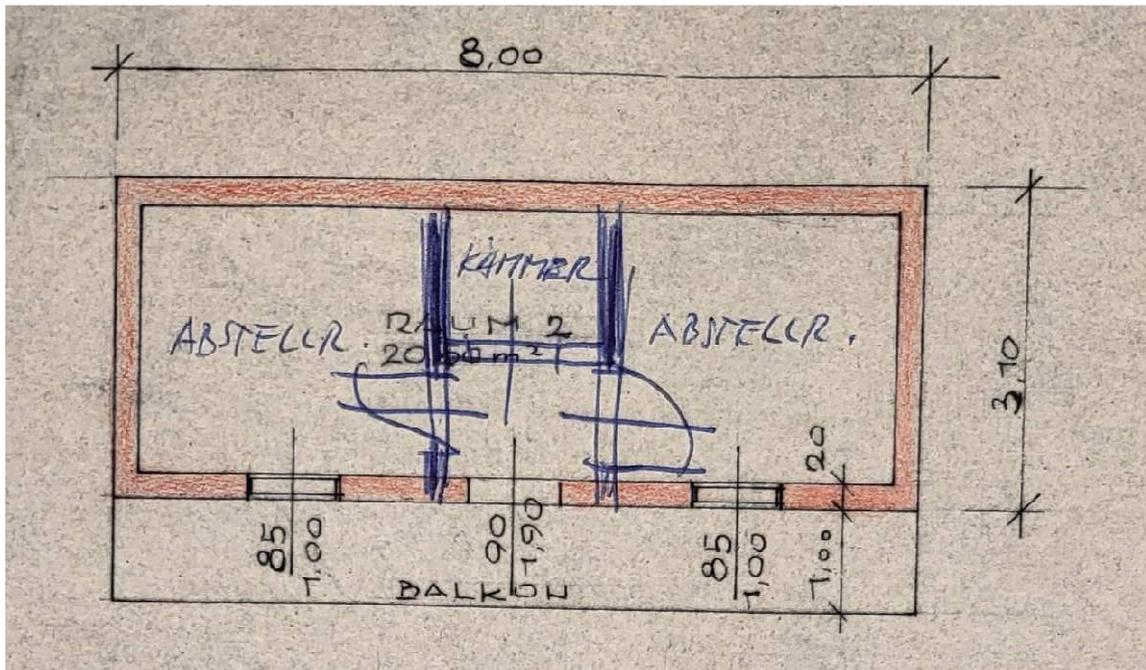


Erdgeschoß

Grundriss Schuppen:



Kellergeschoß



Erdgeschoß

Auszug aus dem Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecOTECH
Niederösterreich

BEZEICHNUNG B18-01-00-05 Domandl

Gebäude (-teil)	Konditioniert	Baujahr	
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Oberbergern 52	Katastralgemeinde	Oberbergern
PLZ, Ort	3512 Oberbergern	KG-Nummer	12149
Grundstücksnummer	.60	Seehöhe	330.00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,SK}	f _{GEE}
A++				
A+				
A		A	A	A
B				
C	C			
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung anfallender Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie anfallender Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich anfallender Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht einer Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{n,em}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NO-BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1301. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snn: ECT-20131215XXXXP299

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecotech
Niederösterreich

Projekt: E
Anh
Gegebenheiten auf
Berechnung...

GEBÄUDEKENNDATEN					
Brutto-Grundfläche	136,60 m ²	Charakteristische Länge	1,23 m	Mittlerer U-Wert	0,26 W/(m ² K)
Bezugsfläche	149,28 m ²	Heiztage	219 d	LEK _T -Wert	24,13
Brutto-Volumen	620,90 m ³	Heizgradtage	3.628 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	503,87 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,81 1/m	Norm-Außentemperatur	-15,0 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 75,7 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{ref,sk}	51,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{sk}	51,1 kWh/m ² a
Ernd-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{sk}	38,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 1,05	erfüllt	f _{CEE}	0,79
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	10.677 kWh/a	HWB _{ref,sk}	57,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	10.677 kWh/a	HWB _{sk}	57,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	2.384 kWh/a	WWWB _{sk}	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	4.577 kWh/a	HEB _{sk}	24,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		Q _{AWZH}	0,35
Haushaltsstrombedarf	3.065 kWh/a	HHSB _{sk}	16,4 kWh/m ² a
Ernd-/Lieferenergiebedarf	7.042 kWh/a	EEB _{sk}	41,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	14.596 kWh/a	PEB _{sk}	78,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	10.087 kWh/a	PEB _{ref,sk}	54,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	4.509 kWh/a	PEB _{em,sk}	24,2 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	2.109 kg/a	CO ₂ _{sk}	11,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{CEE,sk}	0,79
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,sk}	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	IB für BPH C. Jachan GmbH&CoKG
Ausstellungsdatum	18.06.2018		
Cültigkeitsdatum	18.06.2028		
		Unterschrift	

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt zum Energieausweis

ecOTECH
Niederösterreich

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Oberbergern

HWB 57,2

f_{GEE} 0,79

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Lt. Einreichplan 521 / EP 001 vom 06.04.2018
 Bauphysikalische Daten: Lt. Einreichplan 521 / EP 001 vom 06.04.2018
 Haustechnik Daten: -

Haustechniksystem

Raumheizung: Monovalente Wärmepumpe mit Quell-/Heizungsmedium Außenluft / Wasser (A7/W35)
 Warmwasser: Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
 Lüftung: Lüftungsart natürlich

Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2015); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-5; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056 5057 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach OIB-Richtlinie 6 (Leitfaden), Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

Einheitswertbescheid

KOPIE , letzter rechtskräftiger Bescheid

Finanzamt Waldviertel
Rechte Kremszeile 58
3500 Krems an der Donau
EW-AZ 23/514-2-0041/1

25. Jänner 2018
DVR 0009237
Tel.: 050 233 233

Retouren an: Finanzamt Waldviertel (AV/03)
Rechte Kremszeile 58, 3500 Krems an der Donau

An **23/03**
Domandl Mario

ab 1. Jänner 2016

Dr.-Karl-Dorrek-Straße 26/5
3500 Krems an der Donau

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
3512 Oberbergern 52 Und 115
Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald
Grundbuch/Katastralgemeinde 12149 Oberbergern
Einlagezahl 74 Grundstücksnummer .60 u.a. - Auflistung siehe Anhang B

FESTSTELLUNGSBESCHIED zum 1. Jänner 2016 **Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)**

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

(Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches.
Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.)

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (13.008,44)	erhöhten EW (17.514,15)	erh.bes.EW	Anteil
Domandl Mario		13.008,44	17.514,15		1/1

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Waldviertel das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Die Beschwerde hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 23/514-2-0041/1, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2016 vom 25.1.2018) und ist zu begründen.

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

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

www.bmf.gv.at



OB: 20180125 2277

Seite 1, es folgt Seite 2

Finanzamt Waldviertel
 Rechte Kremszeile 58
 3500 Krems an der Donau
 EW-AZ 23/514-2-0041/1

25. Jänner 2018
 DVR 0009237
 Tel.: 050 233 233

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 17.514,15 Euro (das sind unverändert 241.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 13.008,44 Euro (das sind unverändert 179.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 22,31 Euro. (Das sind unverändert 307 ATS.)

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

Anhang B: Liste der bewerteten Flächen

In dieser wirtschaftlichen Einheit EWAZ 23/514-2-0041/1 sind folgende Grundstücksflächen im angeführten Ausmaß bewertet:

Katastralgemeinde 12149 - Oberbergern

Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß
383/4	513m ²	.60	135m ²	.96	400m ²

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

Abkürzungen

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

Erläuterungen

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

www.bmf.gv.at



OB: 20180125 2277

Seite 2

Abgabenbescheide



GEMEINDEVERBAND FÜR ABGABENEINHEBUNG
UND UMWELTSCHUTZ IM BEZIRK KREMS

Abs.: Gemeindevorband Krems, 3550 Langenlois

Herrn
Mario Domandl
Dr.-Karl-Dorrek-Straße 26/5
3500 Krems an der Donau

Grundsteuerbescheid

Abgabepflichtiger: 4005044078
GZ: 4005/1000000047595
Aktenzahl FA: 23/514-2-0041/1
Datum: 20.04.2018
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Abgabeneinhebung
Tel: 02734/32 333-0
Mail: info@gvkrems.at

Spruch

Gültig ab: 01.01.2016

Gemäß §§ 27 und 28 des Grundsteuergesetzes 1955 (GrStG), BGBl 149/1955 in der geltenden Fassung in Verbindung mit den Bestimmungen der Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl 194/1961 in der geltenden Fassung wird die zu entrichtende Grundsteuer für den im Gemeindegebiet gelegenen Grundbesitz wie folgt festgesetzt und gilt bis zur Erlassung eines neuen Grundsteuerbescheides.

Objekt: Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald | Oberbergern 52 (12149/6406517)

Anmerkung: + Oberbergern 115

Bescheidadressat(en)

Name	Adresse
Mario Jürgen Domandl	Dr.-Karl-Dorrek-Straße 26/5, 3500 Krems an der Donau

Steuerart: Grundsteuer B

Aktenzahl Finanzamt: **23/514-2-0041/1**

Steuerart	Messbetrag	Hebesatz %	Befreiung %	Pro Jahr (EUR)
Grundsteuer B	22,31	500		111,55
Summe				111,55

Gemäß § 29 GrStG wird die Grundsteuer am 15.02. / 15.05. / 15.08. / 15.11. zu je einem Viertel fällig. Abweichend davon wird die Grundsteuer am 15.05. mit ihrem Jahresbetrag fällig, wenn dieser 75,00 Euro nicht übersteigt.

Die Steuerfestsetzung gilt auch für die folgenden Jahre soweit nicht infolge einer Änderung der Voraussetzungen (Messbetrag, Hebesatzänderung) ein neuer Grundsteuerbescheid zu erlassen ist.

Die Differenzen aus diesem Bescheid werden in der nächsten Lastschriftanzeige berücksichtigt.

Historische Auflistung der Grundsteuerbeträge

Steuerart	Gültig von	Gültig bis	Messbetrag	Pro Jahr (EUR)
Grundsteuer B	01.01.2014		22,31	111,55

Begründung

Dieser Bescheid stützt sich auf die angegebenen Bestimmungen des Grundsteuergesetzes 1955 (GrStG), BGBl 149/1955 in der geltenden Fassung auf den ordnungsgemäß kundgemachten Beschluss des Gemeinderates über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B sowie den zuletzt ergangenen Einheitswert- und

Gemeindevorband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems | Kamptalstraße 85, 3550 Langenlois | Tel: 02734/32333 0 | Fax: 02734/32333 34
Mail: info@gvkrems.at | Web: www.gvkrems.at | DVR: 0732745 | UID: ATU52565905
Bankverbindung: Raiffeisenbank Langenlois eGen | BIC: RLNWATWW426 | IBAN: AT43 3242 6000 0005 4700

Grundsteuerbescheid

Abgabepflichtiger: 4005044078
 GZ: 4005/1000000047595
 Aktenzahl FA: 23/514-2-0041/1
 Datum: 20.04.2018
 Seite: 2

Grundsteuerermessbescheid des zuständigen Finanzamts.

Eine allfällige Grundsteuerbefreiung bezieht sich auf den erlassenen Grundsteuerbefreiungsbescheid.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich oder mit Telefax beim Gemeindeverband Krems, Kampthalstraße 85, 3550 Langenlois, die Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Sie hat keine aufschiebende Wirkung.

Einwendungen, die sich gegen die Steuerpflicht selbst oder gegen die Bemessungsgrundlage (Steuermessbetrag, Zerlegungsanteil) richten, können nicht mit der zuvor bezeichneten Berufung geltend gemacht werden, sondern sind bei dem Finanzamt einzubringen, das den Steuerermessbescheid erlassen hat.

Zustellhinweis

Ist eine schriftliche Ausfertigung an mehrere Personen gerichtet, die dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden oder die gemeinsam zu einer Abgabe heranzuziehen sind, und haben diese der Behörde keinen gemeinsamen Zustellbevollmächtigten bekannt gegeben, so gilt mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung als an alle vollzogen (§ 101 Abs 1 Bundesabgabenordnung - BAO).

Der Verbandsobmann

	Unterzeichner	Gemeindeverband Abgabeneinhebung u.Umweltschutz Krems
	Datum/Zeit-UTC	2018-04-20T15:10:40+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-light-02
	Serien-Nr.	1518502079
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	



GEMEINDEVERBAND FÜR ABGABENEINHEBUNG
UND UMWELTSCHUTZ IM BEZIRK KREMS

Abs.: Gemeindefverband Krems, 3550 Langenlois

Herrn
Mario Domandl
Oberbergern 52
3512 Bergern im Dunkelsteinerwald

Bescheid: Kanal

Abgabepflichtiger: 4005044078
GZ: 4005/1000000114470
Datum: 05.03.2024
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Abgabeneinhebung
Tel: 02734/32 333-0
Mail: info@gvkrems.at

Abgabenbescheid über die Festsetzung der Kanalbenützungsgebühren

Gültig ab: 01.03.2024

Spruch

Gemäß dem NÖ Kanalgesetz 1977, LGBl 8230-0 idgF und der Kanalabgabenordnung der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald, beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2024, wird die jährlich zu entrichtende Kanalbenützungsgebühr für folgendes anschlusspflichtige Objekt wie folgt festgesetzt:

Anschlusspflichtiges Objekt: Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald | Oberbergern 52 (12149/6406517)
GST 383/4, KG Oberbergern (12149)

Bescheidadressat(en)

Name	Adresse
Mario Jürgen Domandl	Oberbergern 52, 3512 Bergern im Dunkelsteinerwald

Abgabenart	Anzahl	Preis	Steuersatz	Netto (EUR)	USt	Brutto pro Jahr
Kanalgebühr Fläche	180,400	3,1900	10	575,48	57,55	633,03
Summe				575,48	57,55	633,03

Die Abgabe ist anteilmäßig zu folgenden Terminen fällig: 15.02., 15.05., 15.08., 15.11.

Die mit diesem Abgabenbescheid festgesetzten Gebühren gelten auch für die folgenden Jahre, soweit nicht infolge einer Änderung der Voraussetzungen ein neuer Bescheid zu erlassen ist.

Abweichungen und Differenzen zu etwaigen Vorbescheiden werden in der nächsten Lastschriftanzeige berücksichtigt.

Begründung

Gemäß § 5 Abs. 1 und 2 NÖ Kanalgesetz 1977 ist für die Möglichkeit der Benützung der öffentlichen Kanalanlage eine jährliche Kanalbenützungsgebühr zu entrichten. Die Kanalbenützungsgebühr errechnet sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche (im Berechnungsblock unter „Anzahl“ angeführt) und dem Einheitssatz (im Berechnungsblock unter „Preis“ angeführt). Der Einheitssatz ergibt sich aus der oben angeführten Kanalabgabenordnung.

Treten nach der Zustellung dieses Abgabenbescheides derartige bauliche Veränderungen ein, dass die dem gegenständlichen Bescheid zugrunde gelegenen Voraussetzungen nicht mehr zutreffen, so hat der Abgabepflichtige diese Umstände binnen 2 Wochen nach ihrem Eintritt oder Bekanntwerden, der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald anzuzeigen.

Bescheid: Kanal

Abgabepflichtiger: 4005044078
 GZ: 4005/1000000114470
 Datum: 05.03.2024
 Seite: 2

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich oder mit Telefax beim Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems, 3550 Langenlois, Kampstalstraße 85, das ordentliche Rechtsmittel der Berufung eingebracht werden. Diese Berufung muss den gegenständlichen Bescheid genau bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag enthalten. Es kommt ihr keine aufschiebende Wirkung zu.

Zustellhinweis

Ist eine schriftliche Ausfertigung an mehrere Personen gerichtet, die dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden oder die gemeinsam zu einer Abgabe heranzuziehen sind, und haben diese der Behörde keinen gemeinsamen Zustellbevollmächtigten bekannt gegeben, so gilt mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung als an alle vollzogen (§ 101 Abs 1 BAO).

Der Verbandsobmann

	Unterzeichner	Gemeindeverband Abgabeneinhebung-u. Umweltschutz Krems
	Datum/Zeit-UTC	2024-03-06T09:33:16+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1550838692
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	



GEMEINDEVERBAND FÜR ABGABENEINHEBUNG
UND UMWELTSCHUTZ IM BEZIRK KREMS

Abs.: Gemeindeverband Krems, 3550 Langenlois

Herrn
Mario Domandl
Oberbergern 52
3512 Bergern im Dunkelsteinerwald

Abfallbescheid

Abgabepflichtiger: 4005044078
GZ: 4005/1000000046409
Datum: 22.01.2024
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Abfallwirtschaft
Tel: 02734/32 333-0
Mail: info@gvkrems.at

Abgabenbescheid

Gültig ab: 01.01.2024

Spruch

Der Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems (GV Krems) setzt für das unten angeführte Objekt die **jährliche** Abfallwirtschaftsgebühr ab 01.01.2024 wie folgt fest:

Anschlusspflichtiges Objekt: Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald | Oberbergern 52 (12149/6406517)
GST 383/4, KG Oberbergern (12149)

Anmerkung: + Oberbergern 115

Bescheidadressat(en)

Name	Adresse
Mario Jürgen Domandl	Oberbergern 52, 3512 Bergern im Dunkelsteinerwald

Abgabenart	Anzahl	Preis	Steuersatz	Netto (EUR)	USt	Brutto pro Jahr
Abfall Nutzungse. m.	2,0000	83,7000	10	167,40	16,74	184,14
Restmüll 120 L	13	5,7200	10	74,36	7,44	81,80
Summe				241,76	24,18	265,94

Die Abfallwirtschaftsgebühr ist anteilmäßig zu folgenden Terminen fällig: 15.02.,15.05.,15.08.,15.11.
Die Festsetzung gilt auch für die folgenden Jahre, soweit nicht infolge einer Änderung der Voraussetzungen ein neuer Bescheid zu erlassen ist.

Abweichungen und Differenzen zu etwaigen Vorbescheiden werden in der nächsten Lastschriftanzeige berücksichtigt.

Rechtsgrundlagen:

§ 23 Abs. 1 und 2 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetz 1992 (NÖ AWG 1992), LGBl 8240-0 idgF in Verbindung mit der Abfallwirtschaftsverordnung des GV Krems in der derzeit geltenden Fassung.

Begründung

Gemäß § 23 Abs. 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetz 1992 (NÖ AWG 1992), LGBl 8240-0 idgF ist der Gemeindeverband ermächtigt eine Abfallwirtschaftsgebühr für die Bereitstellung von Abfallentsorgungseinrichtungen (=Bereitstellungsanteil) sowie die Erfassung der Behandlung von Abfall (=Behandlungsanteil) und eine Abfallwirtschaftsabgabe für die übrigen Zwecke der Abfallwirtschaft einzuheben. Der Bereitstellungsanteil ist das Produkt aus der Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück (im Spruch unter Abgabenart als „Abfall Nutzungse. m.“ bezeichnet) mal einem Bereitstellungsbeitrag entsprechend der Abfallwirtschaftsverordnung des GV Krems in der derzeit geltenden Fassung. Als Wohneinheiten gelten jedoch auch Betriebe (Anstalten). Der Betrieb in seiner

Abfallbescheid

Abgabepflichtiger:	4005044078
GZ:	4005/100000046409
Datum:	22.01.2024
Seite:	2

Gesamtheit gilt als eine Wohneinheit (im Spruch unter Abgabenart als "Abfall NE Betrieb" bezeichnet).

Die Berechnung des Behandlungsanteiles erfolgt durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Zahl der Abfuhrtermine bzw. bei Verwendung von Müllsäcken durch die Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der jährlich zugestellten Säcke.

Die Vorschreibung der Umsatzsteuer gründet sich auf den Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1972, BGBl. 223, in der derzeit geltenden Fassung.

Der Vorschreibung liegt die für die gegenständliche Liegenschaft im Verpflichtungsbescheid gem. § 9 NÖ Abfallwirtschaftsgesetz 1992 (NÖ AWG 1992), LGBl 8240-0 idgF festgesetzte Art und Anzahl der aufzustellenden Behälter zugrunde.

Gemäß § 27 Abs. 2 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetz 1992 (NÖ AWG 1992), LGBl 8240-0 idgF sind die Abfallwirtschaftsgebühr und die Abfallwirtschaftsabgabe auch dann zu entrichten, wenn die Müllbehälter nicht oder nicht ständig benützt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung gerechnet, schriftlich oder mit Telefax beim Gemeindeverband Krems, 3550 Langenlois, Kampthalstraße 85, die Berufung eingebracht werden. Diese Berufung muss den gegenständlichen Bescheid genau bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag enthalten. Sie hat keine aufschiebende Wirkung.

Zustellhinweis

Ist eine schriftliche Ausfertigung an mehrere Personen gerichtet, die dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden oder die gemeinsam zu einer Abgabe heranzuziehen sind, und haben diese der Behörde keinen gemeinsamen Zustellbevollmächtigten bekannt gegeben, so gilt mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung als an alle vollzogen (§ 101 Abs 1 BAO).

Der Verbandsobmann

	Unterzeichner	Gemeindeverband Abgabeneinhebung-u. Umweltschutz Krems
	Datum/Zeit-UTC	2024-01-25T20:48:03+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Scricn-Nr.	1550838692
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	



GEMEINDEVERBAND FÜR ABGABENEINHEBUNG
UND UMWELTSCHUTZ IM BEZIRK KREMS

Abs.: Gemeindevorband Krems, 3550 Langenlois

Herrn
Mario Domandl
Dr.-Karl-Dorrek-Straße 26/5
3500 Krems an der Donau

Bescheid

Abgabepflichtiger: 4005044078
GZ: 4005/1000000046408
Datum: 25.01.2021
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Abfallwirtschaft
Tel: 02734/32 333-0
Mail: info@gvkrems.at

Seuchenvorsorgeabgabebescheid

Gültig ab: 01.01.2021

Spruch

Gemäß § 3 NÖ Seuchenvorsorgeabgabegesetz, LGBl 3620-0 idgF wird für Ihr Grundstück eine jährliche Seuchenvorsorgeabgabe auf Basis des jährlich zugeteilten Restmüllvolumens wie folgt vorgeschrieben.

Anschlusspflichtiges Objekt: Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald | Oberbergern 52 (12149/6406517)
GST 383/4, KG Oberbergern (12149)

Bescheidadressat(en)

Name	Adresse
Mario Jürgen Domandl	Dr.-Karl-Dorrek-Straße 26/5, 3500 Krems an der Donau

Abgabenart	Anzahl	Preis	Steuersatz	Netto (EUR)	USt	Brutto pro Jahr
Seuchenvorsorge	1,00	15,0000	0	15,00	0,00	15,00
Summe				15,00		15,00

Behältervolumen	Gültig ab	Anzahl
Seuchenvors. bis 3500L	ab 01.01.2016	1,00

Die jährliche festgesetzte Seuchenvorsorgeabgabe ist jeweils am 15.02., 15.05., 15.08., 15.11. eines Jahres zu entrichten und wird mittels Lastschriftanzeige geltend gemacht.

Gemäß § 6 Abs. 2 NÖ Seuchenvorsorgeabgabegesetz, LGBl 3620-0 idgF ist die festgesetzte Seuchenvorsorgeabgabe bis zur Erlassung eines neuen Seuchenvorsorgeabgabebescheides auch in den Folgejahren in unveränderter Höhe zu entrichten.

Begründung

Gemäß § 3 NÖ Seuchenvorsorgeabgabegesetz, LGBl 3620-0 idgF ist für das, für ein Grundstück im Pflichtbereich (§ 3 Z. 10 NÖ AWG 1992) zugeteilte oder für ein Grundstück aufgrund eines Ansuchens vereinbarte, jährliche Restmüllbehältervolumen eine Seuchenvorsorgeabgabe zu entrichten.

Für das im Spruch genannte Grundstück wurde nach den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes das unter Behältervolumen angeführte jährliche Restmüllbehältervolumen (Mülltonnen oder Müllsäcke) zugeteilt. Das jährliche Restmüllbehältervolumen ergibt sich aus der Größe des Müllbehälters und der Anzahl der festgesetzten Abfuhrtermine. Dazu wird das Restmüllbehältervolumen mit den festgesetzten Abfuhrterminen multipliziert. Gemäß § 4 NÖ Seuchenvorsorgeabgabegesetz, LGBl 3620-0 idgF ergibt sich die Höhe der jährlichen Seuchenvorsorgeabgabe aus dem Produkt des für ein Grundstück zugeteilten oder vereinbarten jährlichen Restmüllbehältervolumens mit dem Hebesatz.

Ab 1. Jänner 2021 beträgt der (neue) Hebesatz gemäß § 4 Abs. 2 NÖ Seuchenvorsorgegesetz für

Bescheid

Abgabepflichtiger: 4005044078
 GZ: 4005/1000000046408
 Datum: 25.01.2021
 Seite: 2

1. ein angefangenes jährliches Behältervolumen von 3.500 Liter € 15,00
2. jede weiteren angefangenen 1.000 Liter € 4,40

Die Abgabe ist aufgrund der Änderung der Hebesätze durch die Novelle des NÖ Seuchenvorsorgeabgabegesetzes LGBl. Nr. 42/2020 spruchgemäß neu festzusetzen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats Beschwerde, vom Tag der Zustellung an gerechnet, an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich, schriftlich einzubringen beim Verbandsobmann des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems, 3550 Langenlois, Kampthalstraße 85, eingebracht werden. Die Bescheidbeschwerde hat zu enthalten:

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

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

Zustellhinweis

Ist eine schriftliche Ausfertigung an mehrere Personen gerichtet, die dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden oder die gemeinsam zu einer Abgabe heranzuziehen sind, und haben diese der Behörde keinen gemeinsamen Zustellbevollmächtigten bekannt gegeben, so gilt mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung als an alle vollzogen (§ 101 Abs 1 BAO).

Der Verbandsobmann

	Unterzeichner	Gemeindeverband Abgabeneinhebung u. Umweltschutz Krems
	Datum/Zeit-UTC	2021-01-26T16:24:57+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-light-02
	Serien-Nr.	1518502079
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	



GEMEINDEVERBAND FÜR ABGABENEINHEBUNG
UND UMWELTSCHUTZ IM BEZIRK KREMS

Abs.: Gemeindevverband Krems, 3550 Langenlois

Herrn
Mario Domandl
Oberbergern 52
3512 Bergern im Dunkelsteinerwald

Bescheid: Wasser

Abgabepflichtiger: 4005044078
GZ: 4005/1000000116309
Datum: 23.07.2024
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Abgabeneinhebung
Tel: 02734/32 333-0
Mail: info@gvkrems.at

Bescheid über die Wasserbereitstellung

Gültig ab: 01.07.2024

Spruch

Gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978, LGBl 6930-0 idgF in Verbindung mit den Bestimmungen der Wasserabgabenordnung der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald, beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2024, wird die Bereitstellungsgebühr für die Bereitstellung der Gemeindewasserleitung für folgendes anschlusspflichtige Objekt festgesetzt.

Anschlusspflichtiges Objekt: Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald | Oberbergern 52 (12149/6406517)
GST 383/4, KG Oberbergern (12149)

Anmerkung: Oberbergern 52

Bescheidadressat(en)

Name	Adresse
Mario Jürgen Domandl	Oberbergern 52, 3512 Bergern im Dunkelsteinerwald

Abgabenart	Anzahl	Preis	Steuersatz	Netto (EUR)	USt	Brutto pro Jahr
Bereitstellungsgebühr	3,00	50,0000	10	150,00	15,00	165,00
Summe				150,00	15,00	165,00

Art	Bemessung	Gültig ab	Anzahl
VERB	Wasserverbrauch in m ³	16.07.2023-15.07.2024	32,000
VERR	Verrechnungsgröße	16.07.2023-15.07.2024	3,00

Die Abgabe ist anteilmäßig zu folgenden Terminen fällig: 15.02., 15.05., 15.08., 15.11.

Die Festsetzung gilt auch für die folgenden Jahre, soweit nicht infolge einer Änderung der Voraussetzungen ein neuer Bescheid zu erlassen ist.

Abweichungen und Differenzen zu etwaigen Vorbescheiden werden in der nächsten Lastschriftanzeige berücksichtigt.

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetztes ist für die Bereitstellung der Gemeindewasserleitung eine jährliche Bereitstellungsgebühr zu entrichten.

Die Bereitstellungsgebühr ist das Produkt der Verrechnungsgröße des Wasserzählers (im Berechnungsblock unter „Anzahl“ angeführt) mal dem Bereitstellungsbetrag (im Berechnungsblock unter „Preis“ angeführt). Die Höhe des Bereitstellungsbetrages richtet sich nach der Wasserabgabenordnung der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald, beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2024.

Gemeindevverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems | Kamptalstraße 85, 3550 Langenlois | Tel: 02734/32333 0 | Fax: 02734/32333 34
Mail: info@gvkrems.at | Web: www.gvkrems.at | DVR: 0732745 | UID: ATU52565905
Bankverbindung: Raiffeisenbank Langenlois eGen | BIC: RLNWATWW426 | IBAN: AT43 3242 6000 0005 4700

Bescheid: Wasser

Abgabepflichtiger: 4005044078
 GZ: 4005/1000000116309
 Datum: 23.07.2024
 Seite: 2

Zur Entrichtung dieser Gebühr sind die Eigentümer jener Grundstücke (Baulichkeiten) verpflichtet, die an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen 1 Monat nach Zustellung schriftlich das ordentliche Rechtsmittel der Berufung bei der beschiedausstellenden Behörde eingebracht werden.

Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Es kommt ihr keine aufschiebende Wirkung zu.

Zustellhinweis

Ist eine schriftliche Ausfertigung an mehrere Personen gerichtet, die dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden oder die gemeinsam zu einer Abgabe heranzuziehen sind, und haben diese der Behörde keinen gemeinsamen Zustellbevollmächtigten bekannt gegeben, so gilt mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung als an alle vollzogen (§ 101 Abs 1 BAO).

Der Verbandsobmann

	Unterzeichner	Gemeindeverband Abgabeneinhebung-u. Umweltschutz Krems
	Datum/Zeit-UTC	2024-07-24T13:24:58+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1550838692
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	



GEMEINDEVERBAND FÜR ABGABENEINHEBUNG
UND UMWELTSCHUTZ IM BEZIRK KREMS

Abs.: Gemeindevverband Krems, 3550 Langenlois

Herrn
Mario Domandl
Oberbergern 52
3512 Bergern im Dunkelsteinerwald

EA-Bescheid: Wasser

Abgabepflichtiger: 4005044078
GZ: 4005/1000000116309
Datum: 23.07.2024
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Abgabeneinhebung
Tel: 02734/32 333-0
Mail: info@gvkrems.at

Bescheid: Wasser-Endabrechnung: 01.07.2023 - 30.06.2024

Spruch

Gemäß § 10 Abs. 1 bis 3 NÖ Gemeindevasserleitungsgesetz 1978, LGBl 6930-0 idgF und den Bestimmungen der Wasserabgabenordnung der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald, beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2024, wird die Wasserverbrauchsgebühr für folgendes anschlusspflichtige Objekt festgesetzt.

Anschlusspflichtiges Objekt: Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald | Oberbergern 52 (12149/6406517)
GST 383/4, KG Oberbergern (12149)

Anmerkung: Oberbergern 52

Bescheidadressat(en)

Name	Adresse
Mario Jürgen Domandl	Oberbergern 52, 3512 Bergern im Dunkelsteinerwald

H/S	Zählernummer	Art	Ableседatum	Zählerstand	Verbrauch in m ³
H	letzter Messbeleg der Vorperiode		15.07.2023	197,00	
H	19524778	geschätzter Wert	15.07.2024	-	32,00

Verbrauch Hauptzähler	32,00
Gesamtverbrauch vom 15.07.2023 bis 15.07.2024	32,00

Zeitraum	Einheitspreis	Verbrauch	Netto	USt	Brutto
01.07.2023-30.06.2024	2,000000	32,00	64,00	6,40	70,40 EUR
Betrag			64,00	6,40	70,40 EUR
abzüglich bisher vorgeschriebenes Akonto			-48,00	-4,80	-52,80 EUR
Betrag			16,00	1,60	17,60 EUR

Der sich aus der Endabrechnung ergebende Betrag und deren Fälligkeit ist in der beiliegenden Lastschriftanzeige berücksichtigt.

Vorläufige Festsetzung der zukünftigen Akontobeträge (Teilzahlungsbeträge) auf Basis dieser Endabrechnung gemäß § 200 (1) Bundesabgabenordnung - BAO in der geltenden Fassung:

EA-Bescheid: Wasser

Abgabepflichtiger: 4005044078
 GZ: 4005/1000000116309
 Datum: 23.07.2024
 Seite: 2

Art	Fällig	Netto	USt	Brutto
Art	Fällig	Netto	USt	Brutto
Wasser Akonto	15.11.2024	18,40	1,84	20,24 EUR
Wasser Akonto	15.02.2025	18,40	1,84	20,24 EUR
Wasser Akonto	15.05.2025	18,40	1,84	20,24 EUR

Begründung

Gemäß § 10 Abs. 1 bis 3 NÖ Gemeindegewässerleitungsgesetz 1978, LGBl 6930-0 idgF ist für den Wasserbezug aus der Gemeindegewässerleitung eine Wasserbezugsgebühr zu entrichten. Die Wasserbezugsgebühr ist derart zu berechnen, dass die vom Wasserzähler innerhalb eines Ablesungszeitraumes als verbraucht angezeigte Wassermenge in Kubikmeter mit der für einen Kubikmeter festgesetzten Grundgebühr vervielfacht wird. Als verbrauchte Wassermenge hat die Differenz zwischen der vom Wasserzähler am Ende des Ablesungszeitraumes angezeigten Kubikmeteranzahl abzüglich der am Ende des vorhergegangenen Ablesungszeitraumes angezeigten Kubikmeteranzahl zu gelten.

Die Grundgebühr zur Berechnung der Wasserbezugsgebühr (im Berechnungsblock unter „Einheitspreis“ angeführt) ergibt sich aus der Wasserabgabenordnung der Gemeinde Bergern im Dunkelsteinerwald, beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2024.

Die Fälligkeitstermine entsprechen den Bestimmungen der angeführten Verordnung.

Zur Entrichtung der Gebühr sind die anschlusspflichtigen Grundeigentümer verpflichtet. Miteigentümer schulden die Gebühr zu ungeteilter Hand.

Information laut EU-Trinkwasser-Richtlinie über die Höhe der Wasserverbrauchsgebühren (inkl. Mehrwertsteuer):

ab Datum	Preis pro Liter	Preis pro Kubikmeter
	0,220000 Cent	2,200000 Euro
01.07.2024	0,253000 Cent	2,530000 Euro

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen 1 Monat nach Zustellung schriftlich das ordentliche Rechtsmittel der Berufung bei der beschiedausstellenden Behörde eingebracht werden.

Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Es kommt ihr keine aufschiebende Wirkung zu.

Zustellhinweis

Ist eine schriftliche Ausfertigung an mehrere Personen gerichtet, die dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden oder die gemeinsam zu einer Abgabe heranzuziehen sind, und haben diese der Behörde keinen gemeinsamen Zustellbevollmächtigten bekannt gegeben, so gilt mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung als an alle vollzogen (§ 101 Abs 1 BAO).

Der Verbandsobmann

	Unterzeichner	Gemeindeverband Abgabeneinhebung-u. Umweltschutz Krems
	Datum/Zeit-UTC	2024-07-24T13:23:35+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1550838692
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	

Zahlungserinnerung des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems



GEMEINDEVERBAND FÜR ABGABENEINHEBUNG
UND UMWELTSCHUTZ IM BEZIRK KREMS

Abs.: Gemeindeverband Krems, 3550 Langenlois

Herrn
Mario Domandl
Oberbergern 52
3512 Bergern im Dunkelsteinerwald

Zahlungserinnerung

Kundennummer: 4005044078
Datum: 13.03.2025
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Office
Tel: 02734/32 333-0
Mail: info@gvkrems.at

Zahlungserinnerung

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.
Alle Beträge in EUR.

Vertragskonto: 881000175887 Öffentliche Abgaben (HBA)

Sehr geehrter Herr Mario Domandl,

bei Durchsicht Ihres Vertragskontos haben wir folgenden Zahlungsrückstand festgestellt:

Offene Posten

per 13.03.2025

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
01.05.2024	9540226747	990301964405	15.05.2024	Kanalgebühr	11,59	1,16	12,75
01.05.2024	9540226749	990301964405	15.05.2024	Kanalgebühr	143,87	14,39	158,26
01.05.2024	9540226750	990301964405	15.05.2024	Seuchenvorsorgeabgabe	3,75	0,00	3,75
01.05.2024	9540226751	990301964405	15.05.2024	Grundsteuer B	27,88	0,00	27,88
01.05.2024	9540226752	990301964405	15.05.2024	Abfall	18,59	1,86	20,45
01.05.2024	9540226753	990301964405	15.05.2024	Abfall Grundgebühr	41,85	4,18	46,03
01.05.2024	9540226755	990301964405	15.05.2024	Wasser Akonto	8,57	0,86	9,43
10.06.2024	1004238535	92001209592	01.07.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.08.2024	9520537328	990401870553	15.08.2024	Kanalgebühr	140,13	14,02	154,15
01.08.2024	9520537329	990401870553	15.08.2024	Grundsteuer B	27,88	0,00	27,88
01.08.2024	9520537333	990401870553	15.08.2024	Zählergebühr	37,50	3,75	41,25
10.09.2024	1005612377	93000867921	01.10.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.11.2024	9470966015	990502113615	15.11.2024	Seuchenvorsorgeabgabe	3,75	0,00	3,75
01.11.2024	9470966016	990502113615	15.11.2024	Kanalgebühr	143,87	14,39	158,26
01.11.2024	9470966017	990502113615	15.11.2024	Abfall	18,59	1,86	20,45
01.11.2024	9470966018	990502113615	15.11.2024	Abfall Grundgebühr	41,85	4,18	46,03
01.11.2024	9470966019	990502113615	15.11.2024	Grundsteuer B	27,88	0,00	27,88
01.11.2024	9470966020	990502113615	15.11.2024	Zählergebühr	37,50	3,75	41,25
01.11.2024	9470966021	990502113615	15.11.2024	Wasser Akonto	18,40	1,84	20,24
10.12.2024	1002473440	91001780473	31.12.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.02.2025	9410819470	990302196752	15.02.2025	Grundsteuer B	27,88	0,00	27,88

Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Krems | Kamptalstraße 85, 3550 Langenlois | Tel: 02734/32333 0 | Fax: 02734/32333 34

Mail: info@gvkrems.at | Web: www.gvkrems.at | DVR: 0732745 | UID: ATU52565905

Bankverbindung: Raiffeisenbank Langenlois eGen | BIC: RLNWATWW426 | IBAN: AT43 3242 6000 0005 4700

Zahlungserinnerung

Kundennummer: 4005044078
 Datum: 13.03.2025
 Seite: 2

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
01.02.2025	9410819471	990302196752	15.02.2025	Zählergebühr	37,50	3,75	41,25
01.02.2025	9410819472	990302196752	15.02.2025	Wasser Akonto	7,47	0,75	8,22
01.02.2025	9410819473	990302196752	15.02.2025	Kanalgebühr	143,87	14,39	158,26
01.02.2025	9410819474	990302196752	15.02.2025	Abfall	18,59	1,86	20,45
01.02.2025	9410819475	990302196752	15.02.2025	Abfall Grundgebühr	41,85	4,18	46,03
01.02.2025	9410819476	990302196752	15.02.2025	Seuchenvorsorgeabgabe	3,75	0,00	3,75
10.03.2025	1006258300	91001848143	31.03.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
05.03.2025	9300768126	AN002001271952	04.04.2025	Gerichtsgeb.Exek. 4E 801/25y - Domandl Mario	107,50	0,00	107,50
Summen		Rückstand			1.153,86	91,17	1.245,03

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
15.05.2024	256,10	22,45	278,55
01.07.2024	3,00	0,00	3,00
15.08.2024	205,51	17,77	223,28
01.10.2024	3,00	0,00	3,00
15.11.2024	291,84	26,02	317,86
31.12.2024	3,00	0,00	3,00
15.02.2025	280,91	24,93	305,84
31.03.2025	3,00	0,00	3,00
04.04.2025	107,50	0,00	107,50
Summen	1.153,86	91,17	1.245,03

Der Verbandsobmann