



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter
und gerichtlicher zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 19.02.2026

Bezirksgericht Krems an der Donau
GZ 9 E 14/25 z

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaften

Wohnhaus

3562 Schönberg am Kamp, Ferdinand Hager-Straße 10

KG 12228 Stiefern EZ 985 B-LNr. 4 1/1 Anteil



wegen: Exekutionssache

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Auftrag	3
2. Grundlagen und Befundaufnahme.....	4
3. Befund.....	11
3.1 Grundbuch.....	11
3.2 Grundstück	13
3.3 Bebauung	19
3.3.1 Bebauung	19
3.3.2 Geschoß und Raumbeschreibung	20
3.3.3 Außenanlagen	22
3.3.4 Fotodokumentation	23
3.3.5 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden	28
3.3.6 Bestandrechte	29
3.3.7 Nutzflächen	29
3.2.8 Zubehör	30
3.3 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide.....	31
3.3.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag.....	31
3.3.2 Abgabenbescheide	31
3.4 Vergleichspreise	32
4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)	34
4.1 Allgemeines	34
4.2 Verkehrswert – ohne Bestandrecht.....	36
4.2.1 Sachwert	36
4.2.2 Lastenfreier Verkehrswert.....	40
4.2.3 Verkehrswert – ohne Bestandrecht.....	41
4.3 Verkehrswert – mit Bestandrecht	42
4.3.1 Bestehende Lasten.....	42
4.3.2 Verkehrswert – mit Bestandrecht	43
4.4 Zubehör	45
4.5 Zusammenfassung	46
5. Anhang.....	48

1. Anlass und Auftrag

Gericht:	Bezirksgericht Krems an der Donau Abteilung 9 Josef Wichner Straße 2 3500 Krems an der Donau
Aktenzeichen:	9 E 14/25 z
Betreibende Partei:	Dr. Martina WITTHOFF, Rechtsanwältin Sparkassenplatz 5, 3910 Zwettl als Masseverwalterin im Konkurs Dagmar Wortham, GZ 6 S 10/24h des BG Krems an der Donau
Verpflichtete Partei:	Dagmar Wortham Ferdinand Hager-Straße 10, 3562 Schönberg
vertreten durch:	Mag. Constantin KOCH, Rechtsanwalt Erwachsenenvertreter Ringstraße 63, 3500 Krems an der Donau
Wegen:	EUR 0,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
Auftrag:	Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Krems an der Donau GZ 9 E 14/25 z – ON 17 vom 29.10.2025 wurde der Autor in gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Schätzgutachten über die Liegenschaft
	Wohnhaus 3562 Schönberg am Kamp, Ferdinand Hager-Straße 10 KG 12228 Stiefern EZ 985 B-LNr. 4 1/1 Anteil
	zu erstatten. Entsprechend der telefonischen Rücksprache des fertigenden Sachverständigen mit der zuständigen Richterin am 02.02.2026 ist gegenständliche Liegenschaft alternativ, sowohl unter Berücksichtigung des bestehenden Bestandrechtes als auch bestandsfrei, zu bewerten.
Qualitäts- und Bewertungsstichtag:	20.01.2025, 2. Tag der Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- Übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Krems an der Donau GZ 9 E 14/25 z – ON 17 vom 29.10.2025
- + Mappenkopie vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen vom 17.10.2025
- + Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 29.10.2025
- + Einheitswertbescheid vom 03.10.2018

- Erhobene Grundlagen:

- + Digitales Orthofoto der betroffenen Liegenschaft
- + Kopie des aktuell gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Marktgemeinde Schönberg am Kamp
- + Auskünfte der Marktgemeinde Schönberg am Kamp betreffend Bauakt, Bau- und Benützungsbewilligungen,
- + Auskünfte der Marktgemeinde Schönberg am Kamp 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
- + Bundesanstalt für Agrarwirtschaft und Bergbauernfragen (2018): Deckungsbeiträge
- + Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Bundesfachgruppe Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Biologie (2005): Bewertungskatalog, Wien
- + DIRNBACHER, Dr. W. (2013): Mietrechtsgesetz 2013 idF des ZahlungsverzugesG 2013, Wien
- + ETZ (2023): Vergütungsrichtlinien für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke der LK NÖ, St. Pölten

- + 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
- + JÄGER/FICHTINGER/KULTERER/SCHRATT/MAIER (2013): Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes für den Bereich Land- und Forstwirtschaft in Zeiten niedrigen Zinsniveaus und volatiler Finanzmärkte, Wien
- + KERSCHNER, F. (2013): Bauerwartungsland. In: Österreichische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung 4/2013, Wien
- + KERSCHNER/KLEIBER/ERTL (2021) Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, Wien/Berlin/Linz
- + KLEIBER (2020) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Köln
- + KÖHNE, M. (2007): landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage, Berlin
- + 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
- + Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (2020): Betriebsplanung in der Landwirtschaft 2020/21, KTBL-Datensammlung, Darmstadt
- + KURZ (2011), Hecken, Geschichte und Ökologie, Anlage, Erhaltung und Nutzung
- + LINDEMANN, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Wien
- + Landwirtschaftskammer Österreich (Juni 2024): Holzmarktbericht
- + MARSCHALL, J. (1975): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Wien
- + Niedersächsische Landesforste (2021): Sortentafeln
- + ORLAINSKY/STIPPAN (2018): Vorschläge für Richtwerte von Baukosten, Bewertungstabellen samt Erläuterung, Entwurf Fassung 2018
- + Österreichisches Normeninstitut (2002) ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- + Österreichisches Normeninstitut (2008): ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung; Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2014): ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung; Teil 3: Residualwertverfahren, Wien

- **Befundaufnahme:**

1. Termin:

Datum: 16.12.2025

Anwesende Personen: Mag. Constantin KOCH, Rechtsanwalt und
Erwachsenenvertreter der verpflichteten Partei
DI Felix MONTECUCCOLI, SV-Büro Maier
Der fertigende Sachverständige

Das Objekt war versperrt und die verpflichtete Partei war nicht anwesend. Demnach konnte an diesem Tag die Liegenschaft nur von außen besichtigt werden.

Beginn der Befundaufnahme: 14:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 14:15 Uhr

2. Termin:

Datum: 20.01.2026

Anwesende Personen: Mag. Tobias GARTLER für
Mag. Constantin KOCH, Rechtsanwalt und
Erwachsenenvertreter der verpflichteten Partei
Steven WORTHAM, Sohn der Verpflichteten, tlw.
anwesend
Der fertigende Sachverständige

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

Beginn der Befundaufnahme: 13:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 14:50 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Flächenangaben, Nutzflächen**

Für die Zwecke der Erarbeitung gegenständlichen Gutachtens wurden die Längen- und Flächenangaben des Wohnhauses aus den von Marktgemeinde Schönberg am Kamp übergebenen Einreichplänen für die Errichtung des Wohnhauses, PlanNr. 11 vom 07.03.1983 und dem Dachgeschoßausbau, GZ 2082018 PlanNr. 002 vom 17.12.2008 entnommen. Für die Richtigkeit der Längen- und Flächenmaße dieser Pläne kann vom Autor keine Haftung übernommen werden.

~ **Fehlende baurechtliche Bewilligung**

Anlässlich der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass die Stiegenanlage beim Eingang im Norden gegenständlichen Objektes unterkellert ist. Im Bauakt der Marktgemeinde Schönberg am Kamp liegen betreffend die Unterkellerung dieses Eingangsbereiches keine baurechtlichen Unterlagen auf.

Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass die nachträgliche Erwirkung der erforderlichen behördlichen Bewilligungen ohne größeren Kostenaufwand möglich wäre. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ **Bestandverhältnisse**

Wie dem Grundbuchsauszug zu entnehmen ist, gibt es ein Bestandsrecht zugunsten Herrn Steven WORTHAM (geb. 21.08.1997). Gegenständlicher Mietvertrag wurde am 11.09.2023 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Vermieterin hat sich vertraglich bereit erklärt, bis 31.12.2033 auf eine Kündigung zu verzichten.

Der monatliche Hauptmietzins wurde mit € 300,00 exklusive Betriebskosten festgelegt, eine Indexierung wurde nicht vereinbart. Eine Kopie des Mietvertrages findet sich unter Pkt. 5. Anhang vorliegenden Gutachtens.

Da es sich beim gegenständlichen Objekt um ein Gebäude mit lediglich zwei Wohneinheiten handelt, geht der fertige Sachverständige davon aus, dass gegenständlicher Mietvertrag in den Anwendungsbereich des ABGB fällt und demnach nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegt.

~ **Dampfröhre im Südosten des GstNr. 3023/3 KG 12228 Stiefern**

Anlässlich der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass sich im südöstlichen Bereich des Grundstücks GstNr. 3023/3, KG 12228 Stiefern zwei Dampfröhren befinden. Diese gehen vermutlich von den östlich bzw. unter gegenständlichem Grundstück gelegenen Weinkellern aus. Der Bestand dieser Dampfröhren bzw. der vermutlich unter gegenständlichem Grundstück verlaufenden Kellerröhren sind grundbücherlich nicht sichergestellt. Der fertige Sachverständige geht daher davon aus, dass hinsichtlich dieser Dampfröhren bzw. der Kellerröhren ein außerbücherliches Recht bestünde. Dies

wurde vorliegender Bewertung unterstellt. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ Sanierungskosten

Die erforderlichen Kosten für div. Sanierungen 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 Sanierungskosten, welche tatsächlich anfallen werden, keine Haftung übernehmen.

~ Hauszu- und Ableitungen

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

Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass sich alle Hauszu- und Ableitungen in einem ordnungsgemäßen und funktionstüchtigen Zustand befinden würden. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert allenfalls entsprechend verändern.

~ Energieausweis

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

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

~ Zählerkasten, Elektroinstallation

Der Sicherungskasten entspricht vermutlich dem aktuellen Stand der Technik. Dies wurde vorliegender Bewertung unterstellt.



Sicherung-/Zählerkasten

~ 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:**

~ **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

Auf eine Erfassung des Grundbuchsatzuges an dieser Stelle wird aus Gründen der besseren Übersicht verzichtet. Dieser befindet sich unter Punkt 5. Anhang.

- 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 12228 Stiefern EZ 985**
Keine

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

- ~ **KG 12228 Stiefern EZ 985**
 - C-LNr. 5, 6, 7, 11, 12: Diverse Pfandrechte
 - C-LNr. 13: BESTANDRECHT gem Mietvertrag 2023-09-11 für Steven Wortham geb 1997-08-21
 - C-LNr. 14: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Bestandrecht laut Mietvertrag TZ 5627/2023 vom 11.09.2023:

Wie dem Grundbuchsatzug zu entnehmen ist, gibt es ein Bestandrecht zugunsten Herrn Steven WORTHAM (geb. 21.08.1997). Gegenständlicher Mietvertrag wurde am 11.09.2023 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Vermieterin hat sich vertraglich bereit erklärt, bis 31.12.2033 auf eine Kündigung zu verzichten.

Der monatliche Hauptmietzins wurde mit € 300,00 exklusive Betriebskosten festgelegt, eine Indexierung wurde nicht vereinbart. Eine Kopie des Mietvertrages findet sich unter Pkt. 5. Anhang vorliegenden Gutachtens.

Rechte/Lasten: außerbücherlich

~ **Offene Vorschreibungen/Anliegerleistungen bei der Marktgemeinde Schönberg am Kamp**

Entsprechend der schriftlichen Auskunft der Marktgemeinde Schönberg am Kamp (E-Mail vom 03.11.2025) sind keine offenen Kosten vorhanden.

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

Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Mitarbeiterin des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Krems vom 25.11.2025 bestehen zum Stichtag 25.11.2025 offene Forderungen für Kanal, Wasser, Müllgebühr, Seuchenvorsorge sowie Grundsteuer in Höhe von insgesamt € 685,50. Von diesem Betrag wurden bereits € 342,75 (4. Quartal 2024) angemeldet. Die offene Forderung für das 2. Quartal 2025 wurde seitens des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Krems bislang noch nicht angemeldet. Weiters wurde mitgeteilt, dass sämtliche Vorschreibungen an RA Dr. WINIWARTER übermittelt werden/wurden. Eine Kopie des E-Mails einer Mitarbeiterin des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Krems vom 25.11.2025 findet sich unter Pkt. 5. Anhang vorliegenden Gutachtens.

~ **Dampfrohre im Südosten des GstNr. 3023/3 KG 12228 Stiefern**

Anlässlich der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass sich im südöstlichen Bereich des Grundstücks GstNr. 3023/3, KG 12228 Stiefern zwei Dampfrohre befinden. Diese gehen vermutlich von den östlich bzw. unter gegenständlichem Grundstück gelegenen Weinkellern aus. Der Bestand dieser Dampfrohre bzw. der vermutlich unter gegenständlichem Grundstück verlaufenden Kellerröhren sind grundbücherlich nicht sichergestellt.

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

3.2 Grundstück

+ Allgemeine Beschreibung

Gegenständliche Liegenschaft ist rechteckig geformt. Die Straßenfrontlänge im Westen, hin zur Ferdinand Hager-Straße beträgt rund 24 m.

+ Lage

Bundesland:	Niederösterreich
Region:	Waldviertel
Bezirk:	Krems (Land)
Gemeinde:	Marktgemeinde Schönberg am Kamp
Katastralgemeinde:	Stiefern



Lage gegenständlicher Liegenschaften auf Basis der ÖK 1:15000

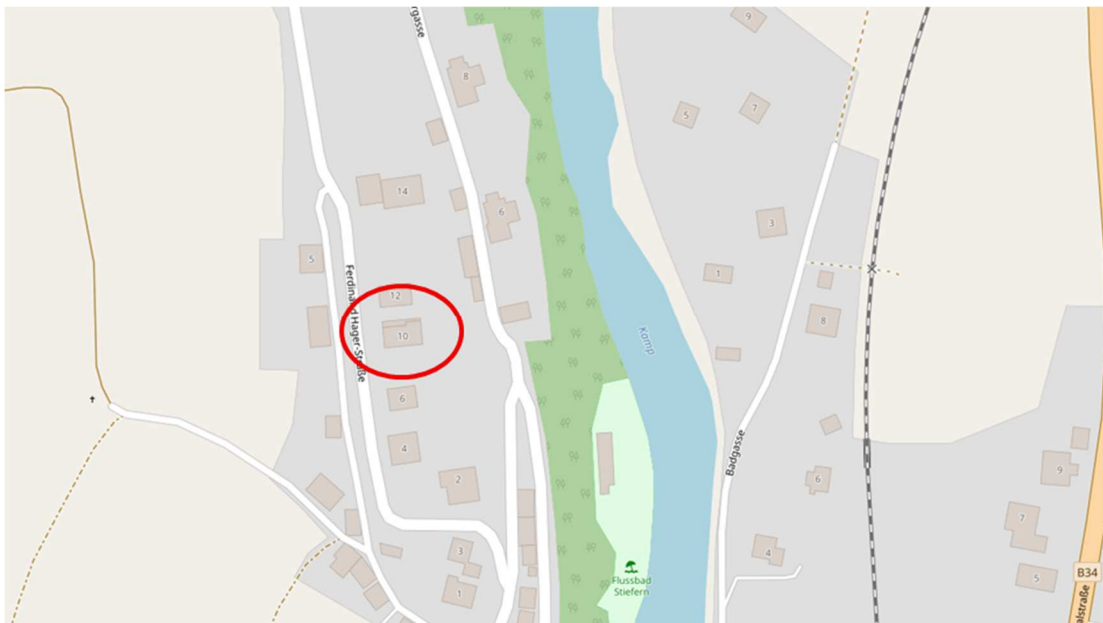
+ Kleinräumige Lage:

Lage zu Straßen, Kreuzungen

Nördlich des Ortszentrums von Stiefern in der Ferdinand Hager-Straße 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	6846 m	Bäckereien	6726 m
Kindergärten	2164 m	Lebensmittel/Supermärkte	3348 m
Volksschulen	2019 m	Apotheken	7002 m
Sonderschulen	7192 m	Postämter	7127 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	6790 m		
Allgemeinbildende Höhere Schulen	15000 m	Sonstiges	
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	15134 m	Friseure und Frisiersalons	2402 m
		Drogerien	14287 m
Gesundheit		Banken und Sparkassen	2236 m
Ärzte für Allgemeinmedizin	1121 m	Polizei (Bund, Land, Bezirk)	6243 m
Altenheime	15099 m	Rechtsanwälte	6987 m
Rettungsdienste	6243 m	Tankstellen	2528 m

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

Ruhig / laut:

In einer ruhigen Wohnstraße gelegen; gegebene Lärmbelastung, ausgehend von der in weiterer Entfernung im Osten gelegenen B34, Kampthalstraße.

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 östlich an der B34 Stiefenerstraße, ca. 750 m (11 Gehminuten) entfernt.

Grüne Umgebung, Parkanlagen, Spielplätze:

Grünflächen sind in der Umgebung vorhanden.

Verbauung der Umgebung:

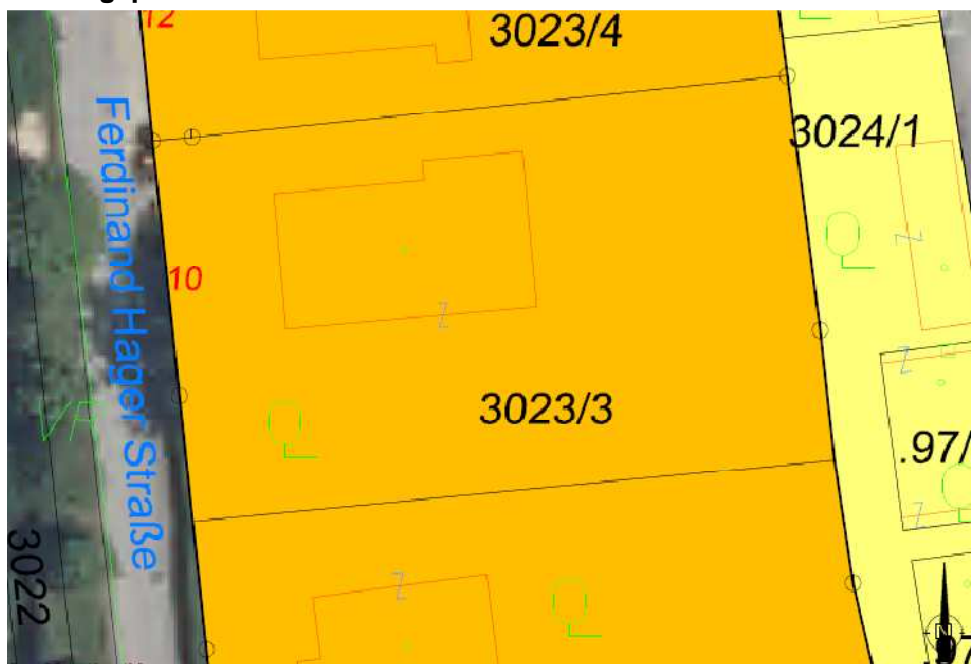
Die Grundstücke in der unmittelbaren Nähe gegenständlicher Liegenschaft sind überwiegend wohnbaulich genutzt und mit Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern bebaut.

+ 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	Stiefern*	Krems-Land
Anzahl Einwohner mit Hauptwohnsitz	58	56.625
Anzahl der Staatsangehörigkeit in Österreich	82,76 %	93,48 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit in der EU	86,21 %	97,42 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit nicht in der EU	13,79 %	2,58 %
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	---	96

+ Flächenwidmungsplan



Auszug aus dem aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Schönberg am Kamp

Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW)

+ Bebauungsplan:

Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin der Marktgemeinde Schönberg am Kamp, E-Mail vom 03.11.2025, ist kein Bebauungsplan verordnet.

+ 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 das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Gegenständliche Liegenschaften sind nicht im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes als veröffentlichungspflichtige Fläche gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) ausgewiesen.

Auf der Webseite www.altlasten.gv.at sind gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen:

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer weiterführenden Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden, sowie
- als Altlasten ausgewiesene Flächen.

Keine der gegenständlichen Liegenschaften ist im Altlastenatlas eingetragen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird das Ergebnis der Abfrage von der Webseite www.altlasten.gv.at des Umweltbundesamtes betreffend gegenständliche Grundstücke diesem Gutachten unter Punkt 5. Anhang angeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Webseite www.altlasten.gv.at nur ein geringer Anteil der in Österreich registrierten Ablagerungen und Altstandorte eingetragen sind. Aus dem Umstand, dass gegenständliche Liegenschaft nicht im Altlastenatlas eingetragen ist, kann demnach nicht geschlossen werden, dass keine Kontaminationen vorliegen.

+ Freiflächen:

Freiflächen gepflegt.

3.3 Bebauung

3.3.1 Bebauung

- ~ **Allgemeines:** Bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß.
- Das Erdgeschoßniveau befindet ca. einen halben Meter über Baugrundniveau. Das Erdgeschoß ist sohin über eine vorgelagerte Stiegenanlage mit Granitplatten und hölzernem Handlauf erreichbar
- ~ **Baubewilligungen:**
- Errichtung: GZ B-2-190 vom 10.05.1983
 - Dachgeschoßausbau: GZ B-2-1875 vom 28.04.2009
- ~ **Benützungsbewilligung/Fertigstellungsmeldung:**
- Errichtung: GZ B-2-190 vom 25.09.1989
 - Dachgeschoßausbau: GZ B-2-1875/6 vom 28.10.2014
- ~ **Offene Bauaufträge:** Entsprechend der mündlichen Auskunft einer Vertreterin der Marktgemeinde Schönberg am Kamp (E-Mail vom 03.11.2025) sind keine offenen Bauaufträge vorhanden.
- ~ **Konstruktionen:** Massivbau
- ~ **Dach:** Satteldach, Betondachsteine, Verblechungen und Regenrinnen aus verzinktem Eisenblech
- ~ **Fassaden:** Kein Vollwärmeschutz vorhanden; verputzt und gemalt, westseitig die Giebelwand außenseits mit Holzbrettern verschalt, diese sanierungsbedürftig;
- ~ **Fenster:** Überwiegend zweiflügelige, dreh-kippbare Holzfenster mit Isolierverglasung, gestrichen; tlw. renovierungsbedürftig
Kellerfenster: Metallfenster mit außenliegendem Gitter, einfach verglast, teilweise auch einflügelige dreh-kippbare Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Dachflächenfenster (Kunststofffenster) mit Isolierverglasung; zweiflügelige, dreh-kippbare Holzfenster mit Isolierverglasung

- ~ **Türen:**
 - Eingangstüre: Massive Holzfüllungstüre mit eingearbeiteten Isolierglastafeln
 - Innentüren: Überwiegend Spanplattentüren furniert mit Echtholzleimern bzw. tlw. eingearbeiteten Glastafeln
Im Keller sind Metalltüren, gestrichen, mit Stahlzargen
Im ausgebauten Dachgeschoß: Türen überwiegend Spanplattentüren gestrichen, Stahlzargen

- ~ **Stiegenanlagen:**
 - In das Kellergeschoß: Betonstiege, Belag und Handlauf fehlend; Absturzsicherung im OG fehlend
Angewendete massive Schalbetonstiege, Stufen mit Fliesen belegt, Wände und Decke verputzt und gemalt, einfach, provisorisch errichteter Handlauf
 - In das ausgebauten Dachgeschoß: Angewendete Stahlbetonstiege, Tritt- und Setzstufen mit Steinplatten befestigt, Wände tapeziert, Decke vermutlich verputzt und gemalt
 - In den Spitzboden: Klappbare Dachbodenleiter, nicht offenbar

- ~ **Heizung:** Gaszentralheizungsanlage

- ~ **Besondere Ausstattung:** Mit Zentralheizungsanlage

3.3.2 Geschoß und Raumbeschreibung

Der Grundriss gemäß dem vorgelegten Einreichplan stimmt überwiegend mit den Gegebenheiten in der Natur überein. Lediglich im Kellergeschoß wurden zwei Zwischenwände nicht errichtet. Zudem wurde im nördlichen Bereich ein zusätzlicher kleiner Kellerraum angebaut.

Kellergeschoß

Bestehend aus mehreren Kellerräumen, einem Heizraum und einer Garage.

- Böden: Betonboden, Teppichboden, Ziegelboden
- Wände: verputzt und gemalt, tlw. verputzt und gemalt und tlw. verflies, tapeziert, verflies, tlw. verflies und tlw. tapeziert
- Decken: verputzt und gemalt, tapeziert

Die Versorgungsleitungen sind auf Putz verlegt.

Die Garage ist nach Westen orientiert und verfügt auch über eine Montagegrube. Das Garagentor ist ein händisch betätigbares Kipptor.

Erdgeschoß

Bestehend aus einem Wohn-Esszimmer, einer Küche, einem Flur, zwei Zimmer, einem Schlafzimmer, einem Abstellraum, einem Badezimmer und einem WC sowie einer nach Osten orientierten Terrasse.

- Böden: Steinboden, Eschenparkett, Fliesenboden
- Wände: verputzt und gemalt, tlw. verputzt und gemalt und tlw. verflies, tapeziert, verflies, tlw. verflies und tlw. tapeziert
- Decken: verputzt und gemalt, tapeziert

Vom Wohn-Esszimmer führt eine Terrassentüre auf die ostseitig vorgelagerte Terrasse; hier der Boden mit Granitplatten belegt.

Im Badezimmer sind ein gebautes Bidet, ein Waschtisch und eine Badewanne eingebaut.

Im WC sind eine WC-Muschel und ein Waschtisch vorhanden.

Ausgebautes Dachgeschoß

Bestehend aus einem Esszimmer/Wohnraum, einem Badezimmer, drei Zimmern und einem nach Osten orientierten Balkon.

- Böden: Kunststoffboden, Fliesenboden
- Wände: verputzt und gemalt, tlw. verflies und tlw. tapeziert
- Decken: verputzt und gemalt, mit Kunststoff beschichteten Platten verkleidet; Dachschrägen

Im Esszimmer/Wohnraum befindet sich ein gesetzter Kachelofen mit einer Sitzbank. Von hier aus ist auch der Balkon über eine große Holzbalkontüre erreichbar.

Der Balkon ist nach Osten orientiert und hat eine Fliesenboden sowie ein Geländer aus Holz; die Untersicht des Dachstuhles ist sichtbar.

Im Badezimmer sind eine Badewanne, eine eingebaute Duschkabine, ein WC und ein Waschtisch vorhanden.

3.3.3 Außenanlagen

~ Bauliche Außenlagen

- Einfriedung: Nordseitig befindet sich ein Zaun auf Streifenfundament mit aufgesetztem Gitterzaun; Südseitig ist das Objekt ebenso tlw. mit einem Maschendrahtzaun auf Metallstehern eingefriedet; Ostseitig ist offensichtlich die Oberkante der Böschung die Begrenzung; Straßenseitig befindet sich eine massiv gemauerte Mauer mit einzelnen Pfeilern, dazwischen die Felder mit Holz ausgefacht.
- Traufbereich: Betoniert und mit Natursteinplatten belegt; Traufpflaster tlw. stark gesetzt und breite Fuge zwischen Gebäude und Pflaster bestehend
- Garagenabfahrt: Sehr steil und mit Natursteinplatten befestigt
- Dampföhre: In der südöstlichen Ecke, im Nahebereich der Steilböschung, befinden sich zwei Dampföhren von vermutlich darunter liegenden Weinkellern.

~ Sonstige Außenlagen

- Grünflächen: Einfache Grünanlage, gepflegte Grünflächen, teilweise Zierpflanzen, einige Zierbäume (Birken, Silberfichten, Ahorn), entlang der Grundgrenze diverse Sträucher (zB. Thujenhecke)

3.3.4 Fotodokumentation

Außenansichten



Westfassade

Nordfassade



Ostfassade

Ost- und Sudfassade

Stiegenanlagen



Stiegenanlage außen



Stiegenanlage in das Kellergeschoß



Stiege in das ausgebaut Dachgeschoß

Geschoße/Räumlichkeiten

Kellergeschoß



Vorraum



Technikraum mit Heizung



Lagerraum



Garage mit Montagegrube

Erdgeschoß I



Wohnbereich



Essbereich



Ostseitig vorgelagerte Terrasse



Küche



Flur



Zimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

Ausgebautes Dachgeschoß



Gesetzter Kachelofen im Esszimmer/Wohnbereich



Esszimmer/Wohnraumbereich mit Bereich für Küche



Balkon



Badezimmer



Zimmer

Außenanlagen



Westseitiger Garten, hin zur Ferdinand Hager-Straße



Garageneinfahrt, sehr steil



Südlicher Garten



Nordöstlicher Garten im Bereich der Steilböschung

3.3.5 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden

+ Bau- und Erhaltungszustand

Das gegenständliche Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, normalen Bau- und Erhaltungszustand. Es sind jedoch diversen Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten.

+ Ausbaumängel

- Der Handlauf in das Kellergeschoß ist provisorisch errichtet
- Tlw. Sesselleisten fehlend

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

+ Schäden

- Fassade sanierungsbedürftig
 - Fenster und Terrassentüren tlw. sanierungsbedürftig
 - Die Einbauküche weist Gebrauchsspuren auf und ist sanierungsbedürftig
 - Böden und Wände sind tlw. abgewohnt und sanierungsbedürftig
 - Die Granitplatten auf der Terrasse sind tlw. gesprungen, hier auch Setzungen vorhanden
 - Das Traufpflaster hat sich tlw. gesenkt und ist sanierungsbedürftig
 - Im Badezimmer sind tlw. Spuren von Schimmel an der Decke sichtbar, dies vermutlich aufgrund von Gebrauchsfehler
 - Die Untersicht des Dachstuhles auf dem Balkon ist tlw. sanierungsbedürftig
 - Im Dachgeschoß sind teilweise Schäden an am Gipskartonausbau sichtbar
- Weitere Schäden wurden in obiger Beschreibung bereits ausgeführt und werden an dieser Stelle nicht mehr gesondert beschrieben.

+ Fotodokumentation



Putzschäden an Garageneinfahrt



Setzungsrisse beim Traufpflaster



Untersicht des Dachstuhles im Bereich des Balkons



Provisorischer Handlauf in das Kellergeschoß

3.3.6 Bestandrechte

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war das Obergeschoß an den Sohn der Verpflichteten, Herrn Steven WORTHAM vermietet. Gegenständlicher Mietvertrag ist grundbücherlich sichergestellt und wurde am 11.09.2023 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Vermieterin hat sich vertraglich bereit erklärt, bis 31.12.2033 auf eine Kündigung zu verzichten.

Der monatliche Hauptmietzins wurde mit € 300,00 exklusive Betriebskosten festgelegt, eine Indexierung wurde nicht vereinbart. Eine Kopie des Mietvertrages findet sich unter Pkt. 5. Anhang vorliegenden Gutachtens.

3.3.7 Nutzflächen

Objekt	Gebäudeteil	Bruttogrundfläche (m²)	UF*)	Nutzfläche (m²)	
				Wohnung	sonstige
Einfamilienhaus					
KG	Garage, Heizraum, Lagerraum, div. Zimmer				101,75
EG	Vorraum, Küche, div. Zimmer, Bad, WC etc.			97,20	
DG	Vorraum, Küche, div. Zimmer, Bad, WC etc.			92,62	
Summe				189,82	101,75

3.2.8 Zubehör

Pos. Nr.	Gegenstand	Marke	Beschreibung
Erdgeschoß			
Küche			
1	Einbauküche		Ca. 35 Jahre alt; Korpus aus Spanplatten, Kunststoff beschichtete Arbeitsflächen, Fronten bzw. Türchen überwiegend Massivholz, deutlich abgewohnt
2	Einbaugeräte		
	~ Elektroherd	AEG	mit Ceranfeld, vierflammig mit zugehörigem Backrohr
	~ Geschirrspülmaschine	BOSCH	



Einbauküche samt Einbaugeräten

3.3 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide

3.3.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

+ Auskunft des Finanzamtes Waldviertel

~ Einheitswertbescheid zum 01.01.2017

Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

EWAZ: 23/441-4-0184/3

Grundbuch/Katastralgemeinde 12228 Stiefern Einlagezahl 985 teilw.

Grundstücksnummer 3023/3 - Auflistung siehe Anhang B

Einheitswert, Summe gesamt € 19.400,00

Erhöhter Einheitswert, Summe gesamt € 26.100,00

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 26.100 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert 19.400 Euro.

Grundsteuermessbetrag € 46,72

3.3.2 Abgabenbescheide

+ Bescheide Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Krems

~ Abgabenbescheid Abfallwirtschaftsgebühr, gültig ab 01.01.2024 (br.) € 330,43

~ Abgabenbescheid Seuchenvorsorge, gültig ab 01.01.2021 (br.) € 15,00

~ Grundsteuerbescheid Grundsteuer B, gültig ab 01.01.2017, p.a. (br.) € 233,60

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 an der Donau	6104	2021	01.09.2021	12228	Stiefiern	1099	12228 - 2973/4	1.246	Ferdinand-Hager-Str. 3562 Schönberg	75,00	93.450	Hofbauer	Redlberger Redlberger	BW; DB Dampfbröhen
2	Krems an der Donau	4802	2021	28.06.2021	12228	Stiefiern	1060	12228 - 182/5	802	Im Gleißeln 3562 Schönberg	90,40	72.500	Poiger-Erben	Labner Deibler	BW
3	Krems an der Donau	4831	2021	02.07.2021	12228	Stiefiern	1060	12228 - 182/4	801	Im Gleißeln 3562 Schönberg	99,88	80.000	Poiger-Erben	Passweg	BW
4	Krems an der Donau	5086	2025	15.07.2025	12222	Plank am Kamp	455	12222 - 598/17	1.150	Sonnenweg 3564 Plank am	51,30	59.000	Wick	Pichler	BW; spitze dreieckige Form
5	Krems an der Donau	6692	2024	24.10.2024	12222	Plank am Kamp	467	12222 - 130/3	595	Römerweg 3564 Plank am	52,10	31.000	Strasser-Schwarzenberger	Poigenfürst Poigenfürst	BW; schöne viereckige Form
6	Krems an der Donau	5494	2021	26.07.2021	12222	Plank am Kamp	481	12222 - 129/3 12222 - 129/4	1.124	Römerweg 3564 Plank am	44,48	50.000	Weiß	Walenta Walenta	BW, 2 Grundstücke
gewidmetes Bauland (BA, BW) - weitgehend mit Einfamilienhäuser bebaut															
7	Krems an der Donau	4473	2022	02.06.2022	12228	Stiefiern	853	12228 - .142 12228 - .143	1.172	Kamptalstraße 20 3564 Plank am	-	65.000	Vogler	Zöchling Zöchling	BauFIGeb: 73 m ² ;
8	Krems an der Donau	3635	2023	28.04.2023	12228	Stiefiern	545	12228 - .111 12228 - 3431	1.010	Kamptalstraße 18 3564 Plank am	-	360.000	Pohimann Rozga	Mrkvicka	BauFIGeb: 222 m ² ; zuzügl. Preis Inventar.
9	Krems an der Donau	6667	2021	06.07.2021	12228	Stiefiern	702	12228 - .135 12228 - 3227/2	3.350	Heimtalweg 7 3562 Stiefiern	-	300.000	Kampelmühler Kampelmühler	Tschiesche	NutzFl: 170 m ² BauFIGeb: 183 m ² ; gesplittet
10	Krems an der Donau	1216	2022	27.12.2021	12228	Stiefiern	702	12228 - .135 12228 - 3227/2	7.616	Heimtalweg 7 3562 Stiefiern	-	310.665	Tschiesche	Thorstensen	Nahverhältnis (verwandt);
11	Krems an der Donau	6416	2021	13.09.2021	12228	Stiefiern	14	12228 - 11/1 12228 - .13	541	Hauptstraße 12 3562 Schönberg	-	198.000	Döller	AREAL Immobilien	Widmung: Bauland - Agrargebiet;
12	Krems an der Donau	977	2025	19.12.2024	12228	Stiefiern	1141	12228 - .127	222	Hauptstraße 16 3562 Stiefiern	-	60.000	LEGIA GmbH	Polster	BauFIGeb: 124 m ² ; unbewohntes Gebäude,
13	Krems an der Donau	1078	2024	01.02.2024	12227	Schönberg	1215	12227 - .53 12227 - 105/2	811	Hauptstraße 26 3562 Schönberg	-	340.000	Kleinschuster	Dallinger Vogl	BauFIGeb: 269 m ² ; Keller ;
14	Krems an der Donau	2730	2021	16.04.2021	12201	Altenhof	148	12201 - 30/3	273	Altenhof 33 3564 Altenhof	-	16.500	Greulberger	Kulig	BauFIGeb: 32 m ² ; sanierungsbedürftig

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m ²	Adresse	€ je m ²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
15	Krems an der Donau	2473	2022	03.02.2022	12201	Altenhof	145	12201 - 93/17	495	Altenhof 50 3564 Altenhof	-	120.000	Wirth	Avdi	BauFIGeb: 139 m2; Preis inkl. Inventar;; Widmung:
16	Krems an der Donau	3310	2021	15.03.2021	12222	Plank am Kamp	265	12222 - .106 12222 - 107/7	1.118	Kamptalstraße 36 3564 Plank am	-	185.000	Krönke	Ösmer Ösmer	BauFIGeb: 241 m2; sanierungsbedürftig
17	Krems an der Donau	5757	2023	15.11.2022	12222	Plank am Kamp	410	12222 - 65/6	874	Kremserstraße 16 3564 Plank am	-	265.733	Schwarzenberger	Haslinger Haslinger	BauFIGeb: 122 m2;
18	Krems an der Donau	3581	2025	09.05.2025	12222	Plank am Kamp	383	12222 - 596/18	1.070	Sandgrube 14 3564 Plank am Kamp	-	252.000	Miklas	Tögel	BauFIGeb: 161 m2; Auslandstransaktion;
19	Krems an der Donau	7838	2025	18.11.2025	12222	Plank am Kamp	190	12222 - .63 12222 - 131/4	662	Kamptalstraße 54 3564 Plank am	-	157.000	Mrazek	Gerbing	Preis inkl. Inventar;; samt Gerätschuppen
20	Krems an der Donau	4268	2024	26.06.2024	12222	Plank am Kamp	150	12222 - .46	2.388	Kamptalstraße 74 3564 Plank am	-	65.000	Wirth Wirth	Wolf Ebrahimi Kahrizangi	BauFIGeb: 513 m2;
21	Krems an der Donau	6377	2023	26.09.2023	12222	Plank am Kamp	349	12222 - 206/28	665	Waldweg 9 3564 Plank am Kamp	-	109.000	Wirth-Schaden Wirth	Hödl	BauFIGeb: 93 m2; k erwerben Kaufgegenstand
22	Krems an der Donau	1574	2024	14.02.2024	12222	Plank am Kamp	374	12222 - 206/29	662	Waldweg 11 3564 Plank am Kamp	-	325.000	Rapp	Jeitler Vata	BauFIGeb: 146 m2; Keller ; Preis inkl. Inventar;;
23	Krems an der Donau	6734	2023	23.10.2023	12221	Oberplank	343	12221 - .18 12221 - 40	1.666	Oberplank 15 3564 Oberplank	-	210.000	Weber Weber	Jerabek	leichter Mauerfeuchte im Erdgeschoß
24	Krems an der Donau	2619	2024	11.04.2024	12201	Altenhof	155	12201 - 142/1	1.734	Altenhof 42 3564 Altenhof	-	250.000	Grassl	Klieber Aufschnaiter	BauFIGeb: 82 m2;

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 – ohne Bestandrecht

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:

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 (BA, BW) - unbebaut													
1	6104	2021	01.09.2021	Stiefen	1099	12228 - 2973/4	1 246	75,00	BW; DB Dampfröhren	0%	21,44%	5%	95,63
2	4802	2021	28.06.2021	Stiefen	1060	12228 - 182/5	802	90,40	BW	0%	22,31%	0%	110,57
3	4831	2021	02.07.2021	Stiefen	1060	12228 - 182/4	801	99,88	BW	0%	22,26%	0%	122,10
4	5086	2025	15.07.2025	Plank am Kamp	455	12222 - 598/17	1 150	51,30	BW; spitze dreieckige Form	10%	2,53%	5%	60,76
5	6692	2024	24.10.2024	Plank am Kamp	467	12222 - 130/3	595	52,10	BW; schöne viereckige Form	10%	6,06%	0%	60,79
6	5494	2021	26.07.2021	Plank am Kamp	481	12222 - 129/3 12222 - 129/4	1 124	44,48	BW, gemeinsam 2 Grundstücke	10%	21,94%	0%	59,67

Valorisierung in Anlehnung an Immobilienpreisspiegel; Bezirk: Krems-Land
 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser - normale Wohnlage
 Preis IPS 2025 € 92,64 je m²
 Preis IPS 2021 € 76,55 je m²
 Jahre 4
 mittlere Preissteigerung p.a. 4,9%
 Bewertungsstichtag 20.01.2026

Mittelwert: 84,92
Mittelwert - gerundet: 85,00

Der Mittelwert der mittels Zu- und Abschlägen angepassten Vergleichswerte errechnet sich, wie oben dargestellt, gerundet mit € 85,00 je m². Der Freigrundwert gegenständlicher Liegenschaft wird demnach mit **€ 85,00 pro m²** angesetzt.

~ Bodenwert - Bauland (BW)

KG 12228 Stiefen

Gst.Nr. 3023/3 EZ 985

977 m²

Summe

977 m²

Wert in € / m²:

€ 85,00

€ 83.045

~ Zuschlag für vorhandene Aufschließung

Diese berechnen sich nach der Formel:

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

Bauplatzfläche m² (BF), GstNr. 3023/3: 977

Einheitssatz (ES): € 450,00

Bauklassenkoeffizient (BKK): 1,00

Aufschließungskosten (A): € 14.066

BODENWERT

€ 97.111

~ BAUWERT

> Normalherstellungskosten (NHK)

Herstellungskosten für Wohngebäude 2025 lt. POPP (2025); Wertbasis: I. Quartal 2025
 Valorisierung der Baukosten mit Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau

Preisbasis	BPI 2020
I.Qu. 2025	135,5
III.Qu. 2025	136,5
Steig.-Fak.	1,0074

Normalherstellungskosten € je m² Nutzfläche

	Preisbasis	NHK-netto veröffentl.	NHK-brutto veröffentl.	NHK-brutto valor.
Wohngeschosse	I.Qu. 2025		2.900	
Ausstattungsqualität: normal				
Zuschlag für überdurchschnittliche Raumhöhen	0%			
Berichtigung - Objektgröße	10%			
Stadt-Land-Gefälle	-20%			
angepasster Wert			2.552	2.571

> Herstellungskosten (HK)

Normalherstellungskosten des gegenständlichen Objektes berichtigt um Teilabweichungen

- Berücksichtigung der Teilabweichungen

Obj.	Begründung d. Abweichung	NHK €/m ²	%	HK €/m ²
Keller, einfach; 50% vom Wohngeschoß		2.571	-50,0%	1.285
Erdgeschoss, Wohnräume - normal		2.571	0,0%	2.571
Dachgeschoss, einfach ausgebaut; 80% vom Wohngeschoß		2.571	-20,0%	2.057

> Herstellungswert (Neubauwert)

Herstellungskosten mal Bruttorauminhalt abzüglich Ausbaumängel

Obj.	Gebäudeteil	Nutzfläche (m ²)	HK €/ m ²	HW € gesamt
Einfamilienhaus				
KG	Garage, Heizraum, Lagerraum, div. Zimmer	101,75	1.285	130.791
EG	Vorraum, Küche, div. Zimmer, Bad, WC etc.	97,20	2.571	249.885
DG	Vorraum, Küche, div. Zimmer, Bad, WC etc.	92,62	2.057	190.489

vorläufiger Herstellungswert - gesamt

€ 571.165

- Berücksichtigung des besonderen Ausbaues und der Ausbaumängel

besonderer Ausbau		
Kachelofen im DG		€ 15.000
Ausbaumängel:		
keine gesondert angesetzt, bei Wertminderung wegen Mängel und Schäden berücksichtigt		€ 0
Herstellungswert (Neubauwert)		€ 586.165

> gekürzter Herstellungswert

Herstellungswert abzüglich Wertminderung durch Mängel und Schäden

- Wertminderung wegen Mängel und Schäden

Überarbeitung, Sanierung - Kellergeschoß	101,75 m ²	á € 300,00	€ 30.525
Überarbeitung, Sanierung - Erdgeschoß	97,20 m ²	á € 500,00	€ 48.600
Überarbeitung, Sanierung - Dachgeschoß	92,62 m ²	á € 400,00	€ 37.048
Wertminderung wegen Mängel und Schäden - gesamt			-€ 116.173
gekürzter Herstellungswert			€ 469.992

> Gebäude - Sachwert

gekürzter Herstellungswert abzüglich der gemeinsamen technischen Wertminderung

- Alterswertminderung (linear)

Bewertungsjahr		2026
Baujahr	Errichtet 1983, 2009 Ausbau im DG	
gewöhnliche Nutzungsdauer (J.)		80
Aufgrund der gegebenen Baumaterialien, des Zustandes der tragenden Bauteile und des guten Erhaltungszustandes sowie der Nutzungsmöglichkeit gegenständlichen Objektes wird die Restnutzungsdauer (RND) in Anlehnung an die Nutzungsfaktoren nach SEISER (2020) wie folgt angesetzt:		35
angesetztes Alter (J.)		45
relatives Alter		0,5625
Restwert (RW)		0,4375
<u>Alterswertminderung - linear</u>		<u>-56,25%</u>
Wertminderung wegen Alters		-€ 264.370
Gebäude - Sachwert		€ 205.621

> Gebäudewert

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

- Kosten der umgehend anfallende Kosten

keine € 0

- Abbruchkosten

keine € 0

- 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 gegen-ständig keine wirtschaftliche Wertminderung mehr angesetzt werden.

keine € 0

Gebäudewert - Objekte € 205.621

> Wert der baulichen Außenanlagen

Einfriedung, div. Befestigungen etc.

Diese werden abgeleitet aus Vergleichsobjekten pauschal angesetzt

4,0% Zeitwert des Wohnhauses also von € 205.621

Wert der baulichen Außenanlagen € 8.225

BAUWERT

Gebäudewert und Wert der baulichen Außenanlagen ergibt den Bauwert

Gebäudewert - Objekte € 205.621

Wert der baulichen Außenanlagen € 8.225

BAUWERT € 213.846

~ WERT DER SO. ANLAGEN

keine € 0

WERT DER SO. ANLAGEN € 0

~ SACHWERT

Bodenwert € 97.111

Bauwert € 213.846

Wert der so. Anlagen € 0

Sachwert gesamt € 310.957

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 nördlich des Ortszentrums von Stiefen in einer ruhigen Lage. Neben der Beurteilung der Marktgängigkeit sind für den Ansatz der Marktanpassung insbesondere folgende Merkmale von Bedeutung:

- + schöne Aussichtslage
- +/- leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft
- schlechte Infrastruktur, für Besorgungen des tägl. Lebens ist ein PKW erforderlich
- gegebene Lärmbelastung, ausgehend von der Bundesstraße
- kein Vollwärmeschutz
- Gaszentralheizung
- Lüftungsröhren am Rand (SO) des Grundstückes

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

Daraus abgeleitet kann zusammengefasst beim gegenständlichen Sachwert von € 264.000,00 die Marktanpassung mit einem **Abschlag von 15 %** festgesetzt werden.

~ **Verkehrswert**

Der Verkehrswert errechnet sich daher wie folgt:

Sachwert		€ 310.957
Marktanpassungsabschlag	-15% vom Sachwert	-€ 46.644
Verkehrswert		€ 264.313
Verkehrswert - (gerundet)		€ 264.000

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

4.2.3 Verkehrswert – ohne Bestandrecht

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 25.11.2025 **Gebühren in der Höhe von € 568,70 offen**

Demnach errechnet sich:

Liegenschaft - KG 12228 Stiefen EZ 985	
Lastfreier Verkehrswert	€ 264 000,00
abzüglich offener Forderung mit Dinglicher Wirkung (Stand 25.11.2025), ohne Grundsteuer	-€ 568,70
geldlastenfreier Verkehrswert - gerundet	€ 263 431,30
Verkehrswert - ohne Bestandrecht (gerundet)	€ 263 000,00

Dieser fiktiv geldlastenfreie Verkehrswert versteht sich als Verkehrswert ohne Berücksichtigung des bestehenden Mietrechtes für Herrn Steven WORTHAM. Die außerbücherliche Dienstbarkeit der Dampfrohren bzw. der Kellerröhren wurde dabei aber entsprechend berücksichtigt.

4.3 Verkehrswert – mit Bestandrecht

4.3.1 Bestehende Lasten

+ Allgemeines

Folgend wird das befristete Mietrecht als Last der Liegenschaft bewertet. Da es bei der Bewertung der Last um die Ermittlung des Barwertes im Hinblick auf die Wertminderung der Liegenschaft geht, wird folgend der Liegenschaftszinssatz für eine Wohnbauliegenschaft verwendet. Dieser wird für gegenständliche Liegenschaft, insbesondere unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzung und Lage, mit 3,5 % als angemessen erachtet. Da die Miete gegenständlich nicht indexiert ist, muss für die Bewertung folgend die Inflation, welche für die nächsten Jahre mit 2,5 % angesetzt wird, in den Zinssatz eingerechnet werden. Der Kapitalisierungszinssatz errechnet sich demnach folgend mit 6,1 % $((1,035 \times 1,025 - 1) \times 100)$

~ Mieter Steven WORTHAM

Herr Steven WORTHAM
geb. 21.08.1997

Entsprechend den Bestimmungen des Mietvertrages vom 11.09.2023 wurde das Mietverhältnis betreffend die Wohnung im gesamten ausgebauten Dachgeschoß des Wohnhauses 3562 Stiefern, Ferdinand Hager-Straße 10 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Vermieterin hat jedoch bis zum 31.12.2033 auf die Ausübung des Kündigungsrechtes verzichtet.

Als Hauptmietzins wurde ein Betrag von € 300,00 pm (ohne Indexierung), vereinbart. Bei der gegebenen Nutzfläche der Wohnung im DG von 92,62 m² errechnet sich die monatliche Miete gerundet mit € 3,24 je m² NFI. Zusätzlich werden anteilige Betriebskosten sowie anteilige Kosten für Heizung und Strom in Rechnung gestellt.

Der Mieter ist auch berechtigt, den Garten und den Keller mitzubedenutzen. Kautions wurde keine vereinbart bzw. keine übergeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung im Dachgeschoß erscheint ein Mietansatz von € 6,00 je m² NFI als angemessen. Die Mitbenutzung des Gartens und des Kellers wird pauschal mit einem Betrag von € 80,00 pm angesetzt.

Der Wert des Mietrechtes wird folgend aus der Differenz zwischen der angemessenen Miete zuzüglich des Rechtes der Mitbenutzung des Kellers, abzüglich der bezahlten Miete - bezogen auf die restliche Dauer des Mietverhältnisses - errechnet.

Somit errechnet sich:

Wert des Mietrechtes für Steven WORTHAM

Objekt	NFI. (m ²)	Miete/m ² pm	Miete pm	Miete pa
angemessene Miete	92,62 m ²	€ 6,00	€ 555,72	€ 6.668,64
Mitbenützung Keller und Garten		pauschal	€ 80,00	€ 960,00
bezahlte Miete			-€ 300,00	-€ 3.600,00
Zwischensumme				€ 4.028,64
Kapitalisierungszinssatz			6,1%	
Restlaufzeit des Mietvertrages			7,9 Jahre	
Barwertfaktor			6,1247	
Barwert				€ 24.674,08
Wert des Mietrechtes - gerundet				€ 24.700,00

4.3.2 Verkehrswert – mit Bestandrecht

Folgend wird vom lastenfreien Verkehrswert unter Berücksichtigung des bestehenden Mietrechtes der fiktiv geldlastenfreie Verkehrswert, also der Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender Geldlasten, ermittelt.

Da ein mit einem Mietrecht belastetes Ein- oder Zweifamilienhaus in vergleichbaren Regionen hinsichtlich ihres Verkehrswertes stärker wertgemindert ist, wie sich dies aus dem rechnerischen Barwert des Mietrechtes ergibt, ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich. Unter Berücksichtigung der gegebenen Restlaufzeit des Mietrechtes, des eingeschlossenen Rechtes der Mitbenützung des Kellers, dem Umstand, dass der Anteil des Bodenwertes am Sachwert der Liegenschaft gering ist und unter Beachtung der gegebenen Nutzung und Lage der Liegenschaft erscheint gegenständlich eine Marktanpassung mit einem Abschlag von 5,0 % als angemessen.

Liegenschaft - Wohnhaus 3562 Stiefern, Ferdinand Hager-Straße 10

Verkehrswert ohne dingliche Forderungen		€ 263 000
abzüglich Wert des Mietrechtes für Steven WORTHAM		-€ 24 700
Zwischensumme		€ 238 300
Marktanpassung	Abschlag -5,0%	-€ 11 915
Verkehrswert - mit Wohnungsrecht		€ 226 385
Verkehrswert - mit Bestandrecht (gerundet)		€ 226 000,00

Das verbücherte Bestandrecht für Herrn Steven WORTHAM (geb. 21.08.1997) sowie die außerbücherliche Dienstbarkeit für die Dampfrohre bzw. die Kellerröhre wurde dabei entsprechend berücksichtigt.

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft außer den obigen Rechten/Lasten und den bestehenden Pfandrechten bzw. der Einleitung von Versteigerungsverfahren keine weiteren bücherlichen Rechte und Lasten bestehen und auch keine weiteren außerbücherlichen Rechte/Lasten bekannt sind, kann der oben ausgewiesene Verkehrswert auch als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also als Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bücherlicher oder außerbücherlicher Geldlasten bezeichnet werden.

4.4 Zubehör

Pos. Nr.	Gegenstand	Marke	EURO
Erdgeschoß			
Küche			
1	Einbauküche		€ 600,00
2	Einbaugeräte		€ 200,00
Gesamtsumme			€ 800,00
Wert Zubehör, 1/1 Anteil			€ 800,00

4.5 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der **Verkehrswert** der unten genannten Liegenschaft zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 20.01.2026

Wohnhaus

3562 Schönberg am Kamp, Ferdinand Hager-Straße 10

KG 12228 Stiefern EZ 985 B-LNr. 4 1/1 Anteil

Verkehrswert – ohne Bestandrecht

- Verkehrswert – 1/1 Anteil (gerundet) **€ 263.000,00**

Verkehrswert – mit Bestandrecht

- Verkehrswert – 1/1 Anteil (gerundet) **€ 226.000,00**

Wert des Zubehörs

- Verkehrswert – 1/1 Anteil (gerundet) **€ 800,00**

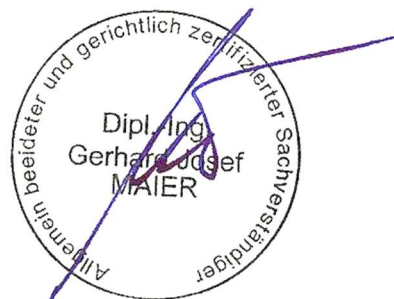
Entsprechend den Bestimmungen des § 143 (1) der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen, soweit der Gläubiger für diese Belastung kein Vorzugspfandrecht genießt. Die Rückstände 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 19.02.2026



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

- + Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 29.10.2025
- + Auszug aus dem Altlastenportal
- + Grundrisse
- + Mietvertrag vom 11.09.2023
- + Einheitswertbescheid
- + Abgabenbescheide
- + E-Mail vom Gemeindeverband Krems vom 25.11.2026

Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12228 Stiefern
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

EINLAGEZAHL 985

 Letzte TZ 5652/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3023/3	GST-Fläche *	977	
	Bauf.(10)	144	
	Gärten(10)	833	Ferdinand Hager-Straße 10

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 1 a gelöscht
 ***** B *****
 4 ANTEIL: 1/1
 Dagmar Wortham
 GEB: 1965-01-29 ADR: Ferdinand-Hager-Straße 10, Schönberg, Kamp 3562
 a 3591/2007 IM RANG 2820/2007 Kaufvertrag 2007-04-05 Eigentumsrecht
 b 7518/2016 Scheidungsvergleich 2016-09-13 Eigentumsrecht
 c 7518/2016 Zusammenziehung der Anteile
 d 6787/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens (6 S 10/24 h)
 ***** C *****
 5 a 3591/2007 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-04-05
 PFANDRECHT EUR 144.200,--
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 28.840,-- für
 Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
 Aktiengesellschaft
 6 a 3591/2007 Pfandurkunde 2007-04-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 91.000,--
 für Weinviertler Sparkasse AG
 IM RANG NACH C-LNR 5a
 b gelöscht
 7 a 4269/2010 Pfandurkunde 2010-06-22
 PFANDRECHT EUR 61.129,20
 höchstens 20 % Z, höchstens 20 % VuZZ, NGS EUR 12.225,84
 für Weinviertler Sparkasse AG, FN 210844s
 b gelöscht
 11 a 1755/2014 Pfandurkunde 2014-03-14
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 91.000,--
 für Raiffeisenbank Langenlois eGen (FN 47224y)
 12 a 2904/2018 Zahlungsbefehl 2018-01-29
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.570,--
 4 % Z ab 2017-08-02, Kosten EUR 514,86 samt 4 % Z ab
 2018-01-29, Antragskosten EUR 450,52 für
 Dr. Johannes Öhlböck geb 1975-03-01 (6 E 425/18 h)
 13 a 5627/2023

BESTANDRECHT
gem Mietvertrag 2023-09-11 für
Steven Wortham geb 1997-08-21
14 a 5652/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem § 119
IO (9 E 14/25z)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
***** Für den Amtsgebrauch


Grundbuch

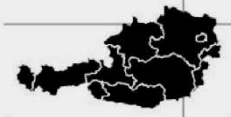
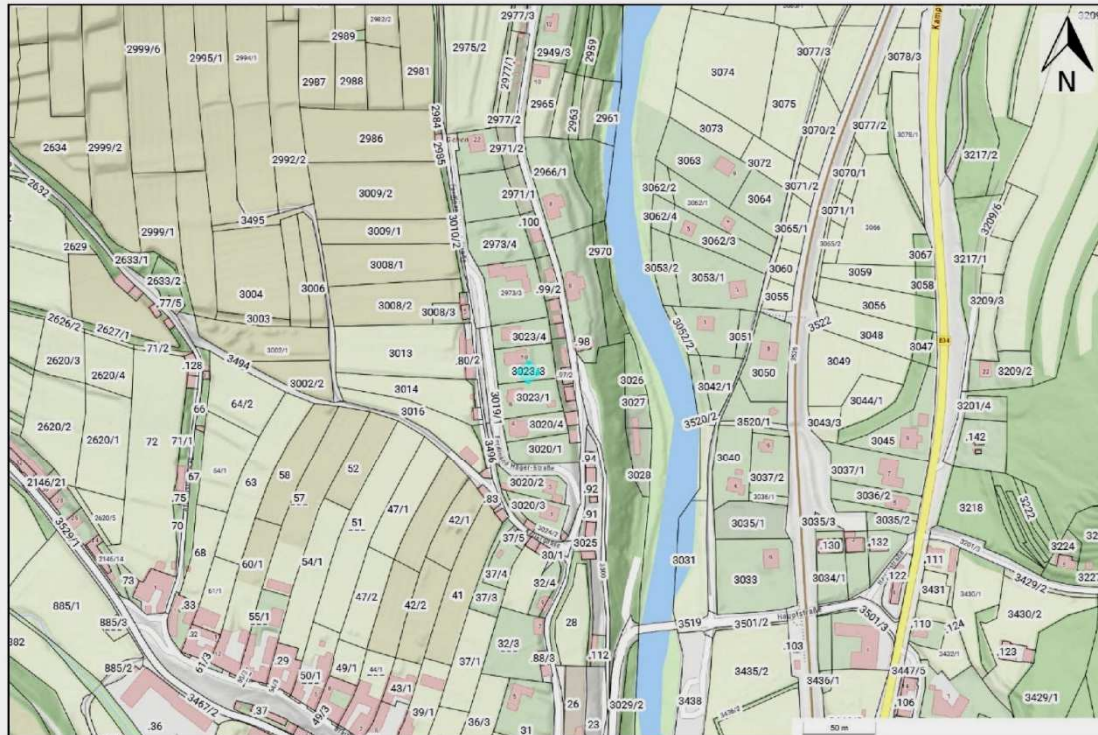
29.10.2025 11:17:00

Auszug aus dem Altlastenportal

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status

 erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

 beurteilt "keine Altlast"

 Altlast vorgeschlagen

 Altlast

 dekontaminiert vorgeschlagen

 dekontaminiert

 gesichert vorgeschlagen

 gesichert

 Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

 Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

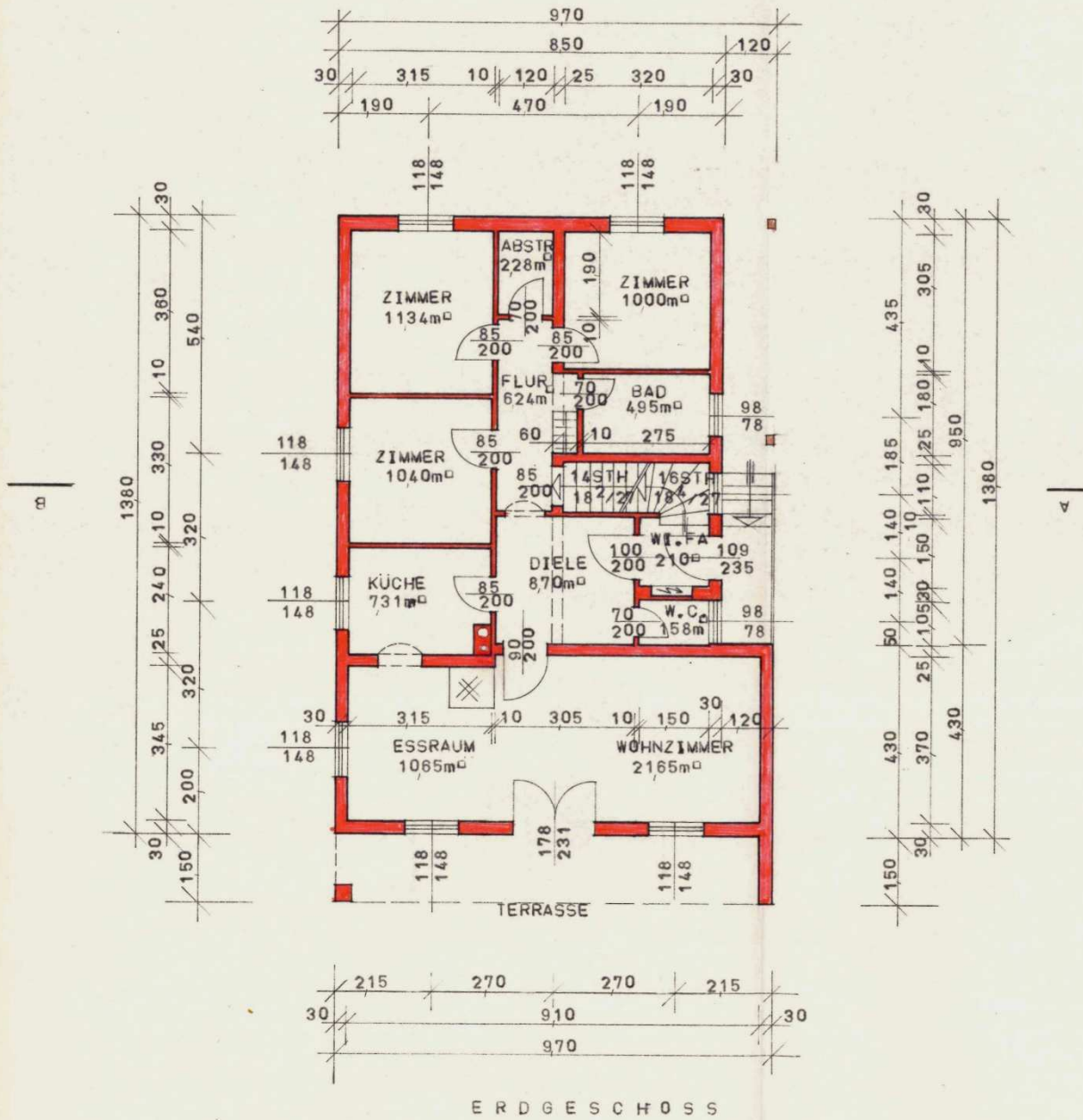
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Stiefern 3023/3 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

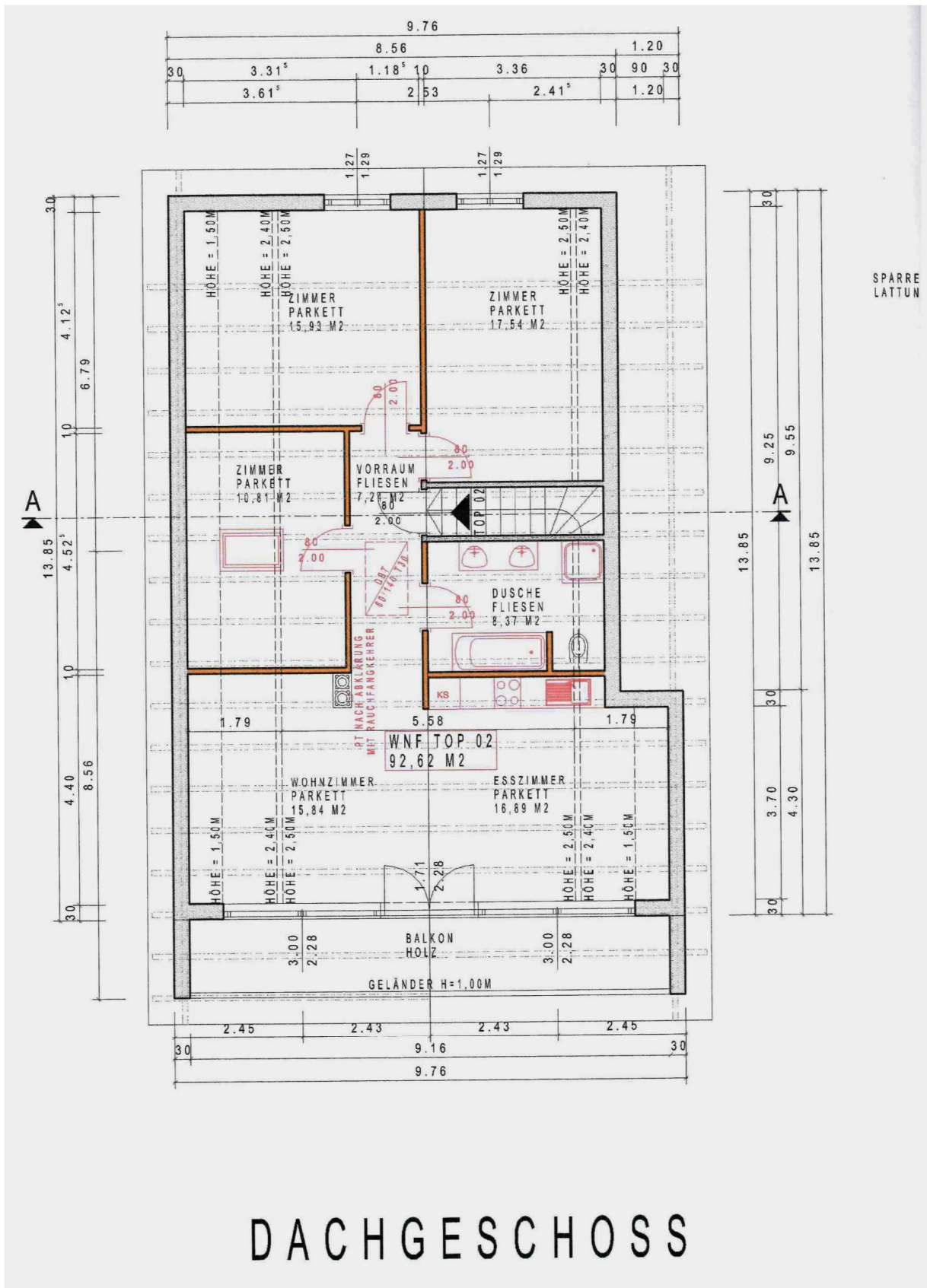
Donnerstag, 30. Oktober 2025

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1



Dachgeschoßausbau im Jahr 2008 (Einreichplan vom 17.12.2008)



TZ 5627/2023 Mietvertrag vom 11.09.2023



MAG. GERHARD FIEGL
ÖFFENTLICHER NOTAR

AZ. 5305/GF/ma

MIETVERTRAG

abgeschlossen am unten angeführten Orte und Tage zwischen:

1. Frau Dagmar Wortham, geboren am 29.01.1965,
3562 Stiefen, Ferdinand-Hager-Straße 10,
als Vermieterin einerseits und deren Sohn
2. Herrn Steven Wortham, geboren am 21.08.1997,
3562 Stiefen, Ferdinand-Hager-Straße 10,
als Mieter andererseits,
wie folgt:

I. MIETGEGENSTAND:

Frau Dagmar Wortham, geboren am 29.01.1965, ist grundbücherliche Alleineigentümerin nachstehender Liegenschaft:

KATASTRALGEMEINDE 12228 Stiefen **EINLAGEZAHL 985**
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

Letzte TZ 2904/2018

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3023/3		GST-Fläche	*	977
		Bauf. (10)		144
		Gärten (10)		833 Ferdinand Hager-Straße 10

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Dagmar Wortham

GEB: 1965-01-29 ADR: Ferdinand-Hager-Straße 10, Schönberg, Kamp 3562

a 3591/2007 IM RANG 2820/2007 Kaufvertrag 2007-04-05 Eigentumsrecht

b 7518/2016 Scheidungsvergleich 2016-09-13 Eigentumsrecht

c 7518/2016 Zusammenziehung der Anteile



Der Notar

Mag. Gerhard Fiegl, öffentlicher Notar

A-3550 Langenlois • Kornplatz 9 • Tel.: 02734/32022 • Fax DW 20 • e-mail: fiegl@notar.at
DVR 210 7924 • UID ATU 53355408

BG 121 TZ 5627/2023

- 2 -

***** C *****

5 a 3591/2007 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-04-05
 PFANDRECHT EUR 144.200,--
 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 28.840,-- für
 Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
 Aktiengesellschaft

6 a 3591/2007 Pfandurkunde 2007-04-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 91.000,--
 für Weinviertler Sparkasse AG
 IM RANG NACH C-LNR 5a

b 8175/2011 Kautionsband

7 a 4269/2010 Pfandurkunde 2010-06-22
 PFANDRECHT EUR 61.129,20
 höchstens 20 % Z, höchstens 20 % VuZZ, NGS EUR 12.225,84
 für Weinviertler Sparkasse AG, FN 210844s

b 8175/2011 Kautionsband

11 a 1755/2014 Pfandurkunde 2014-03-14
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 91.000,--
 für Raiffeisenbank Langenlois eGen (FN 47224y)

12 a 2904/2018 Zahlungsbefehl 2018-01-29
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.570,--
 4 % Z ab 2017-08-02, Kosten EUR 514,86 samt 4 % Z ab
 2018-01-29, Antragskosten EUR 450,52 für
 Dr. Johannes Öhlböck geb 1975-03-01 (6 E 425/18 h)

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

Gegenstand dieses Mietvertrages ist die Wohneinheit im Obergeschoss im Haus mit der Anschrift „3562 Schönberg am Kamp, Ferdinand Hager-Straße 10“, mit einer Nutzfläche von 100 m² (in Worten: einhundert Quadratmeter) bestehend aus Bad inkl. WC, Vorraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wohnküche, Gästezimmer.

Der Mieter ist berechtigt den Garten und den Keller mitzubedenutzen.

Der Mieter kennt den Mietgegenstand und übernimmt diesen im bekannten Zustand.

II. VERWENDUNGSZWECK

Der Mietgegenstand darf vom Mieter ausschließlich für Wohnzwecke verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

III. VERTRAGSDAUER

Das Mietverhältnis hat bereits am 01. April 2023 begonnen und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

BG 121 TZ 5627/2023

- 3 -

Der Vermieter und der Mieter haben das Recht zur Aufkündigung des Mietvertrages unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 1 (in Worten: einem) Monat jeweils zum Ende eines Kalendermonates.

Der Vermieter kann ausschließlich schriftlich und nur bei Vorliegen eines in § 30 Abs. 2 MRG genannten wichtigen Kündigungsgrundes aufkündigen.

Eine Auflösung des Mietvertrages ist auch bei Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 1117 oder 1118 ABGB möglich.

Der Vermieter verzichtet jedoch bis zum 31.12.2033 (einunddreißigsten Dezember zweitausenddreißig) auf die Ausübung des Kündigungsrechtes.

IV. MIETZINS UND ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Der Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen sowie den anteiligen Heiz- und Stromkosten und setzt sich wie folgt zusammen:

- a) dem Hauptmietzins in der Höhe von € 300,00
(in Worten: Euro dreihundert),
 - b) den anteiligen Betriebskosten in der Höhe von € 65,40
(in Worten: fünfundsechzig Euro und vierzig Cent) sowie
 - c) den anteiligen Heiz- und Stromkosten in der Höhe von € 167,50
(in Worten: einhundertsebenundsechzig Euro und fünfzig Cent)
- insgesamt sohin € 532,90
(in Worten: fünfhundertzweiunddreißig Euro und neunzig Cent).

Die anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen sind insbesondere jene der §§ 21-24 MRG. Der Mieter verpflichtet sich, zur Deckung dieser Kosten zusammen mit jeder Zahlung des Hauptmietzinses ein entsprechendes Akonto, in der von der Vermieterin vorgeschriebenen Höhe, zu entrichten.

Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres geleisteten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt bis zum 30. Juni des Folgejahres. Sich hieraus ergebende Gutschriften oder Nachzahlungen sind binnen 14 (in Worten: vierzehn) Tagen nach dieser Berechnung auszuglichen.

Die Betriebskosten sowie die Kosten der Heizung und des Stromes sind vom Mieter in der Höhe eines Anteiles von 50 % (in Worten: fünfzig Prozent) – bezogen auf den Gesamtnutzwert des Gebäudes – zu tragen.

BG 121 TZ 5627/2023

- 4 -

Der gesamte Mietzins ist monatlich im Vorhinein unaufgefordert bis spätestens am fünften Tag eines jeden Monats auf das Bankkonto der Vermieterin zu IBAN AT26 3242 6000 0041 3906, lfd. auf „Dagmar Wortham“ spesen- und abzugsfrei zu entrichten.

Im Falle des Zahlungsverzuges ist die Vermieterin berechtigt, Mahnspesen in der Höhe von € 3,00 (in Worten: drei Euro) je Mahnung und Verzugszinsen in der Höhe von 4 % (in Worten: vier Prozent) p.a. zu berechnen.

V. KAUTION

Eine Kautions wird nicht vereinbart.

VI. INSTANDHALTUNG

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – abgesehen von Abnutzung aufgrund des vertragmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes – in einem gleich guten Zustand der Vermieterin zurückzustellen.

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand, seine Einrichtungen und das mitvermietete Inventar pfleglich zu behandeln sowie die Wasser- und Stromleitungen und sanitäre Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass der Vermieterin und den allfälligen anderen Bewohner des Hauses hierdurch keine Nachteile erwachsen. Notwendig werdenden Reparaturen sind auf eigene Kosten durchzuführen.

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, sämtliche notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter ist dabei zur vollständigen Schad- und Klagloshaltung des Vermieters verpflichtet.

Der Vermieter ist verantwortlich für die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung. Stellt der Mieter einen ernsten Schaden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung fest, so hat er hiervon die Vermieterin unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

BG 121 TZ 5627/2023

VII. ÄNDERUNGEN DES MIETGEGENSTANDES

Die Durchführung von baulichen Änderungen des Mietgegenstandes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

Erteilt die Vermieterin ihre Zustimmung, so kann sie ihre Zustimmung von der Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.

Unabhängig von eigenem Verschulden haftet der Mieter für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder am Haus durch die Durchführung solcher Änderungen entstehen. Die Mieterin hält diesbezüglich den Vermieter für Schäden, die Dritten entstehen, vollständig klag- und schadlos.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche Investitionen, sofern der Vermieter nicht deren Rückgängigmachung verlangt hat, ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum der Vermieterin über. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach §§ 1036, 1037 ABGB iVm § 1097 ABGB.

VIII. HAFTUNG

Der Mieter haftet der Vermieterin für sämtliche Schäden am Mietgegenstand – dabei insbesondere auch die übermäßige Abnutzung – die er oder sonstige Personen, für die er einzustehen hat, schuldhaft verursacht haben. Die Vermieterin kann hierdurch unbedingt notwendige Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

Die Vermieterin haftet dem Mieter nur für Schäden, die er oder seiner Spähre zuzurechnenden Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

IX. BENÜTZUNG

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und auch die allgemeinen Teile des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.

X. WEITERGABE UND UNTERVERMIETUNG

Die gänzliche Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht gestattet.

BG 121 TZ 5627/2023

XI. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin oder die von dieser beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Durchführung von notwendigen Arbeiten im Mietgegenstand zuzulassen. Bei Gefahr in Verzug sind die Vermieterin und von dieser beauftragten Personen berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit – auch in Abwesenheit des Mieters – zu betreten.

Der Vermieter ist überdies berechtigt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder der Veräußerung des Mietgegenstandes gemeinsam mit Miet- bzw. Kaufinteressenten zur Besichtigung zu betreten, dies jedoch nach rechtzeitiger Terminvereinbarung mit dem Mieter.

XII. BEENDIGUNG DES MIETVERTRAGES

Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grund auch – ist der Mietgegenstand samt allfälligen mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen sowie auch allen übergebenen Schlüsseln besenrein und geräumt von Fahrnissen des Mieters zurückzustellen.

XIII. GRUNDBÜCHERLICHE SICHERSTELLUNG

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass das Bestandsrecht des Mieters für die Dauer dieses Mietvertrages im Grundbuch sicherzustellen ist.

Sohin erteilt Frau Dagmar Wortham, geboren am 29.01.1965, ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Zutun im Lastenblatt der ihr allein gehörenden Liegenschaft Einlagezahl 985 Katastralgemeinde 12228 Stiefen die Einverleibung des Bestandesrechtes gemäß dieses Vertrages für Steven Wortham, geboren am 21.08.1997, vorgenommen werden könne.

XIV. KOSTEN, STEUERN und GEBÜHREN

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Mieter.

BG 121 TZ 5627/2023

- 7 -

XV. INLÄNDERERKLÄRUNG

Die Vertragsparteien erklären hiermit an Eides Statt deutsche Staatsbürger zu sein.

XVI. SONSTIGES


Zu diesem Vertrag bestehen keine Nebenabreden. Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für jedes Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.

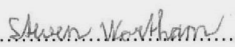
Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. ungültig sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame bzw. ungültige Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmungen, die dem Zweck der unwirksamen bzw. ungültigen Bestimmung möglichst nahekommt.

XVII. VOLLMACHT

Vertragsverfasser ist Notar Mag. Gerhard Fiegl. Die Vertragsparteien beauftragen den Vertragsverfasser, eine zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages allenfalls erforderliche Berichtigung oder Ergänzung dieses Vertrages vorzunehmen, und bevollmächtigen die Mitarbeiter des Vertragsverfassers, nämlich Frau Marion Mayr oder Frau Sabine Klafel, alle 3550 Langenlois, Kornplatz 9, eine vom Vertragsverfasser vorbereitete Berichtigungs- oder Ergänzungsurkunde auch in beglaubigter Form zu unterfertigen. Diese Vollmacht erlischt nicht im Ablebensfall eines Vollmachtgebers.

Langenlois, am 11. September 2023


.....
Dagmar Wortham


.....
Steven Wortham

BG 121 TZ 5627/2023

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Mag. Gerhard Fiegl | öffentlicher Notar
Langenlois

B.R.ZI: 627/2023

Die Echtheit der Unterschriften -----

- a) der Frau **Dagmar Wortham**, geboren am 29.01.1965 (neunundzwanzigsten Jänner neunzehnhundertfünfundsechzig), A-3562 Stiefern, Ferdinand-Hager-Straße 10, und -----
- b) des Herrn **Steven Wortham**, geboren am 21.08.1997 (einundzwanzigsten August neunzehnhundertsiebenundneunzig), A-3562 Stiefern, Ferdinand Hager-Straße 10, -----

wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Langenlois, am 11.09.2023 (elften September zweitausenddreißig). -----



[Handwritten Signature]
Mag. Gerhard FIEGL
öffentlicher Notar




BG 121 TZ 5627/2023



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
	Unterzeichner	Mag. Gerhard Fiegl öffentliche/r Notar/in für Notariat Mag. Gerhard Fiegl
	Datum/Zeit-UTC	2023-09-22T12:21:50Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr.	1928666161
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.notar.at/signatur .

BG 121 TZ 5627/2023

	Datum/Zeit	2025-10-30T10:18:04+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: https://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Einheitswertbescheid

Finanzamt Waldviertel
Rechte Krenszeile 58
3500 Krems an der Donau
EW-AZ 23/441-4-0184/3

Letzter Rechtgültiger Bescheid !

3. Oktober 2018
DVR 0009237
Tel.: 050 233 233

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

An **23/03**
Wortham Dagmar

ab 1. Jänner 2017

Ferdinand Hager-Straße 10/1
3562 Stiefen

Betr.: Grundbesitz (Mietwohngrundstück)
3562 Ferdinand Hager-Str.10
Gemeinde Schönberg am Kamp
Grundbuch/Katastralgemeinde 12228 Stiefen
Einlagezahl 985 teilw. Grundstücksnummer 3023/3 - Auflistung siehe Anhang B

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2017 **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 (19.400)	erhöhten EW (26.100)	erh.bes.EW	Anteil
Wortham Dagmar		19.400,00	26.100,00		1/1
					<i>1)</i>

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 23/441-4-0184/3, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2017 vom 3.10.2018) 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.

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 26.100 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert 19.400 Euro.

OB: 20181003 1153

Seite 1, es folgt Seite 2

Finanzamt Waldviertel
 Rechte Kremszeile 58
 3500 Krems an der Donau
EW-AZ 23/441-4-0184/3

3. Oktober 2018
 DVR 0009237
 Tel.: 050 233 233

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 46,72 Euro.
 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 23/441-4-0184/3 sind folgende Grundstücksflächen im angeführten Ausmaß bewertet:

Katastralgemeinde 12228 - Stiefern

Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß
3023/3	977m 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.
 Der bewertungsgesetzliche Begriff "Mietwohngrundstück" umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhausanlage, Wohnhausanlage

www.bmf.gv.at



OB: 20181003 1153

Seite 2

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2025-10-28T09:58:01+01:00
Untersigner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

Abgabenbescheide



GEMEINDEVERBAND FÜR ABGABENEINHEBUNG
UND UMWELTSCHUTZ IM BEZIRK KREMS

Abs.: Gemeindevorband Krems, 3550 Langenlois

Frau
Dagmar Wortham
Ferdinand Hager-Straße 10/1
Stiefen
3562 Schönberg am Kamp

Abfallbescheid

Abgabepflichtiger: 4005030724
GZ: 4005/1000000112714
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 Gemeindevorband 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: Marktgemeinde Schönberg am Kamp | Stiefen, Ferdinand Hager-Straße 10
(12228/6425178)
GST 3023/3, KG Stiefen (12228)

Bescheidadressat(en)

Name	Adresse
Dagmar Wortham	Ferdinand Hager-Straße 10/1, 3562 Schönberg am Kamp

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
Biomüll 120 L	41	1,4300	10	58,63	5,86	64,49
Altpapier 240 L	7		10	0,00	0,00	0,00
Summe				300,39	30,04	330,43

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 Gemeindevorband 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

Abfallbescheid

Abgabepflichtiger:	4005030724
GZ:	4005/1000000112714
Datum:	22.01.2024
Seite:	2

derzeit geltenden Fassung. Als Wohneinheiten gelten jedoch auch Betriebe (Anstalten). Der Betrieb in seiner 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	2024-01-25T07:58:53+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

Frau
Dagmar Wortham
Ferdinand Hager-Straße 10/1
Stiefen
3562 Schönberg am Kamp

Bescheid

Abgabepflichtiger: 4005030724
GZ: 4005/1000000112712
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: Marktgemeinde Schönberg am Kamp | Stiefen, Ferdinand Hager-Straße 10 (12228/6425178)

GST 3023/3, KG Stiefen (12228)

Bescheidadressat(en)

Name	Adresse
Dagmar Wortham	Ferdinand Hager-Straße 10/1, 3562 Schönberg am Kamp

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.

Bescheid

Abgabepflichtiger:	4005030724
GZ:	4005/1000000112712
Datum:	25.01.2021
Seite:	2

- Ab 1. Jänner 2021** beträgt der (neue) Hebesatz gemäß § 4 Abs. 2 NÖ Seuchenvorsorgegesetz für
- ein angefangenes jährliches Behältervolumen von 3.500 Liter € 15,00
 - 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, Kampstalstraße 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	2021-01-26T23:58:09+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.: Gemeindevorband Krems, 3550 Langenlois

Frau
Dagmar Wortham
Ferdinand Hager-Straße 10/1
Stiefern
3562 Schönberg am Kamp

Bescheid: Grundsteuer

Abgabepflichtiger: 4005030724
GZ: 4005/1000000084570
Aktenzahl FA: 23/441-4-0184/3
Datum: 27.11.2018
Seite: 1

Kontaktdaten

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

Spruch

Gültig ab: 01.01.2017

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: Marktgemeinde Schönberg am Kamp | Stiefern, Ferdinand Hager-Straße 10 (12228/6425178)
GST 3023/3, KG Stiefern (12228)

Bescheidadressat(en)

Name	Adresse
Dagmar Wortham	Ferdinand Hager-Straße 10/1, 3562 Schönberg am Kamp

Steuerart: Grundsteuer B

Aktenzahl Finanzamt: 23/441-4-0184/3

Steuerart	Messbetrag	Hebesatz %	Befreiung %	Pro Jahr (EUR)
Grundsteuer B	46,72	500		233,60
Summe				233,60

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	01.01.2011	31.12.2014	31,32	156,60
Grundsteuer B	01.01.2015		46,72	233,60

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

Bescheid: Grundsteuer

Abgabepflichtiger: 4005030724
 GZ: 4005/1000000084570
 Aktenzahl FA: 23/441-4-0184/3
 Datum: 27.11.2018
 Seite: 2

Grundsteuermessbescheid 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 Steuermessbescheid 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).

	Unterzeichner	Gemeindeverband Abgabeneinhebung u. Umweltschutz Krems
	Datum/Zeit-UTC	2018-11-27T11:32:04+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.	

E-Mail des Gemeindeverbandes vom 25.11.2025**Petra Schenk**

Von: Sigrid Weber <weber@gvkrems.at>
Gesendet: Dienstag, 25. November 2025 13:33
An: Petra Schenk
Betreff: AW: unsere GZ 2040/25 Übermittlung von Unterlagen zu Liegenschaft KG 12228 Stiefen EZ 985

Liebe Petra, - Mahlzeit –

für die Liegenschaft in der Ferdinand Hager-Straße 10, 3562 Schönberg am Kamp – KG 12228 Stiefen, EZ 985 – 4005030724 Wortham Dagmar – besteht eine offene Forderung iHv € 685,50 gegenüber dem Gemeindeverband Krens mit heutigem Datum.

Davon wurde die Forderung € 342,75 (4.Qu.2024) bereits angemeldet. Die Forderung für das 2.Qu.2025 iHv € 342,75 wurde noch nicht angemeldet, jedoch erhält RW Winiwarter Wolfgang die Quartalsvorschreibungen.

LG aus Langenlois
Sigrid

Mit freundlichen Grüßen

Sigrid Weber
Finanzen



**Gemeindeverband für Abgabeneinhebung
und Umweltschutz im Bezirk Krens**

Kamptalstraße 85 • 3550 Langenlois
T 02734/32 333-19 • F 02734/32 333-34
weber@gvkrems.at • www.gvkrems.at

[Jetzt zum Newsletter anmelden!](#) • Find us on: [Facebook](#) • [Instagram](#)
Mitglied der [NÖ Umweltverbände](#) • Gesellschafter der [NÖ BAWU](#)