

ING. GERHARD HENGSTBERGER

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

3270 Scheibbs, Schöllgraben 3



Bezirksgericht Melk

Abtlg. 2E

Bahnhofplatz 4

3390 Melk

Gz.: 9 E 32/25f

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG **GUTACHTEN**

Verpflichtete Partei: **Aldin Haznedarevic**

3250 Wieselburg

Betreibende Partei: **Sparkasse Scheibbs AG., 3270 Scheibbs**

vertr.d. RA. Mag. Burger, St.Pölten

Zwangsversteigerung der Liegenschaft(en)

wegen: € 42.069,96 samt Anhang

Feststellung des Verkehrswertes

der Liegenschaft: **EZ. 167, KG. 14420 Ybbs**

Adresse: **3370 Ybbs / Donau, Trewaldstraße 18**

samt darauf befindlichem Gebäude

mit dem Bewertungsstichtag vom 30.01.2026

Ausfertigung(en): in elektronischer Form >per „DES“

und in "edikte" > justiz.gv.at

I) GRUNDLAGEN der BEWERTUNG:

I.1) Auftrag / Zweck:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Melk vom 23. Dez. 2025 in der Exekutionssache Gz.: 9 E 32/25f wurde der gefertigte Sachverständige beauftragt ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft gem. I.3) zum Stichtag zu erstellen und wurde zum Ortstermin an Ort und Stelle geladen.

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

Die Befundaufnahme (Ortstermin) am 30.01.2026 wurde um 08.30 Uhr begonnen und um ca. 09:20 Uhr beendet.

Daran haben folgende Personen teilgenommen:

Verpflichtete Partei: Hr. Aldin Haznedarevic

Betreibende Partei: niemand anwesend

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

I.3) Bewertungsgegenstand: Einfamilienwohnhaus

Adresse: **Trewaldstraße 18, 3370 Ybbs / Donau**
EZ. 167; Grundbuch KG. 14420 Ybbs
incl. Bodenwert; ohne Fahrnisse;

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

- Die Bewertung einer Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken konsensmäßig errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör (*soweit angeführt*), sowie auch alle Gebäudeausstattungen, inklusive der unselbständigen Bestandteile (z.B. wenn vorhanden: Heizungs-, Elektro- u. Lüftungsinstallationen, Sanitärausstattung u.ä.). Die korrekte Funktion dieser technischen Anlagen konnte (aufgr. techn. Möglichkeiten u. auch aus Zeitgründen) nicht überprüft werden.

- Weiters sind alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke wie Außenanlagen, Einfriedungen und sonstige Gartengestaltungsbauwerke, sowie auch alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht; (gem. ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)
Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

I.4) Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

- Vom Bezirksgericht im Akt zur Verfügung gestellter
Grundbuchsauszug v. 26. 11. 2025;
- **Erhobener Auszug aus der DKM – Katastermappe bzw. Vermessungsplan.**
Die Katastergrenzen konnten nicht ggü. den Grenzen in der Natur (Grenzsteine, Vermessungszeichen,..) überprüft werden, die Bewertung erfolgt daher mit der im Grundbuchsverzeichnis angeführten Fläche, und nicht mit dem in der Natur gegebenem (event. abweichenden) Ausmaß.

Erhebungen bei der Gemeinde (siehe auch Befund II):

- o Grundstückswidmung lt. Flächenwidmungsplan n. NÖ Raumordnungsgesetz; Baugenehmigungsbescheid(e)
- o Bei den diesem Gutachten beiliegenden Plänen handelt es sich um Bauaktkopien (*Einreichpläne, keine „Bestandspläne“*) und sollen nur zur besseren Übersicht dienen. Im Zuge der Befundaufnahme wurden grobe Abweichungen zu den vorliegenden Plänen festgestellt, welche skizzenhaft eingetragen wurden.
- Ein Energieausweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz EAVG wurde lt. Auskunft noch nicht erstellt. Gemäß § 5 EAVG ist deshalb von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz auszugehen.
- Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahme angefertigt wurde
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt, eigene Vergleichspreisammlung
- Wenn aus der Bewertung nichts anderes hervorgeht, erfolgt die Bewertung ohne Grundwasseranfall und kontaminationsfrei (ohne Bodenverunreinigungen).

- **Vermietung, vorhandene Bestandrechte:**

Zum Zeitpunkt des Ortsaugenschein stand die Liegenschaft leer / nicht als Wohnsitz genutzt. Nach Angaben der VP bestehen zum Stichtag keine aufrechten Mietrechte oder sonstige Bestandrechte dritter juristischer Personen.

Die Bewertung erfolgt daher bestandfrei.

I.5) Literaturhinweise, Gesetzliche Grundlagen

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

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

I.6) Grundbuchstand Eigentumsverhältnisse – Belastungen:

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

Allgemeine Erläuterungen zu den Angaben im Grundbuchsauszug:

Die Parzelle ist noch nicht in den rechtlichen Grenzkataster übergeführt, diese gilt daher als „unverbürgte Registerfläche“, die event. von der Fläche in der Natur abweichen könnte.

Die nachfolgenden Angaben entsprechen allenfalls nicht dem letzten Stand des Grundbuches.

141 009 E 32/25 f



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

ON 2,1
GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 14420 Ybbs EINLAGEZAHL 167
BEZIRKSGERICHT Melk

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** C-Blatt ohne Löschungsverpflichtungen ***

Letzte TZ 1482/2025

Plombe 6186/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.264	GST-Fläche *	105	
	Bauf.(10)	83	
	Bauf.(20)	2	
	Gärten(10)	20	Trewaldstraße 18

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Aldin Haznedarevic

GEB: 1987-12-10 ADR: Wienerstraße 5/13, Wieselburg an der Erlauf 3250

a 4993/2016 IM RANG 3672/2016 Kaufvertrag 2016-06-28 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

3 a 4993/2016 Pfandurkunde 2016-06-28

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 78.000,--

für Sparkasse Scheibbs AG (FN 226067b)

b gelöscht

5 a 5722/2022 Rückstandsausweis 2022-10-19

PFANDRECHT

vollstr EUR 438,79

Kosten EUR 72,50 für Gemeindeverband für Umweltschutz und

Abgabeneinhebung (2 E 2636/22s)

6 a 6075/2022 Zahlungsbefehl 2022-09-15

PFANDRECHT

vollstr EUR 64.000,--

4 % Z seit 2022-07-27 Kosten EUR 2.585,24 samt 4 % Z seit

2022-09-15 Kosten EUR 1.329,24 für

Nino Jankowitz geb 1993-03-24 (2 E 2837/22z)

b 6075/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 28 KG 14131 Krumnußbaum

EZ 167 KG 14420 Ybbs

7 a 6705/2022 Rückstandsausweis 2022-12-16

PFANDRECHT

vollstr EUR 1.149,41

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

- Eintragungen im Grundbuch / C-Blatt:

Die eingetragenen Pfandrechte wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

- Baurechtliche Hinweise:

Nach Augenschein ist durch Haupt-/Nebengebäude kein "Grenzüberbau" über die Katastergrenzen der Einlagezahl 167 gegeben. (*>siehe Darstellung II*)

Die Dachverbindung (Giebelverschneidung zum Nachbar) ist im Plan aus 1917 in anderer Form eingetragen, ein Konsens wird wegen erforderlicher Entwässerung vermutet!

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

Im Zuge der Befundaufnahme wurde kein Zubehör vorgefunden.

Fahrnisse (Möblierung etc.) wurden nicht bewertet.

(*> siehe auch Beschreibung unter Pkt. II.*)

Abgaben-/Gebührenaußenstände:

Die für das Grundstück fällige Aufschließungsabgabe nach NÖ Bauordnung sowie die Wasser- und Kanalanschlussgebühren wurden bereits geleistet.

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

wurden seitens des gefertigten Sachverständigen beim zuständigen

Gemeindeamt, Müll- oder Abgabenverband Angaben über aushaftende

Müllgebühr und Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung,.. erhoben.

Aufgrund der schriftl. Erhebung beim Gemeindeverband für Umweltschutz wurde bekannt gegeben, dass per 30.1.2026 für ggst. Liegenschaft folgende Gebühren- bzw. Abgabenrückstände incl. Mahngebühren bestehen:

(Gliederung nach Abgabenart und Bescheide > siehe Anhang)

Grundsteuer B 2022-2024	€ 15,30
Wasserbezugs- u. -bereitstellgeb. 2.HJ21 – 1.HJ.2024 (11/24)	€ 1.307,90
Kanalgebühr: 1.Qu.22 – 1.Qu.26	€ 701,54
Müllgebühr: 1.HJ.22 – 1.HJ.26	€ 576,68
Seuchvorsorgeabgabe: 2022 – 2026	€ 75,00
Nebengeb. (Mahnung): 4/22 – 4/23	€ 9,00
Gerichtsgeb.: 8/22 – 3/25	€ 386,84

Abgaben bzw. Gebührenrückstand: in Summe Ust. **€ 3.072,26**

> welcher aber bei der Bewertung nicht berücksichtigt wurde.

II) BEFUND; Lage u. Beschreibung der Liegenschaft

II.1) Lage / Infrastruktur / Gemeinde:

Makrolage / Angaben über die Gemeinde:

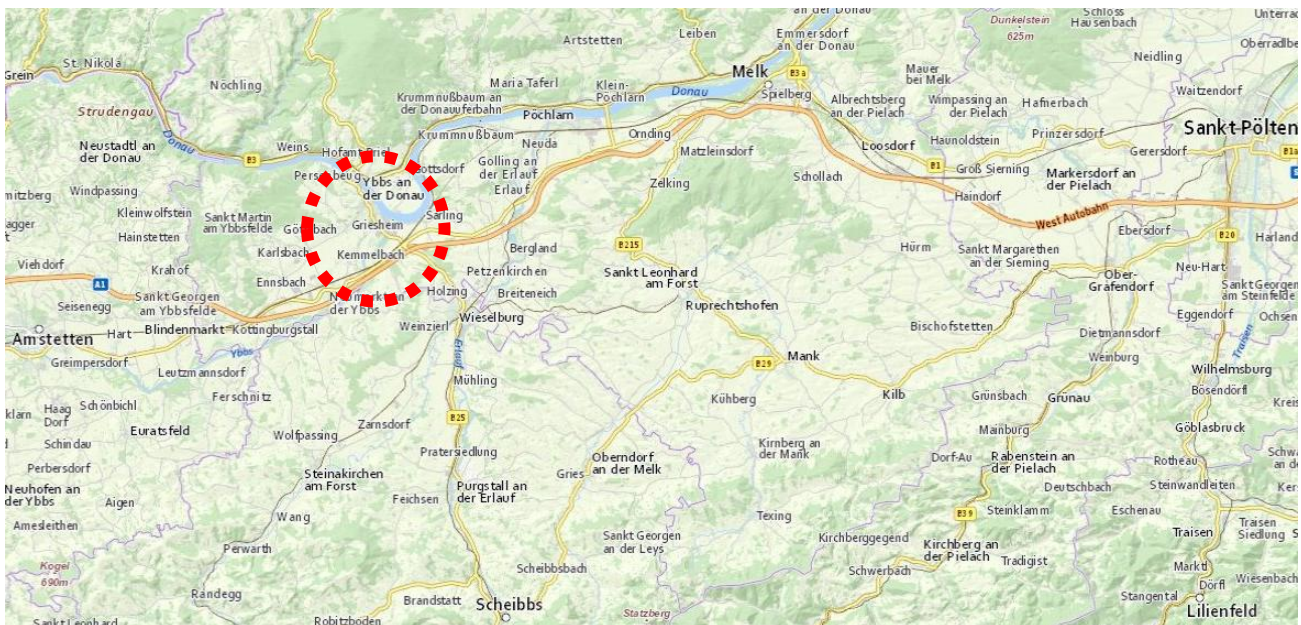
Die Stadtgemeinde Ybbs mit rd. 5.650 Einwohnern*) liegt auf rd. 224 m Seehöhe an der Donau im Bezirk Melk und ist mit öffentl. Verkehrsmitteln per Linienbus und per Bahn (Westbahnlinie Bahnhof Kimmelbach) sehr gut erreichbar.

Zusätzlich besteht an der Donau ein Schiffsanlegeplatz.

*) Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung, 2025.

Die Anschlussstelle der A1-Westautobahn Ybbs liegt in ca. 3 km Entfernung, die Bezirksstadt Melk in rd. 25 km und die Landeshauptstadt St. Pölten ist über die A1-Westautobahn in ca. 50 km erreichbar.

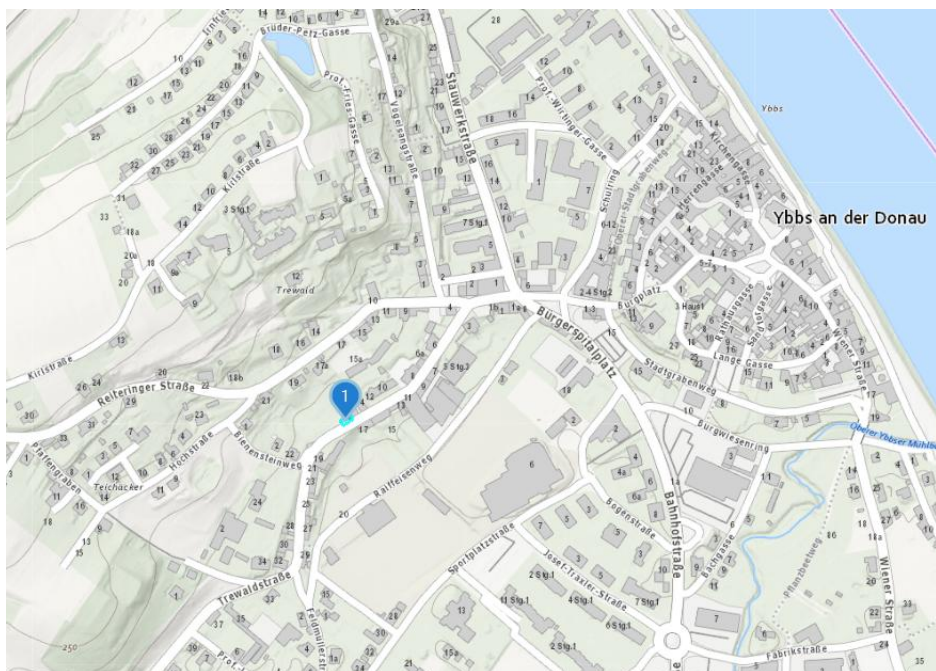
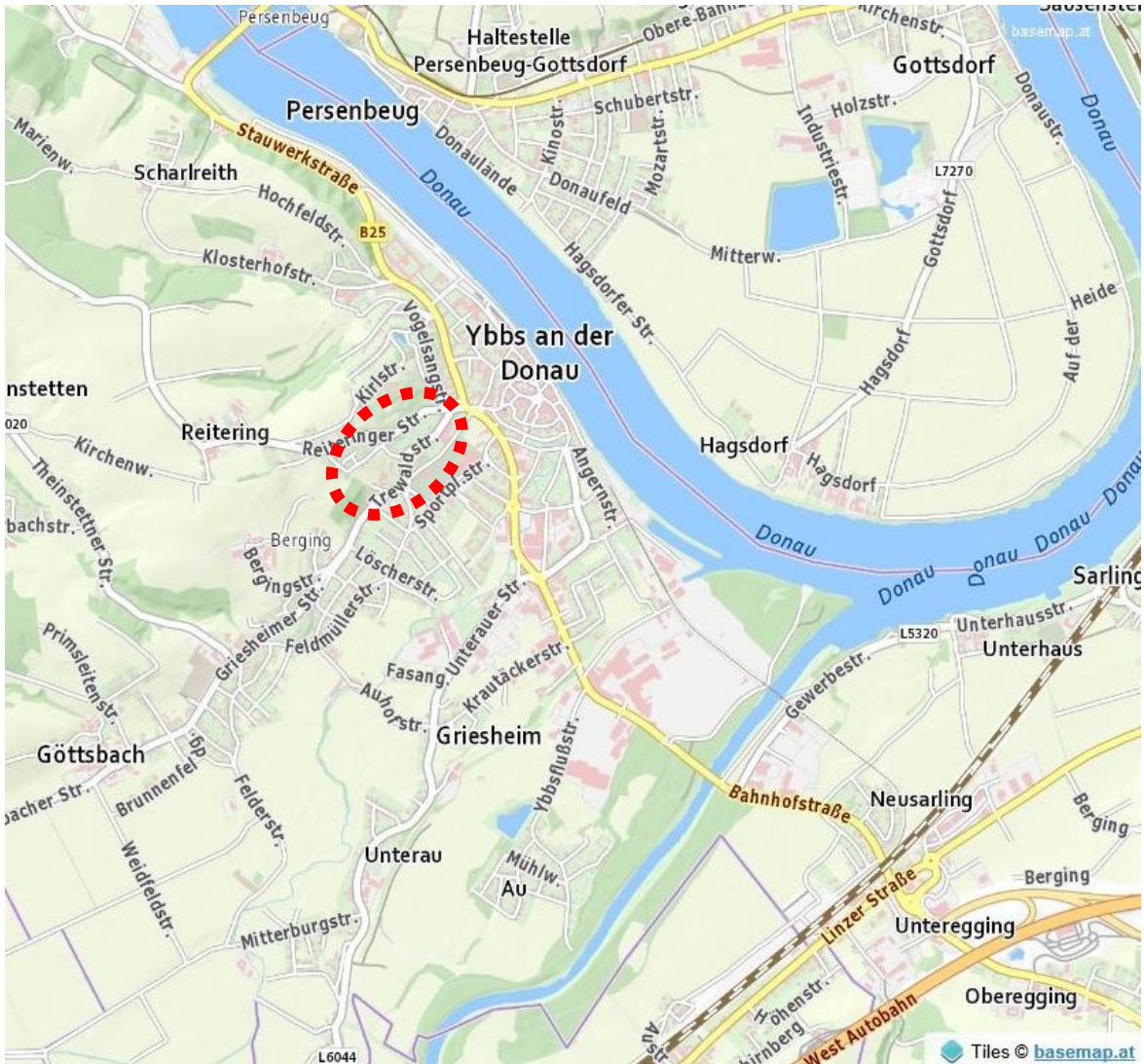
Quelle: basemap / NÖ Atlas



In Ybbs bestehen alle Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und gehobenen Bedarfes, Banken, Ärzte, öffentl. Einrichtungen wie z.B. Rathaus, Kirche, weiters sind 2 Kindergärten und sämtliche Grund- u. höhere Schulen vorhanden. Freizeitmöglichkeiten, Vereine und Radwege bestehen ebenfalls in großer Auswahl. Krankenhäuser befinden sich in Amstetten, Scheibbs oder Melk.

Durch div. Industriebetriebe, Gewerbe, Groß- und Kleinhandel sowie div. Handwerksbetrieben sind auch vielfache Arbeitsmöglichkeiten gegeben.

Mikrolage: Quelle: basemap / NÖ Atlas



Lage, öffentl. Verkehr, Immissionen:

Die gegenständliche Liegenschaft mit der Adresse Trewaldstraße 18 befindet sich westlich vom Stadtzentrum von Ybbs/D. direkt an der eher stark befahrenen Gemeindestraße und hat somit Anschluss an das öffentliche Gut.

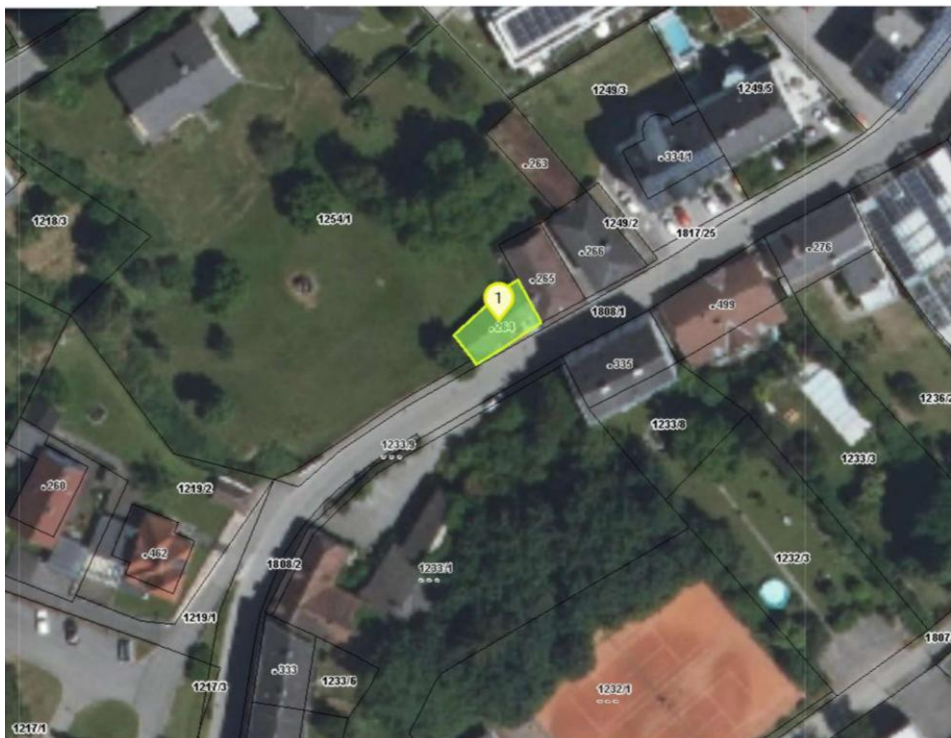
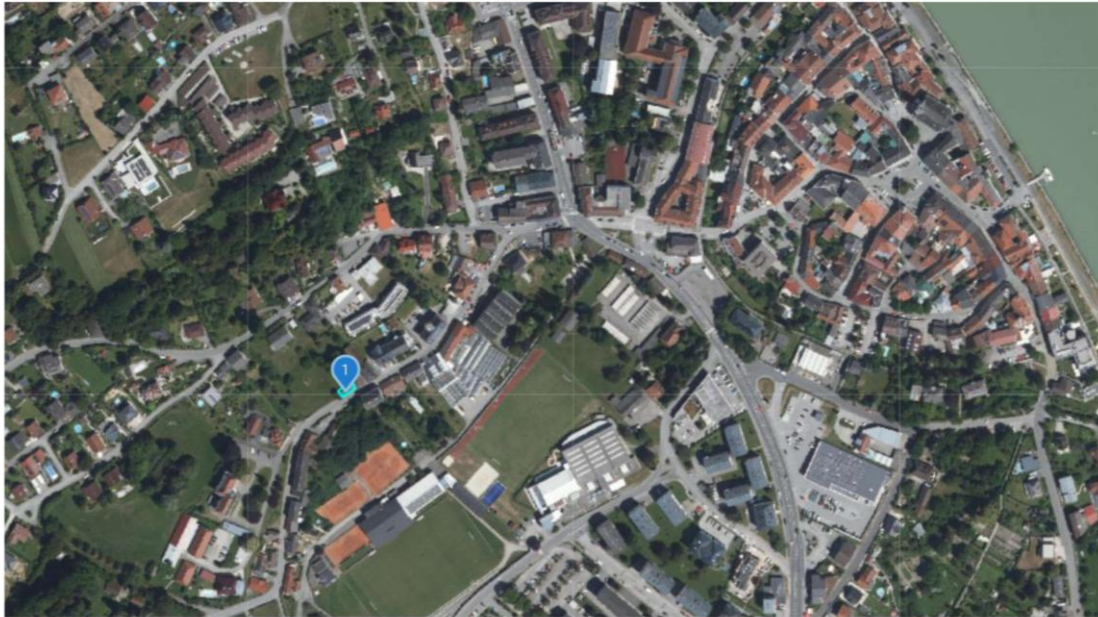
Durch die stark befahrene Landesstraße B25, der Autobahn oder ÖBB-Westbahnlinie besteht zwar keine Beeinträchtigung hinsichtlich Immissionen gegeben. (Lärmkarte / Lärminfo.at); **die Trewaldstraße ist aber eine wichtige innerörtliche Erschließungsstraße mit etwas erhöhtem Verkehrsaufkommen (Lärm,..).**

Die oben erwähnten öffentl. Einrichtungen in Ybbs sind rd. 0,5 km fußläufig erreichbar, größere Einkaufsmärkte im südlichen Betriebsgebiet entsprechend weiter. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Anwesen direkt nur mit zusätzlichem Fußweg beim Busbahnhof erschlossen, der nächste Bahnhof liegt in Kemmelbach.



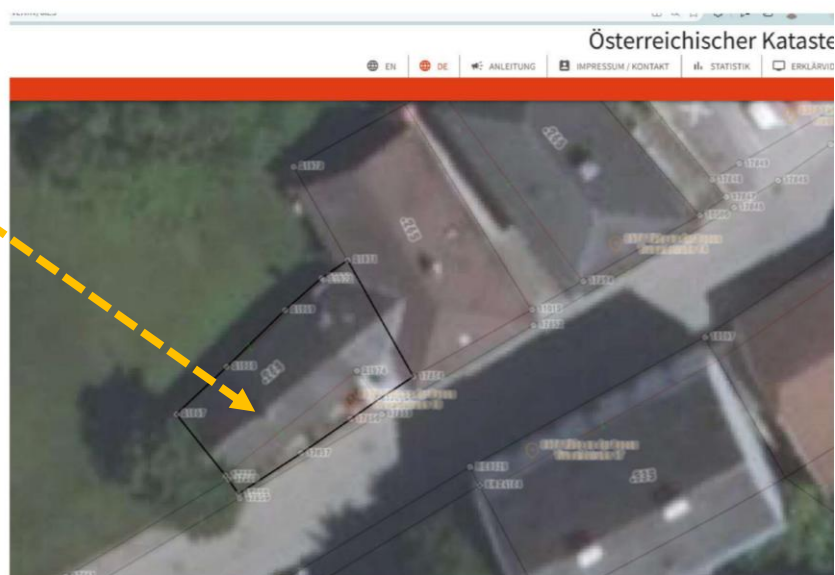
Die direkt umliegenden Liegenschaften werden hauptsächlich zu Wohn- und östlich teilw. gewerblichen Zwecken genutzt. Die umliegende Liegenschaftsstruktur besteht östlich als dichter verbautes Stadtgebiet und westlich als freie Wiesenfläche.

Lageübersicht - Auszug aus Katastermappe DKM Quelle: basemap / NÖ Atlas



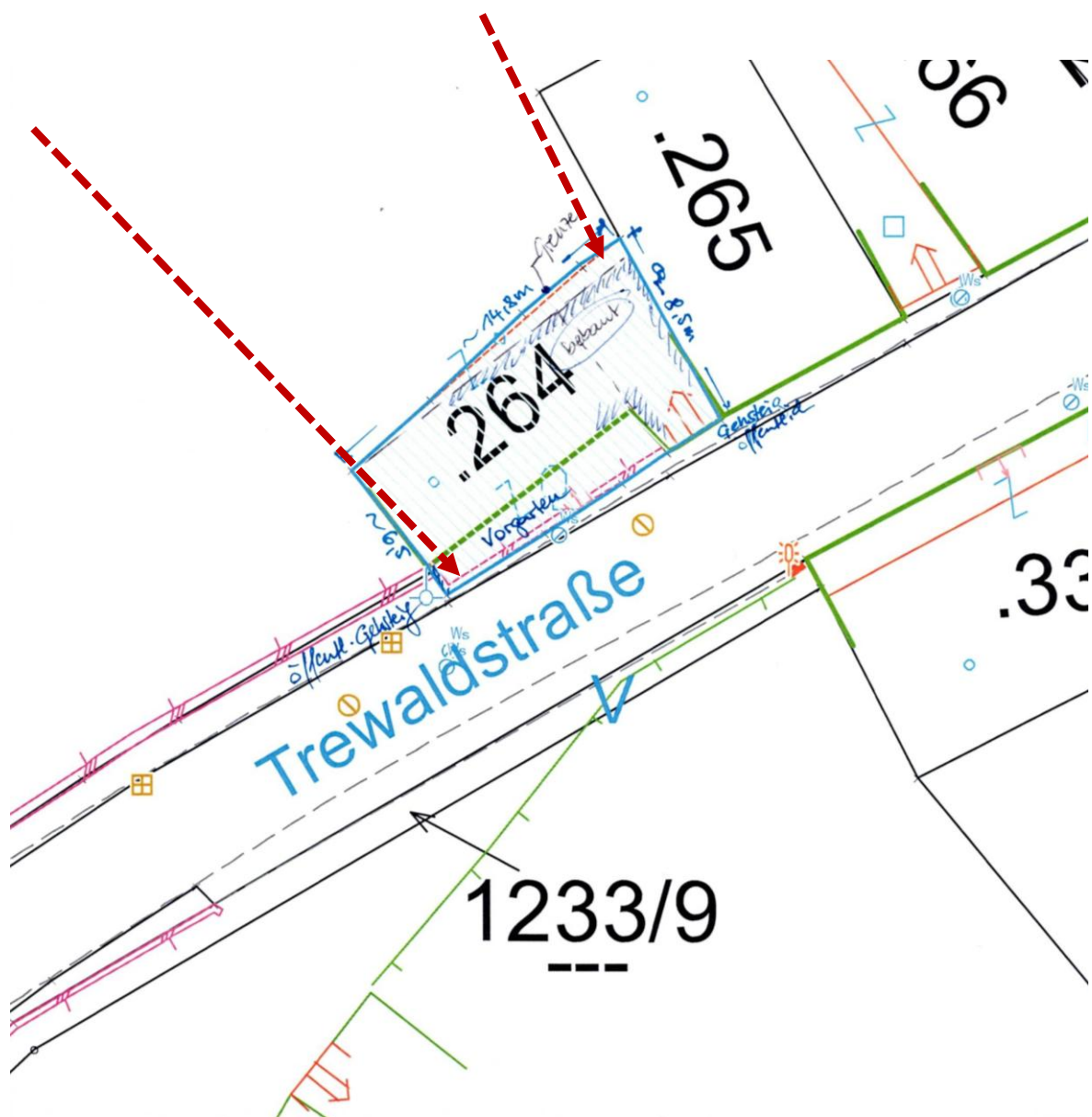
Wie beim Grundbuchauszug erwähnt wurde die Parzelle .264 noch nicht in den rechtlichen Grenzkataster übergeführt. Die überaus kleine Fläche wurde im Ausmaß grob mit dem NÖ-Atlas überprüft und stimmt mit rd. 105 m² im Wesentlichen mit dem Grundbuchstand überein, ein Großteil davon ist mit dem Wohnhaus verbaut.

Orthofoto: Quellen: Bundesamt für Vermessungswesen und
NÖ Atlas (Parzellennummern + Grenzen färbig markiert)



Der Vorgarten samt Mauerl ragt in den öffentl. schmalen Gehsteig hinein (siehe auch vorige Seite + Fotos Ansichten), lt. erhobenen Kataster / Naturstand bei der Gemeinde und auch lt. Flächenwidmungsplan (> nächste Seite) ist dieser Bereich aber nicht an das öffentl. Gut abzutreten.

An der nordwestl. Seite zum Nachbargrundstück 1254/1 besteht lt. Kataster ebenfalls eine Unklarheit und es müsste ein Streifen der Wiese zur Liegenschaft zugehörig sein (ist aber nicht zugänglich! > siehe auch Eintragung im Erdgeschoßgrundriss)



Lageplan + Naturstand Gartenmauerl + fehrsteig

Gemeinde Ybbs an der Donau
3370 Ybbs an der Donau, Hauptplatz 1
Tel: 07412/52612
e-Mail: stadtgemeinde@ybbs.at



Plotdatum: 27.01.2026
Maßstab (im Original): 1:250
Erstellt durch Anwender:
Helga Baumgartner_Ybbs/Donau

II.2) Flächenwidmung / Immissionen / Bebauungsmöglichkeiten:

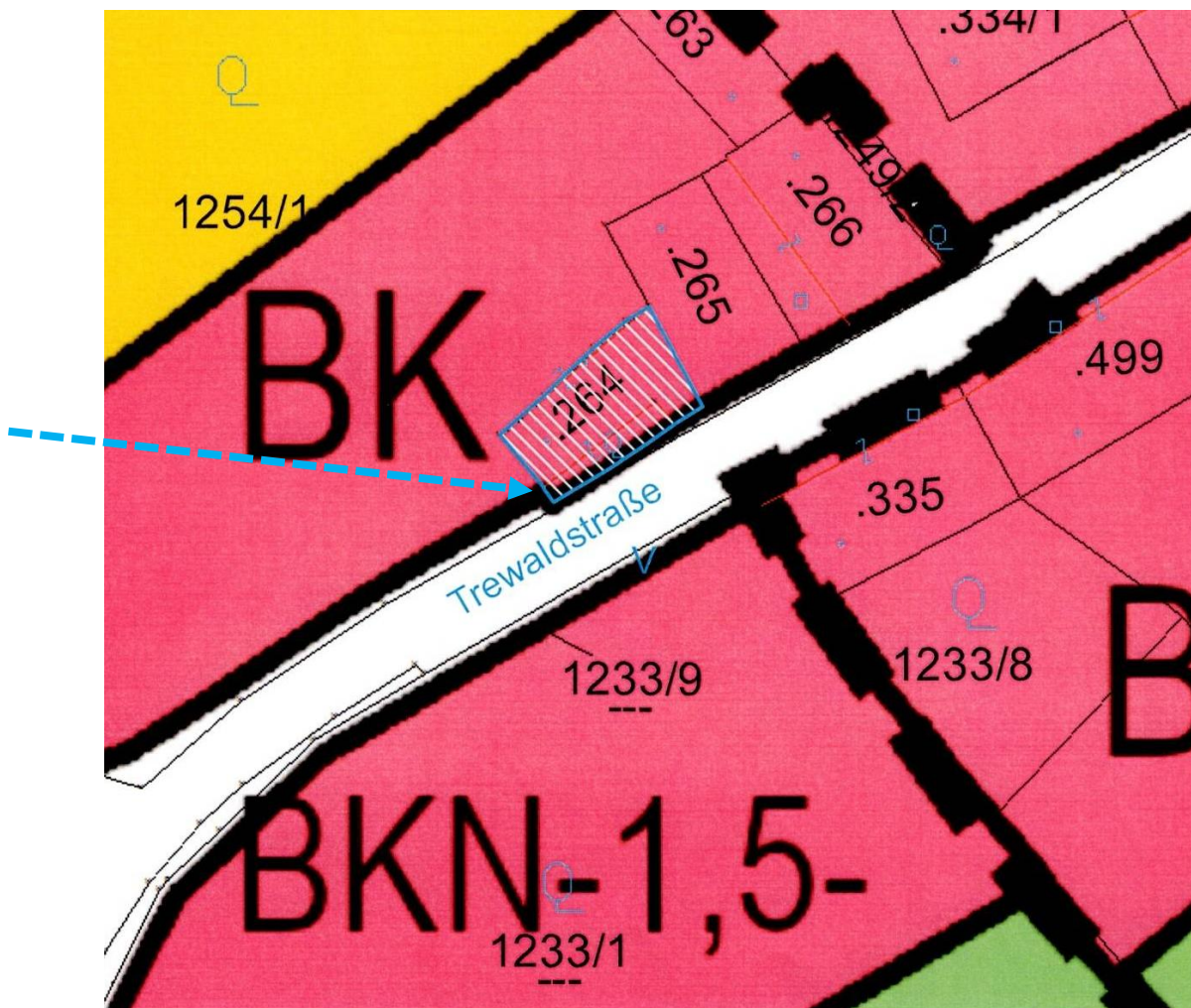
Die am Deckblatt angeführte Liegenschaftsfläche weist lt. Erhebung bei der Gemeinde im Flächenwidmungsplan folgende Widmung nach NÖ

Raumordnungsgesetz auf: **Bauland - Kerngebiet**

Der Gebäudebestand entspricht aufgrund der Nutzungsart dieser Widmung.

Auf den angrenzenden Liegenschaften besteht ebenfalls die Widmung Bauland-Kerngebiet bzw. öffentl. Verkehrsfläche.

Auszug aus Flächenwidmungsplan:



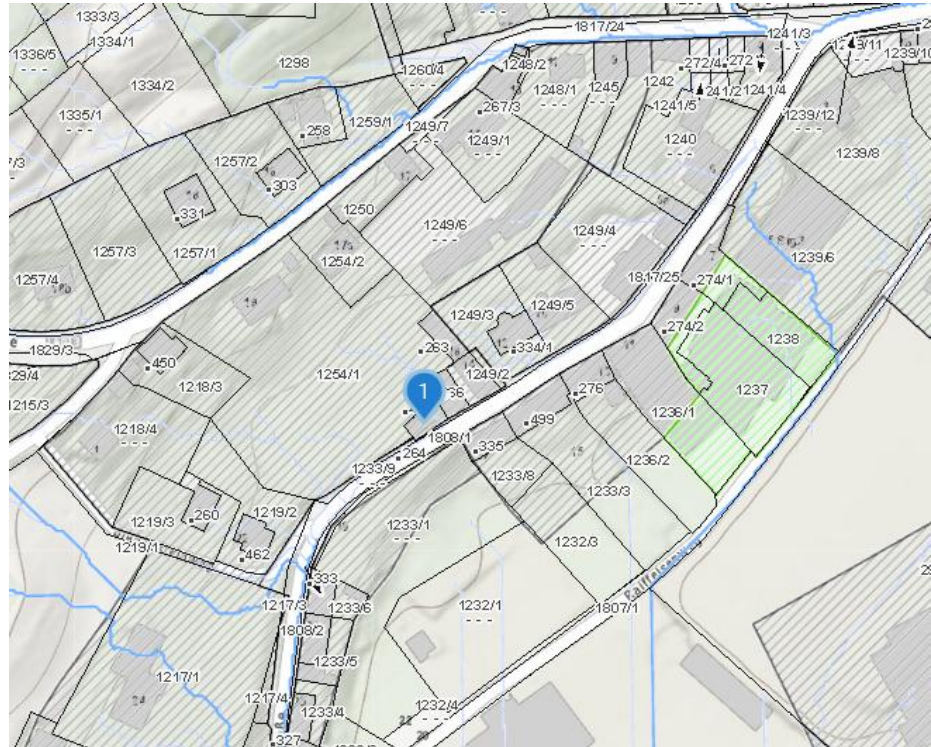
Lageplan

Gemeinde Ybbs an der Donau
3370 Ybbs an der Donau, Hauptplatz 1



Plotdatum: 27.01.2026
Maßstab (im Original): 1:5

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



Baugrundeignung / Grundwasserstand:

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

Kontaminierung:

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

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Ablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „**Geographischen Informationssystem Altlasten**“.

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

Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Bodenverunreinigung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

II.3) Versorgungs- u. Entsorgungsanschlüsse:

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen:

Trinkwasserversorgung: öffentl. Wasserversorgung,

Fäkalienentsorgung: öffentl. Kanal

Elektrische Energie: Netz NÖ (EVN)

Fernwärme: in den Hauskeller eingeleitet;

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

Das großteils bebaute Grundstück ist leicht geneigt und hat eine trapezartige Form
(> siehe Auszug aus dem Katasterplan);

Das Wohnhaus ist vom öffentl. Gut / Gehsteig über eine Stiege und den Vorgarten erreichbar. Ein KFZ Abstellplatz besteht nicht.

Der Vorgarten ist ungepflegt / ungestaltet, der Zugang bzw. die Traufenbereich besteht als Betonplatte. Als Grundstücksbegrenzung besteht zur Straße ein rissige Betonstützmäuerl samt Streckmetallzaun.

Der Zugang zur bebauten Fläche ist auf Eigengrund nur von 1 Seite vom Vorgarten möglich! Östlich besteht eine gekuppelten Bebauung, westlich bzw. nördlich zur Nachbarparzelle liegt eine Bebauung bis an die Grundgrenze /Stützmauer vor!

Straßenansichten v. Süden samt öffentl. Gehsteig / Stützmäuerl -Vorgarten:



östlicher Zubau an Grundgrenze (ehem. Schuppen) > Dachverschneidung zum Nachbar



Straßenansichten öffentl. Gehsteig / desolates Stützmauerl -Vorgarten:



nordseitige Gebäudeansicht (von Parz. 1254/1 > nicht zugänglich)



II.5) Beschreibung des Bauwerkes und baubehördliche Daten:

Beim gegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Statteldach, welches in mehreren Bauetappen errichtet wurde.

Das ursprüngliche Errichtungsdatum des Gebäudes liegt nicht mehr auf.

Im Bauakt liegen folgende Bewilligungsdaten auf:

- Einbau einer Küche; Bescheid per 3.10.1900
>siehe Geschosplanübersicht
- Zubau Schupfendach (incl. Dachgiebel zu östlichem Nachbar)
>siehe Geschosplanübersicht DG. Bescheid per 23.10.1919
- Einbau einer Waschküche und WC; Bescheid per 13.4.1944
>siehe Geschosplanübersicht;

Aufgrund dieser verschiedenen Baualter bestehen auch verschiedene Baubestände und Materialien. Im Laufe der letzten Jahre wurden geringe Adaptierungen und Erneuerungen vorgenommen.

Im Jahre 2003 erfolgte lt. Bauakt eine feuerpolizeiliche Beschau wobei keine sichtbaren Mängel festgestellt wurden. Seither erfolgte keine solche Beschau mehr. 1997 und 2018 wurde eine Erhebung der Geschosfläche hinsichtlich Kanalanschluss-/Benützungsgebühr durchgeführt.

Nutzflächenermittlung:

Alttrakt: $1,5 * 2,6 + 2,1 * 2,65 + (3,95 + 2,55) * 3,67 = 33,3 \text{ m}^2$

"Zubau" (ehem. Waschkü. Sanitär + Wohnr.): $(2,3+4,76) * (3,4+2,72) * 0,5 = 21,06 \text{ m}^2$;

Summe rd. 55 m² Nfl.

im Verhältnis zu 78 m² BGFl. > 30% Verlust Mauerwerk + Verkleidung

Die **Wohnnutzfläche beträgt somit rd. 55 m²**. Zusätzl. besteht ein niederer Kellerraum, welcher vom Zimmer über eine kl. Treppe (Klappdeckel) erschlossen ist. Dort ist der Fernwärmeanschluss / Wärmetauscher situiert.

Der Dachboden ist ebenfalls von dort nur über eine Luke / Metallleiter erreichbar.

Beurteilung des Grundrisses / Nutzung:

Die Grundrissanordnung ist durch die Gebäudestruktur und der Materialien (dicke Wände) sowie der eher kleinen Räume als verschachtelt, klein strukturiert und daher nicht mehr zeitkonform zu bezeichnen. Umbauten (statische Verhältnisse) würden sich dadurch ebenfalls schwierig gestalten. Zubauten sind aufgrund der beengten Verhältnisse / Grundstücksgröße nicht mehr möglich.

Ob im Osten zum Nachbar eine eigene Brandwand besteht kann aufgrund der Verbauung nicht eindeutig festgestellt werden.

Die Grundrissgestaltung und Raumanordnung ist als nicht mehr ganz zeitkonform zu bezeichnen. Details sind in den Plankopien ersichtlich, daher erübrigt sich eine detailliertere Beschreibung.

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

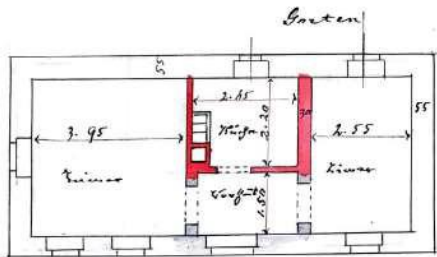
Eine 100 %-ige Übereinstimmung mit dem Bestand kann zwar nicht garantiert werden, es ist aber davon auszugehen, dass die Pläne für die Ermittlung der techn. Kenngrößen herangezogen werden können.

BAUAKT - Pläne aus 1900 + 1917

Skizze



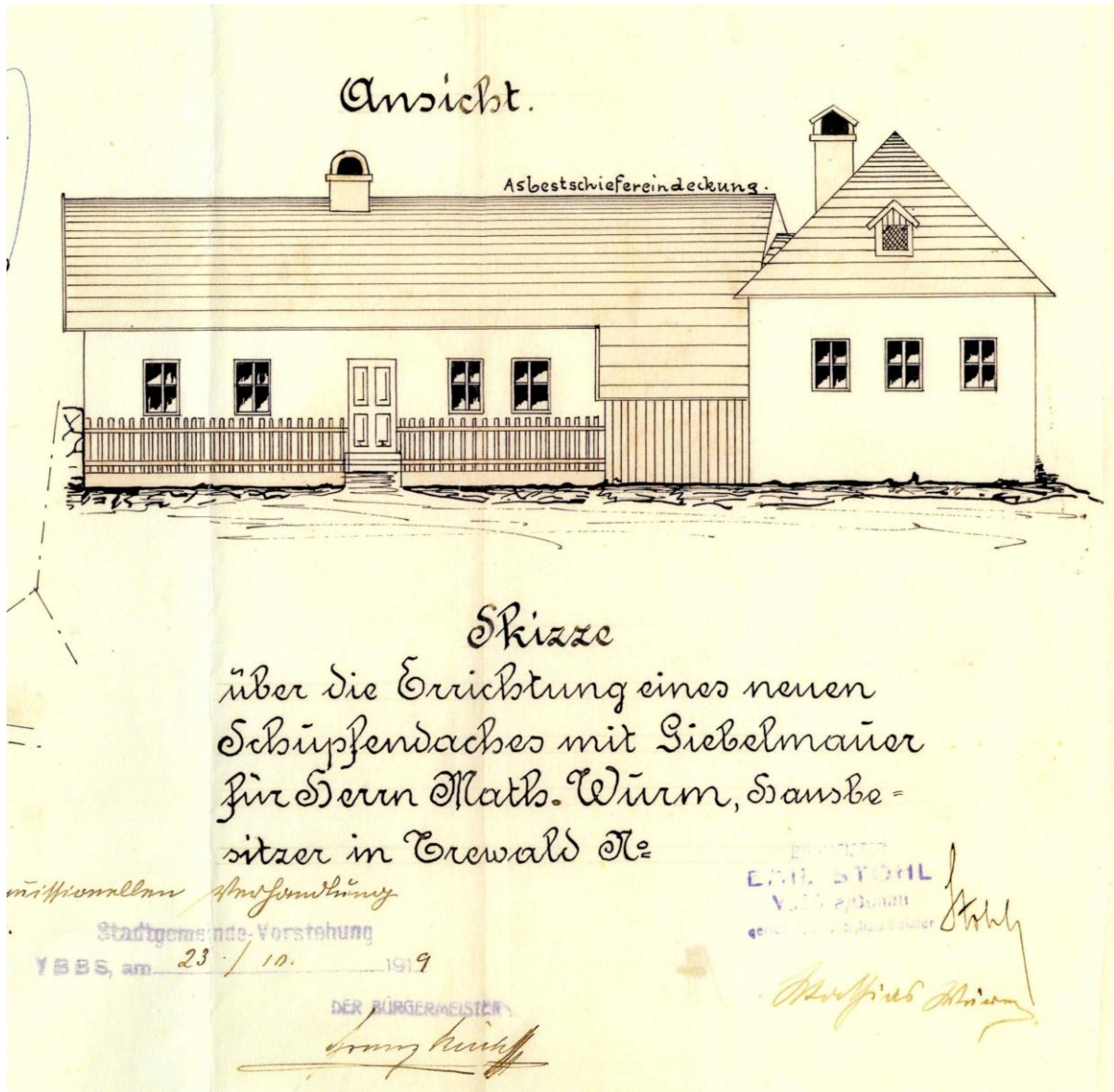
*Zur Erbauung eines Hauses für Herrn Mathias Wurm Haus Nr. 13
Südbühelstraße in der Vorstadt Trewald*



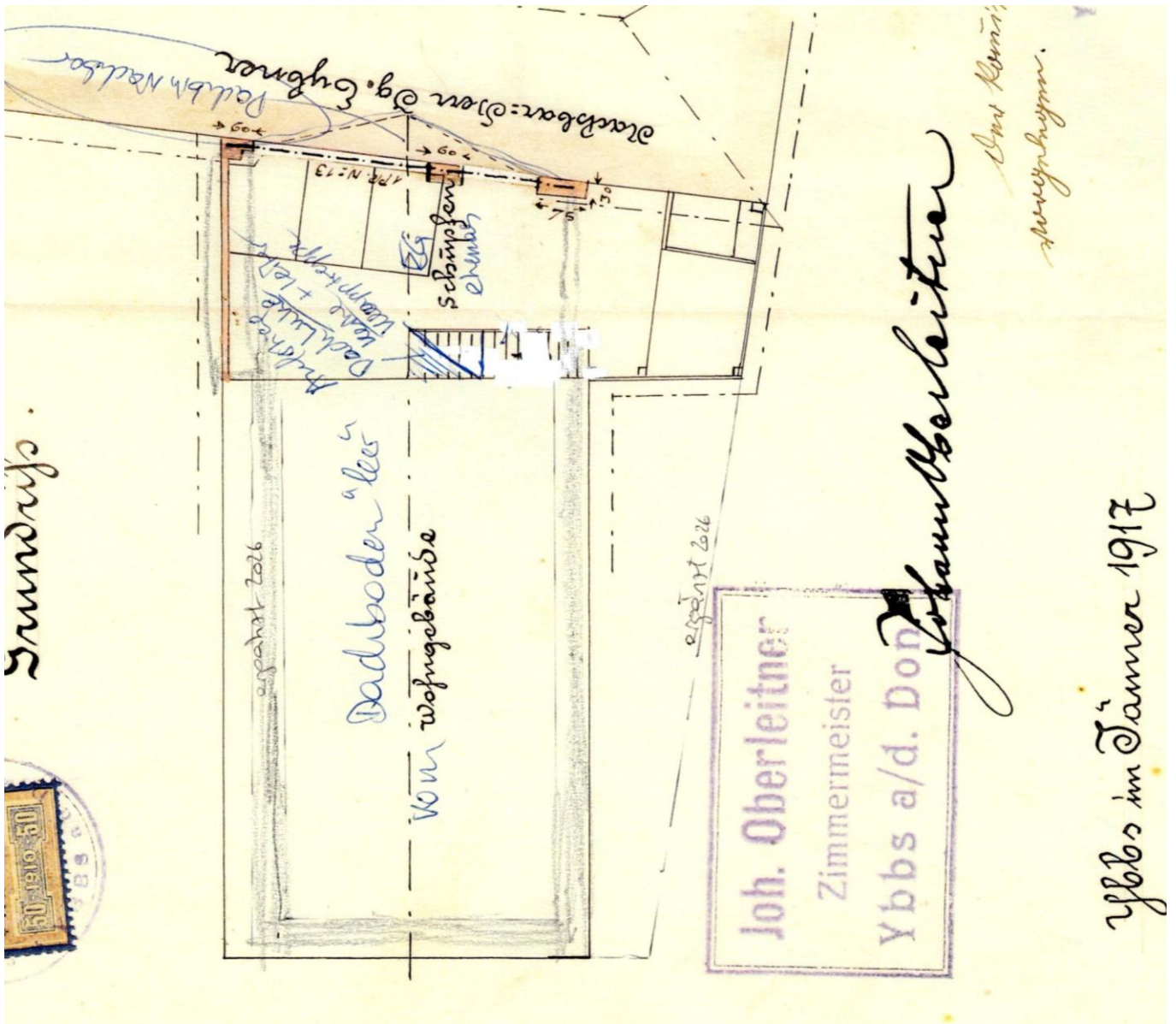
*Wert geschätzt
auf 10000
Ybbs am 10/10 1900
Ing. G. Hengstberger
W. H. H. H. H. H.*

*Stoffe
Zur Erbauung eines 3. Oktober 1900*

*Josef Hengstberger
Hengstberger*



Grundrissübersicht Dachgeschoß: (Maßstab verkleinert)



II.6) Bauausführung des Gebäudes:

Soweit durch bloßen Augenschein beim Ortstermin ersichtlich,
bzw. auf Grund des vorliegenden Planes:

Fundierung und Grundmauern: Streifenfundamente in Naturstein bzw. Beton

Erd-/Obergeschossmauern: Mischmauerwerk versch. Stärken, ohne Wärmedämmung bzw. Isolierung gegen aufsteigende Kapillarfeuchtigkeit!

Fassadenfläche Eternitplatten auf Latten, ohne Dämmsystem;

Dachstuhl: hölzerne Stabdachstuhlkonstruktion, ohne Verschalung

Dachdeckung: Rhombeneternitdeckung

Zubau: Pultdach Blechbahnen

Dachwasserableitung: Hängerinnen und Abfallrohre

Außentür: einfache Kunststofftüre mit Glasfeld

Innentüren: einfache Leichtbau-Holztürblätter

Fenster: Kunststoffkonstruktionen mit gealterter Thermoverglasung

Die Beheizung der Räume erfolgt durch Warmwasserheizungskreislauf mit

Metalllamellenheizkörper - über Aufputzzuleitungen;

Wärmequelle: Fernwärmeanschluss (im Kellerraum)

Der Elektro-Zählerkasten besteht im östl. Zimmer als

Aufputz-Metallkasten mit FI- Schutzschalter;

Steckdosen - Aufputz montiert



II.7) Vorhandene Räume und Ausstattung:

Raumprogramm und Anordnung:

> siehe vorseitig beigefügte Geschosspläne, daher erübrigt sich eine weitere Beschreibung;

ERDGESCHOSS: (Raumhöhen, westl. Trakt nur rd. 2,3 m! östl. Zimmer rd. 2,6 m)

Böden: überall Laminat oder Fliesenbelag

Innenwandseitig Vorsatzschale Gipskarton

westl. Zimmer



Vorraum / Gang



mittiges Zimmer:

bergseitig liegt das Haus halb unter Gartenniveau > keine ausreichende Abdichtung > daher durchfeuchtet /bauphysikalische Mängel
eine Schimmelbildung ist gegeben;



Küche

Die Kücheneinrichtung gilt aufgrund der freien Aufstellung als bewegliches Fahrnis und wird daher beim Wert der Immobilie nicht berücksichtigt.

Hinweis: > kein Zubehör



Vorraum; WC und Bad / Dusche



östliches Zimmer (ehem. Schuppenanbau) > wohnlich ausgebaut

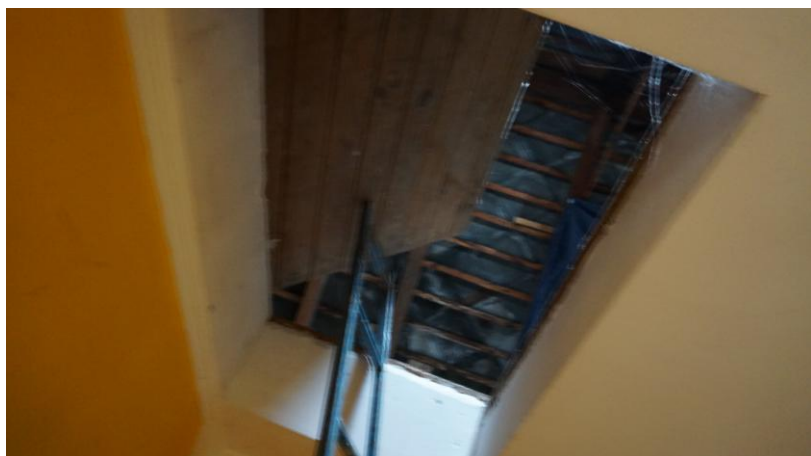
>Kellerzugang Klappdeckel + Dachbodenluke



Kellerraum; wie erwähnt Zugang über eine niedere Treppe mit Klappdeckel:



Dachboden: ungenutzt - nicht ausgebaut,



Bau- und Erhaltungszustand, Ausstattung - allgemein:

Die Heizkörper wurden adaptiert; die Elektroinstallationen (Stromkreise, Aufputz-Steckdosen,..) sind **unzureichend bzw. gealtert**.

Das Wohnhaus wurde in den oberflächigen Bauteilen (Böden, Wandfärbelung, Fliesen ,) wohnlich instandgehalten bzw. einfachst adaptiert.

Der allgemeine Bauzustand der massiven und tragenden Bauteile des Gebäudes entspricht, soweit durch bloßen Augenschein feststellbar, dem Baualter.

Innen kann eine durchschnittliche, außen eine unterdurchschnittliche Instandhaltung des Gebäudes festgestellt werden.

Einstufung gem. Zustandskriterientabelle als Basis für Baukosten:

Ausstattungsqualität „Mindestausstattung“ „normal“,

Abzug , bauphysikalische Mängel;

Bauzustand; Baumängel, Bauschäden

Der massive Bauzustand ist (zum Teil) als durchfeuchtetes altes Mischmauerwerk

ohne bergseitiger bzw. Horizontalisolierung / zu beurteilen (kapillar

durchfeuchtetes Mauerwerk). Diese Abdichtungen wären nachträglich nur mit sehr hohem finanziellem Aufwand herstellbar.

Die Materialien / Wärmedämmwert der Außenmauern und der Geschoßdecke bzw.

bauphysikalischen Anforderungen entsprechen nicht mehr den heutigen

Anforderungen an energietechn. Standards bzw. sinnvollen wärmetech.

Energiekennzahlen.

III) Gutachten, Bewertung der Liegenschaft

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

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

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

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

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

Empfehlung des Fachbeirates der Liegenschafts-Bewertungs-Akademie LBA:

Quelle: Artikel Der Sachverständige Heft 3/2013:

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

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

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

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

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

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

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

III.1) Ermittlung Sachwert:

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

III.1.1) Ermittlung Bodenwert:

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

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

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

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

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

Lt. **Immomarktdatenbanken** (Erhebung Grundstk.Preise Ö. „Immowert, Gewinn“, ..) lag für die gesamte Gemeinde die Bandbreite für **Bauland-Wohngebiet** per 2017 bis 2020 bei € 60,- bis 100,- /m²); 2021 und **2025 zw. € 70,- und 105,-/m²**;

Lt. **Statistik Austria** lag in der Gemeinde das **durchschn. Preisniveau bei Verkäufen für Bauland-Wohngebiet** per 2017 bis 2021 von € **44,-/m²** bis € **51,-/m²**;
per 2022 bei € **56,30/m²**, 2023 bei € **55,-/m²** und 2024 bei € **58,60/m²**
(Freilandpreise, zuzüglich Aufschließungsabgabe).

Verkäufe in Ybbs aktuell erhoben

Ortsteile in der örtl. Nähe zur ggstl. Liegenschaft:

Im Jahre 2024 bis 2025 wurden in der **örtlichen Umgebung 8 Grundstückverkäufe** getätigt, dafür wurden Urkunden in der Grundbuchsdatenbank erhoben:

Trewald-Feldmüllerstr. > Löscherstr., 2 mal in der Reiteringer Str.

Planklmühlstr., Griesheimer-/Trewaldstr. Baumschulenstr., Fasang.,

Viehweidweg

Es liegt eine **hohe Bandbreite an Kaufpreisen je m² vor**, auch die Grundstücksart bzw. Figurierung und Lage ist sehr verschieden. Die teilw. vorliegenden Aufwertungen bei einzelnen Verkäufen (*Gartenhütte, Gartenmauer, Aufschließung nach NÖ BO*) wurden herausgerechnet und vergleichbare Preise gebildet.

Insbesondere war bei der Preisbildung die Lage, Erschließungsgrad, Größe und Form des Grundstückes, die Flächenwidmung und Ausnutzbarkeit zu berücksichtigen.

Ergebnis: Unter Berücksichtigung der obigen Vergleichswerte ergibt sich als **Mittelwert für ggst. Grundstückslage folgender Vergleichswert: € 93,-/m²**

Bewertet auf Grund der vor angeführten Erhebungen; >> siehe Pkt. II)

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

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

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

Ggst.. wurde keine Anrechnung der Fernwärmeanschlussgebühr vorgenommen, weil diese beim Neubauwert als „Heizung“ wertsteigernd berücksichtigt wurde.

Grundstück Nr. .264 Bfl.; Bauland Kerngebiet, bebaut

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchsauszug entnommen.

105 m² Grundfläche à € 93,- „Vergleichswert / Freigrund“: 9.765,00

10 % Abwertung: Beeinträchtigung durch Bebauung, aufgrund der gegebenen erheblichen Bebauung ggü. den erhobenen Vergleichswerten:
> unbebaute Grdstk. -976,50

+ Aufwertungen: 10.900,00

Aufwertung Aufschließungsgebühr NÖ BO, Abschätzung lt. 6.600,00

Bauklassenkoeffizienten 1,00 und derzeit geltendem Einheitssatz;

Kanal-, Wasser-, Stromanschlussgebühren, 4.300,00

III.1.1) Bodenwert; Verkehrswertanteil Grundstück

€ 19.688,50

III.1.2) Ermittlung - Bauwert = Zeitwert der Gebäude:

Allgemeines:

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

Neuherstellungskosten excl. der Außenanlagen:

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

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

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

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

1) vgl. Ö-Normen B1800 und B 1802;

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

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

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

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

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

Hinweis: Umsatzsteuer

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

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

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

*) Ein **Abschlag für außergewöhnl. „Reparaturbedarf / Behebung Baumängel“** für über die technische und wirtschaftliche Durchschnittsabsnützung (bei der Zeitwertermittlung berücksichtigt) hinausgehende, bereits dringliche Instandsetzungs- und Sanierungserfordernisse; *(Kostenschätzung ohne Gewähr, da tatsächl. Aufwand oft erst nach genauerer Erhebung im Zuge der Durchführung feststellbar ist)*

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

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

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

***) Wertminderung für das Baulter:**

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

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

Lt. Bewertungsliteratur *Quellen: Nutzungsdauerkatalog (Kranewitter, Seiser + Seiser, etc.)* werden für

Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (<i>in zeitgemäßer Ausführung</i>):	70 / 80 Jahre
Ein-/Zweifamilienwohnh. (<i>in einfacher Ausführung /Fertigteile, etc</i>):	60 - 80 Jahre
historische Stadtwohnhäuser:	100 bis 125/150 Jahre

als "**gewöhnliche Lebensdauerzeiten**" angegeben.

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

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

Das **ggst. Objekt gilt als Altbestand**, teilw. älter als die gewöhnliche Restnutzungsdauer „RND“ und kann nach dessen Bestimmung „gerade noch“ zeitgemäß genutzt werden, ist daher noch „brauchbar und nicht abbruchreif“.

In der Bewertungsliteratur hat sich als Grenze der anzusetzenden Restnutzungsdauer ein Wert von 20 - 30 % der GND verfestigt.

Aufgrund der gegebenen Baumaterialien, des Zustandes der tragenden Bauteile und der restl. Erhaltungszustand sowie die (angepassten) „Nutzungsmöglichkeiten“ des ggst. Objektes **wird die Altersabschreibung** zum Stichtag in Anlehnung an die Nutzungsfaktoren nach „*Seiser 2020*“ und Zustandsskala nach „*Roß/Brachmann*“ **mit 70% bis max. < 80 % „begrenzt“**.

Daraus ergibt sich wiederum die geschätzte technische Restlebensdauer.

Die Festlegung der Lebensdauerzeiten zum Zeitpunkt des Stichtages erfolgt unter Berücksichtigung des mittleren Baualters des Gebäudebestandes und der erfolgten Erneuerungsarbeiten ohne umfassende Abdichtungen / Entfeuchtungsmaßnahmen des Mauerwerks.

Der ältere Gebäudebestand wurde äußerlich unterdurchschnittl. nur nach techn. Notwendigen bzw. Kriterien instandgehalten; eine Verbesserung der massiven Gebäudesubstanz bzw. tragenden Gebäudebauteilen erfolgte dadurch nicht. Die Ermittlung der Lebensdauerzeiten zum Zeitpunkt des Stichtages erfolgte unter Berücksichtigung des mittleren Baualters des Gebäudebestandes und der erfolgten Erneuerungsarbeiten (innen) + Fernwärmeanschluss.

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

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

Die Berechnung der techn. Wertminderung ergibt sich aus der Wertminderungstabelle

$$(n. Kranewitter 7. Auflage 2017): \quad W = (A/GND) * 100$$

(Erläuterung: W = Wertminderung in Prozent, A = Alter des Gebäudes, GND = übliche Gesamtnutzungsdauer d.Gbd.)

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

Zusätzlich besteht aufgrund der **dicken Mauerstärken ein grobes Missverhältnis zw. der Bruttogeschosßfläche und der Nutzfläche von rd. 30%** (üblich ca. 18 - 20 %).

Grundlagen:

Baujahr vor 1900, fiktives mittleres Baujahr 1940, fiktiv gemittelt Alter des Objektes 86 Jahre, Lebensdauer 100 Jahre, > ergibt Restlebensdauer 14 Jahre

Ermittlung gewöhnliche Herstellungskosten

kl. Kellerraum 35 m ³ umb. Raum UR à€ 170,-	5.950,00
Alttrakt EG. Kubaturberechnung: a: 10,70, Seite b: 5,10, Höhe h: 2,70 = 147,34 m ³ UR à€ 575,-	84.720,50
Zubau EG. 1917/1944: 27 m ² *2,9 = 78,3 m ³ UR à€ 540,00	42.282,00
Dachboden 70 m ² BGfl. à€ 195,00	13.650,00
Neubauwert gewöhnliche Herstellungskosten	€ 146.602,50

Bauwert

Neubauwert	146.602,50
15,46 % Abwertung Neubauwert	-22.660,25
10 % Instandhaltg./Instandsetzg./Verbesserungsaufwand , Kriterienbeurteilung Rückstau: sorgfältig/gut/kaum Instandsetzungsbedarf: bis -2 %; mittel - minder gut: -5%; schlecht / nur unbedingt erforderl. notw. Instandhltg. durchgeführt: bis zu -10 %;	-14.523,05
Mauerwerksdurchfeuchtung Behebung Feuchtigkeitsschäden Mauerwerk, Putz,...! derzeit besteht Vorsatzschalung; >günstigste lfd. Sanierungsmethode: Kostenaufwand für jährlich wiederkehrende Farb- und Verputzarbeiten; (>10 Jahre RND) > ist noch keine baupysikal. Sanierung!!	-8.000,00
Zwischensumme gek. NBW:	123.942,25
75 % Wertminderung infolge Alter > begrenzt	-92.957,00
10 % Abwertung Verlorener Bauaufw, individ.Bauausf., Grundriss, Folgende Überlegungen waren für den Abschlag maßgeblich:	
• unzeitgemäße Grundrissform ; viele unproduktive Gangflächen,.. dickes Mauerwerk > ergibt rd. 30% schlechtes Nutzflächenverhältnis zur BruttoGfl. / im Vergleich zu den Baukosten,	-14.660,25
• für veralteten bauphysikalischen Bauwerksaufbau (teilw. minderwertig)	

III.1.2 Summe Gebäudezeitwert zum Stichtag (unter Berücksichtigung der nachzuholenden Instandsetzungsarbeiten)	€ 16.325,00
--	--------------------

III.1.3) Außenanlagen (Zeitwert):

Gartenmäuerl (desolat) u. Zaun, kl. Vorgarten, ... wie angeführt, ...

It. Beschreibung siehe Pkt. II € 500,-

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

III.1.1) Bodenwert bebautes Grundstück	€ 19.688,50
+ III.1.2) Bau-/Zeitwert	€ 16.325,00
+ III.1.3) Außenanlagen / Vorgarten (Zeitwerte, ..)	€ 500,-

III.1) Sachwert der Liegenschaft	€ 36.513,50
---	--------------------

IV.) Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert)

Allgemeines lt. Exekutionsordnung (EO - Nov. 2000)

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

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

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

Grundlagen, Bewertungskriterien Immobilienmarkt:

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen, aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Zugrundelegung bzw. Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt. Insbesondere wurde auch auf die Lage, Umwelteinflüsse, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung Bedacht genommen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht: (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

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

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

Hinweis hinsichtlich Berücksichtigung der Umsatzsteuer:

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

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

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

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

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

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

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

Immobilienmarkt, Grundlagen, Bewertungskriterien:

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

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

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

Bei Immobilienpreisen spielt Angebot und Nachfrage eine wesentliche Rolle.

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

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

- Marktabschlag wegen schlechtem Wärmedämmwert der Gebäudehülle

Bei Neubauten bzw. schon bei der Sanierung von Altbauten werden die Landesbau-technikverordnungen hinsichtlich der Obergrenze für den **zulässigen Jahresprimär-energiebedarf (Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle,..)** bereits derzeit und auch zukünftig laufend verschärft. Im Energieausweis sind viele Energie-Kennzahlen des Objektes enthalten, wie zum Beispiel der zu erwartende Heizenergieverbrauch, Dämmungswerte, usw. ...;

Gut gedämmte Objekte besitzen eine weitaus höhere Wohnqualität, sowohl im Winter (geringere Heizkosten, wohliges Wohngefühl, etc...) **als auch im Sommer** (hält das Haus kühl und spart dadurch eine Klimaanlage,..).

Mittelfristig liegen daher nur mehr so genannte "green buildings" im Trend. Die Immobilieninteressenten werden zukünftig den „nicht sanierten Bestand“ meiden, wodurch sich vor **allem bei schlecht gedämmten Objekten negative Marktabschläge beim Verkehrswert** ergeben.

Ein „Niedrigenergiehausstandard“ ist nur mit großem finanziellem Aufwand zu erreichen.

Vor allem in Zeiten, in denen die Energiekosten wahre Preistreiber sind und für viele Haushalte eine Belastung darstellen, **stellt der Energieausweis eine wichtige Entscheidungsgrundlage für event. Käufer und Mieter dar.**

Von der Vorlage des Energieausweises wird in der Immobilienbranche daher eine **deutliche Transparenzsteigerung bei den angebotenen Immobilien** hinsichtlich ihrer Energieeffizienz erwartet.

- Marktabschlag für Situierung / Ausnutzung und Zufahrt am Grundstück:

Zusätzlich zum bereits berücksichtigten Abschlag bei der Ermittlung des Sachwertes „Verlorener Bauaufwand für den Grundriss“ ist am Markt für einen Käufer auch die **Beurteilung der „Situierung am Grundstück / Zugang / keinerlei Zufahrt oder KFZ-Abstellfläche“** auf der Liegenschaft zu berücksichtigen.

Erwähnenswert ist hier die kleinräumige direkte Lage der Liegenschaft

an der (je nach Tageszeit) **stark befahrenen Trewaldstraße**, welche direkt an der Liegenschaft vorbei führt (**Lärm-, Abgas- und Staubemissionen**).

Es besteht auch keine Möglichkeit der nachträglichen Errichtung einer Garage / Carport / PKW-Abstellplatz.

Dadurch wird die Wohnnutzung erschwert bzw. ergibt sich eine geringere Anzahl von Kaufinteressenten.

Vergleichswerte nach diversen Immobilienpreisspiegel, WKO, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc. sind hier aufgrund der Besonderheit der Liegenschaft nicht zielführend und nicht anzuwenden, da keinerlei Vergleichsobjekte vorliegen.

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

+ Marktzuschlag für größeres Kaufinteresse / Preissegment:

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

+ für die örtliche Lage / Gemeinde:

Durch die folgenden „**ImmoMarktvorteile**“ werden möglicherweise mehr Kaufinteressenten für die Liegenschaft auftreten;

- Zuzugsgemeinde, hohe Nachfrage am Immobilienteilmarkt; vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Sport, Kultur, Vereine, etc.
- Lage in Ybbs, in der alle öffentl. Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und höheren Bedarfes und gute Gesundheitsversorgung gegeben sind; fußläufigen Nähe zum Stadtzentrum;

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

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Aufgrund der **Gegebenheit eines Zwangsversteigerungsverfahrens lt.**

Exekutionsordnung ergibt sich der Verkehrswert / Marktpreis für die Immobilie auch durch die Durchführung eines Bieterverfahrens.

Die vor angeführten **Kriterien (Lage und Preissegment)** werden das Käuferverhalten trotz der negativen Merkmale **überwiegend positiv beeinflussen**.

Nach Einschätzung des Sachverständigen überwiegen die positiven Merkmale, die Verkäuflichkeit wird daher mit „sehr gut“ beurteilt.

Daher wird ein pauschaler **Marktanpassungszuschlag von 10 % angesetzt.**

Verkehrswert ohne Anrechnung der aushaftenden Abgaben:

Unter Berücksichtigung der im Befund angeführten Grundlagen, wird der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ. 167; KG.14420 Ybbs** samt **Einfamilienwohnhaus Trewaldstraße 18; 3370 Ybbs / Donau** wie folgt ermittelt:

III.1) Sachwert € 36.513,50

+ 10 % Marktzuschlag / Verkäuflichkeit + € 3.651,35
(Bilanz aus negativen und positiven Einflüssen)

> siehe einzelne Begründungen u. Tabellenübersicht "Verkäuflichkeit"

Offene Abgaben mit dinglicher Wirkung (Kanal, WVA, Müll) wurden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt; gegen Ersterer dieser Liegenschaft sind diese offene Forderungen noch wirksam. nicht berücksichtigt

Verkehrswert <u>ohne</u> Berücksichtigung der aushaftenden Abgaben mit dinglicher Wirkung	€ 40.200,-
1/1 Anteil zum Stichtag 30.01.2026 (gerundet)	

Aufgrund der beurteilten Gesamtsituation der Liegenschaft wie beschrieben (örtliche Lage, Situation am örtlichen Immobilienmarkt, etc.) **wird der Verkehrswert (nach § 2 LBG., „Marktwert“)** der Liegenschaft **ohne Berücksichtigung der aushaftenden Abgaben** ermittelt mit **€ 40.200,-**.

Abgaben bzw. Gebührenrückstand lt. Pkt. II.7): > Gliederung: > siehe Anhang	
in Summe incl. Mahngebühren und Ust.	€ 3.072,26
Der Rückstand wird hier gesondert ausgewiesen (>bei Verkehrswert unberücksichtigt!)	

Scheibbs, am 05.03.2026



ANHANG / erhobene Grundlagen

GVU: detaillierter Rückstandsausweis bezügl. aushaftenden Abgaben etc.

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

zugrundeliegende Bescheide:



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

UID: ATU16267108

Homepage: www.gvumelk.at
E-Mail: abgaben@gvumelk.at
Telefon: 02755/2652 DW 404

Absender: G.V.U. Melk, Wieselburger Straße 2, 3240 Mank

Aldin Haznedarevic
Rathausstraße 16
3375 Krummnußbaum

Abgabenbescheid

Datum: 21.01.2022
Steuer-Kto.Nr.: 26901

Kanalben.Geb./Fäkalien
Ab 01.01.2022

(Rechnung gem. § 11 UStG 1994)

SPRUCH

Gemäß § 5 des NÖ. Kanalgesetzes LGBL. 8230 in der derzeit geltenden Fassung und der geltenden Kanalabgabenordnung der Stadtgemeinde Ybbs/Donau wird Ihnen für Ihre

Liegenschaft: Trewaldstraße 18, 3370 Ybbs an der Donau

eine jährliche Kanalbenützungsgebühr für die Benützung des öffentl. Schmutzwasserkanals wie folgt...

Gebühr für Schmutzwasserentsorgung:

Berechnungsfläche:	75,29 m ²	x	Einheitssatz	2,4200	EUR	182,20
					Jahresbetrag	EUR 182,20

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

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

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

HINWEIS

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

BEGRÜNDUNG

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

Gebäudebezeichnung	Flächenbezeichnung	Fläche
Wohnhaus	Erdgeschoß	75,29 m ²
Berechnungsfläche gesamt		75,29 m ²
mal Einheitssatz	2,4200	ergibt Jahresbetrag EUR 182,20



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

UID: ATU16267108

Homepage: www.gvumelk.at
E-Mail: gemeindefverband@gvumelk.at
Telefon: 02755/2652



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

Maria Haumberger
z.Hd. Renate Horwath
Trewaldstraße 3
3370 Ybbs an der Donau

Abgabenbescheid

Datum: 19.01.2004
Kundennummer: 26901/1/38

**Abfallwirtschaftsgebühr
Abfallwirtschaftsabgabe
Ab 01.01.2004**

Spruch

Gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz 1992 LGBL. 8240 und der Abfallwirtschaftsverordnung der Gemeinde in der jeweils geltenden Fassung, werden die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und die jährliche Abfallwirtschaftsabgabe wie folgt festgesetzt:

Grundstück: , Ybbs/Donau

Anzahl und Art der Behälter	Abfahren	Abfallwirtschaftsgebühr		Abfallwirtschaftsabgabe		Gesamt
		je Abfuhr	Wert	Prozent	Wert	
1 x Restmülltonne 240 l, 13 Abf./J.	13	10,4500	135,85			135,85
			135,85			135,85

Die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe sind vom Eigentümer/Mieter/Pächter/Gebrauchsnehmer in gleichen Teilbeträgen am 15.2. und 15.8. **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und werden rechtzeitig vor dem Fälligkeitstag mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben. Bei Entstehung bzw. Änderung der Gebührenschild während des Jahres wird ein allfälliger Differenzbetrag mit Zahlschein vorgeschrieben.

Die Berechnung erfolgt bei Verwendung von Müllbehältern für eine wiederkehrende Benützung durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Zahl der Abfuhrtermine, bei Verwendung von Müllsäcken durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der jährlich zugeteilten Müllsäcke.

Gemäß § 27 Abs. 2 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz sind die festgesetzte jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe bis zur Erlassung eines neuen Abgabenbescheides in unveränderter Höhe zu entrichten. Gleichzeitig ist auch die darauf entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters/Gemeinderates des GVU Melk u. Abgabeneinhebung Bez. Melk wurde der Eigentümer des obengenannten Grundstückes verpflichtet, an der öffentlichen Müllabfuhr teilzunehmen. Für die Teilnahme an der öffentlichen Müllabfuhr sind eine Abfallwirtschaftsgebühr und eine Abfallwirtschaftsabgabe in der sich im Spruch ergebenden Höhe zu entrichten.

Die Abfallwirtschaftsabgabe gemäß § 25 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz wurde gemäß Verordnung des Gemeinderates mit dem im Spruch angeführten Prozentsatz der Abfallwirtschaftsgebühr festgelegt. Mit der Rechtskraft des vorangegangenen Verpflichtungsbescheides entstand der Anspruch auf die Abfallwirtschaftsgebühr, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

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



Gemeindefverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Melk (GVU Melk)
Wieselburger Str. 2, 3240 Mank

UID: ATU16267108

Homepage: www.no.e.gv.at/seuchenvorsorgeabgabe

E-Mail: josef.mitmasser@gvumelk.at

Telefon: 02755/2652-11

Fax: 02755/2086

Absender: GVV Melk, Wieselburger Straße 2, 3240 Mank

Herrn
Aldin Haznedarevic
Rathausstraße 16
3375 Krummnußbaum

Abgabenbescheid

Datum: 29.12.2020
Steuer-Kto.Nr.: 26901

**NÖ Seuchenvorsorgeabgabe
Ab 01.01.2021**

Spruch

Gemäß § 3 NÖ Seuchenvorsorgeabgabegesetz, LGBl. 3620, in der Fassung LGBl. Nr. 42/2020, wird Ihnen für das dem Grundstück

Trewaldstraße 18, 3370 Ybbs an der Donau jährlich zugeteilte Restmüllbehältervolumen von 3.120,00 Liter eine jährliche Seuchenvorsorgeabgabe wie folgt vorgeschrieben:

für ein angefangenes jährliches Behältervolumen von 3500 l 1 x 15,00 15,00 EUR

Gesamt 15,00 EUR

Die jährlich festgesetzte Seuchenvorsorgeabgabe ist am 15. Februar zu entrichten und wird mittels Lastschriftanzeige geltend gemacht.

Gemäß § 6 Abs. 2 NÖ Seuchenvorsorgeabgabegesetz, LGBl. 3620, in der Fassung LGBl. Nr. 42/2020, ist die festgesetzte Seuchenvorsorgeabgabe bis zur Erlassung eines neuen Seuchenvorsorgeabgabebescheides auch in den Folgejahren in unveränderter Höhe zu entrichten.

Hinweis

Sofern diese Bescheidausfertigung an mehrere Personen gerichtet ist, gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung als an alle vollzogen (§ 101 Bundesabgabenordnung, BGBl. Nr. 194/1961, in der geltenden Fassung), wenn kein Zustellbevollmächtigter bekannt gegeben wurde.

Begründung

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

Gemäß § 3 NÖ Seuchenvorsorgeabgabegesetz, LGBl. 3620, in der Fassung LGBl. Nr. 42/2020, ist für das für ein Grundstück im Pflichtbereich (§ 3 NÖ AWG 1992) zugeteilte oder für ein Grundstück aufgrund eines Ansuchens vereinbarte jährliche Restmüllbehältervolumen eine Seuchenvorsorgeabgabe zu entrichten.

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

Der Hebesatz beträgt für

1 . für ein angefangenes jährliches Behältervolumen von 3500 l EUR 15,00

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats Beschwerde, vom Tag der Zustellung an gerechnet, an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich, schriftlich einzubringen beim Verbandsobmann, eingebracht werden. Die Bescheidbeschwerde hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen und eine Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird und welche Änderungen beantragt werden, sowie eine Begründung zu enthalten. Durch die Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehoben.

Der Verbandsobmann



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

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

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

Herrn/Frau/Firma
 Haznedarevic Aldin
 Manker Straße 9
 3250 Wieselburg

Steuer-Kto.Nr.: 26901/38

Datum: 26.02.2026

Rückstandsausweis

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Objekt: 1, Trewaldstraße 18, 3370 Ybbs an der Donau						
Kanalben.Geb./Fäkalien 1. Quartal 2022	15.02.2022	50,11	99	1/38/7/1	1	24.01.2022
Restmüllgebühr 1. Halbjahr 2022	15.02.2022	74,72	99	1/38/8/1	1	24.01.2022
NÖ Seuchenvorsorgeabgabe Jahresbetrag 2022	15.02.2022	15,00	99	1/38/13/1	1	24.01.2022
Nebengebühren(HBA) Mahnung	12.04.2022	3,00	99	1/38/33/1	1	04.04.2022
Grundsteuer B 2022	15.05.2022	5,10	99	1/38/2/1	2	19.04.2022
Wasserbezugsgebühr 2. Halbjahr 2021	15.05.2022	43,01	99	1/38/3/1	2	19.04.2022
Wasserbereitstellungsgebühr 2. Halbjahr 2021	15.05.2022	19,80	99	1/38/4/1	2	19.04.2022
Kanalben.Geb./Fäkalien 2. Quartal 2022	15.05.2022	50,11	99	1/38/7/1	2	19.04.2022
Kanalben.Geb./Fäkalien 3. Quartal 2022	15.08.2022	50,11	99	1/38/7/1	3	18.07.2022
Restmüllgebühr 2. Halbjahr 2022	15.08.2022	74,72	99	1/38/8/1	3	18.07.2022
EXAntrag 2E 1919/22z-2 (1.-2.Qu.22)	11.08.2022	72,50	99	1/38/30/1	0	12.08.2022
Nebengebühren(HBA) Mahnung	12.10.2022	3,00	99	1/38/33/1	3	04.10.2022
Kanalben.Geb./Fäkalien 4. Quartal 2022	15.11.2022	50,11	99	1/38/7/1	4	18.10.2022
GDB-Eing. 2E 2636/22s-2 (1. - 4.Qu.22)	25.10.2022	82,12	99	1/38/30/1	0	04.11.2022
Wasserbereitstellungsgebühr 06/2022 - 11/2022	30.11.2022	19,80	99	1/38/4/1	162	14.11.2022
Kanalben.Geb./Fäkalien 1. Quartal 2023	15.02.2023	50,11	99	1/38/7/1	1	25.01.2023
Restmüllgebühr 1. Halbjahr 2023	15.02.2023	74,72	99	1/38/8/1	1	25.01.2023
NÖ Seuchenvorsorgeabgabe Jahresbetrag 2023	15.02.2023	15,00	99	1/38/13/1	1	25.01.2023
Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	22.02.2023	43,01	99	1/38/3/1	29	31.01.2023
EX/GehaltsEX 2E 452/23s-2 (3.-4.Qu.22)	23.02.2023	76,50	99	1/38/30/1	0	24.02.2023
Nebengebühren(HBA) Mahnung	21.04.2023	3,00	99	1/38/33/1	1	12.04.2023
Konkursanm. 14S 65/23h (1/2 Anteil bei 1913/15)	13.04.2023	12,50	99	1/38/30/1	0	13.04.2023
Grundsteuer B 2023	15.05.2023	5,10	99	1/38/2/1	2	25.04.2023
Wasserbezugsgebühr 2. Halbjahr 2022	15.05.2023	43,01	99	1/38/3/1	2	25.04.2023
Wasserbereitstellungsgebühr 2. Halbjahr 2022	15.05.2023	19,80	99	1/38/4/1	2	25.04.2023
Kanalben.Geb./Fäkalien 2. Quartal 2023	15.05.2023	50,11	99	1/38/7/1	2	25.04.2023
Kanalben.Geb./Fäkalien 3. Quartal 2023	15.08.2023	50,11	99	1/38/7/1	3	26.07.2023
Restmüllgebühr 2. Halbjahr 2023	15.08.2023	74,72	99	1/38/8/1	3	26.07.2023
Kanalben.Geb./Fäkalien 4. Quartal 2023	15.11.2023	50,11	99	1/38/7/1	4	30.10.2023
Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	30.11.2023	1 060,07	99	1/38/3/1	256	16.11.2023
Wasserbereitstellungsgebühr 1. Halbjahr 2023	30.11.2023	19,80	99	1/38/4/1	256	16.11.2023
Kanalben.Geb./Fäkalien 1. Quartal 2024	15.02.2024	50,11	99	1/38/7/1	1	22.01.2024
Müllgebühren 1. Halbjahr 2024	15.02.2024	53,64	99	1/38/14/1	1	22.01.2024
NÖ Seuchenvorsorgeabgabe Jahresbetrag 2024	15.02.2024	15,00	99	1/38/15/1	1	22.01.2024
Grundsteuer B 2024	15.05.2024	5,10	99	1/38/2/1	2	22.04.2024
Wasserbereitstellungsgebühr 2. Halbjahr 2023	15.05.2024	19,80	99	1/38/4/1	2	22.04.2024
Kanalben.Geb./Fäkalien 2. Quartal 2024	15.05.2024	50,11	99	1/38/7/1	2	22.04.2024
Kanalben.Geb./Fäkalien 3. Quartal 2024	15.08.2024	50,11	99	1/38/7/1	3	23.07.2024



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

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

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

Herrn/Frau/Firma
Haznedarevic Aldin
Manker Straße 9
3250 Wieselburg

Steuer-Kto.Nr.: 26901/38

Datum: 26.02.2026

Rückstandsausweis

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Müllgebühren 2. Halbjahr 2024	15.08.2024	74,72	99	1/38/14/1	3	23.07.2024
Kanalben.Geb./Fäkalien 4. Quartal 2024	15.11.2024	50,11	99	1/38/7/1	4	22.10.2024
Wasserbereitstellungsgebühr 1. Halbjahr 2024	30.11.2024	19,80	99	1/38/4/1	294	14.11.2024
Kanalben.Geb./Fäkalien 1. Quartal 2025	15.02.2025	50,11	99	1/38/7/1	1	23.01.2025
Müllgebühren 1. Halbjahr 2025	15.02.2025	74,72	99	1/38/14/1	1	23.01.2025
NÖ Seuchenvorsorgeabgabe Jahresbetrag 2025	15.02.2025	15,00	99	1/38/15/1	1	23.01.2025
GDB-Eing. 2E 708/25s-2 (11/22-1.Qu.25 inkl. E...	25.03.2025	143,22	99	1/38/30/1	0	25.03.2025
Kanalben.Geb./Fäkalien 1. Quartal 2026	15.02.2026	50,11	0	1/38/7/1	1	22.01.2026
Müllgebühren 1. Halbjahr 2026	15.02.2026	74,72	0	1/38/14/1	1	22.01.2026
NÖ Seuchenvorsorgeabgabe Jahresbetrag 2026	15.02.2026	15,00	0	1/38/15/1	1	22.01.2026
Gesamtsumme inklusive USt		3 072,26				

Dieser Rückstandsausweis unterliegt keinem die Vollstreckbarkeit hemmenden Rechtszug mehr und ist vollstreckbar.

Es wird hiermit die Rechtskraft, Exekutionsfähigkeit und Berechtigung zur Eintreibung obiger Abgaben auf Grund des Finanzausgleichsgesetzes in der derzeit gültigen Fassung bestätigt.

Der Obmann

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