

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Franz Grünberger Straße 13
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 28.04.2026

Bezirksgericht Gmünd

Schremser Straße 9
3950 Gmünd

1 E 1869/24h

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gmünd vom 24.11.2025, eingegangen am 26.11.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **VOLKSBANK WIEN AG**
Dietrichgasse 25
1030 Wien

vertreten durch: **MARSCHITZ, BEBER & STUDENY**
Rechtsanwälte
Oserstraße 19-21
2130 Mistelbach

verpflichtete Partei: **Erik ZACH**
geb. 23.06.1976
Amaliendorf-Moorgasse 25
3872 Langegg

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 3872 Amaliendorf, Moorgasse 25, Parz. Nr. 504/1, 505 und 506, EZ 11, GB 07202 Amaliendorf, BG Gmünd, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 14.01.2026 in der Zeit von rd 07.50 Uhr bis 09.30 Uhr im Beisein von

- Frau Regina Zach und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Amaliendorf-Aalfang

Erhebungen beim Finanzamt Waldviertel

Erhebungen beim Abfallverband Gmünd

Erhebungen bei der Netz NÖ

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 14.01.2026

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:

Wohnhaus

Nebengebäude

Lage der Grundstücke:

In der KG Amaliendorf. Die Erschließung erfolgt von der etwa südseitig geringfügig angrenzenden Moorgasse. Im nordöstlichen Eckbereich schließt ansatzweise ein Weg an.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Schmutzwasserkanal-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen

Form und Niveau der Grundstücke:

Unregelmäßige Figuration (annähernd parallelogrammartig samt eher schmalem Zufahrtsstreifen) mit einem unterschiedlich geneigten Niveau.

Ausmaß der Grundstücke (laut Abfrage vom 24.11.2025, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 504/1	3.337 m ²
Parzelle Nr. 505	248 m ²
Parzelle Nr. 506	<u>4.287 m²</u>
Gesamtfläche	7.872 m ²

Flächenwidmung:

Großteil der Liegenschaft:

Grünland Land- und Fortwirtschaft Offenlandfläche

Zusatzeintragung für den Wohntrakt: erhaltenswertes Gebäude im Grünland Geb 2/6

Zufahrtstreifen:

Verkehrsfläche privat

Auf die beiliegende Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Wohnhaus, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem größtenteils ausgebauten Dachgeschoss (ohne Unterkellerung)

Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

Schreiben Baubewilligung:	16.07.1962	(Untermauerung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes)
Schreiben ohne Einwand:	06.04.1973	(Anbau eines Abstellraumes im Ausmaß von 6 x 3 m an den Schuppen)
Baubescheid:	26.01.2000	(Um- und Zubau des bestehenden Wohnhauses)
Bauanzeige Kenntnissnahme:	30.09.2005	(Kleines Gartenhäuschen für Gartengeräte)

Bauanzeige Kenntnisnahme: 10.03.2008 (Pelletsheizung (Kesseltausch) – diese Heizanlage wurde bereits wieder erneuert)

Meldung über die Aufstellung eines Heizkessels: 17.02.2026 (Scheitholz und Pellets)

Bescheinigung über die fachgerechte Heizkesselaufstellung: 17.02.2026 (Scheitholz und Pellets)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein. Der Ursprung der Bausubstanz liegt laut Angabe über 100 Jahre zurück.

Es beziehen sich die Ausführungen auf das Wohnhaus sowie das angrenzende größere etwa L-förmige Nebengebäude. In einer separaten Beschreibung ist die übrige Substanz aufgelistet. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Geschosse:

Erdgeschoss Raumhöhe ca. 2,37 m in der Küche und ca. 2,25 m im Abstellraum 3

Dachgeschoss Raumhöhe ca. 2,65 m und Kniestockhöhe ca. 1,48 m im Vorraum 1

Fundierung:

Steinfundierung

Erdgeschossaußenmauerwerk: Stein- und teilweise Ziegelmauerwerk sowie ev. geringfügig Holzkonstruktion

Mittelmauern: Stein- und Ziegelmauerwerk

Zwischenwände: Ziegelwände

Dachgeschossaußenmauerwerk: Hohlblockziegel- und teilweise Ziegelmauerwerk

Zwischenwände: Ständerwände

Kaminmauerwerk:

Ziegelmauerwerk (samt Edelstahlrohreinsetzung bei Zentralheizungsangriff)

Decke über Erdgeschoss:

Holzdecke und teilweise darüber Hohldielendecke

Teilweise keine eigene Decke (Verkleidung der Dachschräge)

Geringfügig Steingewölbe

Decke über Dachgeschoss:

Holzkonstruktion

Dachform:

Satteldächer und teilweise pulldachartige Erweiterung

Dacheindeckung:

Betondachsteine und teilweise Bitumenschindeldeckung sowie Wellplatten

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:

Alukonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschossdecke sowie in der Dachschräge:

Wurde teilweise bzw. nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke eingebaut

Brandschutzmäßige Abschlüsse:

Wurden nicht gänzlich ausgebildet bzw. war keine Einsicht möglich

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich überwiegend auf die vorgefundenen bzw. angenommenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden genauen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- bzw. Schrägflächen

W: Wandflächen

B: Bodenflächen

Westlicher Wohntrakt:

Erdgeschoss:

Windfang:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Fliesen

Die Eingangstüre ist versetzt. Eine Stiege führt in das Dachgeschoss. Der Stromzählerkasten ist angeordnet.

Vorraum 1:

D: Verputz

W: Verputz

B: Größtenteils Terrazzo

Der Wasserzähler ist montiert.

WC:

D: Beton

W: Verputz, Fliesen, Kleber und Mauerwerk

B: Beton und Fliesen bzw. fehlender Boden

Installationen wurden vorbereitet.

Küche:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Fliesen und Melan

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Differenzstufen führen in den tiefer liegenden Erdkeller.

Erdkeller:

D: Steingewölbe

W: Steinmauerwerk

B: Erde

Wohnzimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Speis (ohne Begehung – nur teilweise Einsicht durch das Fenster möglich):

Zimmer:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Melan

Mittiger Trakt:

Aufstellungsraum:

D: Gipskartonplatten und starke Verrußung

W: Fliesen und Verputz samt starker Verrußung

B: Fliesen

Die Festbrennstoff- und Pelletszentralheizungsanlage wurde installiert. Waschbecken sowie das Hauswasserwerk sind angeordnet. Der Zugang ist vom Hof gewährleistet. Der angrenzende Pelletslagerraum konnte aufgrund der Pelletsfüllung nicht befundet werden.

Abstellraum 1:

D: Verputz, Gipsplatten und Dielendecke

W: Größtenteils Verputz

B: Fliesen und Beton

Ein Ausgang ins Freie wurde geschaffen. Es ist der Pufferspeicher installiert.

WC:

D: Paneele

W: Fliesen bzw. offener Bereich

B: Fliesen

Ein WC ist angeordnet.

Östlicher Trakt:

Vorraum 2:

D: Holzschalung

W: Verputz

B: Fliesen

Der Zugang erfolgt vom Hof.

Abstellraum 2:

D: Größtenteils Fermacellplatten

W: Anstrich

B: Fliesen

Tore und eine Türe führen ins Freie. Über eine anzulehnende Leiter ist durch eine Einstiegs Luke der Dachboden erreichbar.

Abstellraum 3:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Fliesen

Abstellraum 4:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Abstellraum 5 (ohne Begehungsmöglichkeit, Ausführung laut Angabe):

D: Holz

W: OSB-Platten und Verputz

B: Beton

Ein Tor ist eingebaut.

Abstellraum 6:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Terrazzo

Westlicher Wohntrakt:

Dachgeschoss:

Vorraum 1:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Melan

Über eine Stiege gelangt man in das Erdgeschoss. Ein Aufstieg in den Spitzboden besteht.

WC:

D: Paneele

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein WC und ein Waschbecken sind angeordnet.

Bad:

D: Paneele

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Wanne und eine Brause sind vorhanden.

Zimmer 1:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Melan

Schrankraum:

D: Paneele

W: Paneele und Anstrich

B: Melan

Vorraum 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Tapeten

Zimmer 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Fenster:

Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung

Dachflächenfenster samt Isolierverglasung

Eingangstür und Tore:

Kunststofftür mit Glaslichte

Metalltüren

Sektionaltore (samt elektrischem Antrieb)

Metallkipptor

Türen:

Vollbautüren in Holzzargen

Offener Durchgang

Füllungstüren in Holzstöcken

Metalltüre

Stiege vom Erd- zum Dachgeschoss:

Massivstiege mit Holztrittstufenbelegung

Aufstieg in den Spitzboden:

Einschubtreppe

Aufstieg in den Dachboden:
Anzulehnende Leiter

Fassadenausbildung:
Verputz
Steinsockel
Geringfügig OSB Platten sowie Holzverschalung

Einfriedungen (nur die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt):
Nicht vorhanden

Außenanlagen auf der Liegenschaft:
Befestigungen mittels Betonverbundsteinen, Natursteinplatten, Asphalt und Rieselschüttung sind vorhanden. Die übrige Freifläche verfügt über einen Rasenbewuchs bzw. wird diese als Wiese landwirtschaftlich genutzt, Bäume und Sträucher sind geringfügig gegeben.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz
Brunnen (außer Verwendung bzw. für WC's und Garten gießen)

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Schmutzwasserkanal
Die Niederschlagswässer münden unmittelbar neben der Bausubstanz oberflächlich frei aus und werden zur Versickerung gebracht

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:
Nicht vorhanden

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:

Erfolgt von der Holz- und Pelletszentralheizungsanlage (KWB Combifire Typ CF 1.5 18, Baujahr 2025), welche sich im Aufstellungsraum befindet, über Radiatoren. Im angrenzenden Abstellraum befindet sich der Pufferspeicher (PSM 1000, Nenninhalt 916 l).

Sonstiges:

Der eher kleine Hof ist gegen die Zufahrt mit einem zweiflügeligen Holztor bzw. einer Abmauerung abgegrenzt.

Dachböden, welche von außen durch eine Türe bzw. Fenster erreichbar sind, wurden oberhalb des Erdkellers sowie der Speis wahrgenommen.

An der südlichen Fassade des großen Nebengebäudes wurden zwei Photovoltaikmodule montiert.

Nordwestlich vom Wohnhaus ist das Gartenhaus positioniert. Es handelt sich um eine einfache Holzkonstruktion, wobei das Satteldach mit einer Bitumenschindeldeckung versehen ist. Mit rd 3,40 x 4,50 m ist die Raumgröße zu nennen. Im Anschluss besteht ein teilweise eingefriedeter Bereich bzw. wurden Niveauabsenkungen für ein Pool erbracht.

Im südwestlichen Teil des Gst 506 soll sich ein kleinerer ehemaliger Löschteich befinden, welcher über eine Steinauslegung verfügt.

Die öst- und nördlich gelegene Freifläche wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt (siehe auch beigefügte Abfragen). Auf starke Durchfeuchtungen dieser Fläche wurde verwiesen (unter anderem scheint der Bereich auch größtenteils als Feuchtgebiet und Torffläche auf – siehe Beilage). Bei der Befundaufnahme wurde mitgeteilt, dass die Wiesennutzung nicht mit dem Katasterstand korrespondiert. Aufgrund der vorhandenen Grabenausbildung wurde mit dem Anrainer zwecks beidseitiger leichter Bewirtschaftung ein interner Flächentausch vorgenommen. Dies zeigt sich auch anhand der Schlagmarkierung in der beigefügten Inspire Agrar Atlas Abfrage.

Beschreibung des Zubehörs:

Die Kücheneinrichtung, etc. ist auftragsgemäß nicht als Zubehör zu berücksichtigen.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an zahlreichen Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche Ausführungen und nicht komplett gegebene Fertigstellungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand, etc. ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Allgemein ist anzumerken, dass es sich um eine ältere und teilweise unzureichend instandgehaltene sowie nicht gänzlich fertig gestellte Bebauung handelt, welche über keine Unterkellerung verfügt und im Grünland situiert ist.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Holzteilen, der Deckung, den Kaminen, den Außenanlagen, etc..

Es münden die Niederschlagswässer unmittelbar neben der Bausubstanz frei aus und werden oberflächlich abgeleitet bzw. zur Versickerung gebracht.

Sohlbänke sind nicht gänzlich versetzt.

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Verfärbungen, Abnutzungserscheinungen, Verschmutzungen, Verunreinigungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, offene Fugen und Risse, Feuchtigkeitseinwirkungen, Schimmelbildungen, mechanische Beschädigungen, Korrosionseinwirkungen, Verrußungen, etc. wahrnehmbar.

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Absturzsicherungen sind nicht gänzlich gegeben.

Die Verkleidungen bei den Dachflächenfenstern erfolgten nicht vertikal bzw. horizontal.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend. Auf eingeschränkte Raumhöhen ist zu verweisen. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, Brandschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die Lage der Immobilie, die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nach Rücksprache mit der Baubehörde nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen erforderlich werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, Fertigstellungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigelegt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Gemäß augenscheinlicher Wahrnehmung bestehen jedoch Problemstellen bzw. ist auf nicht bekannte Aufbauten einzugehen. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Bewuchs und nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten sowie mangelnder Belichtung die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht im Detail angeführt werden. Es sind die eigenen Grenzen überbaut; eine Vereinigung erfolgte nicht. Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinflüsse bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen im Bereich der Bebauung nicht vorgelegen haben.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde sowie dem Gemeindeverband bestehen Rückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft größtenteils eigen genutzt sein. Der landwirtschaftlich als Wiese genutzte Bereich ist laut Angabe an Herrn Dominik Macho vergeben, wobei dieser eine unentgeltliche Nutzung vornehmen soll (bei der Befundaufnahme wurde mitgeteilt, dass ein Vertrag existiert, welcher jedoch nicht vorgelegt werden konnte. Im Zuge des Telefonates mit Frau Zach wurde abweichend angeführt, dass mit Herrn Macho nur eine mündliche Vereinbarung zur unentgeltlichen Nutzung der Wiese besteht). Es wurde der Bewertung unterstellt, dass das Nutzungsverhältnis kurzfristig auflösbar ist. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

Gemäß beiliegender Unterlagen quert die gegenständliche Liegenschaft (sowie auch die angrenzenden Parzellen) die öffentliche Wasserleitung sowie Schmutzwasserkanalisation (ein Revers für Grundstücksbenutzung wurde von der Gemeinde übermittelt). Die Stromzuleitung erfolgt laut beigefügter Darstellung über Fremdgrundstücke. Diesbezügliche Eintragungen im Grundbuch existieren nicht.

Seit über 30 Jahren soll der Eigentümer der Gst 508/2 sowie 508/3 den Weg mitnutzen. Laut Angabe fahren auch die Eigentümer der Gst 504/2 und 504/3 über den Weg bzw. die rückwärtig derer Grundstücke angrenzenden gegenständlichen Grünfläche (dies jedoch seit weniger als 30 Jahren). Auch hinsichtlich dieser Nutzungen scheinen im Grundbuch keine Dokumente auf.

II. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, Erdkeller, Speis, etc. enthalten.

rd 2.000 m² Grundfläche mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft Offenlandfläche bzw. teilweise Verkehrsfläche privat“, (Bereich der Bebauung und unmittelbar angrenzende Teilfläche), bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 9,-- i.M. per m² rd € 18.000,--

rd 5.872 m² Restfläche mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft Offenlandfläche“ (insbesondere Wiesennutzung), bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 1,30 i.M. per m² rd € 7.600,--

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß sowie Annahmen):

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

6,10 x 16,85 m i.M. + 1,70 x 6,15 m i.M. = rd 113 m²

Dachgeschoss:

6,10 x 16,85 m i.M. + 1,70 x 6,15 m i.M. = rd 113 m²
226 m²

Größeres Nebengebäude:

Erdgeschoss:

4,45 x 4,90 m i.M. – 1,70 x 0,35 m i.M. +
9,40 x 13,45 m i.M. – 3,10 x 2,30 m i.M. = rd 141 m²

226 m² verbaute Fläche a € 2.200,-- i.M. inkl. USt. = rd € 497.200,--
141 m² verbaute Fläche a € 1.400,-- i.M. inkl. USt. = rd € 197.400,--
€ 694.600,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten

Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –

angenommener Pauschalbetrag –

ohne Vornahme von Eingriffen, etc.)

- rd € 60.000,--

Gekürzter Herstellungswert

€ 634.600,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
der teilweise erbrachten Adaptierungsarbeiten,
der üblichen Nutzungsdauer, der
vorliegenden Bauweise sowie dem
Verwendungszweck der Substanz, etc.
in der Höhe von

rd 60 – 65 % von € 634.600,-- - rd € 396.600,-- € 238.000,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung
zufolge des verlorenen Bauaufwandes.
Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher
dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde
sich einen Neubau nach seinen eigenen
Vorstellungen herstellen und braucht nicht das
Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,
Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)

rd 10 % vom fiktiven Herstellungswert von € 694.600,-- - rd € 69.500,--

Wert der Außenanlagen, Befestigungen, etc. rd € 6.500,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 15.200,--

Sachwert € 215.800,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 30 - 35 % von € 215.800,--

- rd € 70.800,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

€ 145.000,--

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Amaliendorf-Aalfang vom 20.04.2026 haftet ein Betrag von € 1.867,81 aus. Gemäß Kontoblatt liegt beim Gemeindeverband ein Rückstand per 20.04.2026 in der Höhe von € 297,42 (bzw. € 294,42 ohne Mahngebühr) vor. Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

VERKEHRSWERT

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung)

rd € 142.800,--

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, (weitere) Rückstandsbeträge, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschutstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc.. Zugrunde gelegt wurden unter anderem der derzeitige Fakten- und Kenntnisstand sowie mehrfach besondere Annahmen, sodass bei etwaigen Änderungen ausdrücklich eine Adaptierung vorbehalten wird.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 28.04.2026

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu und teilweise nicht eingenordet):

Grundbuchsauszug
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung
Orthofotodarstellung samt Hochwasser- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
DKM Auszug samt Hangneigungsüberlagerung
Lagedarstellung samt Naturstandsüberlagerung
Flächenwidmungsplan
Gebäudelistenauszug
Örtliches Entwicklungskonzept (auszugsweise)
DKM Auszug samt Kanaldarstellung
DKM Auszug samt Wasserleitungsdarstellung
Revers für Grundstücksbenützung
DKM Auszug samt Einbautendarstellung der Netz NÖ
Planunterlagen (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)
Niederschrift
Planunterlagen (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)
Schriftstücke der Gemeinde
Niederschrift der feuerpolizeilichen Beschau
Inspire Agrar Atlas Abfrage
eBod Abfragen
Kontoblätter
Feststellungs- und Grundsteuermessbescheid
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 07202 Amaliendorf
BEZIRKSGERICHT Gmünd

EINLAGEZAHL 11

Letzte TZ 3383/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
504/1	GST-Fläche	3337	
	Bauf.(10)	16	
	Landw(10)	1470	
	Gärten(10)	1851	
505	GST-Fläche	248	
	Bauf.(10)	232	
	Bauf.(20)	16	Moorgasse 25
506	Landw(10)	4287	
	GESAMTFLÄCHE	7872	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

2 b gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Erik Zach

GEB: 1976-06-23 ADR: Moorg. 25, Amaliendorf 3872

b 4330/1999 Einantwortungsurkunde 1999-08-24 Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

1 a 2984/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 2000-07-27

PFANDRECHT

875.500,--

6 % Z, 11 % VZ, 9 % ZZ, NGS 175.100,-- für

Bausparkasse der österreichischen Sparkassen

Aktiengesellschaft

2 a 1189/2003 Pfandurkunde 2003-03-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 10.000,--

für Waldviertler Volksbank Horn

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 2661/2024 Hypothekarklage (6 C 805/24v)

c 3383/2024 IM RANG 2661/2024 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr

EUR 8.034,51 samt 2,531 % Zinsen (vierteljährlich) aus

8.034,51 EUR seit 6.8.2024 sowie der Kosten des

Exekutionsantrages von EUR 771,59

für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (1 E 1869/24h)

3 a 3565/2005 Pfandurkunde 2005-11-11

PFANDRECHT

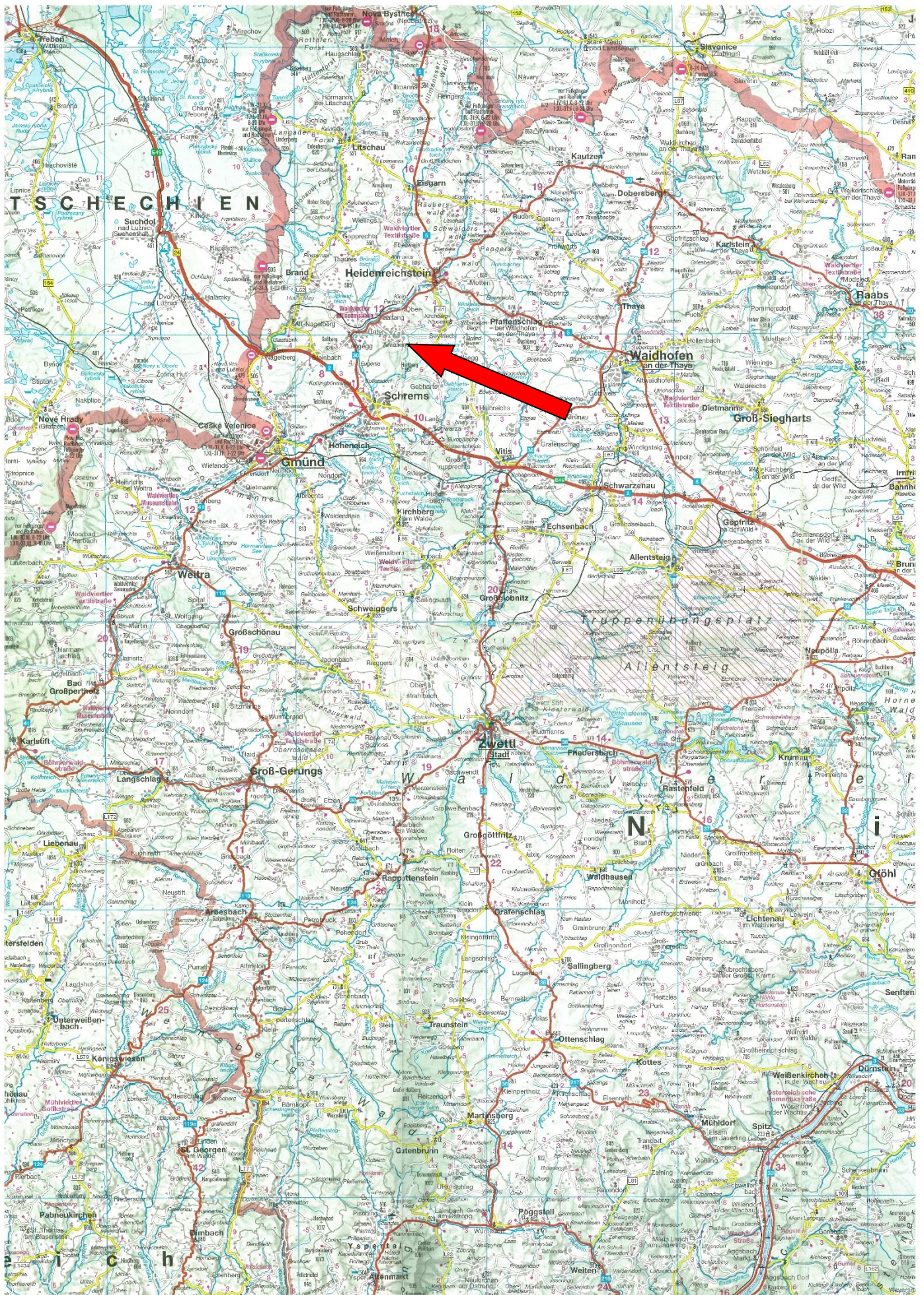
EUR 36.703,77

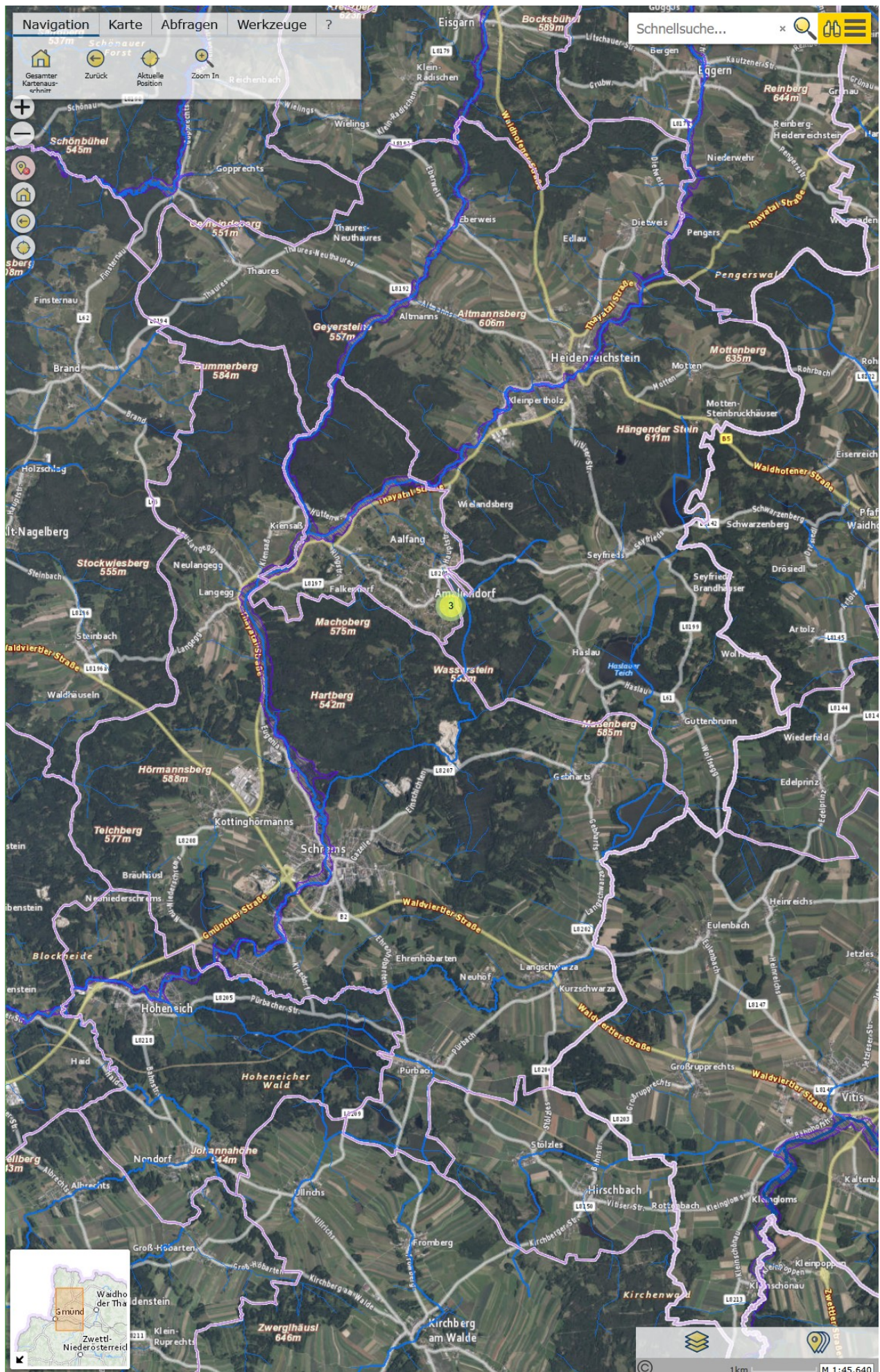
höchstens 12 % Z, höchstens 13 % ZZ,

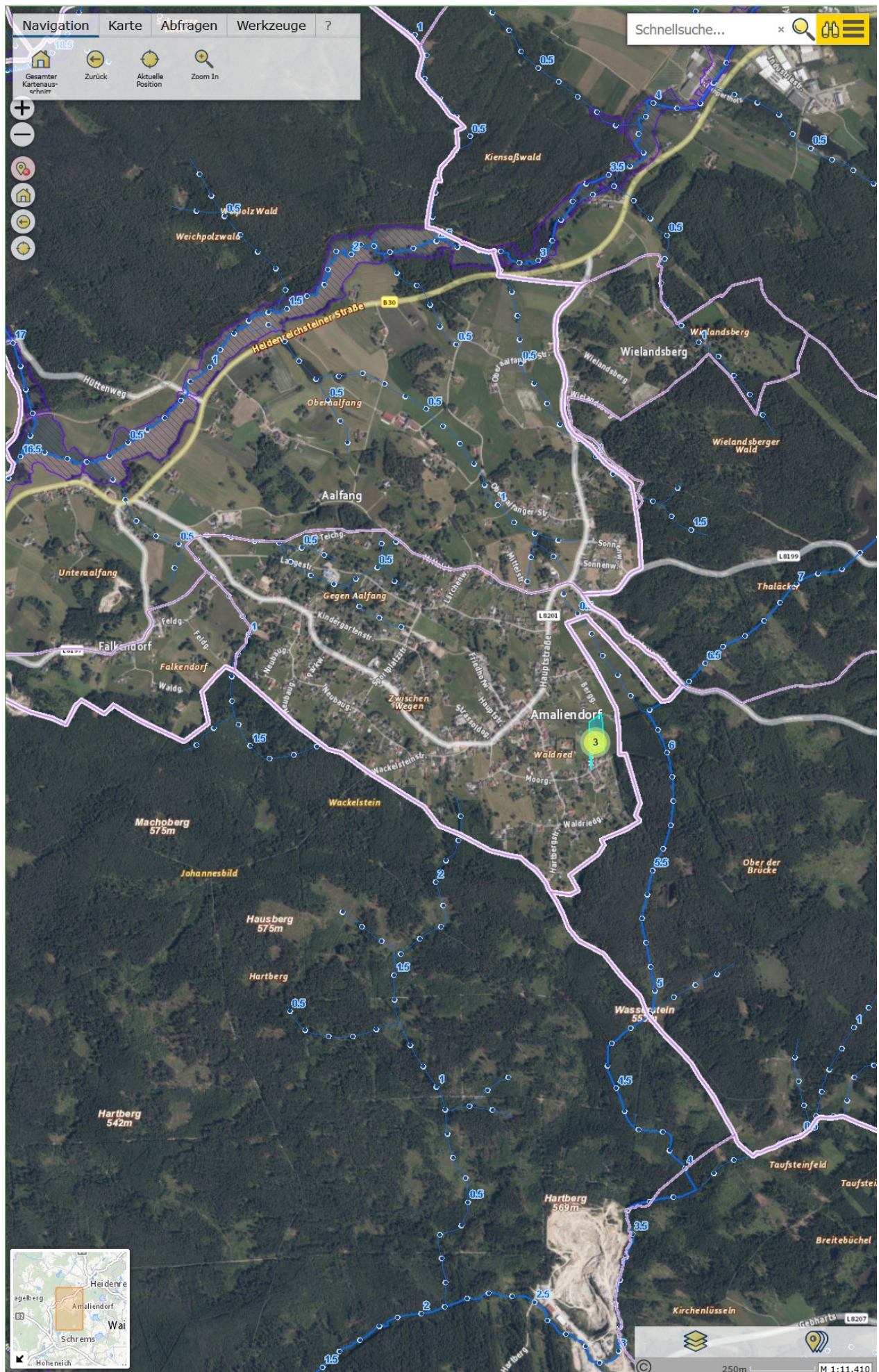
- höchstens 5 % VZ, NGS EUR 14.681,-- für
Waldviertler Volksbank Horn
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 4 a 1936/2024 Rückstandsausweis 2024-06-20
PFANDRECHT vollstr EUR 5.674,20
Antragskosten EUR 589,23
für Marktgemeinde Amaliendorf-Aalfang (1 E 1010/24k)
- 5 a 2533/2024 Exekutionsbewilligung 2024-09-09
PFANDRECHT vollstr EUR 3.757,08
darin enthaltene Nebenforderung EUR 549,08
8 % Z aus EUR 3.208,-- ab 2022-10-08, 8 % Z aus EUR 519,08
ab 2024-06-28, Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit
2024-06-25, Antragskosten EUR 405,38 für
Eßmeister Gesellschaft m.b.H. & Co KG (FN 022866b)
(1 E 1358/24m)
- 6 a 3383/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.219,91 samt 3,5 % Zinsen
(vierteljährlich) aus 3.219,91 EUR seit 17.05.2024 (die
Berechnung der Zinsen erfolgt kapitalisiert), der Kosten
von EUR 429,68 samt 4 % Zinsen seit 18.9.2024
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (1 E 1869/24h)

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

***** Für den Amtsgebrauch

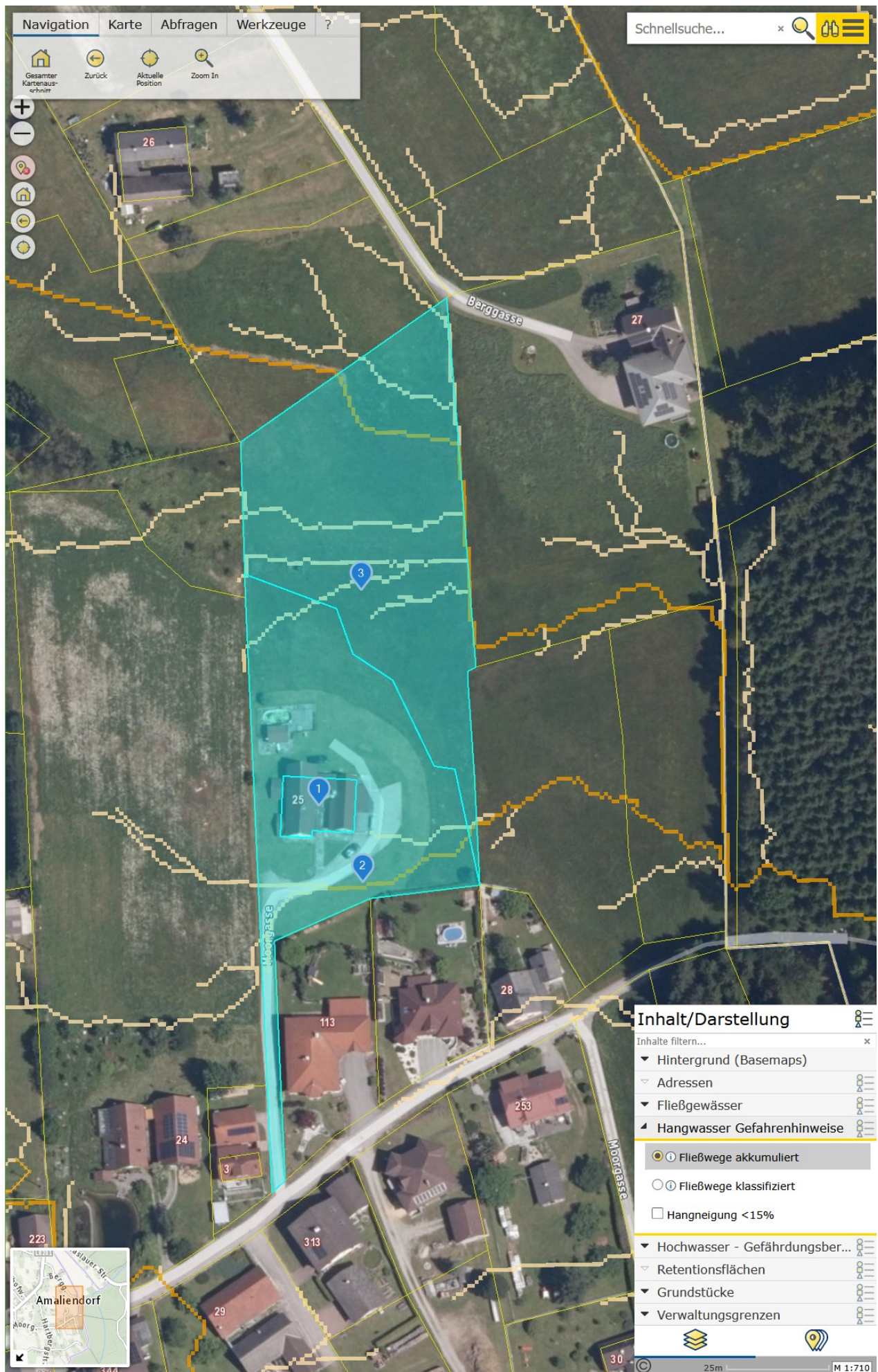


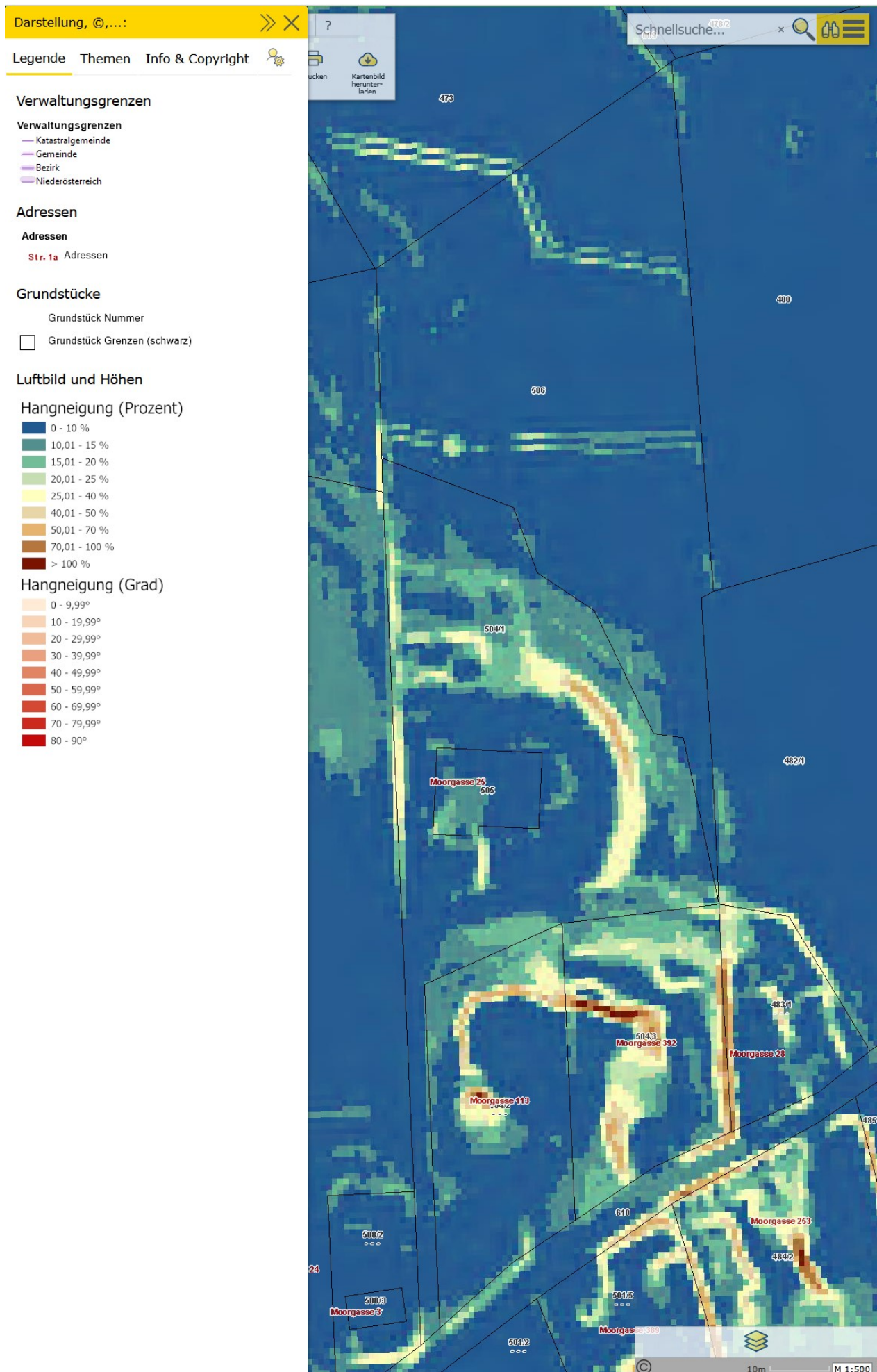


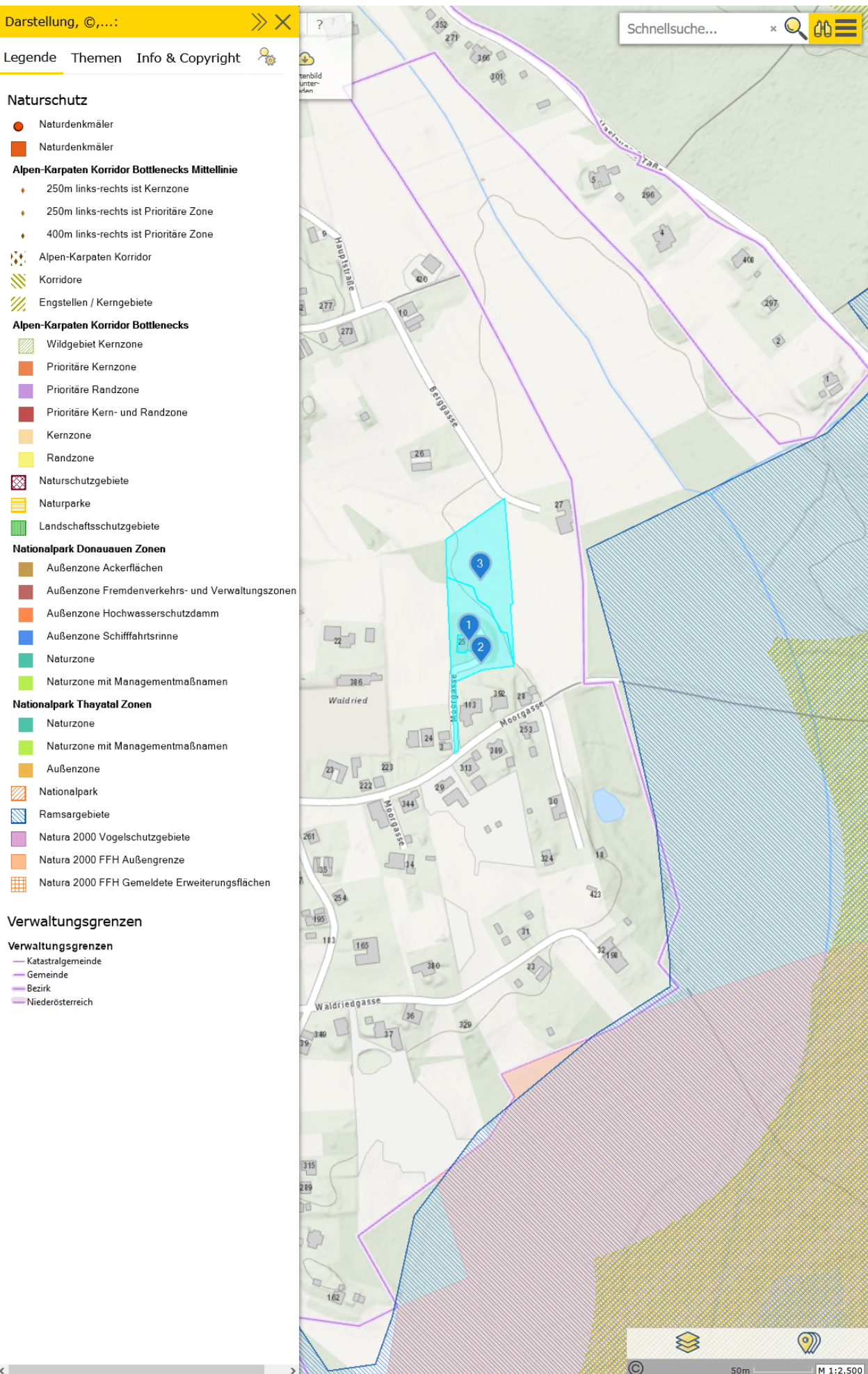


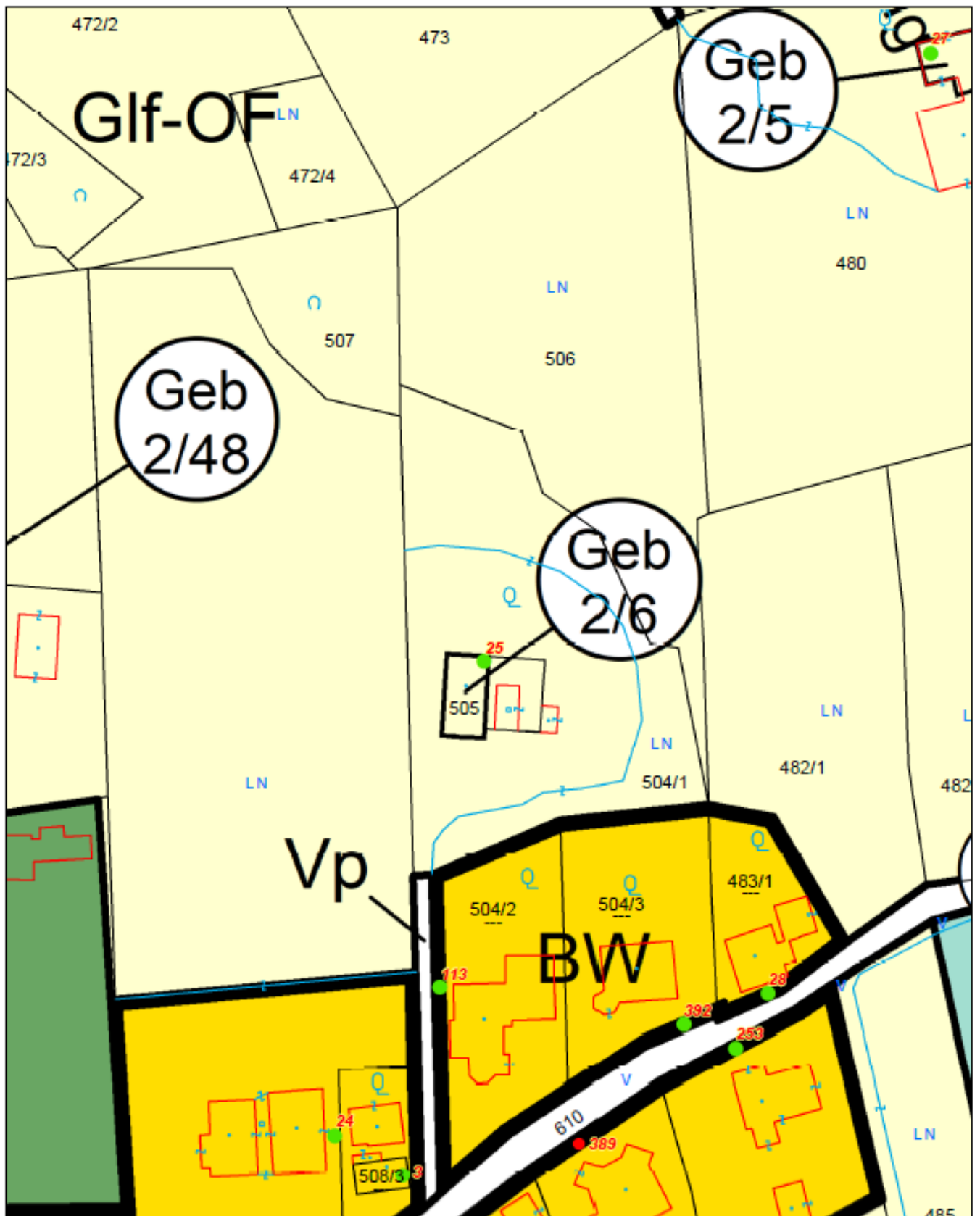












Lageplan

Marktgemeinde Amaliendorf-Aalfang

3872 Amaliendorf, Hauptstraße 190

Tel: 02862/53495

e-Mail: gemeinde@amaliendorf.at



Plotdatum: 09.12.2025

Maßstab (im Original): 1:1.000

Erstellt durch Anwender:

Claudia Breitenseher_Amaliendorf-Aalfang

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 12,5 25 50 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

GEMEINDE:	Amaliendorf-Aalfang	Geb.-Zahl:	02/06
Katastralgemeinde:	Amaliendorf	Kurzbezeichnung:	
Grundstücksnummer:	505_504/1	Einlagezahl:	11
Objektadresse: Moorgasse 25 3872 Amaliendorf		Eigentümer: Zach Erik Adresse: Moorgasse 25 3872 Amaliendorf	

Datum der Baubewilligung:	vor 1918	als	Einfamilienhaus
Spätere Veränderungen:	26.01.2000	als	Ausbau DG für Wohnzwecke
Spätere Veränderungen:		als	

Derzeitige Nutzung	☒ Einfamilienhaus ☐ mehrere Wohneinheiten ☐ sonstige Nutzung als
--------------------	--

Nebengebäude (freistehend): Lagerschuppen im Hofverband und Gartenhaus	
Wasserversorgung ☒ Wasserleitung ☐ Brunnen	Abwasserbeseitigung ☒ Kanalisation ☐ Senkgrube
Erschließung ☐ öffentliches Gut ☒ nicht öffentliches Gut	
Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben ☒ ja ☐ nein	

Anmerkungen:	Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (inkl. 21. Änderung) bereits als Geb gewidmet
--------------	--



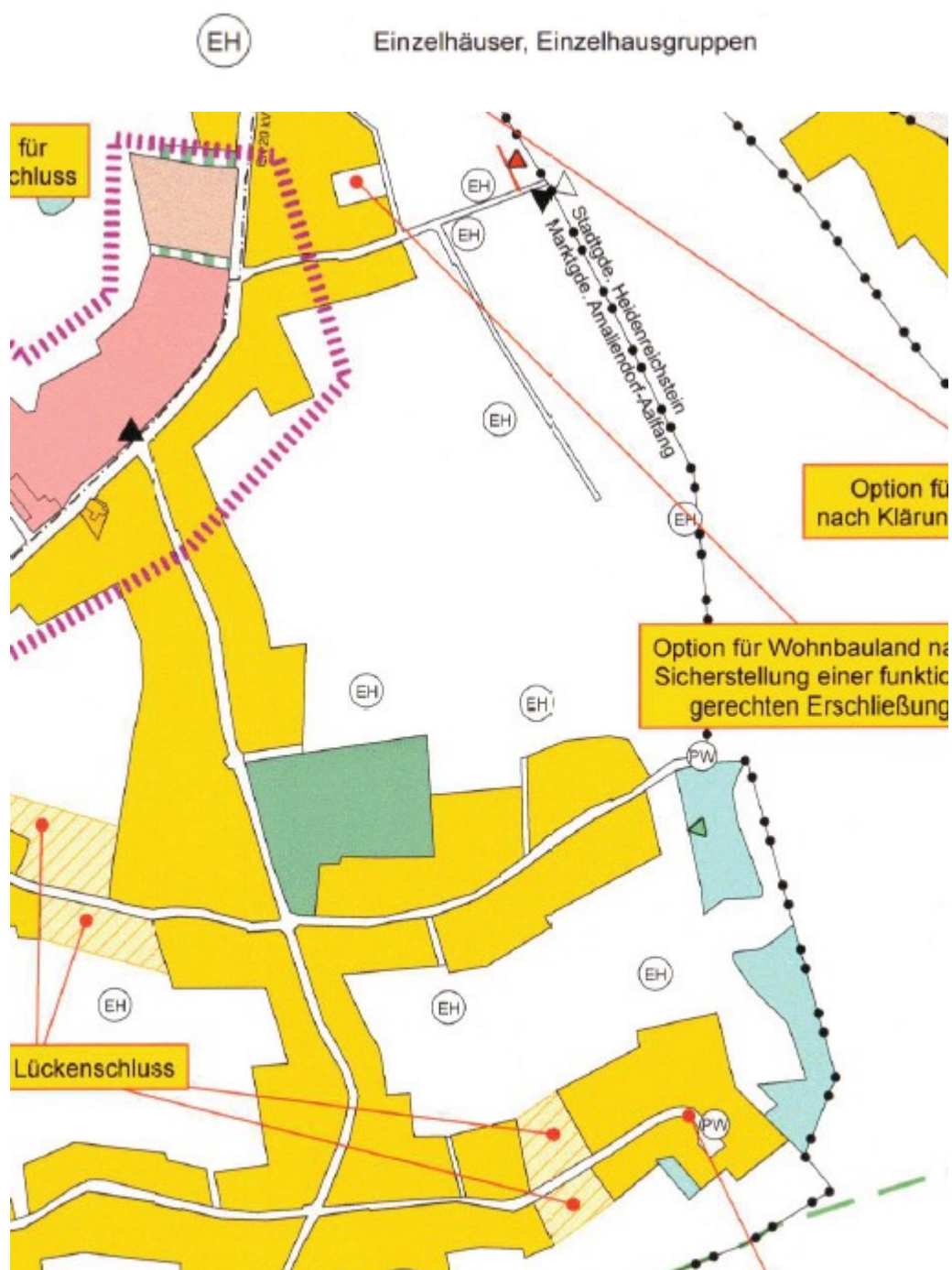
ZT

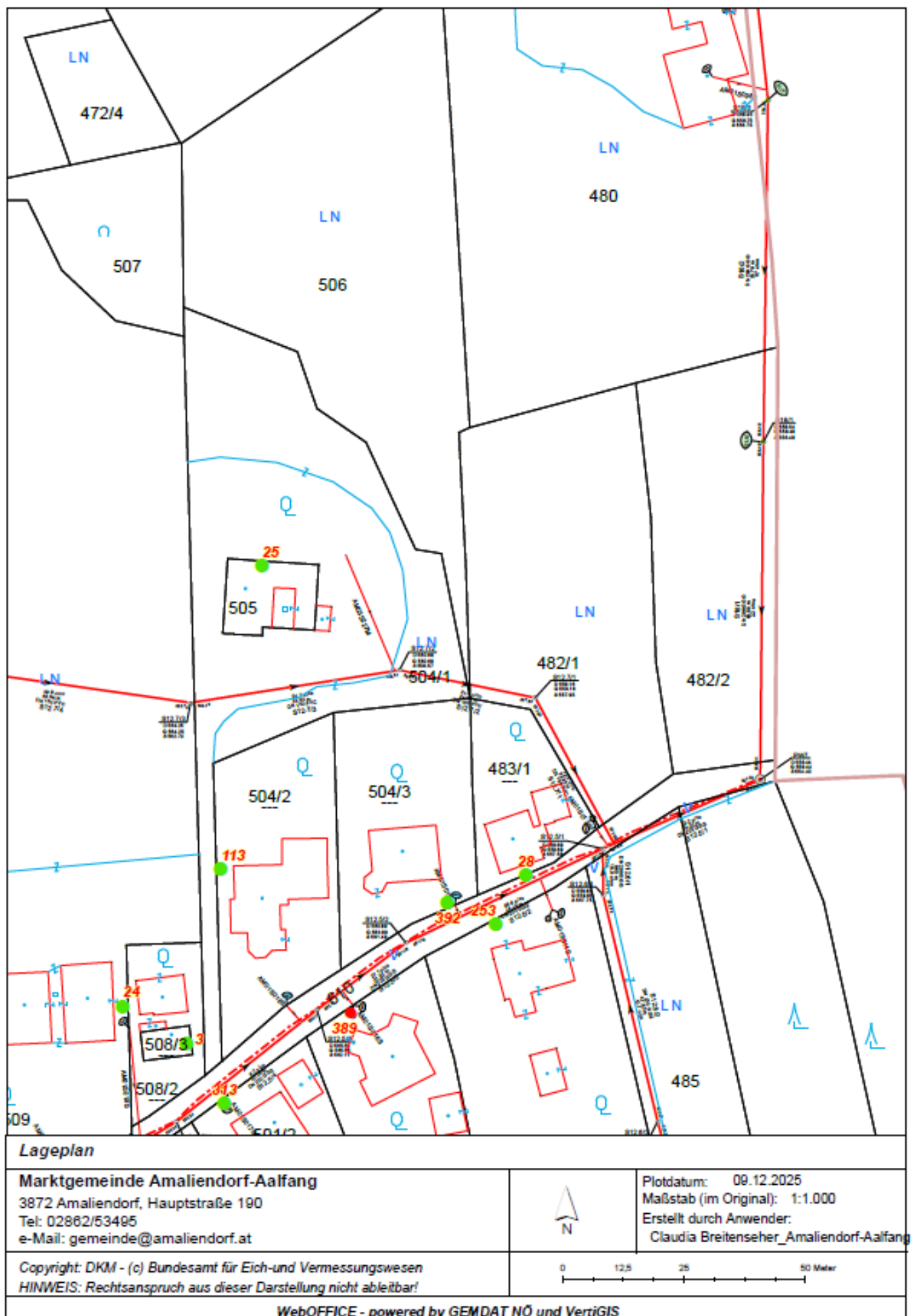
Dipl.-Ing. Porsch ZT GmbH
Ingenieurkonsultant
3960 Grund Stadtplatz 14/1

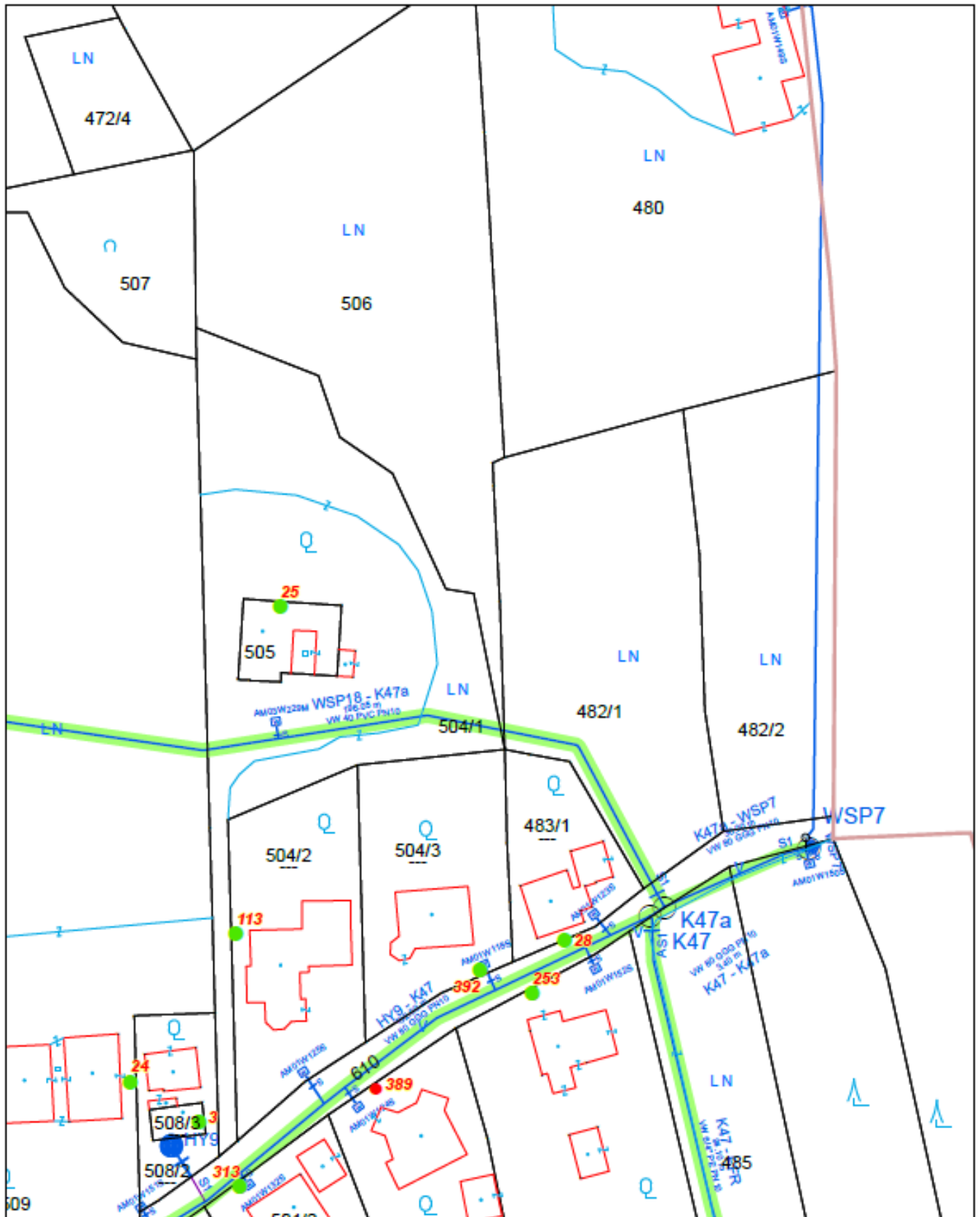


ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM MARKTGEMEINDE AMALIENDORF-AALFANG

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT **3. Änderung - Verordnung A**







Lageplan

Marktgemeinde Amaliendorf-Aalfang

3872 Amaliendorf, Hauptstraße 190
Tel: 02862/53495
e-Mail: gemeinde@amaliendorf.at



Plotdatum: 09.12.2025
Maßstab (im Original): 1:1.000
Erstellt durch Anwender:
Claudia Breitenseher_Amaliendorf-Aalfang

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

0 12,5 25 50 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

GZL: 1788-B3, 2490-B3

Bearbeiter: Hr. Steininger

Projekt: ABA Amaliendorf, WVA Amaliendorf

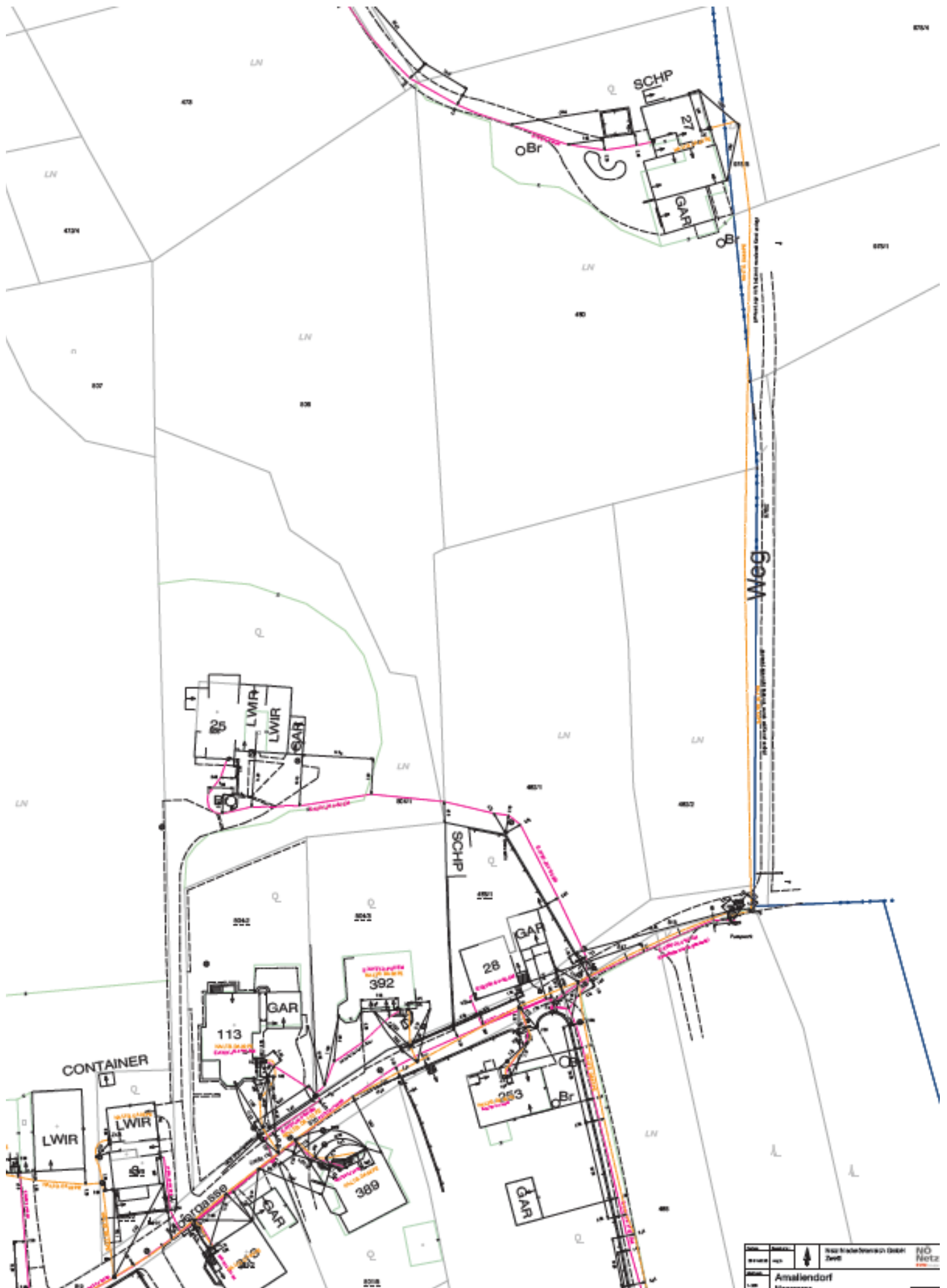
REVERS FÜR GRUNDSTÜCKSBENÜTZUNG

Ortsgemeinde: Amaliendorf

Katastralgemeinde: Schrems*, Amaliendorf

EZ	Parz.-Nr.	Nutz.	Fläche gesamt m ²	Name und Anschrift der Eigentümer		mit Benützung des Grundstückes einverstanden
* 675	1504	Wald	2.425.846	Raiffeisenlandesbank Niederösterreich – Wien reg. Gen.m.b.H. Hollandstraße 2 1020 Wien	ABA	
374	508/1	Bfl. lw. gen.	2667 7225 9.892	Boigenzahn Franz u. Boigenzahn Edith Langestraße 206 3872 Amaliendorf	ABA + WVA (HA)	Franz Boigenzahn Edith Boigenzahn
441	482/1	lw. gen.	2.975	Jungmann Gerhard 3872 Langegg 84	ABA + WVA (HA)	Gerhard Jungmann
x) 11	504	lw. gen.	6.229	Zach Erik Moorg. 25 3872 Amaliendorf	ABA + WVA (HA)	Zach Erik
Herr Gerhard Jungmann, 3872 Langegg 84 gestattet die Benützung der Parz. 482/1, EZ 441, KG Amaliendorf unter folgenden Voraussetzungen: Materialaustausch (Flins) und Mitverlegung eines Drainageschlauches						

x) 504/1 vormals 504 (lt. Projekt)



BAUBEHÖRDE



Hierauf bezieht sich d.ha.Bescheid v. 26.1.2000
 Zahl: 3A-15-1999/2000
 Der komm. Verhandlung v. 26.1.00 vorgelegen
 und baubehörl. genehmigt.



Der Bürgermeister

Eblhart

BAUHERR

[Handwritten signature]

PLANVERFASSER

BAUFÜHRER

ING. HERBERT SCHNEIDER
 Baumeister und Baumaterialienhandlung
 3974 Litschau, Schmidlgasse 12
 Ges. m. b. H.



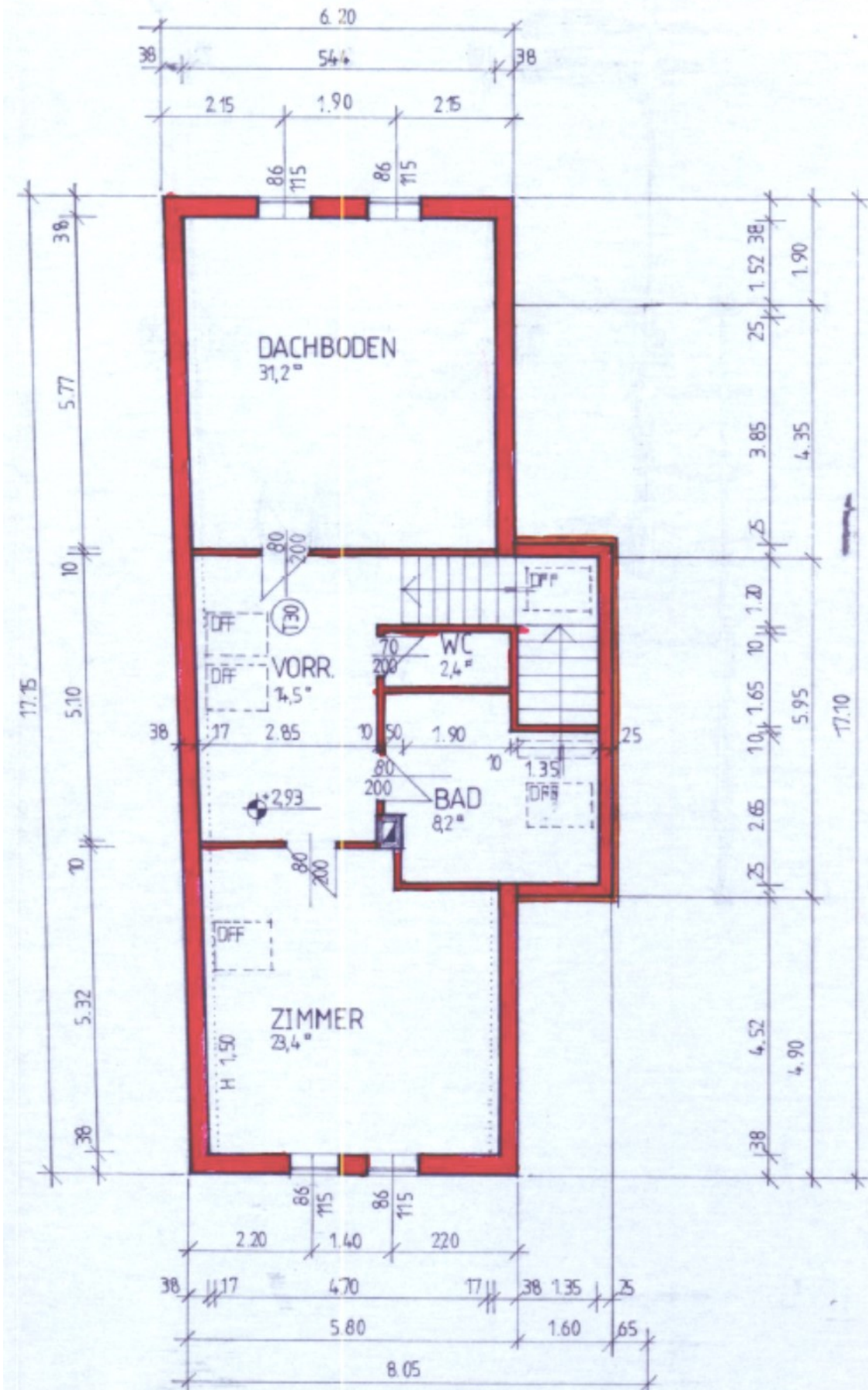
ING. HERBERT SCHNEIDER

Baumeister und Baumaterialienhandlung
 LITSCHAU, NÖ.

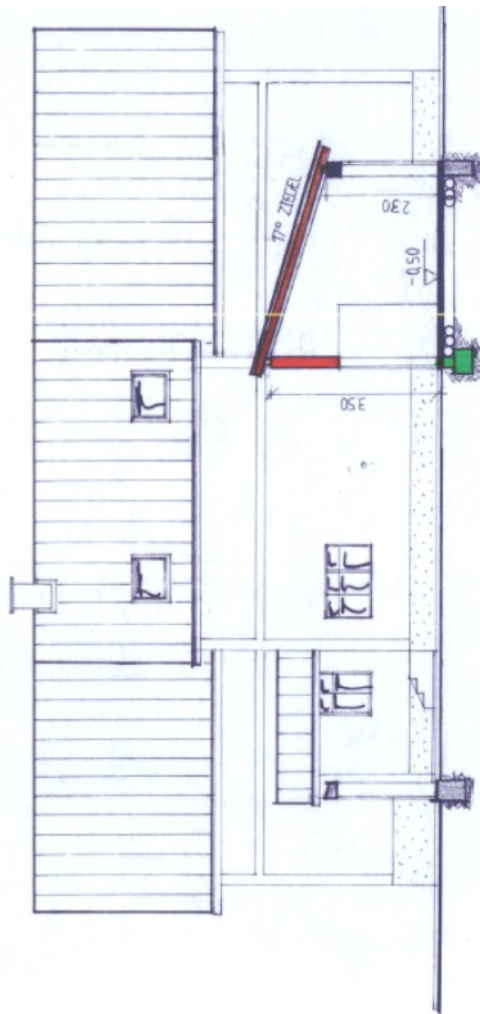
Ges. m. b. H.

Projekt:	EINREICHPLAN ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES ZU- UND UMBAUES BEIM WOHNHAUS AUF PARZ.NR. 505, EZ. 11, IN DER KAT. GEMEINDE AMALIENDORF.		
Bauherr:	ZACH ERIK 3872 AMALIENDORF, MOORGASSE 25		
MASZTAB:	1: 100, 1: 500	DATUM:	28. 10. 1999
ÄNDERUNG:		PLAN NR. / GEZ.	177-99/06

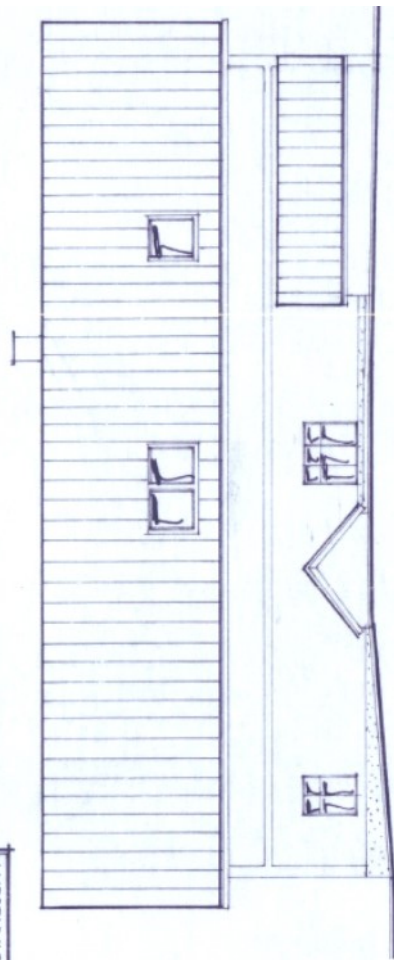
GRUNDRISS DG



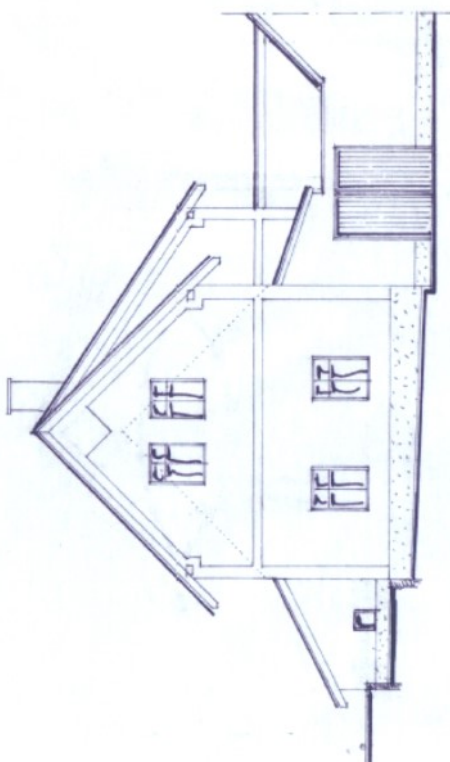
OSTANSICHT/SCHNITT B-B



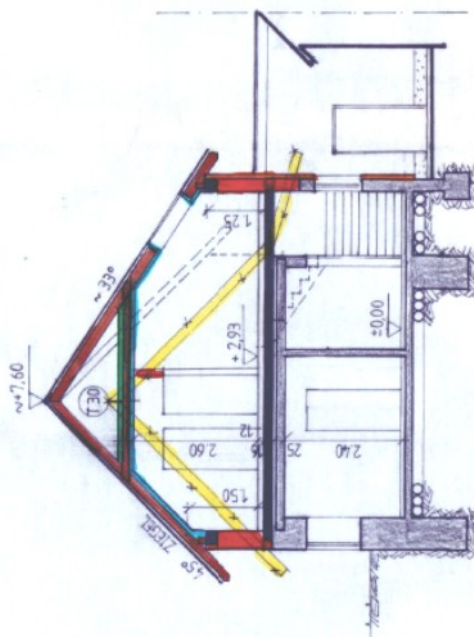
WESTANSICHT



NATURMASSE NEHMEN



-A-





Gemeinde Amaliendorf-Aalfang

3872 Amaliendorf, Hauptstraße 190

Tel.: 0 28 62/534 95

Aktenzeichen: BA-15-1999/2000

Bearbeiter: Sturm

26.01.2000

NIEDERSCHRIFT

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 14.01.2000 anberaumte

BAUVERHANDLUNG

gemäß § 21 der NÖ Bauordnung 1996, betreffend das Ansuchen vom 11.11.1999 um die baubehördliche Bewilligung

zum/zur ERRICHTUNG EINES UN- UND AUFBAUES

in 3872 AMALIENDORF, NOORGASSE 25

auf dem Grundstück

Nr. 505 (Einlagezahl 11, Katastralgemeinde AMALIENDORF).

1. Verhandlungsleiter: Bgm. Lothar Ebhart
2. Bausachverständiger: Büro DI. Sadilek - Hr. Dipl. Ing. SADILEK ERICH
3. Straßenmeisterei: ----
4. Vertreter der EVN: ----
5. Vertreter der PTA: ----
6. Eigentümer der Baulichkeiten: MR. ERIK ZACH
7. Grundeigentümer: DIE BAUWERBER
8. Planverfasser: FA. SCHNEIDER - MR. ANIBAS
9. Bauführer: ----
10. Anrainer: KEINE

11. Schriftführer: VB CHRISTINE STURM

12. Sonstige Parteien und Beteiligte: KEINE

Die ordnungsgemäße Kundmachung der Verhandlung an der Amtstafel, sowie die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten für den heutigen Tag (unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 42 Allg. Verw. Verfahrensgesetz 1950) wird vom Verhandlungsleiter vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Der/Die Bauwerber hat/haben sein/ihr Eigentum an dem Bauplatz durch Vorlage eines Grundbuchs-auszuges nachgewiesen.

~~Der/Die Bauwerber hat/haben die Zustimmung des/der Grundeigentümer/s zu der Bauführung auf dessen Grund durch Zustimmungserklärung nachgewiesen.~~

Ist der Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland Verfahrensgegenstand, so hat der Bauwerber gemäß § 21 Abs. 7 NÖ BO 1996 bis zur Bauverhandlung die lagerichtige Markierung der Eckpunkte und der im Bauplan mit 0 bezeichneten Ebene dieses Neu- oder Zubaus am Bauplatz und der Straßenfluchtlinie, soweit diese bereits festgelegt ist, zu veranlassen.

Weiters hat der Bauwerber den Beginn der Bauausführung, sowie den Bauführer der Baubehörde bekannt zu geben.

An Hand der in je drei Gleichstücken vorgelegten Baupläne, Lagepläne und Baubeschreibungen wurde festgestellt:

Es wird auf dem Grundstück in 3872 AMALIENDORF, MOORGASSE 25
Parzelle Nr. 505, EZ. 11, KG. AMALIENDORF
die Ausführung des folgenden Vorhabens beabsichtigt:

DER GGST. UM- UND ZUGAU WIRD IN MASSIVBAUWEISE DURCHFÜHRT,
WOBEI IM ERDGESCHOSS EIN WC, EIN VORRAUM, EIN WINDFANG UND EIN
AUFSTELLRAUM ENTSTEHEN UND IM DACHGESCHOSS EIN ZIMMER MIT BAD UND
WC, EIN VORRAUM UND EIN DACHBOJENRAUM.

DIE ANFALLENDEN FÄKALWÄSSER WERDEN ERZET IN DIE BESTEHENDE SENK-
GRUBE UND BEI FERTIGSTELLUNG DES KANALIS IN DIESEN EINGELEITET.
DIE ANFALLENDEN DACH- UND OBERFLÄCHENWÄSSER WERDEN AUF EIGENGRUND
ZUR VERSICKERUNG GEBRACHT.

LAGE: IM BEST. GEGENSTÄNDSVERBAND, D.H. DIE ABSTÄNDE ZU DEN NACHBAR-
GRUNDGRENZEN BLEIBEN UNVERÄNDERT.

Das oben angeführte Grundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Amalien-
dorf-Aalfang als GEB (ERHALTENSWERTER BESTAND IN GRÜNLAND) ausgewiesen.
Den Bauplatz bildet das Grundstück Parzelle Nr. 505, KG. AMALIENDORF.
Festgestellt wird, daß das ggst. Bauvorhaben die Bauklasse 1 aufweist.
Eine Änderung der Bauklasse ist durch das ggst. Bauvorhaben nicht gegeben.

GUTACHTEN DES TECHNISCHEN AMTSSACHVERSTÄNDIGEN:

Gegen die Erteilung der Baubewilligung besteht bei plan-, beschreibungs- und bedingungsgemäßer
Ausführung sowie Einhaltung der einschlägigen ÖNORMEN, der NÖBO 1996 und der NÖ BTV 1996,
sowie sämtlicher Vorschriften und Auflagen

"AUFLAGEBLATT A"

und Stellungnahmen kein Einwand:

- 1) Das Bauvorhaben ist nach den Plänen und der Baubeschreibung vom 28.10.1999
der Fa. SCHNEIDER, 3874 LITSCHAU zu errichten.
- 2) Die Fassadengestaltung hat dem Ortsbild entsprechend in einem hellen und freundlichen Farb-
ton zu erfolgen.
- 3) DIE AUFLAGEN DES BEIHLATTES A SIND UNBEDINGT EINZUHALTEN:
- 4) DIE DECKE UNTER DEM AUSZUBAUENDEN DACHGESCHOSS IST AUF IHRE
TRAGFÄHIGKEIT ZU ÜBERPRÜFEN.
- 5) SÄMTL. INNEMLIEGENDEN NASS-RÄUME SIND ÜBER DACH ZU ENTLÜFTEN.
- 6) IM BESONDEREN WIRD AUF DIE GUTÄCHTLICHE STELLUNGNAHME DES
GEBIETSSACHVERSTÄNDIGEN KREIS VON 18.11.1999 VERWIESEN.

STELLUNGNAHMEN: KEINE

Der/Die Vertreter der MARKTGEMEINDE AMALIEENDORF - AALF ~~erhebt/erheben~~ gegen das Bauvorhaben keine Einwände.
Die erschienenen Anrainer erklären sich ebenfalls mit dem Bauvorhaben und dieser Niederschrift einverstanden, es werden keine Einwände erhoben.
Sämtliche anderen nachweislich geladenen Anrainer sind zur Verhandlung nicht erschienen.
Die Gemeindevertreter, der Planverfasser und Bauführer erklären sich mit der Niederschrift vollinhaltlich einverstanden. **Die baubehördliche Bewilligung wird beantragt.**

Da sonst nichts vorgebracht wird, schließt der Verhandlungsleiter die Verhandlung, nachdem einvernehmlich auf die Verlesung der Verhandlungsschrift verzichtet wurde.

Soweit Personen diese Niederschrift nicht unterfertigt haben, haben sich diese vor Verfassen der Niederschrift mit dem Bemerken gegen das Bauvorhaben keine Einwände zu erheben von der Bauverhandlung entfernt.

DAUER: 1 halbe Stunde

Der Verhandlungsleiter

SACHVERSTÄNDIGER:

Ebhardt By

UNTERSCHRIFTEN:







Auflagen und Gutachten des bautechnischen Sachverständigen



Beilage „A“ zu/r Bauverhandlungsniederschrift/Bescheid vom 26.1.2000

Bauwerber: ZACH ERIK, 3072 AMALIENDORF, MÖRGASSE 25

AUFLAGEN

(bestehend aus 4 Seiten, zutreffende Auflagen sind mit einer Zahl versehen).

- 1.) Das Grundstück Nr. _____, KG _____, wird hiermit gemäß § 23 (3) NÖ Bauordnung 1996 (NÖ BO 1996) LGBl. 8200-0, zum **Bauplatz** erklärt. Sämtliche Voraussetzungen im Sinne des § 11 NÖBO 1996 liegen vor.
- 2.) Die im **Teilungsplan** G.Z.: _____, vom _____ dargestellte Änderung der Grundstücksgrenzen (**Grundabteilung**) ist vor Baubeginn der Baubehörde gemäß § 10 (1) NÖ BO 1996 anzuzeigen und grundbücherlich durchführen zu lassen.
- 3.) Die Grundstücke Nr. _____, KG _____, sind vor Baubeginn auf einen **Bauplatz zu vereinigen** und verbüchern zu lassen.
- 4.) Die im **Lageplan des Einreichplanes** dargestellten Grundstücksteile, die nach den Straßenfluchtlinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehören (Flächenwidmungsplan), sind gemäß § 12 (1) der NÖ BO 1996 ohne Kostenersatz sowie frei von in Geld ablösbaren Lasten abzutreten und von Bauwerken, Gehölzen und Materialien geräumt im nachstehend angeführten Niveau der Gemeinde Amaliendorf-Aalfang (öffentliches Gut) zu übergeben.
Das **Niveau** wird wie folgt bestimmt:
Die **Abtretung** hat spätestens bis zum Baubeginn zu erfolgen.
- 5.) Die erforderliche **Trinkwasserversorgung** ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen, welche im Versorgungsbereich der WVA Bauabschnitt BA 01 liegen, gemäß § 57 der NÖ BTV durch Anschluß an das öffentliche Wasserleitungsnetz sicherzustellen.
- 3.) Die erforderliche **Trinkwasserversorgung** ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen, welche außerhalb des Versorgungsbereiches der WVA Bauabschnitt BA 01 liegen, gemäß § 57 der NÖ BTV mittels Trinkwasserbrunnen sicherzustellen.
- 4.) Die **Schmutzwässer** sind gemäß § 62 (2) der NÖ BO 1996 unter Einhaltung der Bestimmungen des NÖ Kanalgesetzes LGBl. Nr. 8230, in die öffentliche Kanalanlage (**Schmutzwasserkanal**) abzuleiten (gilt nur für den Versorgungsbereich ABA Bauabschnitt BA 01).
- 5.) Sämtliche **Abwässer** (Schmutz- und Fäkalwässer) sind bei Objekten, die außerhalb des Versorgungsbereiches der ABA Bauabschnitt BA 01 liegen, in eine **Senkgrube** unter Einhaltung des § 59 der NÖ BTV einzuleiten.

6.) **Oberflächen- und Dachwässer** sind auf Eigengrund abzuleiten und dürfen nicht auf Verkehrsflächen gelangen.

—.) Die **Zufahrt** zur Garage bzw. zum Stellplatz ist **straßenbaumäßig** zu befestigen und staubfrei auszuführen.

7.) **Badezimmer und Klosette** sind direkt ins Freie oder über Lüftungsschächte, die bis über Dach zu führen sind, zu **entlüften**. Der WC-Abfallstrang ist über Dach zu entlüften.

8.) An allen **absturzgefährdeten Stellen** sind standsichere Geländer im Sinne des § 33 der NÖ BTV anzubringen.

9.) Bei **Stiegen** mit mehr als 4 Stufen ist ein **Handlauf** gemäß § 34 der NÖ BTV anzubringen.

10.) Auf der Liegenschaft ist je **Wohneinheit ein Stellplatz** für Personenkraftwagen zu errichten. Die Ausgestaltung des Stellplatzes hat den Bestimmungen der Garagenverordnung LGBI. 8200, zu entsprechen.

11.) Die **Wärmeschutzbestimmungen** gemäß § 5 der NÖ BTV sind einzuhalten.

12.) Der **Dachbodenausbau** ist gemäß § 83 (1) und § 67 (3) der NÖ BTV brandhemmend (F 30) auszuführen. Der **Stiegenaufgang** ist gegenüber dem **Dachboden brandhemmend** (F 30) zu trennen. Die Dachbodentüre ist brandhemmend (T 30), selbstschließend und in Fluchtrichtung aufschlagend auszubilden. Eine Einschubtreppe ist ebenfalls brandhemmend auszuführen.

13.) **Zugänge zu nicht ausgebauten Dachräumen und zu Dachbodenresträumen** müssen gemäß § 21 (1) der NÖ BTV brandhemmende Abschlüsse haben. Zugangstüren müssen nach außen aufschlagen und selbstschließend sein. Begehbare Dachbodenresträume (z.B. Spitzböden, Seitenböden) mit mehr als 5 m² Grundfläche müssen gemäß § 68 (1) der NÖ BTV im Falle einer Brandbekämpfung zugänglich sein.

14.) Der **Heizraum /Geräteaufstellraum für Heizanlage** ist brandbeständig auszuführen. Die Türen dieses Raumes sind brandhemmend (T 30), selbstschließend und in Fluchtrichtung aufschlagend auszuführen. Dieser Raum ist ausreichend entweder direkt vom Freien oder über brandbeständige Poterien bzw. Lüftungskamine zu be- und entlüften, soweit dies für die Art der Heizanlage erforderlich ist. (Verbrennungsluft wird vom Raum bezogen.)

15.) Die **Abbrucharbeiten** sind von einem hiezu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Über Verlangen der Baubehörde ist die ordnungsgemäße Entsorgung schriftlich nachzuweisen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen fachgerecht abzuschließen. Die ÖNORM B2251 ist einzuhalten. Senkgruben sind ebenfalls zu reinigen und mit einwandfreiem Material zu verfüllen.

Erforderlichenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen gegenüber Anrainergrundstücken oder gegenüber Verkehrsflächen vorzunehmen.

16.) Das Bauvorhaben ist den **statischen Erfordernissen** entsprechend auszuführen.

1.) **Wände und Decken der Garage** sind brandbeständig herzustellen. Der Fußboden ist flüssigkeitsdicht, mineralölbeständig, nicht brennbar und zur Aufnahme des Tankinhaltes mit einer ausreichenden Bodenvertiefung oder mit erhöhten Türschwellen auszubilden. Die Türen zu Nebenräumen sind mindestens brandhemmend (T 30), selbstschließend und in Fluchtrichtung aufschlagend herzustellen. In der Garage oder beim Zugang zur Garage ist ein Feuerlöscher (mindestens 6 kg, Brandklasse A und B) funktionsfähig bereitzuhalten. Die Garage ist ausreichend zu be- und entlüften.

1.) Die Verbindung zwischen **Garage** und nicht zu der Garage gehörenden Räumen darf nur über eine **Sicherheitsschleuse**, das ist ein brandbeständiger umschlossener Raum mit brandhemmenden, selbstschließenden und in Fluchtrichtung öffnenden Türen und wirksamer Be- und Entlüftung, führen.

17.) Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit folgenden **Einbautenträgern** herzustellen:

- EVN-Strom, Bezirksleitung 3950 Gmünd
- Post & Telekom Austria AG, Bezirksbauführung 3830

18.) Der **Bewilligungswerber** hat der Baubehörde den **Baubeginn** sowie spätestens bis zum Baubeginn den **Bauführer** schriftlich bekanntzugeben. Ein eventueller Bauführerwechsel ist unverzüglich der Baubehörde zu melden.

19.) Die **Fertigstellung des Bauvorhabens** ist der Baubehörde gemäß § 30 der NÖ BO 1996 durch den Bauherrn unter Vorlage nachstehender Befunde und Bescheinigungen schriftlich anzuzeigen:

- o **Bau- und Eignungsbefund Kamine** (Rauchfangkehrer)
- o **Elektroattest** (Elektriker)
- o **Blitzschutzattest**
- o **Dichtheitsattest Senkgrube**
- o **Lageplan** mit der **Bescheinigung** des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die **lagerrichtige Ausführung** - gemäß § 21 (7) der NÖ BO 1996 - des **Bauvorhabens** (2-fach)
- o **Prüfbericht Heizung** lt. § 59 (3) der NÖ BO 1996
- o Bei anzeigepflichtigen Änderungen (§15 der NÖ BO 1996) einen **Bestandsplan** (2-fach)

- o Nachweis über die Einhaltung der **Wärmedurchgangskoeffizienten** lt. § 5 der NÖ BTV 1997
- o Nachweis des **Brandwiderstandes** des Dachausbaues lt. § 67 der NÖ BTV 1997, Außenwand gemäß § 7 / oberste Decke gemäß § 11 /
 - o
 - o
- .)

20) Hinweis: Die Heizungsanlage ist nicht Gegenstand dieser Verhandlung. Es ist gesondert um eine Baubewilligung genöß § 14 BL BO 1996 anzusuchen oder eine Bauanzeige gemäß § 15 NÖ BO 1996 einzubringen.

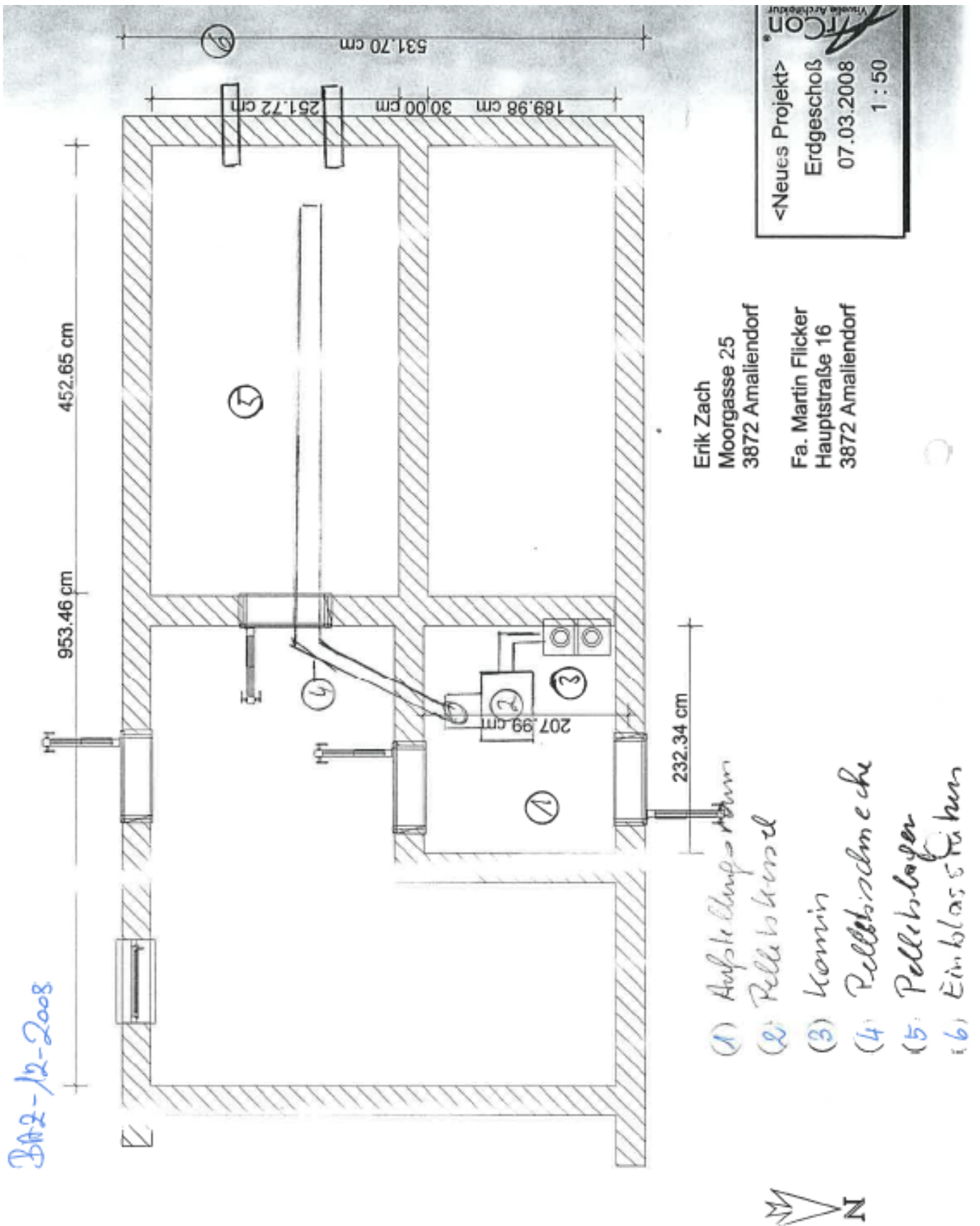
21) Im Übrigen sind die einschlägigen Bestimmungen

- der NÖ Bauordnung 1996,
- der Bautechnikverordnung 1997,
- der NÖ Garagenverordnung,
- der NÖ Heizungsverordnung,
- der NÖ Schutzraumverordnung,
- des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976,
- die ÖNORMEN B1800 „Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken“,
- B2251 „Abbrucharbeiten“,
- B3800 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“,
- B3850 „Brandschutztüren“,,
- B3860 „Dachbodenabschlüsse,
- B4012 „Belastungsannahmen im Bauwesen - Nutzlasten“,
- B5101 „Mineralöl-Abscheideanlagen“,
- B5410 „Sanitärräume im Wohnbereich - Planungsgrundsätze“,
- E2793 „Elektroinstallationen, Mindestanforderungen für Wohnungen“,
- F1050 „Handfeuerlöscher“,
- H5170 „Heizungsanlagen - brandschutztechnische Anforderungen“,
- H5171 „Heizungsanlagen - bautechnische Anforderungen“,
- S6010 „Planung von Grundschtzbauten bis zu 50 Schutzplätzen“,
- TRVB 108/91 „Baulicher Brandschutz - Brandabschnittsbildung“,
- TRVB 118/90 „Hackgutfeuerungen“,
- TRVB 124/86 „Erste und erweiterte Löschhilfe“,
- TRVB 134/87 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken“

in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Der bautechnische Sachverständige:





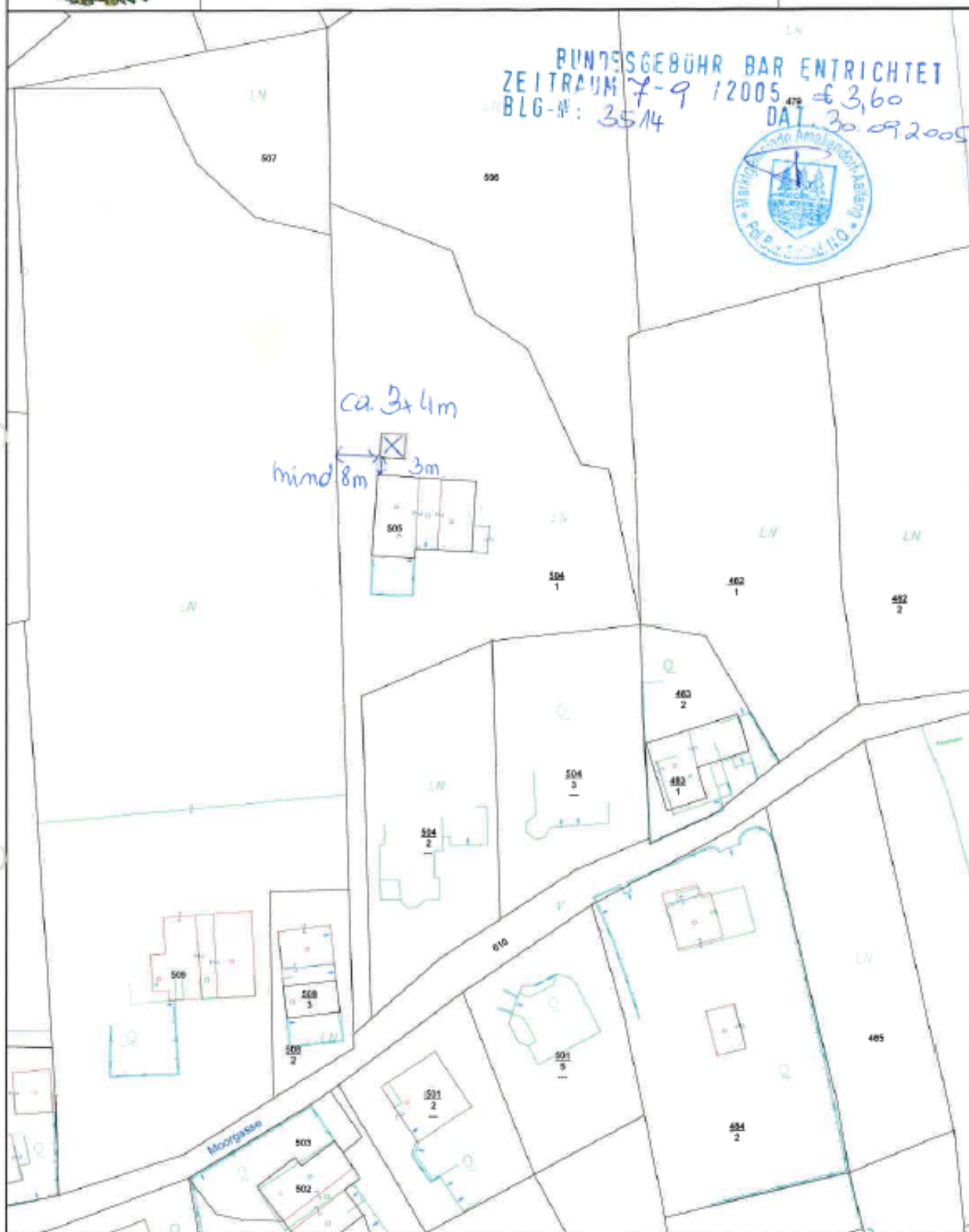
30.09.2005



Marktgemeinde Amaliendorf-Aalfang

Hauptstraße 190, 3872 Amaliendorf, Tel: 02862/53495,
e-mail: office@amaliendorf.at

GZ:
Bearbeiter:
Datum: 27.09.2005



M 1 : 1000



© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2001
DKM Datenkopie vom März 2005.
Rückfragen/Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt.
Aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt.





Marktgemeinde Amaliendorf-Aalfang
Bezirk Gmünd - NÖ
3872 Amaliendorf, Hauptstraße Nr. 190



familienfreundliche gemeinde

Tel. 02862 53495 - Fax 02862 53495 10
Email: gemeinde@amaliendorf.at - ATU 16270407

Herr
Erik Zach
Moorgasse 25
3872 Amaliendorf

Aktenzeichen: BA-15-1999/2000
Bearb.: Claudia Breitenseher
Datum: 01.03.2023

Betreff: Erinnerung Fristenablauf
Bauvollendung

Gemäß § 24 Abs. 1 **erlischt das Recht aus einer Baubewilligung** gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, wenn das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet wurde.

Ihr bewilligtes Vorhaben Um-/Aufbau beim Dachgeschoß wurde mit Bescheid vom 26.01.2000 bewilligt. Die Ausführungsfristen dazu sind bereits abgelaufen.

Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn mit der Fertigstellungsanzeige auch eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 vorgelegt wird, mit der der Bauführer die bewilligungsmäßige Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks bestätigt.

Können keine oder keine ausreichenden Unterlagen nach Abs. 2, insbesondere keine Bescheinigung nach Abs. 2 Z 3, vorgelegt werden, hat der Bauherr eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung von einem hiezu Befugten (§ 25 Abs. 1) durchführen zu lassen und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass die Unterlagen zur errichteten Pelletsheizung (BAZ-12-2008) nicht vollständig vorgelegt und die Fertigstellung für das Gartengerätehaus (BAZ-30-2005) nicht angezeigt wurde.

Es wird daher dringend ersucht, die erforderlichen Unterlagen laut Beilage **bis spätestens 31.05.2023** zu vorzulegen!

Der Bürgermeister: *Gerald Schindl*

Beilage:

Aufstellung der fehlenden Unterlagen zu den offenen Bauvorhaben



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.amaliendorf.at

Signatur aufgebracht von Gerald Schindl, 01.03.2023 09:34:36

Folgende Bauvorhaben sind im Bauakt Moorgasse 25 noch offen. Sollten nicht alle Unterlagen wie angeführt vorgelegt werden, **erlischt die Bewilligung für die Errichtung. Die Bauwerke wären somit ohne Konsens. Konsenslose Bauwerke (Bauwerksteile) müssen abgebrochen oder rückgebaut werden! Für den Weiterbestand müsste in diesem Fall erneut um Bewilligung angesucht werden.**

BAZ-30-2005: Gartengerätehaus 3x4 Meter

Falls dieses tatsächlich errichtet wurde, bitte Fertigstellungsanzeige (Formular anbei) unterfertigen und bei der Gemeinde abgeben. Wenn nicht, dann ersuchen wir um Information.

BAZ-12-2008: Pelletsheizung

Folgende Unterlagen sind vorzulegen

- Eignungsbefund Kamin (vom Rauchfangkehrer)
- Prüfbericht für den Heizkessel

BA-15-1999/2000: Um-/Aufbau beim Dachgeschoß

Folgende Unterlagen sind vorzulegen, falls das Bauvorhaben fertiggestellt wurde. Falls keine Fertigstellung erfolgt, ist die Baubewilligung erloschen! Wir ersuchen in diesem Fall ebenfalls um Information.

- Fertigstellungsmeldung (Formular liegt bei)
- Bauführerbescheinigung
- Bau- und Eignungsbefund der Kamine (Rauchfangkehrer)
- Information, welche Heizung(en) aktuell bei der Liegenschaft Moorgasse 25 installiert sind
- Elektroattest (Elektriker)
- Blitzschutzattest, falls Blitzschutz errichtet wurde
- Nachweis des Brandwiderstandes des Dachausbaues
- Sollten anzeigepflichtige Änderungen erfolgt sein (bitte um Rücksprache diesbezüglich mit dem Bauführer), dann muss ein Bestandsplan vorgelegt werden

Mfg



Claudia Breitenseher
Marktgemeinde Amaliendorf-Aalfang



DI Dominik Dejmek

öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer



Grabengasse 1
3860 Heidenreichstein
Tel.: 0664/2068077
rauchfang@dejmek.at

Niederschrift

1000025000

A

5

über die durchgeführte feuerpolizeiliche Beschau gem. §14 und §15 des NÖ Feuerwehrgesetzes 2015 (NÖ FG 2015) und der Richtlinie für die Durchführung der feuerpolizeilichen Beschau im Bauwerk (Objekt):

Erik Zach

Moorgasse 25

3872 Amaliendorf

Beteiligte	Sonstige Sachverständige
Verhandlungsleiter Hiess Georg	-
Partei Hiess Georg und Zach Erik	

Bei der Beschau wurden folgende ☒ keine ☐ Mängel festgestellt:

Mangel	Behebungsfrist
304 Be- bzw. Entlüftungsleitung führt durch Brandabschnitt - Brandschutzeinrichtung fehlt	Mangel Nr. 1 05.06.2018 BEHOBEN
	Mangel Nr.
	Mangel Nr.
	Mangel Nr.
	Mangel Nr.

Datum Beschau

07.03.2018

Beginn Beschau

12:10

Ende Beschau

12:31

Behobene Mängel sind dem Rauchfangkehrer schriftlich mitzuteilen.

Datum / Unterschrift der Beteiligten / Anmerkungen / Sonstiges

07.03.2018 12:31

Die anwesende Partei nimmt das Ergebnis der feuerpolizeilichen Beschau zur Kenntnis. Eine Durchschrift der Niederschrift wird der Partei übermittelt.

Seite

1

von

1

Seite 54

**Digitale
Bodenkarte**

BFW
 BUNDES
 FORSCHUNGS
 ZENTRUM
 FÜR WALD

① Legende
✕

Bodentypengruppe:

- Braunerde
- Gley
- Moor
- Anmoor

Sonstige Flächen:

- Wald
- verbautes Gebiet

Ziehen zum Vergrößern

① Bodentypengruppe
ID 18001
✕

Moor

🗺 Kartensteuerung
✕

➤ Die Österreichische Bodenkarte

▼ Bodentyp und Ausgangsmaterial ▬

☒ Bodentypengruppe
15 Gruppen von Bodentypen mit ähnlichen Eigenschaften (> Weitere Informationen).

☐ Bodentypen

☐ Ausgangsmaterial

☒ Sonstige Flächen

➤ Bodeneigenschaften

➤ Bodenkennwerte (oberster Horizont)

➤ Bodenwertigkeiten

➤ Themenkarten BAW/BFA

Automatisch

❗ Die Lagegenauigkeit ist in diesem Maßstab nicht gewährleistet!
(Erhebungsgenauigkeit 1:10.000)

50 m
48.8307°N 15.0949°E
BASEMAP.AT © CC BY 3.0 AT

**Digitale
Bodenkarte**

📍

🔍

BFW
BUNDES
FORSCHUNG
ZENTRUM
FÜR WALD

☰

📌 Legende
✕

Bodentypen:

- Hochmoor
- Anmoor
- Typischer Gley
- Extremer Gley
- Felsbraunerde

Sonstige Flächen:

- Wald
- verbautes Gebiet

Ziehen zum Vergrößern

📌 Bodentypen
✕

ID 18001

Hochmoor

🗺️ Kartensteuerung
✕

➤
Die Österreichische Bodenkarte

▼
Bodentyp und Ausgangsmaterial

☐
Bodentypengruppe

☒
Bodentypen

57 Bodentypen nach der Systematik der Österreichischen Bodenkartierung. Die Klassifikation basiert auf Heft 13 der Österreichischen Bodenkundlichen Gesellschaft (Fink 1969, > Weitere Informationen).

☐
Ausgangsmaterial

☒
Sonstige Flächen

➤
Bodeneigenschaften

➤
Bodenkennwerte (oberster Horizont)

➤
Bodenwertigkeiten

➤
Themenkarten BAW/BFA

Automatisch

⚠ Die Lagegenauigkeit ist in diesem Maßstab nicht gewährleistet! (Erhebungsgenauigkeit 1:10.000)

50 m

48.8306°N 15.0953°E

BASEMAP.AT © CC BY 3.0 AT

Seite 56

**Digitale
Bodenkarte**

BFW
BUNDES
FORSCHUNGS
ZENTRUM
FÜR WALD

① Legende
✕

Gründigkeit:

- leicht- bis mittelgründig
- mittelgründig
- tiefgründig

Sonstige Flächen:

- Wald
- verbautes Gebiet

Ziehen zum Vergrößern

① Gründigkeit
✕

ID 18001

- tiefgründig

🗲 Kartensteuerung
✕

➤ Die Österreichische Bodenkarte

➤ Bodentyp und Ausgangsmaterial

▼ **Bodeneigenschaften** ⏮ ⏭ ⏰

- ☒ **Gründigkeit**
Mächtigkeit des ungehindert für Pflanzen durchwurzelbaren Bodenvolumens in 6 Klassen (> Weitere Informationen).
- ☐ Wasserverhältnisse
- ☐ Durchlässigkeit
- ☐ Humusform
- ☒ **Sonstige Flächen**

➤ Bodenkennwerte (oberster Horizont)

➤ Bodenwertigkeiten

➤ Themenkarten BAW/BFA

Automatisch

❗ Die Lagegenauigkeit ist in diesem Maßstab nicht gewährleistet!
(Erhebungsgenauigkeit 1:10.000)

50 m

48.8306°N 15.0947°E BASEMAP.AT © CC BY 3.0 AT

**Digitale
Bodenkarte**

Adresse oder Koordinaten

BFW
 BUNDES
 FORSCHUNGS
 ZENTRUM
 FÜR WALD

① Legende
✕

Wasserverhältnisse:

- sehr trocken
- trocken
- feucht
- nass

Sonstige Flächen:

- Wald
- verbautes Gebiet

Ziehen zum Vergrößern

① Wasserverhältnisse
✕

ID 18001

- feucht

🗎 Kartensteuerung
✕

- Die Österreichische Bodenkarte
- Bodentyp und Ausgangsmaterial
- ▼ **Bodeneigenschaften** ⏮ ⏭ ⏰
- ☐ Gründigkeit
- ☒ **Wasserverhältnisse**
Durchschnittliche Wasserverfügbarkeit für Pflanzen in 17 Klassen (-> Weitere Informationen).
- ☐ Durchlässigkeit
- ☐ Humusform
- ☒ **Sonstige Flächen**
- Bodenkennwerte (oberster Horizont)
- Bodenwertigkeiten
- Themenkarten BAW/BFA

Automatisch

⚠ Die Lagegenauigkeit ist in diesem Maßstab nicht gewährleistet! (Erhebungsgenauigkeit 1:10.000)

50 m

48.8306°N 15.0952°E

BASEMAP.AT © CC BY 3.0 AT

**Digitale
Bodenkarte**

+
Adresse oder Koordinaten
p

BFW
BUNDES
FORSCHUNGS
ZENTRUM
FÜR WALD

☰

① Legende
✕

Durchlässigkeit:

- gering
- mäßig
- hoch
- sehr hoch

Sonstige Flächen:

- Wald
- verbautes Gebiet

Ziehen zum Vergrößern

① Durchlässigkeit
✕

ID 18001

- mäßig

🗲 Kartensteuerung
✕

> Die Österreichische Bodenkarte

> Bodentyp und Ausgangsmaterial

▼ Bodeneigenschaften

☐ Gründigkeit

☐ Wasserverhältnisse

☒ **Durchlässigkeit**
Schwerkraft-bedingte Abflussgeschwindigkeit des Wassers im Boden in 10 Klassen (> Weitere Informationen).

☐ Humusform

☒ **Sonstige Flächen**

> Bodenkennwerte (oberster Horizont)

> Bodenwertigkeiten

> Themenkarten BAW/BFA

Automatisch

⚠ Die Lagegenauigkeit ist in diesem Maßstab nicht gewährleistet! (Erhebungsgenauigkeit 1:10.000)

50 m

48.8306°N 15.0954°E

BASEMAP.AT © CC BY 3.0 AT

**Digitale
Bodenkarte**

BFW
BUNDES
FORSCHUNGS
ZENTRUM
FÜR WALD

① Legende
✕

Humusform:

- Torf
- Anmoorhumus
- Anmoormull
- uneinheitlich: Mull und Modernmull

Sonstige Flächen:

- Wald
- verbautes Gebiet

Ziehen zum Vergrößern

① Humusform
✕

ID 18001

- Torf

🗺️ Kartensteuerung
✕

> Die Österreichische Bodenkarte

> Bodentyp und Ausgangsmaterial

✓ Bodeneigenschaften

☐ Gründigkeit

☐ Wasserverhältnisse

☐ Durchlässigkeit

☒ **Humusform**

Auf alle Flächen einer Bodenform bezogene Beschreibung der Humusform in 20 Klassen. Ergibt sich aus der Abfolge der humosen Horizonte und gibt Aufschluss über die Umsetzungsbedingungen von organischem Material (> Weitere Informationen).

☒ **Sonstige Flächen**

> Bodenkennwerte (oberster Horizont)

> Bodenwertigkeiten

> Themenkarten BAW/BFA

Automatisch

50 m

48.8305°N 15.0954°E

BASEMAP.AT © CC BY 3.0 AT

⚠️ Die Lagegenauigkeit ist in diesem Maßstab nicht gewährleistet! (Erhebungsgenauigkeit: 1:10.000)

**Digitale
Bodenkarte**

Adresse oder Koordinaten

BFW
 BUNDES
 FORSCHUNGS
 ZENTRUM
 FÜR WALD

☰

① Legende
✕

Humusgehalt:

- schwach humos bis mittelhumos
- mittelhumos
- mittelhumos bis stark humos
- mehr als 30% (Vol.) organische Substanz

Sonstige Flächen:

- Wald
- verbautes Gebiet

Ziehen zum Vergrößern
↕

① Humusgehalt
ID 18001
✕

mehr als 30% (Vol.) organische Substanz

☰ Kartensteuerung
✕

- Die Österreichische Bodenkarte
- Bodentyp und Ausgangsmaterial
- Bodeneigenschaften
- ▼ **Bodenkennwerte (oberster Horizont)**

☐ Bodenart
 ☒ **Humusgehalt**
Auf alle Flächen einer Bodenform bezogene Beschreibung des Humusgehalts des obersten Bodenhorizontes in 6 Klassen (> Weitere Informationen).
- ☐ Kalkgehalt
- ☐ Bodenreaktion
- ☒ **Sonstige Flächen**
- Bodenwertigkeiten
- Themenkarten BAW/BFA

Automatisch
↕

⚠ Die Lagegenauigkeit ist in diesem Maßstab nicht gewährleistet!
 (Erhebungsgenauigkeit 1:10.000)

50 m

48.8306°N 15.0954°E

BASEMAP.AT © CC BY 3.0 AT

**Digitale
Bodenkarte**

BFW
BUNDES
FORSCHUNG
ZENTRUM
FÜR WALD

① Legende
✕

Kalkgehalt:

kalkfrei

Sonstige Flächen:

Wald

verbautes Gebiet

Ziehen zum Vergrößern

① Kalkgehalt
✕

ID 18001

kalkfrei

Kartensteuerung
✕

➤ Die Österreichische Bodenkarte
✕

➤ Bodentyp und Ausgangsmaterial
✕

➤ Bodeneigenschaften
✕

▼ Bodenkennwerte (oberster Horizont)
⏮ ⏭ ⏪ ⏩ ⏴ ⏵

☐ Bodenart
✕

☐ Humusgehalt
✕

☒ **Kalkgehalt**
✕

Auf alle Flächen einer Bodenform bezogene Beschreibung des Kalkgehalts des obersten Bodenhorizontes in 16 Klassen (> Weitere Informationen).

☐ Bodenreaktion
✕

☒ **Sonstige Flächen**
✕

➤ Bodenwertigkeiten
✕

➤ Themenkarten BAW/BFA
✕

Automatisch

⚠ Die Lagegenauigkeit ist in diesem Maßstab nicht gewährleistet! (Erhebungsgenauigkeit 1:10.000)

50 m

48.8305°N 15.0956°E

BASEMAP.AT © CC BY 3.0 AT

Digitale
Bodenkarte

BUNDES
FORSCHUNGS
ZENTRUM
FÜR WALD

① Legende
✕

Bodenreaktion:

stark sauer

sauer

Sonstige Flächen:

Wald

verbautes Gebiet

Ziehen zum Vergrößern ↕

① Bodenreaktion
✕

ID 18001

stark sauer

🗺 Kartensteuerung
✕

➤ Die Österreichische Bodenkarte

➤ Bodentyp und Ausgangsmaterial

➤ Bodeneigenschaften

▼ Bodenkennwerte (oberster Horizont)
⏮ ⏭ ⏰ ⏭ ⏮

☐ Bodenart

☐ Humusgehalt

☐ Kalkgehalt

☒ **Bodenreaktion**

Auf alle Flächen einer Bodenform bezogene Beschreibung der Bodenreaktion des obersten Bodenhorizontes in 22 Klassen (> Weitere Informationen).

☒ **Sonstige Flächen**

☐ Bodenwertigkeiten

☐ Themenkarten BAW/BFA

Automatisch

⚠ Die Lagegenauigkeit ist in diesem Maßstab nicht gewährleistet!
(Erhebungsgenauigkeit 1:10.000)

50 m

48.8306°N 15.0955°E

BASEMAP.AT © CC BY 3.0 AT

**Digitale
Bodenkarte**

+
-
|
Adresse oder Koordinaten

BFW
 BUNDES
 FORSCHUNGS
 ZENTRUM
 FÜR WALD

☰

① Legende
✕

Wertigkeit Grünland:

geringwertig

mittelwertig

Sonstige Flächen:

Wald

verbautes Gebiet

Ziehen zum Vergrößern

① Wertigkeit Grünland
ID 18001
✕

mittelwertig

🗺 Kartensteuerung
✕

> Die Österreichische Bodenkarte

> Bodentyp und Ausgangsmaterial

> Bodeneigenschaften

> Bodenkennwerte (oberster Horizont)

▼ Bodenwertigkeiten

☐ Wertigkeit Ackerland

☒ Wertigkeit Grünland

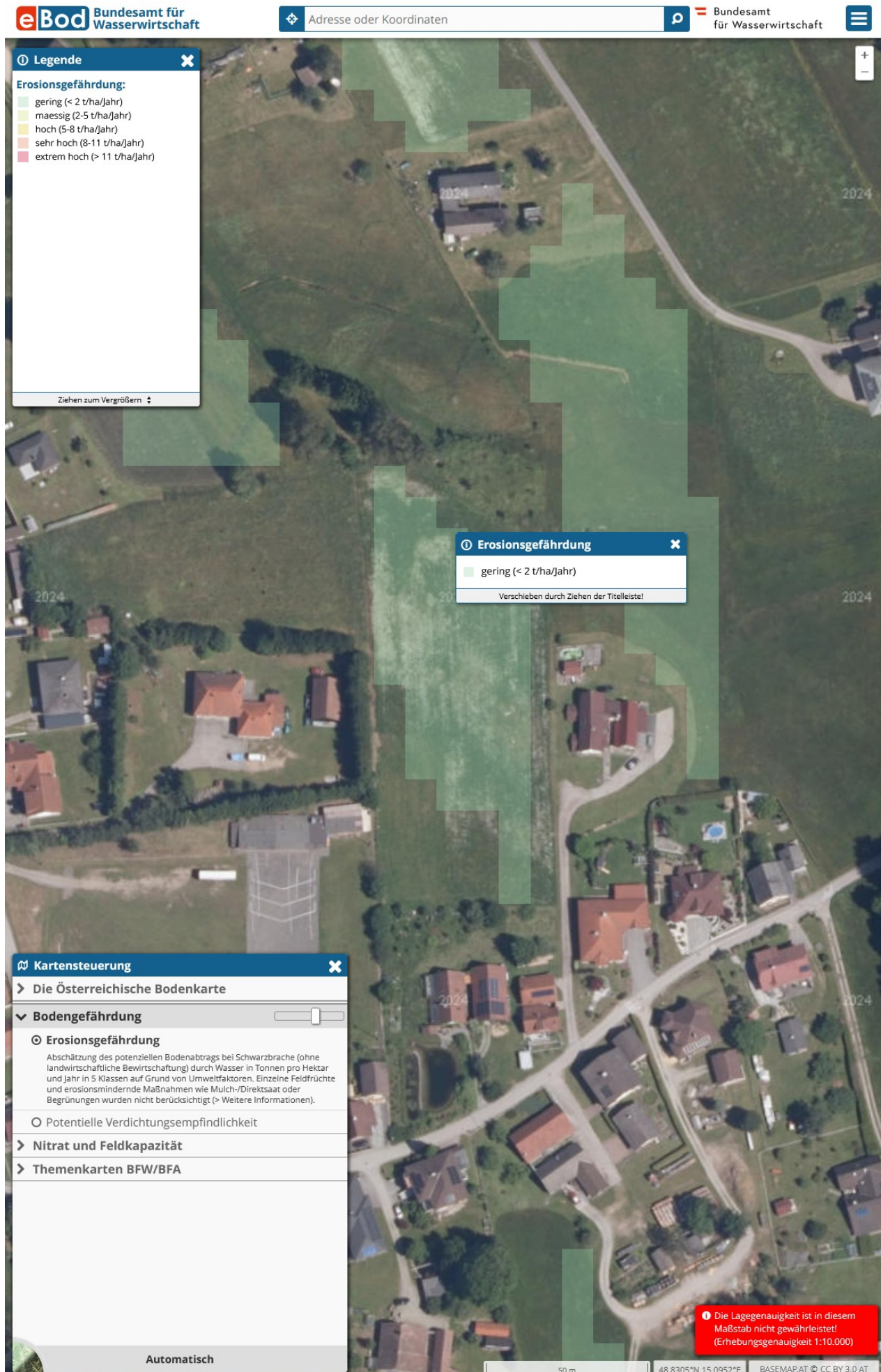
Eignung der Bodenform als Grünland in 5 Klassen (> Weitere Informationen)

☒ Sonstige Flächen

> Themenkarten BAW/BFA

⚠ Die Lagegenauigkeit ist in diesem Maßstab nicht gewährleistet!
 (Erhebungsgenauigkeit 1:10.000)

Automatisch
50 m
48.8304°N 15.0958°E
BASEMAP.AT © CC BY 3.0 AT



**Bundesamt für
Wasserwirtschaft**

**Bundesamt
für Wasserwirtschaft**

① Legende
✕

**Potentielle
Verdichtungsempfindlichkeit:**

- sehr gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

Sonstige Flächen:

- Wald
- verbautes Gebiet

Ziehen zum Vergrößern

① Potentielle Verdichtungsempf...
✕

ID 18001

hoch

🗺 Kartensteuerung
✕

➤ Die Österreichische Bodenkarte

▼ Bodengefährdung

☐ Erosionsgefährdung

☒ **Potentielle Verdichtungsempfindlichkeit**
Empfindlichkeit des Unterbodens gegenüber Schädverdichtung durch schwere Maschinen 2 bis 3 Tage nach intensiver Durchfeuchtung (> Weitere Informationen).

➤ Nitrat und Feldkapazität

➤ Themenkarten BFW/BFA

Automatisch

50 m

48.8305°N 15.0956°E

BASEMAP.AT © CC BY 3.0 AT

⚠ Die Lagegenauigkeit ist in diesem Maßstab nicht gewährleistet! (Erhebungsgenauigkeit 1:10.000)

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wasserbezugsgebühr	263,29	-9,30	-8,46	-0,84	57,81	52,54	5,27	196,18	178,35	17,83
2	Bereitstellungsgebühr	211,20	43,73	39,75	3,98	79,20	72,00	7,20	175,73	159,75	15,98
5	Grundsteuer A	2,40				1,20	1,20		1,20	1,20	
6	Grundsteuer B	67,70				33,85	33,85		33,85	33,85	
92	Kanalbenutzungsgebühr	1.719,17	232,17	211,06	21,11	490,49	445,89	44,60	1.460,85	1.328,01	132,84
Summe		2.263,76	266,60	242,35	24,25	662,55	605,48	57,07	1.867,81	1.701,16	166,65

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 5

Kontoblatt Kunde

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Abfallwirtschaftsgebühr	123,84	123,84	112,58	11,26				247,68	225,16	22,52
2	Abfallwirtschaftsabgabe	15,87	15,87	14,43	1,44				31,74	28,86	2,88
5	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	7,50	7,50	7,50					15,00	15,00	
42	Mahngebühr	3,00							3,00	3,00	
Summe		150,21	147,21	134,51	12,70				297,42	272,02	25,40

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 4

Finanzamt Waldviertel
Albrechtserstr. 4
3950 Gmünd
EW-AZ 19/001-2-0025/2

4. Februar 2010
DVR 0009237
Tel.: (02852) 53205

An 19/01
Zach Erik

ab 1. Jänner 2010

Moorgasse 25
Amaliendorf
3872 Langegg

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
3872 Amaliendorf, Moorg 25
Gemeinde Amaliendorf-Aalfang
Katastralgemeinde 07202 Amaliendorf
Einlagezahl 11 teilw. Grundstücksnummer 505

1. FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2010 Wertfortschreibung (§ 21 (1) Z. 1 BewG)

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

a. Einheitswert	6.400 Euro
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert	8.600 Euro

Die Anteile in Euro sind dem Anhang A zu entnehmen.

Begründung

Berechnung des Einheitswertes siehe Beilage.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35 % ist auf Grund des Artikels II des AbgÄG 1982 durchzuführen.

Die Fortschreibung war erforderlich, weil eine Änderung im Flächenausmaß eingetreten ist.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Waldviertel das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 19/001-2-0025/2, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2010 vom 4.2.2010) und ist zu begründen.

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

Bei einer Wertfortschreibung kann lediglich die Höhe des Einheitswertes angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Eigentumsverhältnisse.

Finanzamt Waldviertel
Albrechtserstr. 4
3950 Gmünd
EW-AZ 19/001-2-0025/2

4. Februar 2010
DVR 0009237
Tel.: (02852) 53205

2. GRUNDSTEUERMESSEBESCHEID zum 1. Jänner 2010 Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit **6,77 Euro**

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Steuermesszahl	0,5 v.T. von	3.650,00	1,825	
Steuermesszahl	1,0 v.T. von	4.950,00	4,950	6,77
gerundet gemäß § 18 GrStG				6,77

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Waldviertel das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 19/001-2-0025/2, Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2010 vom 4.2.2010) und ist zu begründen.

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

Anhang A

Liste der Miteigentümer

Name	Anteil vom	Einheitswert	erhöhten EW	erh.bes.EW	Anteil
	(in Euro)				
Zach Erik		6.400,00	8.600,00		1/1

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.

Finanzamt Waldviertel
Albrechtserstr. 4
3950 Gmünd
EW-AZ 19/001-2-0025/2

4. Februar 2010
DVR 0009237
Tel.: (02852) 53205

Berechnung des Einheitswertes (Angaben in €):

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Bauklasse	€/m³ o. m²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %		
2007	DG	DG	106,1	11.24	38,1533		1,3	100,0	=	4.048,06
1927	KG	Keller	10,8	13.1	10,9009		1,3	40,2	=	47,32
1927	EG	EG	204,0	11.22	25,1742		1,3	40,2	=	2.064,48
1927	EG	EG	69,1	11.22	25,1742		1,3	40,2	=	699,29
1927	EG	EG	69,6	11.22	25,1742		1,3	40,2	=	704,35
1927	NG	NG	123,2	11.31	10,9009		1,3	40,2	=	539,88
Gebäudewert										8.103,38
Bodenwert: 1.000 m² je 1,4535 €							1.453,50			
Bebaute Fläche: 211 m²										
Wert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:										1.453,50
davon 25 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 2 BewG										- 363,3750
										9.193,5050
davon 30 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. b BewG										- 2.758,0515
										6.435,4535
Einheitswert										6.400 5)
Erhöht um 35 % gem AbgÄG 1982										8.600 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.



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:
"Amaliendorf 504/1 (Grundstück)"