



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 26.05.2025

Bezirksgericht Waidhofen an der Thaya

Raiffeisenpromenade 2/1
3830 Waidhofen an der Thaya

7 E 1129/24v

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

Mit Beschlüssen des Bezirksgerichtes Waidhofen an der Thaya vom 31.12.2024, eingegangen am 10.01.2025 per Post und vom 27.02.2025, eingegangen am 11.03.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

1. betreibende Partei: **Sabine KETTINGER**
geb. 03.09.1980
Nöhagen 68
3521 Obermeisling

2. betreibende Partei: **Thomas KETTINGER**
geb. 03.09.1978
Ottokargasse 10 St. 6/4
3430 Tulln

beide vertreten durch: **THEMMER, TOTH & PARTNER**
Rechtsanwälte GmbH
Biberstraße 15
1010 Wien

verpflichtete Partei: **Roland KETTINGER**
geb. 15.12.1987, Privater
Karlsteiner Straße 60
3812 Waldreichs

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 3812 Waldreichs, Karlsteiner Straße 60, Parz. Nr. 407/6, EZ 248, GB 21058 Waldreichs, BG Waidhofen an der Thaya, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

1. Befundaufnahme am 19.02.2025 in der Zeit von rd 07.35 Uhr bis 08.15 Uhr im Beisein von
 - dem gefertigten Sachverständigen

2. Befundaufnahme am 24.03.2025 in der Zeit von rd 10.55 Uhr bis 11.25 Uhr im teilweisen Beisein von
 - Herrn Roland Kettinger
 - Herrn Gerichtsvollzieher Gerhard Anderl und
 - dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Groß Siegharts

Erhebungen beim Finanzamt Waidhofen an der Thaya

Erhebungen beim Gemeindeabfallwirtschaftsverband Waidhofen an der Thaya

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der 2. Befundaufnahme, 24.03.2025

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

Baubescheid:	17.03.1981	(Errichtung eines Wohnhauses)
Baubescheid:	09.08.1991	(Errichtung einer Zentralheizungsanlage mit festen Brennstoffen und Gasfeuerung)
Benützungsbewilligungsbescheid:	09.09.1991	(Errichtung einer Zentralheizungsanlage mit festen Brennstoffen und Gasfeuerung)
Benützungsbewilligungsbescheid:	16.09.1991	(Errichtung eines Wohnhauses)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein bzw. wurde nicht geprüft.

Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht gänzlich getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben. Weiters ist anzumerken, dass die Liegenschaft bzw. Bebauung etwas abweichend von einer genauen Nord-Südausrichtung angeordnet ist (es wurde die Bezeichnung jedoch vereinfachend mit nur „einer Himmelsrichtung“ erwähnt).

Geschoße:

Kellergeschoß	Raumhöhe ca. 2,41 m in der Waschküche
Erdgeschoß	Raumhöhe ca. 2,48 m im Schlafzimmer

Fundierung:

Streifenfundierung

Kellergeschoßaußenmauerwerk:	Hohlblockmauerwerk
Mittelmauern:	Hohlblockmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandsteine
Erdgeschoßaußenmauerwerk:	Hohlblockziegelmauerwerk
Mittelmauern:	Hohlblockziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandziegel
Dachgeschoßaußenmauerwerk:	Hohlblockziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandziegel

Kaminmauerwerk:
Formsteinmauerwerk

Decke über Kellergeschoß:
Hohlkörperdecke

Decke über Erdgeschoß:
Hohlkörperdecke

Dachform:
Walmdach

Dacheindeckung:
Plattendeckung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Verzinkte Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke sowie der Dachschräge:
Wurde nicht bzw. nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke eingebaut

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden nicht gänzlich ausgebildet bzw. war keine Erhebung möglich

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

D: Decken- bzw. Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Kellergeschoß:

Gang:

D: Sichtschalung

W: Anstrich

B: Fliesen

Eine Stiege führt in das Erdgeschoß.

Garage:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Ein Tor kam zur Versetzung.

Bastelzimmer (genutzt als Abstellraum):

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Heizraum:

D: Verputz

W: Verputz

B: Beton

Ein Festbrennstoffzentralheizungskessel und ein Boiler sind vorhanden. Die Gasheizungsanlage ist laut Angabe außer Betrieb.

Keller 1:

D: Hohlkörperdecke

W: Verputz

B: Fliesen

Keller 2:

D: Sichtschalung

W: Anstrich

B: Melan

Waschküche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Ein Waschbecken, der Wasserzähler und ein Waschmaschinenanschluss sind gegeben.

Erdgeschoß:

Windfang:

D: Sichtschalung

W: Anstrich

B: Fliesen

Die Eingangstüre ist versetzt.

Diele:

D: Sichtschalung

W: Anstrich

B: Fliesen

Eine Stiege führt in das Kellergeschoß (im Abgangsbereich ist der Stromzählerkasten angeordnet) und in den Dachboden.

Essplatz:

D: Sichtschalung und Zierträme

W: Anstrich

B: Fliesen

Küche:

D: Paneele und Zierträme

W: Anstrich und Fliesen

B: Fliesen

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Speis:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Wohnzimmer:

D: Paneele und Zierträme

W: Anstrich

B: Melan

Kinderzimmer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Schlafzimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Kinderzimmer 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Melan

Bad:

D: Sichtschalung

W: Fliesen

B: Fliesen

Eine Brause, eine Wanne und ein Waschbecken sind vorhanden.

WC:

D: Paneele

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Fenster:

Kunststofffenster samt zweifacher Isolierverglasung

Holzfenster samt zweifacher Isolierverglasung

Hauseingangstüre und Garagentor:

Holztür mit Isolierglaslichte

Kipptor

Türen:

Vollbautüren in Holzzargen

Offener Durchgang

Metalltüren in Stahlzargen

Brandschutztüre

Stiege beim Hauseingang:

Betonstiege

Stiege vom Erdgeschoß in das Kellergeschoß:
Massivstiege mit Fliesenbelegung

Stiege vom Erdgeschoß in den Dachboden:
Massivstiege

Fassadenausbildung:
Wärmedämm-Verbundsystem

Einfriedungen:
Die vorgefundenen Zäune sollen im Anrainereigentum stehen; straßenseitig erfolgten keine Begrenzungen.

Außenanlagen auf der Liegenschaft:
Befestigungen mittels Beton und teilweise Pflasterungen sowie Schotterungen sind vorhanden. Die übrige Freifläche verfügt weitgehend über einen Rasen.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Mischwasserkanal

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz (angeblich ohne Zähler)

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:

Erfolgt von der Zentralheizungsanlage für feste Brennstoffe (De Dietrich CF 124 CSE, Baujahr 1985, 25,1 kW Wärmeleistung), welche im kellergeschoßigen Heizraum angeordnet ist, über Radiatoren. Der Gaskessel (De Dietrich) soll angeblich seit rd 20 Jahren außer Betrieb sein. Ein Warmwasserboiler ist ebenso vorhanden.

Sonstiges:

Im rückversetzten westseitigen Teil des Hauses, welcher überdacht ist, bestehen die Hauseingangsstiege sowie die Terrasse. Es existiert die rohe Betonkonstruktion ohne Belegung.

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 mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche und nicht fertig gestellte Ausführungen 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).

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Fenstern, den Befestigungen, der Gartengestaltung, den Holzteilen, den Metallteilen, dem Kaminkopf, den Deckungen, den Spenglerarbeiten, etc..

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

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Als fallweise eingeschränkt sind einige Raumhöhen zu bezeichnen.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, 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 bzw. wurde nicht geprüft. 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. 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, etc. nicht vorgenommen. Gemäß augenscheinlicher Wahrnehmung bestehen jedoch fallweise Problemstellen bzw. ist auf nicht bekannte Aufbauten einzugehen. Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt werden. 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 angeführt werden (auf solche wurde nicht hingewiesen). 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. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorgelegen haben.

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

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

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, Terrasse, etc. enthalten.

892 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 15,-- i.M. per m ²	rd € 13.400,--
--------------------	--	----------------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Stadtgemeinde Gr. Siegharts, € 450,--

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{892 \text{ m}^2} = 29,8664 \text{ m} \times € 450,-- \times 1,0$	rd € 13.400,--
---	----------------

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß sowie Annahmen):

Kellergeschoß:

15,75 x 11,35 m i.M. - 9,0 x 1,90 m i.M. -	
1,90 x 1,0 m i.M. - 6,40 x 1,30 m i.M. =	rd 151 m ²

Erdgeschoß:

15,80 x 11,40 m i.M. - 9,0 x 1,90 m i.M. -	
1,85 x 1,0 m i.M. - 6,40 x 1,30 m i.M. =	rd 153 m ²

151 m ²	verbaute Fläche a € 1.300,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 196.300,--
153 m ²	verbaute Fläche a € 2.300,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 351.900,--
	€ 548.200,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten
 Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –
 angenommener Pauschalbetrag –
 ohne Vornahme von Eingriffen, etc.) - rd € 40.000,--
 Gekürzter Herstellungswert € 508.200,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
 unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
 der teilweise erbrachten Sanierungsarbeiten,
 der üblichen Nutzungsdauer, der
 vorliegenden Bauweise sowie dem
 Verwendungszweck der Substanz, etc.
 in der Höhe von
 rd 50 % von € 508.200,-- - rd € 254.100,-- € 254.100,--

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 30 % von € 254.100,-- - rd € 76.200,--

Wert der Außenanlagen, Befestigungen, etc. rd € 3.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 14.200,--

Sachwert € 221.900,--

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 25 – 30 % von € 221.900,-- - rd € 61.900,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung € 160.000,--

Gemäß den beigefügten Kontoblättern von der Gemeinde beträgt der Rückstand per 26.05.2025 € 2.536,99 (bzw. € 2.491,43 ohne Mahngebühr sowie Säumniszuschlag) und € 3.323,10. Laut Kontoblatt liegt beim Abfallwirtschaftsverband ein Rückstand per 26.05.2025 in der Höhe von € 1.781,56 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 € 152.400,--

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.

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, 26.05.2025

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

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen

Flächenwidmungsplan

Planunterlagen (ohne Abänderungen)

Kontoblätter

Einheitswertbescheid

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

007 E 1129/24 v



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 21058 Waldreichs
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Thaya

EINLAGEZAHL 248

Letzte TZ 2231/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
407/6	GST-Fläche *	892	
	Bauf.(10)	152	
	Gärten(10)	740	Karlsteiner Straße 60

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

5 ANTEIL: 1/9

Roland Kettinger

GEB: 1987-12-15 ADR: Karlsteiner Straße 60, Waldreichs 3812

a 48/1982 Veräußerungsverbot

c 1999/2016 Einantwortungsbeschluss 2013-08-23 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 8/9

Roland Kettinger

GEB: 1987-12-15 ADR: Karlsteiner Straße 60, Waldreichs 3812

a 48/1982 Veräußerungsverbot

b 1794/2022 Erbteilungsübereinkommen, Kauf-, Darlehensvertrag und
Pfandbestellungsurkunde 2021-04-02, Einantwortungsbeschluss
2021-04-27 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 48/1982 Schuldschein 1982-01-13

PFANDRECHT

180.000,--

0,5 % Z, 9 % VZ, NGS 18.000,-- für

Bundesland Niederösterreich

c gelöscht

2 a 48/1982

VERÄUSSERUNGSVERBOT für Bundesland Niederösterreich

6 auf Anteil B-LNR 5

a 2868/2016 Versäumungsurteil 2010-11-09

PFANDRECHT

vollstr EUR 1.700,73

4 % Z ab 2014-04-25, Kosten EUR 35,20; EUR 38,63; EUR

277,92 für Manfred Hauer geb 1959-08-31 (7E 1679/16i)

7 auf Anteil B-LNR 5

a 1130/2022 Zahlungsauftrag 2015-11-16, Zahlungsauftrag

2016-01-14, Zahlungsauftrag 2018-12-06, Zahlungsauftrag

2019-04-23, Zahlungsauftrag 2019-05-17, Zahlungsauftrag

2020-12-16

PFANDRECHT

vollstr EUR 1.385,80

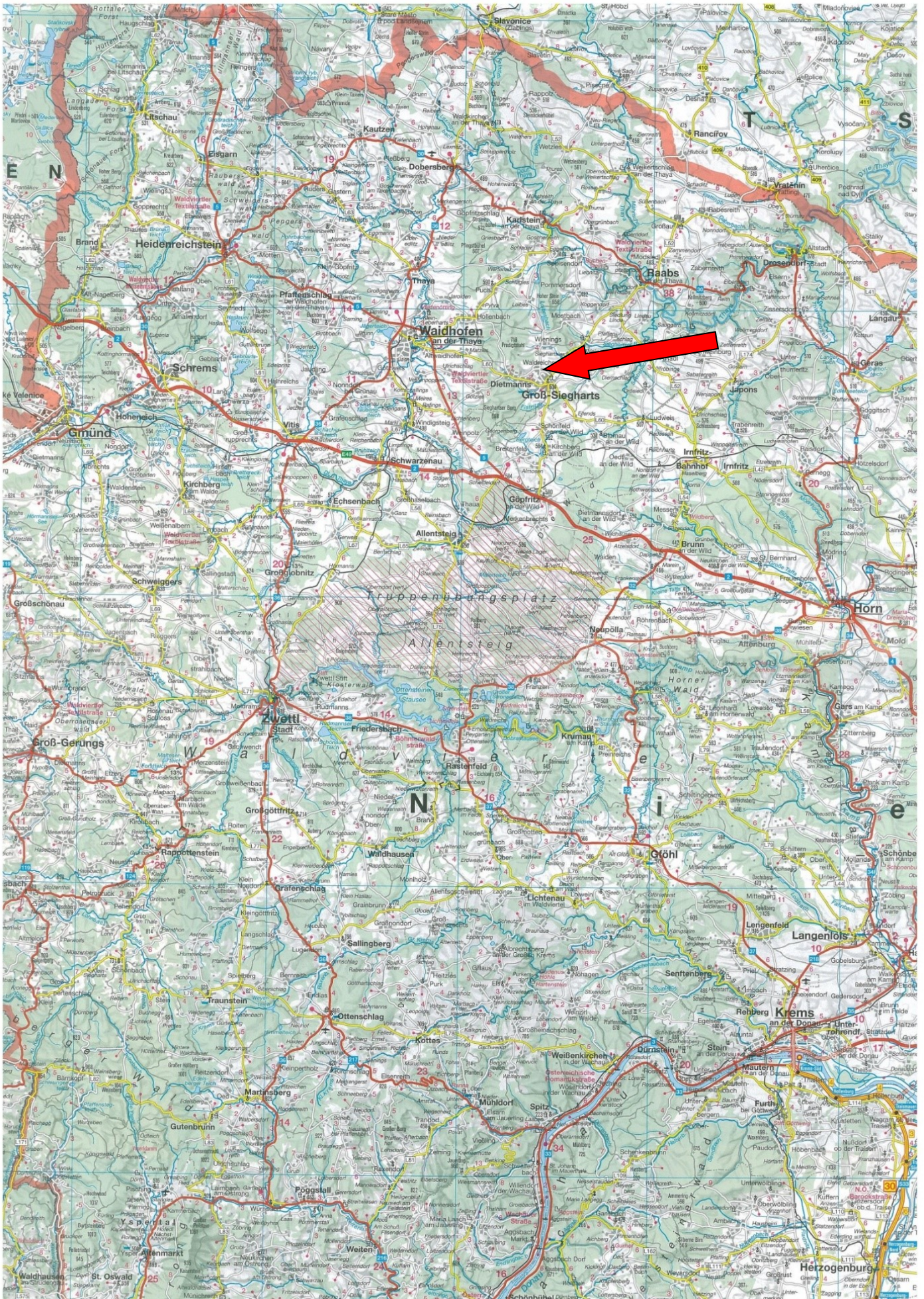
Kosten EUR 21,50, EUR 53,80, EUR 53,80, EUR 7,50,

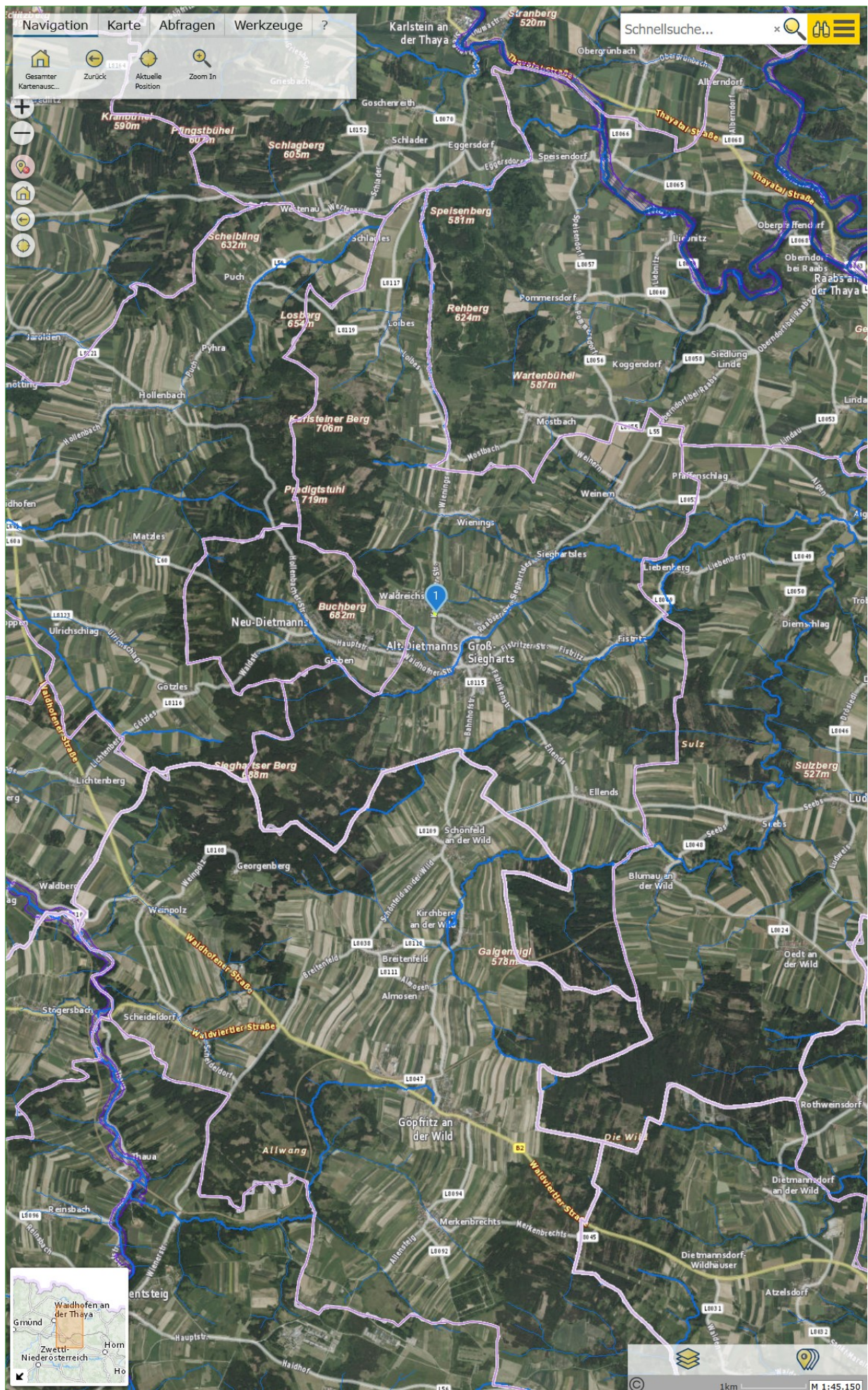
EUR 96,90, EUR 71,80, Antragskosten EUR 111,40 für

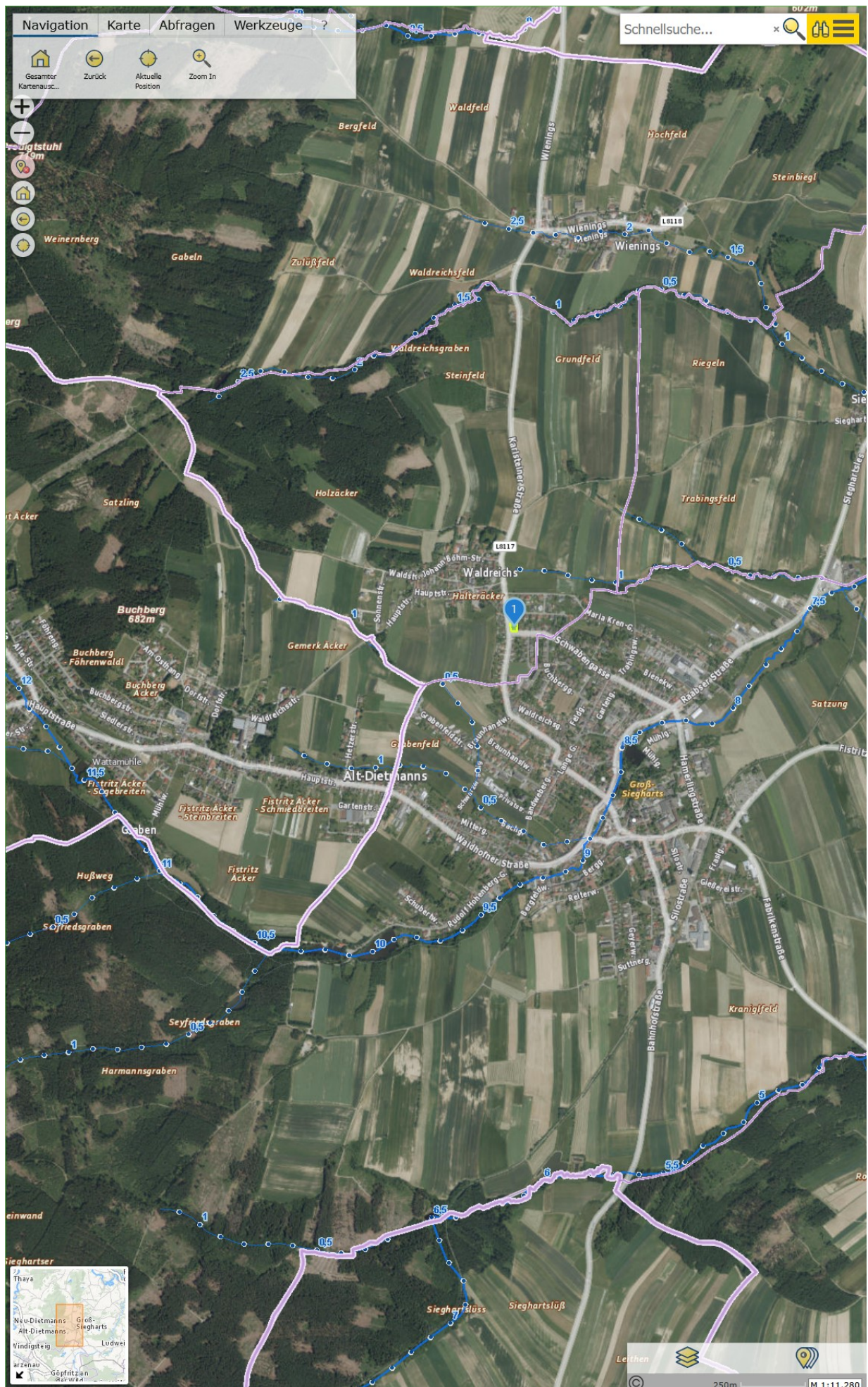
- Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
(7 E 435/22g)
- 8 a 1794/2022 Erbteilungsübereinkommen, Kauf-, Darlehensvertrag
und Pfandbestellungsurkunde 2021-04-02
PFANDRECHT EUR 62.129,44
für Sabine Kettinger geb 1980-09-03
Dipl.-Ing. Thomas Kettinger geb 1978-09-03
b 1794/2022 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- 9 auf Anteil B-LNR 7
a 323/2023 Zahlungsauftrag 2015-11-16, Zahlungsauftrag
2016-01-14, Zahlungsauftrag 2018-12-06, Zahlungsauftrag
2019-04-23, Zahlungsauftrag 2019-05-17, Zahlungsauftrag
2020-12-16
PFANDRECHT vollstr EUR 1.385,80
Kosten EUR 21,50, EUR 53,80, EUR 53,80, EUR 7,50,
EUR 96,90, EUR 71,80, Antragskosten EUR 111,40 für
Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
(7 E 185/23v)
- 10 a 325/2023 Zahlungsauftrag 2022-03-08, Zahlungsauftrag
2023-01-18
PFANDRECHT vollstr EUR 811,50
Kosten EUR 44,90 und EUR 100,40 für
Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
(7 E 186/23s)
- 11 auf Anteil B-LNR 7
a 811/2023 Klagshalbschrift 2010-10-05
PFANDRECHT vollstr.EUR 473,20
4 % Z aus EUR 473,20 seit 2018-07-10, Kosten je in EUR
183,60, 38,63, 38,63 38,63 und EUR 192,29 für Manfred Hauer
(7E 404/23z)
- 12 a 2231/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 63.708,36, Kosten EUR
1.709,11 für
a) Kettinger Sabine, geb 1980-09-03
b) Kettinger Thomas, geb 1978-09-03 - 7 E 1129/24v

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

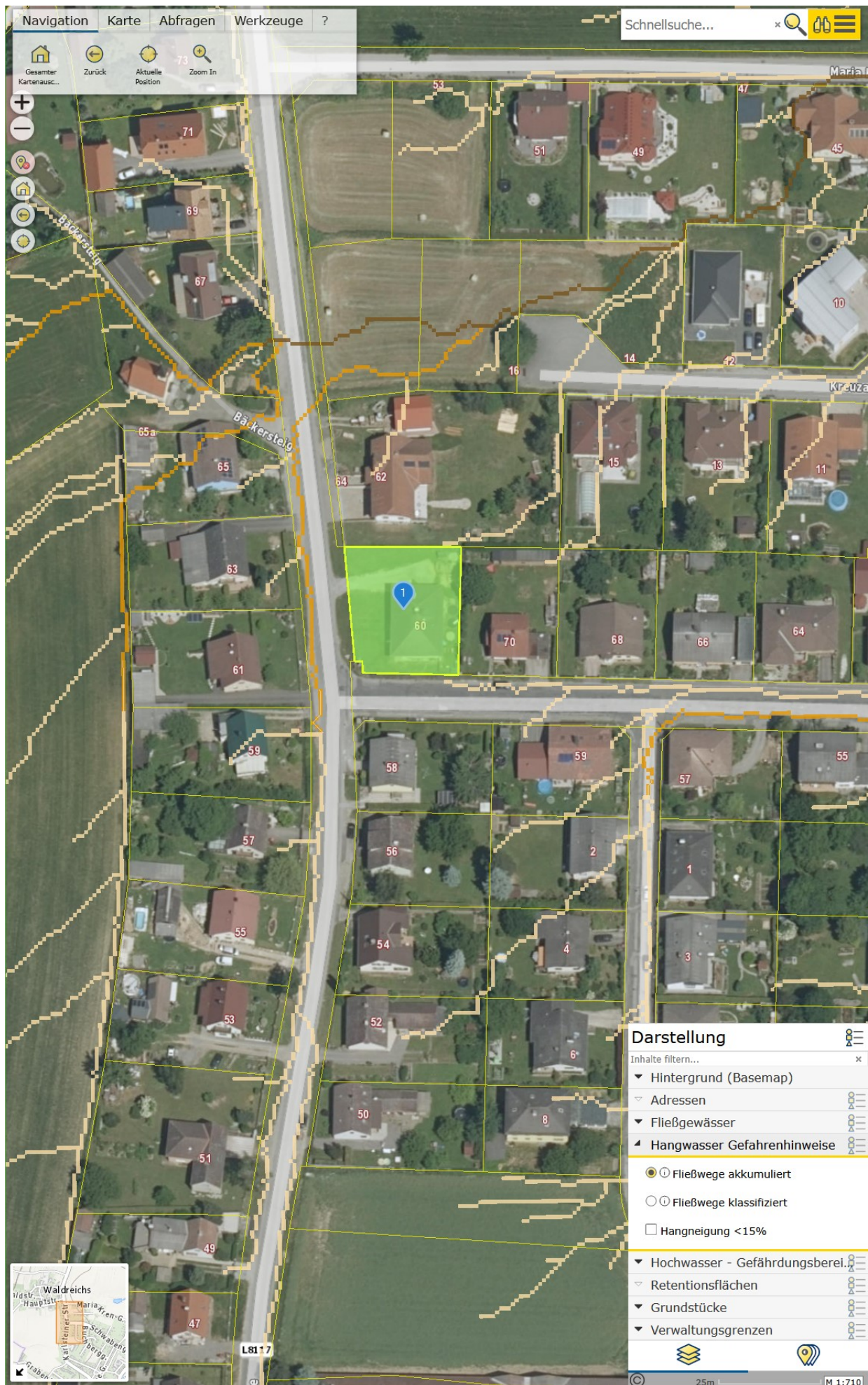
***** Für den Amtsgebrauch











Navigation

Karte

Abfragen

Werkzeuge

?

Schnellsuche...

+

-

Identifizieren...

Auswählen

Koordinaten

/ Höhe

417/2

403/1

403/2

405

403/3

Kreuzackergasse 16

Kreuzackergasse 14

417/1

416/13

Kreuzackergasse 15

406/1

406/3

Karlsteiner Straße 62

Karlsteiner Straße 64

416/12

Karlsteiner Straße 63

416/11

Karlsteiner Straße 61

416/10

Karlsteiner Straße 59

416/9

Karlsteiner Straße 57

409/7

Karlsteiner Straße 58

409/6

Karlsteiner Straße 56

409/5

Karlsteiner Straße 54

409/4

407/6

Karlsteiner Straße 60

407/5

Schwabengasse 70

407/4

Schwabengasse 68

409/2

Schwabengasse 59

1

2

3

4

5

6

7

Werkzeuge

Koordinaten / Höhe

Koordinaten eingeben

Koordinaten hochladen (CSV)

Koordinaten herunterladen (CSV)

Web Mercator

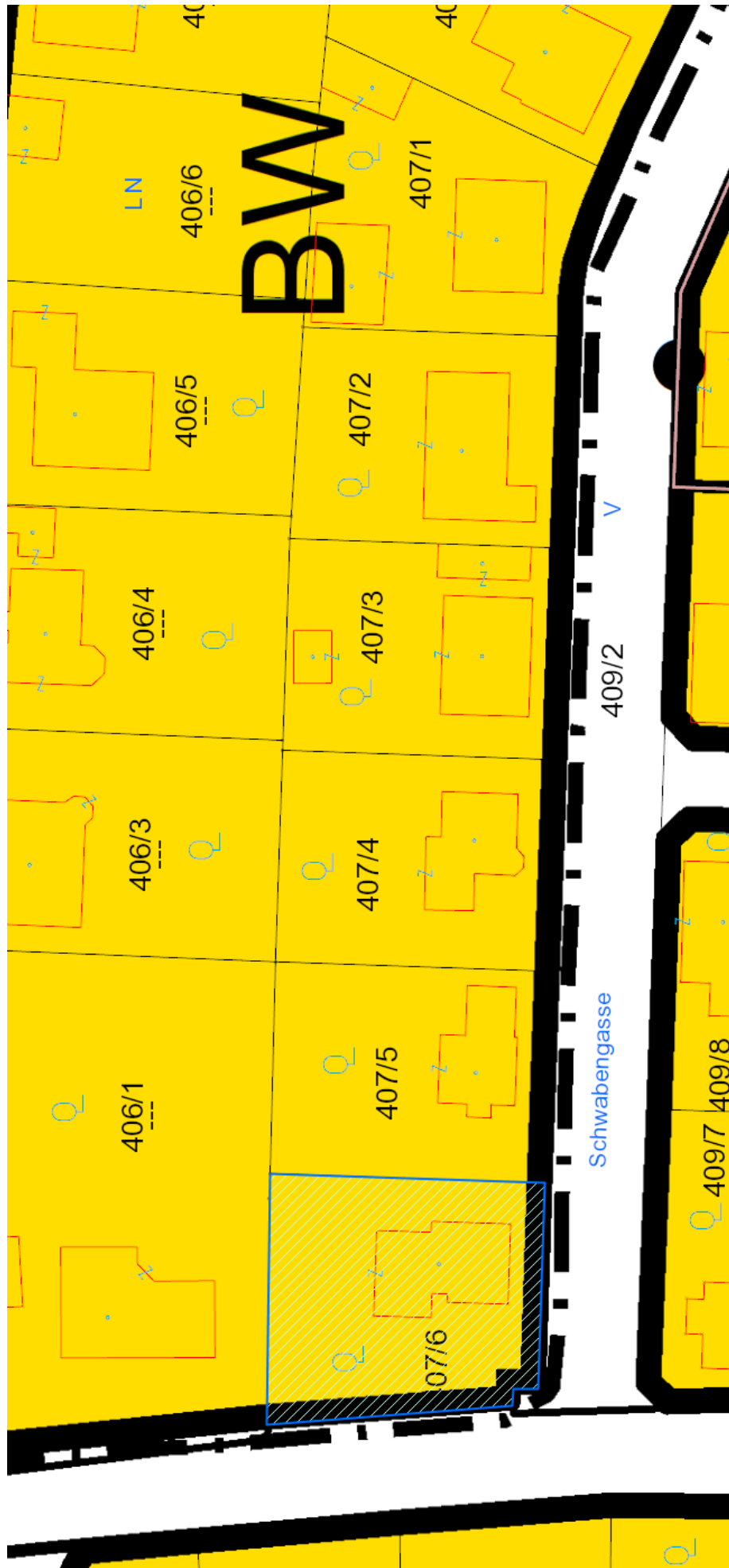
#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1714196,5	6240608,61	555,40m Gelände
2	1714205,61	6240539,49	556,60m Gelände
3	1714261,15	6240535,76	556,10m Oberfläche
4	1714261,3	6240565,77	555,50m Gelände
5	1714250,1	6240600,25	554,40m Gelände
6	1714241,89	6240584,73	555,20m Gelände
7	1714220,84	6240570,1	556,00m Gelände

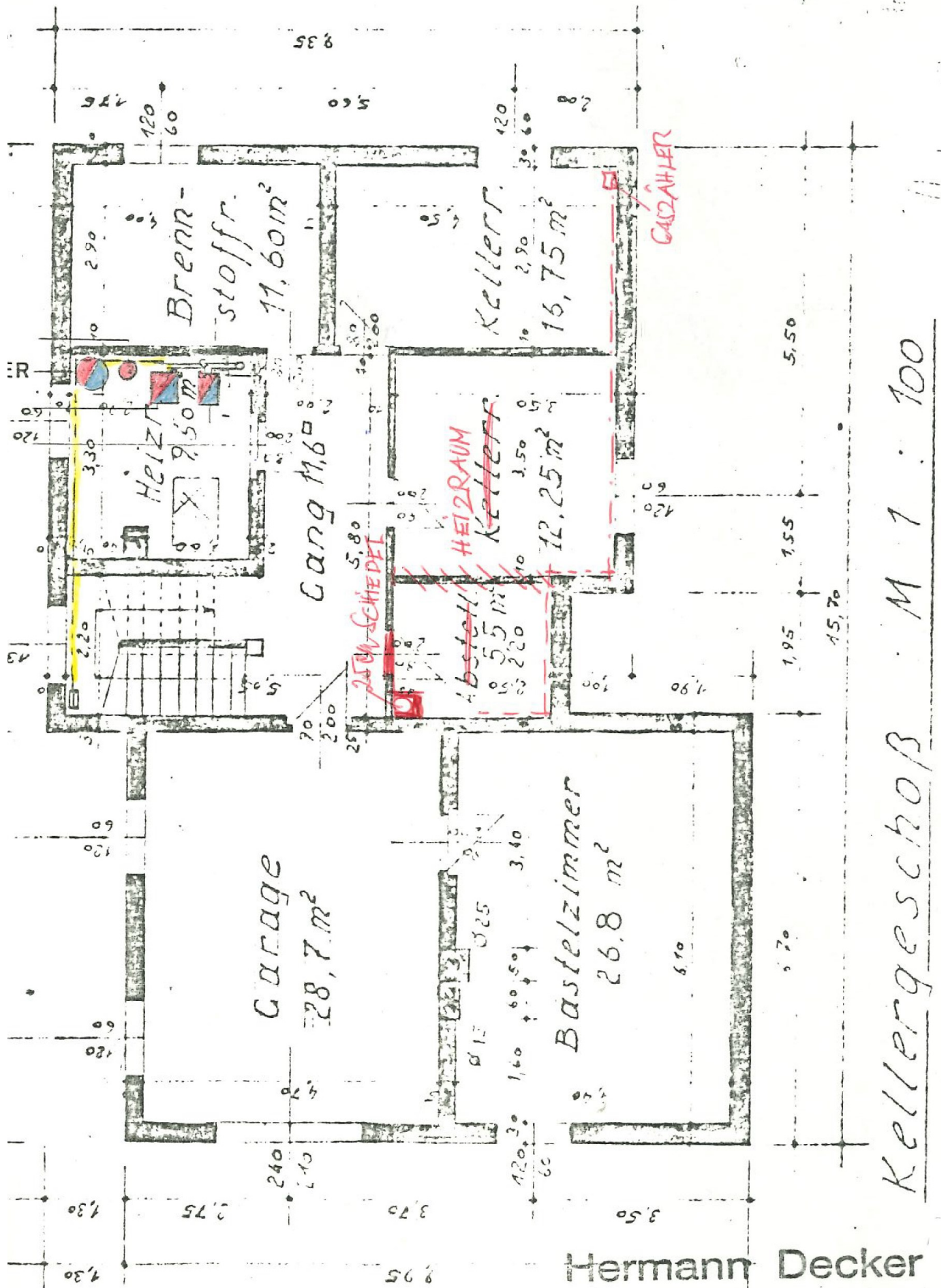
Marker entfernen

Eingabe Tipp

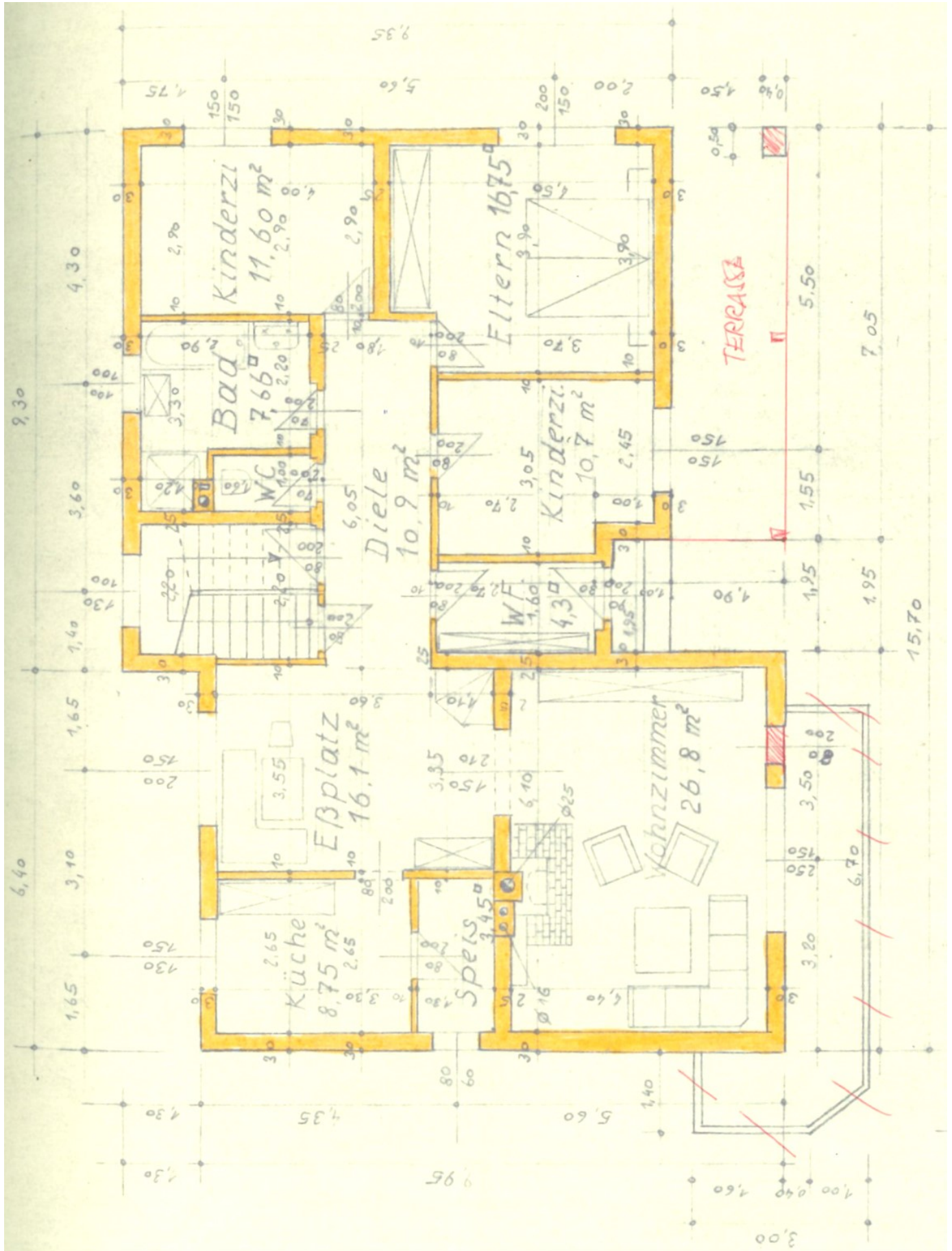
10m

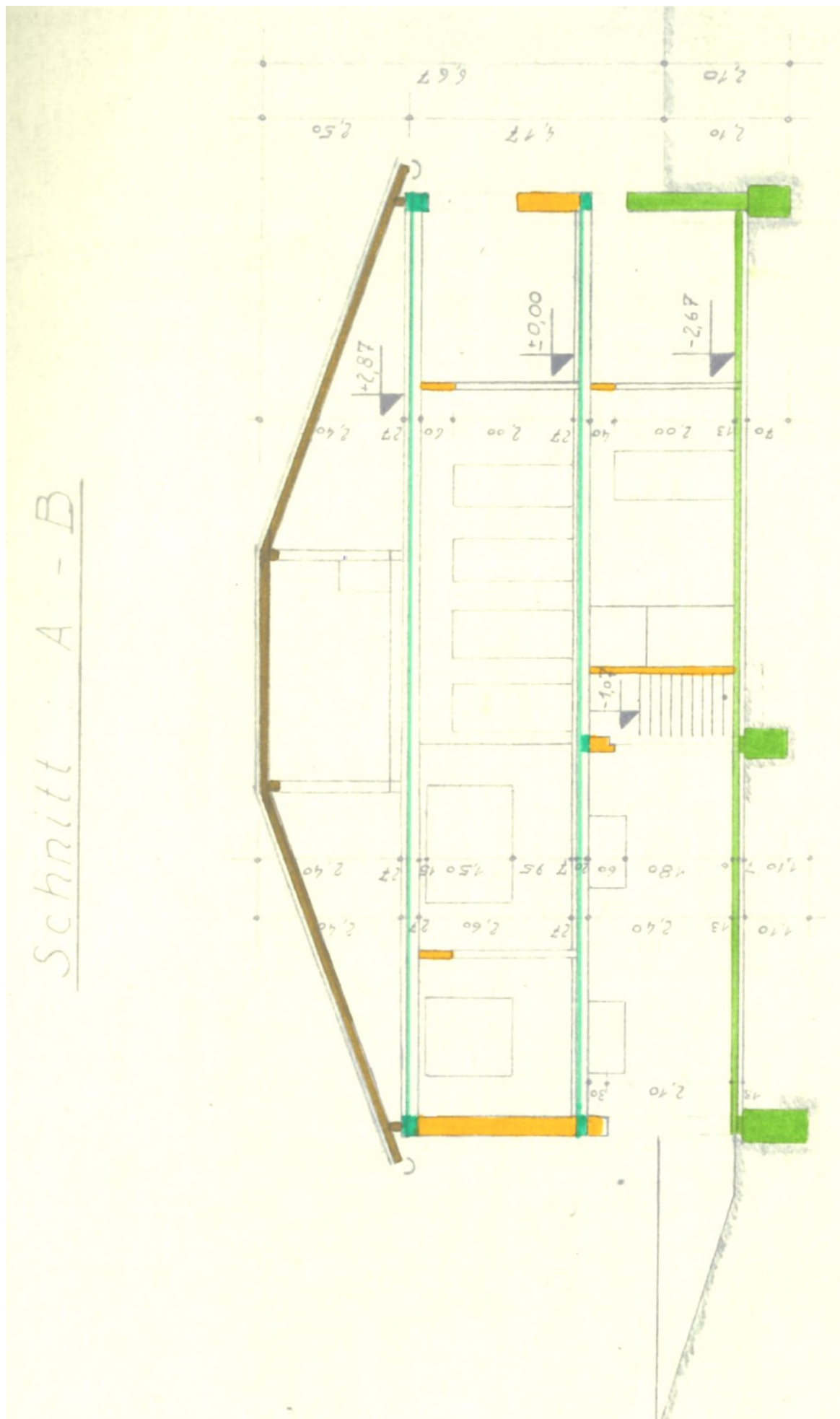
M 1:370





Kellergeschoss M 1 : 100





Homepage: www.siegharts.at UID-Nr.: ATU 16215708
E-Mail: stadamt@gde.siegharts.at
Telefon: 02847/2371-0
Fax: 02847/2371-28

Stadtgemeinde Groß-Siegharts
Schloßplatz 1, 3812 Groß-Siegharts
UID: ATU 16215708



Kontoblatt Kunde

Person: **5902, Kettinger Roland, Karlsteiner Straße 60, 3812 Waldreichs** Jahr: **2025**
Objekt: **4, Einfamilienhaus, Karlsteiner Straße 60, 3812 Waldreichs**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
10	WASSERBEZUGSGEBUEHR	254,38	101,76	92,50	9,26				356,14	323,75	32,39
60	GRUNDSTEUER B	710,83	88,86	88,86					799,69	799,69	
98	Mahngebühr	12,86							12,86	12,86	
99	Säumniszuschlag	32,70							32,70	32,70	
120	BEREITSTELLUNGSGEB.	165,00	66,00	60,00	6,00				231,00	210,00	21,00
700	KANALBENÜTZUNG	789,00	315,60	286,90	28,70				1.104,60	1.004,15	100,45
Summe		1.964,77	572,22	528,26	43,96				2.536,99	2.383,15	153,84

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 6

Person: **1296, Kettinger Monika, Karlsteiner Straße 60, 3812 Waldreichs**
Objekt: **1, Einfamilienhaus, Karlsteiner Straße 60, 3812 Waldreichs**

Jahr: 2025

Zustellbevollmächtigter: Kettinger Roland, Karlsteiner Straße 60, 3812 Waldreichs

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
10	WASSERBEZUGSGEBUEHR	989,02					989,02		989,02	899,10	89,92
60	GRUNDSTEUER B	44,48					44,48		44,48	44,48	
120	BEREITSTELLUNGSGEB.	396,00					396,00		396,00	360,00	36,00
700	KANALBENÜTZUNG	1.893,60					1.893,60		1.893,60	1.721,40	172,20
Summe		3.323,10					3.323,10		3.323,10	3.024,98	298,12

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



ABFALLwirtschaftsverband Waidhofen/Thaya
Hauptplatz 9, 3830 Waidhofen/Thaya

UID: ATU16289503

Homepage: <https://waidhofen.umweltverbaende.at>
E-Mail: office@gvawt.at
Telefon: 02842/51223
Fax: 02842/51223-15

Kontoblatt Kunde

Person: **7944, Kettinger Roland, Karlsteiner Straße 60, 3812 Waldreichs** Jahr: **2025**
Objekt: **2, Karlsteiner Straße 60, 3812 Waldreichs**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
4	2/	12/1	RW/0	01.01.2025	16.09.2024	Zweckzuschuss 2024	-44,02		-44,02		
						Summe Beleg RW/0	1 573,07		1 573,07		
4	2/	1/1	RW/300	03.03.2025	17.03.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	194,48		194,48	17,68	10,00 %
4	2/	2/1	RW/300	03.03.2025	17.03.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Halbjahr 2025	6,51		6,51	0,59	10,00 %
4	2/	3/1	RW/300	03.03.2025	17.03.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
						Summe Beleg RW/300	208,49		208,49		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	1 573,07	208,49		1 781,56	1 781,56
Konto	1 573,07	208,49		1 781,56	1 781,56

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

02. Mai 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 23

Einheitswertaktenzeichen

32 010-2-3107/7

Kettinger Roland

Karlsteiner Straße 60
3812 Groß-Siegharts

Einheitswertbescheid zum 01.01.2021 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Einfamilienhaus

Katastralgemeinde: 21058 Walldreiehs

Lageadresse: Karlsteiner Strasse 60, 3812 Groß Siegharts

GB 21058 Walldreiehs, EZ 248

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
21058 Walldreiehs	407/6	892

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

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

Kettinger Roland, geb. 15. Dezember 1987 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

24.127,38 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

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

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2021 vom 02. Mai 2023 zu EWAZ 32 010-2-3107/7) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

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

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 24.127,38 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 17.877,52 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 35,48 Euro.

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

Hinweis:

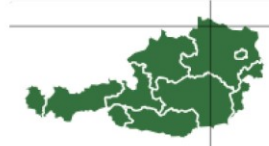
Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2021 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

... Administrative Grenzen

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

























