



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter
und gerichtlicher zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 12.03.2026

Bezirksgericht Neulengbach
GZ 2 E 19/25 g

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft

Einfamilienhaus

3062 Sichelbach Nr. 25

KG 19749 Sichelbach EZ 25 B-LNr. 7 1/1 Anteil



wegen: Exekutionssache

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

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

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



Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Anlass und Auftrag	3
2. Grundlagen und Befundaufnahme.....	4
3. Befund.....	10
3.1 Grundbuch.....	10
3.2 Grundstück	12
3.2 Einfamilienhaus Sichelbach Nr. 25	18
3.2.2 Bebauung	18
3.2.3 Fotodokumentation	21
3.2.4 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden	25
3.2.5 Bestandrechte	25
3.2.6 Nutzflächen	26
3.2.7 Zubehör	26
3.3 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide	27
3.3.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	27
3.3.2 Abgabenbescheide	27
3.4 Vergleichspreise	28
4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)	32
4.1 Allgemeines	32
4.2 Einfamilienhaus Sichelbach Nr. 25	35
4.2.1 Sachwert	35
4.2.2 Lastenfreien Verkehrswert.....	40
4.2.3 Verkehrswert	41
4.3 Zubehör	42
4.4 Zusammenfassung	43
5. Anhang.....	45

1. Anlass und Auftrag

Gericht:	Bezirksgericht Neulengbach Abteilung 1 Hauptplatz 2 3040 Neulengbach
Aktenzeichen:	2 E 19/25 g
Betreibende Partei:	Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG, FN 264700s Radetzkystraße 15, 8010 Graz
vertreten durch:	SCHERBAUM SEEBACHER Rechtsanwälte GmbH Schmiedgasse 2, 8010 Graz
Verpflichtete Partei:	Christian REITERER, geb. 01.02.1968 Lamberg 11, 8551 Wies
vertreten durch:	ASCHMANN & PFANDL Rechtsanwälte GmbH Herrengasse 28, 8010 Graz
Wegen:	EUR 1.769.785,46 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
Auftrag:	Mit Beschluss des Bezirksamtes Neulengbach GZ 2 E 19/25g – ON 13 vom 01.12.2025 wurde der Autor in gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Schätzungsgutachten über die Liegenschaft
	Einfamilienhaus 3062 Sichelbach Nr. 25 KG 19749 Sichelbach EZ 25 B-LNr. 7 1/1 Anteil
	zu erstatten.
Qualitäts- und Bewertungstags:	09.02.2026Tag der Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- Übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Neulengbach GZ 2 E 19/25 g – ON 19 vom 01.12.2025
- + Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 18.09.2025

- Erhobene Grundlagen:

- + Digitales Orthofoto der betroffenen Liegenschaften
- + Kopie der aktuell gültigen Flächenwidmungspläne und Auskunft zum Örtlichen Entwicklungskonzept bzw. allfälligen Umwidmungen der Marktgemeinde Kirchstetten
- + Auskünfte der Marktgemeinde Kirchstetten, betreffend Bauakt, Bau- und Benützungsbewilligungen,
- + Auskünfte der Marktgemeinde Kirchstetten und des Gemeindevorstandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten betreffend offene Vorschriften und Anliegerleistungen
- + Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- + Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

- Literaturnachweis:

- + BAUER, F. (2012): Servitute und Reallasten in der Bewertung, Brandlhof
- + BAUER, F. (2015): Rechte und Lasten, Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
- + BGBl. 1992/150 idgF (1992): Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- + BIENERT/FUNK (2022): Immobilienbewertung Österreich, Wien
- + BIENERT/WAGNER (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Hamburg
- + BMNT (2023): Pauschalkostensätze, Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, 14. Beilage zur Sonderrichtlinie
- + BOBKA (2014): Spezialimmobilien von A - Z, 2. neu bearbeitete Auflage 2014
- + DIRNBACHER, Dr. W. (2013): Mietrechtsgesetz 2013 idF des ZahlungsverzugesG 2013, Wien
- + FISCHER/BIEDERBECK (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Köln
- + GMUHOLD/SCHMIED (2022): Kompendium Wohnungseigentum Österreich, Das WEG idF der Novelle 2022, Graz
- + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog, Graz
- + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs (2024): Stand der Technik, Wien

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

- **Befundaufnahme:**

Datum: 09.02.2026

Anwesende Personen: Mlakar DUSAN, Mitarbeiter der verpflichteten Partei
Michael LEHNER, Mitarbeiter im SV-Büro Maier
Der fertigende Sachverständige

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

Beginn der Befundaufnahme: 14:30 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 15:30 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Flächenangaben, Nutzflächen**

Für die Zwecke der Erarbeitung gegenständlichen Gutachtens wurden die Längen- und Flächenangaben des Objektes aus dem vom Bauamt der Marktgemeinde Kirchstetten übermittelten, nachfolgend angeführten Bauplänen ungeprüft entnommen:

- Errichtung des Zubaus und Abstellraum, April 1983, Baubewilligung BAU 145/1983
- Errichtung Zubau Garage, April 1979, Baubewilligung GZ BAU 138/1979

Für die Richtigkeit der Längen- und Flächenmaße dieser Baupläne kann vom Autor keine Haftung übernommen werden.

Weiters hat der fertigende Sachverständige anlässlich der Befundaufnahme eine ergänzende, für die Genauigkeitsanforderungen der Bewertung ausreichende Vermessung des Kellergeschosses durchgeführt. Dies deshalb, weil für das Kellergeschoß keine Planunterlagen vorgelegt wurden. Diese ergänzende Vermessung wurde der vorliegenden Bewertung zugrunde gelegt.

~ **Bestandverhältnisse**

Anlässlich der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass das gegenständliche Wohnhaus offensichtlich nicht bewohnt ist. Bei einer telefonischen Nachfrage des fertigenden Sachverständigen bei der Sekretärin der verpflichteten Partei, Frau Arabella Reiter, hat diese angegeben, dass betreffend gegenständliche Liegenschaft keine Bestandsverhältnisse bestehen würden.

Demnach wurde vorliegender Bewertung unterstellt, dass gegenständliche Liegenschaft zum Bewertungsstichtag bestandfrei gewesen sei. Sollte sich diese Annahme als unzutreffend erweisen, könnte sich der ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ **allenfalls fehlende Benützungsbewilligung**

Betreffend den Zubau der Garage wurde dem fertigenden Sachverständigen vom Bauamt der Marktgemeinde Kirchstetten keine Benützungsbewilligung übergeben. Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass eine allenfalls erforderliche nachträgliche Erwirkung einer Benützungsbewilligung ohne größeren Kostenaufwand möglich wäre. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ **Sanierungskosten**

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

~ **Hauszu- und Ableitungen**

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

~ **Bodenkontamination**

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

~ Zählerkasten, Elektroinstallation

Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass der Sicherungskasten sowie die Elektroinstallationen gegenständlichen Objektes vermutlich sachgerecht ausgeführt sind. Dies wurde vorliegender Bewertung unterstellt.



Zählerkasten

~ Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 03.08.2006 wurde seitens der Auftraggeber/Liegenschaftseigentümer nicht vorgelegt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird daher seitens des Autors eine Gesamtenergieeffizienz, welche der Art des Gebäudes und dem Gebäudealter entspricht, unterstellt. Die Bewertung des Objektes erfolgt somit nach üblichen Grundsätzen und ohne Berücksichtigung einer allfällig energetisch erforderlichen Sanierung, jedoch unter Bedachtnahme auf Maßnahmen, die den üblichen Instandsetzungen zuzuordnen sind.

~ Umsatzsteuer und Bewertung

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

~ Umsatzsteuer und Verkehrswert

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

- Weitere Angaben:

~ Bauliche Untersuchungen

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

~ Weitergabe des Gutachtens, Urheberrecht:

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

3. Befund

3.1 Grundbuch

+ Grundbuchsauszug

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

- Anmerkung:

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

+ Rechte und Lasten:

Dingliche Rechte: grundbücherlich sichergestellt

~ KG 19749 Sichelbach EZ 25

Keine

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

~ KG 19749 Sichelbach EZ 25

C-LNr. 1: 1079/2023FRUCHTGENUSSRECHT gern. § 4
Schenkungsvertrag 2022-05-19 für Monika Mardetschläger geb
1954-06-21

C-LNr. 3: 1365/2024 Pfandurkunde 2024-06-17 PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 650.000,00 für Steiermärkische Bank und
Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d)

C-LNr. 4: 2041/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing-1824/2024)
Notariatsakt 2023-02-06 PFANDRECHT vollstr. EUR 2.000.000,-
8,830 % Z pro

Das Fruchtgenussrecht für Monika MARDETSCHLÄGER, geb 1954-06-21 ist gegenstandslos, da entsprechend der Auskunft einer Mitarbeiterin der Marktgemeinde Kirchstetten vorverstorben ist.

Rechte/Lasten: außerbücherlich

~ **Offene Vorschreibungen/Anliegerleistungen beim Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten:**

Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten (E-Mail vom 11.03.2026) waren zum 11.03.2026 offene Vorschreibungen für Grundsteuer, Wasser, Kanal, Müllgebühr und Seuchenvorsage inkl. Mahngebühren und Säumniszuschlägen in der Höhe von gesamt € 1.023,19 vorhanden. Eine Aufstellung befindet sich unter Punkt 5. Anhang.

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

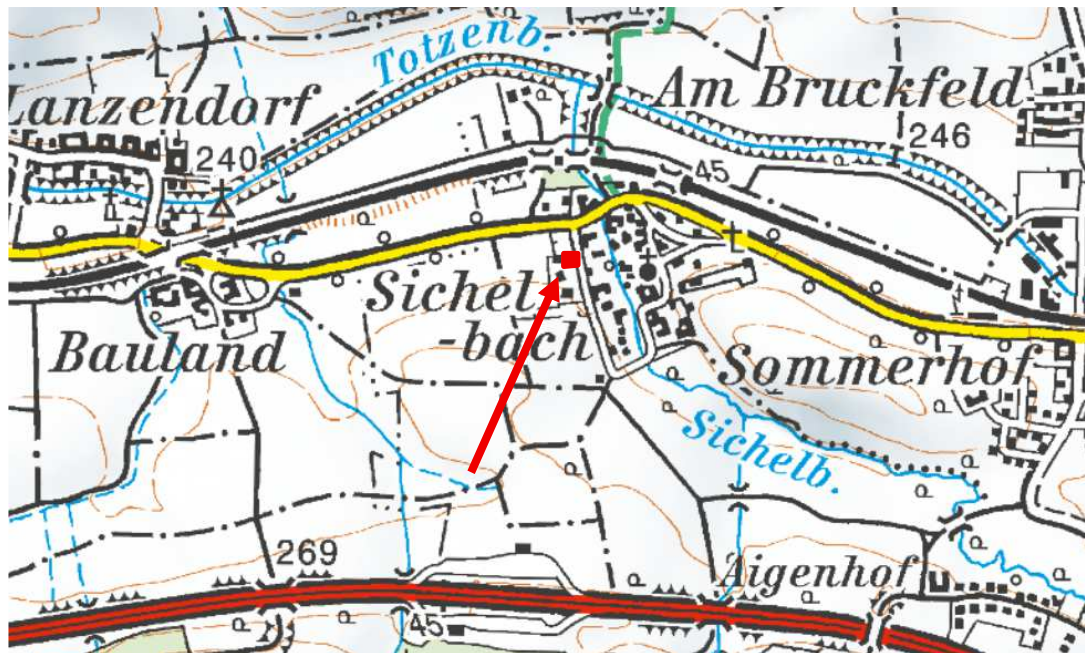
3.2 Grundstück

+ Allgemeine Beschreibung

Gegenständliche Liegenschaft ist quadratisch geformt. Die Straßenfrontlänge im Osten, hin zur Straße „Sichelbach“ beträgt rund 20 m.

+ Lage

Bundesland:	Niederösterreich
Region:	NÖ Mitte
Bezirk:	St. Pölten (Land)
Gemeinde:	Kirchstetten
Katastralgemeinde:	Sichelbach

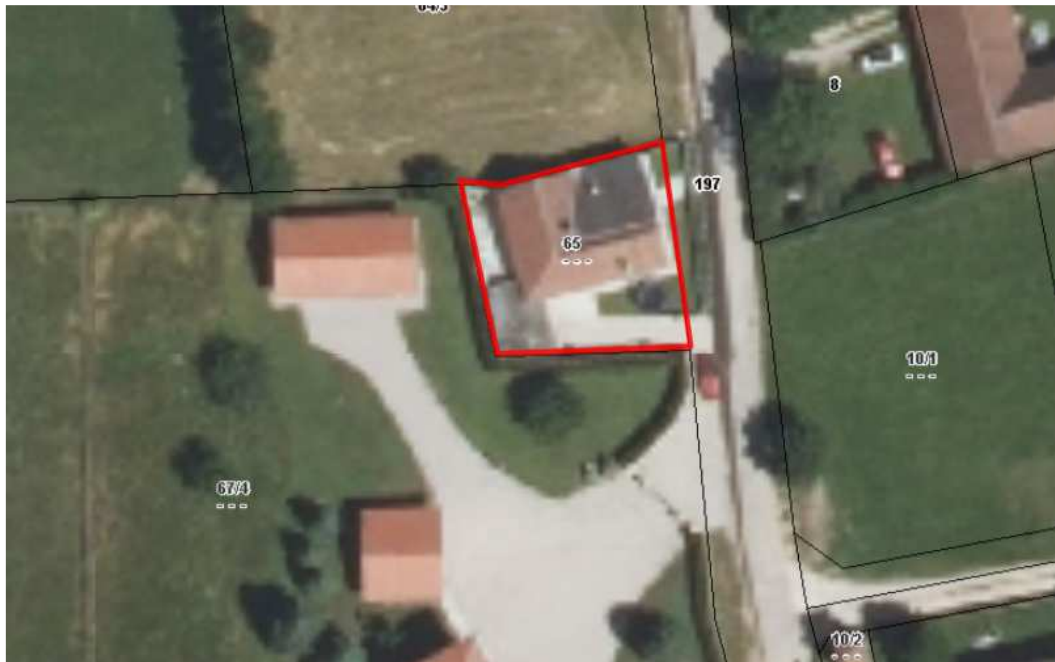


Lage gegenständlicher Liegenschaft auf Basis der ÖK

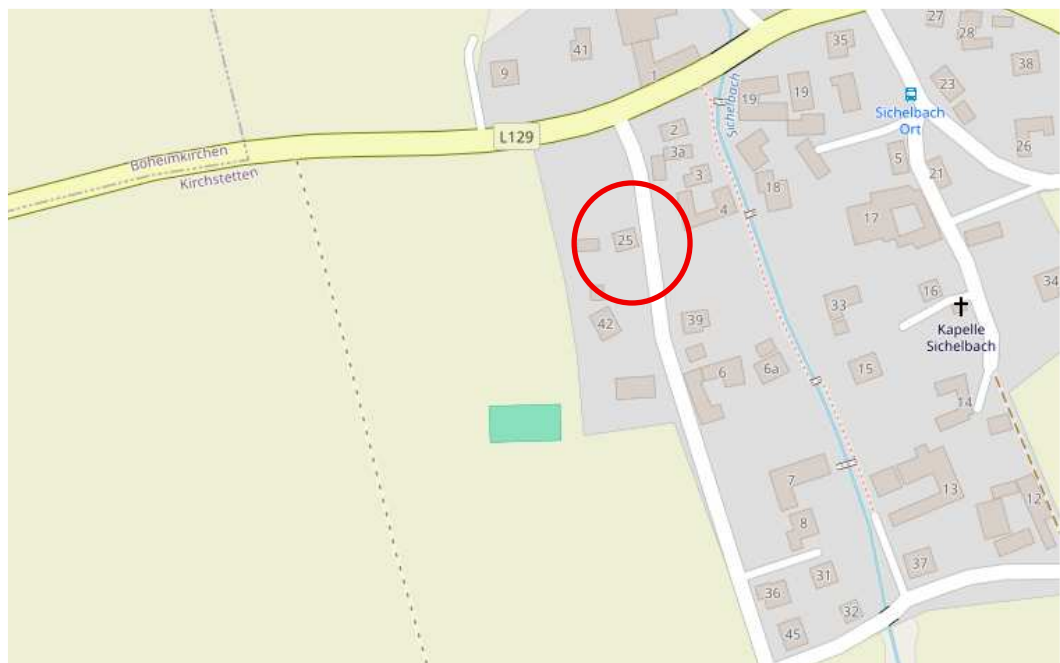
+ **Kleinräumige Lage:**

- **Lage zu Straßen, Kreuzungen**

Am westlichen Ortsrand von Sichelbach gelegen.



Lage der Liegenschaft auf Basis des digitalen Orthofotos



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

- **Infrastruktur**

Entfernungen (1 Mikroraster = 1.000 m)

Schulen und Kinder		Nahversorgung	
Kinderbetreuung	1156 m	Bäckereien	2603 m
Kindergärten	1241 m	Lebensmittel/Supermärkte	1516 m
Volksschulen	1515 m	Apotheken	2779 m
Sonderschulen	8075 m	Postämter	2767 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	2894 m		
Allgemeinbildende Höhere Schulen	7392 m	Sonstiges	
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	12678 m	Friseure und Frisiersalons	1614 m
		Drogerien	7580 m
Gesundheit		Banken und Sparkassen	2603 m
Ärzte für Allgemeinmedizin	1756 m	Polizei (Bund, Land, Bezirk)	3237 m
Altenheime	11174 m	Rechtsanwälte	2587 m
Rettungsdienste	3113 m	Tankstellen	2461 m

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

Ruhig / laut:

Gegebene Lärmbelastung, ausgehend von der ÖBB-Westbahnstrecke wie auch von der A1 - Westautobahn.

Parkplatzsituation:

Parkplätze sind auf der Liegenschaft und in unmittelbarer Umgebung des Objektes an öffentlichen Verkehrsflächen verfügbar.

Verkehrsanbindung:

Das überregionale Straßenverkehrsnetz über längere Anfahrtswege erreichbar. eine Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befindet sich östlich der Liegenschaft und ist ca. 5 Gehminuten (rund 350 m) entfernt.

Grüne Umgebung, Parkanlagen, Spielplätze:

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Verbauung der Umgebung:

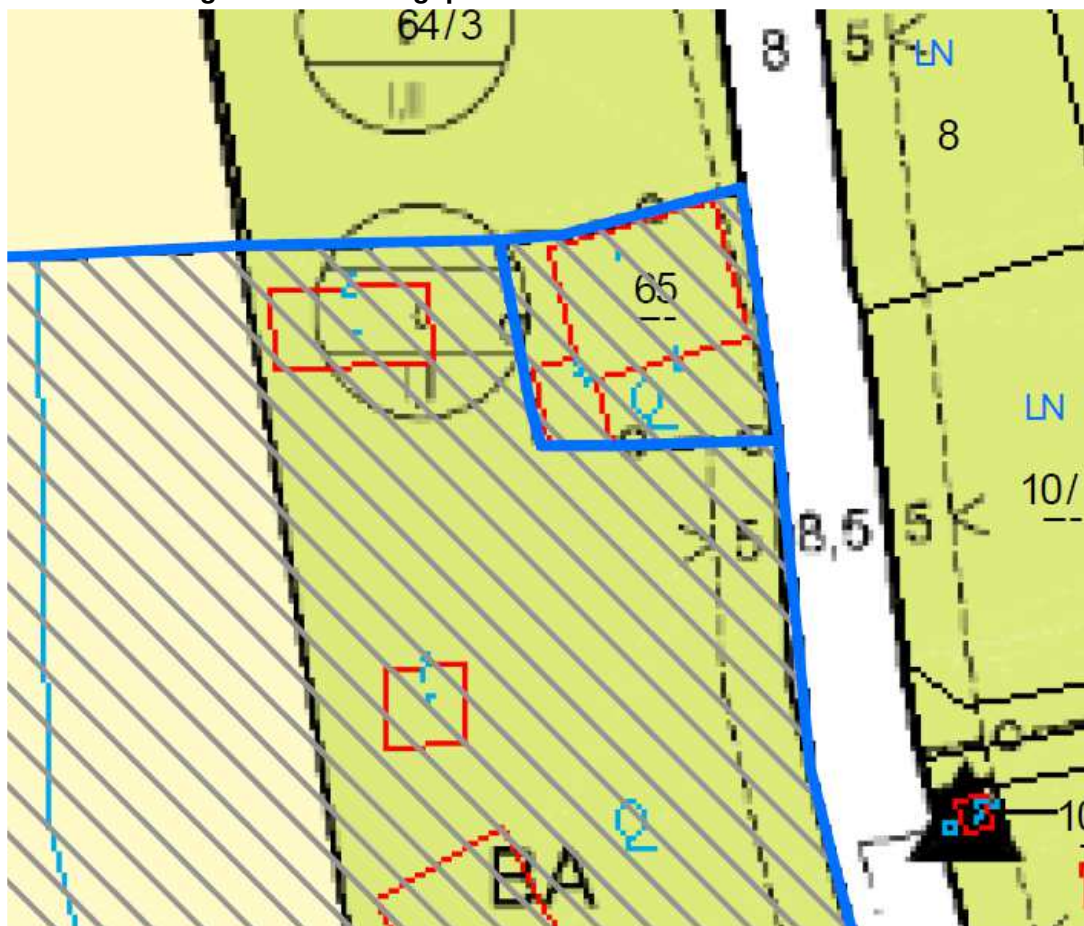
Die Grundstücke in der weiteren Umgebung sind überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie land- und forstwirtschaftlichen Hofstellen bebaut.

+ Demographische Daten:

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

Demographische Daten	Sichelbach	St. Pölten (Land)
Anzahl Einwohner mit Hauptwohnsitz	82	134.375
Anzahl der Staatsangehörigkeit in Österreich	96,34 %	89,67 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit in der EU	97,56 %	95,56 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit nicht in der EU	2,44 %	4,44 %
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich=100)	---	103,04

+ Flächenwidmung- und Bebauungsplan



Aktuell gültiger Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten

Widmung: Bauland-Agrargebiet (BA)

Bebauungsvorschriften:

Bebauungsdichte: -
Bebauungsweise: offen
Bebauungshöhe: I, II

+ Hochwasser, Gefahrenzone WLV, Schutzgebiete:

Hochwasser: im NÖ Atlas wie auch im HORA ist keine Hochwassergefährdung verzeichnet, jedoch ist im HORA-Pass betreffend den Oberflächenabfluss eine mittlere Gefährdung ausgewiesen (siehe Auszug aus dem HORA-Pass unter Punkt 5. Anhang)

Gefahrenzone WLV: keine

Schutzgebiete: keine

+ Anschlüsse:

- o Stromanschluss gegeben
- o Wasserversorgung: angeschlossen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz
- o Abwasserentsorgung: angeschlossen an das öffentliche Kanalsystem

+ Kontaminierung:

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

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

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

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

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,

- Altablagerungen und Altstandorte, die einer weiterführenden Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden, sowie
- als Altlasten ausgewiesene Flächen.

Keine der gegenständlichen Liegenschaften ist im Altlastenatlas eingetragen.

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

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

+ Freiflächen:

Freiflächen teilweise befestigt und teilweise begrünt.

3.2 Einfamilienhaus Sichelbach Nr. 25

3.2.1 Bebauung

Bei gegenständlicher Liegenschaft handelt es sich um ein Wohnhaus und eine angebaute Garage.

+ Wohnhaus

- ~ **Allgemeines:** Das Wohnhaus ist tlw. unterkellert und besteht aus einem Erdgeschoß. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.
- ~ **Baubewilligungen:**
 - Errichtung: Altbestand, keine Unterlagen seitens der Gemeinde übergeben
 - Zubau: GZ BAU 145/83 vom 24.05.1983
- ~ **Benützungsbewilligung/
Fertigstellung:**
 - Errichtung: Altbestand, keine Unterlagen seitens der Gemeinde übergeben
 - Zubau: GZ 456/1993 vom 31.01.1994
- ~ **Offene Bauaufträge:** Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin der Marktgemeinde Kirchstetten (E-Mail vom 14.01.2026) wurden sämtliche Bauaufträge fertiggestellt.
- ~ **Konstruktionen:** Massivbau
- ~ **Dach:** Holzdachstuhl, eingedeckt mit Betondachsteinen und gestrichene bzw. verzinkte Metallrinnen
- ~ **Fassaden:** Verputzt und gemalt, aufgemalte Fenster- und Türumrandungen
- ~ **Fenster/Terrassentüren:** Überwiegend einflügelige und zweiflügelige dreh- kippbare Kunststofffenster mit Isolierverglasung; beim Küchenfenster innenliegende Jalousien; tlw. Balkontüren
- ~ **Türen:**
 - Eingangstüre: Kunststofftüre mit eingearbeiteten Isolierglastafeln
 - Innentüren: Überwiegend Spanplattentüren, gestrichen, Stahlzargen; in die Küche ein Schiebetüre aus Glas; vor dem Heizraum eine Metalltüre, gestrichen (Brandschutztüre)
- ~ **Stiegenanlagen:**
 - Kellergeschoß: Führt eine einarmige massive Betonstiege, Stufen gestrichen, Wände und Decke verputzt und gemalt
 - Dachgeschoß: Klappbare Dachbodenstiege

- ~ **Heizung:** Ölzentralheizungsanlage
- ~ **Warmwasserbereitung:** Mit der Zentralheizungsanlage

~ **Geschoß und Raumbeschreibung**

Die räumliche Aufteilung der Zimmer stimmt nur teilweise mit den übergebenen Planunterlagen überein. Die bei der Befundaufnahme vorgefundene Raumaufteilung ist in der Skizze des Grundrisses unter Punkt 5 im Anhang dargestellt.

Kellergeschoß

Bestehend aus einem kleinen Vorraum, einer kleinen Waschküche, einem Technikraum und einem Kellerraum.

- o Böden: Kunststoffboden, Betonboden
- o Wände: Verputzt und gemalt
- o Decken: Verputzt und gemalt, Untersicht der Fertigteildecke sichtbar

Im Keller befindet sich auch die Wasseruhr für die Übernahme.

Die Versorgungsleitungen sind auf Putz verlegt.

Erdgeschoß

Bestehend aus einem Vorraum, einem Badezimmer, einer Küche, zwei Zimmer, einem WC und einem großen Wohnraum.

- o Böden: Kunststoffboden
- o Wände: Verputzt und gemalt, tlw. verflies und tlw. verputzt und gemalt
- o Decken: Verputzt und gemalt

Im Badezimmer sind eine einfach eingebaute Duschkabine und ein Waschbecken eingebaut.

Von einem Zimmer im Süden führt eine Türe auf einen kleinen Innenhof vor der Garageneinfahrt (diese Türe konnte anlässlich der Befundaufnahme nicht geöffnet werden).

Vom großen Wohnraum führt eine Türe auf einen kleinen, westseitig des Hauses gelegenen und mit Steinplatten befestigten Vorplatz. Von diesem aus ist auch der Zugang zur Garage möglich.

Dachgeschoß

Holzdachstuhl, vermutlich eine leichte Wärmedämmung, darauf Estrich betoniert.

+ Angebaute Garage

- ~ **Allgemeines:** Im Südwesten an das Wohnhaus angebaut und aus einem Erdgeschoß bestehen.
- ~ **Baubewilligungen:** GZ BAU 138/1979 vom 02.05.1979
- ~ **Benutzungsbewilligung/
Fertigstellungsmeldung:** keine von der Gemeinde übergeben
- ~ **Offene Bauaufträge:** Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin der Marktgemeinde Kirchstetten (E-Mail vom 14.01.2026) ist keine Benutzungsbewilligung vorliegend.
- ~ **Konstruktionen:** Massivbauweise
- ~ **Dach:** Flachdach
- ~ **Fassade** Verputzt und gemalt, aufgeputzte Torumrandungen
- ~ **Fenster:** Keine
- ~ **Türen/Tore:** zwei elektrisch betätigbare Sektionaltore
- ~ **Beschreibung:** Zweiflügeliges Metalltor, gestrichen, innenseits Betonboden, Wände und Decke verputzt und gemalt; die Zwischenwand wurde herausgenommen und das ist nunmehr ein Raum mit einer Türe eben auf die westseitig vorgelagerte Terrasse des Hauses.

+ Außenanlagen

~ Bauliche Außenanlagen

- Einfriedung. Überwiegend mit einem Streifenfundament mit kleiner aufgesetzter Mauer, darauf montiert ein massiver Metallzaun mit Sichtschutzbahnen und ein Einfahrtstor hin zur Garage
- Zugangsstiege: Mit Granitplatten befestigt
- Terrasse: Mit Granitplatten befestigt

~ Sonstige Außenanlagen

- Grünflächen: Sehr kleine, nicht gepflegte Grünfläche

3.2.2 Fotodokumentation

Wohnhaus

+ Außenansichten



Süd- und Ostfassade



Ostfassade



Südfassade Wohnhaus und Ostfassade
Garage

+ Innenansichten

Stiegenanlage



Stiegenanlage in das erste Obergeschoß

Kellergeschoß



Kellerraum mit Übernahmestation Wasser

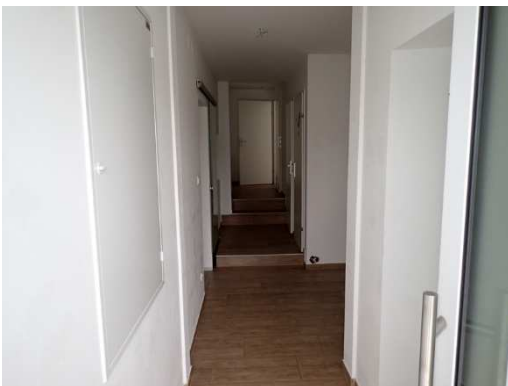


Kellerraum



Kellerraum

Erdgeschoß



Vorraum



Badezimmer



Küche



Zimmer



Großer Wohnraum



Abstellraum



Technikraum



Heizraum

Dachgeschoß



Dachraum

Angebaute Garage und Abstellraum

+ Außenansichten



Ostfassade

+ Innenansicht



Garage innenseits

Außenanlagen



Vorplatz im Westen



Grünfläche im Süden bei der Garage

3.2.3 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden

+ Bau- und Erhaltungszustand

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoß gegenständlichen Wohnhauses und die angebaute Garage befinden sich weitgehend in einem guten bzw. sehr guten Erhaltungszustand, Im Kellergeschoß und im Dachraum sind jedoch diverse Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich.

+ Ausbaumängel

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

+ Schäden

- In Technikraum im Keller sind tlw. Schimmelspuren vorhanden und es besteht ein Riss in der Außenmauer
- Der Dachraum ist tlw. sanierungsbedürftig

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

3.2.4 Bestandrechte

Zum Bewertungsstichtag war gegenständliches Objekt leerstehend, es wurden keine Bestandrechte bekannt gegeben.

3.2.5 Nutzflächen

Objekt	Gebäudeteil	Bruttogrund- fläche (m²)	UF*)	Nutzfläche (m²)	
				Wohnung	sonstige
Wohnhaus					
KG	Abstellräume				23,59
EG	Vorraum, Küche, div. Zimmer, Bad, WC etc.	127,31	0,80	101,84	
DG	nicht ausgebaut, begehbar	95,30	0,90		85,77
angebaute Garage					
EG	Garage, Abstellraum				31,80
Summe				101,84	141,16

UF*) Der Umrechnungsfaktor von Bruttogrundfläche auf Nutzfläche wurde gutachtlich unter Berücksichtigung der allenfalls vorhandenen Pläne, der Grundrissgestaltung und der Stärke des aufgehenden Mauerwerkes festgelegt.

3.2.6 Zubehör

Pos. Nr.	Gegenstand	Marke	Beschreibung
Erdgeschoß			
Küche			
1	Einbauküche		Korpus überwiegend Kunststoff, Kunststoffladen, Kunststoff beschichtete Arbeitsplatte, mehrere Hängekästchen, zwei Hochschränke, deutliche Gebrauchsspuren, ca. 10 Jahre alt
2	Einbaugeräte		
	~ ein Tiefkühlschrank		
	~ ein Kühlschrank		
	~ ein Ceranfeld		Vierflammig
	~ ein Dunstabzug	ORANIA	
	~ ein Backrohr	IGNIS	



Einbauküche samt Einbaugeräten

3.3 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide

3.3.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

+ Auskunft des Finanzamtes

~ Einheitswertbescheid zum 01.01.2023

Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

EWAZ: 29 060-2-0102/6

Grundbuch/Katastralgemeinde 19749 Sichelbach EZ 25

Zurechnung des Einheitswertes:

Reiterer Christian Karl, geb. 01.02.1968

Anteil 1/1: € 7.703,32

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert € 7.703,32 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert € 5.741,15 Euro.

Grundsteuermessbetrag € 5,88

3.3.2 Abgabenbescheide

+ Bescheide Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Krems

~ Abgabenbescheid Abfallwirtschaftsgebühr, gültig ab 01.01.2024 € 234,00

~ Abgabenbescheid Kanalbenützungsgeb., gültig 01.01.2025 € 426,14

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

3.4 Vergleichspreise

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

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
gewidmetes Bauland (BA, BW) - unbebaut															
1	Neulengbach	417	2025	14.02.2025	19563	Reith	43	19563 - 340/1	678	Plosdorf 78a 3071 Böheimkirchen	118,00	80.004	Klanert	Krasniqi Kuci	BW; unmittelbar neben der Autobahn
2	Neulengbach	271	2024	22.01.2024	19412	Böheimkirchen	645	19412 - 309/13	1.585	Wolfsberggasse 3071 Böheimkirchen	85,00	134.725	Schafranek	NÖ gem. Baugenossensch.	BW; großes Gst.
3	Neulengbach	2378	2024	09.10.2024	19412	Böheimkirchen	721	19412 - 387/12	726	Wolfsberggasse 9 3071 Böheimkirchen	172,18	125.000	Winter	Kubat Kubat	BW
4	Neulengbach	1690	2024	22.07.2024	19743	Paltram	63	19743 - 120/1	1.367	Weißes Kreuz 16 3062 Totzenbach	113,39	155.000	Pawlitisch	Chervat Tötzl	BW; Gst. ist aufgeschlossen
5	Neulengbach	1434	2023	12.05.2023	19563	Reith	181	19563 - 505/3	639	Plosdorf 3071 Böheimkirchen	203,44	130.000	Schluckerua	Loshaj Loshaj	BW
6	Neulengbach	2460	2025	08.10.2025	19428	Dürnhag	16	19428 - 7/1	880	Dürnhag 3071 Furth	144,32	127.000	Hinterndorfer	Yildiz	BW; DB Abwasserbeseitigung; Gst. ist aufgeschlossen
7	Neulengbach	2764	2023	09.05.2023	19741	Ollersbach	256	19741 - 15/11	950	Hauptstraße 77 3061 Ollersbach	180,00	171.000	Hofer	Thaqi	BW; Konkurs/Verlassenschaft
8	Neulengbach	2763	2023	09.05.2023	19741	Ollersbach	266	19741 - 15/12	1.064	Hauptstraße 77 3061 Ollersbach	179,98	191.500	Hofer	THAQIBAU GmbH	BW; Konkurs/Verlassenschaft
9	Neulengbach	1972	2024	02.08.2024	19740	Oberwolfsbach	64	19740 - 85/5	1.000	Oberwolfsbach 3062 Oberwolfsb.	80,00	80.000	Carhuallan-qie Baldeon	Chahrour	BW
10	Neulengbach	1407	2025	23.05.2025	19573	Schildberg	137	19573 - 469/1	871	Schildberg 3071 Schildberg	115,73	100.800	Krejci	Hofbauer Hofbauer	BA
11	Neulengbach	1889	2023	13.07.2023	19495	Kasten	1181	19495 - 36/13	756	Kasten 78 3072 Kasten bei B.	81,60	51.408	Gemeinde Kasten	Haftner	BA-A1; Kaufpreis € 68.-/m²; Nachbesserung bei Nichteinhaltung der Baufrist € 13,60/m²
gewidmetes Bauland (BA, BW) - überwiegend mit Einfamilienhäuser bebaut															
12	Neulengbach	2896	2021	29.07.2021	19759	Waasen	28	19759 - 93/2	1.747	Klein Auberg 4 3062 Kirchstetten	-	405.000	Schwarz-Saini	Mayer-Steiniger	BauFlGeb: 174 m²
13	Neulengbach	3040	2022	29.04.2022	19412	Böheimkirchen	773	19412 - 81/13	877	Josef-Bauerstraße 7 3071 Böheimkirchen	-	320.000	Zeitlhofer Zeitlhofer ua	Fuchs Fallmann	sanierungsbedürftiges EFH

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
14	Neulengbach	2039	2021	23.04.2021	19730	Kirchstetten	11	19730 - 69	1.422	Hinterholzstraße 4 3062 Kirchstetten	-	260.000	Grabner	Kabashi Kabashi	BauFlGeb: 277 m²; Widmung: BA
15	Neulengbach	1928	2024	20.08.2024	19412	Böheimkirchen	572	19412 - 476/10	1.223	Altbachstraße 16 3071 Böheimkirchen	-	360.000	Tschernitz	Schiman Schwab	BauFlGeb: 174 m²
16	Neulengbach	91	2022	12.08.2021	19412	Böheimkirchen	1243	19412 - 218/1	862	Hochfeldstraße 19 3071 Böheimkirchen	-	184.000	Krömer	Popalzai Rahimi	BauFlGeb: 132 m²; sehr stark sanierungsbedürftig
17	Neulengbach	2579	2023	08.09.2023	19743	Paltram	69	19743 - 13/1	1.130	Paltram 26 3062 Paltram	-	250.000	Wagner	Sanchez Herrera	BauFlGeb: 147 m²; Auslandstransaktion
18	Neulengbach	2133	2025	27.08.2025	19730	Kirchstetten	356	19730 - 619 19730 - 620	796	Pettenau 10 3062 Pettenau	-	95.000	Kittel	Chlepkow Chlepkow	BauFlGeb: 198 m²; Auslandstransaktion
19	Neulengbach	1939	2021	11.06.2021	19730	Kirchstetten	478	19730 - 234	341	Bahnstraße 6 3062 Kirchstetten	-	170.000	Breitner Breitner	pueri mei gmbh	BauFlGeb: 107 m²; Widmung: Bauland
20	Neulengbach	3111	2022	24.06.2022	19755	Totzenbach	56	19755 - 389/1 19755 - 390	7.572	Fuchsberg 3062 Fuchsberg	-	60.000	Gruber	Huber	BauFlGeb: 51 m²; Widmung: BA
21	Neulengbach	1297	2021	08.04.2021	19730	Kirchstetten	502	19730 - 416/4	1.487	Hinterholz 53 3062 Hinterholz	-	425.000	HFB BauGmbH	Molnarova	Anteile: 538/972; Garten; PKW; Auslandstransaktion
22	Neulengbach	2409	2021	26.05.2021	19730	Kirchstetten	165	19730 - 417/1	1.392	Hinterholz 42 3062 Hinterholz	-	395.000	Enzinger	Hraby Buchberger	BauFlGeb: 154 m²; neugebildetes Gst.
gewidmetes Bauland (BA, BW) - überwiegend mit Luxusimmobilien bebaut															
23	St. Pölten	7649	2021	16.11.2021	19544	St. Pölten	2712	19544 - .2092 19544 - 328/6	1.094	Dr. Theodor Körner Str. 15, St. Pölten	-	900.000	Schwarz ua	Schweiger ua	BauFlGeb: 188 m²
24	Neulengbach	1510	2022	12.05.2022	19702	Altlangbach	817	19702 - 1892/9	2.804	Farnweg 3 3033 Altlangbach	-	1.500.000	Huppmann Vondru	Giningen	NutzFl: 248 m²; Terrassen; inkl. Gartenschuppen, Pool
25	Tulln	6551	2021	10.09.2021	20179	Sieghartskirchen	1348	20179 - 880/4	2.362	Gerersdorferstr. 24, 3443 Sieghartskirch.	-	1.150.000	Catulli Catulli	Felix	BauFlGeb: 350 m²; Keller ; PKW; Preis inkl. Inventar
26	Tulln	8319	2021	07.12.2021	20149	Michelhausen	189	20149 - 518/11	1.809	Wienerstraße 24 3451 Michelhausen	-	709.000	Resch Resch	GP Ground Control GmbH	BauFlGeb: 226 m²
27	Tulln	7313	2021	13.04.2021	20164	Pixendorf	18	20164 - .4 20164 - 9, 10	2.998	Mayerhofstraße 13 3441 Pixendorf	-	700.000	Wolf	Grobmüller Grobmüller	BauFlGeb: 698 m²
28	Tulln	4471	2021	18.06.2021	20173	Ried am Riederberg	329	20173 - 475/21	3.102	Kirchenstraße 33 3004 Ried am R.	-	899.000	Seitner-Forster	El Kashef	NutzFl: 240 m²; Indoor- u. Outdoorpool, Sauna, Poolhaus

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften - Grünland (Glf)															
29	Neulengbach	2362	2024	17.05.2024	19563	Reith	7	19563 - 698	7.827		12,00	93.924	Kamer	Schafranek Schafranek	quadratischer Acker; DB Datenleitung
30	Neulengbach	224	2024	18.10.2023	19506	Lanzendorf bei B.	2	19506 - 166/1 19506 - 299 ua	14.836		4,50	66.762	Schoisengeier	Hack	Ackerflächen; Gst. 299, 300, 301 ist Feldrain/Wiese
31	Neulengbach	3483	2022	06.09.2022	19506	Lanzendorf bei B.	175	19506 - 524	6.580		8,00	52.640	Mayer	Hell	rechteckiger Acker
32	Neulengbach	88	2023	21.10.2022	19563	Reith	17	19563 - 726/1	14.559		12,00	174.708	Kübel Kübel	Serlath Serlath	rechteckiger Acker
33	Neulengbach	3655	2022	06.09.2022	19506	Lanzendorf bei B.	25	19506 - 471	14.462		8,00	115.696	Bürgmayr	Hell	rechteckiger Acker
34	Neulengbach	1194	2022	10.01.2022	19563	Reith	42	19563 - 374	6.729		5,94	40.000	Priesching	Hell	schmäler länglicher Acker
35	Neulengbach	555	2025	19.12.2024	19563	Reith	95	19563 - 321/1	912		10,96	10.000	Klanert	Hell	kleines Ackerstück
36	Neulengbach	2683	2023	03.11.2023	19576	Siebenhirten	66	19576 - 510	2.749		15,50	42.610	Eisenreich	Gemeinde Böheimkirchen	kleiner Acker mit schrägem Vorgewinde im Osten
37	Neulengbach	1206	2021	25.01.2021	19576	Siebenhirten	62	19576 - 487	8.046		12,43	100.000	Umgeher	Ambichl	schmäler länglicher Acker
38	Neulengbach	771	2025	13.01.2025	19412	Böheimkirchen	722	19412 - 804/3 19412 - 981 ua	10.262		9,74	100.000	Winter	Winter Winter	L- förmiger Acker; Gst. 804/3 ist Wiese
39	Neulengbach	981	2023	22.03.2023	19481	Hinterberg	70	19481 - 478 19481 - 479 ua	2.190		2,05	4.500	Gerstmaier	Reichmann	Gst. 479 ist Wiese + 2 kleine Ackerstücke
40	Neulengbach	2835	2025	14.11.2025	19481	Hinterberg	70	19481 - 721/1	1.066		3,00	3.198	Gerstmaier	Dettelbacher Dettelbacher	unförmiges kleines Ackerstück
41	Neulengbach	2603	2024	28.05.2024	19744	Pettenau	15	19744 - 53/2	17.357		8,64	150.000	Schabschneider	Gfatter Gfatter	rechteckiges Ackerstück
42	Neulengbach	2713	2025	25.08.2025	19707	Doppel	13	19707 - 136	34.446		8,56	295.000	Kieslinger	Weber	schöner großer Acker
43	Neulengbach	2644	2025	30.07.2025	19707	Doppel	13	19707 - 87 19707 - 99 ua	45.431		9,14	415.058	Kieslinger	Wecer	Ackerstücke
44	Neulengbach	1903	2023	25.07.2023	19759	Waasen	128	19759 - 85/6 19759 - 85/7	1.691		8,00	13.528	ÖKO Immobilien	Schwarz Schwarz	rechteckiges Wiesenstück

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
45	Neulengbach	2410	2024	21.10.2024	19759	Waasen	128	19759 - 85/1	2.316		2,00	4.632	ÖKO Immobilien	Schwarz Schwarz	unförmiges Wiesenstück
46	Neulengbach	3220	2021	18.10.2021	19591	Untertiefenbach	1	19591 - 139	21.505		11,21	241.000	Hayden Hayden,	Primixl	schönes großes Ackerstück
47	Neulengbach	589	2024	12.04.2023	19424	Dorfern	2	19424 - 256	8.321		6,01	50.000	Krumböck	Posch Posch	schöner Acker; DB Rohrleitungen
48	Neulengbach	114	2024	28.12.2023	19447	Furth bei Außerk.	58	19447 - 109/1	1.403		2,28	3.200	Dufke	Fleischl Fleischl	unförmiges Wiesenstück
49	Neulengbach	1776	2021	03.05.2021	19611	Weisching	423	19611 - 994 19611 - 995	25.723		11,47	295.000	Brader	Harm Harm	schöne große Ackerstücke
50	Neulengbach	2044	2021	18.05.2021	19611	Weisching	145	19611 - 356/1	3.410		5,87	20.000	Matzinger	Strohmayer	unförmiger Acker
51	Neulengbach	1504	2024	01.03.2024	19620	Wiesen	17	19620 - 751	21.623		7,86	170.000	Winkler	Scheriau Scheriau	schöner großer quadratischer Acker

4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)

4.1 Allgemeines

+ Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

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

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

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

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

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

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

+ Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

Für die Bewertung von **unbebauten Liegenschaften** ist das **Vergleichswertverfahren**, das bevorzugte Wertermittlungsverfahren. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt, und deshalb oft schwierig abzuleitende Marktanpassungen entfallen können. Weiters genießt das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften in der Regel die höchste Akzeptanz. Deswegen wird folgend der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren, bzw. aus Ableitungen davon ermittelt.

+ Beurteilung der Lage

Zur Beurteilung und Klassifizierung der Lage werden folgende Kriterien herangezogen:

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

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

4.2 Einfamilienhaus Sichelbach Nr. 25

4.2.1 Sachwert

~ BODENWERT

Flächenwidmung: Bauland Agrargebiet (BA)

~ Bauland Agrargebiet (BA)

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

~ gesamte Stichprobe

Id	Datum	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	€ je m²	Anm.	Zu- und Abschläge					korr. Preis in € je m²
								Lage	Valor.	Größe	Konfig.	Sonst.	
gewidmetes Bauland (BW, BA) - unbebaut													
1	14.02.2025	Reith	43	19563 - 340/1	678	118,00	BW; unmittelbar neben Autobahn	0%	7,16%	0%	0%	5%	132,77
2	22.01.2024	Böheim- kirchen	645	19412 - 309/13	1 585	85,00	BW, großes Gst.	-5%	14,89%	5%	0%	0%	97,42
3	09.10.2024	Böheim- kirchen	721	19412 - 387/12	726	172,18	BW	-5%	9,70%	0%	0%	0%	179,44
4	22.07.2024	Paltram	63	19743 - 120/1	1 367	113,39	BW; Gst. ist aufgeschlossen	2%	11,27%	5%	0%	-20%	108,10
5	12.05.2023	Reith	181	19563 - 505/3	639	203,44	BW	0%	19,96%	0%	0%	0%	244,06
6	08.10.2025	Dürnhag	16	19428 - 7/1	880	144,32	BW; DB ; Gst. ist	0%	2,47%	0%	0%	-15%	125,70
7	09.05.2023	Ollersbach	256	19741 - 15/11	950	180,00	BW; Verlassenschaft	0%	20,02%	0%	0%	0%	216,04
8	09.05.2023	Ollersbach	266	19741 - 15/12	1 064	179,98	BW; Verlassenschaft	0%	20,02%	0%	0%	0%	216,02
9	02.08.2024	Oberwolfs- bach	64	19740 - 85/5	1 000	80,00	BW	5%	11,06%	0%	0%	0%	93,29
10	23.05.2025	Schildberg	137	19573 - 469/1	871	115,73	BA	0%	5,21%	0%	0%	0%	121,76
11	13.07.2023	Kasten	1181	19495 - 36/13	756	81,60	BA-A1	5%	18,73%	0%	0%	0%	101,73

Valorisierung in Anlehnung an Immobilienpreisspiegel; Bezirk: St. Pölten (Land)
Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser - gute bis sehr gute Wohnlage

Mittelwert: 148,76
Mittelwert - gerundet: 149,00

Preis IPS 2025 € 128,79 je m²
Preis IPS 2023 € 111,95 je m²
Jahre , 2
mittlere Preissteigerung p.a. 7,3%
Bewertungsstichtag 09.02.2026

ausreißerverdächtige Werte (MW-/±35%)

Mittelwert -35% 96,85
Mittelwert +35% 201,15
Ausreißer

~ verbesserte Stichprobe

Id	Datum	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	€ je m²	Anm.	Zu- und Abschläge					korr. Preis in € je m²
								Lage	Valor.	Größe	Konfig.	Sonst.	
gewidmetes Bauland (BW, BA) - unbebaut													
1	14.02.2025	Reith	43	19563 - 340/1	678	118,00	BW; unmittelbar neben Autobahn	0%	7,16%	0%	0%	5%	132,77
2	22.01.2024	Böheim- kirchen	645	19412 - 309/13	1 585	85,00	BW, großes Gst.	-5%	14,89%	5%	0%	0%	97,42
3	09.10.2024	Böheim- kirchen	721	19412 - 387/12	726	172,18	BW	-5%	9,70%	0%	0%	0%	179,44
4	22.07.2024	Paltram	63	19743 - 120/1	1 367	113,39	BW; Gst. ist aufgeschlossen	2%	11,27%	0%	0%	-20%	102,96
6	08.10.2025	Dürnhag	16	19428 - 7/1	880	144,32	BW; DB ; Gst. ist	0%	2,47%	0%	0%	-15%	125,70
10	23.05.2025	Schildberg	137	19573 - 469/1	871	115,73	BA	0%	5,21%	0%	0%	0%	121,76
11	13.07.2023	Kasten	1181	19495 - 36/13	756	81,60	BA-A1	5%	18,73%	0%	0%	0%	101,73

Valorisierung in Anlehnung an Immobilienpreisspiegel; Bezirk: St. Pölten (Land)
Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser - gute Wohnlage

Mittelwert: 123,11
Mittelwert - gerundet: 123,00

Preis IPS 2025 € 128,79 je m²
Preis IPS 2023 € 111,95 je m²
Jahre , 2
mittlere Preissteigerung p.a. 7,3%
Bewertungstichtag 09.02.2026

Der Mittelwert der mittels Zu- und Abschlägen angepassten Vergleichswerte für gewidmetes Bauland (BW) errechnet sich (siehe Auwertung) gerundet mit € 123,00 je m². Demnach wird der Wert des Baulandes (BA) gegenständlich gerundet mit **€ 123,00 je m²** angesetzt.

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

~ **Bodenwert - Bauland (BA)**

KG 19749 Sichelbach EZ 25

Tv Gst.Nr. 65 314 m²

Summe 314 m²

Wert in € / m²: € 123,00 € 38.622

~ **Zuschlag für vorhandene Aufschließung**

Diese berechnen sich nach der Formel:

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

Bauplatzfläche m² (BF): 314

Einheitssatz (ES): € 750,00

Bauklassenkoeffizient (BKK): 1,00

Aufschließungskosten (A): € 13.290

BODENWERT

€ 51.912

~ BAUWERT

> Normalherstellungskosten (NHK)

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

Preisbasis	BPI 2020
I.Qu. 2025	135,5
III.Qu. 2025	136,8
Steig.-Fak.	1,0096

Normalherstellungskosten € je m² Nutzfläche

	Preisbasis	NHK-netto veröffentl.	NHK-brutto veröffentl.	NHK-brutto valor.
Wohngeschosse	I.Qu. 2025		2.900	
Ausstattungsqualität: normal				
Zuschlag für überdurchschnittliche Raumhöhen	0%			
Berichtigung - Objektgröße	10%			
Stadt-Land-Gefälle	-10%			
angepasster Wert			2.871	2.899

> Herstellungskosten (HK)

Normalherstellungskosten des gegenständlichen Objektes berichtigt um Teilabweichungen

- Berücksichtigung der Teilabweichungen

Obj.	Begründung d. Abweichung	NHK €/m²	%	HK €/m²
Wohnräume - EG, einfach		2.899	-10,0%	2.609
Kellerräume, einfach, sehr niedrig; 35% des Wohngeschosses		2.899	-65,0%	1.014
Dachraum, nicht ausgebaut; 15% des Wohngeschosses		2.899	-85,0%	435
Garage, sehr einfach; 35% des Wohngeschosses		2.899	-65,0%	1.014

> Herstellungswert (Neubauwert)

Herstellungskosten mal Bruttorauminhalt abzüglich Ausbaumängel

Obj.	Gebäudeteil	Nutzfläche (m²)	HK €/ m²	HW € gesamt
Wohnhaus				
KG	Abstellräume	23,59	1.014	23.932
EG	Vorraum, Küche, div. Zimmer, Bad, WC etc.	101,84	2.609	265.679
DG	nicht ausgebaut, begehbar	85,77	435	37.291
angebaute Garage				
EG	Garage, Abstellraum	31,80	1.014	32.261
vorläufiger Herstellungswert - gesamt				€ 359.163

- Berücksichtigung des besonderen Ausbaues und der Ausbaumängel

besonderer Ausbau:	
keiner	€ 0
Ausbaumängel:	
keine gesondert angesetzt, bei Wertminderung wegen Mängel und Schäden berücksichtigt	€ 0
Herstellungswert (Neubauwert)	€ 359.163

> gekürzter Herstellungswert

Herstellungswert abzüglich Wertminderung durch Mängel und Schäden

- Wertminderung wegen Mängel und Schäden

Sanierung/Überarbeitung - Kellergeschoss	23,59 m ²	á € 500,00	11.795
Sanierung/Überarbeitung - Dachgeschoss	85,77 m ²	á € 250,00	21.443
Wertminderung wegen Mängel und Schäden - gesamt			-€ 33.238
gekürzter Herstellungswert			€ 325.926

> Gebäude - Sachwert

gekürzter Herstellungswert abzüglich der gemeinsamen technischen Wertminderung

- Alterswertminderung (linear)

Bewertungsjahr	2026
Baujahr	Baujahr verm. um 1900, diverse. Zubauten über die Jahre 1955, 1980, 1994, Renovierung verm. zwischen 2005-2015
gewöhnliche Nutzungsdauer (J.)	80
Aufgrund der gegebenen Baumaterialien, des Zustandes der tragenden Bauteile und des guten Erhaltungszustandes sowie der Nutzungsmöglichkeit gegenständlichen Objektes wird die Restnutzungsdauer (RND) in Anlehnung an die Nutzungsfaktoren nach SEISER (2020) wie folgt angesetzt:	30
angesetztes Alter (J.)	50
relatives Alter	0,6250
Restwert (RW)	0,3750
Alterswertminderung - linear	-62,50%
Wertminderung wegen Alters	-€ 203.704
Gebäude - Sachwert	€ 122.222

> Gebäudewert

Gebäude-Sachwert abzüglich umgehend zu behebender Schäden / Kosten und wirtschaftlicher Wertminderung

- Kosten der umgehend anfallende Kosten

keine 0

- Wirtschaftliche Wertminderung

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

keine 0

Gebäudewert - Objekte € 122.222

> Wert der baulichen Außenanlagen

Einfriedungen, Terrasse, div. Befestigungen etc.

Diese werden abgeleitet aus Vergleichsobjekten pauschal angesetzt

3,0% Zeitwert des Wohnhauses also von € 122.222

Wert der baulichen Außenanlagen € 3.667

BAUWERT

Gebäudewert und Wert der baulichen Außenanlagen ergibt den Bauwert

Gebäudewert - Objekte € 122.222

Wert der baulichen Außenanlagen € 3.667

BAUWERT € 125.889

~ WERT DER SO. ANLAGEN

keine weiteren so. Anlagen € 0

WERT DER SO. ANLAGEN € 0

~ SACHWERT

Bodenwert € 51.912

Bauwert € 125.889

Wert der so. Anlagen € 0

Sachwert gesamt € 177.801

4.2.2 Lastenfreien Verkehrswert

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

~ Beurteilung der Marktgängigkeit/Marktanpassung:

Gegenständliches Objekt liegt am westlichen Ortsrand von Sichelbach, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Neben der Beurteilung der Marktgängigkeit sind für den Ansatz der Marktanpassung insbesondere folgende Merkmale von Bedeutung:

- + Lage am Ortsrand
- gegebene Lärmbelastung, ausgehend von Westbahnstrecke und der A1 Westautobahn
- +/- leicht überdurchschnittliche Kaufkraft
- + / - mittlerer Bodenwert
- schlechte Infrastruktur, für Besorgungen des tägl. Lebens ist ein PKW erforderlich
- kleines, wenig attraktiver Wohnhaus
- sehr kleines Grundstück, nur sehr kleine Grünfläche
- Ölheizung

Abgeleitet aus diesen Eigenschaften kann die Marktgängigkeit gegenständlicher Objekte als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden.

Daraus abgeleitet und unter Berücksichtigung der gegebenen Nachfrage nach vergleichbaren Objekten in gegenständlicher Region kann zusammengefasst beim gegenständlichen Sachwert von € 177.801,00 die Marktanpassung mit einem Abschlag von 5 % festgesetzt werden.

~ Lastenfreier Verkehrswert

Der lastenfreie Verkehrswert errechnet sich daher wie folgt:

Sachwert		€ 177.801
Marktanpassungsabschlag	-5% vom Sachwert	-€ 8.890
Verkehrswert		€ 168.911
Verkehrswert - (gerundet)		€ 169.000

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

4.2.3 Verkehrswert

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

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

Seitens des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk St. Pölten waren zum 11.03.2026 Gebühren, ohne Berücksichtigung der Grundsteuer, in der Höhe von € 993,74 offen (Zusammenstellung siehe unter Punkt 5 Anhang).

Der Verkehrswert errechnet sich demnach wie folgt:

Liegenschaft - KG 19749 Sichelbach EZZ 87, 78		
Lastenfreier Verkehrswert	€	€ 169.000,00
Abzüglich offener Forderungen mit dinglicher Wirkung (Stand 11.03.2026), ohne Grundsteuer	- €	€ 993,74
geldlastenfreier Verkehrswert	€	€ 168.006,26
Verkehrswert – gerundet	€	168.000,00

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

4.3 Zubehör

Pos. Nr.	Gegenstand	Marke	EURO
Erdgeschoß			
Küche			
1	Einbauküche		€ 400,00
2	Einbaugeräte		€ 100,00
Gesamtsumme			€ 500,00
Wert Zubehör, 1/1 Anteil			€ 500,00

4.4 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der **Verkehrswert** der unten genannten Liegenschaft zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 09.02.2026

Einfamilienhaus
3062 Sichelbach Nr. 25
KG 19749 Sichelbach EZ 25 B-LNr. 7 1/1 Anteil

Verkehrswert (gerundet)	€	168.000,00
Verkehrswert - Zubehör	€	500,00

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

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

Anmerkungen:

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

Oberfucha, am 12.03.2026



DI Gerhard Josef MAIER, MRICS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyor
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung; CIS-IMMOZERT

5. Anhang

- + Grundbuchsauszüge, Abfragedatum: 18.09.2025
- + Grundrisse
- + HORA-Pass
- + Auskunft des Finanzamtes: EW-Bescheid und Grundsteuermessbetrag
- + Gemeindeverband: Abgabenbescheide
- + Gemeindeverband: Rückstandsausweis
- + Auszug aus dem Altlastenportal

Grundbuchsauszug

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19749 Sichelbach
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

EINLAGEZAHL 25

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***

Letzte TZ 1044/2025
Plombe 1857/2025
Plombe 2084/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
65	G GST-Fläche	314	
	Bauf.(10)	169	
	Gärten(10)	145	Sichelbach 25

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

7 ANTEIL: 1/1
Christian Reiterer
GEB: 1968-02-01 ADR: Lamberg 11, Wies 8551
a 1079/2023 IM RANG 1610/2022 Schenkungsvertrag 2022-05-19 Eigentumsrecht
b gelöscht

***** C *****

- 1 a 1079/2023
FRUCHTGENUSSRECHT gem. § 4 Schenkungsvertrag 2022-05-19
für Monika Mardetschläger geb 1954-06-21
- b 1365/2024 VORRANG von LNR 3 vor 1
- 3 a 1365/2024 Pfandurkunde 2024-06-17
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
- b 1365/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 87 KG 19749 Sichelbach C-LNR 3
EZ 78 KG 19749 Sichelbach C-LNR 18
EZ 25 KG 19749 Sichelbach C-LNR 3
EZ 173 KG 01203 Hacking C-LNR 46
- c 1365/2024 VORRANG von LNR 3 vor 1
- 4 a 2041/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1824/2024)
Notariatsakt 2023-02-06
PFANDRECHT
vollstr. EUR 2.000.000,--
8,830 % Z pro J aus EUR 3.769.785,46 seit 2023-01-01,
Kosten EUR 32.471,88 für
Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
(BG Hietzing, 13 E 1775/24b)

b 2041/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1824/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 173 KG 01203 Hacking
EZ 737 741 742 je KG 55124 St. Johann im Pongau
EZ 25 78 87 je KG 19749 Sichelbach
5. gelöscht

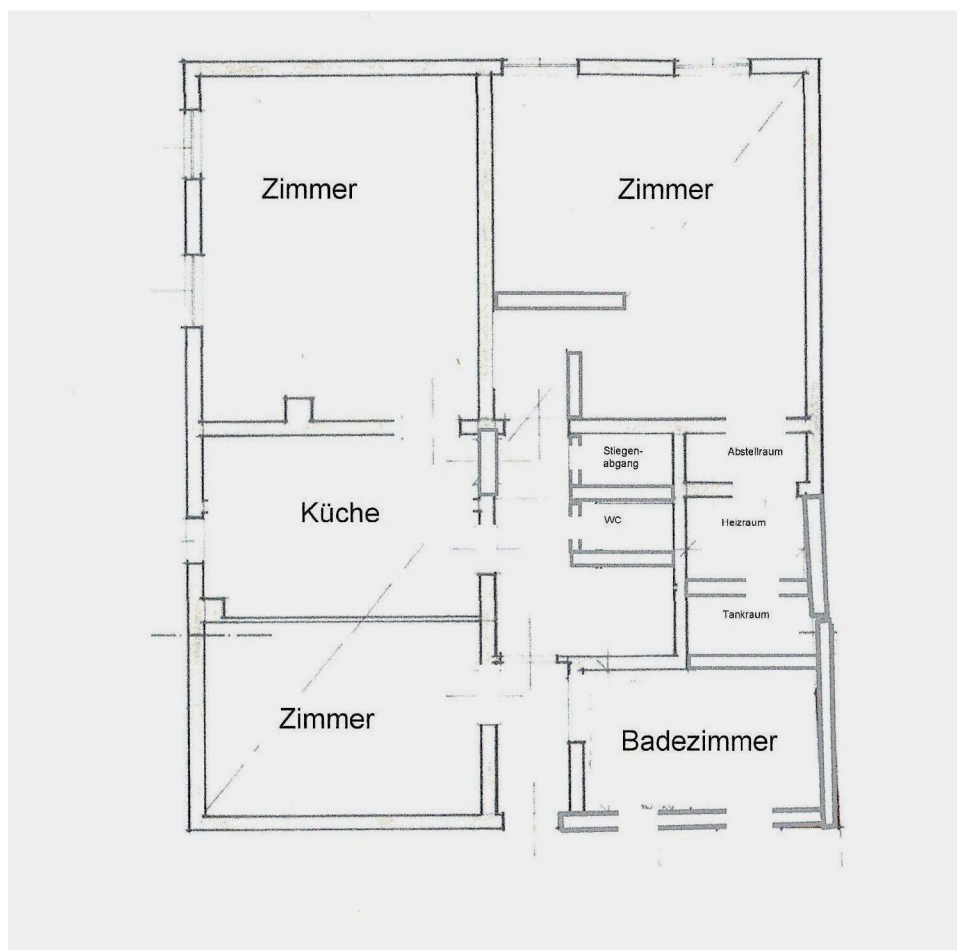
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

18.09.2025 12:18:08

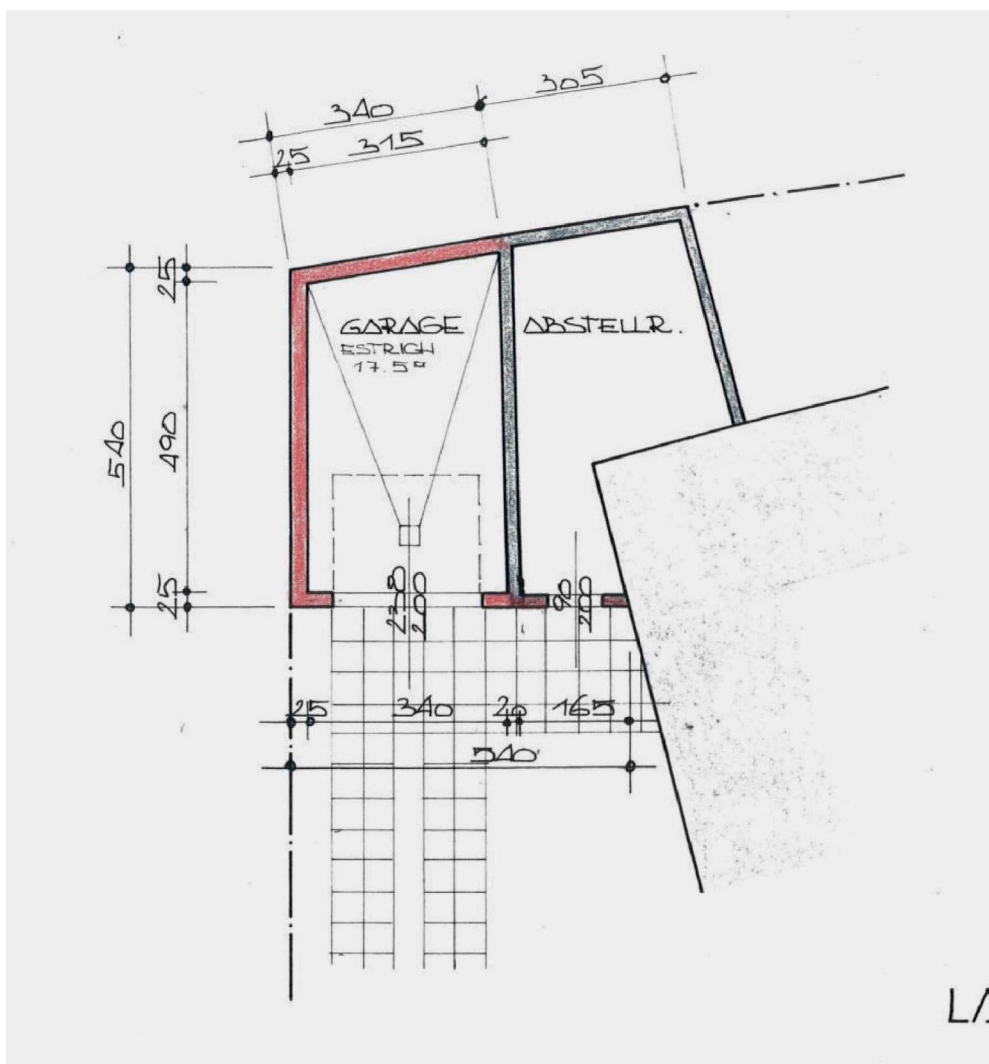
Grundrisse

Wohnhaus



Grundriss Erdgeschoß

Angebaute Garage



Erdgeschoß

HORA-Pass

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

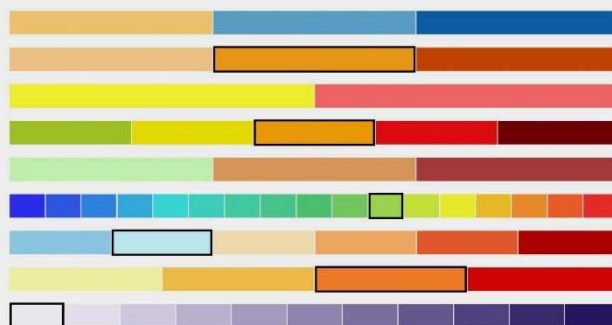
Adresse: Sichelbach 25, 3062 Kirchstetten
Seehöhe: 249 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,19231° N | 15,79958° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast



Gefährdung:

keine Daten
mittel
keine Daten
mittel
keine Daten
mittel
niedrig
hoch
niedrig

HORA-Pass 48,19231° N; 15,79958° O; Datum: 04.12.2025

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich


Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden


Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40


Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich


Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen


Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0


Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm


Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0


Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05


Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 48,19231° N; 15,79958° O; Datum: 04.12.2025

Seite 2 / 2

Auszug aus dem NÖ Atlas, Wasser, HORA-Pass
(Quelle: <https://hora.gv.at/>)

Auskunft des Finanzamtes: EW-Bescheid und Grundsteuermessbetrag

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

24. November 2024

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 29

Einheitswertaktenzeichen

29 060-2-0102/6

Reiterer Christian Karl

Lamberg 11
8551 Wies

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 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: 19749 Sichelbach
Lageadresse: Sichelbach 25, 3062 Sichelbach

GB 19749 Sichelbach, EZ 25

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
19749 Sichelbach	65	314

GMB: € 5,89€

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.

Reiterer Christian Karl, geb. 01. Februar 1968 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

7.703,32 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 2023 vom 24. November 2024 zu EWAZ 29 060-2-0102/6) 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 7.703,32 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 5.741,15 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 5,88 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 2023 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

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2025-12-05T12:14:42+01:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

Gemeindeverband: Abgabenbescheide



Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten
Hötzendorfstrasse 13, 3100 St. Pölten

DVR-Nr: 0109681, UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/>

E-Mail: gemeindeverband@gvu-stpoelten.at

Telefon: 02742/71117

Fax: 02742/71117-13

Herr/Frau/Firma
Christian Reiterer
Lamberg 11
8551 Wies

Abgabenbescheid

Datum: 01.01.2024
Kundennummer: 550335/1/55

Abfallwirtschaftsgebühr
Abfallwirtschaftsabgabe
Ab 01.01.2024
Rechnung gem. § 11 UStG 1994

Spruch

Gemäß § 23 bis 27 NÖ Abfallwirtschaftsgesetz 1992 (NÖ AWG 1992), LGBl 8240, in der dzt. geltenden Fassung und der Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten und § 101 Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. Nr. 194/1961, jeweils in der derzeit geltenden Fassung, wird die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und die jährliche Abfallwirtschaftsabgabe wie folgt festgesetzt:

Grundstück: **Sichelbach 25, 3062 Kirchstetten, Kirchstetten**

Anzahl und Art der Behälter	Abfahren	Abfallwirtschaftsgebühr		Abfallwirtschaftsabgabe		Gesamt
		je Abfuhr	Wert	Prozent	Wert	
1 x Restmülltonne 240 l / 13 Abf.	13	13,85	180,00	30 % v. Abfallwirtschaftsg.	54,00	234,00
			234,00			234,00

Die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe sind vom Eigentümer in gleichen Teilbeträgen am 15.2. und 15.8. **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und werden rechtzeitig vor dem Fälligkeitstag mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben. Bei Entstehung bzw. Änderung der Gebührenschuld während des Jahres wird ein allfälliger Differenzbetrag mit Zahlschein vorgeschrieben. Die Berechnung erfolgt bei Verwendung von Müllbehältern für eine wiederkehrende Benützung durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Zahl der Abfuhrtermine, bei Verwendung von Müllsäcken durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der jährlich zugeteilten Müllsäcke.

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

Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein mit dem ausgewiesenen Betrag!

Begründung

Die Vorschreibung der Abfallwirtschaftsgebühr und der Abfallwirtschaftsabgabe erfolgt nach den Bestimmungen der §§ 23, 24 Abs. 1 und 2, 25, 26 und 27 Abs. 1 bis 4 des NÖ AWG 1992 in Verbindung mit der auf Rechtsgrundlage des § 28 des NÖ AWG 1992 erlassenen Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten. Die Berechnung der Abfallwirtschaftsgebühr erfolgt bei Grundstücken im Pflichtbereich, wozu auch das im Spruch angeführte Grundstück gehört, bei Verwendung von Müllbehältern für die wiederkehrende Benutzung (Tonnen) durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der aufzustellenden Müllbehälter und mit der Zahl der Abfuhrtermine sowie bei Verwendung von Müllsäcken durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der jährlich zugeteilten Müllsäcke.

Die Höhe der Abfallwirtschaftsabgabe ist von der jährlichen Abfallwirtschaftsgebühr in dem in der Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung festgesetzten Prozentsatz zu entrichten. Die Abfallwirtschaftsabgabe und die Abfallwirtschaftsgebühr sind auch dann zu entrichten, wenn die Müllbehälter nicht oder nicht ständig benutzt werden. Die in diesem Bescheid festgesetzten Abgaben sind bis zur Erlassung des neuen Abgabenbescheides in unveränderter Höhe zu entrichten.

Art und Anzahl der Müllbehälter gründen sich auf den Verpflichtungsbescheid des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten für die gegenständliche Liegenschaft.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. 194/1961, wenn kein Zustellbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindeverband f. Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich, telegrafisch, fernschriftlich oder mit Telefax beim Gemeindeverband f. Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Durch die Einbringung der Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der fälligen Abgabe nicht aufgehalten.

Für den Verbandsobmann:

Amtsleiter Johann Freiler, MA, MMSc



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Hötzendorfstrasse 13, 3100 St.Pölten
UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/>
E-Mail: gemeindeverband@gvu-stpoelten.at
Telefon: 02742/71117
Fax: 02742/71117-13

Absender: Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung, 3100 St

Herr/Frau/Firma
Christian Reiterer
Lamberg 11
8551 Wies

Abgabenbescheid

Datum: 10.12.2024
Kundennummer: 551696/1/55/72/1

**Kanalbenützungsgeb.Kirchstett.
Ab 01.01.2025**

Spruch

Gemäß § 5 des NÖ. Kanalgesetzes LGBL. 8230 in der derzeit geltenden Fassung und der geltenden Kanalabgabenordnung der Gemeinde Kirchstetten wird Ihnen für Ihre

Liegenschaft Sichelbach 25, 3062 Kirchstetten

eine jährliche Kanalbenützungsgebühr für die Benützung des öffentlichen Kanals wie folgt vorgeschrieben:

Gebühr für Schmutzwasserentsorgung:

Berechnungsfläche:	107,61 m ²	x	Einheitssatz	3,9600	EUR	426,14
				Jahresbetrag	EUR	426,14

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

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

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

Hinweis

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

Begründung

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

Gebäudebezeichnung	Flächenbezeichnung	Fläche
Wohngebäude	Erdgeschoß	107,61 m ²
Berechnungsfläche gesamt		107,61 m ²
mal Einheitssatz	3,9600	ergibt Jahresbetrag EUR 426,14

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich, fernschriftlich, elektronisch oder telegrafisch Berufung an den Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten eingebracht werden.

Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Durch die Einbringung der Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der fälligen Abgabe nicht aufgehalten (§ 254 Bundesabgabenordnung).

Für den Verbandsobmann:

Amtsleiter Johann Freiler, MA, MMSc



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.a-trust.at/> bzw. <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/signatur>

Gemeindeverband: Rückstandsausweis



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Hötzendorfstrasse 13, 3100 St.Pölten

UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/>

E-Mail: gemeindeverband@gvu-stpoelten.at

Telefon: 02742/71117

Fax: 02742/71117-13

Absender: Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung, 3100 St

Herr/Frau/Firma
Christian Reiterer
Lamberg 11
8551 Wies

RÜCKSTANDSAUSWEIS

Datum: 11.03.2026

Kundennummer: 551696

Geburtsdatum: 01.02.1968

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Sichelbach 25, 3062 Kirchstetten						
Kanalbenützungsgeb. Kirchstett. 1. Quartal 2025	15.02.2025	117,19	94	1/55/72/1	15	23.01.2025
Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2025	15.02.2025	52,80	94	1/55/71/1	15	23.01.2025
Wasserbezugsgeb. Kirchstetten 1. Quartal 2025	15.02.2025	65,15	94	1/55/70/1	15	23.01.2025
Mahngebühren Mahnung	04.04.2025	3,00	94	1/55/600/1	52	17.03.2025
Grundsteuer B 2025	15.05.2025	29,45	94	1/55/2/1	80	24.04.2025
Kanalbenützungsgeb. Kirchstett. 2. Quartal 2025	15.05.2025	117,19	94	1/55/72/1	80	24.04.2025
Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025	15.05.2025	52,80	94	1/55/71/1	80	24.04.2025
Wasserbezugsgeb. Kirchstetten 2. Quartal 2025	15.05.2025	65,15	94	1/55/70/1	80	24.04.2025
Mahngebühren Mahnung	04.07.2025	3,00	94	1/55/600/1	115	16.06.2025
Säumniszuschlag Mahnung	04.07.2025	5,29	94	1/55/601/1	115	16.06.2025
Wasserbezugsgeb. Kirchstetten 3. Quartal 2025	15.08.2025	65,15	94	1/55/70/1	143	25.07.2025
Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	15.08.2025	52,80	94	1/55/71/1	143	25.07.2025
Kanalbenützungsgeb. Kirchstett. 3. Quartal 2025	15.08.2025	117,19	94	1/55/72/1	143	25.07.2025
Pauschal- u. Vollzugsgebühren	15.09.2025	-7,50	94	1/55/22/1	172	05.09.2025
Pauschal- u. Vollzugsgebühren	15.09.2025	130,50	94	1/55/22/1	172	05.09.2025
Barauslagen (Exek. Antr.)	15.09.2025	10,90	94	1/55/20/1	172	05.09.2025
Wasserbezugsgeb. Kirchstetten Endabrechnung	15.11.2025	-61,89	92	1/55/70/1	205	21.10.2025
Gesamtrückstand an Abgaben		806,88				
Nebengebühren		11,29				
Gesamtsumme inklusive USt		818,17			17 Rückstände	

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

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

Für den Verbandsobmann:

Amtsleiter Johann Freiler, MA, MMSc e.h.



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Hötendorfstrasse 13, 3100 St. Pölten
UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeeltenland.umweltverbaende.at/>
E-Mail: gemeindeverband@gvu-stpoeelten.at
Telefon: 02742/71117
Fax: 02742/71117-13

Absender: Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung, 3100 St

Herr/Frau/Firma
Christian Reiterer
Lamberg 11
8551 Wies

RÜCKSTANDSAUSWEIS

Datum: 11.03.2026
Kundennummer: 550335
Geburtsdatum: 01.02.1968

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Sichelbach 25, 3062 Kirchstetten						
Müllgebühr 1. Halbjahr 2025	15.02.2025	128,70	94	1/55/104/1	15	23.01.2025
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	15.02.2025	7,50	94	1/55/110/1	15	23.01.2025
Mahngebühren Müll Mahnung	04.04.2025	3,00	94	1/55/700/1	52	17.03.2025
Müllgebühr bis Konkurs - fra	03.11.2025	60,85	94	1/55/104/1	214	03.11.2025
Seuchenvorsorgeabgabe bis Konkurs - fra	03.11.2025	3,55	94	1/55/110/1	214	03.11.2025
Mahngebühren Müll bis Konkurs - fra	03.11.2025	1,42	94	1/55/700/1	214	03.11.2025
Gesamtrückstand an Abgaben		200,60				
Nebengebühren		4,42				
Gesamtsumme inklusive USt		205,02			6 Rückstände	

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

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

Für den Verbandsobmann:

Amtsleiter Johann Freiler, MA, MMSc e.h.

Auszüge aus dem Altlastenportal

