



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter
und gerichtlicher zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 24.07.2025

Bezirksgericht Krems an der Donau
GZ 9 E 19/24 h

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** an der Liegenschaft

Wohnhaus

Ziegelofengasse 16, 3500 Krems an Donau

EZ 968 KG 12106 Egelsee B-LNr. 6 1/1 Anteil



wegen: Exekutionssache

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Auftrag	3
2. Grundlagen und Befundaufnahme	4
3. Befund	10
3.1 Grundbuch	10
3.2 Bebauung	12
3.2.1 Allgemeines	12
3.2.2 Bebauung	18
3.2.3 Fotodokumentation	21
3.2.3 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden	25
3.2.4 Bestandrechte	26
3.2.5 Bruttorauminhalte	26
3.2.6 Zubehör	27
3.3 Einheitswert, Abgabenbescheide	28
3.3.1 Einheitswert (Hilfseinheitswert), Grundsteuermessbetrag	28
3.3.2 Abgabenbescheide	28
3.4 Vergleichspreise	29
4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)	31
4.1 Allgemeines	31
4.2 Verkehrswert - Wohnhaus	33
4.2.1 Sachwert	33
4.2.2 Lastenfreier Verkehrswert	37
4.2.3 Verkehrswert	38
4.3 Verkehrswert – unter Berücksichtigung der Räumungskosten	39
4.4 Zubehör	39
4.5 Zusammenfassung	40
5. Anhang	42

1. Anlass und Auftrag

Gericht:	Bezirksgericht Krems an der Donau Abteilung 1 Josef Wichner Straße 2 3500 Krems an der Donau
Aktenzeichen:	9 E 19/24 h
Betreibende Partei:	Dr- Silvia Donis, geb. 15.04.1956 Liebhartstalstraße 60, 1160 Wien
Vertreten durch:	B2P Baurecht Rechtsanwalts GmbH Opernring 8/6 1010 Wien
Verpflichtete Partei:	Dr. Roland DEISSENBERGER, geb. 21.03.1959 Dominikanerbastei 4, 1010 Wien
Vertreten durch:	Mag. Dr. Roland DEISSENBERGER, Rechtsanwalt Wiesingerstraße 3 1010 Wien
Wegen:	€ 70.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
Auftrag:	Mit Beschluss des Bezirksamtes Krems an der Donau GZ 9 E 19/24 h – ON 15 vom 28.01.2025 wurde der Autor in gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Schätzgutachten über die Liegenschaft
	Wohnhaus Ziegelofengasse 16, 3500 Krems an Donau EZ 968 KG 12106 Egelsee B-LNr. 6 1/1 Anteil
Qualitäts- und Bewertungsstichtag:	05.03.2025, Tag der Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- Übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Krems an der Donau GZ 9 E 19/24 h – ON 15 vom 28.01.2025
- + Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 29.01.2025
- + Verständigung des Finanzamtes betreffend Hilfseinheitswertberechnung vom 20.01.2025
- + Mappenkopie des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen vom 25.11.2025

- Erhobene Grundlagen:

- + Digitale Orthofotos der betroffenen Liegenschaften
- + Kopie der aktuell gültigen Flächenwidmungspläne, Bebauungsplan sowie Örtliches Entwicklungskonzept des Magistrates der Stadt Krems
- + Auskünfte des Magistrates der Stadt Krems betreffend Bauakt, Bau- und Benützungsbewilligungen, 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/KLEWEIN (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: 05.03.2025

Anwesende Personen: Mag. Dr. Roland DEISSENBERGER, verpflichtete Partei
Der fertigende Sachverständige

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

Beginn der Befundaufnahme: 14:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 15:00 Uhr

- Annahmen:

~ Fehlende Absturzsicherung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des nordseitigen Balkons im Dachgeschoß kein Geländer vorhanden ist. Weiteres ist bei der Balkontüre an der Südfassade im Dachgeschoß keine Absturzsicherung gegeben. Vor Durchführung einer weiteren Bauführung bzw. Sanierung des Objektes ist umgehend eine Absturzsicherung bzw. ein Geländer anzubringen.



Absturzssicherung bei südseitiger Balkontüre im Dachgeschoß fehlend



Fehlende Absturzsicherung/Balkongeländer bei nordseitigem Balkon im Dachgeschoß

~ Indirekter Blitzschlag

Der Verpflichtete, Herrn RA Dr. DEISSENERGER, hat anlässlich der Befundaufnahme am 05.03.2025 angegeben, dass gegenständliches Objekt vor längerer Zeit von einem indirekten Blitzschlag beschädigt worden sei. Dabei sei es zu Schäden an den Wasserleitungen sowie den Elektroleitungen gekommen. Einige verkohlte Stellen an den Elektroleitungen konnten bei der Befundaufnahme noch festgestellt werden.

Anlässlich der Befundaufnahme betreffend gegenständliches Objekt am 14.11.2016 für ein Vorgutachten des fertigen Sachverständigen und den dabei getroffenen Angaben der anwesenden Parteien, seien diese Schäden entsprechend behoben bzw. saniert worden. Dies wurde vorliegender Bewertung unterstellt. Sollte dies nicht zutreffen, so könnte sich der im vorliegenden Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ Bestandverträge

Der Verpflichtete Dr. DEISSENERGER hat anlässlich der Befundaufnahme angegeben, dass gegenständliche Liegenschaft zum Bewertungsstichtag bestandfrei gewesen sei. Dies wurde vorliegenden Bewertung unterstellt. Sollte dies nicht zutreffen, so könnte sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ Flächenangaben, Nutzflächen

Für die Zwecke der Erarbeitung gegenständlichen Gutachtens wurden die Längen- und Flächenangaben des Wohnhauses aus dem vom Magistrat der Stadt Krems übergebenen Bestandsplan GZ 19/84 vom 08.11.1984 (PL.NR. D1-1/3) entnommen. Für die Richtigkeit der Längen- und Flächenmaße dieses Planes kann vom Autor keine Haftung übernommen werden.

~ Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude ist Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 03.08.2006 wurde seitens der Auftraggeber 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.

~ 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.

~ Alter Erdkeller auf GstNr. 370 KG 12106 Egelsee

Auf dem GstNr. 370 KG 12106 Egelsee besteht ein alter Erdkeller, welcher ausgehend von der Ziegelofengasse erreichbar ist. Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass es sich bei diesem Keller um einen Altbestand handelt und dieser wie bisher genutzt und erhalten werden kann. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der im vorliegenden Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ Fertigstellungs- und Sanierungskosten

Die Kosten für die erforderliche Fertigstellung bzw. Sanierungen gegenständlicher Objekte 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 Sanierungs- und Abbruchkosten, welche tatsächlich anfallen werden, keine Haftung übernehmen.

~ Hauszu- und Ableitungen

Anlässlich der Befundaufnahme wurde seitens der verpflichteten Partei, Herrn Dr. DEISSENBERGER, keine Aussage getroffen, ob sich die Hauszu- und Ableitungen in einem funktionstüchtigen Zustand befinden.

Vorliegender Bewertung wurde demnach 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.

~ Umsatzsteuer und Bewertung:

Da es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht um ein gewerblich genutztes Objekt handelt, 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.

~ **Gerümpel**

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war im Wohnhaus, Gerümpel und Unrat gelagert. Da mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass gegenständliches Objekt vor Versteigerung nicht geräumt werden wird, wurden in vorliegender Bewertung die Räumungs- und Entsorgungskosten kalkuliert und beim Verkehrswert entsprechend berücksichtigt.

~ **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

+ Grundbuchsauszüge

Auf eine Erfassung des Grundbuchsatzuges an dieser Stelle wird aus Gründen der besseren Übersicht verzichtet. Dieser befundet 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 12106 Egelsee EZ 968**
Keine

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

- ~ **KG 12106 Egelsee EZ 968**
C-LNr. 3, 4, 6, 7, 8: Pfandrecht
C-LNr. 9 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Rechte/Lasten: außerbücherlich

- ~ **Offene Verschreibungen/Anliegerleistungen beim Magistrat der Stadt Krems, Steueramt**
Entsprechend der schriftlichen Auskunft eines Vertreters des Magistrates der Stadt Krems, Abteilung Steueramt (E-Mail vom 12.02.2025) haben zu diesem Zeitpunkt keine offenen Verschreibungen bestanden.

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

+ Lage

Bundesland: Niederösterreich
Region: Waldviertel
Bezirk: Krens
Gemeinde: Krens an der Donau
Katastralgemeinde: Egelsee



Lage gegenständlicher Liegenschaft auf Basis der ÖK 1:15000

3.2 Bebauung

3.2.1 Allgemeines

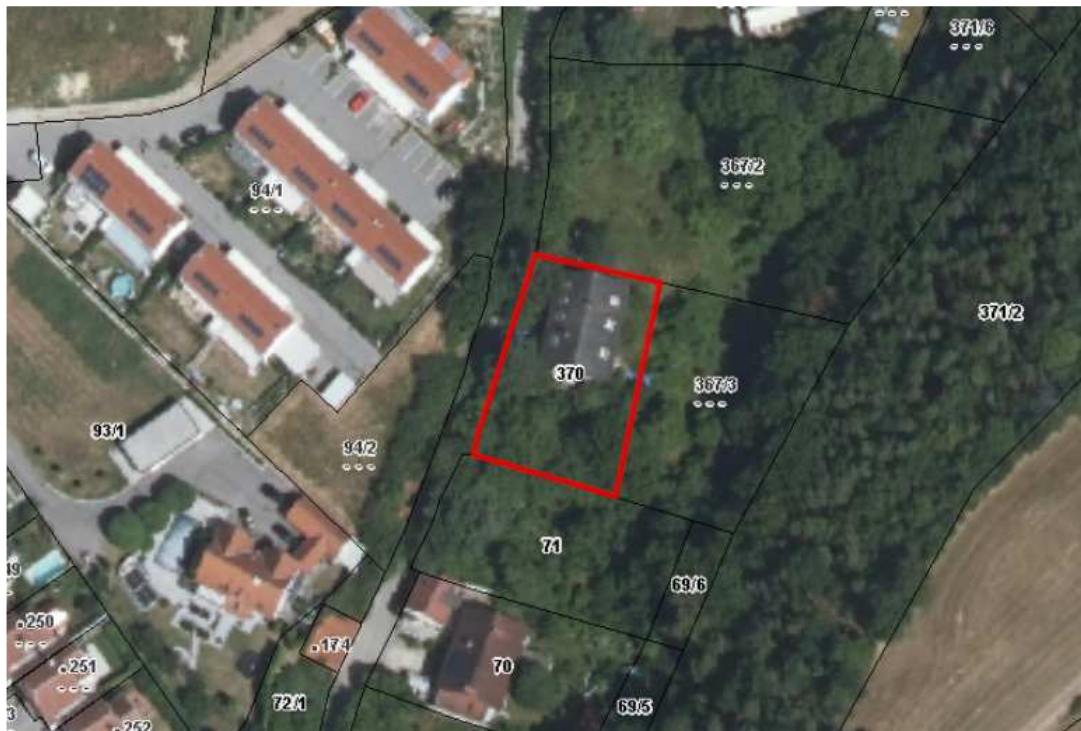
KG 12106 Egelsee			
EZ	GstNr.	Nutzung	Fläche in m ²
968	370	Bfl (Geb.)	143
		Gärten	648
Gesamtfläche			791

GB-Aufzug siehe unter Punkt 5. Anhang

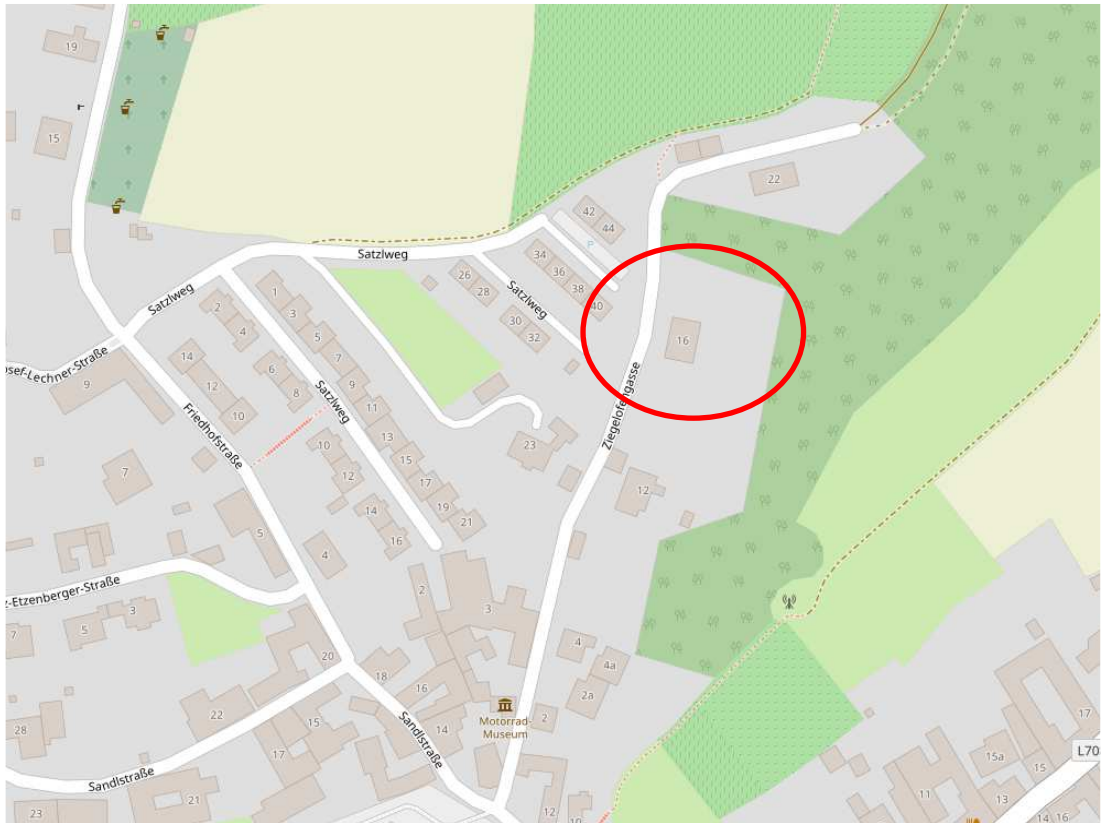
+ Kleinräumige Lage:

- Lage zu Straßen, Kreuzungen

Nördlich des Ortszentrums von Egelsee und östlich der Ziegelofengasse 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	2271 m	Bäckereien	2549 m
Kindergärten	2180 m	Lebensmittel/Supermärkte	288 m
Volksschulen	292 m	Apotheken	2455 m
Sonderschulen	3190 m	Postämter	3223 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	3065 m	Sonstiges	
Allgemeinbildende Höhere Schulen	2998 m	Friseure und Frisersalons	211 m
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	2190 m	Drogerien	2936 m
Gesundheit		Banken und Sparkassen	2882 m
Ärzte für Allgemeinmedizin	2004 m	Polizei (Bund, Land, Bezirk)	3503 m
Altenheime	23676 m	Rechtsanwälte	2836 m
Rettungsdienste	3553 m	Tankstellen	2636 m

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

Ruhig / laut:

An der wenig befahrenen Ziegelofengasse gelegen, geringe Lärmbelastung;

Parkplatzsituation:

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

Verkehrsanbindung:

Das überregionale Straßenverkehrsnetz ist über kurze Anfahrtswege erreichbar, Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sind über kurze Anfahrtswege erreichbar.

Grüne Umgebung, Parkanlagen, Spielplätze:

In unmittelbarer Nähe befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Verbauung der Umgebung:

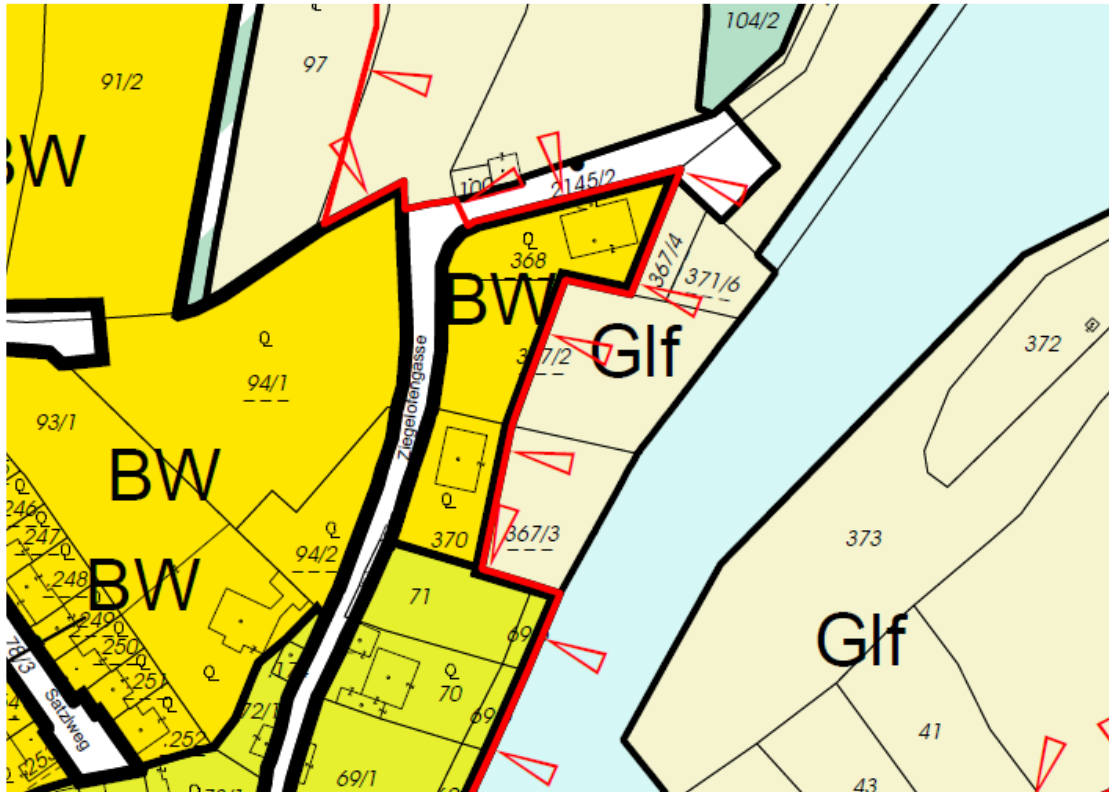
Die Grundstücke in der Umgebung sind überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bzw. landwirtschaftliche Hofstellen bebaut. Im Süden angrenzend befindet sich ein Weingut.

+ Demographische Daten:

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

Demographische Daten	Egelsee *	Krems-Stadt
Anzahl Einwohner mit Hauptwohnsitz	627	25.271
Anzahl der Staatsangehörigkeit in Österreich	93,94 %	79,68 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit in der EU	98,09 %	91,69 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit nicht in der EU	1,91 %	8,31 %
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	---	102,39

+ **Flächenwidmung:**



Aktuell gültiger Flächenwidmungsplan des Magistrates der Stadt Kress

Widmung:

Bauland-Wohngebiet (BW)

Entlang der östlichen Grenze gegenständlichen Grundstückes verläuft eine Siedlungsgrenze.

+ **Bebauungsplan:**

Entsprechend der schriftlichen Auskunft eines Vertreters des Magistrates der Stadt Kress (E-Mail vom 10.02.2025) ist kein Bebauungsplan verordnet.

+ Hochwasser, Gefahrenzone WLIV, Schutzgebiete:

- Hochwasser: keine
- Gefahrenzone WLIV: keine
- Schutzgebiete:

KG	EZ	Gst	Schutzgebiet		
			Natura 2000 FFH Außengrenze	Natura 2000 Vogelschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet
12106 Egelsee	968	370	Keine	Keine	LSG Wachau u Umgebung



Auszug aus dem NÖ Atlas, Naturraum, Naturschutz, Landschaftsschutzgebiet
 (Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Naturraum/Naturschutz>)

+ Anschlüsse:

- Strom
- Wasserversorgung: angeschlossen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz
- Abwasserentsorgung: angeschlossen an das öffentliche Kanalnetz
- Gasanschluss gegeben

+ 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.

Bei gegenständlicher Bewertung wurde überprüft, ob eine der Liegenschaften im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes als veröffentlichungspflichtige Fläche gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) ausgewiesen ist. Dabei konnte festgestellt werden, dass keine der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften als solche Fläche im Altlasten-GIS verzeichnet ist.

Gemäß der seit 1. Jänner 2025 gültigen Regelung werden im Altlastenportal des Umweltbundesamtes folgende Flächen veröffentlicht:

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

Da keine der gegenständlichen Liegenschaften unter eine der oben genannten Kategorien fällt, bestehen aus aktueller Sicht keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß ALSAG.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird der Auszug aus dem „Geographischen Informationssystem Altlasten“ des Umweltbundesamtes betreffend gegenständliches Grundstück diesem Gutachten unter Punkt 5. Anhang angeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ nur ein geringer Anteil der in Österreich registrierten Ablagerungen und Altstandorte eingetragen sind. Aus dem Umstand, dass gegenständliche Liegenschaft nicht im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ eingetragen ist kann demnach nicht geschlossen werden, dass keine Kontaminationen vorliegen.

+ Freiflächen:

Freiflächen gartenmäßig genutzt; ungepflegt, tlw. verwildert.

3.2.2 Bebauung

+ Wohnhaus:

- ~ **Allgemeines:** Bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem nicht ausgebauten Dachgeschoß;
- ~ **Baubewilligungen:** GZ IV/3-2673/1975 vom 13.11.1975
- ~ **Benützungsbewilligung:** GZ IV/3-1914/2-84 WA vom 22.08.1984
- ~ **Offene Bauaufträge:** Entsprechend der E-Mail vom 17.07.2025 eines Vertreters des Magistrates der Stadt bestehen keine offenen Bauaufträge (Auskunft siehe unter Punkt 5. Anhang)
- ~ **Konstruktionen:** Massivbauweise
- ~ **Dach:** Satteldach, eingedeckt mit Eternithomben, Kaltdach, Verblechungen aus verzinktem Eisenblech, gestrichen;
- ~ **Fassaden:** Vollwärmeschutz, Reibputz, einfache Fensterumrahmungen, zweifärbig gemalt, aufgemalter Sockel; tlw. Schäden an einer Ecke der Fassade (Spechtlöcher)
- ~ **Fenster:** Überwiegend zweiflügelige, dreh-kippbare Holzfenster mit Isolierverglasung, gestrichen; tlw. renovierungsbedürftig; tlw. innenliegende, einfache Jalousien; tlw. einfach verglaste Kellerfenster mit Betonrahmen und eingearbeiteten, verzinkten Eisenflächen zur Einbruchssicherung
- ~ **Türen:** Überwiegend Spanplattentüren, furniert und tlw. massive Holztüren, tlw. mit eingearbeiteten Glastafeln, tlw. Schiebetüren; tlw. Stahlzargen
- ~ **Stiegenanlage:**
 - in das Kellergeschoß: Angewendelte, offene Stiege mit eingestemmtten Sprossen und tlw. aufgehängten Stiegentrittbretträgern; massive Steinstufen; Schmiedeeisengeländer, dieses gestrichen
 - in das Dachgeschoß: Angewendelte, offene Stiege mit eingestemmtten Sprossen und tlw. aufgehängten Stiegentrittbretträgern; massive Steinstufen; Schmiedeeisengeländer, dieses gestrichen
- ~ **Heizung:** Zentralheizungsanlage mit Gas, Fußbodenheizung
- ~ **Warmwasserbereitung:** Mit Zentralheizungsanlage (Durchlauferhitzer)
- ~ **Besondere Ausstattung:** keine

~ Geschoß und Raumbeschreibung

Kellergeschoß

Bestehend aus mehreren Kellerräumen, einer Garage, einem Heizraum, einer Werkstätte und einem Abstellraum.

- Böden: Kunstmarmor, Fliesenböden
- Wände: verputzt und gemalt, tlw. verflieset und tlw. verputzt und gemalt
- Decken: verputzt und gemalt bzw. Untersicht der Decke unverputzt

Die elektrischen Leitungen wurden tlw. neu eingestemmt, jedoch noch nicht verputzt.

Die Garage ist von Westen aus, über ein klappbares Garagentor aus verzinktem Eisenblech (ausgefacht mit Holzbrettern) befahrbar.

Neben der Garage und unter der Terrasse befindet sich noch ein Keller aus Schalbetonsteinen errichtet mit gestampftem Erdboden. Von hier aus führt eine massive Eingangstüre in den vorgelagerten Garten.

In zwei Räumen im Kellergeschoß ist entsprechend den Angaben des Verpflichteten eine Fußbodenheizung eingebaut.

In einem Kellerraum ist ein Kanalanschluss für die Installation einer Toilettenanlage vorbereitet.

Erdgeschoß

Bestehend aus einem Zimmer, einem Vorraum, einem Wohnzimmer, Küche, WC, Badezimmer, einem Eckzimmer und einem kleinen Zimmer.

- Böden: Klebeparkettboden (Lärche), Kunstmarmor, Kalksteinplatten, Fliesenboden, Lärchenriemenholzboden
- Wände: verputzt und gemalt, tlw. verputzt und gemalt und tlw. verflieset; tlw. Gebrauchsspuren
- Decken: verputzt und gemalt

Die südseitig vorgelagerte Terrasse ist vom Wohnzimmer aus über eine Balkontüre begehbar, hier Betonverbundsteine als Befestigung.

Im Badezimmer befinden sich eine einfach eingebaute Badewanne, ein WC, zwei Waschtischen und eine einfache, nicht verbaute Duschkabine. In die Verfließung eingebaut ist ein großer Spiegel.

Dachgeschoß

Der Dachraum ist nicht ausgebaut, hier Estrichboden, Kaltdach mit einem Holzdachstuhl und einer Lattung in gutem Zustand. Die Giebelwände sind derzeit unverputzt.

Die Raumhöhe im Dachgeschoss lässt grundsätzlich einen späteren Ausbau zu.

Nordseitig befindet sich eine Balkontüre mit Zugang zu einem Balkon. An dieser Stelle wurde eine Stahlbetondecke eingezogen; jedoch fehlen derzeit sowohl ein Geländer als auch ein Bodenbelag. Der Verpflichtete hat angegeben, dass die erforderlichen Leitungsanschlüsse bereits in das Dachgeschoss geführt wurden.

+ Außenanlagen

~ Bauliche Außenlagen

- Ausgang beim Keller: ostseitig eine kleine Terrasse
- Grenze: Die Grenze des Grundstückes ist einigermaßen klar, es sind Stahlpflocke geschlagen, sowie ein Grenzstein ist mit einem Metallrohr gesichert; südseitig ist auch ein Grenzstein vorhanden, vor diesem Grenzstein eine alte Hecke; nordseitig ebenso Grenzsteine vorhanden.
- Steinmauern: Einzelne Steinmauern im Garten und einfache Stiegen mit massiven Steinstufen
- Erdkeller: Südseitig, direkt ausgehend von der Ziegelofengasse ist das Portal eines unbefestigten Erdkellers; hier keine Eingangstüre vorhanden; der erste Erdkeller ist in Löss gestochen, also nicht befestigt, tlw. Lössplatten heruntergebrochen; Der Hauptkeller hat eine Länge von ca. 8 m zuzüglich Kellerhals mit einer kleinen Seitennische.

~ Sonstige Außenlagen

- Garten: Gesamt verwildert und in einem sehr schlechten Zustand; einzelne alte Obstbäume; alte Hecke südseitig bei Grundstücksgrenze

3.2.3 Fotodokumentation

+ Wohnhaus

Außenansichten



Westfassade



Südfassade



Ostfassade



Nordfassade und Ostfassade

Stiegenanlagen



Stiege in das Dachgeschoß



Stiegenanlage in das Kellergeschoß

Kellergeschoß



Kellerraum



Kellerraum



Heizraum

Erdgeschoß



Zimmer



Vorraum



Küche



Wohnzimmer



WC



Badezimmer

Dachgeschoß



Dachraum

+ Außenanlagen



Alter Erdkeller



Kellerröhre der Erdkellers



Verwildeter Garten

3.2.4 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden

+ Bau- und Erhaltungszustand

Das Objekt ist deutlich abgewohnt bzw. sanierungsbedürftig und es sind bedeutende Instandsetzungen und Reparaturen / Erneuerungen durchzuführen.

+ Ausbaumängel

- Beim nordseitigen Balkon im Dachgeschoß ist die Absturzsicherung/Balkongeländer fehlend
- Bei der südseitigen Balkontüre im Dachgeschoß ist keine Absturzsicherung gegeben
- Elektrische Leitungen und Wasserleitung im Kellergeschoß tlw. neu eingestemmt, nicht verputzt

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

+ Schäden

- An einer Ecke der Fassade Schäden durch Specht (Spechtlöcher)
- Fenster tlw. renovierungsbedürftig
- Innenräume gesamt renovierungsbedürftig
- Strom- und Wasserleitungen im Kellergeschoß nach
- Schmauchspuren an Mauer nach indirektem Blitzschlag nicht ausgebessert, renovierungsbedürftig
- Erdkeller tlw. Lössplatten heruntergebrochen

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



Absturzsicherung bei südseitiger Balkontüre im Dachgeschoß fehlend



Fehlende Absturzsicherung/Balkongeländer bei nordseitigem Balkon im Dachgeschoß



Elektrische Leitungen und Wasserleitung im Kellergeschoß tlw. neu eingestemmt, nicht verputzt



Schäden an Fassade durch Specht

3.2.5 Bestandrechte

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war die Liegenschaft leerstehend. Bestandrechte wurden keine bekanntgegeben.

3.2.6 Bruttorauminhalte

Objekt	Gebäudeteil	Nutzfläche (m ²)	
		Wohnung	sonstige
Wohnhaus			
KG	Vorraum, 4 Kellerräume, Gewölbekeller, Garage		127,21
EG	4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC	113,84	
DG	nicht ausgebaut		116,57
Summe		113,84	243,78

3.2.7 Zubehör

PosNr.	Gegenstand	Marke	Beschreibung
1	Alte Einbauküche		mehreren Unterkästchen, Hochschränken und Hängekästchen, Arbeitsplatte mit Kunststoff beschichtet; Korpus Spanplatten und auch mit Kunststoff beschichtet und Vollholztürchen; ca. 40 Jahre alt, stark schadhaft und verschmutzt.
2	Einbaugeräte		Defekt und schadhaft



Alte Einbauküche

3.3 Einheitswert, Abgabenbescheide

3.3.1 Einheitswert (Hilfseinheitswert), Grundsteuermessbetrag

+ Auskunft des Finanzamtes Waldviertel

~ Einheitswertbescheid zum 20.01.2025

EWAZ: 23 252-2-0298/3

Liegenschaft KG 12106 Egelsee EZ 968 GstNr. 370

Einheitswert, Summe gesamt € 19.900,00

Der um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt € 26.800,00, gemäß AbgÄG 1982, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert € 13.008,44.

3.3.2 Abgabenbescheide

+ Bescheide des Magistrates der Stadt Krems, Abteilung Steueramt

~ Grundsteuerbescheid Grundsteuer B, gültig ab 01.01.2017, p.a.	€ 255,10
~ Abgabenbescheid Kanalbenützungsgebühr, gültig ab 01.01.2025	€ 575,10
~ Abgabenbescheid Wasserendabrechnung, 01.11.2023 bis 31.12.2024	€ 185,34
~ Wasserbezugsgebühr lt. Wasser-Endabrechnung, Fälligkeit 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11.2025 á	€ 45,87
~ Abgabenbescheid Abfallwirtschaftsgebühr, gültig ab 01.01.2025	€ 221,91

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	Krems an der Donau	1234	2020	30.01.2020	12106	Egelsee	1195	12106 - 2142/3	728	Franz-Etzenberger-Str.1 3500 Egelsee	114,70	83.500	Deimel	Sacher-Exner Sacher-Exner	BW; unförmiger Grundstück
2	Krems an der Donau	199	2021	30.12.2020	12106	Egelsee	97	12106 - 90	1.530	Satzlweg 3500 Egelsee	140,00	214.200	Roser	GEDESAG	tlw. BW-A, tlw. Ggü (Siedlungsbegrenzung, 5 m breit) und tlw. Verkehrsfläche
3	Krems an der Donau	197	2021	22.12.2020	12106	Egelsee	55	12106 - 91/1	3.492	Satzlweg 3500 Egelsee	140,00	488.880	Bock Bock	GEDESAG	tlw. BW-A, tlw. Ggü (Siedlungsbegrenzung, 5 m breit) und tlw. Verkehrsfläche
4	Krems an der Donau	198	2021	22.12.2020	12106	Egelsee	39	12106 - 91/2	5.410	Satzlweg 3500 Egelsee	140,00	757.400	Rohrhofer Rohrhofer	GEDESAG	tlw. BW-A, tlw. Ggü (Siedlungsbegrenzung, 5 m breit) und tlw. Verkehrsfläche
5	Krems an der Donau	2325	2022	15.03.2022	12106	Egelsee	842	12106 - 78/2	716	Friedhofstraße 3500 Egelsee	209,50	150.000	Kreuzinger	MIG - Monolog Immobilien GmbH	BW; DB Wassertiefbehälter mit Pumpwerk und Wasserleitung,
6	Krems an der Donau	5330	2024	02.09.2024	12106	Egelsee	1342	12106 - 389	2.140	Kräuterweg 3500 Egelsee	198,60	425.000	Bauer Bauer	Lenzhofer Lenzhofer	BW; unförmiges Grundstück
7	Krems an der Donau	5272	2021	21.12.2020	12106	Egelsee	89	12106 - 1419/45	660	Schulstraße 26 3500 Egelsee	176,66	116.598	Maier Gurtner	Chlastak Ostermann	BW; Preis inkl. Aufschließungskosten (€ 17.597,97)
8	Krems an der Donau	6131	2022	29.04.2022	12106	Egelsee	89	12106 - 1419/6	1.045	Schulstraße 3500 Egelsee	150,00	156.750	Maier Gurtner	Pfeiffer Stella Pfeiffer	BW; Teilstück aus EZ 89 Gst 1419/6, EZ NEU
9	Krems an der Donau	678	2024	23.01.2024	12106	Egelsee	89	12106 - 1419/6	2.928	Schulstraße 3500 Egelsee	155,00	453.840	Maier	KONZEPT HAUS GmbH	BW
gewidmetes Bauland (BA, BW) - überwiegend mit Einfamilienhäuser bebaut															
10	Krems an der Donau	7334	2022	07.11.2022	12106	Egelsee	1238	12106 - .247	229	Satzlweg 11 3500 Egelsee	-	365.000	Riedl	Gartner Pscheid	BauFlGeb: 92 m2; KP inkl. 2/44 Anteil an EZ 1227 Gst 78/4 Gst 78/6, Reihenhaus
11	Krems an der Donau	5355	2023	16.06.2023	12106	Egelsee	175	12106 - 382/1	328	Friedrich-Streibel-Weg 19 3500 Egelsee	-	324.000	Higer Higer	Higer Stark	BauFlGeb: 86 m2; verwandt; Vollwärmeschutz, Dachmulde
12	Krems an der Donau	1698	2021	18.12.2020	12106	Egelsee	1001	12106 - 871/2	1.175	Kremser Straße 46 3500 Egelsee	-	400.000	Gruber	Sturm Sturm	Preis inkl. Inventar;;
13	Krems an der Donau	211	2022	11.08.2021	12106	Egelsee	782	12106 - .46 12106 - 61 ua	2.053	Sandlstraße 4 3500 Egelsee	-	145.000	Bürger Bürger	Mahrer	BA; BauFlGeb: 239 m2; GST 61 und 64 Gf

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
14	Krems an der Donau	7687	2021	19.10.2021	12106	Egelsee	24	12106 - .24	90	Braunsdorferstraße 3 3500 Egelsee	-	63.500	Kreuzer	Ocvirk	Preis inkl. Inventar; Verlassenschaft; große Menge von Fahrnisse
15	Krems an der Donau	4713	2020	09.06.2020	12106	Egelsee	1161	12106 - 1408/4	819	Schulstraße 9 3500 Egelsee	-	680.000	Ostermann	Karwandgar Karwandgar	BauFI Geb: 210 m²; PKW;
16	Krems an der Donau	5239	2021	17.06.2021	12106	Egelsee	1284	12106 - 1419/31	349	Marienhofstraße 12 3500 Egelsee	-	425.000	Prommer Prommer	Enzinger Zoller	BauFI Geb: 107 m²; Doppelhaushälfte, inkl 1/4 Anteil an Zufahrtsweg
17	Krems an der Donau	5601	2022	14.04.2022	12106	Egelsee	1299	12106 - 1419/27 12106 - 1419/38	241	Marienhofstraße 4 3500 Egelsee	-	425.000	Chlatak Ostermann	Dobler Mayerhofer	BauFI Geb: 123 m²; Garten ; PKW; Reihenhaus
18	Krems an der Donau	8416	2021	21.12.2021	12106	Egelsee	35	12106 - 20/2	470	Braunsdorferstraße 6 3500 Egelsee	-	135.000	Schmidt	Blaim Blaim	BauFI Geb: 297 m²; ehemaliges Winzerhaus
19	Krems an der Donau	6944	2024	11.11.2024	12106	Egelsee	1435	12106 - .34	271	Braunsdorferstraße 7 3500 Egelsee	-	299.000	Josl	Doppler-Pelzelmayr Pelzelkmayer	
20	Krems an der Donau	3083	2022	06.05.2022	12106	Egelsee	1435	12106 - .34	271	Braunsdorferstraße 7 3500 Egelsee	-	370.000	Schmidt	Josl	gesplittet
21	Krems an der Donau	2632	2024	29.04.2024	12106	Egelsee	726	12106 - 26 12106 - .28	543	Gründlweg 5 3500 Egelsee	-	200.000	Scheichl	Dirlinger	BauFI Geb: 465 m²;
22	Krems an der Donau	7165	2021	12.10.2021	12106	Egelsee	29	12106 - .29/1	567	Gründlweg 7 3500 Egelsee	-	225.000	Schrattbauer	Köck	BauFI Geb: 311 m²;
23	Krems an der Donau	7576	2020	29.09.2020	12106	Egelsee	1324	12106 - 997/11 12106 - 997/12	1.756	Teichgasse 6 3500 Egelsee	-	510.000	Mitteregger	Kielbassa	BauFI Geb: 135 m²; Keller ; Garten; zuzügl. Inventar: 25000 €; Verlassenschaft;

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, den 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. Bestandesverhältnisse nicht bekannt sind. Auch ist das Ertragswertverfahren bei der Bewertung von Wohnhäusern bzw. von kleinen forstwirtschaftlichen Liegenschaften nicht zielführend, da die ermittelten Ertragswerte erfahrungsgemäß weit vom Verkehrswert dieser Liegenschaften abweichen.

+ 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			✗	

4.2 Verkehrswert - Wohnhaus

4.2.1 Sachwert

~ BODENWERT

Flächenwidmung: Bauland - Wohngebiet (BW)

~ Bauland (BW)

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

~ gesamte Stichprobe

Id	TZ	Jahr	Datum	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	€ je m²	Anm.	Zu- und Abschläge			korr. Preis in € je m²
										Lage	Valor.	sonst.	
gewidmetes Bauland (BW) - unbebaut													
1	1234	2020	30.01.2020	Egelsee	1195	12106 - 2142/3	728	114,70	unförmig	-10%	21,36%	5%	131,54
2	199	2021	30.12.2020	Egelsee	97	12106 - 90	1.530	140,00	BW, Ggü	-10%	17,53%	3%	152,53
3	197	2021	22.12.2020	Egelsee	55	12106 - 91/1	3.492	140,00	BW, Ggü	-10%	17,62%	3%	152,65
4	198	2021	22.12.2020	Egelsee	39	12106 - 91/2	5.410	140,00	BW, Ggü	-10%	17,62%	3%	152,65
5	2325	2022	15.03.2022	Egelsee	842	12106 - 78/2	716	209,50	BW	-10%	12,50%	0%	212,11
6	5330	2024	02.09.2024	Egelsee	1342	12106 - 389	2.140	198,60	BW	-15%	2,18%	3%	177,67
7	5272	2021	21.12.2020	Egelsee	89	12106 - 1419/45	660	176,66	aufgeschl.	-10%	17,63%	-15%	158,97
8	6131	2022	29.04.2022	Egelsee	89	12106 - 1419/6	1.045	150,00	BW	-10%	11,98%	0%	151,18
9	678	2024	23.01.2024	Egelsee	89	12106 - 1419/6	2.928	155,00	BW	-10%	4,73%	0%	146,10

Valorisierung in Anlehnung an Immobilienpreisspiegel; Bezirk: Krems Stadt

Mittelwert: 159,49

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser - normale Wohnlage

Mittelwert - gerundet: 159,00

Preis IPS 2025 € 221,01 je m²

Preis IPS 2020 € 180,15 je m²

Jahre 5

mittlere Preissteigerung p.a. 4,2%

Bewertungsstichtag 12.03.2025

ausreißerverdächtige Werte (MW-35%)

Mittelwert -35% 103,35

Mittelwert +35% 214,65

Ausreißer keine

Der Mittelwert der mittels Zu- und Abschlägen angepassten Vergleichswerte errechnet sich, wie oben dargestellt, gerundet mit € 159,00 je m². Daraus abgeleitet wird der Freigrundwert des Baulandes mit € 160,00 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 (BW)

KG 12106 Egelsee EZ 968

Gst.Nr. 370 791 m²

Summe 791 m²

Wert in € / m²: € 160,00 € 126.560

~ Zuschlag für vorhandene Aufschließung

Diese berechnen sich nach der Formel:

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

Bauplatzfläche m² (BF): 791

Einheitssatz (ES): € 548,00

Bauklassenkoeffizient (BKK): 1,25

Aufschließungskosten (A): € 19.265

BODENWERT

€ 145.825

~ BAUWERT

> Normalherstellungskosten (NHK)

Herstellungskosten für Wohngebäude 2024 lt. POPP; Wertbasis: I. Quartal 2024
 Valorisierung der Baukosten mit Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau

Preisbasis	BPI 2020
I.Qu. 2024	135,6
I.Qu. 2025	135,5
Steig.-Fak.	0,9993

	Preisbasis	NHK-netto veröffentl.	NHK-brutto veröffentl.	NHK-brutto valor.
Wohngeschosse	I.Qu. 2024		2.900	
Ausstattungsqualität: normal				
Zuschlag für überdurchschnittliche Raumhöhen	0%			
Berichtigung - kleines Objekt	10%			
Stadt-Land-Gefälle	-10%			
angepasster Wert			2.871	2.869

> Herstellungskosten (HK)

Normalherstellungskosten des gegenständlichen Objektes berichtigt um Teilabweichungen

- Berücksichtigung der Teilabweichungen

Obj.	Begründung d. Abweichung	NHK €/m ²	%	HK €/m ²
Wohnräume im EG, tlw. einfach ausgebaut		2.869	-10,0%	2.582
Keller, Garage; einf. ausgebaut, 50% vom Wohng.		2.869	-50,0%	1.434
Dachgeschoß - unausgebaut, 15% vom Wohng.		2.869	-85,0%	430

> Herstellungswert (Neubauwert)

Herstellungskosten mal Nutzfläche abzüglich Ausbaumängel

Obj.	Gebäudeteil	Nutzfläche (m ²)	HK €/ m ²	HW € gesamt
Wohnhaus				
KG	Vorraum, 4 Kellerräume, Gewölbekeller, Garage	127,21	1.434	182.475
EG	4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC	113,84	2.582	293.934
DG	nicht ausgebaut	116,57	430	50.164

vorläufiger Herstellungswert - gesamt

€ 526.573

Herstellungswert (Neubauwert)

€ 526.573

> gekürzter Herstellungswert

Herstellungswert abzüglich Wertminderung durch Mängel und Schäden.

- Wertminderung wegen Mängel und Schäden

KG	erforderliche Sanierungsarbeiten	127,21 m ²	á € 500,00	63.605
EG	erforderliche Sanierungsarbeiten	113,84 m ²	á € 1.050,00	119.532
Wertminderung wegen Mängel und Schäden - gesamt				-€ 183.137
gekürzter Herstellungswert				€ 343.436

> Gebäude - Sachwert

gekürzter Herstellungswert abzüglich der gemeinsamen technischen Wertminderung

- Alterswertminderung (linear)

Bewertungsjahr	2025
Baujahr	1976
Alter (J.) zum Stichtag	49
gewöhnliche Nutzungsdauer (J.)	80
Aufgrund der gegebenen Baumaterialien, des Zustandes der tragenden Bauteile, des Erhaltungszustandes sowie der Nutzungsmöglichkeit gegenständlichen Objektes wird die Restnutzungsdauer (RND) in Anlehnung an die Nutzungsfaktoren nach SEISER (2020) wie folgt angesetzt:	25
angesetztes Alter (J.)	55
relatives Alter	0,6875
Restwert (RW)	0,3125
Alterswertminderung - linear	-68,75%

Wertminderung wegen Alters -€ 236.113

Gebäude - Sachwert € 107.324

> Gebäudewert

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

- Kosten der umgehend anfallende Kosten

keine 0

- Abbruch- und Entsorgungskosten

siehe separate Berechnung der Entrümpelung 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 € 107.324

> Wert der baulichen Außenanlagen

div. Terrassenmauern, einf. Erdkeller, Befestigungen etc.

Diese werden abgeleitet aus Vergleichsobjekten pauschal angesetzt

3,0% Zeitwert des Wohnhauses also von € 107.324

Wert der baulichen Außenanlagen € 3.220

BAUWERT

Gebäudewert und Wert der baulichen Außenanlagen ergibt den Bauwert

Gebäudewert - Objekte € 107.324

Wert der baulichen Außenanlagen € 3.220

BAUWERT € 110.544

~ WERT DER SO. ANLAGEN

keine weiteren so. Anlagen € 0

WERT DER SO. ANLAGEN € 0

~ SACHWERT

Bodenwert € 145.825

Bauwert € 110.544

Wert der so. Anlagen € 0

Sachwert gesamt € 256.369

4.2.2 Lastenfreier Verkehrswert

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

~ **Beurteilung der Marktgängigkeit/Marktanpassung:**

Gegenständliches Wohnhaus liegt in der Ortschaft Egelsee, direkt an der Ziegelofengasse. Neben der Beurteilung der Marktgängigkeit sind für den Ansatz der Marktanpassung insbesondere folgende Merkmale von Bedeutung:

- + ruhige Lage am Ortsende
- + Bodenwert im höheren Preissegment
- + überdurchschnittliche Kaufkraft
- eingeschränkte Infrastruktur, PKW für den täglichen Bedarf erforderlich
- sehr schmale öffentliche Zufahrt
- Hanglage, tlw. schattig
- nicht zeitgemäße Architektur
- tlw. nicht zeitgemäße Baumaterialien
- hoher Sanierungsaufwand

Abgeleitet aus diesen Eigenschaften kann die Marktgängigkeit gegenständlicher Objekte als **mittel** bezeichnet werden

Daraus abgeleitet und unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Eigenschaften kann zusammengefasst beim gegenständlichen Sachwert von € 256.369,00 die Marktanpassung mit einem **Abschlag von 12 %** festgesetzt werden.

~ **Lastenfreier Verkehrswert**

Der lastenfreie Verkehrswert errechnet sich daher wie folgt:

Sachwert		€ 256.369
Marktanpassung	-12% vom Sachwert	-€ 30.764
Verkehrswert		€ 225.605
Verkehrswert - (gerundet)		€ 226.000,00

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.

Nach **Angaben des Magistrates der Stadt Krems, Abteilung Steuerrecht** waren zum 12.02.2025 betreffend gegenständliche Liegenschaft **keine Gebühren mit dinglicher Wirkung offen**.

Demnach errechnet sich:

Liegenschaft - KG 12106 Egelsee EZ 968		
Lastenfrier Verkehrswert	€	226.000,00
Abzüglich offener Forderungen mit dinglicher Wirkung (Stand 12.02.2025), ohne Grundsteuer	- €	0,00
geldlastenfrier Verkehrswert	€	226.000,00
Verkehrswert – gerundet	€	226.000,00

Da außer dem bestehenden Pfandrecht sowie der Einleitung des Versteigerungsverfahrens keine weiteren außerbücherlichen Rechte/Lasten bekannt sind, kann der oben ausgewiesene Verkehrswert auch als fiktiv geldlastenfrier Verkehrswert, also als Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bücherlicher oder außerbücherlicher Geldlasten bezeichnet werden.

4.3 Verkehrswert – unter Berücksichtigung der Räumungskosten

Gegenständliche Liegenschaft war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme mit einer Vielzahl von alten und überwiegend defekten Fahrnissen bzw. mit Gerümpel vollgestellt.

Da mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass gegenständliches Objekt vor Versteigerung nicht geräumt werden wird, wurden in vorliegender Bewertung die Räumungs- und Entsorgungskosten kalkuliert und beim Verkehrswert entsprechend berücksichtigt.

Kosten der Räumung und Entsorgung

Kosten für Räumung		
~ Kosten je Arbeitsgruppe - 3 Personen inkl LKW	€ 200,00 je Std.	
~ Zeitaufwand		
Räumung der Fahrnisse, Abbau div. Möbel	32,00 Std.	
Summe		6.400,00
Kosten für Rückschnitte im Garten		
~ Kosten - 2 Personen inkl. Geräte, Anfahrt und Entsorgung	€ 150,00 je Std.	
~ Zeitaufwand		
Strauch und Baumschnitt	16,00 Std.	
Summe		2.400,00
Entsorgung für diverse Gegenstände		
~ Kosten je Tonne Sperrmüll	€ 550,00 je to.	
~ Tonnen - gesamt	1,50 Tonnen	
Summe		825,00
Kosten der Räumung und Entsorgung - gesamt		€ 9.625,00

Verkehrswert der geräumten Liegenschaft

Der Verkehrswert der geräumten Liegenschaft errechnet sich demnach wie folgt:

Verkehrswert VOR Räumung	226.000,00
Kosten der Räumung	-€ 9.625,00
Zwischensumme	216.375,00
Verkehrswert der geräumten Liegenschaft (gerundet)	€ 216.000,00

4.4 Zubehör

Die bei der Befundaufnahme vorgefundenen Einbauküche ist wertlos.

Wert – Zubehör € **0,00**

4.5 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der **Verkehrswert** der unten genannten Liegenschaft zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 05.03.2025

Wohnhaus

Ziegelofengasse 16, 3500 Krems an Donau

EZ 968 KG 12106 Egelsee B-LNr. 6 1/1 Anteil

**Verkehrswert –
unter Berücksichtigung der Räumungskosten** € **216.000,00**

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.

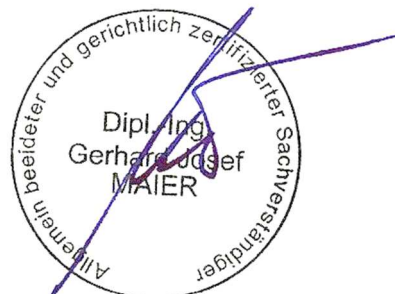
Betreffend gegenständliche Liegenschaft haben entsprechend der schriftlichen Auskunft eines Mitarbeiters des Magistrates der Stadt Krems (Steueramt) zum Bewertungsstichtag mit dinglicher Wirkung bestanden.

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 24.07.2025



DI Gerhard Josef MAIER, MRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung; CIS-IMMOZERT

5. Anhang

- + Grundbuchauszug
- + E-Mail des Magistrates der Stadt Krems vom 17.07.2025
- + Grundrissplan des Wohnhauses
- + Auszug aus dem Altlastenportal
- + Einheitswertbescheid
- + Abgabenbescheide

Grundbuchauszug

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12106 Egelsee
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

EINLAGEZAHL 968

Letzte TZ 5314/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
370 GST-Fläche 791
Bauf.(10) 143
Gärten(10) 648 Ziegelofengasse 16

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

6 ANTEIL: 1/1

Dr. Roland Deißberger

GEB: 1959-03-21 ADR: Dominikanerbastei 4, Wien 1010

a 4724/2018 Erbteilungsübereinkommen und Schenkungsvertrag 2017-09-18
Eigentumsrecht

b 52/2019 Einantwortungsbeschluß 2011-03-18, Einantwortungsbeschluß
2017-09-22 Eigentumsrecht

c 52/2019 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

3 a 4180/1978 Schuldschein und Pfandurkunde 1978-08-30

PFANDRECHT 166.140,--

6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 24.900,-- für Girozentrale und
Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft

c gelöscht

4 a 5406/2020 Urteil 2019-09-30, Urteil 2020-01-15

PFANDRECHT vollstr EUR 52.185,62

4 % Z aus EUR 1.453,86 ab 2018-02-05, 4 % Z aus EUR
3.293,83 ab 2018-03-05, 4 % Z aus EUR 3.293,83 ab
2018-04-05, 4 % Z aus EUR 3.395,70 ab 2018-05-05, 4 % Z aus
EUR 3.395,70 ab 2018-06-05, 4 % Z aus EUR 3.395,70 ab
2018-07-05, 4 % Z aus EUR 3.395,70 ab 2018-08-05, 4 % Z aus
EUR 3.395,70 ab 2018-09-05, 4 % Z aus EUR 3.395,70 ab
2018-10-05, 4 % Z aus EUR 3.395,70 ab 2018-11-05, 4 % Z aus
EUR 3.395,70 ab 2018-12-05, 4 % Z aus EUR 3.395,70 ab
2019-01-05, 4 % Z aus EUR 3.395,70 ab 2019-02-05, 4 % Z aus
EUR 3.395,70 ab 2019-03-05, 4 % Z aus EUR 3.395,70 ab
2019-04-05, 4 % Z aus EUR 3.395,70 ab 2019-05-05, Kosten
EUR 12.032,54 samt 4 % Z aus den Kosten seit 2019-09-30,
Kosten EUR 3.263,22 samt 4 % Z aus den Kosten seit
2020-01-15, Kosten EUR 2.082,42
für INTER-PINGUIN Beteiligungs GmbH, FN 86810m
(4 E 2443/20m)

b 5406/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 141 968 940 515 670 KG 12106 Egelsee

Seite 1 von 3

- (BG Krems an der Donau)
 EZ 107 KG 13029 Neudorf (BG Mistelbach)
 EZ 4337 KG 01704 Klosterneuburg (BG Klosterneuburg)
 EZ 2015 2017 KG 01510 Pötzleinsdorf (BG Döbling)
- 6 a 5944/2023 Notariatsakt 2023-08-29
 PFANDRECHT vollstr EUR 62.000,--
 5 % Z aus EUR 33.750,-- ab 2015-01-01 bis 2015-12-31, 5 % Z
 aus EUR 59.000,-- ab 2016-01-01 bis 2022-06-30, 7 % Z aus
 EUR 59.000,-- ab 2022-07-01, 7 % Z aus EUR 59.000,-- ab
 2022-07-01, Kosten EUR 2.480,73 für
 Tatjana Katrin Dechant, geb.1969-04-17
 Yvonne Susanne Dechant, geb.1967-08-31
 (4 E 3886/23 BG Krems/Donau)
- b 5944/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 968 141 940 515 670 je KG 12106 Egelsee
 (BG Krems an der Donau)
 EZ 2015 2017 je KG 01510 Pötzleinsdorf (BG Döbling)
 EZ 107 KG 13029 Neudorf (BG Mistelbach)
 EZ 4337 KG 01704 Klosterneuburg (BG Klosterneuburg)
- 7 a 4043/2024 Notariatsakt 2023-08-29
 PFANDRECHT vollstr EUR 59.000,--
 5 % Z aus EUR 59.000,-- ab 2016-01-01 bis 2022-06-30,
 7 % aus EUR 59.000,-- ab 2022-07-01,
 7 % Z aus EUR 59.000,-- ab 2022-07-01,
 Antragskosten EUR 2.420,77 für
 Tatjana Katrin Dechant, geb 1969-04-17
 Yvonne Susanne Dechant, geb 1967-08-31
 (4 E 2811/24 k, BG Krems an der Donau)
- b 4043/2024 Simultanhaftung mit EZZ 968 141 940 515 670
 je KG 12106 Egelsee, BG Krems/Donau
 EZZ 2015 2017 je KG 01510 Pötzleinsdorf (BG Döbling)
 EZ 107 KG 13029 Neudorf (BG Mistelbach)
 EZ 4337 KG 01704 Klosterneuburg (BG Klosterneuburg)
- 8 a 4096/2024 Notariatsakt 2023-12-05
 PFANDRECHT vollstr EUR 399.180,93
 6,5 % Z pro J aus EUR 399.180,93 seit 2023-10-01, Kosten
 EUR 1.200,-- samt 4 % aus den Kosten seit 2023-12-05,
 Kosten EUR 7.703,80 (darin enthalten EG EUR 4.897,--)
 für Dr.Herbert Greinecker, geb.1959-02-28
 (4 E 2844/24p BG Krems/Donau)
- b 4096/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 968 141 940 515 670 je KG 12106 Egelsee
 (BG Krems an der Donau)
 EZ 2015 2017 je KG 01510 Pötzleinsdorf (BG Döbling)
 EZ 107 KG 13029 Neudorf (BG Mistelbach)
 EZ 4337 KG 01704 Klosterneuburg (BG Klosterneuburg)
- 9 a 5314/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 6,5 % Z p.a.
 von 2020-11-02 bis 2021-11-02 und samt 8,5 % Z p.a. ab
 2023-11-03, Kosten EUR 3.715,75 samt 4 % Z p.a. seit
 2024-07-02, Kosten EUR 1.596,72
 für Dr.Silvia Donis, geb.1956-04-15 (9 E 19/24h)
- b 5314/2024 Abweisung Mehrbegehren 6,5 % ZZ ab 2021-11-02 bis
 2023-11-02 und 8,5 % ZZ ab 2023-11-03

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

***** Für den Amtsgebrauch *****

E-Mail des Magistrates der Stadt Krems vom 17.07.2025

Petra Schenk

Von: anlagenrecht@krems.gv.at
Gesendet: Donnerstag, 17. Juli 2025 09:06
An: petra.schenk@zt-maier.at
Betreff: AW: unsere GZ 1984/25 Bescheid GZ KS-AN-1914/4/35-2023 Anordnung
baupolizeilicher Auftrag - Vorstellungsbescheid
Signiert von: anlagenrecht@krems.gv.at
Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrte Frau Schek

Es liegt eine Mitteilung vom 28.03.2024 vor in welcher Herr Ronald Deisenberger bekannt gibt dass seine Feuerlöscher geprüft wurden. Als Beleg wurden Fotos von Feuerlöschern übermittelt. Die abgebildeten Feuerlöscher hatten zum Zeitpunkt der Mitteilung keinen abgelaufenen Prüfungsintervall.

Das Objekt wurden von keinem Kollegen bearbeitet welcher sich zwischenzeitig in Pension befindet und die Feuerbeschau wurde durch den zuständigen Rauchfangkehrer vorgenommen. Ich verfüge daher über keine einschlägigen Kenntnisse bezüglich dieses Objektes Ziegelofengasse 16, 3500 Krems-Egelsee. Aus den mit vorliegenden Unterlagen ist jedoch kein offener Bauauftrag ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Georg Gusenbauer
Magistrat der Stadt Krems an der Donau
Anlagenrecht
Bertschingerstraße 13, 3500 Krems
T 02732 801 473
M 0676 848828 473
F 02732 801 90431
mailto:anlagenrecht@krems.gv.at

Grundrissplan des Wohnhauses



BESTANDPLAN

Anschrift:

3500 Krems/Donau
Ziegelofengasse 16

Hierauf bezieht sich der
h.o. Bescheid vom 22.8.84
Zahl: IV/3 - 19142-84

Bauwerber und Grundeigentümer:

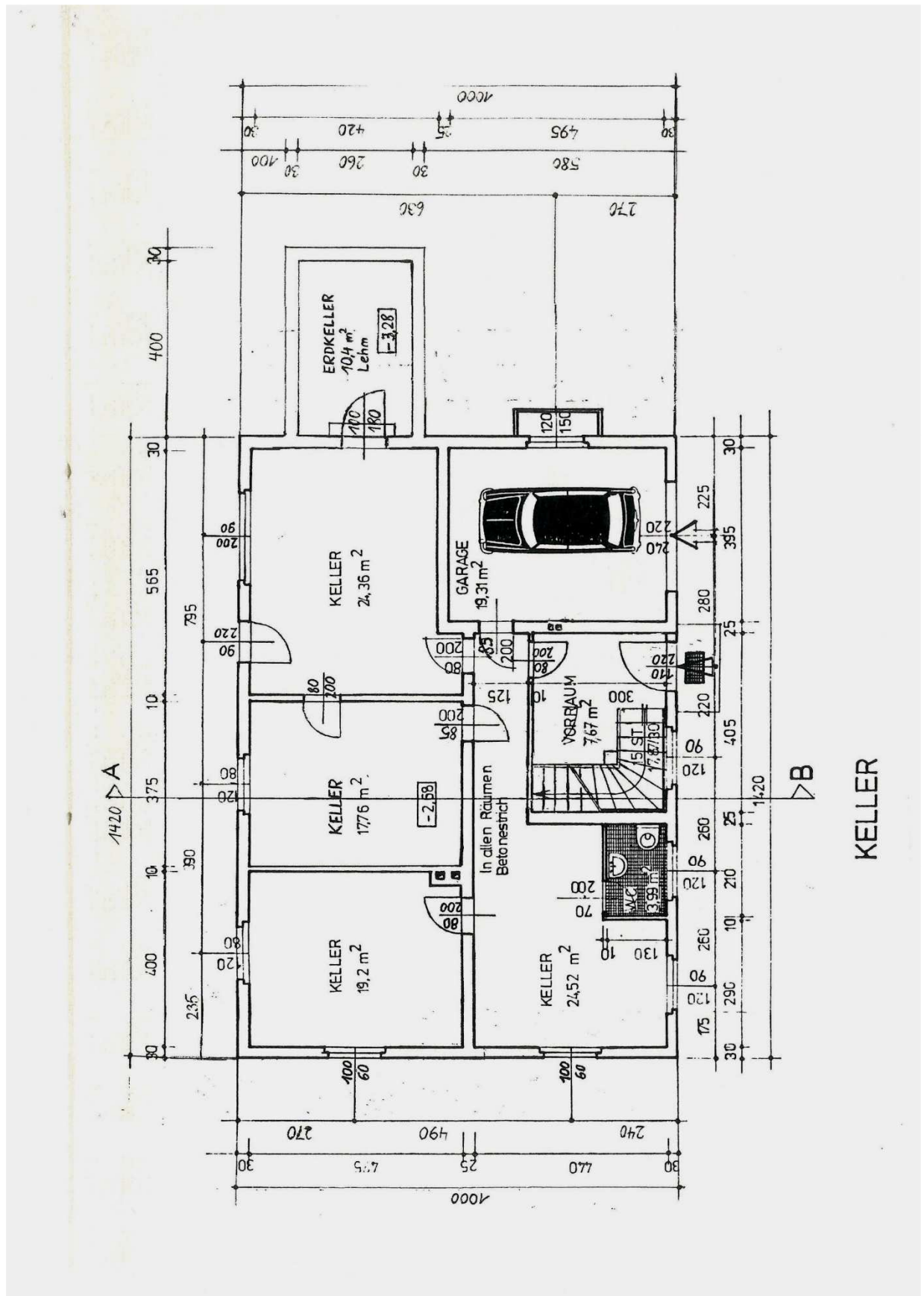
Katharina und Josef Deisenberger

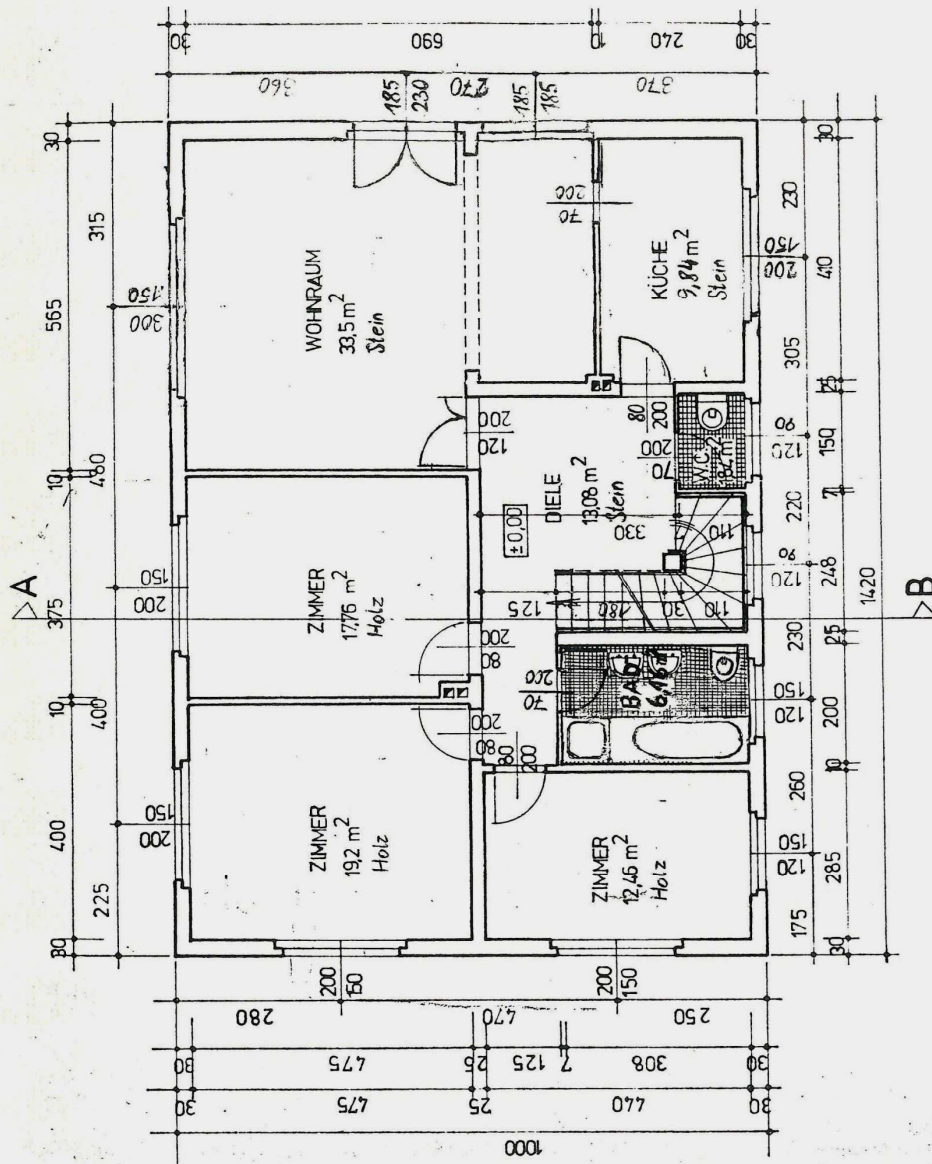
*Katharina Deisenberger
Josef Deisenberger*



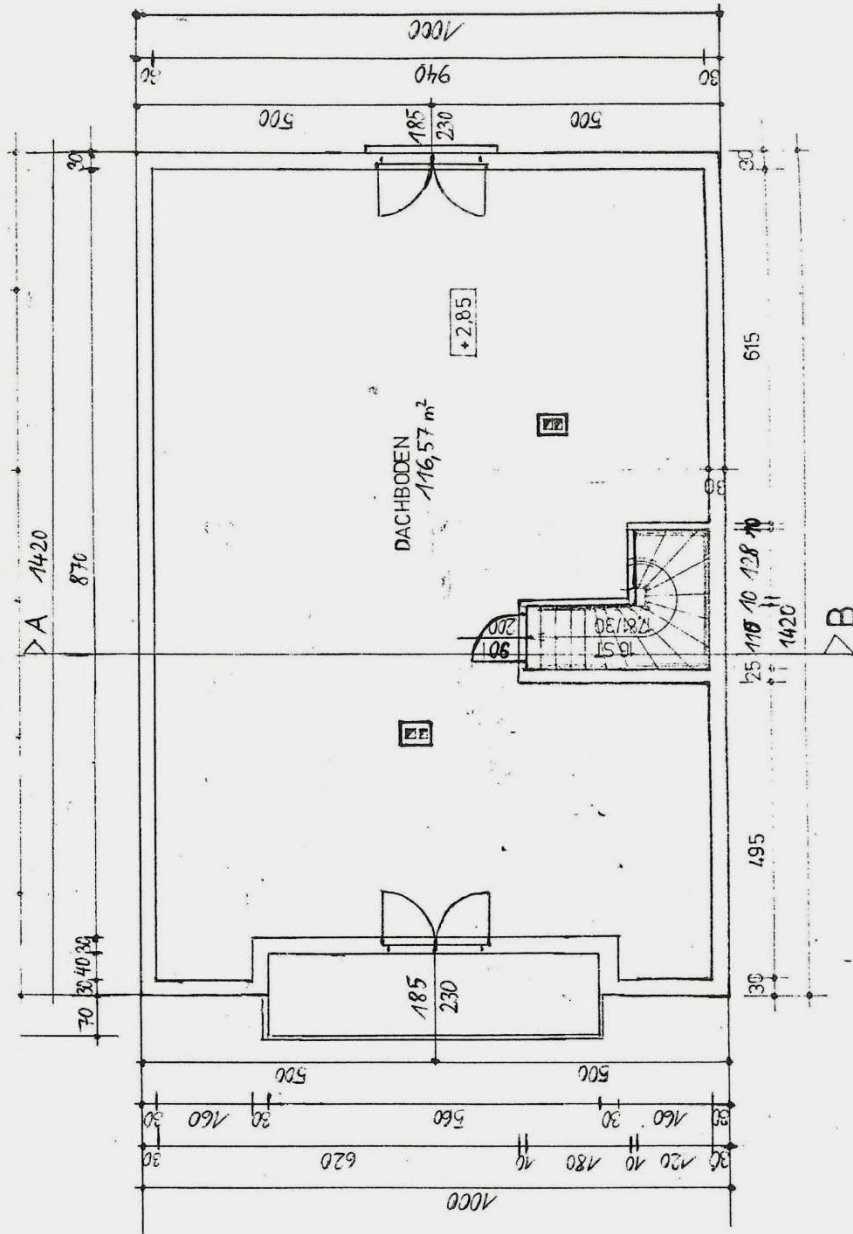
Bauführer:

ING. GÜNTHER JILKA			
HOCH- UND TIEFBAU			
3500 KREMS/D., AU-STRASSE 18/I, TEL. 5835			
BAUVORHABEN	<i>Katharina u. Josef Deisenberger</i>		
PLAN	<i>Bestandsplan</i>		
M = <i>1:100</i>	ÄNDERUNGEN: DIESER PLAN ERSETZT PL.		GEZ.
M =	<i>Dr. 1/4 u. 1/2</i>		DAT. <i>8.11.84</i>
DER BAUHERR:			GZ. <i>18/84</i>
DER PLANVERFASSER:	<i>G. Jilka</i>		PL. NR. <i>D1-1/3</i>





ERDGESCHOSS



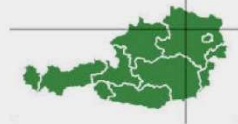
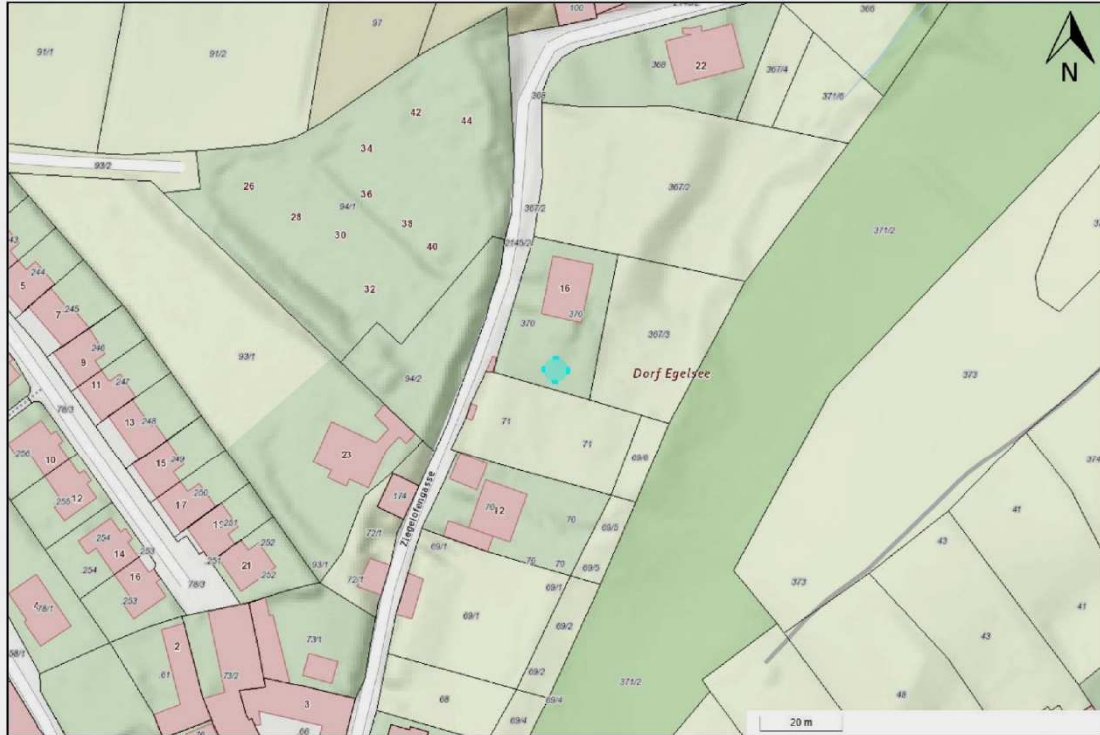
DACHGESCHOSS

Auszug aus dem Altlastenportal

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



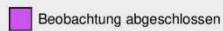
Altlast



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.

Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt "Egelsee 370 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bm.k.g.v.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Montag, 3. Februar 2025

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

Seite: 1 / 1

Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 - 23

Dr. Deißberger Roland

Dominikanerbastei 4
1010 Wien

20. Jänner 2025

Einheitswertaktenzeichen

23 252-2-0298/3

QE 19/24h

14

Dies ist eine rechtsunverbindliche Antwort Ihrer diesbezüglichen Anfrage!

Da sich in dem Einheitswert Aktenzeichen 23 252-2-0298/3 mehrere Einlagezahlen befinden, wurde für die Einlagezahl 968 ein Hilfseinheitswert errechnet.

Bei diesem Hilfseinheitswert handelt es sich um keinen gültigen Bescheid und ist daher auch nicht rechtskräftig.

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: 12106 Egelsee
Lageadresse: Ziegelofeng 16, 3500 Krems an der Donau

GB 12106 Egelsee, EZ 968

KG	GSt-Nr	Fläche (m ²)
12106 Eg	370	791

festgestellt:

1) Einheitswert:

Errechneter Einheitswert: 19.900 Euro

gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert**

26.800 Euro

2) Zurechnung des Einheitswertes:

Dr. Deißberger Roland, geb. 21. März 1959

Anteil: 1/1

in Höhe von

26.800,00 Euro

Begründung:

Berechnung des Einheitswertes

Bodenwert:

Fläche (m ²)	Wert je m ² (€)	Gesamtwert (€)
791	7,2673	5.748,28
791		5.748,43

Gebäudewert:

Bauj. Gt. Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m ³ o.m ²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
Gebäudewert (nicht automatisiert ermittelt)							24.203,68
Gebäudewert							24.203,68

Summe:

Bebaute Fläche:	143 m ²						
Gebäudewert							24.203,68
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:							5.748,43
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG				-			1.437,11
Summe Gebäudewert und Bodenwert							28.515,01
davon 30% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. b BewG				-			8.554,50
							19.960,50
Einheitswert							19.900,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982							26.800,00 5)

Seite 2 von 4

Abgabenbescheide



Magistrat der Stadt Krems
Obere Landstraße 4, 3500 Krems
UID: ATU 16 23 3706

Homepage: www.krems.gv.at
E-Mail: finanz@krems.gv.at
Telefon: +43 2732 801
Fax: +43 2732 801 90269

Absender: Magistrat der Stadt Krems, 3500 Krems

Herr/Frau/Firma
Mag. Dr. Roland Deißberger
Ziegelofengasse 16
3500 Krems-Egelsee

Grundsteuerbescheid

Datum: 03.02.2021
Kundennummer: 47562/3/2/1
Aktenzeichen: 252-2-0298/3
Einheitswertbescheid vom: 18.04.2020

Grundsteuer B Ab 01.01.2017

Spruch:

Gemäß §§ 27 und 28 des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 149 in Verbindung mit der Bundesabgabenordnung in der geltenden Fassung und aufgrund des Einheitswertbescheides gilt dieser Bescheid ab **01.01.2017** und die folgenden Jahre, bis infolge Änderung der Voraussetzungen ein neuer Bescheid erlassen wird. Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 BAO). Die an den Magistrat der Stadt Krems zu entrichtende Grundsteuer für das nachstehend bezeichnete Grundstück wird allen Miteigentümern als Gesamtschuldner wie folgt vorgeschrieben:

Objekt: **Ziegelofengasse 16, 3500 Krems-Egelsee, Egelsee,**
Einfamilienhaus, Einlagezahl 968, GStNr. 370
Einfamilienhaus, Einlagezahl 670, GStNr. 367/3
Einfamilienhaus, Einlagezahl 670, GStNr. 371/6

Jahr	Messbetrag	Ermäßigung bis	Hebesatz	Jahresbetrag	Differenz
2017	bisher	34,52	500	172,60	
	neu	51,02	500	255,10	82,50
2018	bisher	34,52	500	172,60	
	neu	51,02	500	255,10	82,50
2019	bisher	34,52	500	172,60	
	neu	51,02	500	255,10	82,50
2020	bisher	34,52	500	172,60	
	neu	51,02	500	255,10	82,50
2021	bisher	34,52	500	172,60	
	neu	51,02	500	255,10	20,63

Aus obenstehender Nachverrechnung ergibt sich eine Nachzahlung in der Höhe von EUR 350,63.

Zahlungen sind erst auf Grund einer separaten Lastschriftanzeige zu leisten!

Fälligkeit:

Die Grundsteuer wird bis zu einem Jahresbetrag von EUR 75,00 am 15. Mai, bei einem Jahresbetrag von mehr als EUR 75,00 zu je einem Viertel am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. jeden Jahres fällig.

Begründung:

Die Vorschreibung der Grundsteuer stützt sich auf die eingangs erwähnten gesetzlichen Bestimmungen, den rechtskräftigen Gemeinderatsbeschluss über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer sowie auf den vom Finanzamt Krems Waldviertel ausgestellten Einheitswertbescheid.

Rechtsmittelbelehrung:

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid innerhalb von einem Monat ab seiner Zustellung beim Magistrat der Stadt Krems, schriftlich das Rechtsmittel der Berufung einzubringen. Die Einbringung kann auch per Fax oder per E-Mail erfolgen. Eine Berufung muss die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, eine Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung enthalten. Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung einer Abgabe nicht aufgehalten (§ 254 BAO)

Für den Magistrat:
Leitung Steueramt

Christian Purkarth e.h.

Datenschutzrechtliche Information bezüglich der Verarbeitung personenbezogener Daten:
Zum Zweck der Bearbeitung Ihres Antrages müssen wir Ihre personenbezogenen Daten im Umfang des gegenständlichen Formulars verarbeiten! Der Schutz personenbezogener Daten ist uns ein wichtiges Anliegen. Wir verarbeiten Ihre Daten ausschließlich auf Grundlage der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO, DSG, TKG etc.) und treffen vielfältige Maßnahmen zur Gewährleistung der Datensicherheit. Ihnen stehen grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu. Detaillierte Informationen bezüglich Datenschutz und zum Datenverantwortlichen / Datenschutzbeauftragten erhalten Sie in unserer Datenschutzerklärung unter www.krems.gv.at/dsgvo
Wenn Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich an die Datenschutzbehörde unter <https://www.dsb.gv.at/> zu wenden.



Differenz Messbeträge

Jahr	Abgabenbezeichnung	Gesamt	Ermäßigt
2017	Grundsteuer B	16,50	0,00
2018	Grundsteuer B	16,50	0,00
2019	Grundsteuer B	16,50	0,00
2020	Grundsteuer B	16,50	0,00
2021	Grundsteuer B	16,50	0,00
Summe		82,50	0,00

Differenz Vorschriften

Jahr	Abgabenbezeichnung	Jahresbetrag	Differenz
2017	Grundsteuer B	82,50	82,50
2018	Grundsteuer B	82,50	82,50
2019	Grundsteuer B	82,50	82,50
2020	Grundsteuer B	82,50	82,50
2021	Grundsteuer B	82,50	20,63
Summe		412,50	350,63



Absender: Magistrat der Stadt Krems, 3500 Krems

Herr/Frau/Firma
Roland Deißberger
Ziegelofengasse 16
3500 Krems-Egelsee

Abgabenbescheid

Datum: 07.01.2025
Kundennummer: 47562 / 3

Kanalbenützung Ab 01.01.2025

Spruch

Gemäß der § 5 und 12 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 und der Kanalabgabenordnung der Stadt Krems in Verbindung mit der Bundesabgabenordnung in der derzeit geltenden Fassung, wird für die Liegenschaft

Ziegelofengasse 16, 3500 Krems-Egelsee

allen Miteigentümern als Gesamtschuldner eine jährliche Kanalbenützungsgebühr für die Benützung der öffentlichen Kanalanlage wie folgt vorgeschrieben:

Berechnungsfläche:	142,00 m ²	x	Einheitssatz	4,0500	EUR	575,10
			Jahresbetrag netto		EUR	575,10

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.

Bei bestehenden Einziehungsauftrag wird der Betrag von Ihrem Konto, wie vereinbart, automatisch eingezogen.

Die anteilmäßige Vorschreibung der Kanalbenützungsgebühr erfolgt ab 01.01.2025

Bei ausgewiesenem Jahresbetrag in der Höhe von € 0,00 erfolgen keine weiteren Vorschreibungen.

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

Die Vorschreibung der Kanalbenützungsgebühr gründet sich auf die eingangs erwähnten gesetzlichen Bestimmungen, die vom Gemeinderat in der Kanalgebührenordnung festgesetzten Einheitssätze und die im Bescheid aufgenommene Berechnungsfläche. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz zuzüglich eines Wohnergleichwert-Gebührenanteiles. Die ermittelte Berechnungsfläche, ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen (Geschoßfläche = die sich aus den äußersten Begrenzungen jedes Geschoßes ergebende Fläche).

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

Seite 1 von 2

Die §§ 207 ff der Bundesabgabenordnung legen fest, dass das Recht eine Abgabe festzusetzen in fünf Jahren verjährt, bei hinterzogenen Abgaben in zehn Jahren.

Gemäß § 12 Abs. 3 NÖ Kanalgesetz 1977 entsteht die Abgabenschuld für die Kanalbenützungsgebühr mit dem Monatsersten des Monats, in dem erstmalig die Benützung der öffentlichen Kanalanlage möglich ist.

Gebäudebezeichnung	Flächenbezeichnung	Fläche
Wohnhaus	Erdgeschoß	142,00 m ²
Berechnungsfläche gesamt		142,00 m ²
mal Einheitssatz	4,0500	ergibt Jahresbetrag EUR 575,10

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid innerhalb von einem Monat ab seiner Zustellung beim Magistrat der Stadt Krems, schriftlich das Rechtsmittel der Berufung einzubringen. Die Einbringung kann auch per Fax oder per E-Mail erfolgen.

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 Magistrat:
Leitung Steueramt

Christian Purkarth e.h.

Datenschutzrechtliche Information bezüglich der Verarbeitung personenbezogener Daten:
Zum Zweck der Bearbeitung Ihres Antrages müssen wir Ihre personenbezogenen Daten im Umfang des gegenständlichen Formulars verarbeiten! Der Schutz personenbezogener Daten ist uns ein wichtiges Anliegen. Wir verarbeiten Ihre Daten ausschließlich auf Grundlage der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO, DSG, TKG etc.) und treffen vielfältige Maßnahmen zur Gewährleistung der Datensicherheit. Ihnen stehen grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu. Detaillierte Informationen bezüglich Datenschutz und zum Datenverantwortlichen / Datenschutzbeauftragten erhalten Sie in unserer Datenschutzerklärung unter www.krems.gv.at/dsgvo
Wenn Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich an die Datenschutzbehörde unter <https://www.dsb.gv.at/> zu wenden.



Absender: Magistrat der Stadt Krems, 3500 Krems

Herr/Frau/Firma
Roland Deißberger
Ziegelofengasse 16
3500 Krems-Egelsee

Bescheid

Datum: 07.01.2025
Kundennummer: 47562/3

**Änderung Anzahl, Art der Behälter und
Anzahl der Abfuhrtermine
Ab 01.01.2025**

Spruch

Der Magistrat der Stadt Krems setzt aufgrund Ihres Antrages die Anzahl, die Art der aufgestellten Behältern sowie die Anzahl der Abfuhrtermine auf der u.a. Liegenschaft ab 01.01.2025 wie folgt fest:

Ziegelofengasse 16, 3500 Krems-Egelsee

Anzahl und Art der Müllbehälter

1 x 120 L Restmüll, 13 Abf.
1 x 240 L Papier, 6-wöchige Abf.

Abfahren jährl. Anzahl

13
9

Sie haben die Kosten lt. Lastschriftanzeige zur Einzahlung zu bringen.
Bei bestehenden Einziehungsauftrag wird die Gebühr von Ihrem Konto, wie vereinbart, automatisch eingezogen.

Rechtsgrundlage:

für die Sachentscheidung:

- §§ 9 Abs. 1 und 11 Abs. 4, 6 und 6a NÖ Abfallwirtschaftsgesetz, LGBl. 8240 in der derzeit geltenden Fassung
- § 4 Abfallwirtschaftsverordnung der Stadt Krems an der Donau in der derzeit geltenden Fassung

für die Kostenentscheidung:

- § 14 TP 6 Abs. 1 Gebührengesetz, BGBl. 267/ 1957 in der derzeit geltenden Fassung

Begründung

Da dem Antrag vollinhaltlich Rechnung getragen wird, entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG eine Begründung dieses Bescheides.

Die Entrichtung der Bundesgebühr gründet sich auf das Gebührengesetz 1957, BGBl. 267/1957 in der derzeit geltenden Fassung und entfällt bei Änderungen betreffend Papier,- und gelbe Tonnen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid innerhalb von zwei Wochen ab seiner Zustellung beim Magistrat der Stadt Krems, schriftlich das Rechtsmittel der Berufung einzubringen. Die Einbringung kann auch per Fax oder per E-Mail erfolgen.

Eine Berufung muss die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, eine Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung enthalten. Auf die Möglichkeit einer geringeren Eingabengebühr bei Verwendung der Funktion Bürgerkarte gemäß § 11 Abs. 3 Gebührengesetz 1957 wird hingewiesen.

Für den Magistrat:
Leitung Abfallwirtschaftsamt

Gärtner Martina, Ing. e.h.



Absender: Magistrat der Stadt Krems, 3500 Krems

Herr/Frau/Firma
Roland Deißberger
Ziegelofengasse 16
3500 Krems-Egelsee

Abgabenbescheid

Datum: 07.01.2025
Kundennummer: 47562/3

Abfallwirtschaftsgebühr/ Abgabe
Ab 01.01.2025

Spruch

Gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz 1992 LGBl. 8240 und der Abfallwirtschaftsverordnung der Stadt Krems in Verbindung mit der Bundesabgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung, wird für die aufgestellten Behälter auf der u.a. Liegenschaft die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe allen Miteigentümer als Gesamtschuldner wie folgt vorgeschrieben:

Ziegelofengasse 16, 3500 Krems-Egelsee

Anzahl und Art der Behälter	Abfahren jährl. Anz.	Grundgebühr		Abfallwirtschafts-		Jahresbetrag netto
		je Abfuhr	gebühr	abgabe		
1 x 120 L Restmüll, 13 Abf.	13	17,0700	147,94	73,97	221,91	
1 x 240 L Papier, 6-wöchige Abf.	9	0,0000	0,00	0,00	0,00	
						221,91

Der Jahresbetrag ist in 4 gleichen Teilbeträgen fällig am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und werden rechtzeitig vor dem Fälligkeitstag mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben.

Die in diesem Bescheid festgesetzte Abfallwirtschaftsgebühr/ Abgabe ist solange zu entrichten, bis ein neuer Bescheid ergeht. Wenn der Beginn der Abgabepflicht während des Jahres eintritt, ist die Abfallwirtschaftsgebühr/ Abgabe für dieses Jahr nur in dem verhältnismäßigen Anteil des Jahresbetrages zu entrichten. Dasselbe gilt auch sinngemäß im Falle einer Veränderung der bisherigen Abfallwirtschaftsgebühr/ Abgabe.

Bei bestehenden Einziehungsauftrag wird der Betrag von Ihrem Konto, wie vereinbart, automatisch eingezogen.

Die anteilmäßige Vorschreibung der Abfallwirtschaftsgebühr/ Abgabe erfolgt ab 01.01.2025

Bei ausgewiesenem Jahresbetrag in der Höhe von € 0,00 erfolgen keine weiteren Vorschreibungen.

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

Die Vorschreibung der Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe stützt sich auf die eingangs erwähnten gesetzlichen Bestimmungen. Die Abfallwirtschaftsabgabe wurde mit 50,0% der jährlichen Abfallwirtschaftsgebühr vom Gemeinderat der Stadt Krems festgelegt. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Zahl der Abfuhrtermine und der Anzahl der in der Liegenschaft eingestellten Müllbehälter.

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

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid innerhalb von einem Monat ab seiner Zustellung beim Magistrat der Stadt Krems, schriftlich das Rechtsmittel der Berufung einzubringen. Die Einbringung kann auch per Fax oder per E-Mail erfolgen.

Eine Berufung muss die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, eine Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung enthalten. Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung einer Abgabe nicht aufgehalten (§ 254 BAO).

Für den Magistrat:
Leitung Steueramt

Christian Purkarth e.h.

Datenschutzrechtliche Information bezüglich der Verarbeitung personenbezogener Daten: Zum Zweck der Bearbeitung Ihres Antrages müssen wir Ihre personenbezogenen Daten im Umfang des gegenständlichen Formulars verarbeiten! Der Schutz personenbezogener Daten ist uns ein wichtiges Anliegen. Wir verarbeiten Ihre Daten ausschließlich auf Grundlage der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO, DSG, TKG etc.) und treffen vielfältige Maßnahmen zur Gewährleistung der Datensicherheit. Ihnen stehen grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu. Detaillierte Informationen bezüglich Datenschutz und zum Datenverantwortlichen / Datenschutzbeauftragten erhalten Sie in unserer Datenschutzerklärung unter www.krems.gv.at/dsgvo Wenn Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich an die Datenschutzbehörde unter <https://www.dsb.gv.at/> zu wenden.



Absender: Magistrat der Stadt Krems, 3500 Krems

Herr/Frau/Firma
Roland Deißberger
Ziegelofengasse 16
3500 Krems-Egelsee

Abgabenbescheid

Wasser - Endabrechnung

Zeitraum: 01.11.2023 - 31.12.2024
Datum: 23.01.2025
Kundennummer: 47562/3/1

Spruch

Gemäß § 10 NÖ Gemeindegewässerleitungsgesetz 1978, LGBl. 6930, und der Wasserabgabenordnung der Stadt Krems in Verbindung mit der Bundesabgabenordnung in der derzeit geltenden Fassung, wird für die Liegenschaft Ziegelofengasse 16, 3500 Krems-Egelsee, allen Miteigentümern als Gesamtschuldner die Wasserbezugsgebühr wie folgt festgesetzt:

Zählernummer	Abrechnungszeitraum	Tage	Ableseart	Zählerstand		Bezug in m ³	Gebührensatz netto in EUR	Gebühr netto in EUR
				alt	neu			
HZ 58891216	01.11.2023-31.01.2024	90	Funk	228,0	324,0	96,00	1,89	181,44
HZ 58891216	01.02.2024-02.02.2024	2	Funk	324,0	324,0	0,00	1,95	0,00
HZ 82213854	03.02.2024-31.12.2024	328	Funk	0,0	2,0	2,00	1,95	3,90
Gesamt netto								185,34
verrechnete Akontozahlung netto								-234,36
Differenz netto								-49,02
Umsatzsteuer 10%								-4,91
Guthaben								-53,93

Ein Nachverrechnungsbetrag ist bis zum Fälligkeitsdatum zu begleichen. Ein Guthaben wird gemäß § 215 Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. Nr. 194/1961 i.d.g. Fassung, zur Tilgung fälliger Abgabenschuldigkeiten verwendet bzw. gemäß § 239 BAO dem Abgabekonto gutgeschrieben. Im Falle eines erteilten Einziehungsauftrages wird der Nachverrechnungsbetrag zur Fälligkeit von Ihrem Bankkonto eingezogen bzw. bei einem Guthaben gutgeschrieben.

Gemäß § 11 Abs.2 NÖ Gemeindegewässerleitungsgesetz 1978 wird der Akontobetrag für die Wasserbezugsgebühr des nächsten Abrechnungszeitraumes, entsprechend der aus der o.a. Endabrechnung ermittelten Verbrauchsmengen, vorläufig mit EUR 45,87 (inkl. 10% USt) festgesetzt. Dieser Akontobetrag ist wie folgt zu entrichten:

Wasserbezugsgebühr	Fälligkeit	Brutto in EUR
	15.02.2025	45,87
	15.05.2025	45,87
	15.08.2025	45,87
	15.11.2025	45,87

Begründung

Die Wasserbezugsgebühr ist gemäß § 10 Abs. 2 leg.cit., derart zu berechnen, dass die vom Wasserzähler innerhalb eines Ablesezeitraumes als verbraucht angezeigte Wassermenge in m³ mit der für 1 m³ festgesetzten Grundgebühr vervielfacht wird.

Gemäß § 10 Abs. 3 leg. cit. hat als verbrauchte Wassermenge die Differenz zwischen der vom Wasserzähler am Ende des Ablesezeitraumes angezeigten Kubikmeteranzahl abzüglich der am Ende des vorhergegangenen Ablesezeitraumes angezeigten Kubikmeteranzahl zu gelten.

Gemäß § 15 Abs. 3 und 4 NÖ Gemeindegewässerleitungsgesetz 1978, LGBl 6930 idgF., entsteht der Anspruch auf Wasserbezugsgebühr mit Ablauf des Ablesungszeitraumes, in dem die der Berechnung zugrunde gelegte Wassermenge verbraucht wurde.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Hinweis

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

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid innerhalb von einem Monat ab seiner Zustellung beim Magistrat der Stadt Krems, schriftlich das Rechtsmittel der Berufung einzubringen. Die Einbringung kann auch per Fax oder per E-Mail erfolgen.

Eine Berufung muss die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, eine Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung enthalten. Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung einer Abgabe nicht aufgehalten (§ 254 BAO).

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 Magistrat:
Leitung Wasserwerk - im Auftrag

Silvius Angelis e.h.