

Vorlage an das

Bezirksgericht Melk

Abtlg. 2

Bahnhofplatz 4

3390 Melk

Gz.: 9 E 7 / 26f

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG GUTACHTEN

Verpflichtete Partei: Hr. Horst Maierhofer

3390 Melk

Betreibende Partei: Bausparkasse Wüstenrot

5020 Salzburg

wegen: € 17.410,57 samt Anhang

Feststellung des Verkehrswertes

der Liegenschaft: EZ. 191, KG. 14151 Pielach

Adresse: 3390 Melk, Bachgasse 10

samt darauf befindlichem Gebäude

mit dem Bewertungsstichtag vom 27.05.2026

**Ausfertigung: in elektronischer Form >per „DES“
und in "edikte" > justiz.gv.at**

I) GRUNDLAGEN der BEWERTUNG:

I.1) Auftrag / Zweck:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Melk vom 2. 4. 2026 in der Exekutionssache Gz.: 9 E 7 / 26f wurde der gefertigte Sachverständige beauftragt ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert der dem Verpflichteten zugeschriebenen Liegenschaft gem. I.3) zum Stichtag zu erstellen.

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

I.2a) Beim 1. geladenen Termin am 5. Mai 9:00 wurde mir von der Verpfl. Partei (trotz eindringlicher Hinweise auf die Folgen) nur das Erdgeschoß zugänglich gemacht, wodurch lediglich eine eingeschränkte Besichtigung und der Außenanlagen möglich war.

I.2b) Daher musste ein 2. Ortstermin für den 27. Mai 2026, 9:00 Uhr anberaumt werden, um die Befundaufnahme des Dachgeschoßes vorzunehmen.

Im Beisein des Gerichtsvollziehers Hr. Hinum und der Exekutive samt Hilfe eines Schlossers wurde das Dachgeschoß zugänglich gemacht und die Besichtigung und Naturmaßaufnahme bis ca. 9:30 Uhr vorgenommen.
Für die verpflichtete und betreibende Partei war niemand anwesend.

I.3) Bewertungsgegenstand: Einfamilienwohnhaus

Adresse: **Pielach; Bachgasse 10, 3390 Melk**
EZ. 191; Grundbuch KG. 14151, Pielach
incl. Bodenwert; ohne Fahrnisse;

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

- Die Bewertung einer Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken konsensmäßig errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör (soweit angeführt), sowie auch alle Gebäudeausstattungen, inklusive der unselbständigen Bestandteile (z.B. wenn vorhanden: Heizungs-, Elektro- u. Lüftungsinstallationen, Sanitärausstattung u.ä.). Die korrekte Funktion dieser technischen Anlagen konnte (aufgr. techn. Möglichkeiten u. auch aus Zeitgründen) nicht überprüft werden.
- Weiters sind alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke wie Außenanlagen, Einfriedungen und sonstige Gartengestaltungsbauwerke, sowie auch alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

- Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden event. **noch vorhandenen Fahrnisse, wie freistehende Einrichtungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, event. lagernde Materialien / Müll** oder ähnliches **sind im nachfolgend errechneten Verkehrswert nicht enthalten.** (Ausnahme Zubehör lt. ABGB).
Eventuell erforderliche Kosten für **Entsorgung / Räumung** von brauchbaren und unbrauchbaren Utensilien auf der Liegenschaft **sind nicht berücksichtigt.**
- Weiters kann auch keine Aussage über etwaig verdecktes Vorhandensein von im Boden vorhandene Öle/Schmierstoffe / Sondermüll oder Baurestmassen, etc. getroffen werden.
- **Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht;** (gem. ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)
Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

I.4) Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

- Vom Bezirksgericht im DES Akt zur Verfügung gestellter **Grundbuchsauszug vom 17. 3. 2026;**
- **Erhobener Auszug aus der DKM – Katastermappe bzw. Vermessungsplan.**
Die Katastergrenzen konnten nicht ggü. den Grenzen in der Natur (Grenzsteine, Vermessungszeichen,..) überprüft werden, die Bewertung erfolgt daher mit der im Grundbuchsverzeichnis angeführten Fläche, und nicht mit dem in der Natur gegebenen (event. abweichenden) Ausmaß.

Erhebungen bei der Gemeinde (siehe auch Befund II):

- o Grundstückswidmung lt. Flächenwidmungsplan n. NÖ Raumordnungsgesetz;
- o Baugenehmigungsbescheide
- o Bei den diesem Gutachten beiliegenden Plänen handelt es sich um Bauaktkopien (Einreichpläne, keine „Bestandspläne“) und sollen nur zur besseren Übersicht dienen.
Im Zuge der Befundaufnahme wurden Abweichungen zu den vorliegenden Plänen festgestellt, welche skizzenhaft eingetragen wurden.
- Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahme angefertigt wurde;
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt, eigene Vergleichspreissammlung
- Wenn aus der Bewertung nichts anderes hervorgeht, erfolgt die Bewertung ohne Grundwasseranfall und kontaminationsfrei (ohne Bodenverunreinigungen).

- **Vermietung, vorhandene Bestandrechte:**

Das Wohnhaus wurde bisher eigens augenscheinlich (am 1. Befundtag) als Hauptwohnsitz genutzt. Das EG. ist nicht bewohnbar, es wird daher unterstellt, dass keine aufrechten Mietrechte obestehen und erfolgt die Bewertung daher bestandfrei.

I.5) Literaturhinweise, Gesetzliche Grundlagen

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

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

I.6) Grundbuchstand Eigentumsverhältnisse – Belastungen:

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

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

Allgemeine Erläuterungen zu den Angaben im Grundbuchsatzung:

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

141 009 E 7/26 f

JUSITZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

ON 1.0

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 14151 Pielach
BEZIRKSGERICHT Melk

EINLAGEZAHL 191

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

Letzte TZ 144/2026

Plombe 1369/2026

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

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)

FLÄCHE GST-ADRESSE

604/24

GST-Fläche

279

Bauf.(10)

103

Gärten(10)

176 Bachgasse 10

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Horst Maierhofer

GEB: 1966-10-07 ADR: Schönbühel 30 3392

h 167/2001 IM RANG 3052/2000 Kaufvertrag 2000-10-27 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 167/2001 Schuldschein und Pfandurkunde 2000-11-14

PFANDRECHT

295.000,--

6 % Z, 5 % VZ, NGS 59.000,-- für

Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft

5 a 2070/2007 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-05-14

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

- **Grundbuch**

C -) Eingetragene Pfandrechte werden bei der Bewertung unberücksichtigt gelassen;

- **Baurechtliche Hinweise:**

Im Einreichplan ist durch das Hauptgebäude kein "Grenzüberbau" über die Katastergrenzen der Einlagezahl 191 dargestellt.

Nach Augenschein wird vermutet, dass die Hängerinne der Dachentwässerung nordwestseitig geringfügig über die Grundgrenze ragt! (> Foto Seite 15)

Das Grundstück ist noch nicht im rechtl. Grenzkataster, eine genaue Vermessung wäre für die exakte Bestimmung erforderlich.

Weitere baurechtlich relevante Umstände wie Abstände zu Grundstücksgrenzen usw. konnten ebenfalls nur grob nach Augenschein überprüft werden.

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

Im Zuge der Befundaufnahme wurde kein Zubehör vorgefunden.

Fahrnisse (Möblierung etc.) bzw. die Mülllagerungen wurden nicht bewertet.

- **Grundstück Aufschließungsabgabe:**

Wertung des SV; Aufschließungsabgabe nach NÖ Bauordnung;

Gegenständl. Grundstück gilt als Bauplatz, (per 1. Jänner 1970 und danach bestand ein unbefristet bewilligtes Gebäude); wird daher nicht erstmalig im Sinn des § 38 Abs. 1 zweiter Satz bebaut;

Hier trifft § 39 (3) NÖ BO zu: > "alter Gebäudebestand"

Es wurde zwar lt. Auskunft der Gemeinde noch nie ein Kostenbeitrag n. § 14 (5) der BO 1883, ein Aufschließungsbeitrag od. Abgabe, eine Ergänzungsabgabe etc. vorgeschrieben. Im Zuge eines neuen Abgaben-tatbestandes ist aber bei der Berechnung ein fiktiver Bauklassenkoeffizient von 1 abzuziehen > Faktor 1,0 gilt daher als fiktiv geleistet / aufwertend > bei III.1) Bodenwert.

Im Zuge eines Zubaus bzw. bei einer Erweiterung, beträgt die Ergänzungsabgabe momentan € 3.300 Euro.

- **Die Wasser- und Kanalanschlussgebühren gelten aufgrund der Dauer als geleistet.**

Abgaben-/Gebührenaußenstände:

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

wurden seitens des gefertigten Sachverständigen beim zuständigen GVU (Müll- u. Abgabenverband) schriftlich am 21. Mai Angaben über aushaftende

Müllgebühr und Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung... erhoben:

- Unverbücherte dingliche Lasten:

Die nach den landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz, u.ä., an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

➤ *Konto 13986/21 gegliedert Rückstandsausweis siehe auch Anhang*

Abgaben bzw. Gebührenrückstand: in Summe incl. Mahngebühren incl. Ust. € 10.638,86

> welcher aber bei der Bewertung nicht als Abzug berücksichtigt wurde.

Detailaufstellung der einzelnen Angaben sowie die letztgültigen > quartalsmäßige Bescheide, etc. werden im Anhang eingefügt.

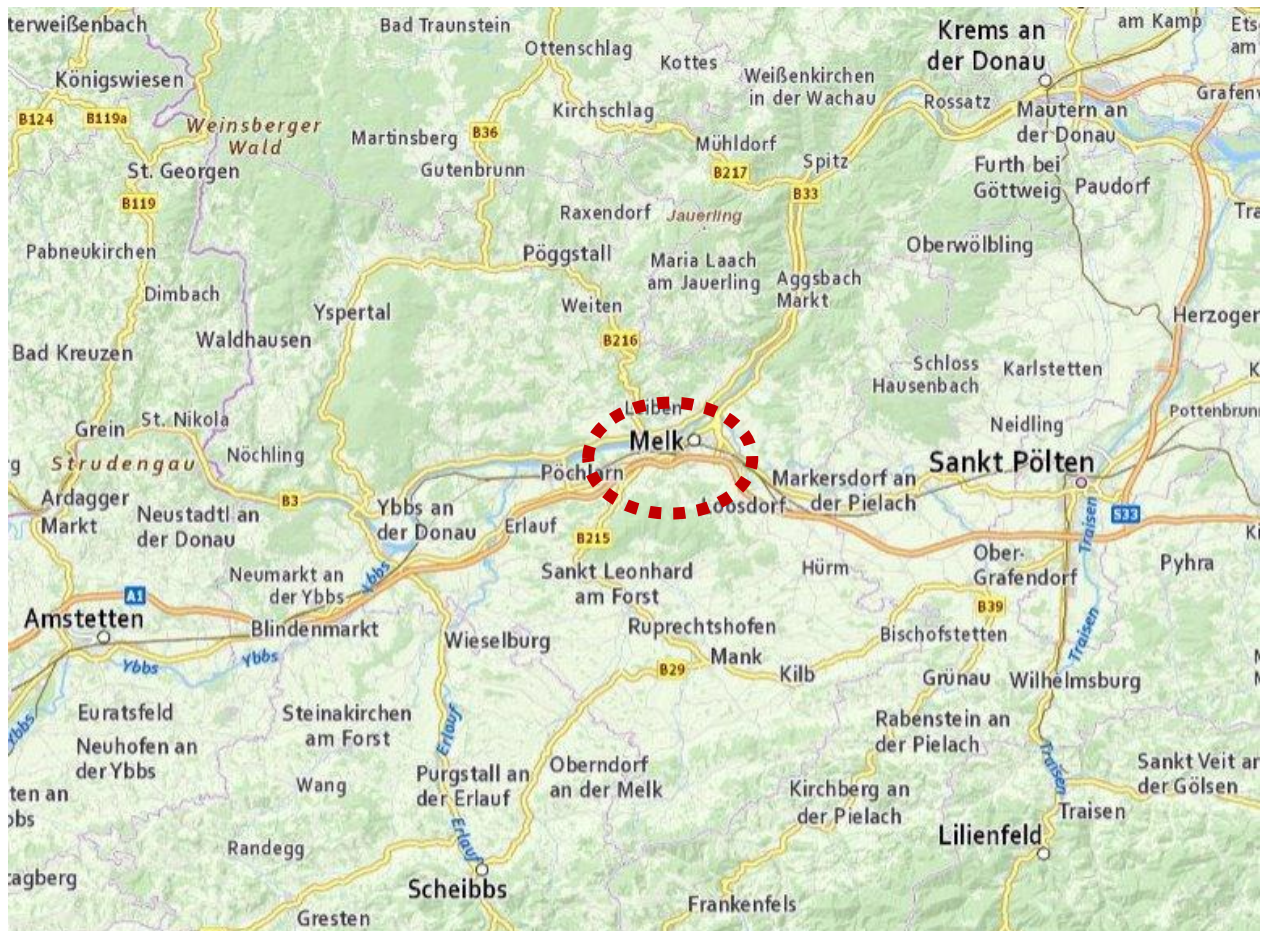
II) BEFUND; Lage u. Beschreibung der Liegenschaft

II.1) Lage / Infrastruktur / Gemeinde:

Die ggst. Liegenschaft befindet sich in einem östlichen Ortsteil der Stadtgemeinde Melk, welche im westlichen Niederösterreich an der Schnittstelle zwischen Zentralraum, dem Mostviertel und der Donau bzw. am Eingang der Wachau liegt. Durch die direkte Anbindung an die Hauptverkehrssträger Westautobahn A1, die Westbahn und die Wasserstraße Donau ist Melk mehrfach in die West-Ost-Verkehrsachse eingebunden und kann zusätzlich durch die bestehende Donaubrücke die unmittelbare Erreichbarkeit des Waldviertels anbieten. An der Donau bestehen Anlegestellen für Kreuzfahrt- und Ausflugsschiffe.

Entfernungen: Landeshauptstadt St. Pölten (25 km), Wien (90 km), Linz (100 km)

Lageübersicht (Quelle: basemap)



Angaben über die Gemeinde / Infrastruktur:

Die Stadt Melk mit rd. 5.700 Einwohner *) ist Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Bezirks. *) Einwohner gesamte Gemeinde (alle 10 Katastralgemeinden) mit einer in den letzten Jahren

steigenden Tendenz. *) Quelle: Land NÖ; STATISTIK AUSTRIA, 2025

Die Stadtgemeinde verfügt über sämtliche wichtige Infrastruktureinrichtungen wie zum Beispiel Krankenhaus, ärztliche Versorgungseinrichtungen, Bahnhof, Grundschulen, höher bildende Schulen, Kindergarten, Post, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Einkaufszentrum; es sind vielfältige Handel-, Gewerbe-, Klein- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden, dadurch sind Arbeitsplatzmöglichkeiten gegeben.

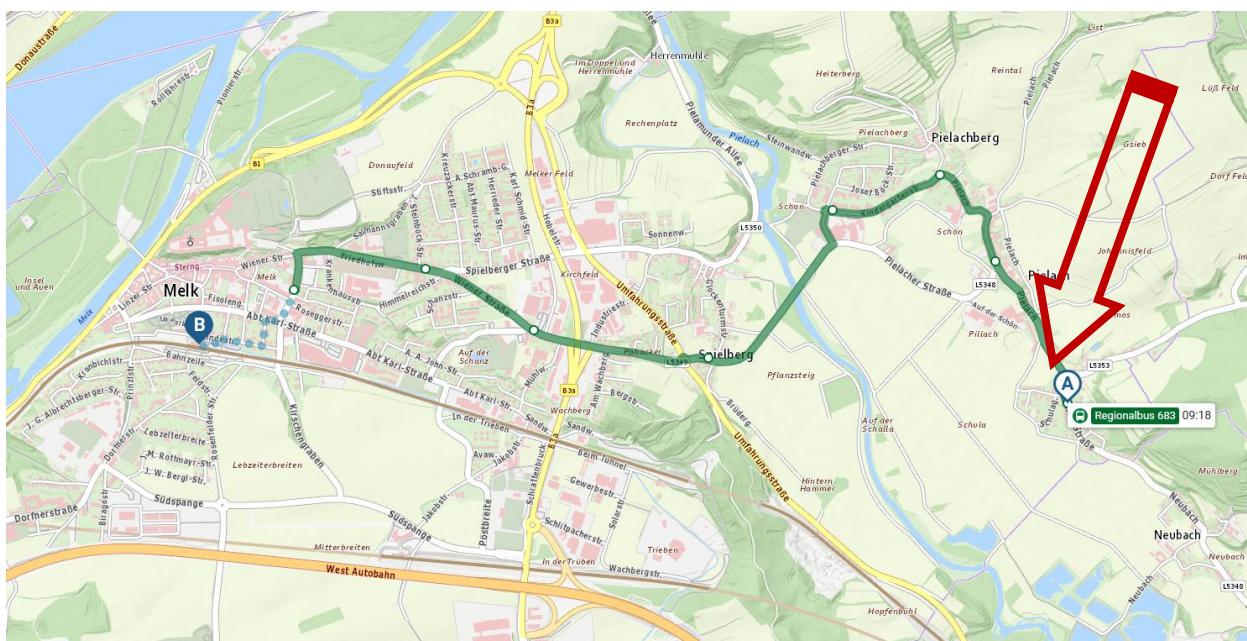
Weitere Dienststellen wie Behörden, Bezirksverwaltungsbehörde und z.B. Notariat, Banken, etc. sowie eine Bundesheerkaserne sind gegeben.

Melk stellt sich neben dem Verwaltungszentrum auch und mit einer starken Ausrichtung auf Tourismus dar. Als wichtigste Sehenswürdigkeit gilt das barocke Stift Melk, die Pfarrkirche, die Alte Post, der Kolomanibrunnen, Haus am Stein, etc. Vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten sind gegeben.

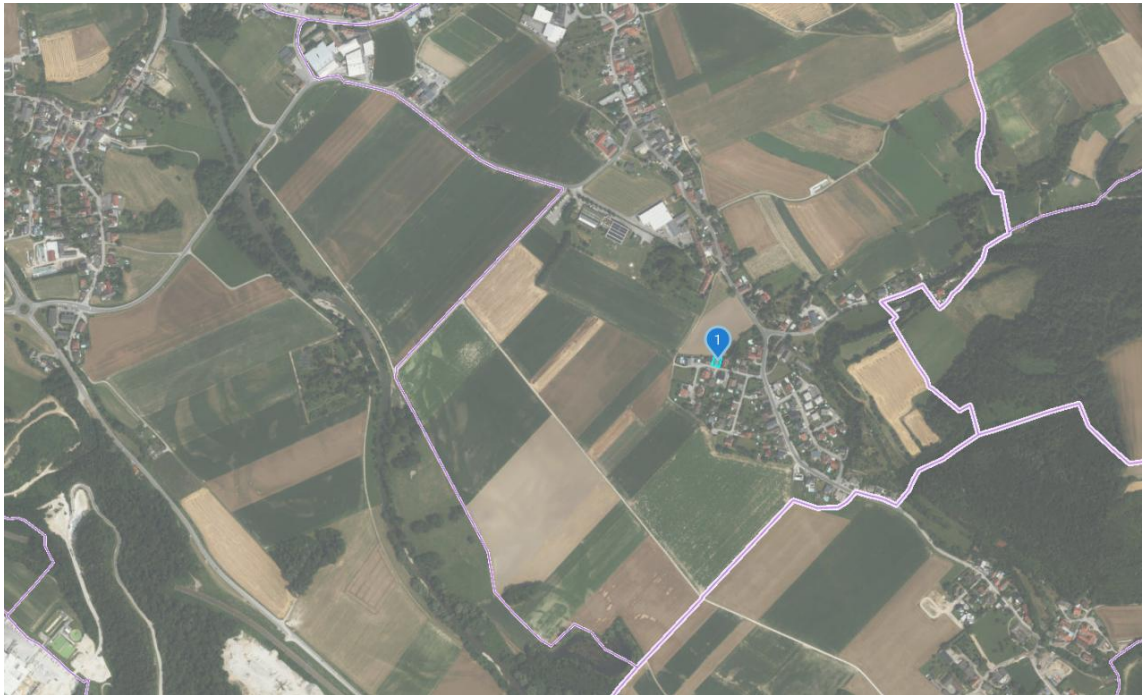
Mikrolage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich an der östlichen Gemeindegrenze, Ortsteil Pielach, Adresse: Bachgasse 10. Die Autobahn A1 ist in ca. 3 km Entfernung gegeben. Das Stadtzentrum Melk ist vom Ortssteil Pielach rd. 5 km entfernt und auch mit Regionalbussen erreichbar:

Quelle: VOR / basemap



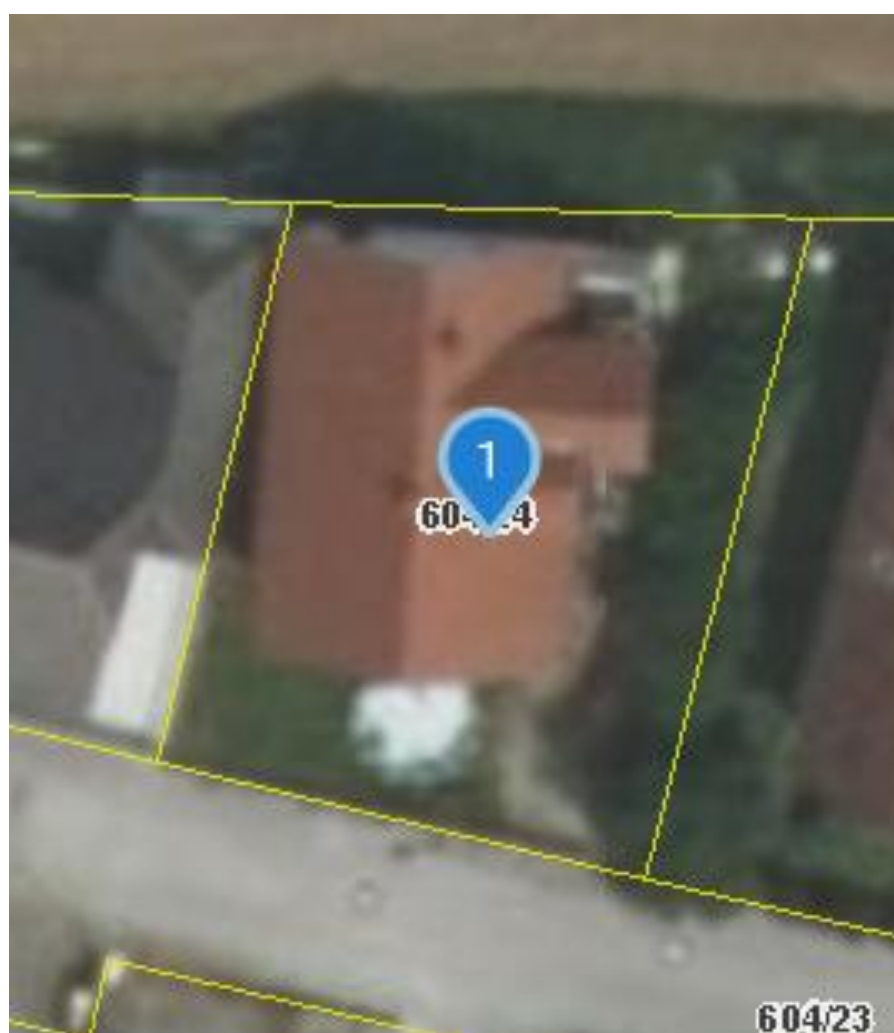
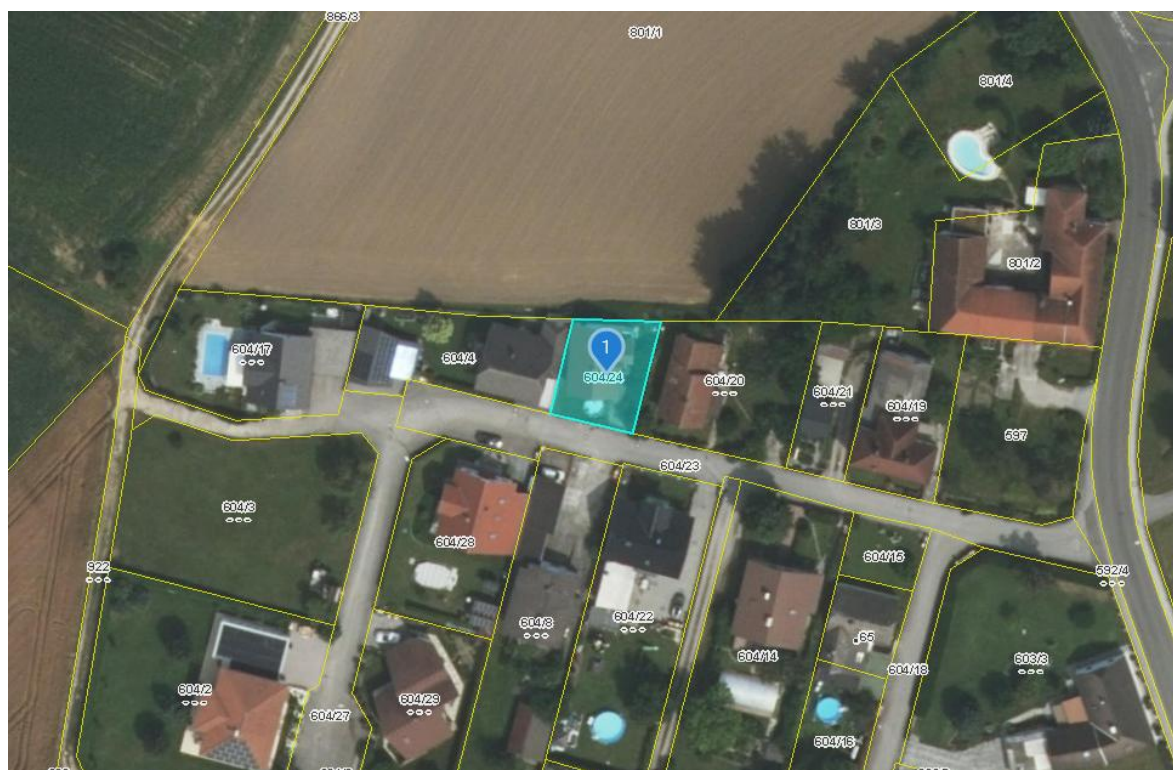
Orthofoto Lageübersicht Ortsteil „Pielach“- Katastermappe / NÖ Atlas



Der Ortsteil liegt in rd. 220 m Seehöhe ü.A. und besteht aus locker verbauten Wohnliegenschaften am Rand zu Grünlandbereichen und Gehöften.

Nördlich grenzt eine Grünlandnutzung an, die restl. Grundstücke sind bebaut und ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt.

Die ggst. Parz. 604/24 grenzt direkt an die Gemeindestraße und hat somit Anschluss an das öffentliche Gut.



II.2) Flächenwidmung / Immissionen / Bebauungsmöglichkeiten:

Die Liegenschaftsfläche weist lt. Erhebung bei der Gemeinde im Flächenwidmungsplan folgende Widmung nach NÖ Raumordnungsgesetz auf:

Bauland -Wohngebiet

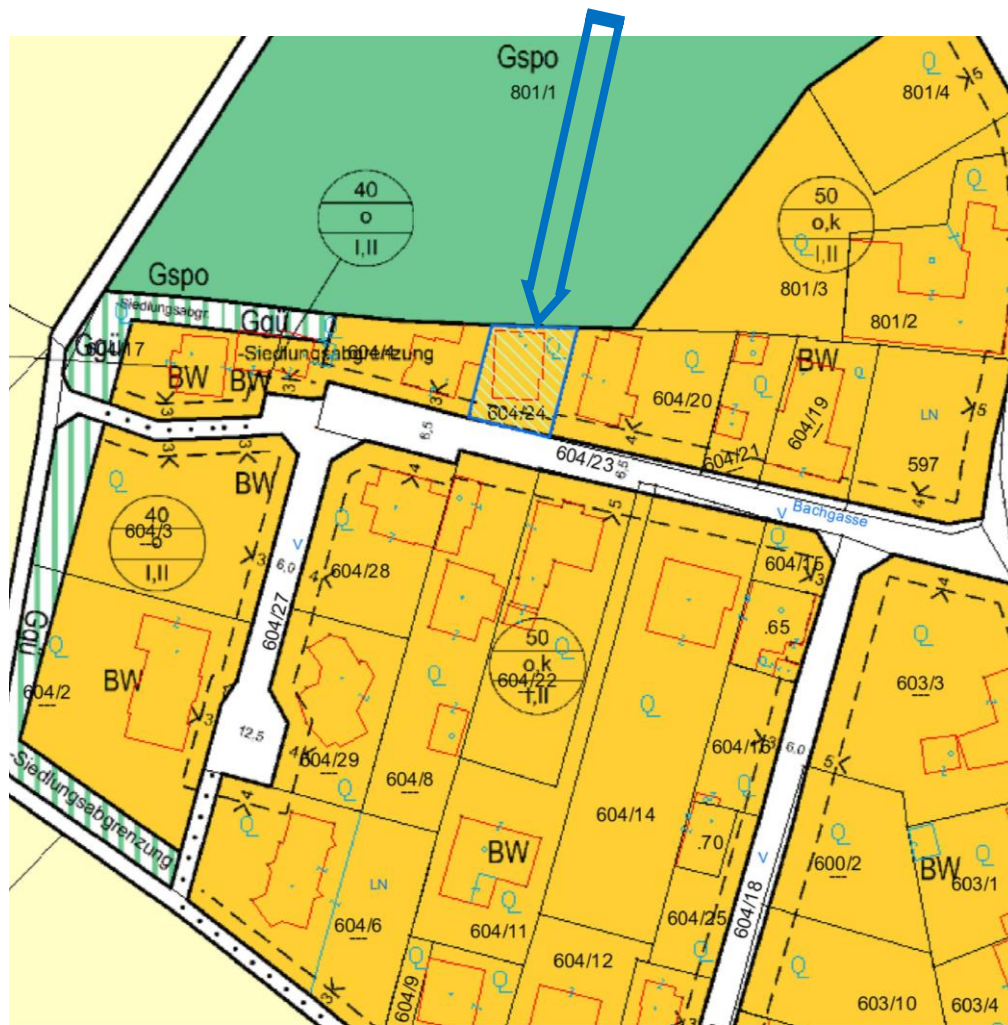
Der Gebäudebestand entspricht aufgrund der Nutzungsart dieser Widmung.

Auf den angrenzenden Liegenschaften besteht südlich, westlich und östlich ebenfalls die Widmung Bauland-Wohngebiet und Verkehrsfläche bzw. ist nördlich Grünland – Sport eingetragen.

Ein Bebauungsplan ist gültig:

Bauklasse I, II, offene oder gekuppelte Verbauung, 50 % Verbauungsdichte;

Auszug aus Flächenwidmung / Bebauungsplan:

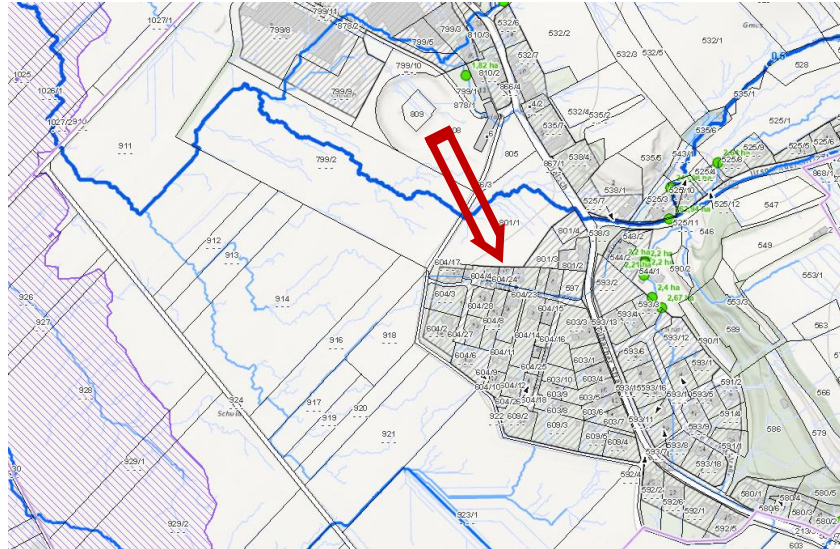


Lageplan

Stadtgemeinde Melk

Plotdatum: 04.05.2026

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



Baugrundeignung / Grundwasserstand:

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

Kontaminierung:

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

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

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

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

Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Bodenverunreinigung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

II.3) Versorgungs- u. Entsorgungsanschlüsse:

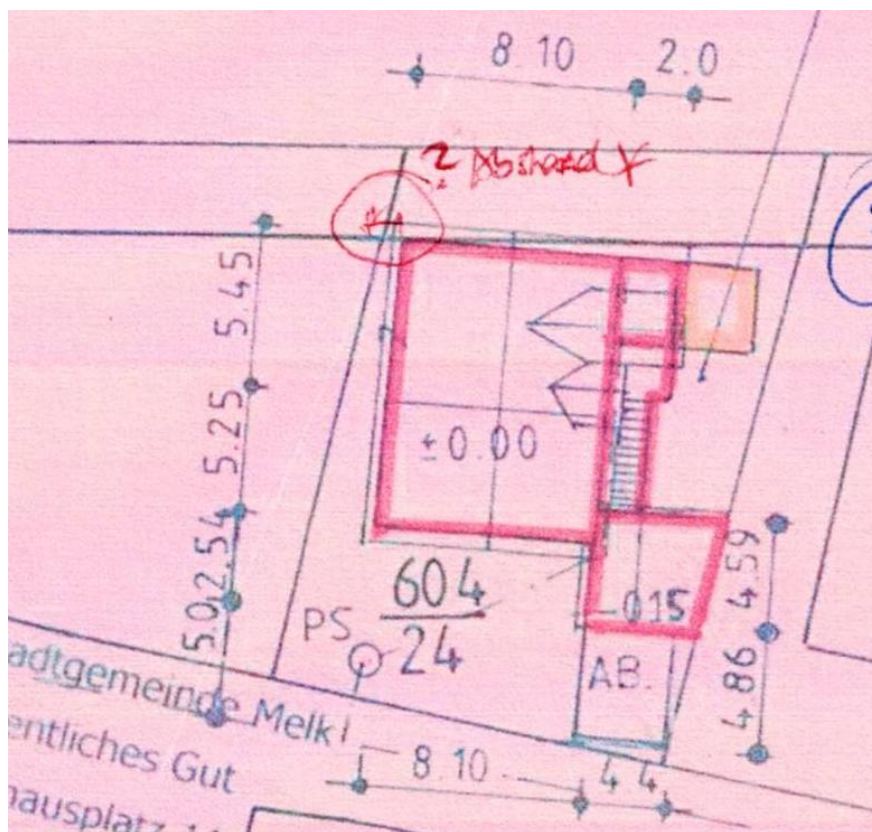
Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen:

Trinkwasserversorgung: öffentl. Wasserversorgung,
Fäkalienentsorgung: öffentl. Kanal
Elektrische Energie: Netz NÖ (EVN)
Erdgasversorgung: im Heizraum Zuleitung gegeben / Netz NÖ

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

Das bebaute Grundstück ist eben und hat eine trapezartige Form im Ausmaß
v. ca. 15 x i.M. 19 m (> siehe Auszug aus dem Katasterplan Seite 10).

Bereits das ursprüngliche Wohnhaus wurde nicht parallel zu den Grundgrenzen und
am nordöstlichen Eck mit nur rd. 45 cm Abstand zu der Grundgrenze errichtet. Diese
Situierung des Wohnhauses wurde im Zuge des Zubaus im bewilligten Einreichplan
2006 so eingetragen und bewilligt, der Abstand zur Grenze wurde aber nicht bemaßt.



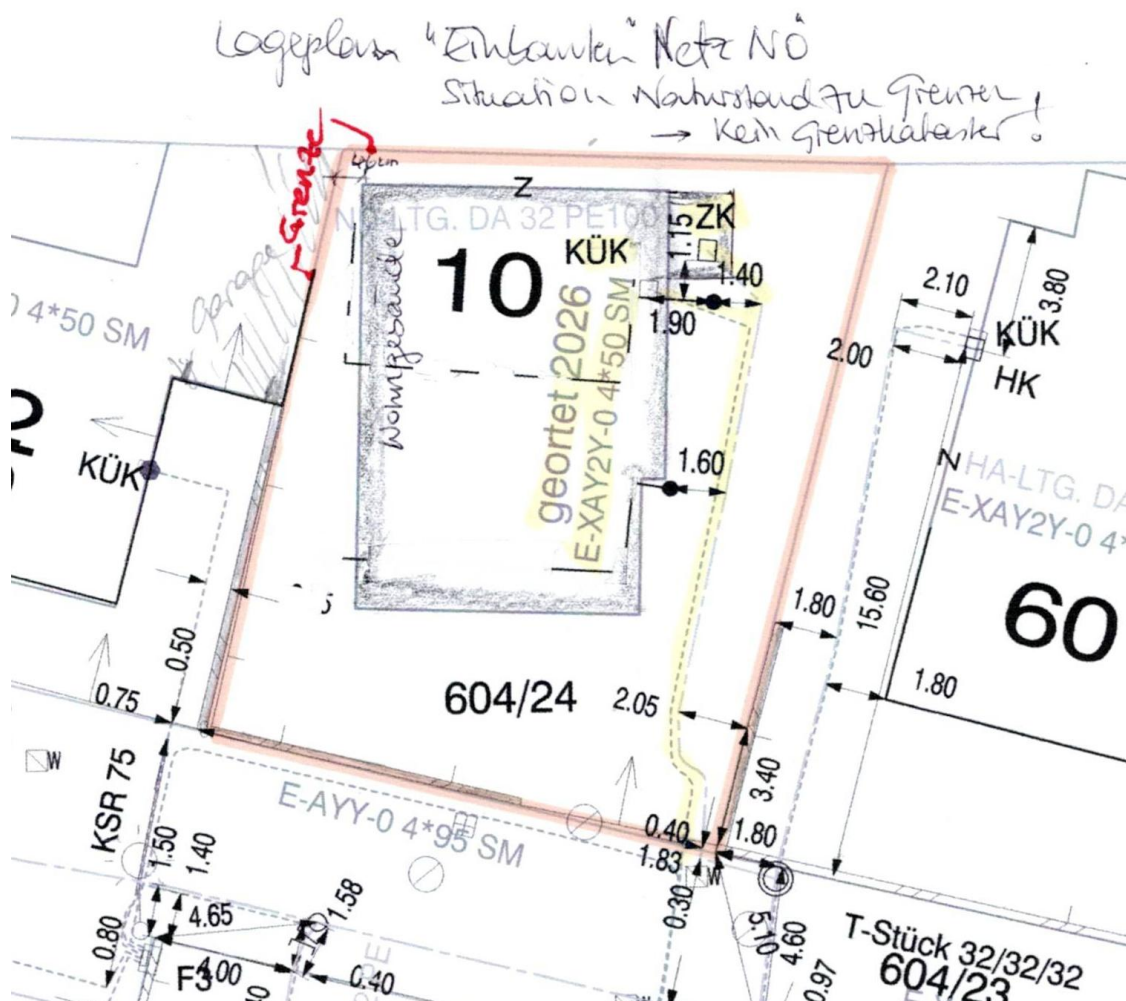
Aufgrund der ggst. Besonderheit der Gebäudesituierung (z.B. im nordöstlichen Eck mit nur rd. 45 cm Abstand zu der Grundgrenze) wurde zusätzlich zum vorseitigen Lageplan (Einreichplan 2006 bewilligt > Seite 13) und der Katastermappe (Seite 10) versucht, eine Naturdarstellung der Gebäude zu den Grundgrenzen zu erhalten.

Dazu wurde bei Netz NÖ ein Lageplan der Versorgungsleitungen Strom und Erdgas erhoben, wo auch die Gartenmauerl und das Wohnhaus in Bezug auf die Grundgrenzen eingetragen sind.

Wie am Beginn erwähnt, ist das Grundstück 604/24 noch nicht im rechtlichen Grenzkataster übergeführt. Der Abstand des Wohnhauses in Bezug zu den Grundgrenzen ist daher rechtlich noch nicht gesichert. Nur eine genaue Vermessung durch einen Zivilgeometer bringt eine exakte Bestimmung.

Lageplan der Versorgungsleitungen Strom und Erdgas; Quelle Netz NÖ

Die Grundgrenzen und das Haus wurden vom SV markiert:

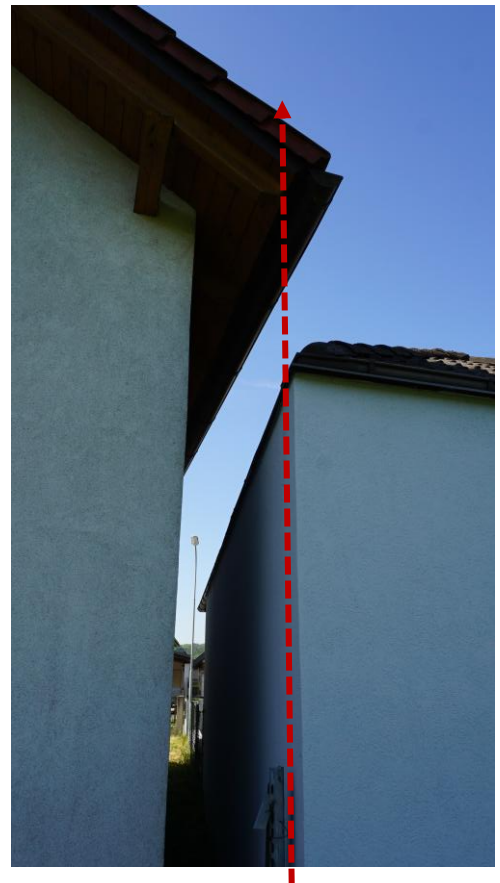


Der Zugang zur bebauten Fläche ist aufgrund der beschriebenen Bebauung westlich zum Nachbar nur eingeschränkt möglich, an der westlichen Seite bestehen keine Öffnungen.

Gebäudeansicht v. Süden / Situierung zum westlichen Nachbar:



beschriebene beengte Gebäudesituierung zum westl. Nachbar (Ansicht von Nord):
>vermutet wird, dass die Hängerinne der Dachentwässerung teilw. über die Grundgrenze ragt;



Das Wohnhaus ist vom öffentl. Gut über die gepflasterte Zufahrt erreichbar, die Einfahrt ist mit einem Schiebetor abgeschlossen.

Der Garten ist als einfache Grünfläche ohne Bepflanzung gestaltet, zur Straße besteht als Einfriedung ein Betonmauerl samt Pfeiler und Metallzaun, westlich besteht ein Maschendrahtzaun, nördlich besteht keine Abgrenzung.

Gebäudeansicht v. Süden, Vorgarten und Zufahrt:



Gebäudeansicht

von Osten (Stiegenaufgang ins DG.)



Zugang Einheit im Erdgeschoß und
zum Technik- Heizraum
unter der Dachterrasse



Gebäudeansicht von Norden:



Aussicht von DG.

+ Terrasse

nach Norden

landw. Flächen /

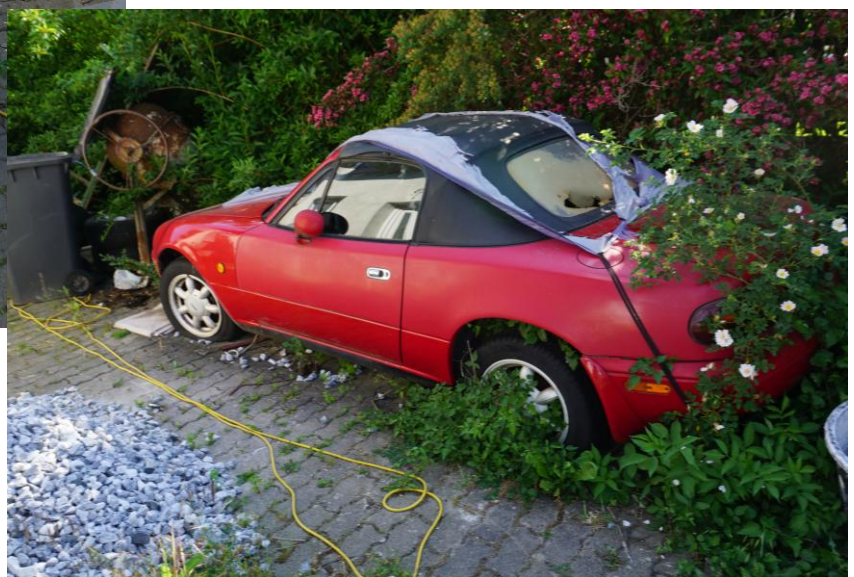
Gehöft



Stiegenaufgang + Terrasse im DG.



östlicher Gartenbereich / Lagerungen, KFZ,



II.5) Beschreibung des Bauwerkes und baubehördliche Daten:

Beim gegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise.

Das Erdgeschoß bestand bereits teilweise gem. baubehördlicher Bewilligung v. 2.11.1961 (Benützungsbewilligung vom 16.1.1963).

Die Erweiterung im Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß erfolgte im Wesentlichen gemäß dem mit Bescheid vom 11.8.2006 bewilligten Einreichplan, wobei in Abänderung dazu div. Zwischenwände anders ausgeführt wurden.

Das bewilligte KFZ-Carport wurde nicht ausgeführt, eine Abstellmöglichkeit am Vorplatz besteht aber im Freien..

Das DG. ist mit einem gesonderten Stiegenaufgang getrennt erreichbar, sollte aber zusätzl. mit einer innenliegenden Wendeltreppe auch mit dem EG. verbunden werden. Diese Treppe besteht nur teilweise und endet an der mit einer Platte verschlossenen Öffnung in der Decke.

Das Vorhaben ist auch im EG. nur teilw. fertiggestellt (> siehe Planeintragung und Fotos) bzw. weist auch das Dachg. wesentliche sanitäre Instandhaltungsmängel auf, was eine Bewohnung nicht zumutbar macht.

Die baubehödl. Benützungsbewilligung / Fertigstellungsmeldung nach NÖ BO erfolgte noch nicht, dazu wurde der Bauwerber auch bereits mehrfach aufgefordert (> siehe Auszug Schreiben der Baubehörde im Anhang).

Die Benützung ist daher bei der Baubehörde noch nachträglich zu erwirken.

Beurteilung der Grundrisse:

Die **Wohnnutzfläche von rd. 141,5 m²** teilt sich auf das EG. und ausgebaute DG. auf, wobei hier Dachschrägen gegeben sind. Zusätzlich besteht im EG. ein Technikraum mit rd. 2,6 m² Nfl.

Die Raumanordnung lt. Plan soll als Ziel 2 verbundene Wohnbereiche (Wendeltreppe) ermöglichen, im Einreichprojekt und auch im Bescheid fehlt jedoch der Hinweis auf 2 Wohnungseinheiten. Die Grundrissgestaltung wurde daher in Gesamtbetrachtung (EG. + DG.) als nicht sehr ökonomisch gelöst.

Details sind in den Plankopien ersichtlich, daher erübrigt sich eine detailliertere Beschreibung.

Für die Kubaturen / Nutzflächenermittlung wurden die beiliegenden Kopien der behördlichen Pläne herangezogen. Diese wurden auf Plausibilität überprüft und event. grobe Abweichungen korrigiert oder ergänzt. Eine 100 %-ige Übereinstimmung mit dem Bestand kann zwar nicht garantiert werden, es ist aber davon auszugehen, dass die Pläne für die Ermittlung der techn. Kenngrößen herangezogen werden können.

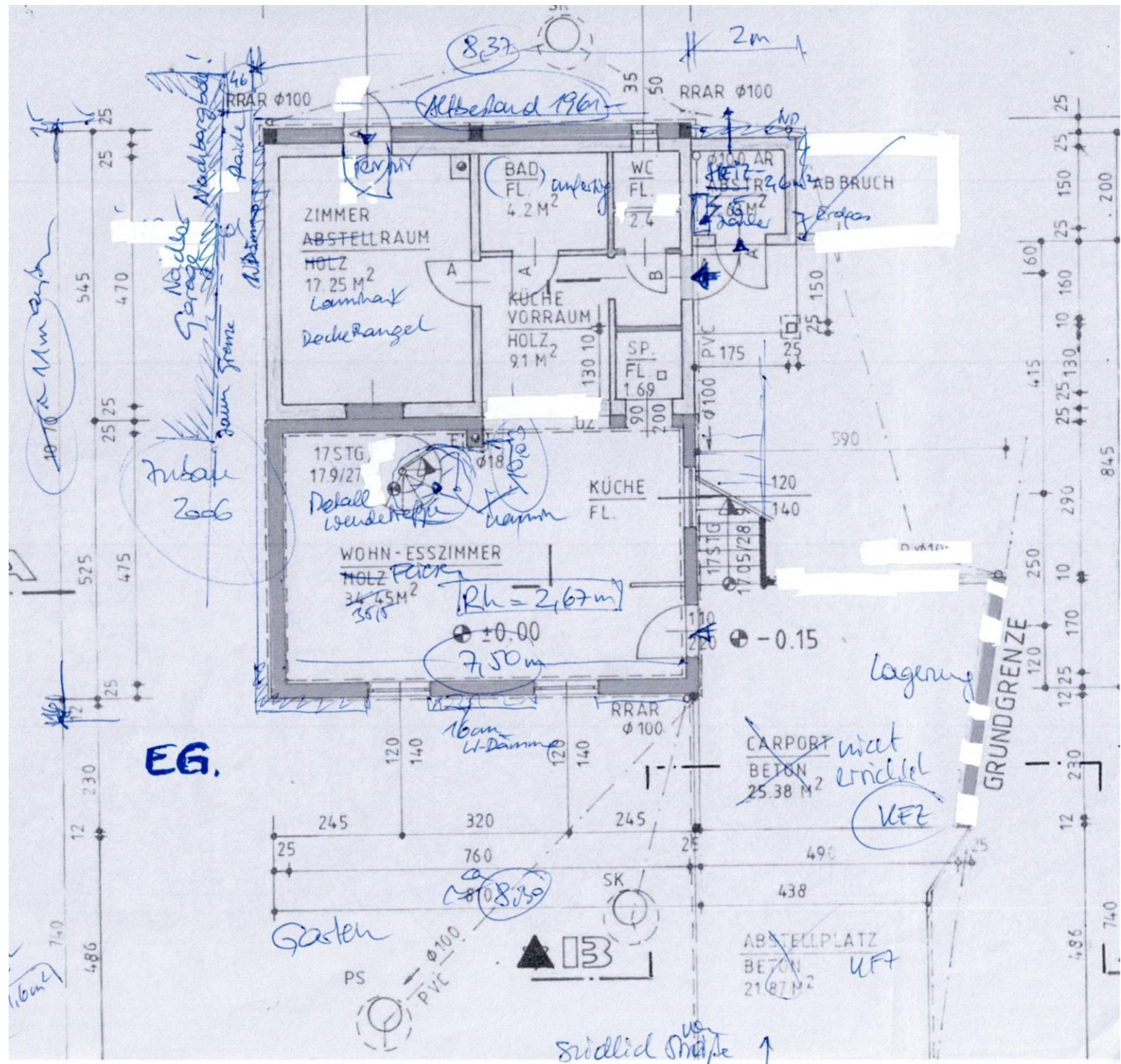
GESCHOSSPLANÜBERSICHTEN:

Deckblatt bewilligter Plan aus 2006:

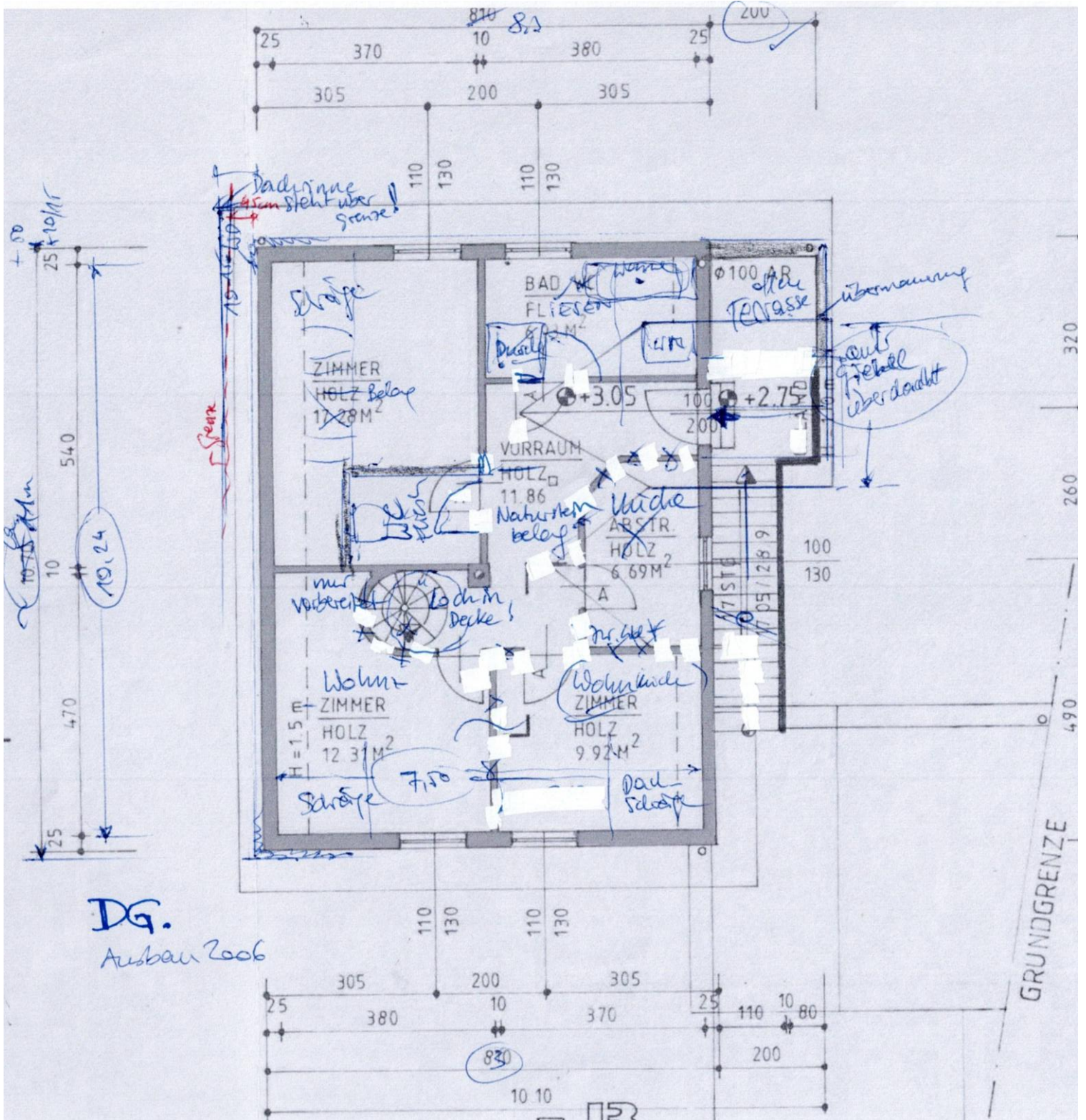
Wärmedämmung		PS Putzschacht	
BESTANDS-EINREICHPLAN			
BAUWERBER Hr. Horst Maierhofer Pielach 61 3390 Melk		und GRUNDEIGENTÜMER: <i>Horst Maierhofer</i>	
BAUFÜHRER:		PLANVERFASSER: CRG-BAU GmbH HOLZSTRASSE 6 A-3680 PERSENBEUG Tel: 07412/585 16 Fax: 07412/585 15-4	
BAUBEHÖRDE:		Stadtgemeinde Melk, am <u>11. August 2006</u> Zl. <u>13/153-2006</u> Der kommissionellen Bauverhandlung vom <u>27. Juli 2006</u> zugrundelegen und mit den Vorschriften des Baubescheides genehmigt. Der Bürgermeister: i.A. <i>[Signature]</i> (Stadtdirektor)	
BAUHERR:		Hr. Horst Maierhofer Pielach 61 3390 Melk	
PROJEKT:		Pielach 61 Parz. Nr. 604 / 24 KG: Pielach (14151)	
TITEL:		Stadtgemeinde Melk Umbauarbeiten am best. Wohnhaus, Neuerrichtung eins Carportes	
MAßSTAB: 1:100		GRUNDRISS ANSICHT	
GEZ: GH			
ÄNDERUNG:		SCHNITT LAGEPLAN	
DATUM: 01. 06. 2006		PLAN-NR: M - 23 - 01- 2006	
CRG - BAU Holzstrasse 6 3680 PERSENBEUG Tel.: 07412 / 58516 Fax: 07412 / 58516 33			

Lageübersicht > siehe Seite 13

Grundrissübersicht Erdgeschoß: (Änderungen > Bestand Befundaufnahme 2026-06)



Grundrissübersicht Dachgeschoß: (Änderungen > Bestand Befundaufnahme 2026-06)



II.6) Bauausführung des Gebäudes:

Soweit durch bloßen Augenschein beim Ortstermin ersichtlich, auf Grund des baubehördlich genehmigten Planes:

Erd-/Obergeschossmwk.: EG.- Altbestand Holzbauweise / umhüllt durch Zubau
massives Hohlblockziegelmwk. 25 cm + 16 cm Wärmedämmung

EG. Decke: massive Fertigteildecke...

Fassadenflächen: ungegliedert, WDVS Dämmsystem + Gewebe / Putz

Färbelung bereits Instandhaltungsbedarf

Sockelfläche: unzureichend verkleidet

Dachkonstruktion / Dachdeckung:

Das Objekt besitzt eine hölzerne Satteldachstuhlkonstruktion und ist mit Tondachziegel eingedeckt. (im Zuge Zubau nach 2006);

Spitzboden ist nicht zugänglich.

Dachwasserableitung: Hängerinnen und Abfallrohre (nordseitig + Giebel unfertig)

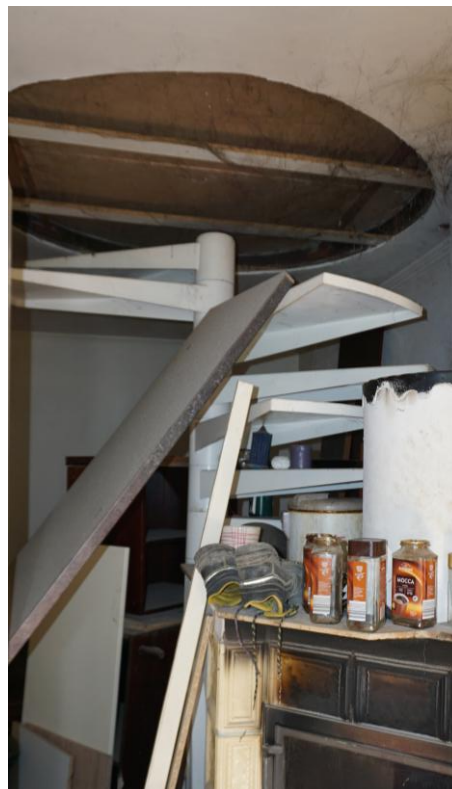
Außentüren: Kunststofftüren

Innentüren: EG. / OG.: einfache Leichtbau-Holztürblätter,

Fenster: Kunststoffkonstruktionen mit Thermoverglasung+ Jalousien

Die außenliegende Zugangsstiege zum DG. besteht noch aus Beton ohne Belag.

Die innenliegende Wendeltreppe im EG. Wohnzimmer besteht nur teilweise und endet an der mit einer Platte verschlossenen Öffnung in der Decke zum DG.



Haustechnik:

Sanitär - und Wasserinstallationen: sind in den Wohnräumen, soweit mit der Vermüllung ersichtlich, zwar in geplantem Maße vorhanden; unklar, ob funktionstüchtig.

Bad, W: DG. Ausstattungen ohne Instandhaltung, ob teilw. defekt ?
> EG. unfertig,

Technikraum EG. :

gesonderter Zugang

Elektroinstallationen:

erforderliche Anzahl üblicher Schalter und Steckdosen ist vorhanden;

E - Zählersicherungskasten besteht aus einem Unterputzstahlblechkasten mit FI-Schutzschaltern; unfertig! über den Zustand (Stand der Technik) ist rein nach Augenschein keine Aussage möglich.



Heizungsanlage: Erdgastherme für Heizung und Warmwasserbereitung;

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt durch Metalllamellenheizkörper 1 Heizkreis;



Im Wohn-/Esszimmer besteht zusätzlich
ein Kaminschnellbrandofen,
unklar ob funktionstüchtig.



II.7) Vorhandene Räume und Ausstattung / Ansichten:

ERDGESCHOSS: (rd. 2,67 m Raumhöhe; Raumprogramm -> siehe Plan)

Böden: Zustand aufgrund der Vermüllung nur eingeschränkt einsehbar

Wohnzi, Küche, WC Fliesen,
1 Zimmer Laminat - abgenutzt mangelhaft, Bad > unfertig Betonestrich,

Wände u. Decke: verputzt und gefärbelt (Instandhaltungsrückstand)

Mängel > siehe weiter hinten

Bad > unfertig > nur Verputz ohne Färbelung / Fliesen

Eingang / Vorraum Wohnküche (ohne Verbau)



Bad unfertig



WC



Zimmer Mängel > Instandhaltungsrückstand
und Verspachtelung Stoß bei Fertigteildeckenpaneele
unfertige Verkleidung Abflussrohr



Wasserschäden vom DG.



und vom Bad im EG.



Wohnzimmer
Decke runde Öffnung für Wendeltreppe



DACHGESCHOSS: (Dachschrägen; Raumprogramm → siehe Plan)

überall starke Vermüllung,

Böden: Küche, Wohnzi. Naturstein, WC + Bad Fliesen

Zustand aufgrund der Vermüllung nur eingeschränkt einsehbar
1 Zimmer Belag abgenutzt mangelhaft,

Wände u. Decke: verputzt und gefärbelt (Instandhaltungsrückstand)
Dachschrägen Gipskartonverkleidung

Eingangstür:

Kunststoff,
Verglasung gesprungen,

Türschwelle unfertig



Wohnküche

Wohnzimmer



Bad mangelhaft, event. Verstopfungen Dusche;
Tür kaputt



WC, unklar ob nutzbar



Ausstattung - allgemein:

Die Gesamtausstattung wird als einfach / normal bzw. unfertig eingestuft.

Ausstattungsqualität > Basis für Baukosten:

Einstufung je Bauteil gem. 3 stufiger Kriterientabelle: „normal / Standard“

Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (**Mindestausstattung**), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm;

„Quelle: SV-Zeitung > Orlansky/Steppan f. "Wohnbauten"“

Folgende offene Fertigstellungen liegen vor:

Das Wohnhaus ist zum Bewertungsstichtag nur zum Teil fertig gestellt (>siehe auch Fotos). Im Zuge der Befundaufnahme wurden nachstehende, notwendige Fertigstellungsarbeiten festgestellt:

Unfertigkeit / fehlende Ausführungen, stichwortartige Auflistung

Flächen (Boden Wand,...) aufgr. Vermüllung teilw. nicht gänzlich einsehbar!

Aufgangsstiege außen: Fliesenbelag, Abdeckplatte + Türstaffel fehlt

DG. Terrasse Übermauerung + Untersicht Verputz unfertig etc

Dachentwässerung Nordseite unfertig Abläufe

Elektroinstallation / Sicherungskasten unfertig + E-Attest

Verfließungen + Verputz: EG. im Bad, teilw. Heizraum

EG. Wohnzi Innenfensterbänke teilw. Türstockverkleidungen, Türstaffel

Wendeltreppe EG. ins DG. (unfertig > nicht bewertet !)

Diese offenen Fertigstellungen wurden grob ermittelt und bei den Baukosten als Abzug berücksichtigt.

Bau- und Erhaltungszustand, Ausstattung - allgemein:

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

Innen und außen kann **eine unterdurchschnittliche/ äußerst schlechte Instandhaltung** des Gebäudes festgestellt werden.

Sichtbare Ausführungs-/ Baumängel, Bauschäden; rück gestauter Reparaturbedarf:

Baumängel / Instandhaltung: *stichwortartige Auflistung:*

Überbauung Grundgrenze mit Dachrinne;

Behebung Umbau 2 - 3 lfm Hängerinne auf Saumrinne, Gerüstung

Außenputz Färbelung, Sockelputz mangelhaft

EG . Zimmer Decke Spachtelung Färbelung, Feuchtigkeitsmangel,..

EG. Wohnzi., Kaminofen samt Fliesensockel beschädigt

DG.: Bad Dusche verstopft ?, Tür + Seitenwand kaputt, > derzeit unbrauchbar >

DG.: WC ? Installation Schwimmer kaputt, > derzeit unbrauchbar >

Handhalterung kaputt

Waschbecken: unklar ob benutzbar

Böden und Wände (unabhängig von Vermüllung) >extreme Verschmutzung Beschädigung

Instandhaltung / teilw. Erneuerung Böden 1 Zimmer EG. abgenutzt mangelhaft,

Ansatz Malerarbeiten Innen, Abschlag 100 % erforderlich

völlig verwildeter / verbuschter Garten > berücksichtigt bei Außenanlagen

Die Behebung der Mängel bzw. Instandhaltungsrückstände (>>> siehe Fotos)

wurden grob ermittelt und bei der Zeitwertermittlung als Abschlag berücksichtigt.

III) Gutachten, Bewertung der Liegenschaft

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

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

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

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

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

Empfehlung des Fachbeirates der Liegenschafts-Bewertungs-Akademie LBA:

Quelle: Artikel Der Sachverständige Heft 3/2013:

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

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

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

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

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

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

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

III.1) Ermittlung Sachwert:

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

III.1.1) Ermittlung Bodenwert:

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

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

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

Vergleichspreise Grundstücksmarkt - Gemeindegebiet Melk:

Lt. Immomarktdatenbanken („Immowert, Gewinn, etc.“, Erhebung Grundstk.Preise Ö.)

lag für die gesamte Gemeinde die Bandbreite **für Bauland-Wohngebiet:**

2018 bis 2021 zw. € 130,- u. vereinzelt bis € 230,- / m²;

2022 bis 2025 liegt der Wert je nach Verkäufen zw. € 90,- u. € 190,- / m²;

Lt. Statistik Austria liegt in der Gemeinde das durchschn. Preisniveau bei

Verkäufen für Bauland-Wohngebiet per 2017 bei € 100,40/m²; 2018 bei € 108,-/m²;

ab 2019 bis **2024 bei € 114,- bis 118,-/m²** ; (incl. zentrale Ortsteile > nicht vergleichbar)

(Freilandpreise, zuzüglich Aufschließungsabgabe).

In den ländl. geprägten Ortsteilen der angrenzenden Nachbargemeinden liegen die Preise unter dem Niveau von Melk.

Konkrete Verkäufe / Abfragen von der Grundstücksdatenbank:

Im direkten Zentrum und für einzelne Grundstückstransaktionen wurden höhere Preise erzielt;

>in den Randbereichen der Gmde. liegen diese darunter.

je nach Entfernung bzw. Zentrumsnähe, **teilw. nicht konkret vergleichbare Lage:**

2020 -2021	Ortsteil: Dorfner Str / Biragostraße:			110,- bis 130,- €/m ²
------------	---------------------------------------	--	--	----------------------------------

Ortsteil Pielach: Schulagasse

KV Datum	Liegenschaftsdaten / Tagebuchzahl Urkunde	Kaufpreis	Fläche	Vergl. € / m ²
27.05.2024	Pielach Schulag 11 Parz 609/3 bebaut kl. Gartenhütte 18 m ²	225 000 €	1514	148,60 /m ²
15.11.2024	Pielach Schulag 13 Teilstück 1 d. Gst. 609/2 > vereinigt mit obigen Grdstk.	22 865 €	269	85,00 €/m ²

Die einzelnen Werte können daher nicht gänzlich als Vergleichswert angesehen werden, stellen jedoch eine aktuelle „Kaufpreisentwicklung dar.

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

Das angeführte Grundstück liegt im Bauland -Wohngebiet, außerhalb des Zentrums - Randzone; verbaut, sonst wie unter Pkt. II) beschrieben.

Diese Vergleichswerte wurden auf Grund der Lage, der Größe / Form, der Ausnutzbarkeit je nach Flächenwidmung und dem Erschließungsgrad des Grundstückes überprüft und gegebenenfalls je nach Aktualität (*indexiert aufgrund des Stichtages 2026*) für die Bewertung abgeändert.

(zuzüglich Aufschließungsabgabe nach NÖ BO je nach Vergleichswerte).

Ergebnis:

Auf Basis der ländlichen Lage, der geringen öffentl. Erschließung, wird daher als gemittelter „Vergleichswert/Freigrund“ € 110,-/m² angesetzt.

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchsauszug entnommen.

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

*) **Wertsteigerungen aufgrund Aufschließungsabgabe nach NÖ BO;**
lt. Auskunft der Gemeinde wurde noch kein Aufschließungsbeitrag / keine Ergänzungsabgabe n. BO 2014 etc. vorgeschrieben. Aufwertung Aufschl.Geb BO §39 alter Bauplatz 1,0, „Wertung des SV
Im Falle eines Zubau bzw. bei einer Erweiterung, beträgt die Ergänzungsabgabe momentan € 3.300 Euro;.

*) **Wertsteigerungen aufgrund der Anschlussgebühren für**
Kanal, Wasser, Gas, Strom etc.) wurden grob ermittelt bzw. geschätzt.

Grundstück Nr. 604/24, kleines Grundstück, Bauland Wohngebiet,

279 m² Grundfläche à € 110,-- „Vergleichswert / Freigrund“: 30.690,00

8 % Abwertung Beeinträchtigung durch Bebauung, aufgrund der gegebenen Bebauung ggü. den erhobenen Vergleichswerten: > unbebaute Grdstk -2.455,20

71,68 % Aufwertungen: 22.000,00

Kanal-, Wasser-, Strom- Gasanschlussgebühren, 9.000,00

Aufwertung Aufschl.Geb BO §39 alter Bauplatz 1,0, „Wertung des SV > hier trifft Aufschließungsabgabe n. § 39 (3) NÖ BO zu“; per 1. Jänner 1970 + danach bestand ein unbefristet bewilligtes Gebäude > es wird daher nicht erstmalig im Sinn des § 38 (1) 2.Satz bebaut); > ggst. Grundstück gilt als „Bauplatz“; 13.000,00

III.1.1) Bodenwert; Verkehrswertanteil Grundstück	€ 50.234,80
--	--------------------

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

Allgemeines:

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

Neuherstellungskosten excl. der Außenanlagen:

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

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

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

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

1) vgl. Ö-Normen B1800 und B 1802;

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

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

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

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

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

Hinweis: Umsatzsteuer

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

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

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

***) Unfertigkeit, Minderung infolge des Baufortschrittes:**

Fehlende Bauteile (Ausführungen) werden sofort bei der Ermittlung des Neubauwertes unter Anwendung einer ausführungsorientierten Kostengliederung lt. ÖN bzw. als %-Abschlag je fehlender anteiliger Bauetappe berücksichtigt
(*> diese stellen keine Baumängel dar*).

***) Ein Abschlag für außergewöhnl. „Reparaturbedarf / Behebung Baumängel“**
für über die technische und wirtschaftliche Durchschnittsabnutzung (bei der Zeitwertermittlung berücksichtigt) hinausgehende, bereits dringliche Instandsetzungs- und Sanierungserfordernisse;

Für notwendigen Behebungen von baubehördlichen Aufträgen /

Benutzungsbewilligung / Fertigstellungsmeldung; *(Kostenschätzung ohne Gewähr, da tatsächl. Aufwand oft erst nach genauerer Erhebung im Zuge der Durchführung feststellbar ist)*

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

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

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

***) Wertminderung für das Baualter:**

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

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

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

Lt. Bewertungsliteratur Quellen: Nutzungsdauerkatalog (Kranewitter, Seiser + Seiser, etc.) werden für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (in zeitgemäßer Ausführung): 70 / 80 Jahre
Ein-/Zweifamilienwohnh. (in einfacher Ausführung /Fertigteile, etc): 60 - 80 Jahre
als "gewöhnliche Lebensdauerzeiten" angegeben.

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

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

Die Berechnung der techn. Wertminderung ergibt sich aus der Wertminderungstabelle

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

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

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

Grundlagen:

Baujahr EG. ab 1962, fiktives gemitteltes Baujahr nach Um Zubau: 2001, fiktives mittl.
Alter des Objektes 25 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, > ergibt Restlebensdauer 45 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten:

Aufgrund der „Ausstattungsqualität“ gem Skala von 1-3 lt. Tabelle Arbeitskreis

HV Gerichts-SV: Gesamteigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden

> ergeben sich die angeführten NHK € /m² UR

Erdg. Bestand incl. Anbau Kubaturberechnung:

EG.Altrakt, Seite a: 5,60, Seite b: 8,37, Höhe h: 3,00	140,62 m³	
EG.Altrakt Heizr., Seite a: 2,00, Seite b: 2,00, Höhe h: 3,00	12,00 m³	
EG. Zubau >2006, Seite a: 5,40, Seite b: 8,37, Höhe h: 3,00	135,59 m³	
Summe	288,21 m³	
288,21 m³ UR à € 620,00		178.690,20

Dachgeschoß, (incl. Spitzbd.) Kubaturberechnung

Dachg. incl.Spitzbd H.i.M, Seite a: 8,30, Seite b: 11,00, Höhe h: 1,55	141,51 m³	
DG. bis Höhe Drempelm., Seite a: 8,30, Seite b: 11,00, Höhe h: 1,40	127,82 m³	
Summe	269,33 m³	
269,33 m³ UR à € 590,00		158.904,70

Zuschlag: Stiege, Terrasse + Vordach pauschale Angabe	8.000,00
Neubauwerte fertig und mangelfrei	345.594,90

Ermittlung Bau-/Zeitwert

6,80 % Abwertung von Neubauwerten: -20.500,00

Unfertigkeit, Mängel,...Abschätzung lt. Aufstellung Seite 35

Zwischensumme gekürzter Neubauwerte wie Bestand 325.094,90

Bau-/Benutzungsbewilligung fehlt (siehe im Anhang letzte 2 Seiten):

Projektkosten nachträgl. **Behebung fehlendes behördlichen Verfahren;** -
Einreichpläne erstellen, Gutachten, Atteste, Bescheidgebühren nachträgl. -3.000,00

Genehmigungen, etc. grob geschätzt:

Zwischensumme 322.094,90

Zwischensumme gek. NBW	322.094,90
35,71 % lineare Alterswertminderung	-115.020,00
14,59 % Abwertungen:	-50.423,80
4 % Verlorener Bauaufw, individ. Bauausführung, Grundriss,	
Folgende Überlegungen waren für den Abschlag maßgeblich:	
• Grundrissform; bauphysikalischer Bauwerksaufbau (teilw. minderwertig),	
• kurzfristig unübliche Bauausführungen werden vom Käufer nicht voll honoriert; >	-13.823,80
teilw. hohe persönl. Individualität der Materialauswahl / Böden/Fassaden-	
Wandfarben,...;	
 Behebung hoher Instandhaltungsrückstände , Aufstellung Seite 36	
erforderliche Sanierungen grob abgeschätzt lt. einzelner Ermittlung	-36.600,00

III.1.2 Summe Gebäudezeitwert zum Stichtag	€ 156.651,10
(unter Berücksichtigung der nachzuholenden Instandsetzungsarbeiten)	

III.1.3) Außenanlagen (Zeitwert):

Gartengestaltung, Zaun, Tor, gepflasterte Zufahrt + Vorplatz, ...
 wie angeführt, ...

It. Beschreibung siehe Pkt. II	€ 2.000,-
---------------------------------------	------------------

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

III.1.1) Bodenwert bebautes Grundstück	€ 50.234,80
+ III.1.2) Bau-/Zeitwert	€ 156.651,10
+ III.1.3) Außenanlagen (Zeitwerte, ..)	€ 2.000,-

III.1) Sachwert der Liegenschaft	€ 208.885,90
---	---------------------

IV.) Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert)

Allgemeines lt. Exekutionsordnung (EO - Nov. 2000)

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

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

Es sind keine bürgerlichen Rechte oder Lasten zu berücksichtigen.

Nach § 143 (1) EO ist daher keine getrennte Schätzung der Liegenschaft bei Aufrechterhaltung bzw. ohne dieser Belastungen vorzunehmen.

Grundlagen, Bewertungskriterien Immobilienmarkt:

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen, aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Zugrundelegung bzw. Berücksichtigung der Verhältnisse am Realitätenmarkt. Insbesondere wurde auch auf die Lage, Umwelteinflüsse, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit etc. Bedacht genommen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht: (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist.

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

Hinweis hinsichtlich Berücksichtigung der Umsatzsteuer:

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

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

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

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

Immobilienmarkt, Grundlagen, Bewertungskriterien:

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

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

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

+ Marktzuschlag für die Lagequalität:

Durch die folgenden „ImmoMarktvorteile“ werden möglicherweise mehr Kaufinteressenten für die Liegenschaft auftreten und wurde dies im Sachwert noch nicht ausreichend berücksichtigt:

- **Lage in der Stadt Melk (Randlage)** in der alle öffentl. Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und höheren Bedarfes und gute Gesundheitsversorgung gegeben sind;
- **Zuzugsgemeinde**, hohe Nachfrage am Immobilienmarkt
- **vielfältige Freizeitmöglichkeiten:** Sport, Kultur, Vereine, etc.

Lage neben „Grünland“

Grundsätzlich sind in einer Stadt „grünlandnahe Wohnlagen“ am Markt vorteilhaft; hier aber ländl. Ortsteil Randlage; die ggst. unverbaubare „Aussicht“ in der Tallage, betrifft aber nur Ackerflächen; dies hat event. auch Nachteile wegen landwirtschaftlichen Immissionen (Düngung, landwirtsch. Erntelärm, etc.), persönlichen Wertigkeiten sind verhältnismäßig und für den SV schlecht abschätzbar.

+ Marktzuschlag für größeres Kaufinteresse / Preissegment:

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

- Wärmedämmwert der Gebäudehülle

Bei Neubauten bzw. schon bei der Sanierung von Altbauten werden die Landesbau-technikverordnungen hinsichtlich der Obergrenze für den **zulässigen Jahresprimär-energiebedarf (Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle,..)** bereits derzeit und auch zukünftig laufend verschärft.

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

Mittelfristig liegen daher nur mehr so genannte "*green buildings*" im Trend.

Die Immobilieninteressenten werden zukünftig den „nicht sanierten Bestand“ meiden, wodurch sich vor **allem bei schlecht gedämmten Objekten negative Marktabschläge beim Verkehrswert** ergeben.

Grundriss /Baukörper: kompakt;

Das bestehende Fassade des Wohnhauses wurde bereits thermisch saniert.

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

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

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

Bei Immobilienpreisen spielt Angebot und Nachfrage eine wesentliche Rolle.

- Abschlüsse für Fertigstellungsgrad (Teile sind „unfertig“)

Bei Gebäuden mit Fertigstellungsbedarf (gering) liegen die Kaufpreise in diesem Immobilienteilmarkt üblicherweise unter den Sachwerten. Dem Käuferverhalten folgend muss zwischen der Summe des Kaufpreises mit den noch erforderlichen Investitionen für die Fertigstellungsarbeiten und den Kosten für einen Neubau eine entsprechend große Differenz bestehen.

Interessenten für Objekte in dieser Preiskategorie würden sonst unter Beachtung abgelaufener Gewährleistungen und der gegebenen individuellen Ausgestaltung eher dahin tendieren, ein Objekt nach eigenen Vorstellungen auf einem Grundstück ihrer Wahl neu zu errichten. Diese Kaufinteressenten sind daher nur bereit, derartige Liegenschaften mit entsprechenden Abschlägen vom Sachwert zu erwerben.

Merkantiler Minderwert / offene Behebungen von baubehördlichen Aufträgen / fehlende Fertigstellungsmeldung;

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

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

Randlage der Liegenschaft / Infrastruktur:

Für Wohnhäuser wirkt sich die Entfernung zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen im Ort (Kindergarten, Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen, ..) und Anbindung an den öffentlichen Verkehr, etc. üblicherweise wertbestimmend aus.

Wichtige Bereiche dieser oben angeführten Infrastruktur befinden sich nicht in fußläufiger Entfernung, damit sind diese nur mit dem Auto erreichbar.

Vermüllung; Unklarheit der Abfolge der Räumung

Rein das Vorhandensein aus optischen Gründen wirkt sich üblicherweise wertmindernd für Kaufinteressenten aus.

HINWEIS: Altwaren / Lagerungen / Müll, etc:

Im Zuge der Befundaufnahme wurden im Wohnhaus und bei den Außenanlagen neben der Möblierung auch umfangreiche Altwaren/Sperrmüll/ Mülllagerungen und ein nicht fahrtüchtiges KFZ vorgefunden!

Bescheidmäßige Entsorgungsaufträge lt. Abfallwirtschaftsgesetz AWG für die umfangreichen Mülllagerungen liegen mir nicht vor.

**Diese gelten als Fahrnisse (kein Zubehör lt. ABGB bzw. EO-Ordnung).
Der Restwert der Lagerungen bzw. die Kosten für die Entsorgung sind im nachfolgenden Verkehrswert nicht enthalten!**

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

Die vor angeführten Kriterien werden das Käuferverhalten trotz der positiven Merkmale überwiegend negativ beeinflussen.

Zur **Ableitung eines gesamten pauschalen Marktanpassungsabschlages** in Zusammenhang mit der Verkäuflichkeit („Marktgängigkeit bzw. Veräußerungsrisiko / Immorating- Kriterien“ nach Standort / Objekt / Qualität,..) wird folgende tabellarisch Übersicht herangezogen:

Quellen: Seiser/ Kainz: „Der Wert der Immobilie“, S.674; „EU- SV-Verband, UNI Wien, Bärwald 2004“;

	Verkäuflichkeit				
	sehr gut – gut	befriedigend - durchschnittlich	unterdurchschn. - eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht - keine
Abschlag %	0 - 5	5 -10	10 - 20	30 - 40	50 - 60

Die Verkäuflichkeit wird mit „durchschnittlich“ bis „unterdurchschnittlich“ beurteilt, > Marktanpassungsabschlag daher gemittelt / gewichtet 10 %

Unter Berücksichtigung der im Befund angeführten Grundlagen, wird der
Verkehrswert der Liegenschaft EZ. 191, KG. 14151 Pielach mit dem
Wohnhaus in 3390 Melk, Bachgasse 10 wie folgt ermittelt:

III.1) Sachwert € 208.885,90

- 10 % Marktanpassung / Verkäuflichkeit
(Bilanz aus negativen und positiven Einflüssen) - € 20.888,59

> siehe einzelne Begründungen u. Tabellenübersicht "Verkäuflichkeit"

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

Verkehrswert ohne Berücksichtigung der <u>aushaftenden Abgaben mit dinglicher Wirkung</u> 1/1 Anteil zum Stichtag 27.05.2026 (gerundet)	€ 188.000,-
--	--------------------

Aufgrund der beurteilten Gesamtsituation der Liegenschaft wie beschrieben
(Bauzustand, örtliche Lage, Situation am örtlichen Immobilienmarkt, etc.) wird der
Verkehrswert der Liegenschaft (nach § 2 LBG.) ohne Berücksichtigung der
aushaftenden Abgaben mit dinglicher Wirkung ermittelt mit **€ 188.000,-**.

Hinweis:

Im angeführten **Verkehrswert** sind **möglicherweise anfallende Räumungskosten**
(falls das auf der Liegenschaft umfangreich vorhandene Gerümpel, Autowrack, Müll, etc.
nicht vor Übergabe gesondert entsorgt wird) **nicht berücksichtigt**.

Konto 13986/21 gegliedert Rückstandsausweis > quartalsmäßige Bescheide; siehe auch Anhang

Abgaben bzw. Gebührenrückstand: in Summe incl. Mahngebühren incl. Ust. **€ 10.638,86**

***) zur Beachtung!** Rückstand wird hier gesondert ausgewiesen (> bei Verkehrswert unberücksichtigt!)



ANHANG / erhobene Grundlagen

GVU: Abgabenbescheide, Müll, Seuchenabgabe, Kanal; WVA



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

UID: ATU16267108

Homepage: www.gvumelk.at
E-Mail: manuela.heinschink@gvumelk.at
Telefon: 02755/ 2652 DW 410
Fax: 02755/ 2086

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

Horst Maierhofer
Bachgasse 10
3390 Pielach

Abgabenbescheid

Datum: 24.02.2026
Kundennummer: 13986/1/21/4/1

Wasserbereitstellungsgebühr
Ab 01.04.2026

Spruch

Gemäß § 9, 10, 11 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978, LGBl. 6930-7 i.d.g.F. wird Ihnen für die Bereitstellung der Gemeindewasserleitung auf der Liegenschaft

Bachgasse 10, 3390 Pielach

unter Zugrundelegung

einer Verrechnungsgröße des Wasserzählers von 3 m³ und

eines Bereitstellungsbetrages von 45,000 EUR / m³

eine jährliche Bereitstellungsgebühr im Betrag von EUR **135,00** vorgeschrieben.

Hinsichtlich der geleisteten bzw. neu zu entrichtenden Teilbeträge der Bereitstellungsgebühr gelten die Bestimmungen des § 11 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 und der Wasserabgabenordnung der Stadtgemeinde Melk.

Die jährliche Wasserbereitstellungsgebühr ist vom Liegenschaftseigentümer in gleichen Teilbeträgen am 15.2., 15.5., 15.8., und 15.11. zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu entrichten und wird rechtzeitig vor dem Fälligkeitstag mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben.

Begründung

Gemäß § 9 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 ist für die Bereitstellung der Gemeindewasserleitung eine Bereitstellungsgebühr zu entrichten. Die Bereitstellungsgebühr ist das Produkt der Verrechnungsgröße des Wasserzählers (in m³ pro Stunde) mal einem Bereitstellungsbetrag. Der Bereitstellungsbetrag wurde gemäß der Wasserabgabenordnung der Stadtgemeinde Melk mit EUR 45,00 pro m³ festgesetzt.

Formel:	Verrechnungsgröße		Bereitstellungsbetrag		Bereitstellungsgebühr
	3 m ³	X	45,000 EUR / m ³		EUR 135,00

Die Vorschreibung der angeführten Bereitstellungsgebühr erfolgt mit der Abgabenvorschreibung. Die Vorschreibung der Umsatzsteuer gründet sich auf die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1994 in der geltenden Fassung.

Hinweis

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats Beschwerde, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich an das Landesverwaltungsgericht (LVwG) beim Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Melk eingebracht werden. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Beschwerdeantrag enthalten.

Der Beschwerde kommt jedoch keine aufschiebende Wirkung zu, § 254 Bundesabgabenordnung (BAO)

Der Verbandsobmann

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



Gemeindeverband f. Umweltschutz u. Abgabeneinhebung Bez. Melk
Wieselburger Str. 2, 3240 Mank
UID: ATU16267108

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

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

Horst Maierhofer
Bachgasse 10
3390 Pielach

Bescheid Wasser - Endabrechnung

Zeitraum: 09.04.2025 - 18.03.2026
Datum: 21.04.2026
Kundennummer: 13986/1/21/3/1

Spruch

Gemäß § 10 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978, LGBl. 6930, i.d.g. Fassung, in Verbindung mit der Wasserabgabenordnung des GVU Melk u. Abgabeneinhebung Bez. Melk, wird für den/die Abgabenschuldner/in Horst Maierhofer, Bachgasse 10, 3390 Pielach, die Wasserbezugsgebühr für die Liegenschaft Bachgasse 10, 3390 Pielach, wie folgt festgesetzt:

Zählernummer	Abrechnungszeitraum	Tage	Ableseart	Zählerstand		Bezug in m³	Gebührensatz netto in EUR	Gebühr netto in EUR
				alt	neu			
HZ 20398467	09.04.2025-25.09.2025	167	Ableseart n. konv	5 169,0	5 179,0	10,00	1,80	18,00
HZ 25509693	26.09.2025-18.03.2026	173	Funkablesung	1,0	17,0	16,00	1,80	28,80
Gesamt netto								46,80
verrechnete Akontozahlung netto								-37,98
Differenz netto								8,82
Umsatzsteuer 10%								0,87
Nachverrechnung								9,69

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 Abgabenkonto 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 Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 wird der Akontobetrag für die Wasserbezugsgebühr des nächsten Abrechnungszeitraumes, entsprechend der aus der o.a. Endabrechnung ermittelten Verbrauchsmengen, vorläufig mit EUR 16,48 (inkl. 10% USt) festgesetzt. Dieser Akontobetrag ist wie folgt zu entrichten:

Wasserbezugsgebühr	Fälligkeit	Brutto in EUR
	15.05.2026	16,48
	15.08.2026	16,48
	15.11.2026	16,48
	15.02.2027	16,48

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 Gemeindewasserleitungsgesetz 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.



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

UID: ATU16267108

Homepage: www.gvumelk.at

E-Mail: abgaben@gvumelk.at

Telefon: 02755/2652 DW 404

Absender: GVU Melk, Wieselburger Straße 2, 3240 Mank

Horst Maierhofer
Bachgasse 10
3390 Pielach

Abgabenbescheid

Datum: 08.07.2025
Steuer-Kto.Nr.: 13986

Kanalben.Geb./Fäkalien
Ab 01.07.2025

(Rechnung gem. § 11 UStG 1994)

SPRUCH

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

Liegenschaft: Bachgasse 10, 3390 Pielach

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

Gebühr für Schmutzwasserentsorgung:

Berechnungsfläche:	177,34 m ²	x	Einheitssatz	3,5750	EUR	633,99
				Jahresbetrag	EUR	633,99

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
Wohnhaus	Erdgeschoß	90,67 m ²
Wohnhaus	Obergeschoß	86,67 m ²
Berechnungsfläche gesamt		177,34 m ²
mal Einheitssatz	3,5750	ergibt Jahresbetrag EUR 633,99

Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Melk

Wieselburger Straße 2

3240 Mank

Tel.: (02755) 2652-0 FAX: (02755) 2086 e-mail: gemeindeverband@gvumelk.at

DVR.-Nr. 0026603

UID: ATU16267108

Herrn
Horst Maierhofer
Pielach 61
3390 Melk

ABGABENBESCHEID

Datum: 19.01.2004

Steuer-Kto.Nr.: 13986

ABFALLWIRTSCHAFTSGEBÜHR

ABFALLWIRTSCHAFTSABGABE

Ab 01.01.2004

(Rechnung gem. § 11 USTG 1994)

SPRUCH

Gem. § 23 Abs. 1 u. 2 NÖ Abfallwirtschaftsgesetz LGBl. 8240 und der Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Melk in der jeweils geltenden Fassung, wird die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und die jährliche Abfallwirtschaftsabgabe wie folgt festgesetzt:

Standort Gefäßart	Anzahl Gefäße	Abfahren	Grundgebühr j.Abf.,o.Ust	Abfallwirtschafts- gebühr	abgabe 10% Betrag	Gesamtbetrag (Netto)	UST
„Pielach 61, 3390 Melk, Melk Restmülltonne 240 l, 13 Abf./J.	1	13	10,4500	123,50	12,35	135,85	13,59

Die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und die jährliche Abfallwirtschaftsabgabe ist vom Liegenschaftseigentümer **in zwei Teilbeträgen, am 15. Februar und 15. August zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer**

auf das Bankkonto des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Melk einzuzahlen. Bei Auffrollungen sind Betrag und Fälligkeit auf der Lastschriftanzeige/Rechnung ersichtlich.

Gem. § 27 Abs. 2 NÖ Abfallwirtschaftsgesetz ist die festgesetzte jährliche Abfallwirtschaftsgebühr u. Abfallwirtschafts-abgabe bis zur Erlassung eines neuen Abgabenbescheides in unveränderter Höhe zu entrichten.

Gleichzeitig ist auch die darauf entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen.

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieses Bescheides die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 76 Abs. 1 NÖ AO 1977 LGBl. 3400), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Treten nach Zustellung dieses Bescheides Änderungen ein, wodurch die Voraussetzungen, unter denen dieser Bescheid erlassen wurde, geändert werden, so ist dies vom Grundstückseigentümer binnen 14 Tagen nach Eintritt der

Veränderung bzw. nach Bekanntwerden derselben dem Gemeindeverband im Bez. Melk schriftlich bekanntzugeben.



Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Melk (GVU Melk)
Wieselburger Str. 2, 3240 Mank
UID: ATU16267108

Homepage: www.noel.gv.at/seuchenvorsorgeabgabe
E-Mail: josef.mitmasser@gvumelk.at
Telefon: 02755/2652-11
Fax: 02755/2086

Absender: GVU Melk, Wieselburger Straße 2, 3240 Mank

Herrn
Horst Maierhofer
Bachgasse 10
3390 Pielach

Abgabenbescheid

Datum: 05.01.2021
Steuer-Kto.Nr.: 13986

**NÖ Seuchenvorsorgeabgabe
Ab 01.01.2021**

Spruch

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

Bachgasse 10, 3390 Pielach jährlich zugeteilte Restmüllbehältervolumen von 3.120,00 Liter eine jährliche Seuchenvorsorgeabgabe wie folgt vorgeschrieben:

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

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

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

Hinweis

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

Begründung

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

Gemäß § 3 NÖ Seuchenvorsorgeabgabegesetz, LGBl. 3620, in der Fassung LGBl. Nr. 42/2020, ist für das für ein Grundstück im Pflichtbereich

(§ 3 NÖ AWG 1992) zugeteilte oder für ein Grundstück aufgrund eines Ansuchens vereinbarte jährliche Restmüllbehältervolumen eine Seuchenvorsorgeabgabe zu entrichten.

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

Der Hebesatz beträgt für

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

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

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

Der Verbandsobmann

GVU: Rückstandsausweis bezügl. aushaftenden Abgaben etc. >siehe auch Pkt. I.7)



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

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

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

Herrn/Frau/Firma
Maierhofer Horst
Bachgasse 10
3390 Pielach

Steuer-Kto.Nr.: 13986/21

Datum: 15.05.2026

Rückstandsausweis

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Objekt: 1, Bachgasse 10, 3390 Pielach						
Kanalben.Geb./Fäkalien 3. Quartal 2022	15.08.2022	38,44	99	1/21/7/1	3	18.07.2022
Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2022	15.11.2022	130,68	99	1/21/3/1	4	18.10.2022
Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2022	15.11.2022	33,00	99	1/21/4/1	4	18.10.2022
Kanalben.Geb./Fäkalien 4. Quartal 2022	15.11.2022	160,94	99	1/21/7/1	4	18.10.2022
EXAntrag 2E 478/23i-2	23.02.2023	102,50	99	1/21/30/1	0	24.02.2023
GDB-Eing. 2E 789/23z-2 (1.Qu.22-1.Qu./1.HJ.2...	04.04.2023	147,93	99	1/21/30/1	0	05.04.2023
Grundsteuer B 2023	15.05.2023	6,55	99	1/21/2/1	2	25.04.2023
Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	09.06.2023	3 125,70	99	1/21/3/1	127	23.05.2023
Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2023	15.08.2023	1 922,86	99	1/21/3/1	3	26.07.2023
Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2023	15.08.2023	33,00	99	1/21/4/1	3	26.07.2023
Kanalben.Geb./Fäkalien 3. Quartal 2023	15.08.2023	160,94	99	1/21/7/1	3	26.07.2023
Restmüllgebühr 2. Halbjahr 2023	15.08.2023	74,72	99	1/21/8/1	3	26.07.2023
GehaltsEX 2E 1871/23t-2 (1.Qu. -6 /23)	08.08.2023	222,50	99	1/21/30/1	0	10.08.2023
Drittsch.erkl. 2E 1871/23t-4	25.08.2023	35,00	99	1/21/30/1	0	25.08.2023
Nebengebühren(HBA) Mahnung	17.10.2023	10,96	99	1/21/33/1	3	04.10.2023
Nebengebühren(HBA) Mahnung	17.10.2023	38,46	99	1/21/33/1	3	04.10.2023
Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2023	15.11.2023	1 922,86	99	1/21/3/1	4	30.10.2023
Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2023	15.11.2023	33,00	99	1/21/4/1	4	30.10.2023
Kanalben.Geb./Fäkalien 4. Quartal 2023	15.11.2023	160,94	99	1/21/7/1	4	30.10.2023
GehaltsEX 2E 3041/23a-2 (1.-4.Qu.22)	04.12.2023	115,00	99	1/21/30/1	0	05.12.2023
Drittsch.Erkl. 2E 3041/23a-4	18.12.2023	35,00	99	1/21/30/1	0	19.12.2023
GehaltsEX 2E 442/24x-2 (3.-4.Qu.23 - 4.357,74)	19.02.2024	165,00	99	1/21/30/1	0	21.02.2024
Drittsch.Erkl. 2E 442/24x-4 (Maierhofer Metallba..	07.03.2024	35,00	99	1/21/30/1	0	08.03.2024
Kanalben.Geb./Fäkalien 1. Quartal 2025	15.02.2025	54,96	99	1/21/7/1	1	23.01.2025
Grundsteuer B 2025	15.05.2025	6,55	99	1/21/2/1	2	22.04.2025
Kanalben.Geb./Fäkalien 2. Quartal 2025	15.05.2025	160,94	99	1/21/7/1	2	22.04.2025
Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025	16.06.2025	33,00	99	1/21/4/1	150	26.05.2025
Nebengebühren(HBA) Mahnung	15.07.2025	3,00	99	1/21/33/1	2	02.07.2025
Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2025	15.08.2025	13,93	99	1/21/3/1	3	22.07.2025
Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	15.08.2025	33,00	99	1/21/4/1	3	22.07.2025
Kanalben.Geb./Fäkalien 3. Quartal 2025	15.08.2025	174,35	99	1/21/7/1	3	22.07.2025
Müllgebühren 2. Halbjahr 2025	15.08.2025	74,72	99	1/21/14/1	3	22.07.2025
Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2025	15.11.2025	13,93	99	1/21/3/1	4	21.10.2025
Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	15.11.2025	33,00	99	1/21/4/1	4	21.10.2025
Kanalben.Geb./Fäkalien 4. Quartal 2025	15.11.2025	174,35	99	1/21/7/1	4	21.10.2025
GehaltsEX 2E 2918/25s-2 (1.-3.Qu.25)	13.11.2025	89,00	99	1/21/30/1	0	14.11.2025
Drittsch.Erkl. 2E 2918/25s-4 (Maierhofer Metallb..	21.11.2025	35,00	99	1/21/30/1	0	25.11.2025
Nebengebühren(HBA) Mahnung	15.01.2026	3,00	99	1/21/33/1	4	31.12.2025



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

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

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

Herrn/Frau/Firma
Maierhofer Horst
Bachgasse 10
3390 Pielach

Steuer-Kto.Nr.: 13986/21

Datum: 15.05.2026

Rückstandsausweis

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
GDB-Eing. 2E 72/2p-2 (2.Qu.23 - 4.Qu.25 inkl. ...	13.01.2026	373,45	99	1/21/30/1	0	15.01.2026
Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2026	15.02.2026	13,93	99	1/21/3/1	1	22.01.2026
Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2026	15.02.2026	37,13	99	1/21/4/1	1	22.01.2026
Kanalben.Geb./Fäkalien 1. Quartal 2026	15.02.2026	174,35	99	1/21/7/1	1	22.01.2026
Müllgebühren 1. Halbjahr 2026	15.02.2026	74,72	99	1/21/14/1	1	22.01.2026
NÖ Seuchenvorsorgeabgabe Jahresbetrag 2026	15.02.2026	15,00	99	1/21/15/1	1	22.01.2026
Grundsteuer B 2026	15.05.2026	6,55	0	1/21/2/1	2	21.04.2026
Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2026	15.05.2026	16,48	0	1/21/3/1	2	21.04.2026
Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	15.05.2026	9,69	0	1/21/3/1	2	21.04.2026
Wasserbereitstellungsgebühr Aufrollung laut Be...	15.05.2026	-4,13	0	1/21/4/1	2	21.04.2026
Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2026	15.05.2026	37,13	0	1/21/4/1	2	21.04.2026
Kanalben.Geb./Fäkalien 2. Quartal 2026	15.05.2026	174,35	0	1/21/7/1	2	21.04.2026
EX/GehaltsEX 2E 1534/26p-2 (4.Qu.25 - 1.Qu.2...	08.05.2026	96,50	99	1/21/30/1	0	12.05.2026

Gesamtsumme inklusive USt **10 638,86**

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

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

Der Obmann

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

Auszug aus Bauakt: Aufforderung Fertigstellung 2021



STADT MELK

K O P I E

Stadtgemeinde Melk | Rathausplatz 11 | 3390 Melk | T +43 (0)2752/523 07-112 | F +43 (0)2752/523 07-190 | bau@stadt-melk.at

Herr
Horst Maierhofer
Bachgasse 10
3390 Pielach

Aktenzeichen: BAU-13/153-2006
Bearb.: Ivonne Heindl
Telefon: 02752/211 00
Fax: 02752/211 00-1111
Datum: 08.06.2021

3. und letzte AUFFORDERUNG - Fristenablauf Bauvollendung

Sehr geehrter Herr Maierhofer,

im Zuge einer verwaltungsinternen Kontrolle der Bauakte der Stadtgemeinde Melk hat sich herausgestellt, dass ihr Bauakt unvollständig ist.

Ihr Bauvorhaben „Durchführung von Zu- und Umbauarbeiten und Errichtung eines Carports“ in 3390 Pielach, Bachgasse 10, wurde mit Bescheid vom 11.08.2006 bewilligt.

Gemäß § 24 Abs. 1 erlischt das Recht aus Bescheiden gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, wenn das Vorhaben nicht binnen 2 Jahren ab der Erlassung des Bescheides begonnen oder binnen fünf Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet wird.

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

Zu ihrem Bauverfahren wurde bisher noch keine Fertigstellungsanzeige eingebracht.

Handwritten signature: n. Maierhofer

Folgende Unterlagen sind dazu ausständig:

- Fertigstellungsmeldung (Datum max. 5 Jahre nach Baubeginn)
- Sicherheitsprotokoll von elektrischen Anlagen
- Abnahmebefund des Kamins
- Bestätigung des Bauführers über eine bescheidgemäße Ausführung
- Bestätigung über die lagerichtige Situierung des Bauvorhabens

Wir ersuchen Sie daher, diese Unterlagen bis zum **31.08.2021** vorzulegen und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Sollten Sie diese Unterlagen nicht innerhalb dieser Frist vorlegen, sind wir gezwungen, diesen Umstand an die Bezirksverwaltungsbehörde weiter zu melden.

Wir hoffen auf eine positive Erledigung und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister:
i.A.

Ivonne Heindl
Ass. Baurecht & Raumordnung



Beilage:

- Formular Fertigstellungsmeldung

Hinweise:

Zu Ihrer weiteren Information führen wir nachstehend die diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen an.

Gemäß § 37 Abs. 1 Zif. 8 leg.cit. begeht eine Verwaltungsübertretung, wer ein Bauwerk vor Anzeige der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1 leg. cit.) und Vorlage der Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 oder § 15 Abs. 8 leg. cit. benützt.

Gemäß § 37 Abs 2 leg.cit. sind Übertretungen nach Abs. 1 Z. 8 mit einer Geldstrafe bis zu € 1.000,-, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 3 Tagen, zu bestrafen.