

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 8+9 (1/2+1/2 Anteil) der Liegenschaft

2331 Vösendorf, Ringofengasse 6

Aktenzahl: **5 E 72/25t**
Bezirksgericht: **Mödling**
Katastralgemeinde: **16126 Vösendorf**
Einlagezahl: **1493**
Grundstücks Nr(n) **.566, .771, 1071/30**
Stichtag **26. März 2026**



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1. Auftraggeber	2
1.2. Aktenzahl	2
1.3. Betreibende Partei	2
1.4. Verpflichtete Partei	2
1.5. Auftrag/Zweck.....	2
1.6. Grundlagen und Unterlagen	2
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	3
1.6.2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen	3
1.6.3. Literatur	3
1.7. Bewertungsstichtag	3
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.9. Verhaltensgrundsätze.....	5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802.....	5
2. Befund.....	7
2.1. Grundbuchstand	7
2.1.1. A-Blatt.....	7
2.1.2. B-Blatt.....	7
2.1.3. C-Blatt	8
2.2. Lage.....	9
2.2.1. Infrastruktur	11
2.2.2. Verkehrsanbindung	11
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Allgemeine Topographie	12
2.3.2. Gefahrenzonenplan.....	15
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	16
2.3.4. Anschlüsse	17
2.3.5. Kontaminationen	17
2.4. Liegenschaftsbeschreibung	19
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide	21
2.4.2. Gebäudebeschreibung	22
2.4.3. Gebäudefläche	31
2.4.4. Zubehör	32
2.4.5. Bestandrechte / Rechte Dritter	32
2.5. Einheitswert	32
3. Gutachten.....	33
3.1. Bewertungsgrundsätze	33
3.2. Verkehrswertermittlung.....	34
3.2.1. Sachwert	34
3.2.2. Bodenwert	35

3.2.3. Anpassung Lage	38
3.2.4. Anpassung Zeitpunkt.....	39
3.2.5. Anpassung Größe	39
3.2.6. Anpassungen Vergleichsliegenschaften	40
3.2.7. Aufschließungskosten	41
3.2.8. Bauwert	41
3.2.9. Herstellungskosten	41
3.2.10. Wertminderung infolge Alters	42
3.2.11. Restnutzungsdauer	42
3.2.12. Technische Lebensdauer	43
3.2.13. Wirtschaftliche Nutzungsdauer.....	43
3.2.14. Gewöhnliche Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer.....	43
3.2.15. Marktanpassung.....	44
3.2.16. Verkehrswertermittlung	45
3.2.17. Plausibilisierung	46
4. Zusammenfassung.....	47
5. Fotodokumentation	48
6. Anlagen	55

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien	9
Abb. 1: Übersichtskarte Vösendorf	10
Abb. 2: Lage und nächste Umgebung	10
Abb. 3: Nächstgelegene Haltestelle	11
Abb. 4: DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 5: Katasterplan	13
Abb. 6: Straßenlärm [dB]	13
Abb. 7: Schienenlärm [dB]	14
Abb. 8: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)	15
Abb. 9: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	16
Abb. 10: Auszug Altlasten GIS	18
Abb. 11: Lageplan	19
Abb. 12: Ansicht/Schnitt Einreichplanung 1947	20
Abb. 13: Planstand Erdgeschoß	22
Abb. 14: Planstand Kellergeschoß	26
Abb. 15: Planstand Kellergeschoß	27

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 29.01.2026

1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 72/25t

1.3. BETREIBENDE PARTEI

Oberbank AG
Untere Donaulände 28
4020 Linz

vertreten durch

Oberbank AG
Untere Donaulände 28
4020 Linz

1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

1. Verpflichtete Partei

Hilaria Garcia
ECKERTGASSE 20/12
1100 Wien

2. Verpflichtete Partei

Edralin Garcia
Ringofengasse 6
2331 Vösendorf

1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 8+9 (1/2+1/2 Anteil) der Liegenschaft KG 16126 Vösendorf, EZ 1493 per Adresse 2331 Vösendorf, Ringofengasse 6 zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.6.1. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- erfolglose Befundaufnahme an Ort und Stelle am 02. März 2026 09:00 Uhr
- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 26. März 2026 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - Frau Hilaria Garcia (Verpflichtete)
 - dem Gerichtsvollzieher
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde
- Abfrage beim Finanzamt Baden/ Mödling
- Abfrage beim Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Altlastenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

1.6.2. ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Grundbuchsauszug vom 29.01.2026

1.6.3. LITERATUR

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019
- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Gewinn Zeitschrift, Ausgaben 2020 - 2025
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

1.7. BEWERTUNGSTICHTAG

Der Bewertungsstichtag ist der 26.03.2026, Tag der Befundaufnahme.

1.8. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

Wenn nicht anders angegeben sind Währungsbeträge in Euro und Flächenmaße in Quadratmetern zu verstehen.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen erteilt wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Es liegt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNorm B1300 vor.

Die angeführten Nutzflächen von Wohngebäuden entsprechen grundsätzlich der Definition gemäß §2 Abs. 7 des Wohnungseigentumsgesetz 2002.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energievorlagegesetzes (EAVG) §2 Z 3 wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben. Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von

Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich steuerfrei. Es besteht für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer jedoch auch die Option, diese Lieferungen gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behält sich der SV die Rücknahme und/ oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit € 400.000,- begrenzt. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Ausdrücklich untersagt ist auch das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“.

1.9. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

Das vorliegende Gutachten wurde durch den gefertigten Gutachter unabhängig, unparteiisch und objektiv erstellt. Alle Angaben, Informationen und Unterlagen, die zur Erstellung des Gutachtens verwendet wurden, sowie der Inhalt des Gutachtens, insbesondere der ermittelte Wert, unterliegen der Vertraulichkeit.

1.10. HINWEISPFLICHT GEM. Ö-NORM B 1802

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND

2.1.1. A-BLATT



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16126 Vösendorf
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 1493

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 8, 9 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 7310/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.566	Bauf.(10)	24	
.771	Bauf.(10)	75	
1071/30	Gärten(10)	410	Ringofengasse 6
	GESAMTFLÄCHE	509	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2.1.2. B-BLATT

***** B *****

8 ANTEIL: 1/2

Edralin Garcia

GEB: 1968-07-14 ADR: Eckertgasse Top 3, Wien 1100

a 6278/2013 IM RANG 3312/2013 Kaufvertrag 2013-05-03 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 1/2

Hilaria Garcia

GEB: 1964-09-02 ADR: Eckertgasse 20 Top 3, Wien 1100

a 6278/2013 IM RANG 3312/2013 Kaufvertrag 2013-05-03 Eigentumsrecht

2.1.3. C-BLATT

```
***** C *****
7 a 5391/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-07-26
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 500.000,--
    für Oberbank AG (FN 79063w)
b 5391/2018 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 1493 KG 16126 Vösendorf C-LNR 7
    EZ 296 KG 01101 Favoriten C-LNR 123
8 b 5718/2019 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 3920/2019)
    IM RANG 4931/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-07-15
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 125.000,--
    für Oberbank AG (FN 79063w)
c 5718/2019 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 3920/2019)
    Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 296 KG 01101 Favoriten C-LNR 128
    EZ 1493 KG 16126 Vösendorf C-LNR 8
10 a 7310/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 80.430,22, darin enthalten
    Nebenforderung EUR 100,41 samt 6 % Z p.a. seit 2025-04-06
    aus EUR 80.329,81, Kosten EUR 1.120,64 samt 4 % Z p.a. seit
    2024-08-22, EUR 456,70 für Oberbank AG (FN 079063w) (5 E
    72/25t)
b 7310/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung
    vollstr EUR 100,41, 4 %Z p.a. aus EUR 1.120,64 Kosten von
    2024-08-20 bis 2024-08-21 für Oberbank AG (FN 079063w) (5 E
    72/25t)
```

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

Grundbuch

21.04.2026 10:44:07

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt gegeben. Im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen des Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung geldlastenfrei und bleiben allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie die intabulierte Einleitung des Versteigerungsverfahrens unbeachtlich.

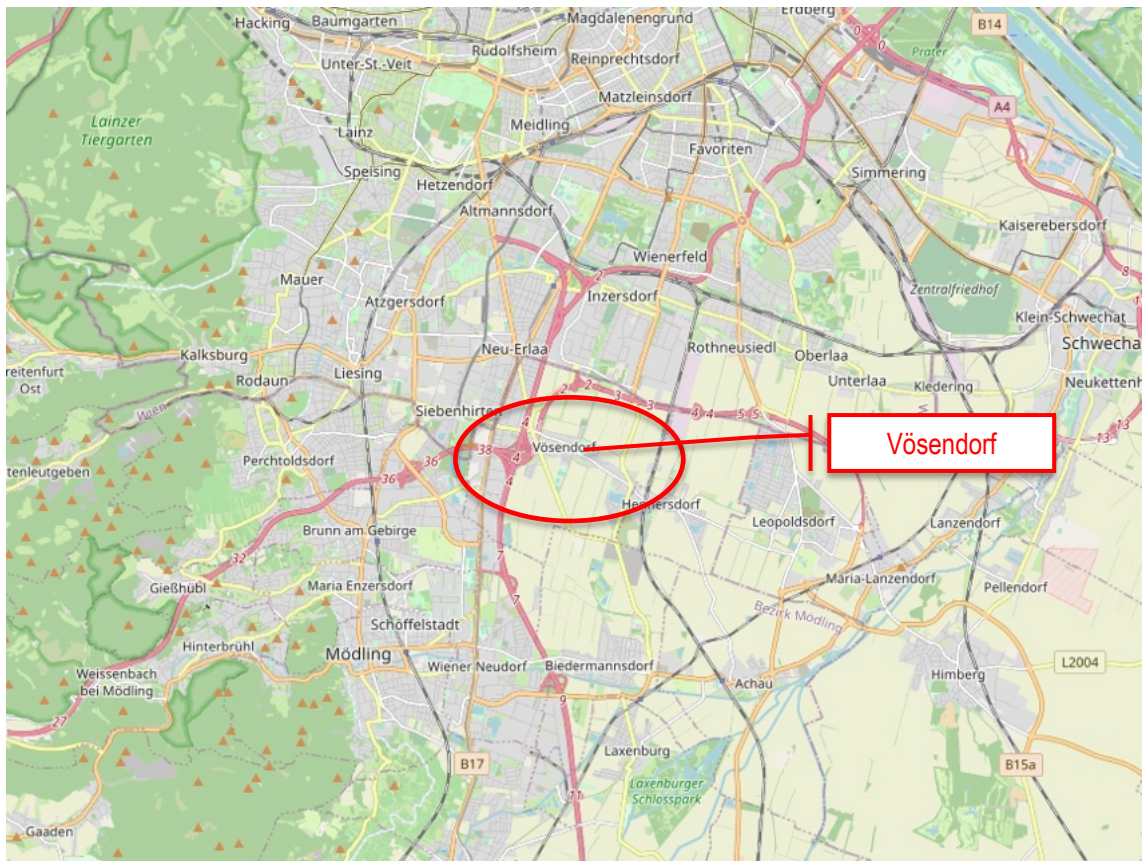
2.2. LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Vösendorf im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Vösendorf liegt südlich von Wien im Industrieviertel und zählt rd. 7.500 Einwohner.

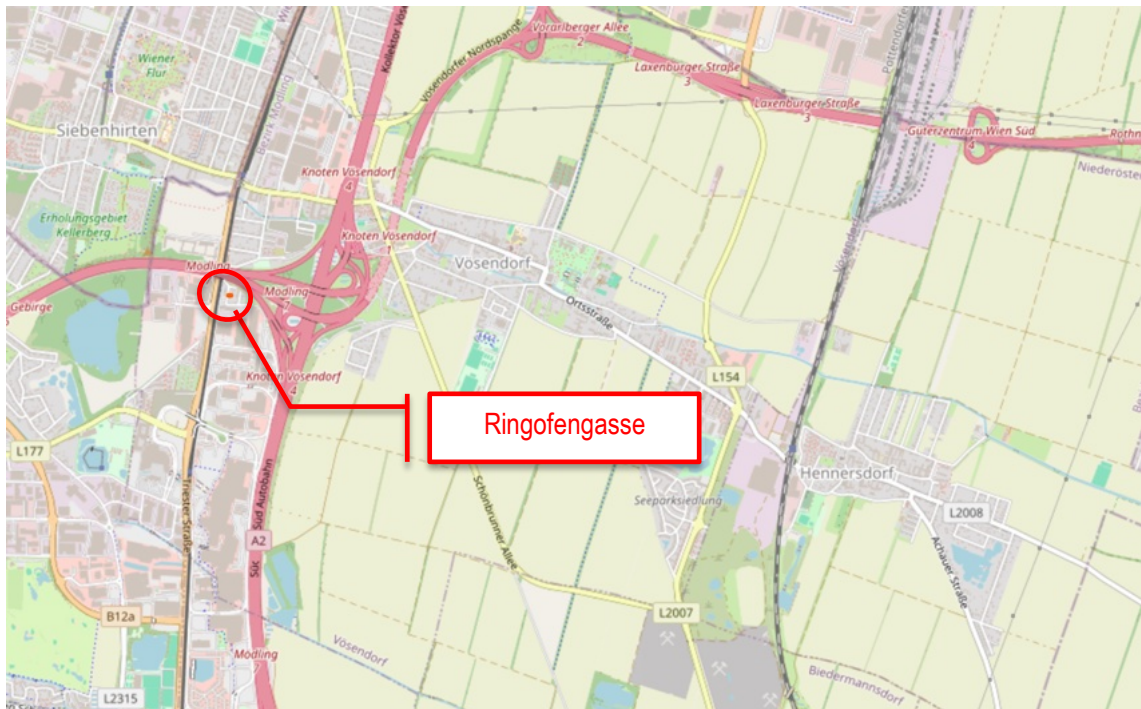
Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „Ringofengasse 6“ und ist in einer Siedlungsenklave der Marktgemeinde gelegen.

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien



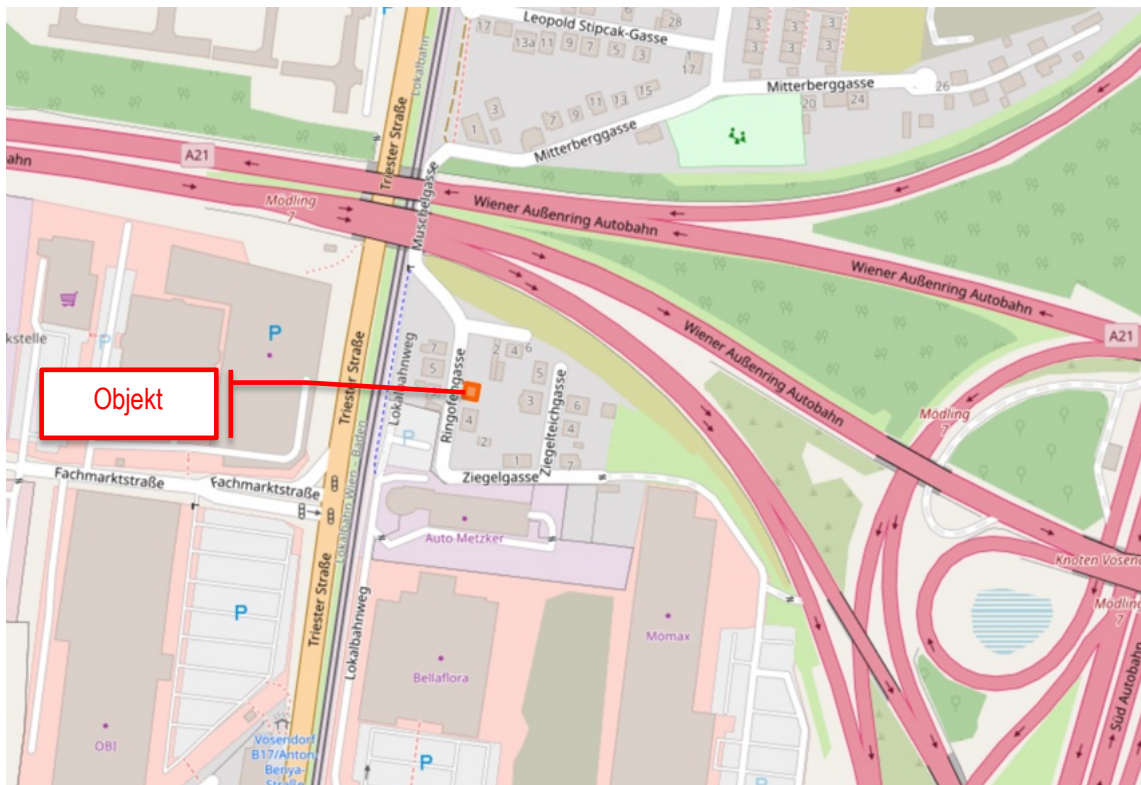
Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 1: Übersichtskarte Vösendorf



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 2: Lage und nächste Umgebung



Quelle: Openstreetmap.org

Die Ringofenstraße, befindet sich zwischen der Muschelgasse und der Ziegelgasse in einer südlich des Verkehrsknoten Vösendorf situierten Siedlungslage. Die umliegende Bebauung in der Siedlung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhausobjekten, begrenzt durch übergeordnete Straßenzüge bzw. Gewerbegebiete.

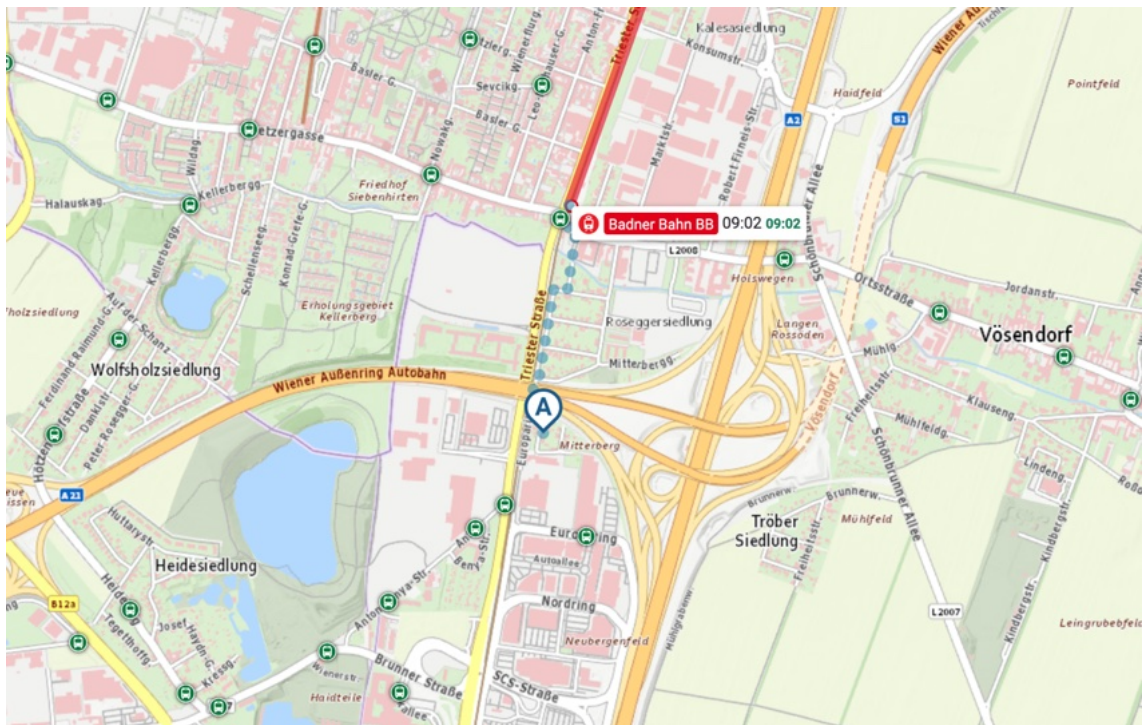
2.2.1. INFRASTRUKTUR

In Vösendorf befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf, Einkaufsmöglichkeiten darüberhinaus befinden sich in der angrenzenden Shopping City Süd. Die Marktgemeinde verfügt über eine Volksschule, eine Musikschule sowie mehrere Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen. Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Allgemeinmediziner sowie Fachärzte. Da nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Mödling rd. 10km entfernt. Für die Freizeiterholung verfügt Vösendorf u.a. über ein Seebad.

2.2.2. VERKEHRSANBINDUNG

Vösendorf ist über regionale Busverbindungen sowie die Wiener Lokalbahn an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich entlang der Ortsstraße rd. 800m entfernt. Die Fahrzeit bis Wien Karlsplatz/Oper beträgt rd. 33min.

Abb. 3: Nächstgelegene Haltestelle



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft ausgehend von der Ortsstraße über eine Unterführung unter dem Verkehrsknoten Vösendorf erreichbar. Die Liegenschaft ist von der Abfahrt der A2 Wiener Neudorf bzw. über die Triesterstraße in wenigen Minuten zu erreichen. Die Parkplatzsituation kann als augenscheinlich ausreichend bezeichnet werden.

2.3. GRUNDSTÜCK

2.3.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft befindet sich in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig Richtung Westen ausgerichtet. Die Konfiguration ist als rechteckig und das Niveau ist als eben zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 509 m² ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich noch nicht im Grenzkataster.

```
***** A1 *****
```

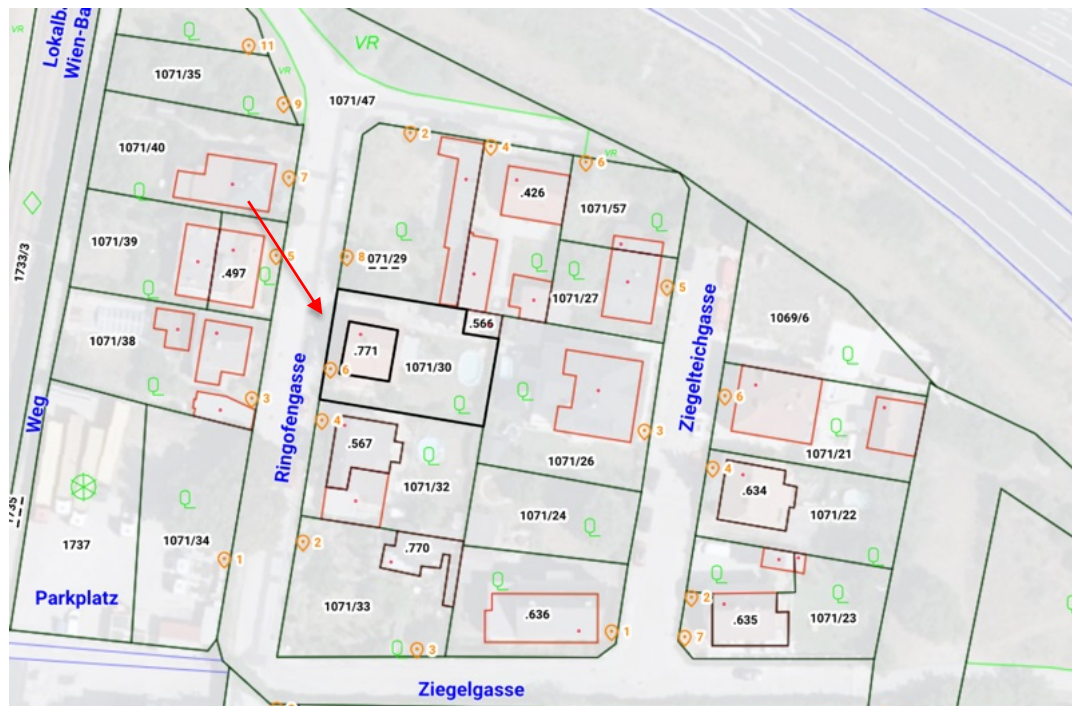
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.566	Bauf.(10)	24	
.771	Bauf.(10)	75	
1071/30	Gärten(10)	410	Ringofengasse 6
GESAMTFLÄCHE		509	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abb. 4: DKM – Digitale Katastermappe



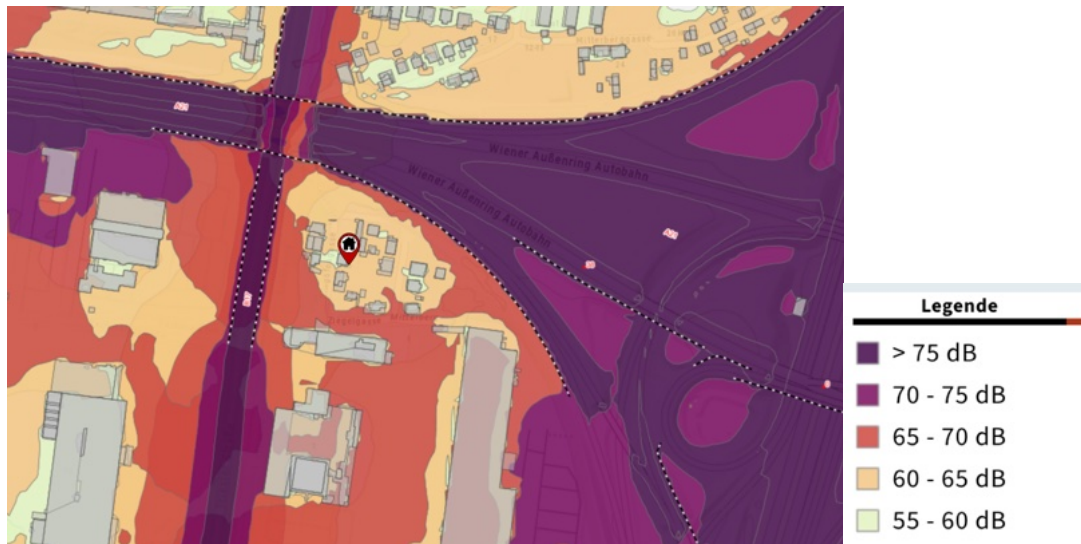
Quelle: Kataster.gev.at

Abb. 5: Katasterplan



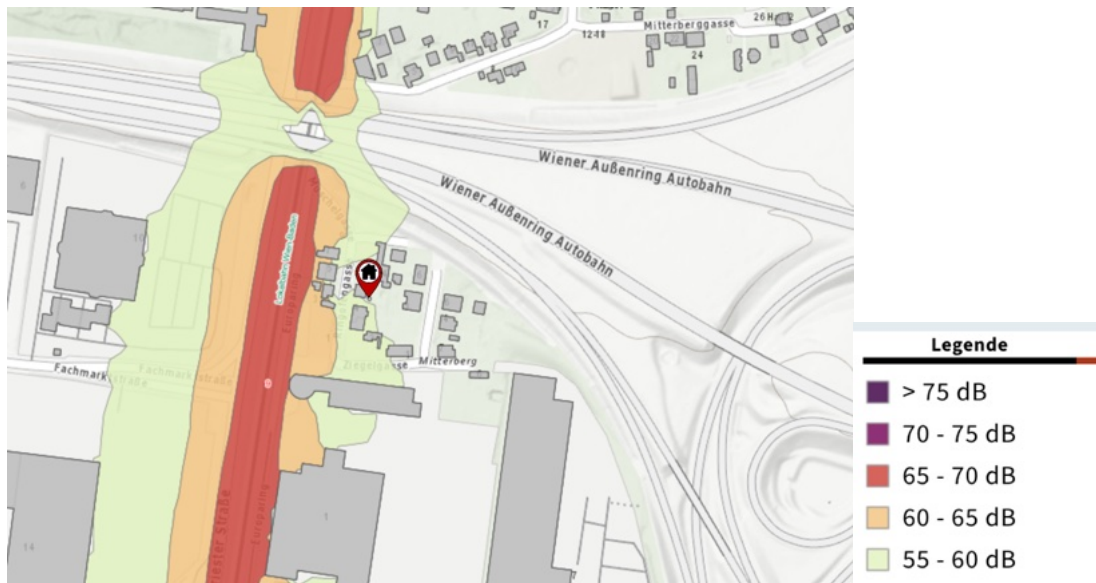
Quelle: <https://kataster.bev.gv.at/>

Abb. 6: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 7: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Wie aus den Lärmkarten ersichtlich und vor Ort wahrnehmbar ist durch die angrenzenden übergeordneten Straßenzüge eine erhebliche Lärmimmission gegeben.

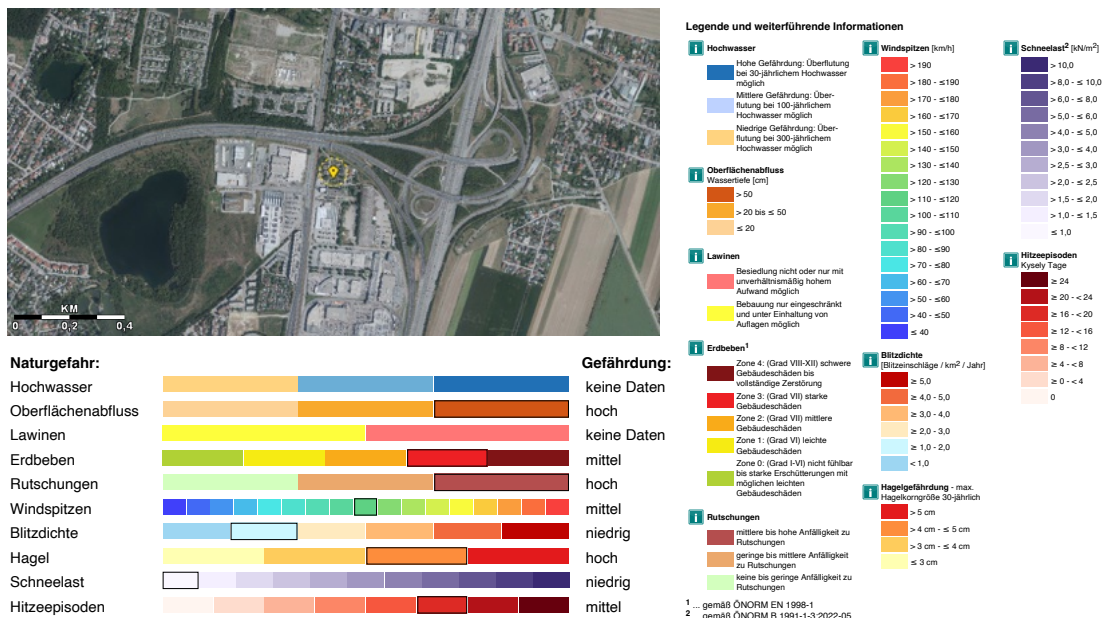
2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

Gemäß Hora Pass des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft weist die gegenständliche Adresse folgendes Naturgefahrenrisiken auf:

HORA-Pass

Adresse: Ringofengasse 6, 2331 Vösendorf
 Seehöhe: 214 m
 Auswerteradius: 50 m
 Geogr. Koordinaten: 48,12003° N | 16,31847° O

Abb. 8: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)

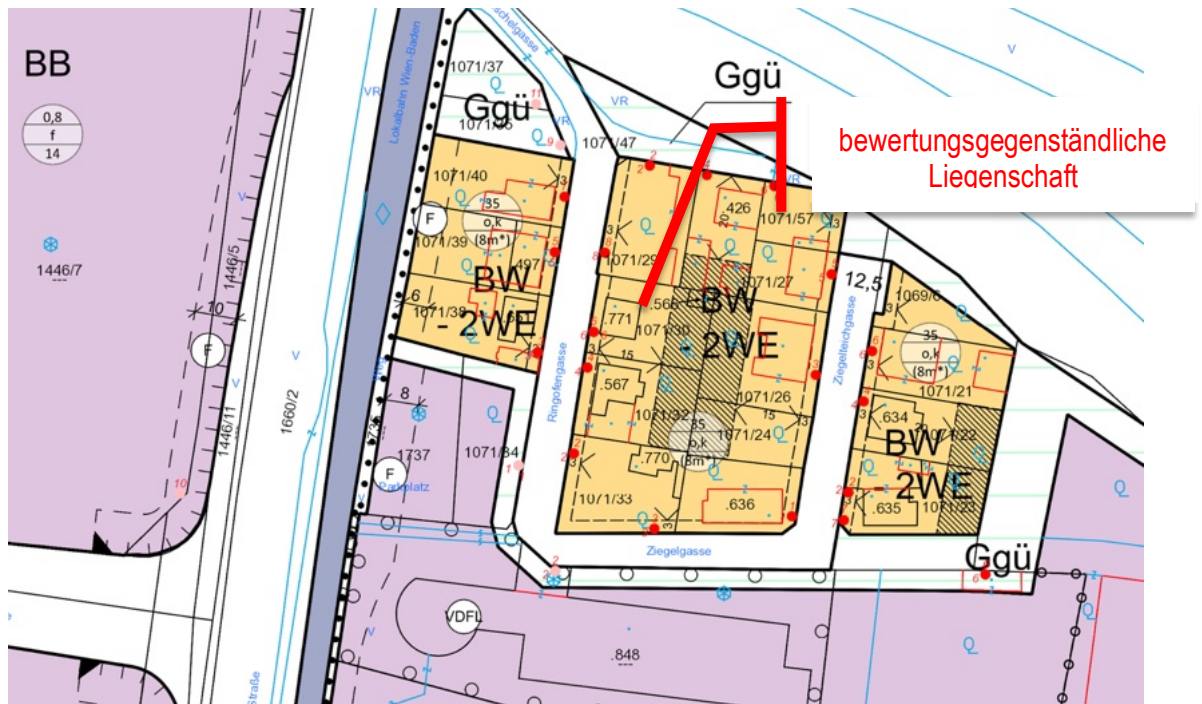


Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des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

Quelle: www.ehora.at

2.3.3. FLÄCHENWIDMUNG/ BAUBEHÖRDE

Abb. 9: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=perchtoldsdorf_wc&client=flex

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

- Bauland – Wohnen – beschränkt auf 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte 25%
- Bauweise – offene/gekuppelte Bauweise
- Bauhöhe 8m*

(8m*) ... höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter, diese darf in Hanglage an der talseitigen Gebäudefront sowie an den seitlichen Gebäudefronten um bis zu 3 Meter überschritten werden, wobei sich die zulässige Überschreitung aus der bestehenden Hangneigung - Höhendifferenz zwischen berg- und talseitiger bzw. seitlicher Gebäudefront ergibt; zusätzlich darf der höchste Punkt des Bauwerkes maximal 0,5 Meter über der höchstzulässigen Trauflinie gelegen sein;

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen und Bauvorschriften Einsicht zu nehmen.

2.3.4. ANSCHLÜSSE

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) angeschlossen.

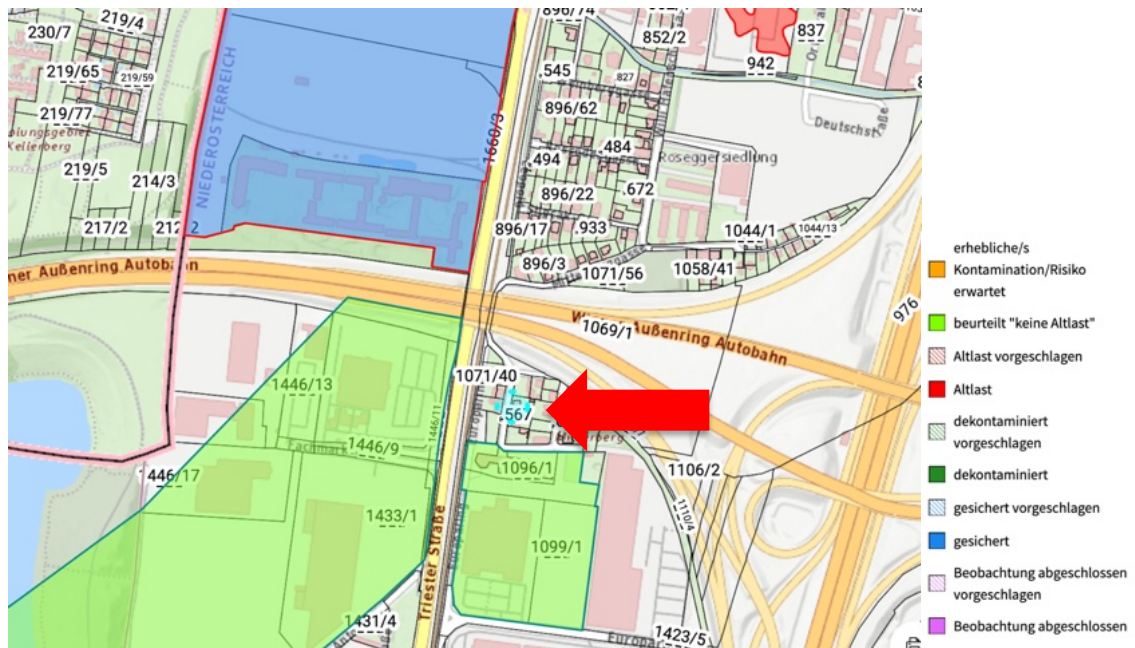
Laut Auskunft des GVA Bezirk Mödling besteht kein Rückstand der Gemeindeabgaben zum 15.04.2026. Auf Grund der Stichtagsbezogenheit kann der aushaftende Saldo der Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung zum jeweiligen Zeitpunkt abweichen.

2.3.5. KONTAMINATIONEN

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt. Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- 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

Abb. 10: Auszug Altlasten GIS



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/>

Im Altlasten GIS ist die Liegenschaft nicht als Altlast verzeichnet.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen, gefährlichen Substanzen oder gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

Die wesentlichen Merkmale der Liegenschaft beschreiben sich wie folgt:

Nutzung:	Wohnzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Mittelparzelle Siedlungslage
Geschoße:	Kellergeschoß Erdgeschoß, Dachgeschoß
Mauerwerk:	massiv
Abfallrohre:	außen liegend
Fassade:	verputzt/ glatt
Fenster:	gemischter Bestand
Außenanlagen:	überwiegend begrünt, befestigte Zugangswege

Abb. 12: Ansicht/Schnitt Einreichplanung 1947



Quelle: Bauakt

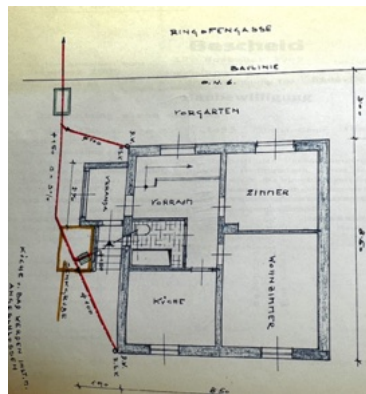
2.4.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHEIDE

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Unterlagen bzw. Baubescheide ausgehoben werden.

Datum **bewilligte Maßnahme**

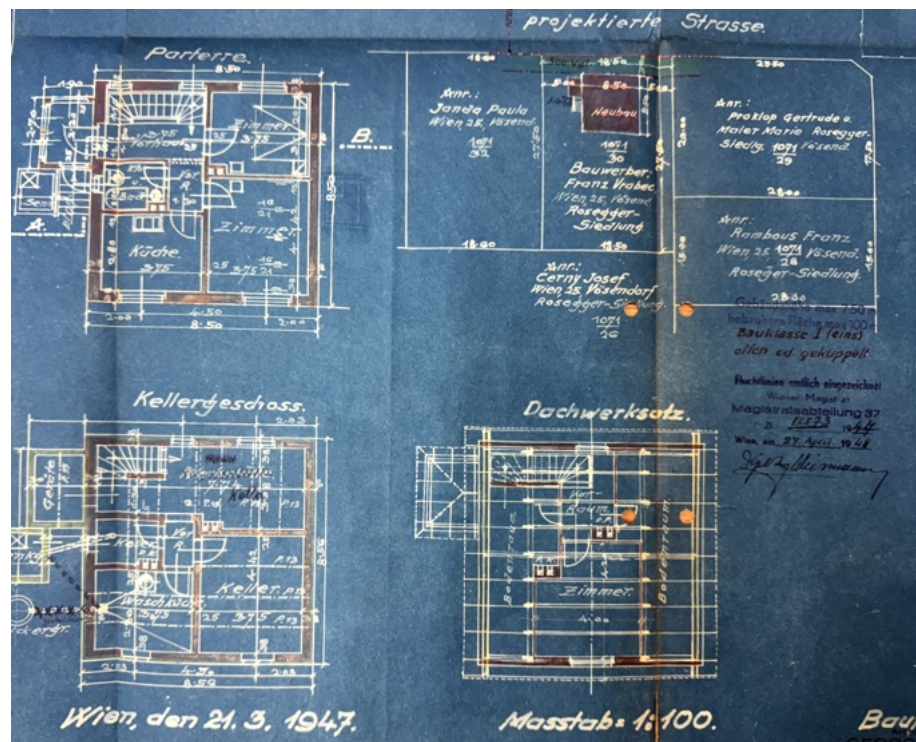
03.04.2013 Aktenvermerk Gemeinde – Feststellung konsensloser Zustand

09.02.1970 Bescheid – Baubewilligung Errichtung eines Kanals



04.02.1952 Bescheid – Verlängerung der Baubewilligung

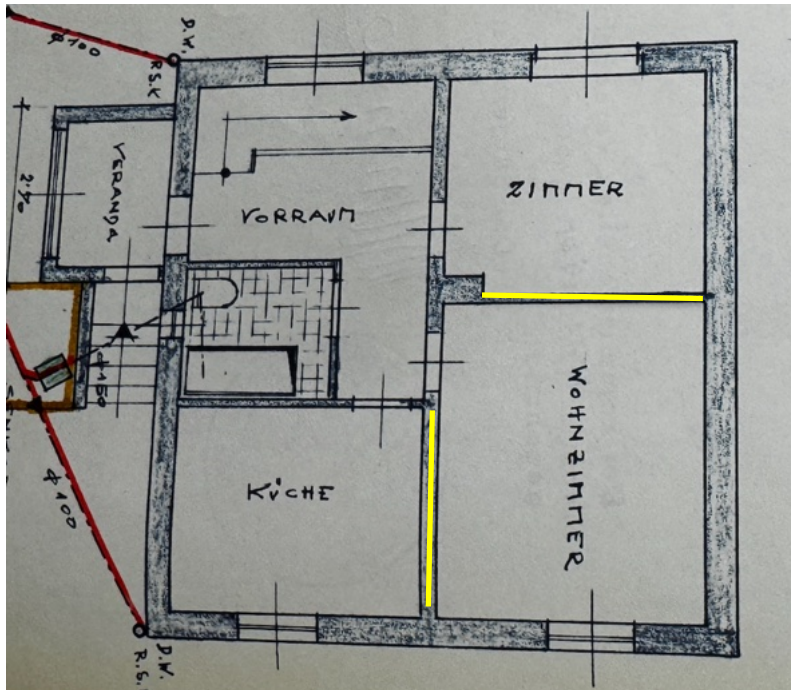
26.03.1948 Bescheid- Bewilligung Bauliche Herstellung Einfamilienhaus



2.4.2. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Das Gebäude wird seitlichen Stiegenaufgang und einen Vorbau (Veranda) betreten. Ausgehend vom Vorraum werden das Bad/WC, die offen gestaltete Wohnküche sowie der Wohnbereich erschlossen.

Abb. 13: Planstand Erdgeschoß



Quelle: Bauakt

Abweichend zum baubehördlichen Planstand wurde die innere Raumeinteilung abgeändert sowie eine Terrasse mit Überbauung geschaffen. Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

ERDGESCHOSS	
Räume:	Böden: durchgehend Fliesenboden
	Wände: überwiegend gemalt
	Decken: gemalt
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster, tlw. mit Außenjalousien
Küche:	küchentypische Unterschränke mit Abwasch E-Herd, Backrohr und Geschirrspüler
Sanitär:	Bad mit Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Sprossenradiator, Abluft
Heizung:	zentrale Gastherme, Radiatoren in den Räumen
Zustand:	durchschnittlich

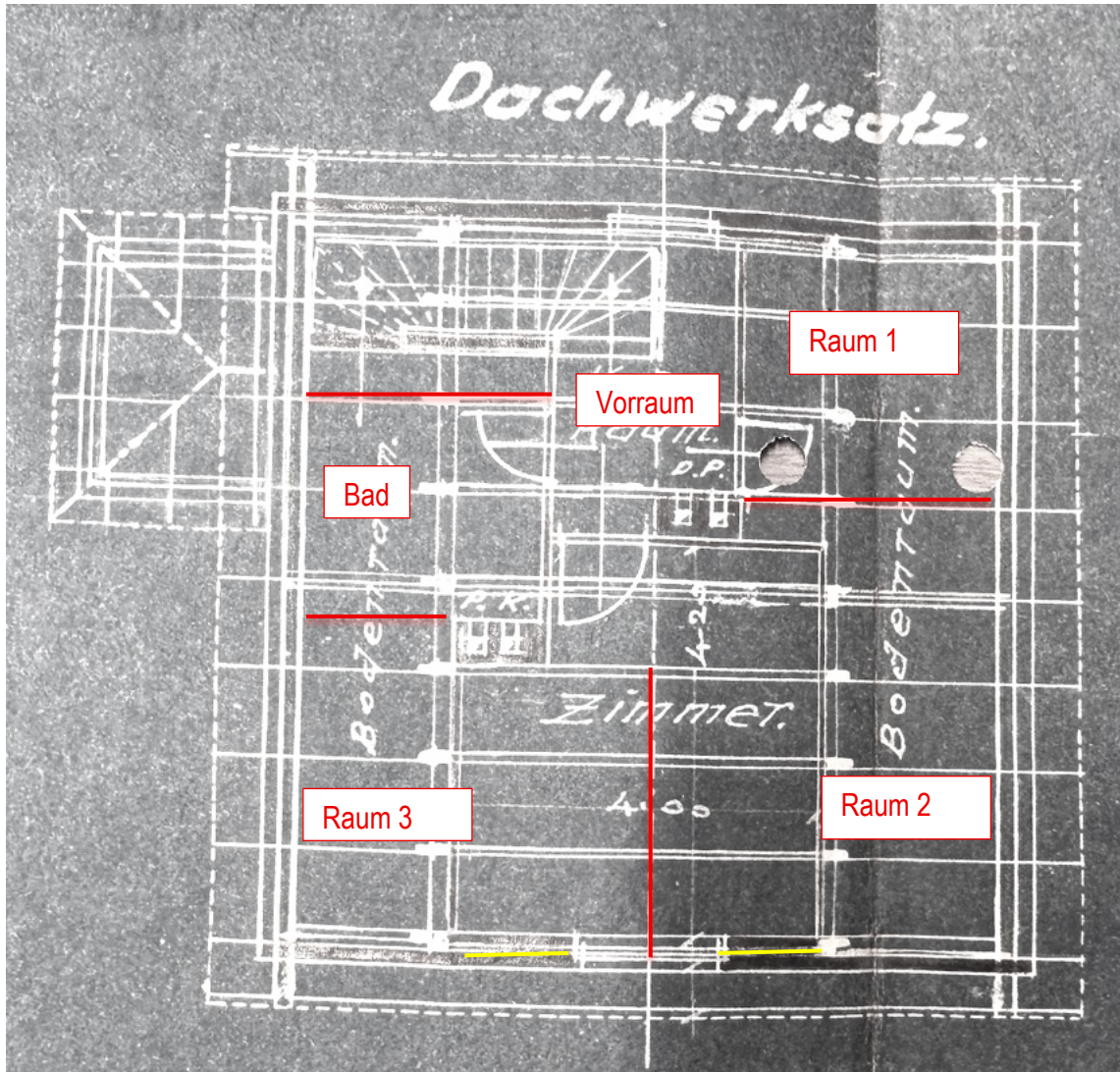






Über einen Stiegenaufgang vom Vorraum im Erdgeschoß aus wird das Dachgeschoß erschlossen.

Abb. 14: Planstand Kellergeschoß



Quelle: Bauakt

Abweichend zum baubehördlichen Planstand wurden im Dachgeschoß Wohnräume und ein Bad geschaffen und die Fensteranordnung geändert. Die Raumhöhe im Dachgeschoß beträgt rd. 2,1m.

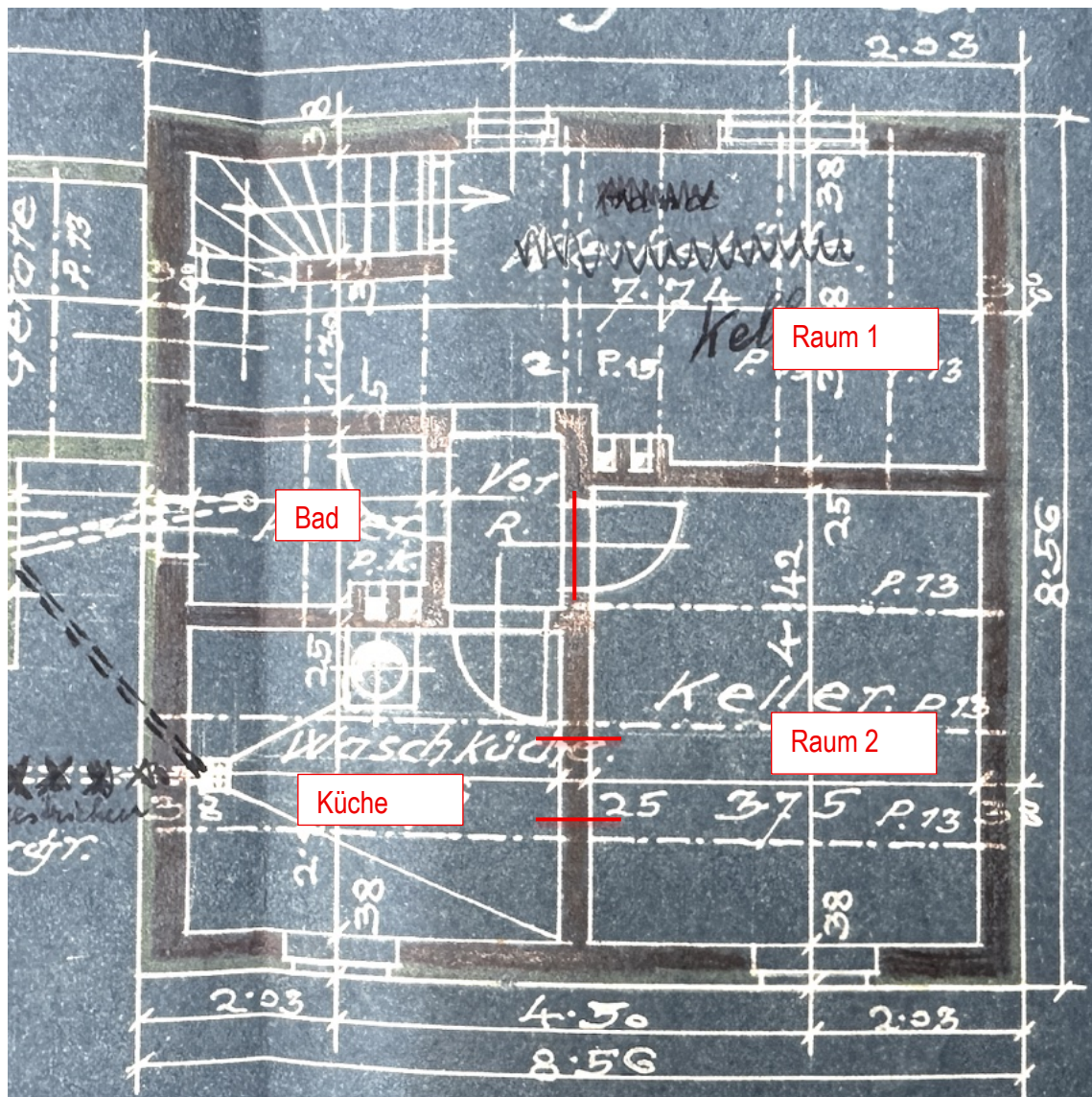
Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

DACHGESCHOSS	
Räume:	Böden: Laminat im Vorraum und den Räumen, Fliesenboden im Bad
	Wände: überwiegend gemalt, im Sanitärbereich verflies
	Decken: gemalt, Dachschrägen

Fenster:	Kunststoffisolierverglasung, tlw. mit Außenjalousien
Sanitär:	Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC
Heizung:	Gastherme, Radiatoren in den Räumen
Zustand:	durchschnittlich

Weiters wird über den Stiegenaufgang vom Vorraum aus der Kellerbereich erschlossen.

Abb. 15: Planstand Kellergeschoß



Quelle: Bauakt

Abweichend zum baubehördlichen Planstand wurden im Kellergeschoß ein Bad geschaffen und die Räume zu Wohnzwecken ausgestattet.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

KELLERGESCHOSS		
Räume:	Böden:	überwiegend Fliesenböden
	Wände:	gemalt, im Sanitärbereich verflies (tlw. Putzschäden)
	Decken:	gemalt
Fenster:	Kunststoffkellerfenster	
Küche:	küchentypische Unter- und Oberschränke mit Abwasch, E-Herd und Backrohr	
Sanitär:	Bad mit Dusche, Handwaschbecken, WC	
Heizung:	Gastherme im Bad, Radiatoren in den Räumen	
Zustand:	durchschnittlich	









Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Ein E-Befund wurde nicht vorgelegt.

2.4.3. GEBÄUDEFLÄCHE

Entsprechend der im Bauakt vorliegenden Planunterlagen sowie einer teilweisen Vermessung Vorort stellt sich die Nutzfläche ungefähr wie folgt dar:

Erdgeschoß				Dachgeschc			
	lt. Plan ca.	Nfl.		lt. Plan ca.	Nfl.		
Veranda	2,20 m	1,65 m	3,63 m ²	Vorraum 1	4,14 m	2,23 m	9,22 m ²
Vorraum	3,75 m	1,30 m	4,88 m ²	Vorraum 2	2,77 m	1,30 m	3,60 m ²
Vorraum 2	1,30 m	2,20 m	2,86 m ²	Raum 1	3,23 m	2,98 m	9,63 m ²
Bad	2,20 m	2,33 m	5,13 m ²	Raum 2	3,60 m	4,23 m	15,23 m ²
Küche	2,80 m	3,75 m	10,50 m ²	Bad	2,17 m	2,42 m	5,24 m ²
Zimmer 1	4,42 m	3,75 m	16,58 m ²	Raum 3	2,35 m	3,77 m	8,85 m ²
Zimmer 2	3,75 m	3,20 m	12,00 m ²	Summe			51,76 m²
Summe			55,57 m²				

Außenmaß	Länge	Breite	BGF	Nfl. Faktor	Nfl. ca.
Kellergeschoß	8,56 m	8,56 m	73,27 m ²	0,75	54,96 m ²

Erdgeschoß	lt. Plan ca.	55,57 m ²
Dachgeschoß	lt. Plan ca.	51,76 m ²
Keller	rd.	55,00 m ²

Eine vollständige Vermessung im Rahmen der Befundaufnahme durch den Sachverständigen erfolgte nicht. Es wird in weiterer Folge von den angeführten Flächen ausgegangen.

2.4.4. ZUBEHÖR

Auf der Liegenschaft konnte augenscheinlich kein bewertungsrelevantes Zubehör festgestellt werden.

2.4.5. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Das Gebäude wird laut Auskunft des Verpflichteten eigengenutzt. Es liegen keine Informationen zu etwaigen Bestandsrechten vor.

2.5. EINHEITSWERT

Gemäß Bekanntgabe des Einheitswertes des Finanzamt Mödling (EW-AK 27 023-2-1024/1) stellt sich der Einheitswert für die Liegenschaft wie folgt dar:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.1993	17.441,48	10,1741		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet		Anteil
Hilaria Garcia	€ 8.720,74	1/2
Edralin Garcia	€ 8.720,74	1/2

Der Grundsteuermessbetrag beträgt € 22,17.

3. GUTACHTEN

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für der BLNr. 8+9 (1/2+1/2 Anteile) der gegenständlichen Liegenschaft zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um ein bestandsfreies Objekt, dass sich auf Grund der Art und Beschaffenheit zur Eigennutzung eignet handelt erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes unter Zuhilfenahme des Sachwertverfahrens.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und wurde als Grundlage herangezogen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, o.ä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Zur Verkehrswertermittlung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird auf das Sachwertverfahren zurückgegriffen.

3.2.1. SACHWERT

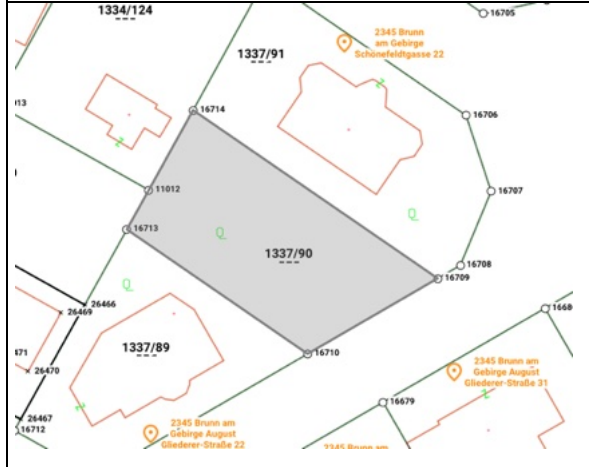
Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist von den Neuhaukosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Von diesem Neubauwert ist die technische und wirtschaftliche


Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der technischen Wertminderung ist abhängig von der Objektart, der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der baulichen Anlagen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. überdurchschnittliche Ausstattung und Architektur, rückgestauter Reparaturbedarf, Baumängel und Schäden sind, sofern sie nicht bereits als Teilabweichung von den Herstellungskosten berücksichtigt wurden, getrennt auszuweisen.


3.2.2. BODENWERT

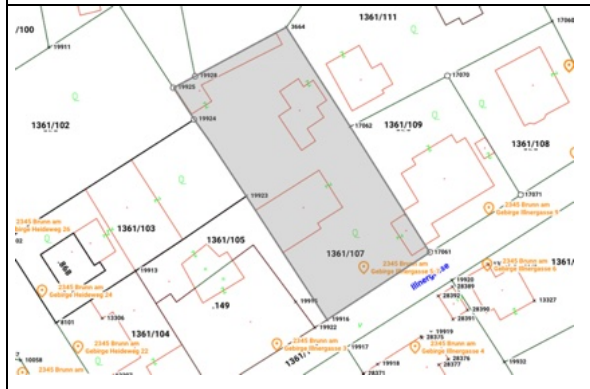
Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Transaktionspreisen vergleichbarer Grundstücke, die in einem zeitlichen Kontext zum Stichtag liegen. Abweichungen hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände sind durch eine Einpreisung von Zu- und Abschlägen zu erfassen. Folgende Vergleichswerte von Baulandpreisen konnten in der Umgebung bzw. in vergleichbaren Lagen erhoben werden:

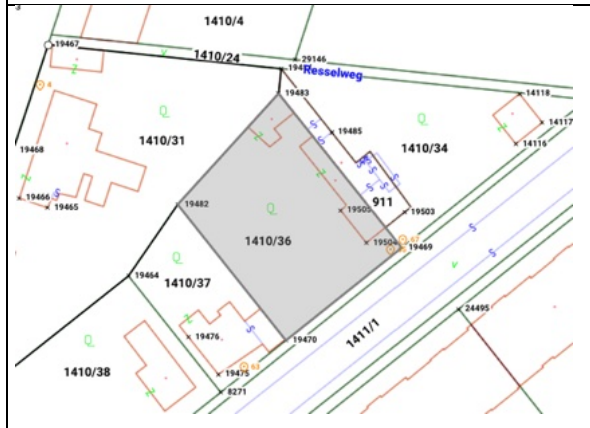
<p>Vergleichsobjekt 1</p>	<p>KG 16126 – GSTNr. 1071/29</p>

<p>Vergleichsobjekt 3</p>	<p>KG 16105 – GSTNr. 1337/90</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag vom 30.06.2025 • Kaufpreis: € 350.000,- • Grundstücksgröße: 400m² • aufgeschlossen
<p>Quelle: Kataster.bev.gv.at</p>	

<p>Vergleichsobjekt 4</p>	<p>KG 16105 – GSTNr. 1361/192</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag vom 25.03.2024 • Kaufpreis: € 330.000,- • Grundstücksgröße: 658m² • Abbruchobjekt
<p>Quelle: Kataster.bev.gv.at</p>	

<p>Vergleichsobjekt 5</p>	<p>KG 16105 – GSTNr. .1361/10</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag vom 25.02.2021 • Kaufpreis: € 290.000,- • Grundstücksgröße: 516m²
<p>Quelle: Kataster.bev.gv.at</p>	

Vergleichsobjekt 6	KG 16105 – GSTNr. 1361/107
	<ul style="list-style-type: none">• Kaufvertrag vom 23.06.2025• Kaufpreis: € 630.000,-• Grundstücksgröße: 1.112m²• Abbruchobjekt
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Vergleichsobjekt 7	KG 16121 – GSTNr. 1410/36
	<ul style="list-style-type: none">• Kaufvertrag vom 03.11.2025• Kaufpreis: € 570.000,-• Grundstücksgröße: 1.020m²• Abbruchobjekt
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Zusammenfassend stellen sich die Vergleichsobjekte unter der Berücksichtigung etwaiger Aufschließung wie folgt dar:

NR	GBNR	GSTNr.	KV Datum	Fläche	Preis/m2
1	Vösendorf	1071/29	24.03.2025	557 m ²	673,25 €
2	Vösendorf	896/19	15.07.2025	476 m ²	724,79 €
3	Brunn am Gebirge	1337/90	30.06.2025	400 m ²	825,63 €
4	Brunn am Gebirge	1361/192	25.03.2024	658 m ²	501,52 €
5	Brunn am Gebirge	1361/10	25.02.2021	516 m ²	562,02 €
6	Brunn am Gebirge	1361/107	23.06.2025	1.112 m ²	566,55 €
7	Brunn am Gebirge	1410/36	03.11.2025	1.020 m ²	558,82 €

*) die Kaufpreise wurden um eine etwaige bereits geleiste Aufschließung berichtigt bzw. den Abbruchaufwendungen gegengerech

3.2.3. ANPASSUNG LAGE

Die erhobenen Vergleichsobjekte befinden sich in folgenden Lagen:

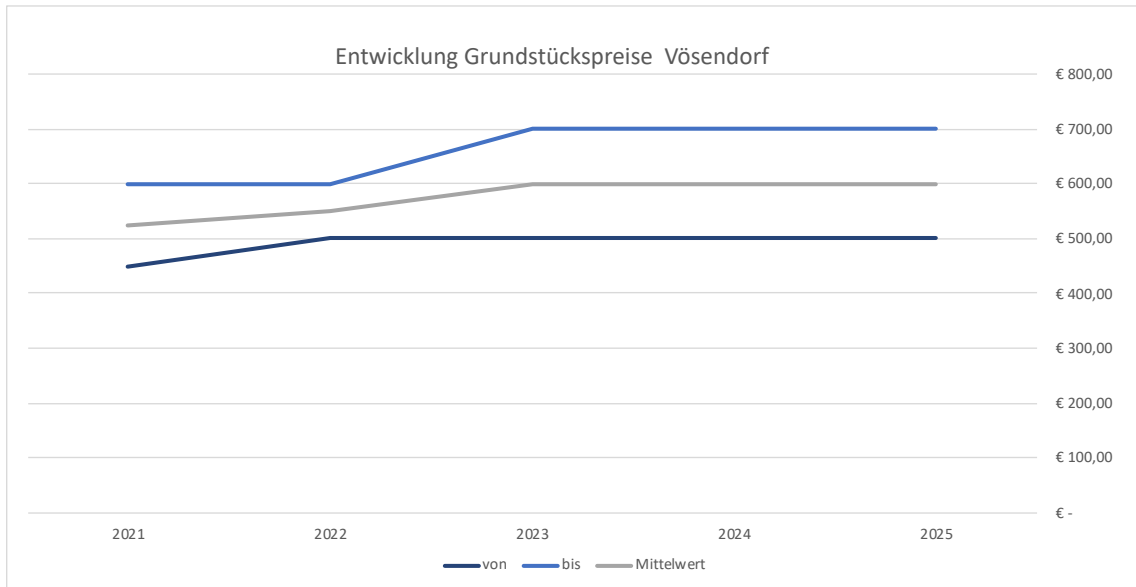


Quelle: Bing.com/maps

Die Lagen der Vergleichswerte sind als weitgehend vergleichbar anzusehen.

3.2.4. ANPASSUNG ZEITPUNKT

Entsprechend den in der Gewinn Zeitschrift publizierten Grundstückspreise wird folgende Entwicklung der Grundstückspreise ausgewiesen:



Ausgehend von den durchschnittlichen Werten stellt sich die Veränderung zum Stichtag wie folgt dar:

Veränderung	in %
2025	0,0%
2024	0,0%
2023	0,0%
2022	9,1%
2021	14,3%

3.2.5. ANPASSUNG GRÖSSE

Die Vergleichswerte werden entsprechend ihrer abweichenden Größe wie folgt angepasst:

Anpassung	
kleiner 450m2	- 10%
größer 700m2	+ 10%

3.2.6. ANPASSUNGEN VERGLEICHLIEGENSCHAFTEN

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen und zeitlichen Anpassung stellen sich die angepassten Vergleichswerte wie folgt dar:

NR	Preis/m ²	Anpassung		angepasste Werte
		Größe	KV Zeitpunkt	
1	673,25 €	0%	0,00%	673,25 €
2	724,79 €	0%	0,00%	724,79 €
3	825,63 €	-10%	0,00%	743,06 €
4	501,52 €	0%	0,00%	501,52 €
5	562,02 €	0%	14,30%	642,38 €
6	566,55 €	10%	0,00%	623,20 €
7	558,82 €	10%	0,00%	614,71 €

Zur Identifizierung und Eliminierung von etwaigen Ausreißern wird als Konfidenzintervall ein Bereich von +/- 35% vom Mittelwert festgelegt.

Mittelwert	Mittelwert	646,13 €
untere Grenze	Mittelwert - 35%	419,98 €
obere Grenze	Mittelwert + 35%	872,28 €

Alle Werte befinden sich innerhalb des Konfidenzintervalls. Aus den erhobenen Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	Wert/m ²
Minimum	501,52 €
Maximum	743,06 €
Median	642,38 €
Mittelwert	646,13 €

Für die gegenständliche Liegenschaft kann dahingehend zum Stichtag von einem Bodenwert von gerundet € 650,-/m² ausgegangen werden.

3.2.7. AUFSCHLISSKOSTEN

Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNorm B 1801-1) sind zu berücksichtigen. Die Höhe der Aufschließungsabgabe bemisst sich in Niederösterreich nach der Formel:

$$\sqrt{\text{Grundstücksgröße}} \times \text{Bauklassenkoeffizient} \times \text{Einheitssatz}$$

Der Bauklassenkoeffizient beträgt in der Bauklasse I 1 und erhöht sich für jede weitere Bauklasse um 0,25. Der Einheitssatz beträgt gemäß Verordnung der Gemeinde Vösendorf € 1.160,-. Auf Grund der Bebauung wird davon ausgegangen, dass die Aufschließung für die BK I erfolgt ist.

3.2.8. BAUWERT

Gemäß §6 Abs. 3 LBG ist der Bauwert die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

3.2.9. HERSTELLUNGSKOSTEN

Folgende Empfehlungen für Herstellkosten 2025 werden vom Hauptverband der Gerichtssachverständigen je nach Ausführung für Wohngebäude je nach örtlicher Gegebenheit ausgewiesen:

Empfehlungen für Herstellkosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellkosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 € (++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 € (++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 € (++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 € (++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 € (++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

Quelle: Zeitschrift SV 3/2025

Einstufung nach Ausstattungsqualität

einfach:	Mindestausstattung für Wohngebäude keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung
normal:	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung). Keine Individual-Ausstattung. Noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm "Normalverbraucher".
gehoben:	gediegene Ausstattung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponenten und Designerelemente. Sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität. Wirtschaftlicher Energiebedarf. Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide
hochwertig:	und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Für das gegenständliche Wohngebäude kann entsprechend der im Befundteil ausgeführten Beschreibung von einer normalen Ausstattungsqualität ausgegangen werden. Für die Dachgeschoßflächen werden 60% und für die Kellerflächen werden 50% der Herstellkosten in Ansatz gebracht. Der bauliche Zustand weist augenscheinlich einen dem Baujahr entsprechenden üblichen Erhaltungszustand auf. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt über die Zustandsnotenbeurteil nach Heideck.

Zustandsnote/-wertminderung nach Heideck	
1	neuwertig, mängelfrei
1,5	geringfügige Gebrauchsspuren
2	normal, übliche Erhaltungsarbeiten
2,5	tw. reparatur- / instandhaltungsbedürftig
3	tw. deutlich reparatur- / instandhaltungsbedürftig
3,5	deutlich reparatur- / instandhaltungsbedürftig
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
4,5	erhebliche Instandsetzungen erforderlich
5	abbruchreif, wertlos

3.2.10. WERTMINDERUNG INFOLGE ALTERS

Die Wertminderung infolge Alters ist ausgehend von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

3.2.11. RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden.

3.2.12. TECHNISCHE LEBENSDAUER

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes

3.2.13. WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

3.2.14. GEWÖHNLICHE WIRTSCHAFTLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die gewöhnliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist jener Zeitraum in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahre

in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Ein- und Zweifamilienhäuser in normaler Ausführung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren ausgewiesen.

Die Restnutzungsdauer kann gewöhnlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt werden.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter....Gebäudelebensalter

Auf Basis der historischen Errichtung sowie den augenscheinlichen getätigten Investitionen und Erhaltungszustand kann unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zum Stichtag von einer Restnutzungsdauer von gerundet 25 Jahren ausgegangen werden.

3.2.15. MARKTANPASSUNG

Im aktuellen Marktgeschehen ist durch die verschärften Kreditvergaberichtlinien sowie der erhöhten Aufmerksamkeit gegenüber den energetischen Zustand von Gebäuden, eine Zurückhaltung bei den Marktteilnehmern vor allem gegenüber älteren Bestandsobjekten mit erhöhtem Instandhaltungsbedarf erkennbar. Darüber hinaus weist die Liegenschaft auf Grund des in Teilbereichen baubehördlich konsenslosen Zustandes sowie der erhöhten Lärmimmissionen eine Marktwertminderung auf. In der Verkehrswertermittlung wird dahingehend eine Marktanpassung in der Höhe von -15% vorgenommen.

3.2.16. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

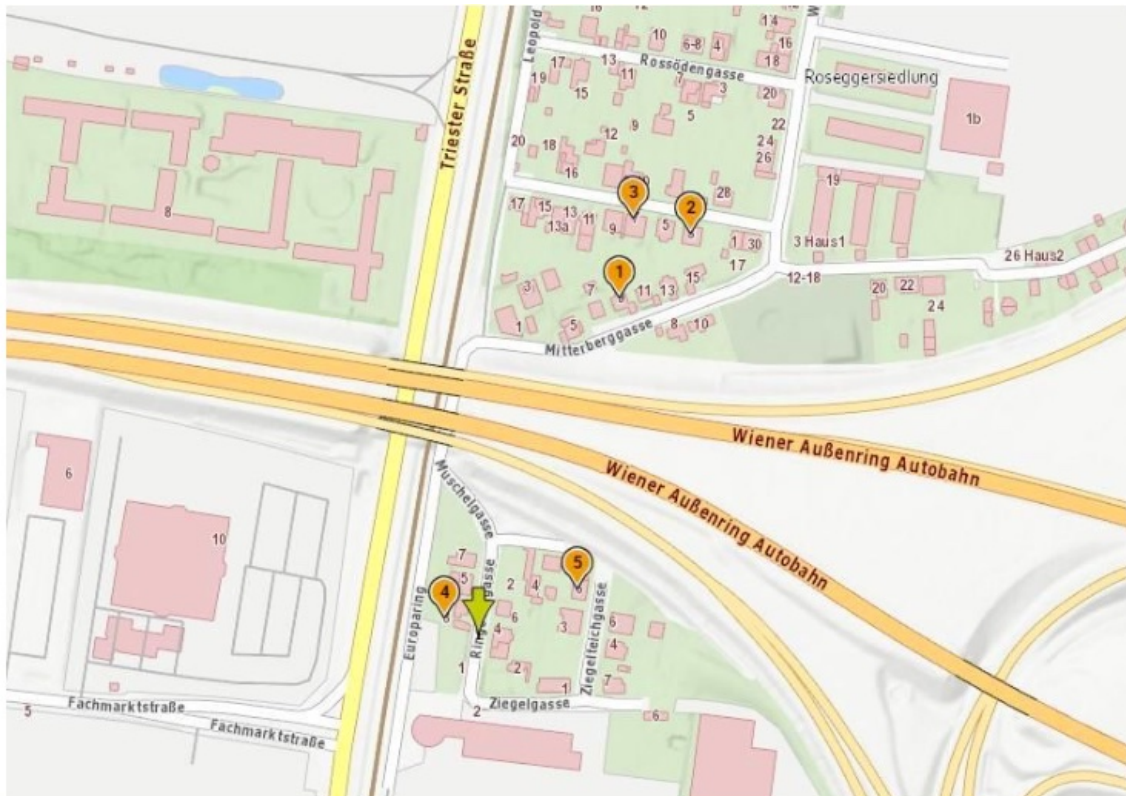
Auf Basis der Eingangsparameter lässt sich der Verkehrswert der Liegenschaft mittels wie folgt ermitteln:

Bodenwertermittlung					
Fläche	Einheitssatz	Faktor	m2	Preis/m2	Bodenwert
Bodenwert			509 m ²	€ 650,00	€ 330.850,00
Aufschließung	1.160,00 €		1		€ 26.170,79
Bodenwert					€ 357.020,79
Ausstattungsqualität					
Ausstattungsqualität	normal				
Niederösterreich					€ 2.900
stadtnahes Gebiet	Faktor				100%
Zuschlag Kleinbauwerk					15%
Summe					€ 3.335
angepasste Herstellkosten	100%				€ 3.335
Dachgeschoß	60%				€ 2.001
Kellergeschoß	50%				€ 1.668
Wohngebäude					
			Nutzfläche	Herstellkosten/m2	Herstellkosten
Erdgeschoß			55,57 m ²	€ 3.335	€ 185.312,61
Dachgeschoß			51,76 m ²	€ 2.001	€ 103.576,76
Keller			55,00 m ²	€ 1.668	€ 91.712,50
Neubauwert des Objekts					€ 380.601,87
Wertminderung infolge Alters (linear)					
Stichtag		2026			
Gesamtnutzungsdauer		70	Jahre		
Restnutzungsdauer		25	Jahre		
Alterswertminderung in %		64,3%			-€ 244.672,63
verbleibend		35,7%			
Wertminderung infolge Mängel, Schäden, oder rückgestautem Reparaturbedarf					
Zustandsnote Heideck		2	-0,9%		-€ 3.387,48
Bauwert des Wohngebäudes					€ 132.541,76
Wert der Außenanlagen					
pauschal			5,0%		€ 6.627,09
Wert der Außenanlagen gesamt					€ 6.627,09
in % vom Bauwert					
Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren					
Bodenwert					€ 357.020,79
Bauwert					€ 132.541,76
Wert der Außenanlagen					€ 6.627,09
Sachwert					€ 496.189,64
Marktanpassung			-15%		-€ 74.428,45
Summe					€ 421.761,19
Verkehrswert			rd.		€ 422.000,00

Somit ergibt sich für die Liegenschaft EZ 1493 KG 16126 Vösendorf ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 422.000,-.

3.2.17. PLAUSIBILISIERUNG

Im Zuge der Plausibilisierung konnten folgende Transaktionen von Bestandsobjekten in der näheren Umgebung erhoben werden:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Gesamtpreis Kaufvertrag	Gesamtpreis korr.
1	📍 Einfamilienhaus	3187/2022	14.03.2022	459,00	500.000,00 €	500.000,00 € *
2	📍 Wohnhaus / Haus	8080/2024	21.11.2024	486,00	430.000,00 €	430.000,00 € *
3	📍 Einfamilienhaus	2135/2025	13.03.2025	437,00	515.000,00 €	515.000,00 € *
4	📍 Einfamilienhaus	2326/2025	06.03.2025	556,00	370.530,00 €	370.530,00 € *
5	📍 Einfamilienhaus	6504/2025	10.06.2025	557,00	385.000,00 €	385.000,00 € *

Quelle: Immonet

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 8+9 (1/2+1/2 Anteil)

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16126 Vösendorf, EZ 1493, GST-Nr. .566, .771,
1071/30

per Adresse

2331 Vösendorf, Ringofengasse 6

beträgt zum Stichtag, den 26. März 2026

gerundet

€ 422.000,-

(in Worten: Euro vierhundertzweiundzwanzigtausend)

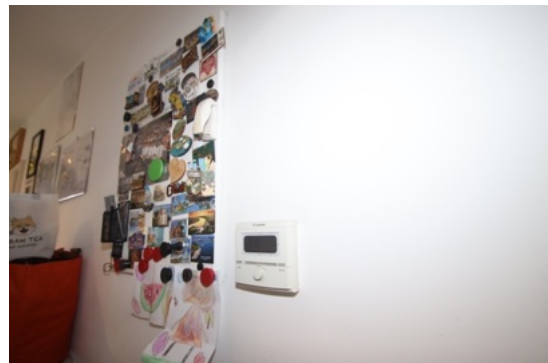
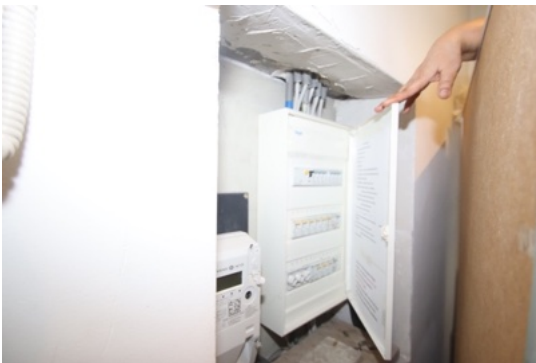
21. April 2026

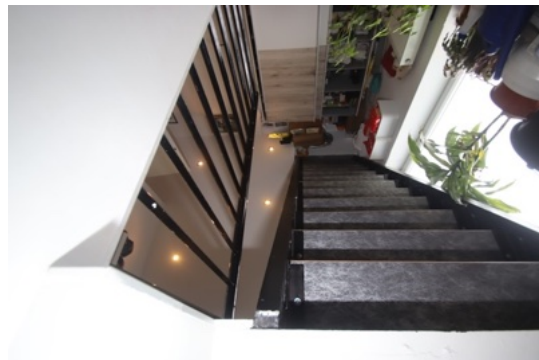
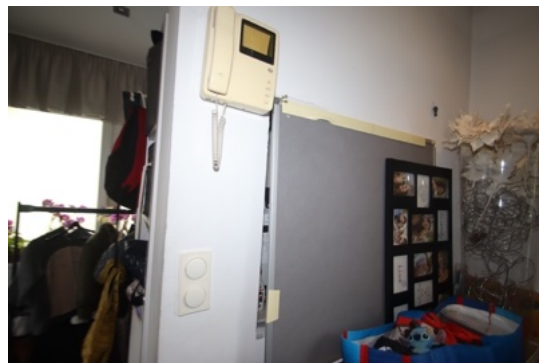
Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

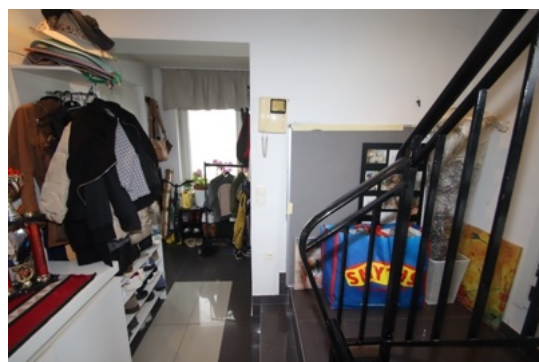
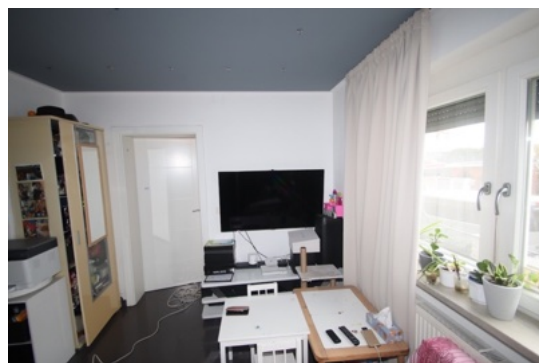
Mag (FH) Daniel Ertl, MSc

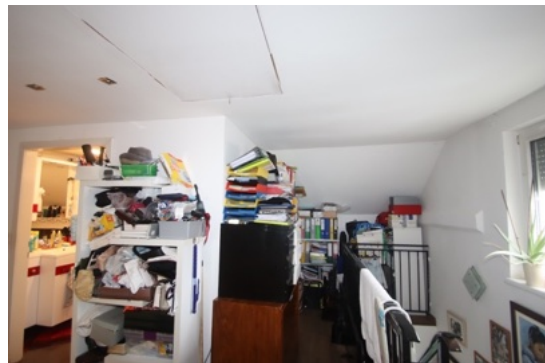
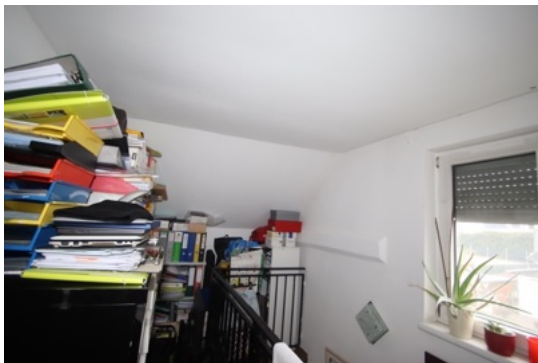
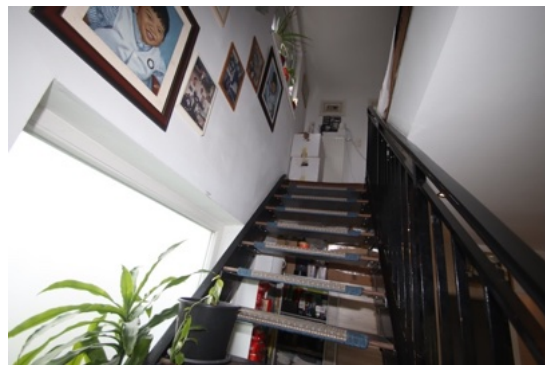
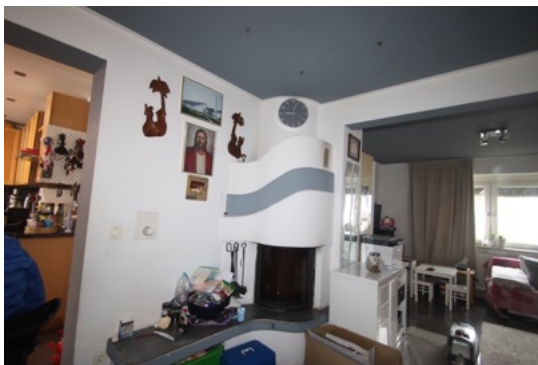
5. FOTODOKUMENTATION

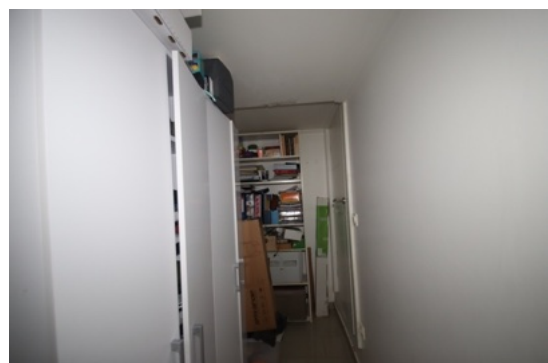
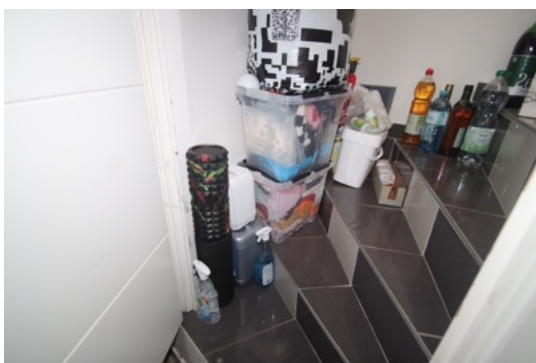


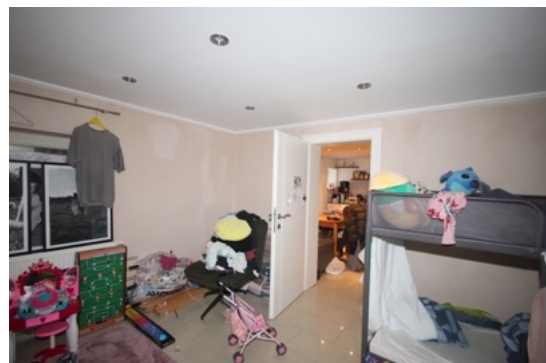
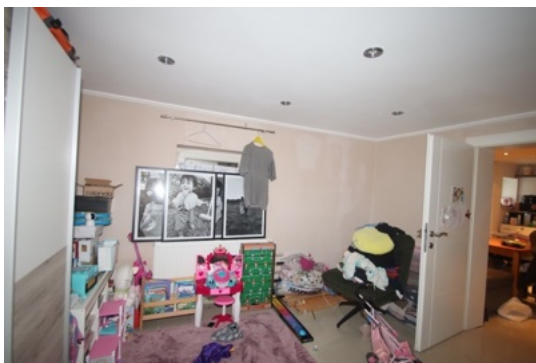
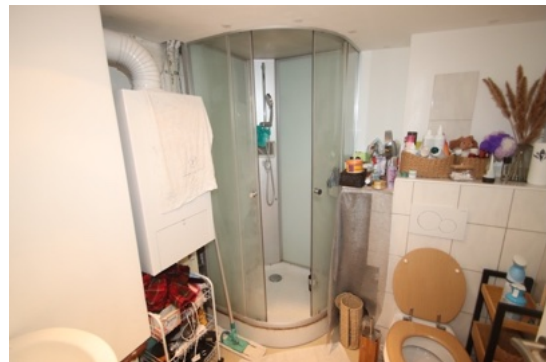












6. ANLAGEN

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	6 Seiten
Anlage ./II	Bescheide und Kontoblatt GVA Mödling	9 Seiten

4.11. 1976

Ort: Vösendorf
Bezirk: Mödling
Bundesrepublik Österreich

Nachweislich zustellen!

Abgabenbescheid

K

Frau / ~~Einmax~~ Johann und Gertrude Krestan
Ortsstraße 17
31 Vösendorf (Postort)
(Postleitzahl)

Spruch

§ 5 NÖ. Kanalgesetz, LGBl. Nr. 6/1954 in der derzeit geltenden Fassung, und der Kanalgebührenordnung der Gemeinde wird für Ihr Grundstück

Vösendorf, Ringofengasse 6

Monatliche Kanalbenutzungsgebühr ab	1.8.1975	im Betrage von S	284,--
nach Umsatzsteuer (8 v. H.) neu festgesetzt.			
Minuzurechnung von 8 v. H. Umsatzsteuer ergeben sich somit			
4 Teilzahlungen in Höhe von je		S	71,--
+ Umsatzsteuer 8 v. H.		S	5,68
		Teilzahlungsbetrag S	<u>76,68</u>

In bisher festgelegten Zahlungsterminen und in der Entrichtungsförm tritt keine Änderung ein. Die erste neu festgesetzte Teilzahlung ist am 15.11.1976 fällig.

Unter Anrechnung der von Ihnen seit dem Zeitpunkt der Gebührenänderung entrichteten Kanalbenutzungsgebühren ergibt sich ein

Abgabenrückstand (Differenzbetrag) von	S	128,26	
+ Umsatzsteuer 8 v. H.	S	10,26	
		zusammen S	<u>138,52</u>

Dieser Betrag ist zugleich mit der nächsten Teilzahlung fällig.

zum 15.11.1976 zu entrichten:	
Teilzahlungsbetrag laut obiger Festsetzung	S 76,68
Abgabenrückstand (einschließlich USt. 8 v. H.)	S 138,52
Summe S <u>215,20</u>	

Wenn sind die oben neu festgesetzten Teilzahlungsbeträge einschließlich 8 v. H. USt. solange zu entrichten, bis ein neuer Abgabenbescheid ergeht.?

AO. auf einen vollen Schillingbetrag auf- bzw. abgerundet. Abrechnung, sonst streichen.

Bitte wenden!

Verwaltung der Kanalbenutzungsgebühren - Abgabenbescheid
Gemeindebezirk Hiesl. Felden 1172 Wien, Mariahilfer Straße 100, 1060 Wien

Markt-Gemeinde Vösendorf
 Polit. Bezirk Höding
 Bundesland NÖ.
 Z.: 138/69

am 9. Feber 19 70

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 12. November 1969 und auf Grund des Ergebnisses der
 am 1. Dezember 1969 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird
 Ihnen hiemit gemäß §§ 92 der Bauordnung für Nied.Österr. die

Baubewilligung

für die Errichtung eines Kanales

für Parz. Nr.: 1071/30, G. B. E. Z.: 1493, Kat.-Gem. Vösendorf

~~.....~~
 unter der Voraussetzung erteilt¹⁾,
 daß die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen
 Bestandteil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte,
 mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung
Nied.Österr. genauestens eingehalten werden.

~~Die im Ansuchen genommenen Bauveränderungen wurden durch Gemeinderatsbeschluss vom~~
~~..... genehmigt und als Bebauungsmaßnahme~~
~~..... zugestimmt.~~

Nach Fertigstellung des Baues ist um die Überprüfung der Bauführung (Rohbauabnahme) und
 die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

Stempelgebühren	S	---
Verwaltungsabgabe	S	154.-
Commissionsgebühren	S	320.-
Sachverständigengebühren	S	80.-
Zusammen	S	<u>554.-</u>

Der Betrag innerhalb von 14 Tagen bar bei der Gemeindekasse oder mittels
 legendem Erlagschein einzuzahlen ist.

Begründung:

Erteilt gem. § 58 Abs.(2) AVG 1950, da dem Parteienbegehren vollinhaltlich
 nachgegeben wurde.

Rechtzutreffendes streichen!

Bitte wenden!

Wiener Magistrat, Magistratsabt. 37,
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei für die Bezirke 10 - 19
und 21 - 26 im selbständigen Wirkungsbereiche.
XXV. Bezirk, Liesing - Rathaus.

M. Abt. 37/XXV - "Rosegger"

13/52

25. Bezirk, Vösendorf,
Roseggersiedlung,
Grundstücke Nr. 1071/30 u. 566
EZ. 1493.

Wien, am 4.9.1952

Ergänzungsbescheid.

Der Bescheid vom 4.2.1952 zur Zahl M.A. 37/XXV - "Rosegger"

2/52

25. Bezirk, Vösendorf, Roseggersiedlung, Gst. Nr. 1071/30,
EZ. 1493, wird betreffend der Liegenschaftsbezeichnung wie
folgt ergänzt.

"25. Bezirk, Vösendorf, Roseggersiedlung, Grundstücke
Nr. 1071/30 u n d 566, EZ. 1493 Grundbuch Vösendorf".

Ergeht an :

1.) den Bauwerber : Franz V r a b e c , 25., Siebenhirten,
Grenzg. 5,

in Abschrift an :

2.) den Bauführer : Mast, Georg Breit, 25., Inzersdorf,
Hungereckstrasse 24 b,

3.) M. Abt. 37,

4.) die Finanzlandesdion. f. Wien, NÖ., Bgld., Wirt-
schaftl. Informationsdienst, Wien 3., Vord. Zollamtsstr. 7

Der Abteilungsleiter :

i. V.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung.

Die Kanzlei :

Mord

Dipl. Ing. K r a f t

Bauwerksüberkoär.

Rosenberger

Wiener Magistrat, Magistratsabt. 37,
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei für die Bezirke 10 - 19 und 21-26
im selbständigen Wirkungsbereiche. - XXV. Bezirk, Liesing-Rathaus.

M. Abt. 37/XXV - "Rosegger"
2/52

25. Bezirk, Vösendorf,
Roseggerdiedlung,
Gst.Nr. 1071/30, EZ. 1493.

Verlängerung der Baubewilligung.

Wien, am 4.2.1952

B e s c h e i d .

Für die Ihnen am 26. 3. 1948 zur Zahl M. Abt. 37/Bb/XXV -
169/48 erteilte Baubewilligung für ein Einfamilienhaus im 25.
Bezirk, Vösendorf, Roseggersiedlung, Gst. Nr. 1070/30, EZ.
1493, wird gemäss § 74 der Bauordnung für Wien, wird die Frist
zur Fertigstellung bis 30. Juni 1953 verlängert.

Erght an :

- 1.) den Bauwerber : Herrn Franz V r a b e c , Wien 25., Sieben-
hirten, Grenzg. 5,
in Abschrift an :
- 2.) den Bauführer : Herrn Mmst. Georg Breit, Wien 25., Inzers-
dorf, Hungereckstr. 24 b,
- 3.) die M. Abt. 37,
- 4.) die Finanzlandesdion. f. Wien, NÖ., Bgld., Wirtschaftl.
Informationsdienst, Wien 3., Vord. Zollamtsstr. 7.

Der Abteilungsleiter :

Für die Richtigkeit der
Ausfertigung. Die Kanzlei :

Dipl. Ing. K r a f t

Mittel

Alt. 37

Alt. 37

1000
5000
2500
1000
200
9
20
70

Magistrat der Stadt Wien
Mag. Abt. 37
Bau-Feuer- u. Gewerbe Polizei
f. d. Bez. 10-19 u. 21-26
in selbst. Wirkungsbereiche.

Angefordert - Genehmigung
9. I. 52
St.

37. Bb XXV/169/48.
Bk, Vösendorf,
Siedling GSt. Nr.
N. Z. 1493 des
Bk Vösendorf.
Herstellungen.

Wien, am 26. 3. 1948.

B e s c h e i d.

Gemäß § 70 der B. O. F. Wien wird nach dem dem Genehmigungsvermerk versehenen Plane die Bewilligung erteilt, bauliche Herstellungen auf der Liegenschaft 25. Bezirk, Vösendorf, Siedling, GSt. Nr. 1071/30, N. Z. 1493 des Grundbuches Vösendorf, die darin bestehen, daß in der Baufluchtlinie ein gemauertes, verklinkertes, ebenerdiges Einfamilienhaus, enthaltend im Keller eine Kellertreppe und zwei Kellerräume, im Erdgeschoß 2 Zimmer, Küche, Vorzimmer und Badezimmer mit Abort und im Dachgeschoß Zimmer und Vorräum, errichtet werden soll. Die Fäkalien sollen in eine Senkgrube abgeleitet werden.

Die bauwirtschaftliche Genehmigung wurde mit Bescheid vom 11. 3. 1948, M. Abt. 25/ XXV/924/47 erteilt.

Auf diese Bauführung finden die Bestimmungen der B. O. F. Wien Anwendung. Auf Überprüfung nach § 127, Abs. 1, Pkte. wird gem. § 127, Abs. 4, verzichtet.

Vorgeschrieben wird:

1.) Entlang der Baulinie ist gem. § 64 der B. O. F. Wien über jederseitiges mögliches Verlangen der Baubehörde nach dem Verlangen der Mag. Abt. 37 ein Gehsteig herzustellen. Die Herstellung des Gehsteiges wird jedoch vorläufig gestundet. Die zur endgültigen Gehsteigerstellung ist ein bestmöglicher Weg anzulegen und zu erhalten.

2.) Der Bauführer ist verpflichtet, den ihm vorliegenden Anschlag über die erteilte Baubewilligung an der Baustelle deutlich sichtbar, haltbar und vor Witterungseinflüssen geschützt anzubringen.

3.) In den Dachflächen sind Aussteigöffnungen in bestimmter Anzahl anzuerkennen.

4.) Der Dachboden ist von den übrigen Räumen vollständig abzuscheiden.

5.) Der Abort, das Badezimmer und die Waschküche haben einen flüssigkeitsundurchlässigen Fußboden auf holzfreier Unterlage zu erhalten; der Fußboden der Waschküche ist über die im Gefälle angebrachte Abwasserleitung in eine Sammelgrube anzubringen. Falls die Abwasserleitung an der tiefsten Stelle ist eine Sammelgrube anzubringen. Falls die Abwasserleitung oberhalb der Senkgrube verläuft, ist sie mit einem Geruchsverschluss zu versehen und mittels geschlossener Rohrleitung in die Senkgrube einzuleiten.

6.) Das Fenster der Waschküche und das Badezimmer sind mit einem Lüftungsgitter auszustatten, das von außen her abgeriegelt ist und dessen Abmaß 1/60 der Bodenfläche betragen soll.

5/3

indenen Kommissar
der Abteilung
BRAUN
Oberbau
IER STADT
Krieges
an Geb
elle L
iesing

Wagner Tanja

Von: Manz Elisabeth
Gesendet: Mittwoch, 3. April 2013 17:05
An: Wagner Tanja
Betreff: WG: Liegenschaft EZ 1493 Grundbuch 16126 Vösendorf

ur Info!

ababeth Manz

n: Manz Elisabeth
sendet: Mittwoch, 3. April 2013 16:42
il: 'notariat@pouzar.at'
treff: WG: Liegenschaft EZ 1493 Grundbuch 16126 Vösendorf

hr geehrte Frau Haas,

- unsere Gemeinde hat die Abgabenverrechnung für Hausbesitzabgaben an den GVA Mödling ausgelagert. Ich habe aber bereits Kontakt aufgenommen und bestätige Ihnen daher folgendes:
es sind weder bei der Marktgemeinde Vösendorf noch beim GVA Mödling Abgabenrückstände offen. Es ist Zeit alles beglichen.
- Nach Durchsicht des Bauaktes wurde festgestellt, dass grundsätzlich nur für das Wohnhaus eine Baubewilligung vorliegt. Jedoch konnte auf dem Luftbild festgestellt werden, dass konsenslos gartenseitig eine Terrasse samt Terrassentüren (Mauerdurchbrüche) hergestellt wurden. Weiters befinden sich 3 konsenslose Nebengebäude an der nördlichen Grundgrenze. Eine Überprüfung durch die Baubehörde wird Anfang Mai anberaunt.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Auskünften geholfen zu haben und stehen Ihnen jederzeit gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Manz
Leitung Buchhaltung
Marktgemeinde Vösendorf

mailto: elisabeth.manz@voesendorf.gv.at
Tel.: 01/69903 - 32, Fax DW 10
Marktgemeinde Vösendorf
2331 Vösendorf, Schlossplatz 1
UID-Nr.: ATU 38020707
<http://www.voesendorf.gv.at>

Haus wurde verkauft!
Neue Bankkennr. noch
Ⓣ vereinbaren Mr.!
13.5.2013

Von: Scheiblauser Simone
Gesendet: Donnerstag, 28. März 2013 13:20
An: Manz Elisabeth; Wunsch Hellfried
Betreff: WG: Liegenschaft EZ 1493 Grundbuch 16126 Vösendorf



Absender: GVA Mödling, 2344 Maria Enzersdorf

Herrn/Frau/Firma
Edralin Garcia u. Garcia Hilaria
Ringofengasse 6
2331 Vösendorf

Abgabenbescheid

Datum: 13.01.2025
Kundennummer: 200364/1/20/5/1

Kanalbenutzungsgebühr Ab 01.01.2025

Spruch

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

Liegenschaft Ringofengasse 6, 2331 Vösendorf

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

Gebühr für Schmutzwasserentsorgung:

Berechnungsfläche:	77,30 m ²	x	Einheitssatz	3,0000	EUR	231,90
				Jahresbetrag	EUR	231,90

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	77,30 m ²
Berechnungsfläche gesamt		77,30 m ²
mal Einheitssatz	3,0000	ergibt Jahresbetrag EUR 231,90

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde ist der angefochtene Bescheid zu bezeichnen und unter der Angabe von Gründen zu erklären, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird und welche Änderungen beantragt werden. Die Beschwerde muss innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheides beim Gemeindeverband schriftlich, nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebracht werden. Durch die Einbringung einer Bescheidbeschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehoben. Es besteht die Möglichkeit in der Beschwerde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu beantragen.

Die Obfrau

Miteigentümer:

Hilaria Garcia



Absender: Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling,

Herrn/Frau/Firma
Edralin Garcia u. Garcia Hilaria
Ringofengasse 6
2331 Vösendorf

Verpflichtungsbescheid

Datum: 13.01.2025
Kundennummer: 200364/1/20

Abfallwirtschaftsgebühr

Ab 01.01.2025

Spruch

Gemäß § 9 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz LGBL. 8240 in der derzeit geltenden Fassung und aufgrund der Abfallwirtschaftsverordnung der Marktgemeinde Vösendorf besteht die Verpflichtung, den auf dem unten genannten Grundstück anfallenden Müll und die aufgrund der Abfallwirtschaftsverordnung in die Müllabfuhr einbezogenen Stoffe in den aufzustellenden oder anzubringenden Müllbehältern zu lagern und durch die Einrichtungen abführen zu lassen, deren sich der Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling bedient.

Für das Grundstück

Ringofengasse 6, 2331 Vösendorf, Vösendorf

wird gemäß § 11 Abs. 6 leg.cit. an Stelle der bisherigen Festsetzung die Anzahl der aufzustellenden oder anzubringenden Müllbehälter wie folgt neu festgesetzt:

Anzahl und Art der Müllbehälter	Abfahren
1 x RESTMÜLL 120 L	26
1 x BIO-TONNE 80 L	37

Begründung

Auf Grund der Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des NÖ. Abfallwirtschaftsgesetzes, in der derzeit geltenden Fassung, und der geltenden Abfallwirtschaftsverordnung sind die Eigentümer von im Abfuhrbereich gelegenen Grundstücken verpflichtet, den Müll und die aufgrund der Abfallwirtschaftsverordnung der Gemeinde in die Müllabfuhr einbezogenen Stoffe in den aufzustellenden oder anzubringenden Müllbehältern zu lagern und durch die Einrichtungen abführen zu lassen, deren sich der Gemeindeverband zur Durchführung der Müllabfuhr bedient.

Da das gegenständliche Grundstück in dem in der Abfallwirtschaftsverordnung bestimmten Abfuhrbereich gelegen ist, war die Verpflichtung zur Teilnahme an der öffentlichen Müllabfuhr auszusprechen. Die Art und Anzahl der aufzustellenden oder anzubringenden Müllbehälter wurde dem Bedarf und dem erfahrungsgemäß innerhalb eines Abfuhrzeitraumes anfallenden Müll entsprechend festgesetzt. Durch diese Festsetzung verliert die bisherige Zuteilung der aufzustellenden oder anzubringenden Müllbehälter bzw. Müllsäcke ihre Wirksamkeit.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich, oder in jeder anderen technisch möglichen Weise, beim Gemeindeverband einzubringen. Sie hat den angefochtenen Bescheid und die belangte Behörde, die den angefochtenen Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten. Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung, sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen, oder diese von der Behörde nicht ausgeschlossen wurde. Es besteht die Möglichkeit in der Beschwerde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu beantragen. Die Höhe der Pauschalgebühr für Beschwerden (samt Beilagen) beträgt 50 Euro.

Für die Obfrau des Gemeindeverbandes

im Auftrag (i.A.) DI Werner Tippel



Absender: Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling,

Herrn/Frau/Firma
Edralin Garcia u. Garcia Hilaria
Ringofengasse 6
2331 Vösendorf

Abgabenbescheid

Datum: 13.01.2025
Kundennummer: 200364/1/20

**Abfallwirtschaftsgebühr
Abfallwirtschaftsabgabe
Ab 01.01.2025**

Spruch

Gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz 1992 LGBL. 8240 und der Abfallwirtschaftsverordnung der Marktgemeinde Vösendorf in der jeweils geltenden Fassung, werden die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und die jährliche Abfallwirtschaftsabgabe wie folgt festgesetzt:

Grundstück: **Ringofengasse 6, 2331 Vösendorf, Vösendorf**

Anzahl und Art der Behälter	Abf.	Abfallwirtschaftsgebühr		Abfallwirtschaftsabgabe		Wert	Gesamt
		je Abfuhr	Wert	Prozent	Wert		
1 x RESTMÜLL 120 L	26	6,9600	180,96	36 % von Abfallwirtschaftsgebühr	65,15	246,11	
1 x BIO-TONNE 80 L	37	2,5200	93,24	36 % von Abfallwirtschaftsgebühr	33,57	126,81	
			274,20		98,72	372,92	

Die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe sind vom Eigentümer in gleichen Teilbeträgen 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. Bei Entstehung bzw. Änderung der Gebührenschild während des Jahres wird ein allfälliger Differenzbetrag mit Zahlschein vorgeschrieben. Die Berechnung erfolgt bei Verwendung von Müllbehältern für eine wiederkehrende Benützung durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Zahl der Abfuhrtermine, bei Verwendung von Müllsäcken durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der jährlich zugeteilten Müllsäcke.

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

Begründung

Mit Bescheid der Obfrau des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling wurde der Eigentümer des obgenannten Grundstückes verpflichtet, an der öffentlichen Müllabfuhr teilzunehmen. Für die Teilnahme an der öffentlichen Müllabfuhr sind eine Abfallwirtschaftsgebühr und eine Abfallwirtschaftsabgabe in der sich im Spruch ergebenden Höhe zu entrichten.

Die Abfallwirtschaftsabgabe gemäß § 25 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz wurde gemäß Verordnung der Gemeinde mit dem im Spruch angeführten Prozentsatz der Abfallwirtschaftsgebühr festgelegt. Mit der Rechtskraft des vorangegangenen Verpflichtungsbescheides entstand der Anspruch auf die Abfallwirtschaftsgebühr, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

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

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.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde ist der angefochtene Bescheid zu bezeichnen und unter der Angabe von Gründen zu erklären, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird und welche Änderungen beantragt werden. Die Beschwerde muss innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheides beim Gemeindeverband schriftlich, nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebracht werden. Durch die Einbringung einer Bescheidbeschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten. Es besteht die Möglichkeit in der Beschwerde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu beantragen.

Für die Obfrau des Gemeindeverbandes

im Auftrag (i.A.) DI Werner Toppel

Miteigentümer:

Hilaria Garcia



Absender: GVA Mödling, 2344 Maria Enzersdorf

Herrn/Frau/Firma
Linda Aksan und Martin
Ringofengasse 6
2331 Vösendorf

Grundsteuerbescheid

Datum: 13.12.2012
Kundennummer: 200364/1/20/2/1
Aktenzeichen: 023-2-1024/1

Grundsteuer B
Ab 01.01.2013

Spruch:

Dieser Bescheid gilt ab **01.01.2013** 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).

Nach den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl. 149/1955, in der jeweils gültigen Fassung, wird die von Ihnen (bei Wohnungseigentum: Gemeinschaft der Miteigentümer lt. Zurechnung des Finanzamtes) an die Marktgemeinde Vösendorf zu entrichtende Grundsteuer für das nachstehend bezeichnete Grundstück wie folgt festgesetzt:

Objekt: **Ringofengasse 6**

Einlagezahl 1493, Katastralgemeinde 16126 Vösendorf, Grundstücksnummer 1071/30

Jahr	Messbetrag	Ermäßigung bis	Hebesatz	Jahresbetrag	Differenz
2013 bisher	22,17		500	110,85	
neu	22,17		500	110,85	0,00

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:

Gemäß Grundsteuergesetz 1955 unterliegt der inl. Grundbesitz der Grundsteuer. Steuerschuldner ist der Eigentümer oder, wenn der Steuergegenstand ein grundstückgleiches Recht ist, der Berechtigte. Bei der Berechnung der Steuer ist von dem vom zuständigen Finanzamt mittels Einheitswertbescheides festgesetzten Grundsteuermessbetrag auszugehen. Der Grundsteuermessbetrag, mit dem vom Gemeinderat festgesetzten Hebesatz vervielfacht, ergibt die vorangeführte Grundsteuer. Eine eventuelle Kürzung des vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrages erfolgt gemäß den Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 in der derzeit gültigen Fassung. Die diesbezüglichen Berechnungsunterlagen können jeweils während der Amtsstunden eingesehen werden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde ist der angefochtene Bescheid zu bezeichnen und unter der Angabe von Gründen zu erklären, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird und welche Änderungen beantragt werden. Die Beschwerde muss innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheides beim Gemeindeverband schriftlich, nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebracht werden. Durch die Einbringung einer Bescheidbeschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehoben. Es besteht die Möglichkeit in der Beschwerde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu beantragen.

Einwendungen gegen die Steuerpflicht, den Grundsteuermessbetrag oder den Zerlegungsanteil sind beim Finanzamt einzubringen, das den Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid erlassen hat.

Die Obfrau

Miteigentümer:

Hilaria Garcia



Differenz Messbeträge

Jahr	Abgabenbezeichnung	Gesamt	Ermäßigt
2013	Grundsteuer B	0,00	0,00
Summe		0,00	0,00

Differenz Vorschriften

Jahr	Abgabenbezeichnung	Jahresbetrag	Differenz
2013	Grundsteuer B	0,00	0,00
Summe		0,00	0,00



Kontoblatt Kunde

Person: **200364, Garcia Edralin, Ringofengasse 6, 2331 Vösendorf**
Objekt: **1, Ringofengasse 6, 2331 Vösendorf**

Jahr: **2026**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW	
20	1/	2/1	SA/8	19.01.2026	15.02.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	27,71					
20	1/	5/1	SA/8	19.01.2026	15.02.2026	Kanalbenützungsg Gebühr 1. Quartal 2026	63,78			5,80 10,00 %		
20	1/	7/1	SA/8	19.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2026	75,40			6,85 10,00 %		
20	1/	8/1	SA/8	19.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2026	27,15			2,47 10,00 %		
20	1/	9/1	SA/8	19.01.2026	15.02.2026	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2026	3,75					
Summe Beleg SA/8							197,79					
20	1/	2/1	SA-6/609369	16.02.2026	15.02.2026	Grundsteuer B, Bel: 8 1. Quartal 2026		27,71			6	
20	1/	5/1	SA-6/609369	16.02.2026	15.02.2026	Kanalben.geb., Bel: 8 1. Quartal 2026		63,78		5,80 10,00 %	6	
20	1/	7/1	SA-6/609369	16.02.2026	15.02.2026	Abfallw.geb., Bel: 8 1. Quartal 2026		75,40		6,85 10,00 %	6	
20	1/	8/1	SA-6/609369	16.02.2026	15.02.2026	Abfallw.abg., Bel: 8 1. Quartal 2026		27,15		2,47 10,00 %	6	
20	1/	9/1	SA-6/609369	16.02.2026	15.02.2026	NÖ SEUCHENV.ABG, Bel: 8 1. Quartal 2026		3,75			6	
Summe Beleg SA-6/609369								197,79				
Gesamt							Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen								197,79	197,79			
Konto								197,79	197,79			



Kontoblatt Kunde

Person: **200364, Garcia Edralin, Ringofengasse 6, 2331 Vösendorf**
Objekt: **1, Ringofengasse 6, 2331 Vösendorf**

Jahr: **2026**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B		27,71	27,71		27,71	27,71				
5	Kanalbenützungsgebühr		63,78	57,98	5,80	63,78	57,98	5,80			
7	Abfallwirtschaftsgebühr		75,40	68,55	6,85	75,40	68,55	6,85			
8	Abfallwirtschaftsabgabe		27,15	24,68	2,47	27,15	24,68	2,47			
9	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe		3,75	3,75		3,75	3,75				
Summe			197,79	182,67	15,12	197,79	182,67	15,12			

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