

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6  
2340 Mödling

**GZ 5 E 69/24 z**  
Wien, am 08.04.2025

## **SCHÄTZUNGSGUTACHTEN**

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft  
EZ 972 der KG 16104 Breitenfurt  
Einfamilienwohnhaus in

**2384 Breitenfurt, Eichengasse 14**



Betreibende Partei: Volksbank Niederösterreich AG  
vertreten durch: Neumayer & Walter Rechtsanwälte KG  
Verpflichtete Partei: Dr. Ahmad Arja  
vertreten durch: RA Mag. Hubert Wagner  
wegen: € 1.251.115,83 s. A.

Übermittlung per JustizOnline / digital  
o/e

GA 2384 Eicheng. 14

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 972 der KG 16104 Breitenfurt zum Zwecke der bewilligten Zwangsversteigerung.

### 1.2. Auftraggeber

BG Mödling, GZ 5 E 69/24 z

Beschluss vom 12.02.2025

Frustrierte Befundaufnahme vom 12.02.2025

2. Befundaufnahme am 27.03.2025

Fortführungsbeschluss vom 03.04.2025, nach Kostenwarnung der SV vom 28.03.2025

### 1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 16104 Breitenfurt  
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 972

```

*****
Letzte TZ 7537/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  255/25  GST-Fläche                868
          Bauf.(10)                154
          Gärten(10)               714  Eichengasse 14
  .652    Gärten(10)                21
  GESAMTFLÄCHE                    889
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Dr. Ahmad Arja
    GEB: 1954-01-01 ADR: Eicheng. 14 2384
      f 6489/1993 IM RANG 5677/1993 Kaufvertrag 1993-07-08, Urkunde 1993-08-03
        Eigentumsrecht
      h 7441/1999 Adressenberichtigung
      j 1260/2010 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins BLNr. 1i
***** C *****

```

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

8 b 2834/2022 IM RANG 3539/2021 Pfandurkunde 2022-04-06  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--  
 für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)  
 d 7537/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe CLNr. 10

9 a 2834/2022 Pfandurkunde 2022-04-06  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--  
 für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)  
 c 7537/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe CLNr. 10

10 a 7537/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.251.115,83 samt 1,75 % Z  
 p.a. aus EUR 1.251.115,83 seit 2024-07-03 und 4,9 % VZ p.a.  
 aus EUR 1.251.115,83 seit 2024-07-03, Kosten EUR 5.631,36  
 für Volksbank Niederösterreich AG, FN 39939i (5 E 69/24z)  
 b 7537/2024 Pfandrechte sichergestellt siehe CLNr. 8 9

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

13.01.2025 1

---

#### 1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 13.01.2025
- Örtliche Befundaufnahme am 12.02.2025 (Beginn 09.00 Uhr, Ende 09.17 Uhr) durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 Erschienen war niemand, die Befundaufnahme war frustriert
- Örtliche Befundaufnahme am 27.03.2025 (Beginn 07.30 Uhr, Ende 07.58 Uhr) durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
  - Dr. Ahmad Arja (verpflichtete Partei)
  - Harbir Mahmoud (Freund der verpflichteten Partei)
  - RA Mag. Hubert Wagner (Vertreter der verpflichteten Partei)
  - Gerichtsvollzieher
  - Schlosser, Zeugen
 Zugänglichmachung der Liegenschaft durch die verpflichtete Partei
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Breitenfurt
- Einsichtnahme in den Bauakt der Baubehörde, auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden
- Mündliche Auskunft der Baubehörde zu offenen Verfahren und Aufträgen (negativ)
- Ermittlung der Gebäudekenndaten der SV nur für Zwecke dieser Schätzung

- Auskunft des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling vom 22.01.2025 hinsichtlich dinglicher Lasten
- Auskunft der Marktgemeinde Breitenfurt zu offenen Gebühren (Abfallwirtschaftsabgabe)
- Feststellungsbescheid zum 01.01.2000 nach Anfrage der SV beim Finanzamt Mödling
- HORA-Pass
- Altlastenatlas
- Lärminfokarte
- Höhengschichtplan
- Markterhebungen über Transaktionen von unbebauten Liegenschaften bzw. Liegenschaften mit Abbruchobjekten in zeitlicher und örtlicher Nähe
- Örtliches Preisniveau für:
  - Grundstücke
  - Aktuelle Baukosten
- Allgemeine Anschauungen über Wertminderungen (technisch und wirtschaftlich)
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

### 1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 27.03.2025

### 1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

Die Pfandrechte im C-Blatt sind nicht bewertungsrelevant.

Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Bestandsfreiheit.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Verfahren bzw. Aufträge.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

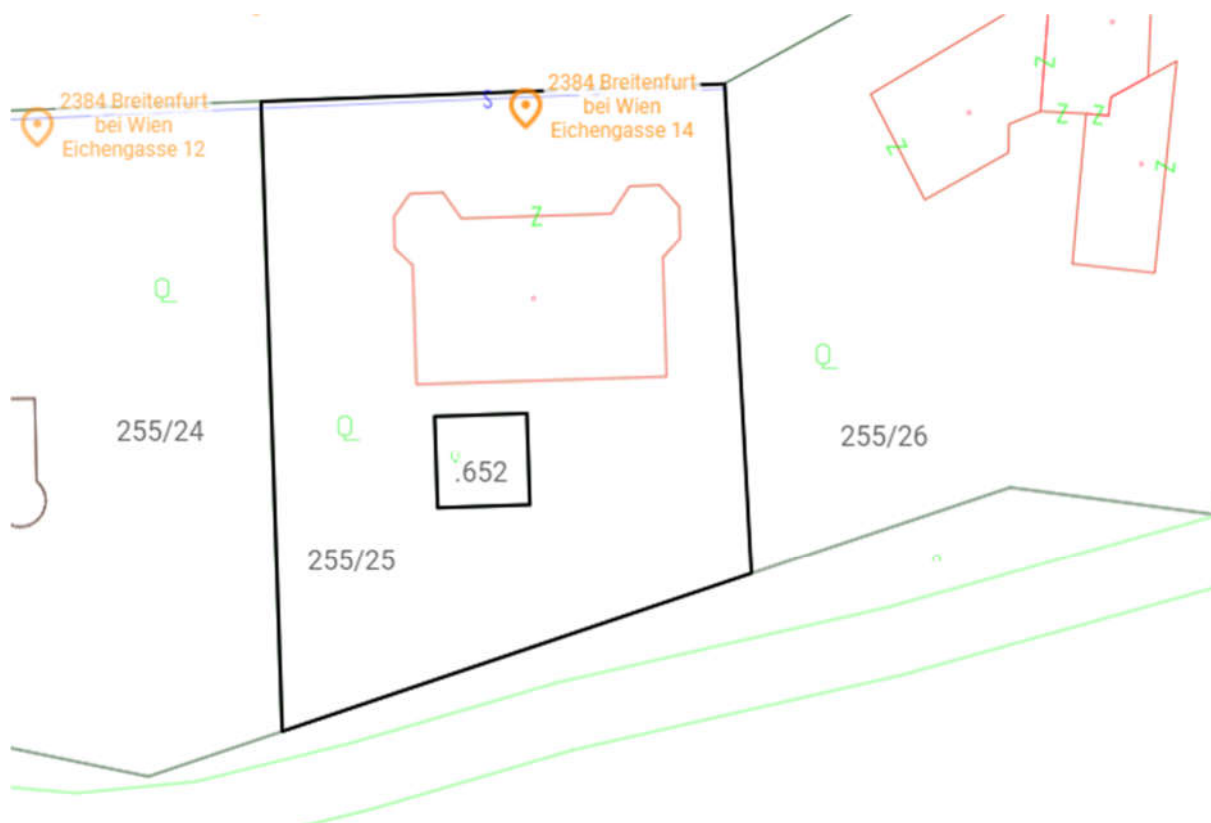
Fahrnisse (z.B. Möbel) bleiben für den Wert der Liegenschaft unberücksichtigt.

## 2. **BESCHREIBUNG**

### 2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 972 der KG 16104 Breitenfurt besteht aus  
 GST-NR. 255/25  
 GST-NR. .652  
 Gesamtfläche

868 m<sup>2</sup>  
21 m<sup>2</sup>  
 889 m<sup>2</sup>



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

Anmerkung: Lt. Auskunft der verpflichteten Partei wird der schmale Bereich zwischen bewertungsgegenständlichem Grundstück und des Forstweges gepachtet (Anerkennungszins). Dieser Streifen ist bepflanzt und dient als Sichtschutz auf die Liegenschaft vom höhergelegenen Waldweg.

#### Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:  
 Eichengasse 14 (2384 Breitenfurt)

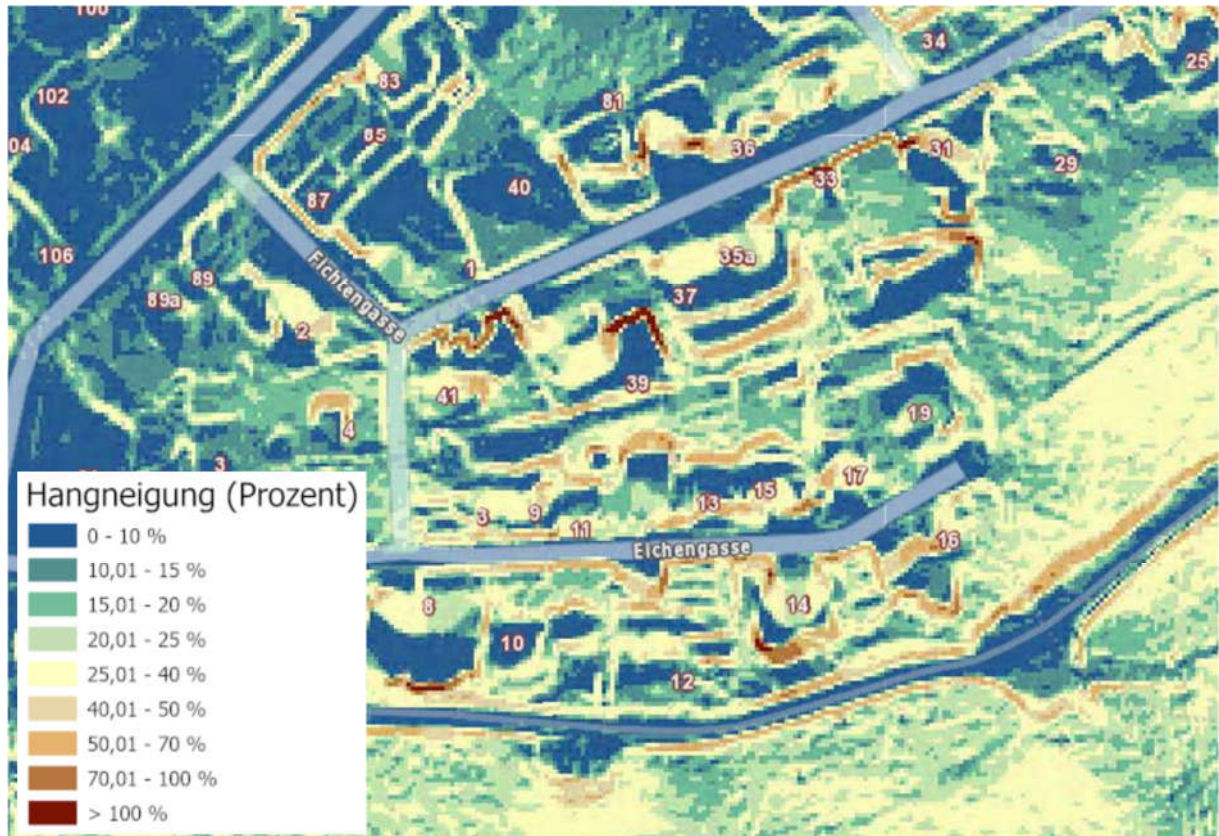
#### Formation:

An der Straße etwa rechteckig erschließend, hintere Grundstücksgrenze verschwenkt.

Straßenfront ca. 27,0 m,  
 durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 33,0 m.

Terrainverlauf:

Von der Straße aus gegen Süden tw. stark ansteigend.

Ausschnitt Hangneigung in %:

Quelle: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Basiskarte>

Aufschließung:

Aus der öffentlichen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt: Strom, Wasser, Gas, Kanal.  
Einfahrt in das Grundstück.

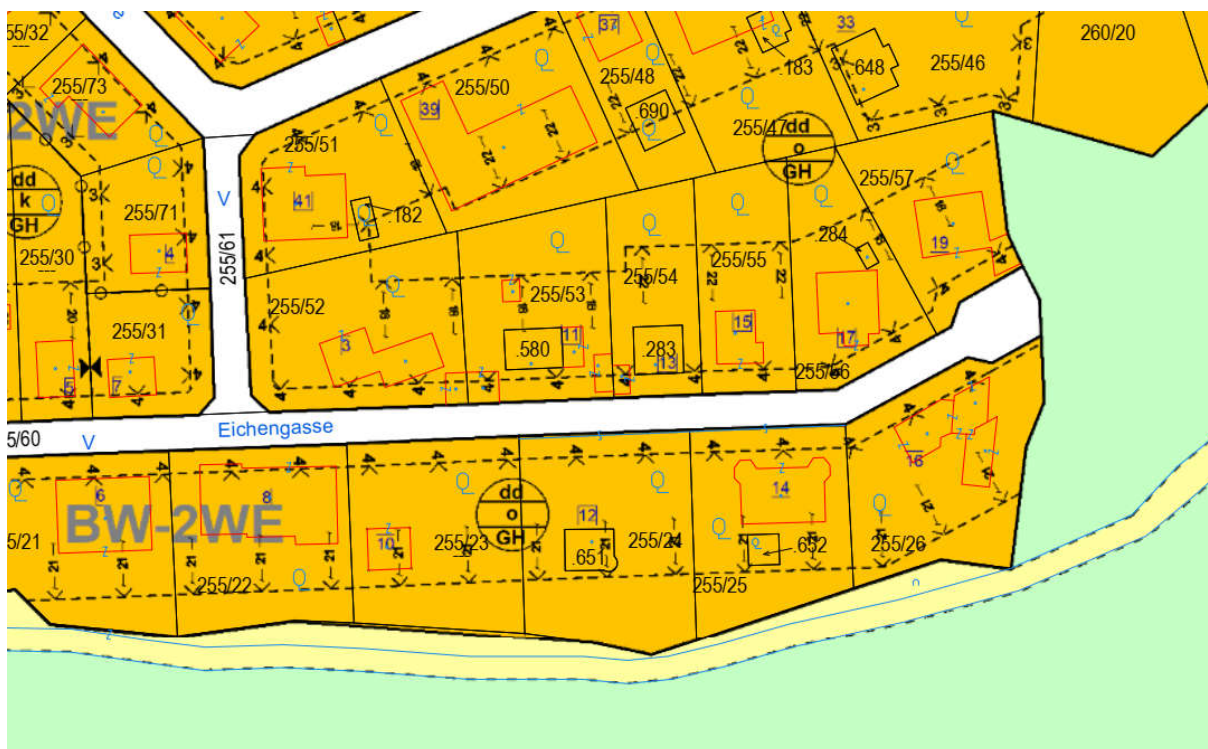
Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im übergebenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Breitenfurt ist die gültige Verordnung (Stand 17.06.2024) dargestellt:

Bauland Wohngebiet – 2 WE (BW-2WE).

Bebauungsbestimmungen:

Bebauungsdichte nach dem Bebauungsdichte-Diagramm, offene Bauweise, Baukörpergestaltung für Gebäude am Hang mit maximal 2 oberirdischen Geschoßen (maximal 3 sichtbare Geschoße), Gebäudehöhe von 5,0 m. Baufuchtlinien nach 4,0 m Vorgartenstreifen, auf 21,0 m Tiefe.



Quelle: Auszug Bebauungsplan (siehe Anhang)

### Charakteristik:

Siedlungsrandlage mit Zufahrt zur Sackgasse (Eichengasse).

Ruhige Wohngegend, Grünblick.

Deutliche Entfernung zu Nahversorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Busstation Breitenfurt Grüner Baum (Hauptstraße) in ca. 2,3 km Entfernung.

## 2.2. Bebauung

Bescheid vom 06.03.1995, Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses.

Kenntnisnahme der Baubehörde zur Fertigstellungsanzeige.

Bezughabender Einreichplan zum Bescheid vom 06.03.1995.

Einfamilienhaus in Hanglage,

Zugang zu Kellergeschoß aus Straßenebene,

Erdgeschoß über Außenstiegen.

Innenerschießung über Stiegenhaus, welches über alle Geschoße führt.

### Gebäudekenndaten:

Für Zwecke dieser Schätzung aus den Einreichplänen ermittelt:

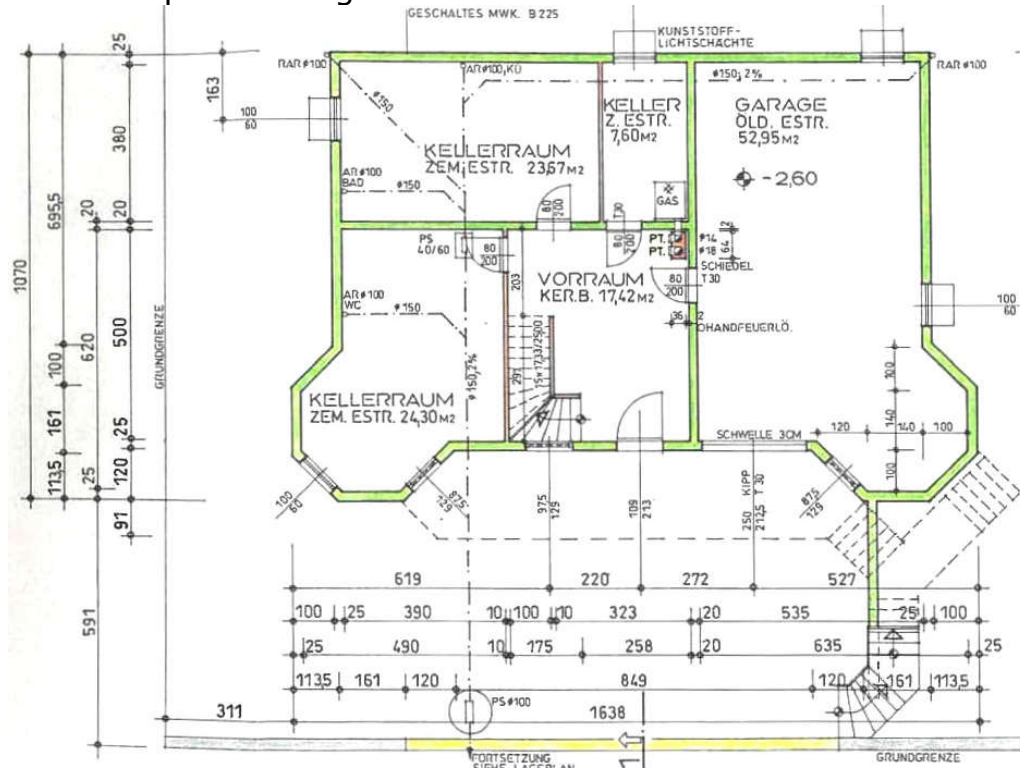
Lage	l ca. m	b ca. m	BGF m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>	h ca. m	BRI m <sup>3</sup>	BRI m <sup>3</sup>	Nfl aus Plan, ca. m <sup>2</sup>	% d. BGF
Kellergeschoß	14,38	9,57	137,54		2,83	389			
	3,95	2,27	8,96		2,83	25			
	-2,34	1,14	-2,65		2,83	-8			
	1,00	3,22	3,22		2,83	9			
	1,00	1,00	1,00	148	2,83	3	419	125,84	85%
Erdgeschoß	14,60	10,92	159,43		2,92	466			
	4,01	2,40	9,62		2,92	28			
	-2,40	1,12	-2,69		2,92	-8			
	1,00	3,22	3,22		2,92	9			
	1,00	1,00	1,00	171	2,92	3	498	124,33	73%
Dachgeschoß	wie EG			171	2,95	503	503	100,75	59%
<b>Gesamt</b>				489			1.420	350,92	

BGF - Bruttogrundfläche, BRI - Bruttorauminhalt, Nfl. - Nutzfläche

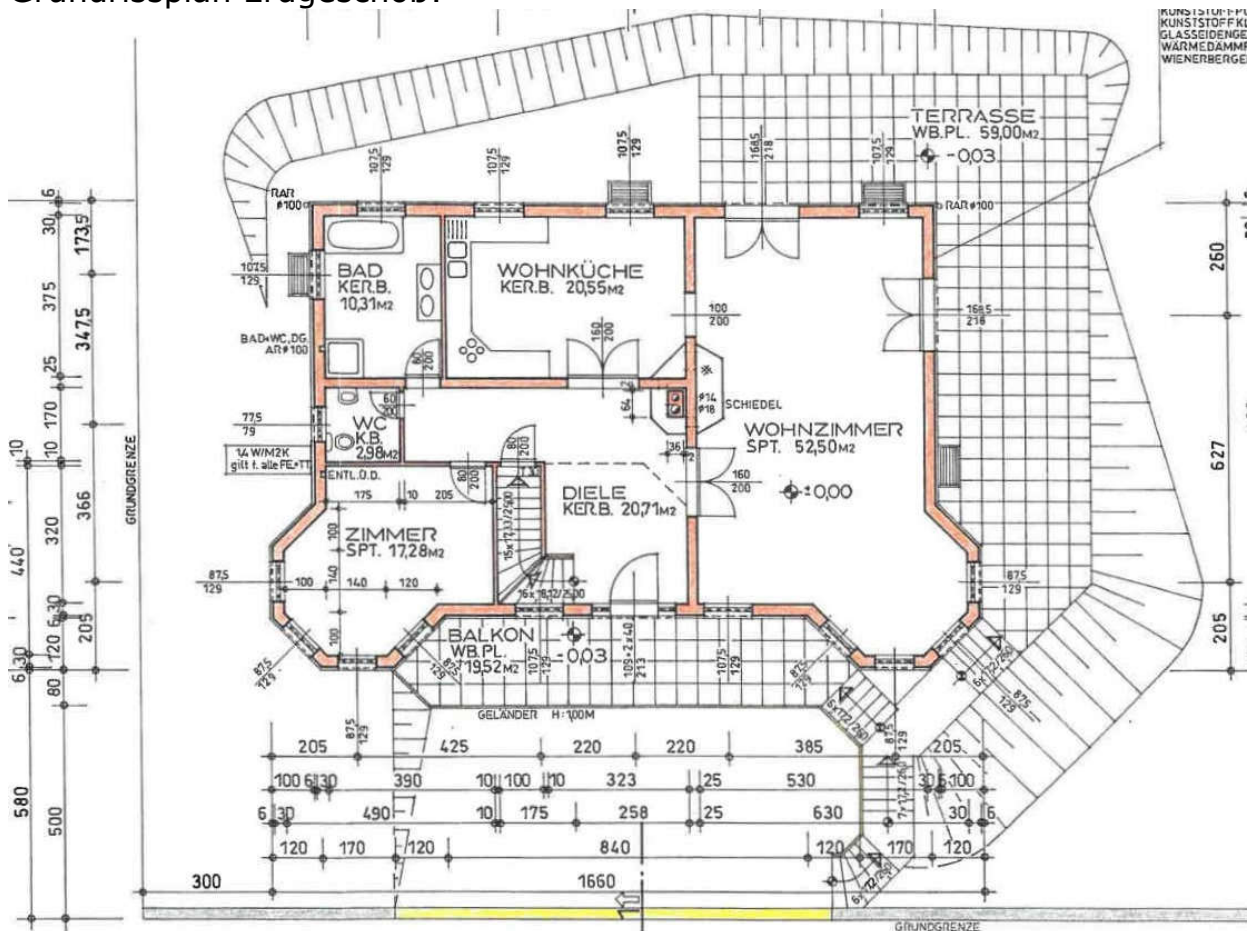
### Nutzflächen:

ca. m <sup>2</sup>		ca. m <sup>2</sup>		ca. m <sup>2</sup>	
<b>Kellergeschoß</b>		<b>Erdgeschoß</b>		<b>Dachgeschoß</b>	
Vorraum	17,42	Diele	20,71	Galerie	10,47
Kellerraum	24,30	Zimmer	17,28	Zimmer	19,12
Kellerraum	23,57	WC	2,98	Bad+WC	13,70
Kellerraum	7,60	Bad	10,31	Schrankraum	10,91
Garage	52,95	Wohnküche	20,55	Zimmer	21,58
	<b>125,84</b>	Wohnzimmer	52,50	Zimmer	24,97
			<b>124,33</b>		<b>100,75</b>

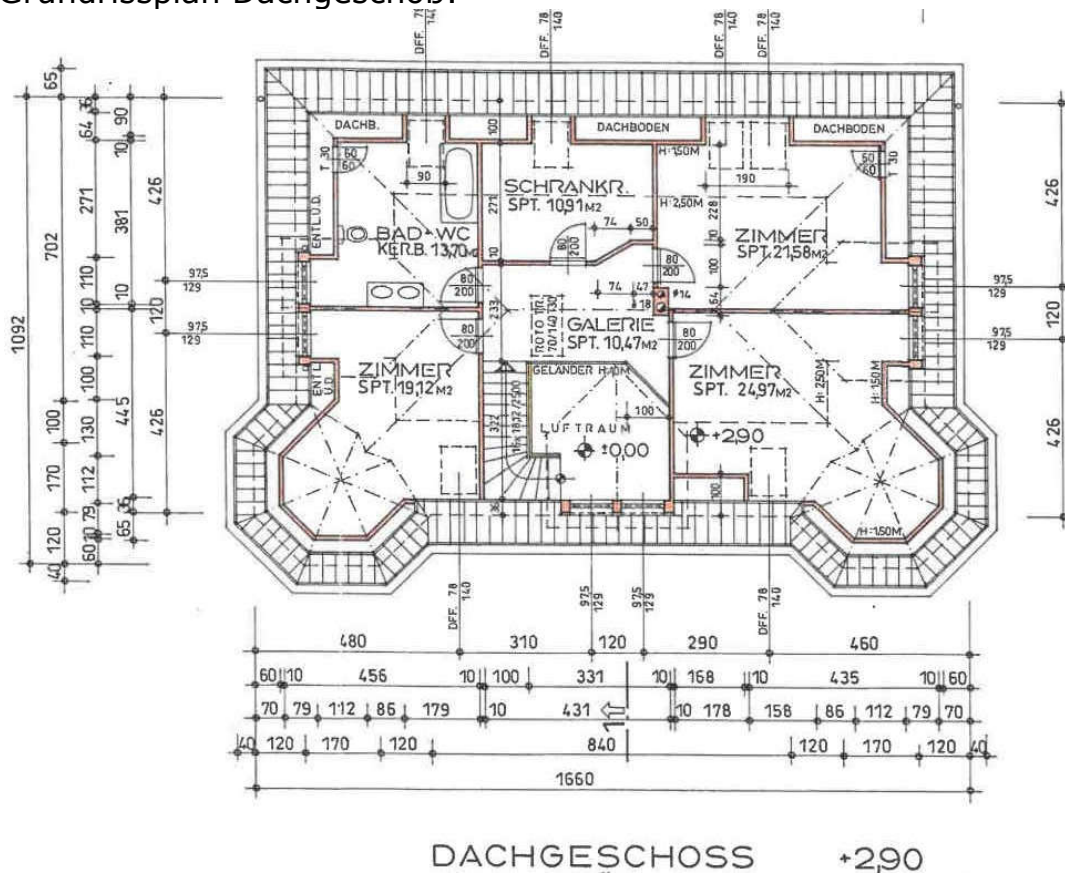
Grundrissplan Kellergeschoß:



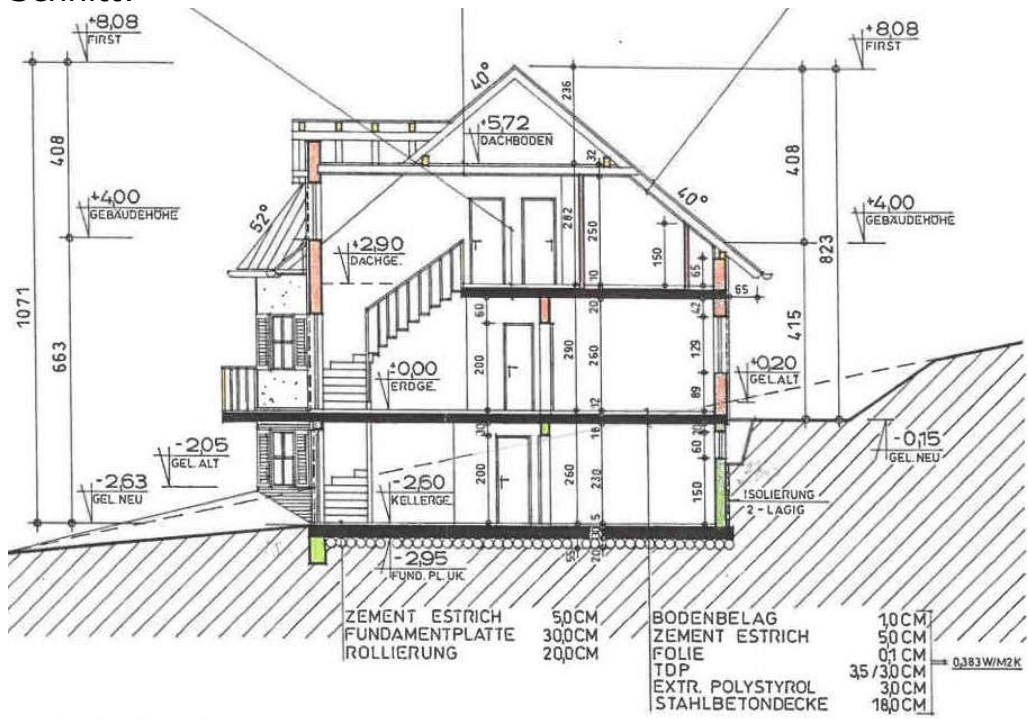
Grundrissplan Erdgeschoß:



Grundrissplan Dachgeschoss:



Schnitt:



Konstruktion und Bauweise:

Fundamentplatte Stahlbeton,

Zwischendecken Stahlbeton,

Holzdach-Konstruktion als Walmdach, Eternit-Deckung auf Konterlattung mit Dämmung.

Kellerwände Stahlbeton, Außenwände Ziegel (lt. Plan 30 cm), tragende Innenwände vermutlich Beton.

Zwischenwände Ytong (lt. Baubeschreibung).

Fassaden gedämmt, verputzt.

Fenster Holz, Isolierverglasung, Dreh/Kipp-Beschlag, Ziersprossen, Außenfensterläden Holz.

Eingangstüre 2-flügelig, Rahmentürstock, Holz, Füllungstürblatt, tw. Glasfüllung, Dreh-Beschlag.

Stiege Beton mit Belag.

Kaminkopf gemauert.

Installationen:

Gas-Zentralheizung, Kaminanschluss, Fußbodenheizung im Erdgeschoß und Dachgeschoß, Radiatoren im Kellergeschoß (in Teilbereichen).

Warmwasser über Gas (Speicher), Expansionsgefäß.

E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.

Sanitär- und Badinstallationen.

Alarmanlage Fenster-/Türmelder und Bewegungsmelder, tw. Videoüberwachung (außen),

Video-Sprechanlage.

Innenbeschreibung:

Erdgeschoß:

Zugangstüre einflügelig, Holz mit Seitenteilen fix, verglast bzw. Holzfüllung.

Naturstein-Plattenbelag, Wandsockel.

Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Dekorleiste.

Stiegenhaus offen bis zum Dachgeschoß.

Treppe gewandelt, Tritt- und Setzstufen-Verkleidung Naturstein,

Metall-Ziergeländer, Holzhandläufe.

Im Dachgeschoß 2 einflügelige Fenster in Gaupe, Isolierverglasung.

Im Stiegenlauf ein einflügeliges Fenster.

Wohnzimmer:

Naturstein-Plattenbelag, Wandsockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Dekorleisten.

Ausgangstüren, 2-flügelig, Holz, Glasfüllungen gegen Terrasse.

Ein einflügeliges Fenster.

4 einflügeliges Fenster im Erker.

Vollglastüre, 2-flügelig,

Naturstein-Einfassung des Wanddurchbruches gegen

**Küche:**

Naturstein-Bodenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, tw. Hohlkehlen.  
Küchenverbau (lt. Angabe aus Erbauungszeitpunkt) mit Füllungstürblättern und Laden, Ober- und Unterschränke, tw. Glasfüllungen.

Stein-Arbeitsplatte, Bar Steinverkleidung,

Unterbau-Waschbecken, Einhebel-Armatur, Ceranfeld, Backrohr, Dunstab-saugung (nach außen).

Kühlschrank, Gefrierschrank (als wertlos eingestuft).

2-flügelige Türe gegen Diele, Füllungstürblatt mit tw. Glasfüllungen, Messingbeschläge.

**Bad:**

Naturstein-Fußboden, dunkel.

Stufe gegen Badewanne, Wände tw. verkleidet, ansonsten darüber glatt.

2 einflügelige Fenster, Holz.

Dekorleiste.

Badewanne Einbau, keramisch, Knebel-Armatur, Brause.

Eckdusche, Duschtasse auf massivem Sockel, Wandverkleidungen, Fix-Verglasung bzw. Glas-Drehtüre. Handbrause, Knebel-Armatur, Thermostat.

Glasplatte mit Unterhänge-Waschbecken, Glas, Knebel-Armatur, kalt-warm, Spiegel, Beleuchtung.

**WC:**

Fußboden und Wandverkleidung wie im Bad beschrieben,  
keramisches Stand-WC, keramischer Spülkasten.

Ein hochliegendes Holzfenster (Entlüftung über Fenster).

Eckwaschbecken Glas-Ausführung, Knebel-Armatur, integrierter Spiegel.

**Erkerzimmer:**

Natursteinboden, Sockel, ansonsten wie Wohnzimmer.

4 Fenster im Erker.

**Dachgeschoß:****Diele:**

Teils als Galerie ausgeführt, Absturzsicherung, verziertes Metallgeländer,  
Holzhandlauf gegen Stiegenhaus.

Fußboden wie im Erdgeschoß, Wand- und Deckenflächen glatt, Dekorleiste.

Zwischentüren, Holztürstöcke (Verzierungen), Füllungstürblätter.

**Erkerzimmer (24,97 m<sup>2</sup>):**

Naturstein-Fußboden, Wandsockel, restliche Wand- und Deckenflächen  
glatt, Anstrich, Dachschrägen ab ca. 1,0 m,

Erkerausbildung siehe Foto.

Ein Dachflächenfenster, Isolierverglasung,

ein einflügeliges Holzfenster, Messingbeschläge, in Gaupe.

Zimmer (21,58 m<sup>2</sup>):

Ausführung wie Zimmer vor beschrieben,  
ein Dachflächenfenster und ein Erkerfenster.

Zimmer (19,12 m<sup>2</sup>):

Ausführung wie Zimmer vor.

Bad:

Ausstattungsqualität wie im Erdgeschoß,  
Naturstein-Plattenbelag, Stufe gegen Eckwanne, Wannenauslass, Knebel-  
Armatur, Brause,  
Wandverkleidungen bis Dachschräge mit Ausnehmungen.  
Keramischer Einhäng-Waschtisch auf Naturstein-Platte, Unterbauschränk,  
Spiegel, integrierte Beleuchtung.  
Stand-WC mit keramischem Spülkasten, Bidet.  
Ein Dachflächenfenster, ein Erkerfenster.

Schrankraum:

Naturstein-Plattenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.  
Dachschräge, Dachflächenfenster.  
Garderobenverbau Holz, mit Schubladen und offenen Fächern, Kleider-  
stangen.  
Fußbodenverteiler im Kastenverbau.

Spitzboden:

Dachboden-Abklapptreppe.  
Isoliertes Dach, innen verkleidet, Anstrich.  
Laminatboden mit Sockelleiste umlaufend.  
Leitungen für Satellitenanlage, frei geführt.

Keller:

Gewendelte Treppe mit Naturstein-Belag, Sockel, Wandflächen glatt, An-  
strich.

Vorraum:

Naturstein-Plattenbelag, Ausgangstüre gegen Vorgarten.  
Ein Fenster.  
Zwischentüren Stahlzargen, Metalltüren.  
2 Kamintürl.

Kellerraum (im Plan 24,30 m<sup>2</sup>):

Marmor-Fußboden mit Musterung, Öffnung mit Kanaldeckel, Marmor-  
Platte, Wandsockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.  
Erker-Ausführung mit einem einflügeligem Fenster gegen Vorgarten,  
ein hochliegendes Kunststofffenster gegen Lichtschacht.  
Radiatoren.

Durchgang zu Kellerraum (im Plan 23,57 m<sup>2</sup>):  
In Natur in 2 Räume geteilt.

Eckraum hinten:

Durchgehender Naturstein-Fußboden, Wandsockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.  
Ein hochliegendes Kunststofffenster gegen Lichtschacht, Steinfensterbank.  
Waschbecken Metall mit Unterschrank,  
Waschmaschinenanschluss,  
Stand-WC mit Kunststoff-Spülkasten.  
Einbaudusche, Eckausführung, Schiebetüren,  
frei geführte Gasleitung,  
Radiator.

Lagerraum (aus Vorraum erreichbar),

Rest Teil des Kellerraumes 23,57 m<sup>2</sup>:

Terrazzo-Platenbelag, Wandsockel, Wand- und Deckenflächen glatt,  
ein hochliegendes Kunststofffenster gegen Lichtschacht.  
Frei geführte Leitungen.

Raum unter Stiege:

Durchgehender Boden aus Vorraum, Wandflächen verputzt,  
Einbau eines Safes unter der Stiege.  
Installationen der Alarmanlage.

Keller (7,60 m<sup>2</sup>) als Heizraum:

In Natur etwas größer ausgeführt als im Plan dargestellt.

Terrazzo-Plattenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich,  
ein hochliegendes Kunststofffenster.

Gas-Therme mit Kaminanschluss, Viessmann, letzte Wartung vor ca. 1 ½  
Jahren.

*Anmerkung:*

*Leerverrohrung vorhanden (für Solar bzw. Photovoltaik am Dach vorgesehen).*

Garage:

Granit-Plattenbelag, Sockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.  
Hebetor elektrisch, Holzfenster gegen den Vorgarten, 2 hochliegende  
Kunststofffenster gegen Lichtschächte.

Radiator.

Starkstrom-Anschluss, frei geführte Gasleitung.

Bau- und Erhaltungszustand:

Augenscheinlich keine Schäden im Keller aus dem bodennahen Bereich  
bzw. vom Dach.

Pfleglich behandelt.

Sehr individuelle Ausführung (Beläge, Sanitäreinrichtungen etc.), in der Bewertung im verlorenen Bauaufwand berücksichtigt.  
Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

#### Außenanlagen:

Straßenseitige Mauer massiv mit aufgesetztem Metall-Ziergeländer, Metalltüre, Metalltor 2-flügelig.

Vorgarten und Zufahrt zu Gebäude mit Steinplatten-Belag, Außenaufgangsstiege gewandelt, Steinplatten-Belag, Tritt- und Setzstufen, Metallgeländer verziert.

Stützmauern, Terrasse mit Plattenbelag.

Brunneninstallation, Außenbeleuchtung, Granitplatten-Randstufen.

Salettl aus Steinsäulen mit Überdachung.

Steinpflasterwege.

Folienschwimmbecken mit Umschwung, Steinplatten-Belag, Stufenabgang, Beleuchtung, Gegenstromanlage, Polycarbonat-Abdeckung.

Hintere Begrenzung Steinmauer mit aufgesetztem Metallgeländer, Tür gegen hinteren Wald, Ausgleichsstufen.

Dekorelemente, Biotop, Gebüsche und Sträucher, Baumbestand.

Stützmauern gegen Vorgartenbereich.

Aufwändige Gartengestaltung.

Thujen gegen Nachbarn.

### 2.3. Zubehör

Es konnte kein Zubehör, welches einen Wert aufweist, bei der Befundaufnahme festgestellt werden.

### 2.4. Bestandsrechte

Es wird vom Verpflichtetenvertreter Bestandsfreiheit angegeben.

### 2.5. Grundbuch

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

Die Pfandrechte im C-Blatt sind nicht bewertungsrelevant.

Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

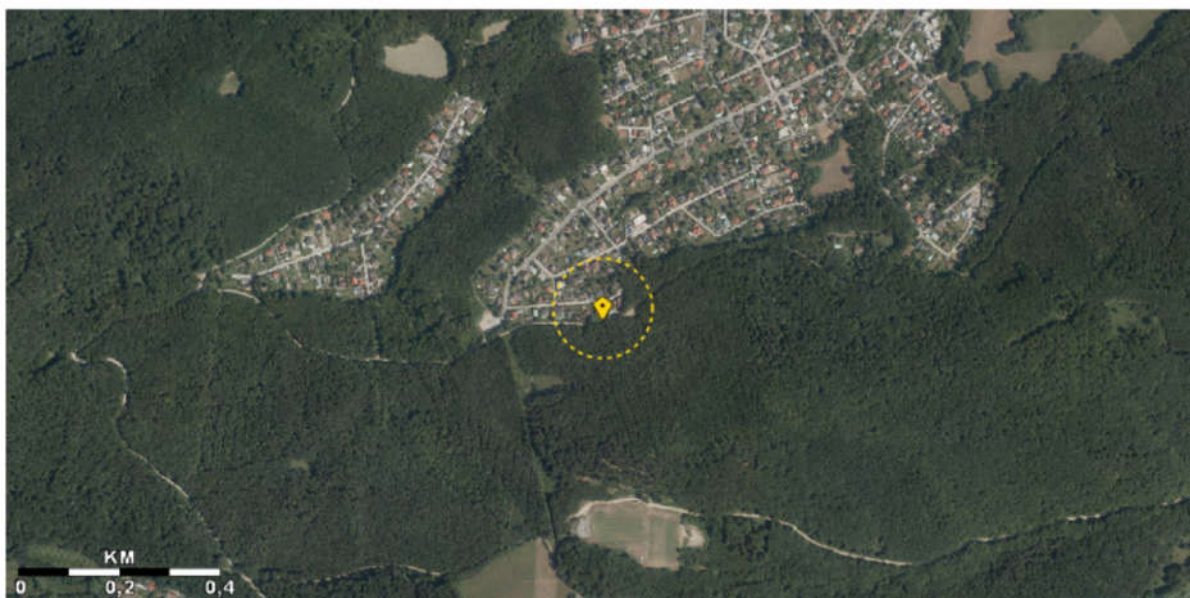
### 2.6. Baubehörde

Laut mündlicher Angabe bestehen keine offenen Bauaufträge oder sonstige Auflagen.

## 2.7. HORA-Pass

**Adresse:** Eichengasse 14, 2384 Breitenfurt bei Wien  
**Seehöhe:** 370 m  
**Auswerteradius:** 100 m  
**Geogr. Koordinaten:** 48,12292° N | 16,17845° O

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



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		hoch
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende:

**Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich**



**Rutschungen**



Quelle: <https://www.hora.gv.at>

## 2.8. Lärminfokarte

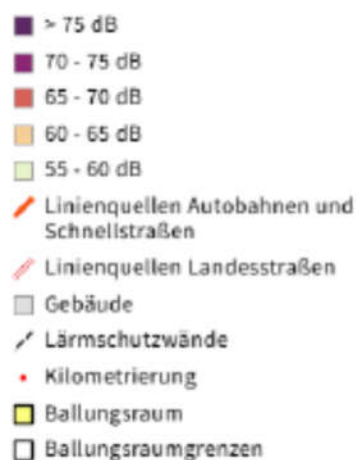
**Lärm**info.at  
Lärmschutz für  
Österreich

**2022 Straßenverkehr:  
24h-Durchschnitt 4 m**

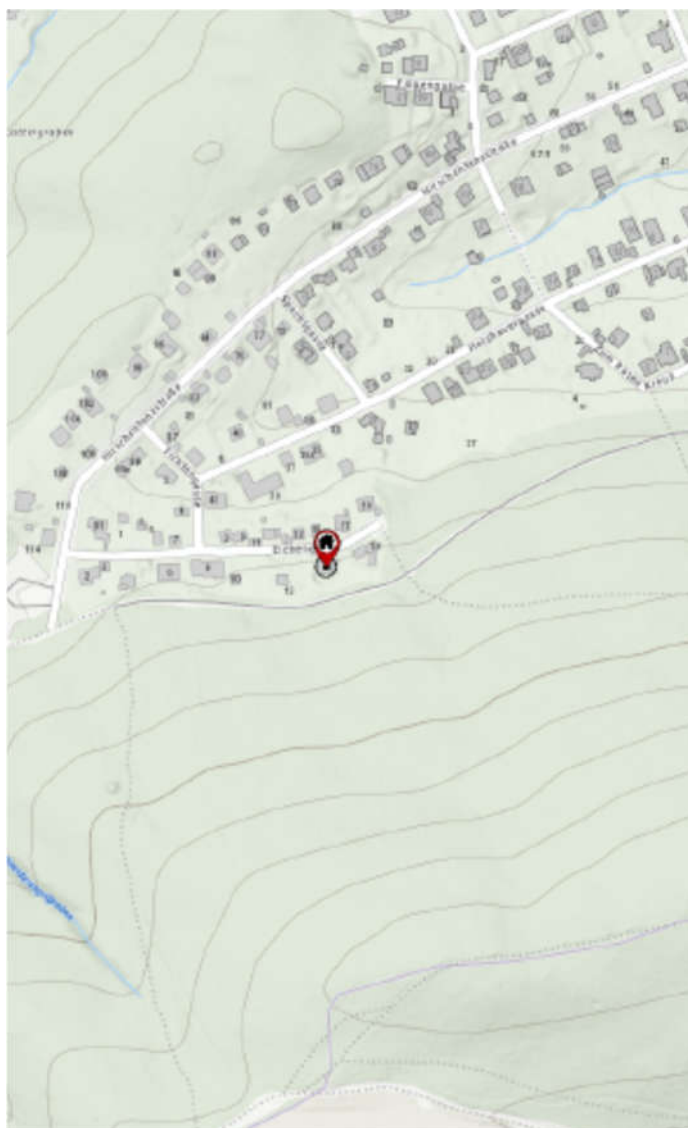
**Überblendung**

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

**Hinweis:** Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>



## 2.9. Einheitswertbescheid

Finanzamt Mödling  
Herzogsgasse 1/1. Stock  
2340  
EW-AZ 27/003-2-0502/1

11. März 2002  
DVR 0009270  
Tel.: (02236) 206-0

An 27/83  
ARJA DR AHMAD

ab 1. Jänner 2000

EICHENGASSE 14  
2384 BREITENFURT BEI WIEN

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)  
2384 EICHENGASSE 14  
Gemeinde Breitenfurt bei Wien  
Katastralgemeinde 16104 Breitenfurt  
Einlagezahl 972 Grundstücksnummer 255/25 u.a.

### 1. FESTSTELLUNGSBESCHIED zum 1. Jänner 2000 Artfortschreibung (§ 21 (1) Z. 2 BewG)

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

a. Art des Steuergegenstandes: Einfamilienhaus

b. **Einheitswert** **32.121,39 Euro**  
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert** **43.313,01 Euro**

Die Anteile in Euro sind dem Anhang A zu entnehmen.

#### **Begründung**

Einheitswert in ATS (gerundet gemäß § 25 BewG)	442.000
entspricht Euro	32.121,39
Gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert in ATS	596.000
entspricht Euro	43.313,01

Berechnung des Einheitswertes siehe Beilage.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35 % ist auf Grund des Artikels II des AbgÄG 1982 durchzuführen. Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Abgaben und Beiträge.

Die Fortschreibung war erforderlich, weil ein Neubau errichtet wurde.

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Mödling das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 27/003-2-0502/1, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2000 vom 11.3.2002) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehoben.

OB: 20020317 4756

Seite 1, es folgt Seite 2

Finanzamt Mödling  
Herzogsgasse 1/1. Stock  
2340  
**EW-AZ 27/003-2-0502/1**

11. März 2002  
DVR 0009270  
Tel.: (02236) 206-0

Bei einer Artfortschreibung können lediglich die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes angefochten werden, nicht jedoch die Eigentumsverhältnisse.

## 2. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID zum 1. Jänner 2000 Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit

**73,91 Euro**

### Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in ATS:

Steuermesszahl	0,5 v.T. von	50.000	25,00	
Steuermesszahl	1,0 v.T. von	100.000	100,00	
Steuermesszahl	2,0 v.T. von	446.000	892,00	1.017,00
gerundet gemäß § 18 GrStG				1.017,00
das sind in Euro				73,91

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Mödling das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 27/003-2-0502/1, Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2000 vom 11.3.2002) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

### Anhang A

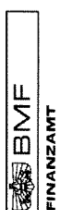
Liste der Miteigentümer

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert	erhöhten EW	erh.bes.EW	Anteil
ARJA DR AHMAD		32.121,39	43.313,01		1/1

### Abkürzungen

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EW	Einheitswert
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG
EW-AZ	Einheitswert-Aktenzeichen
GrStG	Grundsteuergesetz 1955

www.bmf.gv.at



OB: 20020317 4756

Seite 2, es folgt Seite 3

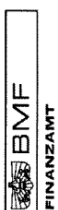
Finanzamt Mödling  
Herzogasse 1/1. Stock  
2340  
**EW-AZ 27/003-2-0502/1**

11. März 2002  
DVR 0009270  
Tel.: (02236) 206-0

### **Erläuterungen**

Auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten.

[www.bmf.gv.at](http://www.bmf.gv.at)

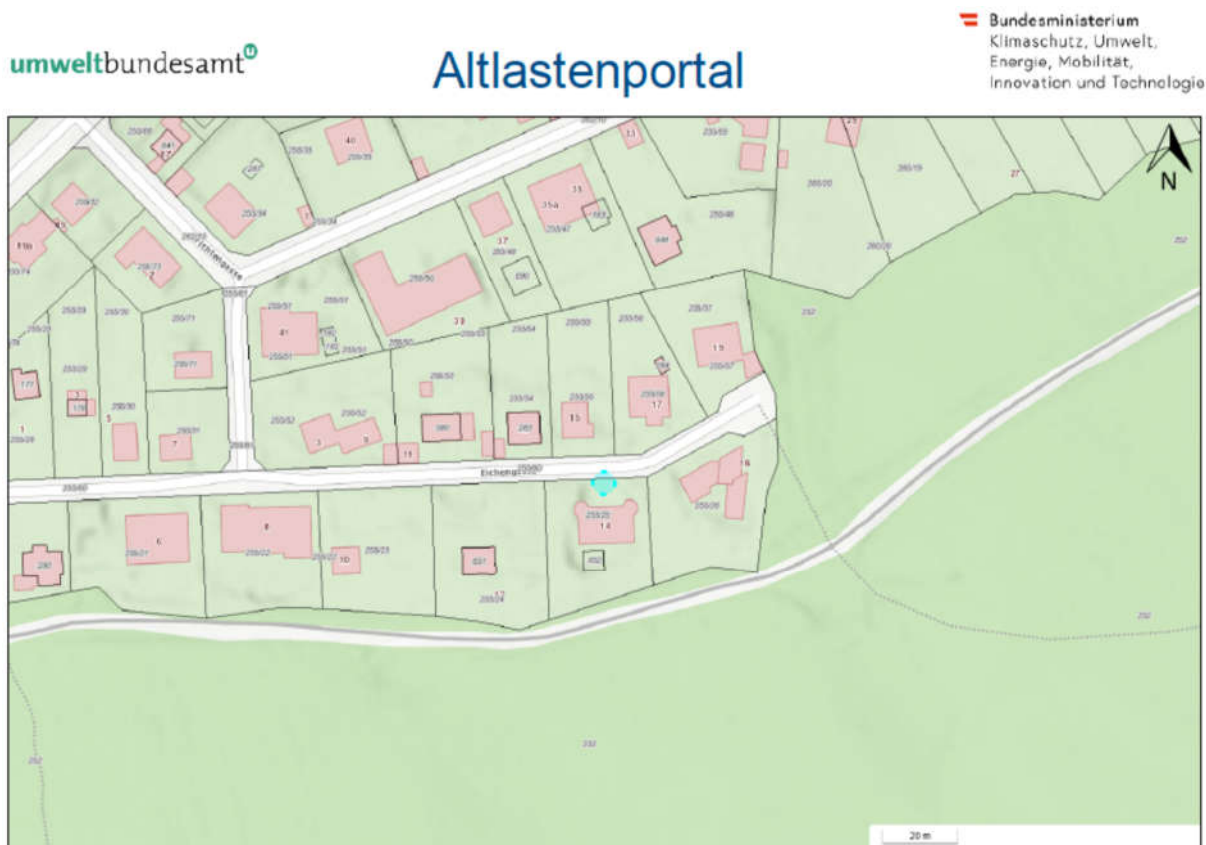


OB: 20020317 4756

Seite 3

## 2.10. Altlastenatlas

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Legende:

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast



Altablagerung

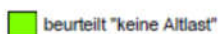


Altstandort

#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

### Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

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

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

### 2.11. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### 2.12. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund wurde nicht vorgelegt.

### 2.13. Offene Gebühren und Abgaben

Laut Auskunft der Buchhaltung der Marktgemeinde Breitenfurt sind zum Stichtag 21.01.2025 (Erhalt der Auskunft) € 0,07 an Abfallwirtschaftsabgaben für das 4. Quartal 2023 offen.

Laut Auskunft des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling bestehen zum Informationszeitpunkt (22.01.2025) offene Forderungen für die Grundsteuer, Kanalbenützungsgebühr, Abfallwirtschaftsgebühr, NÖ-Seuchenvorsorgeabgabe ein offener Betrag von € 524,39.

Die SV weist darauf hin, dass aufgrund der dinglichen Wirkung derartige Bescheide auch gegen spätere Eigentümer wirksam sind.

Da sich die obige Information des Gemeindeverbandes auf den Tag der Auskunft bezieht, kann sich bis zum Erwerbszeitpunkt die Höhe der offenen dinglichen Lasten ändern.

Aufgrund der geringen Höhe verbleibt der Rückstand bei der Bewertung unberücksichtigt.

### 2.14. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsdikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

### 2.15. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

### 3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

*„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“*

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Bodenwert dient das örtliche Preisbild von vergleichbaren Liegenschaften im Bauland ähnlicher Widmung, ähnlicher Lage mit ähnlichen Eigenschaften. Aus den Jahren 2024 und 2025 konnten lediglich 3 Vergleichstransaktion unbebauter Liegenschaften bzw. Liegenschaften mit Kleinobjekten (auch abbruchreif) in der KG Breitenfurt erhoben werden. Preise von € 443,--/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bis € 564,--/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wurden erzielt.

EZ	GST Nr.	Erwerbsdatum	Verkäufer		Widmung	Komm.	GST-Fläche m <sup>2</sup>	KP	KP € / m <sup>2</sup>
			- Käufer						
3457	261/7	2024	Priv.-Priv.		BW-2WE	unbebaut, aufgeschlossen	790	350.000 €	443 €
1938	424/12, ,923	2024	Priv.-Priv.		BW-2WE	Risikozone lt. Hora, abbruchreife Garage	990	440.000 €	444 €
624	277/53	2025	Priv.-Priv.		BW-2WE	mit kl. Gebäude unter 50 m <sup>2</sup>	687	387.500 €	564 €
<b>Zeitpunkt der Befundaufnahme</b>									<b>550 €</b>

Nach einer Standortanalyse kann unter Berücksichtigung u.a. der Größe, der Figuration, der bereits erfolgten Aufschließung, der gegebenen Anschlüsse, der aktuellen Bebauung, der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen ein Bodenwert rd. € 550,--/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als marktgerecht angesetzt werden.

Daraus rechnet sich der gebundene Bodenwert.

Bauwert:

Der Bauwert gibt den Zeitwert der Baulichkeiten (Gebäude, Ausstattung, Außenanlagen, etc.) wieder.

Die Berechnung geht aus vom vergleichbaren Herstelleraufwand auf heutiger Preisbasis. Dieser wird je nach Charakteristik ermittelt aus

- Bruttorauminhalt (vgl. umbauter Raum)
- Nutzflächen.

Durch eine doppelte Berechnung soll die Plausibilität der einzelnen Ansätze dargelegt werden.

Alle Einflüsse, die im Vergleich zu einem neuen Objekt feststellbar sind, werden durch prozentuelle Abschläge berücksichtigt:

Technische Wertminderung, diese wird bestimmt einerseits durch das Gebäudealter (im Zusammenspiel mit einem Altbestand), wesentlich aber vom festgestellten Erhaltungszustand der einzelnen Bauwerksteile in ihrem Zusammenspiel auf das Gesamtobjekt.

Für diesen Abschlag werden aus realpraktischen Überlegungen der Anteil der Gebäudesubstanz, der Anteil der Installationen und der Anteil an der Gebäudeausstattung (prozentuell erfasst) gesondert abgewertet.

Das Ergebnis zeigt den Gebäude-Zeitwert.

Der verlorene Bauaufwand berücksichtigt die sehr individuelle Ausstattung und Ausführung des Gebäudes (Grundrissgestaltung, Oberflächen, Sanitäreinrichtungen)

Sonstige vorhandene Bauteile, Außenanlagen (im vorgefundenen Zustand) und Sonderausstattungen werden zu dem „zusätzlichen nützlichen Zeitwert“ als Prozentsatz des Gebäude-Zeitwertes geschätzt.

Die Summe der Komponenten ergibt den Bauwert - Zeitwert.

Vom rechnerischen Sachwert wird eine Marktanpassung für die derzeitige Marktsituation erforderlich.

Der Verkehrswert wird als angepasster, gerundeter Sachwert dargestellt.

Zubehör:

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Küche und die Kasteneinbauten stammen aus dem Erbauungszeitpunkt.

### 3.1 Sachwert

#### 3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Grundstücksfläche

ca.	889 m <sup>2</sup>	Widmung Bauland	
		aufgeschlossen, bebaut	
	a	550 €	<u>488.950 €</u>

Somit gebundener Bodenwert 488.950 €

#### 3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus dem Bruttorauminhalt:

ca.	419 m <sup>3</sup>	BRI Kellergeschoß	
	a	800 €	335.230 €
ca.	498 m <sup>3</sup>	BRI Erdgeschoß	
	a	1.000 €	498.117 €
ca.	503 m <sup>3</sup>	BRI Dachgeschoß/Dachboden	
	a	800 €	402.015 €
			<u>1.235.362 €</u>

*Kontrollrechnung zur Plausibilität durch Bezug auf die Nutzflächen (lt Plan):*

ca.	125,84 m <sup>2</sup>	Nfl Kellergeschoß	
	a	2.662 € ( )	335.042 €
ca.	124,33 m <sup>2</sup>	Nfl Erdgeschoß	
	a	4.000 €	497.320 €
ca.	100,75 m <sup>2</sup>	Nfl Dachgeschoß	
	a	4.000 €	403.000 €
			<u>1.235.362 €</u>

#### Wertminderung wegen Alters

	-40,0%	techn. Wertminderung	
v	40%	Anteil Substanz	-197.658 €
	-60,0%	techn. Wertminderung	
v	18%	Anteil Installationen	-133.419 €
	-60,0%	techn. Wertminderung	
v	42%	Ant. Ausgestaltung/Einbauten	-311.311 €
entspr	-52%	Ø Wertminderung infolge Alters	
	v	100% Bauwerk gesamt	-642.388 €
		Gebäude-Zeitwert Wohnhaus	<u>592.974 €</u>
	-25%	verlorener Bauaufwand	-148.243 €
			<u>444.730 €</u>

zusätzlich nützlicher (vorhandener) Zeitwert für

Schwimmbecken, Außenaufgänge, Terrasse,

sonstige Befestigungen, Umfriedung, Begrünung

25% v. Gebäude-Zeitwert 111.183 €

Bauwert -Zeitwert 555.913 €

### 3.1.3 Sachwert

Bodenwert	488.950 €	
Bauwert	555.913 €	
rechnerischer Sachwert	<u>1.044.863 €</u>	
-10% Marktanpassung	<u>-104.486 €</u>	
angepasster Sachwert		<u><b>940.376 €</b></u>

### 3.3 Schätzwert ohne Zubehör

<b>der gerundete Sachwert</b>	<b>940.000 €</b>
-------------------------------	------------------

#### **4. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert der EZ 972 der KG 16104 Breitenfurt, Liegenschaft mit Einfamilienhaus in 2384 Breitenfurt, Eichengasse 14, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 27.03.2025 geschätzt:

**rd. € 940.000,--**

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

---

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Kontoblätter der Marktgemeinde Breitenfurt
- / Kontoblätter des Gemeindeverbandes im Bezirk Mödling
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Fotos der Befundaufnahme