

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

GZ 5 E 37/25w
Wien, am 06.11.2025

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 861 der KG 16126 Vösendorf
Wohnhaus in

2331 Vösendorf, Bachgasse 39



Betreibende Partei: Raiffeisenbank im Weinviertel eGen
vertreten durch: RAe Mag. Helmut Marschitz, Dr. Harald G. Beber &
Mag. Marco Studeny
Verpflichtete Partei: Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH
wegen: € 833.215,01 s. A.

Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 2331 Bachg. 39

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 861 der KG 16126 Vösendorf zum Zwecke der bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2. Auftraggeber / Bearbeitungsablauf

BG Mödling, GZ 5 E 37/25w
 Beschluss vom 07.08.2025
 Frustrierte Befundaufnahme am 04.09.2025
 Beschluss zum 2. Befundungstermin unter Beiziehung eines Schlossers vom 04.09.2025
 2. Befundaufnahme am 14.10.2025
 Kostenwarnung der SV vom 15.10.2025
 Fortführungsbeschluss vom 27.10.2025

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 16126 Vösendorf
 BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 861

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

Letzte TZ 4115/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
676	G	GST-Fläche	* 703	
		Bauf.(10)	145	
		Gärten(10)	558	Bachgasse 39

Legende:

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

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Marinkovic Immobilien & Consulting GmbH (FN 481592z)

ADR: Hungereckstraße 16a, Wien 1230

a 6167/2023 IM RANG 849/2023 Einantwortungsbeschluss 2022-06-02,

Kaufvertrag 2022-11-16 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

***** C *****

- 1 a 6167/2023 Pfandurkunde 2022-11-09
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 678.000,--
 für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
- b 6167/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 744 KG 01805 Liesing C-LNR 75
 EZ 861 KG 16126 Vösendorf C-LNR 1
- c 971/2024 Hypothekarklage (LG für ZRS Wien - 23 Cg 29/24i)
- d 4115/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
 siehe C-LNR 4 (5 E 37/25w)
- 4 a 4115/2025 IM RANG 6167/2023 Einleitung des
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
 vollstr EUR 833.347,76 samt
- | | | | | | | | | | |
|-------|---|---|-----|-----|------------|----|------------|-----|------------|
| 1,438 | % | Z | aus | EUR | 124.260,49 | ab | 2024-01-01 | bis | 2024-02-15 |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 124.260,49 | ab | 2024-01-01 | bis | 2024-02-15 |
| 1,594 | % | Z | aus | EUR | 591.699,85 | ab | 2024-01-01 | bis | 2024-02-27 |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 591.699,85 | ab | 2024-01-01 | bis | 2024-02-27 |
| 1,438 | % | Z | aus | EUR | 122.628,60 | ab | 2024-02-16 | bis | 2024-05-02 |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 122.628,60 | ab | 2024-02-16 | bis | 2024-05-02 |
| 1,594 | % | Z | aus | EUR | 581.729,07 | ab | 2024-02-28 | bis | 2024-05-02 |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 581.729,07 | ab | 2024-02-28 | bis | 2024-05-02 |
| 1,438 | % | Z | aus | EUR | 21,02 | ab | 2024-04-01 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 21,02 | ab | 2024-04-01 | | |
| 1,594 | % | Z | aus | EUR | 27,65 | ab | 2024-04-01 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 27,65 | ab | 2024-04-01 | | |
| 1,438 | % | Z | aus | EUR | 121.005,36 | ab | 2024-05-03 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 121.005,36 | ab | 2024-05-03 | | |
| 1,594 | % | Z | aus | EUR | 571.758,29 | ab | 2024-05-03 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 571.758,29 | ab | 2024-05-03 | | |
| 1,438 | % | Z | aus | EUR | 21,02 | ab | 2024-07-01 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 21,02 | ab | 2024-07-01 | | |
| 1,594 | % | Z | aus | EUR | 27,65 | ab | 2024-07-01 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 27,65 | ab | 2024-07-01 | | |
| 1,438 | % | Z | aus | EUR | 21,02 | ab | 2024-10-01 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 21,02 | ab | 2024-10-01 | | |
| 1,594 | % | Z | aus | EUR | 27,65 | ab | 2024-10-01 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 27,65 | ab | 2024-10-01 | | |
| 1,438 | % | Z | aus | EUR | 21,02 | ab | 2025-01-01 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 21,02 | ab | 2025-01-01 | | |
| 1,594 | % | Z | aus | EUR | 27,65 | ab | 2025-01-01 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 27,65 | ab | 2025-01-01 | | |
| 1,594 | % | Z | aus | EUR | 140.313,11 | ab | 2025-03-06 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 140.313,11 | ab | 2025-03-06 | | |
| 1,594 | % | Z | aus | EUR | 27,65 | ab | 2025-04-01 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 27,65 | ab | 2025-04-01 | | |
| 1,594 | % | Z | aus | EUR | 27,65 | ab | 2025-04-01 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 27,65 | ab | 2025-04-01 | | |
| 1,438 | % | Z | aus | EUR | 21,02 | ab | 2025-04-01 | | |
| 1,125 | % | Z | aus | EUR | 21,02 | ab | 2025-04-01 | | |
- der Kosten von EUR 24.998,92 und der Kosten dieses
 Ansuchens von EUR 4.984,52 für Raiffeisenbank im
 Weinviertel eGen (FN 054744g) (5 E 37/25w)
- b 4115/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 1

Glt

***** HINWEIS *****

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

Grundbuch

25.06.2025 (

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 25.06.2025
- 1. örtliche Befundaufnahme am 04.09.2025 (Beginn 09.00 Uhr, Ende 09.17 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 - unter Anwesenheit von:
 - Prok. Dkfm. (FH) Reinhard Pölzl (Vertreter der betreibende Partei) (frustrierter Befundungstermin)
- 2. Befundaufnahme am 14.10.2025 (Beginn 10.00 Uhr, Ende 10.12 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 - unter Anwesenheit von:
 - RA Mag. Helmut Marschitz (BV)
 - Florian Eder (Vertreter der betreibenden Partei)
 - Viktoria Kretschmer (Vertreterin der betreibenden Partei)
 - Gerichtsvollzieher
 - Schlosser
 - Zeugen
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Vösendorf
- Übermittlung des Einheitswertbescheides zum 01.01.2023 durch das Finanzamt am 20.08.2025 nach Anfrage der SV
- Auskunft des Gemeindeverbandes für Abgaben, Einhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling zum Stand 18.08.2025
- Erhebungen des Bauaktes bei der Marktgemeinde Vösendorf, auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden
- Ergänzende mündliche Auskunft Marktgemeinde Vösendorf hinsichtlich offener Bauakte bzw. Bauaufträge (negativ für die Liegenschaft)
- Ermittlung der Gebäudekennndaten für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Lärminfokarte
- Örtliches Preisniveau für:
 - Bodenwerte
 - Baukosten
- Erhebung von Transaktionen von unbebauten Liegenschaften bzw. Liegenschaften mit Abbruchobjekten in zeitlicher und örtlicher Nähe
- Markterhebungen
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 14.10.2025

1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Im A2-Blatt sind keine Eintragungen enthalten.

C-Blatt: C-LNR. 1a verbleibt unberücksichtigt.

Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Bestandsfreiheit.

Übernahme der offenen dinglichen Lasten (Grundsteuer, Kanalbenützungsg Gebühr, Abfallwirtschaftsgebühr, Seuchenvorsorgeabgabe) in Höhe von rd. € 2.000,-- (in der Bewertung berücksichtigt).

Keine offenen baubehördlichen Verfahren bzw. Aufträge.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

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

Angenommen wird, dass die Installationen, bis auf die Zentralheizung, funktionsfähig sind.

Fahrnisse bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

Das Zubehör (falls vorhanden) wird gesondert ermittelt und angegeben.

Charakteristik:

Durchschnittliche, jedoch ruhige Wohnlage.

Bachgasse als Sackgasse geführt.

Nahversorgungsmöglichkeit in Entfernung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Buslinien (266 und 268) mit Station Dr. Adolf-Schärf-Hof in gehläufiger Entfernung, Bahnhof Hennersdorf in ca. 1,3 km Entfernung.

Nördlich angrenzend an das Grundstück befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

2.2. Bebauung

Ursprüngliche Baubewilligung vom 14.05.1971 eines Wohnhauses samt Kanal, nachträgliche Baubewilligung vom 26.05.1977 zur Umwidmung (Auswechslungsplan).

Bescheid vom 25.09.1978, Benützungsbewilligung.

Bescheid vom 12.04.1979, Errichtung einer Einfriedung.

Errichtet wurde ein Wohnhaus, welches ebenerdig ausgeführt wurde.

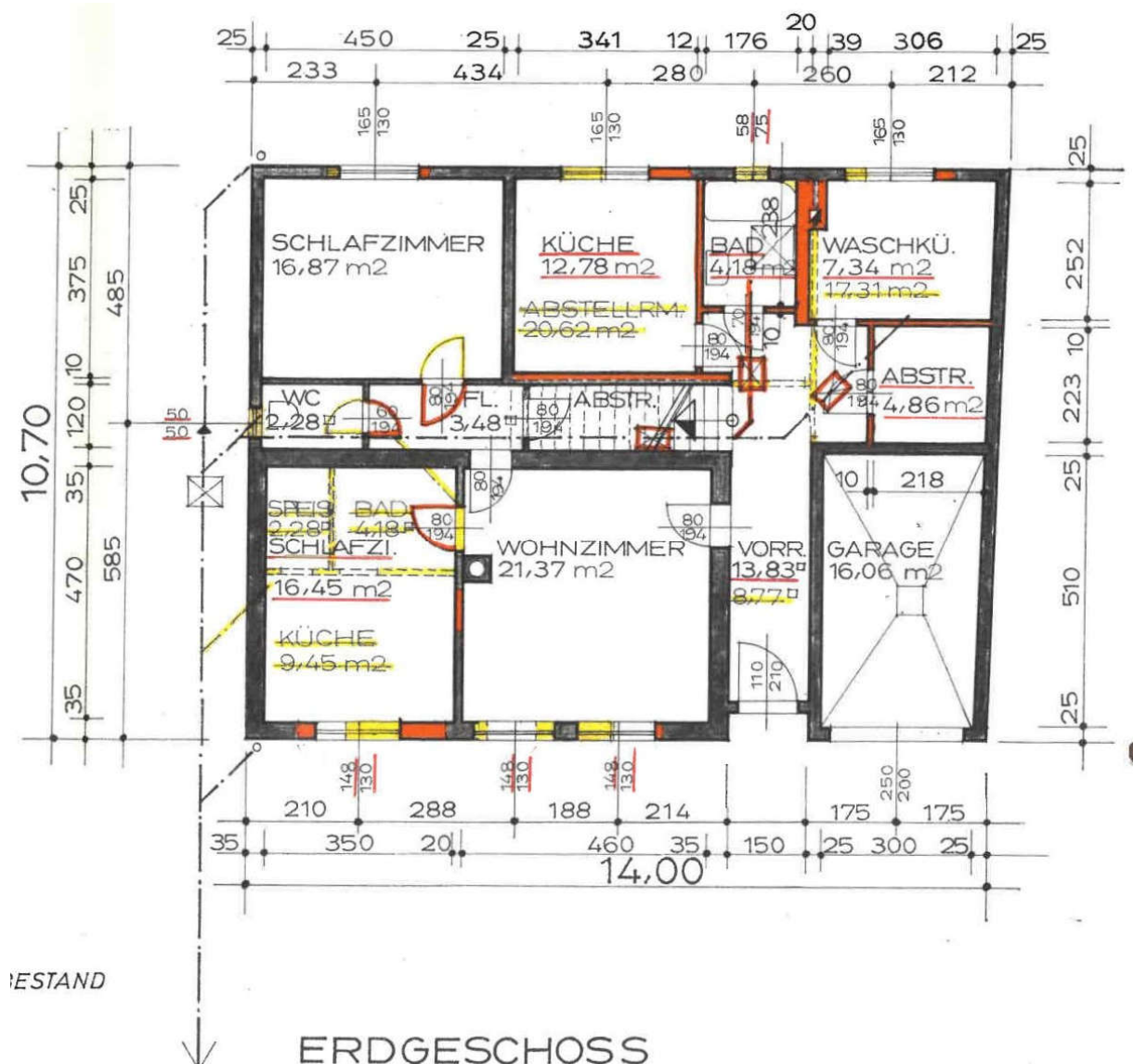
Geschoße:

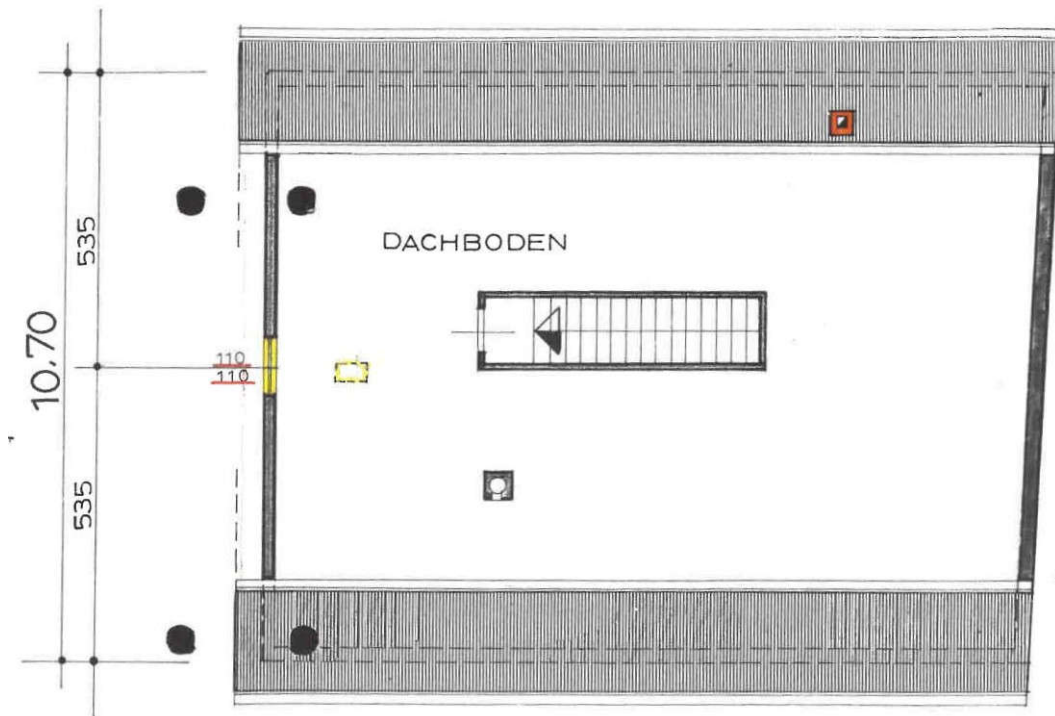
Erdgeschoß, Dachboden.

Die Erschließung erfolgt über ein Stiegenhaus.

Die Garage ist im Gebäude integriert.

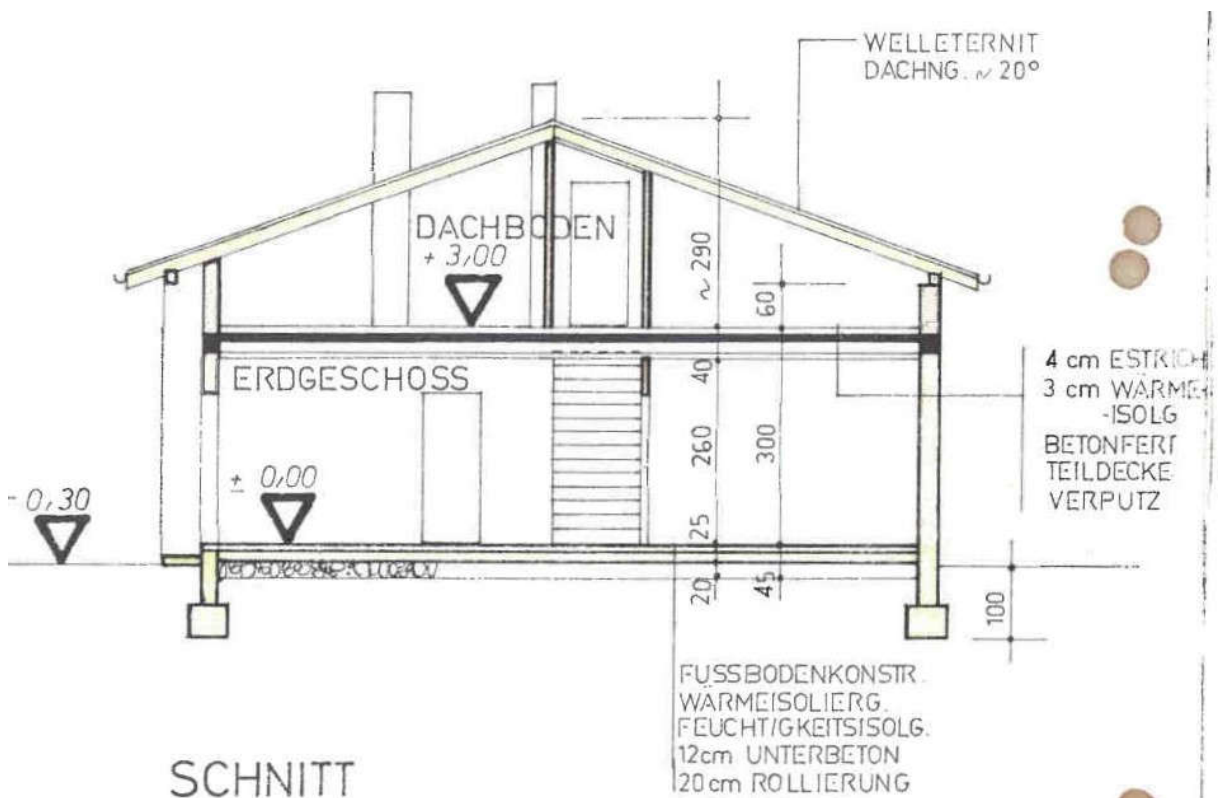
Grundrisse aus Auswechslungsplan:





DACHGESCHOSS

Schnitt aus Einreichplan:



Zur Grundrissgestaltung:

Die Garage ist in das Wohnhaus integriert und lediglich über ein Metallhebetor zugänglich.

Der Wohnbereich verfügt über einen Vorraum, von welchem aus einige Räumlichkeiten zugänglich sind.

Das Stiegenhaus zum Dachgeschoß trennt die Zugänglichkeit der westlich gelegenen Räumlichkeiten, sodass hier Durchgangsräume bestehen.

Augenscheinlich ist in Natur die Raumteilung dem Auswechslungsplan weitgehend entsprechend.

Gebäudekenndaten:

Für Zwecke dieser Schätzung werden aus den Bestandsplänen die Flächen ermittelt:

Lage	l ca. m	b ca. m	BGF m ²	h ca. m	BRI m ³	Nfl aus Plan, ca. m ²	% d. BGF
Erdgeschoß	14,10	10,70	150,82	3,15	475	122,50	81%
Dachboden	wie EG		150,82	2,00	302		
Gesamt					777	122,50	

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

Nutzfläche:

Erdgeschoß	ca. m ²
Vorr	13,83
Wohnzimmer	21,37
Schlafzi.	16,45
Flur	3,48
WC	2,28
Schlafzimmer	16,87
Abstr.	3,00
Küche	12,78
Bad	4,18
Waschkü.	7,34
Abstr.	4,86
	106,44
Garage	16,06

Technische Beschreibung:

Lt. Plandarstellung:

Streifenfundierung,

Bodenplatte Unterbeton, Feuchtigkeitsisolierung, Wärmeisolierung, Fußbodenkonstruktion.

Außenwände Ziegelmauerwerk, verputzt.

Decke über Erdgeschoß als Fertigteildecke, Beton mit Verputz und Isolierung gegen den Dachboden (gering).

Dach als Satteldach, geringe Neigung, auf Kniestock (Mauerwerk), Wellenternit-Deckung, Hängerinnen, Fallrohre.

Zwischenwände Ziegelmauerwerk.

Fenster Holz, Isolierverglasung.

Fassade:

Straßen- und gartenseitig Sockel gekratzt, restliche Wandflächen verputzt, stirnseitig Eternit-Plattenverkleidung.

Zugangstüre Holztürstock, Füllungstürblatt, Glasfüllung, Außenvergitterung.

Garagentor Metall-Hebevorrichtung (abmontiert).

Innen Betonboden (Rissbildung), Entwässerung.

Wandflächen verputzt, Anstrich.

Installationen:

Kessel für feste Brennstoffe, Kaminanschluss (Annahme nicht funktions-tüchtig), Radiatoren, frei geführte Leitungen, zusätzlich Elektro-Radiatoren.

E-Warmwasserspeicher.

Elektro-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern, tw. ergänzt.

Innenbeschreibung:

Erdgeschoß:

Vorraum:

Fußboden Fliesen, Fliesensockel, Wandflächen verputzt, Anstrich.

Radiator, frei geführte Leitung.

Zusätzlich elektrischer Radiator.

Zwischentüren Stahlzargen, glatte Holztürblätter (tw. erneuert).

Wohnzimmer:

Laminatboden (nicht fachgerecht verlegt), Sockel.

Wand- und Deckenflächen verputzt, Anstrich.

Kamintürln.

Radiatoren im Fensterparapet,

Verlegung der Leitungen in Sockelleiste.

Fenster einflügelig (Altbestand).

Eckzimmer (im Plan Schlafzimmer):

Ausführung etwa wie Wohnzimmer.

Zwischenflur:

Laminatboden (uneben), ansonsten Ausführung wie vor.

Schlafzimmer (gartenseitig):

Ausführung wie Zimmer vor.

Fenster 2-flügelig.

WC:

Schmale Zugangstüre.

Fliesenfußboden, Wandflächen Anstrich, tw. Rauputz.
Hoch liegendes Holzfenster.
E-Radiator.
Stand-WC, Kunststoff-Spülkasten.

Abstellraum (unter Stiege):
Erneuerter Bodenbelag (nicht fachgerecht, Fugenbildung).

Küche:
Fliesenfußboden, Fliesensockel in Teilbereichen.
Wände Anstrich (Feuchtigkeitsschaden an Wand gegen Bad).
Wasseranschluss.
Radiator.
2-flügeliges Fenster.
Anmerkung:
E-Heizung zusätzlich zu Radiatoren.
Es befinden sich in der Küche keine Küchengeräte bzw. Einbauschränke.

Bad:
Fliesenfußboden, Sockel.
Wandverfliesung bis ca. 2,0 m, darüber rau verputzt, Anstrich.
Dusche Einbau Viertelkreis, Brause, Überkopf-Brause (tw. in Fensteröffnung ragend).
Waschbecken, Einhebel-Armatur, kalt-warm.
2-teiliger Unterschrank (wertlos).
Hoch liegender E-Radiator.

Waschküche:
Fliesenfußboden, Fliesensockel, Wandflächen rau, Anstrich.
Waschbecken, Wandauslass, Kalt-Armatur.
Waschmaschinenanschluss.
E-Boiler.
Heizkessel für feste Brennstoffe, Marke Windhager, Kaminanschluss.

Abstellraum:
Laminatboden, Wand- und Deckenflächen Anstrich.
Lichtinstallation.

Aufgang gegen Dachboden:
Betonstiege, Anstrich, Metallhandläufe.
E-Verteiler Zugang.
Zugangstüre Metall.

Dachboden:
Betonboden, stirnseitig gemauerte Flächen, Fenster.
Wände gegen Gangflächen verputzt.
Kniestock beidseitig ca. 1,0 m.

Dachuntersicht Welleternit-Deckung.
Dachausstiegsluke, Antenne am Dach.
Kaminkopf gemauert, verputzt.

Bau- und Erhaltungszustand:

Wesentliche Bauteile und Installationen stammen aus dem Erbauungszeitpunkt.

Erneuert wurden zwischenzeitlich Bodenbeläge, Sanitärteile, tw. Elektro-Installationen.

Das Dach scheint weitgehend dicht.

Anrostungen der Metallteile (z. B. Rinnen, etc.).

Augenscheinlich keine Feuchtigkeitsschäden aus dem bodennahen Bereich.

Für eine (zeitgemäße) Bewohnung sind Investitionen erforderlich.

Außenanlagen:

Zugangstüre Holzstaketten (nicht öffnenbar).

Zugangstor Metall (Anrostungen).

Zufahrt Betonplattenbelag (uneben).

Umschwung befestigt.

Garten weitgehend geebnet, ungepflegt.

Holzstaketenzaun.

Im Vorgarten Außenwasseranschluss.

2.3. Zubehör

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

2.4. Bestandsrechte

Es wird Bestandsfreiheit vorausgesetzt.

Bei der Befundaufnahme waren persönliche Fahrnisse (Schuhe, Kleidung) im Wohnhaus. Jedoch erschien das Wohnhaus unbewohnt (fehlende Kücheneinrichtung, keine Betten bzw. sonstige Sitzgelegenheiten).

2.5. Außerbücherliche Lasten

Der Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling gibt den offenen Stand bekannt: rd. € 2.000,--.
Dieser ist bei der Bewertung berücksichtigt und in Abzug gebracht.

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.

2.6. Grundbuch

Im A2-Blatt sind keine Eintragungen enthalten.

C-Blatt:

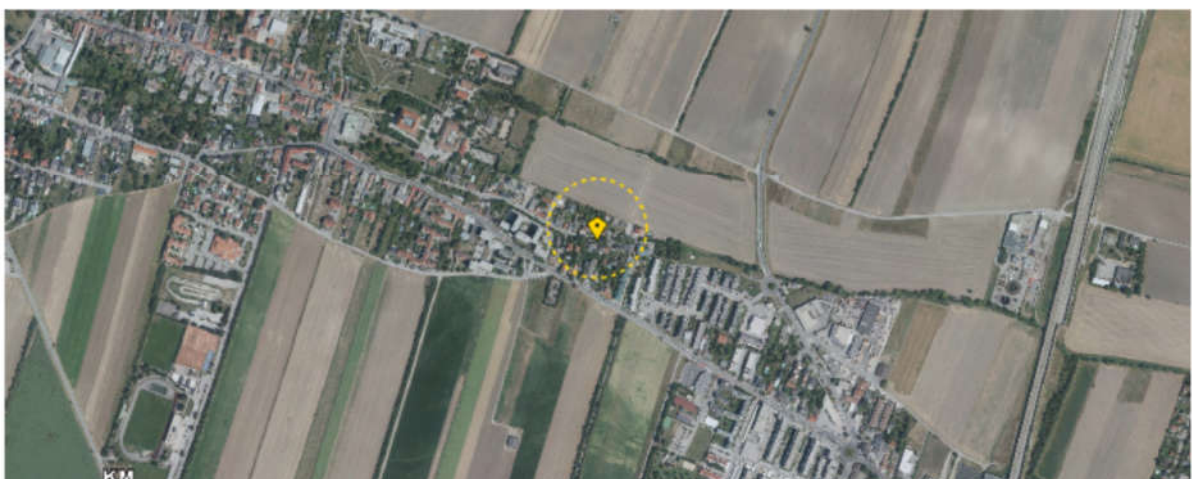
C-LNR. 1a verbleibt unberücksichtigt.

Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

2.7. HORA-Pass

Adresse: Bachgasse 39, 2331 Vösendorf
Seehöhe: 189 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 48,11881° N | 16,34779° O

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



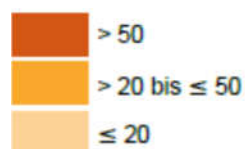
Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		hoch
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende:

Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

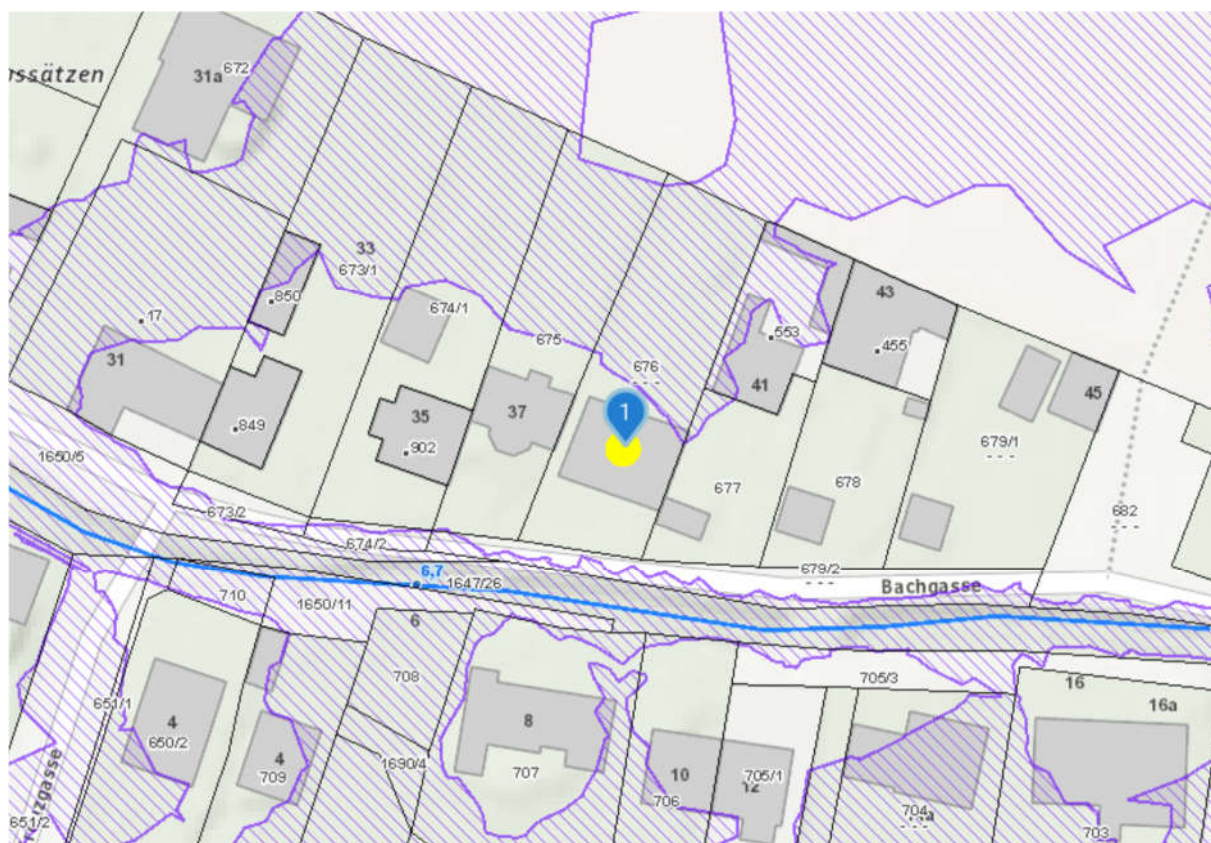


Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]



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

Gefahrenzonenplan:



Quelle: <https://atlas.no.e.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Wasser/Hochwasser>

2.8. Lärminfokarte

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

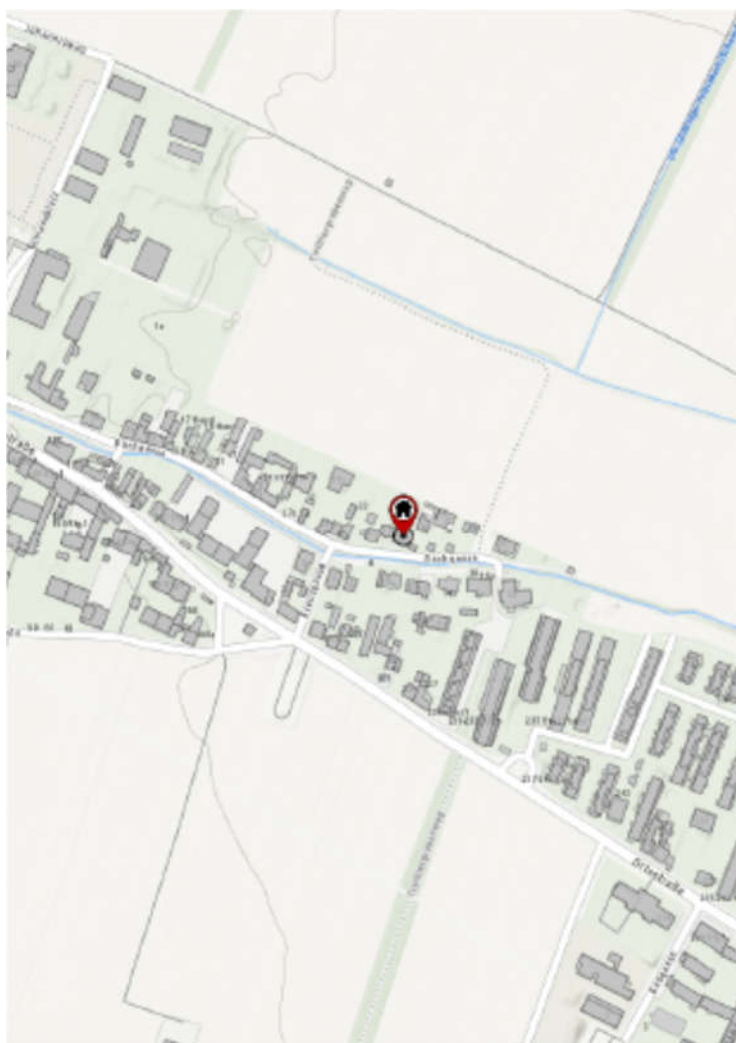
2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

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.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



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

2.9. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Gemäß der Ausführung kann von einer unterdurchschnittlichen Energieeffizienzklasse ausgegangen werden.

2.10. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund liegt nicht vor.

2.11. Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

05. Juli 2024

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 16

Einheitswertaktenzeichen

27 023-2-0014/3

Marinkovic Immobilien und Consulting
GmbH
Schönwiesegasse 4/5
1230 Wien

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Art- und Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 und Abs. 4 BewG 1955

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz
Einfamilienhaus
(Betriebsvermögen)

Katastralgemeinde: 16126 Vösendorf
Lageadresse: Bachgasse 39, 2331 Vösendorf

GB 16126 Vösendorf, EZ 861

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
16126 Vösendorf	676	703

festgestellt:

1) **Art des Steuergegenstandes:** **Einfamilienhaus**
(Betriebsvermögen)

2) **Einheitswert:**
 Errechneter Einheitswert: 13.400 Euro
 gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert** **18.000 Euro**

3) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH 1)
 Anteil: 1/1 in Höhe von 18.000,00 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Berechnung des Einheitswertes

Bodenwert:

Fläche (m ²)	Wert je m ² (€)	Gesamtwert (€)
703	10,1742	7.152,46
703		7.152,46

Gebäudewert:

Bauj. Gt. Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m ³ o.m ²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
Gebäudewert (nicht automatisiert ermittelt)							13.881,53
Gebäudewert							13.881,53

Summe:

Bebaute Fläche:	145 m ²						
Gebäudewert							13.881,53
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:							7.152,46
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG					-		1.788,12
							=====

Summe Gebäudewert und Bodenwert	19.245,88
davon 30% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. b BewG	- 5.773,76
	=====
	13.472,11
Einheitswert	13.400,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982	18.000,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

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

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. **Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben (z.B. Grundsteuer).**

Die Fortschreibung war erforderlich, weil die Art des Bewertungsgegenstandes zu ändern war.

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Kaufvertrag vom 16.11.2022

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 05. Juli 2024 zu EWAZ 27 023-2-0014/3) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

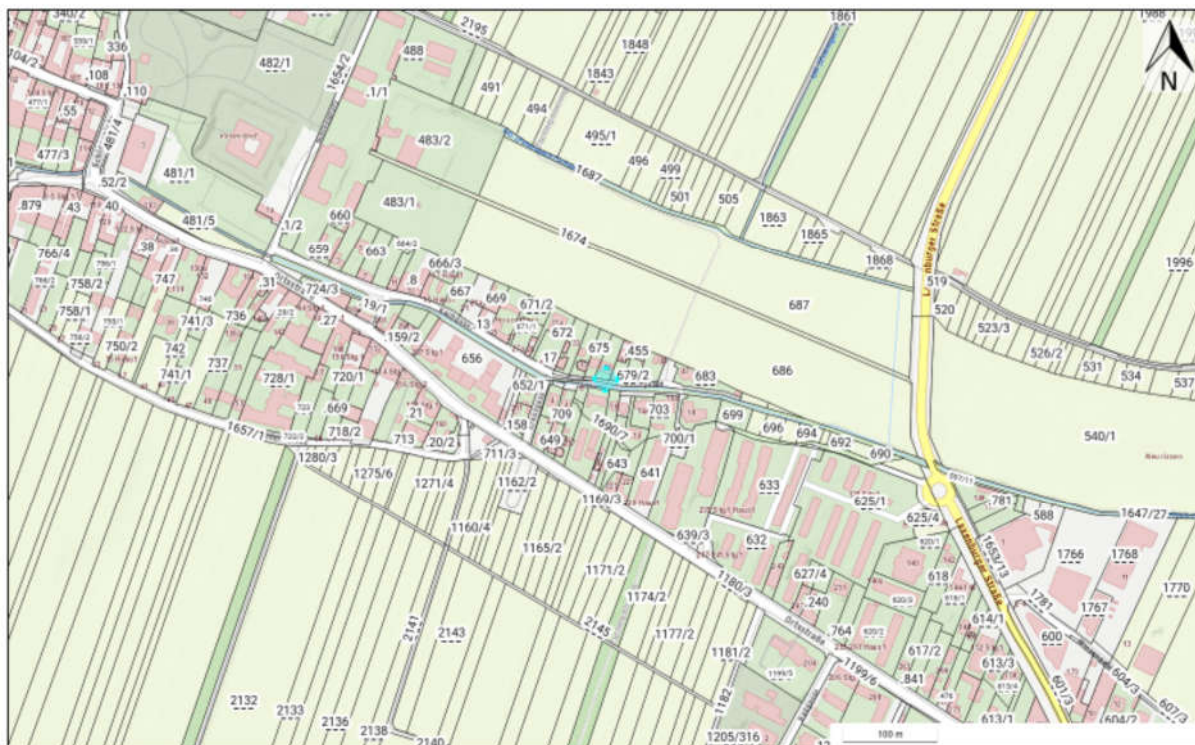
2.12. Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

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



Legende:

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Vösendorf, Bachgasse 39 (Adresse)"

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

2.13. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt 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.

2.14. 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 bis 2025 konnten Vergleichstransaktionen unbebauter Liegenschaften bzw. Liegenschaften mit Abbruchobjekten in den KG Vösendorf, Hennersdorf und Leopoldsdorf erhoben werden, welche einen Preis von rd. € 520,--/m² Grundstücksfläche bis rd. € 740,--/m² Grundstücksfläche erzielten.

EZ	KG	GST Nr.	Erwerbsdatum	Verkäufer - Käufer	Widmung	Komm.	GST-Fläche m ²	KP	KP € / m ²
780	Vösendorf	.377, 810/17	2024	Priv.-Fa.	BW-2WE	mit Abbruchobj.	881	460.000 €	522 €
719	Hennersdorf	142/10	2024	Priv.-Priv.	BW-2WE	k.A. über Bebauung	617	428.750 €	695 €
1469	Leopoldsdorf	772/15	2024	Priv.-Priv.	BW-2WE	unbebaut	1140	680.000 €	596 €
569	Leopoldsdorf	287/23	2024	Priv.-Priv.	BW-2WE	mit Abbruchobj.	495	365.400 €	738 €
1091	Vösendorf	803/7	2025	Priv.-Priv.	BW-2WE	k.A. über Aufschliebung	930	610.000 €	656 €
63	Vösendorf	761/1	2025	Priv.-Priv.	BA	k.A. über Aufschliebung	967	653.000 €	675 €
Zeitpunkt der Befundaufnahme									650 €

Nach einer Standortanalyse kann unter Berücksichtigung u.a. der Größe, der Figuration, der bereits erfolgten Aufschliebung, der gegebenen Anschlüsse, der aktuellen Bebauung, der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen ein Bodenwert rd. € 650,--/m² Grundstücksfläche als marktgerecht angesetzt werden.

Für die Lage der Liegenschaft in der Hochwassergefahrenzone wird ein pauschaler Abschlag (in Interpretation des Marktverhaltens) angesetzt. Daraus rechnet sich der Bodenwert.

Bauwert:

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

Die Berechnung geht aus vom vergleichbaren Herstellaufwand 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.

Die Wertminderung durch verlorenen Aufwand begründet sich in der inneren Funktion (Raumaufteilung).

Sonstige vorhandene Bauteile, Außenanlagen und Sonderausstattungen werden zu dem „zusätzlichen nützlichen Zeitwert“ üblicherweise als Prozentsatz des Gebäude-Zeitwertes geschätzt. Aufgrund des Zustandes der Außenanlagen werden diese als wertlos eingestuft.

Die Summe der Komponenten ergibt den Bauwert - Zeitwert.

Vom rechnerischen Sachwert wird mit der Marktanpassung die aktuelle Marktsituation berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird als angepasster, gerundeter Sachwert dargestellt.

Zubehör:

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Grundstücksfläche

ca.	703 m ² Widmung Bauland aufgeschlossen, bebaut	
a	650 €	456.950 €
	-5% tw. Lage in Gefahrenzone	<u>-22.848 €</u>

Somit Bodenwert 434.103 €

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus dem Bruttorauminhalt:

ca.	475 m ³ BRI Erdgeschoß	
a	700 €	332.550 €
ca.	302 m ³ BRI Dachboden	
a	300 €	<u>90.490 €</u>
		<u>423.040 €</u>

Kontrollrechnung zur Plausibilität durch Bezug auf die Nutzflächen bzw. BGF (lt Plan):

ca.	106,44 m ² Nfl EG Wohnbereich	
a	2.973 € ()	316.490 €
ca.	16,06 m ² Nfl EG Garage	
a	1.000 €	16.060 €
ca.	150,82 m ² BGF Dachboden	
a	600 €	<u>90.490 €</u>
		<u>423.040 €</u>

Wertminderung wegen Alters

	-73,0% techn. Wertminderung	
v 45%	Anteil Substanz	-138.969 €
	-60,0% techn. Wertminderung	
v 18%	Anteil Installationen	-45.688 €
	-80,0% techn. Wertminderung	
v 37%	Ant. Ausgestaltung/Einbauten	<u>-125.220 €</u>
entspr	-73% Ø Wertminderung infolge Alters	
v 100%	Bauwerk gesamt	<u>-309.877 €</u>
	Gebäude-Zeitwert Wohnhaus	113.163 €
		<u>113.163 €</u>
	-10% verlorener Bauaufwand	<u>-11.316 €</u>
		<u>101.847 €</u>

zusätzlich nützlicher (vorhandener) Zeitwert für Außenanlagen, sonstige Befestigungen, Umfriedung und Begrünung

0% v. Gebäude-Zeitwert 0 €

Bauwert -Zeitwert 101.847 €

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	434.103 €	
Bauwert	101.847 €	
rechnerischer Sachwert	<u>535.949 €</u>	
-10% Marktanpassung	<u>-53.595 €</u>	
angepasster Sachwert		<u>482.355 €</u>

3.3 Schätzwert ohne Zubehör

der gerundete Sachwert	482.000 €
-------------------------------	------------------

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der EZ 861 der KG 16126 Vösendorf, B-LNR. 3, Anteil 1/1, in 2331 Vösendorf, Bachgasse 39, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 14.10.2025 geschätzt:

rd. € 482.000,--

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte, Bescheide
- / Kontoblatt der Gemeindeverwaltung für Abgabeneinheit und Umweltschutz im Bezirk Mödling für das Jahr 2025
- / Fotos der Befundaufnahmen