Ing. Jelena Orlainsky, MSc

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
Sachverständige für Liegenschaftswesen

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

**GZ 5 E 40/26p**
Wien, am 10.07.2026

# S C H Ä T Z U N G S G U T A C H T E N

Ermittlung des Verkehrswertes der EZ 3973 der KG 16121 Perchtoldsdorf Liegenschaft mit zum Bewertungsstichtag baubewilligtem Projekt (Einfamilienhaus) in

**2380 Perchtoldsdorf, Mühlgasse 16**



| | |
|---|---|
| Betreibende Partei: | Raiffeisenbank Laa/Thaya eGen |
| vertreten durch: | RA Mag. Thomas Stenitzer |
| 1. verpflichtete Partei: | Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH |
| 2. verpflichtete Partei: | Slavisa Marinkovic |
| 3. verpflichtete Partei: | Suzana Marinkovic |
| wegen: | € 250.000,-- s. A. |

Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 2380 Mühlg. 16

# Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES ..... 3
1.1 Auftrag, Zweck der Wertermittlung ..... 3
1.2 Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf ..... 3
1.3 Grundbuch / Anteil / Eigentümer ..... 3
1.4 Grundlagen und Unterlagen ..... 4
1.5 Bewertungszeitpunkt ..... 5
1.6 Bewertungsvoraussetzungen ..... 5
2 BESCHREIBUNG ..... 7
2.1 Gutsbestand, Grundstück ..... 7
2.2 Bebauung ..... 11
2.3 Baubehörde ..... 17
2.4 Zubehör ..... 18
2.5 Bestandsrechte ..... 18
2.6 Grundbuch ..... 18
2.7 HORA-Pass ..... 18
2.8 Lärminfokarte ..... 20
2.9 Elektrobefund ..... 20
2.10 Energieausweis ..... 20
2.11 Einheitswertbescheid ..... 23
2.12 Altlasten-GIS ..... 26
2.13 Offene Gebühren und Abgaben ..... 26
2.14 Sonstiges ..... 27
2.15 Umsatzsteuer ..... 27
3 BEWERTUNG ..... 28
4 ZUSAMMENFASSUNG ..... 30

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung der Liegenschaft EZ 3973 (B-LNR. 4) der KG 16121 Perchtoldsdorf zum Zwecke der Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

## 1.2 Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf

BG Mödling, GZ 5 E 40/26p
Beschluss vom 06.05.2026
Kostenwarnung und Bericht der SV vom 23.06.2026
Schreiben zur Fortführung vom 07.07.2026

## 1.3 Grundbuch / Anteil / Eigentümer

```
KATASTRALGEMEINDE 16121 Perchtoldsdorf                    EINLAGEZAHL  3973
BEZIRKSGERICHT Mödling

*************************************************************************
Letzte TZ 2764/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1065/2   G GST-Fläche        *      614
             Bauf.(10)                54
             Gärten(10)              560  Mühlgasse 16
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************ A2 ************************************
   3  a gelöscht
************************************ B ************************************
   4 ANTEIL: 1/1
     Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH (FN 481592z)
     ADR: Hungereckstraße 16a, Wien   1230
      a 2756/2023 Kaufvertrag 2022-07-01 Eigentumsrecht
************************************ C ************************************
   1  a 2756/2023 Pfandurkunde 2023-01-20
         PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 882.000,--
         für Raiffeisenbank Laa/Thaya eGen (FN 55870m)
      b 3511/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 25 Cg 14/25m-2)
   4  a 3042/2025
         PFANDRECHT                                    vollstr EUR 1.984,93
         (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2025-05-13) für
         Mag. Timo GERERSDORFER geb 1972-02-09 (10 E 2189/25b)
```

```
5  a 103/2026
       PFANDRECHT                                    vollstr EUR 2.200,--
       (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2026-01-20) für
       Vermessung Molzer ZT GmbH (10 E 113/26k)
   b 103/2026 Simultan haftende Liegenschaften
       EZ 3973 KG 16121 Perchtoldsdorf
       EZ 861 KG 16126 Vösendorf
       EZ 1162 KG 04113 Unterwaltersdorf
6  a 291/2026
       PFANDRECHT                                vollstr. EUR 75.637,68
       Zinsen/Kosten gem. Beschluss 2026-01-27 für Raiffeisenbank
       Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
       (5 E 5/26s)
   b 291/2026 Simultan haftende Liegenschaften
       EZ 3973 KG 16121 Perchtoldsdorf
       EZ 1162 KG 04113 Unterwaltersdorf
       (5 E 5/26s)
7  a 2064/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr EUR 250.000,-- samt 9,715 % Z
       aus EUR 250.000,-- seit 2025-03-22, Kosten EUR 18.292,60
       zuzügl 4 % Z seit 2025-10-20, Antragskosten EUR 2.680,53
       für Raiffeisenbank Laa/Thaya eGen (FN 055870m) (5 E 40/26p)
8  a 2549/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr EUR 2.400,-- samt 11,730 % Z aus
       EUR 800,-- seit 2025-02-01, seit 2025-03-01, seit
       2025-04-01, Kosten EUR 235,68 samt 4 % Z seit 2025-08-05,
       EUR 243,18, Antragskosten EUR 268,45 für RAIFFEISEN BANK
       INTERNATIONAL AG, FN 122119m  (5 E 50/26h - 5 E 40/26p)
9  a 2764/2026
       PFANDRECHT                                    vollstr EUR 700,--
       (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2026-04-22) für Republik
       Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
       (10 E 2382/26m)
   b 2764/2026 Simultan haftende Liegenschaften
       EZ 1162 KG 04113 Unterwaltersdorf,
       EZ 3973 KG 16121 Perchtoldsdorf

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

*****************************************************   Für den Amtsgebrauch

Grundbuch                                                    06.05.2026 (
```

## 1.4 Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 06.05.2026
- Örtliche Befundaufnahme am 28.05.2026 (Beginn 09.00 Uhr, Ende 09.13 Uhr) durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc

  unter Anwesenheit von:
  - RA Mag. Thomas Stenitzer (BV)

Befundung der Liegenschaft und des darauf befindlichen Sommerhauses (von außen)
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- Verordnung (Bausperre Gebäudehöhen und Bauklassen) vom 27.03.2026
- Einsichtnahme in den Bauakt der Baubehörde, auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden
- Ermittlung der Gebäudekenndaten für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
- Mündliche Auskunft der Baubehörde zum Stand der Einreichung (offenes Verfahren)
- Energieausweis vom 29.08.2023 (im Bauakt)
- Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 des Finanzamtes auf Anfrage der SV
- Saldenbestätigung des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling, Stand 07.05.2026, Kontoblatt, Stand 07.05.2026
- Auskunft der NÖ Netz EVN Gruppe hinsichtlich Anschlussmöglichkeiten
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Höhenlageplan
- Lärminfokarte
- Örtliches Preisniveau für Grundstücke
- Markterhebungen von Transaktionen von unbebauten Liegenschaften bzw. Liegenschaften mit Abbruchobjekten in zeitlicher und örtlicher Nähe
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- Einschlägige Fachliteratur

## 1.5 Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 28.05.2026

## 1.6 Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:
Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.
Die Pfandrechte des C-Blattes verbleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.
Die Einleitung der Versteigerungsverfahren sind angemerkt.
Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Keine bekannten dinglichen Lasten.

Bestandsfreiheit.

Zum Bewertungszeitpunkt aufrechte baubehördliche Bewilligung vom 26.08.2024 (AZ: 153-9/EZ3973-1136/2023) für die Errichtung eines Einfamilienhauses.
Eine Baubeginnsanzeige ist lt. Auskunft der Baubehörde noch nicht erfolgt.
Diese Baubeginnsanzeige müsste innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung (sohin bis zum 20.09.2026) erfolgen.
Ein Ansuchen um Verlängerung der Baubewilligung ist lt. Auskunft der Baubehörde innerhalb dieser Frist möglich.

Erfahrungsgemäß findet die Versteigerung nicht vor dem 20.09.2026 statt, sodass davon auszugehen ist, dass die Baubewilligung zum Versteigerungstermin erloschen ist, wenn nicht durch die verpflichtete Partei um eine Verlängerung angesucht wird.
Dieser Fristenlauf ergibt sich aus Angaben der Baubehörde und wurde von der SV nicht überprüft. Die SV übernimmt dafür keine Haftung.

Eine rechtliche Beurteilung, ob nach allfälligem Erlöschen der Baubewilligung und wenn ja, in welchem Umfang eine neuerliche Bewilligung der seinerzeitigen Einreichung möglich ist, kann durch die SV nicht erfolgen.

Bei Liegenschaften mit baubewilligtem Projekt erfolgt in aller Regel ein Zuschlag zum Bodenwert. Aufgrund des knappen Fristenlaufes des gegenständlichen Projektes wäre das damit verbundene Risiko Wagniskomponente zu berücksichtigen. Für dieses Gutachten wird daher das zum Bewertungsstichtag bewilligte Projekt, dessen Baubewilligung jedoch voraussichtlich zum Versteigerungstermin bereits erloschen ist, nicht berücksichtigt.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie der Gebäude.
Eine Vermessung des Gebäudebestandes wurde durch die SV nicht vorgenommen, da diese im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

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

Fahrnisse bleiben für den Wert der Liegenschaft unberücksichtigt.

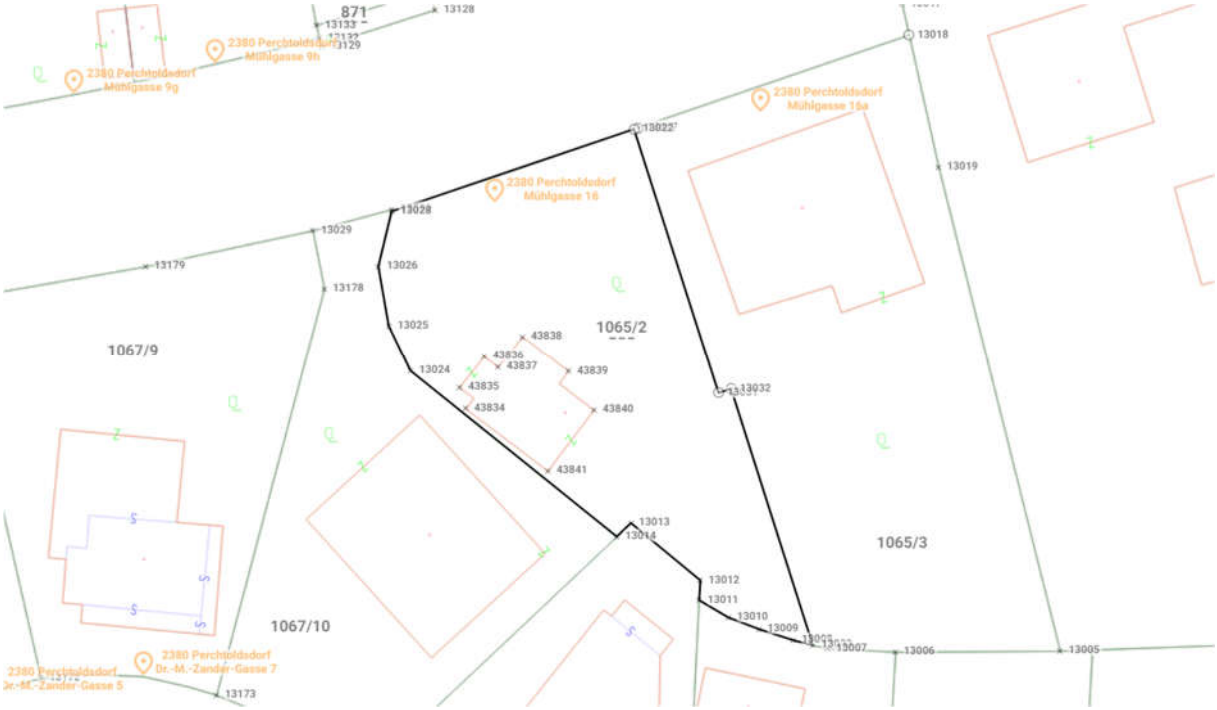
Das Zubehör (falls vorhanden) wird gesondert ermittelt und angegeben.

Die SV behält sich vor, sollten wesentliche Änderungen der Bewertungsgrundlagen bzw. -voraussetzungen eintreten, dieses Gutachten zu widerrufen bzw. dieses Gutachten abzuändern.

# 2 BESCHREIBUNG

## 2.1 Gutsbestand, Grundstück

EZ 3973 der KG 16121 Perchtoldsdorf besteht aus
GST-NR. 1065/2 mit einer Gesamtfläche von 614 m²




Quelle: https://kataster.bev.gv.at
(abgefragt am 07.07.2026)

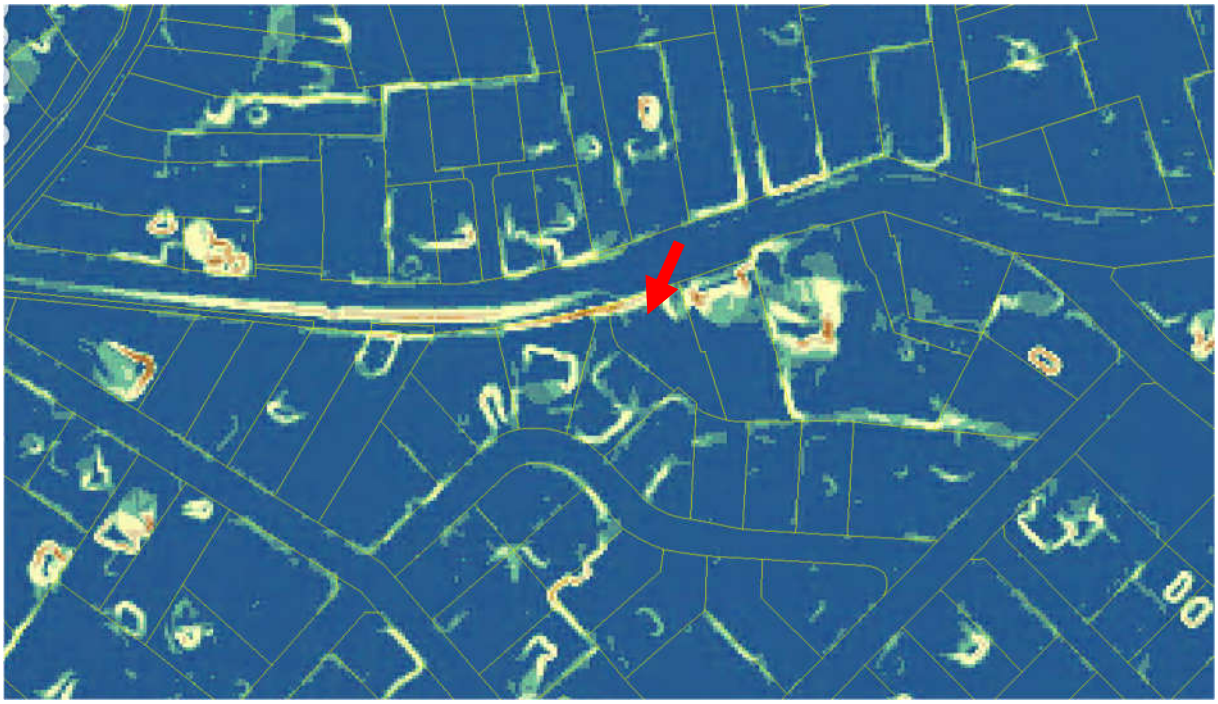
*Anmerkung:*
*Das Grundstück ist im Grenzkataster erfasst, die Fläche rechnerisch ermittelt.*

Liegenschaftsanschrift:
Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Mühlgasse 16 *(2380 Perchtoldsdorf)*

Formation:
Unregelmäßig konfiguriert, spitz zulaufend.
Straßenfront ca. 19.5 m.

Terrainverlauf:
Von der Straße aus gegen Süden Stufe mit ansteigendem Gelände. Im Bereich der Bebauung geebnet.

## Hangneigung in %



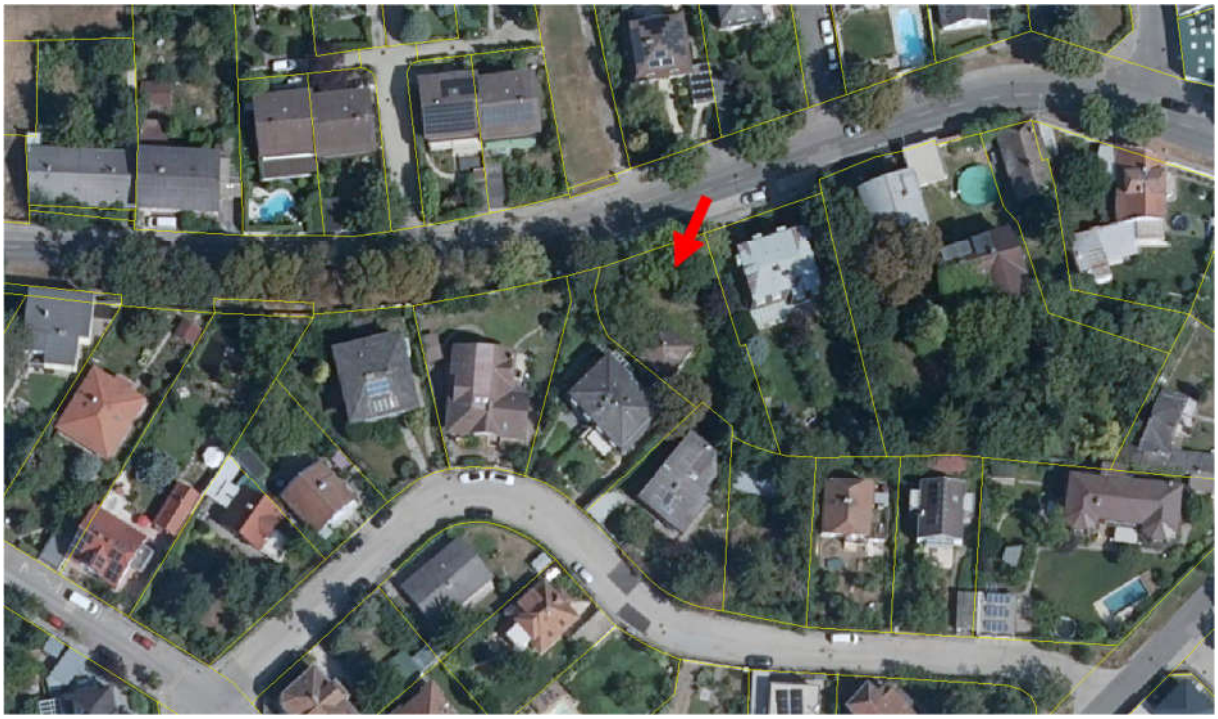
Legende:

Hangneigung (Prozent)

- 0 - 10 %
- 10,01 - 15 %
- 15,01 - 20 %
- 20,01 - 25 %
- 25,01 - 40 %
- 40,01 - 50 %
- 50,01 - 70 %
- 70,01 - 100 %
- > 100 %

Quelle: https://atlas.noe.gv.at/
(abgefragt am 07.07.2026)

Luftbild:

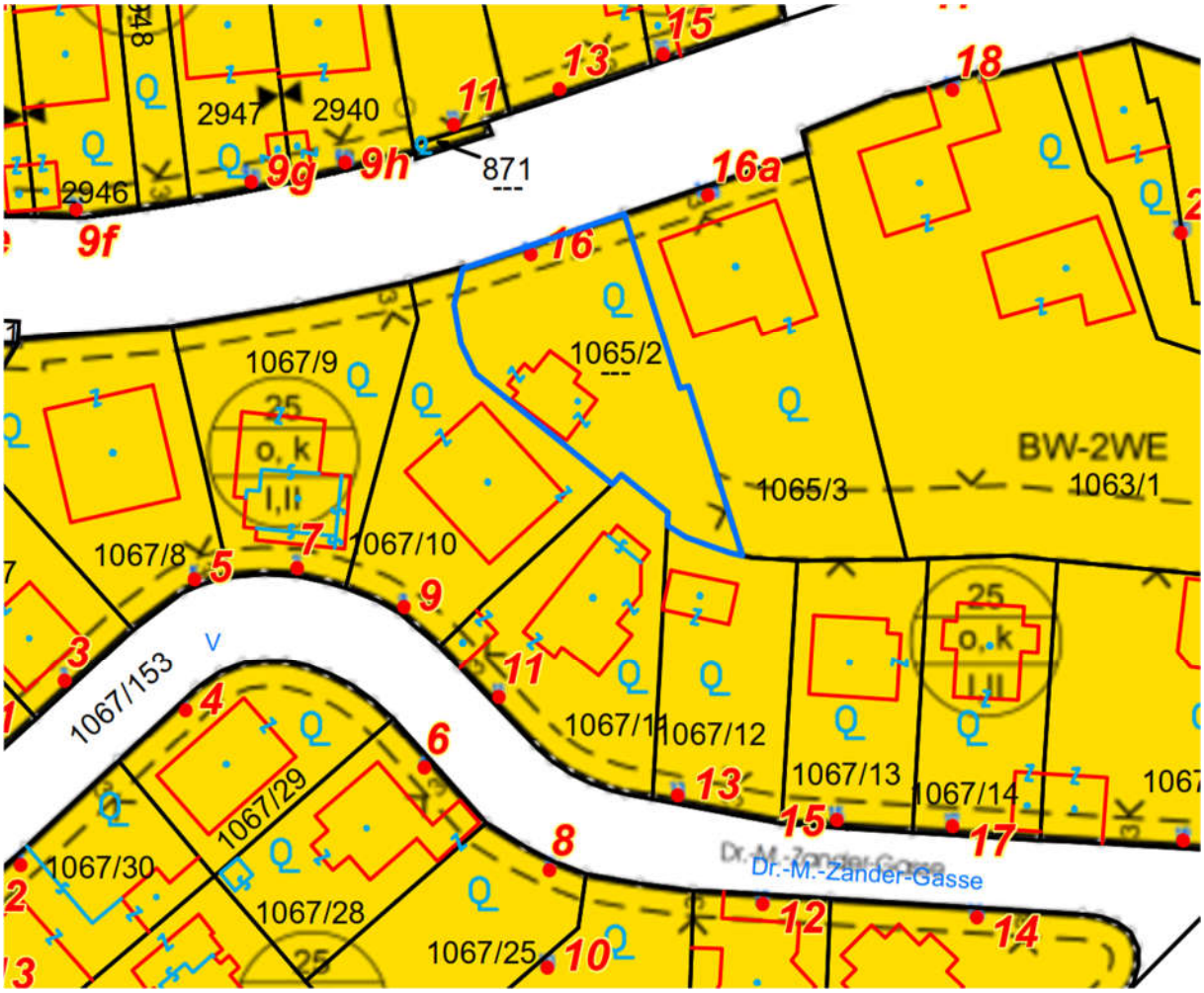


Quelle: https://atlas.noe.gv.at/
(abgefragt am 07.07.2026)

Aufschließung:
Aus der öffentlichen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt: Strom, Wasser.
Gemäß dem Plan mit Bewilligung vom 23.02.1949 besteht eine Senkgrube. Eine abschließende Beurteilung ob diese Senkgrube ausgeführt wurde kann von der SV nicht erfolgen.
Lt. Auskunft der Gemeinde ist die Liegenschaft weder an das Schmutzwasserkanalnetz noch an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen.

Für die Neubebauung sind neue Anschlüsse an das öffentliche Netz erforderlich.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:
Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Stand 06.05.2026:
Bauland-Wohngebiet (BW-2WE)
Bebauungsbestimmungen:
Baufluchtlinie in 3m Abstand.
25% Bebauungsdichte
offene oder gekuppelte Bauweise,
Bauklasse I, II.



Quelle: Auszug https://atlas.noe.gv.at/atlas/
(abgefragt am 07.07.2026.)

Bausperre:
Zum Bewertungszeitpunkt ist folgende Bausperre für die Liegenschaft zutreffend: „Baudsperre Gebäudehöhen in Bauklassen" vom 27.03.2026, befristet bis 26.03.2028 zum Schutze der Orts- und Landschaftsbildes.
Die Verordnung ist dem Anhang zu entnehmen.

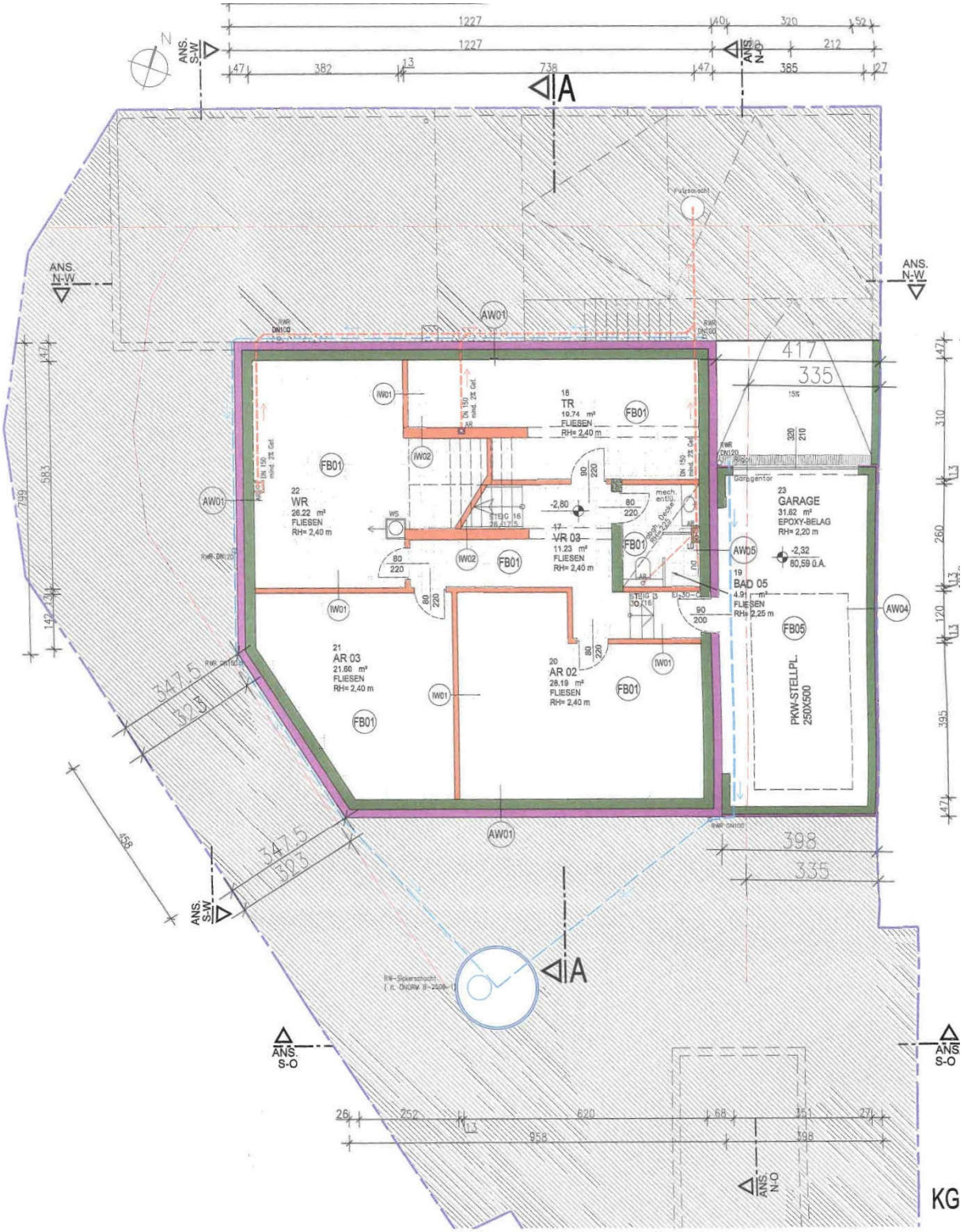
Charakteristik:
Gute Lage mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Grünflächen in direkter Umgebung, jedoch Lärmeinfluss aus der Mühlgasse (Verkehr).
Nahversorgungsmöglichkeit im Zentrum der Marktgemeinde in ca. 800 m Entfernung.
Bahnhof Perchtoldsdorf - Kaltenleutgebner Bahn in ca. 400 m Entfernung.
Bahnhof Perchtoldsdorf in ca. 1 km Entfernung.
Naherholungsbereiche in deutlicher Entfernung.

## 2.2 Bebauung

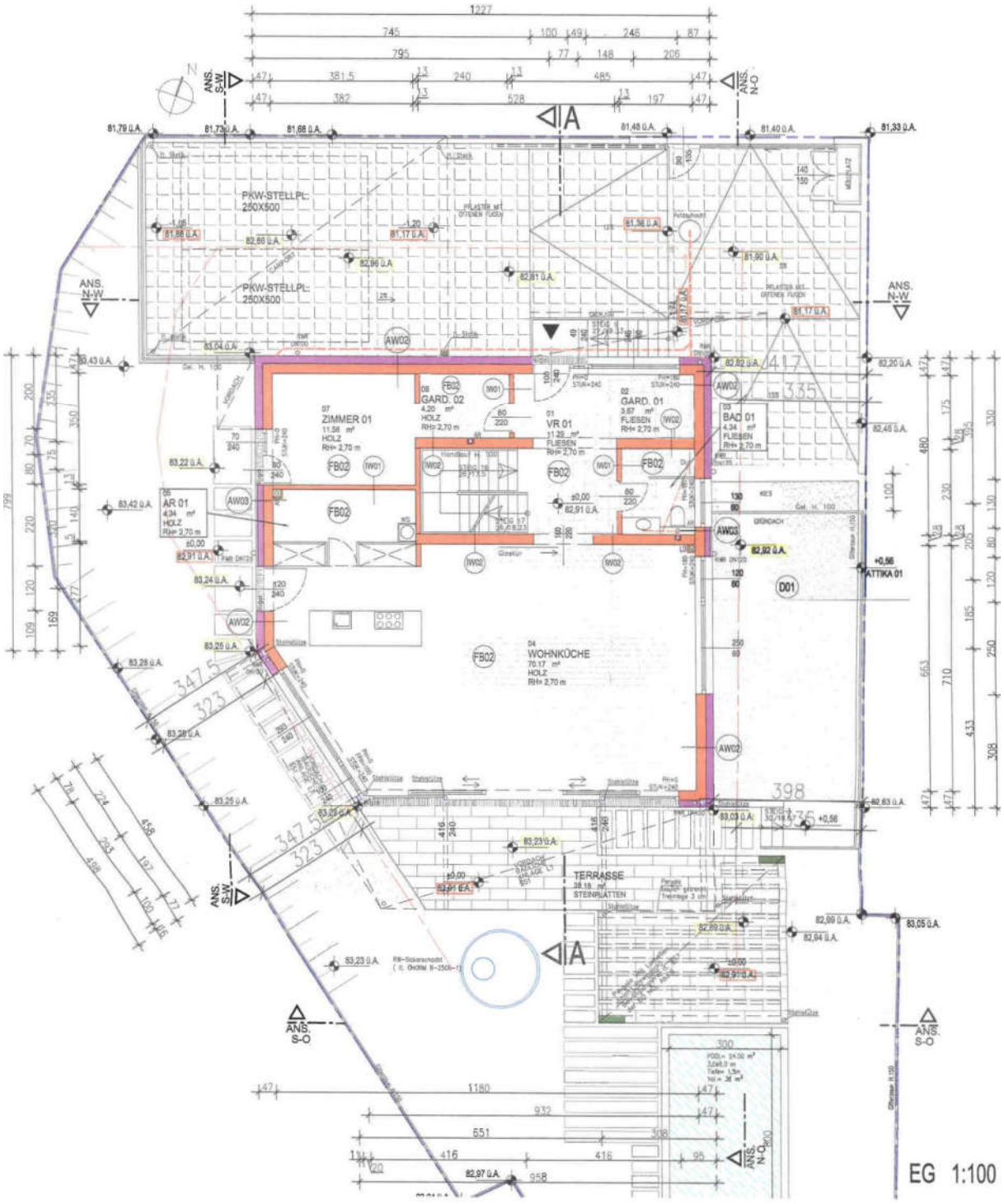
Bescheid vom 26.08.2024, baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses, für die Errichtung einer unterirdischen baulichen Anlage (Garage), für die Errichtung von baulichen Anlagen (straßenseitige Einfriedung, Carport, Sickerschacht) sowie zur Veränderung der Höhenlage des Geländes (nicht des Bezugsniveaus) in beantragtem Umfang.
Die Baubewilligung wurde am 20.09.2024 rechtskräftig.
Bisher erfolgte kein Baubeginn.
Dieser müsste innerhalb von 2 Jahren ab der Rechtskraft erfolgen.
Laut Auskunft der Baubehörde ist eine Verlängerungsansuchen innerhalb der aufrechten Baubewilligung möglich.

Planausschnitte der Einreichung (bewilligt am 26.08.2024):

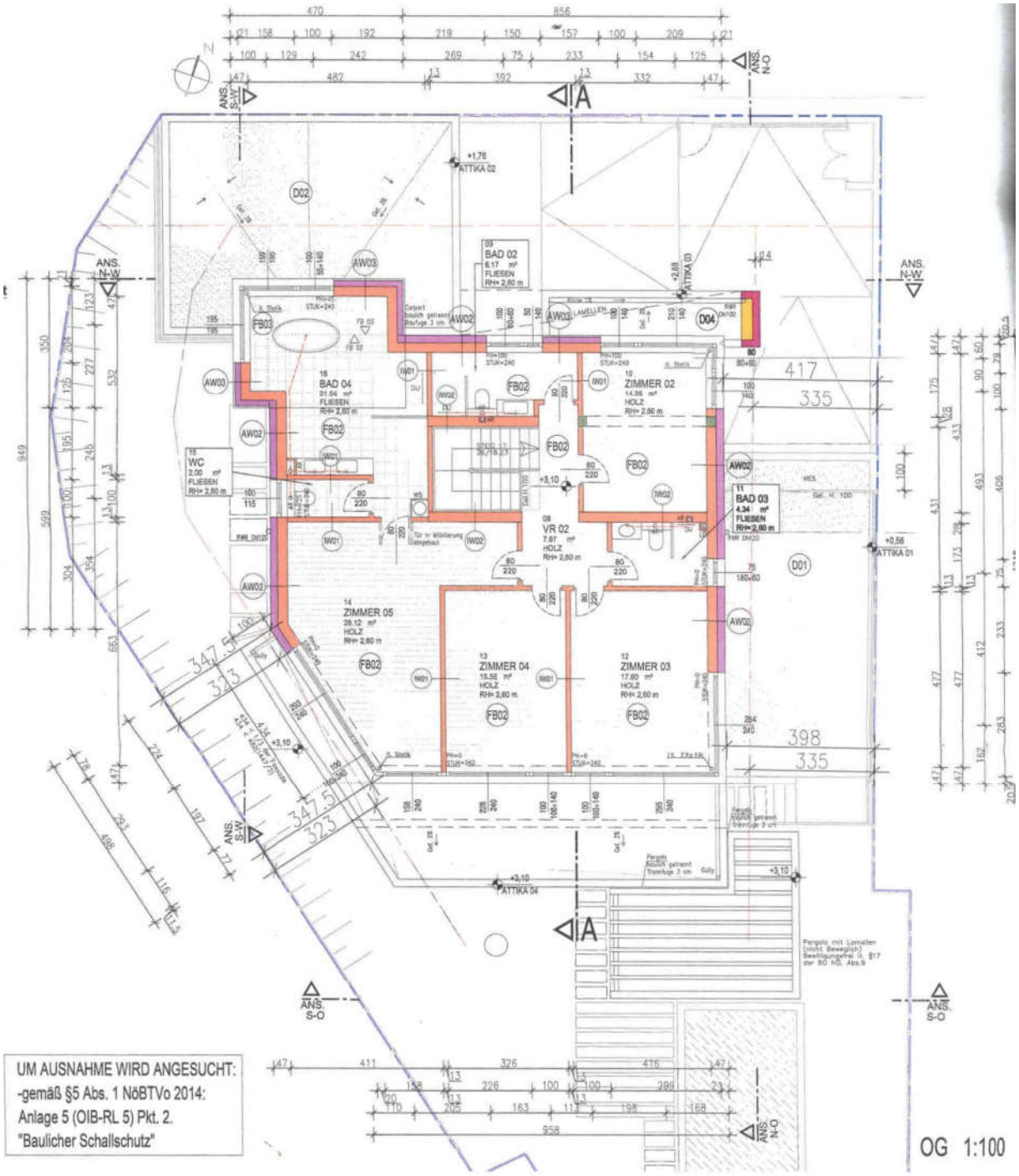
Grundriss Kellergeschoß:



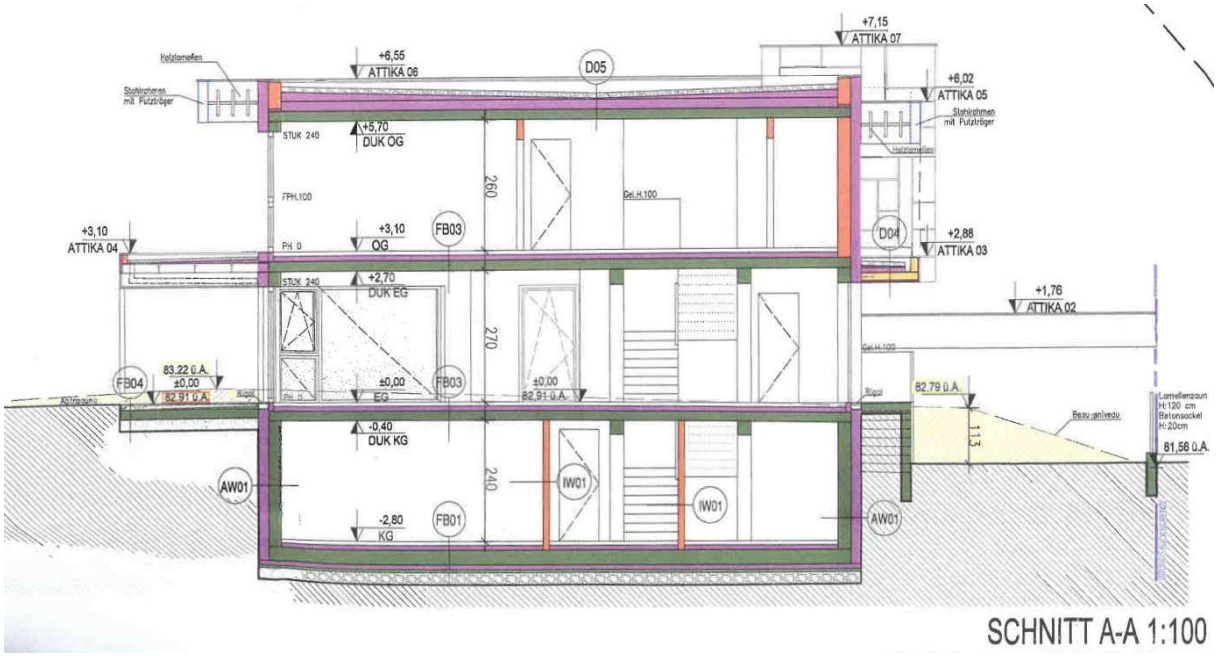
Grundriss Erdgeschoß:

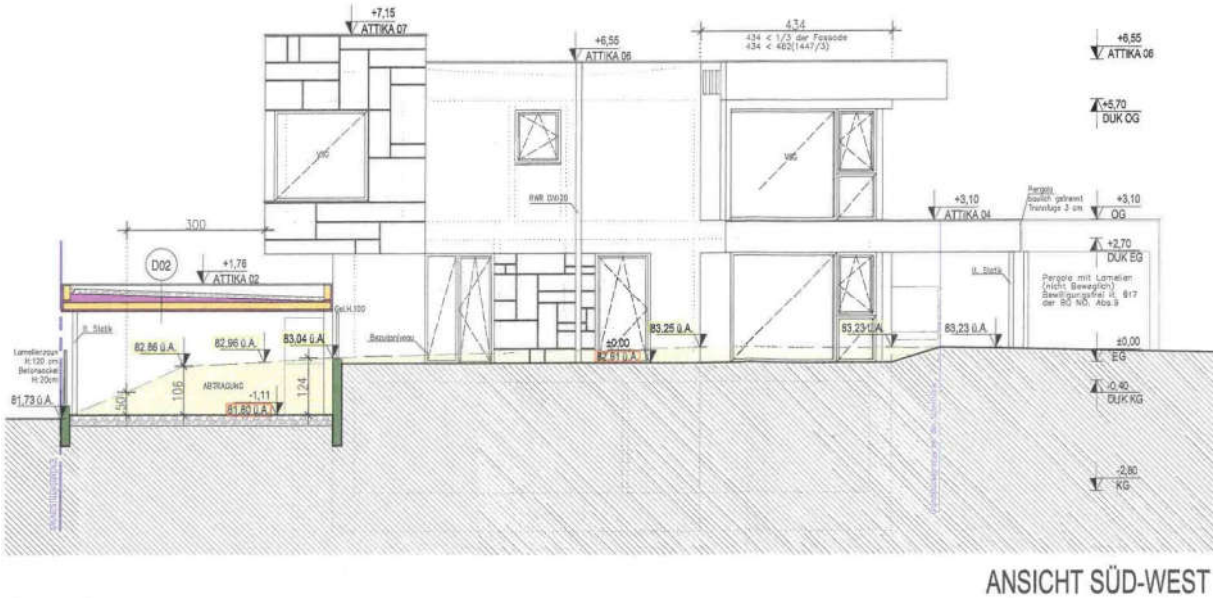


Grundriss Obergeschoß:



Schnitte:

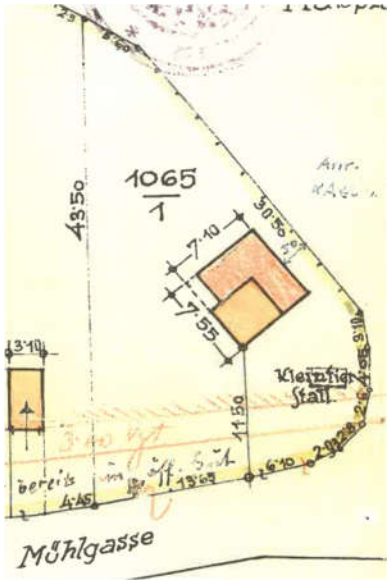


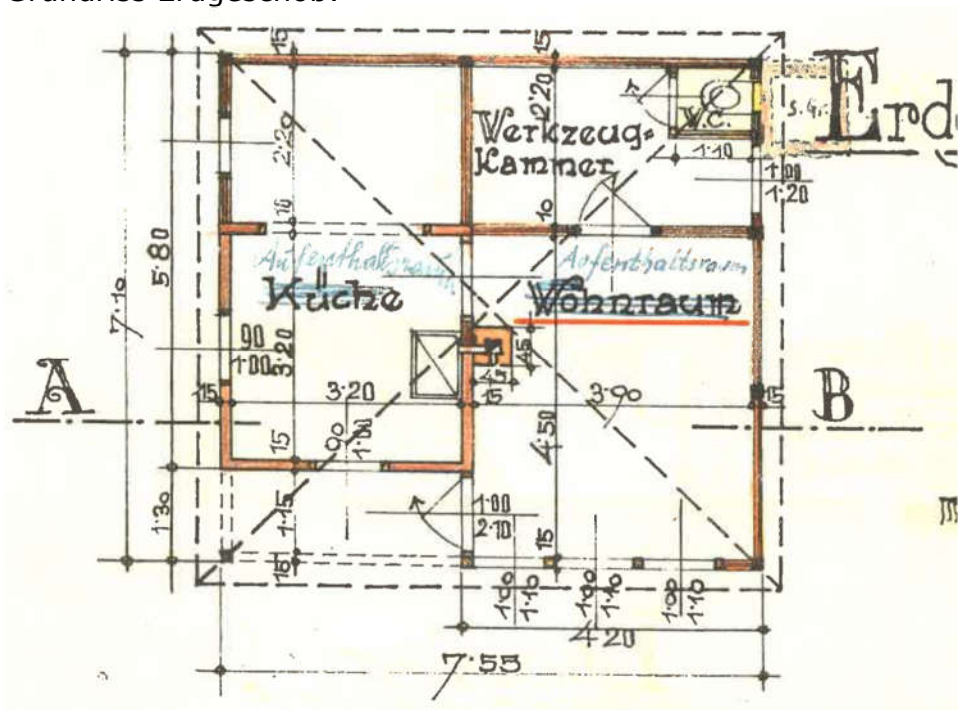

Ältere Bescheide:
Bescheid vom 07.10.1953, 2. Benützungsbewilligung der erbauten Garage (in Natur nicht mehr vorhanden).
Bescheid vom 30.09.1952, 1. Benützungsbewilligung der erbauten Sommerhütte.
Bescheid vom 02.04.1949, bauliche Herstellungen Sommerhütte, nicht fundierte Einfriedung in der Baulinie.

Ausschnitte Lageplan, Grundriss und Schnitt aus Plan mit Bewilligung vom 23.02.1949:
Siehe Folgeseite.

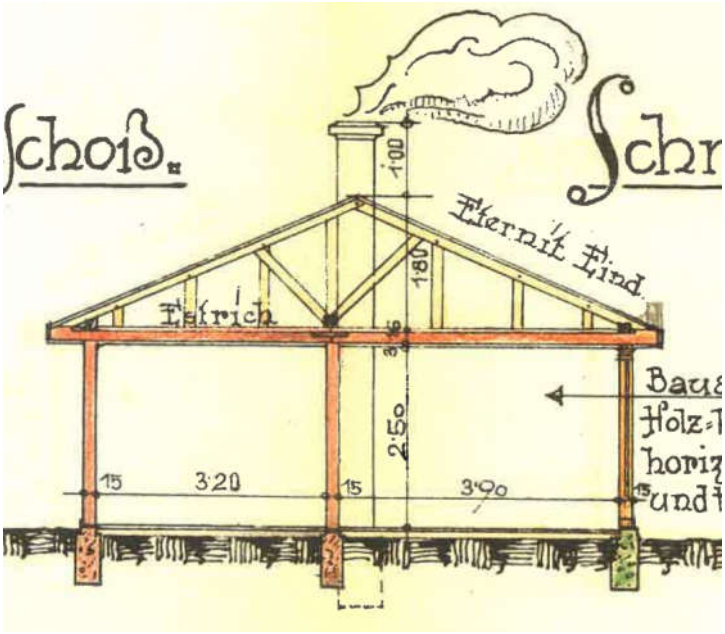
Lageplan:




Grundriss Erdgeschoß:



Schnitt:




Auf der Liegenschaft befindet sich ein saniertes Gebäude, welches den Plandarstellungen nicht zur Gänze entspricht. Der Abstand zur Nachbarliegenschaft beträgt nicht 3,0 m (wie im Plan bemaßt), sondern ist das Gebäude in Natur fast an die Grundstücksgrenze in Teilen angebaut.
Die Sanierung (Wärmedämmung) wurde dem Bauamt nicht zur Kenntnis gebracht.
Die Befundung erfolgte lediglich von außen.
Dieses Objekt wird aufgrund des im Bauakt aufliegenden Errichtungsjahres und der beabsichtigten Neubebauung der Liegenschaft als wertlos eingestuft.

Außenanlagen:
Straßenseitig Betonsockel, Metallsteher, Maschendrahtzaun.
Zugangstüren Metall.
Maschendrahtzaun gegen Nachbarn.
Blockhütte (wertlos).
Begrünung, verwildert. Baumbestand.

## 2.3 Baubehörde

Bescheid vom 26.08.2024, baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses, für die Errichtung einer unterirdischen baulichen Anlage (Garage), für die Errichtung von baulichen Anlagen (straßenseitige Einfriedung, Carport, Sickerschacht) sowie zur Veränderung der Höhenlage des Geländes (nicht des Bezugsniveaus) in beantragtem Umfang.
Die Baubewilligung wurde am 20.09.2024 rechtskräftig.
Bisher erfolgte kein Baubeginn.
Dieser müsste innerhalb von 2 Jahren ab der Rechtskraft erfolgen.
Laut Auskunft der Baubehörde ist eine Verlängerungsansuchen innerhalb der aufrechten Baubewilligung möglich.

## 2.4 Zubehör

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

## 2.5 Bestandsrechte

Es wird Bestandsfreiheit vorausgesetzt.

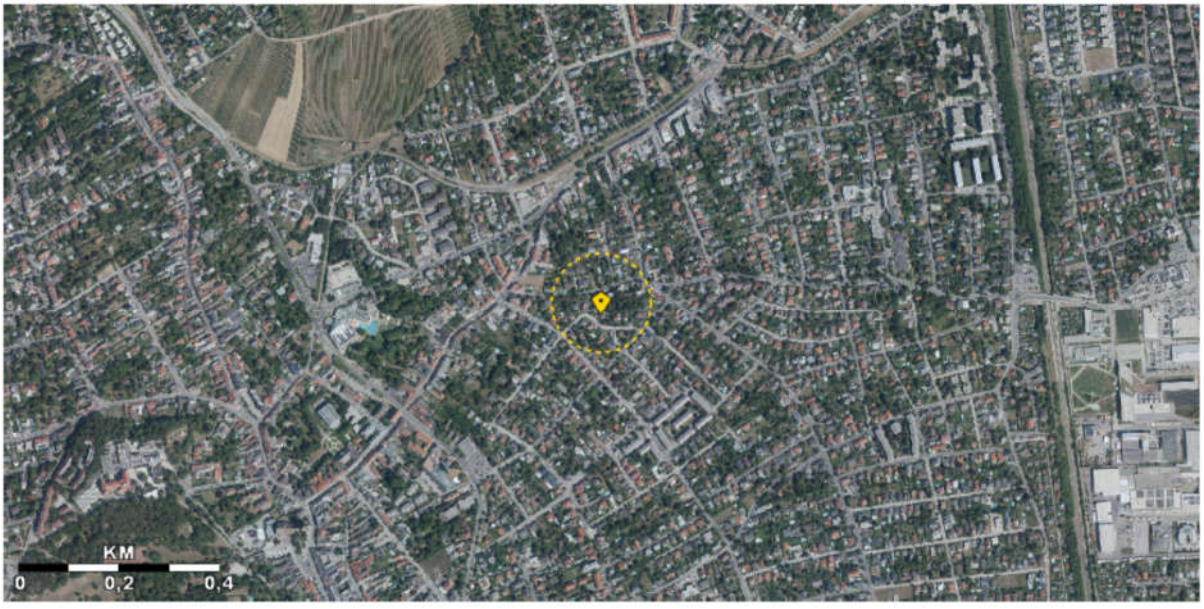
## 2.6 Grundbuch

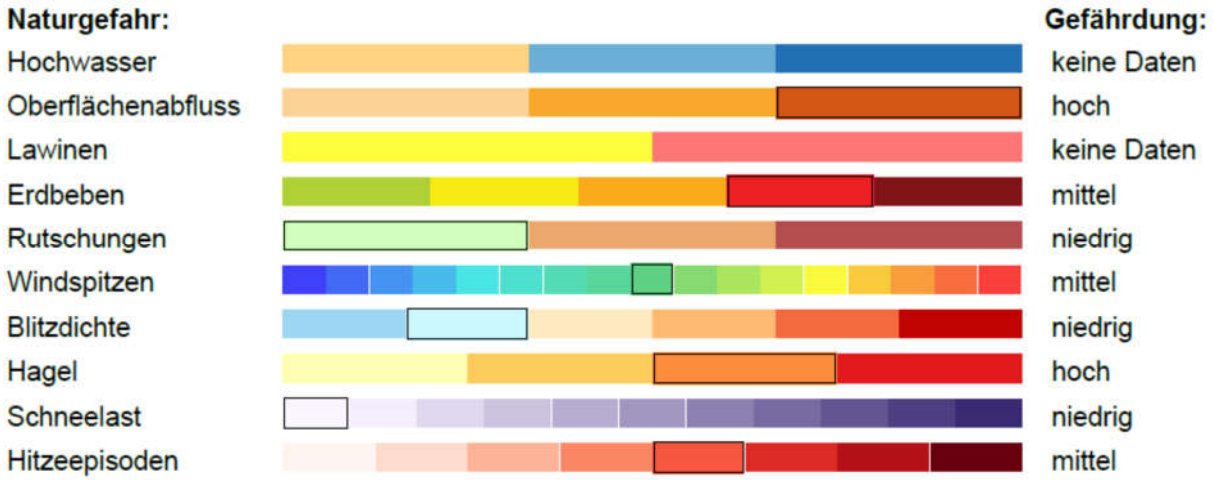
Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.
Die Pfandrechte des C-Blattes verbleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.
Die Einleitung der Versteigerungsverfahren sind angemerkt.
Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

## 2.7 HORA-Pass

| | |
|---|---|
| Adresse: | Mühlgasse 16, 2380 Perchtoldsdorf |
| Seehöhe: | 240 m |
| Auswerteradius: | 100 m |
| Geogr. Koordinaten: | 48,12363° N \| 16,27340° 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.






Legende:

**Hagelgefährdung** - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

**Oberflächenabfluss**
Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Quelle: https://www.hora.gv.at
(abgefragt am 07.07.2026)

## 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
(abgefragt am 07.07.2026)

## 2.9 Elektrobefund

Ein Elektro-Befund für die Sommerhütte liegt nicht vor.

## 2.10 Energieausweis

Für die Einreichung erstellt und im Bauakt aufliegend:
Siehe Folgeseiten.

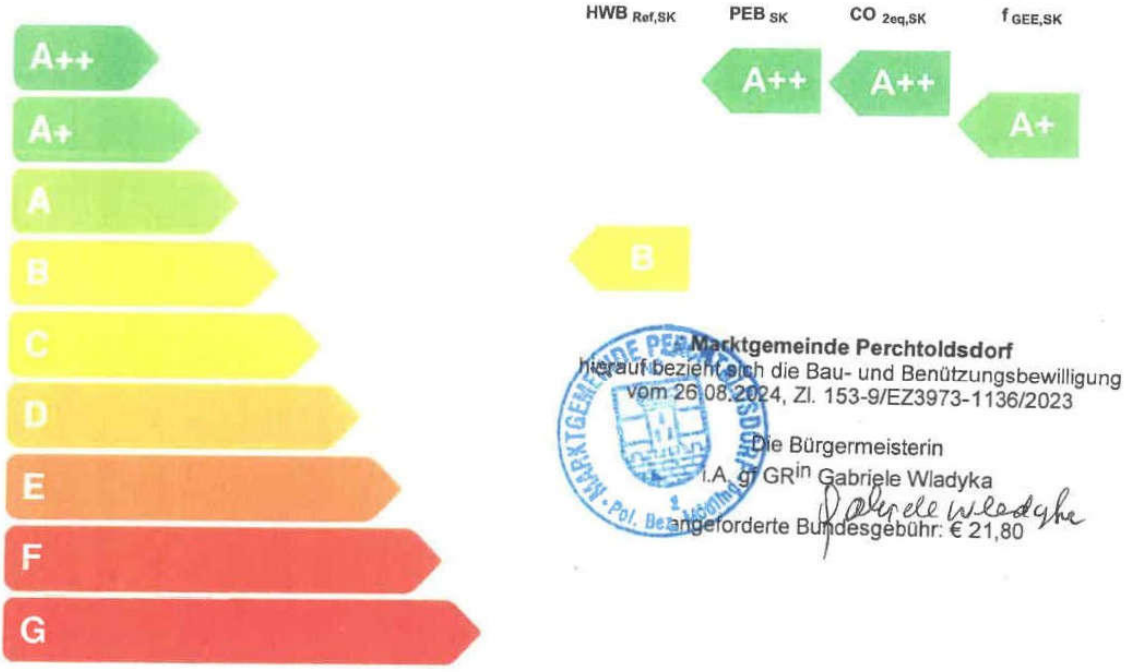
# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

AZ:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BEZEICHNUNG** | Neubau Einfamilienhaus Mühlgasse 16 | **Umsetzungsstand** | Planung |
| Gebäude(-teil) | | Baujahr | 2023 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | |
| Straße | Mühlgasse 16 | Katastralgemeinde | Perchtoldsdorf |
| PLZ/Ort | 2380 Perchtoldsdorf | KG-Nr. | 16121 |
| Grundstücksnr. | 1065/2 | Seehöhe | 256 m |

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**




Marktgemeinde Perchtoldsdorf
hierauf bezieht sich die Bau- und Benützungsbewilligung
vom 26.08.2024, Zl. 153-9/EZ3973-1136/2023

Die Bürgermeisterin
i.A. gf GRin Gabriele Wladyka

angeforderte Bundesgebühr: € 21,80

**HWB$_{Ref}$:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f$_{GEE}$:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB $_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB $_{n.ern.}$) Anteil auf.

**CO$_{2eq}$:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

[redacted]

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2023,243701 REPEA19 o1921 - Niederösterreich 29.08.2023

Bearbeiter [redacted]

Seite 1

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK — OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 440,5 m² | Heiztage | 196 d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF) | 352,4 m² | Heizgradtage | 3 732 Kd | Solarthermie | - m² |
| Brutto-Volumen ($V_B$) | 1 423,1 m³ | Klimaregion | N | Photovoltaik | - kWp |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 774,7 m² | Norm-Außentemperatur | -12,4 °C | Stromspeicher | - |
| Kompaktheit (A/V) | 0,54 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | WW-WB-System (primär) | |
| charakteristische Länge (lc) | 1,84 m | mittlerer U-Wert | 0,25 W/m²K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-BGF | - m² | $LEK_T$ -Wert | 19,19 | RH-WB-System (primär) | |
| Teil-BF | - m² | Bauweise | schwer | RH-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-$V_B$ | - m³ | | | | |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

| | | Ergebnisse | | | Anforderungen |
|---|---|---|---|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | $HWB_{Ref,RK}$ = | 24,6 kWh/m²a | entspricht | $HWB_{Ref,RK,zul}$ = | 42,1 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | $HWB_{RK}$ = | 24,6 kWh/m²a | | | |
| Endenergiebedarf | $EEB_{RK}$ = | 26,7 kWh/m²a | | | |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | $f_{GEE,RK}$ = | 0,61 | entspricht | $f_{GEE,RK,zul}$ = | 0,75 |
| Erneuerbarer Anteil | PEB,n.ern. ohne HHSB = 12,7 kWh/m²a | | entspricht | Punkt 5.2.3 a, b oder c | |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | $Q_{h,Ref,SK}$ = | 13 157 kWh/a | $HWB_{Ref,SK}$ = | 29,9 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | $Q_{h,SK}$ = | 13 157 kWh/a | $HWB_{SK}$ = | 29,9 kWh/m²a |
| Warmwasserwärmebedarf | $Q_{tw}$ = | 3 376 kWh/a | WWWB = | 7,7 kWh/m²a |
| Heizenergiebedarf | $Q_{HEB,SK}$ = | 6 503 kWh/a | $HEB_{SK}$ = | 14,8 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | | $e_{AWZ,WW}$ = | 1,02 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | | $e_{AWZ,RH}$ = | 0,23 |
| Energieaufwandszahl Heizen | | | $e_{AWZ,H}$ = | 0,39 |
| Haushaltsstrombedarf | $Q_{HHSB}$ = | 6 118 kWh/a | HHSB = | 13,9 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | $Q_{EEB,SK}$ = | 12 622 kWh/a | $EEB_{SK}$ = | 28,7 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf | $Q_{PEB,SK}$ = | 20 353 kWh/a | $PEB_{SK}$ = | 46,2 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | $Q_{PEBn.ern.,SK}$ = | 12 736 kWh/a | $PEB_{n.ern.,SK}$ = | 28,9 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | $Q_{PEBern.,SK}$ = | 7 617 kWh/a | $PEB_{ern.,SK}$ = | 17,3 kWh/m²a |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen | $Q_{CO2eq,SK}$ = | 2 834 kg/a | $CO_{2eq,SK}$ = | 6,4 kg/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | | $f_{GEE,SK}$ = | 0,60 |
| Photovoltaik-Export | $Q_{PVE,SK}$ = | - kWh/a | $PVE_{EXPORT,SK}$ = | - kWh/m²a |

## ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 29.08.2023

Gültigkeitsdatum 28.08.2033

Geschäftszahl

ErstellerIn [redacted]

Unterschrift

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

## 2.11 Einheitswertbescheid

Über Ersuchen der SV übermittelt das Finanzamt den Einheitswertbescheid:

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

22. Oktober 2024

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 16

**Einheitswertaktenzeichen**

27 019-4-0166/3

Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH
[redacted]

# Einheitswertbescheid zum 01.01.2023
## Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

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

Katastralgemeinde: 16121 Perchtoldsdorf
Lageadresse: Mühlgasse 16, 2380 Perchtoldsdorf
„ GB 16121 Perchtoldsdorf EZ 3973"

festgestellt:

1) **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 10.246,87 Euro

*Anmerkung:*
*1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.*

**Begründung:**

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

Seite 1 von 3

## 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 22. Oktober 2024 zu EWAZ 27 019-4-0166/3) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.
Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

## Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 10.246,87 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 7.630,65 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 16,86 Euro.
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

## 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 |
| BGBl. | 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 |

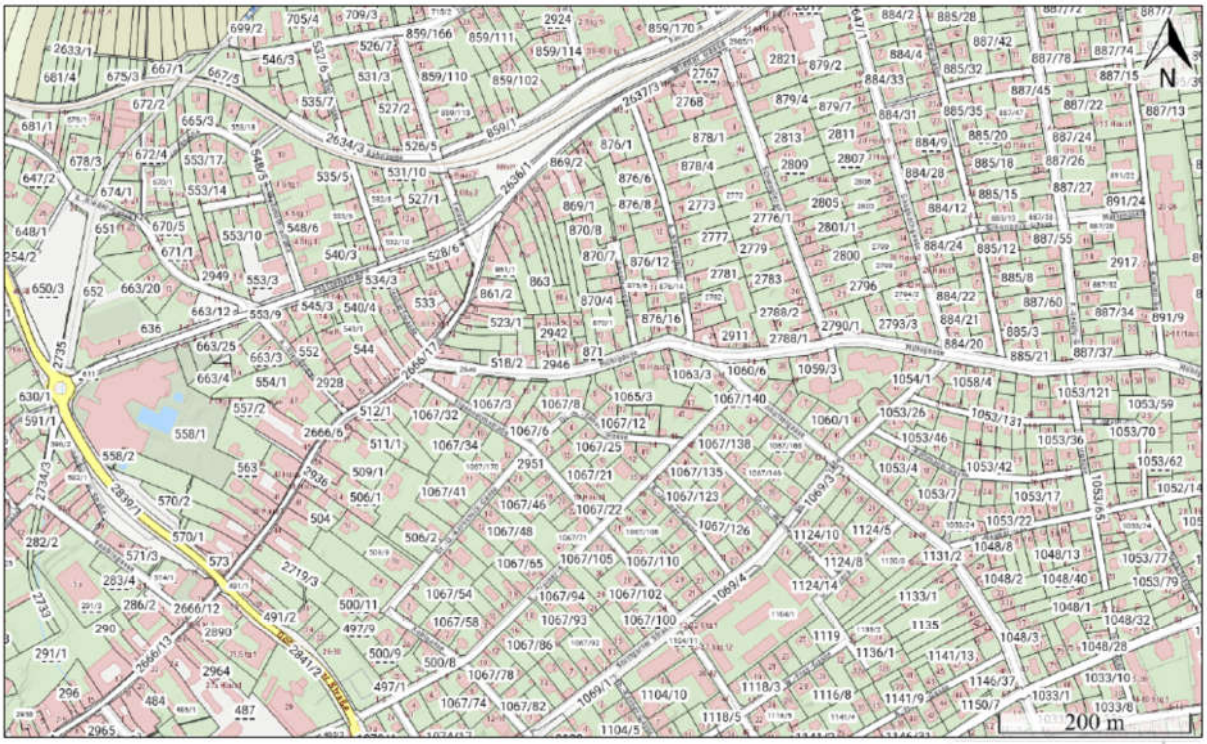
## 2.12 Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:

UMWELT BUNDES AMT

Altlastenportal

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




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:
"Perchtoldsdorf, Mühlgasse 16 (Adresse)"

Quelle: https://altlasten.umweltbundesamt.at/
(abgefragt am 07.07.2026)

## 2.13 Offene Gebühren und Abgaben

Gemäß Mitteilung des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling bestanden zum Zeitpunkt der Anfrage (07.05.2026) Rückstände in Höhe von € 339,13 für Grundsteuer und Wasserbereitstellungsgebühr.
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 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist.

Eine Überprüfung der in der digitalen Katastralmappe (DKM) dargestellten Grenzen wurden in der Natur nicht überprüft.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Befundaufnahme augenscheinlich erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen (zerstörungsfrei) befundet.
Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Befundaufnahme und der vorliegenden Unterlagen. Von der SV wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.
Derartige Untersuchungen sind im Rahmen eines Exekutionsverfahrens nicht vorgesehen.

Für Mängel wird keine Haftung übernommen.

## 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 dem Jahr 2025 konnten Vergleichstransaktionen von unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücken mit Abbruchobjekten erhoben werden, welche einen Preis von € 604,--/m² Grundstücksfläche bis € 988,--/m² Grundstückfläche erzielten.

| EZ | GST Nr. | Verkäufer - Käufer | Widmung | Komm. | GST-Fläche m² | KP | KP € / m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5549 | 2880/32 | Priv.-Priv. | BW-2WE | GST mit Abbruchhaus | 1025 | 825.000 € | 805 € |
| *7706* | *1409/2* | *Priv.-Priv.* | *BW-2WE* | *unbebaut, schmal, lang* | *1051* | *405.000 €* | *385 €* |
| 3954 | 663/3 | Priv.-Priv. | BW-2WE | bebaut, stark sanierungsbed. | 382 | 320.000 € | 838 € |
| 3972 | 1124/13 | Priv.-Priv. | BW-2WE | unbebaut, nur Carport | 461 | 395.000 € | 857 € |
| 6528 | 1151 | Priv.-Priv. | BW-2WE | unbebaut, Holzhütte | 956 | 850.000 € | 889 € |
| 3954 | 663/3 | Priv.-Priv. | BW-2WE | sanierungsbed. / Abbruch | 382 | 320.000 € | 838 € |
| 3604 | 1053/67 | Priv.-Priv. | BW-2WE | mit Abbruchobj. | 405 | 400.000 € | 988 € |
| 4932 | 919/9 | Priv.-Priv. | BW-2WE | mit Abbruchobj. | 844 | 510.000 € | 604 € |
| 4114 | 837/163 | Priv.-Priv. | BW-2WE | mit Abbruchobj. | 436 | 406.000 € | 931 € |
| **Zeitpunkt der Befundaufnahme** | | | | | | | **975 €** |

Die Auswertung der Vergleichswerte und nach einer Standortanalyse kann unter Berücksichtigung u.a. der Größe, der Figuration, der tw. erfolgten Aufschließung, der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen ein Bodenwert von rd. € 975,--/m² Grundstücksfläche zum Bewertungsstichtag als marktgerecht angesetzt werden.
Daraus rechnet sich der gesamte Bodenwert.

Projekt:
Bei Liegenschaften mit baubewilligtem Projekt erfolgt in aller Regel ein Zuschlag zum Bodenwert. Aufgrund des knappen Fristenlaufes des gegenständlichen Projektes wäre das damit verbundene Risiko Wagniskomponente zu berücksichtigen.

Für dieses Gutachten wird daher das zum Bewertungsstichtag bewilligte Projekt, dessen Baubewilligung jedoch voraussichtlich zum Versteigerungstermin bereits erloschen ist, nicht berücksichtigt.

Bauwert:
Das Gebäude, die Blockhütte und die Außenanlagen werden als wertlos eingestuft.

Summe aus Bodenwert und Bauwert ergibt den Sachwert.

Schätzwert:
Der gerundete Sachwert.

## 3.1 Sachwert

### 3.1.1 Bodenwert

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bezogen auf die Grundstücksfläche | | | | | |
| ca. | 614 | m² | Widmung Bauland | | |
| | a | | 975 € | 598.650 € | |
| Somit Bodenwert | | | | | 598.650 € |

### 3.1.2 Bauwert

| | |
|---|---|
| Bauwert -Zeitwert | 0 € |

### 3.1.3 Sachwert

| | | |
|---|---|---|
| Bodenwert | 598.650 € | |
| Bauwert | 0 € | |
| Sachwert | | ***598.650 €*** |

## 3.2 Schätzwert ohne Zubehör

| | |
|---|---|
| **der gerundete Sachwert** | **600.000 €** |

## 4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der EZ 3973 der KG 16121 Perchtoldsdorf, Liegenschaft mit baubewilligtem Einfamilienhaus in 2380 Perchtoldsdorf, Mühlgasse 16, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 28.05.2026 geschätzt:

**rd. € 600.000,--**

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

---

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:
/ Flächenwidmungsplan
/ Planausschnitte samt Bescheiden
/ Kontoauszüge des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling
/ Verordnung „Bausperre Gebäudehöhen in Bauklassen"
/ Fotos der Befundaufnahme