

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

GZ 5 E 20/26x
Wien, am 05.06.2026

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 2054 der KG 16118 Maria Enzersdorf
Einfamilienwohnhaus in

2344 Maria Enzersdorf, Am Rauchkogel 9



Betreibende Partei: Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen
vertreten durch: Boyer Neuhuber Rechtsanwälte
Verpflichtete Partei: Francesco Mijailovic
vertreten durch: RA Mag. Adrej Mlecka
wegen: € 1.293.086,67 s. A.

JustizOnline / digital
o/e

GA 2344 Am Rauchkogel 9

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	10
2.3	Zubehör	19
2.4	Bestandsrechte	23
2.5	Grundbuch	23
2.6	Baubehörde	24
2.7	HORA-Pass	24
2.8	Lärminfokarte	27
2.9	Energieausweis	28
2.10	Elektrobefund	29
2.11	Einheitswertbescheid	30
2.12	Altlasten-GIS	33
2.13	Offene Gebühren und Abgaben	33
2.14	Sonstiges	34
2.15	Umsatzsteuer	34
3	BEWERTUNG	35
4	ZUSAMMENFASSUNG	39

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 2054 der KG 016118 Maria Enzersdorf zum Zwecke der Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2 Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf

BG Mödling, GZ 5 E 20/26x
 Beschluss vom 10.03.2026
 Bericht der SV und Kostenwarnung vom 16.04.2026
 Bericht der SV mit Aufschlüsselung der Kostenwarnung vom 04.05.2026
 Fortführungsschreiben vom 19.05.2026

1.3 Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 16118 Maria Enzersdorf
 BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 2054

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 2 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1055/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
701/30	G GST-Fläche *	923	
	Bauf.(10)	325	
	Gärten(10)	598	Am Rauchkogel 9

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 ***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Francesco Mijailovic

GEB: 1995-12-13 ADR: Auhofstraße 253, Wien 1130

a 6174/2018 IM RANG 3790/2018 Kaufvertrag 2018-05-30 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 3766/1963

DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung hins Gst 701/30

gem Par 1 Vereinbarung 1963-06-25 für

Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

b 4181/1967 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 566

- 11 a 6174/2018 Pfandurkunde 2018-06-25
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 570.000,--
 für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrut registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)
 c 5297/2025 Hypothekarklage wegen EUR 1.293.086,67
 (16 C 741/25b - BG Gänserndorf)
- 12 a 6651/2020 Pfandurkunde 2020-10-02
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
 für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
 c 5297/2025 Hypothekarklage wegen EUR 1.293.086,67
 (16 C 741/25b - BG Gänserndorf)
- 14 a 1055/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 1.293.086,67 samt 10%
 Zinsen (4% Kreditzinsen und 6% Verzugszinsen) seit
 19.7.2025 bei vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen,
 Kosten: EUR 30.007,37 samt 4 % Zinsen seit 14.11.2025,
 Antragskosten EUR 6.419,82 für
 Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen FN 55056s)
 (5 E 20/26x)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

10.03.2026 1

1.4 Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 10.03.2026
- Örtliche Befundaufnahme am 09.04.2026 (Beginn 09.00 Uhr, Ende 09.31 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
 - RA Mag. Leopold Boyer (BV)
 - Francesco Mijailovic (verpflichtete Partei)
 Die Liegenschaft wurde von der verpflichteten Partei zugänglich gemacht
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Maria Enzersdorf
- Einsichtnahme in den Bauakt der Baubehörde, auszugsweise Kopien von bezug habenden Plänen und Bescheiden
- Mündliche Auskunft der Baubehörde zu offenen Bauverfahren
- Energieausweis vom 01.08.2019 (im Bauakt aufliegend)
- Ermittlung der Gebäudekenndaten für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
- Übermittlung des Einheitswertbescheides zum 01.01.2019 durch das Finanzamt
- Erhebung der Urkunde aus dem Grundbuch Vereinbarung TZ 3766/1963 durch die SV
- Auskunft des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling hinsichtlich dinglicher Lasten

- Auskunft der Abteilung Finanzen der Marktgemeinde Maria Enzersdorf hinsichtlich offener Abgaben und Gebühren
- Auskunft der Rechtsabteilung der Wiener Netze zur Dienstbarkeit C-lfd. Nr. 1a im Grundbuch
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Höhengschichtplan / Hangneigung
- Lärminfokarte
- Markterhebungen von 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) für derartige Gebäude
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- Einschlägige Fachliteratur

1.5 Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 09.04.2026

1.6 Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Im A2-Blatt sind keine Eintragungen ersichtlich.

C-Blatt:

C-LNR. 1, Dienstbarkeit einer elektrischen Leitung hinsichtlich GST-NR. 701/30 gem. Par. 1 Vereinbarung vom 25.06.1963 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke - Elektrizitätswerke):

§ 1. Die Grundeigentümer in räumt hiermit für sich und seine (ihre) Rechtsnachfolger den EW. oder ihren Rechtsnachfolgern, im Eigentum der nachgenannten elektrischen Anlagen, das dingliche Recht der Dienstbarkeit auf folgenden Grundstücken ein, und zwar in der:

701/20, 701/21, 701/15

Kat. Gem. Ma. Enzersdorf E. Z. 566 Parz. Nr. 701/1, 701/3

Kat. Gem. E. Z. Parz. Nr.

Ger. Bez. Mödling

die unten im § 4 angegebene Anzahl von Masten für eine elektrische Hochspannungs-Freileitung zu errichten, über diese Grundstücke Leitungen zu spannen, die fertiggestellte Leitungsanlage zu betreiben, zu überprüfen, instandzuhalten, zu erneuern und umzubauen, die diese Arbeiten, sowie den sicheren Bestand der Anlage hindern oder gefährdenden Bäume, Sträucher und Äste zu entfernen und zu all diesen Zwecken die ihnen gehörigen Grundstücke zu betreten.

§ 2. Die Grundeigentümer in verpflichte sich, den Bestand und den Betrieb dieser Leitung samt allen Arbeiten und Vorkehrungen im angeführten Umfange zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung der Leitung zur Folge haben könnte. Die Ausführung von Baulichkeiten aller Art, (auch Scheunen, Strohristen u. dgl.) innerhalb eines Bereiches von 6 m, beiderseits der Mittellinie der Leitung ist an die vorherige Zustimmung des Leitungsbesitzers gebunden.

Nach Auskunft der Rechtsabteilung der Wiener Netze vom 02.06.2026 ist die eingetragene Dienstbarkeit C-LNr. 1, KG Maria Enzersdorf, EZ 2054, bereits obsolet und kann gelöscht werden.

Pfandrechte bleiben der Bewertung unberücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Bestandsfreiheit.

Möglichkeit der baubehördlichen Fertigstellung „einer Gartenterrasse und einer Beschattung als bauliche Maßnahme“ (BAU-BB-152/2023) und der „Abgasanlage“ (im Wintergarten, BAU-BBB-108/2024).

Zugänglichmachung sämtlicher Räume und vollständige Information zu Abänderungen von den baubehördlich bewilligten Plänen durch die verpflichtete Partei. Anmerkung: Im Erdgeschoß erscheint der Schrankraum im rückwertigen Teil baulich abgetrennt. Der dadurch geschaffene zusätzliche Raum wurde nicht zugänglich gemacht. Vorausgesetzt wird, dass in diesem Raum keine Schäden vorhanden sind.

Keine offenen baubehördlichen 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. Angenommen wird, dass die Installationen funktionsfähig sind.

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

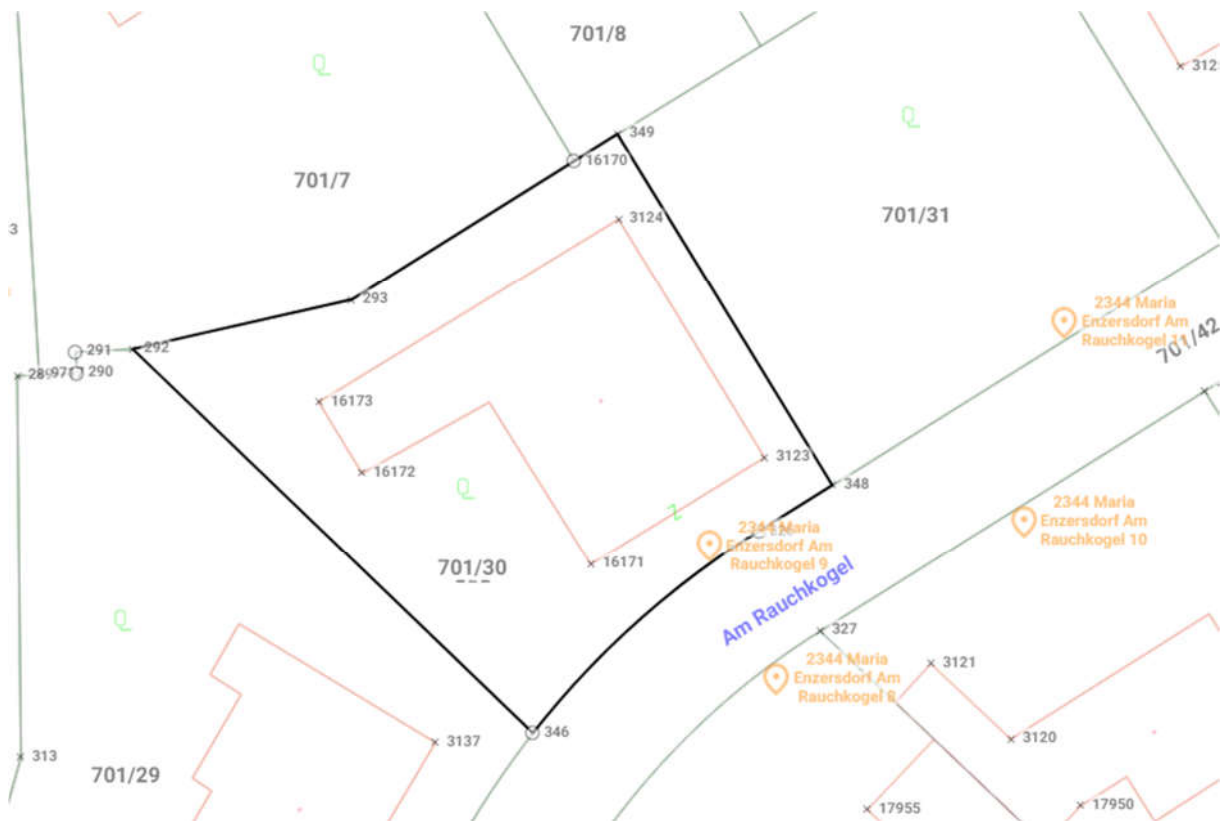
Das Zubehör wird gesondert ermittelt und als pauschaler Zeitwert eingeschätzt.

2 BESCHREIBUNG

2.1 Gutsbestand, Grundstück

EZ 2054 der KG 16118 Maria Enzersdorf besteht aus
GST-NR. 701/30 mit einer Gesamtfläche von

923 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>
(abgefragt am 26.05.2026)

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Am Rauchkogel 9 (2344 Maria Enzersdorf)

Formation:

Unregelmäßig konfiguriert.
Dem Straßenverlauf (gebogen) folgend.
Straßenfront etwa 27,0 m.

Terrainverlauf:

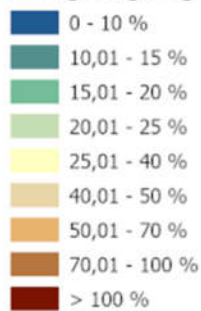
Gegen Nordosten leicht fallend.
Im Bereich der Bebauung terrassiert.

Hangneigung in %:



Legende:

Hangneigung (Prozent)



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/>
(abgefragt am 26.05.2026)

Aufschließung:

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

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Stand 11.03.2026):

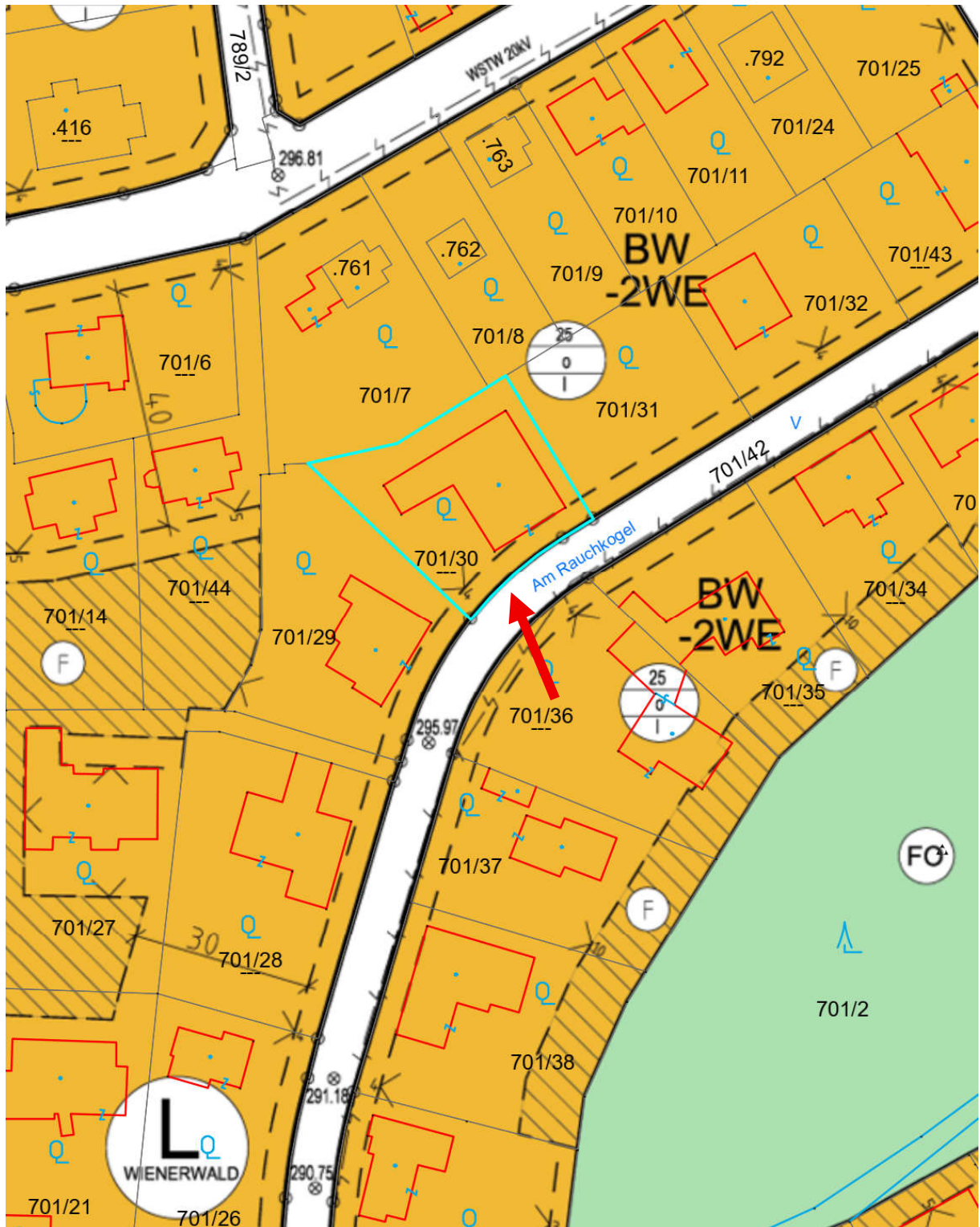
„Bauland Wohngebiet - 2 WE (BW-2WE)“,
4,0 m Vorgartenstreifen.

Bebauungsbestimmungen:

25 % Bebauungsdichte,

offene Bauweise,
Bauklasse I.

Das Grundstück liegt zwar im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Bereiche mit Baulandwidmung.



Quelle: Auszug Bebauungsplan (siehe Anhang)
(abgefragt am 11.03.2026)

Charakteristik:

Hochwertiger Wohnstandort (ruhige Wohnlage) mit ähnlichen großzügigen Wohnbauten in direkter Umgebung. Tw. Fernblick.

Geringes Verkehrsaufkommen in der Straße (lediglich Anrainerverkehr).

Nähe zu Nahversorger, Apotheke im Zentrum von Maria Enzersdorf bzw. auch im benachbarten Mödling.

Busverbindungen in gehläufiger Entfernung.

Bahnhöfe Mödling bzw. Maria Brunn in ca. 2,0 km - 3,0 km.

2.2 Bebauung

Bescheid vom 20.07.1971 zu 2627/71, Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses.

Bescheid vom 19.07.2019 zu Bau-BB-28/2018, Bewilligung des bestehenden Wohnhauses zur Konsentierung von Abweichungen gegenüber der Baubewilligung im Zuge der Bauausführung vor mehr als 30 Jahren ohne baubehördliche Beanstandung gem. NÖ BO § 70 (6).

Bescheid vom 22.05.2020 zu Bau-BB-132/2019, baubehördliche Bewilligung, Durchführung von Umbauarbeiten und Errichtung einer baulichen Anlage.

Fertigstellungsanzeige vom 10.03.2022 zu Bau-BB-132/2019.

Offene Verfahren:

Bescheid vom 14.12.2023 zu Bau-BB-152/2023, baubehördliche Bewilligung zur „Errichtung einer Gartenterrasse und einer Beschattung als bauliche Maßnahme“. Lt. Auskunft des Baubehörde fehlt die Meldung des Baubeginns und die Fertigstellung.

Bescheid vom 04.11.2024 zu Bau-BBB-108/2024, baubehördliche Bewilligung zur „Errichtung einer Abgasanlage“ (im Wintergarten).

Lt. Angabe der Baubehörde fehlt die Fertigstellung und die Rauchfangkehrermeldung.

Die ursprüngliche Bebauung aus umfasste

Kellergeschoß,

Erdgeschoß,

Spitzboden.

Ab dem Jahr 2020 wurde das Gebäude umgebaut sowie die bestehende Terrasse als Wintergarten ausgeführt.

Zur Grundrissgestaltung:

Der Hauptzugang erfolgt über das Kellergeschoß,

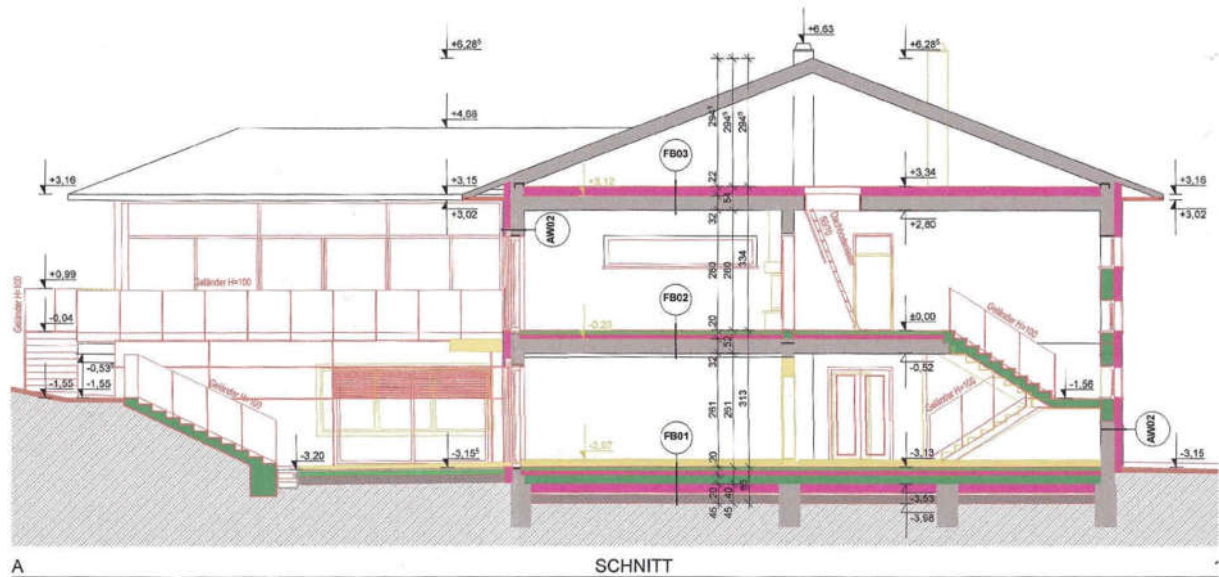
Erschließung über eine 2-läufige Treppe mit Halbpodest.

Im Kellergeschoß befinden sich die Garage, Heizraum, Freizeiträumlichkeiten sowie Sanitärbereiche und Lagerflächen.

Im Erdgeschoß befinden sich Wohnraum, 2 Küchen, Schlafräumlichkeiten und großzügig ausgelegte Sanitärbereiche.

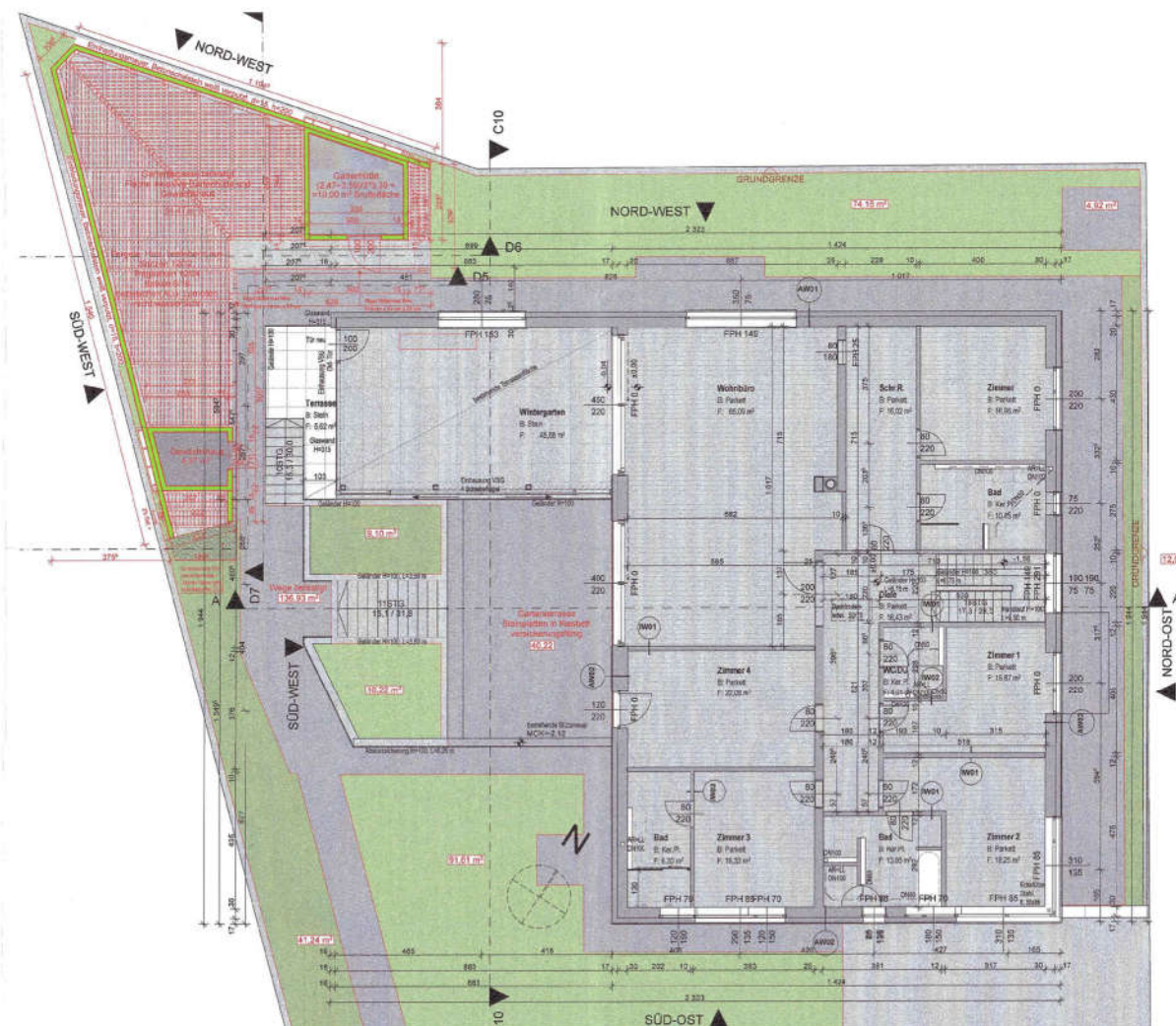
Ausschnitte aus Einreichplan (BAU-BB-132/2019 vom 22.05.2020), siehe Folgeseiten.

Schnitt:

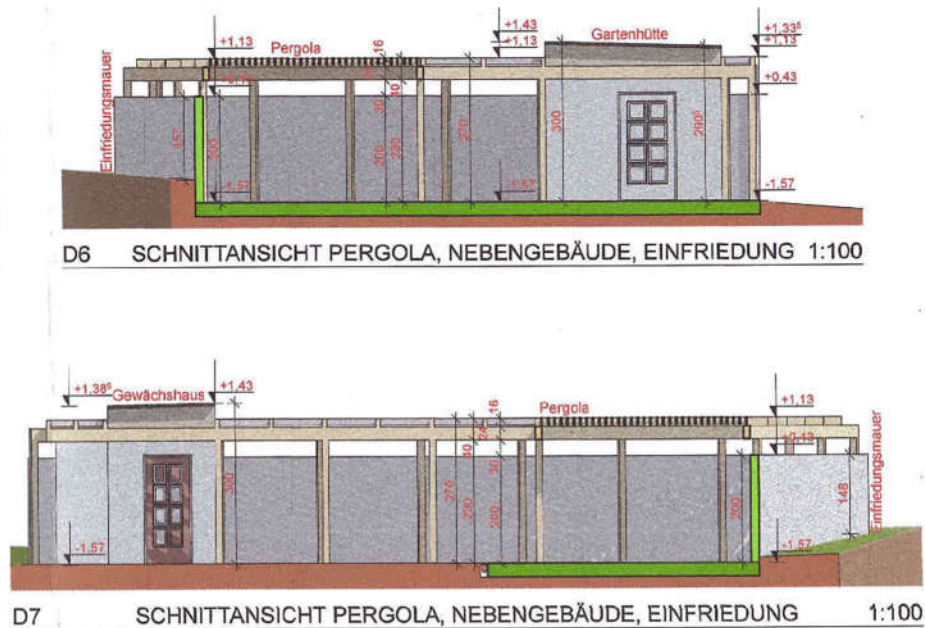


Ausschnitte aus Einreichplan (BAU-BB-152/2023 vom 14.12.2023)

Grundriss Kellergeschoß:



Schnitte:



Außenanlagen:

Terrasse auf Kellergeschoßebene mit Ausgleichsstufen gegen den höher liegenden Garten.

Aufgang zur Terrasse im EG.

Tw. bestehende Gerätehütten wie in der Einreichung dargestellt.

Gebäudekennndaten:

Für Zwecke dieser Schätzung wurden aus den vorhandenen Plänen die Flächen und Kubaturen ungefähr ermittelt:

Lage	l ca. m	b ca. m	BGF m ²	BGF m ²	h ca. m	BRI m ³	BRI m ³	Nfl aus Plan, ca. m ²	% d. BGF
Kellergeschoß	19,12	5,95	113,67		3,27	372			
	14,24	13,50	192,17	306	3,27	628	1.000	259,98	85%
Erdgeschoß	8,99	5,95	53,45		4,66	249			
	14,24	19,44	276,83	330	3,32	919	1.168	267,22	81%
Dachboden	14,24	19,44	276,83	277	1,73	478	478		
Gesamt				913		2.646	527,20		

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

Nutzflächen:

Kellergeschoß	ca. m ²	Erdgeschoß	ca. m ²
Halle	36,40	Diele	18,43
Garage	49,22	Zimmer 1	15,87
Wohnzimmer	36,44	WC/DU	4,01
Gang	7,76	Zimmer 2	18,25
HWR	18,66	Bad	10,06
Abstellraum	14,59	Zimmer 3	16,33
Esszimmer	57,97	Bad	8,30
Küche	28,55	Zimmer 4	22,08
Speis	1,91	Wohnbüro	65,09
Garderobe	6,26	Wintergarten	45,68
WC	2,22	Schr.R.	16,02
	259,98	Zimmer	16,95
Terrasse	40,22	Bad	10,15
			267,22
		Terrasse	5,62

Konstruktion und Bauweise:

Streifenfundierung, nachträglich eingebrachte Stahlbetonplatte mit Dämmung. Ziegel-Mauerwerk bzw. Stahlbeton, Wärmedämmung, Außenwände tw. Putz, tw. großformatige Fassadentafeln.

Zwischendecken über Erdgeschoß, Teilfertigdecke (Bestand), Aufbeton, Dämmung, Heizestrich, Bodenbelag.

Decke über Erdgeschoß Fertigteildecke (Bestand), Dachboden-Dämmplatten. Dach als Walmdach ausgeführt, flache Dachneigung, Holzkonstruktion, Untersichtschalung.

Dachausstiegs Luke, Kaminkopf gemauert, verputzt, Metallverkleidung.

Schindeldeckung, Saumrinnen, Fallrohre.

PV-Anlage, Blitzschutz.

Fenster in unterschiedlicher Ausführung, tw. Fixverglasungen, Isolierglas, Alu-Außenfensterbänke.

Zugangstüre einflügelig mit seitlicher Fixverglasung.

Installationen:

Beheizung und Warmwasser über Luftwärmepumpe, kombiniert mit PV-Anlage. Fußbodenheizung.

Teil-Klimatisierung mit Einzelsplitgeräten.

Elektro-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.

Außenbeschattung über elektrische Raffstores.

Alarmanlage Fenster- Tür- und Bewegungsmelder, tw. Videoüberwachung.

Innenbeschreibung:

Erdgeschoß:

Wintergarten:

Fliesenbelag (unterschiedliche Ausführung).

Holzsteher, Wandflächen glatt, Anstrich bzw. Fliesen, tw. raumhoch.

Dachuntersicht offen, Holzbalken, Dachschrägen verschalt (Öffnung für Kaminbereich, unfertig).

Niro-Gastro-Küche, Einzelgeräte (nicht bewertet).

Holzofen (Alpenstark) mit Kaminanschluss (baubehördlich nicht fertig gestellt).
Fenster Holz/Alu, tw. fix, tw. Dreh/Kipp-Beschlag.
Portale, Schiebetüren, Glasbrüstung.
Einflügelige Zugangstüre und Fixverglasung gegen Wohnbereich (Höhenunterschied).
Elektro-Verteiler für Küchengeräte.

Wohnbüro:

Steinplattenbelag (Musterung), Wandflächen beschichtet, Decke abgehängt mit Einbauleuchten.
Zwischentüren Holztürstöcke, glatte Türblätter, tw. Glasfüllung.
Kamin für feste Brennstoffe, Metalltüren mit Glasfüllung, Kachelverkleidung.
Hoch liegendes Fenster, tw. fix, tw. öffenbar.
Portal mit breiter Fixverglasung und französischem Fenster, Glasbrüstung.
Einbauschränk mit Einlegeböden und 8 glatten Türfronten.

Diele:

Steinplattenbelag, Sockel, Wandflächen glatt, Anstrich.
Decke abgehängt mit Einbauleuchten.

Stiegenhaus:

Stiege massiv, Steinstufen, Zwischenpodest tw. Holz-Parkett.
Holzbrüstung vollflächig, Holzhandlauf,
Wandflächen tw. verkleidet bzw. Anstrich.
Beleuchtung.
Stiegenhausfenster Kunststoff/Alu, Kippbeschlag (3 Stk.).

Schränkraum:

Holz-Parkettboden, Sockel, Wandflächen glatt, Decke abgehängt, Einbauleuchten.
Holztürstöcke, glatte Türblätter.

Anmerkung:

*Wasserschaden im Bereich Boden-/Wandanschluss gegen das Badezimmer.
Raum gegenüber der Plandarstellung in Natur durch Zwischenwand getrennt.
Hinterer Raumteil wurde nicht zugänglich gemacht.*

Zimmer:

Holz-Parkettboden, Sockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
Fensterportal mit Unterlichte und seitlicher Lichte, fix, Flügel mit Dreh/Kipp-Beschlag, Holz/Alu, Außenbeschattung Raffstores, elektrisch.

Bad:

Großformatiger Steinboden, Wandflächen Steinverkleidung.
Ein französisches Fenster, Dreh/Kipp-Beschlag, Isolierverglasung, Vollglas-Brüstung.
Badewanne, Einhebel-Armatur, Wandauslass, Brause.
Waschtisch mit 2 Waschbecken, Einhebel-Armaturen,
Unterbauschränk, Integrierter Spiegel mit Beleuchtung, Etagere.
Bidet, Einhebel-Armatur, WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster.
Glastrennwände gegen Dusche.
Bodenablauf, Thermostat-Ventil, Handbrause, Überkopf-Brause, Bodenablauf.

Zimmer 1:

Ausführung etwa wie zuvor beschriebenes Zimmer.

Auf die gesamte Tiefe des Zimmers Schrankverbau mit 3-teiligen Schiebetüren, Fernseher-Nische mit Über- und Unterschränken (Schubladen bzw. Fächer).

WC / Dusche:

Steinplattenbelag, Wandverkleidung raumhoch, Decke abgehängt, Einbauspots. Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster.

Waschbecken mit Unterbau, Einhebel-Armatur, Spiegel integriert.

Dusche mit Glastrennwand und Eckeinstieg, Bodenablauf.

Zimmer 2:

Holz-Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt.

Eckzimmer mit 2 Fensterkombinationen, Fixteil bzw. Dreh/Kipp-Beschlag.

Kastenverbau mit Schiebetüren, vollflächig.

Bad:

Vom Zimmer 2 aus zugänglich.

Großformatige Steinplattenbelag, Wandflächen Steinplatten im selben Design.

Doppelwaschbecken mit Unterschrank, Einhebel-Armatur, Spiegel mit integrierter Beleuchtung und Etagere.

Ein einflügeliges Fenster.

WC mit verdecktem Spülkasten, Spar-Taster.

Wandarmatur mit Handbrause (jedoch ohne Badewanne).

Dusche tw. Massivwand, Thermostatventil, Handbrause, Überkopfbrause.

Elektrische Ablüftung.

Zimmer 3:

Ausführung etwa wie zuvor beschriebenes Zimmer. Kein Kastenverbau.

Bad:

Aus Zimmer 3 zugänglich.

Fußboden großformatige Steinplatten, Wandverkleidung Steinplatten.

Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, 2 Waschbecken (höhenversetzt) mit Unterschrank.

Duschtrennwand Drehelement, Glas, Metallkonstruktion. Bodenablauf.

Wandthermostate. Überkopfbrausen, Handbrausen.

Spiegel mit integrierter Beleuchtung.

Zimmer 4:

Holz-Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt,

einflügeliges französisches Fenster, Glasbrüstung.

Kastenverbau mit Schiebetür-Elementen und Fernseh-Nische, Schubladen bzw. Schranktüren, mehrteilig.

Anmerkung:

Holzverkleidung im Bereich Wand und Decke über Bett (nicht bewertet).

Kellergeschoß:

Halle:

Zugangstüre glattes Türblatt, seitlich Fixverglasung.

Großformatiger Steinplattenbelag, Sockel, Wandflächen glatt, Decke abgehängt mit integrierter Beleuchtung.

Verkleidung der Säulen.

Garderobenverbau mit Sitzmöglichkeit und griffleistenlosen Schranktüren, Kleiderhaken.

Offen gegen

Wohnzimmer:

Durchgehender Steinplattenbelag, Sockel, Wandflächen glatt, Decke abgehängt mit integrierter Beleuchtung.

Fensterportal bodeneben, mit Terrassenausgangstüre.

Offen übergehend in

Esszimmer:

Ausführung wie Wohnzimmer vor.

Klimagerät.

Küche:

2-flügelige Zugangstüre,

Steinplattenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, integrierte Beleuchtung.

Kücheninsel, Ceranfeld, Dunstabsaugung, Waschbecken, Einhebel-Armatur,

Glatte Fronten, griffleistenlos, 2-färbig, integrierte Stecker.

Hochschrank mit Backrohr, Kaffeemaschine und Dampfgarer.

Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühlschrank.

2-flügeliger Einbaukasten.

Fenster einflügelig mit Dreh/Kipp-Beschlag und Fixteil.

Klimatisierung.

Von der Küche aus Zugang zu

Speis:

Durchgehender Steinplattenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, weiß.

Hoch liegendes Fenster.

Garderobe:

Steinplattenbelag, Wände und Decke glatt, Deckenspot.

Beidseitig Kastenverbauten mit Fächern, deckenhohen Türen, ohne Beschlag.

WC:

Fußboden Steinplattenbelag, Wände Steinplatten-Verkleidung raumhoch.

Waschbecken Einhebel-Armatur, Unterschrank und Spiegel.

Hänge-WC, verdeckter Spülkasten.

Hoch liegendes Fenster.

Garage:

Steinplattenbelag großformatig (lt. Angabe Fußbodenheizung).

Wand- und Deckenflächen glatt.

Ein hoch liegendes Fensterband mit Fixverglasung und Flügel mit Dreh/Kipp-Beschlag.

Elektrisches Hebe-Sektionaltor.

Verrohrung für Wasseranschluss.

Gang:

Steinplattenbelag, Sockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
Zwischentüren, Holztürstöcke, glatte Türblätter.
Kastenverbau mit raumhohen Türen, 8 Doppelflügel.

Abstellraum:

Durchgehender Boden, Wand- und Deckenflächen glatt,
hoch liegende einflügelige Fenster.

Hauswirtschaftsraum:

Durchgehender Steinplattenbelag,
Außentüre, Glasfüllung, einflügelig.
Fußbodenverteiler,
E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern (lt. Angabe für das gesamte Gebäude).
Internet-Anschluss.
Sicherungskasten für Alarmanlage, inklusive Video-Überwachung.
Wärmepumpe (Marke Heliotherm). Frei geführte Leitungen.
Warmwasserspeicher (Heliotherm).
PV-Anlage (Marke SolarEdge).

Dachboden:

Metall-Abklappleiter aus der Diele im Erdgeschoß.
Bodenplatten auf Dämmung.
Untersichtschalung. Holzkonstruktion.
Über Dachvorsprung weiche Dämmung.
Kaminkopf gemauert, verputzt.
Dachausstiegsluken Metall.

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Guter Erhaltungszustand (lt. Angabe bauliche Fertigstellung vor ca. 3 Jahren).
Im Wintergarten ist der Anschluss des Küchenofens baubehördlich nicht fertig gestellt, auch baulich unfertig.
Kleiner Wasserschaden im Bereich Schrankraum gegen Bad im Erdgeschoß.
Die Elektro-Installationen erscheinen funktionsfähig.
Fehlender Abschluss der Plattenverkleidung der Fassade im Eckbereich.
Das Dach ist augenscheinlich dicht.
Im Kellergeschoß sind keine Schäden sichtbar.

Außenanlagen:

Steinplattenbeläge. Schaden im Bereich gegen Fassade (siehe Foto).
Einzäunung straßenseitig Steinverkleidung, Alu-Pfosten, vollflächige Füllung.
Zugangstüren in Optik des Zaunes.
Außenstandgeräte der Klimatisierung an Fassade montiert.
Außenstandgerät der Wärmepumpe im Vorgartenbereich.
Umschwung Plattenbelag.
Rechte Einfriedung Metalldrahtzaun mit Sichtschutz.
Tiefer liegende Terrasse, Steinplattenbelag.
Abgang Massivstufen, Stützmauern mit Verkleidung. Geländer mit Verzierungen.
Ausgleichstreppe zur Terrasse gegen Wintergarten.
Massivtreppen Plattenbelag (Beschädigungen auf letzter Stufe), Geländer.

Grillplatz-Befestigungen Fußbodenplatten.
Schalsteinmauerwerk im Eckbereich.
Gemauerte Grillstationen (unfertig), Metalltüren (tw. Abdeckungen der Kamine).
Begrünung und Bepflanzung.

Gartenhütte:
Mauerwerk verputzt.
Holz-Pultdach, provisorische Abdeckung.
Steinplattenbelag.

Gewächshaus:
Ähnliche Ausführung wie Gartenhütte.
Es fehlt die Türe und die Dachkonstruktion.
Steinplattenbelag.

2.3 Zubehör

Die Zubehörobjekte werden als pauschaler Zeitwert eingeschätzt und dargestellt:

Erdgeschoß:

Wohnbüro:
Einbauschränke mit Einlegeböden und 8 glatten Türfronten.



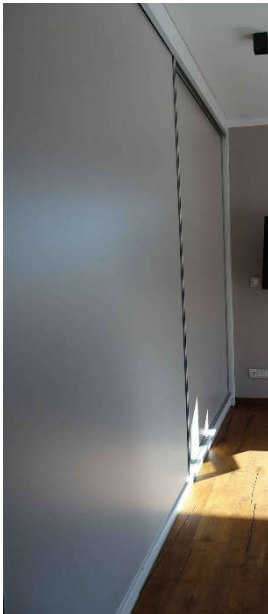
Zimmer 1:

Auf die gesamte Tiefe des Zimmers Schrankverbau mit 3-teiligen Schiebetüren, Fernseher-Nische mit Über- und Unterschränken (Schubladen bzw. Fächer).



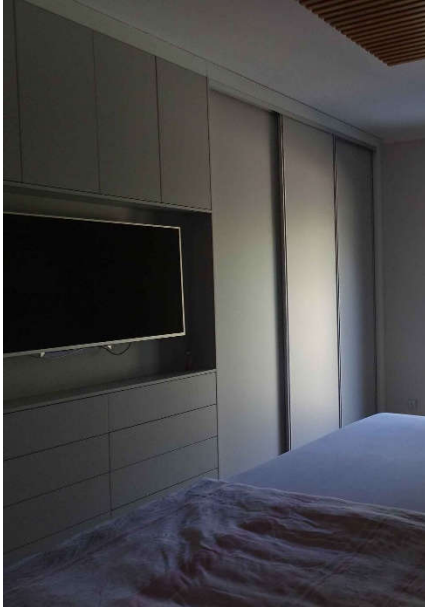
Zimmer 2:

Kastenverbau mit Schiebetüren, vollflächig.



Zimmer 4:

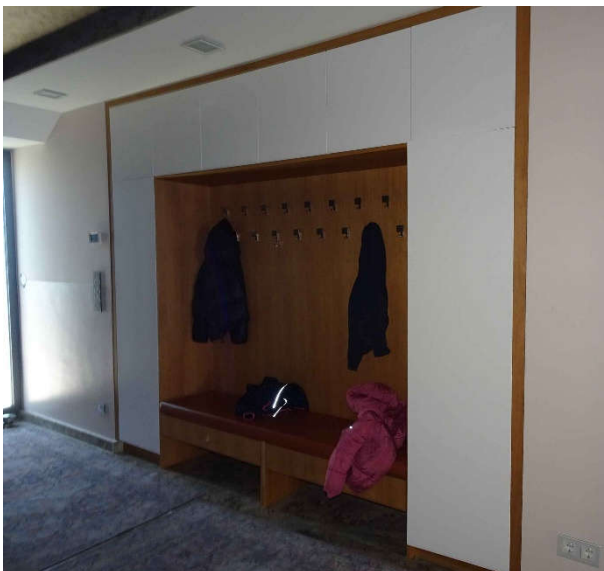
Kastenverbau mit Schiebetür-Elementen und Fernsehniche, Schubladen bzw. Schranktüren, mehrteilig.



Kellergeschoß:

Halle:

Garderobenverbau mit Sitzmöglichkeit und griffleistenlosen Schranktüren, Kleiderhaken.



Küche:

Kücheninsel, Ceranfeld, Dunstabsaugung, integrierte Stecker.

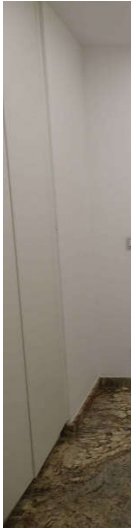
Hochschrank mit Ablageflächen, Waschbecken, Einhebel-Armatur, glatte Fronten, griffleistenlos, 2-färbig.

Hochschrank mit Backrohr, Kaffeemaschine und Dampfgarer.

Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühlschrank.



2-flügeliger Einbaukasten.



Gang:
Kastenverbau mit raumhohen Türen, 4 Doppelflügel.



2.4 Bestandsrechte

Die Liegenschaft wird von der verpflichteten Partei und seiner Familie benützt.
Es wird somit Bestandsfreiheit angenommen.

2.5 Grundbuch

Im A2-Blatt sind keine Eintragungen ersichtlich.

C-Blatt:

C-LNR. 1, Dienstbarkeit einer elektrischen Leitung hinsichtlich GST-NR. 701/30
gem. Par. 1 Vereinbarung vom 25.06.1963 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke -
Elektrizitätswerke), Ausschnitt siehe Punkt. 1.6.

Nach Auskunft der Rechtsabteilung der Wiener Netze vom 02.06.2026 ist die eingetragene Dienstbarkeit C-LNr. 1, KG Maria Enzersdorf, EZ 2054, bereits obsolet und kann gelöscht werden.

Pfandrechte bleiben der Bewertung unberücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

2.6 Baubehörde

Auflistung der Bescheide siehe Punkt 2.2 Bebauung.

Offene Verfahren:

Bescheid vom 14.12.2023 zu Bau-BB-152/2023, baubehördliche Bewilligung zur „Errichtung einer Gartenterrasse und einer Beschattung als bauliche Maßnahme“. Lt. Auskunft der Baubehörde fehlt die Meldung des Baubeginns und die Fertigstellung.

Bescheid vom 04.11.2024 zu Bau-BBB-108/2024, baubehördliche Bewilligung zur „Errichtung einer Abgasanlage“ (im Wintergarten).

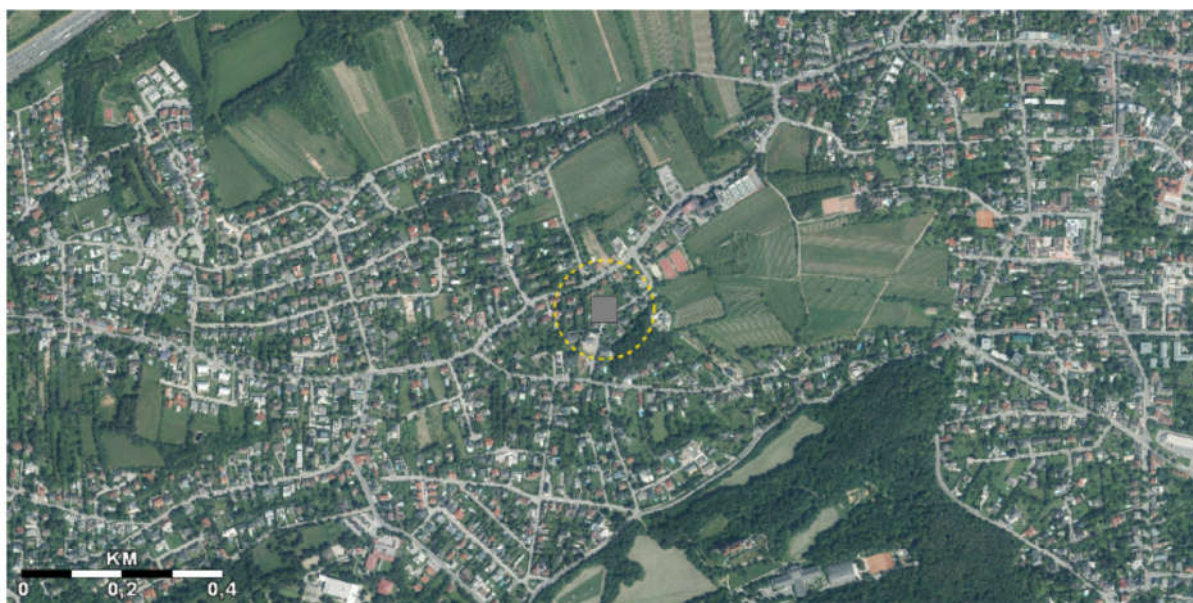
Lt. Angabe der Baubehörde fehlt die Fertigstellung und die Rauchfangkehrermeldung.

Lt. Auskunft der Finanzen-Abteilung der Gemeinde sind zum Zeitpunkt der Auskunft (26.05.2026) keine offenen Abgaben und Gebühren vorhanden.

2.7 HORA-Pass

Adresse: Am Rauchkogel 9, 2344 Maria Enzersdorf
 Seehöhe: 294 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,09703° N | 16,26707° 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:**

Hochwasser

Oberflächenabfluss

Lawinen

Erdbeben

Rutschungen

Windspitzen

Blitzdichte

Hagel

Schneelast

Hitzeepisoden

Gefährdung:

keine Daten

hoch

keine Daten

mittel

hoch

mittel

niedrig

hoch

niedrig

mittel

Legende:**Rutschungen**
 mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen

 geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen

 keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen
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

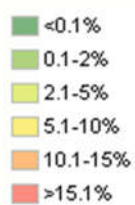
Quelle: <https://www.hora.gv.at>
(abgefragt am 26.05.2026)

Hangwasser:



Legende:

Hangwasser Hangneigung



Quelle: <https://www.hora.gv.at>
(abgefragt am 26.05.2026)

2.8 Lärminfokarte

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

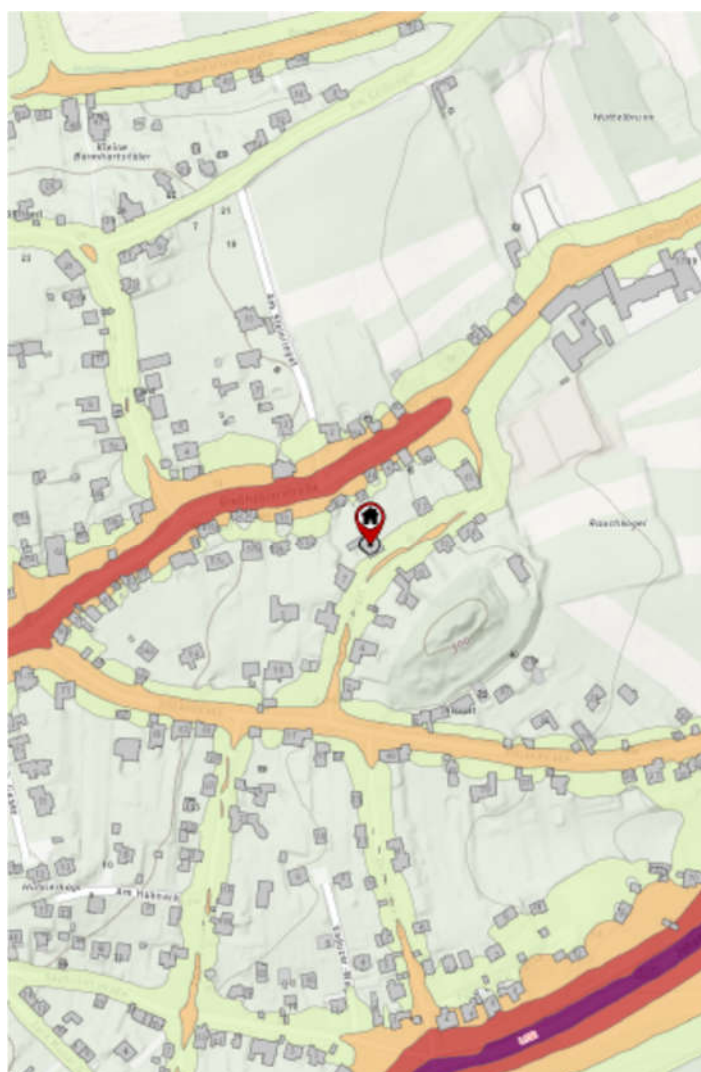
**2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m**

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 26.05.2026)

2.9 Energieausweis

Im Bauakt für das Gebäude aufliegend:

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

Arbeitsgemeinschaft
Bauphysik

BEZEICHNUNG	Einfamilienhaus Maria Enzersdorf		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Am Rauchkogel 9	Katastralgemeinde	Maria Enzersdorf
PLZ/Ort	2344 Maria Enzersdorf	KG-Nr.	16118
Grundstücksnr.	701/30	Seehöhe	228 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B		A	B	A
C				
D				
E				
F				
G				

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.

VWWB: 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.

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

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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Der Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 131/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTv 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

IPHYSIK 15.0.94 - lizenziert für Arbeitsgemeinschaft Bauphysik
MRU
01.08.2019

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	584,37 m²	charakteristische Länge	2,79 m	mittlerer U-Wert	0,271 W/m²K
Bezugsfläche	467,49 m²	Klimaregion	N/SO	LEK- τ -Wert	17,00
Brutto-Volumen	2.085,47 m³	Heiztage	210 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	746,28 m²	Heizgradtage	3380 Kd	Bauweise	mittelschwere
Kompaktheit (A/V)	0,36 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	39,78 kWh/m²a	≥ HWB _{Ref,RK}	25,22 kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	25,22 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	erfüllt (alternativ zu f_{GEE})	69,59 kWh/m²a	≥ E/LEB _{RK}	56,90 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	ohne Anforderungen		f_{GEE}	0,752
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	14.470 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	24,76 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	13.923 kWh/a	HWB _{SK}	23,83 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	7.465 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	23.621 kWh/a	HEB _{SK}	40,42 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		$e_{AWZ,H}$	1,10
Haushaltsstrombedarf	9.598 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m²a
Endenergiebedarf	33.219 kWh/a	EEB _{SK}	56,85 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	51.299 kWh/a	PEB _{SK}	87,79 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	41.387 kWh/a	PEB _{n.em,SK}	70,82 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	9.912 kWh/a	PEB _{em,SK}	16,96 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	8.512 kg/a	CO2 _{SK}	14,57 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f_{GEE}	0,753
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	
Ausstellungsdatum	01.08.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	31.07.2029		

Arbeitsgemeinschaft Bauphysik

Arbeitsgemeinschaft Bauphysik
 GEMEINSCHAFT FÜR BAUPHYSIK UND ENERGIE
 AM 11.10.2019
 HUBER/DOKFERSER, 922
 Tel. 0431-9112191/12
 Fax. 0431-9112191/14
 arch.urban@chello.at

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 der hier angegebenen abweichen.

ArchIPHYSIK 15.0.94 - lizenziert für Arbeitsgemeinschaft Bauphysik

MRU

01.08.2019

2.10 Elektrobefund

Ein Elektro-Befund wurde nicht vorgelegt.

2.11 Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

23. Dezember 2022

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 16

Einheitswertaktenzeichen

27 016-2-0097/7

Mijailovic Francesco

Auhofstraße 253
1130 Wien

Einheitswertbescheid zum 01.01.2019 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
Einfamilienhaus

Katastralgemeinde: 16118 Maria Enzersdorf

Lageadresse: Am Rauchkogel 9, 2344 Maria Enzersdorf

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
16118 Maria Enzersdorf	701/30	923

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.

Mijailovic Francesco, geb. 13. Dezember 1995 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

49.126,84 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

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

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 2019 vom 23. Dezember 2022 zu EWAZ 27 016-2-0097/7) 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 49.126,84 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 36.409,09 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 85,48 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 2019 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

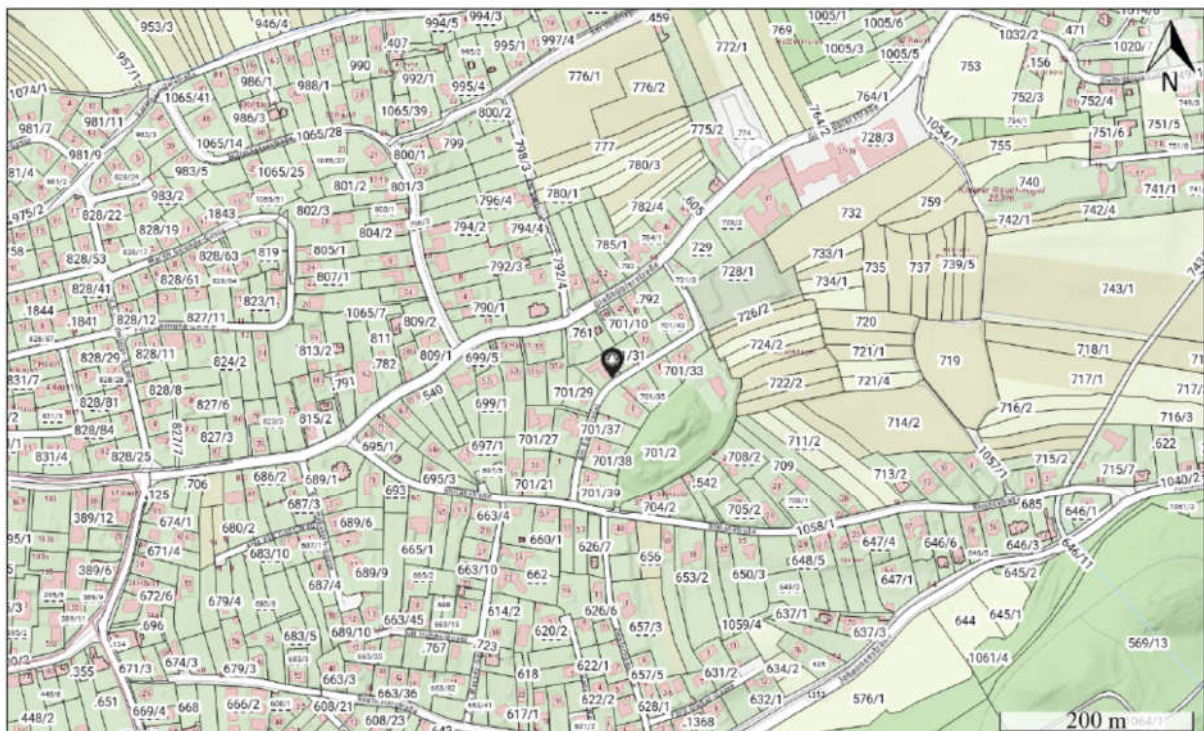
2.12 Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



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 (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Alttablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Alttablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Maria Enzersdorf, Am Rauchkogel 9 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>
(abgefragt am 26.05.2026)

2.13 Offene Gebühren und Abgaben

Der Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling gibt am 11.03.2026 bekannt, dass das Liegenschaftskonto ausgeglichen ist. Die SV weist darauf hin, dass aufgrund der dinglichen Wirkung derartige Bescheide / Verpflichtungen 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.

2.14 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.

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 Liegenschaften bzw. Liegenschaften mit Abbruchobjekten in Perchtoldsdorf erhoben werden, welche einen Preis von rd. € 708,--/m² Grundstücksfläche bis rd. € 1042,--/m² Grundstücksfläche erzielten.

EZ	GST Nr.	Erwerbs- datum	Verkäufer - Käufer	Widmung	Komm.
2950	1065/23	2025	Priv.-Priv.	BW-2WE, 25,o,I	unbebaut, Ankauf 1/2-Anteil
1632	804/2, 805/2	2025	Priv.-Priv.	BW-2WE, 25,o,I	mit Abbruchobj.
1407	1029/2	2025	Priv.-Priv.	BW-2WE, 25,o,7,0	unbebaut
3251	449/3	2025	Priv.-Priv.	BW, 25,o/k, I/II u 50,g,I	nicht aufgeschlossen

EZ	GST Nr.	GST- Fläche m ²	KP	KP €/ m ²
2950	1065/23	529	220.000 €	416 €
1632	804/2, 805/2	1625	1.350.000 €	831 €
1407	1029/2	1307	925.000 €	708 €
3251	449/3	720	750.000 €	1.042 €
Zeitpunkt der Befundaufnahme			1.000 €	

Nach einer Standortanalyse kann unter Berücksichtigung u.a. der Lage, der Größe, der Figuration, der bereits erfolgten Aufschließung, der gegebenen Anschlüsse, der aktuellen Bebauung, der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen ein Bodenwert rd. € 1.000,--/m² Grundstücksfläche als marktgerecht angesetzt werden.

Daraus rechnet sich der 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 bzw. Bruttogrundflächen.

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, 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.

Der Abzug für den verlorenen Bauaufwand begründet sich in der Tatsache der individuellen Ausgestaltung der Oberflächen im Zusammenspiel mit der, aus dem Altbestand vorgegebenen, Raumteilung und Konfiguration.

Sonstige vorhandene Bauteile, Außenanlagen (im vorgefundenen, tw. unfertigen 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 die Marktanpassung mit einer Wagniskomponente für die fehlende baubehördliche Fertigstellung der Außenanlagen und Abgasanlage im Wintergarten.

Schätzwert (ohne Zubehör):

Der gerundete, angepasste Sachwert.

Zubehör:

Die Küche und Einbauten werden mit einem zusätzlichen nützlichen Zeitwert pauschal eingeschätzt.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Grundstücksfläche

ca.	923	m ²	Widmung Bauland aufgeschlossen, bebaut	
	a		1.000 €	<u>923.000 €</u>

Somit gebundener Bodenwert 923.000 €

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus dem Bruttorauminhalt:

ca.	1.000	m ³	BRI Kellergeschoß	
	a		1.000 €	1.000.088 €
ca.	1.168	m ³	BRI Erdgeschoß	
	a		1.100 €	1.284.929 €
ca.	478	m ³	BRI Dachboden	
	a		300 €	<u>143.318 €</u>
				<u>2.428.334 €</u>

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

ca.	259,98	m ²	Nfl Kellergeschoß	
	a		3.893 € ()	1.012.068 €
ca.	267,22	m ²	Nfl Erdgeschoß	
	a		5.300 €	<u>1.416.266 €</u>
				<u>2.428.334 €</u>

Wertminderung wegen Alters

	-10,0%	techn. Wertminderung	
v 40%		Anteil Substanz	-97.133 €
	-15,0%	techn. Wertminderung	
v 20%		Anteil Installationen	-72.850 €
	-15,0%	techn. Wertminderung	
v 40%		Ant. Ausgestaltung/Einbauten	-145.700 €
entspr	-13%	Ø Wertminderung infolge Alters	
v 100%		Bauwerk gesamt	<u>-315.683 €</u>
		Gebäude-Zeitwert Wohnhaus	<u>2.112.651 €</u>
	-15%	verlorener Bauaufwand	<u>-316.898 €</u>
			<u>1.795.753 €</u>

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

15% v. Gebäude-Zeitwert 269.363 €

Bauwert -Zeitwert 2.065.116 €

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	923.000 €
Bauwert	<u>2.065.116 €</u>
rechnerischer Sachwert	<u>2.988.116 €</u>

rechnerischer Sachwert	2.988.116 €
-5% Marktanpassung (fehlende baubehördliche Fertigstellung)	<u>-149.406 €</u>
angepasster Sachwert	<u>2.838.710 €</u>

3.2 Schätzwert ohne Zubehör

der gerundete Sachwert	2.840.000 €
-------------------------------	--------------------

3.3 Schätzwert Zubehör

Erdgeschoß

Wohnbüro:

Einbauschränk mit Einlegeböden und 8 glatten Türfronten 3.000 €

Zimmer 1:

Schränkverbau mit 3-teiligen Schiebetüren, Fernseher-Nische mit Über- und Unterschränken (Schubladen bzw. Fächer) 3.000 €

Zimmer 2:

Kastenverbau mit Schiebetüren, vollflächig. 3.500 €

Zimmer 4:

Kastenverbau mit Schiebetür-Elementen und Fernseh-Nische, Schubladen bzw. Schranktüren, mehrteilig 3.500 €

Kellergeschoß

Halle:

Garderobenverbau mit Sitzmöglichkeit und griffleistenlosen Schranktüren, Kleiderhaken. 2.500 €

Küche:

Kücheninsel, Ceranfeld, Dunstabsaugung, integrierte Stecker.
Hochschrank mit Ablageflächen, Waschbecken, Einhebel-Armatur, glatte Fronten, griffleistenlos, 2-färbig.
Hochschrank mit Backrohr, Kaffeemaschine und Dampfgarer.
Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühlschrank. 35.000 €
2-flügeliger Einbaukasten 1.000 €

Gang:

Kastenverbau mit raumhohen Türen, 4 Doppelflügel. 2.500 €

gesamt 54.000 €

der gerundete Wert	54.000 €
---------------------------	-----------------

4 **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert der EZ 2054 der KG 16118 Maria Enzersdorf, Liegenschaft mit großzügigem Einfamilienwohnhaus in 2344 Maria Enzersdorf, Am Rauchkogel 9, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 09.04.2026 geschätzt:

rd. € 2.840.000,--

Wert Zubehör

rd. € 54.000,--

Die Sachverständige

Ing. Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Fotos der Befundaufnahme