

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 2 (1/1 Anteil) der Liegenschaft

2332 Hennersdorf, Grillparzerstraße 3

Aktenzahl:	5 E 3/26x
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16112 Hennersdorf
Einlagezahl:	400
Grundstücks Nr(n)	305/16; 305/234
Stichtag	23. April 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	2
1.1. Auftraggeber	2
1.2. Aktenzahl	2
1.3. Betreibende Partei	2
1.4. Verpflichtete Partei	2
1.5. Auftrag/Zweck.....	2
1.6. Grundlagen und Unterlagen	2
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	3
1.6.2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen	3
1.6.3. Literatur	3
1.7. Bewertungsstichtag	4
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.9. Verhaltensgrundsätze	5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802.....	5
2. Befund	7
2.1. Grundbuchstand	7
2.1.1. A-Blatt.....	7
2.1.2. B-Blatt.....	7
2.1.3. C-Blatt	8
2.2. Lage.....	9
2.2.1. Infrastruktur	11
2.2.2. Verkehrsanbindung	11
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Allgemeine Topographie	12
2.3.2. Gefahrenzonenplan.....	14
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	15
2.3.4. Anschlüsse	15
2.3.5. Kontaminationen	16
2.4. Liegenschaftsbeschreibung	17
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide	19
2.4.2. Gebäudebeschreibung	20
2.4.3. Gebäudefläche	29
2.4.4. Zubehör	30
2.4.5. Bestandrechte / Rechte Dritter	30
2.5. Einheitswert	30
3. Gutachten.....	31
3.1. Bewertungsgrundsätze	31
3.2. Verkehrswertermittlung	32
3.2.1. Sachwert	32
3.2.2. Bodenwert	33

3.2.3. Anpassung Lage	36
3.2.4. Aufschließungskosten	36
3.2.5. Bauwert	37
3.2.6. Herstellungskosten	37
3.2.7. Wertminderung infolge Alters	38
3.2.8. Restnutzungsdauer	38
3.2.9. Technische Lebensdauer	39
3.2.10. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	39
3.2.11. Gewöhnliche Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	39
3.2.12. Marktanpassung	40
3.2.13. Verkehrswertermittlung	41
3.2.14. Plausibilisierung	42
4. Zusammenfassung	43
5. Fotodokumentation	44
6. Anlagen	50

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien	9
Abb. 1: Übersichtskarte Hennersdorf	10
Abb. 2: Lage und nächste Umgebung	10
Abb. 3: Nächstgelegene Haltestelle	11
Abb. 4: DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 5: Katasterplan	13
Abb. 6: Straßenlärm [dB]	13
Abb. 7: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)	14
Abb. 8: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	15
Abb. 9: Auszug Altlasten GIS	16
Abb. 10: Lageplan (Ausführungsplan 1962)	17
Abb. 11: Ansicht/Schnitt Ausführungsplanung 1962	18
Abb. 12: Planstand Erdgeschoß	20
Abb. 13: Planstand Dachgeschoß	24

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 13.02.2026

1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 3/26x

1.3. BETREIBENDE PARTEI

Volksbank Wien AG FN 211524s
Dietrichgasse 25
1030 Wien

vertreten durch

ZENS Rechtsanwalts GmbH
Esteplatz 5
1030 Wien

1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

Marcin Gon
geb. 02.04.1984, Arbeitnehmer/in
Grillparzerstraße 3
2332 Hennersdorf

1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 2 (1/1 Anteil) der Liegenschaft KG 16112 Hennersdorf, EZ 400 per Adresse 2332 Hennersdorf, Grillparzerstraße 3 zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

1.6. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

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

1.6.1. VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERHOBENE GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- erfolglose Befundaufnahme an Ort und Stelle am 10.03.2026 09:00 Uhr
- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 23.04.2026 09:30 Uhr (Dauer ca. 1h) unter Anwesenheit von:
 - dem Gerichtsvollzieher
 - dem Schlosser samt Zeugen
 - Herrn Mag. Wolfgang Gartner (Vertretung des Betreibendenvertreters)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde
- Abfrage beim Finanzamt Baden/ Mödling
- Abfrage beim Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Altlastenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

1.6.2. ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Grundbuchsauszug vom 13.02.2026

1.6.3. LITERATUR

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

1.7. BEWERTUNGSSTICHTAG

Der Bewertungsstichtag ist der 23.04.2026, Tag der Befundaufnahme.

1.8. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug

der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben. Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersterer kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersterer. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich steuerfrei. Es besteht für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer jedoch auch die Option, diese Lieferungen gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)

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

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

1.9. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

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

1.10. HINWEISPFLICHT GEM. Ö-NORM B 1802

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer

Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND

2.1.1. A-BLATT



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16112 Hennersdorf
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 400

Letzte TZ 120/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
305/16	GST-Fläche	384	
	Bauf.(10)	22	
	Gärten(10)	362	
305/234	Bauf.(10)	49	Grillparzerstraße 3
GESAMTFLÄCHE		433	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 1153/1954 Verpflichtung zur Abtragung des Wochenendhäuschens gem Pkt 3
Bescheid 1954-01-13
2 a 9299/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat
hins Gst 305/16 305/234

2.1.2. B-BLATT

***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Marcin Gon
GEB: 1984-04-02 ADR: Edergasse 2/16, Wien 1210
a 4055/2018 IM RANG 3076/2018 Kaufvertrag 2018-04-27 Eigentumsrecht

2.1.3. C-BLATT

```
***** C *****
4 a 4055/2018 Pfandurkunde 2018-05-15
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 150.000,--
    für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
c 7340/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,-- sA
    (56 Cg 127/25i - LG Wiener Neustadt)
d 120/2026 Rang für Versteigerungsverfahren C-LNR 5 (5 E 3/26x)
5 a 120/2026 IM RANG 4055/2018 Einleitung des
    Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
    70.000,-- samt 1,881% Z (vierteljährlich) seit 2025-10-19
    aus EUR 70.000,--, der Kosten von EUR 3.150,72 zuzüglich 4%
    Z seit 2025-10-31 und der Kosten dieses Ansuchens von EUR
    1.633,22 (darin enthalten EUR 206,12 USt und EUR 396,50
    Pauschalgebühren)
    für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (5 E 3/26x)
b 120/2026 Rang siehe Pfandrecht C-LNR 4 (5 E 3/26x)
```

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

```
*****
```

Grundbuch

01.06.2026 14:34:25

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt gegeben. Im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen des Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung geldlastenfrei und bleiben allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie die intabulierte Einleitung des Versteigerungsverfahrens unbeachtlich. Im A2 ist unter LNr. 1a die Verpflichtung zur Abtragung des Wochenendhäusschen gem Pkt. 3 des Bescheides vom 13.01.1954 verbüchert. Das Gebäude wurde offensichtlich abgebrochen. Unter Lnr. 2a ist die Sicherheitszone für den Flughafen Wien Schwechat verbüchert.

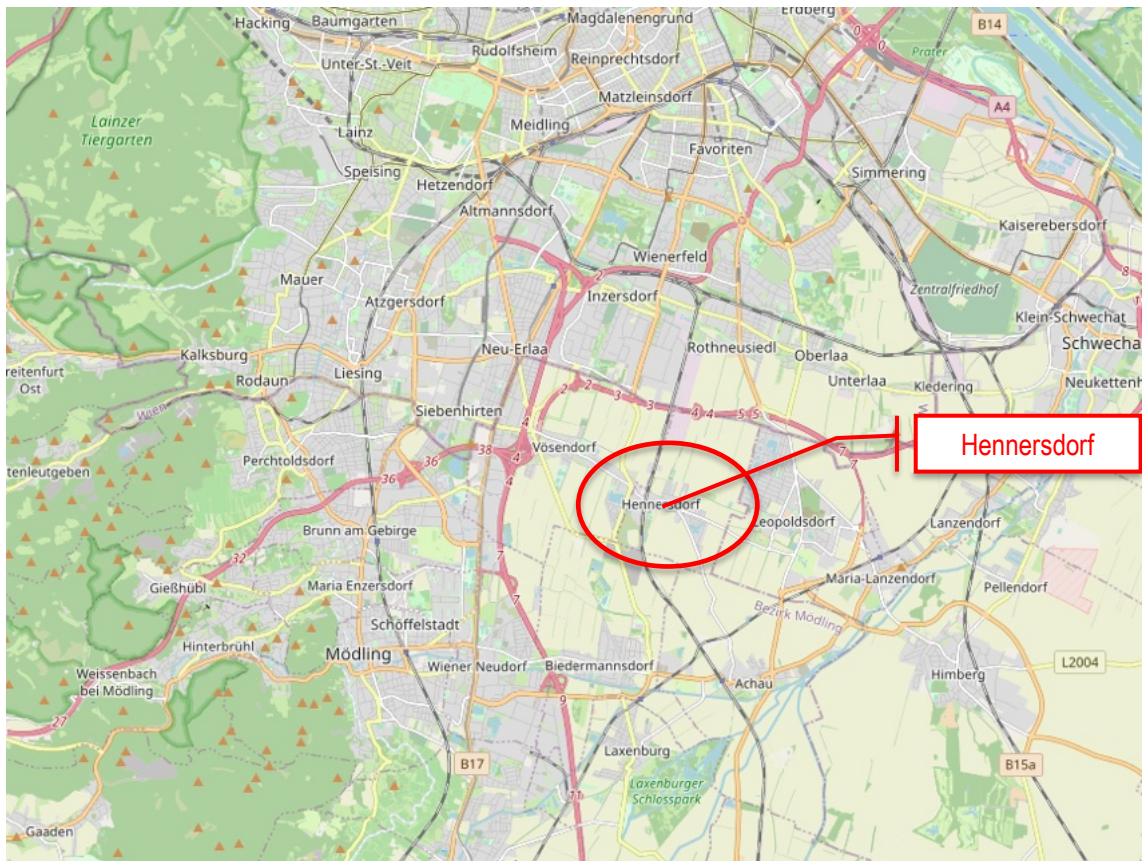
2.2. LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Hennersdorf im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Hennersdorf liegt südlich von Wien im Industrieviertel und zählt rd. 1500 Einwohner.

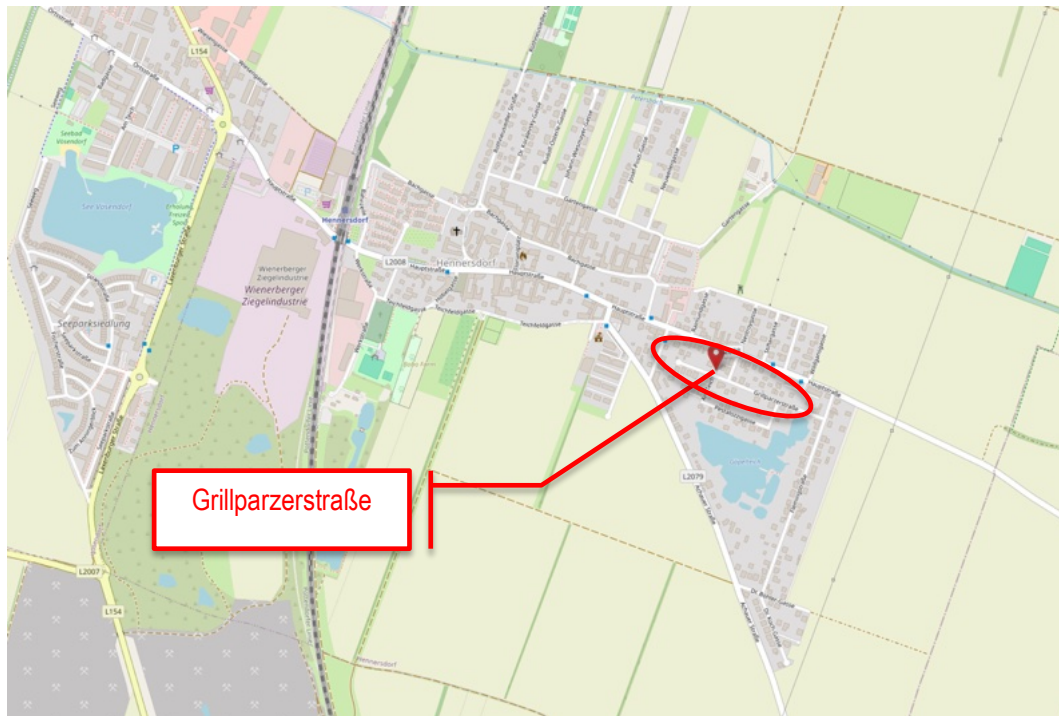
Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „Grillparzerstraße 3“ und ist im Siedlungsgebiet von Hennersdorf gelegen.

Abb. 1: Übersichtskarte Süden von Wien



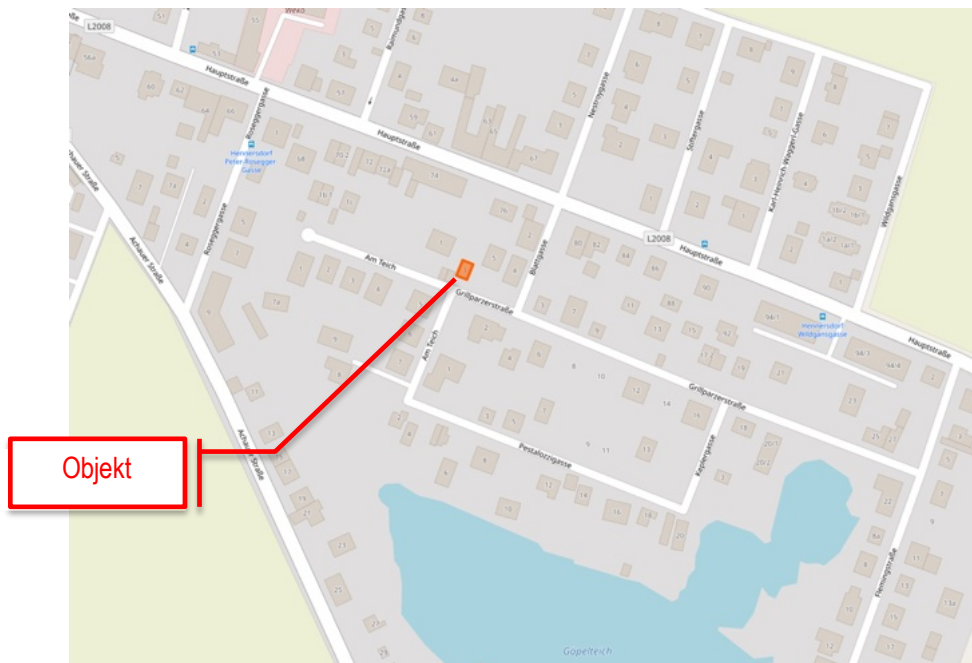
Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 1: Übersichtskarte Hennersdorf



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 2: Lage und nächste Umgebung



Quelle: Openstreetmap.org

Die umliegende Bebauung in der Siedlung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhausobjekten.

2.2.1. INFRASTRUKTUR

In Hennersdorf befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf, Einkaufsmöglichkeiten darüberhinaus befinden sich in der naheliegenden Shopping City Süd. Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten, Volksschulen befinden sich im angrenzenden Achau bzw. Vösendorf. Im Gemeindegebiet bzw. angrenzenden Vösendorf gibt es mehrere Allgemeinmediziner sowie Fachärzte. Da nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Mödling rd. 12km entfernt. Für die Freizeiterholung verfügt Vösendorf in der Nähe u.a. über ein Seebad.

2.2.2. VERKEHRSANBINDUNG

Hennersdorf ist über regionale Busverbindungen sowie die Pottendorfer Linie der ÖBB an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich entlang der Hauptstraße rd. 200m entfernt. Die Fahrzeit bis Wien Hauptbahnhof beträgt rd. 30min.

Abb. 3: Nächstgelegene Haltestelle



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft ausgehend von der Hauptstraße gut erreichbar. Die Liegenschaft ist von der Abfahrt der A2 Wiener Neudorf bzw. über die Triesterstraße in wenigen Minuten zu erreichen. Die Parkplatzsituation kann als augenscheinlich ausreichend bezeichnet werden.

2.3. GRUNDSTÜCK

2.3.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft befindet sich in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig Richtung. Westen ausgerichtet. Die Konfiguration ist als rechteckig und das Niveau ist als eben zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 433 m² ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich noch nicht im Grenzkataster.

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
305/16	GST-Fläche	384	
	Bauf. (10)	22	
	Gärten (10)	362	
305/234	Bauf. (10)	49	Grillparzerstraße 3
GESAMTFLÄCHE		433	

Legende:

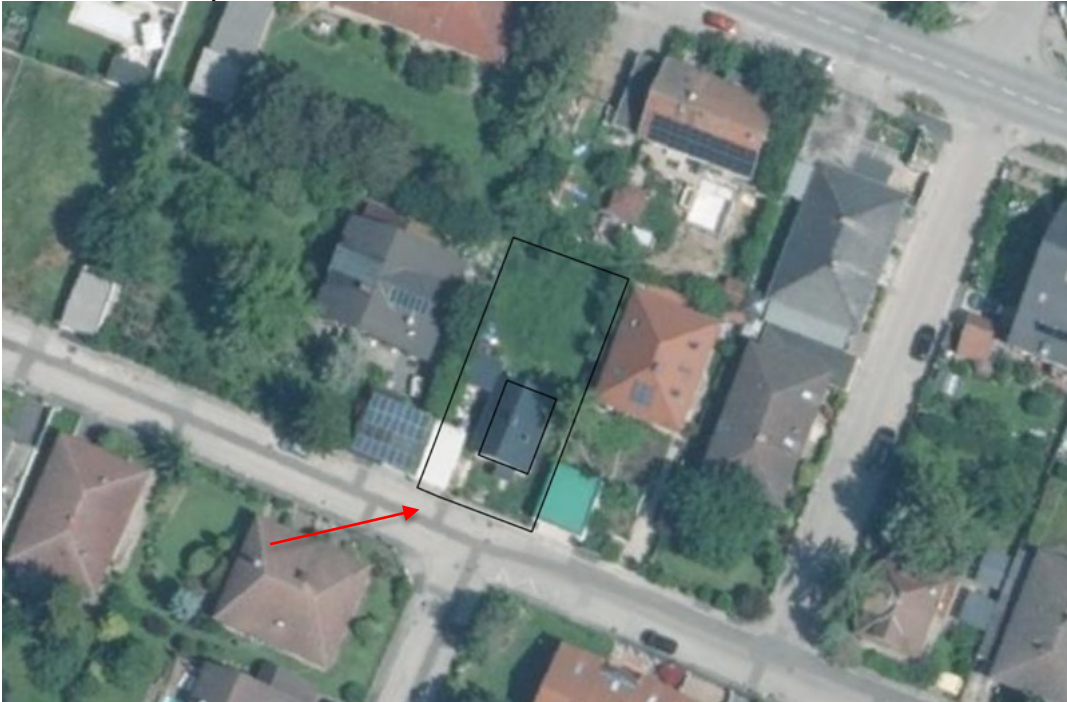
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

Abb. 4: DKM – Digitale Katastermappe

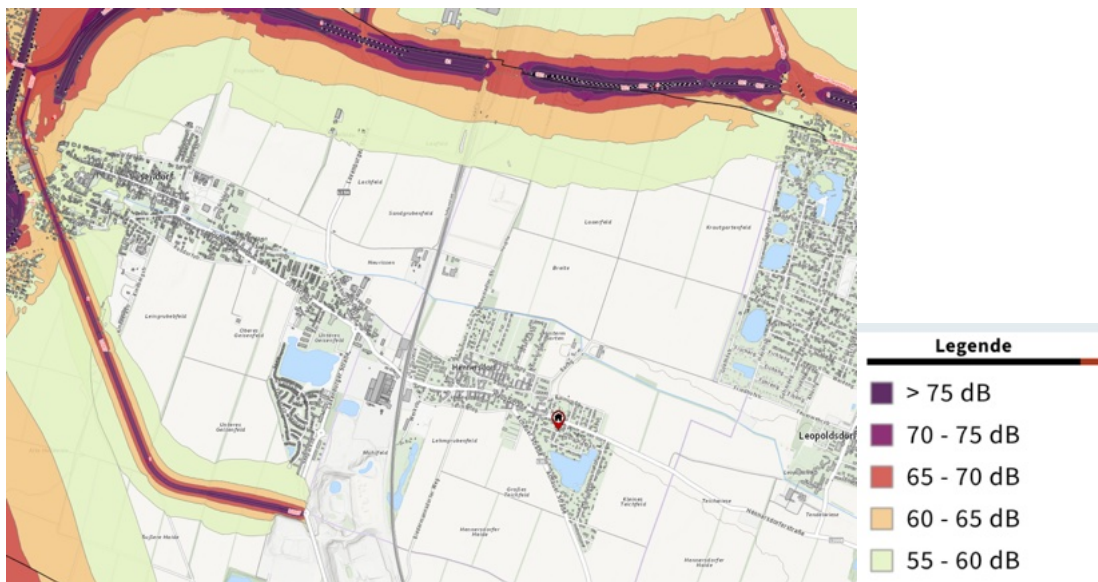


Abb. 5: Katasterplan



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

Abb. 6: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerinfo.at

Entsprechend der Lärmkarte ist im gegenständlichen Bereich keine erhöhte Lärmimmission ersichtlich.

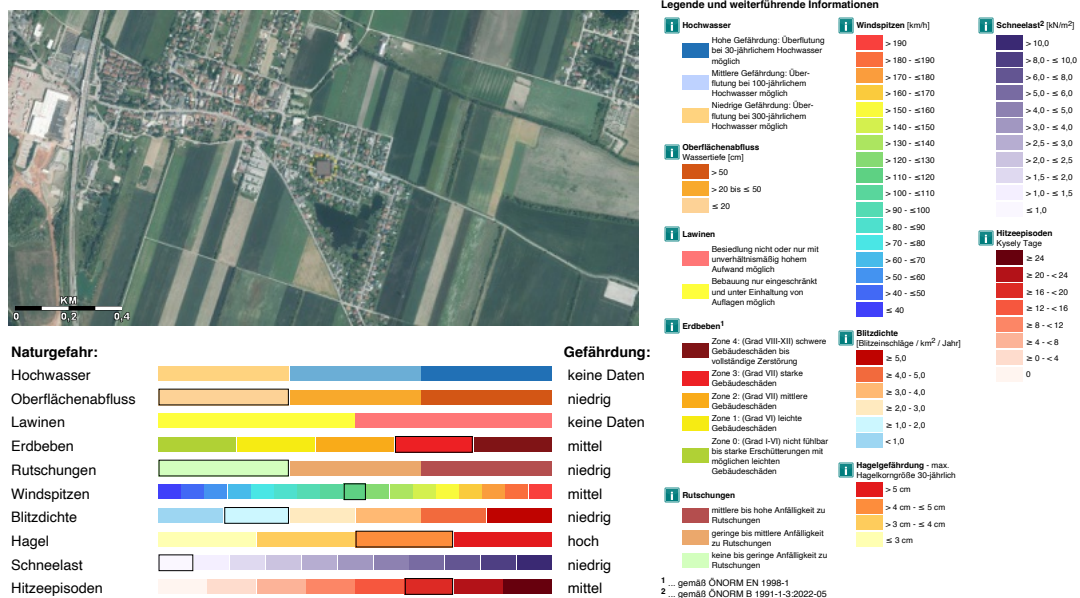
2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

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

HORA-Pass

Adresse: Grillparzerstraße 3, 2332 Hennersdorf
Seehöhe: 182 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,10929° N | 16,37029° O

Abb. 7: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)

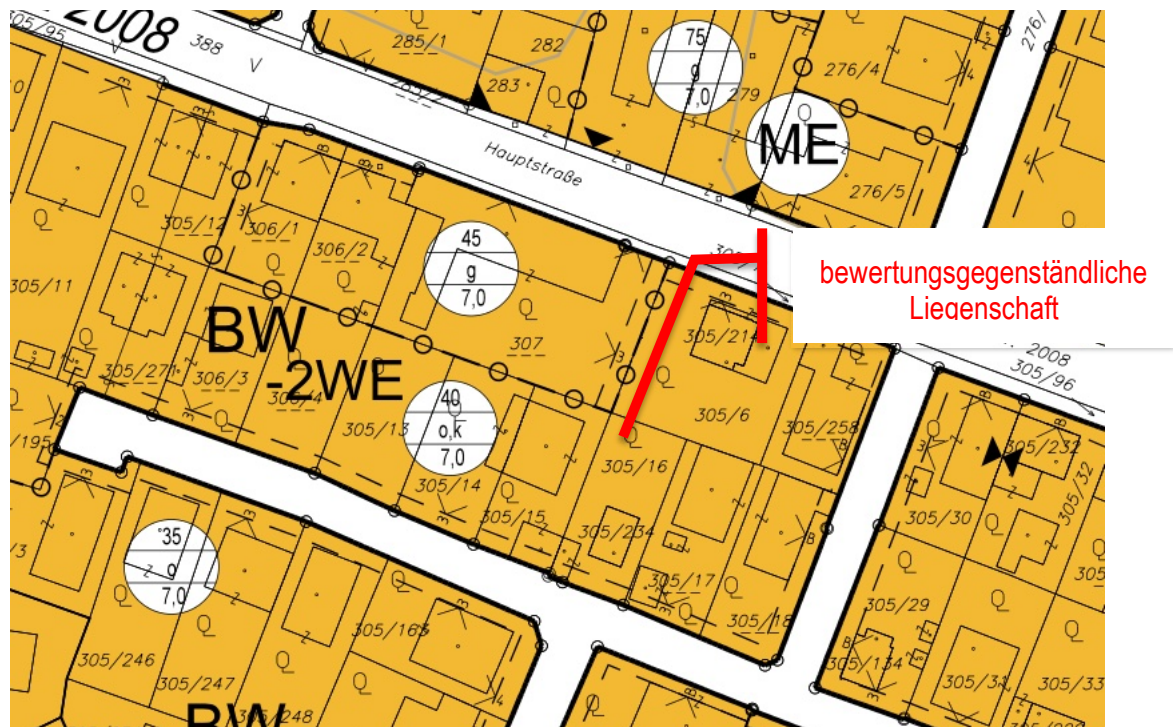


Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des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

Quelle: www.ehora.at

2.3.3. FLÄCHENWIDMUNG/ BAUBEHÖRDE

Abb. 8: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: Gemeinde Hennersdorf

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

- Bauland – Wohnen – beschränkt auf 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte 40%
- Bauweise – offene/gekuppelte Bauweise
- Bauhöhe 7,0m

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

2.3.4. ANSCHLÜSSE

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

Laut Auskunft des GVA Bezirk Mödling besteht ein Rückstand der Gemeindeabgaben zum 20.05.2026 in der Höhe von € 623,50 und jene der Wassergebühren in der Höhe von € 62,41. Auf Grund der Stichtagsbezogenheit kann der aushaftende Saldo der Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung zum jeweiligen Zeitpunkt abweichen.

2.3.5. KONTAMINATIONEN

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

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Abb. 9: Auszug Altlasten GIS



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

Im Altlasten GIS ist die Liegenschaft nicht als Altlast verzeichnet.

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

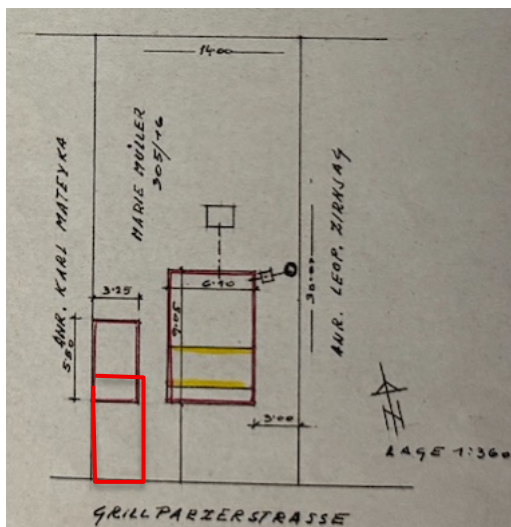
2.4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein ursprünglich um 1962 errichtetes Wohnhaus mit seitlicher Garage und Gartenhaus.



Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Grillparzerstraße über einen unbefestigten Vorgarten. Die seitliche Garage wird direkt über die Zufahrt von der Grillparzerstraße erschlossen.

Abb. 10: Lageplan (Ausführungsplan 1962)



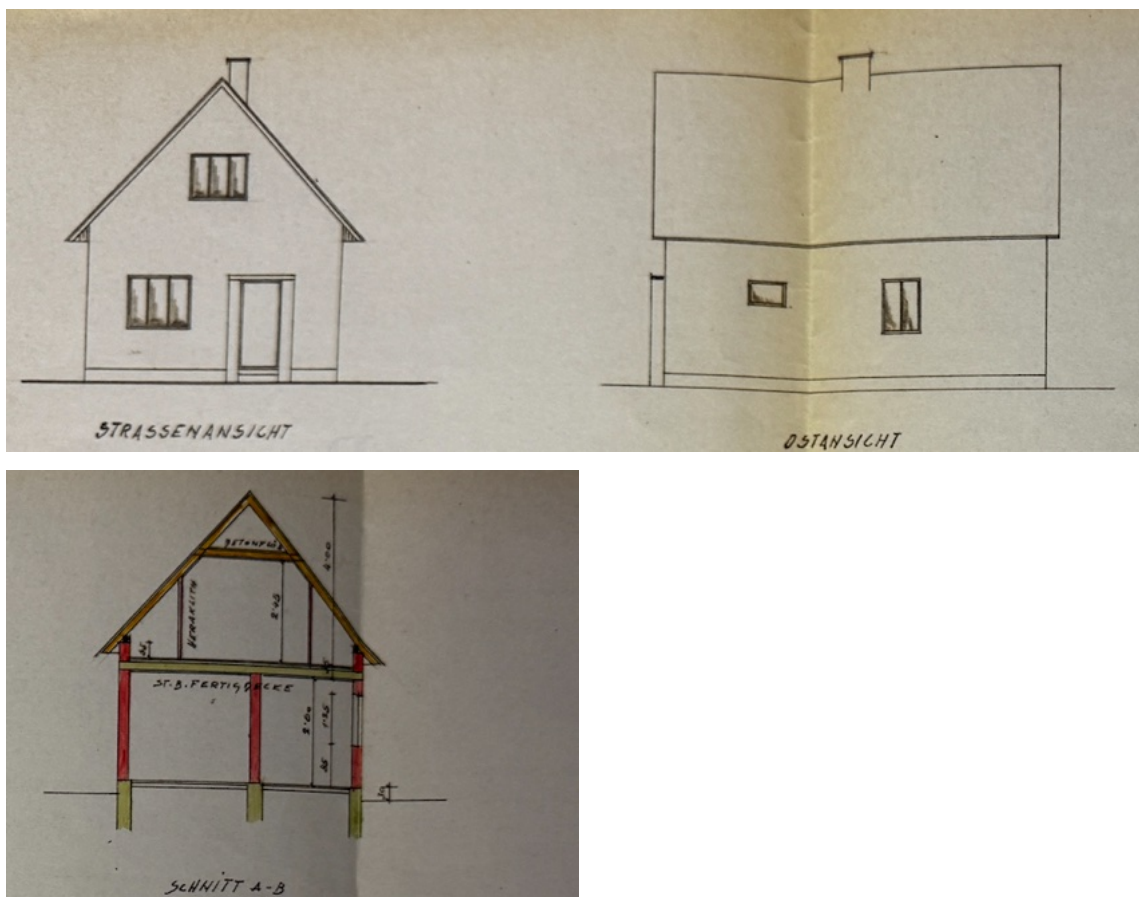
Quelle: Bauakt

Abweichend zum vorliegenden Lageplan ist die Garage an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet.

Die wesentlichen Merkmale der Liegenschaft beschreiben sich wie folgt:

Nutzung:	Wohnzwecke
Bauzustand:	tlw. saniert bzw. sanierungsbedürftig
Lage:	Mittelparzelle Siedlungslage
Geschoße:	Erdgeschoß, Dachgeschoß
Mauerwerk:	massiv
Abfallrohre:	außen liegend
Fassade:	sanierungsbedürftig
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster
Außenanlagen:	überwiegend begrünt, tlw. nicht hergestellt

Abb. 11: Ansicht/Schnitt Ausführungsplanung 1962

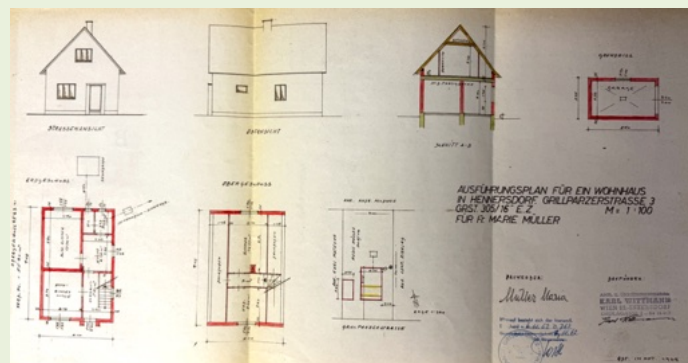


Quelle: Bauakt

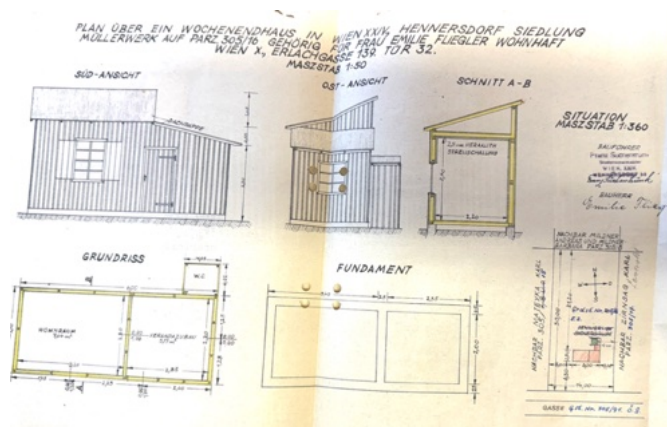
2.4.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHEIDE

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

Datum	bewilligte Maßnahme
25.01.2024	Schreiben Gemeinde – Feuerbeschau 2022/23
06.11.1962	Bescheid – Benützungsbewilligung
19.08.1958	Bescheid – Baubewilligung – eines Siedlungshauses



13.01.1954	Bescheid- Bauliche Hetrstellung Errichtung eines nicht unterkellerten, fundierten Wochenendhauses aus Holz
------------	--

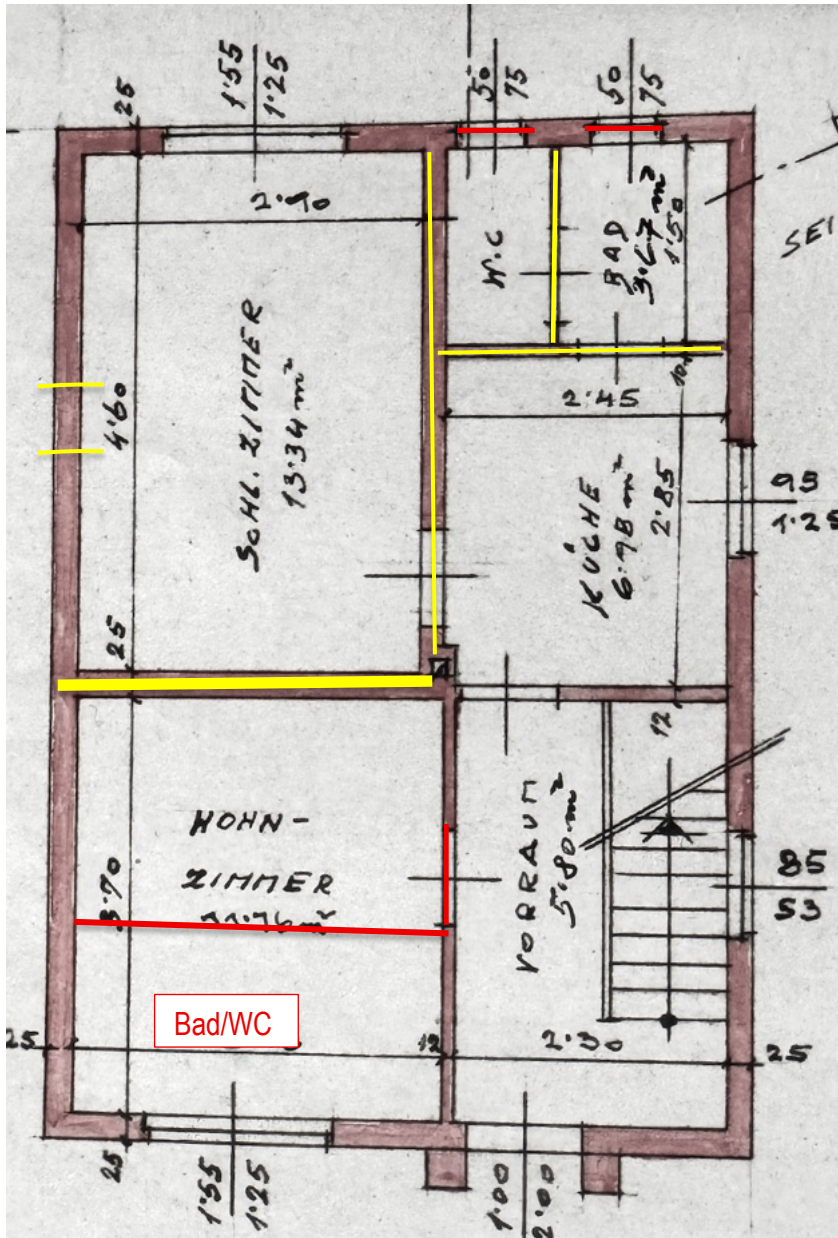


Das Wochenendhaus wurde offensichtlich abgebrochen.

2.4.2. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Das Gebäude wird straßenseitigen über den unbefestigten Vorgarten betreten. Ausgehend vom Vorraum werden das Bad/WC, sowie die offen gestaltete Wohnküche samt Wohnbereich erschlossen.

Abb. 12: Planstand Erdgeschoß



Quelle: Bauakt

Abweichend zum baubehördlichen Planstand wurde die innere Raumeinteilung abgeändert sowie ein neues Bad und neue Fensteröffnungen geschaffen. Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

ERDGESCHOSS	
Räume:	Böden: Laminatboden
	Wände: überwiegend gemalt
	Decken: gemalt
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster, mit Außenjalousien
Küche:	küchentypische Unterschränke mit Abwasch E-Herd, Backrohr und Geschirrspüler, Kühlschrank
Sanitär:	Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC, WM-Anschluss, weiterer WM-Anschluss im Abstellraum unter dem Stiegenaufgang
Heizung:	zentrale Gastherme, verm. Fußbodenheizung, Klimaanlage im Wohnraum
Zustand:	augenscheinlich gut (fehlende Absturzsicherung)



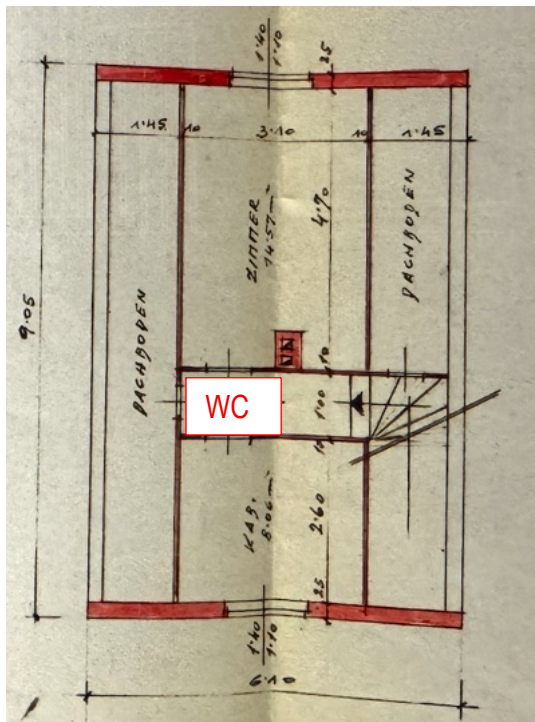






Über einen Holzstiegenaufgang wird vom Vorraum im Erdgeschoß aus, das Dachgeschoß erschlossen.

Abb. 13: Planstand Dachgeschoß



Quelle: Bauakt

Abweichend zum baubehördlichen Planstand wurden die Räume im seitlichen Dachbodenbereich größer ausgeführt, ein WC geschaffen sowie eine Balkontüre eingebaut.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

DACHGESCHOSS		
Räume:	Böden:	Laminat in den Räumen
	Wände:	gemalt
	Decken:	gemalt, Dachschrägen
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster bzw. Holzdachflächenfenster	
Sanitär:	WC mit Handwaschbecken	
Heizung:	Radiatoren in den Räumen, Klimaanlage	
Zustand:	augenscheinlich gut	







Im Dachgeschoß ist augenscheinlich eine Balkontüre eingebaut, jedoch kein Balkon bzw. Geländer hergestellt.

Weiters befindet sich auf der Liegenschaft eine Garage. Die Einfahrt erfolgt straßenseitig über ein elektrisch gesteuertes Einfahrtstor. Seitlich ist weiters eine Zugangstüre vorhanden. Die Garage ist augenscheinlich mit Materialien angeräumt.



Im hinteren Bereich befindet sich darüber hinaus eine Gartenhütte aus Holz.



Die technischen Einrichtungen der Gebäude wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Es liegen keine Informationen hinsichtlich der ausführenden Firmen der getätigten baulichen Maßnahmen und Einbauten vor. Ein E-Befund wurde nicht vorgelegt.

2.4.3. GEBÄUDEFLÄCHE

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

Erdgeschoß			Nfl.
Nutzfläche	lt. Plan ca.		41,55 m ²
Summe			71,34 m ²
Dachgeschoß			Nfl.
Raum 1	4,65 m	5,28 m	24,55 m ²
Rau 2	2,66 m	5,30 m	14,10 m ²
VR/WC	lt. Plan ca.		3,00 m ²
Summe			41,65 m ²
Nebengebäude			BGF
Garage	lt. Vermessung Kataster ca.		20,00 m ²

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

2.4.4. ZUBEHÖR

Auf der Liegenschaft konnte augenscheinlich kein bewertungsrelevantes Zubehör festgestellt werden.

2.4.5. BESTANDRECHTE / RECHTE DRITTER

Es liegen keine Informationen zu etwaigen Bestandsrechten vor. Es wird von einer Bestandsfreiheit ausgegangen.

2.5. EINHEITSWERT

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

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.1988	8.430,05	10,1742		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Marcin Gon	1/1

Der Grundsteuermessbetrag beträgt: € 6,61.

3. GUTACHTEN

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

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

3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

in Betracht.

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

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

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

Da sich die gegenständlichen Liegenschaft auf Grund der Art und Beschaffenheit zur Eigennutzung eignet und mangels einer ausreichender Anzahl von Vergleichswerte erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes unter Zuhilfenahme des Sachwertverfahrens.

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

3.2. VERKEHRSWERtermITTLUNG

Zur Verkehrswertermittlung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird auf das Sachwertverfahren zurückgegriffen.

3.2.1. SACHWERT

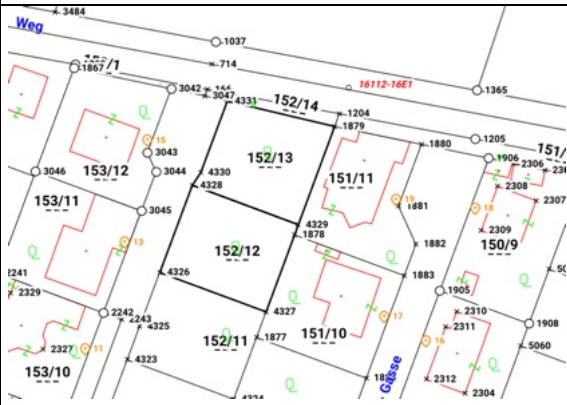
Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist von den Neuherstellungskosten unter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

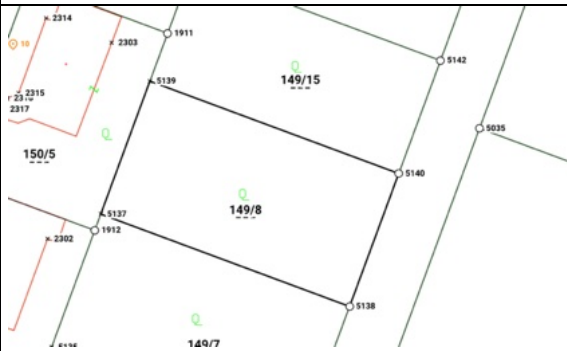
Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der technischen Wertminderung ist abhängig von der Objektart, der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der baulichen Anlagen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. überdurchschnittliche Ausstattung und Architektur, rückgestauter Reparaturbedarf,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

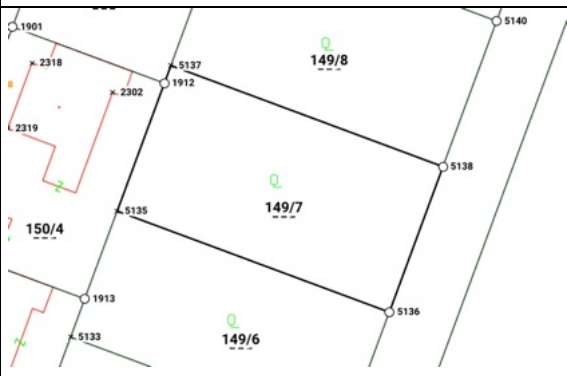
3.2.2. BODENWERT

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

Vergleichsobjekt 1	KG 16112 – GSTNr. 305/272
	• Kaufvertrag vom 09.12.2021 • Kaufpreis: € 440.000,- • Grundstücksgröße: 554m²
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Vergleichsobjekt 3	KG 16112 – GSTNr. 152/12 +152/13
	• Kaufvertrag vom 06.09.2022 • Kaufpreis: € 818.000,- • Grundstücksgröße: 1.030m²
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Vergleichsobjekt 4	KG 16112 – GSTNr. 149/8
	• Kaufvertrag vom 01.08.2025 • Kaufpreis: € 550.000,- • Grundstücksgröße: 750m²
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Vergleichsobjekt 5	KG 16112 – GSTNr. 149/7
	• Kaufvertrag vom 21.07.2025 • Kaufpreis: € 610.000,- • Grundstücksgröße: 750m²
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Vergleichsobjekt 6	KG 16112 – GSTNr. 149/2
	• Kaufvertrag vom 08.04.2025 • Kaufpreis: € 520.000,- • Grundstücksgröße: 649m²
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

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

NR	GBNR	GSTNr.	KV Datum	Fläche	Kaufpreis	Preis/m2
1	Hennersdorf	305/272	09.12.2021	554 m ²	440.000,00 €	794,22 €
2	Hennersdorf	142/10	09.10.2024	617 m ²	428.750,00 €	694,89 €
3	Hennersdorf	152/13	06.09.2022	1.030 m ²	818.000,00 €	794,17 €
4	Hennersdorf	149/8	01.08.2025	750 m ²	555.000,00 €	740,00 €
5	Hennersdorf	149/7	21.07.2025	750 m ²	610.000,00 €	813,33 €
6	Hennersdorf	149/2	08.04.2025	649 m ²	520.000,00 €	801,23 €

Zur Identifizierung und Eliminierung von etwaigen Ausreißern wird als Konfidenzintervall ein Bereich von +/- der 2fachen Standardabweichung vom Mittelwert festgelegt.

Mittelwert	767,85 €
Standardabweichung	40,82 €
untere Grenze	Mittelwert - 2sigma
obere Grenze	Mittelwert + 2sigma
	686,21 €
	849,48 €

Alle Werte befinden sich innerhalb des Konfidenzintervalls.

3.2.3. ANPASSUNG LAGE

Die erhobenen Vergleichsobjekte befinden sich in folgenden Lagen:



Quelle: Bing.com/maps

Die Lagen der Vergleichswerte sind als weitgehend vergleichbar anzusehen.

Aus den erhobenen Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	Wert/m2
Minimum	694,89 €
Maximum	813,33 €
Median	778,81 €
Mittelwert	767,85 €

Für die gegenständliche Liegenschaft kann dahingehend zum Stichtag von einem Bodenwert von gerundet € 770,-/m² ausgegangen werden.

3.2.4. AUFSCHLISSUNGSKOSTEN

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

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

Der Bauklassenkoeffizient beträgt in der Bauklasse I 1 und erhöht sich für jede weitere Bauklasse um 0,25. Der Einheitssatz beträgt gemäß Verordnung der Gemeinde Hennersdorf € 1.030,-. Auf Grund der Bebauung wird davon ausgegangen, dass die Aufschließung für die BK I erfolgt ist.

3.2.5. BAUWERT

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

3.2.6. HERSTELLUNGSKOSTEN

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

Empfehlungen für Herstellkosten – Wohngebäude 2025

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

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

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

Quelle: Zeitschrift SV 3/2025

Einstufung nach Ausstattungsqualität

einfach: Mindestausstattung für Wohngebäude keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung

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

Für das gegenständliche Wohngebäude kann entsprechend der im Befundteil ausgeführten Beschreibung von einer normalen Ausstattungsqualität ausgegangen werden. Für die Dachgeschoßflächen werden 70% der Herstellkosten in Ansatz gebracht. Der bauliche Zustand weist augenscheinlich im Inneren einen sanierten guten, jedoch bezogen auf den Gesamterhaltungszustand einen tlw. deutlichen Reparatur- bzw. Instandhaltungsbedarf auf. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt über die Zustandsnotenbeurteil nach Heideck.

Zustandsnote/-wertminderung nach Heideck		Abschlag
1	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,5	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen	0,32%
2	normal, übliche Erhaltungsarbeiten	2,49%
2,5	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09%
3	tlw. deutlich reparatur- / instandhaltungsbedürftig	18,17%
3,5	bedeutende Instandsetzungen (Eneuerungen) erforderlich	33,09%
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	52,49%
4,5	umfassende Instandsetzungen (Eneuerungen) erforderlich	75,32%
5	abbruchreif, wertlos	100,00%

3.2.7. WERTMINDERUNG INFOLGE ALTERS

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

3.2.8. RESTNUTZUNGSDAUER

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

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

3.2.9. TECHNISCHE LEBENSDAUER

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

3.2.10. WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGSDAUER

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

3.2.11. GEWÖHNLICHE WIRTSCHAFTLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

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

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahre

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

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

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

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter....Gebäudelebensalter

Auf Basis der historischen Errichtung sowie den augenscheinlichen getätigten Investitionen/Sanierungen und dem Erhaltungszustand kann unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zum Stichtag von einer Restnutzungsdauer von gerundet 40 Jahren ausgegangen werden.

3.2.12. MARKTANPASSUNG

Im aktuellen Marktgeschehen ist durch die verschärften Kreditvergaberichtlinien sowie der erhöhten Aufmerksamkeit gegenüber den energetischen Zustand von Gebäuden, eine Zurückhaltung bei den Marktteilnehmern vor allem gegenüber älteren Bestandsobjekten mit erhöhtem Instandhaltungsbedarf erkennbar. Darüber hinaus weist die vorliegende Bebauung eine Minderausnutzung sowie in Teilbereichen einen baubehördlich konsenslosen Zustand auf, weshalb in der Verkehrswertermittlung dahingehend eine Marktanpassung in der Höhe von -20% vorgenommen wird.

3.2.13. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

Fläche	Einheitssatz	Faktor	m2	Preis/m2	Bodenwert
Bodenwert			433 m²	€ 770,00	€ 333.410,00
Aufschließung	1.030,00 € lt. Auskunft Gem. 20.05.26		1		€ 21.432,91
Bodenwert					€ 354.842,91

Ausstattungsqualität	normal		
Niederösterreich		€	2.900
stadtnahes Gebiet	Faktor		100%
Zuschlag Kleinbauwerk			20%
Summe		€	3.480
angepasste Herstellkosten	100%	€	3.480
Dachgeschoß	70%	€	2.436

Wohngebäude	Nfl. bzw. BGF	Herstellkosten/m2	Herstellkosten
Erdgeschoß	41,55 m²	€ 3.480	€ 144.594,00
Dachgeschoß	41,65 m²	€ 2.436	€ 101.459,40
Garage	20,00 m²	€ 800	€ 16.000,00
Neubauwert des Objekts			€ 262.053,40

Wertminderung infolge Alters (linear)			
Stichtag	2026		
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre	
Restnutzungsdauer	40	Jahre	
Alterswertminderung in %	42,9%		-€ 112.308,60
verbleibend	57,1%		€ 149.744,80

Wertminderung infolge Mängel, Schäden, oder rückgestautem Reparaturbedarf			
Zustandsnote Heideck	3	-18,2%	-€ 27.207,15
Bauwert des Wohngebäudes			€ 122.537,65

Wert der Außenanlagen			
pauschal	2,0%		€ 2.450,75
Wert der Außenanlagen gesamt			€ 2.450,75
in % vom Bauwert			
Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren			
Bodenwert			€ 354.842,91
Bauwert			€ 122.537,65
Wert der Außenanlagen			€ 2.450,75
Sachwert			€ 479.831,31
Marktanpassung	-20%		-€ 95.966,26
offene Abgaben mit dinglicher Wirkung			-€ 685,91
Summe			€ 383.179,14
Verkehrswert	rd.		€ 383.000,00

Somit ergibt sich für die Liegenschaft EZ 400 KG 16112 Hennersdorf ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 383.000,-.

3.2.14. PLAUSIBILISIERUNG

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



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Gesamtpreis Kaufvertrag	Gesamtpreis korr.
1	Wohnhaus / Haus	1485/2026	22.01.2026	1.178,00	675.000,00 €	675.000,00 € *
2	Wohnhaus / Haus	5280/2023	26.07.2023	497,00	300.000,00 €	300.000,00 € *
3	Wohnhaus / Haus	4722/2023	07.11.2022	644,00	510.000,00 €	510.000,00 € *
4	Einfamilienhaus	2343/2025	27.02.2024	561,00	475.000,00 €	475.000,00 € *
5	Wohnhaus / Haus	3411/2024	18.04.2024	540,00	330.000,00 €	330.000,00 € *
6	Wohnhaus / Haus	1671/2026	28.01.2026	965,00	690.000,00 €	690.000,00 € *

Quelle: Immonet

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 2 (1/1 Anteil)

der Liegenschaft, inneliegend im Grundbuch 16112 Hennersdorf, EZ 400, GST-Nr. 305/16, 305/234

per Adresse

2332 Hennersdorf, Grillparzerstraße 3

beträgt zum Stichtag, den 23. April 2026

gerundet

€ 383.000,-

(in Worten: Euro dreihundertdreißigtausend)

10. Juni 2026

Unterzeichner	Daniel Patrik Ertl
Datum und Uhrzeit	10.06.2026, 10:52 (GMT+02:00)
	ID Austria
Dieses Dokument ist digital signiert	
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	

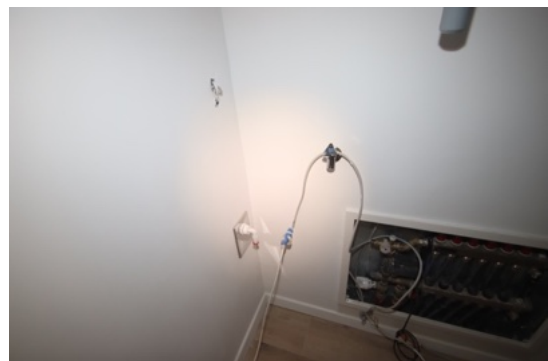
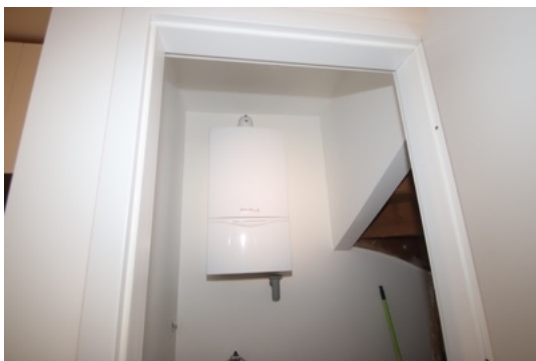
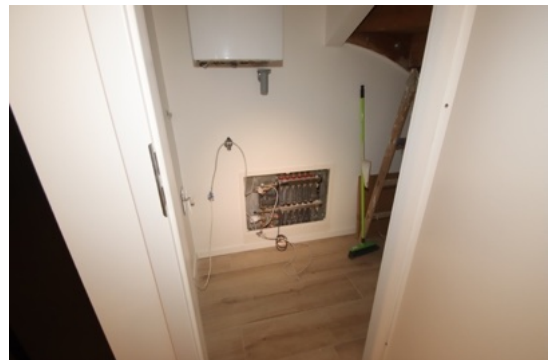
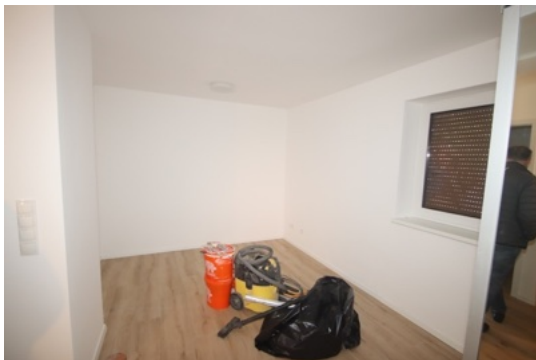
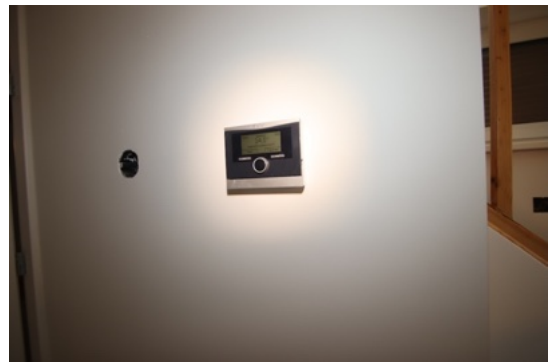
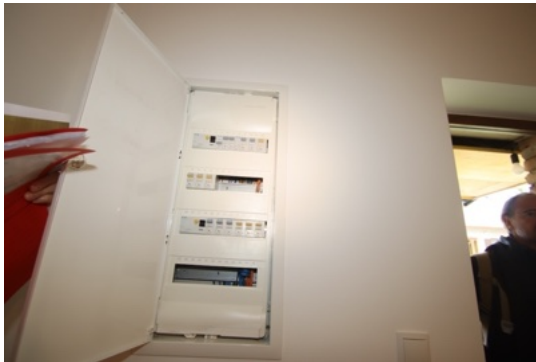
Der allgemein beedete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

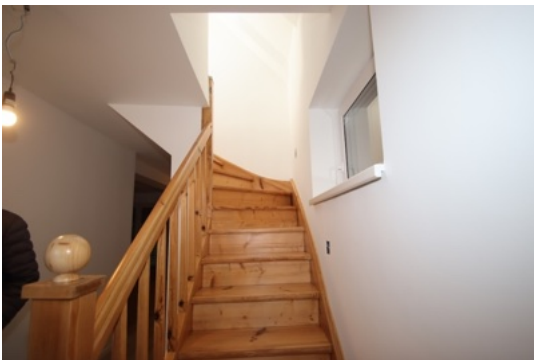
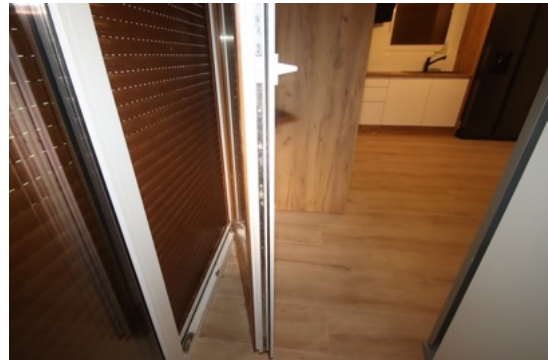
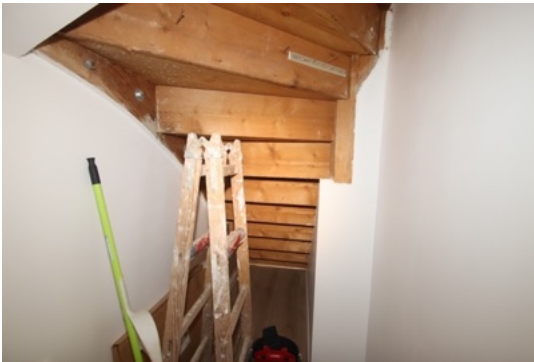
Mag (FH) Daniel Ertl, MSc

5. FOTODOKUMENTATION













6. ANLAGEN

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	5 Seiten
------------	---------------------------------	----------

Anlage ./II	Bescheide und Kontoblatt GVA Mödling und WLV	10 Seiten
-------------	--	-----------



GEMEINDE HENNERSDORF

2332 Hennersdorf, Achauer Straße 2

Parteienverkehrszeiten: Mo u. Di 8 – 12 Uhr, Mi 13 – 18 Uhr,
Do geschlossen, Fr 7 – 12 Uhr

☎ 02235/81230, Fax: 02235/81230-5

office@gemeinde-hennersdorf.at, www.gemeinde-hennersdorf.at

UID Nr.: ATU 16251106

Zl 40/24

Hennersdorf, am 25. Jänner 2024
Bearbeiter: Fabian Schlögl, DW 15

Herr
Gon Marcin
Grillparzerstraße 3
2332 Hennersdorf

**Betr.: Feuerbeschau 2022/2023 gem. § §14-16
NÖ Feuerwehrgesetz**

Sehr geehrter Herr Gon,

der Rauchfangkehrermeister, Fa. Ing. Johann Früchtl, hat der Gemeinde mitgeteilt, dass Sie anlässlich der Feuerbeschau des Objekts **Grillparzerstraße 3** zu beiden angekündigten Terminen, nicht anzutreffen waren.

Gemäß den Richtlinien des Amtes der NÖ. Landesregierung betreffend die feuerpolizeiliche Beschau hat die Gemeinde dies, unter Darlegung des o.a. Sachverhaltes, der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde, mit dem Ersuchen um verwaltungsstrafrechtliche Überprüfung, mitzuteilen.

Um Ihnen letztmalig die Möglichkeit zu bieten, die Feuerbeschau durchführen zu lassen, werden Sie hiermit aufgefordert **innerhalb eines Monats nach Zustellung** dieses Schreibens mit dem Rauchfangkehrermeister Fa. Ing. Johann Früchtl einen neuen Termin wahrzunehmen.

Sollten Sie dieser letztmaligen Möglichkeit nicht nachkommen so wird Ihnen die Mängelbehebung bescheidmäßig vorgeschrieben.

Mit freundlichen Grüßen


Mag. Thaddäus Heindl
Bürgermeister

1 Beilage

Erght gleichlautend zur Kenntnis an:
Fa. Ing. Johann Früchtl KG, buero@fruechtl.biz

400



Johann Früchtl KG
 öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer
 Münchenendorferstraße 4
 1150 Himberg

Gemeindamt 2332 Hennersdorf

08. März 2018

Zahl:

Beilagen



Objekt Nr.

EDV-ID: 1312400/1001518

Anlage Nr.

Datum der Prüfung

26.02.2018

Nächste Prüfung (Jahr)

bis 26.02.2021

BERICHT FÜR ZENTRALHEIZUNGSANLAGEN MIT HEIZKESSELN

Einbetriebnahme

☒ periodische Überprüfung

☐ Wiederholungsmessung

☐ behördliche Anordnung

Besitzseigentümer

Walter MÜLLER Grillparzerstraße 3 2332 HENNERSDORF

Ort Heizkessel

2332 HENNERSDORF, Grillparzerstraße 3

Postleitzahl / Gemeinde

2332

Hennersdorf

Heizungsdaten

Fabrikat/Type

Vaillant VCW AT 175/4-5

Nennwärmeleistung

17

Baujahr

2015

Benutzter Brennstoff

☐ Stückholz

rm

☒ Erdgas

m³

☐ Flüssiggas

kg

Stoffverbrauch

☐ Hackgut

srn

☐ Heizöl (extra leicht)

l

☐ Kohle/Koks

kg

Stoffverbrauch

☐ Pellets

kg

☐ Heizöl (leicht)

l

☐ -

-

Zustand der Feuerstätte

Feuerstätte in reinem Zustand

☒ ja

☐ nein

Abgasklappe Funktion ordnungsgemäß

☐ ja

☒ nein

Heizungsstück ordnungsgemäß

☒ ja

☐ nein

Zugbegrenzer Funktion ordnungsgemäß

☐ ja

☒ nein

Heizungsluftzufuhr ausreichend

☒ ja

☐ nein

Explosionsklappe ordnungsgemäß

☐ ja

☒ nein

Heizungslufttemperatur °C

12

Kesselwassertemperatur °C

60

Temperatur °C

96,5

Rußzahl (Mittelwert aus 3 Messungen)

Gehalt %

☐ O₂-Gehalt %

4,29

13,3

Gehalt mg/m³

90

CO- Gehalt mg/m³

3%O₂ ☐

6%O₂ ☐

11%O₂ ☐

Druck Schornstein Pa

-6

Abgasverlust %

8

Type

Testo 330-2LL

Prüfstelle

Testo Wien

geprüft am

-

☐ ja

☒ nein

Behebung bis

-

Prüffirma

Ing. Johann Früchtl KG

Name Prüfer

Oliver Göttl

ING. JOHANN FRÜCHTL KG

öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer

Münchenendorferstraße 4

1150 Himberg, Tel: 02233/86276-30

E-Mail: jfruechtl@fruechtl.at

Verw. Bezirk: 13. Bezirk

A. Z.: 769/62

Hennersdorf
An 1)

am - 6. Nov. 1962

Gemeindeamt Hennersdorf

zum Akt.

Benützungsbewilligungsbescheid

Herr

Frau/Firma **Giller Maria**

wohnhaft in

hat am 16.10.62 Hennersdorf, Grillparzerstraße 9 eine Wohnungs- und Benützungsbewilligung für 2 Personen angesucht.

Am 28.09.2016 wurde das Siedlungshaus vorgenommenen Lokalaugenscheines

(Kollaudierung) wird hiemit gemäß § 1 der Verordnung für die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

für den errichteten Neubau- Zubau- Umbau- Aufbau- Wiederaufbau für die baulichen Herstellungen,
bestehend aus -²⁾

auf dem Grundstück Nr. 305/16 E. Z. 400 Kat. Gde. -Nr. 1100 erteilt nachdem der Bau-

_____ (Ortschaft, Straße, Gasse)
Wommersdorf, Philipparzerstr.3
 werber und der Bauführer sich verpflichtet haben,

Die angeführten Planabweichungen werden hiemit nachträglich genehmigt.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt festgesetzt:

Verwaltungsabgabe S

2. Kommissionsgebühren S 100.-

80.—

Deutschverständigengebühr

zusammen: S **70,00**

250. —

Welcher Betrag binnen bar bei der Gemeindekasse oder mit beiliegendem

Erlagschein einzuzahlen ist. **14 Tagen**

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung

an gerechnet, die Berufung erhoben werden. Die Berufung ist an

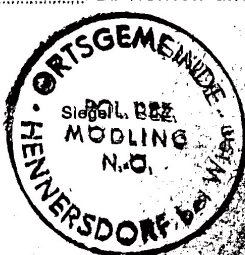
zu richten und beim Gemeindevorstand einzubringen.

Modling, Bahnhofplatz 1

1) Erght an Bauwerber und Katastralamt sowie an die Interessenten, die eine Verständigung verlangten.
2) Nichtzutreffendes streichen, bzw. ergänzen.

*) Nichtzutreffendes streichen, bzw. ergänzen.

Der Bürgermeister:



Hennerdorf,

Mödling

Gemeinde:

als Baubehörde

pol. Bezirk

A. Z.: 582/58

Hennerdorf,

am 18.9.58

Bauakt-Nr. 400

19

Baubewilligungsbescheid

~~XXX~~ Maria Müller

Frau — ~~XXX~~
wohnhaft in

Wien V., Margareten Gürtel 94/4

2.9.58

hat am um die Bewilligung zur Errichtung (Herstellung) eines

Siedlungshauses

angesucht.

Auf Grund des Ergebnisses der am 12.9.

1958 abgehaltenen Bauverhandlung so-

wie der vorgelegten Pläne wird hiemit gemäß §§ 16 u. 26 der Bauordnung für Nieder-

österreich

die

Baubewilligung

für die Errichtung eines Neubaus — Zubaus — Umbaus — ~~Abbaus~~ — Wiederaufbaus — einer

gassenseitigen Einfriedung — auf dem Grundstück Nr. 305/16 E. Z. 400

Kat.-Gde. Hennerdorf,

Ortschaft

Har.

Nr.

3

Straße — Gasse — Platz

erteilt — ~~XXXXXXXX~~

Die Bauverhandlungsniederschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Sowohl die in der Verhandlungsniederschrift gegebene Baubeschreibung, ermittelte Baulinie und Niveau sowie die angeführten Bedingungen als auch der mit der Genehmigung versehene Bauplan, der gleichzeitig rückgemittelt wird, sind genauestens einzuhalten. An weiteren Bedingungen werden vorgeschrieben:

Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen gemäß §§ der Bauordnung für

wurden mit Beschluß des am 19

genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft hat mit Bescheid

am Zl. zugestimmt.

Entsprechende einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für

bei dem gegenständlichen Bau genau zu befolgen.

Entsprechend der von erhobenen

Bedingungen wegen

ausgesprochen:

zutreffendes streichen!

Nr. 153/78 Baubewilligungsbescheid — 000-30

Bitte wenden!

Verboten!

Wiener Magistrat
Magistratsabteilung 37
Bau-, Faer- und Gewerbe Polizei
Bez. X-XIX und XXI-XXVI
Aussenstelle für den 24. Bezirk
Mödling, Pfarrgasse 9.

34
eingestellt am
25.1.54

M.-Abt. 37/XXIV/2368/53.
24. Bezirk, Hennersdorf, Siedlung Müller-
werk, Grundstück Nr. 305/16, E.Z. 400 des
Grundbuches der Kat.-Gem. Hennersdorf.
Bauliche Herstellungen.

FLIEGLER.

Wien, am 13.1.1954.

B e s c h e i d .

Gemäss § 71 der Bauordnung für Wien wird nach dem mit dem Ge-
nehmigungsvermerk versehenen Plane Frau Emilie Fliegler die Be-
willigung erteilt, als Eigentümerin der Liegenschaft Grundstück
Nr. 305/16 in E.Z. 400 des Grundbuches der Kat.-Gem. Hennersdorf im
24. Bezirk, Siedlung Müllerwerk nachstehende bauliche Herstellungen
und zwar die Errichtung eines nicht unterkellerten, fundierten
Wochenendhauses aus Holz, durchzuführen.

Auf diese Bauführung finden die Bestimmungen der Bauordnung für
Wien Anwendung mit Ausnahme jener der §§ 75 bis 80 und jener über
die Einhaltung der Baulinien und der damit im Zusammenhang stehen-
den Vorschriften. Auf die Überprüfung nach § 127 Abs. 1 wird gemäss
§ 127 Abs. 4 der Bauordnung für Wien verzichtet.

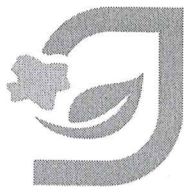
Bedungen wird:

- 1.) Gemäss § 93 Abs. 11 der Bauordnung für Wien sind Sohle und
Wände der Senkgrube wasserdicht herzustellen. Sie ist tragfähig
und dicht abzudecken und mit einer dicht verschliessbaren Einsteig-
öffnung zu versehen. - Die Sohle ist im Gefälle mit einem
40x40 cm tiefen Pumpensumpf auszuführen und soll mit einer Ein-
steigmöglichkeit (Steigeisen) versehen werden.
- 2.) Entlang der Baulinie ist ein provisorischer, bekiester Geh-
steig anzulegen und dauernd zu erhalten.
- 3.) Es besteht die Verpflichtung, das Wochenendhaus ohne Anspruch
auf Entschädigung oder den Ersatz irgendwelcher Kosten abzutragen.
Für die Erfüllung dieser Verpflichtung haften der Bauwerber, der
Grundrighalter oder deren Rechtsnachfolger.
- 4.) Die im Punkt 3.) dieses Bescheides ausgesprochene Verpflichtung
zur Abtragung ist gemäss § 130 Abs. 1 Pkt. e der Bauordnung für Wien
ob der E.Z. 400 des Grundbuches der Kat.-Gem. Hennersdorf ersicht-
lich zu machen. Die Ersichtlichmachung wird von der Baubehörde ver-
anlasst.

Begründung:

Das Wochenendhaus konnte nur gemäss § 71 der Bauordnung für
Wien auf Widerruf bewilligt werden, weil das Bauwerk der genehmigten
Flächenwidmung (Bauklasse I, Wohngebiet) nicht entspricht.

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen 2 Wochen nach dessen
Zustellung bei der M.-Abt. 37, Aussenstelle für den 24. Bezirk,
Mödling, Pfarrgasse 9 schriftlich oder telegraphisch einzubringende
Berufung anzulegen. Der Berufung ist ein begründeter Berufungsantrag zu ent-
halten und ein Bundesstempel je Bogen zu versehen
ist.



Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, A - 2344 Maria Enzersdorf, Tel 02236 / 73 940 - 0, Fax 02236 / 73 940 -16
E-mail: gebuehren@gvamoedling.at , <http://www.gvamoedling.at>

Amtsstunden: Mo – Fr 8.00 – 12.00 Uhr

Herrn/Frau/Firma
SV Univ.- Lekt.Mag.(FH) Daniel Ertl,MSc, CIS Immozert
Habsburgerstraße 10
2500 Baden

Sachbearbeiter: Raphaela Redl
DW:15

Maria Enzersdorf, 20.05.2026

Zahl: 110801/ 2026

Saldenbestätigung zum 20.05.2026

Es wird bestätigt, dass das Abgabenkonto der Liegenschaft

**EZ 400, Gst. 305/16 u.a
KG 16112 Hennersdorf,
Grillparzerstraße 3**

zum oben angeführten Stichtag einen Rückstand in Höhe von € 623,50 aufweist. Ein Kontoauszug liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeindeverband für Abgabeneinhebung
und Umweltschutz im Bezirk
MÖDLING
2344 Maria Enzersdorf, Kampstraße 1
Tel. 02236/73940 e-mail: gebuehren@gvamoedling.at

Raphaela Redl

Gemeindeverband für Abgabeneinhebung
und Umweltschutz im Bezirk Mödling



Gemeindeverband für Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bezirk Mödling

Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

UID: ATU16259000

Internet: www.gvamoedling.at

Telefon: 02236/73940-0, Fax: 02236/73940-16

E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at

Person: **110801, Gon Marcin, Grillparzerstraße 3, 2332 Hennersdorf**
Objekt: **1, Grillparzerstraße 3, 2332 Hennersdorf**

Jahr: **2026**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
11	1/	7/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2025	20,47		20,47	1,87 10,00 %	
11	1/	8/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2025	8,83		8,83	0,81 10,00 %	
11	1/	9/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2025	3,75		3,75		
11	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	10.07.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
11	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	47,21		47,21	4,29 10,00 %	
11	1/	7/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2025	67,82		67,82	6,17 10,00 %	
11	1/	8/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2025	8,83		8,83	0,81 10,00 %	
11	1/	9/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2025	3,75		3,75		
11	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2025	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2025	47,21		47,21	4,29 10,00 %	
11	1/	7/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2025	67,82		67,82	6,17 10,00 %	
11	1/	8/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2025	8,83		8,83	0,81 10,00 %	
11	1/	9/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2025	3,75		3,75		
11	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	17.01.2026	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
Summe Beleg RW/0							294,27		294,27		
11	1/	5/ 1	SA/25	22.01.2026	15.02.2026	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2026	61,48		61,48	5,59 10,00 %	
11	1/	7/ 1	SA/25	22.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2026	72,00		72,00	6,55 10,00 %	
11	1/	8/ 1	SA/25	22.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2026	9,36		9,36	0,85 10,00 %	
11	1/	9/ 1	SA/25	22.01.2026	15.02.2026	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2026	3,75		3,75		
Summe Beleg SA/25							146,59		146,59		
Summe Monat 01/2026							440,86		440,86		
11	1/	100/ 1	SA/173	25.03.2026	09.04.2026	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
Summe Beleg SA/173							3,00		3,00		
Summe Monat 03/2026							3,00		3,00		
11	1/	2/ 1	SA/257	16.04.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2026	33,05		33,05		
11	1/	5/ 1	SA/257	16.04.2026	15.05.2026	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2026	61,48		61,48	5,59 10,00 %	
11	1/	7/ 1	SA/257	16.04.2026	15.05.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2026	72,00		72,00	6,55 10,00 %	
11	1/	8/ 1	SA/257	16.04.2026	15.05.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2026	9,36		9,36	0,85 10,00 %	
11	1/	9/ 1	SA/257	16.04.2026	15.05.2026	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2026	3,75		3,75		
Summe Beleg SA/257							179,64		179,64		
Summe Monat 04/2026							179,64		179,64		
Gesamt					Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen		
Angezeigte Buchungen					294,27	329,23		623,50	623,50		
Konto					294,27	329,23		623,50	623,50		



Gemeindeverband für Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bezirk Mödling

Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

Telefon: 02236/73940-0, Fax: 02236/73940-16

UID: ATU16259000

Internet: www.gvamoedling.at

E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at

Person: **110801, Gon Marcin, Grillparzerstraße 3, 2332 Hennersdorf**

Jahr: **2026**

Objekt: **1, Grillparzerstraße 3, 2332 Hennersdorf**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B		33,05	33,05					33,05	33,05	
5	Kanalbenützungsgebühr	94,42	122,96	111,78	11,18				217,38	197,62	19,76
7	Abfallwirtschaftsgebühr	156,11	144,00	130,90	13,10				300,11	272,80	27,31
8	Abfallwirtschaftsabgabe	26,49	18,72	17,02	1,70				45,21	41,08	4,13
9	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	11,25	7,50	7,50					18,75	18,75	
100	Mahngebühr	6,00	3,00	3,00					9,00	9,00	
Summe		294,27	329,23	303,25	25,98				623,50	572,30	51,20

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 6



Absender: GVA Mödling, 2344 Maria Enzersdorf

Herrn/Frau/Firma
Marcin Gon
Grillparzerstraße 3
2332 Hennersdorf

Abgabenbescheid

Datum: 14.01.2026
Kundennummer: 110801/1/11/5/1

**Kanalbenützungsgebühr
Ab 01.01.2026**

Spruch

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

Liegenschaft Grillparzerstraße 3, 2332 Hennersdorf

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

Gebühr für Schmutzwasserentsorgung:

Berechnungsfläche:	55,20 m ²	x	Einheitssatz	4,0500	EUR	223,56
				Jahresbetrag	EUR	223,56

Da Regenwasser eingeleitet werden, kommt ein um 10% erhöhter Tarif zur Anwendung.

Diese Gebühr ist jährlich in 4 gleichen Teilbeträgen (fällig am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11.) **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und wird rechtzeitig vor dem Fälligkeitstermin mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben.

Die in diesem Bescheid festgesetzten Gebühren sind solange zu entrichten, bis ein neuer Bescheid ergeht. Wenn der Beginn der Abgabepflicht während des Jahres eintritt, ist die Gebühr für dieses Jahr nur in dem verhältnismäßigen Anteil der Jahresgebühr zu entrichten. Dasselbe gilt auch sinngemäß im Falle einer Veränderung der bisherigen Gebühr.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Begründung

Der Anteil für die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Multiplikation der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz. Die Schmutzwasserberechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen. (Geschoßfläche = die sich aus den äußersten Begrenzungen jedes Geschoßes ergebende Fläche)

Gebäudebezeichnung	Flächenbezeichnung	Fläche
Gebäude	Kanal angeschlossen	55,20 m ²
Berechnungsfläche gesamt		55,20 m ²
mal Einheitssatz	4,0500	ergibt Jahresbetrag EUR 223,56

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

Rechtsmittelbelehrung

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

Die Obfrau



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

Herrn/Frau/Firma
Marcin Gon
Grillparzerstraße 3
2332 Hennersdorf

Verpflichtungsbescheid

Datum: 14.01.2026
Kundennummer: 110801/1/11

Abfallwirtschaftsgebühr

Ab 01.01.2026

Spruch

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

Für das Grundstück

Grillparzerstraße 3, 2332 Hennersdorf, Hennersdorf

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

Anzahl und Art der Müllbehälter	Abfahren
1 x 120 l RM / 16 Abf.	16
1 x Bereitstellungsgebühr pro HH	1
1 x 120 l Bio / 27 Abf.	27

Begründung

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

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

Rechtsmittelbelehrung

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

Die Obfrau



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

Herrn/Frau/Firma
Marcin Gon
Grillparzerstraße 3
2332 Hennersdorf

Abgabenbescheid

Datum: 14.01.2026
Kundennummer: 110801/1/11

**Abfallwirtschaftsgebühr
Abfallwirtschaftsabgabe
Ab 01.01.2026**

Spruch

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

Grundstück: **Grillparzerstraße 3, 2332 Hennersdorf, Hennersdorf**

Anzahl und Art der Behälter	Abf.	Abfallwirtschaftsgebühr		Abfallwirtschaftsabgabe		Wert	Gesamt
		je Abfuhr	Wert	Prozent			
1 x 120 l RM / 16 Abf.	16	5,6000	89,60	13 % von Abfallwirtschaftsgebühr		11,65	101,25
1 x Bereitstellungsgebühr pro HH	1	75,0000	75,00	13 % von Abfallwirtschaftsgebühr		9,75	84,75
1 x 120 l Bio / 27 Abf.	27	3,6000	97,20	13 % von Abfallwirtschaftsgebühr		12,64	109,84
			261,80			34,04	295,84

Die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe sind vom Eigentümer in gleichen Teilbeträgen am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und werden rechtzeitig vor dem Fälligkeitstag mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben. Bei Entstehung bzw. Änderung der Gebührenschuld während des Jahres wird ein allfälliger Differenzbetrag mit Zahlschein vorgeschrieben. Die Berechnung erfolgt bei Verwendung von Müllbehältern für eine wiederkehrende Benützung durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Zahl der Abfuhrtermine, bei Verwendung von Müllsäcken durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der jährlich zugeteilten Müllsäcke.

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

Begründung

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

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

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

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung

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

Die Obfrau



Kontoblatt Kunde

Person: **14077600, Gon Marcin, Grillparzerstr. 3, 2332 Hennersdorf**
Objekt: **1, Grillparzerstrasse 3, 2332 Hennersdorf**

Jahr: **2026**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
14	1/	1/ 1	SA/0	01.01.2026	15.07.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Halbjahr 2025	9,90			0,90 10,00 %	
14	1/	2/ 1	SA/0	01.01.2026	15.07.2025	Bereitstellungsgebühr 2. Halbjahr 2024	29,70		26,40	2,40 10,00 %	
14	1/	1/ 1	SA/0	01.01.2026	15.01.2026	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	-13,20			-1,20 10,00 %	
14	1/	1/ 1	SA/0	01.01.2026	15.01.2026	Wasserbezugsgebühr 2. Halbjahr 2025	3,31		3,31	0,30 10,00 %	
14	1/	2/ 1	SA/0	01.01.2026	15.01.2026	Bereitstellungsgebühr 1. Halbjahr 2025	29,70		29,70	2,70 10,00 %	
14	1/	10/ 1	MG/15	19.02.2026	11.03.2026	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
14	1/	1/ 1	GHAUS/991	29.04.2026	15.07.2025	Wasserbezug, Bel: 27 1. Halbjahr 2025		9,90		0,90 10,00 %	VR
14	1/	2/ 1	GHAUS/991	29.04.2026	15.07.2025	Wasserbereit., Bel: 27 2. Halbjahr 2024		3,30		0,30 10,00 %	VR
14	1/	1/ 1	GHAUS/991	29.04.2026	15.01.2026	Wasserbezug, Bel: 104 Endabrechnung		-13,20		-1,20 10,00 %	VR
Gesamt							Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen					59,41		3,00		62,41	62,41	
Konto					59,41		3,00		62,41	62,41	



Kontoblatt Kunde

Person: **14077600, Gon Marcin, Grillparzerstr. 3, 2332 Hennersdorf**
Objekt: **1, Grillparzerstrasse 3, 2332 Hennersdorf**

Jahr: **2026**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wasserbezugsgebühr	0,01				-3,30	-3,00	-0,30	3,31	3,01	0,30
2	Bereitstellungsgebühr	59,40				3,30	3,00	0,30	56,10	51,00	5,10
10	Mahngebühr		3,00	3,00					3,00	3,00	
Summe		59,41	3,00	3,00					62,41	57,01	5,40

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 3