

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

GZ 5 E 37/25w
Wien, am 11.11.2025

B E R I C H T I G U N G Z U M

S C H Ä T Z U N G S G U T A C H T E N

vom 06.11.2025 zur
Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 861 der KG 16126 Vösendorf
Wohnhaus in

2331 Vösendorf, Bachgasse 39

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

Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 2331 Bachg. 39

Im Gutachten vom 06.11.2025 ist die Übernahme der offenen dinglichen Lasten in Pkt. 1.6 (Seite 5) und Pkt. 2.5 (Seite 14) in Höhe von € 2.000,-- vorausgesetzt und dargestellt.

Die Übernahme dieses Abzuges ist in der Bewertung unterblieben, sodass eine Berichtigung der Bewertung zu erfolgen hat.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Grundstücksfläche

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

Somit Bodenwert 434.103 €

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus dem Bruttorauminhalt:

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

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

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

Wertminderung wegen Alters

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

Gebäude-Zeitwert Wohnhaus	113.163 €
-10% verlorener Bauaufwand	<u>-11.316 €</u>
	101.847 €

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

0% v. Gebäude-Zeitwert	<u>0 €</u>
------------------------	------------

Bauwert -Zeitwert	<u>101.847 €</u>
-------------------	------------------

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	434.103 €
Bauwert	<u>101.847 €</u>
rechnerischer Sachwert	535.949 €

-10% Marktanpassung	-53.595 €
---------------------	-----------

Abzug der dinglichen Lasten	<u>-2.000 €</u>
-----------------------------	-----------------

angepasster Sachwert	<u>480.355 €</u>
----------------------	-------------------------

3.3 Schätzwert ohne Zubehör

der gerundete, angepasste Sachwert	480.000 €
---	------------------

Somit ändert sich der Verkehrswert der EZ 861 der KG 16126 Vösendorf, B-LNR. 3, Anteil 1/1, in 2331 Vösendorf, Bachgasse 39 auf:

rd. € 480.000,--

Die übrigen Punkte des Gutachtens verbleiben unverändert.

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc