

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

GZ 5 E 47/25s
Wien, am 11.06.2026

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 6771 der KG 16121 Perchtoldsdorf
Einfamilienhaus in

2380 Perchtoldsdorf, Walzengasse 51



Betreibende Partei: Mag. Susanne Weihs-Raabl
vertreten durch: RA Mag. Barbara Bach-Kresbach
Verpflichtete Partei: Dr. Werner Weihs-Raabl
wegen: € 165.623,55 s. A.

JustizOnline / digital
o/e

GA 2380 Walzeng. 51

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	6
2.1	Gutsbestand, Grundstück	6
2.2	Bebauung	10
2.3	Zubehörobjecte	20
2.4	Bestandsrechte	20
2.5	Grundbuch	21
2.6	Baubehörde	21
2.7	Offene Gebühren und Abgaben	21
2.8	HORA-Pass	21
2.9	Lärminfokarte	23
2.10	Energieausweis	23
2.11	Elektrobefund	23
2.12	Altlasten-GIS	24
2.13	Einheitswertbescheid	25
2.14	Sonstiges	27
2.15	Umsatzsteuer	27
3	BEWERTUNG	28
4	ZUSAMMENFASSUNG	32

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 6771 der KG 16121 Perchtoldsdorf zum Zwecke der Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2 Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf

BG Mödling, GZ 5 E 47/25s

Beschluss vom 23.01.2026

1. frustrierte Befundaufnahme am 12.02.2026

2. Befundaufnahme am 23.04.2026

Kostenwarnung vom 28.04.2026

Bericht der SV vom 04.05.2026 zum Antrag der betreibenden Partei (ON 20)

Bericht der SV vom 13.05.2026 auf Antrag der Betreibendenvertretung (ON 26)

Schreiben des Gerichtes vom 28.05.2026 mit dem Auftrag die Sachverständigen-tätigkeit fortzusetzen, nach Erlag eines ergänzenden Kostenvorschusses.

1.3 Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 16121 Perchtoldsdorf
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 6771

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5081/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2373/14	GST-Fläche *	805	
	Bauf.(10)	178	
	Gärten(10)	627	Walzengasse 51

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

3 ANTEIL: 1/1

Dr. Werner Weihs-Raabl

GEB: 1958-07-23 ADR: Maurer Lange-G. 84/3 1230

a 8426/2001 IM RANG 7983/2001 Kaufvertrag 2001-08-23 Eigentumsrecht

***** C *****

4 b 523/2019 IM RANG 1692/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-03-05

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 270.000,--

- für **Mag. Susanne Weihs-Raabl** geb 1968-02-08
 c 5081/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
 siehe LNR 4 (5 E 47/25s)
- 7 a 3480/2025
 PFANDRECHT vollstr. EUR 40.000,--
 Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-06-06
 für **expleo consulting GmbH** (FN 427760i)
 (10 E 2387/25w)
- b 3480/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 KG 16121 Perchtoldsdorf EZ 6771 (C-LNR 7)
 KG 01404 Neuwaldegg EZ 679 (C-LNR 60)
- 8 a 5081/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstreckbar EUR 165.623,55
 kapitalisierte Zinsen EUR 35.275,47; 8 % Z p.a. seit
 2025-04-09 aus EUR 165.623,55; Antragskosten: EUR 2.005,94
 (darin enthalten EUR 225,24 an 20 % USt und EUR 654,50
 Barauslagen) für **Mag. Susanne Weihs-Raabl** (5 E 47/25s)
 im RANG LNR 4

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 ***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch	23.01.2026 (
-----------	--------------

1.4 Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 23.01.2026
- 1. örtliche Befundaufnahme (frustriert) am 12.02.2026 (Beginn 11.00 Uhr, Ende 11.15 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 Erschienen war niemand
- 2. örtliche Befundaufnahme am 23.04.2026 (Beginn 08.45 Uhr, Ende 09.14 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von
 - Dr. Werner Weihs-Raabl (verpflichtete Partei)
 - Gerichtsvollzieher
 - Schlosser
 - 2 Zeugen
 Die Befundaufnahme erfolgte unter Teilnahme und Öffnung durch die verpflichtete Partei und den Gerichtsvollzieher
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- Verordnung (Bausperre) vom 11.12.2013
- Angabe des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling zu dinglichen Lasten
- Einsichtnahme in den Bauakt der Baubehörde, auszugsweise Kopien von bezug habenden Plänen und Bescheiden
- Auskunft der Baubehörde zu offenen Bauverfahren und Aufträgen (negativ)

- Ermittlung der Gebäudekenndaten für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Gefahrenzonenplan
- Lärminfokarte
- Einheitswertbescheid vom 27.01.2026 des Finanzamtes Mödling über Anfrage der SV
- Markterhebungen von Transaktionen von unbebauten Liegenschaften bzw. Liegenschaften mit Abbruchobjekten
- 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 2. Befundaufnahme: 23.04.2026

1.6 Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

Die Pfandrechte des C-Blattes verbleiben unberücksichtigt.

Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Übernahme der offenen Abgabenschuld in Höhe von € 7.726,96.

Keine sonstigen bekannten anderen dinglichen Lasten.

Bestandsfreiheit.

Keine offenen baubehördlichen Aufträge.

Keine offenen baubehördlichen Verfahren.

Eine Prüfung des Schwimmbeckens hinsichtlich Lage und Abstandsflächen zum Nachbarn ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen. Vorausgesetzt wird, dass die Abstandsflächen lt. Plan mit der Ausführung in der Natur übereinstimmen.

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, falls vorhanden und von Wert.

2 BESCHREIBUNG

2.1 Gutsbestand, Grundstück

EZ 6771 der KG 16121 Perchtoldsdorf besteht aus
GST-NR. 2373/14 mit einer Gesamtfläche von

805 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>
(abgefragt am 01.06.2026)

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Walzengasse 51 (2380 Perchtoldsdorf)

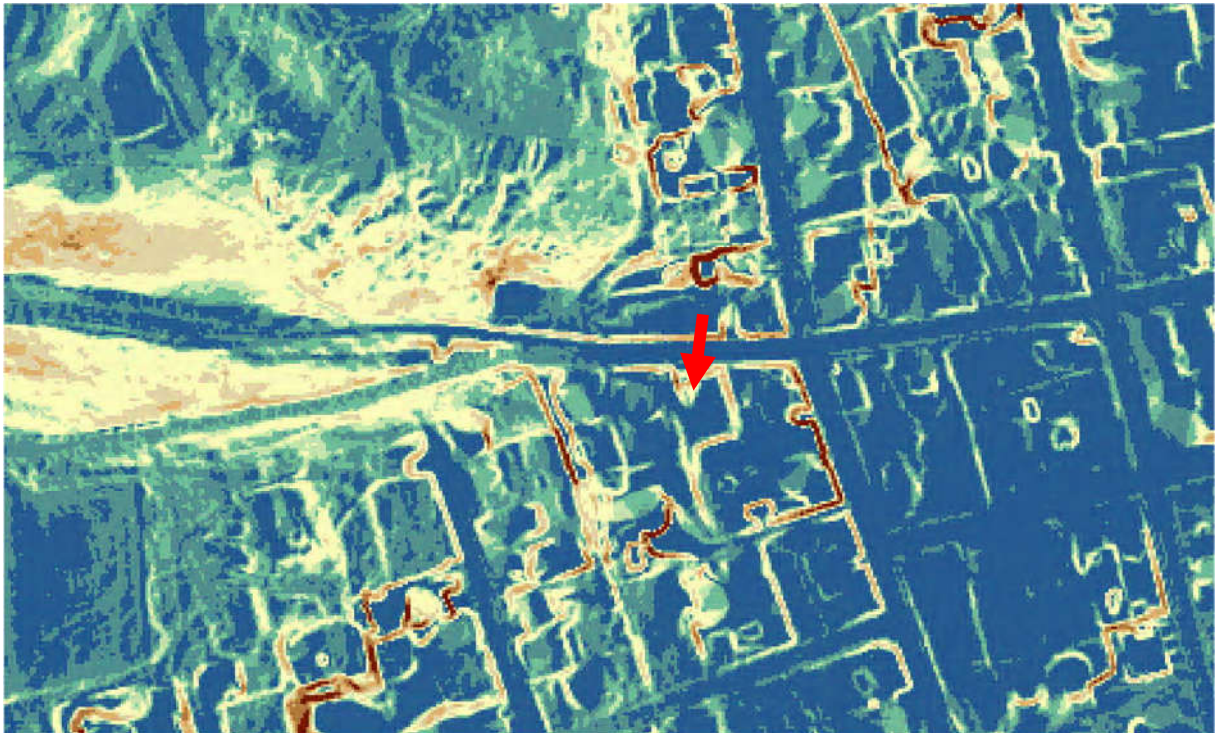
Formation:

Annähernd rechteckig,
Straßenfront ca. 21,0 m.
Durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 38,0 m.

Terrainverlauf:

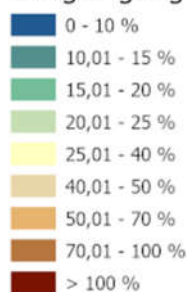
Gegen Westen leicht ansteigend.

Hangneigung in %:



Legende:

Hangneigung (Prozent)



Quelle: <https://atlas.noe.gv.at/>
(abgefragt am 01.06.2026)

Aufschließung:

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

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im übermittelten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Stand 12.02.2026):

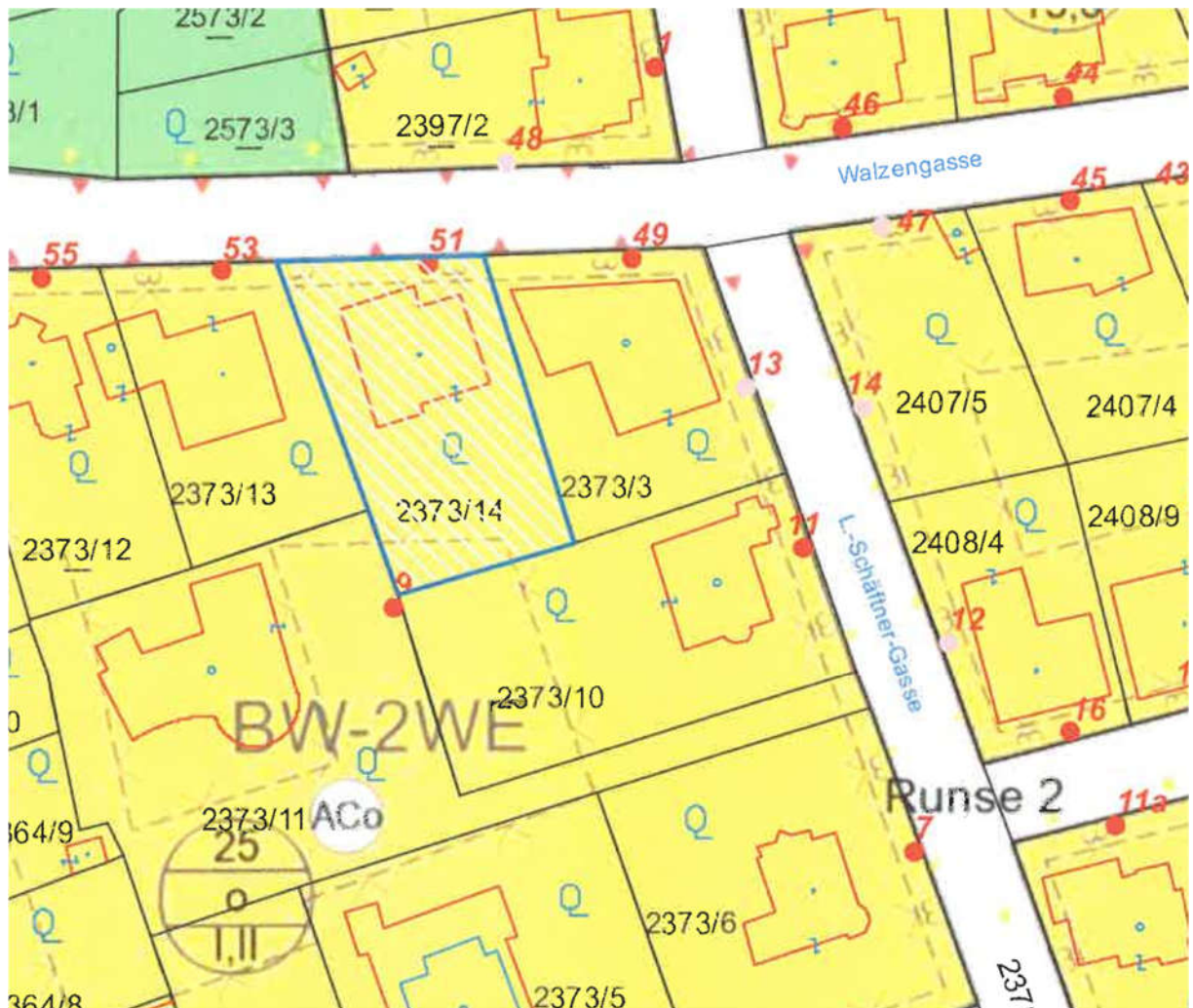
„Bauland Wohngebiet, 2 Wohneinheiten (BW-2WE)“.

3,0 m Vorgartenstreifen.

Bebauungsbestimmungen:

25 % Bebauungsdichte, offene Bauweise, Bauklasse I oder II.

Die Liegenschaft befindet sich im Altortgebiet-Cottage (ACo).



Quelle: Auszug Lageplan (siehe Anhang) der Gemeinde vom 12.02.2026)

Aktuelle Bausperre:



POLITISCHER BEZIRK MÖDLING LAND NIEDERÖSTERREICH

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf beschließt in seiner Sitzung am 11.12.103 unter TOP 16 folgende

VERORDNUNG

§1

Bereich der Bausperre

Gemäß § 23 Abs. 2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-0 i.d.g.F. wird für die als Bauland gewidmeten, ungebauten Flächen, welche von Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 Ziffer 1 oder 3 des NÖ-Raumordnungsgesetzes bedroht sind, eine **unbefristete** Bausperre erlassen.

Die Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden, sind in der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, des Amtes der NÖ Landesregierung dargestellt. **Der Geltungsbereich der unbefristeten Bausperre ist in den beiliegenden Plänen, die ein wesentlicher Teil dieser Verordnung sind (vgl. Beilage 1, 2, 3 u. 4), dargestellt.**

Die Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind, sind im Gefahrenzonenplan für die Marktgemeinde Perchtoldsdorf, erstellt durch die Wildbach- und Lawinenverbauung, Zahl LE.3.3.3/0053-IV/5/2010, Lebensministerium dargestellt. **Der Geltungsbereich der unbefristeten Bausperre ist in den beiliegenden Plänen, die ein wesentlicher Teil dieser Verordnung sind (vgl. Beilage 5, 6 u. 7), dargestellt.**

§ 2

Zweck der Bausperre

Aufgrund der unter § 1 angeführten Abflussuntersuchung und des Gefahrenzonenplanes sollen die betroffenen Bereiche hinsichtlich einer Konkretisierung von technisch möglichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz untersucht und von einer Bebauung freigehalten werden.

§ 3

Zielsetzung

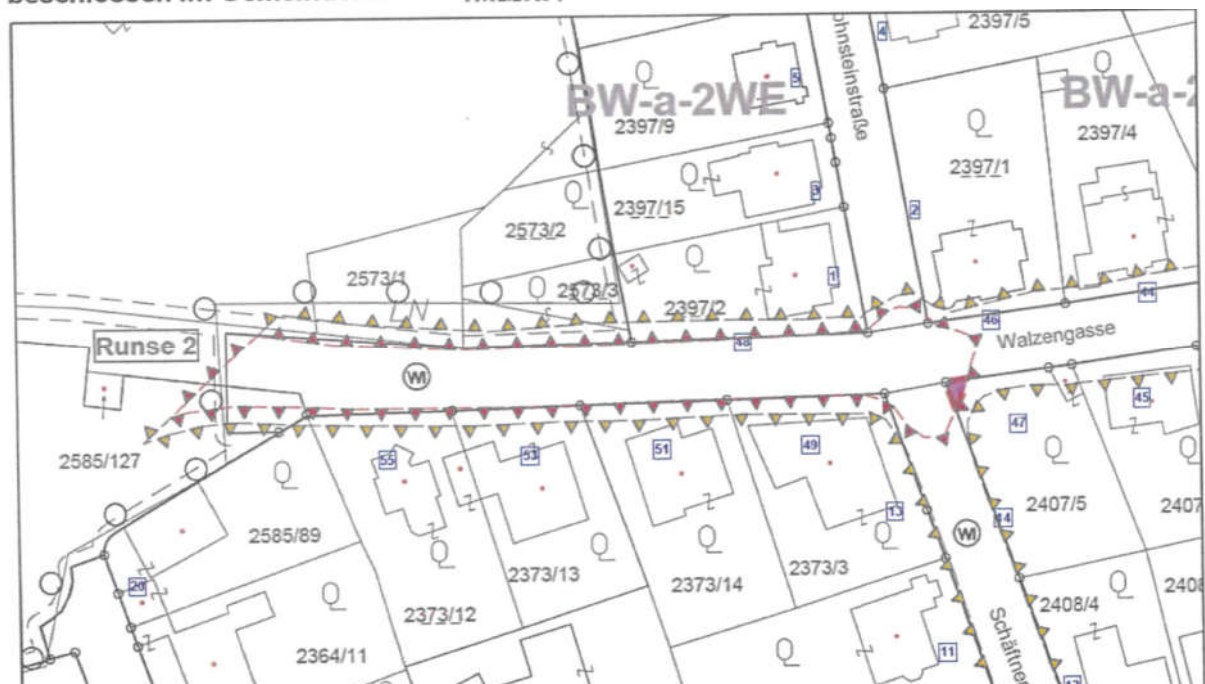
Ziel der Bausperre ist der Schutz vor Hochwasser sowie der Schutz vor Gefährdungen die im Gefahrenzonenplan dargelegt sind.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, sofern sie den Vorgaben der Wildbach- und Lawinenverbauung entsprechen, ist möglich.

Gefahrenzonenplan:

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

Beilage 5: Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Bausperre für die gewidmeten, unbebauten Baulandflächen, die in der roten Gefahrenzone der "Runse 2" liegen (Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung Zahl LE.3.3.3/0053-IV/5/2010);
dieser Plan ist Teil der Verordnung,
beschlossen im Gemeinderat vom 11.12.2013, unter TOP 16



Quelle: Ausschnitt des Gefahrenzonenplanes aus der Verordnung der Bausperre hinsichtlich Hochwasserschutz (Stand 12.03.2014)

Der Vorgartenstreifen befindet sich im Bereich der gelben Gefahrenzone.

Charakteristik:

Lage im gehobenen, grünen Wohnviertel im gegenständlichen Bezirksteil.

Die nähere Umgebung ist mit ähnlichen großzügigen Wohngebäuden bebaut.

Natur- und Freizeitflächen in direkter Nähe (Wienerwald).

Die Liegenschaft liegt in einer Sackgasse der Walzengasse und ist sehr ruhig gelegen.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus mit Haltestelle in der Walzengasse in ca. 500 m Entfernung.

Bahnhof Perchtoldsdorf in ca. 1,7 km.

Marktplatz Perchtoldsdorf in ca. 1,1 km Entfernung

Nahversorgungsmöglichkeit im Ortszentrum.

2.2 Bebauung

Baubewilligungsbescheid vom 22.07.1980 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage im Keller und straßenseitiger fundierter Einfriedung.

Bescheid vom 11.04.1983 (Benützungsbewilligung) für Einfamilienhaus mit Garage im Keller und straßenseitiger fundierter Einfriedung.

Bescheid vom 25.04.1983, Benützungsbewilligung für eine Ölfeuerungsanlage.

Baubewilligungsbescheid vom 27.04.1988 zur Errichtung eines Schwimmbeckens.

Bescheid vom 09.07.2002, baubehördliche Bewilligung für den Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses.

Fertigstellung - Kenntnisnahme vom 22.04.2004 (Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses).

Mitteilung der Marktgemeinde vom 12.07.2013 zur Kenntnisnahme der Bauanzeige vom 17.05.2013 (zur Aufstellung einer Zentralheizungsanlage mit Pelletkessel).

Fertigstellungsanzeige vom 20.03.2014 zur Aufstellung eines Wärmeerzeugers (Pelletheizung)

Fertigstellungsanzeige - Kenntnisnahme vom 17.09.2014 für die Aufstellung eines Wärmeerzeuges (Pelletheizung).

Fertigstellungsanzeige vom 10.04.2024 zum bewilligten Vorhaben (Umbau des bestehenden Einfamilienhauses zu Zahl 153-9/EZ 6771-1-2050/2002).

Gemäß des Einreichplanes für den Umbau des Einfamilienhauses bestehen:

Kellergeschoß, Erdgeschoß, Dachgeschoß.

Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus, welches über alle Geschosse führt.

Zur Grundrissgestaltung:

Vom Straßenniveau über eine Außen-Ausgleichsstiege Zugang zum Vorplatz des Erdgeschoßes, über diesen Zugang ist die Halle des Einfamilienhauses erreichbar.

Im Erdgeschoß sind Garderobe, WC, Wohn-, Koch- und Essbereich mit anschließendem (angebautem) Wintergarten. Es besteht ein weiteres Zimmer.

Über die Stiege gelangt man in das Dachgeschoß.

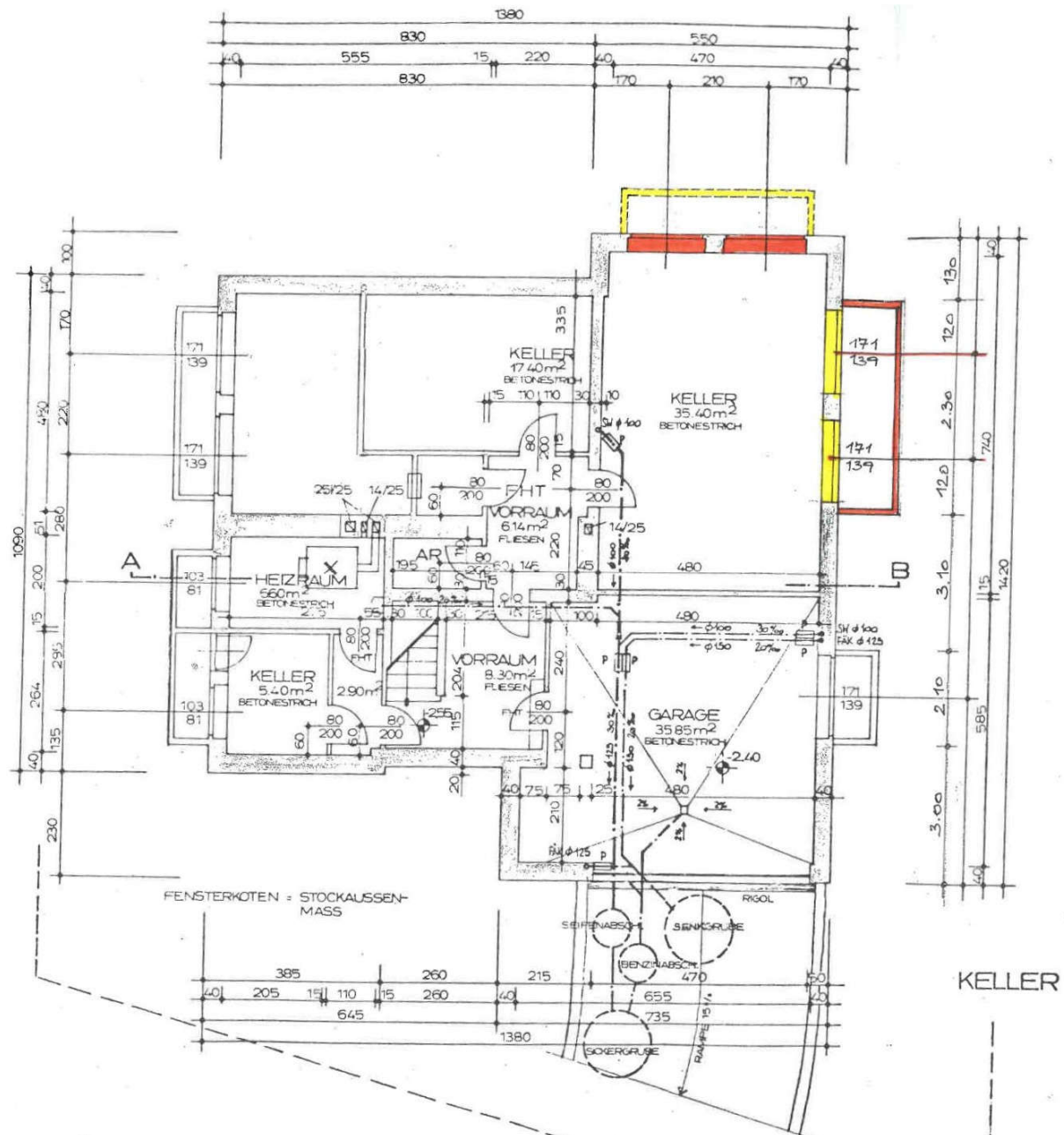
Dieses verfügt über Schlafräumlichkeiten mit Abstellräumen in den Dachschrägen und einem Bad.

Eine Terrasse ist aus einem Zimmer erschlossen.

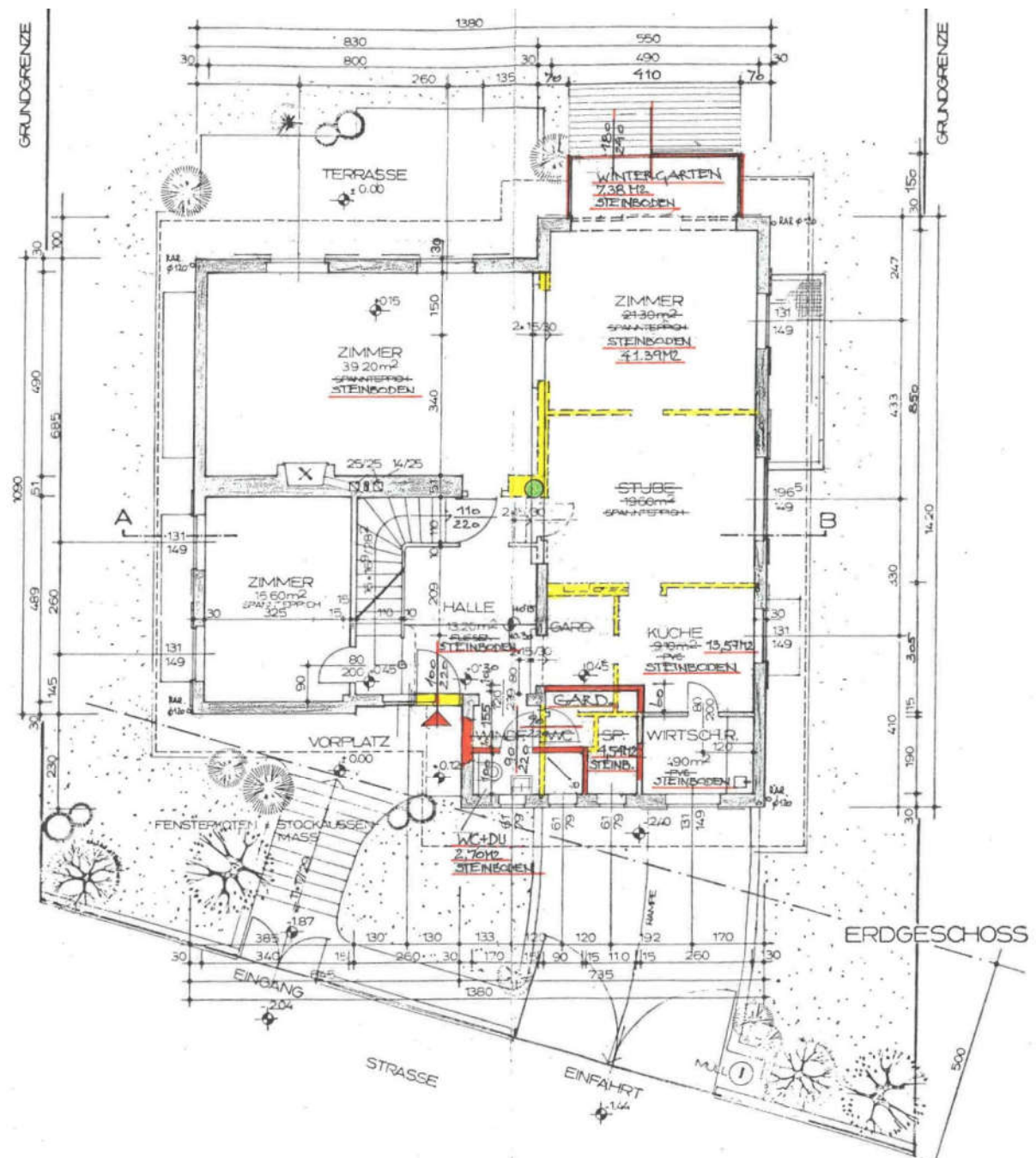
Im Kellergeschoß befinden sich die Garage, der Heizraum und Lager- bzw. Technikräumlichkeiten.

Ausschnitte aus dem Einreichplan für den Umbau eines Einfamilienhauses,
Benützungskonsens vom 09.07.2002:

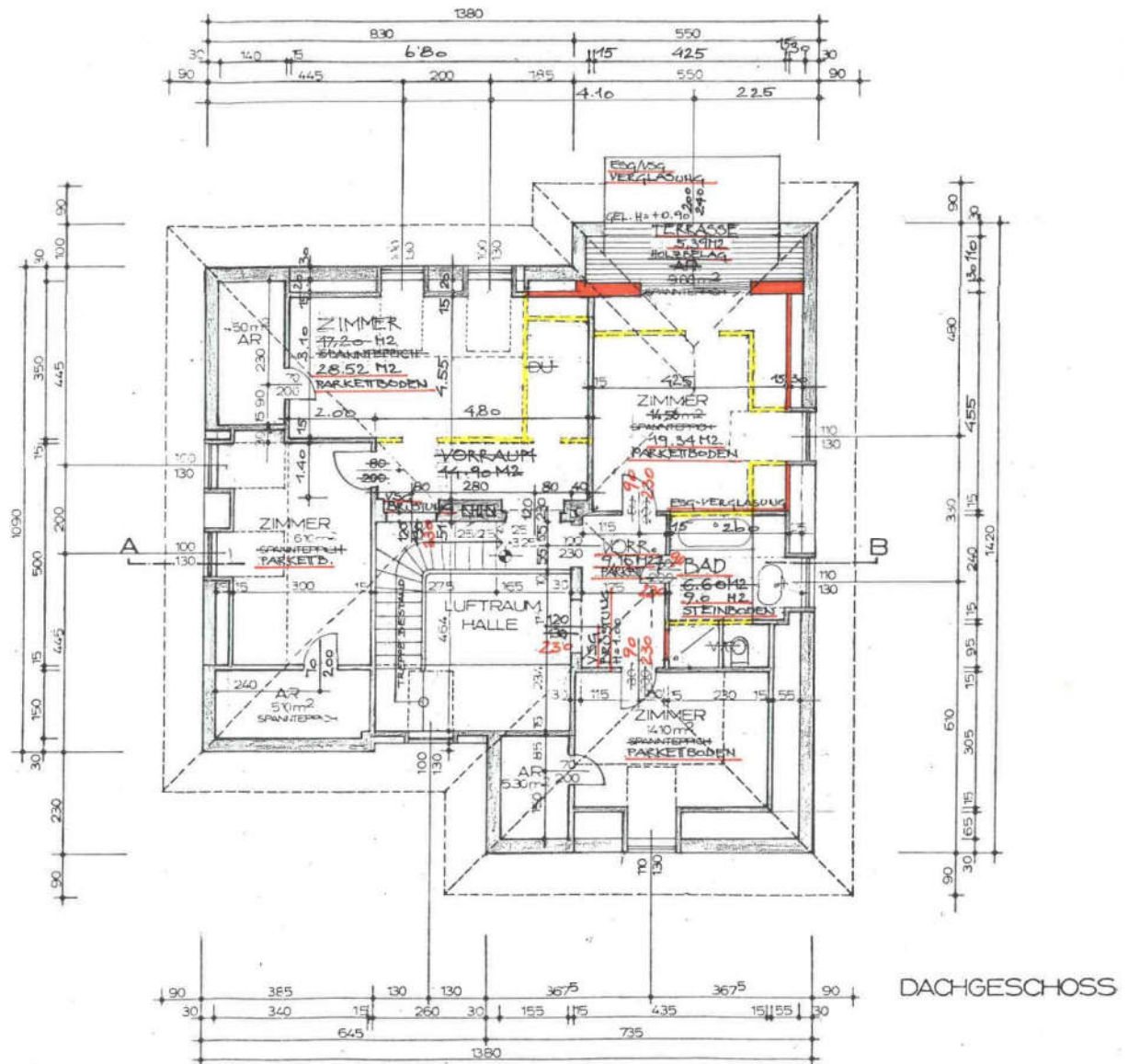
Grundriss Kellergeschoß:



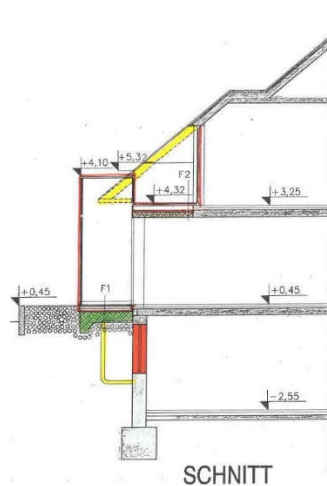
Grundriss Erdgeschoß:



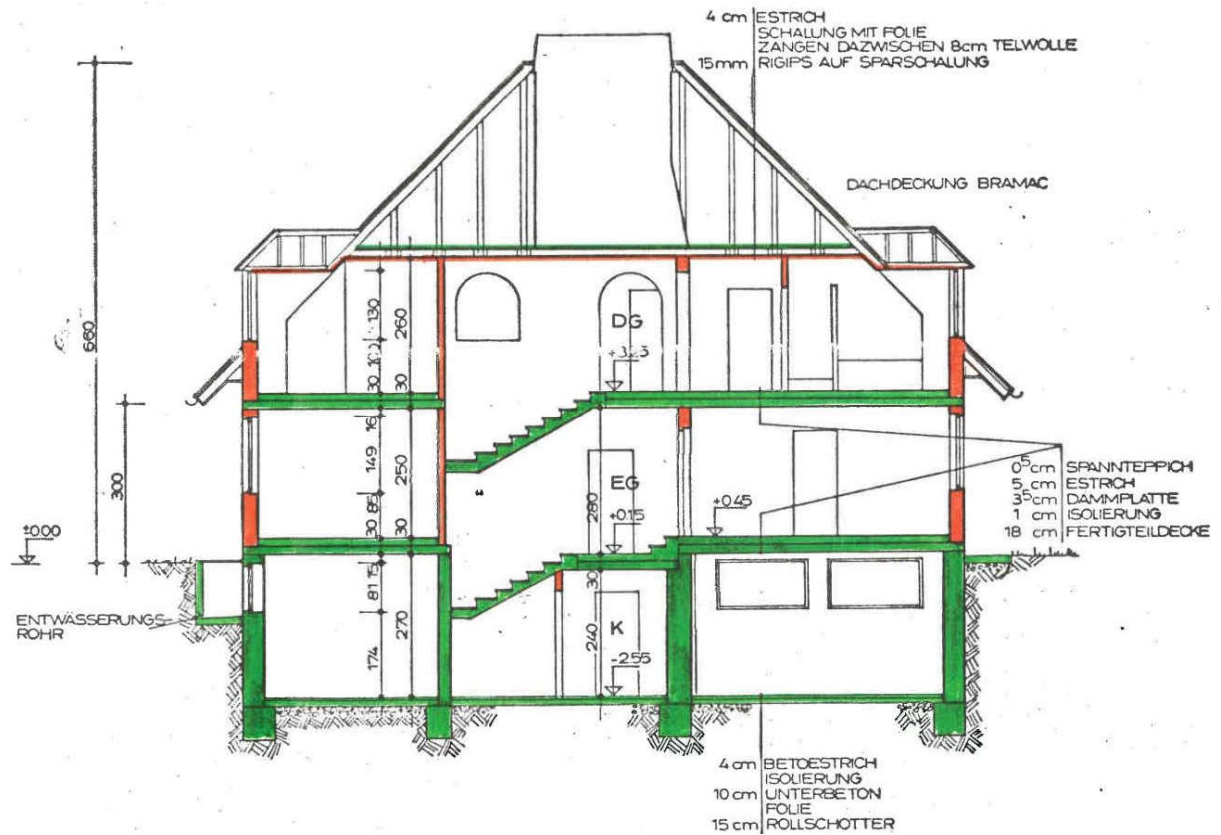
Grundriss Dachgeschoß:



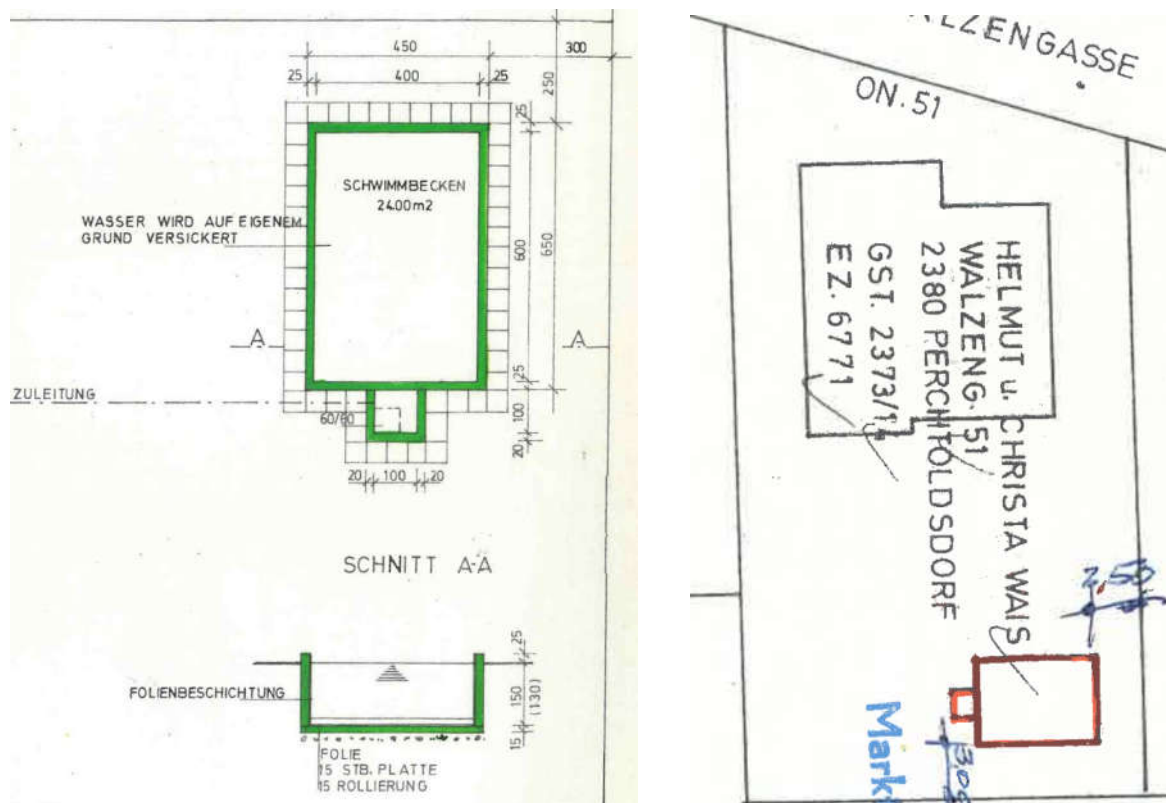
Schnitt:



Schnitt aus Einreichplan (Baubewilligung vom 22.07.1980):



Grundriss, Schnitt und Situationsplan Schwimmbecken (Baubewilligung vom 27.04.1988):



Gebäudekenndaten:

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	13,80	14,20	195,96		3,02	592			
	-8,30	1,00	-8,30		3,02	-25			
	-2,60	2,50	-6,50		3,02	-20			
	-3,85	2,30	-8,86	172	3,02	-27	520	136,44	79%
Erdgeschoß	13,80	14,20	195,96		2,78	545			
	-8,30	1,00	-8,30		2,78	-23			
	-2,60	2,50	-6,50		2,78	-18			
	-3,85	2,30	-8,86		2,78	-25			
	4,10	1,50	6,15	178	4,10	25	504	143,48	80%
Dachgeschoß	wie EG			178	2,29	409	409	111,12	62%
Gesamt				529			1.434	391,04	

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

Nutzflächen:

ca. m ²	ca. m ²	ca. m ²
Kellergeschoß	Erdgeschoß	Dachgeschoß
Vorraum 8,30	Halle 13,20	Zimmer 16,10
Garage 35,85	Zimmer 16,60	AR 5,10
Flur 2,90	Zimmer 39,20	Zimmer 28,52
Keller 5,40	Wintergarten 7,38	AR 4,50
Heizraum 6,60	Zimmer 41,39	Vorraum 9,16
Vorraum 6,14	Küche 13,57	Zimmer 19,34
AR 2,15	Wirtschaftsr. 4,90	Bad 9,00
Abstellraum 18,30	Gard. 4,54	Zimmer 14,10
Öltank 15,40	WC+DU 2,70	AR 5,30
Keller 35,40	143,48	111,12
136,44		Terrasse 5,39

Konstruktion und Bauweise:

Streifenfundierung.

Kellerfußboden Betonestrich auf Unterbeton.

Kellermauerwerk Beton.

Zwischendecken Fertigteildecken, Trittschalldämmung, Estrich.

Außenwände vermutlich gemauert.

Dachkonstruktion als Holzkonstruktion mit Rigips auf Schalung.

Zangen mit dazwischenliegender Dämmung.

Fassaden gedämmt, verputzt.

Fenster überwiegend Holz/Alu, Isolierglas, Sprossen, im Erdgeschoß Holzfensterläden.

Walmdach-Konstruktion, Eternit-Rhomben-Deckung, Hängerinne, Außenfallrohre.

Gaupen Schindelverkleidung, Verblechungen, Außenbeschattung.

Kaminkopf, verkleidet.

Solar-Paneele.

Im Bereich der Terrasse Verblechungen der Wand- und Dachkonstruktion.

Installationen:

Beheizung über Pellets, Fußbodenheizung im Erdgeschoß.

Radiatoren im Obergeschoß.

Videofon-Anlage.

Alarmanlage (lt. Angabe nicht in Funktion, aus Erbauungszeitpunkt).

Fenstermelder.

Elektro-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.

Kücheninstallation.

Sanitärinstallation.

Innenbeschreibung:

Erdgeschoß:

Zugangstüre Holz, einflügelig, Seitenteil Verglasung fix.

Halle:

Großformatiger Steinplattenbelag (Feinsteinzeug).

Wand- und Deckenflächen glatt, offen im Obergeschoß, tw. Wandflächen mit Holzverkleidung.

Ausgleichsstufen gegen Podest (vor Stiegenantritt).

Gaupe, zweiflügeliges Fenster.

Gewendelte Holzstiege zwischen massiver Brüstung und Mauer.

Niro-Handlauf.

Wandbeleuchtung.

Zwischentüren Holztürstöcke, glatte Türblätter.

Offen zum Wohn-/Koch-/Essbereich (inkl. Wintergartenanbau):

Stahlsäule,

Ausgleichsstufen (Höhenunterschied innerhalb dieses Bereiches).

Offener Kamin für feste Brennstoffe.

Terrassenausgangstüren zweiflügelig, Holz/Alu, Isolierverglasung, Sprossen.

Anmerkung: Wasserschaden aus darüber liegender Terrasse im Bereich des Wintergartens (lt. Angabe von außen saniert, fehlt Deckenanstrich).

Wintergarten:

Vollverglasung,

Kofferradiator im Fußbodenbereich.

Küche mit Hochschränken, griffleistenlos, glatte Fronten, Insel, Bar.

Stein-Arbeitsplatte.

Unterbau-Waschbecken, Einhebel-Armatur.

Dunstabsaugung (lt. Angabe nach außen), Ceranfeld, Backrohr, Kühlschrank.

Im Fensterparapet Klimatisierung.

Wirtschaftsraum:

Küchenerweiterung mit Unterschränken (Griffen).

Betonplatte, Waschbecken.

2-flügeliges Fenster.

Garderobe:

Zugang Holz-Schiebetüre.
Stufe aus dem Zwischenflur (im Plan nicht dargestellt).
Wand- und Deckenflächen glatt, Deckenspots.
Hoch liegendes kleines Fenster.

WC / Dusche:

Durchgehender Fußboden aus Vorraum.
Wandverkleidungen Feinsteinzeug.
Decke glatt, Einbauspots.
Stufe gegen Duschtasse, Bodenablauf, Glas-Schwenktüre, Wandauslass, Knebel-Armatur, Brause.
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster.
Waschbecken, Einhebel-Armatur, kalt-warm. Integrierter Spiegel.

Zimmer:

Holz-Parkettboden, Wandsockel.
Wand- und Deckenflächen glatt, geweißt.
Ein 2-flügeliges Fenster (gegenüber Plandarstellung mit 2 Fenstern).
Radiator.

Dachgeschoß:

Offener Durchgang zwischen Vorraum und Zimmer.
Holz-Parkettboden, Sockel.
Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, tw. Dachschrägen.
Deckenspots.

Zimmer:

Holz-Parkettboden, Sockel.
Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, tw. Dachschrägen.
Fenster in Gaupen, Holz/Alu, Sprossen.
Außenbeschattung elektrisch.
Regalverbauten.
Radiatoren.

Abstellraum:

Durchgehender Holz-Parkettboden,
Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
Lichtinstallation auf-Putz.

Zimmer (lt. Plan 16,10 m²):

Ausstattung etwa wie vorheriges Zimmer beschrieben.
Breite Gaupe, zwei Fenster.

Abstellraum:

Glatte Holztüre.
Durchgehender Boden.
Ausführung wie Abstellraum vor.

Zimmer (lt. Plan 19,34 m²):

Ausstattung etwa wie vor beschrieben.
Klimatisierung.

Doppelflügelige Terrassentüre mit seitlichem Fixteil.
Stufe Holzverkleidung.
Metallfenster, Isolierverglasung (Altbestand).
Innenbeschattung.
Glas-Fixwand gegen Bad.
Radiator.

Terrasse:
Holzdielenboden (tw. abmontiert).
(Lt. Angabe nach Wasserschaden Beseitigung.)
Überragung des Wintergartens auf etwa Kniehöhe, darüber fehlt Absturzsicherung.

Bad:
Zugangstüre aus Vorraum.
Feinsteinzeug-Bodenplatten, großformatig.
Duschtasse massiv ummauert, Plattenbelag.
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten.
Ablüftung elektrisch.
Wandverkleidungen bis zur Dachschräge.
Dachschrägen glatt, Anstrich, Spots.
Steingut-Waschbecken mit Unterbau.
Gaupe, 2-flügeliges Fenster.
Duschtasse massiv ummauert, Glas-Schwenktüre, Bodenablauf.
Brause-Einrichtung, Knebel-Armatur, Handbrause.
Decke mit Beleuchtung.
Handtuch-Radiator.
Lt. Angabe Fußbodenheizung über Zentrale bzw. zusätzlich elektrisch.

Zimmer (lt. Plan 14,10 m²):
Ausstattung etwa wie zuvor beschriebenes Zimmer.
Gaupe, 2-flügeliges Fenster.

Abstellraum:
Ausstattung wie zuvor beschriebene Abstellräume.

Dachboden:
Holz-Einschubtreppe.
Fußboden Dämmplatten.
Kaminkopf gemauert, verputzt.
Holzuntersicht Sparren und Pfetten. Innenschalung.
Beleuchtung, Antennen-Installation.

Keller:
Abgangsstiege massiv, gewandelt, Teppichauflage.
Holzhandlauf.
Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern für das gesamte Gebäude.
Alarmanlagenanschluss.

Vorraum:

Teppichbelag auf Betonboden, Terrazzo-Sockel,
Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Anmerkung:

Wassermarken aus den fußbodennahen Bereichen.

Zwischentüren Stahlzargen, Metalltüren.

Radiator.

Vorraum zum Heizraum:

Betonboden, Anstrich.

Wand- und Deckenflächen glatt, aufsteigende Wandfeuchtigkeit sichtbar.

Heizraum:

Betonboden, Anstrich.

„Ökofen“-Heizung, Kombination Pellet-Heizung mit Solarthermie.

Kaminanschluss, Expansionsgefäß, Sicherungskasten.

Schwimmbadheizung über Zentrale.

Filteranlage für Schwimmbecken.

Frei geführte Leitungen.

Hoch liegendes Metallfenster, außen vergittert.

Keller (lt. Plan 5,40 m²):

Ausführung etwa wie vor.

Warmwasserspeicher.

Hoch liegendes 2-flügeliges Metallfenster.

Garage:

Betonboden beschichtet.

Hebetor elektrisch.

Hoch liegende Metallfenster (Altbestand).

Garage nicht beheizt.

Niro-Waschbecken, Warm- und Kaltwasseranschluss, frei geführte Leitungen.

BWT-Wasseraufbereitungsanlage.

Vorraum (lt. Plan 6,14 m²):

Teppichbelag, Wand- und Deckenflächen glatt.

Zwischentüren Metallzargen, tw. Holztürstöcke.

Abstellraum (unter Stiege):

Betonboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Wasseranschluss, Waschmaschinenanschluss.

Frei geführte E-Leitung auf-Putz.

Kellerraum:

Betonboden beschichtet, Wand- und Deckenflächen glatt.

Frei geführte Leitungen.

Kamintürl (im Eckbereich Feuchtigkeitsschäden, aufsteigend).

Ein hoch liegendes Metallfenster (gegenüber der Plandarstellung ein Fenster).

Keller (lt. Plan 17,40 m²):

Pellets-Raum, Metalltüre, Betonboden,

Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
Pellets-Lager als Textileinhausung in Holzgestell.
Belüftungsschacht.

Kellerraum (hinter Garage):
Teppichboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
2 Holz-Verbundfenster (Altbestand) gegen Lichtschacht.
Frei geführte Heizungsleitungen, Radiator.

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Im Bereich des Fußbodens im Keller sind an mehreren Stellen aufsteigende Wandfeuchtigkeit sichtbar.
Wasserschaden im Erdgeschoß Wohnbereich, lt. Angabe aus der Terrasse behoben, Anstrich der Decke offen.
Das Dach wird als weitgehend dicht angegeben.
Die Installationen (bis auf die Alarmanlage) werden als funktionsfähig angegeben bzw. angenommen.

Außenanlagen:

Terrasse im Erdgeschoß aus dem Wohnbereich zugänglich:
Steinplattenbelag (leichte Fugenbildung, Bewuchs).
Gehwege Betonplatten.
Schwimmbecken mit Folienabdeckung.
lt. Angabe Folien-Abdichtung, Umschwung Steinplatten.
Umwälzanlage. Zugang über Metallleiter.
Gebäude Umschwung Betonplatten (tw. uneben).
Begrünung und Bepflanzung, Gartenbewässerung.
Büsche und Sträucher, Baumbestand.
Außenstandgerät für Klimatisierung.
Metallabdeckungen gegen Lichtschächte.
Ausgleichsstiege im Vorgarten, Niro-Handlauf.
Zufahrtsbereich Steinpflasterung.
Straßenseitige Einfriedung Betonmauern, Holzstabgeländer auf Metall-Konstruktion, Metallzugangstüre.
Schiebetor elektrisch gegen Garagenzufahrt, Stützmauern Beton.

2.3 Zubehörobjekte

Nachdem die wesentlichen Installationen und Einbauten aus dem Jahr 2001 stammen, sind die Zubehörobjekte (Einbaukästen, Küche, Regalverbauten) als wertlos eingestuft.

2.4 Bestandsrechte

Die Liegenschaft wird von der verpflichteten Partei benützt, somit gilt Bestandsfreiheit.

2.5 Grundbuch

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.
Die Pfandrechte des C-Blattes verbleiben unberücksichtigt.
Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

2.6 Baubehörde

Auflistung der Bescheide, siehe Punkt 2.2 Bebauung.
Lt. Angabe der Baubehörde bestehen keine offenen Verfahren bzw. Aufträge.

2.7 Offene Gebühren und Abgaben

Der Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling gibt am 01.06.2026 das Kontoblatt an:

Offene Kosten	€	7.726,96
---------------	---	----------

für Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Kanalbenutzungsgebühr, Abfallwirtschaftsgebühr, NÖ-Seuchenvorsorgeabgabe, Mahngebühr, Säumniszuschlag, Stundungszinsen, Gerichtsgebühren, etc.

Das Kontoblatt (insgesamt 4 Seiten) ist dem Anhang zu entnehmen.

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.
Die oben genannten offenen Kosten werden in der Bewertung in Abzug gebracht.

2.8 HORA-Pass

Adresse:	Walzengasse 51, 2380 Perchtoldsdorf
Seehöhe:	285 m
Auswerteradius:	100 m
Geogr. Koordinaten:	48,12112° N 16,25479° O

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



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

Legende:

Hochwasser

	Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
	Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
	Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss Wassertiefe [cm]

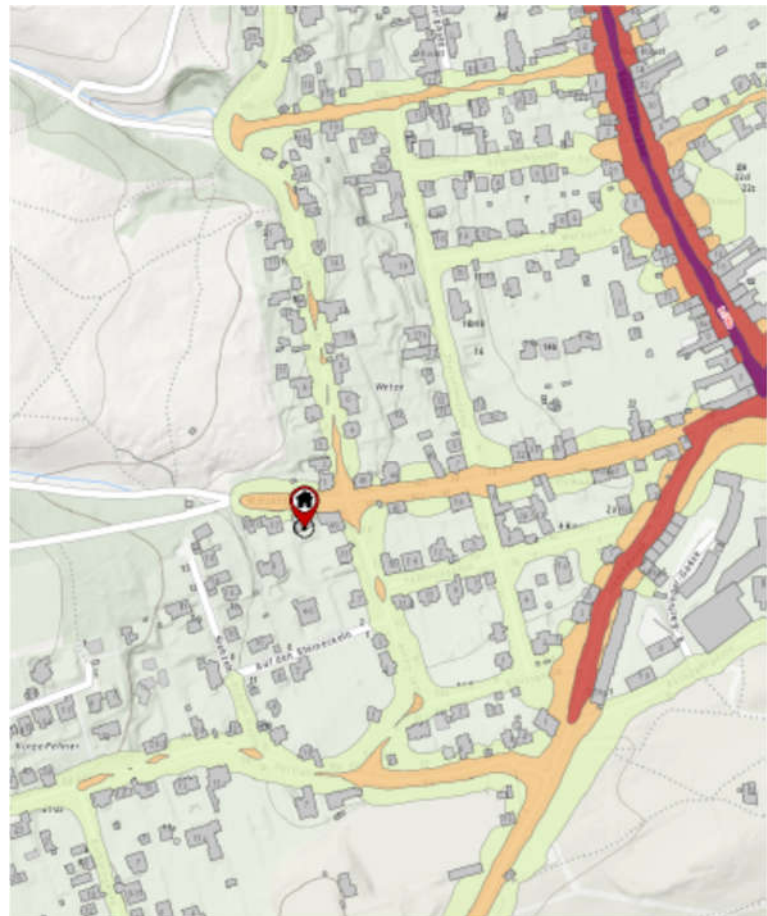
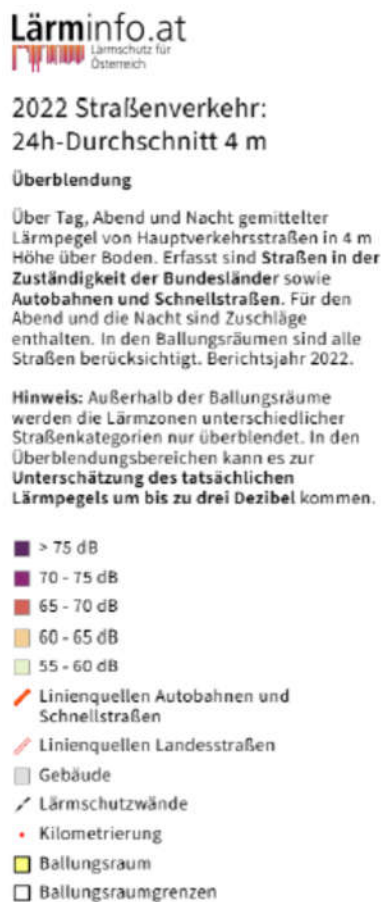
	> 50
	> 20 bis ≤ 50
	≤ 20

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Quelle: <https://www.hora.gv.at>
(abgefragt am 01.06.2026)

2.9 Lärminfokarte



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>
(abgefragt am 01.06.2026)

2.10 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Entsprechend der Sanierung aus dem Jahr 2001 sind durchschnittliche Werte anzunehmen.

2.11 Elektrobefund

Ein Elektro-Befund wurde nicht vorgelegt.

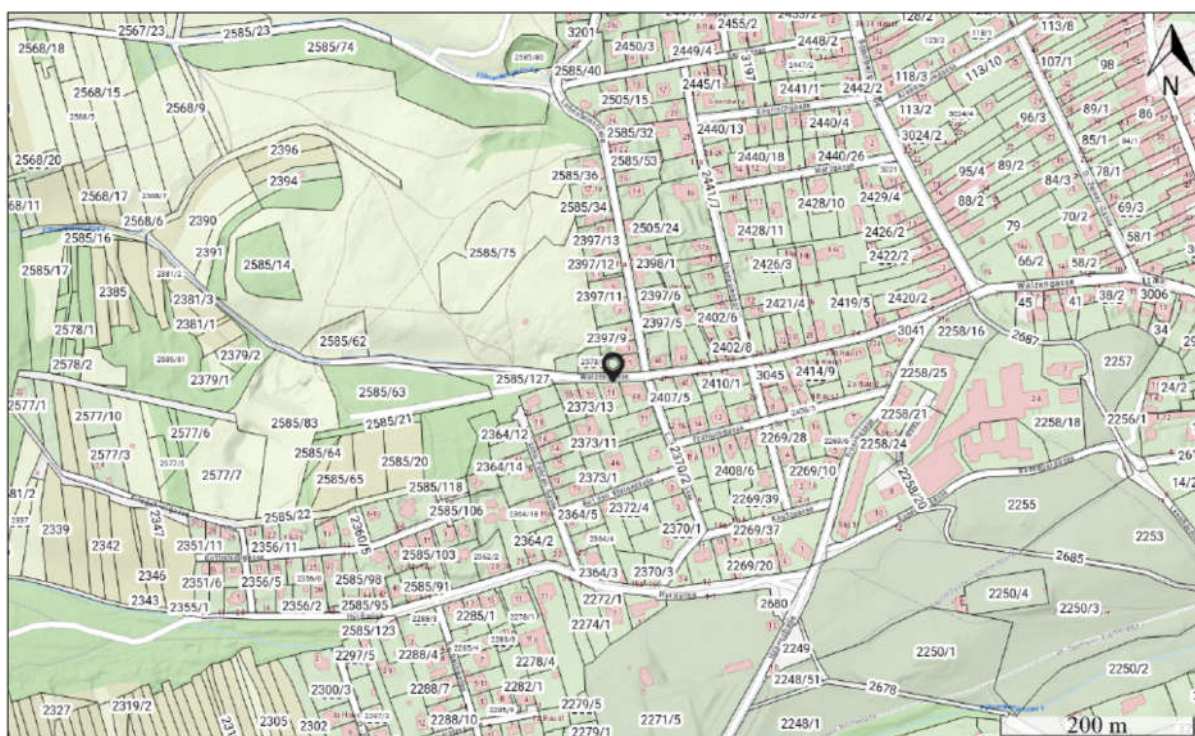
2.12 Altlasten-GIS

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: "Perchtoldsdorf, Walzengasse 51 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>
(abgefragt am 01.06.2026)

2.13 Einheitswertbescheid

Finanzamt Mödling
Herzogsgasse 1/1. Stock
2340
EW-AZ 27/019-4-0570/6

4. Juli 2002
DVR 0009270
Tel.: (02236) 206-0

An
WEIHS DR RAABL WERNER

27/82

ab 1. Jänner 2002

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
2380 WALZENG 51
Gemeinde Perchtoldsdorf
Katastralgemeinde 16121 Perchtoldsdorf
Einlagezahl 6771 Grundstücksnummer 2373/14

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2002
Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

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

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (34.519,60)	erhöhten EW (46.583,29)	erh.bes.EW	Anteil
WEIHS DR RAABL WERNER		34.519,60	46.583,29		1/1
					1)

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

Begründung

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

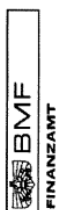
Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Mödling das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 27/019-4-0570/6, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2002 vom 4.7.2002) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehoben.

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

www.bmf.gv.at



OB: 20020721 7657

Seite 1, es folgt Seite 2

Finanzamt Mödling
 Herzogsgasse 1/1. Stock
 2340
EW-AZ 27/019-4-0570/6

4. Juli 2002
 DVR 0009270
 Tel.: (02236) 206-0

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 46.583,29 Euro (das sind unverändert 641.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 34.519,60 Euro (das sind unverändert 475.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 80,45 Euro. (Das sind unverändert 1.107 ATS.)

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

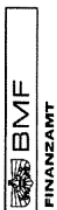
Abkürzungen

<i>AbgÄG 1982</i>	<i>Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982</i>
<i>ATS</i>	<i>Österreichische Schilling</i>
<i>BAO</i>	<i>Bundesabgabenordnung</i>
<i>BewG</i>	<i>Bewertungsgesetz 1955</i>
<i>BGBI.</i>	<i>Bundesgesetzblatt</i>
<i>EW</i>	<i>Einheitswert</i>
<i>bes. EW</i>	<i>besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG</i>
<i>EW-AZ</i>	<i>Einheitswert-Aktenzeichen</i>
<i>GrStG</i>	<i>Grundsteuergesetz 1955</i>

Erläuterungen

Auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten.

www.bmf.gv.at



OB: 20020721 7657

Seite 2

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 erhoben werden, welche einen Preis von rd. € 805,--/m² Grundstücksfläche bis rd. € 889,--/m² Grundstücksfläche erzielten.

EZ	GST Nr.	Erwerbs- datum	Verkäufer - Käufer	Widmung	Bebauungs- bestimmungen	Kommentar
5549	2880/32	2025	Priv.-Priv.	BW-2WE	25 o I,II	GST mit Abbruchhaus
7706	1409/2	2025	Priv.-Priv.	BW-2WE	25 o,k I,II	unbebaut, <i>schmal, lang</i>
3954	663/3	2025	Priv.-Priv.	BW-2WE	25 o,k I,II	bebaut, stark sanierungsbedürftig
3972	1124/13	2025	Priv.-Priv.	BW-2WE	25 o I,II	unbebaut, nur Carport
6528	1151/1	2025	Priv.-Priv.	BW-2WE	26 o I,II	unbebaut, Holzhütte

EZ	GST Nr.	GST- Fläche m ²	KP	KP € / m ²
5549	2880/32	1025	825.000 €	805 €
7706	1409/2	1051	405.000 €	385 €
3954	663/3	382	320.000 €	838 €
3972	1124/13	461	395.000 €	857 €
6528	1151/1	956	850.000 €	889 €
Zeitpunkt der Befundaufnahme			1.000 €	

Nach einer Standortanalyse kann unter Berücksichtigung u.a. der Lage (welche besser ist als die Vergleichsliegenschaften), 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.

Durch eine doppelte Berechnung soll die Plausibilität der einzelnen Ansätze dargestellt 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.

Sonstige vorhandene Bauteile, Außenanlagen (im vorgefundenen Zustand) und Sonderausstattungen werden zu dem „zusätzlichen nützlichen Zeitwert“ als Prozentsatz des Gebäude-Zeitwertes geschätzt.

Die Summe der Komponenten ergibt den Bauwert - Zeitwert.

Abzug der offenen Abgabenschuld zum Bewertungsstichtag.

Vom rechnerischen Sachwert wird die Marktanpassung mit einer Wagniskomponente für die Tatsache, dass lediglich ein Bad im Dachgeschoß vorhanden ist und die aufsteigende Wandfeuchtigkeit im Kellergeschoß besteht.

Schätzwert (ohne Zubehör):

Der gerundete, angepasste Sachwert.

Zubehör:

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Grundstücksfläche

ca.	805 m ²	Widmung Bauland aufgeschlossen, bebaut	
	a	1.000 €	<u>805.000 €</u>

Somit gebundener Bodenwert 805.000 €

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus dem Bruttorauminhalt:

ca.	520 m ³	BRI Kellergeschoß	
	a	700 €	364.253 €
ca.	504 m ³	BRI Erdgeschoß	
	a	1.300 €	655.490 €
ca.	409 m ³	BRI Dachgeschoß/Dachboden	
	a	1.100 €	<u>450.000 €</u>
			<u>1.469.742 €</u>

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

ca.	136,44 m ²	Nfl Kellergeschoß	
	a	2.596 € ()	354.142 €
ca.	143,48 m ²	Nfl Erdgeschoß	
	a	4.600 €	660.008 €
ca.	111,12 m ²	Nfl Dachgeschoß	
	a	4.100 €	<u>455.592 €</u>
			<u>1.469.742 €</u>

Wertminderung wegen Alters

	-40,0%	techn. Wertminderung	
v 40%		Anteil Substanz	-235.159 €
	-50,0%	techn. Wertminderung	
v 20%		Anteil Installationen	-146.974 €
	-50,0%	techn. Wertminderung	
v 40%		Ant. Ausgestaltung/Einbauten	-293.948 €
entspr	-46%	Ø Wertminderung infolge Alters	
	v 100%	Bauwerk gesamt	<u>-676.081 €</u>
Gebäude-Zeitwert		Wohnhaus	<u>793.661 €</u>

zusätzlich nützlicher (vorhandener) Zeitwert für
Schwimmbecken, Außenaufgang, Terrassen,
sonstige Befestigungen, Umfriedung, Begrünung

10% v. Gebäude-Zeitwert 79.366 €

Bauwert -Zeitwert 873.027 €

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	805.000 €	
Bauwert	873.027 €	
rechnerischer Sachwert	<u>1.678.027 €</u>	
Abzug der offenen Abgabenschuld	<u>-7.727 €</u>	
	1.670.300 €	
-10% Marktanpassung	<u>-167.030 €</u>	
angepasster Sachwert		<u>1.503.270 €</u>

3.2 Schätzwert ohne Zubehör

der gerundete, angepasste Sachwert	1.503.000 €
---	--------------------

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der EZ 6771 der KG 16121 Perchtoldsdorf, Liegenschaft mit großzügigem Einfamilienhaus in 2380 Perchtoldsdorf, Walzengasse 51, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen (mit Übernahme der offenen Abgabenschuld in Höhe von € 7.726,96) in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 23.04.2026 geschätzt:

rd. € 1.503.000,--

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Kontoblätter des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling vom 01.06.2026
- / Fotos der Befundaufnahme