

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

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

**2380 Perchtoldsdorf, Alfons Petzold-Gasse 5  
(ident Schönerergasse 2)**

Aktenzahl:	<b>5 E 59/25f</b>
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16121 Perchtoldsdorf
Einlagezahl:	4765
Grundstücks Nr(n)	921/48
Stichtag	09. Dezember 2025



## 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 .....	3
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.....	15
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	16
2.3.4. Anschlüsse .....	17
2.3.5. Kontaminationen .....	17
2.4. Liegenschaftsbeschreibung .....	19
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide .....	20
2.4.2. Gebäudebeschreibung .....	22
2.4.3. Gebäudefläche .....	31
2.4.4. Zubehör .....	32
2.4.5. Bestandrechte / Rechte Dritter .....	32
2.5. Einheitswert .....	32
2.6. Energieausweis .....	33
3. Gutachten.....	34
3.1. Bewertungsgrundsätze .....	34
3.2. Verkehrswertermittlung .....	35
3.2.1. Sachwert .....	35

3.2.2. Bodenwert .....	36
3.2.3. Anpassung Lage .....	40
3.2.4. Anpassung Zeitpunkt.....	41
3.2.5. Anpassungen Vergleichsiegenschaften .....	41
3.2.6. Aufschließungskosten .....	42
3.2.7. Bauwert .....	43
3.2.8. Herstellungskosten.....	43
3.2.9. Wertminderung infolge Alters .....	44
3.2.10. Restnutzungsdauer .....	44
3.2.11. Technische Lebensdauer .....	44
3.2.12. Wirtschaftliche Nutzungsdauer.....	45
3.2.13. Gewöhnliche Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer.....	45
3.2.14. Marktanpassung.....	46
3.2.15. Verkehrswertermittlung .....	47
3.2.16. Plausibilisierung .....	48
4. Zusammenfassung.....	49
5. Fotodokumentation .....	50
6. Anlagen.....	54

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte Bezirk Mödling/ südliches Wien	9
Abb. 2: Übersichtskarte Perchtoldsdorf	10
Abb. 3: Lage und nächste Umgebung	10
Abb. 4: Vogelperspektive	11
Abb. 5: Nächstgelegene Haltestelle	12
Abb. 6: DKM – Digitale Katastermappe	13
Abb. 7: Katasterplan	13
Abb. 8: Straßenlärm [dB]	14
Abb. 9: Schienenlärm [dB]	14
Abb. 10: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)	15
Abb. 11: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	16
Abb. 12: Auszug Altlasten GIS	18
Abb. 13: Lageplan	19
Abb. 14: Ansicht/Schnitt Einreichplanung 1959	20
Abb. 15: Planstand Erdgeschoß	22
Abb. 16: Planstand Kellergeschoß	27

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 16.11.2025

## 1.2. AKTENZAHL

Exekutionssache: 5 E 59/25f

## 1.3. BETREIBENDE PARTEI

Oberbank AG  
Untere Donaulände 28  
4020 Linz

vertreten durch

Oberbank AG  
Untere Donaulände 28  
4020 Linz

## 1.4. VERPFLICHTETE PARTEI

Michael Vencel  
geb. 01.09.1963  
Alphons-Petzold-G. 5  
2380 Perchtoldsdorf

## 1.5. AUFTRAG/ZWECK

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 1 (1/1 Anteil) der Liegenschaft KG 16121 Perchtoldsdorf, EZ 4765 per Adresse 2380 Perchtoldsdorf, A.-Petzolds-Gasse 5 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

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 09. Dezember 2025 08:00 Uhr unter Anwesenheit von:
  - Herrn Michael Vencel
  - 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
- Verdachtsflächenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

## 1.6.2. ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Grundbuchsauszug vom 29.12.2025
- Verkehrswertermittlung der Frau Ildiko Pari, MSc vom 04.03.2025

## 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. BEWERTUNGSTICHTAG

Der Bewertungsstichtag ist der 09.12.2025, 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 Vermutungen 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 Ersteher kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. 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

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

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 16121 Perchtoldsdorf  
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 4765

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5909/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
921/48 GST-Fläche 611  
Bauf.(10) 119  
Gärten(10) 492 Schönerergasse 2  
A.-Petzold-Gasse 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

#### 2.1.2. B-BLATT

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Michael Vencel  
GEB: 1963-09-01 ADR: Alfons Petzoldgasse 5, Perchtoldsdorf 2380  
c 25637/2012 Einantwortungsbeschluss 2012-09-17 Eigentumsrecht

## 2.1.3. C-BLATT

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 906/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-02-01  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 96.875,--  
für Oberbank AG (FN 79063w)  
b gelöscht

2 a 7748/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-10-17  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 25.000,--  
für Oberbank AG (FN 79063w)  
b gelöscht

3 a 5197/2014 Pfandbestellungsurkunde 2014-06-26  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--  
für Oberbank AG (FN 79063w)  
b gelöscht

4 a 418/2016 Pfandbestellungsurkunde 2015-12-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--  
für Oberbank AG (FN 79063w)  
b gelöscht

5 a 7334/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-09-21  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 15.000,--  
für Oberbank AG (FN 79063w)  
b gelöscht

6 a 5796/2024 Vertrag über ein Arbeitgeberdarlehen 2024-02-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 24.000,--  
für MS.GIS Informationssysteme Gesellschaft m.b.H.  
(FN 186590y)

8 a 5909/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 79.757,46 samt 5,68 % Z p.a.  
seit 2024-11-09, Kosten EUR 4.331,50, Antragskosten EUR  
396,-- für Oberbank AG (FN 079063w) (5 E 59/25f)

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

---

Grundbuch 29.12.2025 12:19:28

---

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.

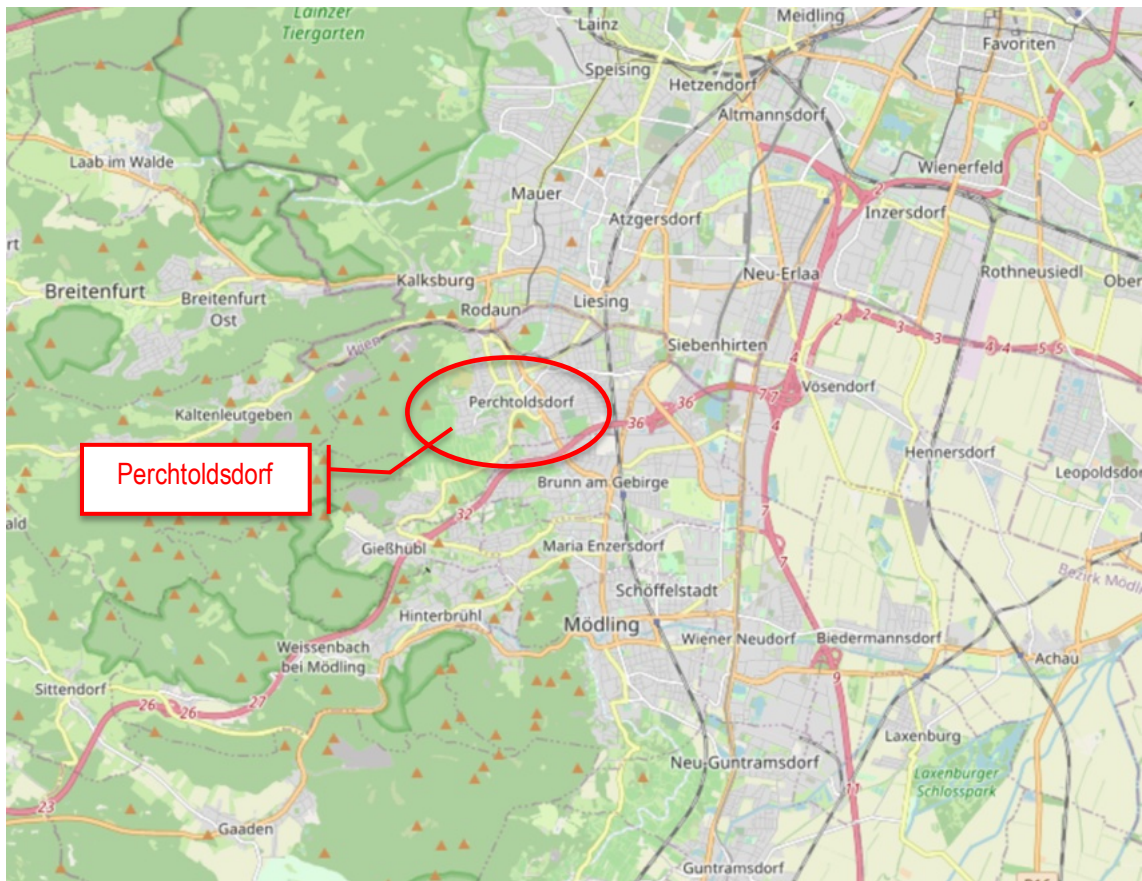
## 2.2. LAGE



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Perchtoldsdorf im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf grenzt direkt an Wien und zählt rd.15.000 Einwohner.

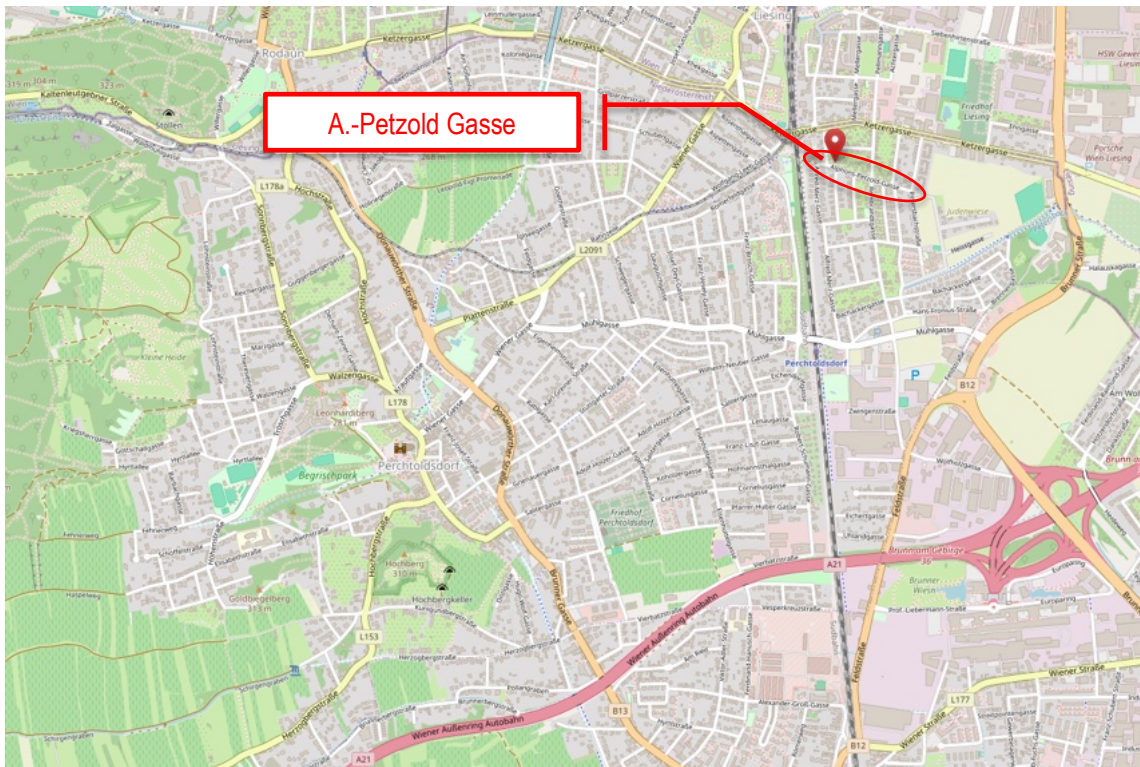
Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „A.-Petzold-Gasse 5 (ident Schönerergasse 2)“.

Abb. 1: Übersichtskarte Bezirk Mödling/ südliches Wien



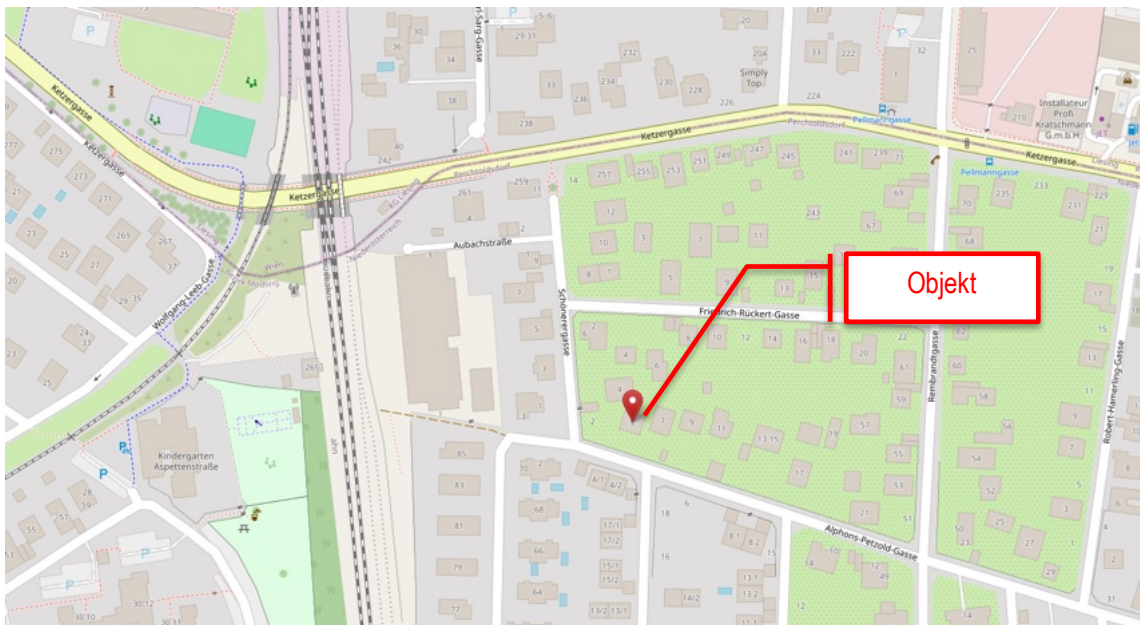
Quelle: Openstreetmap.org/ NÖ Atlas

Abb. 2: Übersichtskarte Perchtoldsdorf



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 3: Lage und nächste Umgebung

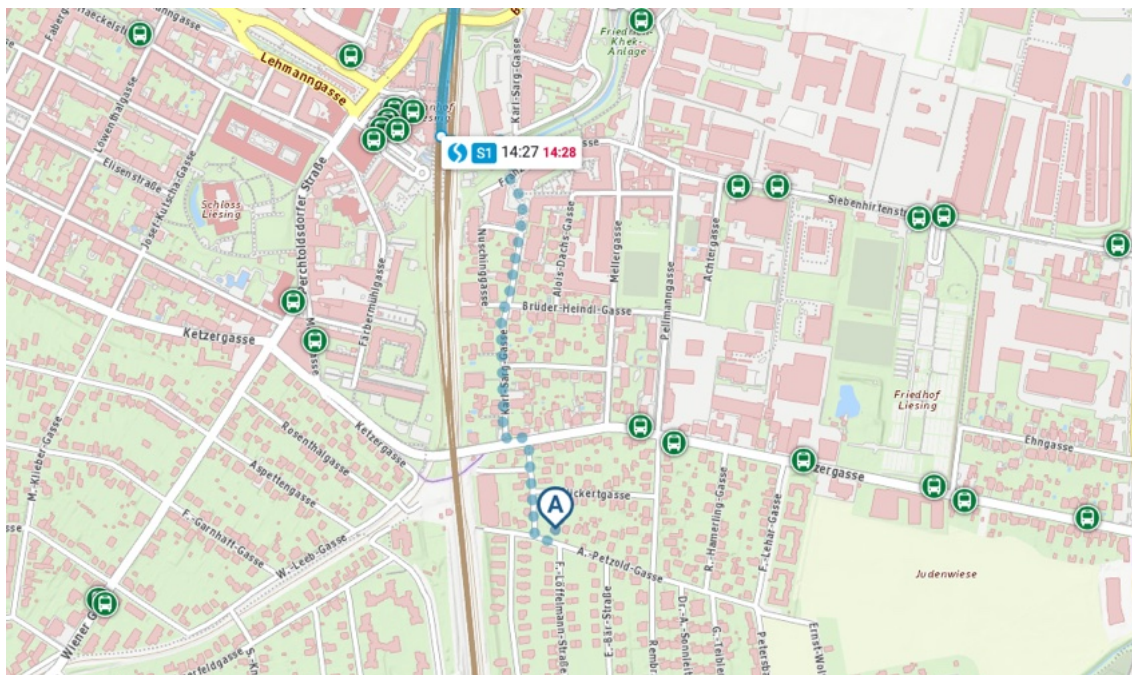


Quelle: Openstreetmap.org

Die A.-Petzold Gasse verläuft von der Alfred Merz Gasse bis zur Petersbachgasse im Osten. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch überwiegend Ein- und Zweifamilienhausobjekte sowie Reihenhausobjekten.



Abb. 5: Nächstgelegene Haltestelle



Quelle: anachb.vor.at

Für den Individualverkehr ist die A.-Petzold-Gasse durchschnittlich erreichbar. Die Liegenschaft ist von der Abfahrt der A21 Gießhübl in wenigen Minuten zu erreichen, die Parkplatzsituation Vorort kann als augenscheinlich ausreichend bezeichnet werden.

## 2.3. GRUNDSTÜCK

### 2.3.1. ALLGEMEINE TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft befindet sich in einer Eckparzelle und ist straßenseitig Richtung Süden bzw. Westen ausgerichtet. Die Konfiguration ist als trapezförmig und das Niveau ist als eben zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 611 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich noch nicht im Grenzkataster.

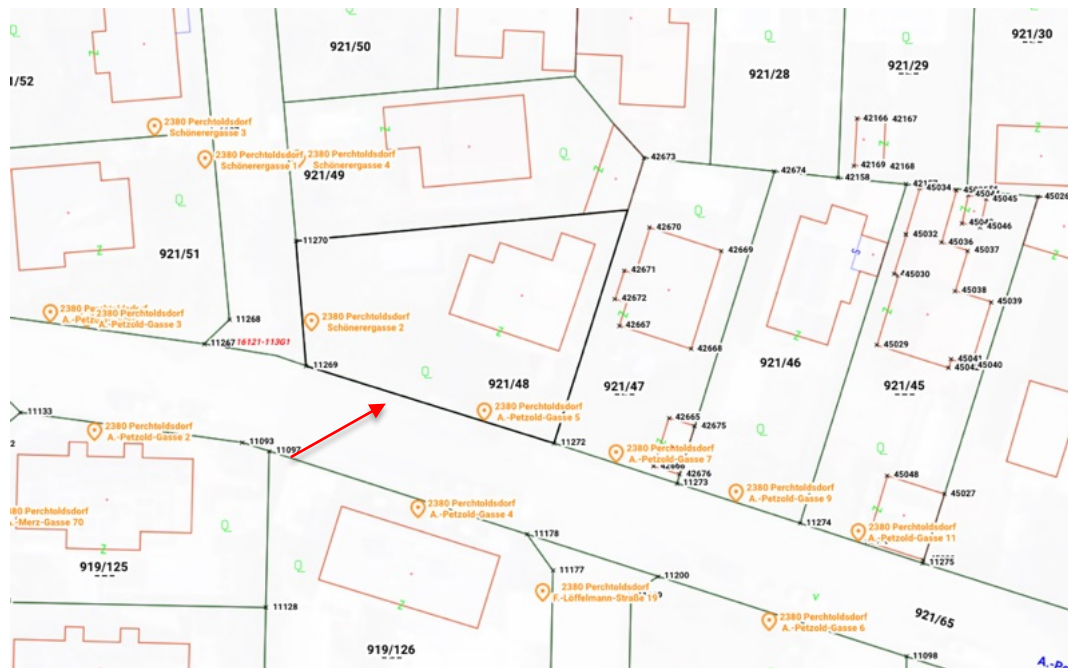
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
921/48	GST-Fläche	611	
	Bauf. (10)	119	
	Gärten(10)	492	Schönerergasse 2
			A.-Petzold-Gasse 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abb. 6: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: Kataster.gev.at

Abb. 7: Katasterplan

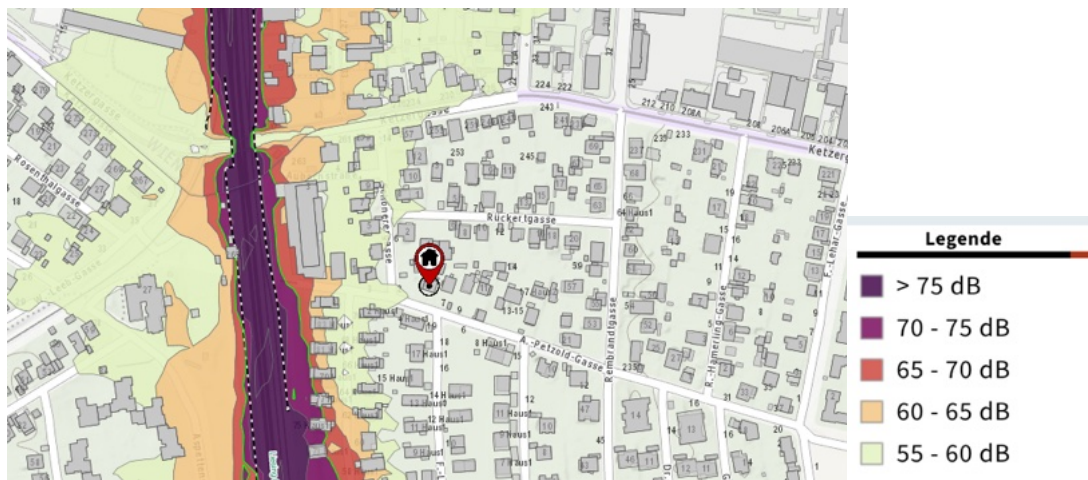


Quelle: <https://kataster.bev.gv.at/>

Abb. 8: Straßenlärm [dB]



Abb. 9: Schienenlärm [dB]



Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist entsprechend Straßen- sowie Schienenlärmkarte keine überdurchschnittliche Lärmimmission gegeben.

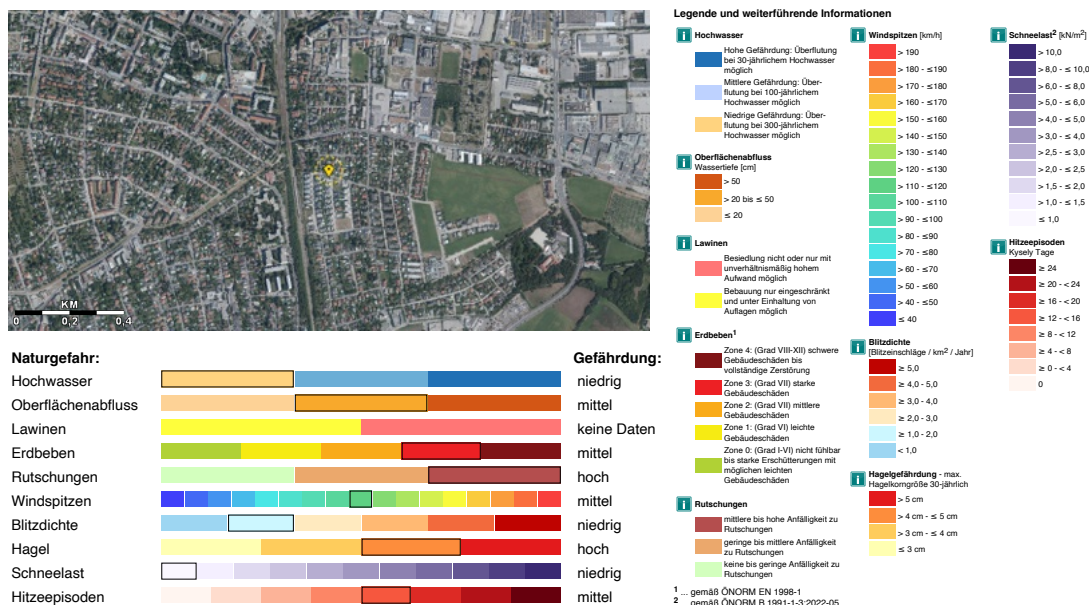
## 2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

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: A.-Petzold-Gasse 5, 2380 Perchtoldsdorf  
 Seehöhe: 222 m  
 Auswerteradius: 50 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,12950° N | 16,28643° O

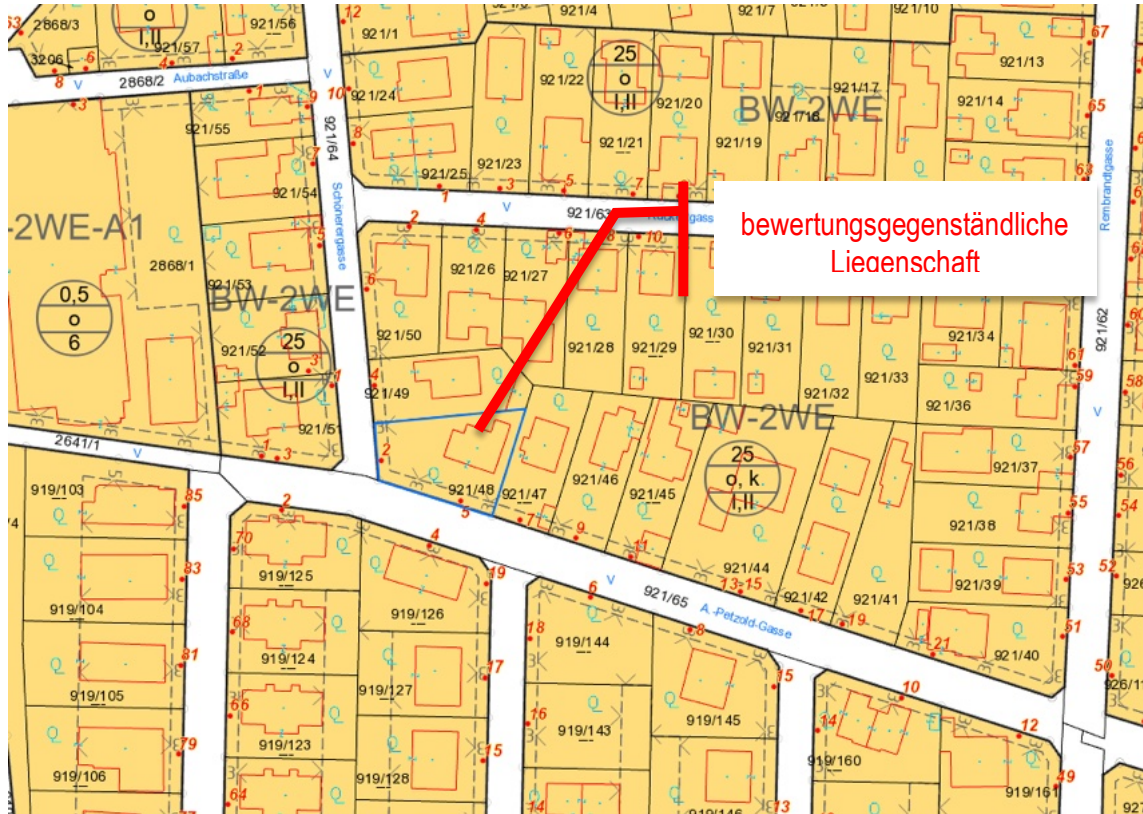
Abb. 10: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)



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. 11: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: [https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=perchtoldsdorf\\_wc&client=flex](https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=perchtoldsdorf_wc&client=flex)

#### Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

- Bauland – Wohnen – beschränkt auf 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte 25%
- Bauweise – offene/gekuppelte Bauweise
- Bauklasse I,II

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.

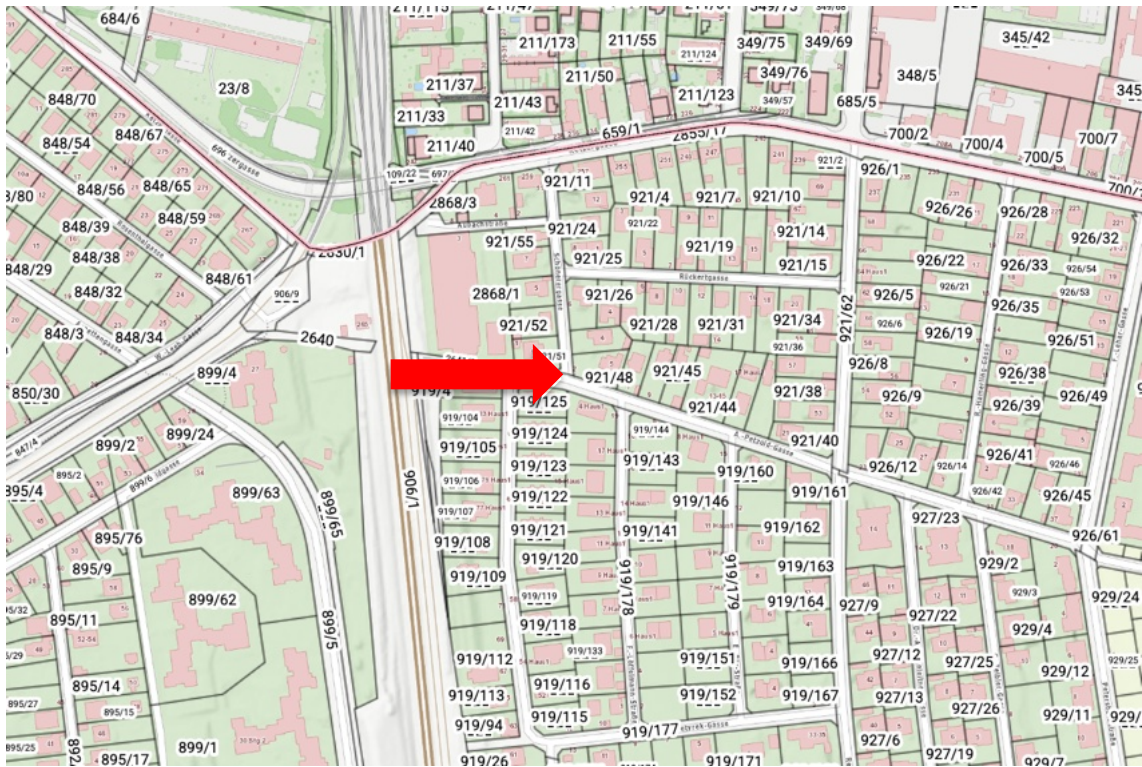
Laut Auskunft des GVA Bezirk Mödling besteht ein negativer Saldo der Gemeindeabgaben zum 07.01.2026 in der Höhe von € 2.014,34. Auf Grund der Stichtagsbezogenheit kann der aushaftende Saldo der Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung zum jeweiligen Zeitpunkt abweichen.

### 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. 12: 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.

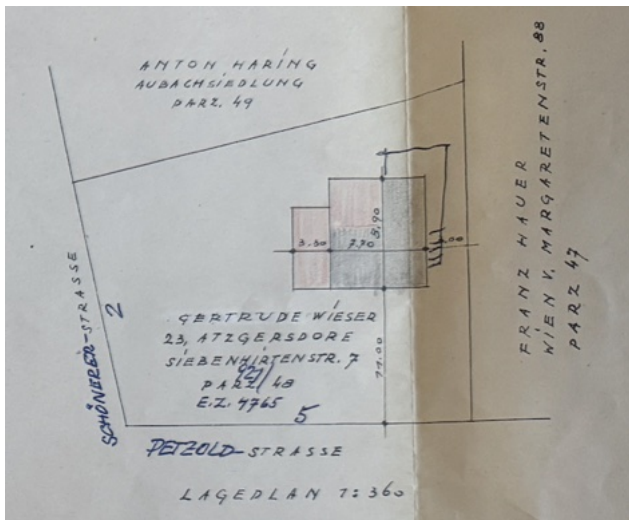
## 2.4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein weitgehend um 1960 errichtetes eingeschossiges Bestandsgebäude mit Garage



Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der A. Petzoldgasse über einen befestigten Zugangs- / Zufahrtsweg.

Abb. 13: Lageplan

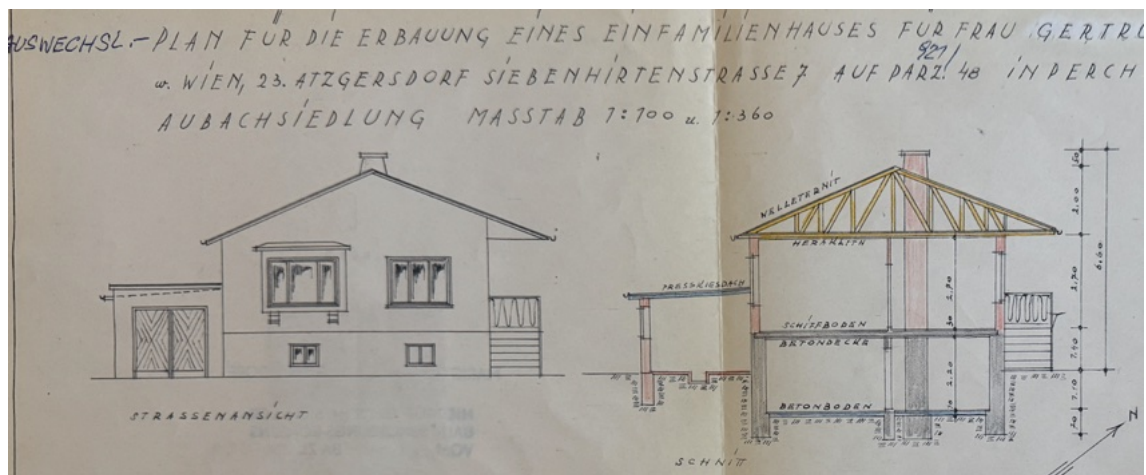


Quelle: Bauakt Einreichung 1959

Die wesentlichen Merkmale der Liegenschaft beschreiben sich wie folgt:

<b>Nutzung:</b>	Wohnzwecke
<b>Bauzustand:</b>	tlw. sanierungsbedürftig
<b>Lage:</b>	Eckparzelle Siedlungslage
<b>Geschoße:</b>	Kellergeschoß Erdgeschoß
<b>Mauerwerk:</b>	massiv
<b>Abfallrohre:</b>	außen liegend
<b>Fassade:</b>	verputzt/ glatt, durchschnittlicher Erhaltungszustand
<b>Fenster:</b>	überwiegend Holzisoliertglasfenster
<b>Außenanlagen:</b>	überwiegend begrünt, historisches Schwimmbecken

Abb. 14: Ansicht/Schnitt Einreichplanung 1959



Quelle: Bauakt

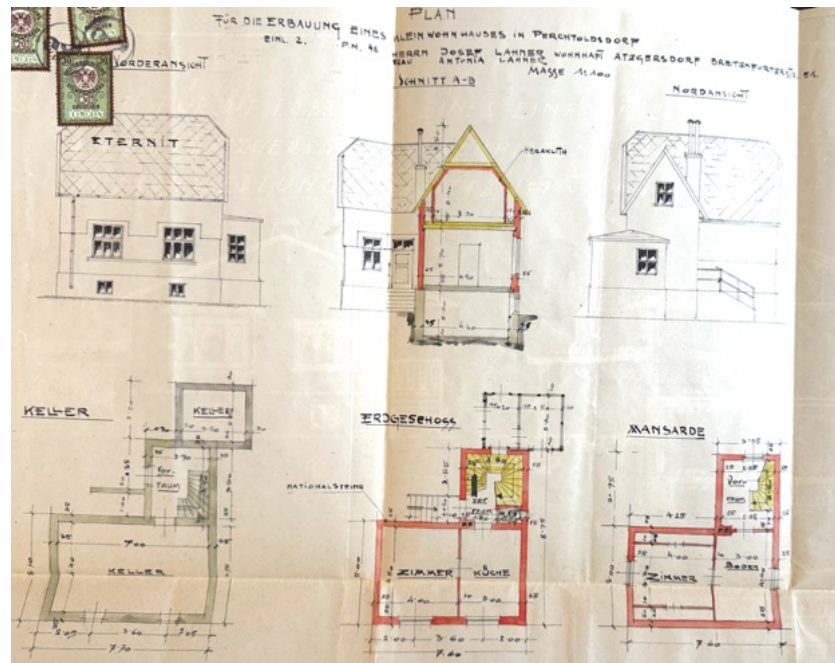
## 2.4.1. BAUAUFTRÄGE/ BAUBESCHEIDE

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

Datum	bewilligte Maßnahme
03.06.1998	Bescheid - Anschluß an den Schmutzwasserkanal
10.11.1960	Bescheid – Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

17.08.1959 Bescheid- Baubewilligung – Errichtung eines Einfamilienhauses

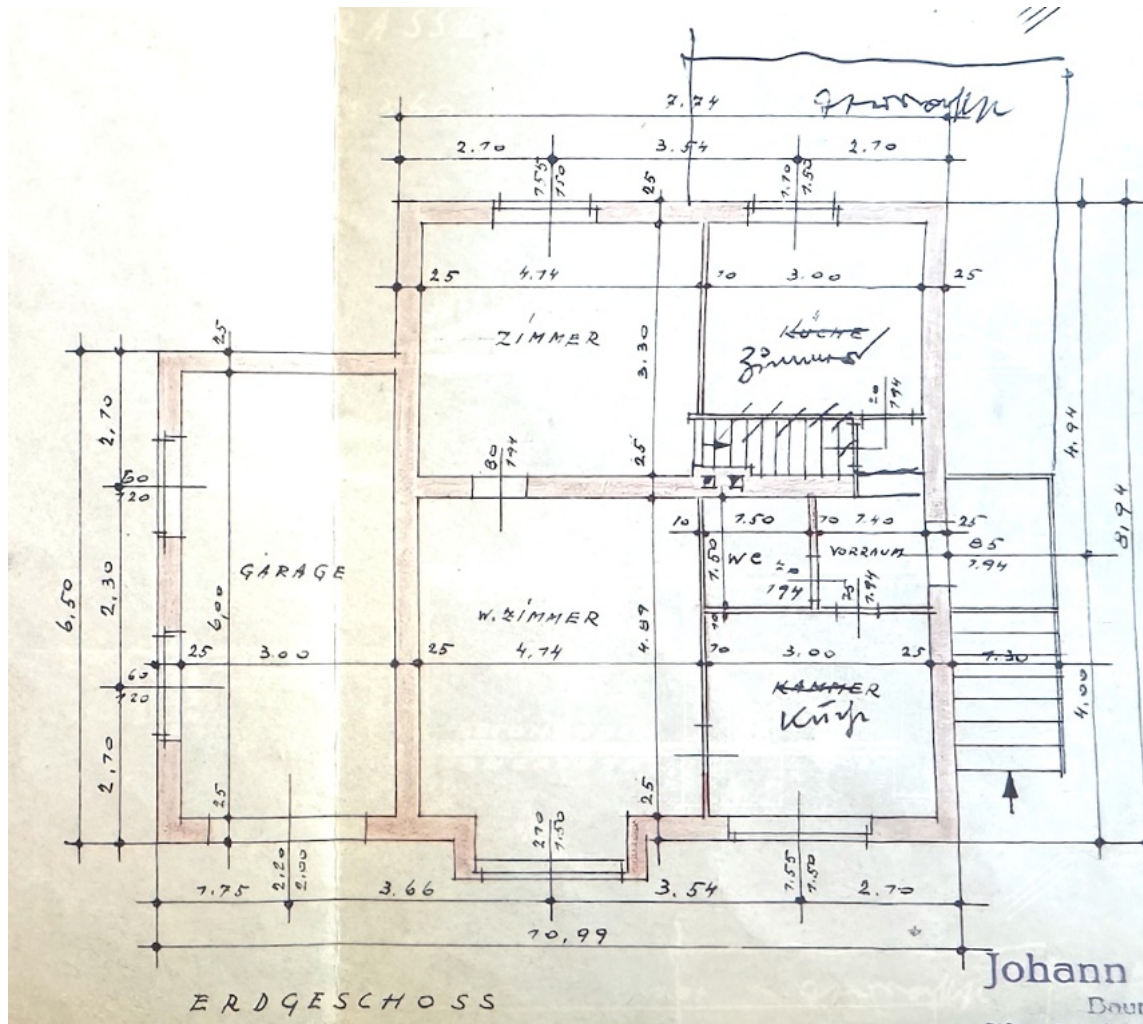
27.01.1928 Baubewilligung Kleinwohnhaus



## 2.4.2. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Das Gebäude wird seitlichen Stiegenaufgang und einen verglasten Vorbau betreten. Ausgehend vom Vorraum werden das Schlafzimmer, das Bad sowie die Küche erschlossen. Über die Küche wird das Wohnzimmer sowie in weiterer Folge ein dahinter situiertes Zimmer betreten.

Abb. 15: Planstand Erdgeschoß



Quelle: Bauakt

Der Planstand stimmt weitgehend mit dem Istzustand überein. Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

ERDGESCHOSS		
Räume:	Böden:	Fliesenboden im Vorraum, Küche, Wohnzimmer und Bad, Laminat im Schlafzimmer und rückwertigen immer

	Wände: Überwiegend gemalt, im Sanitärbereich verflies (tlw. Putzschäden)
	Decken: gemalt
<b>Fenster:</b>	Holzisolierverglasung, tlw. Außenjalousien
<b>Küche:</b>	küchentypische Unterschränke mit Abwasch und Backrohr
<b>Sanitär:</b>	Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, Sprossenradiator, Abluft
<b>Heizung:</b>	zentrale Ölheizung, Radiatoren in den Räumen
<b>Zustand:</b>	tlw. sanierungsbedürftig bzw. nicht zeitgemäß (ua. Elektroinstallationen)



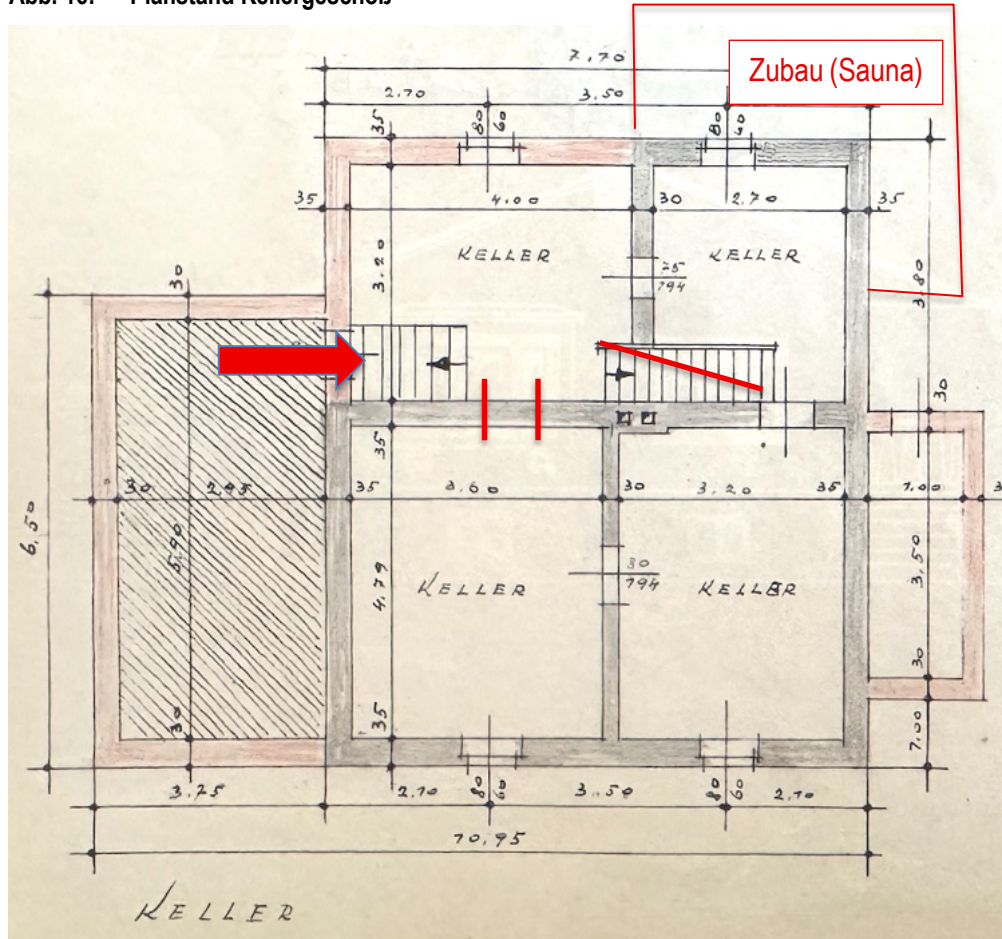






Über einen separaten Zugang wird die seitliche Garage betreten, über die der Zugang zum Keller erfolgt. Im Keller befindet sich die Heizung sowie der Waschraum.

Abb. 16: Planstand Kellergeschoß



Quelle: Bauakt

Das Kellermauerwerk besteht überwiegend aus der historischen Errichtungszeit 1928. Abweichend zum besteht der interne Stiegenaufgang nicht, die Raumschließung wurde tlw. abgeändert und ein rückwertiger Anbau errichtet.









Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Ein E-Befund wurde nicht vorgelegt.

### 2.4.3. GEBÄUDEFLÄCHE

Entsprechend der im Bauakt vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Nutzfläche ungefähr wie folgt dar:

Erdgeschoß			Keller				
	lt. Plan ca.	Nfl.		lt. Plan ca.	Nfl.		
Vorraum	1,40 m	1,50 m	2,10 m <sup>2</sup>	Keller	3,20 m	4,00 m	12,80 m <sup>2</sup>
Bad	1,50 m	1,50 m	2,25 m <sup>2</sup>	Keller	2,70 m	3,20 m	8,64 m <sup>2</sup>
Küche	3,00 m	3,30 m	9,90 m <sup>2</sup>	Keller	4,79 m	3,60 m	17,24 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,14 m	4,89 m	20,24 m <sup>2</sup>	Keller	3,20 m	4,79 m	15,33 m <sup>2</sup>
Nische ca.	0,50 m	2,00 m	1,00 m <sup>2</sup>	<b>Summe</b>			<b>54,01 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	4,14 m	3,30 m	13,66 m <sup>2</sup>				
Zimmer	3,00 m	3,30 m	9,90 m <sup>2</sup>				
<b>Summe</b>			<b>59,06 m<sup>2</sup></b>				

Wohnhaus	59,06 m <sup>2</sup>
Keller	54,01 m <sup>2</sup>
Garage	18,00 m <sup>2</sup>

Eine Vermessung im Rahmen der Befundaufnahme durch den Sachverständigen erfolgte nicht. Es wird 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

Das Gebäude wird laut Auskunft des Verpflichteten eigengenutzt. Es liegen keine Informationen zu etwaigen Bestandsrechten vor.

## 2.5. EINHEITSWERT

Gemäß Bekanntgabe des Einheitswertes des Finanzamt Mödling (EW-AK 27 019-2-3475/9) stellt sich der Einheitswert für die Liegenschaft wie folgt dar:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m <sup>2</sup>	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.1988	13.735,17	15,9880		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Michael Vencl	1/1

Der Grundsteuermessbetrag beträgt € 14,75.

## 2.6. ENERGIEAUSWEIS

Es wurde folgender Energieausweis zur Verfügung gestellt:

### Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**  
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Alfons Petzold Gasse 5	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	EG	Baujahr	1980
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2013
Straße	Alfons Petzold Gasse 5	Katastralgemeinde	Perchtoldsdorf
PLZ/Ort	2380 Perchtoldsdorf	KG-Nr.	16121
Grundstücksnr.	921/48	Seehöhe	256 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				D
E				
F	F			
G		G	G	

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

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

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

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

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

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

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

**PEB**: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorstufen.

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

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

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

### 3. GUTACHTEN

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für der BLNr. 1 (1/1 Anteil) 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 es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um ein bestandsfreies Objekt, dass sich auf Grund der Art und Beschaffenheit zur Eigennutzung eignet handelt 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

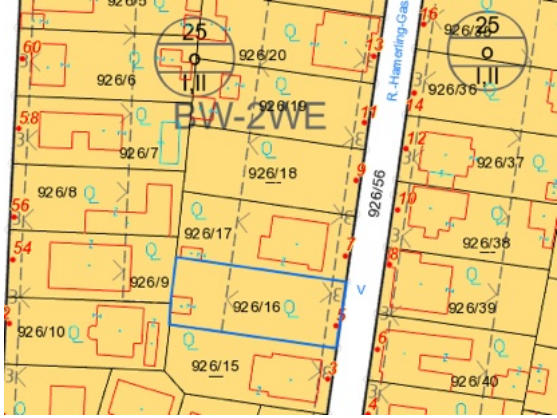
Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist von den Neuhaukosten unter Berücksichtigung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

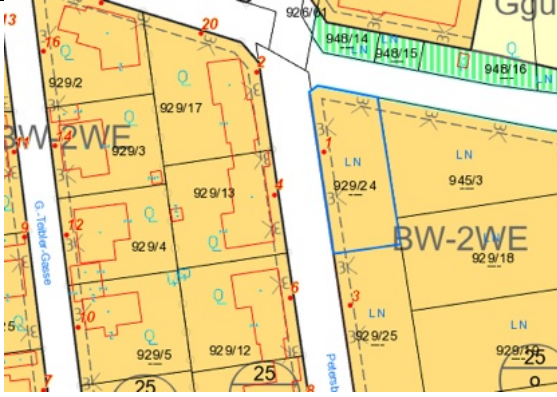
Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der technischen Wertminderung ist abhängig von der Objektart, der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der baulichen Anlagen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. überdurchschnittliche Ausstattung und Architektur, rückgestauter Reparaturbedarf,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

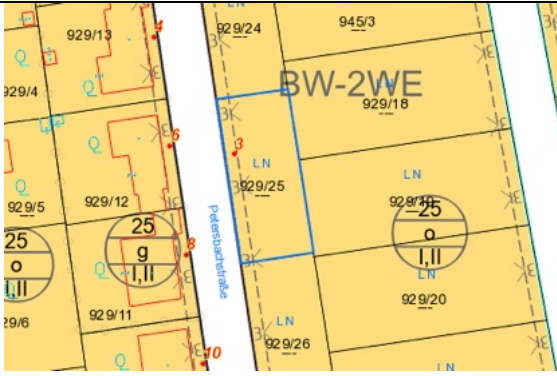
### 3.2.2. BODENWERT

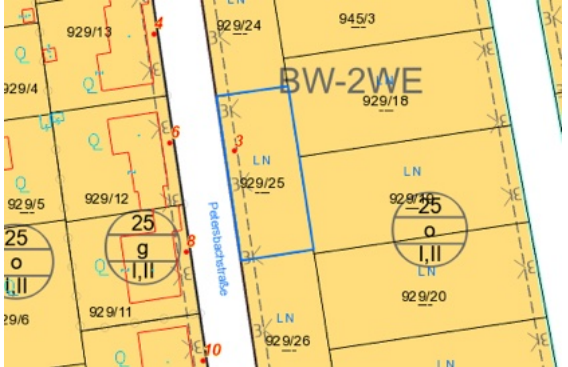
Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Transaktionspreisen vergleichbarer Grundstücke, die in einem zeitlichen Kontext zum Stichtag liegen. Abweichungen hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände sind durch eine Einpreisung von Zu- und Abschlägen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

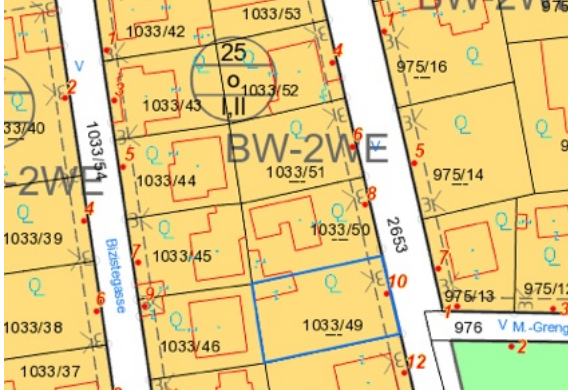
Vergleichsobjekt 1	KG 16121 – GSTNr. 919/21
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 03.05.2023</li> <li>• Kaufpreis: € 485.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 703m<sup>2</sup></li> <li>• Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)</li> </ul>
Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf	

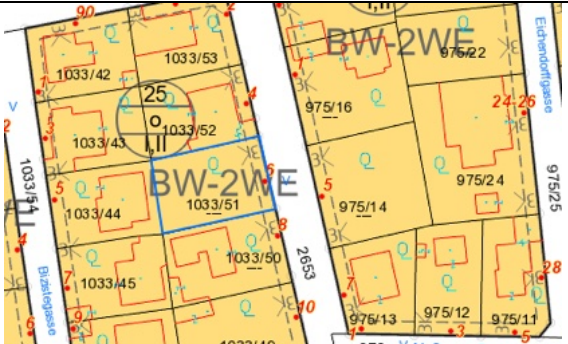
<p><b>Vergleichsobjekt 2</b></p>	<p>KG 16121– GSTNr. 926/16</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 29.11.2023</li> <li>• Kaufpreis: € 420.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 572m<sup>2</sup></li> <li>• Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)</li> </ul>
<p>Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf</p>	

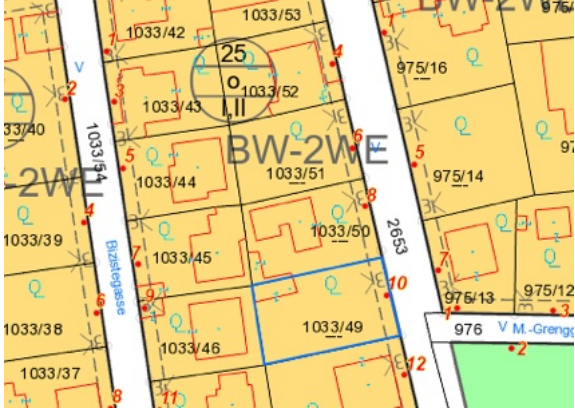
<p><b>Vergleichsobjekt 3</b></p>	<p>KG 16121 – GSTNr. 929/24</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 13.11.2024</li> <li>• Kaufpreis: € 585.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 684m<sup>2</sup></li> <li>• Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)</li> </ul>
<p>Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 4</b></p>	<p>KG 16121 – GSTNr. 929/25</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 20.02.2024</li> <li>• Kaufpreis: € 640.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 684m<sup>2</sup></li> <li>• Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)</li> </ul>
<p>Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 5</b></p>	<p>KG 16121 – GSTNr. 848/81</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 21.08.2023</li> <li>• Kaufpreis: € 530.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 485m<sup>2</sup></li> <li>• Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)</li> </ul>
<p>Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 6</b></p>	<p>KG 16121 – GSTNr. 1033/49</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 04.06.2024</li> <li>• Kaufpreis: € 579.600,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 483m<sup>2</sup></li> <li>• Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)</li> </ul>
<p>Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 7</b></p>	<p>KG 16121 – GSTNr. 1033/51</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 19.09.2023</li> <li>• Kaufpreis: € 500.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 436m<sup>2</sup></li> <li>• Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)</li> </ul>
<p>Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf</p>	

<p><b>Vergleichsobjekt 8</b></p>	<p>KG 16121 – GSTNr. 1124/13</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaufvertrag vom 24.06.2025</li> <li>• Kaufpreis: € 395.000,-</li> <li>• Grundstücksgröße: 461m<sup>2</sup></li> <li>• Widmung BW – 2 WE (25%/o/BK I,II)</li> </ul>
<p>Quelle: Gemeinde Perchtoldsdorf</p>	

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

NR	GBNR	V-Datum	GNR	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>
1	Perchtoldsdorf	919/21	03.05.2023	703 m <sup>2</sup>	485.000,00 €	689,90 €
2	Perchtoldsdorf	926/16	29.11.2023	572 m <sup>2</sup>	420.000,00 €	734,27 €
3	Perchtoldsdorf	929/24	13.11.2024	684 m <sup>2</sup>	585.000,00 €	855,26 €
4	Perchtoldsdorf	929/25	20.02.2024	684 m <sup>2</sup>	640.000,00 €	935,67 €
5	Perchtoldsdorf	848/81	21.08.2023	485 m <sup>2</sup>	530.000,00 €	1.092,78 €
6	Perchtoldsdorf	1033/49	04.06.2024	483 m <sup>2</sup>	579.600,00 €	1.200,00 €
7	Perchtoldsdorf	1033/51	19.09.2023	436 m <sup>2</sup>	500.000,00 €	1.146,79 €
8	Perchtoldsdorf	1124/13	24.06.2025	461 m <sup>2</sup>	395.000,00 €	856,83 €

### 3.2.3. ANPASSUNG LAGE

Die erhobenen Vergleichsobjekte befinden sich in folgenden Lagen:

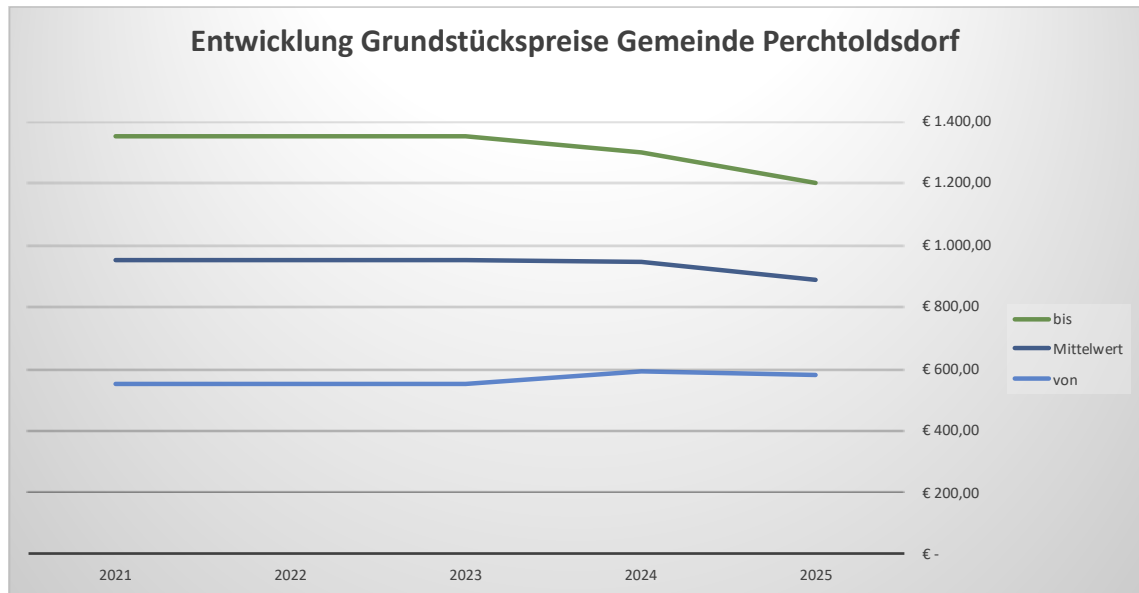


Quelle: Bing.com/maps

Die Lagen der Vergleichswerte sind als weitgehend vergleichbar anzusehen. Der Vergleichswert 1 befindet sich direkt angrenzend an die Bahnlinie und wird dahingehend angepasst.

### 3.2.4. ANPASSUNG ZEITPUNKT

Entsprechend den in der Gewinn Zeitschrift publizierten Grundstückspreise wird in Bezug an das direkt angrenzende Siedlungsgebiet Mödling Krankenhaus Gemeinde folgende Entwicklung der Grundstückspreise ausgewiesen:



Ausgehend von den durchschnittlichen Werten stellt sich die Veränderung zum Stichtag wie folgt dar:

Veränderung	in %
2024	-5,8%
2023	-6,3%
2022	-6,3%
2021	-6,3%

### 3.2.5. ANPASSUNGEN VERGLEICHSLIEGENSCHAFTEN

Unter Berücksichtigung des Aufschließungszustandes sowie der Widmung stellen sich die angepassten Vergleichswerte wie folgt dar:

NR	Preis/m <sup>2</sup>	Anpassung		angepasste Werte
		Lage	KV	
1	689,90 €	10%	-6,32%	715,32 €
2	734,27 €	0%	-6,32%	687,89 €
3	855,26 €	0%	-5,82%	805,49 €
4	935,67 €	0%	-5,82%	881,22 €
5	1.092,78 €	0%	-6,32%	1.023,77 €
6	1.200,00 €	0%	-5,82%	1.130,16 €
7	1.146,79 €	0%	-6,32%	1.074,36 €
8	856,83 €	0%	0,00%	856,83 €

Zur Identifizierung und Eliminierung von etwaigen Ausreißern wird als Konfidenzintervall ein Bereich von +/- 35% vom Mittelwert festgelegt.

Mittelwert	Mittelwert	896,88 €
untere Grenze	Mittelwert - 35%	582,97 €
obere Grenze	Mittelwert + 35%	1.210,79 €

Alle Werte befinden sich innerhalb des Konfidenzintervalls. Aus den erhobenen Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	Wert/m <sup>2</sup>
Minimum	687,89 €
Maximum	1.130,16 €
Median	869,02 €
Mittelwert	896,88 €

Für die gegenständliche Liegenschaft kann dahingehend zum Stichtag von einem Bodenwert von gerundet € 900,-/m<sup>2</sup> ausgegangen werden.

### 3.2.6. 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 Perchtoldsdorf 1.220,85. Im Falle eines Neu- oder Zubaus wird laut Auskunft der Gemeinde Perchtoldsdorf eine

Ergänzungsabgabe im Sinne des § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) vorzuschreiben sein. Aus heutiger Sicht wäre dies ein einmaliger Betrag von: € 7.544,37.

### 3.2.7. 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.

### 3.2.8. 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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich**

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

Quelle: Zeitschrift SV 3/2025

Einstufung nach Ausstattungsqualität

<b>einfach:</b>	Mindestausstattung für Wohngebäude keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung
<b>normal:</b>	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung). Keine Individual-Ausstattung. Noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm "Normalverbraucher".

<b>gehoben:</b>	gediegene Ausstattung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponenten und Designerelemente. Sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität. Wirtschaftlicher Energiebedarf.
<b>hochwertig:</b>	Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide 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 Keller- und Garagenflächen werden 40% der Herstellkosten in Ansatz gebracht. Der bauliche Zustand weist augenscheinlich einen tlw. deutlichen reparatur- bzw. instandhaltungsbedürftigen Zustand auf. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt über die Zustandsnotenbeurteilung nach Heideck.

<b>Zustandsnote/-wertminderung nach Heideck</b>	
1	neuwertig, mängelfrei
1,5	geringfügige Gebrauchsspuren
2	normal, übliche Erhaltungsarbeiten
2,5	tw. reparatur- / instandhaltungsbedürftig
3	tw. deutlich reparatur- / instandhaltungsbedürftig
3,5	deutlich reparatur- / instandhaltungsbedürftig
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
4,5	erhebliche Instandsetzungen erforderlich
5	abbruchreif, wertlos

### 3.2.9. WERTMINDERUNG INFOLGE ALTERS

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

### 3.2.10. 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.

### 3.2.11. 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

### 3.2.12. 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.

### 3.2.13. 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 um 1960 sowie dem augenscheinlichen Erhaltungszustand kann unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zum Stichtag von einer Restnutzungsdauer von gerundet 10 Jahren ausgegangen werden.

### **3.2.14. 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. In der Verkehrswertermittlung wird dahingehend eine Marktanpassung in der Höhe von -10% vorgenommen.

### 3.2.15. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

Fläche	Einheitssatz	Faktor	m2	Preis/m2	Bodenwert
Bodenwert			611 m <sup>2</sup>	€ 900,00	€ 549.900,00
Aufschließung	1220,85		1		€ 30.177,48
Bodenwert					€ 580.077,48

Ausstattungsqualität	normal	
Niederösterreich		€ 2.900
stadtnahes Gebiet	Faktor	100%
Zuschlag Kleinbauwerk		15%
Summe		€ 3.335
angepasste Herstellkosten	100%	€ 3.335

Wohngebäude		Nutzfläche	Herstellkosten/m2	Herstellkosten
Nutzfläche	EG	59,06 m <sup>2</sup>	€ 3.335	€ 196.953,76
Nutzfläche	KG/Garage	72,01 m <sup>2</sup>	€ 1.334	€ 96.064,01
<b>Neubauwert des Objekts</b>				<b>€ 293.017,77</b>

Wertminderung infolge Alters (linear)			
Stichtag	2025		
Baujahr	1960		
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre	
Restnutzungsdauer	10	Jahre	
<b>Alterswertminderung in %</b>	<b>85,7%</b>		<b>-€ 251.158,09</b>
<b>verbleibend</b>	<b>14,3%</b>		

Wertminderung infolge Mängel, Schäden, oder rückgestautem Reparaturbedarf			
Zustandsnote Heideck	3	-2,6%	-€ 7.605,49
<b>Bauwert des Wohngebäudes</b>			<b>€ 34.254,19</b>

Wert der Außenanlagen			
Allgemeinfl., Gartengestaltung	pauschal*	5,0%	€ 1.712,71
<b>Wert der Außenanlagen gesamt</b>			<b>€ 1.712,71</b>

in % vom Bauwert

#### Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren

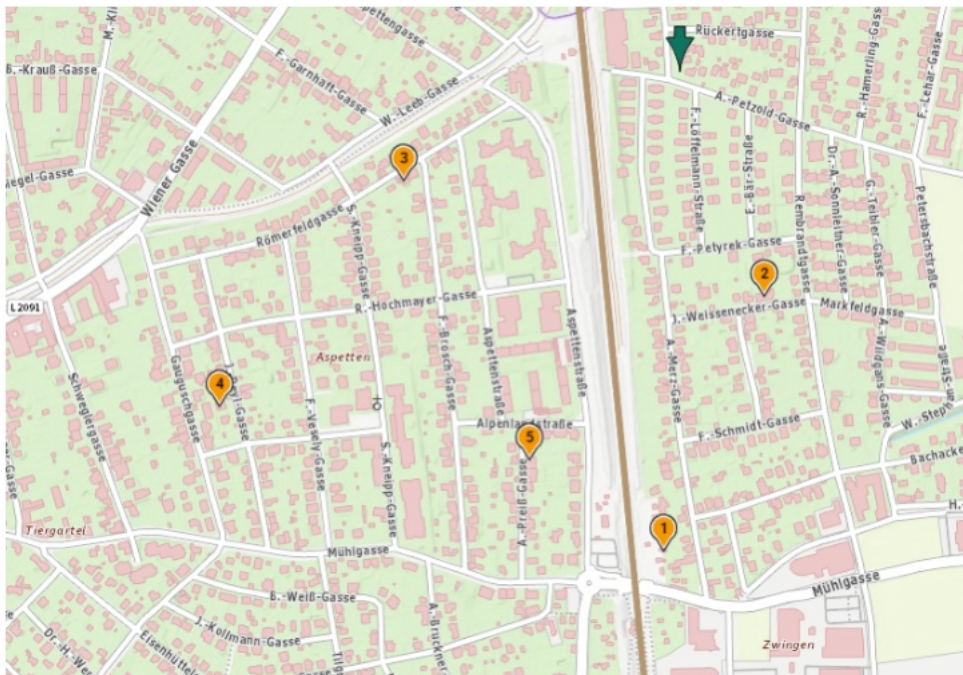
Bodenwert		€ 580.077,48
Bauwert		€ 34.254,19
Wert der Außenanlagen		€ 1.712,71
<b>Sachwert</b>		<b>€ 616.044,38</b>
Marktanpassung	-10%	-€ 61.604,44
Summe		€ 554.439,94
Saldo offene Gemeindeabgaben		-€ 2.014,34
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd.</b>	<b>€ 552.000,00</b>

Somit ergibt sich für die Liegenschaft EZ 4765 KG 16121 Perchtoldsdorf ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 552.000,-.

### 3.2.16. 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
1	📍 Einfamilienhaus	254/2024	05.12.2023	607,00	565.000,00 €
2	📍 Einfamilienhaus	5321/2025	30.07.2025	1.208,00	825.300,00 €
3	📍 Einfamilienhaus	3903/2025	14.05.2025	481,00	780.000,00 €
4	📍 Einfamilienhaus	4449/2025	04.06.2025	559,00	560.000,00 €
5	📍 Einfamilienhaus	4431/2024	03.05.2024	494,00	485.000,00 €



Quelle: Immonet

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

Der

### **VERKEHRSWERT der BLNr. 1 (1/1 Anteil)**

der Liegenschaft, inne liegend im Grundbuch 16121 Perchtoldsdorf, EZ 4765, GST-Nr. 921/48

per Adresse

**2380 Perchtoldsdorf, A.-Petzold-Gasse 5 (ident Schönerergasse 2)**

beträgt zum Stichtag, den 9. Dezember 2025

gerundet

<b>€ 552.000,-</b>
--------------------

(in Worten: Euro fünfhundertzweiundfünfzigtausend)

24. Februar 2026

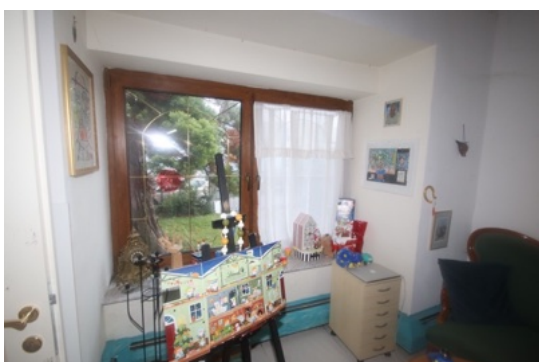
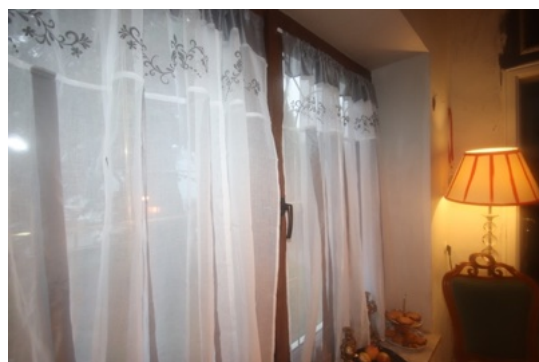
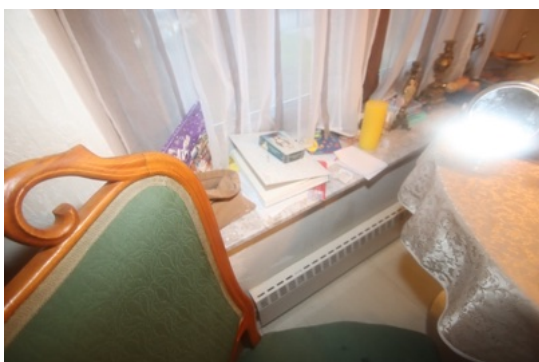
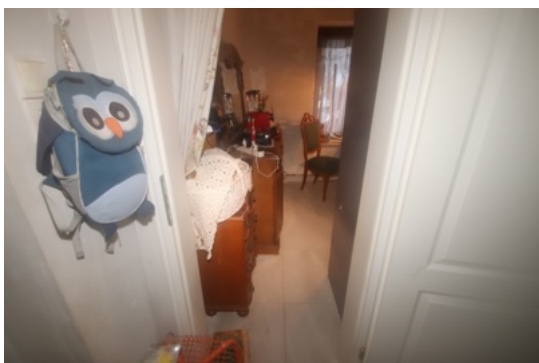
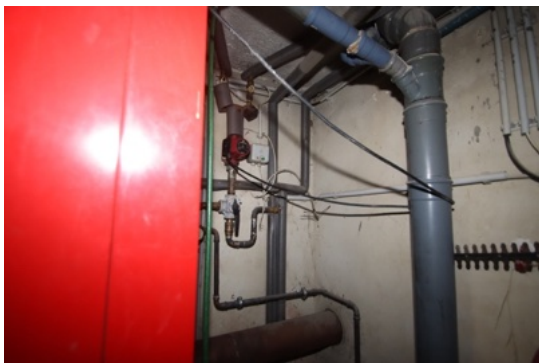
Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

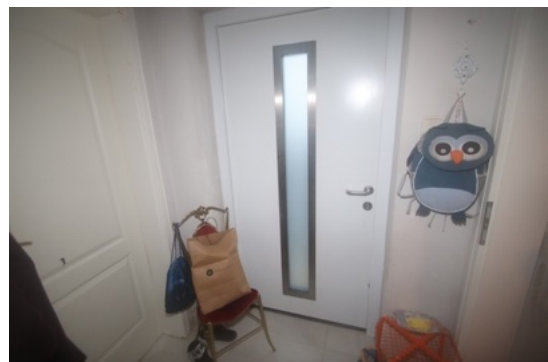
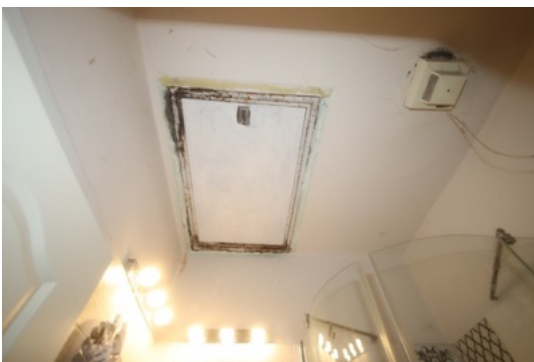
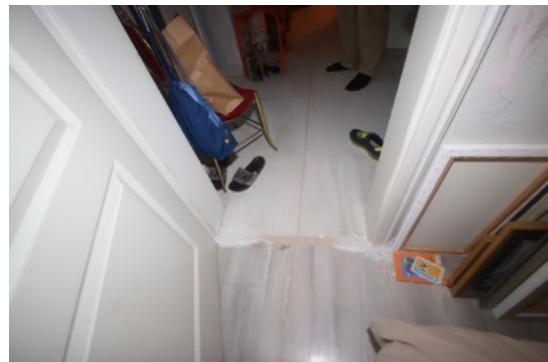
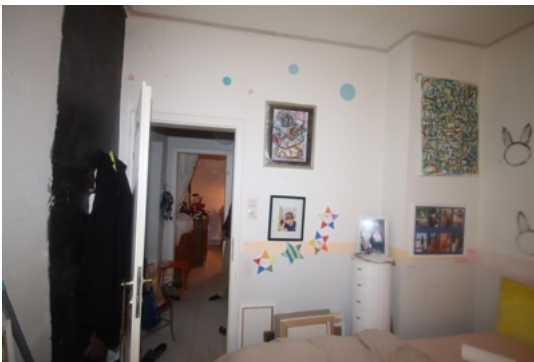
**Mag (FH) Daniel Ertl, MSc**

## 5. FOTODOKUMENTATION









## 6. ANLAGEN

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	5 Seiten
Anlage ./II	Kontoblatt GVA Mödling vom 07.01.2026	3 Seiten

# MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

Tel.: (01) 866 83 -0 Fax: (01) 866 83 133 E-mail: [gemeinde@markt-perchtoldsdorf.at](mailto:gemeinde@markt-perchtoldsdorf.at)



Marktgemeinde Perchtoldsdorf, A-2380 Marktplatz 11

Frau  
Gertrude Venc1

A. Petzoldgasse 5  
2380 Perchtoldsdorf

**Parteienverkehr (Sprechstunden):**

- ◆ Dienstag und Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
- ◆ Donnerstag 16.00 - 18.00 Uhr

**Öffnungszeiten des Meldeamts:**

- ◆ Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr und Do. 16.00 - 18.00 Uhr

Außerhalb der angegebenen Zeiten ist eine persönliche Vorsprache nur gegen vorherige telefonische Terminvereinbarung mit dem zuständigen Sachbearbeiter möglich.

Abteilung:  
Bauabteilung

Bearbeiter:  
Hr. Vojtek, DW 267

Zahl: 713-1/EZ 4765-7000/1998

Perchtoldsdorf, am 27.11.1998

**Errichtung einer Hauskanalanlage**

Sehr geehrte Frau Venc1!

Anbei schicken wir Ihnen den genehmigten Plan - zu Ihrem Verbleib - zurück.

Mit freundlichen Grüßen  
Leiter der Bauabteilung

i.A. Laschob  
*Laschob*



Bankverbindungen:  
Landes-Hypothekenbank NÖ Kto.-Nr. 3655-000169

Raiffeisenbank Kto.-Nr. 10.013.001  
Bank Austria AG Kto.-Nr. 637 276 502

Internet-Homepage:  
[www.markt-perchtoldsdorf.at](http://www.markt-perchtoldsdorf.at)

F:\DOKUMENTBA\EZ4\765\KANAL.DOC

# MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

pol. Bezirk Mödling, NÖ

2380 Perchtoldsdorf, Marktplatz 11

Tel.: (01) 866 83 -0 Fax: (01) 866 83 60 E-mail: [gemeinde@markt-perchtoldsdorf.at](mailto:gemeinde@markt-perchtoldsdorf.at)



Frau  
Vencel Gertrude  
  
Petzoldg. 5  
2380 Perchtoldsdorf

**Parteienverkehr (Sprechstunden):**

- ◆ Dienstag und Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
- ◆ Donnerstag 16.00 - 18.00 Uhr

**Öffnungszeiten des Meldeamts:**

- ◆ Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr und Do. 16.00 - 18.00 Uhr

Außerhalb der angegebenen Zeiten ist eine persönliche Vorsprache nur gegen vorherige telefonische Terminvereinbarung mit dem zuständigen Sachbearbeiter möglich.

Abteilung:  
Bauabteilung - Wkm.Vojtek, DW 21

Bearbeiter:  
Pinter, DW 23

Zahl: 713-1/EZ 4765/4225/1998

Perchtoldsdorf, am 3.6.1998

**Betrifft:** EZ: 4765 Gst.Nr.: 921/48 Anschluß an den Schmutzwasserkanal in 2380 Perchtoldsdorf, Petzoldgasse 5

## B E S C H E I D

### S P R U C H

Gemäß § 17 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230-5 in Verbindung mit § 62 Abs. 2 und 3, der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-0, wird Ihnen hiermit für die Liegenschaft in Petzoldgasse 5, 2380 Perchtoldsdorf, der Anschluß an die öffentliche Kanalanlage in der Petzoldgasse aufgetragen.

Die Herstellung des Anschlusses hat nach den oben angeführten Gesetzen zu erfolgen.

### B E G R Ü N D U N G

Gemäß der im Spruch genannten Gesetzesbestimmungen ist bei Neulegung eines Hauptkanales dem Eigentümer einer Liegenschaft, für die dadurch eine Anschlußpflicht eintritt, mit Bescheid der Anschluß an den Hauptkanal aufzutragen.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden. Nähere Angaben sind im beiliegendem Merkblatt erhalten.

**Bankverbindungen:**  
Landes-Hypothekenbank NÖ Kto.-Nr. 3655-000169

Raiffeisenbank Kto.-Nr. 10.013.001  
Bank Austria AG Kto.-Nr. 637 276 502

**Internet-Homepage:**  
[www.markt-perchtoldsdorf.at](http://www.markt-perchtoldsdorf.at)

Der Bürgermeister in Perchtoldsdorf, Pol. Bez. Mödling, N.Ö.

Zl. 4918-886/60

Wieser Gertrude

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung.

## Bescheid

~~Herr~~ Gertrude Wieser

Frau  
wohnhaft in

Wien 23-Atzgersdorf, Siebenhirtengasse 7

ist h. a. um die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für ein Einfamilienhaus

eingeschritten.

Auf Grund des Ergebnisses des am 10. XI. 1960 195 vorgekommenen Ortsaugenscheines wird hiemit auf Grund des § 111 der Bauordnung für Niederösterreich die

### Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

für den auf dem Grundstück Nr. 921/48, E. Z. 4765, Kat.-Gemeinde Perchtoldsdorf,

Petzoldgasse -Straße -Gasse Nr. 5, Konstr.-Nr. 2158,

errichteten Neubau ~~Zusammenbau~~ = Einfamilienhaus

für die am Hause -.- -Straße -Gasse Nr. -.-, Konstr.-Nr. -.-,

vorgenommenen baulichen Herstellungen, bestehend aus -.-

~~erteilt, nachdem der Bauwerks- und der Bauführer~~

~~stimmig mit dem Hausan~~

Die Verhandlungsschrift über den stattgefundenen Ortsaugenschein liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die beschriebenen Planabweichungen werden hiemit nachträglich genehmigt.

Marktgemeinde Perchtoldsdorf, pol. Bezirk Mödling, Niederösterreich  
als Baubehörde

Perchtoldsdorf, am 17.8.1959 19

A. Z.:153-9/ -.-

Bauakt-Nr. 2839-441/59

**Baubewilligungsbescheid**

~~Nr.~~ Gertrude Wieser

Frau

wohnhaft in Wien 23-Atzgersdorf, Siebenhirtengasse 7

hat am 25. Mai 1959 um die Bewilligung zur Errichtung

eines Einfamilienhauses

angesucht.

Auf Grund des Ergebnisses der am 29. Mai 1959 19 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten

Pläne wird hiemit gemäß §§ 16 und 26 der Bauordnung für Niederösterreich die

**Baubewilligung**

für die Errichtung eines Neubaus — ~~Zubau eines Umbau eines Aufbaues eines Wiederaufbaues eines neuer Konstruktion~~

~~Erweiterungen~~ auf dem Grundstück Nr. 921/48, E. Z. 4765 Kat.-Gde. Perchtoldsdorf,

Ko.-Nr. -.- Petzoldgasse 5 Straße — Gasse — Platz Nr. erteilt.

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:

**Nach Fertigstellung des Hauses und vor dessen Inbenützungnahme ist beim Bauamte der Gemeinde Perchtoldsdorf, unter Beischluß der vorgeschriebenen Befunde, um die Erteilung der Benützungsbewilligung schriftlich anzusuchen.-**

**Ebenso ist um die Rohbaubeschau beim gleichen Amte zeitgerecht einzureichen.**

Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen gemäß §§ 100 der Bauordnung für Niederösterreich

wurden mit Beschluß des Gemeinderates am 5.VI.1959 19 genehmigt.

Sämtliche einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich sind bei dem gegenständlichen Bau genau zu befolgen.

Betreffend der von -.- erhobenen

Einwendungen wegen -.-

wird ausgesprochen: -.-

## Baubewilligung.

Auf Grund des Ergebnisses der am 27. Jänner 1938 abgehaltenen Lokalverhandlung wird dem Herrn und der Frau

Josef und Antonie L a h n e r

gemäß § 16 der n. ö. Bauordnung die Bewilligung erteilt,

in Perchtoldsdorf, Petzoldgasse Grundstück Nr. 921/48

### ein KLEINWOHNHAUS

nach Maßgabe der vorgelegten Baupläne gegen genaue Beobachtung der Bestimmungen der n. ö. Bauordnung, insbesondere aber gegen Einhaltung nachstehender Bedingungen zu errichten.

I. Der Bauführer hat den Beginn der Ausführung gemäß § 41 der n. ö. Bauordnung rechtzeitig dem Gemeindeamte **schriftlich** anzuzeigen, damit in Ansehung des öffentlichen Verkehrs das Nötige verfügt und die sonst notwendige sicherheits- und straßenpolizeiliche Anordnung getroffen werden kann. **Auch darf das Sandwerfen, Kalkablöschen und Mörtelmachen auf freier Gasse nur über erhaltene ausdrückliche Bewilligung des Bürgermeisters vorgenommen werden.**

II. Gemäß § 70 der n. ö. Bauordnung ist, wenn nicht anderweitige Verfügungen getroffen worden sind, der **Bürgersteig** in vorschriftsmäßiger Weise laut Beschluß des Gemeindevorstandes vom 19. April 1883 herzustellen.

Der Bürgersteig hat aus Portlandzementstampfbeton hergestellt zu werden und zwar:

Unterlagsbeton 13  $\%$  stark, Mischungsverhältnis 1 : 8, die feine Oberflächenschicht 2  $\%$  stark, Mischungsverhältnis 1 : 2; die Oberfläche plattenförmig abgenutzt. Der Beginn der Arbeiten zur Herstellung des Bürgersteiges ist drei Tage vorher der Gemeinde anzuzeigen. Die Fertigstellung desselben hat bis zur Kollaudierung des Baues zu erfolgen. Der Befund hierüber wird anlässlich des Lokalaugenscheines für den Benützungskonsens ausgestellt. Bei ordnungsmäßigem Ergebnis des Befundes hat der Bauwerber um die Übernahme des Bürgersteiges in das öffentliche Eigentum nach Ablauf eines vollen Jahres selbst anzusuchen.

Die Genehmigung der in Anspruch genommenen Baulerleichterungen erfolgte mit Gemeinderatsbeschluß vom 5. Feber 1938.



**Kontoblatt Kunde**

Person: **193807, Venc Michael, A.-Petzold-Gasse 5, 2380 Perchtoldsdorf**  
Objekt: **1, Schönerergasse 2/, A.-Petzold-Gasse 5, 2380 Perchtoldsdorf**

Jahr: **2025**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
19	1/	7/ 1	SA/0	01.01.2025	15.05.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2024	43,47		19,16	1,74 10,00 %	
19	1/	8/ 1	SA/0	01.01.2025	15.05.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2024	4,09		4,09	0,37 10,00 %	
19	1/	9/ 1	SA/0	01.01.2025	15.05.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2024	3,75		3,75		
19	1/	100/ 1	SA/0	01.01.2025	05.07.2024	Mahngebühr Mahnung	3,99		3,99		
19	1/	3/ 1	SA/0	01.01.2025	15.08.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	165,36		165,36	15,03 10,00 %	
19	1/	4/ 1	SA/0	01.01.2025	15.08.2024	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2024	6,19		6,19	0,56 10,00 %	
19	1/	5/ 1	SA/0	01.01.2025	15.08.2024	Kanalbenützungsg Gebühr 3. Quartal 2024	71,28		71,28	6,48 10,00 %	
19	1/	7/ 1	SA/0	01.01.2025	15.08.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2024	43,47		43,47	3,95 10,00 %	
19	1/	8/ 1	SA/0	01.01.2025	15.08.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2024	4,09		4,09	0,37 10,00 %	
19	1/	9/ 1	SA/0	01.01.2025	15.08.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2024	3,75		3,75		
19	1/	100/ 1	SA/0	01.01.2025	17.10.2024	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
19	1/	3/ 1	SA/0	01.01.2025	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2024	225,94		225,94	20,54 10,00 %	
19	1/	3/ 1	SA/0	01.01.2025	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	163,84		163,84	14,90 10,00 %	
19	1/	4/ 1	SA/0	01.01.2025	15.11.2024	Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2024	6,19		6,19	0,56 10,00 %	
19	1/	5/ 1	SA/0	01.01.2025	15.11.2024	Kanalbenützungsg Gebühr 4. Quartal 2024	71,28		71,28	6,48 10,00 %	
19	1/	7/ 1	SA/0	01.01.2025	15.11.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2024	43,47		43,47	3,95 10,00 %	
19	1/	8/ 1	SA/0	01.01.2025	15.11.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2024	4,09		4,09	0,37 10,00 %	
19	1/	9/ 1	SA/0	01.01.2025	15.11.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2024	3,75		3,75		
<b>Summe Beleg SA/0</b>							<b>871,00</b>		<b>846,69</b>		
19	1/	3/ 1	SA/54	23.01.2025	15.02.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2025	225,94		225,94	20,54 10,00 %	
19	1/	4/ 1	SA/54	23.01.2025	15.02.2025	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2025	6,19		6,19	0,56 10,00 %	
19	1/	5/ 1	SA/54	23.01.2025	15.02.2025	Kanalbenützungsg Gebühr 1. Quartal 2025	71,28		71,28	6,48 10,00 %	
19	1/	7/ 1	SA/54	23.01.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2025	43,47		43,47	3,95 10,00 %	
19	1/	8/ 1	SA/54	23.01.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2025	4,09		4,09	0,37 10,00 %	
19	1/	9/ 1	SA/54	23.01.2025	15.02.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2025	3,75		3,75		
<b>Summe Beleg SA/54</b>							<b>354,72</b>		<b>354,72</b>		
<b>Summe Monat 01/2025</b>							<b>1.225,72</b>		<b>1.201,41</b>		
19	1/	100/ 1	SA/263	01.04.2025	15.04.2025	Mahngebühr Mahnung	4,37		4,37		
<b>Summe Beleg SA/263</b>							<b>4,37</b>		<b>4,37</b>		
19	1/	2/ 1	SA/368	23.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	73,75		73,75		
19	1/	3/ 1	SA/368	23.04.2025	15.05.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	225,94		225,94	20,54 10,00 %	
19	1/	4/ 1	SA/368	23.04.2025	15.05.2025	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025	6,19		6,19	0,56 10,00 %	
19	1/	5/ 1	SA/368	23.04.2025	15.05.2025	Kanalbenützungsg Gebühr 2. Quartal 2025	71,28		71,28	6,48 10,00 %	
19	1/	7/ 1	SA/368	23.04.2025	15.05.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2025	43,47		43,47	3,95 10,00 %	
19	1/	8/ 1	SA/368	23.04.2025	15.05.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2025	4,09		4,09	0,37 10,00 %	



**Kontoblatt Kunde**

Person: **193807, Venc Michael, A.-Petzold-Gasse 5, 2380 Perchtoldsdorf**  
Objekt: **1, Schönerergasse 2/, A.-Petzold-Gasse 5, 2380 Perchtoldsdorf**

Jahr: **2025**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
19	1/	9/ 1	SA/368	23.04.2025	15.05.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2025	3,75		3,75		
<b>Summe Beleg SA/368</b>							<b>428,47</b>		<b>428,47</b>		
<b>Summe Monat 04/2025</b>							<b>432,84</b>		<b>432,84</b>		
19	1/	100/ 1	SA/617	26.06.2025	10.07.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
<b>Summe Beleg SA/617</b>							<b>3,00</b>		<b>3,00</b>		
<b>Summe Monat 06/2025</b>							<b>3,00</b>		<b>3,00</b>		
19	1/	3/ 1	SA/676	21.07.2025	15.08.2025	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2025	225,94		225,94	20,54 10,00 %	
19	1/	4/ 1	SA/676	21.07.2025	15.08.2025	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	6,19		6,19	0,56 10,00 %	
19	1/	5/ 1	SA/676	21.07.2025	15.08.2025	Kanalbenützungsg Gebühr 3. Quartal 2025	71,28		71,28	6,48 10,00 %	
19	1/	7/ 1	SA/676	21.07.2025	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2025	43,47		43,47	3,95 10,00 %	
19	1/	8/ 1	SA/676	21.07.2025	15.08.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2025	4,09		4,09	0,37 10,00 %	
19	1/	9/ 1	SA/676	21.07.2025	15.08.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2025	3,75		3,75		
<b>Summe Beleg SA/676</b>							<b>354,72</b>		<b>354,72</b>		
<b>Summe Monat 07/2025</b>							<b>354,72</b>		<b>354,72</b>		
19	1/	3/ 1	SA/901	16.10.2025	15.11.2025	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2025	129,05		129,05	11,73 10,00 %	
19	1/	3/ 1	SA/901	16.10.2025	15.11.2025	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	-388,96		-388,96	-35,36 10,00 %	
19	1/	4/ 1	SA/901	16.10.2025	15.11.2025	Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	6,19		6,19	0,56 10,00 %	
19	1/	5/ 1	SA/901	16.10.2025	15.11.2025	Kanalbenützungsg Gebühr 4. Quartal 2025	71,28		71,28	6,48 10,00 %	
19	1/	7/ 1	SA/901	16.10.2025	15.11.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2025	43,47		43,47	3,95 10,00 %	
19	1/	8/ 1	SA/901	16.10.2025	15.11.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2025	4,09		4,09	0,37 10,00 %	
19	1/	9/ 1	SA/901	16.10.2025	15.11.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2025	3,75		3,75		
<b>Summe Beleg SA/901</b>							<b>-131,13</b>		<b>-131,13</b>		
19	1/	104/ 1	SA-9/901929	21.10.2025	21.10.2025	Gerichtsgebühren Barauslagen 106/25	20,00		20,00		
<b>Summe Beleg SA-9/901929</b>							<b>20,00</b>		<b>20,00</b>		
19	1/	105/ 1	SA-6/646775	24.10.2025	24.10.2025	PG Gericht GVA 106/25		-130,50	130,50		6
<b>Summe Beleg SA-6/646775</b>								<b>-130,50</b>	<b>130,50</b>		
<b>Summe Monat 10/2025</b>							<b>-111,13</b>	<b>-130,50</b>	<b>19,37</b>		
19	1/	100/ 1	SA/1096	30.12.2025	19.01.2026	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
<b>Summe Beleg SA/1096</b>							<b>3,00</b>		<b>3,00</b>		
<b>Summe Monat 12/2025</b>							<b>3,00</b>		<b>3,00</b>		
<b>Gesamt</b>				<b>Anfangsstand</b>		<b>Rechnung</b>		<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>	
Angezeigte Buchungen					871,00	1.037,15		-130,50	2.038,65	2.014,34	
Konto					1.820,69	1.037,15		843,50	2.014,34	2.014,34	



## Kontoblatt Kunde

Person: **193807, Venc Michael, A.-Petzold-Gasse 5, 2380 Perchtoldsdorf**  
Objekt: **1, Schönerergasse 2/, A.-Petzold-Gasse 5, 2380 Perchtoldsdorf**

Jahr: **2025**

### Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B		73,75	73,75					73,75	73,75	
3	Wasserbezugsgebühr	555,14	417,91	379,92	37,99				973,05	884,59	88,46
4	Wasserbereitstellungsgebühr	12,38	24,76	22,52	2,24				37,14	33,78	3,36
5	Kanalbenützungsg Gebühr	142,56	285,12	259,20	25,92				427,68	388,80	38,88
7	Abfallwirtschaftsgebühr	130,41	173,88	158,08	15,80				279,98	254,54	25,44
8	Abfallwirtschaftsabgabe	12,27	16,36	14,88	1,48				28,63	26,04	2,59
9	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	11,25	15,00	15,00					26,25	26,25	
100	Mahngebühr	6,99	10,37	10,37					17,36	17,36	
104	Gerichtsgebühren		20,00	20,00					20,00	20,00	
105	PG Gericht GVA					-130,50	-130,50		130,50	130,50	
<b>Summe</b>		<b>871,00</b>	<b>1.037,15</b>	<b>953,72</b>	<b>83,43</b>	<b>-130,50</b>	<b>-130,50</b>		<b>2.014,34</b>	<b>1.855,61</b>	<b>158,73</b>

**Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 10**