architekten
handler + handler

2700 Wiener Neustadt
Brodtischgasse 13 / 8

T: 02622 / 83680

Architekt DI Mag. Erwin Handler

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

office@architekten-handler.at
www.architekten-handler.at

An das
Bezirksgericht Wiener Neustadt
Maria-Theresien-Ring 3b
2700 Wiener Neustadt

30 E 206/25x

Wr. Neustadt, am 01. August 2025

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

über den Verkehrswert der Liegenschaft
KG 23444 Wiesmath, EZ 143, BLNr. 7 (Anteil 1/1)
in 2811 Wiesmath, Kurzegasse 6

EXEKUTIONSSACHE 30 E 206/25x

Wegen:
EUR 121.912,73 (Zwangsversteigerung Liegenschafts- u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFTRAGGEBER, ZWECK ..... Seite 3

2. GRUNDLAGEN ..... Seite 3

3. GUTSBESTAND ..... Seite 4

4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG ..... Seite 5
4.1. Lage, Konfiguration, Infrastruktur ..... Seite 5
4.2. Versorgungsleitungen ..... Seite 7
4.3. Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen ..... Seite 7
4.4. Objektbeschreibung ..... Seite 8
4.5. Nutzflächen ..... Seite 10
4.6. Erhaltungszustand ..... Seite 10

5. GUTACHTEN ..... Seite 11
5.1. Sachwert ..... Seite 12
5.1.1 Grundwert ..... Seite 12
5.1.2 Bauzeitwert ..... Seite 13
a) Wohnhaus + Nebengebäude ..... Seite 13
b) Außenanlagen ..... Seite 15
5.1.3 Zusammenstellung ..... Seite 16
5.2. Verkehrswert ..... Seite 16

6. FOTODOKUMENTATION ..... Seite 20

7. ANLAGEN ..... Seite 36
7.1. Beilage ./A - Einreichplan für Umbauarbeiten (nicht ausgeführt) ..... Seite 36

1. AUFTRAGGEBER, ZWECK

Der Sachverständige wurde mit Beschluss vom 13.05.2025 vom Bezirksgericht Wiener Neustadt zur Durchführung der angeordneten Schätzung mit der Erstattung eines Gutachtens über den Verkehrswert der Liegenschaft KG 23444 Wiesmath EZ 143, BLNr 7 (Anteil 1/1) beauftragt.

Unter Bezugnahme auf die Befundaufnahme vom 08.07.2025 wird nachstehendes Gutachten erstattet.
Stichtag ist das Datum der Befundaufnahme.

Das Gutachten wird 1-fach schriftlich ausgefertigt und in elektronischer Form dem Gericht zur Verfügung gestellt.

2. GRUNDLAGEN

2.1. Die Befundaufnahme durch den Sachverständigen fand am 08.07.2025 von 14:00 Uhr bis 14:25 Uhr in Anwesenheit der Verpflichteten Partei statt.

Das Einfamilienhaus ist lt. Angabe eigengenutzt und nicht vermietet.

Im Zuge der Befundaufnahme wurde die beigefügte Fotodokumentation angefertigt.

2.2. Einreichplan für Umbauarbeiten (nicht ausgeführt) (Beilage ./A)

2.3. Die Angaben zu den Ver- und Entsorgungsleitungen beruhen auf den im Rahmen der Befundaufnahme erteilten Angaben. Eigene Überprüfungen des Sachverständigen wurden nicht vorgenommen.

2.4. Sonstige Grundlagen (Literatur):

- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150
- Ross-Brachmann-Holzner; Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
- H. Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
- Rössler/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage
- Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, Heft 3/2024
- Immobilienpreisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich

3. GUTSBESTAND

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23444 Wiesmath EINLAGEZAHL 143
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

****
Letzte TZ 2236/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.16/2		GST-Fläche	150	
		Bauf.(10)	117	
		Bauf.(20)	33	Kurzegasse 6

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********** A2 **********
********** B **********
7 ANTEIL: 1/1
Florin Muntean
GEB: 1982-04-24 ADR: Gymelsdorfer Gasse 48/Stg. 4/, Wiener Neustadt 2700
a 1960/2022 Kaufvertrag 2022-02-18 Eigentumsrecht
********** C **********
5 a 1960/2022 Pfandurkunde 2022-02-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Krems eGen (FN 35708m)
c 2209/2024 Hypothekarklage (LG Wr. Neustadt - 20 Cg 51/24x)
6 a 2236/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 121.912,73 samt 1,35 %
vierteljährl. Zinsen, Antragskosten EUR 1.767,62 für
Raiffeisenbank Krems eGen mbH (FN 035708m)
(30 E 206/25x)

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

****

Grundbuch 06.06.2025 10:35:00

Die Grundgrenzen sind noch nicht im Grenzkataster (G) eingetragen und daher nicht gesichert.

Mit dem Grundstück-Nr. .16/2 ist das darauf errichtete Einfamilienhaus verbunden.

4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

4.1. Lage, Konfiguration, Infrastruktur

Das Gemeindegebiet von Wiesmath umfasst eine Fläche von 38,56 km² und besteht aus dem geschlossenen Ort sowie den Rotten Geretschlag, Schwarzenberg, Beistein, Sperkerriegel, Lehen, Wenezeck, Hollergraben, Nußleiten, Stadtweg, Annaberg, Hölle, Neuris, Kindlmühle, Neumühle und Sommerhäuser. Geografisch liegt Wiesmath im Südosten Niederösterreichs an der Grenze zum Burgenland im nördlichen Abschnitt der Buckligen Welt. Es handelt sich um eine Hochfläche mit einer Seehöhe von 696 m². Die Marktgemeinde Wiesmath ist ein Ort mit Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnhäusern. Ein Großteil der arbeitenden Menschen pendelt nach Wiener Neustadt oder Wien.

An Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind Kindergarten, Volks-, Haupt- und Musikschule, Pfarre, Post, Bank und Geschäfte, sowie Gemeindearzt, Zahnarzt, Tierarzt, Polizeiinspektion und Rot-Kreuz-Rettungsstelle. Öffentliche Busse verkehren zwar regelmäßig, jedoch besteht eine relativ starke Abhängigkeit von privaten Fahrzeugen.

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich direkt im Ortszentrum der Marktgemeinde Wiesmath (ca. 1600 Einwohner) in dicht verbauter Wohnumgebung.

Das Gst.-Nr. .16/2 mit dem darauf errichteten Einfamilienhaus ist umgebend mit 1- bis 2-geschoßigen Ein-/Zweifamilienhäusern dicht verbaut. Die Lage des Grundstückes ist nach Süd-Westen hin leicht ansteigend, die Grundrissform ist unregelmäßig (rechteckähnlich mit abgeschrägter Nord-Ostecke).

Die Entfernung nach Wr. Neustadt bzw. zu den Anschlussstellen auf die A2-Südautobahn (Lanzenkirchen) bzw. auf die S 4 (Mattersburger Schnellstraße) beträgt jeweils rd. 25 km, der Hauptbahnhof Wr. Neustadt ist nach ca. 30 km erreichbar.

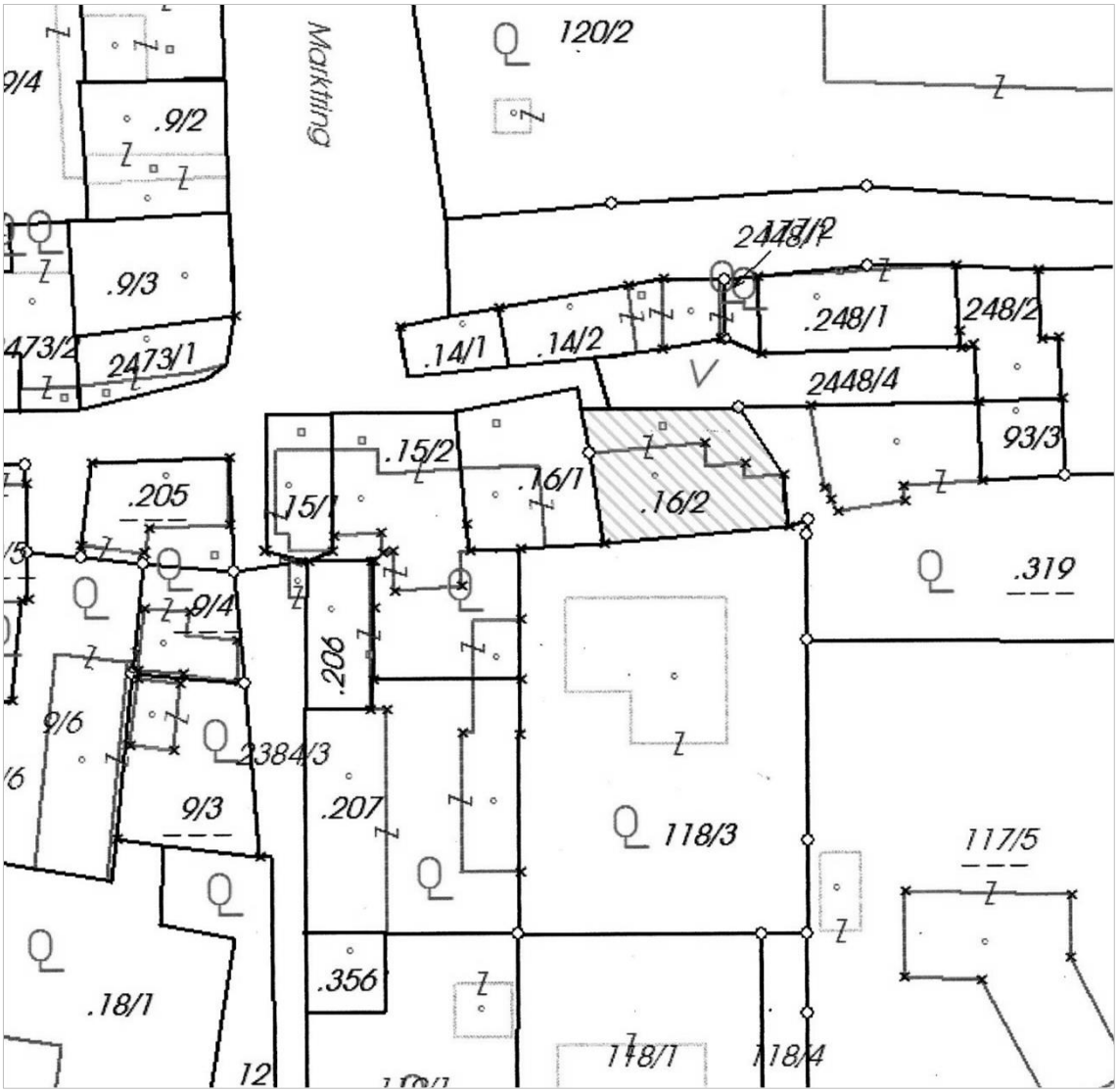
Öffentliche Busse verkehren an der Hauptstraße werktags mit 1- bis 2-stündiger Frequenz (relative Abhängigkeit von privaten Verkehrsmitteln). In Wr. Neustadt ist ein ausreichendes Infrastrukturangebot verfügbar.

Laut Katastralmappenauszug handelt es sich um eine rechteckähnliche Mittelparzelle in leicht geneigter Lage, mit einer Straßenfrontlänge von ca. 15 m, und einer

Grundstückstiefe von ca. 10 m (Konfiguration siehe Katastralmappe). Die Erschließung erfolgt von Norden über die Kurzegasse, welche östlich des Hauses als Sackgasse endet.

Die umliegende, dichte Bebauung besteht aus 1- und 2-geschoßigen Ein-/Zweifamilienhäusern.

Die Sonneneinstrahlung auf das Wohnhaus ist infolge der großteils nur 1-seitigen Belichtung von Norden eingeschränkt. In der näheren, fußläufigen Umgebung sind ausreichend Grün- und Waldflächen vorhanden. Bei der Befundaufnahme waren keine ortsunüblichen Gefahren bzw. sonstige Beeinträchtigungen durch Emissionen erkennbar. Allgemein handelt es sich um eine ruhige Umgebung, zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren keine Geruchsbelästigung oder sonstige Gefahren wahrnehmbar. Insgesamt ist die Wohnlage im Gemeindegebiet von Wiesmath infolge geringer Infrastruktur nur als mäßig zu bezeichnen.

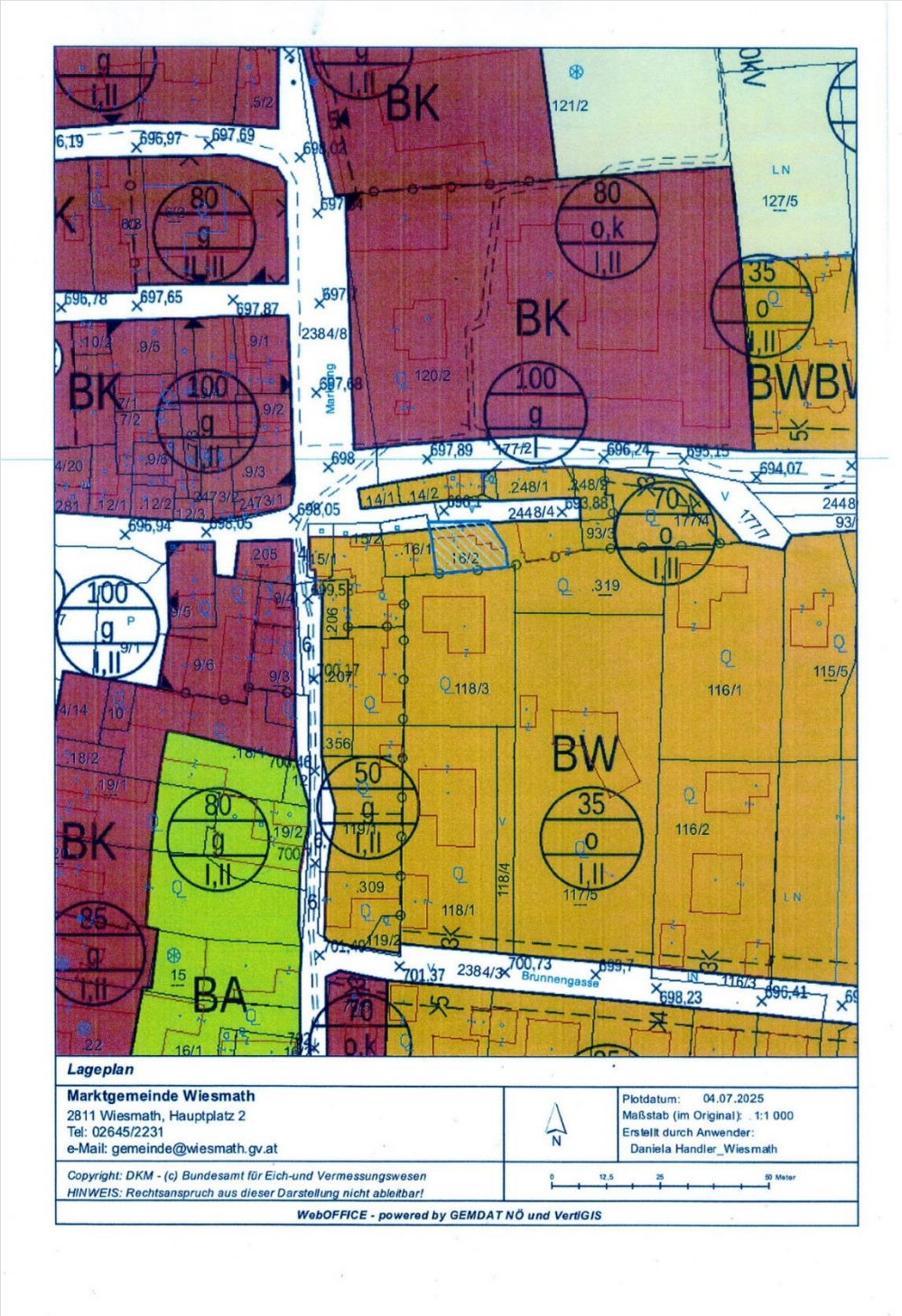


4.2. Versorgungsleitungen

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Kanal, Wasser-, und Stromnetz angeschlossen. Kein Gas. Die Heizung erfolgt über einen Pelletskessel mit Pufferspeicher mittels Radiatoren, die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch.

4.3. Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen

Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Wiesmath:



Die Liegenschaft ist lt. Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 04.07.2025 als Bauland–Wohngebiet gewidmet. Die Bebauungsdichte beträgt 100% in geschlossener Bauweise, sowie Bauklasse I.

Der vorliegende Einreichplan über Umbauarbeiten samt Dachausbau (Beilage ./A) wurde am 30.05.1979 baubewilligt. Da das Bauvorhaben nicht ausgeführt wurde, ist die Baubewilligung nicht mehr gültig.

Über den Altbestand sind lt. Baubehörde keine Pläne vorhanden (und auch keine Benützungsbewilligung), sodass das Alter des Gebäudes nicht erhoben werden konnte.

4.4. Objektbeschreibung

Das Haus wurde im Jahr 2022 gekauft und bezogen, danach wurden lt. Angabe teilweise neue Innentürblätter und diverse Stromverdrahtungen gemacht, sowie der Oberputz der 5 cm WDVS-Fassade teilweise (straßenseitig und im Bereich des Nebengebäudes) erneuert. Die Pellets-Zentralheizung mit den Heizkörpern war bereits vorhanden.

Das Wohnhaus (Foto 1-2) ist nicht unterkellert und besteht aus dem Erdgeschoß und einem nicht ausgebauten, alten Dachboden. Das Gebäude ist an der rechten, sowie an der rückwärtigen Grundgrenze angebaut (Foto 3-4), im rückwärtigen Bereich ist das Gelände des Nachbarn zumindest 1 m hoch angeschüttet. An der Ostseite ist ein Nebengebäude (Foto 5-6) angebaut.

Der Sockel mit Buntstein-Verputz, PVC-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung, die Außenfensterbänke fehlen noch, die Dachdeckung mit Metall-Dachziegeln wurde lt. Angabe 2008 hergestellt, ebenso die Verfliesung der Stufen beim Hauseingang, darüber eine Holzkonstruktion als Vordach, Verkleidung der östlichen Giebelwand mit Bitumenschindeln, oberflächige Versickerung der Regenwässer.

Der Hauseingang erfolgt über vier Stufen in den Windfang (Foto 7-8), profilierte PVC-Eingangstüre, von hier Eingang in die Küche (Foto 9-11) mit Laminatboden, ein Fenster, darunter ein Heizkörper, die „Ewe“-Kücheneinrichtung besteht eingangsseitig aus einer Küchenzeile mit metallbeschichteter Arbeitsplatte, Rückwand aus Stein, Kästchen mit Kunststofffronten, Laden mit Metalleinsätzen, „Gorenje“-Elektroherd mit Backherd, darüber ein alter Dunstabzug, Spüle und ein „Indesit“-Geschirrspüler, gegenüber ein

neuer 2-teiliger Kühlschrank (nicht Bewertungsgegenstand), daneben ein Ladenelement mit Arbeitsplatte und Rückwand aus Stein.

Von hier weiter in das Wohnzimmer (Foto 12-14) ebenfalls mit Laminatboden, zwei PVC-Fenster, darunter Heizkörper, sowie ein Einzelofen mit Kaminanschluss, die Wandflächen sind mit Trockenbauplatten verkleidet und beschichtet, rückwärts über zwei Stufen höher erfolgt der Eingang in den Abstellraum (Foto 15-17) mit Laminatboden, ein altes Holz-Dachflächenfenster, seitlich eine mit Trockenbau-Platten verschlossene Türe, in diesem Raum besteht an der südseitigen, lt. Angabe ca. 25 cm dicken Außenwand ein Feuchtigkeitsproblem und Schimmelbildung, und es fehlt die Feuchtigkeitsabdichtung – der Nachbar habe hier ca. 1 m hoch Erde angeschüttet.

Vom Windfang nach links erstreckt sich der Vorraum (Foto 18) mit Laminatboden, beschichteten Wänden, von hier erfolgt über eine alte Türe der Zugang in das Bad/WC (Foto 19-20), mit PVC-Fenster an der rückwärtigen (südlichen) Grundgrenze, Boden- und Wandverfliesung (bis Decke), alte Stahlblech-Badewanne und Waschbecken, Stand-WC, Elektrostrahler u. Elektro-Warmwasserspeicher, Sprossen-Heizkörper - alles Altbestand. Links daneben das Schlafzimmer (Foto 21-22) mit einer neueren, furnierten Innentüre, ein nordseitiges PVC-Fenster, Zentralheiz-körper, tapezierte Wände.

Von der Küche rückwärts erfolgt der Zugang in den Hauswirtschaftsraum (Foto 23) über zwei Stufen, alter gefliester Boden, ein desolates Dachflächenfenster, sichtbarer alter Feuchteschaden im Dachbereich (Foto 24), die Dachschräge ist mit grob verspachtelten Gipskarton-Platten verkleidet, Waschmaschine unter dem Stiegenlauf (Foto 25). Von hier erfolgt der Stiegenaufgang (Foto 26-27) auf den Dachboden über eine provisorische Holzkonstruktion mit niedriger Durchgangshöhe, die Wände sind mit gespachtelten Gipskartonplatten verkleidet.

Zugang in den Dachboden (Foto 28-30) über eine alte weiße Holztüre, Holzdecke mit Zementestrich, teilweise mit PVC-Bodenbelag, alter Dachstuhl mit Lattung und „OSB“-Platten, zwei Holz-Dachflächenfenster, das Dach ist sichtlich undicht, auch in der rückwärtigen (nord-westlichen) Ecke im Bereich des Dachflächenfensters (Foto 29).

Nebengebäude (Foto 31) mit weißer PVC-Türe, alter Betonboden, die Wände sichtlich Altbestand, Dachuntersicht mit Spanplatten verkleidet, ein alter, lt. Angabe funktionsfähiger „Ferroli“- Pellets-Heizkessel, daneben der 1000 Liter-Pufferspeicher für die Zentralheizung mit Umwälzpumpe, rückwärts befindet sich der Wasserzähler.

Der alte Elektro-Zählerkasten (Foto 32) mit teilweise alten Schraubsicherungen und Starkstrom befindet sich im Windfang.

Die Außenanlagen bestehen lediglich aus der asphaltierten Zufahrt.

4.5. Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden dem Einreichplan (Beilage ./A) entnommen, da keine Pläne vom Altbestand vorhanden sind. Die im Plan dargestellten Umbauarbeiten wurden nicht ausgeführt. Die im Plan enthaltenen Maße und Raumgrößen wurden aus verfahrensökonomischen Gründen in der Natur nicht überprüft und stellen ca.-Angaben dar.

Erdgeschoß:	Windfang	2,10 m²	(ca. 1,5 x 1,4)
	Vorraum	13,36 m²	
	Küche	11,20 m²	
	Zimmer	20,61 m²	
	Bad	8,56 m²	
	WC	2,53 m²	
	Zimmer	13,00 m²	
	Wohnnutzfläche EG	71,36 m²	
Nebengebäude	Abstellraum	12,09 m²	

4.6. Erhaltungszustand

Der Erhaltungszustand des Einfamilienhauses ist als mäßig und teilweise reparaturbedürftig zu bezeichnen. Die Außenfensterbänke der PVC-Isolierglasfenster fehlen, im Abstellraum hinter dem Wohnzimmer besteht an der südseitigen Außenwand ein Feuchtigkeitsproblem und Schimmelbildung, zu deren Ursache der Verpflichtete mitgeteilt hat, dass der Nachbar hier ca. 1 m hoch Erde angeschüttet habe, diese Außenwand jedoch keine Feuchtigkeitsabdichtung aufweise. Die lt. Angabe 2008 hergestellte Dachdeckung mit Metall-Dachziegeln ist zumindest beim Anschluss an das nord-westseitige Dachflächenfenster undicht, und war während des bei der Befundaufnahme einsetzenden Regens deutlicher Wassereintritt im Bereich der undichten Dachflächenfensterleibung festzustellen. Eine Behebung zwecks Vermeidung

von Schäden an der Holzdecke ist dringend erforderlich. Eine generelle Inspektion der Metalldachdeckung durch einen Spengler wird empfohlen. Die Sanitärausstattung samt E-Warmwasserspeicher im Bad/WC, die Heizungstechnik (Pellets-Kessel), und die im E-Zählerkasten teils noch ersichtlichen Schraubsicherungen sind Altbestand. Im Hauswirtschaftsraum vorhanden ist ein desolates Dachflächenfenster, und es besteht ein alter Feuchteschaden im Dachbereich.

5. GUTACHTEN

Für die Berechnung des Verkehrswerts stehen dem Sachverständigen an Bewertungsmethoden das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Die Bewertung erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 1992/150 nach dem Sachwertverfahren (Grund- und Bauwert).

Bei der Bauwertermittlung zu berücksichtigen sind die der Ausstattung angemessenen, geschätzten Herstellungskosten, das Alter, sowie der Bau- und Erhaltungszustand.

Der Grundwert wird im Sinne des LBG nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Im Vergleichswertverfahren wird von bekannten, zeitnahen Verkaufserlösen ausgegangen.

Altlasten, Bodenkontaminierungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt, es liegen dem SV auch keine Informationen über Kontaminierungen vor, Verdachtsmomente einer Kontamination waren nicht erkennbar, eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht, die Bewertung gilt unter der Annahme eines ordnungsgemäßen Bodenzustandes (nicht schlechter als Baurestmassen lt. Deponie-Verordnung).

Im Altlasten-Geo-Informationssystem (Web-GIS) des Umweltbundesamtes scheint kein Eintrag für die Liegenschaft KG 23444 Wiesmath, Gst-Nr .16/2, Kurzegasse 6, auf.

Da das Einfamilienhaus lt. Angabe des Verpflichteten eigenutzt und nicht vermietet ist (keine aufrechten Miet- und Pachtrechte), erfolgt eine bestandsfreie Bewertung.

Die Betriebskosten (Gemeindeabgaben) betragen lt. Angabe derzeit ca. € 157.-/Quartal. Zu den Heiz- und Stromkosten erfolgten keine Angaben.

Allfällige weitere außerbücherliche Lasten konnten vom Sachverständigen nicht überprüft werden und bleiben daher in der Bewertung außer Ansatz.

5.1. Sachwert

Der Sachwert setzt sich aus dem Grund- und Bauzeitwert zusammen.

5.1.1 Grundwert

Im Zuge der Gutachtenserstellung hat der Sachverständige umfangreiche Erhebungen über ortsübliche Grundstückspreise im Ortsgebiet von Wiesmath durchgeführt, wie z.B. Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Wr. Neustadt, und Erhebungen über Grundstückspreise am örtlichen Immobilienmarkt.

Aus der Urkundensammlung konnten folgende zeitnahe, glaubhafte Kaufverträge über Baugrundstücke in der KG 23444 Wiesmath erhoben werden:

TZ 812/2025 – Kaufvertrag 2025-02-03, EZ 822:

GST-NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1917/1		Gärten (Gärten)	193	(Wiener Neustädterstraße 9)

Kaufpreis: € 8.685.- (€ 45,00/m²).
Das Gst. ist mit Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens und des Bauverbotes belastet.

Der Kaufpreis von € 45.-/m² wird vom SV für ein unbebautes, durch Dienstbarkeiten belastetes Grundstück dieser geringen Größe als ortsüblich angemessen angesehen. Für ein nicht durch Dienstbarkeiten belastetes Grundstück, wie im ggst. Fall, wird der Preis um ca. 10% höher angesetzt (ca. € 50,00/m², zzgl. Aufschließungsabgabe).

Ergänzend wird angemerkt, dass laut Gewinn-Grundstückspreisübersicht 5/23, einer Mischung aus Preisangaben von Gemeinden, Kaufpreisdaten aus den Grundbüchern, Maklerangaben und der statistischen Berechnung der TU Wien, die Preise für ein- und zweifamilienhaustaugliche Baugründe, aber nicht für Bauträgergrundstücke, in Wiesmath von € 29.-/m² bis € 42.-/m² liegen (Tendenz steigend). An- und Aufschließungskosten sind in der Regel nicht enthalten. Die Von-bis-Preise beziehen sich auf Grundstücke in guten Lagen.

Grundwert:

Die Grundstücksgröße der Liegenschaft GB 23444 Wiesmath, EZ 143, beträgt 150 m². Die Flächenwidmung lautet Bauland-Wohngebiet (Bebauungsdichte 100%, geschlossene Bauweise, Bauklasse I).

Basierend auf den obigen Erhebungen wird für relativ ebene, rechteckähnliche Baugrundstücke geringer Größe (150 - 200 m²) mit hoher Bebauungsdichte in Wiesmath für Einfamilienhausbebauung ein Durchschnittspreis von rd. € 50.-/m² als ortsüblich angemessen erachtet.

Grundwert:	150 m² à € 50.-/m²	€ 7.500.-
zzgl. Aufschließungsabgabe lt. NÖ Bauordnung:		
√150 m² (12,25) * 1,0 * € 550.-	ca.	€ 6.700.-
zzgl. geschätzte Anschlusskosten (Kanal, Wasser, Strom) pauschal	ca.	€ 7.000.-
Grundwert		**€ 21.200.-**

5.1.2 Bauzeitwert

a) Wohnhaus + Nebengebäude

Der Bauzeitwert des Wohnhauses wird, ausgehend von den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten auf heutiger Preisbasis, ermittelt. Hierbei orientiert sich der SV an den Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude 2024 pro m² Wohnnutzfläche (inkl. Ust.), mit normaler Ausstattung. In den Herstellungskosten sind die Planungs- und Projektnebenleistungen enthalten. Außenanlagen sind in den Herstellungskosten nicht enthalten (in: „Der Sachverständige“ Heft 3/2024).

Richtwert – Herstellungskosten (inkl. Ust.): € 3.000.-/m²

Nebengeschoße (z.B. Keller, Garagen, Nebengebäude) liegen im Aufwand bei ca. 40% bis 70% der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.
Nicht ausgebaute Dachböden bei ca. 10-20%.

Die Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand ist im obigen Preisansatz bereits enthalten.

Nutzflächen lt. Einreichplan (Beilage ./A):

Erdgeschoß:	Wohnnutzfläche EG	71,36 m²
Nebengebäude	Abstellraum	12,09 m²

Herstellungskosten:

Erdgeschoß: 71,36 m² à € 3.000.-/m²		€ 214.000.-
Nebengebäude 12,00 m² à € 1.500.-/m² (~50%)		€ 18.000.-
Dachboden üb. Wohnhaus ca. 71,36 m² à € 450.-/m² (~15%)		€ 32.000.-
Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. Ust.	rd.	€ 264.000.-
Offene Fertigstellungsarbeiten (Außenfensterbänke)	-	€ 1.000.-
Gekürzte Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. Ust.	rd.	€ 263.000.-

Wertminderung wegen Alters:

Das Gebäudealter konnte nicht erhoben werden.

Zur Ermittlung des fiktiven Gebäudealters erfolgt eine Schätzung der Restnutzungsdauer.

Aufgrund des augenscheinlich vorgefundenen Gebäudezustandes wird voraussichtlich noch eine Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren zu erwarten sein.

Lt. einschlägiger Literatur wird die zu erwartende Nutzungsdauer für bessere Siedlungshäuser (Einfamilienhäuser) in massiver Bauart, Ziegel- o. Zementfalzziegeldach o. glw., Geschoßdecke Holzbalken, Ansichten: Sonderputze, mit ca. 80 Jahren angesetzt.

Das fiktive Alter des Gebäudes beträgt sohin ca. 50 Jahre wie folgt:

übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
- geschätzte Restnutzungsdauer:	30 Jahre
fiktives Alter des Gebäudes:	ca. 50 Jahre

Bewertungsjahr:	2025
- fiktives Alter des Gebäudes:	50 Jahre
fiktives Baujahr:	ca. 1975

Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren und einem bisherigen fiktiven Alter von ca. 50 Jahren ergibt sich bei linearer Wertminderung eine Minderung für die bisherige Nutzung von ca. 63% (50/80 * 100):

63% von € 263.000.-	-	€ 165.700.-
Sachwert Wohnhaus		€ 97.300.-

Wertminderung wegen Baumängel und –schäden:

Das augenscheinliche Feuchtigkeitsproblem an der angeschütteten südseitigen Außenwand des Abstellraumes, und der sichtlich undichte Dachanschluss an das Dachflächenfenster, bzw. vereinzelte Undichtheiten geringeren Ausmaßes werden in Form eines geschätzten, fiktiven Bewertungsabschlages berücksichtigt, wobei der notwendige Umfang an Sanierungsmaßnahmen bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden konnte.

Für eine genaue Beurteilung und Kostenbekanntgabe sind Fachfirmen beizuziehen, wobei der Sachverständige darauf hinweist, dass sich die tatsächlichen Kosten, je nach durchzuführenden bzw. individuell beabsichtigten Maßnahmen, auch als höher als der nachstehende Bewertungsabschlag herausstellen können.

Geschätzter, fiktiver Bewertungsabschlag pauschal ca.	-	€ 15.000.-
Bauzeitwert Wohnhaus		**€ 82.300.-**

b) Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Terrassen, usw., sowie auch außerhalb der Gebäude gelegene Versorgungs- u. Abwasseranlagen.

Bei der Bewertung geht man von den Herstellungskosten aus und berichtigt diese um die Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden, sowie wegen Alters und Erhaltungszustands, und allfällige Zu- und Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die Außenanlagen bestehen im ggst. Fall lediglich aus der asphaltierten Zufahrt (ca. 35 m²), sowie den Versorgungs- und Abwasserleitungen (Kanal, Wasser, Strom).

Hierfür erfolgt ein pauschal geschätzter Zeitwertzuschlag von ca.	€	3.000.-
Bauzeitwert – Außenanlagen	**€**	**3.000.-**

5.1.3 Zusammenstellung

Grundwert	€	21.200.-
Bauzeitwert Wohnhaus + Nebengebäude	€	82.300.-
Bauzeitwert Außenanlagen	€	3.000.-
Sachwert der Liegenschaft	**€**	**106.500.-**

5.2. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Ansatz zu bleiben.

Der Verkehrswert wird auch als allgemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlich rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter Berücksichtigung der Marktlage, der Lage, Größe und Beschaffenheit der Liegenschaft, sowie unter Beachtung aller im Befundteil gemachten Angaben, Beschreibungen und Erläuterungen.

Das Objekt wird eigengenutzt und ist nicht vermietet (keine aufrechten Miet- oder Pachtrechte), und wurde daher bestandsfrei bewertet.

Da Einfamilienhäuser im Allgemeinen zur Eigennutzung hergestellt bzw. angeschafft werden, ist üblicherweise das Sachwertverfahren für die Bewertung heranzuziehen. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

Sachwert der Liegenschaft:		€ 106.500.-
5 % Abschlag wegen ungünstigem Standort (mäßige Infrastruktur und größere Entfernung zu Ballungszentren)	-	€ 5.500.-
Zwischenwert:		€ 101.000.-

Zur Anpassung an den Verkehrswert kommt weiters wegen:

- dem kleinformatigen Grundstück mit dem den Großteil der Fläche einnehmenden Gebäude, das 3-seitig an Grundgrenzen angebaut ist, und dem Fehlen einer (zumindest kleinen) verfügbaren Gartenfläche,
- dem als nachteilig angesehenen Allgemeineindruck/Zustand,
- der schlechte Energieeffizienz des Hauses,
- der Marktsituation (erschwerte Finanzierungsbedingungen, hohe Finanzierungskosten)

in Summe ein Abschlag von ca. 10% in Betracht:	-	€ 10.000.-
Verkehrswert:		€ 91.000.-

Unter Berücksichtigung der Marktlage wird der bestands- und geldlastenfreie Verkehrswert der Liegenschaft KG 23444 Wiesmath, EZ 143, BLNr 7 (Anteil: 1/1), in 2822 Wiesmath, Kurzegasse 6, bewertet mit rd.

€ 91.000.-

(in Worten: Euro einundneunzigtausend)

Lasten:
Pfandrechte wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Offene Abgaben:
Laut Auskunft seitens der Gemeinde Wiesmath bestehen zum Bewertungsstichtag keine offenen Gemeindeabgaben.

Zubehör:
Der Zeitwert der gebrauchten „Ewe"-Kücheneinrichtung, bestehend aus einer Küchenzeile mit metallbeschichteter Arbeitsplatte, Rückwand aus Stein, Spüle, Kästchen mit Kunststofffronten, Laden mit Metalleinsätzen, samt Geräten („Gorenje"-

Elektroherd mit Backherd, alter Dunstabzug, „Indesit"-Geschirrspüler), sowie einem gegenüber befindlichen Ladenelement mit Arbeitsplatte und Rückwand aus Stein, wird bewertet mit ca. **€ 2.000.-**.

Der lt. Angabe neue (NP lt. Angabe ca. € 1.800.-), 2-teilige, neben dem Ladenelement frei aufgestellte Kühlschrank ist nicht Bewertungsgegenstand.

Sämtliches sonstiges (bewegliches und unbewegliches) Inventar wird nicht bewertet.

Steuerliche Aspekte:

Steuerliche Aspekte wurden nicht erhoben und sind im Gutachten nicht berücksichtigt. Dieses Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den unter Punkt 1. beschriebenen Auftrag vorgesehen.

Energieausweis:

Ein Energieausweis gem. Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes liegt nicht vor, und wurde daher bei der Wertermittlung von einer der Art und dem Alter des Hauses entsprechenden Gesamtenergieeffizienz ausgegangen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Sanitäranlagen, Strom, Heizung, etc.) wurde bei der Befundaufnahme nicht geprüft.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

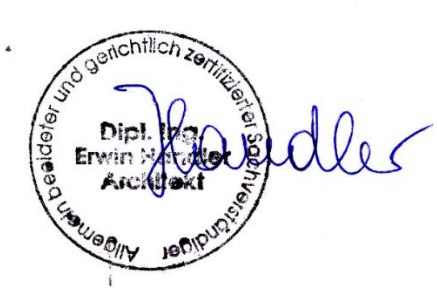
Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert / Marktwert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Anmerkung:

Das Bewertungsgutachten, bei welchem es sich um kein Bauzustandsgutachten handelt, basiert auf den angeführten Grundlagen sowie dem damit verbundenen Informationsstand.

Wr. Neustadt, am 01. August 2025

Der Sachverständige:



Architekt DI. Mag. Erwin Handler

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2700 Wiener Neustadt, Brodtischgasse 13/8, T: 02622/83680, e-mail: office@architekten-handler.at

6. FOTODOKUMENTATION

Foto 1 – Zufahrt Kurzegasse

Foto 2 – Straßenansicht (Nordwestseite)

Foto 3 – Feuermauer zu Gst.Nr. .16/1 (Westseite)

Foto 4 - Feuermauer zu Gst.Nr. 118/3 (Südseite)

Foto 5 – Eingang Nebengebäude

Foto 6 – Nebengebäude Ostseite

Foto 7 – Eingangsbereich (Nordostansicht)

Foto 8 – Hauseingang, Windfang

Foto 9 - Küche

Foto 10 - Küche

Foto 11 - Küche

Foto 12 – Wohnzimmer

Foto 13 - Wohnzimmer

Foto 14 - Wohnzimmer

Foto 15 – Zugang Abstellraum

Foto 16 – Abstellraum

Foto 17 – feuchte Rückwand an Grundgrenze

Foto 18 – Vorraum mit Zugang zu Bad und Schlafzimmer

Foto 19 - Bad

Foto 20 – Bad / WC

Foto 21 – Schlafzimmer

Foto 22 – Schlafzimmer

Foto 23 – Hauswirtschaftsraum

Foto 24 – Feuchteschäden vom Dach

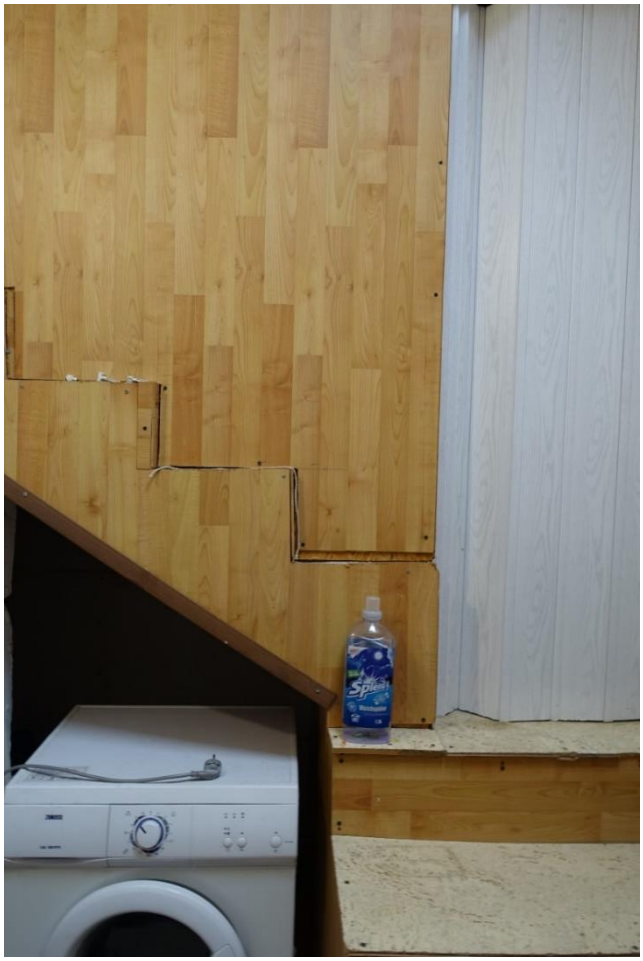


Foto 25 - Stiegenaufgang Dachboden

Foto 26 – Stiegenaufgang Dachboden

Foto 27 - Stiegenaufgang Dachboden

Foto 28 - Dachboden

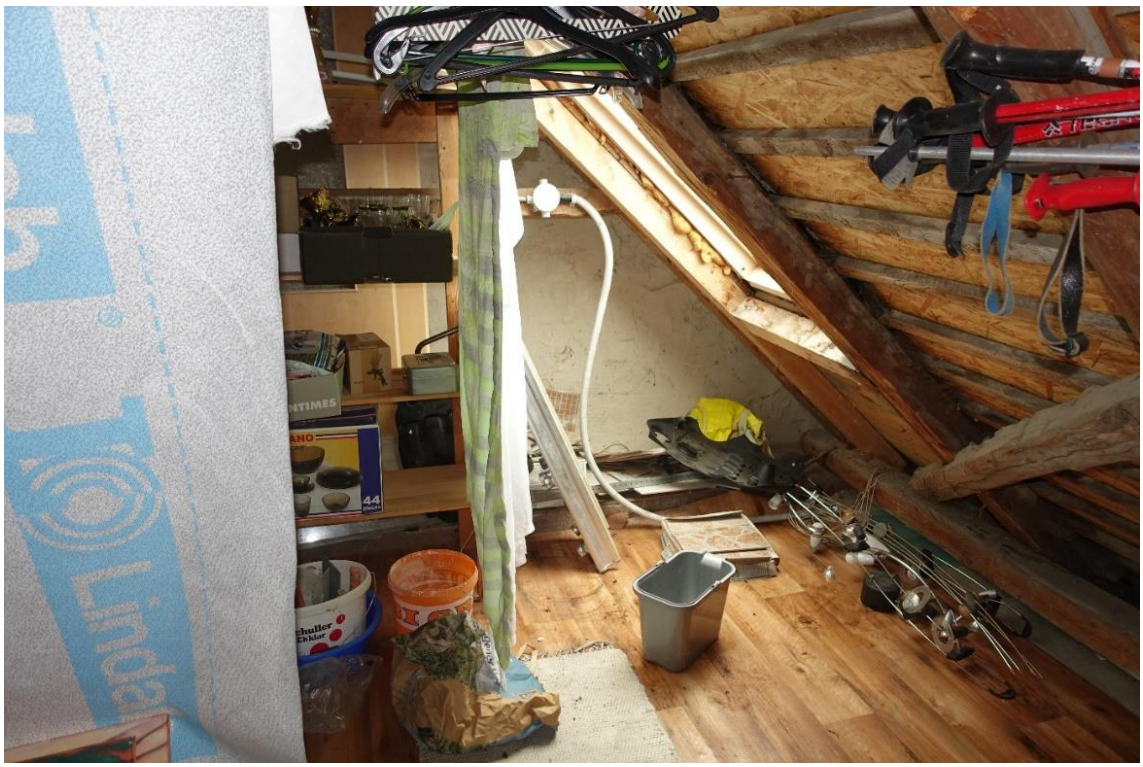


Foto 29 - Dachboden

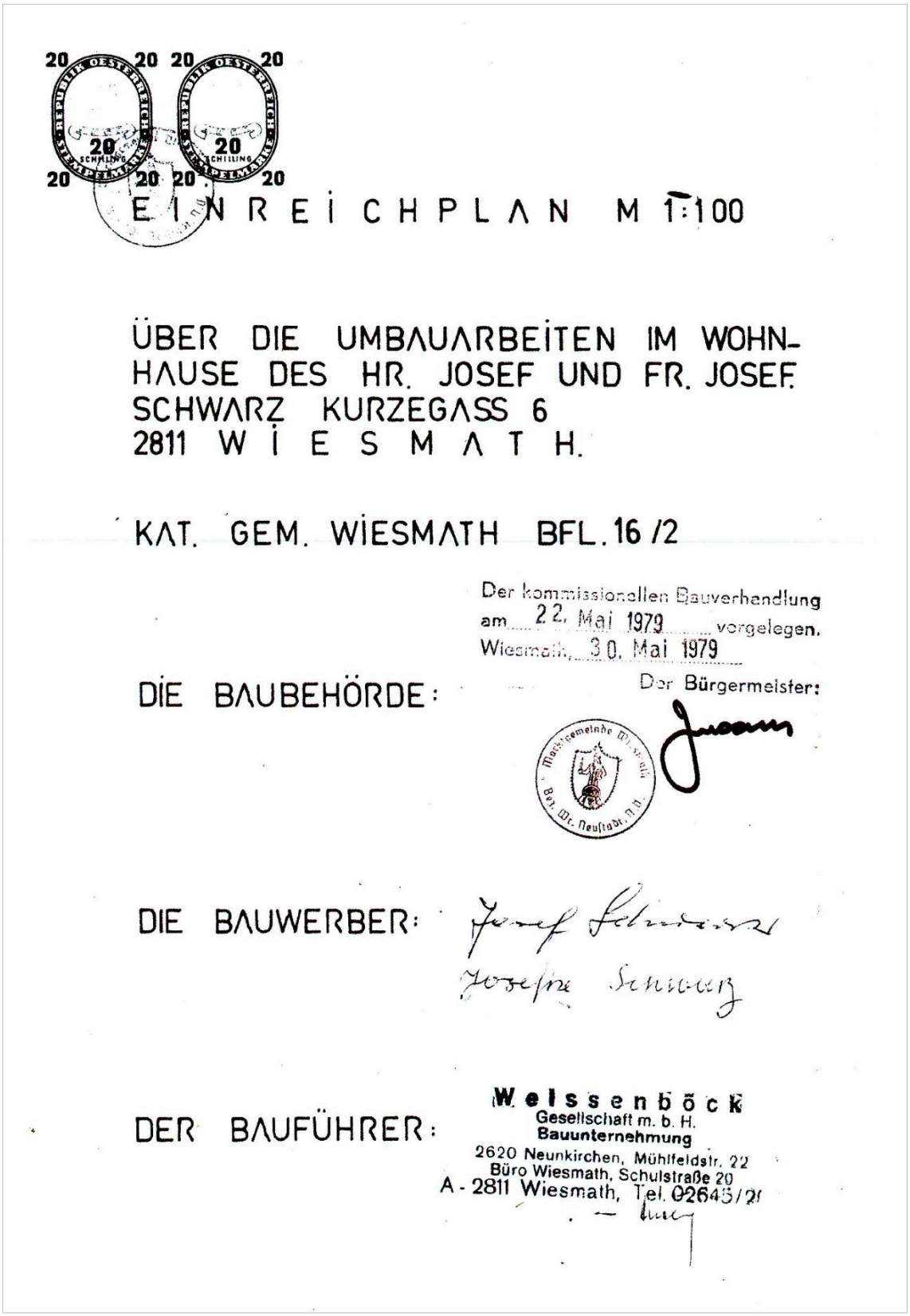
Foto 30 - Dachboden

Foto 31 – Abstellraum im NG

Foto 32 – E-Zähler und Sicherungen

7. ANLAGEN

Beilage ./A – Einreichplan für Umbauarbeiten



EINREICHPLAN M 1:100

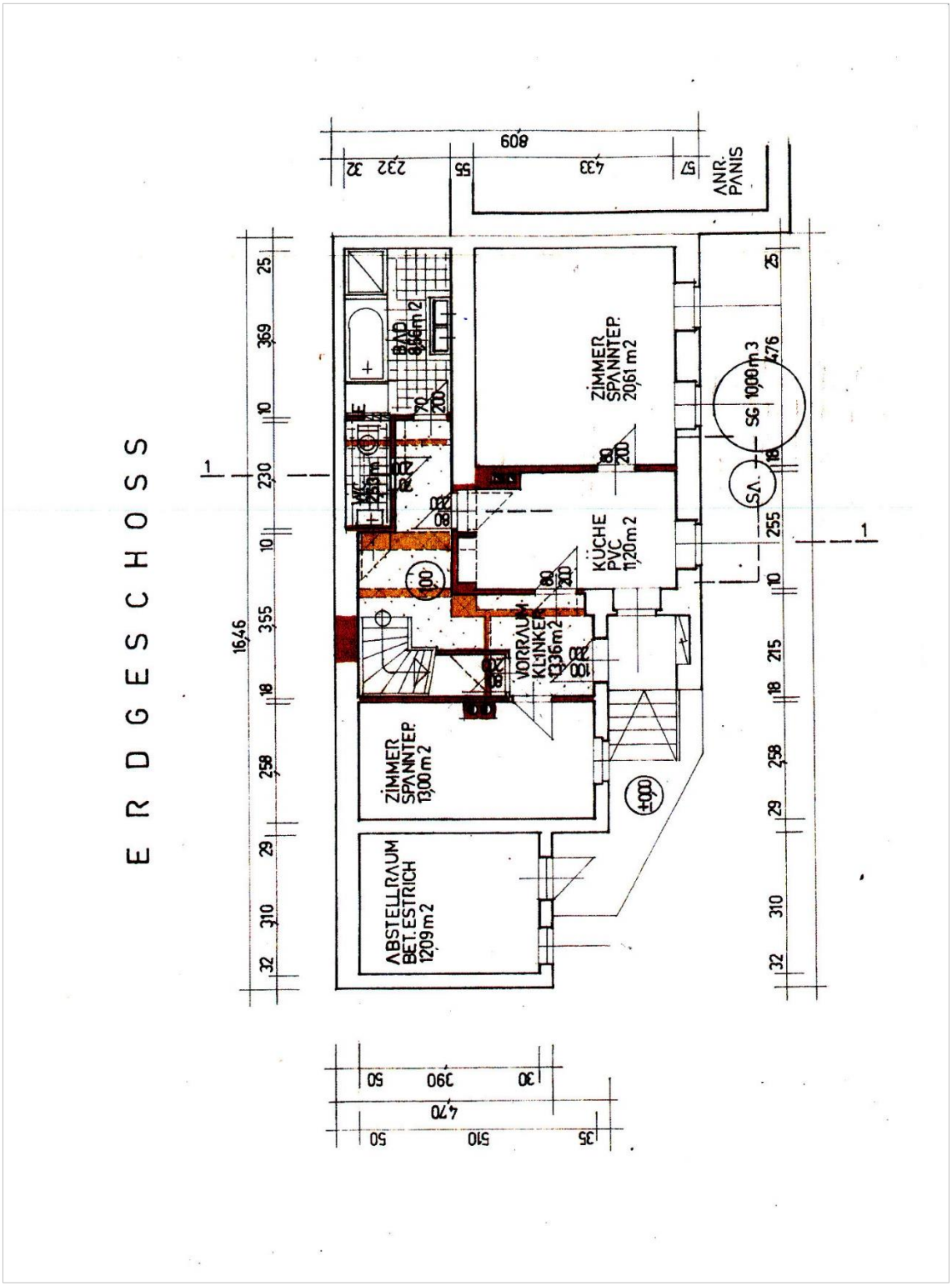
ÜBER DIE UMBAUARBEITEN IM WOHNHAUSE DES HR. JOSEF UND FR. JOSEF SCHWARZ KURZEGASS 6
2811 WIESMATH.

KAT. GEM. WIESMATH BFL. 16/2

Der kommissionellen Bauverhandlung
am 22. Mai 1979 vorgelegen.
Wiesmath, 30. Mai 1979

DIE BAUBEHÖRDE: Der Bürgermeister:

DIE BAUWERBER: Josef Schwarz
Josefine Schwarz

DER BAUFÜHRER: Welssenböck
Gesellschaft m. b. H.
Bauunternehmung
2620 Neunkirchen, Mühlfeldstr. 22
Büro Wiesmath, Schulstraße 20
A - 2811 Wiesmath, Tel. 02645/2

Beilage ./A – Einreichplan für Umbauarbeiten