



architekten
handler + handler

2700 Wiener Neustadt
Brodtschgasse 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 618/25k

Wiener Neustadt, am 30. März 2026

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

über den Verkehrswert der Liegenschaft
KG 23422 Matzendorf, EZ 1271, BLNR 4 (1/1)
2751 Matzendorf-Hölles, Schneebergstraße 28

EXEKUTIONSSACHE:

Wegen:

EUR 4.684,55 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFTRAG	Seite 3
2.	GRUNDLAGEN	Seite 3
3.	GUTSBESTAND	Seite 5
4.	LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	Seite 6
4.1.	Lage, Form, Maße, Infrastruktur	Seite 6
4.2.	Versorgungsleitungen	Seite 7
4.3.	Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen	Seite 7
4.4.	Objektbeschreibung	Seite 9
4.5.	Nutzflächen	Seite 12
4.6.	Erhaltungszustand	Seite 13
5.	GUTACHTEN	Seite 13
5.1.	Grundwert	Seite 14
5.2.	Bauzeitwert	Seite 16
5.2.1	Wohnhaus	Seite 16
5.2.2	Außenanlagen	Seite 18
5.3.	Zusammenstellung Sachwert	Seite 19
5.4.	Verkehrswert	Seite 19
6.	FOTODOKUMENTATION	Seite 23
7.	BEILAGEN	Seite 41
	Beilage A – Einreichplan für Einfamilienhaus	Seite 41
	Beilage B – Schreiben zur feuerpolizeilichen Beschau	Seite 43

1. GRUNDLAGEN

Der Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Wiener Neustadt, Maria-Theresien Ring 3b, 2700 Wiener Neustadt, mit Beschluss vom 10. November 2025 mit der Schätzung der Liegenschaft KG 23422 Matzendorf, EZ 1271, beauftragt.

Unter Bezugnahme auf die Befundaufnahme vom 06.03.2026 wird nachstehendes Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft erstattet.

Stichtag ist das Datum der Befundaufnahme.

Das Gutachten wird in schriftlicher (1-fach für Gericht) und elektronischer Form erstattet.

2. GRUNDLAGEN

2.1. Der erste Termin für die Befundaufnahme am 23.12.2025 um 14:00 Uhr konnte nicht durchgeführt werden, da der Verpflichtete nicht anwesend war.

Die Befundaufnahme der Liegenschaft fand am 06.03.2026 von 08:00 Uhr bis 8:45 Uhr in Anwesenheit der betreibenden Partei, der verpflichteten Partei, und (teilweise) der Gerichtsvollzieherin statt.

Die beigelegte Fotodokumentation wurde im Zuge der Befundaufnahme angefertigt.

Laut Angabe der verpflichteten Partei wird das Haus eigengenutzt und ist nicht vermietet.

2.2. Grundbuchsauszug KG 23422 Matzendorf EZ 1271 vom 09.12.2025

2.3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe

2.4. Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

2.5. Einreichplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses vom Juli 1973 Beilage ./A

2.6. Schreiben der Gemeinde Matzendorf-Hölles - feuerpolizeiliche Beschau Beilage ./B

2.7. Die Angaben zu den Ver- und Entsorgungsleitungen beruhen auf Informationen, die dem Sachverständigen im Rahmen der Befundaufnahme erteilt wurden. Eigene Überprüfungen wurden nicht vorgenommen.

2.8. 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 – Wohngebäude 2025, in:
„Der Sachverständige, Heft 3/2025
- Immobilienpreisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich
- Altlasten-Geo-Informationssystem des Umweltbundesamtes

3. GUTSBESTAND

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23422 Matzendorf
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 1271

 Letzte TZ 6371/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
600/270	GST-Fläche *	782	
	Bauf.(10)	118	
	Gärten(10)	664	Schneebergstraße 28

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

4 ANTEIL: 1/1
 Gerald Strobl
 GEB: 1964-01-10 ADR: Schneebergstraße 28, Matzendorf-Hölles 2751
 a 3039/2025 Beschlussausfertigung gem. § 178 ABS. 4 AußStrG 2025-04-14
 Eigentumsrecht

***** C *****

12 a 6371/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 4.684,55 samt Zinsen und
 Kosten laut Beschluss erliegend zu TZ 6371/2025,
 Antragskosten EUR 491,99 für
 Ing. Wolfgang Dvorak
 (30 E 618/25k)

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

Grundbuch

09.12.2025 10:45:07

Mit Gst-Nr 600/270 ist der darauf errichtete, unterkellerte Einfamilienhaus-Bungalow mit flach geneigtem Walmdach, verbunden.

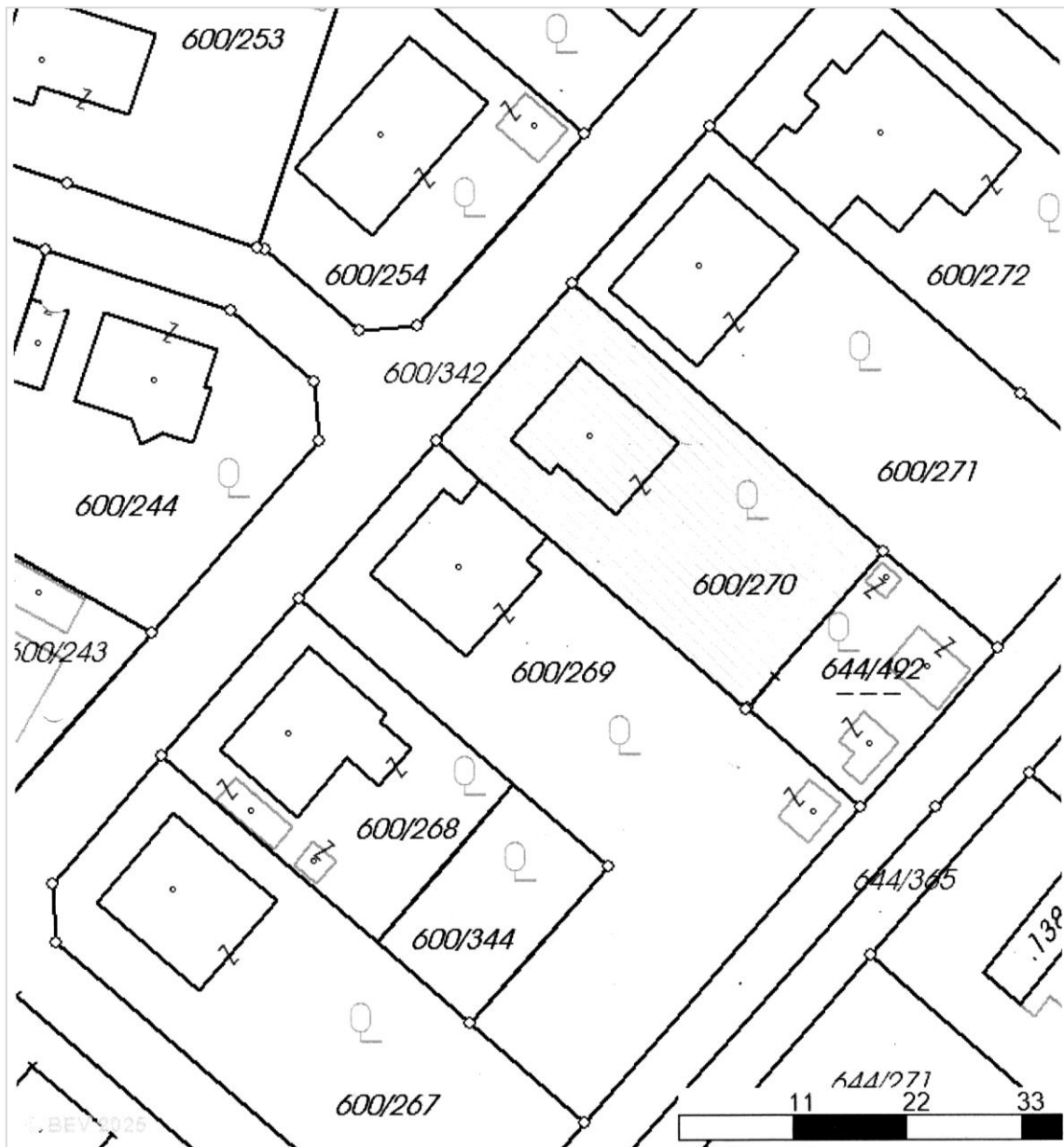
Die Liegenschaft ist noch nicht im Grenzkataster („G“) eingetragen, die Grundgrenzen sind daher nicht verbindlich.

Im Grundbuchsatz sind keine Pfandrechte eingetragen.

4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

4.1 Lage, Form, Maße, Infrastruktur

Auszug aus Digitaler Katastralmappe:



Die Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von Matzendorf in Siedlungslage, ca. 1,4 km östlich des Gemeindezentrums von Matzendorf, sowie westlich der Gemeinden Felixdorf bzw. Sollenau. Die Entfernung zum Bahnhof Felixdorf (Ö.B.B.-Südbahnstrecke) beträgt ca. 2,8 km, die A2 Südautobahn (Auf-/Abfahrt Leobersdorf) ist nach ca. 6,5 km erreichbar, der nördliche Stadtrand von Wiener Neustadt nach ca. 6,6 km. Öffentliche Busse verkehren an der Hauptstraße.

Die rechteckige Mittelparzelle mit einer Breite (Straßenfrontlänge) lt. DKM von ca. 20 m und einer Tiefe von ca. 40 m ist vollkommen eben. Die Erschließung erfolgt von Nord-Westen über die Schneebergstraße. Die süd-östliche Grundgrenze zum Gst-Nr. 644/492 ist nicht eingefriedet.

Auf den Nachbarliegenschaften befinden sich freistehende Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß.

In Matzendorf sind ein Nahversorger, Gemeindefarzt, Landeskinderfarten, Volksschule, Bankstelle, verfügbar. Ein erweitertes Infrastrukturangebot (neue Mittelschule, Apotheke, Facharzt, etc.) befindet sich im Nachbarort Felixdorf.

Es handelt sich um eine grundsätzlich ruhige Wohnlage. Die Sonneneinstrahlung auf das Grundstück ist als sehr gut anzusehen. Zum Besichtigungszeitpunkt waren für den SV keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Emissionsbeeinträchtigung oder sonstige Gefahren wahrnehmbar.

Die Wohnlage ist in Ansehung der Lage im Ortsverband, trotz geringer Infrastruktur im Ort selbst, aufgrund der Nähe zu Felixdorf, Wr. Neustadt, und zu Hauptverkehrsknoten, prinzipiell als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

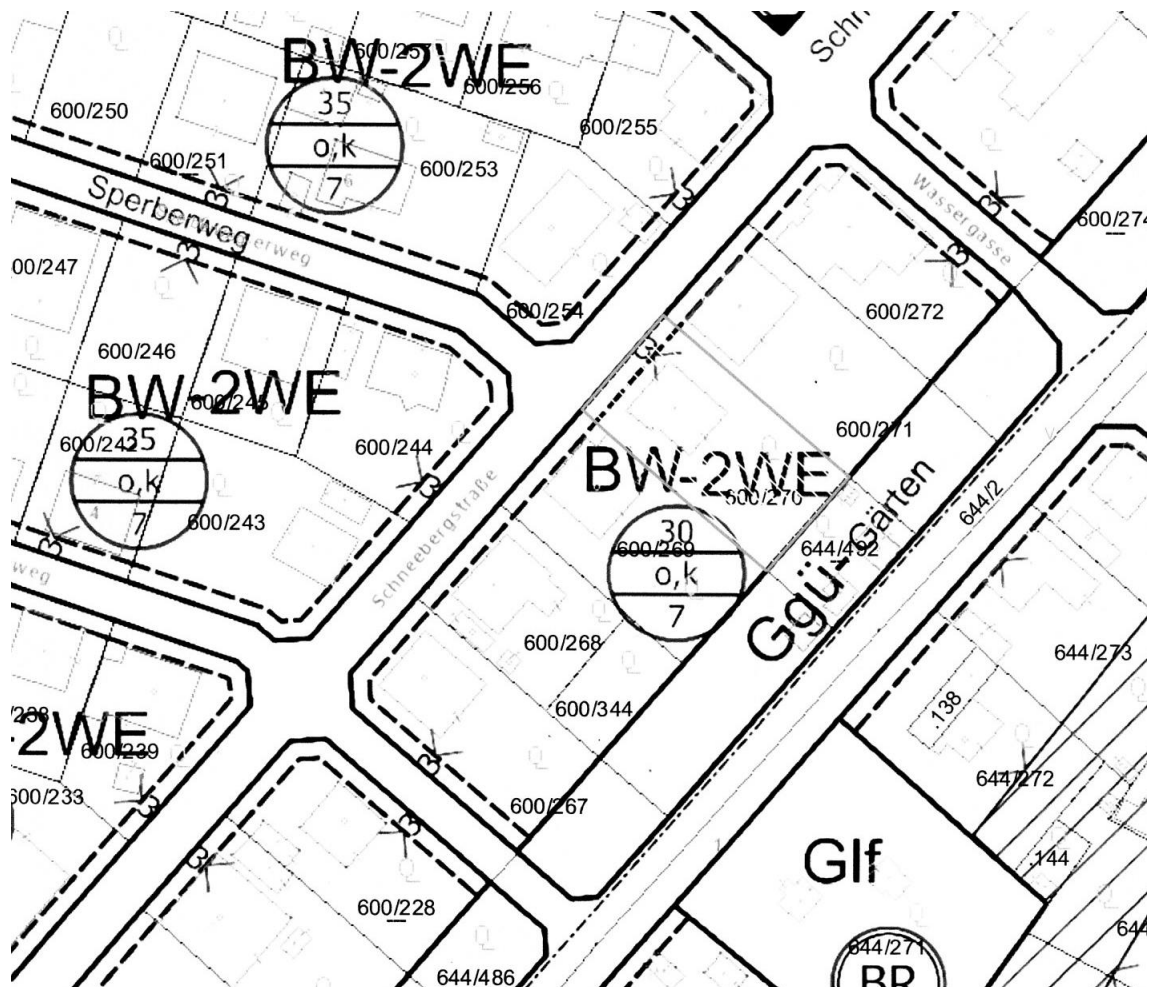
4.2 Versorgungsleitungen

Kanal-, Wasser-, Strom- und Gas-Hausanschluss sind vorhanden. Gas ist jedoch nicht in das Haus eingeleitet. Das Haus wird mit einem im KG situierten Öl-Heizkessel beheizt. Im KG ein Holz-Einzelofen mit Kaminanschluss.

4.3 Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen

Lt. Auszug aus dem gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Matzendorf ist die Liegenschaft als „BW-2WE“ – Bauland-Wohngebiet mit max. 2 Wohneinheiten gewidmet, mit 30% Bebauungsdichte, offene / gekuppelte Bauweise, max. 7 m Gebäudehöhe, eine Vorgartentiefe von 3 m ist einzuhalten.

Das rückwärts angrenzende, nicht bewertungsgegenständliche Grundstück Nr. 644/492 ist als „Ggü – Gärten“ gewidmet.

Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:

Der Einreichplan zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Gst. 600/270 vom Juli 1973 (Beilage ./A) wurde mit Bescheid vom 16.08.1973 baubehördlich bewilligt. Die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage wurde mit Bescheid vom 25.02.1982 bewilligt.

Lt. Niederschrift zur Endbeschau vom 10.11.1983 wurde das Wohnhaus fertiggestellt, Auflagpunkte wurden lt. Mitteilung vom 29.12.1983 erledigt.

Lt. Schreiben der Gemeinde Matzendorf-Hölles wurde am 19.11.2007 (Beilage ./B) eine feuerpolizeiliche Beschau durchgeführt. Die darin angeführten Mängel sind lt. Mitteilung der Gemeinde noch offen. Die Punkte 8) und 9) hinsichtlich konsenslos errichteter Gartenhütte und Gartengebäude betreffen das angrenzende Grundstück Nr. 644/492.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

4.4 Objektbeschreibung

Allgemein:

Das eingeschobige Einfamilienhaus mit flach geneigtem Walmdach ist unterkellert, die straßenseitige Einfriedung (Foto 1-2) besteht aus Zaunsockel und Pfeiler mit altem gerissenem Verputz, dazwischen Metallsteher und verwitterte Holzfüllungen, im Vorgarten eine dichte hohe Hecke, mittig eine steile Abfahrt in die Garage mit Verbundsteinpflaster, „Ideal“-Deckensektionaltor, im Bereich der rechten vorderen Grundgrenze ein Telefon-Hausanschlusskasten, an der rechten Grundgrenze ein alter Maschendrahtzaun, links bei der Abfahrt der Gas-Hausanschlusskasten, Eingangstürl zum Hauseingang aus Metall mit abgewitterten Holzlatten, im Bereich der linken vorderen Grundgrenze der Strom-Hausanschlusskasten, entlang der linken Grundgrenze ein alter Maschendrahtzaun auf Zaunsockel, der Hauszugang und Traufenpflaster sind mit Waschbetonplatten belegt, der Vorgarten ist begrünt, Stufenaufgang zum Hauseingang, alles Altbestand (Foto 3).

Die Fassade und Kellersockel sind konventionell verputzt, weiße PVC-Kellerfenster, alte Holzfenster mit Holzläden, der Dachvorsprung ist mit einer Holzschalung verkleidet, im Bereich der westlichen Hausecke ist ein waagrechter Riss zwischen den Fenstern ersichtlich (Foto 4), dieser setzt sich an der rechten vorderen Fassadenseite bis zur Mauerkante fort, quadratische Dachrinnen und Abfallrohre, die verzinkten Dachrinnen sind teils leicht angerostet, Dachdeckung aus Betondachsteinen, Blitzschutzanlage, Metallverkleidung bei den Kaminen, eine Sat-Anlage, die Gartenseite (Foto 5) in gleicher Ausführung.

Der Stiegenaufgang zum Hauseingang erfolgt über eine alte Betontreppe, sowie eine Stahlterasse zum Garten, eine alte, durch Kratzspuren beschädigte Hauseingangstüre aus Holz mit Glasfüllungen, Zugangswege aus Waschbetonplatten, teilweise lose verlegt, alles Altbestand.

An der Südwestseite (Foto 6) ist die Terrasse mit anschließendem Wintergarten situiert, an der Grundgrenze ist das Nebengebäude des Nachbarn angebaut, der Stiegenaufgang und die Terrasse (Foto 7) sind mit Natursteinplatten belegt, der Wintergarten (Foto 8) besteht aus einer weißen Alu-Konstruktion mit Schiebetür und Fenster-Elementen, die offenbar im Bereich der ehemaligen Terrassenüberdachung zu einem späteren Zeitpunkt eingebaut wurden.

Die Gartenfläche (Foto 9-10) ist begrünt, diverser Zierbaumbestand und Büsche, die rückwärtige Grundgrenze ist nicht eingefriedet, das Gartenhaus und Carport befinden sich auf dem nicht bewertungsgegenständlichen Grundstück 644/492.

Das Alter des Öl-Kessels ist nicht bekannt und geht ebenfalls aus der Plakette nicht hervor, der Brenner wurde lt. Angabe vor ca. 2 Jahren erneuert.

Zum Errichtungszeitpunkt des Wintergartens können keine genauen Angaben gemacht werden, möglicherweise vor ca. 5 Jahren. Das Bad wurde laut Angabe vor zwei Jahren erneuert – neue Installationen, Verfliesung und Mobiliar.

Wohnhaus:

Im Vorraum (Foto 11) alter Fliesenboden, Wandvertäfelungen und Einbauten, links ein verkleideter Heizkörper, Wände teilweise gemalt, teilweise vertäfelt, gepflegter Zustand, links der Elektro-Sicherungskasten (Foto 15), augenscheinlich neueren Datums, nach links der Flur (Foto 12) in gleicher Ausführung mit Einbauten und Vertäfelungen in Eiche, ebenso die Innentüren in Stahlzargen.

Vom Vorraum rechts Eingang in die Küche (Foto 13-14) mit alten Klinkerfliesen, ein Plattenheizkörper unter dem straßenseitigen Fenster, die Kücheneinrichtung ist Altbestand, jedoch in gebrauchsfähigem Zustand, eine Einbauküche mit profilierten Holzfronten in Eiche, Rückwand mit kleinformatigen Fliesen, die Geräte wurden lt. Angabe vor ca. 15 Jahren erneuert, „Samsung“-Geschirrspüler, „Siemens“-Einbauherd, eine Spüle, Kühl-/Gefrierschrank,

Vom Flur nach der Kellerstiege das WC (Foto 16) mit alten Wand- und Bodenfliesen, Oberlichtfenster, rechts der Türe ein Heizkörper und Elektrostrahler über der Türe, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Glasbausteine und Deckenlüftung, daneben das Bad (Foto 17-18), die Verfliesung mit Marmormusterung ist augenscheinlich neueren Datums, ebenso die herausgeflieste Dusche und das Mineralguss-Waschbecken,.

Stirnseitig im Gang eine Glastüre in ein kleineres, gartenseitiges Zimmer (Foto 19) mit Laminatboden, Zentralheizkörper unter dem neueren PVC-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung, hier lagern diverse Gegenstände, alte Steckdosen und Schalter, daneben das Eltern- Schlafzimmer (Foto 20) mit Laminatboden, Zentralheizkörper, zwei Holzfenster „über Eck“ – gartenseitig bzw. zum rechten Seitenabstand mit Heizkörper, mit normalen Abnützungen, insgesamt gebrauchsfähiger Zustand.

Gegenüber der Stiege Zugang in ein weiteres Zimmer (Foto 21) mit Fertigparkett und Decke mit Fichtenholzschalung, Raufaser-Wandmalerei, von dieser „Stube“ ein offener, mit Holz verkleideter Durchgang (Foto 22) in den Wintergarten (Foto 23) im Bereich der ehemaligen Terrasse, ebenfalls mit Fertigparkettboden, die Wandflächen bis 1,20 Meter mit Holzpaneel verkleidet, eine dunkle Holzdecke mit Deckenauslass, PVC-Fensterelemente und Schiebetüre zur Terrasse, rechts vom Durchgang ein Zentral-Heizkörper, zum Wohnzimmer ein offener Durchgang, hier wurde das ehemalige Türblatt entfernt, der alte Türstock ist noch vorhanden.

Im Wohnzimmer (Foto 24-25) Fertigparkettboden, ein Zentralheizkörper unter dem breiten Fenster zum rechten Seitenabstand und auch unter dem straßenseitigen Fenster, diverse tischlermäßige Wandverbauten und Verkleidungen sind Altbestand, Zugang vom Vorraum.

Der Aufstieg auf den Dachboden (Foto 26) erfolgt über eine „Minka“-Einschubtreppe, Estrich, Dachstuhl mit Stuhlsäulen, Pfetten und Sparren, Lattung und Beton-Dachsteine, augenscheinlich bestehen keine Undichtheiten, ordnungsgemäßer Zustand.

Der Stiegenabgang (Foto 27) in den Keller erfolgt über eine gedrehte Massivstiege mit Marmor-Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer, Wände mit Strukturalmalerei, belichtet über Glasbausteine, darunter ein Zentralheizkörper, im Vorraum KG (Foto 28) Bodenfliesen, weiße Vollbautüren in Stahlzargen, nach links Zugang in den gartenseitigen Kellerraum (Foto 29) mit Bodenfliesen, verputzte Wand- und Deckenflächen, diverse Aufputz-Leitungen, Holzofen mit Kaminanschluss und Putztürchen, Zentralheizkörper unter dem PVC-Oberlichtfenster, Wasserzuleitung und Waschmaschinenanschluss, von hier Zugang in ein gefliestes WC/WR (Foto 30) mit einfacher Türe, Waschbecken, WC, Duscharmatur, Bodenablauf, funktionsfähige Lüftung, die Verfliesung wurde lt. Angabe vor ca. 3 Jahren erneuert, ein weiterer Kellerraum (Foto 31) mit weißen Bodenfliesen, verputzte Wände und Decke, ein Zentralheizkörper unter dem PVC-Oberlichtfenster, im Bereich der Sockelfliesen augenscheinlich bzw. haptisch scheinbar keine Beeinträchtigung durch aufsteigende Feuchtigkeit.

Rechts vom Stiegenabgang führt eine alte Stahlblechtür in einen Zwischengang, von hier erfolgt der Einstieg in den Tankraum (Foto 34) mit einem flüssigkeitsdichten Anstrich bis ca. 80 cm Höhe, die Wand- und Deckenflächen sind verputzt, drei PVC-Öltanks mit jeweils ca. 1.500 Liter Fassungsvermögen, daneben der Heizraum (Foto 32-33) mit Estrichboden, der Öl-Heizkessel ist Altbestand, der Brenner wurde lt. Angabe vor ca. 2

Jahren erneuert, weiters ein älterer Warmwasserboiler, ein Ausgleichsgefäß, Entlüftung über einen Eternit-Lüftungskanal, die Installationen sind alt, lt. Angabe funktionsfähig.

Vom Zwischengang ebenfalls Zugang zur Garage (Foto 35-36) mit elektrisch betriebenen, funktionsfähigem Decken-Sektionaltor, außen eine Einlaufrinne, links ein Waschbecken, verriebener Betonboden mit Ölfanggrube, ein leichter Riss in der alten Betonplatte, die Wand- und Deckenflächen sind gemalt, ein PVC-Oberlichtfenster, in der rechten Ecke seitlich vom Garagentor ist starke Schwarzsimmelbildung ersichtlich, lt. Angabe möglicherweise Feuchtigkeit aufgrund einer verstopften Regenrinne.

4.5 Nutzflächen

Die Raumaufteilung und Raumgrößen entsprechen im Wesentlichen dem Einreichplan (Beilage ./A). Die in den Plänen enthaltenen Maße und Raumgrößen wurden aus verfahrensökonomischen Gründen in der Natur nicht überprüft.

EG:	Vorraum	7,20 m ²	
	Küche	8,84 m ²	
	Flur	7,42 m ²	
	WC	2,40 m ²	
	Bad	3,96 m ²	
	Gast	10,00 m ²	
	Eltern	15,81 m ²	
	Kind	10,20 m ²	
	<u>Wohnzimmer</u>	<u>30,37 m²</u>	
	Nutzfläche EG	96,20 m ²	
	Wintergarten	9,98 m ²	(ca. 3,50 * 2,85)
KG:	Vorraum	3,15 m ²	(ca. 2,10 * 1,50)
	Keller	20,80 m ²	(ca. 5,20 * 4,00)
	Keller	14,45 m ²	(ca. 4,25 * 3,40)
	Öllager	9,90 m ²	(ca. 4,50 * 2,20)
	Heizraum	5,25 m ²	(ca. 3,00 * 1,75)
	Vorraum	2,36 m ²	(ca. 1,35 * 1,75)
	Garage	28,13 m ²	(ca. 4,50 * 6,25)
	<u>Keller</u>	<u>11,05 m²</u>	<u>(ca. 3,25 * 3,40)</u>
	Nutzfläche KG	95,09 m ²	

4.6 Erhaltungszustand

Der Erhaltungszustand des ca. zwischen 1974 und 1982 erbauten Einfamilienhauses ist augenscheinlich, soweit einsehbar und auch eingesehen, als altersentsprechend gepflegt und im Wesentlichen als sichtlich laufend instandgehalten zu bezeichnen, es entspricht jedoch nicht mehr heutigen Wärmeschutzanforderungen, wie z.B. Fassade, Fenster, Dachbodendämmung.

5. GUTACHTEN

Die Bewertung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl. 1992/150, durchgeführt, wobei sich der Sachverständige an dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren (Grund- und Bauzeitwert) orientiert. Die Bewertung berücksichtigt neben den im Gutachten bereits beschriebenen Grundlagen die Ergebnisse der Befundaufnahme und die derzeitige Lage am Realitätenmarkt, im Besonderen im Raum Matzendorf und Umgebung.

Bei der Bauzeitwertermittlung zu berücksichtigen sind die der Ausstattung angemessenen, geschätzten Herstellungskosten, das Alter und der Erhaltungszustand.

Der Grundwertermittlung wird ein hinsichtlich der Lage, Größe, und Beschaffenheit ortsüblicher Verkaufserlös zugrunde gelegt.

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 23422 Matzendorf, Gst-Nr 600/270, Schneeberggasse 28, auf.

Da das Haus laut Angabe eigengenutzt wird, und nicht vermietet ist, erfolgt eine bestandsfreie Bewertung der Liegenschaft.

Lt. verpflichteter Partei betragen die Kosten für Brennstoffe, Strom, Gemeindeabgaben ca. € 700-800.- pro Quartal.

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

5.1. Grundwert

Hinsichtlich des Grundwertes orientiert sich der Sachverständige an den im Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150, dargestellten Vergleichswertverfahren, in welchem von bekannten, zeitnahen Verkaufserlösen ausgegangen wird.

Gem. § 4 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, welche hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Dabei muss es sich nicht um dasselbe Gemeindegebiet handeln. Abweichende wertbeeinflussende Merkmale sind durch entsprechende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Es sind nur solche Kaufpreise heranzuziehen, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden, wobei zeitliche Kaufpreisschwankungen zu korrigieren sind.

Aus der Urkundensammlung konnte der folgende zeitnahe, glaubhafte Kaufvertrag (Vergleichspreis) eines unbebauten Baugrundstückes in Matzendorf erhoben werden:

TZ 3675/2025, Kaufvertrag 2025-05-08, KG 23422 Matzendorf:

GST- NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
456/35		Landw. (10)	680	Am Teichweg 8, 2751 Matzendorf

Unbebautes Grundstück im Bauland-Wohngebiet in zentrumsnaher Lage.

Kaufpreis: € 195.000.-/m² (rd. € 287.-/m² ohne Aufschließungsabgabe)

Eine allfällig zu entrichtende Aufschließungsabgabe/Ergänzungsabgabe im Zuge der Bauplatzschaffung ist von der kaufenden Partei zu tragen.

Zur Stützung dieses Vergleichspreises wird auf folgende, aus der internen Kaufpreissammlung des SV stammende, aus der Urkundensammlung erhobene, zeitnahe, glaubhafte Kaufverträge von Baugrundstücken in der benachbarten Gemeinde Theresienfeld, hingewiesen:

TZ 1659/2025, Kaufvertrag 2025-01-23, KG 23436 Theresienfeld, EZ 1439:

GST- NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
226/133	G	Gärten (Gärten) *	781	Maria Theresiengasse 46

Unbebautes Grundstück

Kaufpreis: € 260.000.-/m² (€ 333.-/m²)

TZ 2003/2025, Kaufvertrag 2024-12-20, KG 23436 Theresienfeld, EZ 1582:

GST- NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
356/7	G	Gärten (Gärten) *	658	Grazerstraße 71C

Voll aufgeschlossenes Grundstück (Kanal, Wasser, Strom, Gas an Grundstücksgrenze).

Aufschließungsabgaben an die Marktgemeinde Theresienfeld vollständig entrichtet.

Flächenwidmung: Bauland-Wohnen, Bauklasse I und II (bis 7 m).

Kaufpreis: € 210.000.-/m² (€ 320.-/m² inkl. Aufschließungsabgabe)

(ca. € 291.-/m² ohne Aufschließungsabgabe)

TZ 4486/2025, Kaufvertrag 2025-06-23, KG 23436 Theresienfeld, EZ 1347:

GST- NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
582/2	G	Gärten (Gärten) *	1.018	Gutenberggasse 4

Unbebaute Liegenschaft

Kaufpreis: € 275.000.-/m² (€ 270.-/m² ohne Aufschließungsabgabe).

TZ 4728/2025, Kaufvertrag 2025-05-28, KG 23436 Theresienfeld, EZ 575:

GST- NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
226/30			819	

Unbebautes Grundstück

Kaufpreis: € 188.000.-/m² (€ 230.-/m²).

Als Durchschnitt der erhobenen Grundstückspreise ergeben sich: € 1.440.- / 5 Kaufverträge = € 288.-/m² exkl. Aufschließungsabgabe.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Vergleichsgrundstückes in Matzendorf, sowie der günstigeren Infrastruktur und der direkten Nähe zu Wiener Neustadt der Vergleichsgrundstücke in Theresienfeld, kommt in Bezug auf das zu bewertende Grundstück Nr. 600/270 ein als gerechtfertigt einzustufender Abschlag von ca. 12-15% in Betracht kommt, woraus sich ein bereinigter Vergleichspreis von ca. € 250.-/m² ergibt.

Grundwert:

Die Grundstücksgröße der Liegenschaft KG 23422 Matzendorf EZ 1271, Gst-Nr. 600/270, beträgt 782 m².

Flächenwidmung: „BW-2WE“ – Bauland-Wohngebiet mit max. 2 Wohneinheiten, 30% Bebauungsdichte, offene / gekuppelte Bauweise, max. 7 m Gebäudehöhe.

Aufgrund der obigen Erhebungen wird für baureife Freigrundstücke normaler Bauplatzgröße in ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit, ein Preis von ca. € 250.-/m² als ortsüblich angemessen erachtet.

Grundwert:	782 m ² à € 250.-	€ 195.500.-
ca. 10% Wertabschlag wegen bestehender Bebauung		- € 19.500.-
Zwischenwert:		ca. € 176.000.-
+ Aufschließungsabgabe lt. NÖ-BO: $\sqrt{782 \text{ m}^2 (27,96)} * 1,0 * € 700.-$		
		ca. € 19.500.-
Grundwert	(€ 250.-/m ²)	rd. € 195.500.-

5.2. Bauzeitwert**5.2.1 Wohnhaus**

Der Bauzeitwert des Hauses wird, ausgehend von den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten auf heutiger Preisbasis, ermittelt. Hierbei orientiert sich der SV an den Empfehlungen für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude 2025 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 3/2025).

Richtwert – Herstellungskosten (inkl. Ust.):	€ 2.900.-/m ²
ca. 5 % Aufschlag für Einfamilienhaus:	+ € 300.-/m ²
ca. 5 % Abschlag wg. Wärmedämmeigenschaften und alter Öl-Zentralheizung	- € 300.-/m ²
	€ 2.900.-/m ²
zzgl. geschätzte Baupreiserhöhung ca. 3,5%:	+ € 100.-/m ²
	€ 3.000.-/m ²

Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller, Garagen) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40% bis 70%.

Nutzfläche lt. Plan (Beilage ./A):	EG	96,20 m ²
	Wintergarten	9,98 m ²
	KG	95,09 m ²

Herstellungskosten:

EG:	96,20 m ² à € 3.000.-/m ²	€ 288.600.-
WiGa:	9,98 m ² á € 1.200.-/m ²	€ 12.000.-
KG:	95,09 m ² á € 1.200.-/m ²	€ 114.000.-
Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. Ust.		rd. € 414.600.-

Wertminderung wegen Alters:

Das im Zeitraum zwischen 1974 und 1982 errichtete Wohnhaus weist ein bisheriges mittleres Gebäudealter von rd. 48 Jahren auf.

Lt. einschlägiger Literatur wird die zu erwartende Nutzungsdauer für gute Einfamilienhäuser, 1 und 1 ½-geschoßig, Geschoßhöhe 3,00 m, solide, massive Bauart, Satteldach in Ton- o. Zementfalzziegel, Geschoßdecke Stahlsteindecke, Ansichten: Verkleidungen, Sonderputze, mit ca. 80-100 Jahren angesetzt.

Es ist jedoch vom vorgefundenen Gebäudezustand auszugehen und ist dieser für die Restnutzungsdauer ausschlaggebend. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustandes wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer mit ca. 50 Jahren eingeschätzt.

Bei einer geschätzten Gesamtnutzungsdauer von ca. 100 Jahren und einem bisherigen Alter von ca. 48 Jahren (ger. 50 Jahre) ergibt sich bei linearer Wertminderung eine Minderung für die bisherige Nutzung von rd. 50 % (50/100 * 100):

50 % von € 414.600.-	-	€ 207.300.-
Sachwert – Wohnhaus		€ 207.300.-

Die Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand ist in den obigen Preisansätzen bereits enthalten.

Wertminderung wegen behebbarer Baumängel und –schäden:

Für den im Bereich der westlichen Hausecke an der Fassade bestehenden, waagrechten Riss, weiters für die in der Garage rechts seitlich ersichtliche, starke Schwarzsimmelbildung (lt. Angabe möglicherweise Feuchtigkeit aufgrund einer verstopften Regenrinne), sowie für die lt. Schreiben der Gemeinde Matzendorf-Hölles am 19.11.2007 (Beilage ./B) durchgeführte feuerpolizeiliche Beschau, deren darin angeführten Mängel lt. Mitteilung der Gemeinde noch offen sind (ohne die Punkte 8 und 9 hinsichtlich konsenslos errichteter Gartenhütte und Gartengebäude, die das angrenzende Gst.-Nr. 644/492 betreffen), erfolgt ein geschätzter fiktiver Bewertungsabschlag über pauschal ca.

- € 7.000.-

Bauzeitwert – Wohnhaus

rd. € 200.300.-

5.2.2 Außenanlagen

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

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

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten bei durchschnittlichen Anlagen 5-7%.

An Außenanlagen vorhanden sind die straßenseitige Einfriedung, bestehend aus Zaunsockel und Pfeilern mit altem gerissenem Verputz, dazwischen Metallsteher und verwitterte Holzfüllungen, Eingangstürl aus Metall mit abgewitterten Holzlatten, Garagenabfahrt mit Verbundsteinpflaster, Hauszugang und Traufenpflaster mit Waschbetonplattenbelag, eine alte Beton- bzw. Stahltreppe zum

Hauseingang, ein alter Maschendrahtzaun an rechter Grundgrenze,
Stiegenaufgang zur Terrasse/Wintergarten mit Natursteinplattenbelag,
begrünte Gartenfläche, diverser Zierbaumbestand und Büsche.

ca. 5 % von € 414.600.- rd. € 21.000.-

ca. 80% Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden,
sowie wegen Alters und Erhaltungszustands: - € 16.800.-

Bauzeitwert – Außenanlagen € 4.200.-

5.3. Zusammenstellung Sachwert

Grundwert	€ 195.500.-
Bauzeitwert – Wohnhaus	€ 200.300.-
<u>Bauzeitwert – Außenanlagen</u>	<u>€ 4.200.-</u>
Sachwert der Liegenschaft	rd. € 400.000.-

5.4. 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 war zum Bewertungsstichtag eigengenutzt und ist nicht vermietet, und wurde daher bestandsfrei bewertet.

Der Sachverständige hat sich an dem im LBG genannten Sachwertverfahren orientiert, welches für die Bewertung eines Einfamilienhauses das grundsätzlich richtige Verfahren darstellt, da Einfamilienhäuser im Allgemeinen zur Eigennutzung hergestellt bzw. angeschafft werden.

Sachwert der Liegenschaft rd. € 400.000.-

Zu- bzw. Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert:

5 % Marktwertanpassung bzw. „Nachkontrolle“ anhand der

Marktverhältnisse gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz: - € 20.000.-

Verkehrswert der Liegenschaft € 380.000.-

Es wird daher unter Berücksichtigung der Marktlage der bestands- und lastenfreie Verkehrswert der mit einem unterkellerten Einfamilienhaus (Bungalow) bebauten Liegenschaft KG 23422 Matzendorf, EZ 1271, bewertet mit rd.

€ 380.000.-

(in Worten: Euro dreihundertachtzigtausend)

Lasten:

Im Grundbuchsauszug sind keine Pfandrechte eingetragen.

Zubehör:

Die alte, sichtlich gebrauchsfähige Kücheneinrichtung, deren Geräte lt. Angabe vor ca. 15 Jahren erneuert wurden, ist als im obigen Verkehrswert enthalten anzusehen (kein eigens ausgewiesener Zeitwert).

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

Offene Abgaben:

Allfällige offene Gemeindeabgaben, denen eine dingliche Bescheidwirkung zukommt, wurden nicht erhoben, und sind daher im Verkehrswert nicht mindernd berücksichtigt.

Energieausweis:

Es ist kein Energieausweis vorhanden, sodass von einer der Art und dem Alter des Hauses entsprechenden Gesamtenergieeffizienz ausgegangen wurde.

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 eingangs beschriebenen Zweck vorgesehen.

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 gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Hinweis:

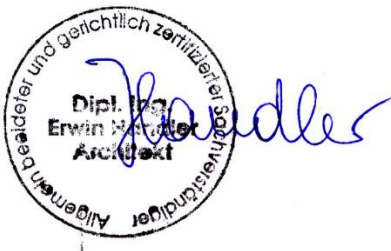
Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Sanitäranlagen, Strom etc.) wurde vom SV nicht geprüft. Angaben hierzu beruhen auf Informationen, die dem SV im Zuge der Befundaufnahme erteilt wurden.

Anmerkung:

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

Wiener Neustadt, am 30. März 2026

Der Sachverständige:



Architekt DI. Mag. Erwin Handler

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

6. FOTODOKUMENTATION



Foto 1 – Straßenansicht (Nordwestseite) mit Abfahrt in Garage



Foto 2 – Straßenansicht und Einfriedung



Foto 3 – Eingangsseite (Nordostansicht)



Foto 4 – Riss im Bereich der westlichen Hausecke



Foto 5 – Gartenansicht (Südostansicht)



Foto 6 - Gartenansicht (Südwestansicht)



Foto 7 – Stiegenaufgang Terrasse



Foto 8 - Wintergarten



Foto 9 – Gartenfläche (Blickrichtung Wohnhaus)



Foto 10 – Gartenfläche (Blickrichtung rückwärtige Grundgrenze)



Foto 11 - Vorraum

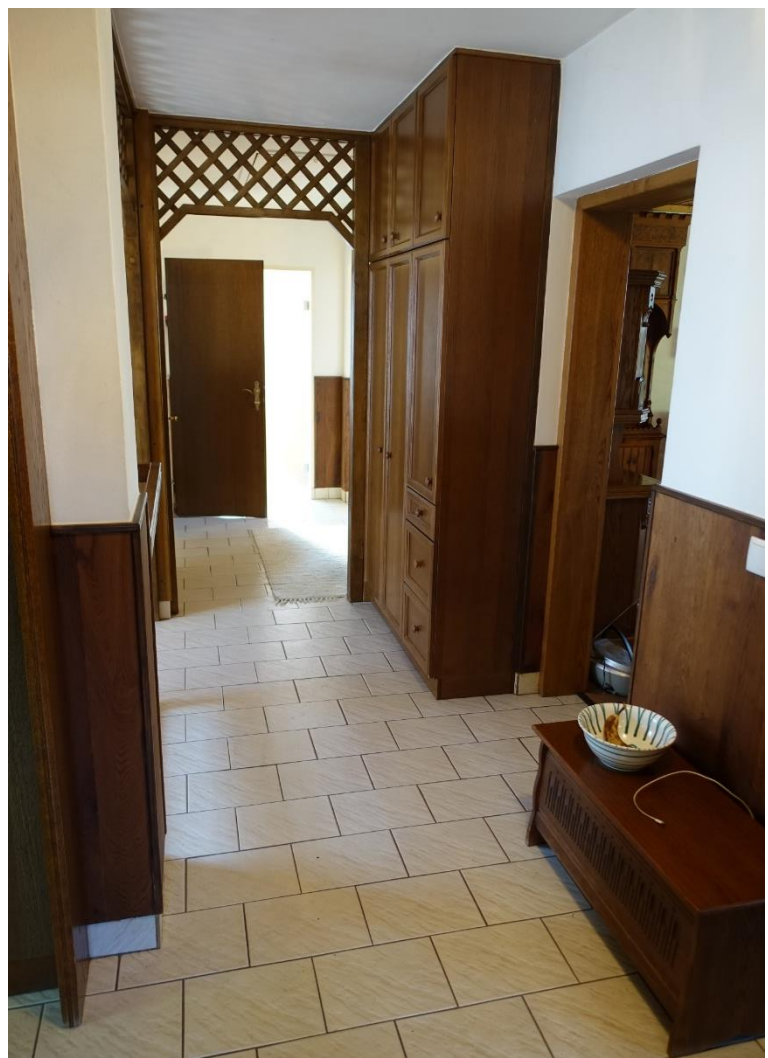


Foto 12 – Flur



Foto 13 - Küche



Foto 14 - Küche



Foto 15 – E-Zähler + Sicherungen



Foto 16 – WC



Foto 17 – Bad



Foto 18 - Bad



Foto 19 – Zimmer „Gast“

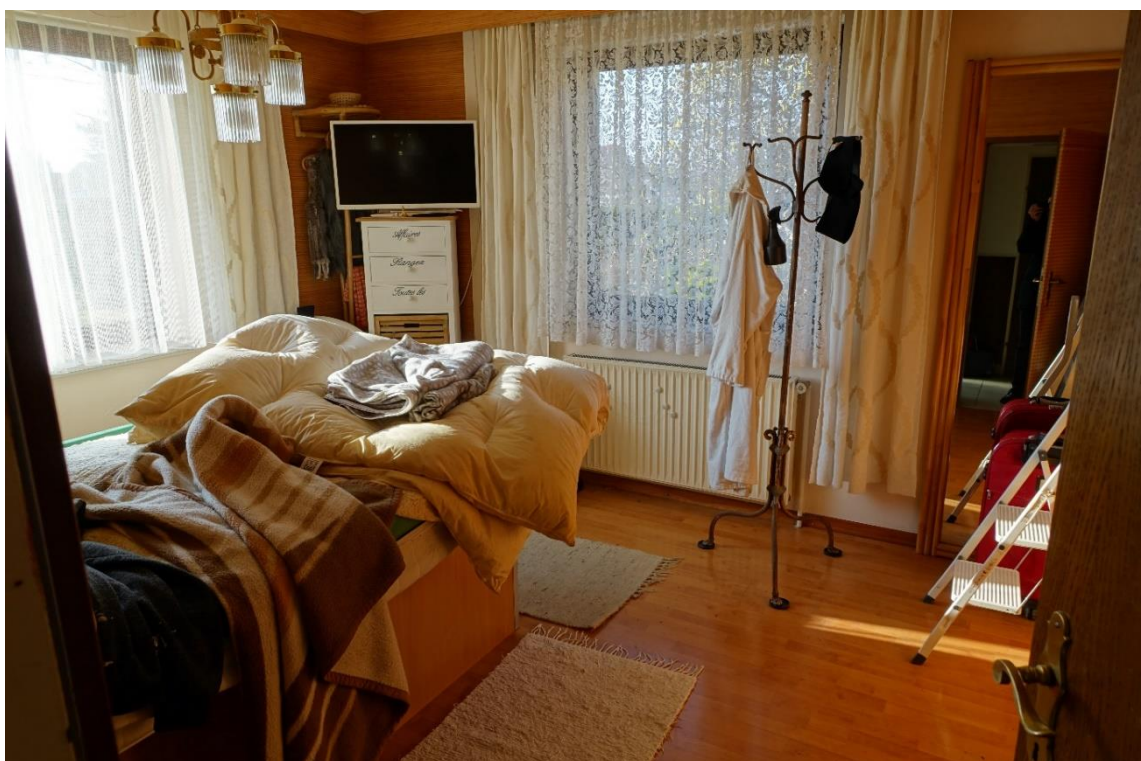


Foto 20 – Zimmer „Eltern“



Foto 21 – Stüberl (Zimmer „Kind“)



Foto 22 – Zugang Wintergarten



Foto 23 – Wintergarten und Terrasse



Foto 24 – Wohnzimmer



Foto 25 - Wohnzimmer



Foto 26 - Dachboden

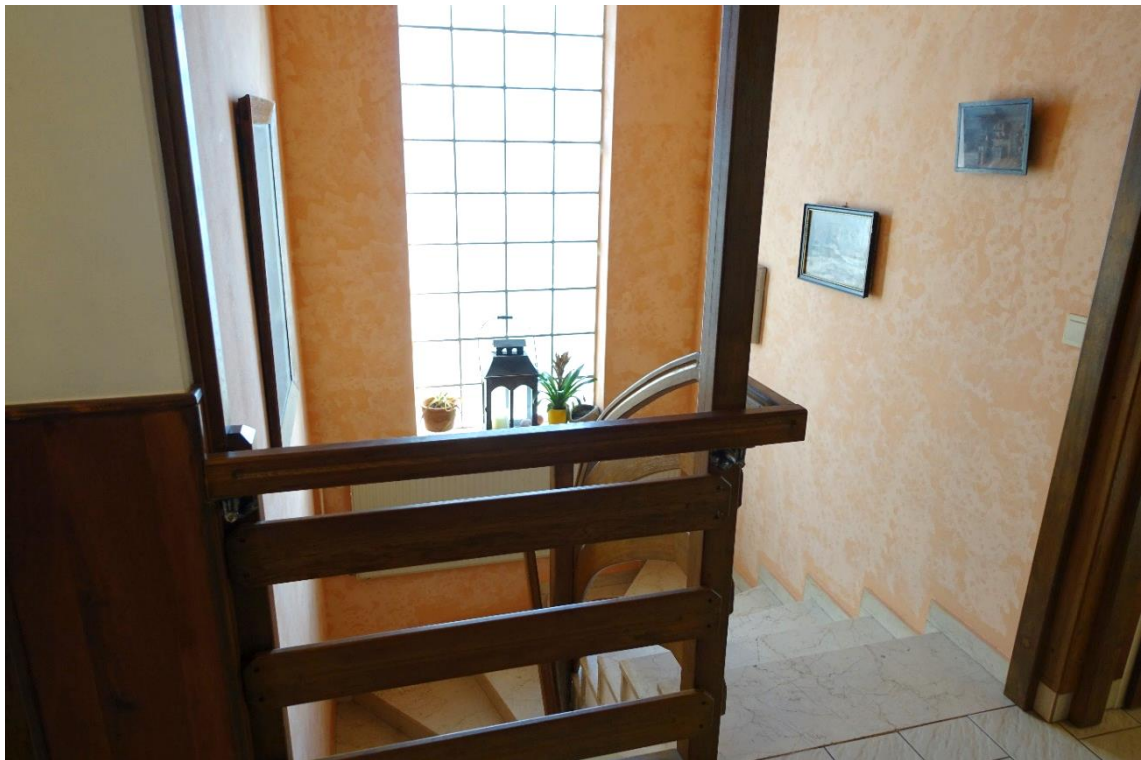


Foto 27 – Stiegenabgang KG



Foto 28 – Vorraum KG



Foto 29 - Keller



Foto 30 – WC/WR



Foto 31 - Keller



Foto 32 - Haustechnik

10.11.12
357P BSK
13.6.12 - 1.2.24

OLYMP
Die Wärme aus Tirol

Kunde: _____
Anlagenadresse: FLO 59/60 HF
Datum: 9.1.2018
Brennstoff/Kältemittel: Öl
Produkt: VISKO 25M/LN210

	Stufe 1	Stufe 2
Nennleistung (kW)	12	12
CO ₂ -Wert (%)	12,2	12,1
Reißzahl	2,1	2,1
CO (mg)	2	2
Abgastemp. netto (°C)	163/14	163/14
Abgasverlust (%)	2,2	2,2
Sicherheitseinrichtungen überprüft	ja	nein
Quelle überprüft	ja	nein
Selarkreis überprüft	ja	nein
Kältekreislauf überprüft	ja	nein
Wartung durchgeführt	ja	nein
Kundendienst-Techniker	GP	
Nächste Wartung	2017	2018

Ihr Werkakundendienst
mit Fernbedienungsgarantie

Vorarlberg:	05574 61406
Tirol:	05266 8910-869
Kärnten / Osttirol:	04242 23231
Salzburg Nord:	0662 856356
Salzburg Süd:	06543 8250
Oberösterreich:	0732 772210
Steiermark:	0316 401412
Wien:	01 6045258
Niederösterreich:	01 6045258
Burgenland:	01 6045258

www.olymp.at - office@olymp.at

Foto 33 – Ölheizkessel



Foto 34 – Öltankraum



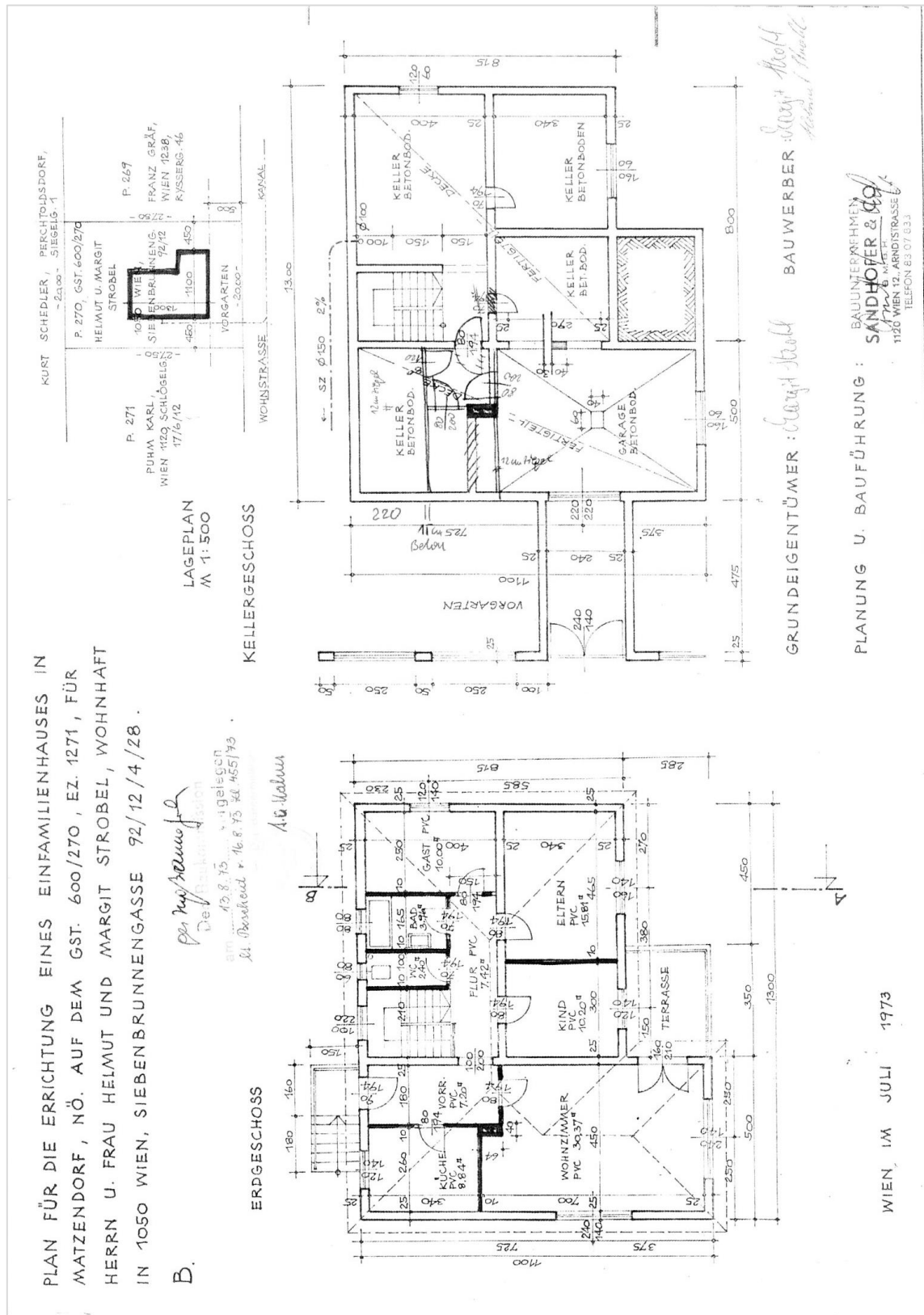
Foto 35 - Garage



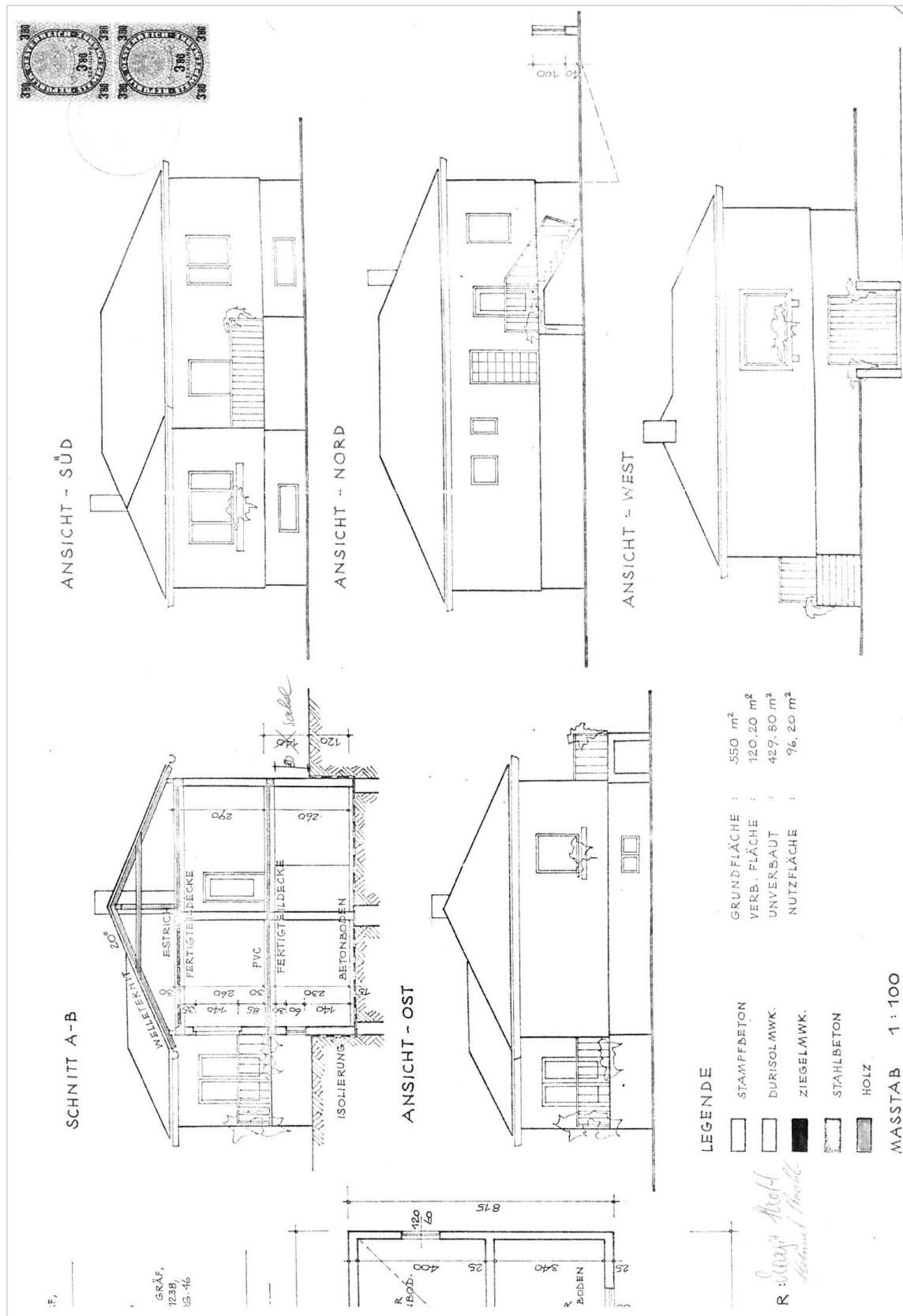
Foto 36 - Garage

6. BEILAGEN

Beilage A – Einreichplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses



Beilage A – Einreichplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses



Beilage B – Schreiben der Gemeinde Matzendorf-Hölles zur feuerpolizeilichen Beschau**Gemeinde Matzendorf-Hölles**

Bezirk Wiener Neustadt, NÖ
 A-2751 Matzendorf-Hölles, Kirchengasse 1
 Tel.: 02628/62907 Fax: 02628/65011
 matzendorf-hoelles@gmx.at UID-Nr.: ATU 16232609

Frau
 Strobl Margit

Schneebergstraße 28
 2751 Matzendorf

Datum:
 Kontakt: Hr. Kollar
 Tel: DW 3
 E-mail: a.kollar@nextra.at
 0660 48 23 77 2

Betreff: Feuerpolizeiliche Beschau

Gemäß § 19 und 20 des NÖ Feuerwehrgesetz wurde in Erfüllung des gesetzlichen Auftrages der Gemeinde, eine Überprüfung vom Rauchfangkehrermeister Manfred Schuster (de Stefani KEG) in Ihrem Wohnhaus in 2751 Matzendorf, Schneebergstraße 28

am Montag, 19. November 2007 zwischen 09:00 und 11:00 Uhr an Ort und Stelle durchgeführt.

Dabei wurden folgende feuerpolizeiliche/baupolizeiliche Mängel festgestellt:

- 1) zwischen dem Wohnraum und der Garage ist keine Brandschutztüre
- 2) die 10 jährige Überprüfung der Blitzschutzanlage wurde nicht durchgeführt
- 3) die Feuerlöscher für Heizraum und Garage sind nicht überprüft
- 4) das Abzugsrohr des Dunstabzuges der Küche ist nicht F-90 ummantelt - und nicht über Dach geführt
- 5) das Abzugsrohr des Dunstabzuges des Bades/Wcs ist im Dachboden nicht F-90 ummantelt
- 6) in der Garage ist eine Öffnung der Wand zum Heizraum
- 7) die Federn der Brandschutztüren des Heizraumes und die Öllagerraumtüre sind nachzustellen
- 8) direkt an der linken Grundstücksgrenze befindet sich eine kleine < 6m² konsenslos errichtete Gartenhütte
- 9) ein konsenslos errichtetes Gartengebäude an der rechten hinteren Grundstücksgrenze im Ausmaß von ca. 15 m² dessen Bauanzeige bzw. Baubewilligung fehlt (noch Grünland)

Ich bitte sie daher diese Punkte gemäß der NÖ Bauordnung ehestmöglich in Ordnung zu bringen und der Baubehörde darüber Bericht zu erstatten.

Der Bürgermeister
 Manfred Schuster

Parteienverkehr: Mo, Di, Mi, Fr 07:30 – 11:30 Uhr, Mi 17:00 – 19:00 Uhr, Fr 15:00 – 17:00 Uhr