



DIPL. ING. WALTER TESCH
ARCHITEKT

An das
Bezirksgericht Mürzzuschlag
Abteilung 15
Grazer Straße 3
8680 Mürzzuschlag

Bleckmannngasse 11
8680 Mürzzuschlag
Telefon 03852/3229
Fax 03852/3229 - 10
E-mail: office@tesch-architektur.at

Datum: 2026-07-22

SCHÄTZUNGS - GUTACHTEN

in der Exekutionssache: **15 E 23/26t**

- Betreibende Partei:** Raiffeisenbank Leibnitz eGen
Bahnhofstraße 2
8430 Leibnitz
- vertreten durch:** Mag. Horst Bruckner Rechtsanwalt
Kadagasse 19, 8430 Leibnitz
- 1. Verpflichtete Partei:** Walter Eichtinger
Geneestraße 3, 3013 Tullnerbach-Lawies
- 2. Verpflichtete Partei:** Mag.phil. Florian Karl Kulterer
Oberberg 85/1, 8151 Hitzendorf
- 3. Verpflichtete Partei:** Thomas Morgl, MBA
Gießhüblerstraße 97/1, 2372 Gießhübl
- 4. Verpflichtete Partei:** Mario Werner Ocko
Siedlerweg 15, 8605 Kapfenberg
- 5. Verpflichtete Partei:** Mag. Karl Trummer
Neue-Welt-Höhe 17a, 8042 Graz-St. Peter

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. ALLGEMEINES	
1. Auftraggeber	3
2. Zweck der Wertermittlung	3
3. Stichtag	3
4. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung	3
II. BEFUND	
1. Grundbuchstand	4
2. Beschreibung der Liegenschaft	4
2.1. Lage	4
2.2. Grundstück	5
2.3. Größe	5
2.4. Verkehrserschließung	5
2.5. Gebäude	5
2.6. Außenanlagen	6
2.7. Bau- und Erhaltungszustand	6
III. GUTACHTEN	
1. Bodenwert	7
2. Bauwert	7
3. Sachwert	8
4. Verkehrswert	8
ANLAGEN	
Grundbuchsauszug	
Lageplan	
Orthofoto	
Grundrisse – Bestand	
Grundrisse, Schnitt – Projekt	
Fotos	

I. ALLGEMEINES

1. Auftraggeber:

Bezirksgericht Mürzzuschlag, Abteilung 15, gemäß Bestellung zum Sachverständigen vom 12. Juni 2026.

2. Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 40 Grundbuch 60226 Niederaigen.

3. Stichtag:

07. Juli 2026, Tag der Befundaufnahme.

4. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

- 4.1. Besichtigung der Liegenschaft und Befundaufnahme am 07.07.2026
Zum festgesetzten Termin ist niemand erschienen; von der 4. verpflichteten Partei, Herrn Mario Ocko, wurde mir die Kombination für einen im Eingangsbereich befindlichen Schlüsselsafe bekanntgegeben.
- 4.2. Grundbuchauszug vom 07.07.2026
- 4.3. Auszüge aus der digitalen Katastralmappe
- 4.4. Eigene Erhebungen: Baubewilligung 1957, Einreichpläne
- 4.5. Von Herrn Mario Ocko zur Verfügung gestellt: Einreichunterlagen für eine umfassende Sanierung des Gebäudes

II. BEFUND

1. Grundbuchstand:

EZ 40 Grundbuch 60226 Niederaigen

A1-Blatt:	GST .42	Bauf.	452m ²
		Gärten	<u>804 m²</u>
	Gesamtfläche		1.256 m ²

B-Blatt:	2	Anteil: 1/5 Walter Eichinger Adr.: Geneestraße 3, 3013 Tullnerbach
	3	Anteil 1/5 Mag. Florian Kulterer Waagner-Biro-Straße 14, 8020 Graz
	4	Anteil 1/5 Thomas Morgl Giesshübler Straße 97/1, 2372 Gießhübl
	5	Anteil 1/5 Mario Ocko Siedlerweg 14, 8605 Kapfenberg
	6	Anteil 1/5 Mag. Karl Trummer Neue Welt Höhe 17g, 8042 Graz
C-Blatt:	7	Pfandrecht für Raiffeisenbank Leibnitz
	8	auf Anteil B-LNR 6 Pfandrecht
	9	auf Anteil B-LNR 2 Pfandrecht
	10	Einleitung des Versteigerungsverfahrens
	11	auf Anteil B-LNR 4 Pfandrecht

2. Beschreibung der Liegenschaft:

2.1. Lage:

Die Liegenschaft liegt in der Gemeinde St. Barbara, am südlichen Ende des Ortsteils Veitsch, westlich der L102-Veitscherstraße und innerhalb einer Wohnhausanlage (Geschoßwohnbauten, Einfamilienhäuser). Die Fahrtentfernung vom Dorfzentrum (Feuerwehrplatz/Obere Hauptstraße/Untere Hauptstraße) beträgt ca.500 m. Laut Flächenwidmungsplan liegt die Liegenschaft im Bauland mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet WA 0,2-0,8.

2.2. Grundstück:

Das rechteckförmige Grundstück grenzt im Osten direkt an die DDr. Rosenberg-Straße und steigt Richtung Westen mit leichter bis mittlerer Hangneigung an.

2.3. Größe:

Lt. Grundbuchsauszug vom 07.07.2026 beträgt das Flächenmaß des Grundstücks insgesamt 1.256 m².

2.4. Verkehrserschließung:

Die Liegenschaft ist über die DDr. Rosenberg-Straße und in weiterer Folge über die Dr. Friedrich-Nemec-Straße nach rd. 250 m an die L102 Veitscher Straße angeschlossen.

2.5. Gebäude:

Das Gebäude wurde 1957, im Abstand von ca. 6 m von der DDr. Rosenberg-Straße, als "Rentnerhaus" errichtet und besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, und Obergeschoß. Es wurde in massiver Bauweise ausgeführt und besitzt ein Walmdach.

Umfassungswände

° Keller	Stampfbeton 40 cm
° EG und OG	Ziegelmauerwerk 38 cm
Geschoßdecken	Massivdecken
Stiege	Stahlbetonlaufplatte, Kunststeinstufen
Dach	Brettlbinder, Welleternit-Deckung
Fenster	Holz-Kastenfenster
Fußböden	Parkettböden, Estriche in den Wohneinheiten Fliesen, Terrazzoböden in den Sanitärbereichen Kunststeinplatten in den Gängen
Wände	Anstriche in den Wohneinheiten Fliesen in den Sanitärbereichen

Der Hauseingang befindet sich an der Westseite des Gebäudes, das Eingangsniveau liegt bergseitig ca. 1,20 m über dem anschließenden Terrain und ist über eine vorgelagerte Freitreppe (6 Stufen) erreichbar.

Im Keller sind ein Heizraum, eine Waschküche, Abstell- und Lagerräume sowie die Parteienkeller angeordnet.

Im Erdgeschoß ist neben dem Eingangsbereich und dem Stiegenhaus ein in Längsrichtung verlaufender, zentraler Erschließungsgang angeordnet. Über den Gang werden neun Wohneinheiten, jeweils bestehend aus einem Raum mit angeschlossener Kochnische, sowie zwei Aufenthaltsräumen und eine Sanitärgruppe erschlossen. Die Sanitärgruppe besteht aus zwei Bädern, erschlossen über einen gemeinsamen Vorraum, über diesen Vorraum zugänglich zwei symmetrisch angeordnete WC-Anlagen (jeweils 2 WC's mit Vorraum).

Im Obergeschoß sind, anstelle des Eingangsbereichs und der Aufenthaltsräume, drei weitere Wohneinheiten (somit insgesamt 12 Einheiten) und eine Sanitärgruppe, analog der Sanitärgruppe im EG, angeordnet.

2.6. Außenanlagen:

Der Zugang zum Hauseingang und die der Südseite des Gebäudes vorgelagerte Terrasse sind mit Natursteinplatten belegt.

2.7. Bau- und Erhaltungszustand:

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde das Gebäude leergeräumt vorgefunden. Mit Vorbereitungsarbeiten für eine geplante umfassende Sanierung wurde begonnen – im EG und im OG wurden die Türstöcke entfernt, die Böden geöffnet, Bäder und WC's teilweise demontiert, Deckendurchbrüche hergestellt.

Abgesehen von Feuchtestellen an den Keller-Außenwänden und den begonnenen Umbauarbeiten kann von einem guten Bauzustand ausgegangen werden. Der vorgefundene Zustand entspricht etwa dem eines Rohbaus.

Wasser-, Gas- und Strom sind abgeschaltet.

Mit Bescheid vom 28.04.2022 wurde die Baubewilligung für eine umfassende Sanierung des Gebäudes erteilt. Der Plan sieht die Errichtung von 8 Wohneinheiten und 9 PKW-Stellplätzen vor.

III. GUTACHTEN

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter Berücksichtigung der im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Lage am Immobilienmarkt.

Ermittelt wird der Verkehrswert im Sinne des LBG § 2. (2) und (3):

- (2) *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*
- (3) *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

1. Bodenwert:

Grundstück im allgemeinen Wohngebiet WA 0,2-0,8, Gesamtfläche 1.256 m².

	TZ	KG	GST	m ²	Widmung	Euro/m ²
1)	1349/2022	60205	56/2	979	A-WA 0,2-0,4	35,00
2)	1865/2020	"	60/5	583	A-WA 0,2-0,4	35,00
3)	1566/2020	"	59	930	A-WA 0,2-0,4	35,00
4)	1052/2024	60210	42/4	668	LF	22,46

Die unter 1) bis 3) angeführten Grundstücke sind zum Vergleich gut geeignet, zumal sie nur rd. 350 m nördlich des zu bewertenden Grundstücks, in vergleichbarer Lage liegen. Mit Berücksichtigung einer Preissteigerung zwischen 10 und 15% errechnet sich ein m²-Preis mit Euro 40,00 und wird dieser Preis als Vergleichspreis herangezogen.

1.256 m² x Euro 40,00/m²

Gerundet

Euro 50.240,00

Euro 50.200,00

=====

2. Bauwert:

Baujahr: 1957
Bebaute Fläche: ca. 380 m²
Bruttogeschoßfläche: ca. 980 m²
Wohnnutzfläche: ca. 475 m²
Vorgefundener Zustand: Rohbaustadium.

Neuherstellungskosten ermittelt über die Bruttogeschoßfläche BGF.

980 m² x Euro 1.350,00/m²

Euro 1,323.000,00

Lineare Alterswertminderung, in Anlehnung an die
Tabellen Ross/Brachmann, ca. 75%

- Euro 992.000,00

Euro 331.000,00

Für den Rohbau werden rd. 45% der Herstellungskosten in Ansatz gebracht

Euro 331.000,00 x 45%

gerundet

Euro 149.000,00

=====

3. Sachwert:

Bodenwert

Euro 50.200,00

Bauwert

Euro 149.000,00

Euro 199.200,00

=====

4. Verkehrswert:

Der Verkehrswert wird dem Sachwert gleichgestellt, zumal weitere wertbeeinflussende Parameter nicht vorliegen. Die vorliegende Baubewilligung für die umfassende Sanierung und die Errichtung von 8 Wohneinheiten und 9 PKW-Stellplätzen bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt, zumal die Art der Verwertung der Liegenschaft einem künftigen Eigentümer vorbehalten bleibt.

Es beträgt somit der **Verkehrswert** der Liegenschaft
EZ 40 Grundbuch 60226 Niederaigen

Euro 199.200,00

=====

Mürzzuschlag, 2026-07-22