



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: 2026-04-08

SCHÄTZUNGS - GUTACHTEN

in der Exekutionssache: **15 E 34/25h - 8**

Betreibende Partei: Volksbank Wien AG
Dietrichgasse 24
1030 Wien

vertreten durch: Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG
Domgasse 2
3100 St. Pölten

Verpflichtete Partei: Bettina Moser
Austraße 39
29352 Adelheidsdorf
Deutschland

vertreten durch: Dr. Klaus Hirtler Rechtsanwalt Gesellschaft m.b.H.
Krottendorfer Gasse 5/1
8700 Leoben

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. Grundstücke	4
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. Ertragswert	8
3. Verkehrswert	8
ANLAGEN	
Grundbuchsauszug	
Lageplan	
Orthofoto	
Übersicht	
Grundrisse, Schnitte	
Fotos	

I. ALLGEMEINES

1. Auftraggeber:

Bezirksgericht Mürzzuschlag, Abteilung 2, gemäß Bestellung zum Sachverständigen vom 11. Februar 2026.

2. Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes der 63/900-Anteile an der Liegenschaft EZ 737 GB 60214 Kindberg.

3. Stichtag:

17.03.2026, Tag der Befundaufnahme.

4. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

- 4.1. Besichtigung der Liegenschaft und Befundaufnahme am 17.03.2026 im Beisein von Dr. Klaus Hirtler, Vertreter der verpflichteten Partei
- 4.2. Grundbuchsauszug vom 01.04.2026
- 4.3. Kaufvertrag 2017-12-18
- 4.4. Planunterlagen

II. BEFUND

1. Grundbuchstand:

EZ 737 Grundbuch 60214 Kindberg

B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer 8

C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt

A1-Blatt:	GST	51/1	Gärten	826 m ²
		51/4	Bauf.	303 m ²
			Gärten	<u>1 919 m²</u>
			Gesamtfläche	<u>2 222 m²</u> 3 048 m ²

- A2-Blatt:
- 1 Zuschreibung Gst .46/2
Zuschreibung Gst 51/1
 - 2 Abtretung der Hauptmietzinse gem § 42 MRG

B-Blatt:

8 Anteil: 63/900
Bettina Moser-Scheinecker geb.: 1990-01-25
Adr.: Graben 34, 4870 Pfaffing

- C-Blatt:
- 11 auf Anteil B-LNR 8 Pfandrecht für Volksbank Wien AG
 - 13 Pfandrecht für Volksbank Wien AG
 - 15 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung
 - 16 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

2. Beschreibung der Liegenschaft:

2.1. Lage:

Die Liegenschaft, bestehend aus den aneinandergrenzenden Grundstücken 51/1 (unbebaut) und 51/4 (mit einem Wohnhaus und einer Kinderkrippe bebaut), liegt im nördlichen Teil des Stadtzentrums von Kindberg. Sie erstreckt sich von der Hauptstraße (L118 Durchfahrtsstraße) im Osten bis zur S6- Semmering Schnellstraße im Westen. Laut Flächenwidmungsplan liegt die Liegenschaft im Kerngebiet SG-KG 0,5 – 2,5.

2.2. Grundstücke:

Das Grundstück 51/1 grenzt im Westen direkt an die S6-Semmering Schnellstraße (Grenzlänge ca. 44 m), das Grundstück 51/4 im Osten direkt an die Hauptstraße (Grenzlänge ca. 22 m), sie steigen leicht von Ost nach West an. Das Grundstück 51/1 ist eine Wiese. Der östliche Teil des Grundstücks 51/4 ist fast zur Gänze mit dem Wohnhaus und der Kinderkrippe bebaut, der westliche Teil ist Freifläche.

2.3. Größe:

Lt. Grundbuchsauszug vom 25.03.2024 beträgt das Flächenmaß der Grundstücke

51/1	826 m ²
51/4	<u>2 222 m²</u>
insgesamt	3 048 m ² .

2.4. Verkehrserschließung:

Die Liegenschaft ist im Osten an die Hauptstraße angeschlossen, über diese im Norden nach ca. 1 km an die S6-Semmering Schnellstraße, und im Westen an die Schloßallee. Zwischen den beiden Anschlußstellen besteht eine entlang der Südgrenze verlaufende, interne Erschließungsstraße.

2.5. Gebäude:

W o h n h a u s

Das Gebäude besteht aus zwei alten Bestandsobjekten (Villa und Nebengebäude) die im Zuge einer Generalsanierung einen Zubau erhielten und einen, die drei Einheiten miteinander verbindenden, Gang. Die Baubewilligung für die Generalsanierung wurde 2019 erteilt, die Benützungsbewilligung 2021.

Die Villa, errichtet um die Jahrhundertwende (19./20. Jhdt.), besteht aus Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß und Teilunterkellerung, wurde in massiver Bauweise errichtet und besitzt ein Schopfwalmdach. Das Gebäude ist um ca. 6 m von der Straßengrenze zurückgesetzt, der Abstandsbereich ist als Vorgarten ausgebildet dessen Niveau ca. 1,50 m über dem Straßenniveau liegt.

Im Erdgeschoß und im Obergeschoß sind jeweils 3 Wohneinheiten vorhanden (Top 1 bis Top 3 bzw. Top 4 bis Top 6), im Dachgeschoß 2 Wohneinheiten (Top 7 und Top 8). Im Keller sind die Parteienkeller und ein Technikraum angeordnet.

Das Nebengebäude besteht aus Erdgeschoß, Obergeschoß und Teilunterkellerung, wurde in massiver Bauweise errichtet und besitzt ein, den oberen Raumabschluß bildendes, Satteldach. Im Erdgeschoß und im Obergeschoß sind jeweils 2 Wohneinheiten vorhanden (Top 9 und Top 10 bzw. Top 12 und Top 13); der Keller wurde zugeschüttet.

Im Abstandsbereich Villa / Nebengebäude wurde ein Aufzug errichtet, der Aufzug führt vom Erdgeschoß bis zum Dachgeschoß. Ein weiterer Aufzug, vom Erdgeschoß in den Keller, wurde gegenüber dem Stiegenhaus, anstelle des Bad/WC, errichtet.

Der Zubau besteht aus Erdgeschoß und Obergeschoß, wurde in massiver Bauweise errichtet und besitzt ein Flachdach. Im Erdgeschoß sind die Wohneinheit Top 11 und ein zu Top 10 gehörender Raum angeordnet, im Obergeschoß die Wohneinheit Top 14 und ein zu Top 13 gehörender Raum.

Kinderkrippe

Im Westen an den Zubau zum Wohnhaus anschließend. Eingeschossiges Objekt, errichtet im Zuge der Generalsanierung des Wohnhauses, ausgeführt in massiver Bauweise, ausgestattet mit Flachdach.

Raumprogramm: Garderobe, Erschließungsgang, Gruppenraum, Kleinstgruppenraum, Ruheraum, Sanitärraum-Kinder, Küche, Büro, Personalraum, Behinderten-WC, Lager.

Alle Gebäude werden zentral beheizt. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war die Umstellung von Gas auf Fernwärme im Gange.

2.6. Außenanlagen:

Entlang der Straßengrenze (Hauptstraße) besteht eine ca. 1,50 m hohe Stützmauer aus Natursteinmauerwerk.

An die Kinderkrippe anschließend sind ein überdachter Müllcontainerplatz und 5 PKW-Stellplätze angeordnet. Um die Stellplätze, den Müllcontainerplatz und entlang der Westfassade der Kinderkrippe verläuft eine ca. 1,20 m hohe Stahlbetonwand.

Der westlich unbebaute Bereich des Grundstücks 51/4 ist Freifläche, ein Teilbereich, der zur Kinderkrippe gehörender Spielplatz, ist eingezäunt.

Die interne Erschließungsstraße entlang der Westgrenze des Grundstücks 51/4 ist asphaltiert. Das Grundstück 51/1 ist eine Wiese.

2.7. Bau- und Erhaltungszustand:

Der vorgefundene Gesamtzustand der Gebäude kann, abgesehen vom Keller der Villa, als sehr gut angesehen werden, die vorgenommenen Generalsanierung als vorbildlich. Im Keller der Villa ist, dem Baualter des Gebäudes geschuldet (errichtet um die Jahrhundertwende 19. - 20. Jhdt.), in den Wänden aufsteigende Feuchtigkeit feststellbar.

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.*

Zur Anwendung gelangt das Ertragswertverfahren.

1. Bodenwert:

Grundstück	51/1	826 m ²
	51/4	<u>2 222 m²</u>
Gesamtfläche		3 048 m ²

Aus der Datensammlung des ZT-Datenforums:

	TZ	KG	GST	m ²	Widmung	Euro/m ²
1)	212/2026	60214 Kindberg	179/6	1 023	SG-WA 0,2-0,6	59,63
2)	1616/2025	"	637/82	933	WR 0,2-0,6	104,50
3)	1133/2025	"	637/80	843	WR 0,2-0,6	103,20
4)	229/2025	"	637/83	960	WR 0,2-0,6	112,50
5)	1204/2024	"	.395/2	474	SG-WR 02-0,6	94,94
6)	97/2024	"	285/20	761	A-WA 0,2-1,2	60,45
7)	1706/2025	60215	156/4	803	SG-WA 0,2-1,0	73,47
8)	1704/2025	"	156/5	773	SG-WA 0,2-1,0	73,71

Verkäufe von Grundstücken im Zentrumsbereich konnten nicht erhoben werden. Die unter 2) bis 5) angeführten Grundstücke liegen am "Kreuzer", Kindbergs absoluter Top-Wohnlage.

Das unter 1) angeführte Grundstück liegt östlich der S6-Semmering Schnellstraße, rd. 900 m vom Stadtzentrum entfernt, im Bereich der Talsohle, das unter 6) angeführte Grundstück rd. 250 m westlich der S6-Semmering Schnellstraße, rd. 500 m vom Stadtzentrum entfernt, in leichter Hanglage.

Die unter 7) und 8) angeführten Grundstücke liegen im Ortsteil Kindbergdörfel, rd. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt, im Bereich der Talsohle und rd. 30 m vom Gleiskörper der ÖBB-Strecke Wien – Bruck/Mur entfernt.

In Ansehung der erzielten Verkaufserlöse bei o.a. Grundstückstransaktionen wird der Vergleichspreis mit Euro 90,00/m² angesetzt. Mit Berücksichtigung der Form des Grundstücks, der nicht optimalen Ausnutzung und der unmittelbar vorbeiführenden S6-Semmering Schnellstraße, wird ein Abschlag von rd. 10% vorgenommen.

3 048 m ² x Euro 95,00/m ²	Euro	289.560,00
Abschlag, rd. 10%	- Euro	<u>28.960,00</u>
	Euro	260.600,00
		=====

2. Ertragswert:

Das Projekt ist als Bauherrnmodell konzipiert. Mit Kaufvertrag vom 18.12.2017 hat Frau Bettina Moser-Scheinecker von der Silver Living GmbH 63/900-Anteile an der Liegenschaft EZ 737 um den Pauschalkaufpreis Euro 43.400,00 erworben.

Die Ertragswertermittlung erfolgt auf Grundlage der von der Purkathofer Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen für das Jahr 2025.

Jahresrohertrag (Einnahmen)	Euro	99.767,83
Bewirtschaftungskosten (Aufwände)	- Euro	<u>67.413,16</u>
Jahresreinertrag	Euro	32.354,67
Mitausfallwagnis, rd. 3% von 99.767,83	- Euro	2.993,00
Bodenverzinsung, rd. 3% von Euro 260.600,00	- Euro	<u>7.818,00</u>
	Euro	21.543,67

Bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren und einem Zinssatz 3% beträgt der Vervielfältiger $v=23,46$

Euro 21.543,67 x 23,46	gerundet	Euro	505.400,00
Bodenwert		Euro	<u>260.600,00</u>
	gerundet	Euro	766.000,00
			=====

3. Verkehrswert:

Aus dem Schreiben der Hausverwaltung:

Ich darf bitte bekanntgeben, dass ein potentieller Käufer nicht nur die Rechte, sondern auf die Pflichten zu übernehmen hat

Das Haus wurde mit der umfassenden Sanierung des Landes Steiermark gefördert. Daraus ergibt sich zudem, dass es in der Förderperiode keine Mietausschüttungen geben kann, da die Mieten zu 100 % in das Förderdarlehen fließen.

Zudem gibt es einen MEG-Vertrag, in dessen ein neuer Investor einsteigen müsste.
Im speziellen (aber nicht ausschließlich) geht es um:

- Den MEG-Vertrag mit Teilungsverzicht und Nachschussverpflichtung anbei.
- Solidarische Übernahme des Förderdarlehens und Auflagen der Förderbedingungen des Landes Steiermark
- Übernahme der offenen Schuld von Frau Moser gegenüber der MEG in Höhe von aktuell EUR 2.100,- aus nicht erfolgten Eigenkapitalzahlungen. Es ist möglich, dass sich dieser Betrag weiter erhöht.

Mag. Ing. Harald Altenbacher

Die Förderperiode läuft bis 01.04.2037. Der errechnete Betrag von Euro 738.800,00 reduziert sich daher um den, auf die restliche Zeit der Förderperiode, das sind 11 Jahre, fallenden Anteil.

Die Besonderheit der Liegenschaft – Bauherrenmodell, Einstieg in einen MEG-Vertrag, kein Ertrag in den nächsten 11 Jahren – läßt im Verkaufsfall eine nur sehr eingeschränkte (geringe) Nachfrage erwarten. Es wird daher notwendig sein, einen entsprechenden Abschlag vom errechneten Wert vorzunehmen (Marktanpassung) und wird dieser Abschlag zwischen 5 und 10%, somit 7,5%, angesetzt.

Restnutzungsdauer 50 Jahre, restliche Zeit der Förderperiode 11 Jahre.

Euro 766.000,00 x (50 Jahre - 11 Jahre) : 50 Jahre	Euro 597.480,00
--	-----------------

Abschlag, rd. 7,5%	- Euro 44.800,00
	Euro 552.680,00

Es beträgt somit der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 737 GB 60214 Kindberg	Euro 552.700,00 =====
---	---------------------------------

Daraus errechnet sich der Anteil 63/900 mit Euro 552.700,00 x 63/900	Euro 38.689,00
---	----------------

Es beträgt somit der Verkehrswert des Anteils 63/900 an der Liegenschaft EZ 737 GB 60214 Kindberg	Euro 38.700,00 =====
---	--------------------------------