



DIPL. ING. WALTER TESCH
ARCHITEKT

An das
Bezirksgericht Mürzzuschlag
Abteilung 15
Grazer Straße 3
8680 Mürzzuschlag

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

Datum: 2026-06-09

SCHÄTZUNGS - GUTACHTEN

in der Exekutionssache: **15 E 44/25d – 4**

Liegenschaft EZ 51 GB 60517 Mürzzuschlag

Betreibende Partei: Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG
Radetzkystraße 15
8010 Graz

vertreten durch: Muhri & Werschitz Partnerschaft von
Rechtsanwälten GmbH
Neutorgasse 47
8010 Graz

Verpflichtete Partei: Familie Perrier AG
Rathausstraße 21/12
1010 Wien

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	4
2.4. Verkehrserschließung	4
2.5. Gebäude	5
2.6. Außenanlagen	5
2.7. Bau- und Erhaltungszustand	5
III. GUTACHTEN	
1. Bodenwert	7
2. Ertragswert	8
3. Verkehrswert	9
ANLAGEN	
Grundbuchsauszug	
Lageplan	
Orthofoto	
Grundrisse – Bestand	
Grundrisse, Schnitt – Projekt	
Fotos	

II. BEFUND

1. Grundbuchstand:

EZ 51 Grundbuch 60517 Mürzzuschlag

A1-Blatt:	GST .157	Bauf.	280 m ²
		Bauf.	<u>47 m²</u>
	Gesamtfläche		327 m ²

B-Blatt: 11 Anteil: 1/1
Familie Perrier AG
Adr.: Rathausstraße 21/12, 1010 Wien

C-Blatt: 5 Pfandrecht für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG
6 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

2. Beschreibung der Liegenschaft:

2.1. Lage:

Die Liegenschaft liegt westlich des Stadtzentrums von Mürzzuschlag, zwischen dem Mürzfluß und der B23 Grazer Straße (Stadtdurchfahrt), im Bereich DDR.-Schachner-Platz, vom Stadtzentrum (Gemeindeamt) rd. 300 m entfernt
Laut Flächenwidmungsplan liegt die Liegenschaft im Kerngebiet KG 0,5 - 2,0, bzw. SG-KG 0,5 - 2,0.

2.2. Grundstücke:

Das annähernd rechteckförmige Grundstück wird im Süden und im Osten von Straßen begrenzt, Grenzlänge im Süden ca. 20 m, im Osten ca. 15 m. Es ist, mit Ausnahme des im SG-KG 0,5 - 2,0 liegenden Teils (ca. 30 m²), bebaut.

2.3. Größe:

Lt. Grundbuchsauszug vom 28.02.2026 beträgt das Flächenmaß des Grundstücks insgesamt 327 m².

2.4. Verkehrserschließung:

Die Liegenschaft ist über den DDR.-Schachner-Platz nach rd. 80 m an die B23 Grazer Straße angeschlossen. Der Zugang/die Zufahrt zum Hauseingang erfolgt über das Fremdgrundstück 631/35. Eine Verbücherung dieses "Rechts" besteht nicht.

2.5. Gebäude:

Das Gebäude wurde um die Jahrhundertwende (19./20. Jhdt.) errichtet und besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Es wurde in massiver Bauweise errichtet und besitzt einen Holzdachstuhl.

Kellerwände	Mischmauerwerk
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk
Kellerdecke	gewölbte Kappen zwischen Stahlträgern
Geschoßdecken	Holztramdecken
Stiege	Stahlbetonlaufplatte, Stufen verflies
Dach	Pfettendachstuhl mit Gaupen, Ziegeldeckung.
Fenster	Kunststofffenster

Im Erdgeschoß sind Büroräume, ein Geschäft (Trafik) und eine Wohnung angeordnet.

Bürräumen: drei Büroräume, ein Lager
textile Bodenbeläge und PVC-Beläge, Wände und Decken gestrichen bzw. tapeziert, E-Boiler und Ausgußbecken installiert.

Wohnung Top 1: Vorraum Bad, WC, Küche, 5 Zimmer
Parkettboden, PVC-Beläge und textile Bodenbeläge, Wände gestrichen bzw. tapeziert, Decken mit Anstrichen, im Bad und WC Wände und Böden verflies, Einzelofenanschluß.

Im Obergeschoß sind drei Wohnungen angeordnet.

Wohnung Top 2: Küche und Zimmer
PVC-Bodenbelag, Wände und Decken mit Anstrichen, in der Küche eine Dusche und eine Gastherme installiert, in den Räumen Radiatoren.

Wohnung Top 3: Vorzimmer, Bad, WC, Küche, 2 Zimmer
Laminatböden, in Bad und WC Fliesenböden, Wände und Decken mit Anstrichen bzw. Fliesen (Bad), Einzelofenheizung.

Wohnung Top 4: Vorzimmer, Bad, Vorraum, Küche, 3 Zimmer
textile Bodenbeläge, Laminatböden, in Bad Fliesenboden, Wände und Decken mit Anstrichen bzw. Fliesen (Bad), 2 Einzelöfen, Gang-WC.

Ausgebauter Teil des Dachgeschosses: Dachschrägen und Decken mit Verputz auf Schilfmatten (Putzträger) bzw. Gipskartonplatten-Beplankung, Holzböden.

Begonnene Umbauarbeiten, eine Gastherme und ein E-Verteilerkasten im Flurbereich installiert, Leerverrohrungen für E-Installationen und Sanitärinstallationen.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde das Gebäude, mit Ausnahme der Trafik, im Erdgeschoß, leerstehend vorgefunden.

Mit 14.11.2022 wurde die Baubewilligung für den Umbau des Gebäudes erteilt. Der Plan sieht die Errichtung von 8 Wohnungen und einer Trafik vor.

2.6. Außenanlagen:

Der Zugang zum Hauseingang ist mit Betonplatten belegt.

2.7. Bau- und Erhaltungszustand:

Im Keller ist, infolge einer sehr vernachlässigten Unterhaltung, in den Wänden und am Boden zum Teil sehr starke Durchfeuchtung festzustellen. Einige Räume sind vollgeräumt, überwiegend Gerümpel und Holzwerkstoffe, auch Kleinwerkzeuge, etc.

Erdgeschoß:

Die Wohnung Top 1 wurde in geräumtem Zustand und mit sehr vernachlässigter Unterhaltung vorgefunden. Das Lager und die Büros wurden vollgeräumt, überwiegend Gerümpel, vorgefunden.

Obergeschoß:

Wohnung Top 2 wurde geräumt und mit üblich guter Unterhaltung vorgefunden; in der Küche sind eine Dusche und eine Gastherme (eigene Heizung) installiert.

Wohnung Top 3 wurden ebenfalls in geräumtem Zustand und mit üblich guter Unterhaltung vorgefunden; ein WC und eine Dusche sind installiert, Einzelofenheizung.

Wohnung Top 4 wurde vollgeräumt und mit vernachlässigter Unterhaltung vorgefunden; Beheizung über zwei Einzelöfen.

Im zum Teil ausgebauten Dachboden wurde mit Umbauarbeiten (Neuinstallationen) begonnen, insgesamt schlechter Zustand.

In den Geschossen wurden die Fußböden, offensichtlich zur Kontrolle der Decken im Hinblick auf die geplanten Umbauarbeiten, geöffnet.

Im Sockelbereich der Fassade sind, infolge einer sehr vernachlässigten Unterhaltung, massive Putzschäden gegeben.

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 Kerngebiet KG 0,5 - 2,0, Gesamtfläche 327 m².

Verkäufe von unbebauten Grundstücken im Kerngebiet findet kaum statt. Für die Ermittlung eines Vergleichspreises wurden daher die unter 1) und 2) angeführten Verkäufe von Grundstücken, bebaut mit abbruchreifen Gebäuden, herangezogen, die geschätzten Abbruchkosten dem jeweiligen Kaufpreis zugeschlagen und die Gesamtkosten auf den m²-Preis umgelegt.

TZ	KG	GST-Nr.	m ²	Kaufpreis	Euro/m ²
1) 1134/2022	60517 Mürzzuschlag	159 .160) 161 162/1) Abbruchkosten	3 539	300.000,00 <u>120.000,00</u> 420.000,00	118,68
2) 2458/2019	60517 Mürzzuschlag	119/1 120) 119/2 121) .182 .645) Abbruchkosten	5 286	605.000,00 <u>100.000,00</u> 705.000,00	133,38

Ausgehend vom Mittelwert wird, mit Berücksichtigung einer mittleren Preissteigerung von rd. 11%, der Vergleichspreis mit Euro 140,00 angesetzt.

327 m ² x Euro 140,00/m ²	Euro	45.780,00
Gerundet	Euro	45.800,00

2. Ertragswert:

Das Gebäude steht, mit Ausnahme der Trafik im Erdgeschoß, leer. Auf Grund des vorgefundenen Zustands ist eine Vermietung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrags auszuschließen.

Für das Gebäude liegt ein baubehördlich genehmigtes Projekt (Umbau des Bestandsobjektes mit 8 Wohnungen und Trafik) vor.

Nutzflächen, aus den vorliegenden Einreichunterlagen entnommen.

Erdgeschoß	Top 1	89,60 m2	
	Top2	55,90 m2	
	Trafik	<u>33,10 m2</u>	178,60 m2
Obergeschoß	Top 3	78,50 m2	
	Top 4	66,20 m2	
	Top 5	<u>47,40 m2</u>	192,10 m2
Dachgeschoß	Top 6	73,50 m2	
	Top 7	55,30 m2	
	Top 8	<u>58,20 m2</u>	<u>187,00 m2</u>
			557,70 m2

Auf Basis des bewilligten Bauvorhabens wird folgende (fiktive) Ertragswertermittlung vorgenommen.

Neuherstellungskosten:

557,70 m2 x 2.400,00 Euro/m2 gerundet Euro 1,338.500,00

Umbau-/Sanierungskosten:

370,70 m2 x 1.300,00 Euro/m2 gerundet Euro 481.900,00

187,00 m2 x 1.500,00 Euro/m2 gerundet Euro 280.500,00

557,70 m2 Euro 762.400,00

Bei der Festsetzung des möglichen (des angemessenen Mietzinses) sind nachstehend Parameter zu berücksichtigen:

- ° Für im Eigentum die Stadtgemeinde Müzzzuschlag stehende Wohnungen werden Nettomieten zwischen Euro 7,00 und Euro 8,00 pro m2 verrechnet.
- ° In unmittelbarer Nähe des zu bewertenden Gebäudes wurde von der Brucker Wohnbau ein Geschoßbau mit 20 Wohnungen und Tiefgarage errichtet. Alle Wohnungen verfügen über einen Stellplatz in der Tiefgarage; Freibereiche (Grünanlagen) sind vorhanden. Die Nettomiete, ohne Stellplatz, beträgt Euro 11,00/m2. Ein weiters, ähnlich großes Objekt, im Anschluß an das bestehende, ist geplant.
- ° Das zu bewertende Gebäude verfügt über keine Stellplätze! Im Nahbereich stehen ausschließlich Kurzparkzonen zur Verfügung. Mit Ausnahme des Bereichs Hauszugang gibt es keinen Freibereich (Grünanlagen); die im Projekt dargestellte Freifläche, der Platz für die Müllcontainer und ein Teil des Fahrrad-Abstellplatzes befinden sich auf Fremdgrund!

Für die (fiktive) Nettomiete der Wohnungen wird der, von der Stadtgemeinde Mürzzuschlag verrechnet Mietzins von Euro 8,00/m², herangezogen; für die Trafik werden Euro 12,00/m² angesetzt.

524,60 m ² x Euro 8,00/m ²	Euro 4.196,80 x 12	Euro 50.362,00
<u>33,10 m² x Euro 12,00/m²</u>	<u>Euro 397,20 x 12</u>	<u>Euro 4.766,00</u>
557,70 m ²		Euro 55.128,00

Mitausfallwagnis, rd. 4% von 50.362,00	- Euro 2.014,00
rd. 6% von 4.766,00	- Euro 286,00

Instandhaltung, rd. 0,75% von 1.338.500,00	- Euro 10.000,00
	Euro 42.828,00

Bodenverzinsung, rd. 3,5% von Euro 45.800,00	- Euro 1.602,00
	Euro 41.226,00

Bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren und einem Zinssatz 3,5% beträgt der Vervielfältiger $v=23,46$

Euro 41.226,00 x 23,46	gerundet	Euro 967.200,00
------------------------	----------	-----------------

Bodenwert	Euro 45.800,00
	Euro 1.013.000,00
Kosten der Umbau-/Sanierungsarbeiten	- Euro 762.400,00
Kosten für die Räumung/Entrümpelung des Hauses	- Euro 2.000,00

Euro 247.600,00

=====

3. Verkehrswert:

Mit Kaufvertrag vom 28.08.2024 wurde das Gebäude einschließlich des baubehördlich bewilligten Projektes (Umbau des Bestandsobjektes mit 8 Wohnungen) vom vorherigen Eigentümer an die Familie Perrier AG verkauft, Kaufpreis Euro 251.100,00.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes gilt es, nachstehende Umstände entsprechend zu berücksichtigen:

In unmittelbarer Nähe zur zu bewertenden Liegenschaft sind 20 neue Wohnungen mit Stellplätzen in einer Tiefgarage entstanden, ein weiteres, ähnlich großes Projekt am selben Standort ist geplant, das heißt, in diesem Bereich besteht bereits ein großes Angebot an hochwertigen, neuen Wohnungen.

Auf der zu bewertenden Liegenschaft selbst sind keine Stellplätze möglich, in der Nähe sind nur Kurzparkzonen eingerichtet. Am Grundstück sind, abgesehen von rd. 30 m² im Bereich Hauszugang, keine Freibereiche vorhanden.

Weder der vorherige Eigentümer noch die jetzigen Eigentümer haben die Umsetzung des bereits baubehördlich bewilligten Projektes in Angriff genommen. Das läßt den Schluß zu, daß eine dauerhafte Vermietung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrags nicht gewährleistet ist, mit der Umsetzung des Projektes somit ein hohes Risiko verbunden ist.

Diesen Umständen wird mit einem Abschlag von rd. 30% des Ertragswerts Rechnung getragen.

Ertragswert	Euro	247.600,00
Abschlag, rd. 30%	- Euro	<u>74.300,00</u>
	Euro	173.300,00

Es beträgt somit der **Verkehrswert** der Liegenschaft
EZ 51 Grundbuch 60517 Müzzzuschlag

Euro 173.300,00
=====

Müzzzuschlag, 2026-06-09