



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: 2026-06-09

SCHÄTZUNGS - GUTACHTEN

in der Exekutionssache: **15 E 44/25d - 6**

Liegenschaft EZ146 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	6
2. Ertragswert	7
3. Verkehrswert	8
4. Wert der Holzlieferung	9
ANLAGEN	
Grundbuchsauszug	
Lageplan	
Orthofoto	
Grundrisse – Bestand	
Grundrisse, Schnitt – Projekt	
Fotos	

I. ALLGEMEINES

1. Auftraggeber:

Bezirksgericht Mürzzuschlag, Abteilung 15, gemäß Bestellung zum Sachverständigen vom 04. Februar 2026.

2. Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 146 Grundbuch 60517 Mürzzuschlag.

3. Stichtag:

08.04.2026, Tag der Befundaufnahme.

4. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

- 4.1. Besichtigung der Liegenschaft und Befundaufnahme am 08.04.2026 im Beisein von
Michael Pechmann Gerichtsvollzieher
Mag. Predl, Rechtspraktikantin
1 Polizistin, 2 Polizisten
Schlosser (Aufsperrdienst)
- 4.2. Grundbuchsauszug vom 28.02.2026
- 4.3. Auszüge aus der digitalen Katastralmappe
- 4.4. Planunterlagen
- 4.5. Finanzamt Österreich Einheitswert: Euro 29.900,00
Feststellungsstichtag: 01.01.2012

II. BEFUND

1. Grundbuchstand:

EZ 146 Grundbuch 60517 Mürzzuschlag

A1-Blatt:	GST	.2	Bauf.	230 m2
		.439	Bauf.	275 m2
			Gärten	<u>59 m2</u>
				<u>334 m2</u>
			Gesamtfläche	564 m2

A2-Blatt: 1 Reallast der Holzlieferung an EZ 97

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

C-Blatt: 4 Pfandrecht für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG
5 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

2. Beschreibung der Liegenschaft:

2.1. Lage:

Die Liegenschaft, bestehend aus den beiden bebauten Grundstücken .2 und .439, liegt am östlichen Ende der Fußgängerstraße von Mürzzuschlag, in unmittelbarer Nähe zur L118 Semmering Begleitstraße und im Bereich der Einmündung der Frachtenstraße in die Wiener Straße

Laut Flächenwidmungsplan liegt die Liegenschaft im Kerngebiet KG 0,5 - 2,5.

2.2. Grundstücke:

Die Grundstücke grenzen im Norden direkt an die Wiener Straße, die gemeinsame Grenzlänge beträgt ca. 29 m. Die Grundstücke steigen, der Oberen Berggasse folgend, leicht von Nord nach Süd an, sie sind , mit Ausnahme der Hauszugänge (rd. 50 m2), bebaut.

2.3. Größe:

Lt. Grundbuchsauszug vom 28.02.2026 beträgt das Flächenmaß der Grundstücke insgesamt 564 m2.

2.4. Verkehrserschließung:

Die Liegenschaft liegt direkt an der L118 Wiener Straße und ist über diese an die B23-Lahnsattel Straße angeschlossen, Anschlußstelle nach rd. 600 m.

2.5. Gebäude:

Das Gebäude wurde um die Jahrhundertwende (19./20. Jhdt.) errichtet und besteht aus zwei Trakten mit höhnversetzten Niveaus.

Der östliche Trakt besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und teilweise ausgebautem Dachgeschoß.

Der westliche Trakt besteht aus Erdgeschoß, Obergeschoß, und teilweise ausgebautem Dachgeschoß.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und besitzt einen Holzdachstuhl.

Kellerwände	Mischmauerwerk
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk
Kellerdecke	gewölbte Kappen zwischen Stahlträgern
Geschoßdecken	Holztramdecken
Dach	Pfettendachstuhl mit Gaupen, kleinformartige Eternit-Dachsteine
Fenster	Kunststofffenster, Holzfenster

Das Gebäude steht seit über 10 Jahren leer, im Erdgeschoß war zuletzt ein Geschäft eingemietet (Beheizung über eine 1967 im Kellergeschoß errichtete Öl-Zentralheizung), im Obergeschoß des Osttraktes eine Röntgenordination. Die im Nordteil des Westtrakts, im Erdgeschoß angeordneten Räume, verfügen über einen Zugang entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Mit 24.04.2023 wurde die Baubewilligung für den Umbau des Gebäudes erteilt. Der Plan sieht die Errichtung von 8 Wohnungen sowie einer Büro- und Geschäftsfläche vor.

2.6. Außenanlagen:

Der Zugang zum Hauseingang ist mit Betonplatten belegt.

2.7. Bau- und Erhaltungszustand:

Das Erdgeschoß wurde in geräumtem Zustand vorgefunden, im Obergeschoß des Osttraktes sind noch die Einbauten der ehemaligen Ordination vorhanden (Umkleidekabinen, Empfang, etc.). Der Westtrakt ist im Wesentlichen geräumt, einzelne Einrichtungsgegenstände, Abbruchmaterialien und Baustoffe sind noch, verteilt über den gesamten Bereich, vorhanden.

Insgesamt kann man von einer sehr vernachlässigten Unterhaltung des Gebäudes ausgehen. Im Erdgeschoß (Bereich des ehemaligen Geschäftes) ist an einzelnen Wandstellen starke Durchfeuchtung festzustellen. Der Innenausbau des Dachgeschosses des Osttraktes befindet sich in desolatem Zustand.

An der Fassade sind Putzschäden gegeben, der Sockelbereich zeigt massive Schäden. Vor einigen Jahren wurde ein Fenstertausch vorgenommen (Einbau neuer Kunststofffenster), die Putzanschlüsse im Innenbereich sind unterblieben.

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

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 - 2,5, Gesamtfläche 564 m².

Verkäufe von unbebauten Grundstücken im Kerngebiet findet kaum statt. Für die Ermittlung eines Vergleichspreises wurden daher die unter 1) und 2) angeführten Kaufpreise 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.

564 m ² x Euro 140,00/m ²	Euro	78.960,00
Gerundet	Euro	79.000,00

2. Ertragswert:

Das Gebäude steht leer. Auf Grund des vorgefundenen Zustands der leerstehenden Räumlichkeiten ist eine Vermietung zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrags auszuschließen.

Für das Gebäude liegt ein baubehördlich genehmigtes Projekt (Umbau des Bestandsobjektes mit 8 Wohnungen, Büro- und Geschäftsfläche) vor.

Nutzflächen, aus den vorliegenden Einreichunterlagen entnommen.

Erdgeschoß	Geschäft	93,40 m2	
	Büro	<u>162,40 m2</u>	255,80 m2
Obergeschoß	Top1	89,40 m2	
	Top 2	68,60 m2	
	Top 3	71,90 m2	
	Top 4	<u>89,50 m2</u>	<u>319,40 m2</u> 575,20 m2
Dachgeschoß	Top 5	85,90 m2	
	Top 6	64,30 m2	
	Top 7	65,70 m2	
	Top 8	<u>75,30 m2</u>	<u>291,20 m2</u> 866,40 m2

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

Neuherstellungskosten:

255,80 m2 x 2.000,00 Euro/m2	gerundet	Euro 511.600,00
<u>610,60 m2</u> x 2.400,00 Euro/m2	gerundet	<u>Euro 1.465.500,00</u>
866,40 m2		Euro 1.977.100,00

Umbau-/Sanierungskosten:

575,20 m2 x 1.400,00 Euro/m2	gerundet	Euro 805.300,00
<u>291,20 m2</u> x 1.700,00 Euro/m2	gerundet	<u>Euro 495.000,00</u>
866,40 m2		Euro 1.300.300,00

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.
- ° Es gibt einen hohen Leerstand an Geschäftsflächen in der Stadt.
- ° Das zu bewertende Gebäude verfügt über keine Stellplätze! Im Nahbereich stehen ausschließlich Kurzparkzonen zur Verfügung. Mit Ausnahme von rd. 50 m2 (Hauszugang entlang der Süd- und Ostseite) gibt es keinen Freibereich.

Für die (fiktive) Nettomiete der Wohnungen wird der, von der Stadtgemeinde Mürzzuschlag verrechnet Mietzins von Euro 8,00/m2, herangezogen; für die Büro- und Geschäftsfläche werden Euro 10,00/m2 angesetzt.

610,60 m2 x Euro 8,00/m2	Euro 4.884,80 x 12	Euro 58.618,00
--------------------------	--------------------	----------------

<u>255,80 m2</u> x Euro 10,00/m2	Euro 2.558,00 x 12	<u>Euro 30.696,00</u>
866,40 m2		Euro 89.314,00

Mietausfallwagnis, rd. 4% von 58.618,00	- Euro 2.345,00
rd. 6% von 30.696,00	- Euro 1.842,00

Instandhaltung, rd. 0,75% von 1.977.100,00	- Euro 14.828,00
	<u>Euro 70.299,00</u>

Bodenverzinsung, rd. 3,5% von Euro 79.000,00	- Euro 2.765,00
	<u>Euro 67.534,00</u>

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

Euro 67.534,00 x 23,46	gerundet	Euro 1,584.400,00
------------------------	----------	-------------------

Bodenwert	<u>Euro 79.000,00</u>
	Euro 1,663.400,00

Kosten der Umbau-/Sanierungsarbeiten	- Euro 1,300.300,00
Kosten für die Räumung/Entrümpelung des Hauses	- <u>Euro 3.000,00</u>

Euro 360.100,00
=====

3. Verkehrswert:

Mit Kaufvertrag vom 28.08.2024 wurde das Gebäude einschließlich des baubehördlich bewilligten Projektes (Umbau des Bestandsobjektes mit 8 Wohnungen, Büro – und Geschäftsfläche) vom vorherigen Eigentümer an die Familie Perrier AG verkauft, Kaufpreis Euro 387.500,00.

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

Auf der zu bewertenden Liegenschaft sind keine Stellplätze möglich, in der Nähe sind nur Kurzparkzonen eingerichtet. Mit Ausnahme von rd. 50 m² Hauszugang kein Freibereich auf den Grundstücken.

Es gibt einen hohen Leerstand an Geschäftsflächen, auch im Zentrumsbereich.

Im Zentrum sind 20 neue Wohnungen, alle mit Stellplätzen in einer Tiefgarage, geplant.

Weder der vorherige Eigentümer noch die jetzigen Eigentümer haben die Umsetzung des bereits baubehördlich bewilligten Projektes in Angriff genommen haben. 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. Der mehr als 10-jährige Leerstand des Gebäudes scheint das zu betätigen.

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

Ertragswert	Euro	360.100,00
Abschlag, rd. 30%	- Euro	108.000,00
	Euro	252.100,00

Es beträgt somit der **Verkehrswert** der Liegenschaft
EZ 146 Grundbuch 60517 Müzzzuschlag

Euro 252.100,00
=====

4. Wert der Holzlieferung:

Im A2-Blatt ist die Reallast Holzlieferung an EZ 90 eingetragen.

Im Regulierungsplan über den sogenannten "Müzzuschlager Bürgewald" aus dem Jahr 1932, ist im Generalakt die Lieferung von jährlich 4,20 Raummeter Scheitholz, weich oder hart, an den Eigentümer der Liegenschaft EZ 146 festgelegt.

Der Wert der Holzlieferung wird analog dem Barwert einer Rente ermittelt.

Da die Laufzeit unbegrenzt ist, erfolgt die Berechnung als ewige Rente, der Zinssatz wird mit 5% angesetzt.

Bei einem Preis von ca. 100,00 Euro/Raummeter trockenes Scheitholz errechnet sich der Barwert mit:

4,20 m³/Jahr x Euro 100,00/m³ = Euro 420,00/Jahr : 0,05 Euro 8.400,00

Es beträgt somit der **Wert** der jährlichen Holzlieferung **Euro 8.400,00**
=====