



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: 2024-12-18

SCHÄTZUNGS - GUTACHTEN

in der Exekutionssache: **15 E 32/24p - 5**

Betreibende Partei: Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
Am Belvedere 1, 1100Wien

vertreten durch: Dr. Ulrike Bauer
Elisabethstraße 25, 1010 Wien

Verpflichtete Partei: Ernst Oberosler
Postmühlweg 42, 8670 Krieglach

vertreten durch: Mag. Peter Freiberger, Rechtsanwalt
Wiener Straße 50-54, 8680 Mürzzuschlag

INHALTSVERZEICHNIS

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	4
2.3. Größe	4
2.4. Anschlüsse	4
2.5. Verkehrserschließung	5
2.6. Einkaufsmöglichkeiten	5
2.7. Gebäude	5
2.8. Außenanlagen	6
2.9. Bau- und Erhaltungszustand	6

III. GUTACHTEN

1. Bodenwert	7
2. Bauwert	8
3. Sachwert	8
4. Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft	9
5. Wert des Wohnungsrechts	9
6. Verkehrswert mit Berücksichtigung des Wohnungsrechts	10

ANLAGEN

Grundbuchsauszug
Lageplan
Orthofoto
Flächenwidmung
Grundrisse, Schnitt
Fotos

I. ALLGEMEINES

1. Auftraggeber:

Bezirksgericht Mürzzuschlag, gemäß Bestellung zum Sachverständigen vom 03.09.2024.

2. Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 201 Grundbuch 60208 Freßnitz.

3. Stichtag:

02. Oktober 2024, Tag der Befundaufnahme.

4. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

- 4.1. Besichtigung der Liegenschaft und Befundaufnahme am 02.10.2024 im Beisein von Ernst Oberosler, verpflichtete Partei
Mag. Anna Rothwangl, Kanzlei Mag. Freiburger
- 4.2. Grundbuchsauszug vom 02.10.2024
- 4.3. Auszüge aus der digitalen Katastermappe:
Lageplan
Orthofoto
Flächenwidmung
- 4.4. Bekanntgabe des Einheitswertes durch das Finanzamt Bruck Leoben Mürzzuschlag

GB 60208	EZ 201
Aktenzahl:	75/060-4-5172/3
Stichtag:	01.01.2010
Art des Grundstücks:	Mietwohngrundstück
Anteil.	1/1
Erhöhter Einheitswert:	Euro 27.200,00

II. BEFUND

1. Grundbuchstand:

EZ 201 GB 60208 Freßnitz

A1-Blatt:	GST .201	Baufl. (Gebäude)	116 m ²
	GST 1046	Gärten	<u>549 m²</u>
		Gesamtfläche	665 m ²

B-Blatt: 1 Anteil 1/1
Ernst Oberosler
Geb.: 1971-11-07, Adr.: Postmühlweg 42, 8670 Krieglach

C-Blatt: 7 Pfandrecht für Erste Bank der österreichischen Sparkasse AG
8 Wohnungsgebrauchsrecht gem. Pkt. Sechstens Übergabsvertrag
2009-02-03 für
Obrosler Ernst, geb. 1948-05-08
Oberosler Christine, geb.: 1953-04-08
9 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

2. Beschreibung der Liegenschaft:

2.1. Lage:

Die Liegenschaft liegt in der Gemeinde Krieglach, südlich der S6 - Semmering Schnellstraße, in unmittelbarer Nähe der Kreuzung Postmühlgasse/Wiesenweg und vom Ortszentrum Krieglach rd. 2,2 km entfernt.
Laut Flächenwidmungsplan liegt die Liegenschaft im Freiland Landwirtschaft.

2.2. Grundstücke:

Das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück .201 liegt innerhalb des Grundstücks 1046. Das Grundstück 1046 hat die Form eines langgestreckten Rechtecks, grenzt im Osten direkt an den Wiesenweg und fällt vom Wiesenweg Richtung Westen leicht ab.

2.3. Größe:

Laut Grundbuchsatzug vom 02.10.2024 beträgt das Flächenmaß der Grundstücke

.201	116 m ²
1046	<u>549 m²</u>
insgesamt	665 m ² .

2.4. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an die öffentlichen Leitungsnetze für Kanal, Wasser und Strom angeschlossen.

2.5. Verkehrserschließung:

Das Liegenschaft ist über den Wiesenweg und über den weiter östlich verlaufenden Postmühlweg an die im Norden verlaufende B72 (Umfahrungsstraße von Krieglach) angeschlossen; die Anschlußstellen liegen in Fahrentfernungen von jeweils ca. 1,5 km; das Ortszentrum Krieglach (Hauptplatz) liegt ca. 2,2 km entfernt, das Gemeindeamt weitere ca. 200 m.

2.6. Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte für die Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sind im Bereich Ortszentrum vorhanden.

2.7. Gebäude:

Wohnhaus

Die Baubewilligung für das ursprünglich eingeschossige Wohnhaus wurde 1963 erteilt, die Benützungsbewilligung 1971. Für den Abbruch des Daches und die Neuerrichtung eines Dachgeschosses wurde 2002 die Baubewilligung erteilt und 2009 die Benützungsbewilligung.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und besteht aus Erdgeschoß, Dachgeschoß und Kellergeschoß (Teilunterkellerung), sowie einem eingeschossigen Garagenanbau an der Nordseite. In die Abstandsfläche zwischen Wohnhaus und Garagenanbau (Durchgangsbereich) wurde das Stiegenhaus für die Erschließung des Dachgeschosses eingebaut.

Das Wohnhaus besitzt ein Satteldach, Firstrichtung Nord-Süd, mit Nebengiebeln an der West- und Ostseite, der Garagenanbau ein Pultdach. Ostseitig liegt das Erdgeschoßniveau etwa auf Straßenniveau, westseitig ca. 1,0 m über dem anschließenden Terrain.

In den beiden Geschossen ist jeweils eine Wohnung angeordnet.

Umfassungswände	Keller EG, DG	Stampfbeton Ziegelmauerwerk
Geschoßdecken		Stahlbeton
Dach		Sparrendach (Kaltdach), Deckung mit Beton-Dachsteine
Oberster Raumabschluß		Teil der Dachkonstruktion (Dachschräge und Zangendecke)
Kellerstiege und Stiege ins DG		Stahlbeton mit Fliesenbelag
Stiege in den Spitzboden		Holzstiege
Fenster		Kunststofffenster mit Außenrollläden
Innentüren		Holztüren
Heizung		Zentralheizung (feste Brennstoffe), in den Räumen Warmwasserradiatoren.

Im Kellergeschoß sind neben dem Heizraum drei weitere Kellerräume vorhanden. In den Räumen sind die Böden verflies, bzw. mit Naturböden versehen. Ein Festbrennstoffkessel und ein Warmwasser-Pufferspeicher (Eintrag von Solaranlage am Dach) sind installiert. Ein Raum verfügt über einen Ausgang ins Freie – Differenzstufen zum ca. 1,0 m höher gelegenen Niveau.

Im Erdgeschoß sind, im Anschluß an das Stiegenhaus, über einen zentralen Vorraum, die Kellerstiege, ein WC, die Küche 1 mit Durchgang zum Bad, die Küche 2 und das Zimmer 1 (alle ostseitig), sowie die Zimmer 2-4 (alle westseitig) erschlossen, dem Zimmer 3 ist eine Terrasse vorgelagert.

In den Räumen sind PVC-Bodenbelägen verlegt, die Wände und die Decken mit Anstrichen versehen; im Bad und WC sind die Böden und die Wände bis ca. 1,50 m verflies. Im Bad sind eine Dusche und ein Waschbecken vorhanden, im WC ist ein Stand-WC installiert.

Die Garage verfügt über ein Strahlblech-Kipptor.

Im Dachgeschoß (Mansarde) sind, ebenfalls über einen zentralen Vorraum (Diele/Flur), ein WC, das Bad, eine Küche und ein Elternzimmer (alle ostseitig), sowie ein Abstellraum, ein Wohnzimmer und 2 Kinderzimmer (alle westseitig) erschlossen, das Wohnzimmer verfügt über einen Ausgang auf einen Balkon.

In den Räumen sind Laminatböden verlegt, die Wände und die Decken mit Anstrichen versehen; im Bad und WC sind die Böden und die Wände bis Deckenunterkante verflies. Im Bad sind eine Badewanne, eine Dusche und ein Waschbecken vorhanden, im WC ein Hänge-WC und ein Handwaschbecken.

2.8. Außenanlagen:

Westlich der ans Wohnhaus angebauten Garage besteht eine Fertigteil-Garage, ausgestattet mit einem Stahlblech-Kipptor, nördlich des Wohnhauses eine ca. 6 m² große Blechhütte. Entlang des Wiesenwegs verläuft ein Maschengitterzaun. Die Garagenzufahrt ist asphaltiert, die unbebauten Flächen sind Wiesen.

2.9. Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bauzustand des Wohnhauses ist als gut bis mittelmäßig einzustufen, die im Einreichprojekt vorgesehene Wärmedämmfassade fehlt zur Gänze, sowohl beim neu errichteten Dachgeschoß als auch beim Altbestand. Im Inneren sind Putzarbeiten, Wandverkleidungen, Bodenbeläge und Anstriche nicht fertiggestellt. Insgesamt ist von einer sehr vernachlässigten Unterhaltung des Gebäudes auszugehen, die Innenbereiche erwecken zum Teil einen verwahrlosten Eindruck.

Die Außenanlagen machen einen äußerst ungepflegten Eindruck, der Maschengitterzaun ist desolat, die Wiese sich selbst überlassen.

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.*

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für derartige Objekte üblicherweise angewendete Verfahren.

1. Bodenwert:

Grundstück im Freiland Landwirtschaftsgebiet, Gesamtfläche 665 m2.

Aus der Datensammlung des ZT-Datenforums.

	TZ	KG	Grundstück	m2	Euro/m2
1)	2393/2021	60208 Freßnitz	895/13	930	86,02
2)	551/2021	"	1025/32	779	60,00
3)	550/2021	"	1025/30	1.437	39,00
4)	497/2021	"	1025/17	840	60,00
5)	496/202	"	1025/33	869	60,00

Die oben angeführten Grundstücke liegen rd. 1 km nördlich des zu bewertenden, im Bauland mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet WA 0,2-0,4. Sie sind daher für die Findung eines Vergleichspreises gut geeignet. Läßt man die beiden Extremwerte unberücksichtigt, ergibt sich der Vergleichspreis mit Euro 60,00/m2. Wegen seiner Lage im Freiland wird für das zu bewertende Grundstück ein Abzug von rd. 10% in Ansatz gebracht.

665 m2 x Euro 60,00/m2 Euro 39.900,00

Abschlag, rd. 10% - Euro 4.000,00
Euro 35.900,00

Euro 35.900,00
=====

2. Bauwert:

W o h n h a u s

Baujahr: Altbestand 1963/71
Dachgeschoß 2002/09
Bebaute Fläche: ca. 147 m2
Bruttogeschoßfläche: ca. 360 m2
Wohnnutzfläche: ca. 210m2
Gesamtnutzungsdauer: 60 - 80 Jahre

Neuherstellungskosten Euro 670.000,00

Wertminderung wegen Alters, in Anlehnung an die
Tabellen von Ross/Brachmann,
rd. 56%

- Euro 375.200,00
Euro 294.800,00

A u ß e n a n l a g e n

Fertigteil-Garage, Blechhütte,

Euro 2.000,00
Euro 296.800,00

Fertigstellungsarbeiten, Herstellung eines bezugsfähigen Zustands:

Fassade: ca. 280 m2 WDVS - Euro 30.000,00

Innenbereich: Putzarbeiten, Wandverkleidungen,
Anstriche, Bodenbeläge

350 Mann-Stunden a' Euro 70,00 Euro 24.500,00
Material Euro 12.500,00

- Euro 37.000,00

Entrümpelung - Euro 2.500,00

Grundstück – Oberflächengestaltung - Euro 3.000,00
Euro 224.300,00
=====

3. Sachwert:

Summe aus Bodenwert
und Bauwert

Euro 35.900,00
Euro 224.300,00
Euro 260.200,00
=====

4. Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft:

Der Verkehrswert wird vom Sachwert abgeleitet. Der vorgefundene Zustand der Liegenschaft – insgesamt sehr vernachlässigte Unterhaltung, ausständige Fertigstellungarbeiten im Innen- und Außenbereich – läßt im Verkaufsfall eine eher geringe Nachfrage erwarten.

Ein Abschlag vom ermittelten Sachwert um rd. 20 % erscheint daher als erforderlich und vertretbar.

Sachwert	Euro 260.200,00
Abschlag, rd. 20%	- Euro 52.000,00
	Euro 208.200,00

Es beträgt somit der **Verkehrswert** der Liegenschaft
EZ 201 Grundbuch 60208 Freßnitz

Euro 208.200,00
=====

5. Wert des Wohnungsrechts:

Übergabsvertrag vom 03.02.2009, Sechstens:

Als Gegenleistung ... räumt sodann der Übernehmer ... dem Übergeber und dessen Ehegattin, Herrn Ernst und Frau Christine Oberosler, auf deren Lebensdauer das ausschließliche, unentgeltliche und höchstpersönliche, demgemäß nicht an Dritte übertragbare und nicht sonst wie verwertbare Wohnungsrecht (als Wohnungsgebrauchsrecht) an allen Räumen im Erdgeschoß des Hauses Krieglach, Postmühlweg 42, samt dem Recht der Mitbenützung des Eingangsbereiches, der Kellerräume und der Garten- und Grundstücksflächen ein.

Herr Ernst Oberosler ist bereits verstorben, es wird deshalb der Wert des Wohnungsrechtes für Frau Christine Oberosler ermittelt. Das Wohnungsrecht wird über eine fiktive Jahresmiete ermittelt; die Berechnung des Wohnungsrechts erfolgt analog als Barwert einer Leibrente, Kapitalisierungszinsfuß 4%.

Fiktive Jahresmiete für die Wohnung im Erdgeschoß, Nutzfläche ca. 100 m2.

100 m2 x Euro 6,00/m2 x12 Euro 7.200,00

Alter der Berechtigten: 71 Jahre
Zinssatz 4%
Faktor lt. Sterbetafel 2020/2022: 11,969

Euro 7.200,00 x 11,969

Euro 86.177,00
Gerundet **Euro 86.200,00**
=====

6. Verkehrswert mit Berücksichtigung des Wohnungsrechts:

Eine Liegenschaft die in den kommenden 16,68 Jahren (statistische, fernere Lebenserwartung der Wohnberechtigten) für einen Erwerber nicht uneingeschränkt nutzbar ist, wird wohl nur dann zu verkaufen sein, wenn vom Rechenwert ein entsprechender Abschlag vorgenommen wird. Dieser Abschlag wird mit rd. 15% angesetzt.

Verkehrswert der Liegenschaft	Euro 208.200,00
Wert des Wohnungsrechts	- Euro <u>86.200,00</u>
	Euro 122.000,00
Abschlag vom Rechenwert, rd. 15%	- Euro <u>18.300,00</u>
	Euro 103.700,00

Es beträgt somit der **Verkehrswert** der
Liegenschaft EZ 201 Grundbuch 60208 Freßnitz mit
Berücksichtigung des Wohnungsrechts

Euro 103.700,00
=====

Mürzzuschlag, 2024-12-18