



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: 2025-11-28

SCHÄTZUNGS - GUTACHTEN

in der Exekutionssache: **15 E 21/25x**

Betreibende Partei: Wohnungseigentumsgem. EZ 1983 KG 60517 Mürzzuschlag,
m. d. Hause 8680 Mürzzuschlag, Grüne Insel 9

vertreten durch: Kreissl & Pichler & Walther Rechtsanwälte GmbH
Rathausplatz 4, 8940 Liezen

Verpflichtete Partei: Elena Knyazeva
Grüne Insel 9/10, 8680 Mürzzuschlag

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. Größe	4
2.3. Grundstück	4
2.4. Anschlüsse	5
2.5. Verkehrserschließung	5
2.6. Einkaufsmöglichkeiten	5
2.7. Wohnhaus	5
2.8. Wohnung W 10	5
2.9. Außenanlagen	6
2.10. Bau- und Erhaltungszustand	6
III. GUTACHTEN	
1. Vergleichswert	7
2. Verkehrswert	8
ANLAGEN	
Lageplan	
Orthofoto	
Grundbuchauszug	
Wohnungsgrundriß	
Fotos	

I. ALLGEMEINES

1. Auftraggeber:

Bezirksgericht Mürzzuschlag, Abteilung 15, gemäß Beschluß vom 27. August 2025.

2. Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1983 KG 60517 Mürzzuschlag, (120/1350-Anteil, B-LNR 38) verbunden mit dem Wohnungseigentum an Wohnung W 10

3. Stichtag:

03. November 2025, Tag der Befundaufnahmen.

4. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

- 4.1. Besichtigung der Liegenschaften und Befundaufnahmen am 03.10.2025 im Beisein von
Michael Pechmann Gerichtsvollzieher
Christina Gusterer Azubi
Hr. Ruckhofer Vertreter der betreibenden Partei
3 Polizisten
Schlosser (Aufsperrdienst)
- 4.2. Grundbuchsauszug vom 03.11.2025
- 4.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- 4.3. Monatliche Vorschreibung für die Wohnung, Bekanntgabe durch die Gem. Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal

	<u>Netto</u>	<u>Ust</u>	<u>Brutto</u>
Instandhaltungsbeitrag	63,20		63,20
Betriebskostenkonto	96,48	9,65	106,13
Verwaltungskostenpauschale	27,90	2,79	30,69
			213,70

II. BEFUND

1. Grundbuchstand:

B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen Elena Knyazeva
C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt

A1-Blatt:	GST	543/13	Baufl. (10)	210 m ²
			Gärten (10)	<u>547 m²</u>
				757 m ²

B-Blatt: 29 Anteil 120/1350
Elena Knyazeva, geb. 1959-12-23
Adr.: Vernadskogo Pr. 93 Wohnung 20, 119526 Moskau,
Russische Föderation
Wohnungseigentum an W 10

C-Blatt: 27 auf Anteil B-LNR 38
Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
30 auf Anteil B-LNR 38
Einleitung des Versteigerungsverfahrens
31 auf Anteil B-LNR 38
Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
32 auf Anteil B-LNR 38
Einleitung des Versteigerungsverfahrens

2. Beschreibung der Liegenschaft:

2.1. Lage:

Die Liegenschaft, bestehend aus dem Grundstück 543/13 mit dem darauf errichteten Wohnhaus Grüne Insel 9, liegt in einem sich entlang der Mürz erstreckenden Siedlungsgebiet (Geschoßwohnbauten). Die Fahrtfernung vom Stadtzentrum Mürzzuschlag beträgt ca. 1,1 km.
Im Flächenwidmungsplan ist dieses Gebiet als allgemeines Wohngebiet SG-WA 03 - 0,8 ausgewiesen.

2.2. Größe:

Laut Grundbuchauszug vom 03.11.2025 beträgt das Flächenmaß der Liegenschaft EZ 1983 insgesamt 757 m².

2.3. Grundstück:

Das Grundstück ist rhombusförmig, die Grenzlänge entlang der Grünen Insel beträgt ca. 27 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 30 m. Das Grundstück ist ebenflächig und annähernd horizontal.

2.4. Anschlüsse:

Das Grundstück ist an die öffentlichen Leitungsnetze für Kanal, Wasser, Gas und Strom angeschlossen.

2.5. Verkehrserschließung:

Die Liegenschaft ist über die Siedlungsstraße Grüne Insel und in weiterer Folge über den Knappenhofweg an die B23-Lahnsattel Straße (Mariazellerstraße) angeschlossen. Die Anschlußstelle liegt in einer Fahrentfernung von ca. 800 m

2.6. Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Bereich Stadtzentrum vorhanden.

2.7. Wohnhaus:

Das Wohnhaus Grüne Insel 9 wurde, gemeinsam mit dem im Süden angrenzenden Wohnhaus Grüne Insel 7, von der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal errichtet; die Baubewilligung wurde 1959 erteilt, die Benützungsbewilligung 1961.

Das Haus, bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und drei Obergeschossen, ist als Dreispänner-Typ konzipiert und verfügt über 12 Wohnungen.

Es wurden in Massivbauweise errichtet und besitzt ein Satteldach, die aufgehenden Außenwände sind aus 25 cm Durisol-Steinen hergestellt, die nördliche Giebelwand ist mit einer Wärmeschutzfassade versehen, die Geschoßdecken sind Fertigteildecken, die Fenster sind Kunststofffenster (Fenstertausch 1987)

Im Kellergeschoß sind neben den Parteienkellern weitere Abstellräume angeordnet.

2.8. Wohnung W 10

Die zu bewertende Wohnung liegt im 3. Obergeschoß und weist lt. vorliegendem Einreichplan eine Wohnnutzfläche von 52,78 m² auf, zuzüglich eines ca. 3,5 m² großen Balkons. Die Beheizung erfolgt über zwei Einzelöfen. Die Innentüren sind Holztüren mit Anstrichen.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil, sowie die Mitbenützung der Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsanlagen.

Vorraum PVC-Bodenbelag, Wände und Decke – Anstrich,

Bad/WC Boden und Wände – Fliesen, Deckenuntersicht – Holzpaneele, Kurz-Badewanne, WC, Waschbecken, Warmwasserboiler,

Wohnraum	Boden – Fertigparkett, Wände und Decke – Anstrich, ein Ofen für feste Brennstoffe mit Luftklappe zum Kabinett, ein Ofen für Gasbetrieb, Durchgang zu Kabinett und Schlafräum, Ausgang auf Balkon; Balkon mit Metallgeländer und Holzboden,
Kochnische	über Wohnraum zugänglich, Ausstattung analog Wohnraum,
Kabinett	Parkettboden, Wände und Decke – Anstrich,
Schlafraum	Parkettboden, Wände – Anstrich, Decke – Holzpaneele, keine Heizung.

2.9. Außenanlagen:

Vor dem Haus (ostseitig) verläuft ein asphaltierter Gehsteig, entlang der Nordseite ein asphaltierter Zugang. Die unbebauten Flächen sind Wiesen.

2.10. Bau- und Erhaltungszustand:

Das Wohnhaus befindet sich in gutem Gesamtzustand, die Außenanlagen sind gepflegt. Abgesehen vom Balkon (durch Vogelmist verdreckt) zeugt der vorgefundene Zustand der Wohnung von einer sorgfältigen Unterhaltung.

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 Wertermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, das bei Vorliegen ausreichender, zum Vergleich geeigneter Kaufpreise üblicherweise angewendete Verfahren.

1. Vergleichswert:

Aus dem ZT-Datenforum.

	TZ	Adresse	Top	m2	Euro/m2
1)	1155/2024	Brahmsgasse 11	15	59,96	1.088,48
2)	1035/2024	Brauhausgasse 11	14	83,72	871,95
3)	1486/2024	Roseggergasse 18	5	54,00	1.481,48
4)	1270/2024	Grazerstraße 73d	12	76,00	1.104,67
5)	2011/2024	Grüne Insel 19	11	38,00	1.315,79
6)	1837/2024	Grüne Insel 7	6	56,00	750,00
7)	1407/2024	Grüne Insel 23	9	66,90	1.046,34

Die unter 5) bis 7) angeführten m2-Preise sind für den Vergleich gut geeignet, zumal sie Wohnungen betreffen die im selben Siedlungsgebiet wie die zu schätzende Wohnung liegen.

Am besten geeignet ist der unter 6) angeführte m2-Preis, zumal er eine Wohnung betrifft, die in dem, gemeinsam mit dem Haus 9, errichteten Haus 7 liegt. Es wird daher der ausgewiesenen m2-Preis von Euro 750,00 als Vergleichspreis herangezogen und, wegen des vorgefundenen Zustands der Wohnung (sorgfältige Unterhaltung), um rd. 10% auf Euro 825,00 angehoben.

Wohnung W10

Wohnnutzfläche 52,79 m2, Balkon ca. 3,50 m2.

52,79 m2 x Euro 825,00 Euro 43.552,00

Für das Reinigen des Balkons und die Entfernung
des Mistes - Euro 500,00
Euro 43.052,99

gerundet **Euro 43.000,00**
=====

2. Verkehrswert:

Die nicht zeitgemäße Beheizung der Wohnung – nur ein Raum über Einzelöfen beheizt – und die Lage im 3. OG ohne Lift, werden sich im Verkaufsfall preismindernd auswirken. Aus Gründen der Marktanpassung wird daher ein Abschlag vom Vergleichswert zwischen 5 und 10% angesetzt.

Vergleichswert	Euro 43.000,00
Abschlag, rd. 7,5%	- Euro <u>3.200,00</u>
	Euro 39.800,00

Somit beträgt der **Verkehrswert** des Anteils 120/1350 an der Liegenschaft EZ 1983 Grundbuch 60517, verbunden mit dem Wohnungseigentum an Wohnung W 10

Euro 39.800,00
=====

Mürzzuschlag, 2025-11-28