



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: 2026-07-04

Exekutionssache: **15 E 38/25x**

SCHÄTZUNGS – GUTACHTEN

über die

Liegenschaft EZ 315 GB 60214 Kindberg

- Betreibende Partei:** Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
Sparkassenplatz 4, 8010 Graz
- vertreten durch: ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH
Schmiedgasse 2, 8010 Graz
- 1. Verpflichtete Partei:** Prof. Ferdinand Fladischer
Altenheimstraße 10, 8650 Kindberg
- 2. Verpflichtete Partei:** Gabriele Fladischer
Altenheimstraße 10, 8650 Kindberg

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	5
2.4. Anschlüsse	5
2.5. Verkehrserschließung	5
2.6. Einkaufsmöglichkeiten	5
2.7. Gebäude	5
2.8. Außenanlagen	7
2.9. Bau- und Erhaltungszustand	7

III. GUTACHTEN

1. Bodenwert	8
2. Bauwert	9
3. Sachwert	9
4. Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft	10
5. Wert des Wohnungsrechts	10
6. Verkehrswert mit Berücksichtigung des Wohnungsrechts	11

ANLAGEN

Grundbuchsauszug
Lageplan
Orthofoto
Gefahrenzonenplan
Grundrisse, Schnitt
Fotos

I. ALLGEMEINES

1. Auftraggeber:

Bezirksgericht Mürzzuschlag, gemäß Bestellung zum Sachverständigen vom 30.03.2026.

2. Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 315 GB 60214 Kindberg.

3. Stichtag:

20. Mai 2026 Tag der Befundaufnahme.

4. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

- 4.1. Besichtigung der Liegenschaften und Befundaufnahmen am 20.05.2026 im Beisein von Prof. Ferdinand Fladischer, 1. Verpflichtete Partei
- 4.2. Grundbuchsauszug vom 27.05.2025
- 4.3. Auszüge aus der digitalen Katastermappe:
 - Lageplan
 - Orthofoto
 - Flächenwidmungsplan
- 4.4. Erhebungen beim Bauamt Kindberg
 - Planunterlagen, Bescheide
- 4.5. Bekanntgabe des Einheitswertes durch das Finanzamt Mürzzuschlag

Aktenzahl:	75 050-2-0010/6
Stichtag:	01.01.1988
Anteil.	1/1
Einheitswert, erhöht:	Euro 84.200,00

II. BEFUND

1. Grundbuchstand:

A1-Blatt:	GST .422	Baufl. (Gebäude)	342 m ²
		Gärten	<u>384m²</u>
		Gesamtfläche	725 m ²
B-Blatt:	1 Anteil 1/2 Ferdinand Fladischer, geb.: 1953-09-17 Adr.: Altenheimstraße 10, 8650 Kindberg		
	2 Anteil 1/2 Gabriele Fladischer, geb.: 1956-08-01 Adr.: Altenheimstraße 10, 8650 Kindberg		
C-Blatt:	2 7 8 9 Pfandrechte Wohnungsrecht gem. Pkt. Fünftens Schenkungsvertrag 1982-03-31 für Wilhelm Grabner geb. 1921-04-12 Ingeborg Grabner geb. 1931-06-20		
	5 Belastungs- und Veräußerungsverbot für Gabriele Fladischer		
	6 Belastungs- und Veräußerungsverbot für Ferdinand Fladischer		
	10 Einleitung des Versteigerungsverfahrens		

2. Beschreibung der Liegenschaft:

2.1. Lage:

Die Liegenschaft liegt im Norden von Kindberg, rd. 200 m westlich der Unterfahung der S6-Semmering Schnellstraße durch die L-118-Semmering Begleitstraße (Wienerstraße bzw. Stadtdurchfahrt). Die Entfernung vom Stadtzentrum beträgt rd. 500 m. Die Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan als allgemeines Wohngebiet SG-WA 0,2-1,2 ausgewiesen. Im Gefahrenzonenplan der Wildbach und Lawinenverbauung sind rd. 50% der Fläche als gelbe Gefahrenzone ausgewiesen.

2.2. Grundstück:

Das Grundstück hat eine annähernd quadratische Form mit einer abgeschrägten Nordwestecke. Es grenzt im Nordwesten an die Bonackergasse, im Südwesten an die Altenheimstraße; die Grenzlängen betragen jeweils ca. 28 m. Es ist eine von Nordwest nach Südost abfallende leicht geneigte Hangfläche.

2.3. Größe:

Laut Grundbuchsauszug vom 27.05.2026 beträgt das Flächenmaß des Grundstücks insgesamt 725 m².

2.4. Anschlüsse:

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

2.5. Verkehrserschließung:

Die Liegenschaft ist über die im Südwesten verlaufend Altenheimstraße an die Wienerstraße (Stadtdurchfahrt) angeschlossen, Anschlußstelle nach rd. 200 m, und über diese im Osten, nach weiteren rd. 700 m, an die S6-Semmering Schnellstraße.

2.6. Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte für die Deckung des täglichen Bedarfs sind im Bereich Stadtzentrum vorhanden.

2.7. Gebäude:

1960 wurde die Baubewilligung für die Errichtung des Wohnhauses erteilt, 1971 die Benützungsbewilligung. 1973 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Hallenbades erteilt, 2000 die nachträgliche Baubewilligung für vorgenommene Änderungen und die Benützungsbewilligung für das gesamte Gebäude.

Das L-förmige Gebäude besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß.

Kellergeschoß: Gang, drei Büroräume, Sanitärraum/WC, Wirtschaftsraum, Heizraum, Abstellraum, Archiv, Stiege ins EG, Magazin, Vorratskeller.

Erdgeschoß: überdachter Eingangsbereich, Diele/Stiegenhaus,
südlich des Stiegenhauses: Atelier, Arbeitsraum, Büro/Küche,
nördlich des Stiegenhauses: Büro, Kopierraum, WC, Schnitzraum,
Werkstätte/Vorlager, Stiege ins KG, Lager, Garage.

Obergeschoß: Wohnung: Wohnraum mit Ausgang auf Terrasse, Eßplatz, Küche,
drei Zimmer, Schrankraum, Bad, WC, Balkon,
Hallenbad: Vorraum, Schwimmhalle, Sanitärbereich (WC, Duschen,
Sauna), Terrasse.

Bauausführung:

Fundierung	Streifenfundamente
Umfassungswände	KG: Stampfbeton EG + OG: Durisolsteine 25 cm, Verputz Bereich Hallenbad: Stahlkonstruktion, Holzriegelwand, an der Außenseite – kleinformartige Eternitplatten
Innenwände	Ziegelmauerwerk, Sanitärräume verflies
Geschoßdecken	Stahlbeton-Fertigteildecken
Dach	Satteldach-Nagelbinder, Deckung mit kleinformartigen Eternit-Dachsteinen Bereich Hallenbad: Stahlkonstruktion, Trapezblechdeckung Saunabereich: Flachdach, Schwarzdeckung
Innenstiege	Stahlbeton, Stufen mit Terrazzo- und Marmorplatten
Fenster	Holz-Verbundfenster mit Anstrich, Profilitverglasung, Bereich Hallenbad Alu-Fenster mit Dreifachverglasung
Sonnenschutz	Jalousien
Fußböden	KG: textile Beläge, Terrazzo EG: PVC-Beläge, Marmorplatten, Terrazzoplatten Schnitzraum – Parkettboden, Garage – Estrich OG: textile Beläge, PVC-Beläge, Parkettboden, Fliesen Terrassen – Travertinplatten
Wände	Anstriche, in den Sanitärräumen Fliesen
Deckenuntersichten	Anstriche, im Büro/Küche (EG) Holzschalung, im Wohnraum (OG) Zierträme
Innentüren	Holztüren, furniert bzw. beschichtet
Garagentore	Metalltore wärmegeklämmt
Heizung	Erdgas-Warmwasser-Zentralheizung.

2.8. Außenanlagen:

Entlang der NW-Grenze besteht eine Stützmauer aus Natursteinen mit aufgesetztem, massivem Stahlbetonkranz; der Abstandsbereich zum Wohnhaus ist asphaltiert. Entlang der NO-Grenze verläuft ein Holz-Lattenzaun mit Zaunsäulen aus Beton; der Bereich zwischen Zaun und Wohnhaus ist eine Wiese.

Die Garagenzufahrt ist asphaltiert, der Hauszugang mit Natursteinplatten gepflastert.

Der Freibereich zwischen Wohnhaus und Altenheimstraße ist eine Wiese, mit einer Einfassung aus Natursteinmauerwerk entlang der SW-Grenze und SO-Grenze.

2.9. Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bauzustand des Wohnhauses ist als gut einzustufen, eine sorgfältige Unterhaltung ist erkennbar.

Der Bereich Hallenbad ist nicht fertiggestellt, die Auskleidung (Folie) des Beckens und der Bodenbelag beim Beckenumgang fehlen; der Sanitärbereich befindet sich in Rohbaustadium (Innenputz, Deckenverkleidungen, Installation fehlen).

Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck.

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 Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Sachwertverfahren,

1. Bodenwert:

Grundstück im allgemeinen Wohngebiet SG-WA 0,2-1,2, Gesamtfläche 725 m².

Aus der Datensammlung des ZT-Datenforums.

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

Die unter 1) bis 4) angeführten Grundstücke liegen am "Kreuzer", Kindbergs absoluter Top-Wohnlage.

Das unter 5) angeführte Grundstück liegt im selben Siedlungsgebiet wie das zu bewertende, rd. 50 m entfernt und ebenfalls in leichter Hanglage.

Die unter 6) und 7) angeführten Grundstücke liegen im Ortsteil Kindbergdörfel, im Bereich der Talsohle, rd. 30 m vom Gleiskörper der ÖBB-Strecke Wien – Bruck/Mur entfernt und rd. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt.

In Ansehung der erzielten Verkaufserlöse bei o.a. Grundstückstransaktionen wird der Vergleichspreis mit Euro 85,00/m² angesetzt. Wegen der Ausweisung von rd. 50% der Grundstücksfläche als gelbe Gefahrenzone wird ein Abschlag zwischen 5 und 10% vorgenommen.

725 m² x Euro 85,00/m² Euro 61.625,00

Abschlag rd. 7,5% - Euro 4.622,00
Euro 57.003,00

gerundet Euro 57.000,00

=====

2. Bauwert:

W o h n h a u s

Baujahr: 1960 Baubewilligung
1971 Benützungsbewilligung
1973 Baubewilligung für Hallenbad
2000 nachträgliche Baubewilligung für Änderungen und
Benützungsbewilligung

Bebaute Fläche: ca. 320 m2

BGF: KG ca. 210 m2
EG ca. 300 m2
OG ca. 320 m2
ca. 830 m2

Neuherstellungskosten, ermittelt über die Bruttogeschoßfläche.

830 m2 x Euro 1.700,00/m2 Euro 1,411.000,00

Wertminderung wegen Alters, in Anlehnung an die
Tabellen von Ross/Brachmann,
rd. 68% - Euro 959.500,00
Euro 451.500,00

A u ß e n a n l a g e n

Einfriedung, Pflasterungen, Bewuchs
Pauschale

Euro 6.000,00
Euro 457.500,00
=====

3. Sachwert:

Summe aus Bodenwert Euro 57.000,00
und Bauwert Euro 457.500,00
Euro 514.500,00
=====

4. Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft:

Der Verkehrswert wird vom Sachwert abgeleitet. Die Größe des Objektes – im OG Wohnung mit rd. 140 m² und Hallenbad mit rd. 120 m², im EG rd. 240 m² Atelier einschl. Nebenräume, im Keller rd. 150 m² Büros, Archive, Haustechnik – in Verbindung mit einer starken Zweckgebundenheit lassen im Verkaufsfall eine wohl nur sehr eingeschränkte Nachfrage erwarten. Hinzu kommt, daß der Bereich Hallenbad nicht fertiggestellt ist. Interessenten für eine derartige Liegenschaft sind wohl eher "dünn gesät".

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

Sachwert	Euro 514.500,00
----------	-----------------

Abschlag, rd. 20%	- Euro 102.900,00
	Euro 411.600,00

Es beträgt somit der Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft EZ 315 GB 60214, Kindberg	Euro 411.600,00 =====
---	---------------------------------

5. Wert des Wohnungsrechts:

Herr Wilhelm Grabner ist bereits verstorben, es wird deshalb der Wert des Wohnungsrechtes für Frau Ingeborg Grabner 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 Obergeschoß, Nutzfläche ca. 140 m².

140 m ² x Euro 8,00/m ² x12	Euro 13.440,00
---	----------------

Alter der Berechtigten:	95 Jahre
Zinssatz	4%
Faktor lt. Sterbetafel 2022/2024:	2,945

13.440,00 x 2,945	Euro 39.580,00
-------------------	----------------

Es beträgt somit der Wert des Wohnungsrechts	Euro 39.600,00 =====
---	--------------------------------

6. Verkehrswert mit Berücksichtigung des Wohnungsrechts:

Eine Liegenschaft die in den kommenden 2,84 Jahren (statistische, fernere Lebenserwartung der Berechtigten) für einen Erwerber nicht uneingeschränkt nutzbar ist, wird wohl nur dann zu verkaufen sein, wenn vom Rechenwert ein entsprechender Abschlag vorgenommen wird. In Ansehung des hohen Alters der Berechtigten wird dieser Abschlag mit rd. 5% angesetzt.

Verkehrswert der Liegenschaft	Euro 411.600,00
-------------------------------	-----------------

Wert des Wohnungsrechts	- Euro 39.600,00
	<u>Euro 372.000,00</u>

Abschlag vom Rechenwert, rd. 5%	- Euro 18.600,00
	<u>Euro 353.400,00</u>

Es beträgt somit der **Verkehrswert** der Liegenschaft
EZ 315 GB 60214 Kindberg mit Berücksichtigung des
Wohnungsrechts

Euro 353.400,00
=====

Mürzzuschlag, 2026-07-04