



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

UID-Nr.: ATU 30202107

Datum: 2026-07-14

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

SCHÄTZUNGS - GUTACHTEN

über die

Liegenschaft EZ 172 GB 60216 Kindthal

- 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

	Seite
I. ALLGEMEINES	
1. Auftraggeber	3
2. Zweck der Wertermittlung	3
3. Stichtag	3
4. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung	3
5. Anmerkungen	3
II. BEFUND	
1. Grundbuchstand	4
2. Beschreibung der Liegenschaft	5
2.1. Lage	5
2.2. Grundstücke	5
2.3. Größe	6
2.4. Anschlüsse	6
2.5. Verkehrserschließung	6
III. GUTACHTEN	
1. Vergleichsgrundstücke	7
2. Verkehrswert	8
3. Lasten	9
ANLAGEN	
Grundbuchsauszug	
Lageplan	
Orthofoto	
Flächenwidmung	
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 172, GB 60216 Kindthal.

3. Stichtag:

20. Mai 2026, Tag der Befundaufnahme.

4. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

4.1. Besichtigung der Liegenschaft und Befundaufnahme am 20.05.2026 im Beisein von Prof. Ferdinand Fladischer, 1. Verpflichtete Partei

4.2. Grundbuchsauszug vom 27.05.2026

4.3. Auszüge aus der digitalen Katastermappe:
Lageplan
Orthofoto
Flächenwidmungsplan

4.1. Bekanntgabe des Einheitswertes durch das Finanzamt Mürzzuschlag

Aktenzahl:	75 050-1-7709/6
Stichtag:	01.01.2023
Anteil:	1/1
Einheitswert, erhöht:	Euro 500,00

5. Anmerkung:

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, daß die Grundstücke frei von Kontaminierungen nach dem Altlastengesetz sind.

II. BEFUND

1. Grundbuchstand:

A1-Blatt:	GST			
	179/2	Landw	4.339 m2	
		Landw	<u>1.247 m2</u>	5.586 m2
	180/1	Wald		2.338 m2
	180/2	Landw	1.452 m2	
		Landw	<u>866 m2</u>	2.318 m2
	186	Landw	189 m2	
		Wald	<u>1.026 m2</u>	1.215 m2
	187	Wald		3.493 m2
	188	Landw	4.969 m2	
		Wald	<u>368 m2</u>	5.337 m2
	189	Landw		824 m2
	190	Landw	251 m2	
		Landw	98 m2	
		Sonst	<u>91 m2</u>	<u>440 m2</u>
				21.551 m2
A2-Blatt:	3	Schenkungsvertrag 1994-06 01 Zuschreibung Gst 186 187 188 189 190 aus EZ 19		
B-Blatt:	1	Anteil 1/1 Ferdinand Fladischer Geb.: 1953-09.17 Adr.: Altenheimstraße 10, 8650 Kindberg		
C-Blatt:	1	Dienstbarkeit Duldung einer 100.000 Volt Hochspannungsleitung über Gst 179/2 180/1 180/2 187 für Steirische Wasserkraft- und Elektrizität-Aktiengesellschaft		
	2	Dienstbarkeit elektrische Hochspannungsleitung über Gst 179/2 180/1 180/2 187 gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsübereinkommen 1962-09-11 für Österreichische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft		
	4 5 6	Pfandrechte		
	7	Einleitung des Versteigerungsverfahrens		

2. Beschreibung der Liegenschaft:

2.1. Lage:

Die Liegenschaft, bestehend aus den einen Grundstücksverband bildenden Grundstücken 179/2, 180/1, 180/2, 186, 187, 188, 189 und 190, liegt im Norden von Kindberg, nördlich der L118 - Semmering Begleitstraße bzw. des Anschlusses der L118 an die S6 - Semmering Schnellstraße; die S6 liegt in einer Entfernung (Luftlinie) von ca. 300 m. Das Stadtzentrum (Gemeindeamt) liegt in einer Fahrtfernung von ca. 1 km.

Laut Flächenwidmungsplan liegen das Grundstück 179/2 (ausgenommen das nach Süden verlaufende Teilstück-Weg) und das Grundstück 180/2 im Aufschließungsgebiet (reines Wohngebiet) A-WR 0,2-0,6. Alle übrigen Grundstücke liegen im Freiland Land und- Forstwirtschaft.

2.2. Grundstücke:

Die im Aufschließungsgebiet liegenden Grundstücke 179/2 und 180/2 sind Wiesen mit mittlerer bis steiler Hangneigung und starker Kupierung. Die Grundstücke sind im Norden und entlang der West- und Ostgrenze dicht, vorwiegend mit Buschwerk, bewachsen. Das Grundstück 179/2 wird im Süden von einer in West-Ost-Richtung verlaufenden, elektrische Hochspannungsleitung überspannt.

Die Grundstücke 180/1, 186 und 187 sind im Flächenwidmungsplan als Wald dargestellt. Entlang der Grenze zwischen den Grundstücken 180/1 und 187 bzw. entlang der Westgrenze des Grundstücks 186 verläuft ein Grabengerinne mit dicht bewachsen Böschungsflächen (Buschwerk).

Durch das Grundstücks 187 verläuft in NW-SO-Richtung eine Forststraße; das Grundstück selbst ist eine Hangfläche, von der NO-Grenze Richtung Grabengerinne abfallend, dicht mit Buschwerk bewachsen, eingestreut Laub- und Nadelhölzer, Kahlstellen im Südosten. Das langgestreckte Grundstück 180/1 ist im Wesentlichen durch das Grabengerinne bestimmt.

Die Grundstücke 188, 189 und 190 sind Wiesenflächen mit mittlerer bis steiler Hangneigung, starker Kupierung und dichtem Bewuchs (Buschwerk, Verkrautung) in den Grenzbereichen.

Insgesamt herrscht ein ungepflegter Zustand vor (verwilderter, "sich selbst überlassener" Bewuchs).

2.3. Größe:

Laut Grundbuchauszug vom 27.05.2026 beträgt die Gesamtfläche der Grundstücke

179/2	5.586 m ²
180/1	2.338 m ²
180/2	2.318 m ²
186	1.215 m ²
187	3.493 m ²
188	5.337 m ²
189	824 m ²
190	<u>440 m²</u>
	21.551 m ² .

2.4. Anschlüsse:

Das Teilstück-Weg des Grundstück 179/2 weist eine Breite von rd. 5 m auf und grenzt im Süden direkt an die Siedlungsstraße "Sonnenrain". Öffentliche Leitungsnetze für Kanal, Wasser und Strom sind im Bereich "Sonnenrain" vorhanden.

2.5. Verkehrserschließung:

Die Liegenschaft ist mit dem Teilstück-Weg des Grundstücks 179/2 an den "Sonnenrain" (Gemeindestraße) angeschlossen und über den "Sonnenrain" in weiterer Folge an die Wiener Straße (Stadtdurchfahrt von Kindberg); die Anschlußstelle liegt in einer Fahrentfernung von ca. 180 m.

III. GUTACHTEN

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter Berücksichtigung der im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Lage am Immobilienmarkt nach dem Sachwertverfahren

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 der Liegenschaft erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, das für Grundstücke üblicherweise angewendete Verfahren.

1. Vergleichsgrundstücke:

Aus der Datensammlung des ZT-Datenforums.

Bauland					
TZ	KG	GST	m ²	Widmung	Euro/m ²
1) 115/2023	60216 Kindthal	207 208	3.315	A-WA 02,-0,8	80,00
2) 114/2023	"	202/1	8.509	A-WA 02,-0,8	100,00
3) 309/2024	60214 Kindberg	307/9	1.000	SG-WR 0,2-0,8	40,00
4) 97/2024	"	285/20	761	A-WA 0,2-1,2	60,45
5) 1706/2025	60215 Kindbergdörfel	156/4	803	SG-WA 0,2-1,0	73,47
6) 1704/2025	"	156/5	773	SG-WA 0,2-1,0	73,71

Analyse

Die unter 1) und 2) angeführten Verkäufe betreffen Grundstücke in sehr guter Lage – direkter Anschluß an die Wiener Straße, großflächige (rd. 13.000 m²) in sich geschlossene, ebenflächige Grundstücke.

Zum Vergleich besser geeignet sind die unter 3) bis 6) angeführten Grundstücke. Das unter 3) angeführte Grundstück liegt nur rd. 50 m südlich des zu bewertenden, zu rd. 1/3 der in der roten Gefahrenzone und zu 2/3 in der gelben Gefahrenzone, es ist ebenflächig mit leichter Hanglage; für den in der gelben Gefahrenzone liegenden Teil, das sind rd. 660 m², läßt sich ein m²-Preis von rd. Euro 60,00 ableiten. Das unter 4) angeführte Grundstück liegt nur rd. 500 m Luftlinie entfernt, ist ebenflächig mit leichter Hanglage, die unter 5) und 6) angeführten Grundstücke sind ebenflächig und liegen annähernd horizontal.

Der Mittelwert aus den unter 3) bis 6) angeführten Verkäufen errechnet sich mit Euro 67,00 (gerundet), und wird dieser Wert als Vergleichspreis herangezogen.

Freiland

	TZ	KG	GST	m2	Euro/m2
1)	475/2026	60232 Wartberg	458 459	8.805	3,00
2)	1651/2021	"	15/7 331	5.655	3,18
3)	2110/2024	60224 Mitterdorf	510	2,688	4,00
4)	67/2024	"	235/1 235/2	12.905	4,50
5)	67/2024	"	254/1 254/2	2.711	4,50
6)	344/2025	60232 Wartberg	403/3 404/17	38.843	2,58
7)	1124/2021	60211 Herzogberg	8/1 8/3	52.675	1,65
8)	800/2021	60514 Lechen	522 523 524	13,541	2,14

Analyse

Verkäufe von Wald- und Wiesenflächen in der näheren Umgebung konnten nicht erhoben werden. Als Anhaltspunkt für Vergleichspreise wurden Verkäufe in der weiteren Umgebung herangezogen wurden.

Die unter 1) bis 5) angeführten Verkäufe von Wiesenflächen betreffen Wiesen in Tallagen, leicht erreichbar, ebenflächig und annähernd horizontal liegend.

Für die zu bewertenden Wiesenflächen wird, im Hinblick auf die vorgefundenen Gegebenheiten (mittlere bis steile Hanglage, starke Kupierung) der m2-Preis mit Euro 2,00 angesetzt.

Die unter 6) bis 8) angeführten Verkäufe von Waldflächen betreffen Wälder mit unterschiedlicher Größe, Hangneigungen und Bestockung (vollbestockt bzw. bis rd. 30% mit Kahlstellen bzw. Wiesen).

Für die zu bewertenden Waldflächen – mittlere Hangneigung, dichter Bewuchs mit Buschwerk, nur eingestreut Laub- und Nadelhölzer, Kahlstellen, dominierendes Grabengerinne, alles in ungepflegtem Zustand – wird der m2-Preis mit Euro 1,00 angesetzt.

2. Verkehrswert:

Nach dem aufliegenden Flächenwidmungsplan liegen die Grundstücke 179/2 und 180/2 im Aufschließungsgebiet A-WR 0,2-0,6. Aus gutachtlicher Sicht ist diese Ausweisung nicht nachvollziehbar.

Die in der Natur vorgefundenen Gegebenheiten – mittlere bis steile Hanglage, starke Kupierung – lassen im Falle einer Baureifmachung einen erheblichen (Mehr)Aufwand, (Erschließung, Planung, Bauausführung) erwarten.

Dieser Mehraufwand ist bei der Festsetzung des m2-Preises entsprechend zu berücksichtigen. Käufer solcher Grundstücke werden nur dann, wenn überhaupt, zu finden sind, wenn eine entsprechende Anpassung des m2-Preises an die vorgefundenen Gegebenheiten vorgenommen wird.

Aus den angeführten Gründen wird der m2-Preis mit rd. 40% des Vergleichspreises, somit mit Euro 27,00/m2, angesetzt.

Wesentlich für die weitere Betrachtung ist auch, daß auf den südlich anschließenden, ebenfalls im Aufschließungsgebiet liegenden Grundstücken – insgesamt rd. 9.500 m², davon rd. 5.200 m² seit 1994 im Eigentum einer Siedlungsgenossenschaft stehend – bis heute keine Bauführung stattgefunden hat, obwohl diese Grundstücke deutlich besser für eine Bebauung geeignet sind (nur leichte Hanglage, weitgehend ebenflächig). Es fehlt wohl die Nachfrage.

Aus Gründen der Marktanpassung wird daher ein Abschlag zwischen 10 und 15%, somit rd. 12,5%, vom errechneten Wert vorgenommen.

Aufschließungsgebiet:	GST 179/2	5.586 m ²		
	180/2	<u>2.318 m²</u>		
		7.904 m ²		
Grabengerinne, rd.		- <u>1.000 m²</u>		
		6.904 m ² x Euro 27,00/m ²	Euro	186.408,00
Abschlag aus Gründen der Marktanpassung, rd. 12,5%			- Euro	<u>23.301,00</u>
			Euro	163.107,00

Die im Freiland LF liegenden Grundstücke werden wie folgt bewertet:

Waldflächen:	GST 180/1	2.338 m ²		
	187	3.493 m ²		
Grabengerinne		<u>1.000 m²</u>		
		6.831 m ² x Euro 1,00/m ²	Euro	6.831,00
Wiesenflächen:	GST 186	1.215 m ²		
	188	5.337 m ²		
	189	824 m ²		
	190	<u>440 m²</u>		
		7.816 m ² x Euro 2,00/m ²	Euro	<u>15.632,00</u>
			Euro	185.570,00

Es beträgt somit der **Verkehrswert** der Liegenschaft
EZ 172, GB 60216 Kindthal

Euro 185.600,00
=====

3. Lasten:

Die im C-Blatt eingetragenen Dienstbarkeit Duldung einer 100.000 Volt Hochspannungsleitung und Dienstbarkeit elektrische Hochspannungsleitung wurden bei der Wertermittlung (Festsetzung des m²-Preises) berücksichtigt.