



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: 2024-12-13

SCHÄTZUNGS - GUTACHTEN

in der Exekutionssache: **15 E 33/24k - 10**

Betreibende Partei: Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG
Radetzkystraße 15
8010 Graz

vertreten durch: Dr. Arno Roman Lerchbaumer
Radetzkystraße 31
8010 Graz

Verpflichtete Partei: FBP Immobilien GmbH
St. Veiter Ring 29
9020 Klagenfurt am Wörthersee

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. Grundstücke	4
2.3. Größe	4
2.4. Anschlüsse	5
2.5. Verkehrserschließung	5
2.6. Bebauungsmöglichkeit	5

III. GUTACHTEN

1. Vergleichspreisgrundstücke	6
2. Analyse der Vergleichspreisgrundstücke	6
3. Verkehrswert	7

ANLAGEN

Grundbuchsauszug
Lageplan
Orthofoto
Flächenwidmung
Fotos

I. ALLGEMEINES

1. Auftraggeber:

Bezirksgericht Mürzzuschlag, Abteilung 15, gemäß Bestellung zum Sachverständigen vom 26.09.2024.

2. Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 198 Grundbuch 60216 Kindthal.

3. Stichtag

11. November 2024, Tag der Befundaufnahme.

4. Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

- 4.1. Besichtigungen der Liegenschaft und Befundaufnahme am 11.11.2024.
Anwesende: Dr. Arno Roman Lerchbaumer, Vertreter der betreibenden Partei
- 4.2. Grundbuchauszug vom 18.11.2024
- 4.3. Eigene Erhebungen (Flächenwidmung, Verdachtsflächenkataster)
- 4.5. Bekanntgabe des Einheitswerts durch das Finanzamt Bruck Leoben Mürzzuschlag

Aktenzeichen:	69 007-8-2602/2
Grundbuch:	60216 Kindthal
Grundstücksnummer:	232 237/2 238
Benützungsart:	Unbebautes Grundstück
Flächenausmaß:	8.687 m ²
Erhöhter Einheitswert:	Euro 24.400,00
Feststellungszeitpunkt:	01.01.2024

II. BEFUND

1. Grundbuchstand:

EZ 198 Grundbuch 60216 Kindthal

A1-Blatt:	Gst. 232	Landw.	5.086 m ²
	Gst. 237/2	Landw.	815 m ²
	Gst. 238	Landw.	<u>2.786 m²</u>
		Gesamtfläche	8.687 m ²

B-Blatt: 2 Anteil 1/1
FBP Immobilien GmbH
Adr.: Sankt Veiter Ring 29, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

C-Blatt: 4 5 7 Pfandrechte
6 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

2. Beschreibung der Liegenschaft:

2.1. Lage:

Die Liegenschaft, bestehend aus dem unbebauten Grundstücken 232, 237/2 und 238, liegt im Osten der Stadtgemeinde Kindberg, zwischen der L118 - Semmering Begleitstraße und der Mürz. Die Fahrtfernung vom Stadtzentrum beträgt ca. 1,6 km. Im Flächenwidmungsplan ist das Grundstück 232 als Gewerbegebiet GG 0,2 - 2,5 ausgewiesen; die Grundstücke 237/2 und 238 liegen im Freiland Landwirtschaftsgebiet.

2.2. Grundstücke:

Die Grundstücke grenzen im Norden direkt an die L 118 - Semmering Begleitstraße (Wiener Straße). Von dieser zweigt Richtung Süden der Friedauweg (ein geschotterter, befahrbarer Weg) ab, der zwischen dem Grundstück 232 im Westen und dem Grundstück 238 im Osten verläuft, bzw. von diesen begrenzt wird. Das schmale, streifenförmige Grundstück 237/2 umschließt das Grundstück 238 im Süden und Osten. Die Grundstücke sind ebenflächig und fallen leicht von Nord nach Süd ab. Die Grundstücke sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

2.3. Größe:

Laut Grundbuchauszug vom 18.11.2024 beträgt das Flächenmaß der Grundstücke

232	5.086 m ²
237/2	815 m ²
238	<u>2.786 m²</u>
insgesamt	8.687 m ² .

2.4. Anschlüsse:

Im Bereich der Südgrenzen quert ein Abwasserkanal die Grundstücke.

2.5. Verkehrserschließung:

Die Liegenschaft ist über den zwischen den Grundstücken verlaufende Friedauweg an die L 118 - Semmering Begleitstraße angeschlossen. Die Anschlußstelle an die S6 - Semmering Schnellstraße liegt westlich, in einer Fahrentfernung von ca. 600 m. Im Bereich der Nordgrenze des Grundstücks 238 besteht eine Bus- Haltestelle.

2.6. Bebauungsmöglichkeit:

Das Grundstück 232 liegt Bauland Gewerbegebiet GG 0,2 - 2,5 und kann, den geltenden Bauvorschriften entsprechend, bebaut werden.

Hinsichtlich der im Freiland liegenden Grundstücke 237/2 und 238 wurde bei der Stadtgemeinde Kindberg nachstehen Stellungnahme eingeholt:
Bei Vorliegen eines konkreten Projektes und bei Bedarf an zusätzlichen Bauflächen besteht, im Sinne einer geordneten Standortentwicklung, seitens der Stadtgemeinde Kindberg gegen die Umwidmung der Grundstücke in Gewerbegebiet kein Einwand.

III. GUTACHTEN

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Lage am Immobilienmarkt.

Ermittelt wird der Verkehrswert, der im Liegenschaftsbewertungsgesetz § 2 Abs. 2 und 3 wie folgt definiert ist:

(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 Vergleichswertverfahren, das für Grundstücke üblicherweise angewendete Verfahren.

1. Vergleichspreisgrundstücke:

Aus dem ZT-Datenforum.

	GB	TZ	GST	m2	Euro/m2
1)	60216	1352/2023	232 237/2 238	8.687	20,58
2)	"	456/2021	232 237/2 238	8.577	25,00
3)	"	333/2021	87 88	3.269	27,00
4)	60214	2057/2019	231/4	1.494	29,15
5)	"	2055/2019	231/3	1.927	25,70

2. Analyse der Vergleichspreisgrundstücke:

Die unter 1) und 2) angeführten Verkäufe betreffen die zu bewertende Liegenschaft. Sie wurde 2021 von der Fam. Brandtner erworben und 2023 an die FBP Immobilien GmbH verkauft.

Der unter 3) angeführte Verkauf betrifft Grundstücke die ca. 500 m nördlich der zu bewertenden Liegenschaft liegen, direkt an die Wiener Straße grenzend, und als Industriegebiet I1 0,2-2,5 ausgewiesen sind.

Die unter 4) und 5) angeführten Verkäufe betreffen Grundstücke die ca. 600 m westlich der zu bewertenden Liegenschaft liegen, in unmittelbarer Nähe des Anschlusses an die S6 -Semmering Schnellstraße, und als Gewerbegebiet GG 0,2-2,5 ausgewiesen sind.

Die Nähe der o.a. Grundstücke zu der zu bewertenden Liegenschaft und deren gleichartige Flächenwidmung lassen sie für die Findung eines Vergleichspreises als gut geeignet erscheinen.

Es wird das arithmetische Mittel aus den erzielten m2-Preisen errechnet, das sind rd. Euro 25,50 und, mit Berücksichtigung einer geringfügigen Preiserhöhung, der Vergleichspreis mit Euro 27,00 angesetzt.

3. Verkehrswert:

Grundstücke	232	5.086 m ²	Gewerbegebiet GG 0,2 - 2,5
	237/2	815 m ²	Freiland
	238	<u>2.786 m²</u>	Freiland
	insgesamt	8.687 m ² .	

Hinsichtlich der im Freiland liegenden Grundstücke 237/2 und 238 wird auf die im Befund unter 2.2 zitierte Stellungnahme der Stadtgemeinde Kindberg Bezug genommen und die Gesamtfläche der Liegenschaft mit dem m²-Preis von Euro 27,00 bewertet.

8.687 m² x Euro 27,00/m²

Euro 234.549,00

Es beträgt somit **der Schätzwert** der Liegenschaft
EZ 198 Grundbuch 60216 Kindthal

Euro 234.500,00

=====

Mürzzuschlag, 2024-12-13