

DDipl.-Ing. Hans Georg Leitinger

*Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Akademischer Experte für Immobilienbewertung*

Kärntnerstraße 13, 8510 Stainz

Tel.: 0676/710 5432 Fax: 03463/2181-16 Mail: office@leitinger.or.at

27 S 182/24 b

LGZ Graz

An

Herrn Mag. Peter Handler

Rechtsanwalt

Hauptplatz 33

8530 Deutschlandsberg

Gutachten

zur Feststellung des Verkehrswertes:

der Liegenschaft

EZ 50 KG 61030 Kresbach

im Rahmen des Insolvenzverfahrens der Horvath Immo KG, FN 503446m.

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber und Auftrag	3
1.2	Zweck	3
1.3	Bewertungsstichtag	3
1.4	Befundaufnahme	3
1.5	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	3
1.6	Vorbemerkungen	5
2	Befund	6
2.1	Gutsbestand	6
2.2	Eigentümer	6
2.3	Lasten	7
2.4	Lage	10
2.5	Kontaminierung	10
2.6	Ver- und Entsorgung	11
2.7	Flächenwidmung	12
2.8	Beschaffenheit der Grundstücke	14
2.9	Steuerlicher Einheitswert	15
3	Bewertung	16
3.1	Allgemeines	16
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.2.1	Vergleichswert	17
3.2.2	Bestandeswert Holzbestand	19
3.2.3	Verkehrswert	19
4	Beilagen	21
4.1	Fotodokumentation	21

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber und Auftrag

Herr **Mag. Peter Handler**, Rechtsanwalt, hat als bestellter Masseverwalter im Insolvenzverfahren die Feststellung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft angeordnet.

1.2 Zweck

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen des Insolvenzverfahrens GZ.: 27 S 182/24 b LGZ Graz, der Horvath Immo KG, FN 503446 m, vertreten durch GF Ing. Rene Swen Horvath.

1.3 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag wird mit dem Tag der Auftragserteilung, dem 17.12.2024, festgelegt.

1.4 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte durch den unterfertigenden Sachverständigen unter Mitwirkung von Herrn Ing. Hans Leitinger in Anwesenheit von Herrn Ing. Rene Swen Horvath am 19.01.2025.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme
- Auskünfte von Herrn Ing. Rene Swen Horvath zum Zeitpunkt der Befundaufnahme, insbesondere über Umfang und Zeitpunkt von getätigten Investitionen, haustechnische Anlagen sowie außerbücherliche Rechte und Lasten und Bestandverhältnisse.
- bei der zuständigen Baubehörde erhobene Unterlagen:
 - Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan und ÖEK über die gegenständlichen Grundstücke
- Leitungsauskunft, Energie Steiermark
- Luftbild und Flächenwidmungsplan, GIS-Steiermark vom 08.01.2025
- Grundbuchsauszüge, Abfragedatum 08.01.2025
- Abfrage aus dem Altlastenatlas vom 10.02.2025
- Lageplan, Google-Maps vom 10.02.2025

- Erhebung von Bodenpreisen im ZT-Datenforum
- Immobilienpreisspiegel; WKO
- Immobilien-Durchschnittspreise; Statistik Austria
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung - Grundlagen
- Lehrunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
- Steiermärkisches Baugesetz idgF (BauG)
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz idgF (StROG)
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Heftreihe „Der Sachverständige“
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes für Steiermark und Kärnten

1.6 Vorbemerkungen

Der unterfertigende Sachverständige ist bei der Erstattung des Gutachtens von den im Kapitel 1.5 angeführten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen als unzutreffend oder unvollständig herausstellen, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit. Auf die eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen.

Über das Vorhandensein von außerbücherlichen Rechten und Lasten wurde Herr Ing. Rene Swen Horvath bei der Befundaufnahme befragt, darüberhinausgehend wurden vom SV. keine Recherchen durchgeführt.

Für die Bodenwertermittlung wurde die Grundstücksfläche lt. Grundbuch herangezogen, auf Unterschiede zur Flächenangabe laut GIS wird hingewiesen.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und aufgrund zu treffender Annahmen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

2 Befund

2.1 Gutsbestand

Die Liegenschaft **EZ 50 Grundbuch 61030 Kresbach** besteht aus nachfolgend angeführten Grundstücken:

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
54/1    Landw(30)                3336
57/2    GST-Fläche              16962
        Landw(10)                242
        Landw(30)                2140
        Wald(10)                 14580
GESAMTFLÄCHE                    20298
```

Legende:

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

```
***** A2 *****
```

außerbücherliche Rechte: konnten vom SV. nicht erhoben werden

2.2 Eigentümer

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Veronika Horvath
GEB: 1955-01-02 ADR: Bad Gams 13 8524
d 478/1994 IM RANG 3111/1993 Schenkungsvertrag 1993-12-27 Eigentumsrecht
g 4523/2019 IM RANG 5632/2018 Sacheinlagevertrag 2018-12-18
Eigentumsrecht vorgemerkt für Horvath Immo KG (FN 503446m), Bad Gams
13, 8524 Bad Gams (UB fehlt)
```

**) bei der Liegenschaft ist das Eigentumsrecht für die Horvath Immo KG vorgemerkt.*

2.3 Lasten

***** C *****

- 1 a 3014/1875
DIENSTBARKEIT Unterlassung je wieder eine Ziegelbrennerei
zu errichten, Ziegel zu erzeugen oder sonst ein
gewerbliches Unternehmen zu errichten oder zu betreiben
zugunsten
Graz-Köflacher-Eisenbahn und Bergbaugesellschaft
- b 885/1925 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 33
- 2 a 2047/1971 212/1983
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 54/1
für Gst 54/8 56
- 3 a 2204/1971
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 54/2
für Gst 54/3 54/4 54/5 54/6 54/7 54/9 54/10 54/11 54/12
- 4 a 115/1980
DIENSTBARKEIT
Duldung, Errichtung, Betrieb, Erhaltung, Erneuerung und
Umbau von Erdgasleitungen, technischen Anlagen
gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1979-10-22 hins Gst 54/1
57/2 für Steirische Ferngas-Gesellschaft mbH
- 5 a 3802/2007
DIENSTBARKEIT Duldung Errichtung Bestand Erhaltung Betrieb

einer Eisenbahntunnelanlage in geschlossener Tunnelbauweise
auf Gst 54/1 57/2
gem Punkt 3. Servitutsvertrag 2007-07-19 für
ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft
- 9 a 1310/2020 Pfandurkunde 2020-03-19, Darlehensvertrag
2019-01-14
PFANDRECHT EUR 1.200.000,--
6 % Z, 5 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113717g)
- b 1310/2020 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- c 1310/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 8 KG 61207 Gams C-LNR 8
EZ 42 KG 61226 Müllegg C-LNR 3
EZ 158 KG 61245 Vochera am Weinberg C-LNR 9
EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 17
EZ 50 KG 61030 Kresbach C-LNR 9
EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 8
EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 5
EZ 127 KG 61206 Furth C-LNR 12
- d 1310/2020 gegen den vorgemerkten Eigentümer
- e 1310/2020 im Range vor LNR 10

- 10 a 1310/2020 Pfandurkunde 2020-03-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113717g)
- b 1310/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 266 KG 61207 Gams C-LNR 6
EZ 50 KG 61030 Kresbach C-LNR 10
EZ 267 KG 61207 Gams C-LNR 9
EZ 373 KG 61207 Gams C-LNR 2
EZ 66 KG 66218 Mureck C-LNR 18
EZ 8 KG 61207 Gams C-LNR 9
EZ 42 KG 61226 Müllegg C-LNR 4
EZ 158 KG 61245 Vochera am Weinberg C-LNR 10
- c 1310/2020 gegen den vorgemerkten Eigentümer
d 1310/2020 im Range nach LNR 9

zu C-LNR 1 keine wertrelevante Dienstbarkeit

zu C-LNR 2: Die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke 54/8 und 56 werden über den nördlichen asphaltierten Weg auf Gst. 54/1 erschlossen.

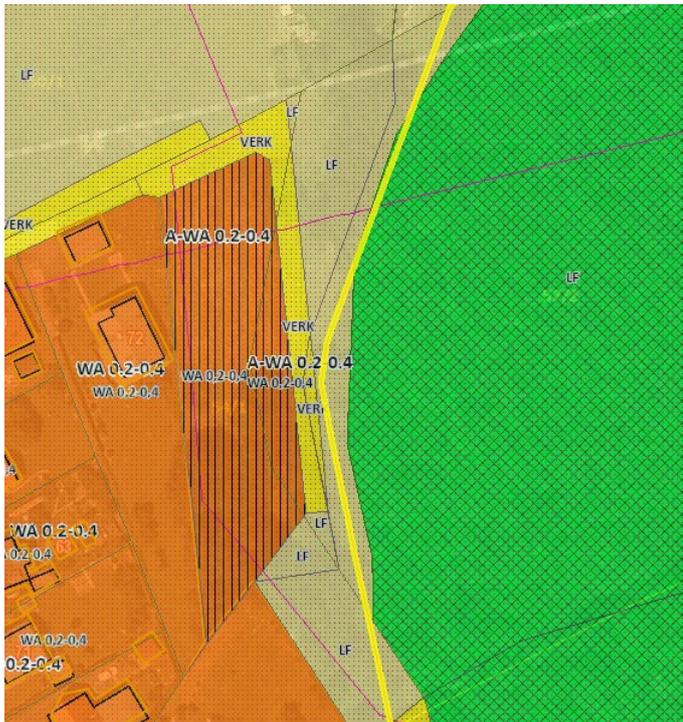
zu C-LNR 3: Das Grundstück 54/2 existiert nicht mehr, deshalb wird davon ausgegangen, dass diese Dienstbarkeit keine Relevanz hat.

zu C-LNR 4: Die Grundstück 54/1 und 57/2 werden ca. in Nord-/Südrichtung von einer Erdgashochdruckleitung gequert. Laut Deckplan gem. GIS-Steiermark verläuft die Leitungsführung östlich von den als Bauland bzw. Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereichen – siehe auch Leitungsauskunft Energie Stmk.

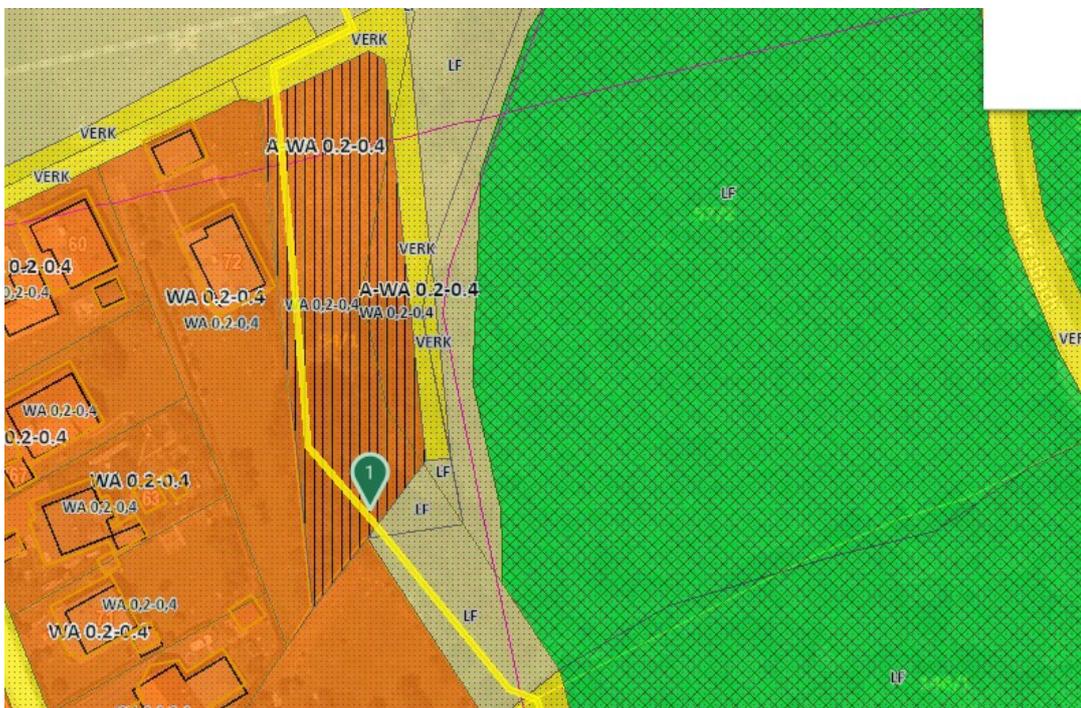
zu C-LNR 5: Im nördlichen Randbereich sind die Grundstücke 54/1 und 57/2 mit der Tunnelanlage des Koralmtunnels unterbaut.

zu C-LNR 9-10: Auf die eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen, die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit.

außerbücherliche Lasten: Laut Leitungsauskunft Energie Stmk. verläuft im westlichen Randbereich der als Bauland ausgewiesenen Fläche eine Hochspannungskabelleitung. Ansonsten konnten vom SV. keine außerbücherlichen Lasten erhoben werden.



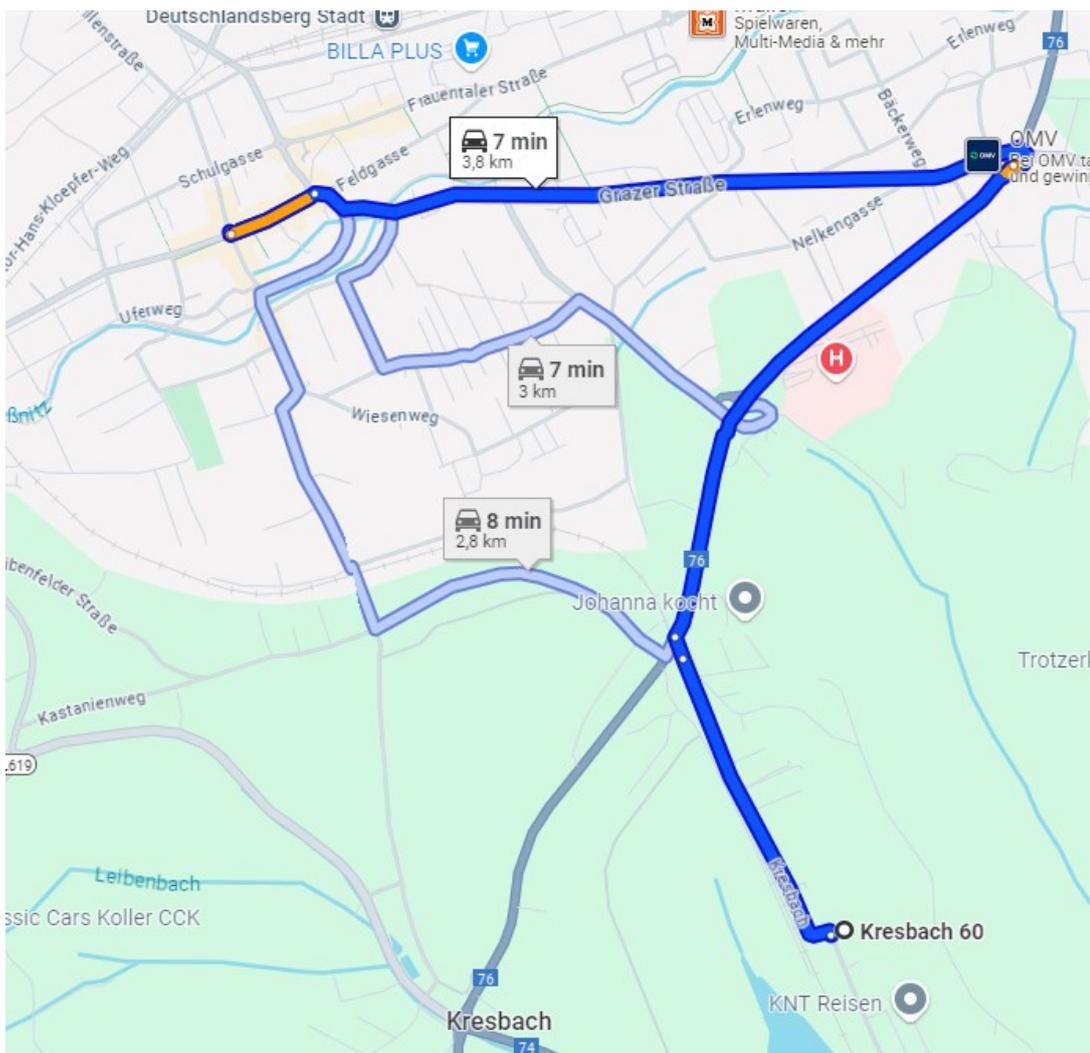
Auszug GIS-Steiermark mit Darstellung Gasleitung (gelb markiert)



Auszug GIS-Steiermark mit Darstellung Hochspannungsfreileitung (gelb markiert)

2.4 Lage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich ca. 3 km südlich des Stadtzentrums von Deutschlandsberg im Gemeindegebiet von Bad Schwanberg (Ortsteil Kresbach) in Randlage eines Wohngebiets. Im Nahbereich befinden sich vornehmlich Wohnliegenschaften für Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.



Lageplan – Google Maps

2.5 Kontaminierung

Die gegenständlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenportal des Umweltbundesamtes verzeichnet, es wird deshalb in der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen.

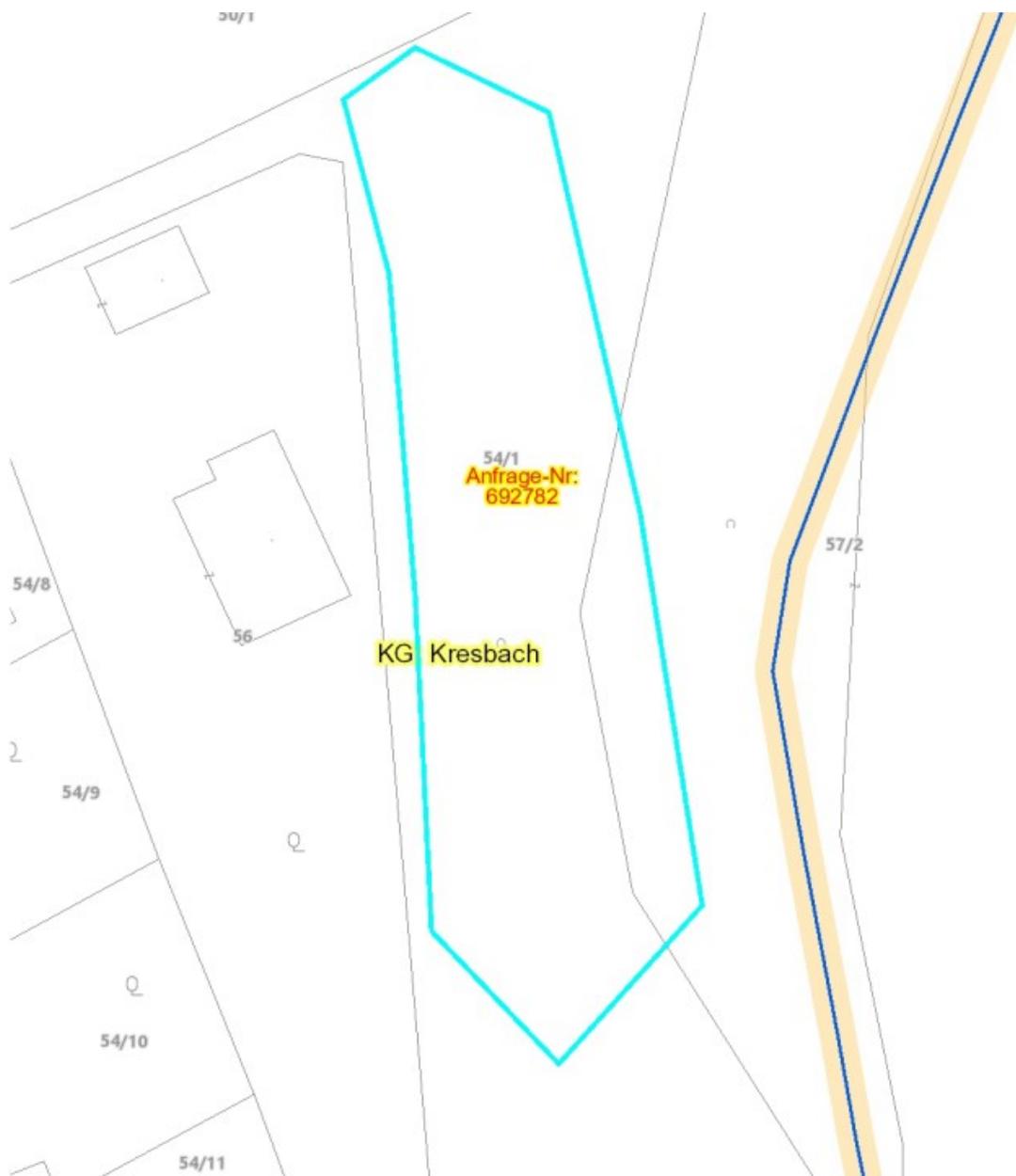
2.6 Ver- und Entsorgung

Dem SV. wurden keine Unterlagen betreffend die Ver- und Entsorgung von zu bebauenden Grundstücken zur Verfügung gestellt. Der SV. geht in der Bewertung von einem für die Bebauung möglichen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie den öffentlichen SW-Kanal aus, dies auch bedingt durch die unmittelbar westlich an die Liegenschaft angrenzende Wohnsiedlung und die teilweise Ausweisung der Bewertungsgrundstücke als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet im Flächenwidmungsplan.

Auf die laut Kapitel Lasten beschriebenen querenden Leitungen wird hingewiesen:



Auszug Leitungsauskunft Strom – Energie Stmk.



Auszug Leitungsauskunft Gas – Energie Stmk. (Schutzstreifenbreite beidseits der Rohrachse: 4 m)

2.7 Flächenwidmung

Der westliche Bereich der Grundstücke 54/1 und 57/2 mit einem Flächenausmaß von ca. 2.300 m² ist als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen. Der östlich und nördlich an die Baulandfläche angrenzende Bereich mit einem Flächenausmaß von ca. 950 m² (davon ca. 300 m² als asphaltierter Dienstbarkeitsweg ausgebildet) ist als Verkehrsfläche

ausgewiesen. Das Flächenausmaß der nicht als Bauland, jedoch als innerhalb der Entwicklungsgrenzen befindlicher Fläche, beträgt rund 2.500 m².

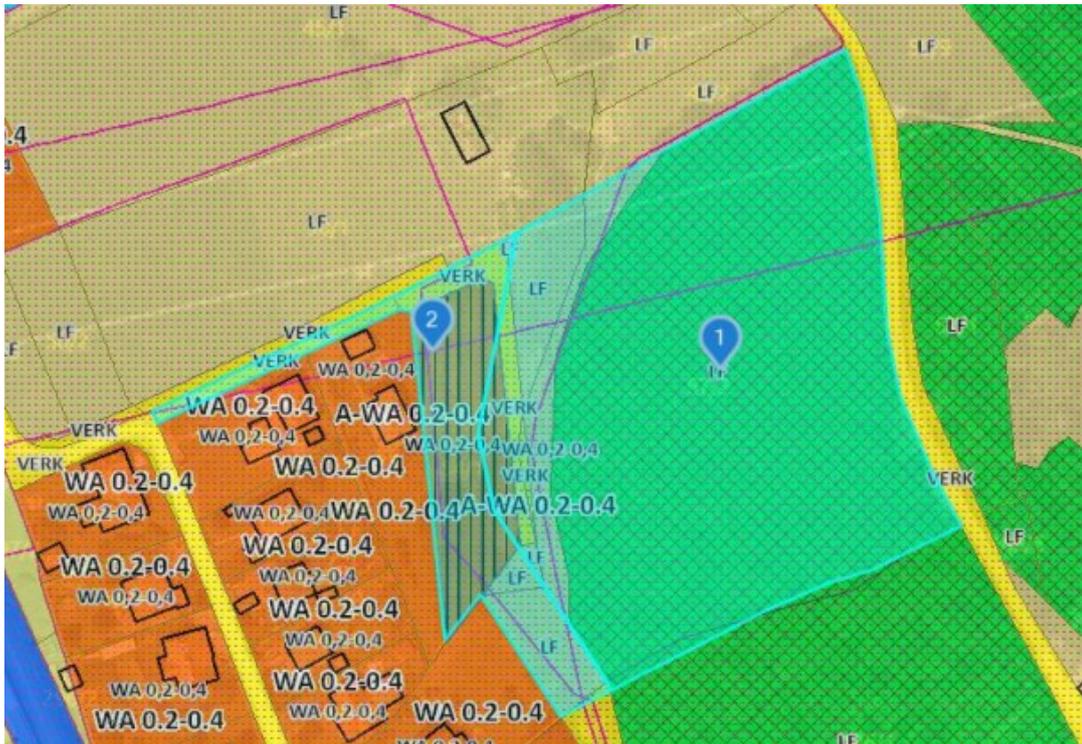


Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der MGM Schwanberg

Folgende Aufschließungserfordernisse sind festgelegt:

(51)	Horvath	54/1 Tfl., 57/2 Tfl.	(WA) 0,2-0,4	nein
P: Sicherung der äußeren Anbindung und inneren Erschließung, ggf. Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen (Lärm).				

Eine Bebauungsplanpflicht besteht nicht. Die rot strichlierte und grüne durchgehende Linie östlich der Baulandfläche stellt die Entwicklungsgrenzen lt. Örtlichem Entwicklungskonzept dar.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan lt. GIS-Steiermark

2.8 Beschaffenheit der Grundstücke

Das natürliche Gelände ist mit einer Neigung von 20 bis 25 % in südwestliche Richtung abfallend. Die Zufahrt erfolgt von der südwestlichen Gemeindestraße, Gst. 322/1, über einen asphaltierten Weg im nördlichen Randbereich mit einer Länge von ca. 60 m. Dieser Weg dient auch als Zufahrtsweg für 2 mit Wohnhäusern bebaute Nachbarliegenschaften. Der Weg setzt sich ab dem Asphalttrand als Feldweg zur Erschließung der Wiesenfläche auf der Liegenschaft in nordöstliche Richtung fort. Westlich anschließend an die Wiesenfläche befindet sich ein mit Einfamilienhäusern bebautes Siedlungsgebiet.

Das Grundstück 54/1 wird weitgehend als Wiese genutzt, das Grundstück 57/2 ist überwiegend als Wald genutzt. Die Zufahrt zur Waldfläche erfolgt von der östlich an die Waldfläche angrenzenden Gemeindestraße, Gst. 320. Der Waldboden ist vorwiegend mit Laubbäumen und zum Teil mit Nadelbäumen mit jungem Bestandesalter bestockt und wurde in den letzten Jahren vernachlässigt.



Luftbild - GIS-Steiermark

2.9 Steuerlicher Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben, da er für die gegenständliche Bewertung nicht von Relevanz ist.

3 Bewertung

3.1 Allgemeines

Auftragsgemäß ist in der Schätzung der Verkehrswert der beschriebenen Liegenschaft nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBL. 150/1992 zu ermitteln. Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache, üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe hat außer Betracht zu bleiben, ebenso ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Liegenschaften neben dem Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist abhängig vom Vorhandensein von anderen Liegenschaften mit vergleichbaren wertbeeinflussenden Umständen und kann deshalb oft nicht bzw. nur in Kombination mit dem Sach- und Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen.

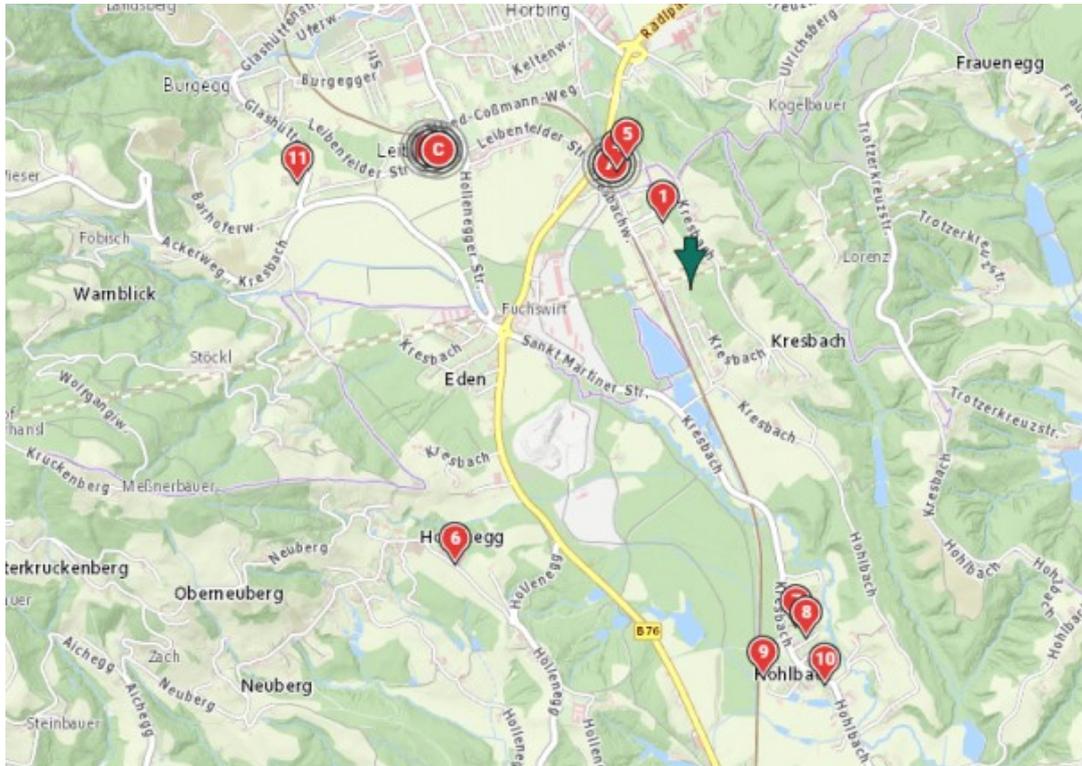
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Bewertung der als **Aufschließungsgebiet für Bauland** ausgewiesenen Flächen erfolgt im **Vergleichswertverfahren**. Im Zuge der vom SV. durchgeführten Recherchen konnten im gegenständlichen Fall genügend Kaufpreise in vergleichbaren Lagen erhoben werden, sodass die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gewählt wird. Wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage, Größe, Konfiguration, Flächenwidmung und sonstige wertbeeinflussende Umstände werden in der Bewertung durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Vergleichspreise, für die ein unredliches Zustandekommen oder der Einfluss durch persönliche Umstände (ideelle Wertzumessung, Verkauf innerhalb der Familie) bei der Preisbildung vermutet wird, werden aus der Vergleichswertberechnung ausgeschieden.

Der Bodenwert der nicht als Bauland jedoch innerhalb der Siedlungsgrenze lt. Entwicklungsplan gelegenen Grundflächen, wird pauschal mit einem für landwirtschaftliche Grundstücke erhöhten Bodenwert in der Bewertung berücksichtigt, da eine Erweiterung der Baulandfläche bis zur Entwicklungsgrenze unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Für die außerhalb der Entwicklungsgrenze gelegenen Grundflächen, die vornehmlich Waldbodenflächen darstellen, wird der in der Region übliche Bodenwert für forstwirtschaftliche Grundstücke unterstellt.

3.2.1 Vergleichswert

Nachfolgende erhabene Bauland-Vergleichspreise wurden für die Ermittlung des Bodenwertes der als Bauland ausgewiesenen Grundstücke erhoben:



Aus den Erhebungen ergibt sich, dass bei den nördlichen, näher dem Stadtzentrum von Deutschlandsberg gelegenen Grundstücken, signifikant höhere Preise erzielt werden konnten als im Bereich Hohlbach.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag
1	 Bauland	5731/2021	10.09.2021	2.180,00	35,00 €
2/A	 Bauland	667/2022	11.11.2021	1.034,00	31,60 €
3/A	 Bauland	4553/2020	09.07.2020	891,00	55,00 €
4	 Bauland	4764/2020	09.07.2020	1.005,00	55,00 €
5	 Bauland	667/2022	11.11.2021	1.497,00	55,00 €
6	 Bauland	899/2021	20.07.2020	573,00	50,00 €
7	 Bauland	4048/2020	22.06.2020	1.942,00	45,98 €
8	 Bauland	5635/2022	28.09.2022	923,00	32,00 €
9	 Bauland	547/2024	22.11.2023	1.004,00	35,00 €
10	 Bauland	1056/2022	27.10.2021	1.680,00	26,79 €
11	 Bauland	6293/2021	23.11.2021	1.682,00	60,00 €
12/B	 Bauland	5526/2021	21.09.2021	884,00	130,09 €
13/B	 Bauland	5802/2020	02.10.2020	884,00	107,47 €
14/C	 Bauland	3756/2021	29.04.2021	720,00	80,56 €
15/C	 Bauland	3755/2021	08.02.2021	947,00	57,27 €

Ausgeschieden wurden Vergleichspreise mit hohen Abweichungen zum Mittelwert der herangezogenen Vergleichspreise, so z.B. die Kaufvorgänge 12, 13 und 14.

In Anbetracht der Südwestlage sowie der Randlage zum Siedlungsgebiet wird der Bodenwert für vollwertig aufgeschlossenes Baulandgrundstück zum Stichtag mit:

60,-- € je m² Grundstücksfläche

bestimmt. Davon in Abzug zu bringen sind die Kosten für die Errichtung der Zufahrtsstraße (Verlängerung ab dem asphaltierten Dienstbarkeitsweg) sowie die zu erwartenden Kosten für Aufschließung/Erschließung. Aufgrund der Größe der Baulandfläche sowie der Konfiguration bietet sich die Teilung in 2 Bauplätze an.

Für die als Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen wird kein Bodenwert in Ansatz gebracht, da diese nicht als werterhöhend im Vergleich zur Erschließung über eine Gemeindestraße anzusehen sind.

Für die als Freiland - jedoch innerhalb der Entwicklungsgrenzen lt. Entwicklungsplan gelegenen Grundflächen (höherwertiges Freiland, Bauerwartungsland) - wird ein Bodenwert in der Höhe von pauschal

10,-- € je m² Grundstücksfläche

in Ansatz gebracht.

Für die außerhalb der Entwicklungsgrenzen gelegenen forstwirtschaftlichen Flächen wird ein für die Höhenlage und Region üblicher Waldbodenwert in der Höhe von

0,7 € je m² Grundstücksfläche

in der Bewertung berücksichtigt.

Bodenwert			
Bezeichnung Fläche	Grundfläche [m²]	Bodenwert [€/m²]	Bodenwert [€]
Bodenwert Baulandfläche	2.300	60	€ 138.000
abzüglich geschätzter Kosten für Erschließung, etc.			
		Kosten [€/m²]	
abzüglich Herstellungskosten Erschließungsstraße	650	110	-€ 71.500
	STK [€/m²]	Kosten [€/STK]	
abzüglich Erschließung von 2 Bauplätzen mit W+K+S	2	6.000	-€ 12.000
	Einheit	Pauschale	
Kosten f. Teilung/Vermessung	1	2.500	-€ 2.500
Kosten für Nachweis	1	2.000	-€ 2.000
Aufschließungserfordernisse			
Kosten f. Koordination/Projektentwicklung	1	3.000	-€ 3.000
zzgl. Bodenwert sonstige Flächen			
Flächenanteil Erschließungsstraße	950	0	€ 0
Bodenwert Bauerwartungsland	2.500	10	€ 25.000
Bodenwert Waldfläche	14.548	0,7	€ 10.184
Summe Bodenwert	20.298		€ 82.184

3.2.2 Bestandeswert Holzbestand

Für den vorhandenen Holzbestand ist unter Berücksichtigung der Bringungskosten kein relevanter Verwertungserlös zu erwirtschaften.

3.2.3 Verkehrswert

Als Verkehrswert wird der ermittelte Vergleichswert für den Bodenwert in Ansatz gebracht. Eine Anpassung an die Marktverhältnisse ist nicht erforderlich, da die zugrundeliegenden Vergleichswerte ohnehin dem Marktgeschehen entsprechen.

Verkehrswert der Liegenschaft		
Bodenwert		€ 82.184
Berücksichtigung Marktanpassung	0,00%	€ 0
Verkehrswert		€ 82.184

Der Verkehrswert der Liegenschaften EZ 50 KG 61030 Kresbach beträgt zum Stichtag gerundet:

€ 82.000, --

in Worten: Euro zweiundachtzigtausend

Beilage:

- Fotodokumentation

Stainz, am 11.02.2025



4 Beilagen

4.1 Fotodokumentation

1 westliche Grundfläche – Ansicht von Nordwesten



2 Zufahrt zum Aufschließungsgebiet



3 westliche Grundfläche – Ansicht von Norden



4 asphaltierte Zufahrt



5 nicht befestigte Zufahrt

