



Mag. Volker Schneidhofer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A-8641 St. Marein im Mürztal, Schlossweg 2
Tel.: +43 (0) 660 70 35 072
email: sv@schneidhofer.at, www.schneidhofer.net

An das:

Bezirksgericht Bruck an der Mur
An der Postwiese 8
8600 Bruck an der Mur

Exekutionssache: 5 E 31/24 b

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaften
EZ 845 und EZ 298, jeweils KG 60020 Hafendorf
unter der Adresse „Wienerstraße 88, 8605 Kapfenberg“



Betreibende Partei:

Peter Nawara Gesellschaft. m. b. H. (FN 049815 h)

Kaiserstraße 91/2/24, 1070 Wien

vertreten durch:

RA MMag. Peter Schweiger

Baumannstraße 9/6, 1030 Wien

Verpflichtete Partei:

EM.CI Immobilien GmbH (FN 321191 s)

Gebrüder-Lange-Gasse 12, 1150 Wien

wegen:

Zwangsversteigerung (€ 35.000, -- s.A.)

Inhaltsverzeichnis

1.)	ÜBERSICHT / ZUSAMMENFASSUNG.....	5
1.1.)	Gemeinsamer Verkehrswert EZ 298 und EZ 845, jeweils KG 60020 Hafendorf als wirtschaftliche Einheit	6
1.2.)	Verkehrswert EZ 298, 60020 Hafendorf.....	6
1.3.)	Verkehrswert EZ 845, KG 60020 Hafendorf	6
2.)	ALLGEMEINES	7
2.1.)	Auftraggeber.....	7
2.2.)	Auftrag / Zweck des Gutachtens	7
2.3.)	Bewertungsstichtag	7
2.4.)	Befundaufnahme	7
2.5.)	Grundlagen der Bewertung	7
2.5.1.)	Erhobene Unterlagen.....	7
2.5.2.)	Beigestellte Unterlagen	8
2.5.3.)	Bewertungsgrundlagen.....	8
2.6.)	Allgemeine Ausführungen / Erläuterungen.....	9
3.)	BEFUND	12
3.1.)	Liegenschaft EZ 298, KG 60020 Hafendorf	12
3.1.1.)	Grundbuchdaten EZ 298, KG 60020 Hafendorf	12
3.1.1.1.)	Gutsbestand EZ 298, KG 60020 Hafendorf	12
3.1.1.2.)	Eigentum EZ 298, KG 60020 Hafendorf	12
3.1.1.3.)	Rechte und Lasten EZ 298, KG 60020 Hafendorf	13
3.1.2.)	Grundstück – EZ 298, KG 60020 Hafendorf	14
3.1.2.1.)	Makrolage.....	14
3.1.2.2.)	Mikrolage	15
3.1.2.3.)	Standort	16
3.1.2.4.)	Topografie	17
3.1.2.5.)	Zufahrt.....	17
3.1.2.6.)	Versorgungsleitungen.....	17
3.1.2.7.)	Raumordnung / Flächenwidmung	18
3.1.2.8.)	Auszug Katastralmappe.....	18
3.1.2.9.)	Bodenmechanik und Baustatik.....	19
3.1.2.10.)	Verdachtsflächen / Altlasten / Kontaminierung	19
3.1.2.11.)	Naturgefahren.....	20
3.1.3.)	Gebäudebeschreibung / Beschreibung Bewertungsobjekte Wiener Straße 88 – Wohn- Geschäftsgebäude.....	21
3.1.3.1.)	Allgemeine Beschreibung und baurechtlicher Konsens.....	21
3.1.3.2.)	Technische Beschreibung Gebäude	22

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

3.1.3.3.)	Ausstattung / Raumkonzept Wohngebäude	23
3.1.3.4.)	Bauzustand	23
3.1.3.5.)	Energieausweis	24
3.1.3.6.)	Pläne / Grundrisse - EZ 298, KG 60020 Hafendorf	24
3.1.3.7.)	Flächenaufstellung	27
3.2.)	Liegenschaft EZ 845, KG 60020 Hafendorf	28
3.2.1.)	Grundbuchdaten EZ 845, KG 60020 Hafendorf	28
3.2.1.1.)	Gutsbestand EZ 845, KG 60020 Hafendorf	28
3.2.1.2.)	Eigentum EZ 845, KG 60020 Hafendorf	28
3.2.1.3.)	Rechte und Lasten EZ 845, KG 60020 Hafendorf	28
3.2.2.)	Grundstück – EZ 845, KG 60020 Hafendorf	30
3.2.2.1.)	Makrolage	30
3.2.2.2.)	Mikrolage	30
3.2.2.3.)	Standort	30
3.2.2.4.)	Topografie	31
3.2.2.5.)	Zufahrt	31
3.2.2.6.)	Versorgungsleitungen	31
3.2.2.7.)	Raumordnung / Flächenwidmung	31
3.2.2.8.)	Auszug Katastralmappe	32
3.2.2.9.)	Bodenmechanik und Baustatik	32
3.2.2.10.)	Verdachtsflächen / Altlasten / Kontaminierung	32
3.2.2.11.)	Naturgefahren	32
3.2.3.)	Gebäudebeschreibung – Gewerbeobjekt EZ 845	33
3.2.3.1.)	Allgemeine Beschreibung und baurechtlicher Konsens	33
3.2.3.2.)	Technische Beschreibung Gebäude	33
3.2.3.3.)	Bauzustand	34
3.2.3.4.)	Pläne / Schnitte	34
3.2.3.5.)	Flächenaufstellung	36
4.)	GUTACHTEN	37
4.1.)	Verfahren	37
4.2.)	Wertermittlung	40
4.2.1.)	Bodenwert EZ 298 und EZ 845	40
4.2.1.1.)	Vergleichspreise	40
4.2.1.2.)	Tabellarische Auflistung der Vergleichsobjekte	41
4.2.1.3.)	Valorisierung der Vergleichspreise	41
4.2.1.4.)	Harmonisierung der Vergleichsliegenschaften	42
4.2.1.5.)	Gesamtwertberechnung Bodenwert je m ²	42
4.2.1.6.)	Bodenwert EZ 298, KG 60020 Hafendorf; GSt.Nr.: 157/66, .514, .743	43
4.2.1.7.)	Bodenwert EZ 845, KG 60020 Hafendorf, GSt.Nr.: .744	43
4.2.2.)	Berechnung Bauwert	44
4.2.2.1.)	Neuherstellungskosten Wohngebäude	44
4.2.2.2.)	Neuherstellungskosten Gewerbeobjekte / Werkhallen	46
4.2.2.3.)	Berechnung Bauwert Wohngebäude Wiener Straße 88	47
4.2.2.4.)	Berechnung Bauwert - Gewerbeobjekt	49

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

5.)	VERKEHRSWERT	50
5.1.)	Gemeinsamer Verkehrswert EZ 298 und EZ 845, KG 60020 Hafendorf.....	50
5.2.)	Verkehrswert EZ 298, KG 60020 Hafendorf	51
5.3.)	Verkehrswert EZ 845, KG 60020 Hafendorf	51
6.)	Beilagen	52
6.1.)	Fotodokumentation vom 21.07.2025	52
6.1.1.)	EZ 298, KG 60020 Hafendorf.....	52
6.1.2.)	EZ 845, KG 60020 Hafendorf.....	59

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

1.) ÜBERSICHT / ZUSAMMENFASSUNG

Die im Folgenden zusammengefasste Übersicht ist eine komprimierte Zusammenfassung der wesentlichen Eckdaten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sowie des Ergebnisses des Gutachtens auf Grundlage des erteilten Auftrages und Befundes:

Auftraggeber: Bezirksgericht Bruck an der Mur

Geschäftszahl: 5 E 31/24 b

Grund der Bewertung: Zwangsversteigerung

Betreibende Partei: Peter Nawara Gesellschaft. m. b. H. (FN 049815 h)
Kaiserstraße 91/2/24, 1070 Wien

vertreten durch: RA MMag. Peter Schweiger
Baumannstraße 9/6, 1030 Wien

Verpflichtete Partei: EM.CI Immobilien GmbH (FN 321191 s)
Gebrüder-Lange-Gasse 12, 1150 Wien

wegen: Zwangsversteigerung (€ 35.000, -- s.A.)

Liegenschaften: 1) EZ 298, KG 60020 Hafendorf

2) EZ 845, KG 60020 Hafendorf

Bewertungsgegenstand: Wohn- und Geschäftshaus bzw. Gewerbeobjekt

Liegenschaftsadresse: Wiener Straße 88, 8605 Kapfenberg

Grundstücksfläche: 411 m² bzw. 1.086 m²

Widmung: Kerngebiet (KG)

Bebauungsdichte: 0,5 – 2,5

Bewertungstichtag: 21. Juli 2025

Bewertungsverfahren: Sachwertverfahren gem. § 6 LBG i.d.g.F.

Anmerkung: Bewertung als wirtschaftliche Einheit unter Ausweisung der Verkehrswerte der Einzelliegenschaften
Keine Bewertung der auf der Liegenschaft befindlichen Fahrnisse, soweit sie nicht Zubehör zu den Liegenschaften darstellen

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

1.1.) Gemeinsamer Verkehrswert EZ 298 und EZ 845, jeweils KG 60020 Hafendorf als wirtschaftliche Einheit

Verkehrswert	
Bewertungstichtag:	21.07.2025
Bodenwert - EZ 298, KG 60020 Hafendorf (gerundet)	€ 53 500,00
Bauwert - Wohnhaus Wiener Straße 88, 8605 Kapfenberg (gerundet)	€ 103 000,00
Bodenwert - EZ 845, KG 60020 Hafendorf (gerundet)	€ 141 000,00
Bauwert - Gewerbeobjekte (gerundet)	€ 122 500,00
Sachwert der baulichen Anlagen	€ 420 000,00
Marktanpassung (- 20,00 %)	-€ 84 000,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 21.07.2025	€ 336 000,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 21.07.2025 (gerundet)	€ 336 000,00

1.2.) Verkehrswert EZ 298, 60020 Hafendorf

Verkehrswert EZ 298, KG 60020 Hafendorf	
Bewertungstichtag:	21.07.2025
Bodenwert - EZ 298, KG 60020 Hafendorf (gerundet)	€ 53 500,00
Bauwert - Wohnhaus Wiener Straße 88, 8605 Kapfenberg (gerundet)	€ 103 000,00
Sachwert der baulichen Anlagen	€ 156 500,00
Marktanpassung (- 10,00 %)	-€ 15 650,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 21.07.2025	€ 140 850,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 21.07.2025 (gerundet)	€ 141 000,00

1.3.) Verkehrswert EZ 845, KG 60020 Hafendorf

Verkehrswert EZ 845, KG 60020 Hafendorf	
Bewertungstichtag:	21.07.2025
Bodenwert - EZ 845, KG 60020 Hafendorf (gerundet)	€ 141 000,00
Bauwert - Gewerbeobjekte (gerundet)	€ 122 500,00
Sachwert der baulichen Anlagen	€ 263 500,00
Marktanpassung (- 25,00 %)	-€ 65 875,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 21.07.2025	€ 197 625,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 21.07.2025 (gerundet)	€ 197 500,00

2.) ALLGEMEINES

2.1.) Auftraggeber

Das gegenständliche Schätz - / Bewertungsgutachten wurde mit Beschluss des Bezirksgericht Bruck an der Mur, An der Postwiese 8, 8600 Bruck an der Mur, GZ: 5 E 31/24 b, vom 07.05.2025, in der Exekutionssache gegen die verpflichtete Partei EM.CI Immobilien GmbH, beauftragt.

2.2.) Auftrag / Zweck des Gutachtens

Auftrag und Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung der / des Verkehrswerte/s der im Alleineigentum der verpflichteten Partei stehenden Liegenschaften EZ 845 und EZ 298, jeweils KG 60020 Hafendorf, unter der Adresse „Wiener Straße 88, 8605 Kapfenberg“, samt Zubehör zur Hereinbringung der vollstreckbaren Forderungen von € 35.000, - s.A. im Wege der Zwangsversteigerung der Liegenschaft.

2.3.) Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme / Begehung der Liegenschaft, sohin der **21. Juli 2025**.

2.4.) Befundaufnahme

Die Befundaufnahme / Begehung hat am **21. Juli 2025 in der Zeit von 9.00 bis 10.10** stattgefunden und wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Mag. Volker Schneidhofer durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

- 1) Barbara Leistner, Gerichtsvollzieherin des BG Bruck an der Mur
- 2) SV Mag. Volker Schneidhofer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- 3) Peter Haberl, Schlüssel- und Aufsperrdienst

2.5.) Grundlagen der Bewertung

2.5.1.) Erhobene Unterlagen

- Grundbuchsauszüge vom 13. Mai 2025

- Planunterlagen EZ 298– Auswechselplan betreffend Objekt Wiener Straße 88, 8605 Kapfenberg
- Planunterlagen EZ 845 – Gewerbeobjekt, soweit im Bauakt ersichtlich
- Baubewilligung -Bescheid der Stadtgemeinde Kapfenberg, Zahl: 170-131-9/126-2017/Rö/Hör, vom 11.09.20217
- Baubewilligung (Änderungsbescheid) -Bescheid der Stadtgemeinde Kapfenberg, Zahl: 170-131-9/254-2022/24/Hör, vom 19.11.2024
- Nachträgliche gewerbe- und baubehördliche Genehmigung, sowie Benützungsbewilligung, Bescheid der Stadtgemeinde Kapfenberg, Gz.: 4 Pe 7/8-1949, vom 30.05.1949
- Bau- und Benützungsbewilligung Portalausbau – Bescheid der Stadtgemeinde Kapfenberg, Zl.: VI-153/98-1952/53 Mi/B, vom 08.01.1953
- Baubewilligung für Wohn- und Geschäftshausbau mit Werkstättenanbau, Bescheid der Stadtgemeinde Kapfenberg, Zl.: VI-153/11-1958, vom 22.04.1958
- Benützungsbewilligung, Bescheid der Stadtgemeinde Kapfenberg, Zl.: VI-153/11a-160 Mi/Li, 01.12.1960
- Fotodokumentation vom 21. Juli 2025
- Erhebungen im Geo-informationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen Lärm (www.laerminfo.at) und Naturgefahren (www.hora.gv.at)
- Erhebungen von Baugrundpreisen nach Vergleichswerten (immonetZT)

2.5.2.) Beigestellte Unterlagen

- Keine Unterlagen beigestellt

2.5.3.) Bewertungsgrundlagen

- Befundaufnahme am 21. Juli 2025
- Einsichtnahme Bauakt am 15.Mai 2025
- Ergänzende Einsichtnahme Bauakt am 03. Juli 2025
- erhobene und beigestellte Unterlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discount-Cash-Flow-Verfahren, i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren, i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und Zugehörigen Außenanlagen i.d.g.F.
- Ö-Norm B 1800 – Beiblatt 1 i.d.g.F.
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Der Wert der Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, (Seiser und Kainz, 1. Auflage, 2011)
- Die Nutzungsdauer (Seiser & Seiser, 1. Auflage 2020)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022)
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Zeitschrift „Sachverständige“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH

2.6.) Allgemeine Ausführungen / Erläuterungen

Einheitswert

Dem Sachverständigen liegt der Einheitswert nicht vor, dieser ist jedoch für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht von Relevanz.

Prüfung der Kontamination der Liegenschaft – Altlasten

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme bzw. aufgrund der Ausführungen des Auftraggebers erfolgte und keine Untersuchung des Erdreiches durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Umstände wäre ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu bestellen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens war.

Für die Bewertung wird von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit der Liegenschaft ausgegangen.

Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass grundsätzlich kein Aufmaß der Liegenschaft durchgeführt wurde. Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung gestellten bzw. ausgehobenen Plänen berechnet.

Sollte es dennoch nachträglich zu einer für die Bewertung relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- und Flächenangaben kommen, so behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Bauliche Untersuchung / Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionsfähigkeit von Anlagen

Es wurde lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile / Gebäudeteile wurde nicht durchgeführt und war nicht beauftragt.

Die Funktionalität der E- und Wasserinstallationen, des Heizsystem, sowie anderer technischer Einrichtungen wurden nicht überprüft, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbarer Ausführungsmängel oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Umsatzsteuer

Sämtliche im Verkehrswertgutachten ausgewiesenen Beträge sind **Bruttobeträge in Euro, somit inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.**

Rechte und Lasten

Gemäß § 9 Abs. 2 Liegenschaftswertungsgesetz (LBG) sind als allgemeine Erfordernisse eines Gutachtens Rechte und Lasten, wenn sie mit der zu bewertenden Liegenschaft verbunden sind, anzugeben und zu begründen, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen. Etwaige Vorteile des Berechtigten bzw. Nachteile für den Belasteten sind gem. § 10 Abs. 5 LBG zu beschreiben und deren Dauer anzugeben. Eine Bewertung kann nur insofern unterbleiben, als von Seiten des Auftraggebers darauf verzichtet wird. Das C-Blatt enthält die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen (dinglichen) Belastungen, wie z.B. Reallasten, persönliche oder dingliche Dienstbarkeiten, Bestandrechte bzw. Vor- und Wiederkaufrechte. Sollte es dennoch nachträglich zu einer für die Bewertung relevanten Bedarf an der Bewertung der im Grundbuch einverlebten Rechte und Lasten kommen, so behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Genauigkeitserfordernis - Hinweispflicht nach ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4

Angesicht der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Der Auftraggeber ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert / Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehenden Unterlagen eingehend geprüft. Er haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde. Dies gilt ebenso für die Statik des Hauses. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Datenschutzinformation

Der gefertigte Sachverständige respektiert und schützt das Recht auf Datenschutz.

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtertätigkeit als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren. Datenschutzrechtlich Verantwortlicher sind / ist jeweils die / der Auftraggeber, also das jeweilige Gericht, die jeweilige Behörde, der jeweilige private Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese Auftraggeber und nicht die Sachverständigen für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie ein etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und / oder Widerspruch heranzuziehen.

Gutachtensweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zum angegebenen Zweck. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte, sowie die Ableitung eines Rechtsanspruches aus dem Gutachten ist ausgeschlossen bzw. bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des fertigenden Sachverständigen. Die Veröffentlichung, Zitierung, oder Vervielfältigung des Gutachtens – sei es zum Teile oder zur Gänze – darf nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten und Eindrücken führen. In einem solchen Fall kann keinerlei wie immer geartete Haftung übernommen werden.

3.) BEFUND

3.1.) Liegenschaft EZ 298, KG 60020 Hafendorf

3.1.1.) Grundbuchdaten EZ 298, KG 60020 Hafendorf

3.1.1.1.) Gutsbestand EZ 298, KG 60020 Hafendorf

Die Bewertungsliegenschaft weist zum Bewertungsstichtag folgenden Gutsbestand auf:

```
KATASTRALGEMEINDE 60020 Hafendorf                EINLAGEZAHL    298
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

*****
Letzte TZ 2956/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
-----
  157/66   Landw(10)              *       56
  .514     Bauf.(10)              162
  .743     Bauf.(10)              193   Wiener Straße 88
  GESAMTFLÄCHE                    411

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
```

Das zur Bewertung stehenden Grundstücke 157/66, .514 und .743 der Liegenschaft EZ 298, KG 60020 Hafendorf ist nicht im Grenzkataster erfasst. Die im Grundbuchsatzug eingetragenen Flächen stammen aus dem Grundsteuernkataster und bieten keinen verbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen. Vermessungsurkunden sind nicht vorhanden, daher sind die Angaben über Grenzen und Flächen dem Vertrauensschutz entzogen und es besteht kein Rechtsschutz. Im Grundbuchsatzug vom 13. Mai 2025 ist eine **Gesamtgrundstücksfläche von 411 m²** ausgewiesen.

3.1.1.2.) Eigentum EZ 298, KG 60020 Hafendorf

In der EZ 298, KG 60020 Hafendorf, ist zu BLNr.: 2, das Eigentumsrecht (Alleineigentum 1/1) für die

```
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
  EM. CI Immobilien GmbH (FN 321191s)
  ADR: Gebrüder-Lang-Gasse 12, Wien 1150
  a 3542/2020 Kaufvertrag 2020-03-19, Vollmacht 2019-09-20 Eigentumsrecht
***** C *****
```

einverleibt.

3.1.1.3.) Rechte und Lasten EZ 298, KG 60020 Hafendorf

Rechte

Die zu bewertende Liegenschaft weist zu den Bewertungsstichtagen folgende Berechtigungen an anderen Liegenschaften auf.

```
***** A2 *****
1  a 1908/1936 2139/1956 2988/1956 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren,
    Viehtreiben an EZ 16
   b 636/1947 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 23
2  a 2730/1973 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren, Parken an EZ 845
3  a 2730/1973 Grunddienstbarkeit Müllablagerung an EZ 845
***** R *****
```

Die zu A2 LNr.: 1a und 1b einverleibten Rechte verhalten sich wertneutral.

Die zu A2 LNr.: 2a und 2b einverleibten Rechte beziehen sich auf das ebenfalls zu bewertenden Liegenschaft EZ 845, KG 60020 Hafendorf. Vor dem Gesichtspunkt der Bewertung der Liegenschaften EZ 298 und EZ 845, jeweils KG 60020 Hafendorf, als wirtschaftliche Einheit, werden diese Berechtigungen als wertneutral angesehen.

Lasten

Die zu bewertende Liegenschaft weist zum Bewertungsstichtag folgende Belastungen auf:

```
***** C *****
10 a 3542/2020 Vollmacht 2019-09-20, Pfandurkunde 2020-07-10
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
    für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen mbH (FN 777811)
   c 3542/2020 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 845 KG 60020 Hafendorf C-LNR 18
    EZ 298 KG 60020 Hafendorf C-LNR 10
13 a 796/2022 Pfandurkunde 2022-03-18
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
    für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 777811)
   c 796/2022 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 298 KG 60020 Hafendorf C-LNR 13
    EZ 845 KG 60020 Hafendorf C-LNR 21
15 a 1033/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-03-23, Vollmacht
    2021-07-26
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
    für Peter Nawara Gesellschaft m.b.H., FN 49815h
   b 1033/2023 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 845 KG 60020 Hafendorf C-LNR 23
    EZ 298 KG 60020 Hafendorf C-LNR 15
   c 2317/2024 Hypothekarklage (LG Leoben, 26 Cg 89/24t)
16 a 2956/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,-- samt 11,5 % Z pro
```

Seite 1 von 2

Jahr seit 2023-01-01, Titelkosten EUR 2.884,32 samt 4 % Z
seit 2024-10-14, Antragskosten EUR 1.428,40 für
Peter Nawara Gesellschaft m.b.H. (FN 49815h)
(5 E 31/24b)

```
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
```

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

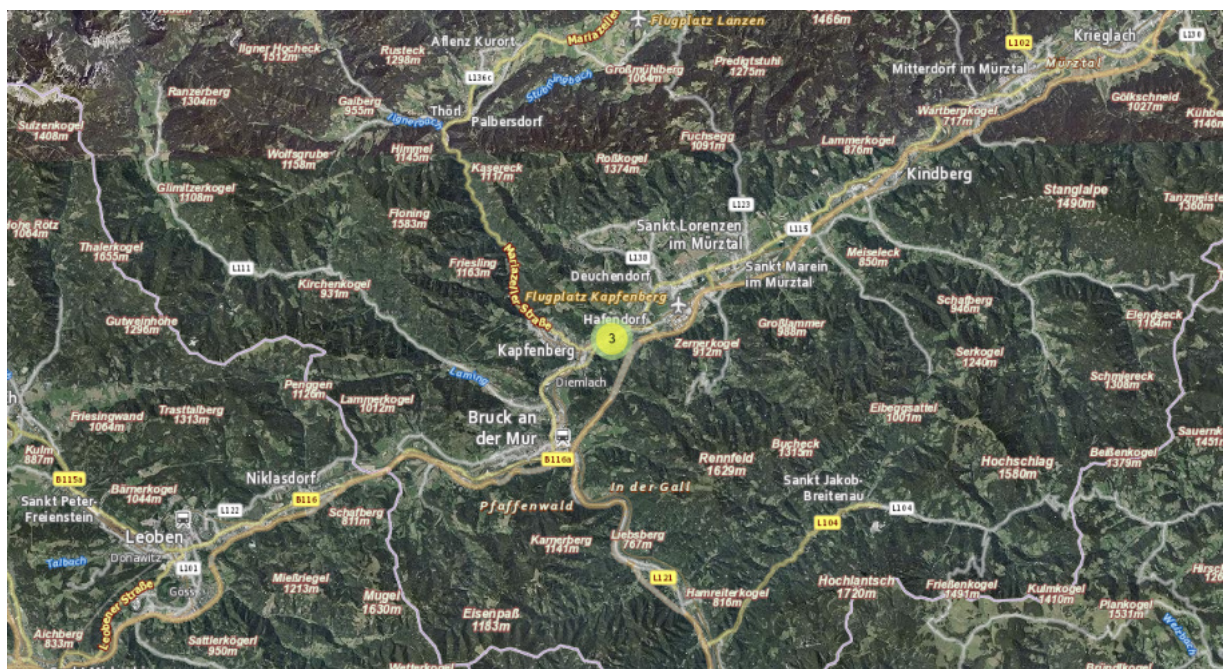
GZ: 5 E 31/24 b

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der einverleibten Pfandrechte oder vollstreckbaren Forderungen, sowie bestandsfrei.

Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

3.1.2.) Grundstück – EZ 298, KG 60020 Hafendorf

3.1.2.1.) Makrolage



(Quelle: GIS Steiermark, www.gis.stmk.gv.at, entnommen am 13.05.2025)

Makrolage – tabellarische Auflistung		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Geographische Lage	Bundesland	Steiermark
	Landeshauptstadt	Graz
	politischer Bezirk	Bruck - Mürzzuschlag
	Bezirkshauptstadt	Bruck an der Mur
	Gemeinde	Kapfenberg
	nächste größere Städte	Leoben, Bruck an der Mur
	Entfernung zur nächsten Stadt	ca. 22 km bzw. ca. 7 km
Demographische Daten	Einwohner	15.750 (Stand 01.01.2024)
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss	S6 - ca. 300 m
	Bahnhof	Bahnhof Kapfenberg - ca. 1 km
	Flughafen	Graz-ca. 50 min, Wien-ca. 1 h 20 min
	Busverbindung - regional	vorhanden
	Busverbindung - überregional	vorhanden

Mag. Volker Schneidhofer

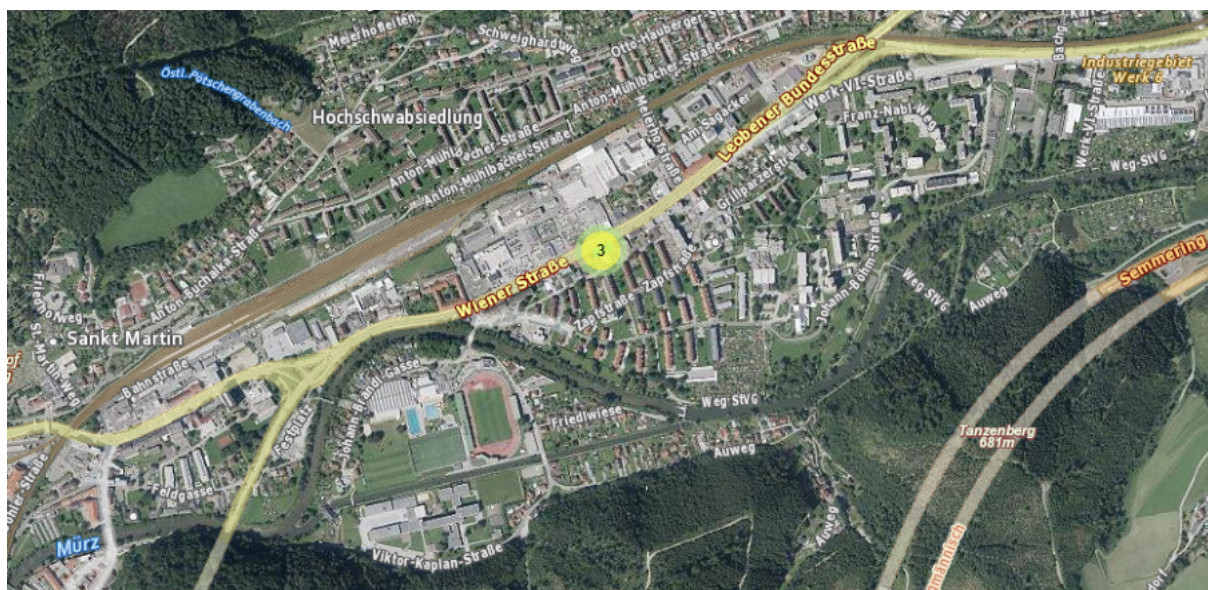
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

Arbeitsmarkt / Beschäftigung	Industrie	vorhanden
	Tourismus	vorhanden
	Dienstleistungen	vorhanden
	Handel	vorhanden

3.1.2.2.) Mikrolage



(Quelle: GIS Steiermark, www.gis.stmk.gv.at, entnommen am 13.05.2025)

Mikrolage - tabellarische Auflistung		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Allgemeine Infrastruktur	Krankenhaus	LKH Hochsteiermark - ca. 5 km
	Ärztzentrum	Bruck an der Mur - ca. 7 km
	Arzt für Allgemeinmedizin	vorhanden
	Fachärzte	vorhanden
	Apotheke	vorhanden
	Nahversorger	vorhanden
Schule / Ausbildung	Kindergarten	vorhanden
	Volksschule	vorhanden
	Mittelschule	vorhanden
	Gymnasium / BORG	BRG Kapfenberg
	berufsbildende Schule	HTL Kapfenberg
	Fachhochschule	FH Kapfenberg
	Universität	Graz, Leoben
Lagemerkmale - Großraum	Lage - Allgemein	Frequentierte Hauptstraße
	Erholung	vorhanden
	Sportangebot	vorhanden
	Freizeit	vorhanden

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

3.1.2.3.) Standort



(Quelle: GIS Steiermark, www.gis.stmk.gv.at, entnommen am 13.05.2025)

Tabellarische Auflistung

Standort - tabellarische Auflistung		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Liegenschafts- / Grundbuchdaten	Adresse	Wiener Straße 88, 8605 Kapfenberg
	Grundbuchsgericht	Bruck an der Mur
	Einlagezahl	298
	Katastralgemeinde	60020 Hafendorf
	Grundstück / Grundstücke	157/66, .514, .743
	Grundstücksfläche	411 m ²
	Katasterart	Grundsteuernkataster
Zufahrt	Zufahrtsart	öffentlich
Flächenwidmung	Ausweisung	Kerngebiet
	Bebauungsdichte	0,5-2,5
Lagekriterium / Lagemerkmale	Entfernung zum Zentrum	ca. 1 km – ECE
	Erreichbarkeit	Sehr gut
	Aussichtslage	nein
	Ruhelage	nein
	Sonnenlage	ja
	Alleinlage	nein
Liegenschafts- Beschreibung	Grundstücksform	rechteckig
	Topografie	eben
	Oberfläche Liegenschaft	Befestigt, bebaut
	Oberfläche Verkehrsfläche	befestigt

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

Versorgung / Entsorgung	Wasserversorgung	Gemeinde
	Kanalentsorgung	Gemeinde
	Stromversorgung	zuständige EVU
	Gasversorgung	Nicht bekannt
	Fernwärme / Nahwärme	nein
	Müllentsorgung	Gemeinde
	Oberflächenentwässerung	Nicht bekannt
Standortrisiken	Naturgefahren	siehe HORA - Punkt 3.1.2.11
	Hochwasserrisiko	siehe HORA - Punkt 3.1.2.11
	Kontamination	siehe Punkt 3.1.2.10
Immissionen	Lärmimmissionen	ja
	sonstige Immissionen	nein

3.1.2.4.) Topografie

Die Grundstücke 157/66,.514.743 weisen eine rechteckige Grundstücksform auf.

Das Grundstück .514 und .743 sind bebaut, das Grundstück 157/66 ist nicht bebaut, jedoch befestigt und dient als Zufahrt zur im Kellergeschoß gelegenen Garage.

Die Grundstücke sind durch die Bebauung als eben zu bezeichnen

3.1.2.5.) Zufahrt

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche „Wiener Straße“ bzw. „Uhlandgasse“ und ist sichergestellt.

3.1.2.6.) Versorgungsleitungen

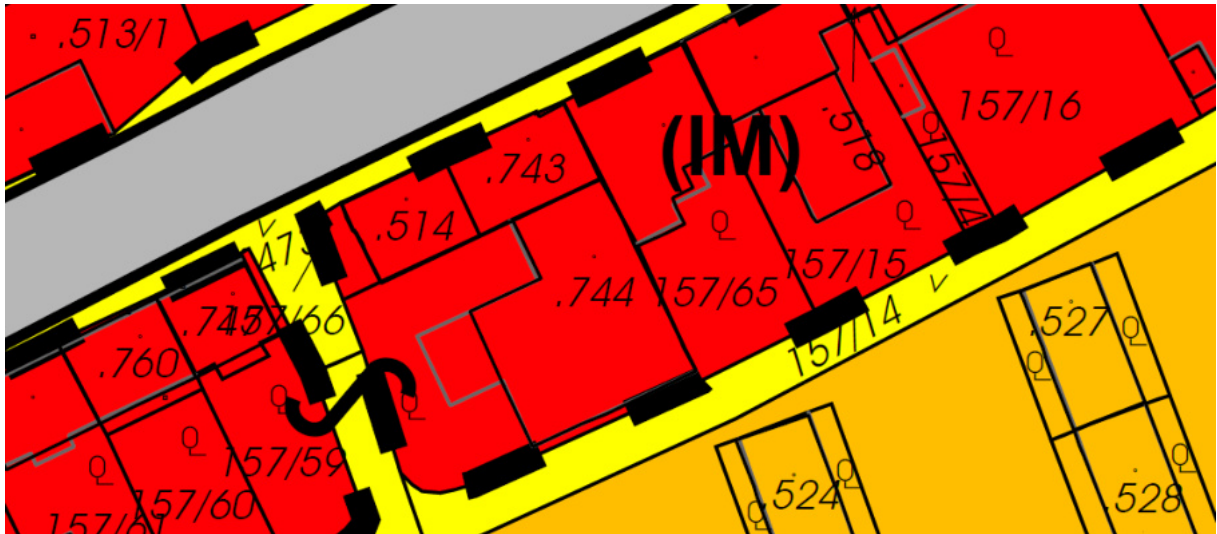
Der Kanal ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wasserleitung der Gemeinde.

Die Stromversorgung erfolgt über das zuständige EVU und ist vorhanden.

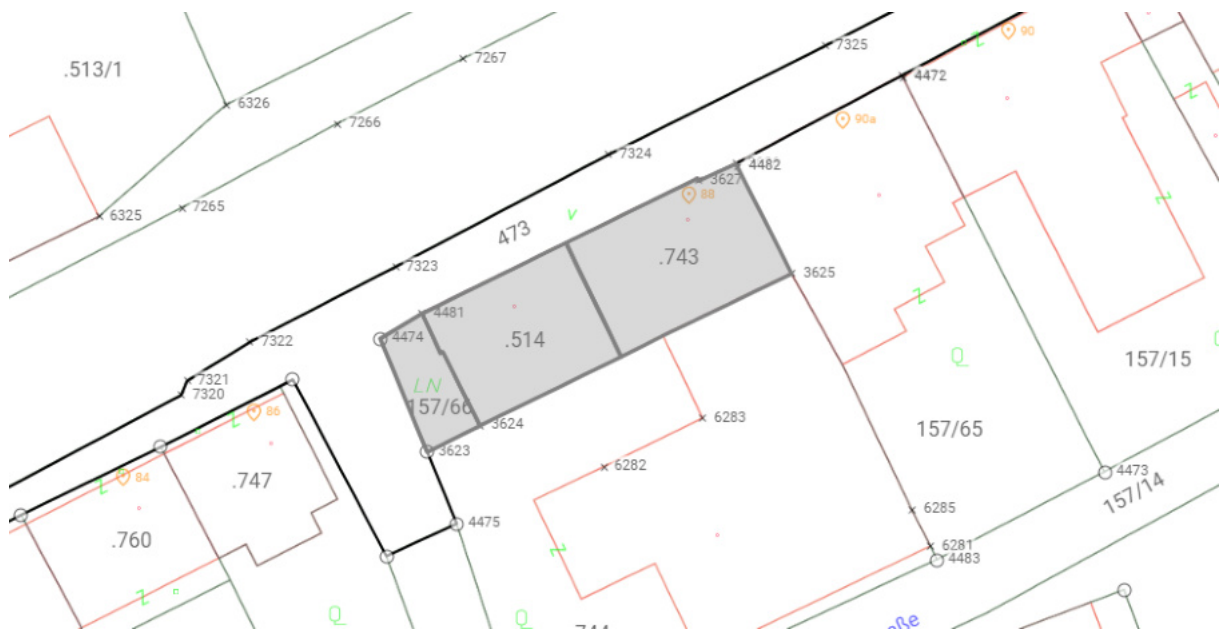
3.1.2.7.) Raumordnung / Flächenwidmung

Das zur EZ 298, KG 60020 Hafendorf, gehörigen Grundstücke sind im gültigen Flächenwidmungsplan 1.00 i.d.g.F der Stadtgemeinde Kapfenberg als Kerngebiet (KG) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,5 ausgewiesen.



(Quelle: Flächenwidmungsplan 1.00 i.d.g.F der Stadtgemeinde Kapfenberg, entnommen am 13.05.2025)

3.1.2.8.) Auszug Katastralmappe



(Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, www.bev.gv.at , entnommen am 13.05.2025)

3.1.2.9.) Bodenmechanik und Baustatik

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswertermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grundes und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorhandenen Gebäude zusammenhängenden Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

3.1.2.10.) Verdachtsflächen / Altlasten / Kontaminierung

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 01. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Der Verdachtsflächenkataster steht für Abfragen nicht mehr zur Verfügung.

Eine Abfrage ist nur mehr hinsichtlich von Altablagerungen, Altstandorten und Altlasten im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ möglich.

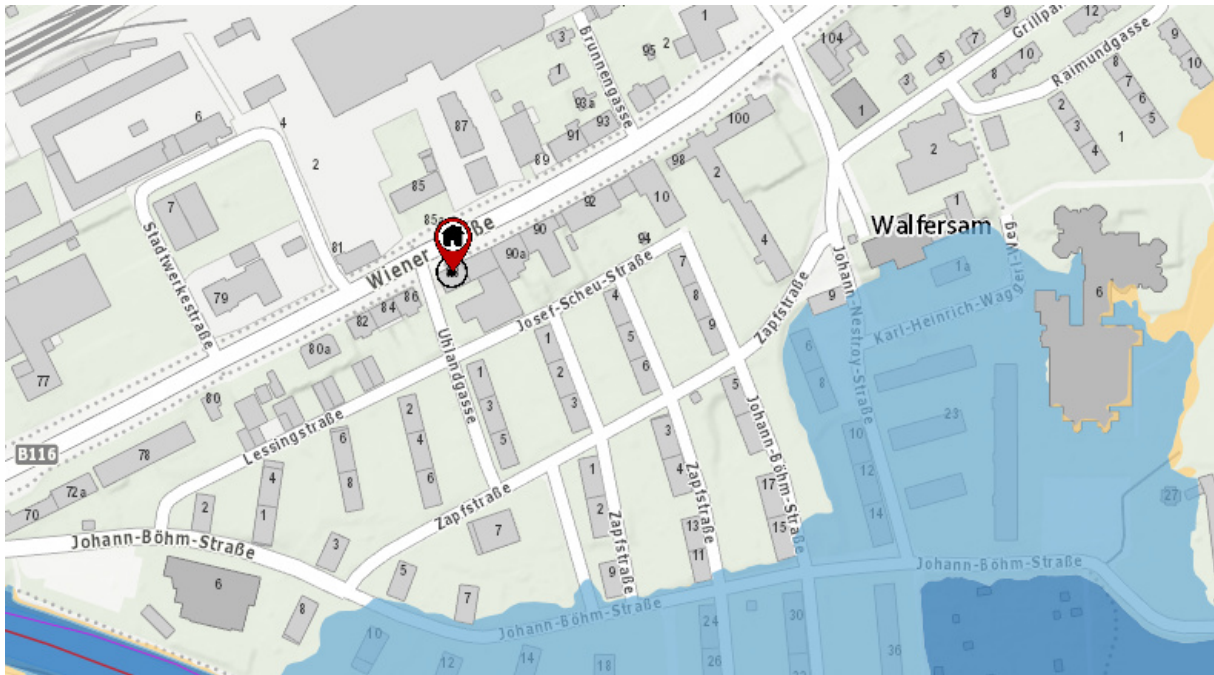


(Quelle: Umweltbundesamt, www.altlasten.gv.at, entnommen am 13.05.2025)

Das gegenständliche Grundstück ist lt. Erhebung vom 13.05.2025 im Altlastenkataster nicht verzeichnet.

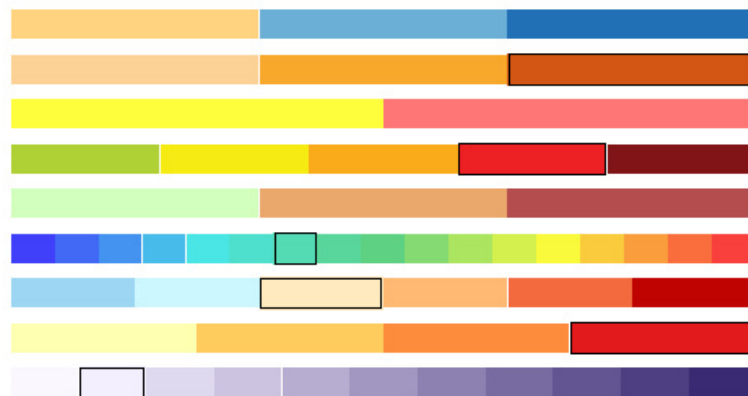
3.1.2.11.) Naturgefahren

lt. Erhebung vom 13.05.2025



Naturgefahr:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast



Gefährdung:

keine Daten
hoch
keine Daten
mittel
keine Daten
mittel
mittel
hoch
niedrig

- Hochwasserrisiko: keine Daten (Auswertung Radius von 100 m zum Hauptgebäude)
- Oberflächenentwässerung: hoch
- Lawinen: keine Daten
- Erdbeben: hoch - Zone 3: (Grad VII) schwere Gebäudeschäden
- Rutschungen: keine Daten
- Windspitzen: mittel, 90 – 99 km/h
- Blitzdichte: mittel, Blitzeinschläge/km²/Jahr: $\geq 2,0 - 3,0$
- Hagel: hoch, Hagelgefährdung – max. Hagelkorngröße 30-jährlich ($> 5\text{cm}$)
- Schneelast: niedrig

3.1.3.) Gebäudebeschreibung / Beschreibung Bewertungsobjekte Wiener Straße 88 – Wohn- Geschäftsgebäude

3.1.3.1.) Allgemeine Beschreibung und baurechtlicher Konsens

Das zur Bewertung stehende Objekt „Wiener Straße 88“ ist derzeit als Wohn- und Geschäftsgebäude ausgebaut. Aus dem Bauakt ist ersichtlich, dass das Haus in mehreren Bauabschnitten ausgebaut wurde. Der westliche Teil des Gebäudes wurde ca. 1949 errichtet, wobei im Jahre 1953 eine Portalausbaustraßenseitigbau und benutzungsbewilligt wurde. Im Jahre 1953 erfolgte ebenfalls ein Ansuchen um Baubewilligung zum Ausbau und Anbau an der Westseite des Hauses, womit das bestehende Objekt um Wohnflächen, sowie Gewerbeflächen erweitert werden sollte. Aufgrund der im Vergleich zur Einreichung geänderten Ausführung wurde der Zubau / Anbau, welcher auch eine Werkshalle auf der Liegenschaft EZ 845 umfasst hat, im Jahre 1958 baubewilligt, die Benutzungsbewilligung erfolgte 1960. Seit diesem Zeitpunkt bleibt die äußere Kubatur des Hauses Wiener Straße 88 unverändert. Es wurden im inneren des Hauses Veränderungen vorgenommen, jedoch konnte nicht festgestellt werden, wann diese erfolgt sind.

Im Jahre 2017 wurde ein weitreichender Um- und Ausbau, insbesondere ein Ausbau des Dachgeschoßes bewilligt. Durch eine von der Baubewilligung abweichende Bauführung wurde eine ergänzende Baubewilligung auf Basis eines Auswechselplanes notwendig, welche mit Bescheid (Änderungsbescheid) -Bescheid der Stadtgemeinde Kapfenberg, Zahl: 170-131-9/254-2022/24/Hör, vom 19.11.2024, bewilligt wurde und nunmehr - nach Rückmeldung der Stadtgemeinde Kapfenberg nach erfolgtem Einspruch und Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht und Verwaltungsgerichtshof – rechtskräftig ist. Dieser sieht einen Ausbau des Dachgeschoßes, eine Änderung der Nutzung des Erdgeschoßes, die Errichtung einer PV-Anlage, sowie die Schaffung von PKW-Abstellplätzen auf der EZ 845 vor.

Festgehalten wird, dass zum Zeitpunkt der Befundaufnahme noch keine Umsetzung des Bauvorhabens – Umbau und Ausbau mit insgesamt 15 Wohneinheiten, sowie die Errichtung der Abstellplätze – nicht bzw. nur teilweise umgesetzt wurden. Es erfolgte eine Aufstockung des Dachgeschosses, sowie die Errichtung eines neuen Dachstuhles samt Eindeckung, ein vollständiger Ausbau ist jedoch nicht erfolgt. Für eine Umsetzung des bewilligten Bauvorhabens sind noch weitreichende Abbruch und Ausbauarbeiten notwendig, sodass für die Bewertung vom derzeitigen Bestand an Wohn- und Geschäftseinheiten ausgegangen wird.

Gegenwertig besteht die Liegenschaft aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, sowie einem nicht ausgebauten Dachgeschoß. Im Kellergeschoß ist an der Westseite eine Garage eingerichtet. An der Ostseite ist das Kellergeschoß mit dem auf der EZ 845 errichteten Gewerbeobjekt verbunden und als Lagerraum und Magazin ausgebildet.

Im Erdgeschoß befinden sich derzeit zwei Geschäftslokale, ein Geschäftslokal an der Ostseite (ca. 44 m²), welches jedoch im Zuge der Befundaufnahme trotz Aufsperrdienst nicht zugänglich war, ein weiteres Geschäftslokal, welches über zwei Eingänge verfügt, sowie eine Wohnung an

der Ostseite, welche sowohl über die Wiener Straße als auch über den ostseitigen Stiegenaufgang an der Südseite betreten werden kann.

Im 1. Obergeschoß finden derzeit zwei Wohnungen, wobei diese jeweils über die zwei getrennten Stiegenaufgänge an der Südseite betretbar sind.

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut und befindet sich im Rohbau. Zwar wurde der Kniestock durch einen Aufbau in Ziegelbauweise erhöht und ein neuer Dachstuhl samt Eindeckung errichtet, doch stellt dieser zum Bewertungszeitpunkt keinen für die Bewertung relevanten Wohnraum dar.

3.1.3.2.) Technische Beschreibung Gebäude

Tragende Konstruktion:	Massivbauweise
Fassade:	Verputzt, teilweise ohne Verputz (Dachgeschoß), an der Nordseite Geschäftsportale in Stahlkonstruktion mit großflächigen Glasfronten
Fundamente:	Streifenfundament – aus Bauakt
Geschossdecken:	Betondecke von Keller zu EG, darüber Tramdecken
Letzte Decke:	Tramdecke
Dachstuhl:	Satteldach mit Gaupen an der Nord- und Südseite, teilweise Flachdach über Geschäftslokal 1
Dacheindeckung:	Dachstein
Stiegen:	Teilweise betoniert, teilweise Holzstiegen
Fenster / Fenstertüren:	Holzkastenfenster, teilweise Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, kein außenliegender Sonnenschutz
Türen:	Verschiedene Türen, teilweise erneuert, teilweise Altbestand
Böden:	Diverse Beläge – Fliesen, Laminat, Holzboden
Wände:	Massivbauweise
Heizung:	Zentralheizung – Befeuerungsart konnte im Zuge der Befundaufnahme nicht festgestellt werden
Warmwasseraufbereitung:	Nicht bekannt – demontierte Boiler vorhanden
Blitzschutz:	Nicht vorhanden

3.1.3.3.) Ausstattung / Raumkonzept Wohngebäude

Wiener Straße 88 – Wohn- und Geschäftsgebäude

Raum / Wohnung	Ausstattung
Geschäftslokal 1 (EG - Ostseite)	Trotz Aufsperrdienst kein Zugang möglich
Geschäftslokal 2 (EG - Mitte)	Boden Laminat bzw. Fliesen, Wände verputzt und geweißt, teilweise Installationen in Aufputz ausgeführt, Zwei Eingänge, Verkaufsräume offen gestaltet, WC, Aufenthaltsraum, derzeit kein Zugang über Stiegenaufgang von der Rückseite
Wohnung 1 (EG – Westseite)	Ehemaliger Verkaufsraum, Boden - Laminat, Wände verputzt, gespachtelt und gemalt, Zugang über Wienerstraße bzw. über Stiegenaufgang 1
Wohnung 2 (1. OG – Stiegenaufgang 1 – Westseite)	Zugang über Holztreppe – stark durchfeuchtet, Räume mit diversen Bodenbelegen – überwiegend Holzbohlen, Badezimmer mit Fliesen, Badewanne und Waschbecken, Wände verputzt bzw. gespachtelt und gemalt, teilweise erfolgte ein Fensteraustausch – hoher Sanierungsbedarf
Wohnung 3 (1. OG – Stiegenaufgange 2 - Ostseite)	Boden diverse Beläge, Wände verputzt bzw. gespachtelt und gemalt, teilweise bereits mit Abbruch begonnen – derzeit nicht brauchbar
Keller	Teilweise kein Zugang durch Lagerung von diversen Gegenständen und Abbruchmaterial, Böden teilweise beschichtet, teilweise roh, Wände teilweise verputzt. Teilweise Feuchtigkeitsschäden sichtbar Anmerkung: Die Gebäude der EZ 298 und EZ 845 sind im Bereich des Kellers miteinander verbunden und bildet der ostseitige Zubau (Baujahr 1959) einen Bestandteil der Gewerbeanlagen auf EZ 845
Dachgeschoß	Rohdachboden – nicht ausgebaut

3.1.3.4.) Bauzustand

Der Allgemeinzustand des Gebäudes ist dem Alter entsprechend. Es besteht erheblicher Sanierungsbedarf, wobei sich dieser vornehmlich auf die Wohnungen im 1. OG beziehen. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und befindet sich im Rohzustand.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

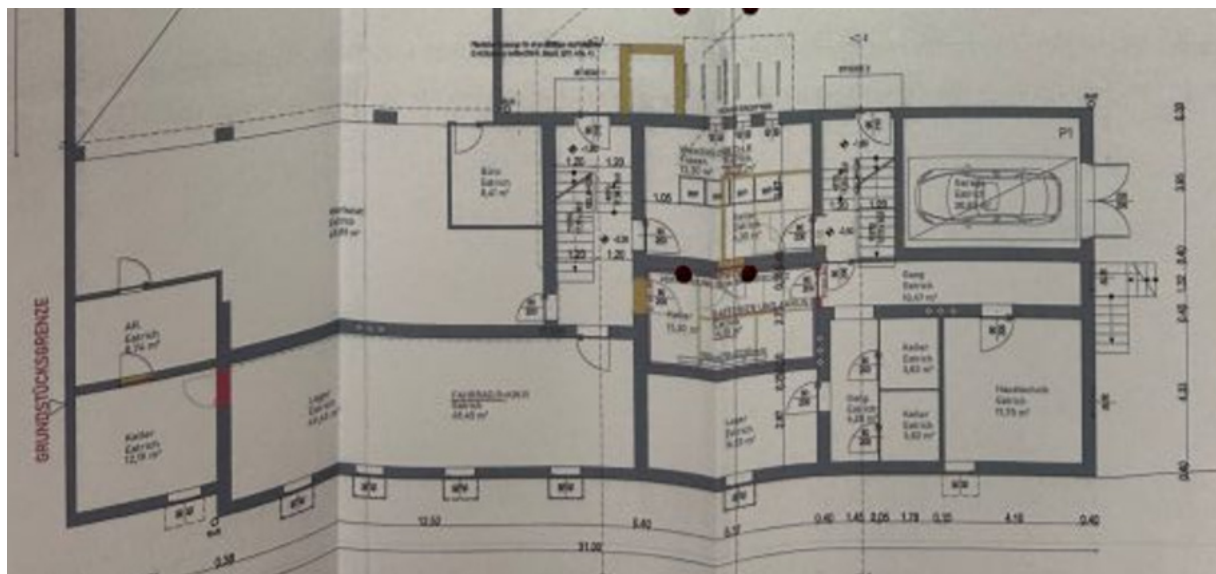
GZ: 5 E 31/24 b

3.1.3.5.) Energieausweis

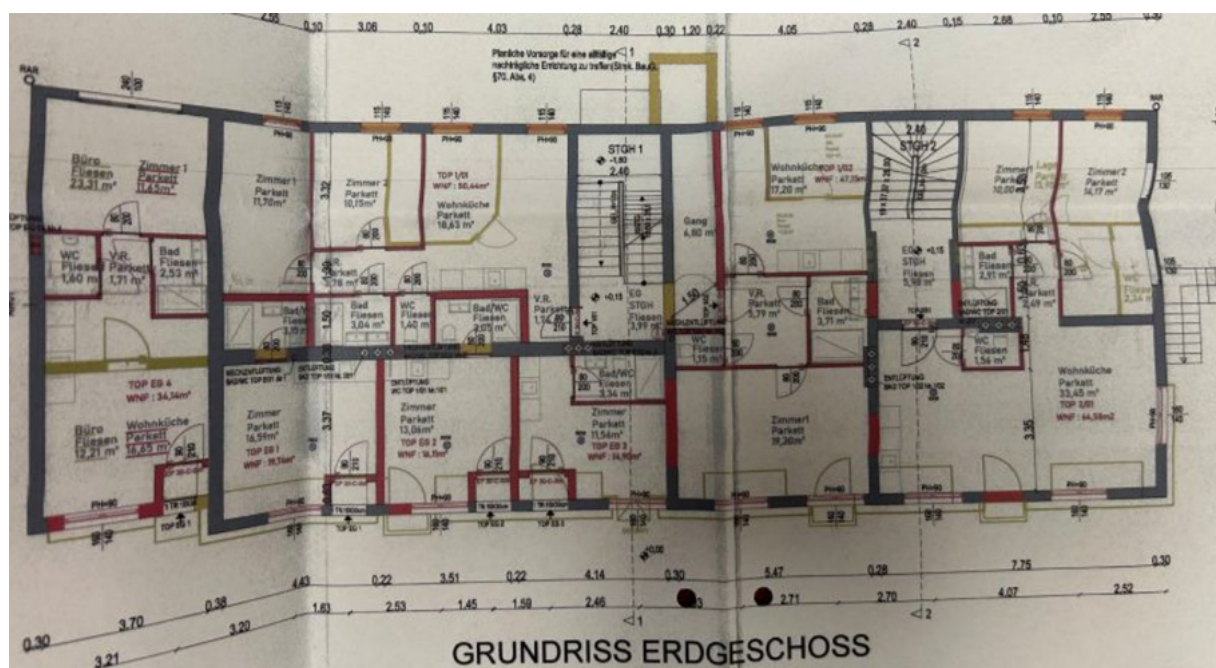
Ein Energieausweis steht für die Bewertung nicht zur Verfügung und wird für die Bewertung nicht benötigt.

3.1.3.6.) Pläne / Grundrisse - EZ 298, KG 60020 Hafendorf

Plan Keller – Austauschplan 07.03.2024



Plan EG – Austauschplan 07.03.2024



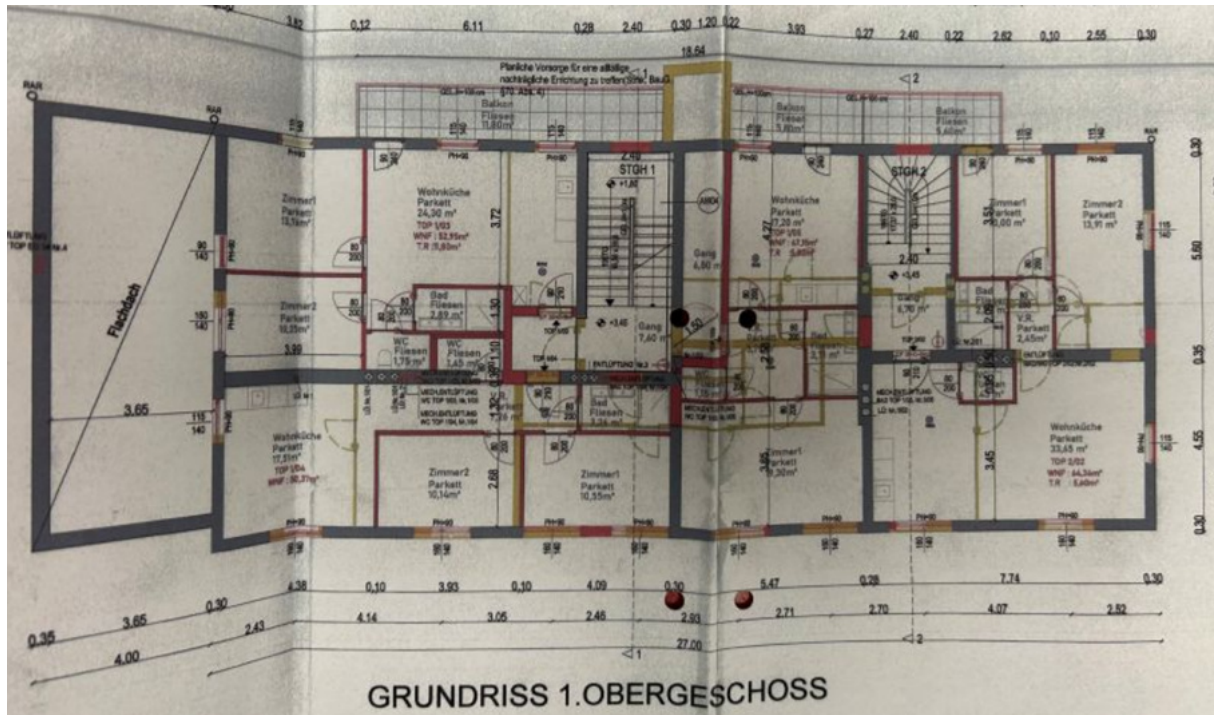
Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

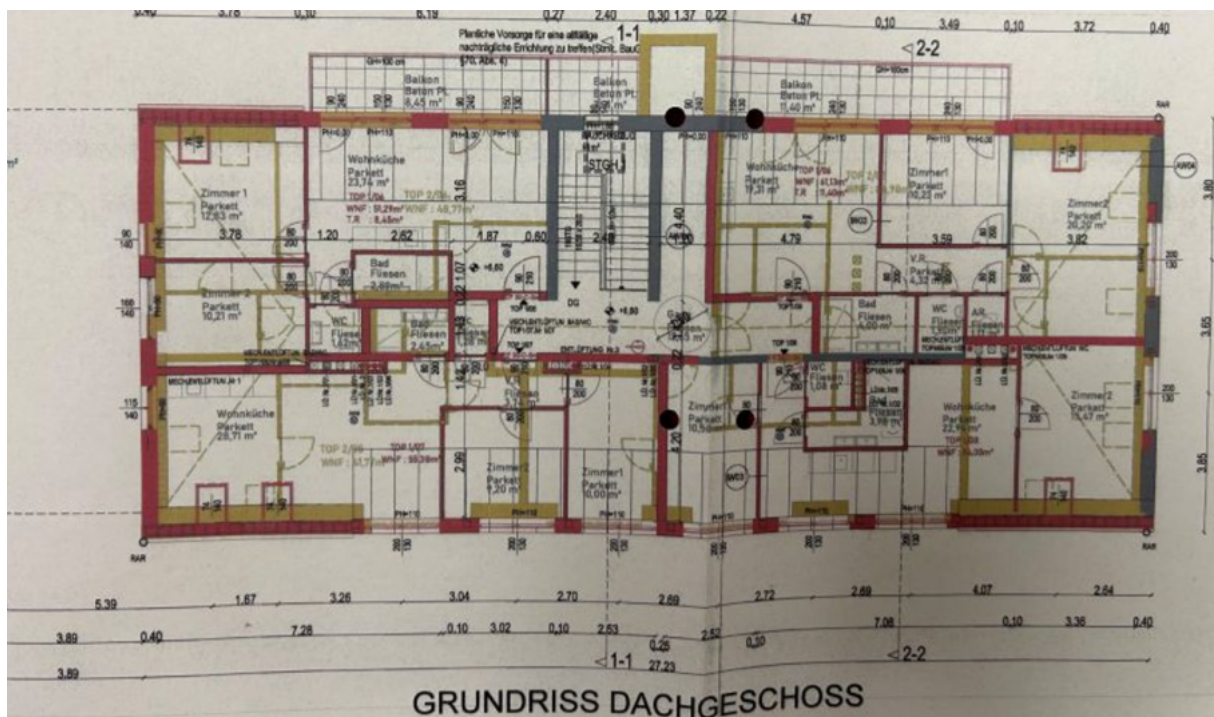
Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

Plan 1. Obergeschoß – Austauschplan 07.03.2024



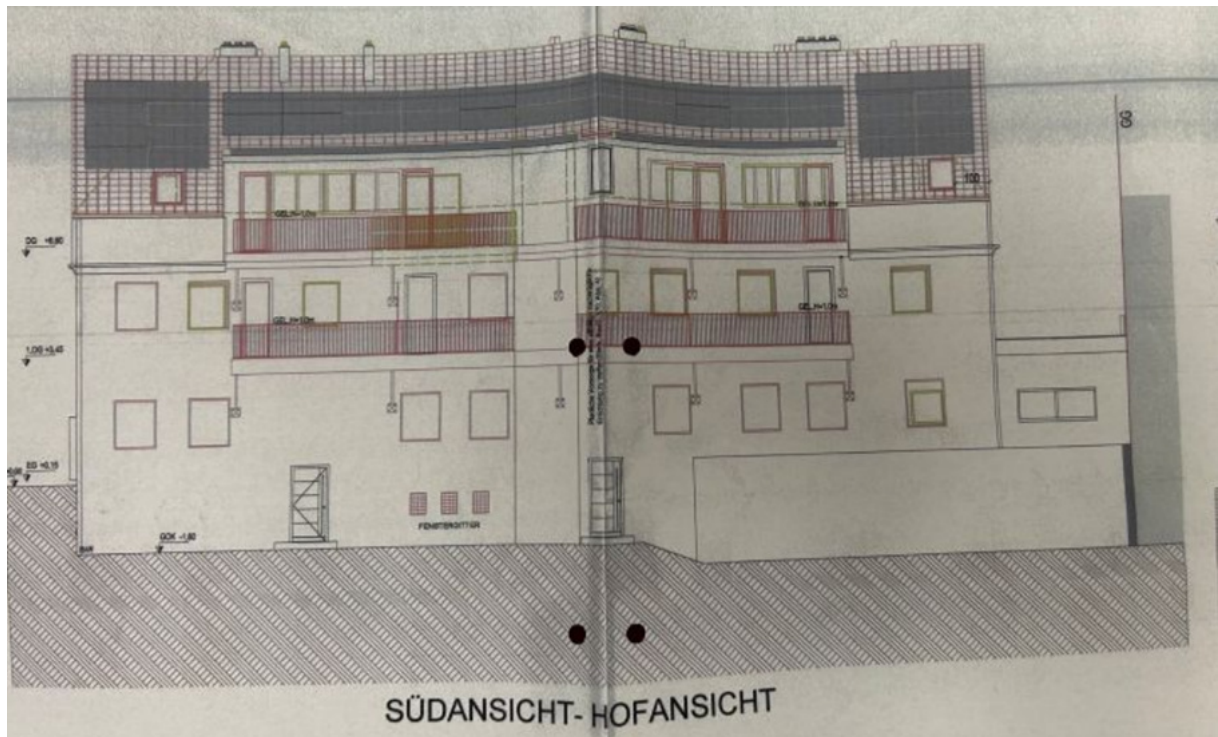
Plan Dachgeschoß – Austauschplan 07.03.2024



Ansicht Nordseite



Ansicht Südseite



3.1.3.7.) Flächenaufstellung

Die Flächenberechnung erfolgt auf Basis der Bruttogrundfläche und wurde auf Basis, der im Zuge der Einsicht in den Bauakt am 15.05.2025, aus dem Auswechselplan entnommen und auf Basis der vorhandenen Pläne überprüft.

Bebauungsdichteberechnung :	
Gesamteflächen x 2,50	= 3742,50m ²
Bebautefläche:	Untergeschoss: 341,38m ² +545,92m ² =887,30m ²
	Erddgeschoss: 341,38 m ²
	1.Obergeschoss: 299,68 m ²
	Dachgeschoss: 302,26 m ²
GESAMT SUMME	= 1830,62 m ²
1830,62 m ² < 3742,50 m ²	

3.2.) Liegenschaft EZ 845, KG 60020 Hafendorf

3.2.1.) Grundbuchdaten EZ 845, KG 60020 Hafendorf

3.2.1.1.) Gutsbestand EZ 845, KG 60020 Hafendorf

Die Bewertungsliegenschaft weist zum Bewertungsstichtag folgenden Gutsbestand auf:

```
KATASTRALGEMEINDE 60020 Hafendorf                      EINLAGEZAHL 845
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

*****
Letzte TZ 2956/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G RA  (NUTZUNG)  FLÄCHE  GST-ADRESSE
.744      GST-Fläche      *      1086
          Bauf.(10)        624
          Gärten(10)       462
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
```

Das zur Bewertung stehende Grundstück .744 der Liegenschaft EZ 845, KG 60020 Hafendorf ist nicht im Grenzkataster erfasst. Die im Grundbuchsauzug eingetragenen Flächen stammen aus dem Grundsteuernkataster und bieten keinen verbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen. Vermessungsurkunden sind nicht vorhanden, daher sind die Angaben über Grenzen und Flächen dem Vertrauensschutz entzogen und es besteht kein Rechtsschutz. Im Grundbuchsauzug vom 13. Mai 2025 ist eine **Gesamtgrundstücksfläche von 1.086 m²** ausgewiesen.

3.2.1.2.) Eigentum EZ 845, KG 60020 Hafendorf

In der EZ 845, KG 60020 Hafendorf, ist zu BLNr.: 2, das Eigentumsrecht (Alleineigentum 1/1) für die

```
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
EM. CI Immobilien GmbH (FN 321191s)
ADR: Gebrüder-Lang-Gasse 12, Wien 1150
a 3542/2020 Kaufvertrag 2020-03-19, Vollmacht 2019-09-20 Eigentumsrecht
***** C *****
```

einverleibt.

3.2.1.3.) Rechte und Lasten EZ 845, KG 60020 Hafendorf

Rechte

Die zu bewertende Liegenschaft weist zu den Bewertungsstichtagen keine Berechtigungen an anderen Liegenschaften auf.

***** A2 *****
***** B *****

Lasten

Die zu bewertende Liegenschaft weist zum Bewertungsstichtag folgende Belastungen auf:

***** C *****

1 a 2730/1973 1607/1978
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren hins Gst .744 für
Gst .514 .743 157/66 (EZ 298)

2 a 2730/1973 1607/1978
DIENSTBARKEIT Müllablagerung auf Gst .744 für
Gst .514 .743 157/66 (EZ 298)

18 a 3542/2020 Vollmacht 2019-09-20, Pfandurkunde 2020-07-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen mbH (FN 77781i)
c 3542/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 845 KG 60020 Hafendorf C-LNR 18
EZ 298 KG 60020 Hafendorf C-LNR 10

21 a 796/2022 Pfandurkunde 2022-03-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
c 796/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 298 KG 60020 Hafendorf C-LNR 13
EZ 845 KG 60020 Hafendorf C-LNR 21

23 a 1033/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-03-23, Vollmacht
2021-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
für Peter Nawara Gesellschaft m.b.H., FN 49815h
b 1033/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 845 KG 60020 Hafendorf C-LNR 23
EZ 298 KG 60020 Hafendorf C-LNR 15
c 2317/2024 Hypothekarklage (LG Leoben, 26 Cg 89/24t)

24 a 2956/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,-- samt 11,5 % Z pro

Seite 1 von 2

Jahr seit 2023-01-01, Titelkosten EUR 2.884,32 samt 4 % Z
seit 2024-10-14, Antragskosten EUR 1.428,40 für
Peter Nawara Gesellschaft m.b.H. (FN 49815h)
(5 E 31/24b)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die zu C-LNr.: 1a und C-LNr.: 2a einverleibte Dienstbarkeit beziehen sich auf die ebenfalls zu bewertende Liegenschaft EZ 298. Vor dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Einheit werden diese wertneutral angenommen.

Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der einverleibten Pfandrechte oder vollstreckbaren Forderungen, sowie bestandsfrei.

3.2.2.) Grundstück – EZ 845, KG 60020 Hafendorf

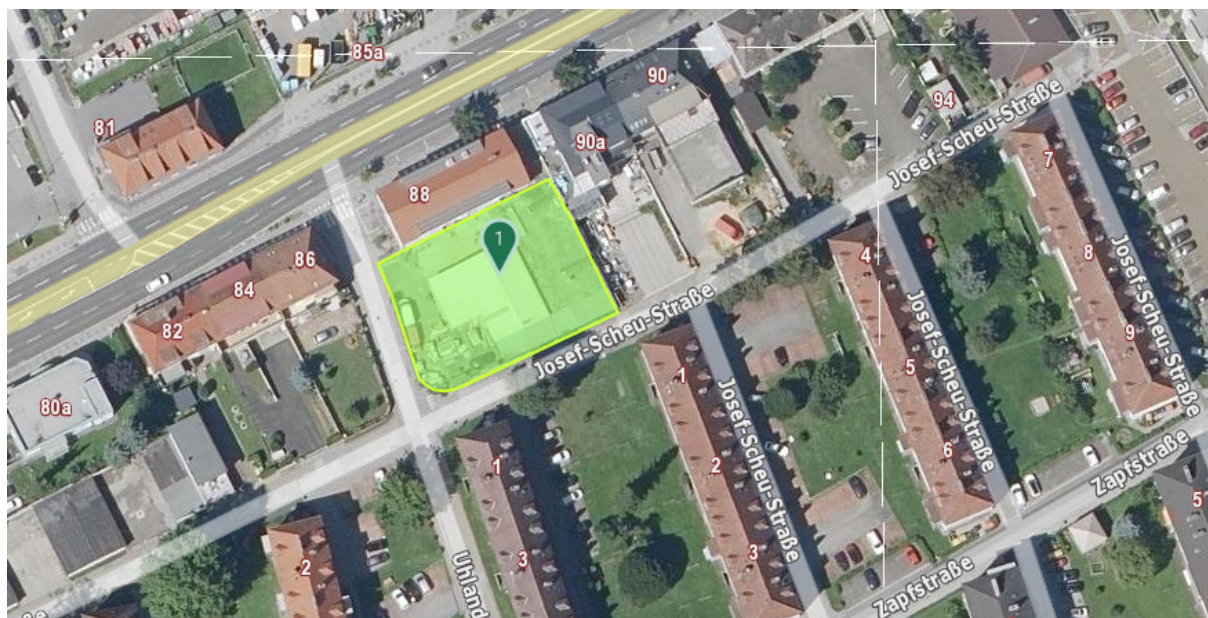
3.2.2.1.) Makrolage

Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 3.1.2.1 verwiesen.

3.2.2.2.) Mikrolage

Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 3.1.2.2 verwiesen.

3.2.2.3.) Standort



(Quelle: GIS Steiermark, www.gis.stmk.gv.at, entnommen am 13.05.2025)

Tabellarische Auflistung

Standort - tabellarische Auflistung		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Liegenschafts- / Grundbuchdaten	Adresse	Keine gesonderte Adresse ausgewiesen
	Grundbuchsgericht	Bruck an der Mur
	Einlagezahl	845
	Katastralgemeinde	60020 Hafendorf
	Grundstück / Grundstücke	.744
	Grundstücksfläche	1.086 m ²
	Katasterart	Grundsteuernkataster
Zufahrt	Zufahrtsart	Öffentlich – Uhlandgasse
Flächenwidmung	Ausweisung	Kerngebiet
	Bebauungsdichte	0,5-2,5
Lagekriterium / Lagemerkmale	Entfernung zum Zentrum	ca. 1 km

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

	Erreichbarkeit	Sehr gut
	Aussichtslage	nein
	Ruhelage	nein
	Sonnenlage	ja
	Alleinlage	nein
Liegenschafts- Beschreibung	Grundstücksform	Annähernd rechteckig
	Topografie	eben
	Oberfläche Liegenschaft	Befestigt, bebaut
	Oberfläche Verkehrsfläche	befestigt
Versorgung / Entsorgung	Wasserversorgung	Gemeinde
	Kanalentsorgung	Gemeinde
	Stromversorgung	zuständige EVU
	Gasversorgung	zuständige EVU
	Fernwärme / Nahwärme	nein
	Müllentsorgung	Gemeinde
	Oberflächenentwässerung	Nicht bekannt
Standortrisiken	Naturgefahren	siehe HORA - Punkt 3.1.2.11
	Hochwasserrisiko	siehe HORA - Punkt 3.1.2.11
	Kontamination	siehe Punkt 3.1.2.10
Immissionen	Lärmimmissionen	ja
	sonstige Immissionen	nein

3.2.2.4.) Topografie

Die Grundstücke .744 weist eine rechteckige Grundstücksform auf und ist eben.
Das Grundstück ist teilweise bebaut.

3.2.2.5.) Zufahrt

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliches Gut und ist sichergestellt.

3.2.2.6.) Versorgungsleitungen

Der Kanal ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wasserleitung der Gemeinde.
Die Stromversorgung erfolgt über das zuständige EVU und ist vorhanden.

3.2.2.7.) Raumordnung / Flächenwidmung

Das zur EZ 845, KG 60020 Hafendorf, gehörige Grundstück .744 ist im gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Kapfenberg als Kerngebiet (KG) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,5 ausgewiesen.

3.2.2.8.) Auszug Katastralmappe



(Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, www.bev.gv.at, entnommen am 13.05.2025)

3.2.2.9.) Bodenmechanik und Baustatik

Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 3.1.2.9 verwiesen.

3.2.2.10.) Verdachtsflächen / Altlasten / Kontaminierung

Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 3.1.2.10 verwiesen.

3.2.2.11.) Naturgefahren

Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 3.1.2.11 verwiesen.

3.2.3.) Gebäudebeschreibung – Gewerbeobjekt EZ 845

3.2.3.1.) Allgemeine Beschreibung und baurechtlicher Konsens

Das Gewerbeobjekt wurde in mehreren Bauschritten errichtet. Der erste Bau erfolgte ca. 1959 im Zuge der Errichtung und Ausbau des bereits auf EZ 298 bestehenden Wohn- und Geschäftshauses. Dieser Ausbau / Neubau umfasste Kellerräumlichkeiten, welche bereits 1959 als Bestandteil des Gewerbeobjektes (Lagerräume und Nebenräume) auf der EZ 298 errichtet wurden. Zusätzlich erfolgte der Bau einer Lagerhalle / Werkhalle auf EZ 845, welche nach wie vor vorhanden ist. Dieser Ausbau / Neubau wurde an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet und umfasste im südlichen Bereich auch Belegschaftsräume und WC-Anlagen, welche in diesem Bereich auch unterkellert sind.

Festgehalten wird, dass nach Auskunft der Baudirektion Kapfenberg im Zuge der ergänzenden Einsichtnahme in den Bauakt am 03.07.2025, keine weiteren Bauunterlagen hinsichtlich der weiteren Zubauten vorhanden sind.

Diese Zubauten umfassen einen Zubau an der Südseite des Gewerbeobjektes, welches als Lagerraum genützt wird, eine weitere Werkhalle, westseitig anschließend an die obig beschriebene Werkstätte, sowie ein Flugdach in Stahlkonstruktion, ebenfalls westlich anschließend. Diese Zubauten sind – mit Ausnahme des Flugdaches – aus der Auswechslungsplanung 2024 ersichtlich. Hinsichtlich des Zeitpunktes der Errichtung können keine Angaben gemacht werden.

3.2.3.2.) Technische Beschreibung Gebäude

Tragende Konstruktion:	Sockelmauerwerk Massivbauweise, Zubauten teilweise in Massivbauweise mit Stahlkonstruktion
Fassade:	Verputzt
Fundamente:	Gewerbeobjekt ostseitig – Stampfbeton, westseitige Gewerbeobjekte – nicht bekannt
Geschossdecken:	Betondecke im unterkellerten Bereich
Letzte Decke:	Nicht bekannt bzw. teilweise Decken abgehängt
Dachstuhl:	Pulldach bzw. Satteldach – Unterkonstruktion Holz bzw. Stahlkonstruktion
Dacheindeckung:	Trapezblech
Stiegen:	Betonierte zum unterkellerten Bereich des Gewerbeobjektes
Fenster / Fenstertüren:	Holzfenster bzw. Belichtung über mattiertes Glas an den Außenwänden

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

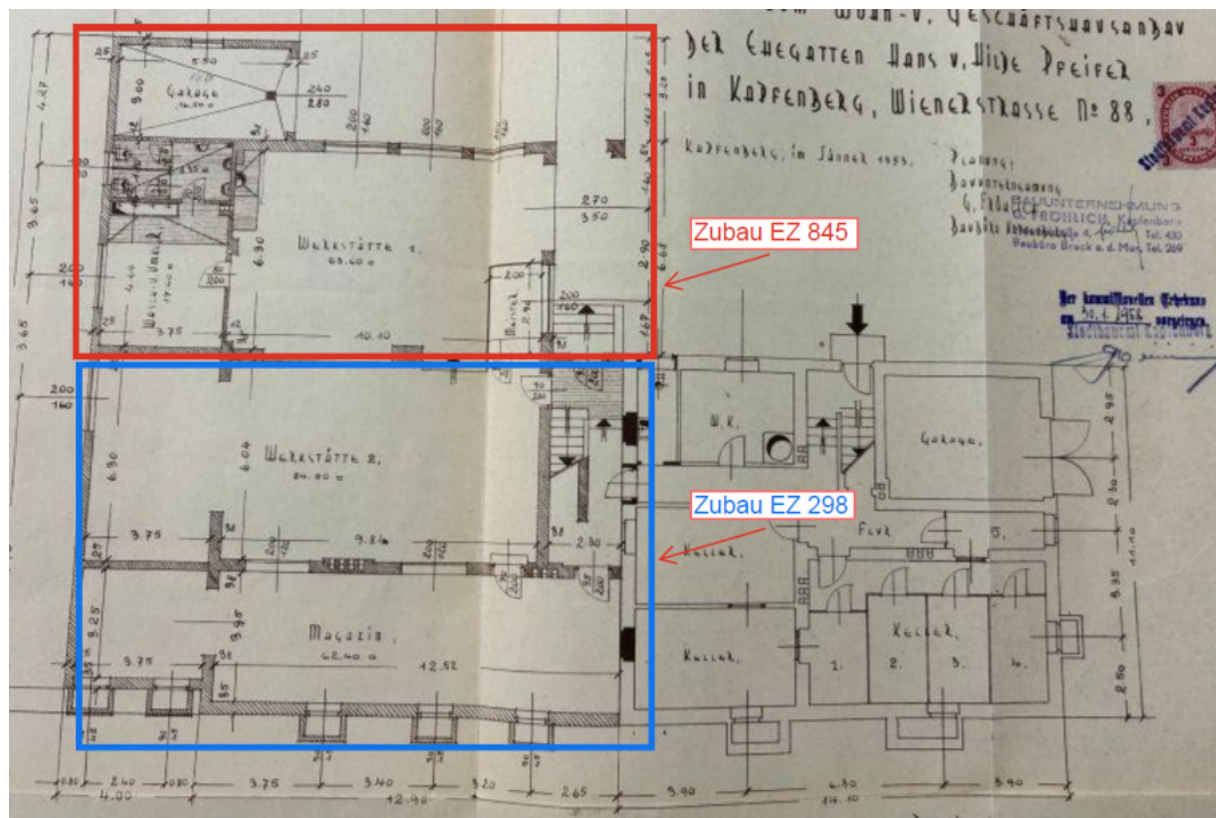
Einfahrtstore / Türen:	Stahltore
Böden:	Teilweise Rohbeton, teilweise diverse Belege
Heizung:	Nicht bekannt
Warmwasseraufbereitung:	Nicht bekannt
Blitzschutz:	Nicht vorhanden

3.2.3.3.) Bauzustand

Der Allgemeinzustand des Gebäudes ist dem Alter entsprechend, wobei mit geringen Adaptierungsarbeiten eine zweckensprechende und widmungsgemäße Nutzung möglich ist.

3.2.3.4.) Pläne / Schnitte

Plan – Zubau Gewerbeobjekt – Einreichplan 1953



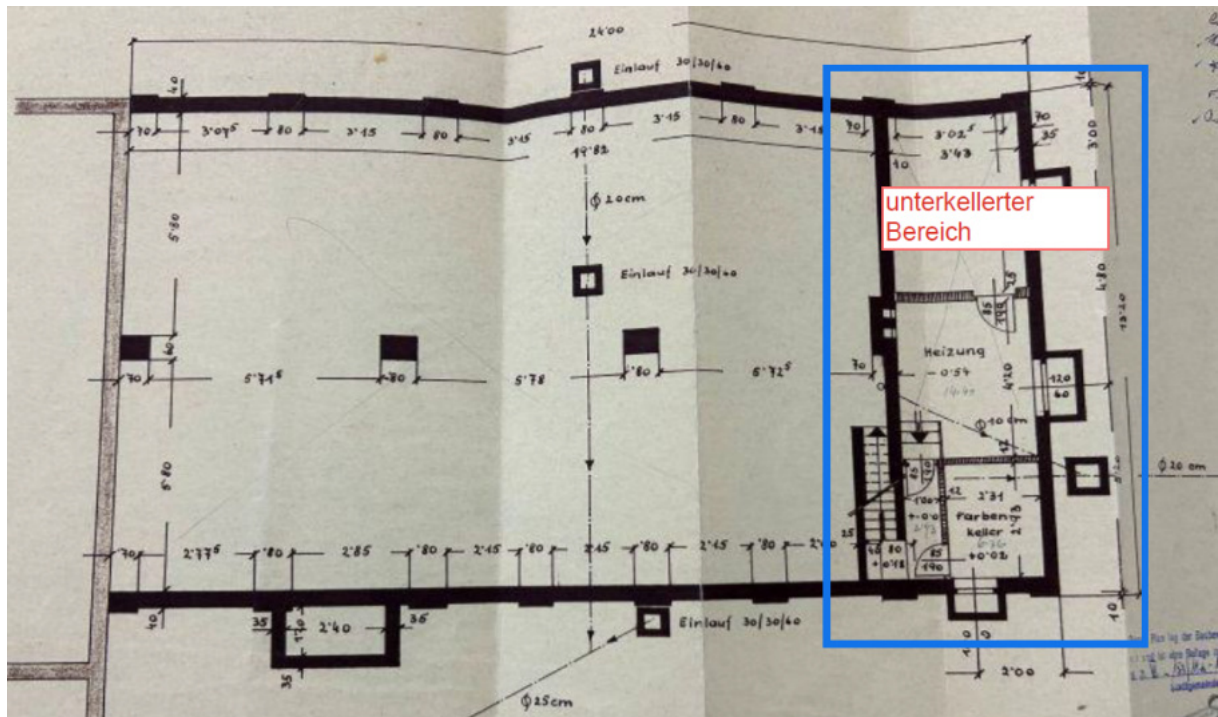
Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

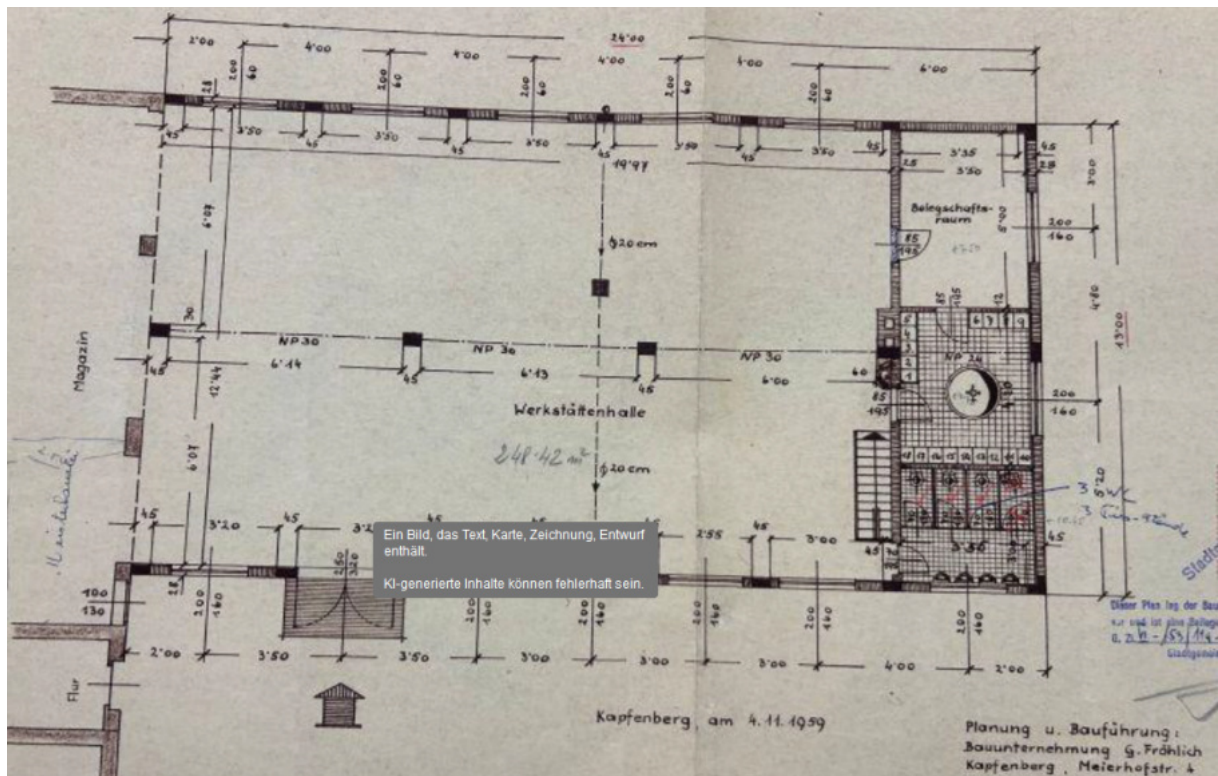
Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

Plan – Gewerbeobjekt Ausbau 1959



Plan Gewerbeobjekt Ausbau - 1959



Plan – Auszug Auswechslungsplan 2024 mit Zubau (ohne Flugdach)



3.2.3.5.) Flächenaufstellung

Die Flächenberechnung erfolgt auf Basis der Bruttogrundfläche, wobei auf die Ausführungen zu Punkt 3.1.3.7. verwiesen wird.

Als Bruttogrundfläche der Werkshallen inklusive südlichen Zubau (Lageraum) wird der im Auswechslplan ausgewiesen Wert von **545,92 m²** angenommen.

Das Flächenausmaß des unterkellerten Bereiches des Gewerbeobjektes wird auf Basis der Planunterlagen 1959 mit **52 m²** bestimmt.

Das westseitige Flugdach umfasst eine Bruttogrundfläche von **60 m²**.

Festgehalten wird, dass die im Keller des Hauses „Wiener Straße 88“ gelegene Fläche (Magazin) im Zuge der Berechnung des Bauwertes des Objektes „Wienert Straße 88“ berücksichtigt wird.

4.) GUTACHTEN

4.1.) Verfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann. Die Ermittlung setzt daher voraus, dass ein Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung vorhanden ist. Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind vom Sachverständigen objektiv auszuwerten, wobei insbesondere auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse auf Seiten der Veräußerer oder der Erwerber nicht Bedacht genommen werden darf.

Aus diesem Grund muss der schließlich bei der Veräußerung des Bewertungsobjektes tatsächlich erzielte Preis nicht dem mit diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen. Dieser Preis wird nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt, welche in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa durch persönliche Vorstellungen und Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Die Ermittlung des Verkehrswertes hat nach einer anerkannten Bewertungsmethode in nachvollziehbarer Form zu erfolgen, wobei der Sachverständige, sofern keine Vorgaben durch Auftraggeber bestehen, in der Wahl der Bewertungsmethode frei ist.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz in der jeweils gültigen Fassung, BGBl. Nr. 150/1992, sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor, die dem jeweiligen Stand der Technik und Wissenschaft entsprechen. Dies sind:

⇒ **§ 4 LBG 1992 - das Vergleichswertverfahren**

⇒ **§ 5 LBG 1992 - das Ertragswertverfahren**

⇒ **§ 6 LBG 1992 - das Sachwertverfahren**

Diese drei Verfahren können als gleichwertig angesehen werden und ist für jeden Bewertungsfall zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

Darüber hinaus sind für die Verkehrswertermittlung auch folgende Verfahren zur Verkehrswertermittlung anerkannt:

⇒ **Ö-Norm B-1802-2 „Discount Cash Flow-Verfahren“**

⇒ **Ö-Norm B 1802-3 „Residualwertverfahren“**

welche für spezielle Bewertungen Anwendung finden.

Für die Ermittlung von Verkehrswerten von Ein- und Zweifamilienhäusern findet grundsätzlich das Sachwertverfahren nach § 6 LBG i.d.g.F Anwendung.

Dabei wird der **Bodenwert** im Rahmen des Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet. Die zum Vergleich herangezogenen Grundstücke bzw. herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit

übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie das zu bewertende Grundstück. Darunter sind insbesondere zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage
- die Erschließung
- die Form, Größe und Gestalt
- die Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeit (z.B. Flächenwidmung)

Wenn nun die Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes von jenen der Vergleichsgrundstücke abweichen, so sind diese Wertunterschiede im Rahmen der **Harmonisierung** durch entsprechend begründete Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Berücksichtigung abweichender Eigenschaften der Vergleichsobjekte hat ein zeitlicher Preisvergleich – **Valorisierung** – hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag zu erfolgen. Dabei werden die geänderten Marktverhältnisse und Preisschwankungen auf dem Immobilienmarkt, welche ebenfalls Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjektes haben beispielsweise durch die Verwendung einer Indexierung mit durchschnittlichen Preissteigerungsraten der Vergangenheit berücksichtigt.

Die **Bewertung des Wohngebäudes** erfolgt grundsätzlich nach dem **Sachwertverfahren (§ 6 LBG)**. Dabei wird der Bauzeitwert aus den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, der gleichen Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu errichten. Der Herstellungswert wird in der Regel nach der Nutzfläche, Bruttogrundfläche oder dem Rauminhalt (Kubikmeter umbauter Raum) multipliziert mit dem angemessenen Preis / m² oder m³ berechnet. Unterschiedliche Ausführungen im Bewertungsobjekt sind dabei mit unterschiedlichen Preisansätzen zu berücksichtigen.

Von diesen Herstellungskosten werden sodann für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes Abschläge für die wirtschaftliche und technische Wertminderung vorgenommen. In diesen Abschlägen wird die Wertminderung infolge des Alters, allfälliger disponibler und nicht disponibler Mängel und Instandhaltungsmängel berücksichtigt, wobei eine getrennte Anführung zu erfolgen hat.

Für die Ermittlung von Verkehrswerten von Mehrfamilienhäusern und Zinshäusern, bei welchen die Fremdnutzung im Vordergrund steht, findet grundsätzlich das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG i.d.g.F Anwendung.

Mit dem **Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)** werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welches durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird.

Der Ertragswert der Liegenschaft setzt sich dabei aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Der Bodenwert wird dabei im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich aus dem zu ermittelter Reinertrag der baulichen Anlagen, welche mit dem Vervielfältiger / Rentenbarwert einer

jährlich nachschüssigen gezahlten Zeitrente, welcher sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen errechnet, multipliziert wird. Unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren errechnet sich der Ertragswert der Liegenschaft.

Vor dem Gesichtspunkt, dass zum Bewertungszeitpunkt die baulichen Anlagen der Bewertungsliegenschaften nicht vermietet sind und eine umfassende Sanierung der baulichen Anlagen der EZ 298 notwendig ist bzw. der vorhandene rechtskräftigen Baubewilligung zum Ausbau / Aufbau, welche jedoch noch nicht umgesetzt wurde, ergänzt um den Umstand, dass eine Bewertung nach einem einheitlichen Verfahren durchgeführt werden soll, wird die gegenständlich Verkehrswertermittlung der Liegenschaften als einheitliches Wirtschaftsobjekt nach dem Sachwertverfahren durchgeführt.

4.2.) Wertermittlung

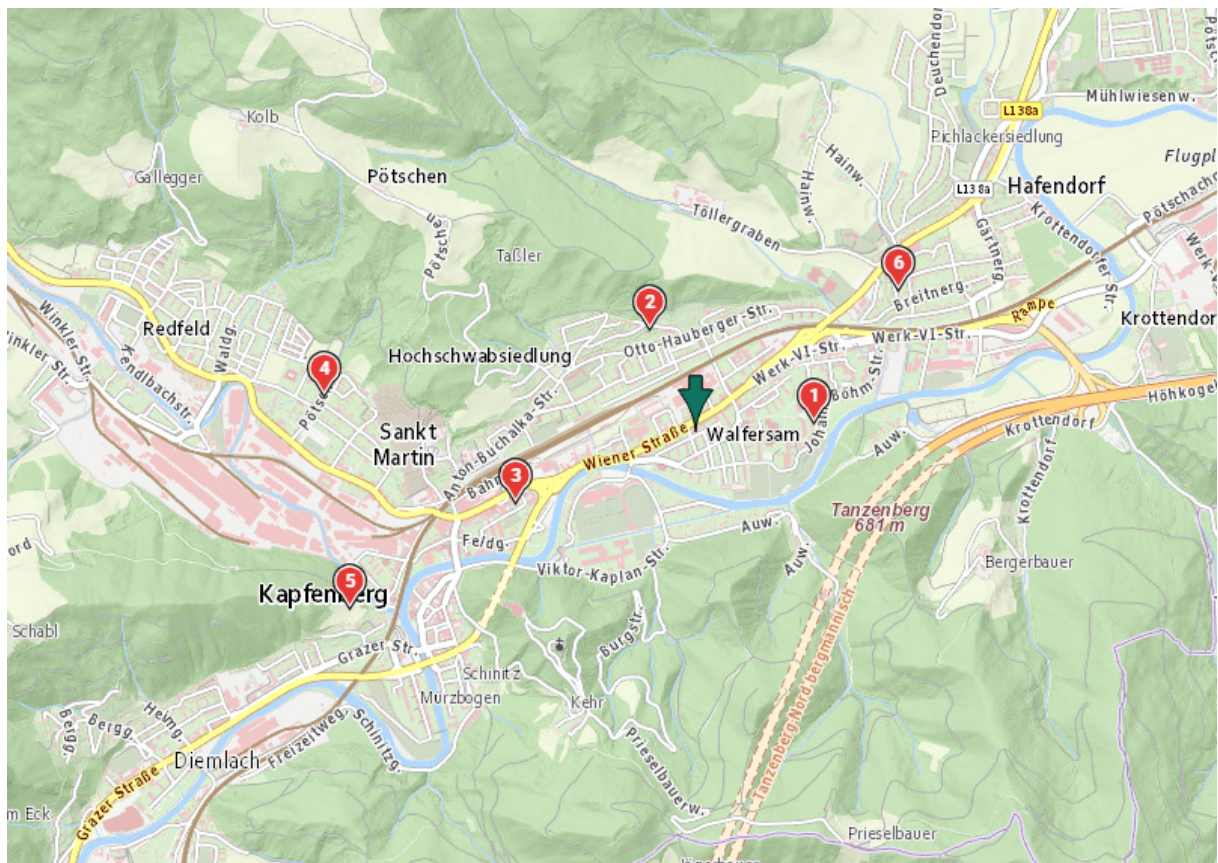
4.2.1.) Bodenwert EZ 298 und EZ 845

Vorab wird festgehalten, dass, zumal die zu bewertenden Liegenschaften unmittelbar aneinandergrenzen und aus Sicht des Sachverständigen eine wirtschaftliche Einheit bilden, eine gemeinsame Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes vorgenommen wird.

4.2.1.1.) Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes für Bauland wurden Kaufvorgänge in der näheren Umgebung der zu schätzenden Liegenschaften über die Auswertung des ZT-Datenforums für den Zeitraum 2020 bis 2025 erhoben.

Die Lage der Vergleichsgrundstücke ist nachfolgendem Plan zu entnehmen:



(Quelle: ZT datenforum eGen – www.immonetzt.at – Abfragen vom 16.07.2025)

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

4.2.1.2.) Tabellarische Auflistung der Vergleichsobjekte

Tabellarische Auflistung der selektierten Vergleichsobjekte - Bauland										
Grundstück	EZ	KG - Nr.	KG - Name	GSt-Nr.	TZ	Jahr	Verkauf-Datum	Kaufpreis	Fläche (m²)	Preis / m²
VGL 1	748	60020	Hafendorf	139/3	3231	2022	01.06.2022	€ 674 400,00	5573	€ 121,01
VGL 2	1019	60020	Hafendorf	412/50, 412/53	3286	2020	19.03.2020	€ 83 000,00	970	€ 85,57
VGL 3	389	60025	Kapfenberg	.161/2, 495/3, .528	3141	2022	01.06.2022	€ 149 100,00	994	€ 150,00
VGL 4	175	60054	St. Martin	59/2	2495	2023	23.08.2023	€ 70 600,00	706	€ 100,00
VGL 5	485	60025	Kapfenberg	301/6	2462	2021	18.05.2021	€ 507 450,00	6766	€ 75,00
VGL 6	1017	60020	Hafendorf	44/15	120	2023	29.09.2022	€ 90 000,00	763	€ 117,96

4.2.1.3.) Valorisierung der Vergleichspreise

Um die unterschiedlichen Verkaufszeitpunkte auf den Bewertungsstichtag anzupassen, erfolgt eine Wertanpassung mit einer durchschnittlichen jährlichen (linearen) Wertänderung.

Für die Valorisierung der Grundstückspreise wird nach Möglichkeit der Valorisierungsfaktor aus den Gemeindekennzahlen der Datenbank der ZT Datenforum eGen unter

www.immonetzt.at herangezogen.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt die jährliche lineare Veränderung der Grundstückspreise im Vergleichszeitraum 2020 bis 2024 bei **+ 1,26 %**.

(Die Kennzahlen werden aus den Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immonet.ZT der letzten 5 Jahre zum Stichtag gewonnen.).

lineare Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsobjekte - Bauland							
Grundstück	Verkaufsdatum	Bewertungsstichtag	Valorisierungszeitraum	Wertzuwachs pro Jahr	Wertzuwachs effektiv	Verkaufspreis	valorisierter Verkaufspreis
		21.07.2025	in Jahren	1,26%	linear	€ / m²	€ / m²
VGL 1	01.06.2022	21.07.2025	3,14	1,26%	3,96%	€ 121,01	€ 125,80
VGL 2	19.03.2020	21.07.2025	5,34	1,26%	6,73%	€ 85,57	€ 91,32
VGL 3	01.06.2022	21.07.2025	3,14	1,26%	3,96%	€ 150,00	€ 155,93
VGL 4	23.08.2023	21.07.2025	1,91	1,26%	2,41%	€ 100,00	€ 102,41
VGL 5	18.05.2021	21.07.2025	4,18	1,26%	5,27%	€ 75,00	€ 78,95
VGL 6	29.09.2022	21.07.2025	2,81	1,26%	3,54%	€ 117,96	€ 122,13

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

4.2.1.4.) Harmonisierung der Vergleichsliegenschaften

Im Rahmen des Vergleichswertverfahren sind die abweichenden Eigenschaften und Merkmale der Vergleichsliegenschaften im Verhältnis zur Bewertungsliegenschaft durch geeignete Zu- und Abschläge im Rahmen des qualitativen Preisvergleichs zu berücksichtigen.

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsliegenschaften								
	Flächenwidmung		Bebauungsdichte		Größe		Topographie	
	Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWL	KG		0,5 - 2,5		1497		eben	
VGL 1	WR	5,00%	0,3 - 0,8	10,00%	5573	5,00%	eben	0,00%
VGL 2	WR	5,00%	0,2 - 0,8	10,00%	970	0,00%	eben	0,00%
VGL 3	KG	0,00%	0,5 - 2,5	0,00%	994	0,00%	eben	0,00%
VGL 4	WR	5,00%	0,2 - 0,6	10,00%	706	0,00%	eben	0,00%
VGL 5	WA	5,00%	0,2 - 0,6	10,00%	6766	5,00%	Hanglage	10,00%
VGL 6	WA	5,00%	0,3 - 1,0	10,00%	763	0,00%	eben	0,00%

4.2.1.5.) Gesamtwertberechnung Bodenwert je m²

Vergleichswertberechnung - unbelasteter Bodenwert						
Bewertungsliegenschaften	gemeinsame Ermittlung Bodenwert / m²					
Bewertungsstichtag	21.07.2025					
Valorisierung Bauland pro Jahr in Prozent	1,26%					
Bewertung Bauland						
Valorisierung Bauland	VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6
Verkaufspreise Bauland in € / m²	€ 121,01	€ 85,57	€ 150,00	€ 100,00	€ 75,00	€ 117,96
Valorisierung in % (gerundet)	3,96%	6,73%	3,96%	2,41%	5,27%	3,54%
Valorisierte Verkaufspreise Bauland in € / m²	€ 125,80	€ 91,32	€ 155,93	€ 102,41	€ 78,95	€ 122,13
Harmonisierung der VGL - Bauland	VGL 1	VGL 2	VGL 3	VGL 4	VGL 5	VGL 6
Flächenwidmung	5,00%	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Bebauungsdichte	10,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Größe	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%
Topographie	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Harmonisierung in % gesamt	20,00%	15,00%	0,00%	15,00%	30,00%	15,00%
Valorisierte und Harmonisierte VK in € / m²	€ 150,96	€ 105,02	€ 155,93	€ 117,77	€ 102,64	€ 140,45
Anzahl der Vergleichsliegenschaften	6 Vergleichsliegenschaften					
arithmetischer Mittelwert der VK - Preise	€ 128,79					
Ausreissertest - Bereichsgrenze in %	plus bis minus 35 % Bereichsgrenze					
obere Bereichsgrenze in € / m²	€ 173,87					
untere Bereichsgrenze in € / m²	€ 83,72					
VK - Preise innerhalb der Bereichsgrenze in €	€ 150,96	€ 105,02	€ 155,93	€ 117,77	€ 102,64	€ 140,45
Anzahl der berechnungsrelevanten VGL	6 Vergleichsliegenschaften					
arithmetischer MW Bauland € / m²	€ 128,79					
MW Bauland gerundet € / m²	€ 130,00					

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

4.2.1.6.) Bodenwert EZ 298, KG 60020 Hafendorf; GSt.Nr.: 157/66, .514, .743

Vergleichswertberechnung - unbelasteter Bodenwert		
Bewertungsliegenschaften	EZ 298, KG 60020 Hafendorf, GSt.Nr.: 157/66, .514, .743	
Grundstücksfläche BWL in m² gesamt	411	
Bewertungsstichtag	21.07.2025	
Bewertung Bauland		
MW Bauland gerundet € / m²	€ 130,00	
Bewertung Bauland Größe in m²	411	
Bodenwert Bauland gesamt	€ 53 430,00	
Bodenwert Bauland gesamt gerundet	€ 53 500,00	

4.2.1.7.) Bodenwert EZ 845, KG 60020 Hafendorf, GSt.Nr.: .744

Vergleichswertberechnung - unbelasteter Bodenwert		
Bewertungsliegenschaften	EZ 2845, KG 60020 Hafendorf, GSt.Nr.: .744	
Grundstücksfläche BWL in m² gesamt	1086	
Bewertungsstichtag	21.07.2025	
Bewertung Bauland		
MW Bauland gerundet € / m²	€ 130,00	
Bewertung Bauland Größe in m²	1086	
Bodenwert Bauland gesamt	€ 141 180,00	
Bodenwert Bauland gesamt gerundet	€ 141 000,00	

4.2.2.) Berechnung Bauwert**4.2.2.1.) Neuherstellungskosten Wohngebäude**

Die Herstellungskosten werden auf Basis der Empfehlungen für Herstellungskosten 2024 des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3/2024, Seiten 149ff, ermittelt.

Die Herstellungskosten beinhalten folgende Berechnungspositionen:

	Baugliederung	Abk.	Bauwerkskosten BWK	Baukosten BAK	Herstellungskosten HK	Errichtungskosten ERK	Gesamtkosten GEK
0	Grund	GRD					
1	Aufschließung	AUF					
2	Bauwerk - Rohbau	BWR					
3	Bauwerk - Technik	BWT					
4	Bauwerk - Ausbau	BWA					
5	Einrichtung	EIR					
6	Außenanlagen	AAN					
7	Planungsleistungen	PLL					
8	Projektnebenleistungen	PNL					
9	Reserven	RES					

(Quelle: Informationsblatt Herstellungskosten, vom 13.09.2022)

Ansatzpunkt sind die Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude für das Bundesland Steiermark, wobei die Herstellungskosten pro m² Wohnnutzfläche inklusive USt. nach Ausstattungsqualität und Bundesland den Ansatz bilden. Bei der Bewertung ist von einer einfachen Ausstattung auszugehen, wobei sich unter Interpolation mit dem Faktor 0,9 der einfachen Ausstattung, Herstellungskosten von € 2.430, -- je m² Wohnnutzfläche (inkl. 20 % USt) den Ansatz bilden.

Berechnung der Herstellungskosten 2025 - Wohngebäude			
Interpolation Herstellungskosten für Steiermark - Raumhöhe von 2,50 m - 2,70 m			
Ausstattung	Bewertung	Faktor	Wert in €
normale Ausstattung - unter 1,00 bis 1,50	1	100,00%	€ 2 700,00
Zwischenstufe normal - gehoben	0	0,00%	
gehobene Ausstattung - 1,51 bis 2,50	2	0,00%	€ 3 200,00
Zwischenstufe gehoben - hochwertig	0	0,00%	
hochwertige Ausstattung - 2,51 bis 3,00	3	0,00%	€ 3 700,00
Bewertung Ausstattung	normal		
Herstellungskosten in € / m ² WNF			€ 2 700,00
Interpolationsfaktor zu Ausstattung - normal		0,90	
Abzug in € / m ²			-€ 270,00
Interpolierte Herstellungskosten für Steiermark brutto			€ 2 430,00

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

Diese Herstellungskosten sind mit einem Faktor von 0,8 von der Wohnnutzfläche auf Bruttogrundfläche umzurechnen.

Umrechnungsfaktor Wohnnutzfläche - Bruttogrundfläche			
Wohnnutzfläche	Faktor	1	€ 2 430,00
Bruttogrundfläche	Faktor	0,8	€ 1 944,00
interpolierte Herstellungskosten Basis Bruttogrundfläche			€ 1 944,00

Diese sind sodann mit dem Baupreisindex für Wohn- und Siedlungsbau zu indexieren, sowie ein Zuschlag für Kleinbauwerke (bis maximal 30%), eine Gebietsabschlag für ländliche Gebiete (Steiermark bis -15%), zu ergänzen.

Indexierung Herstellungskosten - Baupreisindex für Wohn- und Siedlungsbau			
Interpolierte Herstellungskosten für Steiermark			€ 1 944,00
Ausgangsbasis BPI - 1. Quartal 2024	135,6	100,0%	
Vergleichsindex BPI - 2. Quartal 2025	136,4	1,06%	
Indexsteigerung in %		0,6%	€ 11,66
Indexierte Herstellungskosten brutto			€ 1 955,66
Zuschlag für Kleinbauwerke - Empfehlung SV bis 30 %		0,00%	€ 0,00
Indexierte Herstellungskosten inkl. Zuschlag Kleinbauwerke			€ 1 955,66
Abschlag für ländliche Gebiete Stmk. - bis -15%		0,00%	€ 0,00
Indexierte Herstellungskosten abzgl. Gebietsabschlag			€ 1 955,66
Herstellungskosten inkl. Zu- und Abschläge - € / m ² brutto gerundet			€ 1 960,00

Es ist zum Bewertungszeitpunkt von Herstellungskosten in der Höhe von gerundet

€ 1.960, --

je m² Bruttogrundfläche auszugehen und werden diese der Bewertung zugrunde gelegt.

4.2.2.2.) Neuherstellungskosten Gewerbeobjekte / Werkhallen

Die Herstellungskosten werden auf Basis der Empfehlungen für Herstellungskosten 2024 des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3/2024, Seiten 149ff, ermittelt.

Ansatzpunkt sind die Herstellungskosten für Lagerhallen, wobei die Herstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche exklusive USt. nach Ausstattungsqualität den Ansatz bilden. Bei der Bewertung ist von einer einfachen Ausstattung auszugehen, wodurch Herstellungskosten von € 800, -- je m² Bruttogrundfläche (exkl. 20 % USt) den Ansatz bilden.

Berechnung der Herstellungskosten 2025 - Werkhallen				
Herstellungskosten gewerbliche und industrielle Gebäude - Metallindustrie				
Ausstattung	Bewertung	Faktor	Wert in €	
normale Ausstattung	1	100,00%	€ 800,00	
Zwischenstufe normal - gehoben	0	0,00%		
gehobene Ausstattung - 1,51 bis 2,50	2	0,00%	€ 1 100,00	
Zwischenstufe gehoben - hochwertig	0	0,00%		
hochwertige Ausstattung - 2,51 bis 3,00	3	0,00%	€ 1 500,00	
Interpolierte Herstellungskosten netto			€ 800,00	

Für das Sachwertverfahren bzw. der einheitlichen Bewertung, sind die Herstellungskosten mit der gesetzlichen Umsatzsteuer von 20% auszuweisen.

Bruttogrundfläche zzgl 20% USt		
Herstellungskosten netto		€ 800,00
Mehrwertsteuer / Umsatzsteuer	20,00%	€ 160,00
interpolierte Herstellungskosten Basis Bruttogrundfläche		€ 960,00

Diese sind sodann mit dem Baupreisindex für Hochbau zu indexieren.

Indexierung Herstellungskosten - Baupreisindex für Hochbau			
Interpolierte Herstellungskosten			€ 960,00
Ausgangsbasis BPI - 1. Quartal 2024	136,9	100,0%	
Vergleichsindex BPI - 2. Quartal 2025	137,8	100,07%	
Indexsteigerung in %		0,7%	€ 6,72
Indexierte Herstellungskosten brutto			€ 966,72
Herstellungskosten inkl. Zu- und Abschläge - € / m² brutto gerundet			€ 975,00

Es ist zum Bewertungszeitpunkt von Herstellungskosten in der Höhe von gerundet

€ 975, --

je m² Bruttogrundfläche auszugehen und werden diese der Bewertung zugrunde gelegt.

4.2.2.3.) Berechnung Bauwert Wohngebäude Wiener Straße 88

Die Herstellungskosten werden auf Basis der Bruttogrundfläche je Stockwerk unter Berücksichtigung der Raumhöhe – Basis Planunterlagen - ermittelt. Für die Herstellungskosten des Kellers wird auf Basis der Ausstattung und Ausführung zur Flächenberechnung ein Abschlag von 80 % der Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

Für das Dachgeschoß, welches sich im Zeitpunkt der Befundaufnahme im Rohbau befindet und keinen wirtschaftlichen Wert darstellt, erfolgt keine gesonderte Ausweisung.

Bauwertberechnung - Wiener Straße 88 - Wohngebäude			
Indexierte Herstellungskosten gerundet			€ 1 960,00
Referenzraumhöhe - 2,50 m bis 2,70 m	Raumhöhe	Ab-/Zuschlag	Betrag in €
Keller	2,25	-10,00%	€ 1 764,00
Erdgeschoß	2,90	7,50%	€ 2 107,00
1. Obergeschoß	2,70	0,00%	€ 1 960,00
Dachgeschoß	0,00	0,00%	€ 0,00
Berechnung Herstellungskosten	Fläche in m²	Ab-/Zuschlag	
Keller	341,38	-80,00%	€ 120 438,86
Erdgeschoß	341,38	0,00%	€ 719 287,66
1. Obergeschoß	299,68	0,00%	€ 587 372,80
Dachgeschoß	0,00	0,00%	€ 0,00
Herstellungskosten Wohnhaus inkl. USt.			€ 1 427 099,32

Für die Außenanlagen – Verkehrsfläche - werden 1 % der Herstellungskosten (vgl. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage, S 83) in Ansatz gebracht.

Außenanlagen	2 - 12 % der Herstellungskosten	
Herstellungskosten / Bauwert Wohnhaus		€ 1 427 099,32
Außenanlagen	1,00%	€ 14 270,99
Herstellungskosten Wohnhaus inkl. Außenanlagen		€ 1 441 370,32

Die für den Bewertungsstichtag ermittelten Herstellungskosten sind der Alterswertminderung zu unterziehen.

Das Wohnhaus wurde in seiner gegenwertigen Form 1959 benützungsbewilligt. Zwar wurden immer wieder Modernisierungen durchgeführt, doch ergibt sich auf Basis des derzeitigen Bauzustandes, insbesondere des 1. Obergeschoßes, für den fertigenden Sachverständigen eine geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer - jener Zeitraum, in der das Gebäude zu den herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist - von 5 Jahren. Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird in der Literatur (vgl.: Seiser & Seiser „Die Nutzungsdauer“, 1. Auflage 2020, Seite 53) für Wohnhäuser und gemischt genutzte Gebäude mit 40 - 70 Jahren angeführt. Ausgehend von einer

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, errechnet sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 5 Jahren ein fiktives Alter des Gebäudes von 65 Jahren, wodurch sich ein fiktives Baujahr von 1960 ergibt.

Alterswertminderung linear		
übliche GND - Wohnhäuser und gemischt genutzte Gebäude		40 - 70 Jahre
übliche GND - Annahme	100,00%	70 Jahre
Bewertungsjahr		2025
Baujahr der baulichen Anlage - fiktiv		1960
Alter der baulichen Anlage	65 Jahre	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	5 Jahre	
Alterswertminderung in % - linear		-92,86%
Alterswertminderung in €		-€ 1 338 415,29
Herstellungskosten Wohnhaus inkl. USt.		€ 1 441 370,32
Alterswertminderung in €		-€ 1 338 415,29
Bauwert der baulichen Anlage inkl. USt		€ 102 955,02
Bauwert der baulichen Anlage inkl. USt gerundet		€ 103 000,00

Für das Wohnhaus ist zum Bewertungsstichtag von einem Bauwert in der Höhe von
€ 103.000,00 auszugehen.

4.2.2.4.) Berechnung Bauwert - Gewerbeobjekt

Die Herstellungskosten werden auf Basis der Bruttogrundfläche ermittelt. Für die Herstellungskosten des Flugdaches wird auf Basis der Ausstattung und Ausführung zur Flächenberechnung ein Abschlag von 50 % der Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

Bauwertberechnung - Wiener Straße 88 - Gewerbeobjekt / Werkhalle			
Indexierte Herstellungskosten gerundet			€ 975,00
Referenzraumhöhe - 2,50 m bis 2,70 m	Fläche	Ab-/Zuschlag	Betrag in €
Keller	52,00	0,00%	€ 50 700,00
Werkhallen und Lager	545,92	0,00%	€ 532 272,00
Flugdach	60,00	-50,00%	€ 29 250,00
Herstellungskosten Wohnhaus inkl. USt.			€ 612 222,00

Die für den Bewertungsstichtag ermittelten Herstellungskosten sind der Alterswertminderung zu unterziehen.

Das Gewerbeobjekt wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet. Grundsätzlich ist die Alterswertminderung für jedes einzelne Gebäude zu berechnen. Die Gebäudeteile stellen jedoch eine wirtschaftliche Einheit dar und ist in der Bewertung von einem gemeinsamen Schicksal auszugehen, weshalb eine gemeinsame Alterswertminderung unterstellt wird. Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird in der Literatur (vgl.: Seiser & Seiser „Die Nutzungsdauer“, 1. Auflage 2020, Seite 53) für Gewerbe- und Industriegebäude mit 30 - 50 Jahren angeführt. Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, errechnet sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 10 Jahren ein fiktives Alter des Gebäudes von 40 Jahren, wodurch sich ein fiktives Baujahr von 1985 ergibt.

Alterswertminderung linear			
übliche GND - Gewerbe- und Industriegebäude			30 - 50 Jahre
übliche GND - Annahme	100,00%	50 Jahre	
Bewertungsjahr			2025
Baujahr der baulichen Anlage - fiktiv			1985
Alter der baulichen Anlage		40 Jahre	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage		10 Jahre	
Alterswertminderung in % - linear			-80,00%
Alterswertminderung in €			-€ 489 777,60
Herstellungskosten Gewerbeliegenschaft inkl. USt.			€ 612 222,00
Alterswertminderung in €			-€ 489 777,60
Bauwert der baulichen Anlage inkl. USt			€ 122 444,40
Bauwert der baulichen Anlage inkl. USt gerundet			€ 122 500,00

Für das Gewerbeobjekt ist zum Bewertungsstichtag von einem Bauwert in der Höhe von **€ 122.500,00** auszugehen.

5.) VERKEHRSWERT

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 ist aus dem Ergebnis eines dem Stand der Technik entsprechenden Wertermittlungsverfahrens, der Liegenschaftswert vor dem Hintergrund der herrschenden Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr (Marktsituation) abzuleiten.

5.1.) Gemeinsamer Verkehrswert EZ 298 und EZ 845, KG 60020 Hafendorf

Entscheidend für die Preisbildung bei Immobilien sind die herrschenden Marktverhältnisse, wobei zum Bewertungszeitpunkt durch die bestehende restriktive Kreditvergabe und der allgemeinen Verunsicherung am Immobilienmarkt bzw. Verunsicherung insbesondere in der Bewertung von gemischt genutzten Liegenschaften von einem Abschlag von zumindest 20 % hinsichtlich des Sachwertes im Verhältnis zum Verkehrswert auszugehen ist.

Verkehrswert	
Bewertungsstichtag:	21.07.2025
Bodenwert - EZ 298, KG 60020 Hafendorf (gerundet)	€ 53 500,00
Bauwert - Wohnhaus Wiener Straße 88, 8605 Kapfenberg (gerundet)	€ 103 000,00
Bodenwert - EZ 845, KG 60020 Hafendorf (gerundet)	€ 141 000,00
Bauwert - Gewerbeobjekte (gerundet)	€ 122 500,00
Sachwert der baulichen Anlagen	€ 420 000,00
Marktanpassung (- 20,00 %)	-€ 84 000,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 21.07.2025	€ 336 000,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 21.07.2025 (gerundet)	€ 336 000,00

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der konkreten Verwertung nicht der volle ermittelte Verkehrswert bzw. auch ein höherer Verkaufspreis erzielt werden kann. Dieses spekulative Element ist jedoch im Zuge der Liegenschaftsbewertung nicht zu berücksichtigen.

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b

5.2.) Verkehrswert EZ 298, KG 60020 Hafendorf

Für die Einzelliegenschaft EZ 298, KG 60020 Hafendorf, ist vor dem Gesichtspunkt eines gemischt genutzten Gebäudes von einer Marktanpassung in der Höhe von -10% bei einer Einzelverwertung auszugehen.

Verkehrswert EZ 298, KG 60020 Hafendorf	
Bewertungsstichtag:	21.07.2025
Bodenwert - EZ 298, KG 60020 Hafendorf (gerundet)	€ 53 500,00
Bauwert - Wohnhaus Wiener Straße 88, 8605 Kapfenberg (gerundet)	€ 103 000,00
Sachwert der baulichen Anlagen	€ 156 500,00
Marktanpassung (- 10,00 %)	-€ 15 650,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 21.07.2025	€ 140 850,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 21.07.2025 (gerundet)	€ 141 000,00

5.3.) Verkehrswert EZ 845, KG 60020 Hafendorf

Für die Einzelliegenschaft EZ 845, KG 60020 Hafendorf, ist vor dem Gesichtspunkt der unsicheren wirtschaftlichen Lage von einer gerechtfertigten Marktanpassung von – 25 % bei einer Einzelverwertung auszugehen.

Verkehrswert EZ 845, KG 60020 Hafendorf	
Bewertungsstichtag:	21.07.2025
Bodenwert - EZ 845, KG 60020 Hafendorf (gerundet)	€ 141 000,00
Bauwert - Gewerbeobjekte (gerundet)	€ 122 500,00
Sachwert der baulichen Anlagen	€ 263 500,00
Marktanpassung (- 25,00 %)	-€ 65 875,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 21.07.2025	€ 197 625,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 21.07.2025 (gerundet)	€ 197 500,00



Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

St. Marein, am 11. August 2025

6.) Beilagen

6.1.) Fotodokumentation vom 21.07.2025

6.1.1.) EZ 298, KG 60020 Hafendorf



Bild 1: Übersichtsbild



Bild 2: Ansicht Nordseite



Bild 3: Ansicht Nordseite mit Aufstockung DG



Bild 4: Ansicht Nordseite (Portale EG)



Bild 5: Ansicht Nordseite – Eingang Geschäftslokal 1



Bild 6: Ansicht Südseite



Bild 7: Geschäftslokal 2 - Innenaufnahme



Bild 8: Geschäftslokal 2 – Innenaufnahme



Bild 9: Geschäftslokal 2 – Innenaufnahme



Bild 10: Geschäftslokal 2 – Innenaufnahme



Bild 11: Geschäftslokal 2 – Innenaufnahme



Bild 12: Garage - KG



Bild 13: Stiegenaufgang – Stiege 1



Bild 14: Wohnung EG



Bild 15: Wohnung EG



Bild 16: Wohnung EG



Bild 17: Wohnung 1. OG – Stiege 1



Bild 18: Wohnung 1. OG – Stiege 1



Bild 19: Wohnung 1. OG – Stiege 1



Bild 20: Wohnung 1. OG – Stiege 1



Bild 21: Wohnung 1. OG – Stiege 1



Bild 22: Wohnung 1. OG – Stiege 1



Bild 23: Keller – Stiege 1



Bild 24: Keller – Stiege 1

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b



Bild 25: Stiegenaufgang – Stiege 2



Bild 26: Wohnung 1. OG – Stiege 2



Bild 27: Wohnung 1. OG – Stiege 2



Bild 28: Wohnung 1. OG – Stiege 2



Bild 29: Wohnung 1. OG – Stiege 2



Bild 30: Wohnung 1. OG – Stiege 2



Bild 31: Wohnung 1. OG – Stiege 2 (Abbrucharbeiten)



Bild 32: Wohnung 1. OG – Stiege 2 (Abbrucharbeiten)



Bild 33: Wohnung 1. OG – Stiege 2 (Abbrucharbeiten)

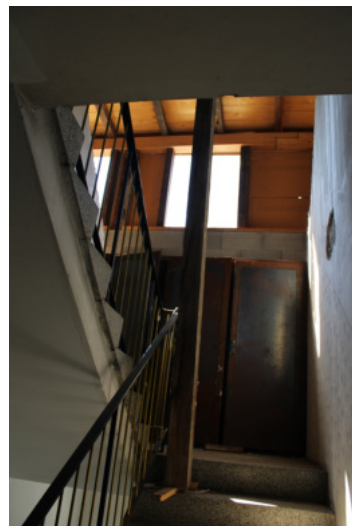


Bild 34: Stiegenaufgang Dachgeschoß



Bild 35: Dachgeschoß - Rohbau



Bild 36: Dachgeschoß - Rohbau

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b



Bild 37: Dachgeschoß Rohbau



Bild 38: Dachgeschoß Rohbau



Bild 39: Keller – Stiege 2



Bild 40: Keller – Stiege 2



Bild 41: Keller – Stiege 2 (zu Gewerbeobjekt gehörend)



Bild 42: Keller – Stiege 2 (zu Gewerbeobjekt gehörend)

6.1.2.) EZ 845, KG 60020 Hafendorf



Bild 43: Übersichtsbild mit Zufahrt



Bild 44: Übersichtsbild Südseite



Bild 45: Südseite



Bild 46: Gewerbeobjekt - Westseite



Bild 47: Gewerbeobjekt - Flugdach



Bild 48: Gewerbeobjekt – Einfahrt Halle Westseite

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b



Bild 49: Gewerbeobjekt – Einfahrt Halle Ostseite



Bild 50: Gewerbeobjekt - Büroraum



Bild 51: Gewerbeobjekt - Büroraum



Bild 52: Gewerbeobjekt – Werkhalle Ostseite



Bild 53: Gewerbeobjekt – Halle Ostseite



Bild 54: Gewerbeobjekt – Halle Ostseite

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 31/24 b



Bild 55: Gewerbeobjekt - Waschräume



Bild 56: Gewerbeobjekt - Belegschaftsräume



Bild 57: Gewerbeobjekt - Kellerräume



Bild 58: Gewerbeobjekt - Halle Westseite



Bild 59: Gewerbeobjekt - Halle Westseite



Bild 60: Lagerraum Südseite