sommerauer
ist SACHVERSTÄNDIG.
Klaus **Sommerauer**
Wiener Straße 29, 8605 Kapfenberg
T 03862/59 800
H 0664/43 43 990
M gutachten@sommerauer-sv.at
W www.sommerauer-sv.at

Gutachten

zur Feststellung des Verkehrswertes



Geschäftszahl:	5 E 7/26 a
Betreffend die Liegenschaft:	EZ 36, Gst. Nr. 57 und .180, KG 60004 Bruck an der Mur
Liegenschaftsadresse:	Schiffgasse 21 8600 Bruck an der Mur
Eigentümer:	Projekt Schiffgasse 21 GmbH & Co KG Leechgasse 30 8010 Graz
Auftraggeber:	Bezirksgericht Bruck an der Mur An der Postwiese 8 8600 Bruck an der Mur
Bewertungsstichtag:	14. Juli 2026
Datum der Befundaufnahme:	14. Juli 2026

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Behördlich konzessionierter Immobilienmakler und Immobilienverwalter

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Befundaufnahme	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand	3
1.4	Eigentümer	3
2	Befund	4
2.1	Allgemeines	4
2.1.1	Unterlagen	6
2.1.2	Bewertungsstichtag	7
2.2	Gutsbestand	8
2.2.1	Grundbuch	8
2.2.2	Einheitswert	9
2.3	Grundstück	10
2.3.1	Flächenwidmung	12
2.3.2	Aufschließung	12
2.3.3	Lage / Beschaffenheit	16
2.4	Bebauung	19
2.4.1	Nutzung / Aufteilung / Objektdaten	19
2.5	Außenanlage	28
3	Gutachten	30
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen	30
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	31
3.3	Bewertung	32
3.3.1	Vergleichswertverfahren	32
3.3.2	Sachwertverfahren	32
3.3.2.1	Bodenwert	32
3.3.2.2	Berechnung Bodenwert	44
3.3.2.3	Neubauwert der baulichen Anlagen	45
3.3.2.4	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand	47
3.3.2.5	Berechnung Bauwert	49
3.3.2.6	Zusammenstellung	49
3.3.3	Verkehrswert	50
4	Anhang	51
4.1	Fotodokumentation	51
4.2	Planunterlagen – Bestandsplan vom 20.04.2021	61
4.3	Planunterlage Keller – Auszug aus dem Einreichplan vom 22.07.2021	66
4.4	Firmenbuchauszug	67
4.5	Energieausweis	69

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft EZ 36, KG 60004 Bruck an der Mur, erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichtes Bruck an der Mur in der Exekutionssache „Projekt Schiffgasse 21 GmbH & Co KG", GZ: 5 E 7/26 a, zur Feststellung des Verkehrswertes.

Räumungs- und Entsorgungskosten (Bauschutt, etc.) werden nicht berücksichtigt.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Klaus Sommerauer durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:
Carina Krammer (Mitarbeiterin des Sachverständigen)

Herr Mario Ocko (Kommanditist der Projekt Schiffgasse 21 GmbH & Co KG) hat dem Sachverständigen das Objekt aufgesperrt und den Schlüssel für die Dauer der Befundung überlassen.

Befundaufnahme und örtliche Besichtigung am 14.07.2026

1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand

Gst-Nr. 57 und .180 der EZ 36, KG 60004 Bruck an der Mur
Schiffgasse 21, 8600 Bruck an der Mur
Grundstück mit Stadthaus

1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:
Projekt Schiffgasse 21 GmbH & Co KG (FN 595080v)

2 Befund

2.1 Allgemeines

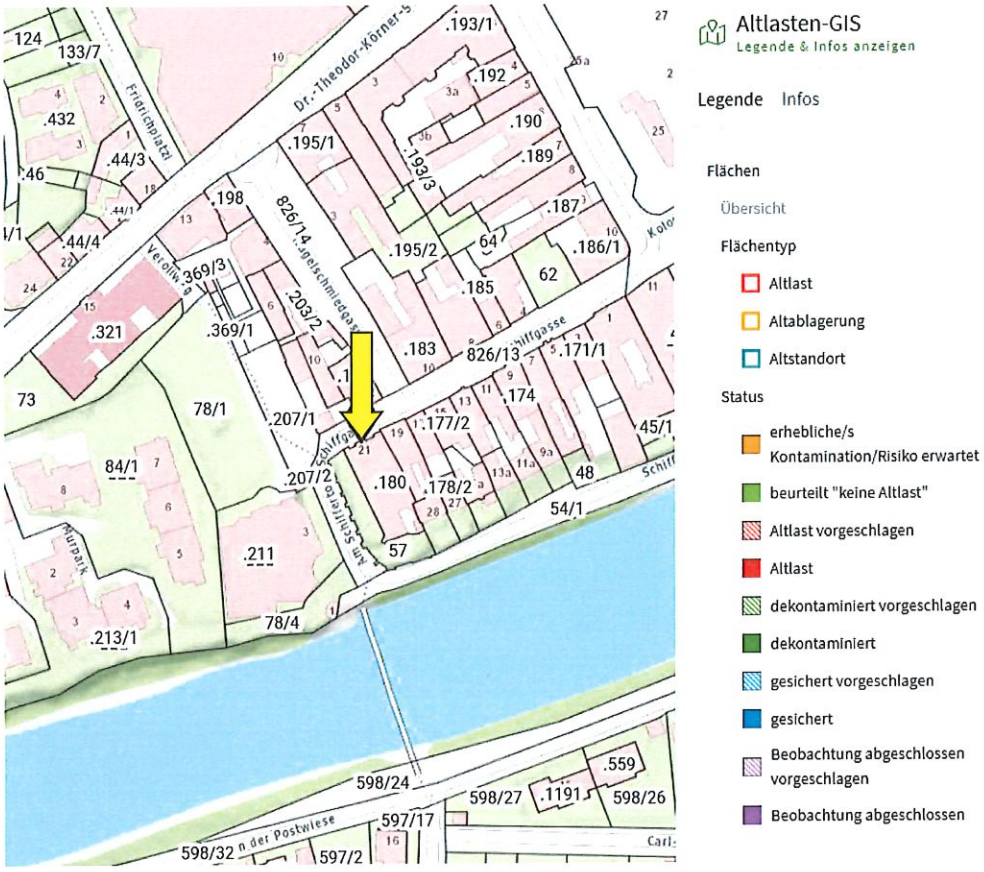
Es wird darauf hingewiesen, dass lt. aktuellem Energieausweisvorlagegesetz, welches mit 1.12.2012 in Kraft getreten ist, für alle bebauten Liegenschaften sowie Mietobjekte bei Veräußerung bzw. Vermietung ein Energieausweis vorgelegt oder im Zuge dessen erstellt werden muss.
Ein Energieausweis im Sinne des EAVG ist vorhanden und liegt im Anhang bei.

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte und eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt wurde. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden. Es wurde lediglich eine Abfragung beim Umweltbundesamt auf Altlasten durchgeführt (siehe Altlastenkataster). Somit ist der Sachverständige bei der Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen.

Auszug aus dem Altlastenkataster:



Laut diesem Auszug ist die Liegenschaft nicht mit Altlasten kontaminiert.

2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen werden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. von ihm erhoben:

- Grundbuchauszug vom 23.06.2026
- Firmenbuchauszug vom 23.06.2026 – **liegt im Anhang bei**
- Erhebungen am Grundbuch Bruck an der Mur / Urkundensammlung
- Katasterpläne vom 23.06.2026 (Digitaler Atlas Steiermark)
- Altlastenkataster (Umweltbundesamt)
- Gefahrenflächenkataster und Rutschungen (HORA)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Fachliteraturen, Vortrags- und Lehrunterlagen
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich Bienert / Funk (4. Auflage, 2022)
- Neuherstellungskosten Heft 3/2025 Sachverständige
- Erhebung Vergleichspreise ZT-Datenforum eGen (immoNet.ZT)
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Naturmaßaufnahmen (Kontrollmaße)
- Fotodokumentation
- **Auskünfte / Unterlagen der Eigentümerin vom 14.07. bzw. 20.08.2026:**
  - Einreichplan vom 03.08.2021
  - Baubeschreibung vom 04.08.2021
  - Baubewilligung umfassende Sanierung vom 19.10.2021 (nicht zustande gekommen)
  - Bestandsplan vom 20.04.2021 – **liegt im Anhang bei**
  - Energieausweis – **Seiten 1-3 (von 29) liegen im Anhang bei**
- **Auskünfte / Unterlagen der Stadtgemeinde Bruck/M. vom 24.06., 29.06., 01.07. bzw. 21.08.2026:**
  - Auskunft Flächenwidmung / Bebauungsdichte sowie Aufschließung (Kanal, Wasser)
  - Fassadenförderung / Bauschäden aus 1954 – **ansonsten keine Unterlagen im ursprünglichen Bauakt vorhanden**
  - Einreichplan der geplanten umfassenden Sanierung vom 22.07.2021
  - Baubewilligung der geplanten umfassenden Sanierung vom 19.10.2021 sowie Berichtigungsbescheid vom 28.10.2021 **(Sanierung nicht zustande gekommen)**
  - Auskunft historische Stadtmauer (Denkmalschutz)

- **Auskünfte / Unterlagen der Stadtwerke Bruck an der Mur vom 24.07.2026:**
  - Aufschließung (Leitungskataster Strom)
- **Auskunft der Brucker BIO Fernwärme GmbH vom 10.07.2026:**
  - Fernwärmeanschluss vorbereitet
- **Erhebungen bei Energienetze Steiermark GmbH (OLE – Online Leitungsauskunft):** - Leitungskataster (Gas)

2.1.2 Bewertungsstichtag

14. Juli 2026

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß Grundbuchsabfrage vom 23.06.2026 besteht die **EZ 36** aus folgenden Grundstücken:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60004 Bruck an der Mur EINLAGEZAHL 36
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

Letzte TZ 1014/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

A1

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
57		Gärten(10)	474	
.180		GST-Fläche	572	
		Bauf.(10)	571	
		Bauf.(20)	1	Schiffgasse 21
GESAMTFLÄCHE			1046	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

A2

1 gelöscht

B

11 ANTEIL: 1/1
Projekt Schiffgasse 21 GmbH & Co KG (FN 595080v)
ADR: Leechgasse 30, Graz 8010
a 2991/2023 IM RANG 3533/2022 Kaufvertrag 2022-12-29 Eigentumsrecht

C

15 b 2839/2024 IM RANG 2992/2023 Pfandurkunde 2023-02-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.060.000,--
für Raiffeisenbank Leibnitz eGen (FN 48876b)
c 1181/2025 Hypothekarklage (BG Leibnitz - 2 C 54/25 k)
d 1014/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 16
16 a 1014/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.123.661,08
samt 1,031 % Z vierteljährlich kapitalisiert seit
2025-04-11, 1,500 % Z vierteljährlich kapitalisiert seit
2025-04-11, Titelkosten EUR 34.795,54 samt 4 % Z seit
2025-06-30, Exekutionskosten EUR 5.279,04 für
Raiffeisenbank Leibnitz eGen (FN 048876b)
(5 E 7/26a)
b 1014/2026 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung für
darüber hinausgehende Zinsen ab 2023-01-12
c 1014/2026 Pfandrecht siehe C-LNR 15

HINWEIS
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 23.06.2026 11:03:43

Anmerkung:

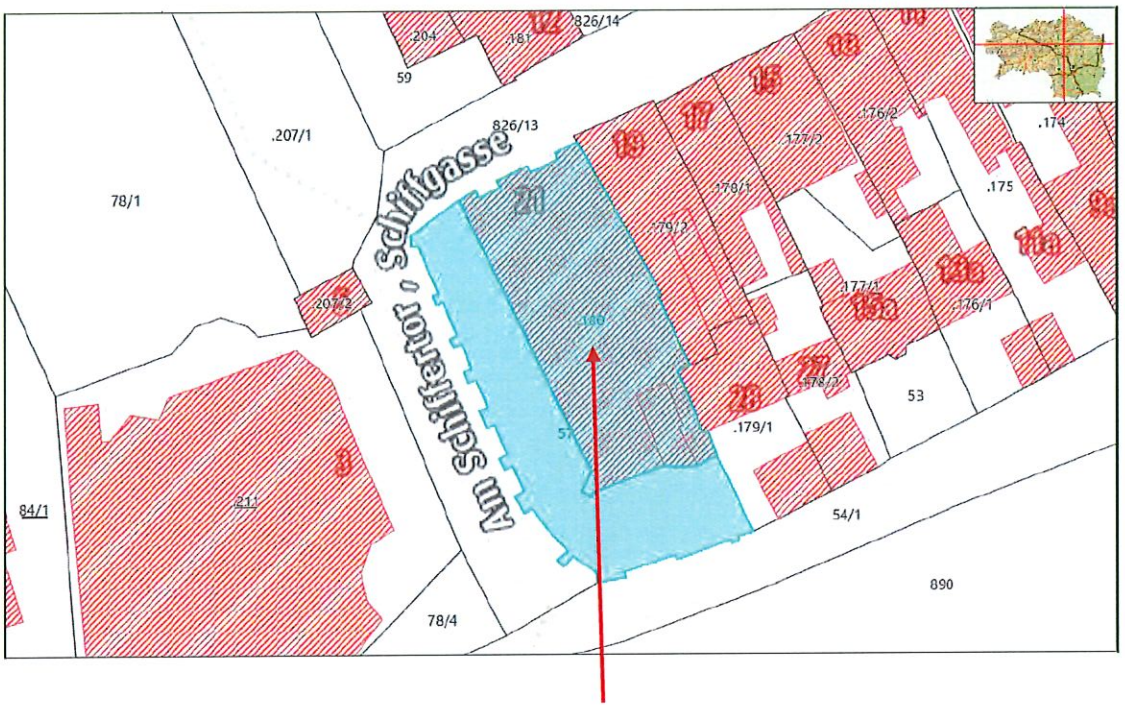
C-Blatt:
Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung des Pfandrechts.
Sonst keine bewertungsrelevanten Eintragungen.

2.2.2 Einheitswert

Dieser Wert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant und wurde daher nicht erhoben.

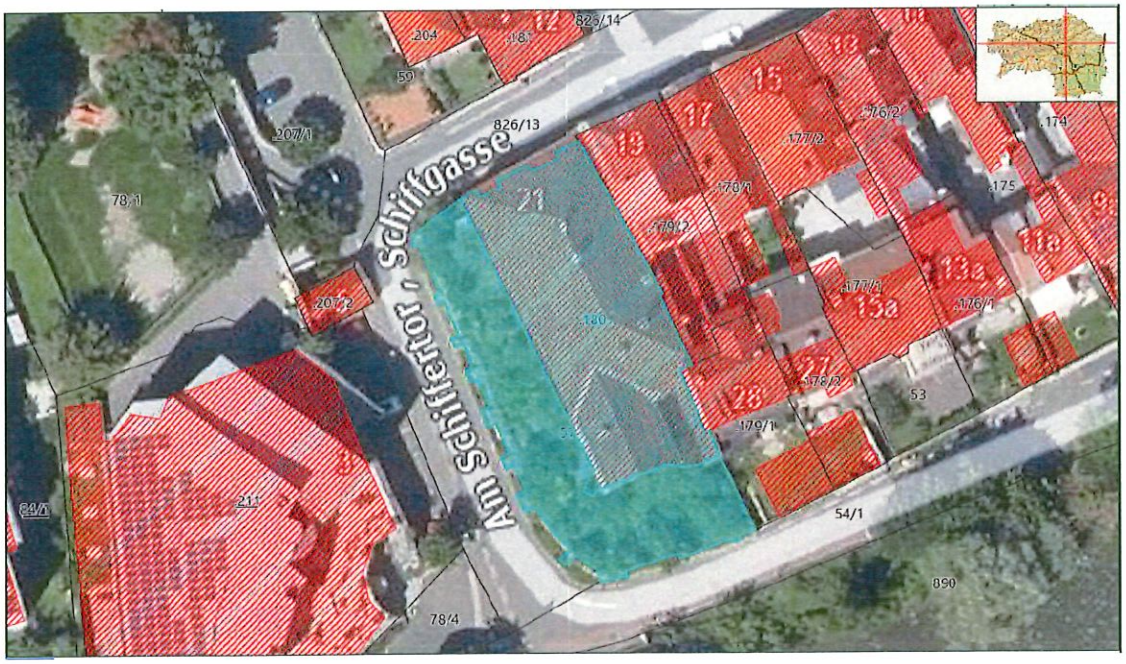
2.3 Grundstück

Auszug digitale Katastralmappe vom 23.06.2026

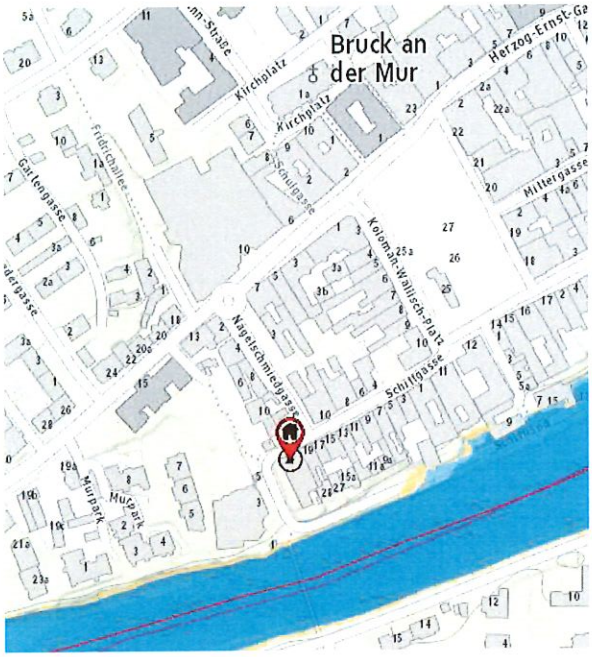


Grundstück mit Stadthaus Schiffgasse 21

Luftbild vom 23.06.2026



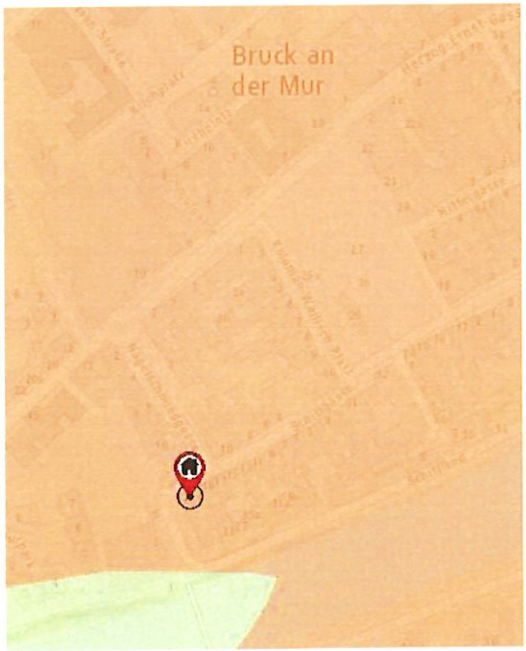
Gefahrenzonenkataster (Hochwasserrisikozonierung)





Die Liegenschaft befindet sich in keiner Hochwasserrisikozone.

Gefahrenzonenkataster (Rutschungen)





Die Liegenschaft befindet sich in einem Bereich von geringer bis mittlerer Anfälligkeit zu Rutschungen.

2.3.1 Flächenwidmung

Die Grundstücke der EZ 36 sind im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bruck an der Mur als „Bauland der Kategorie Kerngebiet (KG)" mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.



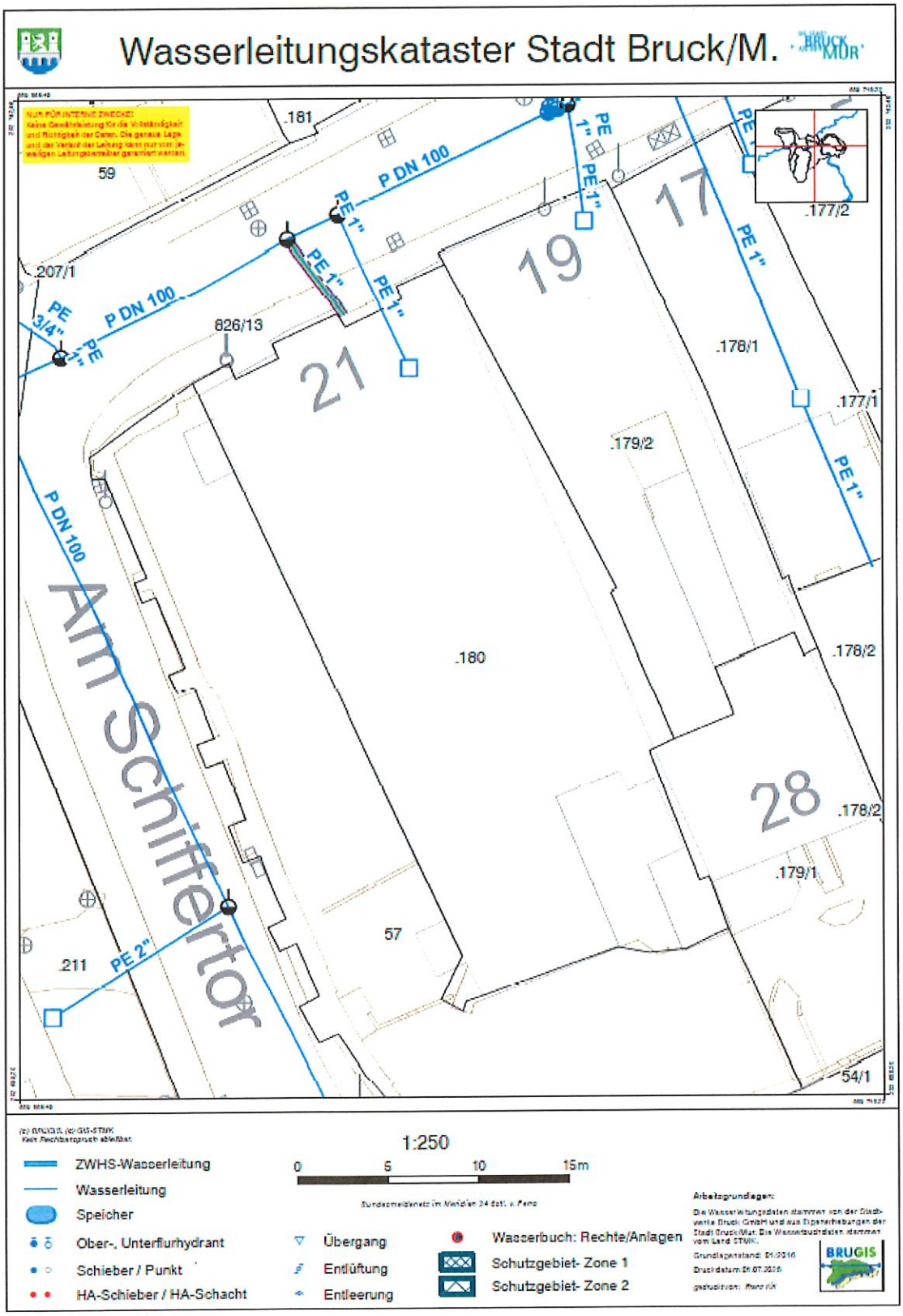
2.3.2 Aufschließung

Es bestehen Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz von Kanal, Wasser und Strom.

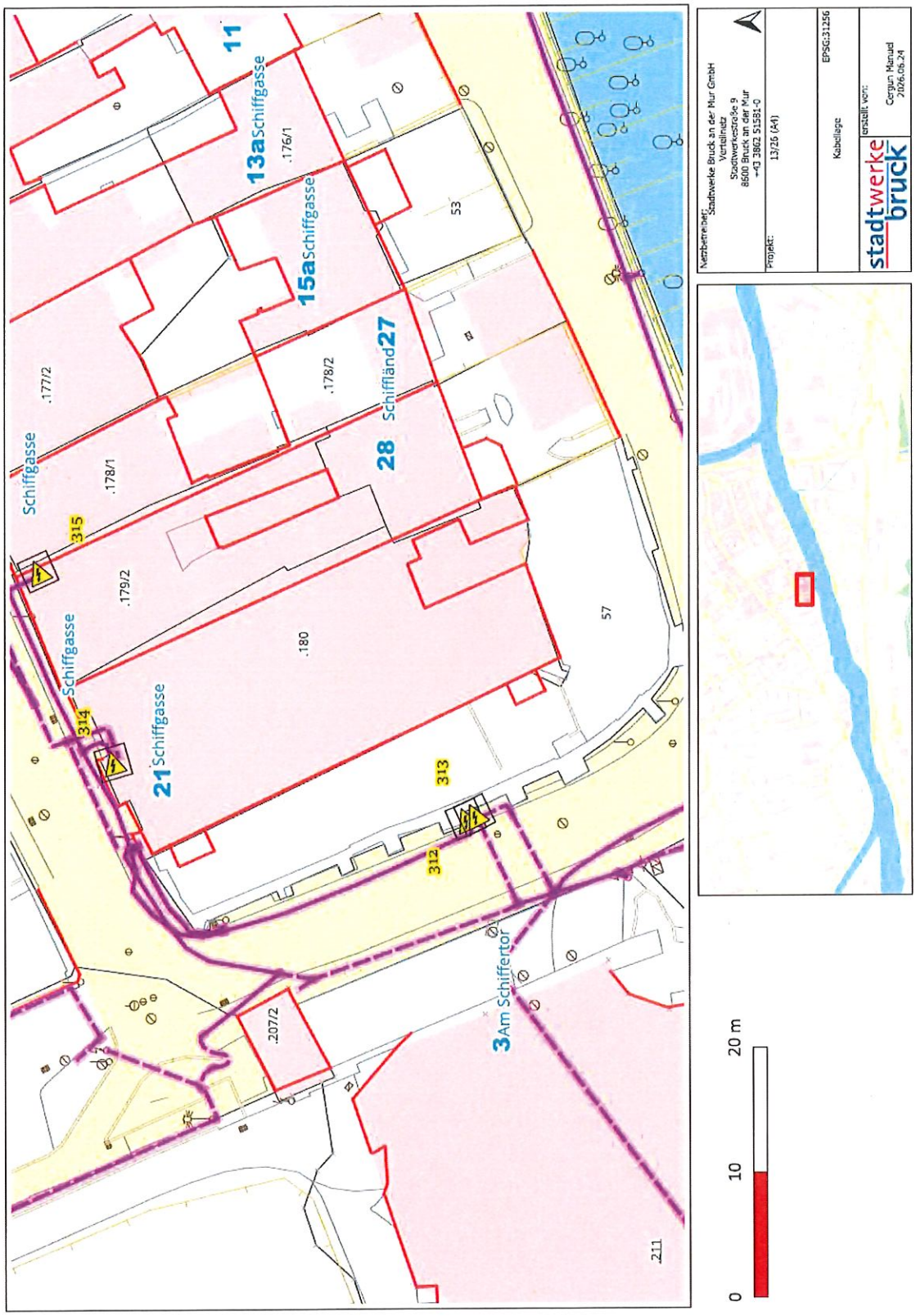
Lt. Auskunft der Brucker BIO Fernwärme GmbH ist der Fernwärmeanschluss im Zuge der Aufschließung der Schiffgasse bereits vorbereitet worden und befindet sich unter dem Eingangstor.

Lt. Online-Leitungsauskunft der Energie Netze Steiermark GmbH gibt es keinen Gasanschluss.

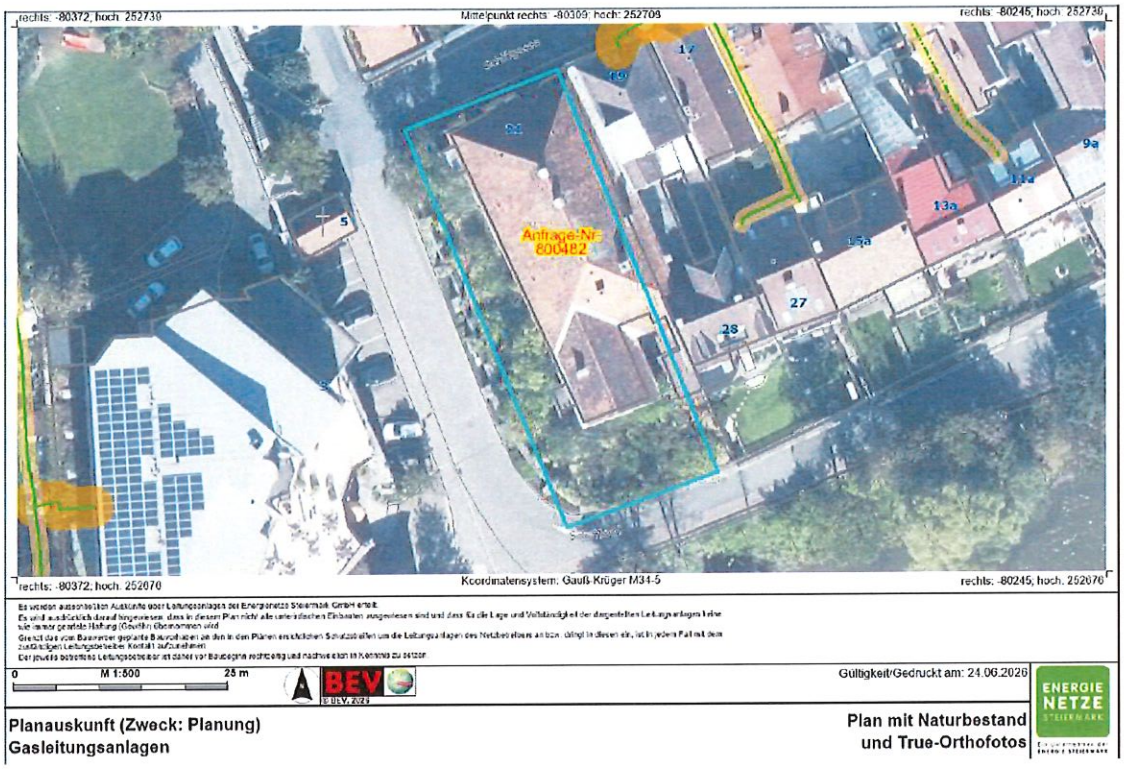
Wasser:


Wasserleitungskataster Stadt Bruck/M.
NUR FÜR INTERNE ZWECKE!
Keine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitung kann nur von den jeweiligen Leitungsbetreibern gemessen werden.
.181
59
.207/1
PE 3/4"
P DN 100
826/13
PE 1"
21
19
17
.177/2
.178/1
.177/1
.179/2
.180
.178/2
28
.179/1
57
.211
PE 2"
Am Schiffertor
54/1
1:250
0 5 10 15m
ZWHS-Wasserleitung
Wasserleitung
Speicher
Ober-, Unterflurhydrant
Schieber / Punkt
HA-Schieber / HA-Schacht
Übergang
Entlüftung
Entleerung
Wasserbuch: Rechte/Anlagen
Schutzgebiet- Zone 1
Schutzgebiet- Zone 2
Arbeitsgrundlagen:
BRUGIS

Strom:


11
13a Schiffgasse
15a Schiffgasse
28 Schiffland 27
21 Schiffgasse
3 Am Schiffertor
Schiffgasse
Schiffgasse
Schiffgasse
.176/1
.177/2
.178/1
.178/2
.179/2
.180
.207/2
.211
53
57
312
313
314
315
Netzbetreiber:
Stadtwerke Bruck an der Mur GmbH
Verteilnetz
Stadtwerkestraße 9
8600 Bruck an der Mur
+43 3862 51581-0
Projekt:
13/26 (A4)
EPSG:31256
Kabellage
erstellt von:
Cergun Manuel
2026.05.24
stadtwerke bruck
0
10
20 m

Gas:



GAS-Leitungen der Energie-Netze Steiermark GmbH

03/2019

Legende:

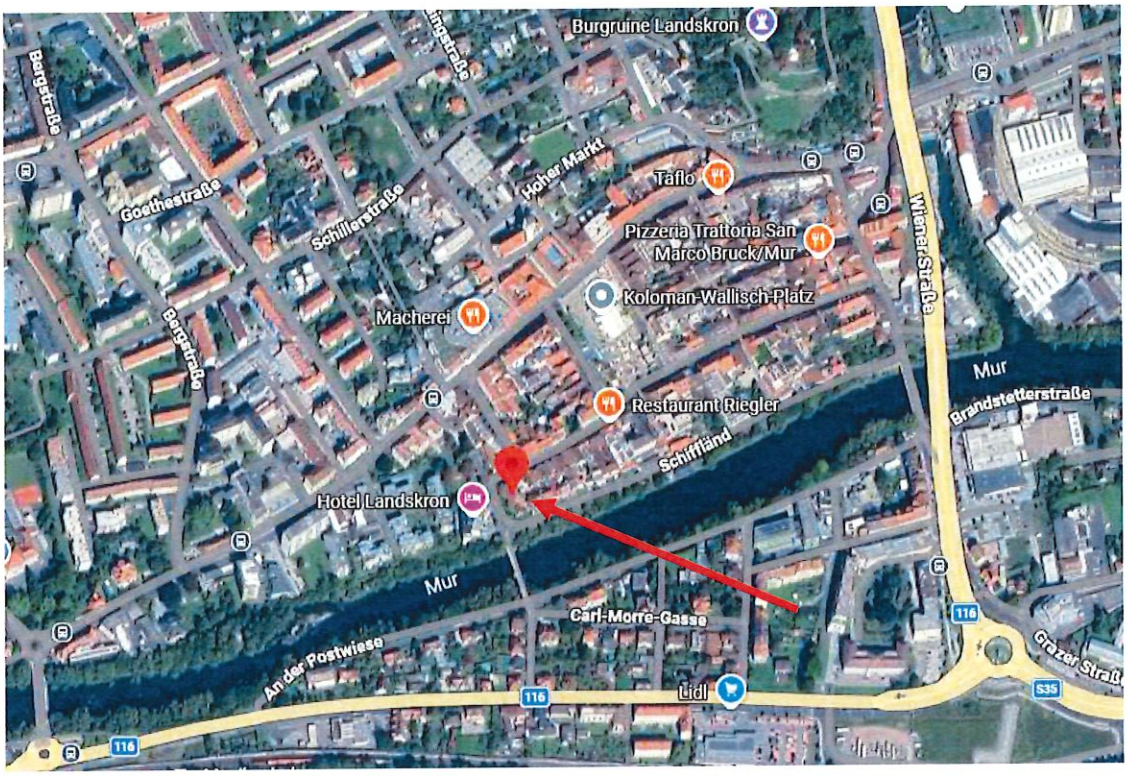
Gas-Trassenstreifen mit hoher Erfassungsqualität	Gas-Trassenstreifen mit geringer Erfassungsqualität	
		Hochdruck Gasleitung (> 6 bar)
		Mittel- oder Niederdruck Gasleitung
		Hochdruck Gasleitung (> 6 bar) stillgelegt
		Mittel- oder Niederdruck Gasleitung stillgelegt
		Gas-Leitung im Bau
		GAS – Trasse Drainage
		GAS – Trasse Korrosionsschutz
		Sperrfläche (Leitungslage unbekannt oder unvollständig)
		Hochdruck - Schieber
		Mittel-/Niederdruck - Schieber

Gas-Trassenstreifen mit hoher Erfassungsqualität
Die Leitungstrasse wurde mit geeigneten Messmethoden vermessen. Es wird immer nur die Trassenmitte vermessen. Die Trassenbreite kann in Abhängigkeit von der Anzahl der verlegten Leitungsanlagen variieren.

Gas-Trassenstreifen mit geringer Erfassungsqualität
Die Leitungstrasse wurde aus unterschiedlichen Erfassungsmethoden erzeugt. (Digitalisierung aus analogen Plänen, Konstruktion mittels Sperrmaßen, ...). Sie stellt daher nur die ungefähre Lage der Leitungen dar.

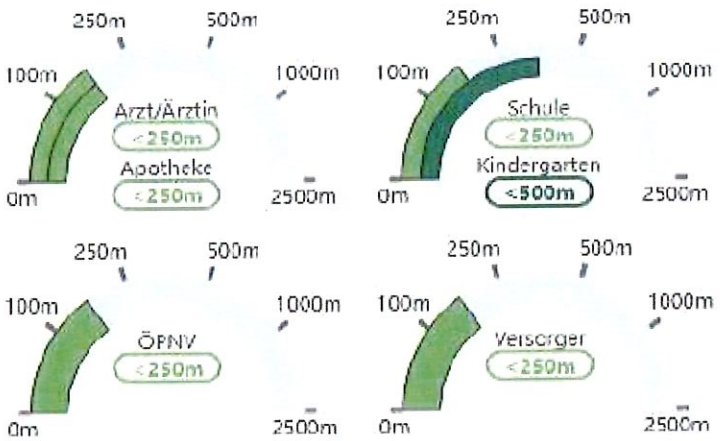
2.3.3 Lage / Beschaffenheit

Die Bewertungsliegenschaft liegt in der Stadtgemeinde Bruck an der Mur, im politischen Bezirk Bruck-Mürzzuschlag. Das Grundstück, auf dem sich das Stadthaus befindet, ist rechteckig konfiguriert, eben gestaltet und von weiteren Stadthäusern umgeben – das bewertungsrelevante Objekt stellt das Eckhaus direkt gegenüber des Hotel Landskrons dar und ist mittels einer Stadtmauer, die unter Denkmalschutz steht (siehe auch S. 28), eingefriedet. Emissionen (Lärm, Staub) sind aufgrund der Stadtlage naturgemäß gegeben.



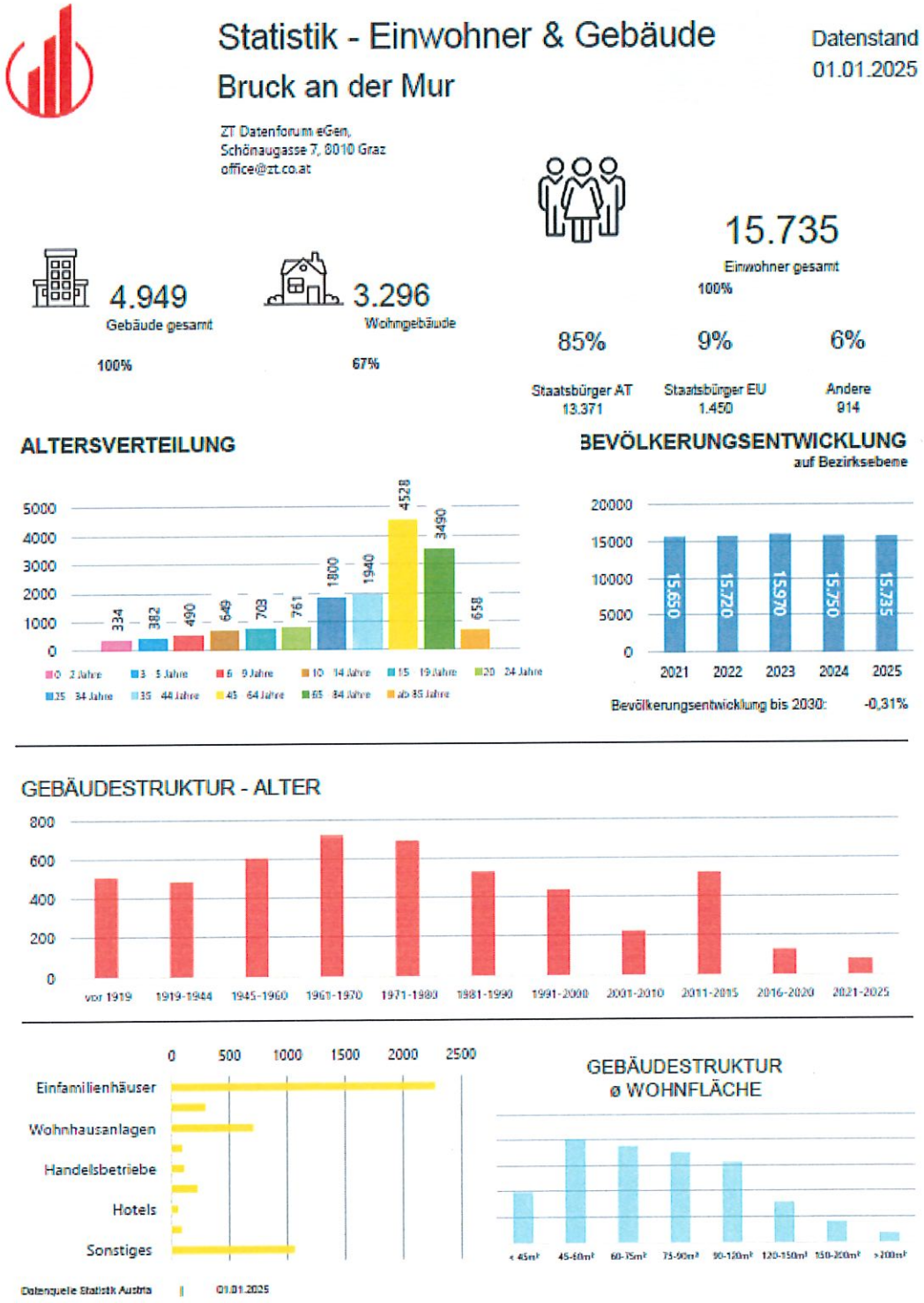
Quelle: Google Maps

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten erreichbar.



Bruck an der Mur ist eine Stadtgemeinde im politischen Bezirk Bruck - Mürzzuschlag, in einer Seehöhe von 491 m gelegen und hat rd. 15.600 Einwohner (Quelle: Wikipedia).

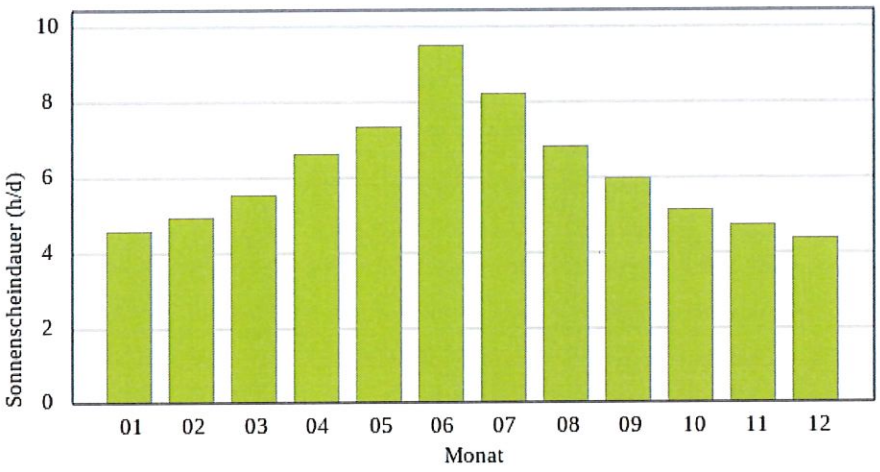
Nachstehend die Statistik über Einwohner & Gebäude:



Besonnung:

Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:32633): 520223.57, 5250594.52
Abfragehöhe (m): 484.3 (+2.0)
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2024



2.4 Bebauung

Das genaue Baujahr des zu bewertenden **Stadthauses** konnte nicht eruiert werden. Erste Aufzeichnungen im Bauakt bei der Stadtgemeinde liegen vom Jahre 1954 auf. Recherchen zufolge wird jedoch davon ausgegangen, dass das Gebäude in seiner jetzigen Art und Weise ca. 1830 (lt. Energieauseis 1850) errichtet wurde, nachdem es zuvor mehrfach abgebrannt ist. Es wurde in Massivbauweise mit Teilkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss erbaut, wobei das Dachgeschoss bis dato nicht ausgebaut wurde. Generell erfolgten in den letzten Jahrzehnten keine Sanierungen, wodurch sich das Objekt im inneren in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet – durch die geplante umfassende Sanierung 2021 wurde das Gebäude bereits entkernt. Dem Stadthaus ist ein Walmdach bzw. Satteldach mit Ziegeleindeckung aufgesetzt.



Nordansicht

Die genauen Beschreibungen der einzelnen Geschosse findet man auf den nächsten Seiten.

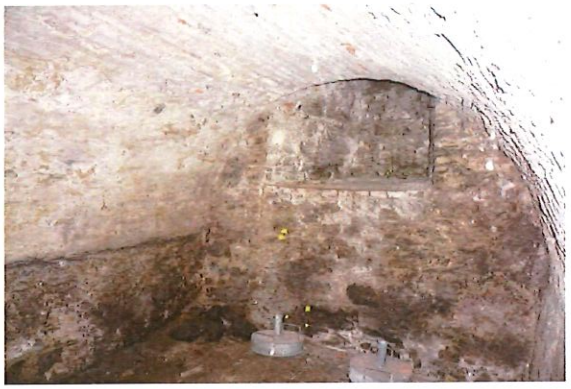
2.4.1 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde die Liegenschaft nicht genutzt / bewohnt bzw. war sie **nicht bewohnbar** (keine Installationen, etc.).

Die angegebenen Flächen sowie Bezeichnungen wurden den Bestandsplänen vom 20.04.2021 (siehe Anhang) entnommen bzw. die Maße des Kellers lt. Umbauplan, da kein Bestandsplan vorhanden ist, entsprechen den Kontrollmaßen des Sachverständigen und sind ohne Gewähr. Die aktuelle Raumaufteilung stimmt mit den Planunterlagen überein.

Kellergeschoss (Teil-Gewölbekeller)

Der Abgang in den Teilkeller erfolgt vom Vorhaus/Gang im Erdgeschoss über eine einfache Holzstiege.



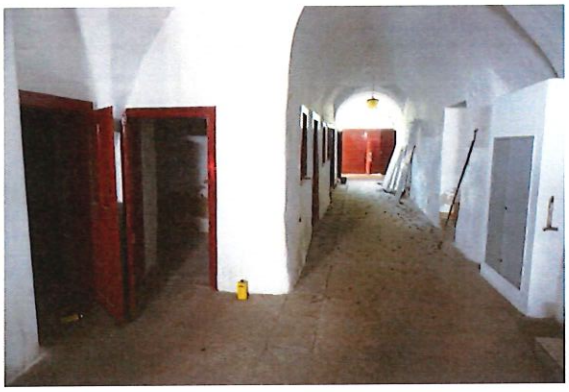
Die Raumhöhe in der Mitte beträgt rd. 3,15 m (Gewölbe).

Raum	Größe in m²
Kellerraum 1	28,12
Kellerraum 2	15,60
Gesamtfläche	**43,72**

Der Keller weist Feuchtigkeitsschäden auf.

Erdgeschoss

Der Zugang erfolgt im Norden vom Gehsteig der Schiffgasse aus über ein doppelflügeliges Holztor mit Oberlichte. Man gelangt in das Vorhaus.



Die Raumhöhe beträgt zwischen rd. 3 m bis 4,10 m (teilweise Gewölbe).

lt. Plan	Raum	Größe in m²
EG.01	Vorhaus / Gang	96,65
EG.02	Zimmer	36,67
EG.03	Zimmer	20,48
EG.04	Zimmer	26,74
EG.05	Zimmer	22,06
EG.06	Zimmer	22,99
EG.09	Lager	14,38
EG.10	Lager	12,96
EG.11	Lager	10,23
EG.12	Lager	1,19
EG.13	Lager	5,27
EG.14	Lager	1,99
Zugang über Hof:		
EG.07	Zimmer	18,65
EG.08	Zimmer	23,28
EG.15	Lager	1,10
Gesamtfläche		**314,64**

Vom **Vorhaus / Gang** gelangt man in den Teilkeller, in das Obergeschoss sowie in den Hof / Garten. Die **Räume 1 - 6** sowie **9 - 14** sind ebenso über das Vorhaus zugängig.

Die beiden **Zimmer 7 + 8** sowie das **kleine Lager** sind über den Hof erreichbar.

Hier befindet sich außerdem ein **Anbau** mit Pultdach und Teerpappe-Eindeckung. Der linke Bereich mit einer Größe von rd. 6,50 m² wurde als Überdachung verwendet, der rechte Bereich ist mit Holzgitterstäben begrenzt und weist eine Größe von rd. 9,70 m² auf. Dieser Anbau stellt keine abgeschlossenen Räumlichkeiten dar und wird lediglich als Zubehörfläche bei der Bewertung angesehen.



Überdachung / Schutzdach



EG.16 Lager

Obergeschoss

Der Aufgang ins Obergeschoss erfolgt, wie bereits kurz genannt, vom Vorhaus / Gang im Erdgeschoss über eine Betonstiege mit Terrazzobelag, Metallgeländer mit Holz- bzw. Metallhandlauf.



Die Raumhöhe beträgt zwischen rd. 2,55 m und 3 m.

lt. Plan	Raum	Größe in m²
OG.01	Gang	69,03
OG.03	Vorraum	6,44
OG.04	Zimmer	15,96
OG.05	Zimmer	15,35
OG.02	Zimmer	42,22
OG.06	Zimmer	23,05
OG.07	Zimmer	32,41
OG.08	Zimmer	24,05
OG.09	Zimmer	25,16
OG.10	Zimmer	21,59
OG.11	Zimmer	29,62
OG.19	WC	1,07
OG.12	Zimmer	13,95
OG.13	Zimmer	13,94
OG.15	Vorraum	2,98
OG.14	Bad	6,88
OG.16	WC	0,85
OG.17	WC	1,25
OG.18	Bad	4,98
Gesamtfläche		**350,78**

Im **Gang** befindet sich ein 2-stufiges Podest, der teilweise vorhandene Elektroinstallationskasten ist hier untergebracht. Weiters gelangt man vom Gang auf den Laubengang sowie in das nicht ausgebaute Dachgeschoss.

Die **Zimmer** im Obergeschoss sind teilweise als Durchgangszimmer gestaltet bzw. auch über den Gang erreichbar.

Die **Zimmer OG.10 und OG.11** sind auch über den Laubengang zugängig, das **WC OG.19** ist nur über den Laubengang erreichbar.

Vom kleinen **Vorraum OG.15** gelangt man in die weiteren Räume lt. Tabelle (ehem. zwei WCs und zwei Bäder).

Der **Laubengang** Richtung Süden stellt einen Holzbau dar, ist überdacht und mittels eines Metallgeländers gesichert. Lt. Plan gibt es einen Abgang in den Garten – dieser konnte jedoch durch die starke Verwilderung des Grundstücks nicht begutachtet werden.

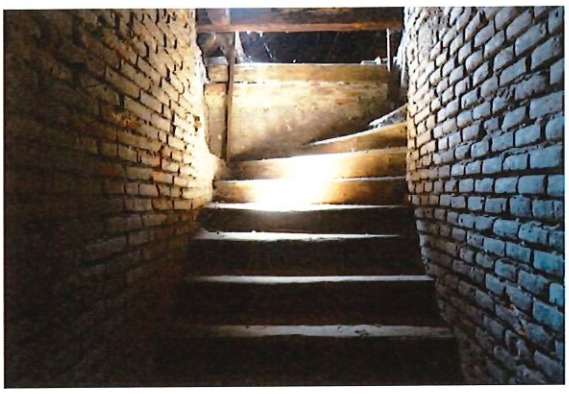


Laubengang im Obergeschoss

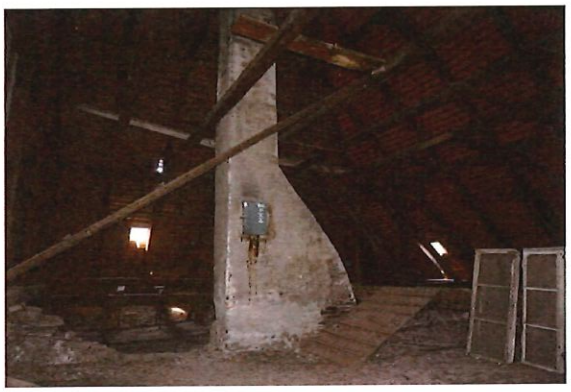
Dachgeschoss (Dachboden)

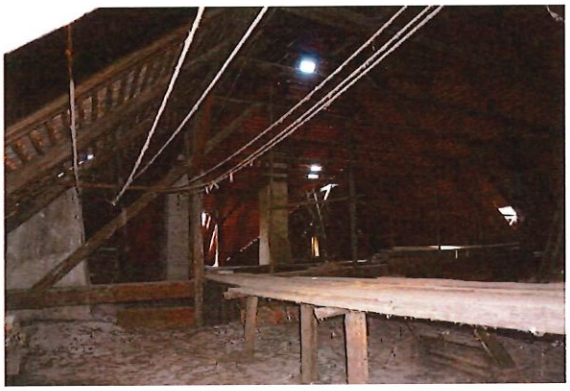
Das nicht ausgebaute, rd. 330 m² große Dachgeschoss ist vom Gang im Obergeschoss über eine einfache Holztreppe zugängig.

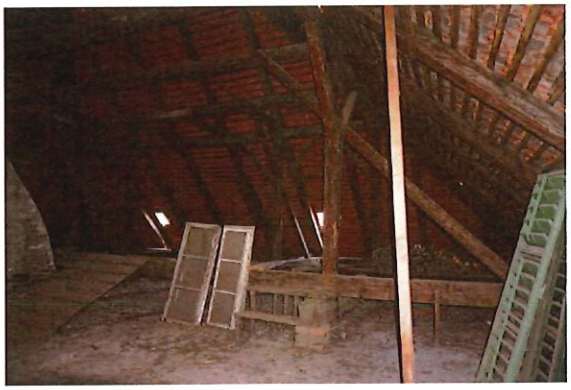
Dieses Geschoss befindet sich in einem kompletten Rohzustand und wird vom Sachverständigen nicht bewertet.











Konstruktive Merkmale – Stadthaus

Gesamtkonstruktion: Massivbauweise (Massiv- und Holztramdecken)

Dach: Walmdach / Satteldach mit Ziegeleindeckung

Fassade: Reibputz

Elektroinstallation: **großteils nicht vorhanden**

Heizung: **nicht vorhanden**
Der Fernwärmeanschluss ist, wie bereits erwähnt, lt. Auskunft der Brucker BIO Fernwärme GmbH unter dem Eingangstor vorbereitet.

Stiegen und Stufen: **Zugang:** Betonstufen
KG-EG: Holzstiege
EG: Zimmer über 2 – 5-stufige Betonstiegen mit Terrazzobelägen und teilweise Holzhandläufen zugängig, EG.06 und EG.07 je über 2-stufiges Holzpodest
EG-OG: Betonstiege mit Terrazzobelag, Metallgeländer mit Holz und Metallhandlauf
OG-Dachboden: Holztreppe

Fenster: **EG:** Kunststofffenster Fa. Actual (2002), teilweise mit Schmiedeeisengitter; Metallfenster (Lagerraum)
OG: veraltete Holzfenster (Wiener Kastenfenster) bzw. Kunststofffenster Fa. Actual (2002); Alu-Portal Ausgang Laubengang

Türen: **Eingangstür Schiffgasse:** doppelflügeliges Holztor mit Oberlichte
Ausgang Hof / Garten: doppelflügeliges Holztor mit Gehtür und Oberlichte
EG: veraltete Holztüren auf Holzzargen (gemalt), teilweise Glaslichten; EG.15 Metalltür
OG: veraltete Holztüren auf Holzzargen (gemalt), teilweise Glaslichten; OG.19 und Aufgang Dachboden je Metalltüren

Wände: roh, Malerei, Tapeten, Fliesen

Böden: Erdboden (Keller), Beton, Estrich, Terrazzo, Fliesen, Holz

Sanitär: **nicht vorhanden**

Aufgrund der geplanten umfassenden Sanierung des Gebäudes (Baubewilligung vom 19.10.2021) wurden zum Teil **Deckenöffnungen** vorgenommen.





Weiters ist das Objekt **fast zu Gänze leergeräumt** (außer Bauschutt) und es sind so gut wie **keine Installationen** (Elektro, Wasser, Heizung, Sanitär) vorhanden.

2.5 Außenanlage

Die Außenanlage gliedert sich wie folgt:

Zufahrtsbereich: Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt im Norden direkt über die öffentliche, asphaltierte Schiffgasse. Eine Zufahrt mit Fahrzeugen ist nicht möglich – es sind auch keinen Parkflächen vorhanden.

Einfriedung: Im Norden befindet sich, wie bereits erwähnt, der Zugang – das Gebäude steht an der Grundgrenze. Im Osten grenzt die Bewertungsliegenschaft an die Nachbarliegenschaften Schiffgasse 19 und Schiffländ 28 an. Im Süden und Westen gibt es eine **historische Stadtmauer**, die lt. Auskunft der Stadtgemeinde zur bewertungsrelevanten Liegenschaft gehört und unter **Denkmalschutz** steht. **Änderungen an der Stadtmauer müssen unbedingt mit dem Bundesdenkmalamt abgeklärt werden.**

Vom Hof, welcher durch das Vorhaus im Erdgeschoss zugängig ist, gelangt man weiters in den **Garten** der Liegenschaft, welcher zum Zeitpunkt der Befundaufnahme aufgrund des sehr starken Bewuchses (Bäume, Sträucher, usw.) **nicht zugängig** war.



Nordwestansicht



Südwestansicht



historische Stadtmauer - Denkmalschutz









Blick vom EG Richtung Garten



Blick vom OG Richtung Garten

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Soweit nichts anderes angeordnet oder vereinbart ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen (§7 Abs. (1) des LBG 1992).

Das **Liegenschaftsbewertungsgesetz** sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich **drei Bewertungsmethoden** vor:

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren
- § 6 Sachwertverfahren

Beim **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer Wert bestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.
Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.
Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

Im **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).
Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).
Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwandes) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.
Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch die Summe des Bodenwertes, des Bauwertes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist.
Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungspreisen (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei die Ansätze brutto, d. h. inkl. UST, zu erfolgen haben.

3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Das gegenständliche Objekt ist zur gewerblichen Nutzung bzw. Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung nach dem Vergleichs- bzw. Sachwertverfahren vorgenommen wird.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes (Marktwertes)** der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

3.3 Bewertung

3.3.1 Vergleichswertverfahren

Siehe Pkt. 3.3.2.1 Bodenwert und Pkt. 3.3.2.2 Berechnung Bodenwert

3.3.2 Sachwertverfahren

3.3.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird in diesem Fall von Grundstücken in näherer Umgebung abgeleitet. Hierfür bietet sich das **Vergleichswertverfahren** an.

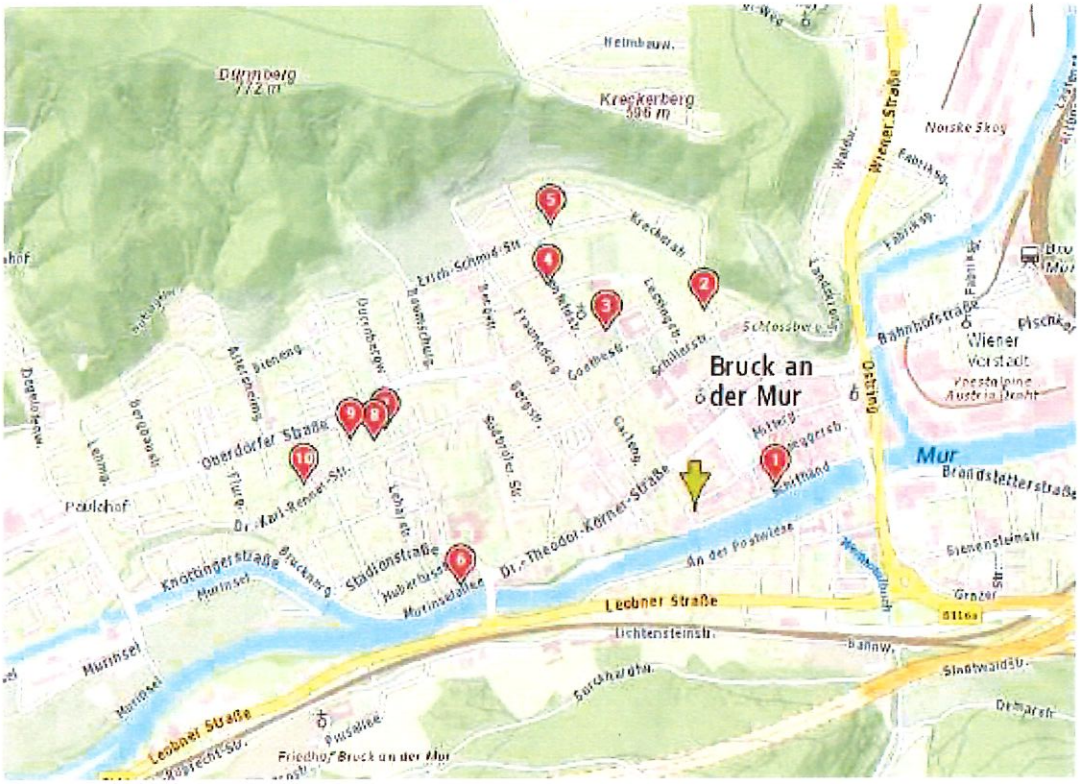
Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten.

Die nachstehenden Vergleichspreise stammen von der ZT Datenforum eGen (immoNet.ZT) und stellen tatsächlich getätigte und verbücherte Kauffälle dar.

Festgehalten wird, dass seitens der ZT Datenforum eGen eine Valorisierung von 11,67 % vorgeschlagen wurde. Aus Sicht des Sachverständigen bzw. aus der praktischen Erfahrung als Immobilienmakler wird von dieser Valorisierung Abstand genommen und wurden daher die angeführten Kauffälle mit einem lt. dem Sachverständigen angemessenen Wert von 5 % valorisiert.

Nachstehend werden Kauffälle von als Bauland gewidmeten Grundstücken in der Umgebung des Bewertungsobjektes angeführt, welche im Zeitraum zwischen 2016 und 2022 durchgeführt wurden:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



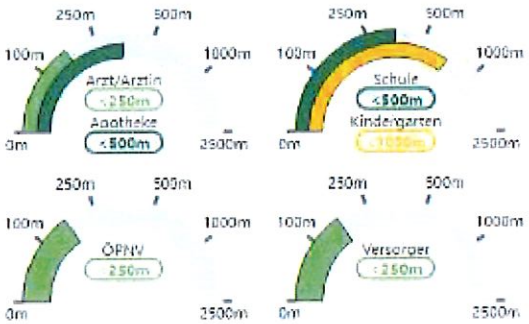
Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1	Bauland	3797/2016	16.08.2016	519,00	154,14 €	230,51 € *
2	Bauland	2434/2019	08.08.2019	875,00	211,43 €	284,71 € *
3	Bauland	804/2017	02.11.2016	2.341,00	135,00 €	200,44 € *
4	abbruchsreifes Gebäude	1387/2018	16.04.2018	963,00	207,68 €	293,29 € *
5	Bauland	2088/2018	16.04.2018	506,00	124,51 €	175,83 € *
6	Bauland	2333/2016	29.02.2016	771,00	103,76 €	157,57 € *
7	Bauland	2111/2022	15.06.2022	384,00	177,19 €	213,33 € *
8	Bauland	57/2020	11.12.2019	932,00	182,40 €	242,51 € *
9	Bauland	3545/2020	17.09.2020	433,00	161,66 €	208,71 € *
10	Bauland	1127/2019	06.03.2019	992,00	156,25 €	213,73 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

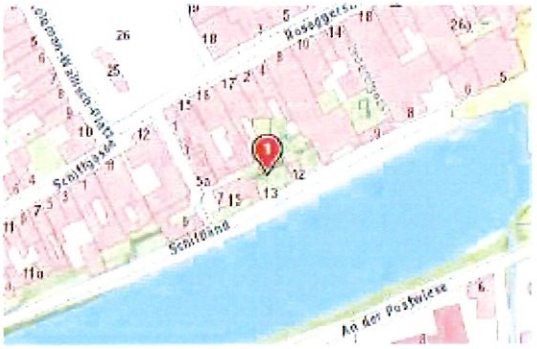
Der Mittelwert der Vergleichspreise beträgt unter Zugrundelegung der Valorisierung von 5 % pro Jahr zum Bewertungsstichtag € 222,06.

Nr. 1: Bauland *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.08.2016
Tagebuchzahl	3797/2016
Grundbuch	60004 Bruck an der Mur
EZ	56
KG Grundstück	60004 - 40
Verkäufer	Kail
Käufer	Liendl | Liendl

weitere Informationen

Widmung	Kerngebiet KG 0,5-2,5

Flächendaten

Grundstücksfläche	519,00 m²

Berechnungsdaten

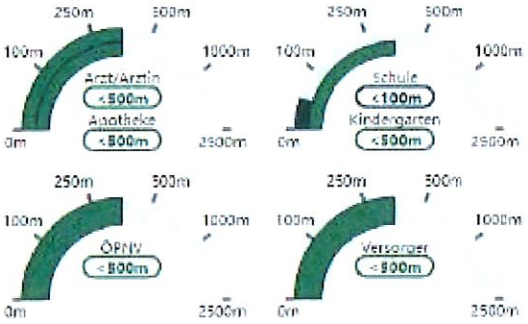
Gesamtkaufpreis	80.000,00 €
Grundstücksfläche	519,00 m²
Preis/m2	154,14 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m²	230,51 €

Aus dem KV: Widmung: Kerngebiet KG 0,5-2,5; befristete Dienstbarkeit des Betretens, des Errichtens von Baugerüsten und Arbeitens an Ver- u. Entsorgungsleitungen

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 208 m

Nr. 2: Bauland *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.08.2019
Tagebuchzahl	2434/2019
Grundbuch	60004 Bruck an der Mur
EZ	1830
Adresse	Kreckerstraße 3a 8600 Bruck an der Mur
KG Grundstück	60004 - 284/4 | 60004 - 284/5
Verkäufer	Baumgartner (VE)
Käufer	Stark | Stark

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Wohngebiet Allgemein

Flächendaten

Grundstücksfläche	875,00 m²
Bebaute Fläche	16,00 m²

Berechnungsdaten

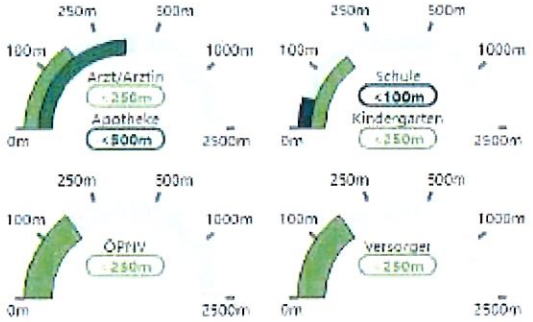
Gesamtkaufpreis	185.000,00 €
Grundstücksfläche	875,00 m²
Preis/m2	211,43 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m²	284,71 €

Aus dem KV: BauflGeb: 16 m2; Widmung: Bauland Wohngebiet Allgemein; Bebauungsdichte 0,2 bis 0,5

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 484 m

Nr. 3: Bauland *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.11.2016
Tagebuchzahl	804/2017
Grundbuch	60004 Bruck an der Mur
EZ	1237
Adresse	Richard-Wagner-Straße 1 8600 Bruck an der Mur
KG Grundstück	60004 - 303/3 | 60004 - .1292 | 60004 - 303/6 | 60004 - .1291 | 60004 - 303/7 | 60004 - 303/10 | 60004 - .1290 | 60004 - .1289
Verkäufer	Stadtgemeinde Bruck an der Mur
Käufer	Brucker Wohnbau- und Siedlungsvereinigung eingetragene gemeinnützige Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.341,00 m²
Bebaute Fläche	849,00 m²

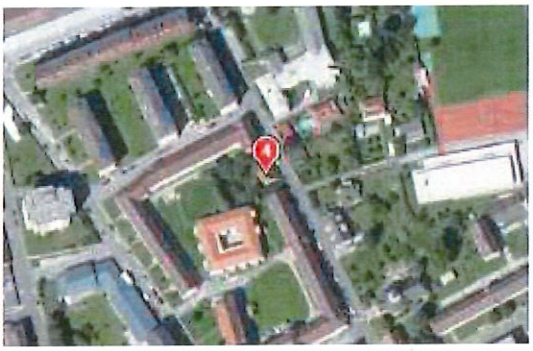
Berechnungsdaten

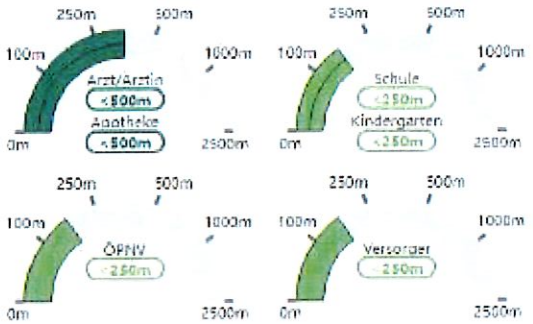
Gesamtkaufpreis	316.035,00 €
Grundstücksfläche	2.341,00 m²
Preis/m2	135,00 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m²	200,44 €

Aus dem KV: BauflGeb: 849 m2;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 482 m

Nr. 4: abbruchsreifes Gebäude *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.04.2018
Tagebuchzahl	1387/2018
Grundbuch	60004 Bruck an der Mur
EZ	892
Adresse	Grabenfeldstraße 23 8600 Bruck an der Mur
KG Grundstück	60004 315/7 | 60004 - .718
Verkäufer	Hilberger
Käufer	Malli Baugesellschaft m.b.H.

Flächendaten

Grundstücksfläche	963,00 m²
Bebaute Fläche	88,00 m²

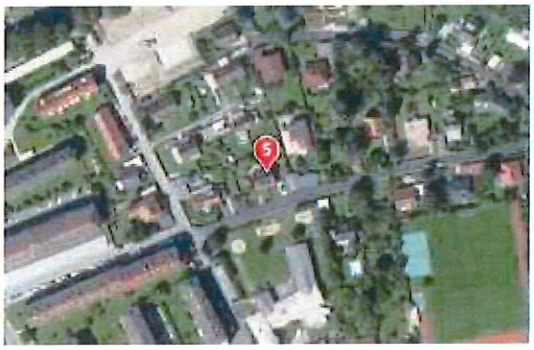
Berechnungsdaten

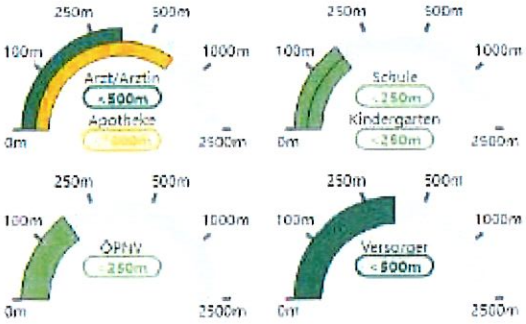
Gesamtkaufpreis	200.000,00 €
Grundstücksfläche	963,00 m²
Preis/m2	207,68 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m²	293,29 €

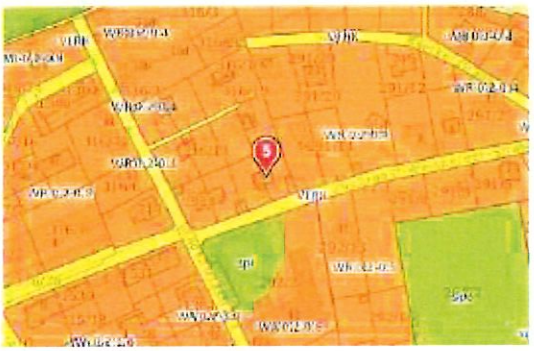
Aus dem KV: BauflGeb: 88 m2;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 648 m

Nr. 5: Bauland *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.04.2018
Tagebuchzahl	2088/2018
Grundbuch	60004 Bruck an der Mur
EZ	1030
Adresse	Probst-Weinberger-Straße 16 8600 Bruck an der Mur
KG Grundstück	60004 - 316/11 | 60004 - .931 | 60004 - .1299
Verkäufer	Stadtgemeinde Bruck an der Mur
Käufer	Kreindl

Flächendaten

Grundstücksfläche	506,00 m²
Bebaute Fläche	81,00 m²

Berechnungsdaten

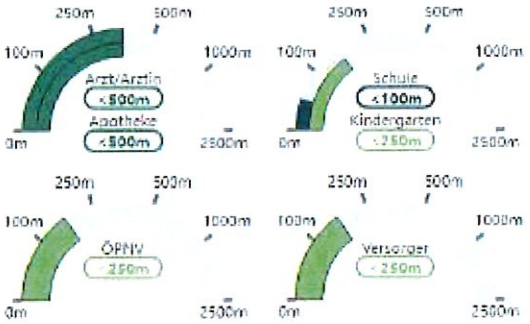
Gesamtkaufpreis	63.000,00 €
Grundstücksfläche	506,00 m²
Preis/m2	124,51 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m²	175,83 €

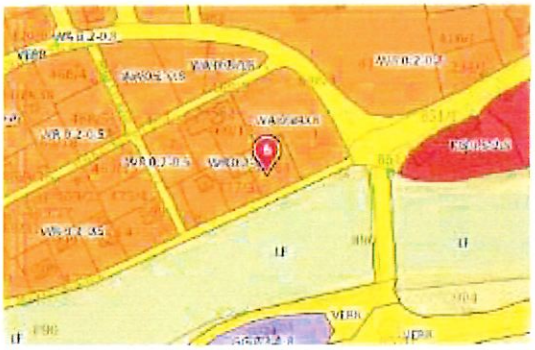
Aus dem KV: BauflGeb: 81 m2; Gebäude samt Garage steht bereits im Eigentum des Käufers (Superädifikat)

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 768 m

Nr. 6: Bauland *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.02.2016
Tagebuchzahl	2333/2016
Grundbuch	60004 Bruck an der Mur
EZ	582
Adresse	Murinselallee 1b 8600 Bruck an der Mur
KG Grundstück	60004 · 477/4
Verkäufer	Objekt Forstschule VermietungsOG
Käufer	Hadzic | Hadzic

weitere Informationen

Widmung	Wohngebiet WR 0,2 0,5

Flächendaten

Grundstücksfläche	771,00 m²
Bebaute Fläche	23,00 m²

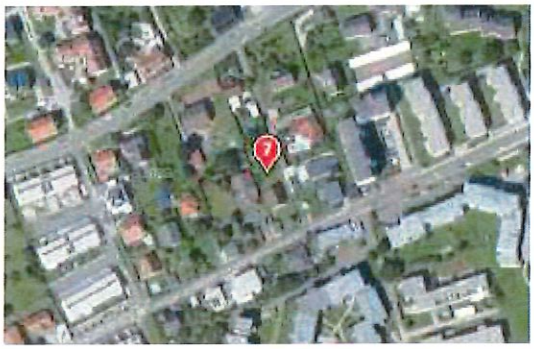
Berechnungsdaten

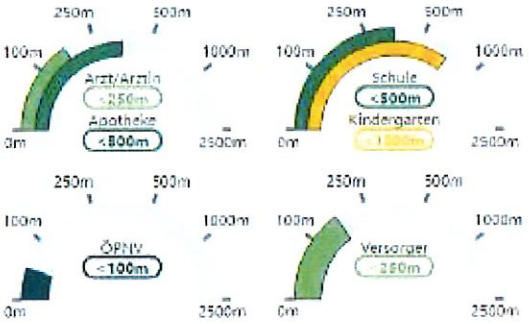
Gesamtkaufpreis	80.000,00 €
Grundstücksfläche	771,00 m²
Preis/m2	103,76 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m²	157,57 €

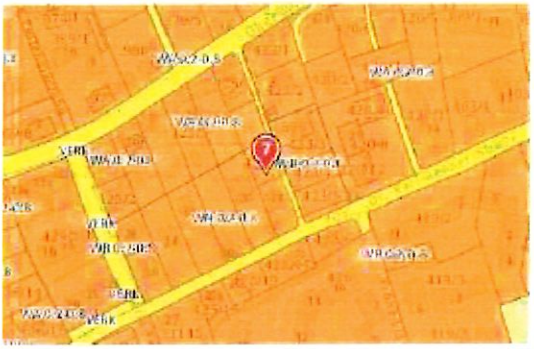
Aus dem KV: BauflGeb: 23 m2; Widmung: Wohngebiet WR 0,2 0,5;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 591 m

Nr. 7: Bauland *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	15.06.2022
Tagebuchzahl	2111/2022
Grundbuch	60004 Bruck an der Mur
EZ	1166
Adresse	Dr.-Karl-Renner-Straße 28 8600 Bruck an der Mur
KG-Grundstück	60004 - 425/8
Verkäufer	Kaltenegger | Kaltenegger
Käufer	Linzbichler

Flächendaten

Grundstücksfläche	384,00 m²
Bebaute Fläche	112,00 m²

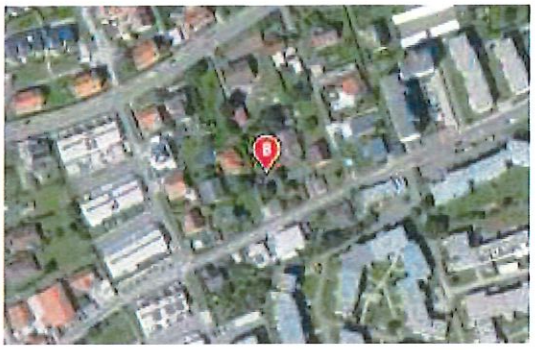
Berechnungsdaten

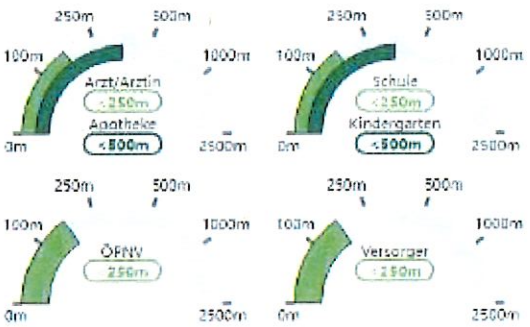
Gesamtkaufpreis	68.041,00 €
Grundstücksfläche	384,00 m²
Preis/m2	177,19 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m²	213,33 €

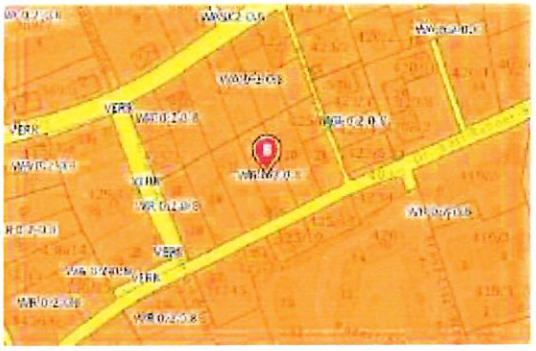
Aus dem KV: BauFlGeb: 112 m2; neu vermessen aus GST 425/8 EZ 1166, wird EZ 1166 abgeschrieben EZ neu folgt,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 776 m

Nr. 8: Bauland *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.12.2019
Tagebuchzahl	57/2020
Grundbuch	60004 Bruck an der Mur
EZ	1191
Adresse	Dr. Karl-Renner-Straße 30a 8600 Bruck an der Mur
KG-Grundstück	60004 - 425/10
Verkäufer	Hollik
Käufer	Kaurinovic | Kaurinovic | Kaurinovic | Kaurinovic

weitere Informationen

Widmung	Bauland

Flächendaten

Grundstücksfläche	932,00 m²
Bebaute Fläche	76,00 m²

Berechnungsdaten

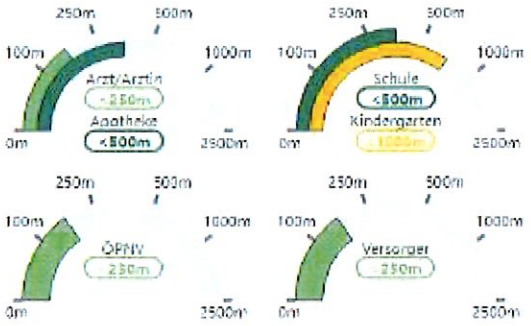
Gesamtkaufpreis	170.000,00 €
Grundstücksfläche	932,00 m²
Preis/m2	182,40 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m²	242,51 €

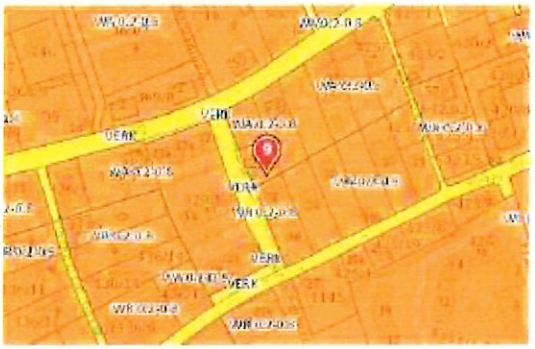
Aus dem KV: BauFlGeb: 76 m2; PKW; Widmung: Bauland; Doppelgarage

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 795 m

Nr. 9: Bauland *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.09.2020
Tagebuchzahl	3545/2020
Grundbuch	60004 Bruck an der Mur
EZ	1127
Adresse	Maria-Fertner-Straße 6 8600 Bruck an der Mur
KG-Grundstück	60004 - 425/2
Verkäufer	Vogrin (LI) | Vogrin | Vogrin
Käufer	Ibrakovic | Ibrakovic

Flächendaten

Grundstücksfläche	433,00 m²

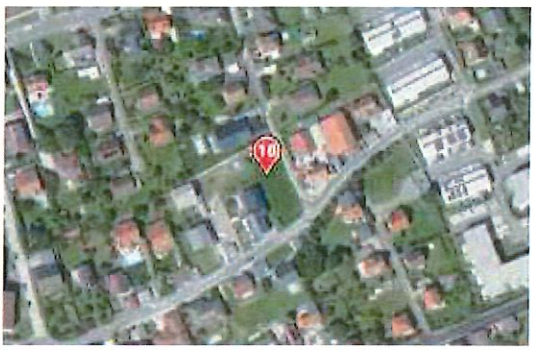
Berechnungsdaten

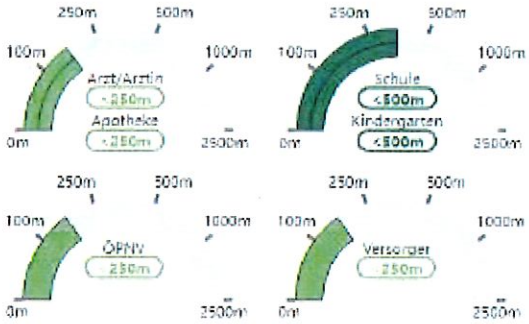
Gesamtkaufpreis	70.000,00 €
Grundstücksfläche	433,00 m²
Preis/m2	161,66 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m²	208,71 €

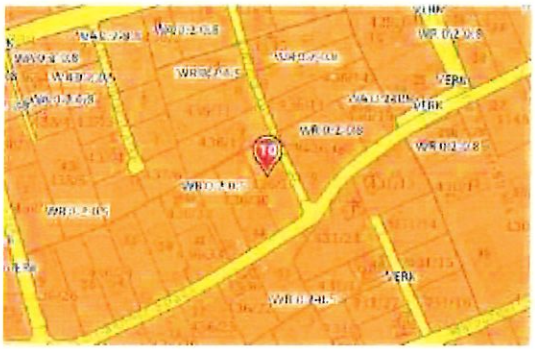
Aus dem KV: Auslandstransaktion;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 854 m

Nr. 10: Bauland *









Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.03.2019
Tagebuchzahl	1127/2019
Grundbuch	60004 Bruck an der Mur
EZ	1078
Adresse	Vinzenz-Till-Gasse 10 8600 Bruck an der Mur
KG Grundstück	60004 - 436/17
Verkäufer	Pölzleitner | Soukup
Käufer	Golenia

weitere Informationen

Widmung	Bauland

Flächendaten

Grundstücksfläche	992,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	155.000,00 €
Grundstücksfläche	992,00 m²
Preis/m2	156,25 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m²	213,73 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; zzgl. Aufschließungsbeiträge;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 949 m

3.3.2.2 Berechnung Bodenwert

Wie bereits erwähnt, beträgt der **Mittelwert**

für als Bauland gewidmete Grundstücke **€ 222,06**

In Anlehnung an die angeführten Vergleichspreise, der Lage, der Größe und der Erfahrungswerte als Sachverständiger bzw. Immobilienmakler wird **für den Bodenwert ein Preis von € 230,-- / m²** als realistisch erachtet.

Grundstücke Nr. 57 und .180

Fläche in m²	Preis pro m²	
1046	€ 230,00	€ 240 580,00
	Bodenwert	**€ 240 580,00**

Die Außenanlage wurde bereits im Bodenwert berücksichtigt.

3.3.2.3 Neubauwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des Sachwertes werden die Neuherstellungskosten je m² Wohnnutzfläche inkl. Umsatzsteuer herangezogen. Für die Höhe der Quadratmeterpreise ist die Bauweise und Ausstattung maßgeblich.

Die Quadratmeterpreise werden lt. Richtpreistabelle von Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp aus dem Heft 3/2025 „Sachverständige" herangezogen.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität		1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien	(-)	3.300 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	5.300 €	(++)
Niederösterreich	(-)	2.900 €	interpolieren	3.600 €	interpolieren	4.300 €	(++)
Burgenland	(-)	2.600 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Oberösterreich	(-)	2.700 €	interpolieren	3.400 €	interpolieren	3.900 €	(++)
Salzburg	(-)	3.000 €	interpolieren	3.900 €	interpolieren	4.500 €	(++)
Steiermark	(-)	2.700 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Kärnten	(-)	2.700 €	interpolieren	3.100 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Tirol	(-)	3.600 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	4.500 €	(++)
Vorarlberg	(-)	3.800 €	interpolieren	4.100 €	interpolieren	5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)		*2.900 €*		*3.600 €*		*4.300 €*	

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)	ca. 2 % – 10 %
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)	ca. 7 % – 20 %
* Umsatzsteuer	20 %

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5 % – 15 %
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30 %
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu –10 %
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 40 % bis 70 %
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 20 % bis 50 %

Der Basispreis für die Neuherstellungskosten der Wohnnutzflächen sowie der Kellerflächen wurde vom Sachverständigen in den folgenden Berechnungen aufgrund dieser Richtpreise ermittelt.

Für die Bewertung des Gebäudes wird ein einheitlicher **Basiswert für die Herstellungskosten von € 3.000,-- / m²** zugrunde gelegt. Dieser Wert wird je nach Gebäudeteil mit unterschiedlichen Faktoren angepasst, um die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit und bauliche Qualität realistisch abzubilden.

Es ergeben sich somit folgende Neuherstellungskosten pro Quadratmeter:

Ansatz: Basiswert € 3 000,00

Gebäudeteil	Bewertungsfaktor	Berechnungsformel	Kosten / m²
Kellergeschoss	35%	3000 * 0,35	€ 1 050,00
Erdgeschoss	100%	3000 * 1,00	€ 3 000,00
Obergeschoss	90%	3000 * 0,90	€ 2 700,00

Das **Dachgeschoss** ist nicht ausgebaut, befindet sich, wie bereits erwähnt, in einem kompletten **Rohzustand** und wird vom Sachverständigen **nicht bewertet**.

3.3.2.4 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Die Beschreibung bezieht sich auf die visuelle Bestandsaufnahme.

Das **Stadthaus** präsentiert sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Aus Sicht des Sachverständigen sind aufgrund der derzeitigen Gegebenheiten umfangreiche bis umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) vorzunehmen. Somit erfolgt die Klassifizierung des Bau- und Erhaltungszustandes mit „4,25" (nach Heideck).

Erhaltungszustand wird im Rahmen der Alterswertminderung nach Heideck mit einer pauschalen Zustandsnote wie folgt angesetzt:

1,00	neuwertig; mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen	2,49 %
2,25		4,78 %
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54 %
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00 %

Das ursprüngliche Baujahr des Stadthauses konnte, wie bereits genannt, nicht eruiert werden. Aufgrund der derzeitigen Gegebenheiten wird vom Sachverständigen die Restnutzungsdauer mit 25 Jahren angesetzt. Es ergibt sich somit ein fiktives Baualter von 75 Jahren bei einer für Objekte dieser Art üblichen Gesamtlebensdauer von 100 Jahren (siehe nachstehende Tabelle).

Tabelle – Immobilienbewertung Österreich, Bienert / Funk, 4. Auflage (2022):

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren
Einkaufszentrer, Warenhäuser, Märkte	• Kauf- und Warenhäuser • Einkaufszentren, Selbstbedienungsmärkte, Fachmärkte	30–50 20–30
Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	• Miet- und Eigentumswohngebäude • gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50–80 50–80
	• Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (z. B. aus der Gründerzeit)	100–120

Tabelle 34 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach Objekttypen[315]

3.3.2.5 Berechnung Bauwert

Gebäudewert				
Kellergeschoss	rd	43,72 m²	€ 1 050,00	€ 45 906,00
Erdgeschoss	rd	314,64 m²	€ 3 000,00	€ 943 920,00
Obergeschoss	rd	350,78 m²	€ 2 700,00	€ 947 106,00
			Neuherstellungswert	€ 1 936 932,00

abzgl. Alterswertminderung	**Jahre**
Bestandsdauer	75
Restnutzungsdauer	25
gewöhnliche Nutzungsdauer	100
relatives Alter 75/100	**75 %**

	technische Wertminderung		
75,00 %	lineare Alterswertminderung	von 1 936 932,00	€ - 1 452 699,00
		Zwischensumme	€ 484 233,00
	Zustandwertminderung		
63,57 %	nach Heideck	von 484 233,00	€ - 307 826,92
	Zustandsnote "4,25"	**Bauwert**	**€ 176 406,08**

3.3.2.6 Zusammenstellung

Bodenwert	€	240.580,00
Bauwert	€	176.406,08
Sachwert	€	416.986,08

Sachwert (gerundet) **€ 417.000,--**

3.3.3 Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Im gegenständlichen Fall ist aufgrund aller berücksichtigten, wertbestimmenden Umstände eine solche Anpassung nicht erforderlich.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 36

€ 417.000,-- **(gerundet, inkl. USt.)**

(in Worten: EURO vierhundertsiebzehntausend)

Räumungs- und Entsorgungskosten sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt!

Kapfenberg, 27. August 2026

der Sachverständige

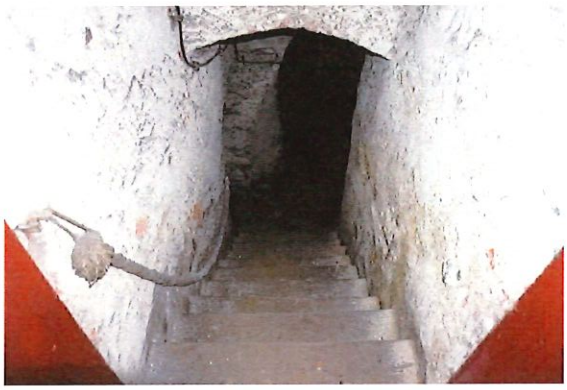


Klaus Sommerauer

4 Anhang

4.1 Fotodokumentation

Kellergeschoss

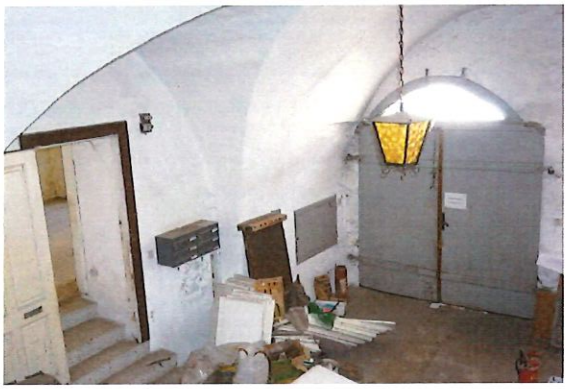
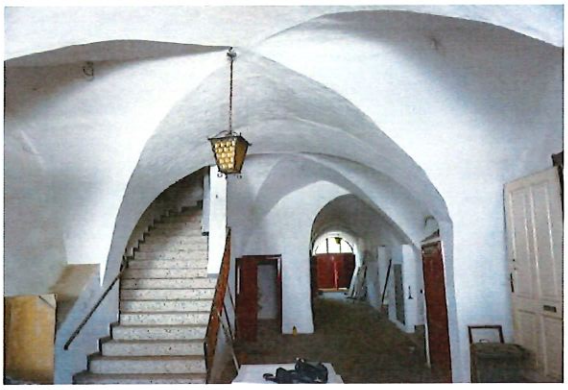




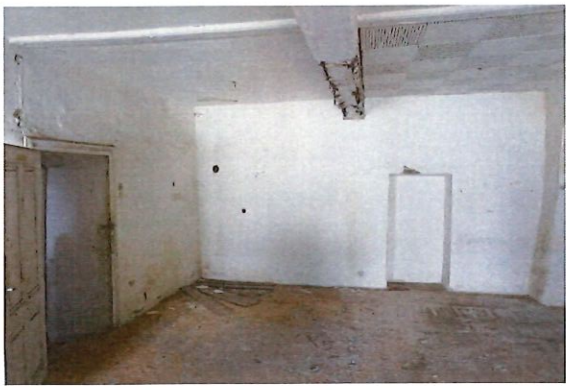


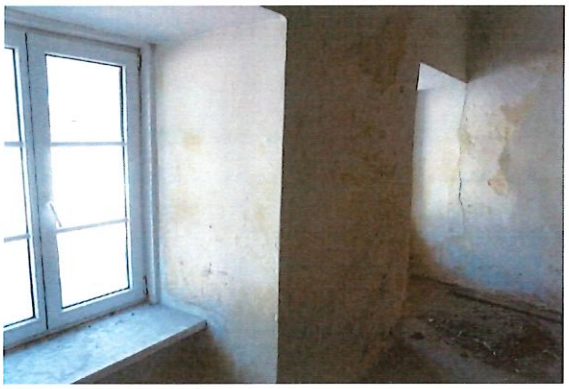



Erdgeschoss



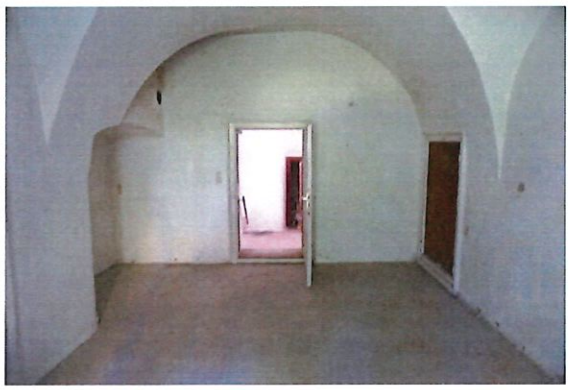



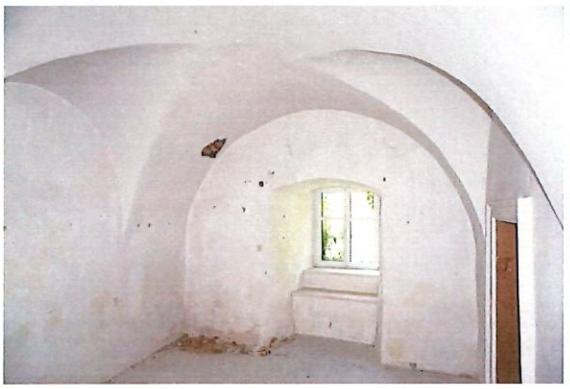





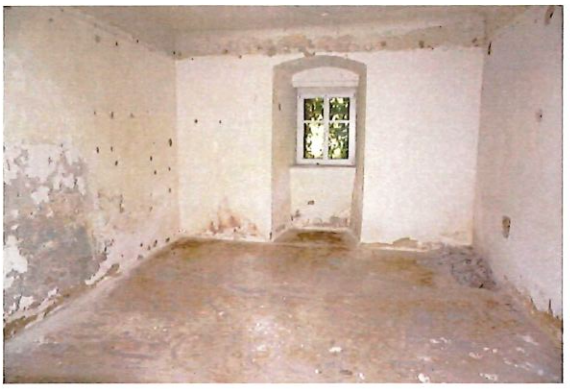




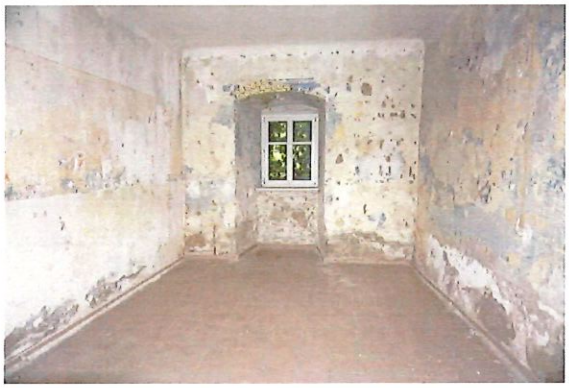






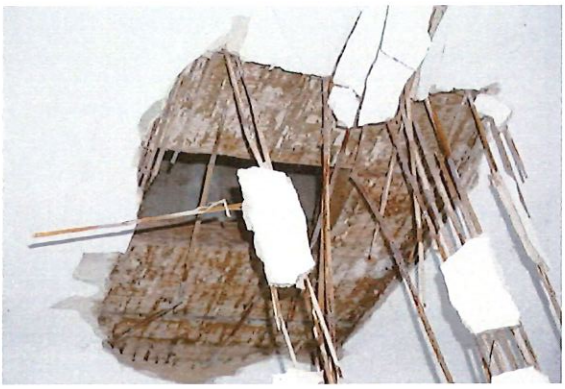












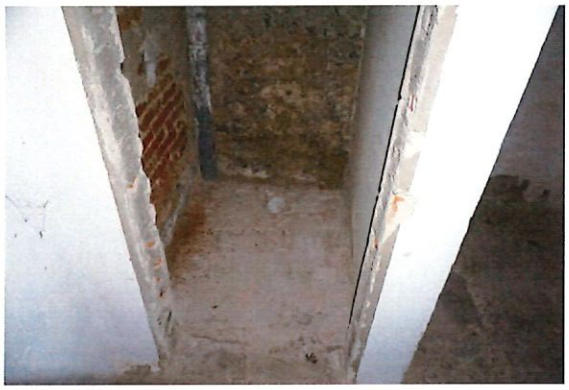




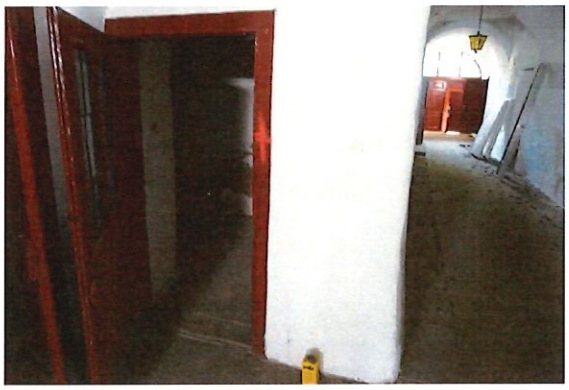














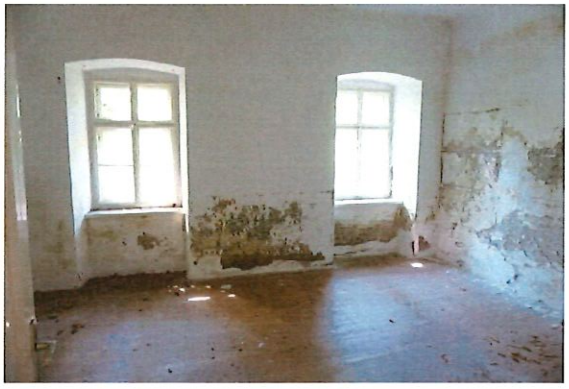










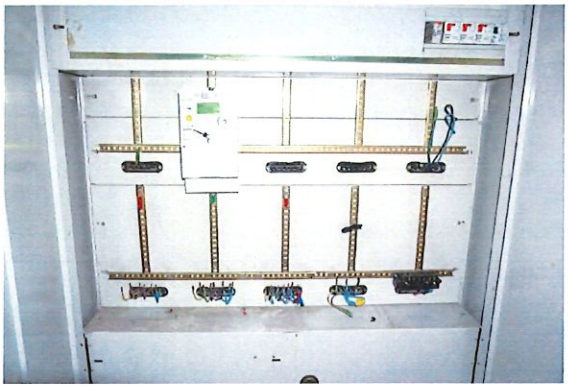


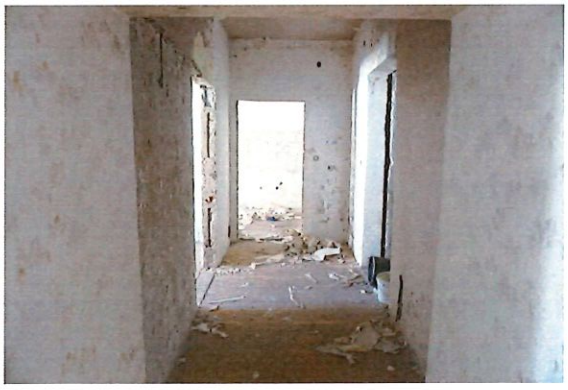
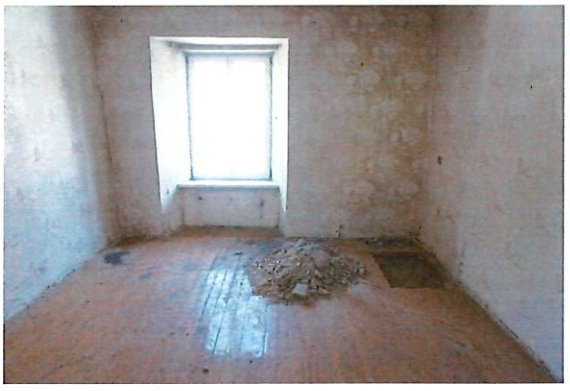
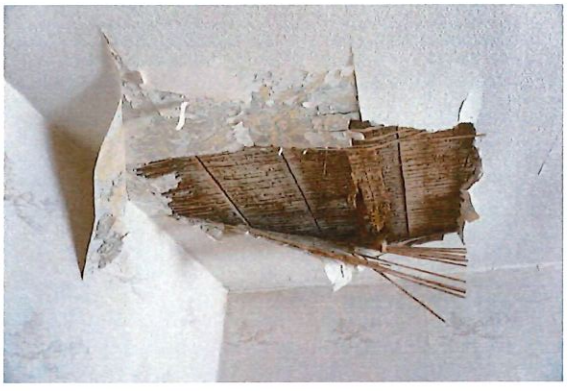






Obergeschoss

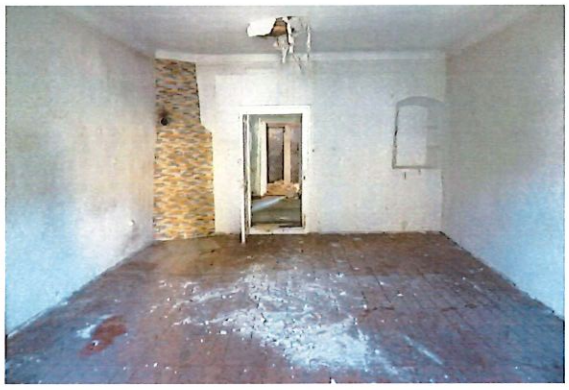







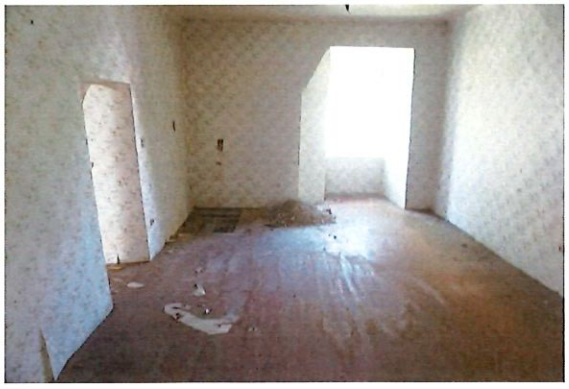






























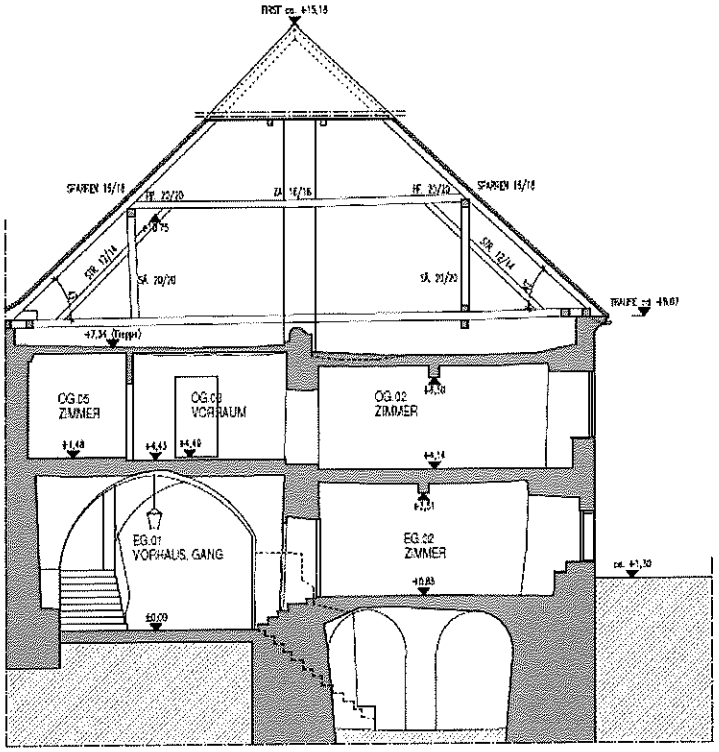


Ausblick Nachbarliegenschaften Osten

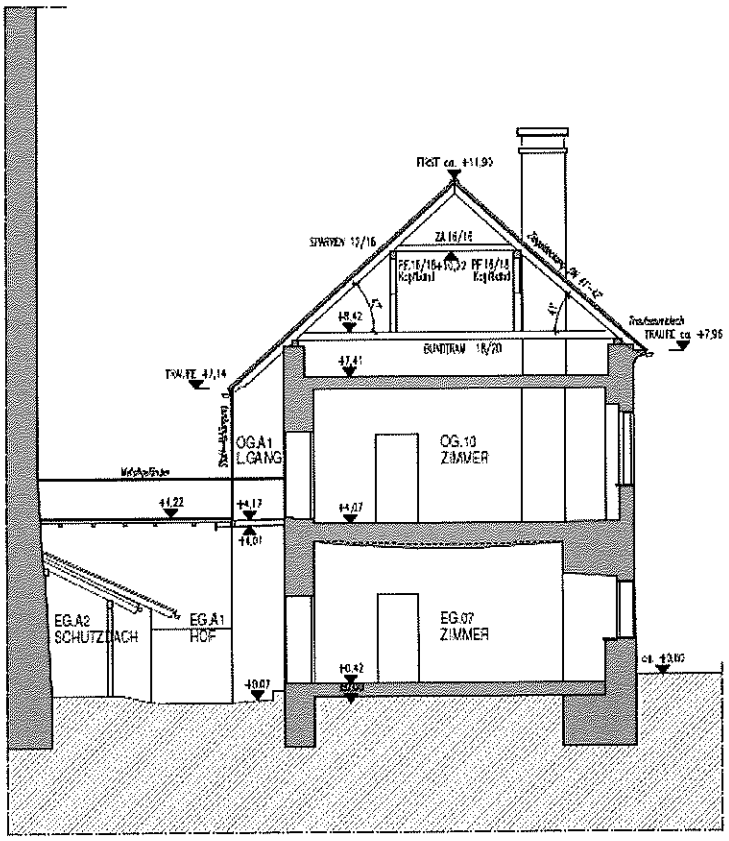




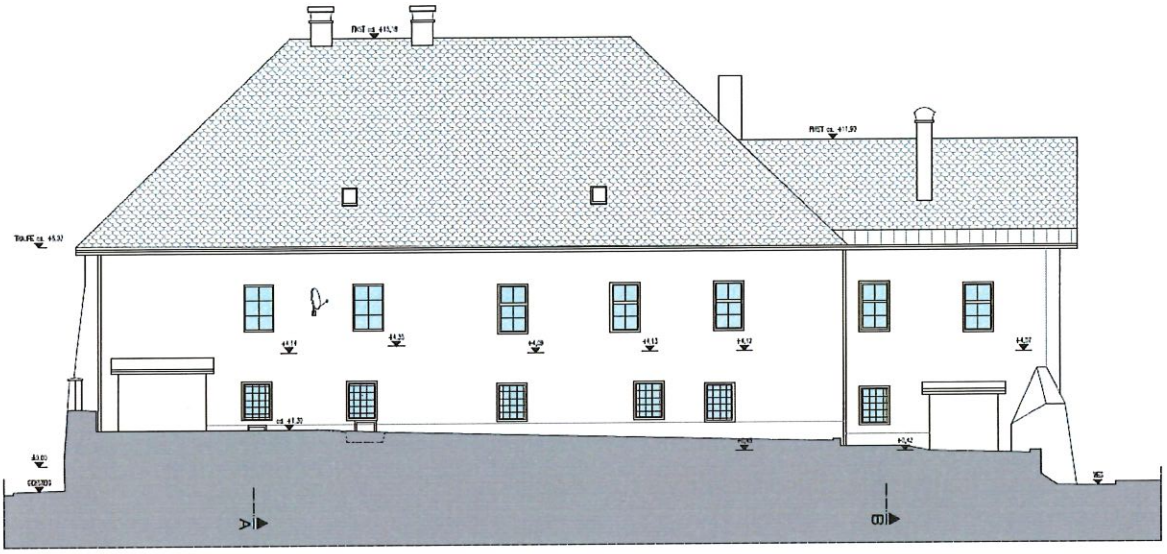
4.2 Planunterlagen – Bestandsplan vom 20.04.2021



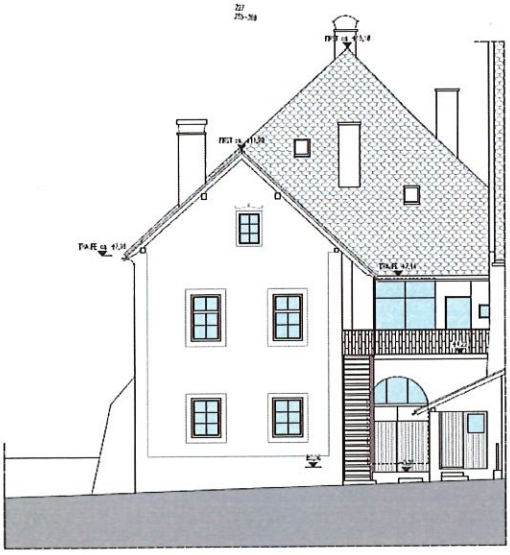
SCHNITT A - A



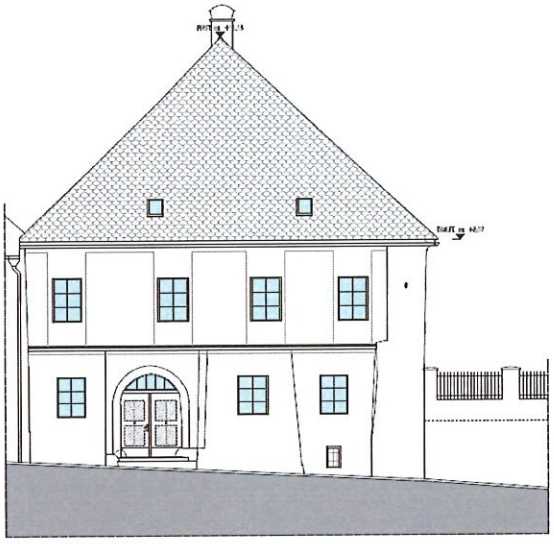
SCHNITT B - B



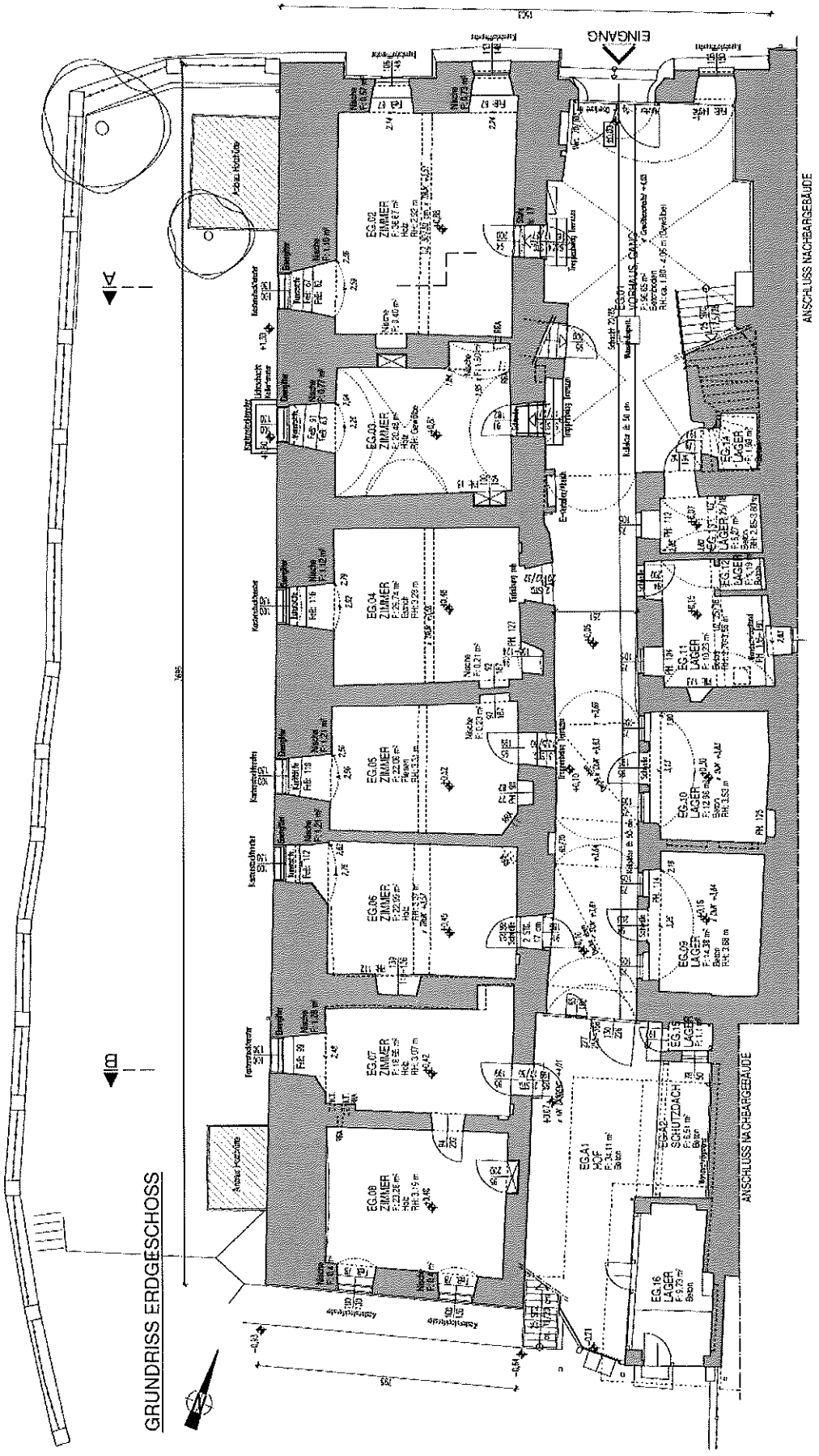
ANSICHT WEST

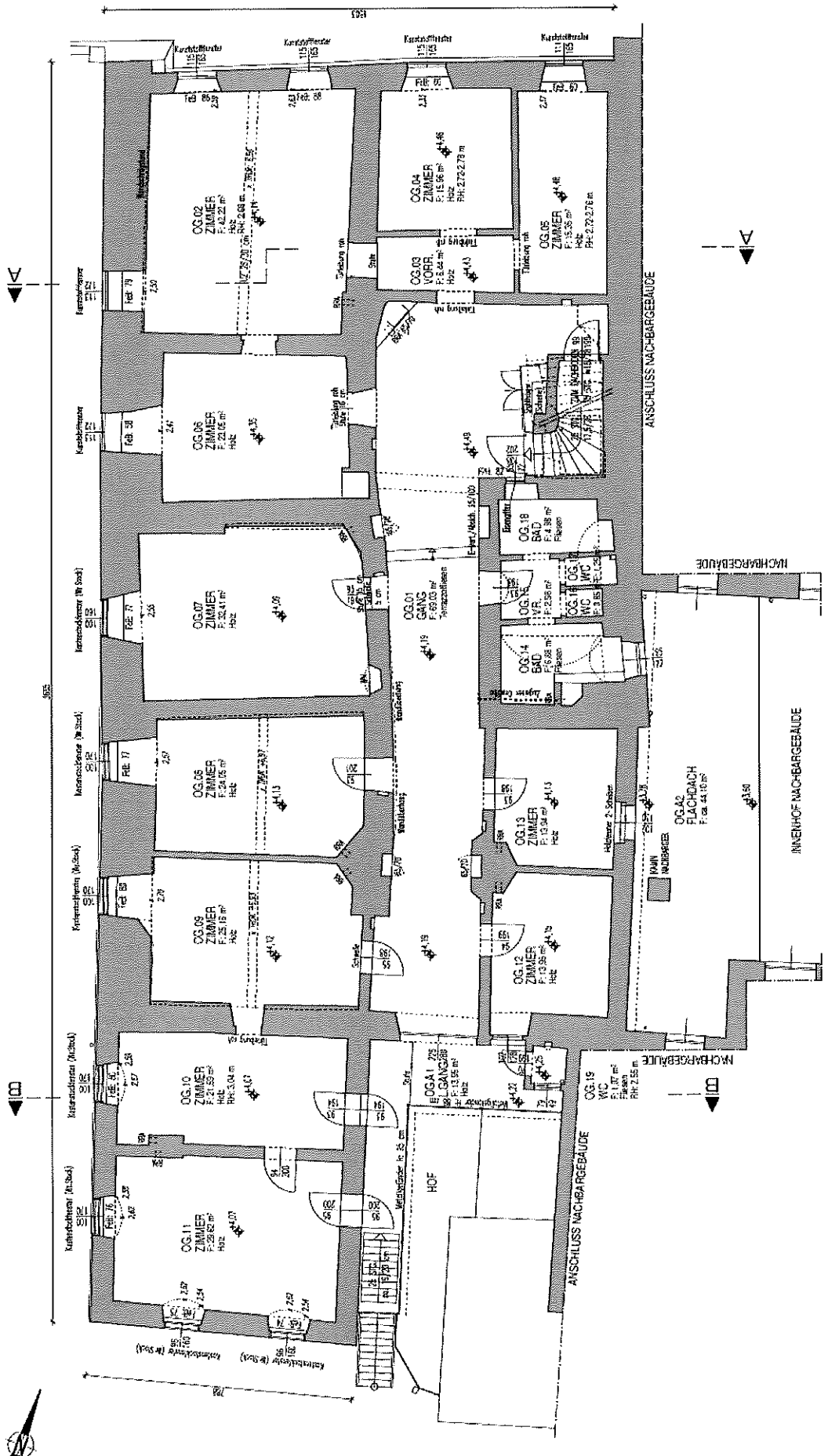


ANSICHT SÜD

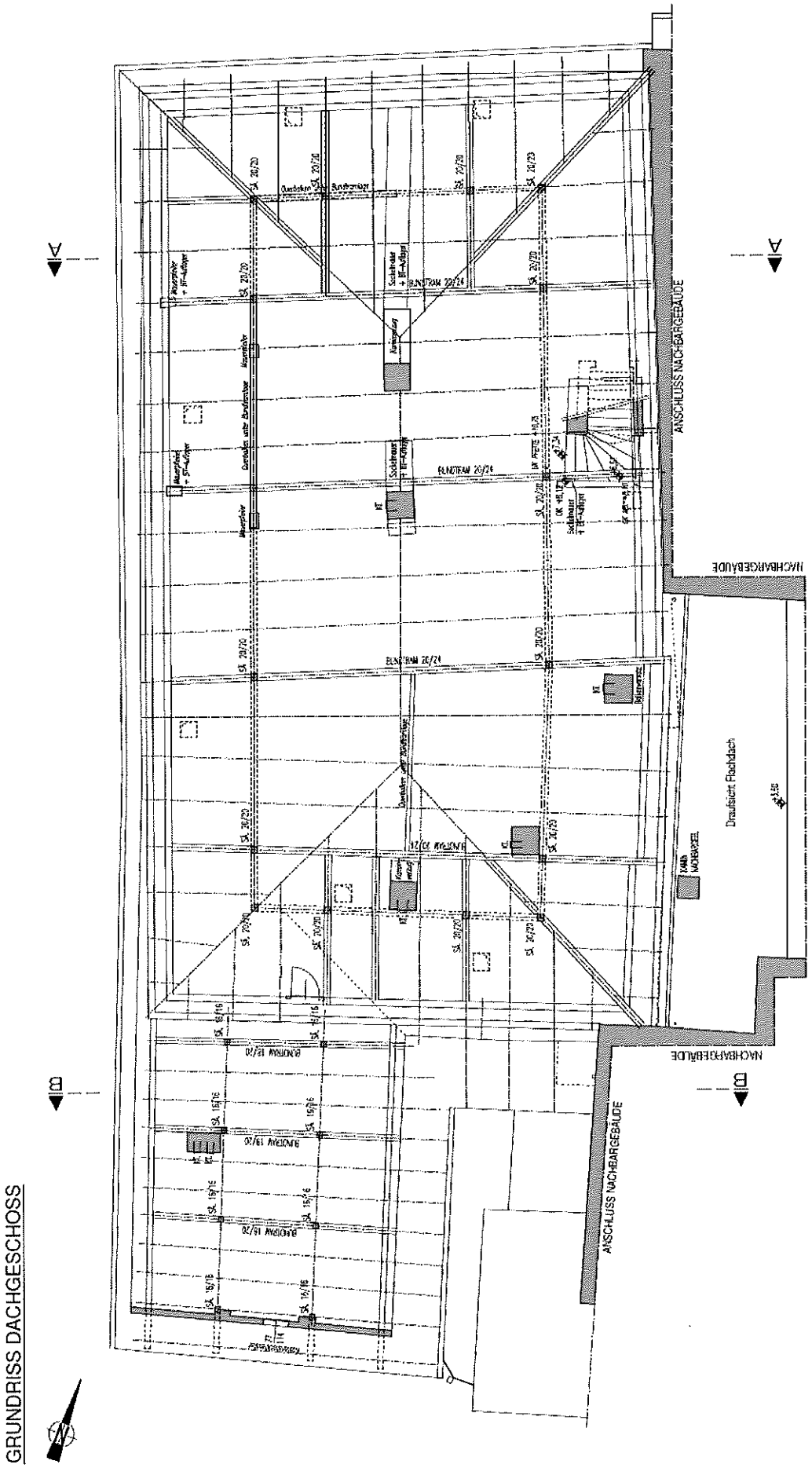


ANSICHT NORD


EINGANG
ANSCHLUSS NACHBARGEBÄUDE
ANSCHLUSS NACHBARGEBÄUDE
GRUNDRISS ERDGESCHOSS
EG.01 VORRAUM, GANG
EG.02 ZIMMER
EG.03 ZIMMER
EG.04 ZIMMER
EG.05 ZIMMER
EG.06 ZIMMER
EG.07 ZIMMER
EG.08 ZIMMER
EG.09 LAGER
EG.10 LAGER
EG.11 LAGER
EG.12 LAGER
EG.13 LAGER
EG.14 LAGER
EG.15 LAGER
EG.16 LAGER
EG.A1 HOF
EG.A2 SCHUTZDACH



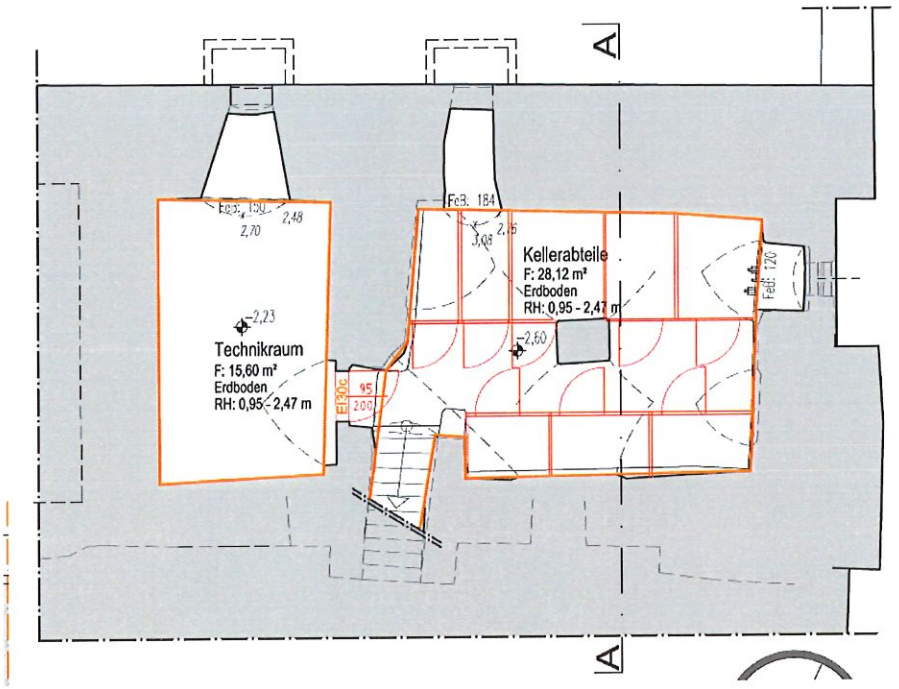
GRUNDRISS OBERGESCHOSS


A
A
B
B
ANSCHLUSS NACHBARGEBÄUDE
NACHBARGEBÄUDE
NACHBARGEBÄUDE
ANSCHLUSS NACHBARGEBÄUDE
Draufsicht Flachdach
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

4.3 Planunterlage Keller – Auszug aus dem Einreichplan vom 22.07.2021

Es wird vermerkt, dass es sich hierbei um den Plan für die geplante Sanierung handelt. Diese Sanierung wurde, wie bereits erwähnt, nie durchgeführt.

GR KELLERGESCHOSS (BESTAND)



4.4 Firmenbuchauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH FIRMENBUCH

FB

Stichtag 23.6.2026 **Auszug mit aktuellen Daten** **FN 595080 v**

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.
Letzte Eintragung am 10.10.2025 mit der Eintragungsnummer 4
zuständiges Gericht Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz

FIRMA
1 Projekt Schiffgasse 21 GmbH & Co KG

RECHTSFORM
1 Kommanditgesellschaft

SITZ in
1 politischer Gemeinde Graz

GESCHÄFTSANSCHRIFT
1 Leechgasse 30
8010 Graz

GESCHÄFTSZWEIG
1 Immobilien

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
1 31. Dezember

JAHRESABSCHLUSS (zuletzt eingetragen; weitere siehe Historie)
4 zum 31.12.2024 eingereicht am 26.09.2025

1 Gesellschaftsvertrag vom 13.12.2022 001

UNBESCHRÄNKT HAFTENDE/R GESELLSCHAFTER/IN
A Projekt Schiffgasse 21 GmbH
1 vertritt seit 22.12.2022 selbständig

KOMMANDITIST/IN HAFTSUMME
B Walter Eichinger, geb. 25.08.1963
1 ..... EUR 200
C Mag. Karl Trummer, geb. 29.10.1970
1 ..... EUR 200
D Mag. Florian Kulterer, geb. 10.03.1982
1 ..... EUR 200
E Peter Rothbart, geb. 27.08.1973
1 ..... EUR 200
F Mario Ocko, geb. 27.09.1972
1 ..... EUR 200

--- PERSONEN ---

1 A Projekt Schiffgasse 21 GmbH
1 (FN 595079 t)
1 Leechgasse 30
8010 Graz
1 B Walter Eichinger, geb. 25.08.1963
1 Geneestraße 3
3013 Tullnerbach
1 C Mag. Karl Trummer, geb. 29.10.1970
1 Neue Welt Höhe 17g

```
          8042 Graz
  1    D   Mag. Florian Kulterer, geb. 10.03.1982
  1        Waagner-Biro-Straße 14
           8020 Graz
  1    E   Peter Rothbart, geb. 27.08.1973
  1        Streitgarnstraße 10
           8600 Bruck an der Mur
  1    F   Mario Ocko, geb. 27.09.1972
  1        Siedlerweg 15
           8605 Kapfenberg


-------------------- VOLLZUGSÜBERSICHT ------------------------------------

Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz

  1 eingetragen am 22.12.2022                Geschäftsfall  52 Fr  4960/22 y
    Antrag auf Neueintragung einer Firma  eingelangt am 20.12.2022
  4 eingetragen am 10.10.2025                Geschäftsfall  52 Fr  6927/25 t
    Elektronische Einreichung Jahresabschluss/Konzernabschluss
    eingelangt am 26.09.2025



-------------- INFORMATION DER ÖSTERREICHISCHEN NATIONALBANK  ---------------

 zum 23.06.2026 gültige Identnummer: 29452619

---------- BUSINESS REGISTER INTERCONNECTION SYSTEM IDENTIFIKATION -----------

 zum 23.06.2026 gültige EUID: ATBRA.595080-000

erstellt über Verrechnungsstelle HF DATA ****************************** HA021
Gerichtsgebühr: EUR 4.63 ****** 23.06.2026 11:07:15,807 71121723 ** ZEILEN: 56
```

Firmenbuch **Abgefragt am 23.6.2026, um 11:07:15 MEZ**

4.5 Energieausweis

Steiermark Eingang am 24. Aug. 2021 Typ: Bestand
ZEUS Nr. 21.108437.01 Einreichzweck: Baubehörde

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	210722 BV Schiffgasse 21 BESTAND	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1850
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Schiffgasse 21	Katastralgemeinde	Bruck an der Mur
PLZ/Ort	8600 Bruck an der Mur	KG-Nr.	60004
Grundstücksnr.	.180	Seehöhe	485 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				E
F			F	
G		G	G	

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{e,n.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.e.n.}$) Anteil auf.

COeq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Madritsch Baupysik GmbH FN 559144x LG Leoben, Schulgasse 27, A-8720 Knittelfeld, www.blowerdoor-test.at
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at Bearbeiter MAD
v2021.1122d4 REPEA19 o1921 - Steiermark Geschäftszahl TBMA 1991 24.08.2021 07:54 Seite 1

Diesen Energieausweis finden Sie im Internet unter: https://stmk.energieausweise.net/di/deb91d135a106437e7062/pruef/

Steiermark Eingang am 24. Aug. 2021 Typ: Bestand
ZEUS Nr. 21.108437.01 Einreichzweck: Baubehörde

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	739,2 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	591,3 m²	Heizgradtage	4 221 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	2 511,5 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 664,3 m²	Norm-Außentemperatur	-12,1 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,51 m	mittlerer U-Wert	0,88 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	74,99	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	178,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	178,5 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	298,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	2,89

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	166 767 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	225,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	166 767 kWh/a	HWB_{SK} =	225,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	7 554 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	254 958 kWh/a	HEB_{SK} =	344,9 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,88
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,44
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,46
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	16 835 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	271 793 kWh/a	EEB_{SK} =	367,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	339 486 kWh/a	PEB_{SK} =	459,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.em.,SK}$ =	320 570 kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$ =	433,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBem,SK}$ =	18 917 kWh/a	$PEB_{em.,SK}$ =	25,6 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	81 682 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	110,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,98
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	- kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	24.08.2021
Gültigkeitsdatum	23.08.2031
Geschäftszahl	TBMA 1991

Ersteller:in MADRITSCH Bauphysik GmbH
Schulgasse 27, 8720 Knittelfeld

Unterschrift

Madritsch Bauphysik GmbH

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Steiermark

Eingang am 24. Aug. 2021 Typ: Bestand
ZEUS Nr. 21.108437.01 Einreichzweck: Baubehörde

Datenblatt GEQ
210722 BV Schiffgasse 21 BESTAND

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 226 $f_{GEE,SK}$ 2,98

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	739 m²	charakteristische Länge l_c	1,51 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	2 511 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,66 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	1 664 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Purgay + Ocko Bau Controll GmbH, 20.04.2021
Bauphysikalische Daten:	lt. Angaben im Energieausweis, 22.07.2021
Haustechnik Daten:	lt. Angaben des Planers, 22.07.2021

Haustechniksystem

Raumheizung:	Öl befeuerter Einzelofen mit Verdampfungsbrenner (Heizöl Extra leicht)
Warmwasser	Stromheizung direkt (Strom)
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.