



Mag. Volker Schneidhofer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur



Betreibende Partei:

Hancer POLAT, geb.: 01.05.1970

Kleegasse 1, 2700 Wiener Neustadt

vertreten durch:

Goldsteiner Rechtsanwalt GmbH

Wiener Straße 14-16, 2700 Wiener Neustadt

Verpflichtete Partei:

Catalin-Viorel Oanea, geb.: 25.01.1981

Brandstetterstraße 11/Tür 3, 8600 Bruck an der Mur

vertreten durch:

den im Insolvenzverfahren 18 S 30/26a des

Landesgerichtes Leoben bestellten

Insolvenzverwalter

Mag. Harald Terler, Rechtsanwalt

Burggasse 2, 8600 Bruck an der Mur

wegen:

Zwangsversteigerung (€ 5.730,69 s.A.)

Inhaltsverzeichnis

1.) ÜBERSICHT / ZUSAMMENFASSUNG.....	4
2.) ALLGEMEINES	5
2.1.) Auftraggeber.....	5
2.2.) Auftrag / Zweck des Gutachtens	5
2.3.) Bewertungsstichtag	5
2.4.) Befundaufnahme	5
2.5.) Grundlagen der Bewertung	6
2.5.1.) Erhobene Unterlagen.....	6
2.5.2.) Beigestellte Unterlagen	6
2.5.3.) Bewertungsgrundlagen.....	6
2.6.) Allgemeine Ausführungen / Erläuterungen.....	7
3.) BEFUND	10
3.1.) Liegenschaft EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur	10
3.1.1.) Grundbuchdaten – aktueller Stand 13. Mai 2026.....	10
3.1.1.1.) Gutsbestand	10
3.1.1.2.) Eigentum	10
3.1.1.3.) Rechte und Lasten	11
3.1.1.4.) Sonstige Belastungen	12
3.1.2.) Grundstück	13
3.1.2.1.) Makrolage.....	13
3.1.2.2.) Mikrolage	14
3.1.2.3.) Standort mit aktuellem Bestand	15
3.1.2.4.) Topografie	16
3.1.2.5.) Zufahrt.....	16
3.1.2.6.) Versorgungsleitungen.....	16
3.1.2.7.) Raumordnung / Flächenwidmung	17
3.1.2.8.) Auszug Katastralmappe.....	18
3.1.2.9.) Bodenmechanik und Baustatik.....	18
3.1.2.10.) Verdachtsflächen / Altlasten / Kontaminierung	19
3.1.2.11.) Naturgefahren.....	20
3.1.2.12.) Hochwasser	21
3.2.) Beschreibung der Liegenschaft	22
3.2.1.) Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft.....	22
3.2.2.) Widmungsgemäße Nutzung	23
3.2.3.) Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstückes.....	23
4.) GUTACHTEN	24
4.1.) Verfahren.....	24

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

4.2.)	Wertermittlung	26
4.2.1.)	Vergleichspreise	26
4.2.1.1.)	Vergleichspreise landwirtschaftliche Nutzung.....	26
4.2.1.2.)	Herangezogene Vergleichsgrundstücke landwirtschaftliche Nutzung.....	27
4.2.1.3.)	Tabellarische Auflistung der Vergleichsobjekte landwirtschaftliche Nutzung	33
4.2.1.4.)	Valorisierung der Vergleichspreise landwirtschaftliche Nutzung	34
4.2.1.5.)	Vergleichspreise Wald	35
4.2.1.6.)	Herangezogene Vergleichsgrundstücke Wald.....	36
4.2.1.7.)	Tabellarische Auflistung der Vergleichsobjekte Wald	39
4.2.1.8.)	Valorisierung der Vergleichspreise Wald	40
4.2.2.)	Gesamtwertberechnung Bodenwert EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur ..	41
5.)	VERKEHRSWERT	42
6.)	Beilagen	43
6.1.)	Fotodokumentation vom 09. April 2026	43

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

1.) ÜBERSICHT / ZUSAMMENFASSUNG

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

Auftraggeber: Bezirksgericht Bruck an der Mur
Geschäftszahl: 5 E 3 / 26 p
Grund der Bewertung: Zwangsversteigerung

Betreibende Partei: Hancer POLAT, geb.: 01.05.1970
Kleegasse 1, 2700 Wiener Neustadt
vertreten durch: Goldsteiner Rechtsanwalt GmbH
Wiener Straße 14-16, 2700 Wiener Neustadt
Verpflichtete Partei: Catalin-Viorel Oanea, geb.: 25.01.1981
Brandstetterstraße 11/Tür 3, 8600 Bruck an der Mur
vertreten durch: den im Insolvenzverfahren 18 S 30/26a des
Landesgerichtes Leoben bestellten
Insolvenzverwalter
Mag. Harald Terler, Rechtsanwalt
Burggasse 2, 8600 Bruck an der Mur
wegen: Zwangsversteigerung (€ 5.730,69 s.A.)

Liegenschaft: EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur, GRSt.: 719/2
Anteile 1/1 – BLNr.: 9
Bewertungsgegenstand: Grundstück - Freiland
Liegenschaftsadresse: keine Adresse ausgewiesen
Grundstücksfläche gesamt: 3.062 m²
Widmung: Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung
Bewertungstichtag: 09. April 2026
Bewertungsverfahren: Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG i.d.g.F.

Verkehrswert EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur	
Bewertungstichtag:	09.04.2026
Bodenwert – Grundstück 719/2 der EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur (gerundet)	€ 5.600,00
Vergleichswert	€ 5.600,00
Marktanpassung	0,00% € 0,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 09.04.2026	€ 5.600,00

2.) ALLGEMEINES

2.1.) Auftraggeber

Die gegenständliche Schätzung der Liegenschaft / das gegenständliche Verkehrswertgutachten wurde mit Beschluss des Bezirksgericht Bruck an der Mur, An der Postwiese 8, 8600 Bruck an der Mur, GZ.: 5 E 3/ 26 p, vom 09.03.2026, in der Exekutionssache gegen die verpflichtete Partei Catalin-Viorel Oanea, beauftragt.

2.2.) Auftrag / Zweck des Gutachtens

Auftrag und Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Schätzwertes / Verkehrswertes der im Alleineigentum der verpflichteten Partei stehenden Liegenschaft EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur, bestehend aus dem Grundstück 719/2, samt Zubehör zur Hereinbringung der vollstreckbaren Forderungen von € 5.730,69 s.A. im Wege der Zwangsversteigerung der Liegenschaft.

2.3.) Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme / Begehung der Liegenschaft, sohin der
09. April 2026.

2.4.) Befundaufnahme

Die Befundaufnahme / Begehung hat am **09. April 2026 in der Zeit von 9.00 bis 9.30** stattgefunden und wurde vom allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Mag. Volker Schneidhofer durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

- 1) SV Mag. Volker Schneidhofer, allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Festgehalten wird, dass der Sachverständige vor der Befundaufnahme mit dem beauftragenden Gericht abgeklärt hat, dass im Falle des Nichterscheinens der verpflichteten Partei zur Befundaufnahme / Begehung, durch die freie Zugänglichkeit der Liegenschaft eine Befundaufnahme ohne Beisein der Parteien stattfinden kann.

2.5.) Grundlagen der Bewertung

2.5.1.) Erhobene Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 09. März 2026
- Ergänzender Grundbuchsauszug vom 13. Mai 2026
- Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bruck an der Mur Nr.: 1.00, Stand 17.10.2023
- E-Mail der Stadtgemeinde Bruck an der Mur, Fachbereich Finanzen / Gebühren, Abgaben und Buchhaltung, vom 13. April 2026
- Fotodokumentation vom 09. April 2026
- Erhebungen im Geo-informationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung
- Erhebungen Kartenservice des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen
- Erhebungen im „Geographischen Informationssystem Altlasten“
(www.altlasten.umweltbundesamt.at) 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 09. April 2026
- Einsichtnahme Grundbuch des BG Bruck an der Mur am 08. April 2026
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan, Stadtgemeinde Bruck an der Mur, am 08. April 2026
- Rücksprache DI Dr. Robert Picher, Stabstellenleiter Stadtentwicklung und strategische Projekte der Stadtgemeinde Bruck an der Mur, am 08. April 2026
- 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

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

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.

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

3.) BEFUND

3.1.) Liegenschaft EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur

3.1.1.) Grundbuchdaten – aktueller Stand 13. Mai 2026

3.1.1.1.) Gutsbestand

Die Bewertungsliegenschaft weist zum Bewertungsstichtag folgenden Gutsbestand auf:

KATASTRALGEMEINDE 60004 Bruck an der Mur EINLAGEZAHL 1929
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

Letzte TZ 1250/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
719/2	G Gärten(10)	*	3062

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

Das zur Schätzung / Bewertung stehende Grundstück Nr.: 719/2 der Liegenschaft EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur ist im Grenzkataster erfasst. Es besteht somit ein verbindlicher Nachweis der Grundstücksgrenzen.

Die im Grundbuchsatz vom 09.03.2026 bzw. 13.05.2026 ausgewiesene **Gesamtgrundstücksfläche von 3.062 m²** wurde rechnerisch ermittelt und wird der Schätzung / Bewertung zugrunde gelegt

3.1.1.2.) Eigentum

In der EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur, ist zu BLNr.: 9, das Eigentumsrecht (Alleineigentum) für

***** B *****
9 ANTEIL: 1/1
Catalin-Viorel Oanea
GEB: 1981-01-25 ADR: Brandstetterstraße 11, Bruck an der Mur 8600
a 2784/2020 Kaufvertrag 2020-06-10 Eigentumsrecht
b 1250/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-05-11
(LG Leoben - 18 S 30/26a)
***** C *****

einverleibt.

3.1.1.3.) Rechte und Lasten

Rechte

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

```
***** A2 *****  
1 a gelöscht  
***** B *****
```

Lasten

Die zu bewertende Liegenschaft weist zum Bewertungsstichtag folgende Belastungen auf:

```
***** C *****  
6 a 3303/2025 Exekutionsbewilligung 2025-12-15  
PFANDRECHT vollstr EUR 5.730,69  
samt Zinsen u Kosten lt Beschluss vom 2025-12-15,  
Exekutionskosten EUR 612,73 für  
Hancer Polat geb 1970-05-01  
(8 E 2647/25g)  
b 416/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 9  
8 a 90/2026 Exekutionsbewilligung 2026-01-19  
PFANDRECHT vollstr EUR 2.460,80  
Zinsen EUR 91,49, 5,53 % Z EUR 2.307,58 ab 2026-01-01,  
Kosten EUR 166,-- für  
Österreichische Gesundheitskasse  
(8 E 67/26x)  
b gelöscht  
9 a 416/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 5.730,69 samt  
13,08 % Z aus EUR 5.730,69 von 2024-01-15 bis 2024-12-31,  
11,73 % Z aus EUR 5.730,69 von 2025-01-01 bis 2025-06-30,  
10,73 % Z aus EUR 5.730,69 ab 2025-07-01,  
Exekutionskosten EUR 1.257,47 für  
Hancer Polat geb 1970-05-01  
(5 E 3/26p)  
b 416/2026 Pfandrecht siehe C-LNR 6
```

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

Die einverleibten Pfandrechte erfahren keine Bewertung und werden als wertneutral betrachtet.

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

Die Bewertung erfolgt geldlasten- und bestandsfrei.

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

3.1.1.4.) Sonstige Belastungen

Nach Erhebungen bei der Stadtgemeinde Bruck an der Mur, Fachbereich Finanzen / Gebühren, Abgaben und Buchhaltung, besteht zum Zeitpunkt der Schätzung / Bewertung ein Zahlungsrückstand von € 565,82 an Kommunalsteuer.

Mag. Volker Schneidhofer

Von: Karin Detschmann-Jud <karin.detschmann-jud@bruckmur.at>
Gesendet: Montag, 13. April 2026 10:38
An: Mag. Volker Schneidhofer
Betreff: Re: BG Bruck an der Mur, 5E3/26p, Anfrage offene Gebühren

Sehr geehrter Herr Mag. Schneidhofer,

seitens der Kommunalsteuer bestehen aus dem Jahr 2025 offene Forderungen in Höhe von EUR 565,82.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Karin Detschmann-Jud

Stadt Bruck an der Mur | Koloman-Wallisch-Platz 1 | 8600 Bruck an der Mur
Rathaus: 2. Stock, Zimmer: 2.20
Fachbereich Finanzen / Gebühren, Abgaben und Buchhaltung
Tel.: +433862/890-5250
Mail: karin.detschmann-jud@bruckmur.at
Internet: www.bruckmur.at

ANGESAGTE VIELFALT in Bruck an der Mur

Von: "Mag. Volker Schneidhofer" <sv@schneidhofer.net>
An: finanzen@bruckmur.at
Gesendet: Mittwoch, 8. April 2026 10:45:20
Betreff: BG Bruck an der Mur, 5E3/26p, Anfrage offene Gebühren

(E-Mail der Stadtgemeinde Bruck an der Mur vom 13.04.2026)

Diese wurden zum Zeitpunkt der Schätzung / Bewertung noch nicht gerichtlich geltend gemacht.

Mag. Volker Schneidhofer

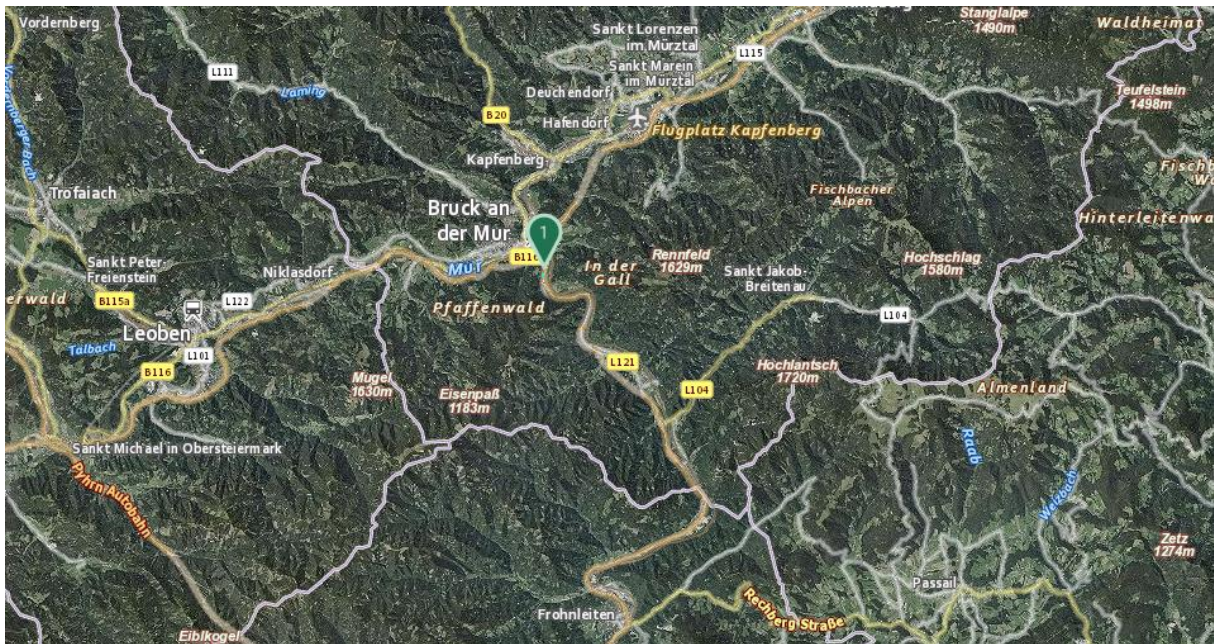
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

3.1.2.) Grundstück

3.1.2.1.) Makrolage



(Quelle: GIS Steiermark, www.gis.stmk.gv.at, entnommen am 08.04.2026)

Makrolage - tabellarische Auflistung		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Geographische Lage	Bundesland	Steiermark
	Landeshauptstadt	Graz
	politischer Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag
	Bezirkshauptstadt	Bruck an der Mur
	Gemeinde	Stadtgemeinde Bruck an der Mur
	nächste größere Stadt	Leoben bzw. Kapfenberg
	Entfernung zur nächsten Stadt	ca. 16 km bzw. 6 km
Demographische Daten	Einwohner	15.735 (Stand 01.01.2025)
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss	S6 bzw. S35- ca. 1 km
	Bahnhof	Bruck an der Mur - ca. 2,5 km
	Flughafen	Graz ca. 45 min
	Busverbindung - regional	ja - ca. 1 km
	Busverbindung - überregional	ja - ca. 1 km
Arbeitsmarkt / Beschäftigung	Industrie	vorhanden
	Tourismus	vorhanden
	Dienstleistungen	vorhanden
	Handel	vorhanden

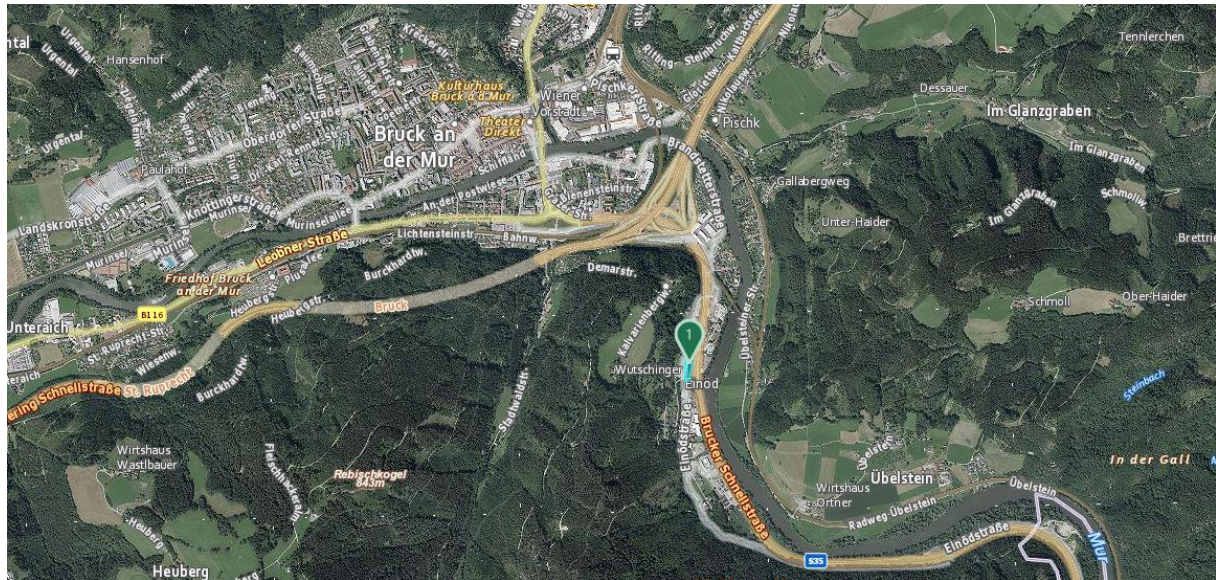
Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

3.1.2.2.) Mikrolage



(Quelle: GIS Steiermark, www.gis.stmk.gv.at, entnommen am 08.04.2026)

Mikrolage - tabellarische Auflistung		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Allgemeine Infrastruktur	Krankenhaus	LKH Bruck an der Mur - ca. 4 km
	Ärztzentrum	Bruck an der Mur – ca 1 km
	Arzt für Allgemeinmedizin	Ja – im Zentrum vorhanden
	Fachärzte	Ja – im Zentrum vorhanden
	Apotheke	ja - ca. 1 km
	Nahversorger	Ja - ca. 1 km
Schule / Ausbildung	Kindergarten	Für Bewertung nicht relevant
	Volksschule	Für Bewertung nicht relevant
	Neue Mittelschule	Für Bewertung nicht relevant
	Gymnasium	Für Bewertung nicht relevant
	berufsbildende Schule	Für Bewertung nicht relevant
	Fachhochschule	Für Bewertung nicht relevant
	Universität	Leoben bzw. Graz
Lagemerkmale - Großraum	Lage - Allgemein	Industrie und Wohngebiet
	Erholung	ja
	Sportangebot	ja
	Freizeit	ja

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

3.1.2.3.) Standort mit aktuellem Bestand



(Quelle: GIS Steiermark, www.gis.stmk.gv.at, entnommen am 08.04.2026)

Standort - tabellarische Auflistung		
Kriterium	Merkmal	Beschreibung
Liegenschafts- / Grundbuchdaten	Adresse	Keine Adresse ausgewiesen
	Grundbuchgericht	Bruck an der Mur
	Einlagezahl	1929
	Katastralgemeinde	60004 Bruck an der Mur
	Grundstück / Grundstücke	719/2
	Grundstücksfläche gesamt	3.062 m ²
	Katasterart	Grenzkataster
Zufahrt	Zufahrtsart	Öffentlich über Einödstraße
Flächenwidmung	Ausweisung	Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung
	Bebauungsdichte	Nicht ausgewiesen
Lagekriterium / Lagemerkmale	Entfernung zum Zentrum	ca. 1,5 km
	Erreichbarkeit	gut
	Aussichtslage	Nicht relevant
	Alleinlage	Nein
	Sonnenlage	ja
Liegenschafts- Beschreibung	Ruhelage	bedingt
	Grundstücksform	polygon
	Topografie	Teilweise eben mit starkem Abfall (Böschung) an der Ostseite der Liegenschaft
	Oberfläche Liegenschaft	Teilweise befestigt, teilweise Wald
	Oberfläche Verkehrsfläche	geschottert

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

Versorgung / Entsorgung	Wasserversorgung	Nicht vorhanden
	Kanalentsorgung	Nicht vorhanden
	Stromversorgung	Nicht vorhanden
	Gasversorgung	Nicht vorhanden
	Fernwärme / Nahwärme	Nicht vorhanden
	Müllentsorgung	Nicht vorhanden
	Oberflächenentwässerung	auf Grundstück
Standortrisiken	Naturgefahren	nein
	Hochwasserrisiko	nein
	Kontamination	nein
Immissionen	Lärmimmissionen	Nicht relevant
	sonstige Immissionen	Nicht relevant

3.1.2.4.) Topografie

Das zur Liegenschaft EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur gehörige Grundstück Nr.: 719/2 weist eine polygone Grundstücksform auf. In seinem nordwestlichen Bereich ist es als eben zu bezeichnen, wobei es an der Ostseite Richtung Schnellstraße S35 über die gesamte Länge steil abfällt.

3.1.2.5.) Zufahrt

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche und ist sichergestellt.

3.1.2.6.) Versorgungsleitungen

Nach vorliegendem Leitungsplan der Stadtgemeinde Bruck an der Mur ist das Grundstück nicht aufgeschlossen. Es findet sich jedoch ein Kanal in der öffentlichen Verkehrsfläche „Einödstraße“, welche westlich des Grundstückes gelegen ist und an dieses angrenzt.

Eine Wasserleitung verläuft nach Auskunft der Stadtgemeinde Bruck an der Mur an der östlichen Grundstücksgrenze, welche vormals zur Versorgung der ehemaligen OMV-Tankstelle gedient haben soll.

Ein Anschluss an das Stromnetz besteht nicht.

Weitere Versorgungsleitungen bestehen nicht.

3.1.2.8.) Auszug Katastralmappe



(Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, www.bev.gv.at, entnommen am 08.04.2026)

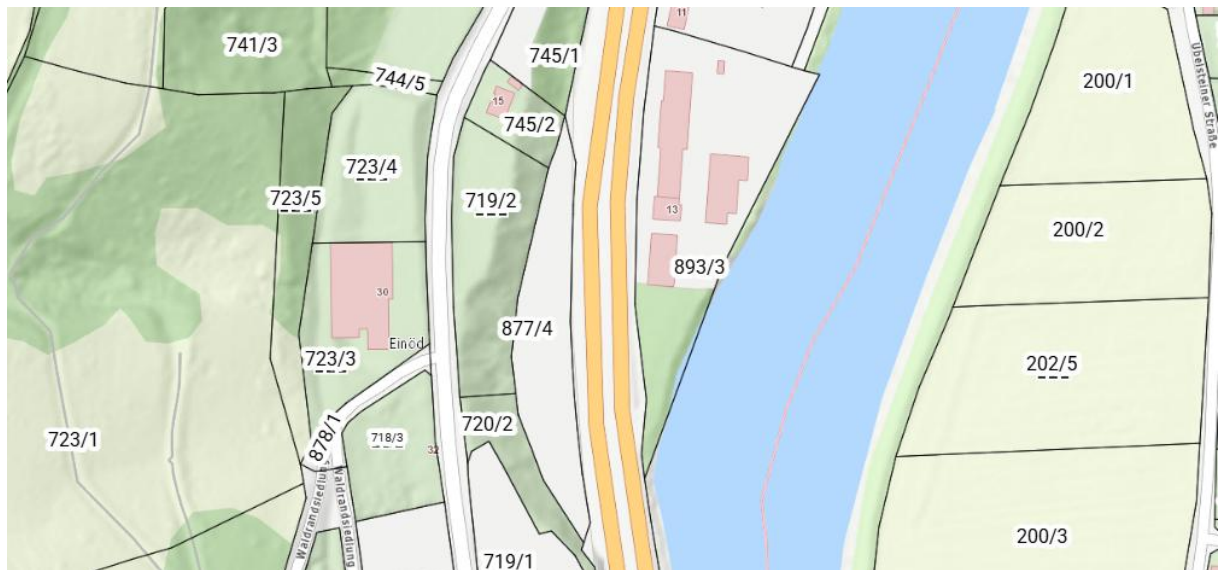
3.1.2.9.) Bodenmechanik und Baustatik

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

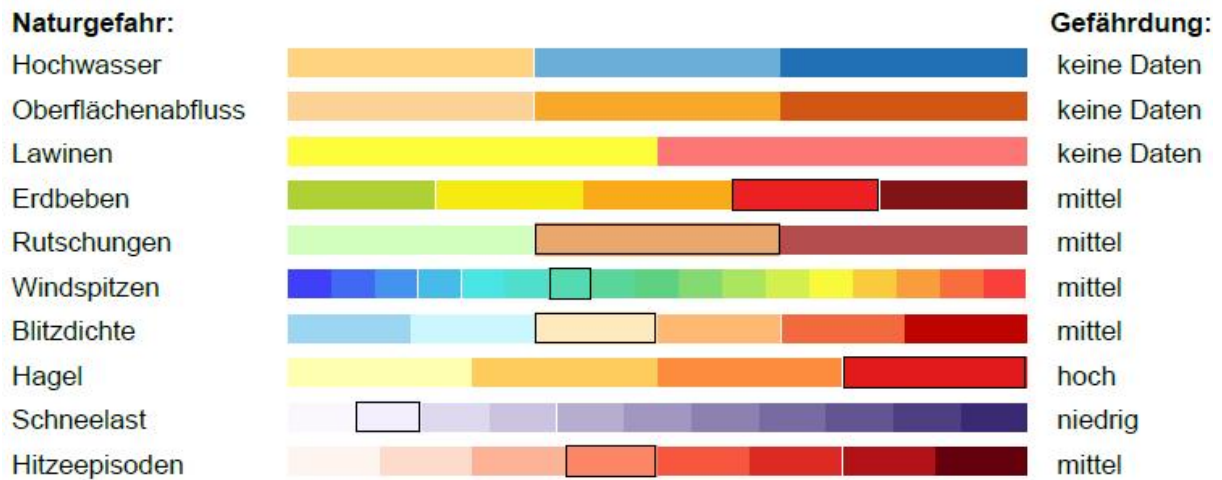
Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 01. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Der Verdachtsflächenkataster steht für Abfragen nicht mehr zur Verfügung. Eine Abfrage ist nur mehr hinsichtlich von Altablagerungen, Altstandorten und Altlasten im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ möglich.



(Quelle: Umweltbundesamt, www.altlasten.umweltbundesamt.at, entnommen am 08.04.2026)

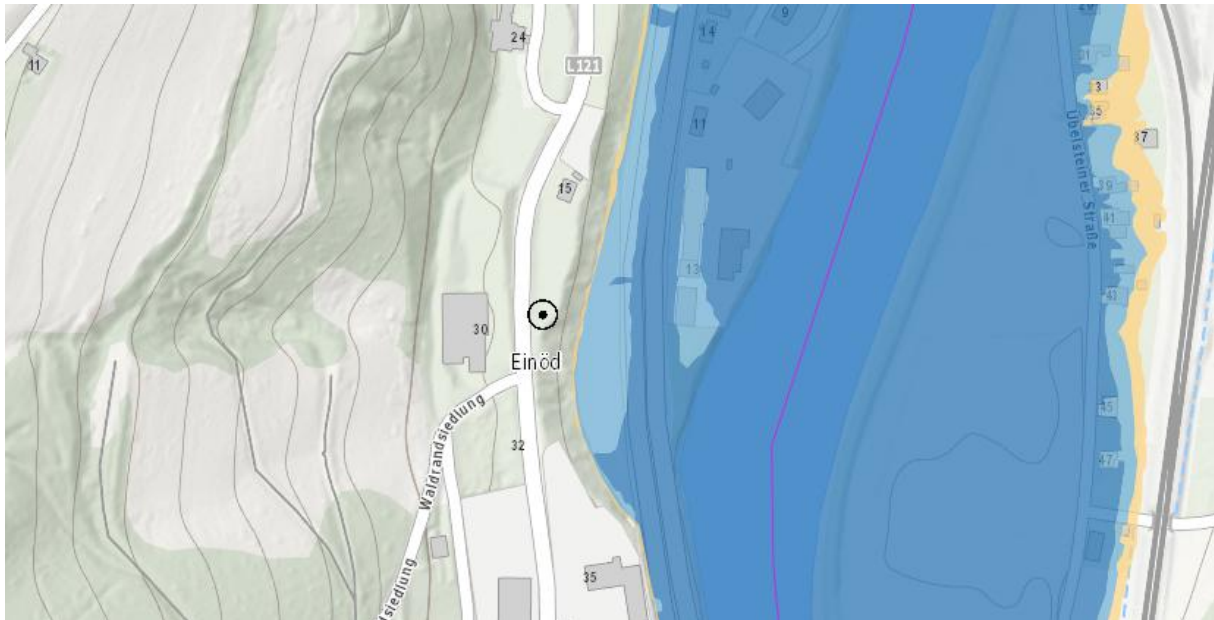
Das gegenständliche Grundstück ist lt. Erhebung vom 08. April 2026 im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ nicht verzeichnet.

3.1.2.11.) Naturgefahren

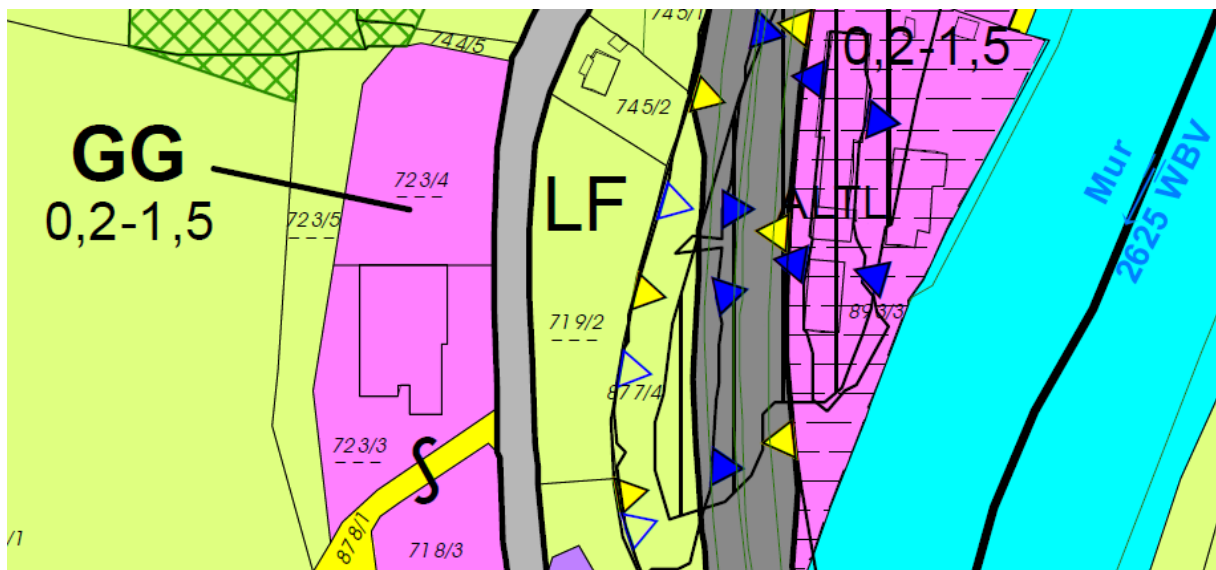


- Hochwasserrisiko: keine Daten (Auswertung Radius von 100 m zum Hauptgebäude)
- Oberflächenentwässerung: keine Daten
- Lawinen: keine Daten
- Erdbeben: hoch - Zone 3: (Grad VII) schwere Gebäudeschäden
- Rutschungen: geringe bis mittlere Anfälligkeit
- Windspitzen: mittel, 90 – 99 km/h
- Blitzdichte: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

3.1.2.12.) Hochwasser



(Quelle: HORA, www.hora.gv.at, entnommen am 08.04.2026)



(Quelle: Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bruck an der Mur, Nr.: 1.00, entnommen am 08.04.2026)

Die zu bewertende Liegenschaft liegt durch seine erhöhte Lage – steile Böschung – zur Gänze außerhalb des Gefährdungsbereiches für Hochwasser.

3.2.) Beschreibung der Liegenschaft

3.2.1.) Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

Die zur Bewertung stehende Liegenschaft EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur, liegt im südlichen Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Bruck an der Mur im Ortsteil „Einöd“. Die Liegenschaft findet sich unmittelbar an der Begleitstraße zur Schnellstraße S35 – Einödstraße - und ist über diese erreichbar.

Das zur Liegenschaft gehörige Grundstück 719/2 ist im gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bruck an der Mur als Freiland mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. An der Westseite findet sich eine Gewerbeliegenschaft, an der Südseite findet sich eine als Freiland gewidmete Fläche, welche jedoch in eine weiter als Gewerbegebiet gewidmete Fläche übergeht. Ostseitig findet sich ebenfalls als Freiland gewidmete Fläche, welche jedoch in einen Verkehrsfläche – Schnellstraße S35 – angrenzt. An der Nordseite ist ein Einfamilienhaus im Freiland errichtet.

Das Grundstück ist in seinem nordwestlichen Bereich eben und fällt an der Westseite stark zur Schnellstraße S35 ab. Der Böschungsbereich, welcher teilweise durch eine Stützmauer – Höhe ca. 4 Meter – von der Schnellstraße S35 abgegrenzt ist, ist bewaldet, wobei sich der derzeitige Bestand an vorwiegend Fichten, mit einem Alter von ca. 15 – 25 Jahre einschätzen lassen. Teilweise findet sich Jungwuchs, wobei jedoch angemerkt wird, dass eine forstwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt möglich ist. Es ist in der Bewertung insbesondere auf die Funktion der bewaldeten Fläche als Absicherung vor Hangrutschungen Bedacht zu nehmen. Der Böschungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.700 m² und erstreckt sich vom nördlichen bis zum südlichen Grundstücksbereich in einer durchschnittlichen Breite von ca. 20 Meter.

Der nordwestliche ebene Bereich wird derzeit, entgegen der eigentlichen Widmung als Freiland, als Lagerplatz für Baumaterialien bzw. Bauschutt genutzt. Es finden sich auch zwei Container, welche jedoch nicht fest mit dem Grundstück verbunden sind, wodurch diese nicht als Zubehör zur Liegenschaft zu werten sind. Dieser „Lagerplatz“ mit einer Größe von ca. 1.350 m², wurde mit einem Bauzaun bestehend aus flexiblen Absperrgittern zur Einödstraße abgegrenzt. Der wesentliche Teil dieser als Lagerplatz genutzten Fläche ist gegenwertig befestigt, wobei diese Befestigung mit Schotter erfolgte.

Es finden sich zahlreiche Baumaterialien, teilweise jedoch auch Ablagerungen von Schotter und Bauschutt, welcher der eigentlichen Widmung als Freiland entgegensteht.

Das Grundstück ist nicht erschlossen und finden sich weder Anschlüsse an das Kanalnetz, die öffentliche Wasserversorgung oder das Stromnetz.

3.2.2.) Widmungsgemäße Nutzung

Wie bereits zu Punkt 3.2.1 ausgeführt wird die zur Bewertung stehende Liegenschaft / das zur Bewertung stehende Grundstück teilweise als Lagerplatz für Baumaterialien und Bauschutt genutzt. Diese Nutzung steht der bestehenden Widmung des Grundstückes als Freiland mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung entgegen.

Zwar können die gelagerten Baumaterialien und aufgestellten Container wiederum entfernt werden, die Revitalisierung des Grundstückes als Freiland mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung, insbesondere die Entfernung der zur Befestigung verwendeten Materialien, erfordert jedoch einen pekuniären Aufwand, welcher bei der Bewertung zu berücksichtigen ist.

Zu berücksichtigen ist auch, dass von Seiten der Stadtgemeinde in Entsprechung ihrer Zuständigkeit eine Nutzung als Lagerplatz untersagen und eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes beauftragen kann.

Da die Kosten der Revitalisierung nicht beziffert werden können, kann das diesbezügliche Risiko nur mit einem pauschalen Abschlag vom arithmetischen Mittelwert angesetzt werden kann.

3.2.3.) Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstückes

Grundsätzlich besteht, wie für jedes Grundstück an sich, die Möglichkeit der Umwidmung der Grundstücksfläche in Bauland.

Nach Rücksprache mit der Stadtgemeinde Bruck an der Mur, DI Dr. Robert Pichler, Stabstellenleiter Stadtentwicklung und strategische Projekte der Stadtgemeinde Bruck an der Mur, am 08. April 2026, liegt derzeit kein Antrag auf Widmungsänderung entsprechend den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes vor. Ob und inwieweit eine Umwidmung / Widmungsänderung / Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgen kann, ist zum Bewertungszeitpunkt somit nicht zu berücksichtigen.

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.

Der **Bodenwert** wird 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

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

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.

Vor dem Gesichtspunkt, dass die Liegenschaft unbebaut ist und der Bodenwert der Liegenschaft im Zentrum der Schätzung / Bewertung steht, wird die Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.2.) Wertermittlung

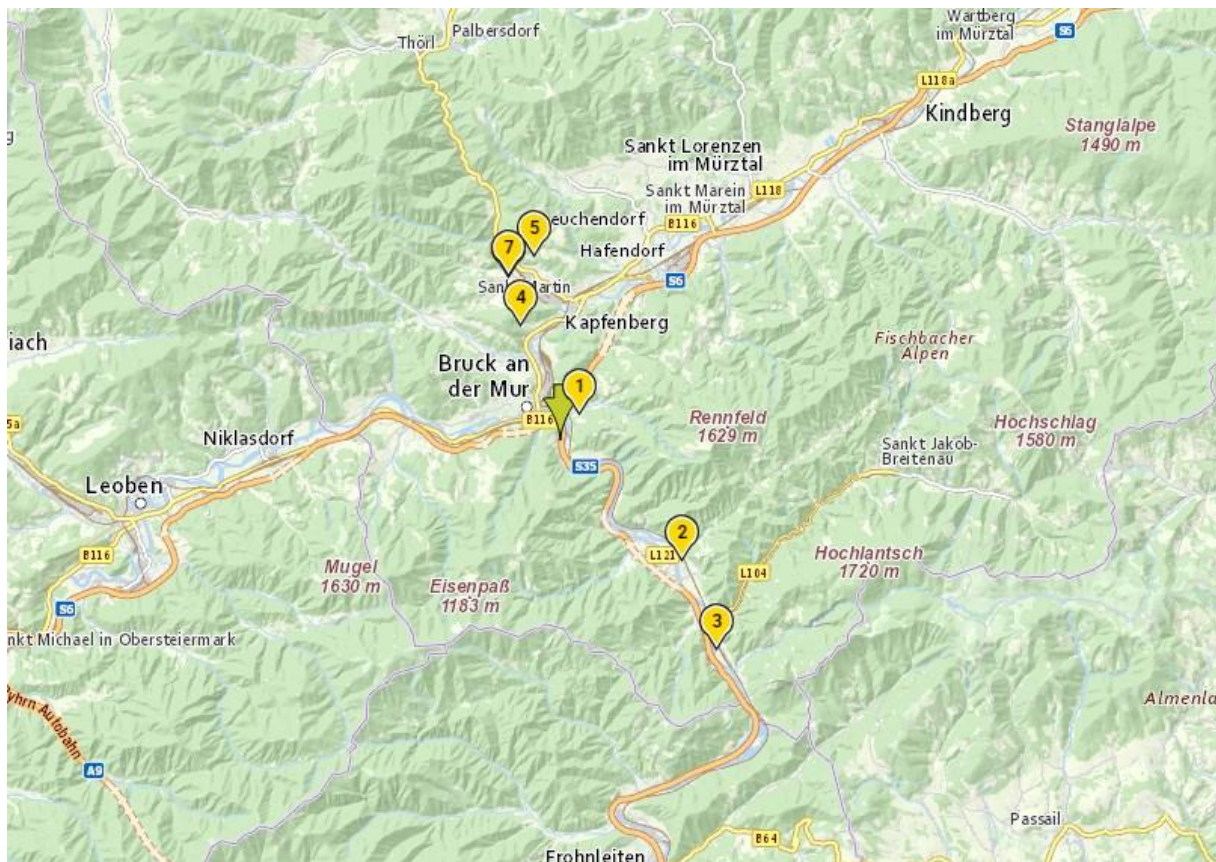
4.2.1.) Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes für Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung wurden Kaufvorgänge in der näheren Umgebung der zu schätzenden Liegenschaften über die Auswertung des ZT-Datenforums für den Zeitraum 2020 bis 2025 erhoben.

Festgehalten wird, dass vorab bereits Liegenschaften, welche zwar als Freiland ausgewiesen sind, jedoch auf Basis der ersichtlichen Eigenschaften und Vertragsbedingungen nicht für die Ermittlung im Rahmen des Vergleichswertverfahren geeignet waren, ausgeschieden wurden. Für die Wertermittlung wurden sowohl Vergleichspreise hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung als auch Vergleichswerte hinsichtlich der Nutzung als Waldfläche (forstwirtschaftliche Nutzung) erhoben.

4.2.1.1.) Vergleichspreise landwirtschaftliche Nutzung

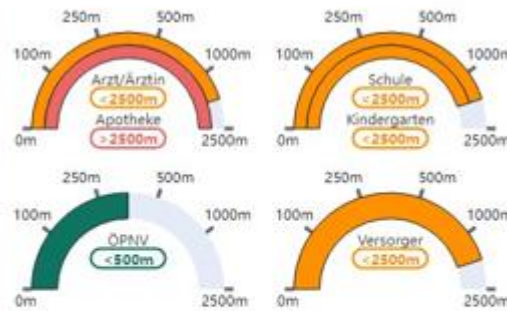
Die Lage der herangezogenen Vergleichsgrundstücke ist nachfolgendem Plan zu entnehmen:



(Quelle: ZT datenforum eGen – www.immonetz.at – Abfragen vom 09.04.2026)

4.2.1.2.) Herangezogene Vergleichsgrundstücke landwirtschaftliche Nutzung

Nr. 1: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	19.07.2023
Tagebuchzahl	2839/2023
Grundbuch	60070 Übelstein
EZ	49
KG-Grundstück	60070 - 272/3 60070 - 492
Verkäufer	Walchhütter
Käufer	Walchhütter

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.668,00 m ²
Bebaute Fläche	24,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	8.000,00 €
Grundstücksfläche	2.668,00 m ²
Preis/m ²	3,00 €
Valorisierungsfaktor	1,20 %
Preis korr. / m ²	3,10 €

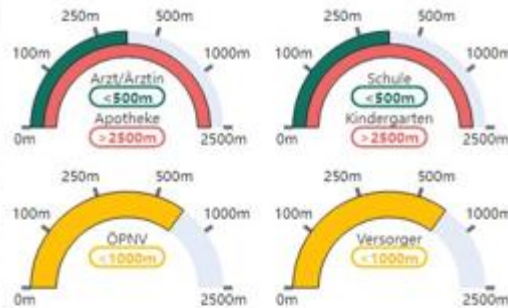
Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

Nr. 2: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.03.2025
Tagebuchzahl	2423/2025
Grundbuch	60039 Pernegg
EZ	503
Adresse	Bahnstraße 4_8132 Pernegg
KG-Grundstück	60039 - 27/5
Verkäufer	Tatzl Tatzl
Käufer	Pirker

weitere Informationen

Widmung	Freiland
---------	----------

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.548,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	5.000,00 €
Grundstücksfläche	1.548,00 m ²
Preis/m ²	3,23 €
Valorisierungsfaktor	1,20 %
Preis korr. / m ²	3,27 €

Aus dem KV: Widmung: Freiland;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 5.824 m

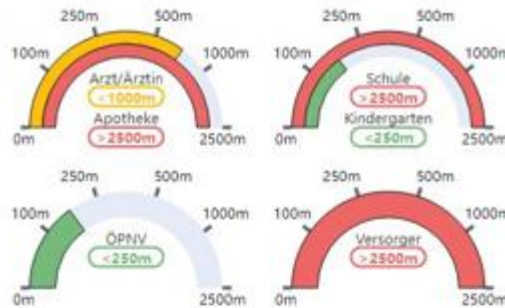
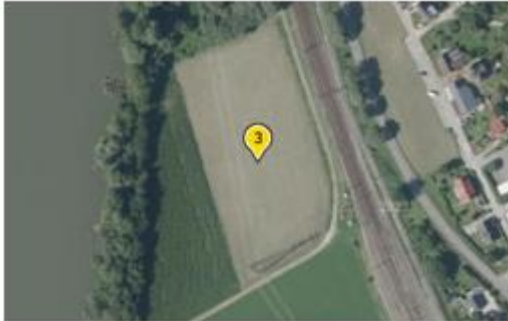
Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

Nr. 3: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.11.2024
Tagebuchzahl	222/2025
Grundbuch	60030 Mixnitz
EZ	13
KG-Grundstück	60030 - 493/2 60030 - 493/3
Verkäufer	Sackletti
Käufer	ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.155,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	6.930,00 €
Grundstücksfläche	1.155,00 m ²
Preis/m ²	6,00 €
Valorisierungsfaktor	1,20 %
Preis korr. / m ²	6,10 €

weitere Informationen

Widmung	Grünland Land- und Forstwirtschaft
---------	------------------------------------

Aus dem KV: Widmung: Grünland Land- und Forstwirtschaft; gebildet aus Gst. 493, EZ neu, zzgl. Nebenentschädigungen € 1.212,75,- + 156,29,-
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 8.944 m

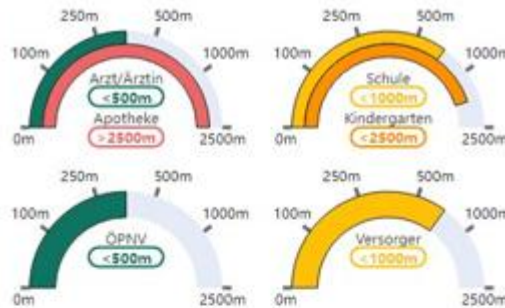
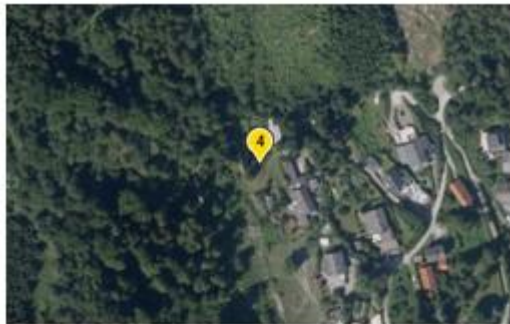
Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

Nr. 4: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.11.2021
Tagebuchzahl	114/2022
Grundbuch	60057 Schörringdorf Schörringdorf
EZ	437
KG-Grundstück	60057 - 450/1
Verkäufer	Krenn Krenn
Käufer	Töglhofer Töglhofer

Flächendaten

Grundstücksfläche	802,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	3.000,00 €
Grundstücksfläche	802,00 m ²
Preis/m ²	3,74 €
Valorisierungsfaktor	1,20 %
Preis korr. / m ²	3,94 €

Aus dem KV: Teilstück aus EZ 437 GST 450/1 GST 450/2 wird
abgeschrieben und EZ 263 zugeschrieben
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 4.190 m

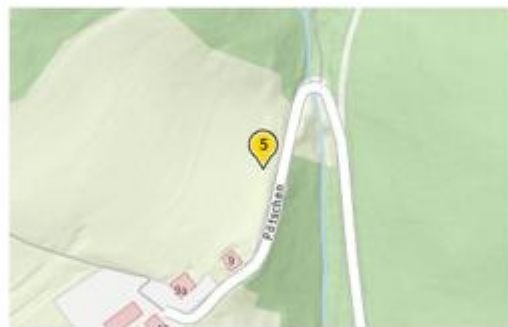
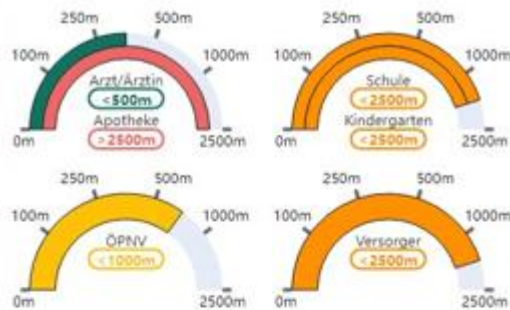
Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

Nr. 5: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.11.2021
Tagebuchzahl	248/2022
Grundbuch	60044 Bötschen
EZ	19
KG-Grundstück	60044 - 188/4
Verkäufer	Tropbacher
Käufer	Krenn Krenn

Flächendaten

Grundstücksfläche	928,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	2.171,52 €
Grundstücksfläche	928,00 m ²
Preis/m ²	2,34 €
Valorisierungsfaktor	1,20 %
Preis korr. / m ²	2,46 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 6.437 m

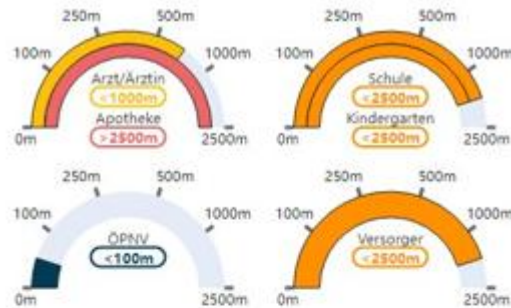
Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

Nr. 6: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.06.2023
Tagebuchzahl	2354/2023
Grundbuch	60073 Winkl
EZ	12
KG-Grundstück	60073 - 104
Verkäufer	Gut Aiderbichl Stiftung Österreich gemeinnützige Privatstiftung
Käufer	Trippel

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.785,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	7.519,50 €
Grundstücksfläche	2.785,00 m ²
Preis/m ²	2,70 €
Valorisierungsfaktor	1,20 %
Preis korr. / m ²	2,79 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 5.907 m

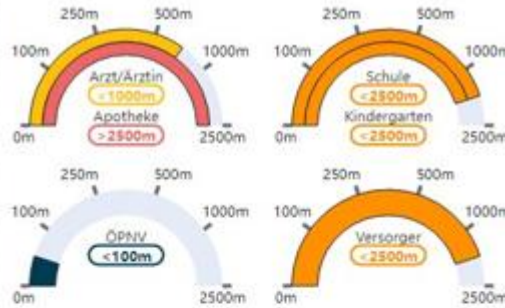
Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

Nr. 7: Landwirtschaft nur Boden *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.05.2023
Tagebuchzahl	2252/2023
Grundbuch	60073 Winkl
EZ	274
KG-Grundstück	60073 - 105
Verkäufer	Gut Aiderbichl Stiftung Österreich gemeinnützige Privatstiftung
Käufer	Jrippl

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.145,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	3.091,50 €
Grundstücksfläche	1.145,00 m ²
Preis/m ²	2,70 €
Valorisierungsfaktor	1,20 %
Preis korr. / m ²	2,79 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 5.939 m

4.2.1.3.) Tabellarische Auflistung der Vergleichsobjekte landwirtschaftliche Nutzung

Tabellarische Auflistung der selektierten Vergleichsobjekte - landwirtschaftliche Nutzung										
Grundstück	EZ	KG - Nr.	KG - Name	GSt-Nr.	TZ	Jahr	Verkauf-Datum	Kaufpreis	Fläche (m ²)	Preis / m ²
VGL 1	49	60070	Übelstein	272/3, 492	2839	2023	19.07.2023	€ 8 000,00	2668	€ 3,00
VGL 2	503	60039	Pernegg		2423	2025	14.03.2025	€ 5 000,00	1548	€ 3,23
VGL 3	13	60030	Mixnitz	493/2, 493/3	222	2025	13.11.2024	€ 6 930,00	1155	€ 6,00
VGL 4	437	60057	Schörgendorf	450/1	114	2022	10.11.2021	€ 3 000,00	802	€ 3,74
VGL 5	19	60044	Pötschen	188/4	248	2022	05.11.2021	€ 2 171,52	928	€ 2,34
VGL 6	12	60073	Winkl	104	2354	2023	06.06.20263	€ 7 519,50	2785	€ 2,70
VGL 7	274	60073	Winkl	105	2252	2023	17.05.2023	€ 3 091,50	1145	€ 2,70

4.2.1.4.) Valorisierung der Vergleichspreise landwirtschaftliche Nutzung

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 Gemeindenkennzahlen der Datenbank der ZT Datenforum eGen unter www.immonetzt.at herangezogen.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt die jährliche lineare Veränderung der Grundstückspreise im Vergleichszeitraum 2021 bis 2025 bei **+ 1,20 %**.

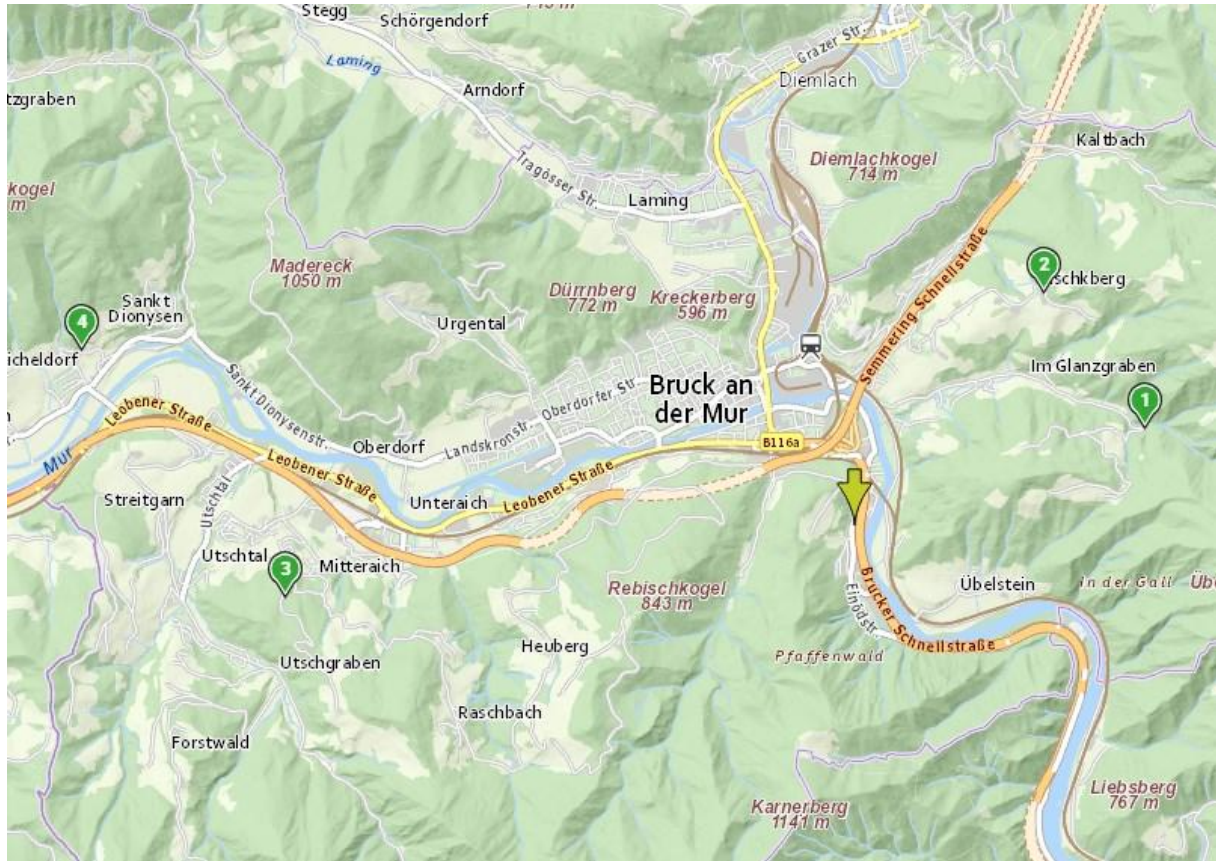
(Die Kennzahlen werden aus den Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immonet.ZT der letzten 5 Jahre zum Stichtag gewonnen.)

lineare Valorisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsliegenschaften - landwirtschaftliche Nutzung							
Grundstück	Verkaufsdatum	Bewertungsstichtag	Valorisierungszeitraum	Wertzuwachs pro Jahr	Wertzuwachs effektiv	Verkaufspreis	valorisierter Verkaufspreis
		09.04.2026	in Jahren	1,20%	linear	€ / m²	€ / m²
VGL 1	19.07.2023	09.04.2026	2,73	1,20%	3,28%	€ 3,00	€ 3,10
VGL 2	14.03.2025	09.04.2026	1,07	1,20%	1,28%	€ 3,23	€ 3,27
VGL 3	13.11.2024	09.04.2026	1,40	1,20%	1,68%	€ 6,00	€ 6,10
VGL 4	10.11.2021	09.04.2026	4,41	1,20%	5,29%	€ 3,74	€ 3,94
VGL 5	05.11.2021	09.04.2026	4,43	1,20%	5,32%	€ 2,34	€ 2,46
VGL 6	06.06.2023	09.04.2026	2,84	1,20%	3,41%	€ 2,70	€ 2,79
VGL 7	17.05.2023	09.04.2026	2,90	1,20%	3,48%	€ 2,70	€ 2,79

Auf Basis der vorliegenden Vergleichspreise errechnet sich ein arithmetisches Mittel von **€ 3,49** je m² Freiland – landwirtschaftliche Nutzung.

4.2.1.5.) Vergleichspreise Wald

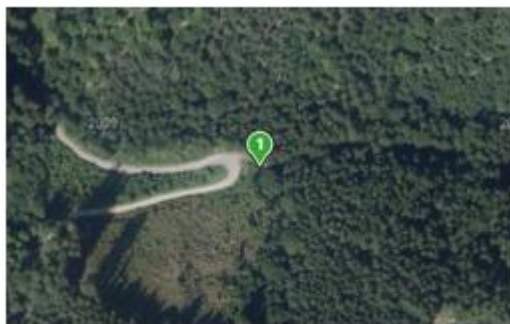
Die Lage der herangezogenen Vergleichsgrundstücke ist nachfolgendem Plan zu entnehmen:



(Quelle: ZT datenforum eGen – www.immonetzt.at – Abfragen vom 09.04.2026)

4.2.1.6.) Herangezogene Vergleichsgrundstücke Wald

Nr. 1: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.03.2021
Tagebuchzahl	750/2021
Grundbuch	60042 Dischlbach
EZ	38
KG-Grundstück	60042 - 293 60042 - 294 60042 - 295
Verkäufer	Mandl
Käufer	Hatschek

Flächendaten

Grundstücksfläche	13.577,00 m ²
-------------------	--------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	38.000,00 €
Grundstücksfläche	13.577,00 m ²
Preis/m ²	2,80 €
Valorisierungsfaktor	1,20 %
Preis korr. / m ²	2,97 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.628 m

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

Nr. 2: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.05.2025
Tagebuchzahl	3358/2025
Grundbuch	60042 Pischkberg
EZ	79
KG-Grundstück	60042 - 58/3
Verkäufer	Leitner Leitner-Durano
Käufer	Darabant Sekyra

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.919,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	7.000,00 €
Grundstücksfläche	1.919,00 m ²
Preis/m ²	3,65 €
Valorisierungsfaktor	1,20 %
Preis korr. / m ²	3,69 €

Aus dem KV: EZ NEU

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.583 m

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

Nr. 3: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.09.2023
Tagebuchzahl	3163/2023
Grundbuch	60031 Oberaich
EZ	28
KG-Grundstück	60031 - 263 60031 - 267 60031 - 268
Verkäufer	Obermann Linzer-Obermann
Käufer	Jäger Berger Jäger

Flächendaten

Grundstücksfläche	20.318,00 m ²
-------------------	--------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	31.000,00 €
Grundstücksfläche	20.318,00 m ²
Preis/m ²	1,53 €
Valorisierungsfaktor	1,20 %
Preis korr. / m ²	1,57 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 4.910 m

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

Nr. 4: Wald *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.03.2024
Tagebuchzahl	2396/2024
Grundbuch	60040 Picheldorf
EZ	21
KG-Grundstück	60040 - 554/2
Verkäufer	Schruf
Käufer	Neuhold

Flächendaten

Grundstücksfläche	4.975,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	6.000,00 €
Grundstücksfläche	4.975,00 m ²
Preis/m ²	1,21 €
Valorisierungsfaktor	1,20 %
Preis korr. / m ²	1,24 €

Aus dem KV: neue EZ, 50 % a.d.stehende Holz, 50 % a.Grund und Boden,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 6.781 m

4.2.1.7.) Tabellarische Auflistung der Vergleichsobjekte Wald

Tabellarische Auflistung der selektierten Vergleichliegenschaften - Wald										
VGL 1	38	60042	Pischkberg	293, 294, 295	750	2021	04.03.2021	€ 38 000,00	13577	€ 2,80
VGL 2	79	60042	Pischkberg	58/3	3358	2025	02.05.2025	€ 7 000,00	1919	€ 3,65
VGL 3	28	60031	Oberaich	263, 267, 268	3163	2023	22.09.2023	€ 31 000,00	20318	€ 1,53
VGL 4	21	60040	Picheldorf	554/2	2396	2024	29.03.2024	€ 6 000,00	4975	€ 1,21

4.2.1.8.) Valorisierung der Vergleichspreise Wald

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 Gemeindegennzahlen der Datenbank der ZT Datenforum eGen unter www.immonetzt.at herangezogen.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt die jährliche lineare Veränderung der Grundstückspreise im Vergleichszeitraum 2021 bis 2025 bei + 1,20 %.

(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 Vergleichsliegenschaften - Wald							
Grundstück	Verkaufsdatum	Bewertungsstichtag	Valorisierungszeitraum	Wertzuwachs pro Jahr	Wertzuwachs effektiv	Verkaufspreis	valorisierter Verkaufspreis
		09.04.2056	in Jahren	1,20%	linear	€ / m ²	€ / m ²
VGL 1	04.03.2021	09.04.2026	5,10	1,20%	6,12%	€ 2,80	€ 2,97
VGL 2	02.05.2025	09.04.2026	0,94	1,20%	1,13%	€ 3,65	€ 3,69
VGL 3	22.09.2023	09.04.2026	2,55	1,20%	3,06%	€ 1,53	€ 1,57
VGL 4	29.03.2024	09.04.2026	2,03	1,20%	2,44%	€ 1,21	€ 1,24

Auf Basis der vorliegenden Vergleichspreise errechnet sich ein arithmetisches Mittel von € 2,37 je m² Freiland – Wald.

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

4.2.2.) Gesamtwertberechnung Bodenwert EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur

Vergleichswertberechnung - unbelasteter Bodenwert	
Bewertungsliegenschaften	EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur
Grundstücksfläche BWL in m ² gesamt	3062
Bewertungsstichtag	09.04.2026
Grundstücksfläche BWL in m ² landw. Nutzung	1362
Grundstücksfläche BWL in m ² Wald	1700
Valorisierung Bauland pro Jahr in Prozent	1,20%
Bewertung	
arithmetisches Mittel VKP landwirtschaftliche Nutzung in € / m ²	€ 3,49
Grundstücksfläche BWL in m ² landw. Nutzung	1362,00
Bodenwert landwirtschaftliche Nutzung	€ 4 753,38
Abschlag Nutzung als Lagerplatz / Entsorgung / Revitalisierung in %	50,00%
Abschlag Nutzung als Lagerplatz / Entsorgung / Revitalisierung in €	-€ 2 376,69
Bodenwert landwirtschaftliche Nutzung	€ 2 376,69
arithmetisches Mittel VKP Wald in € / m ²	€ 2,37
Grundstücksfläche BWL in m ² Wald	1700,00
Bodenwert landwirtschaftliche Nutzung	€ 4 029,00
Abschlag Böschung / eingeschränkte Nutzung in %	20,00%
Abschlag Böschung / eingeschränkte Nutzung in €	-€ 805,80
Bodenwert Wald	€ 3 223,20
Bodenwert gesamt	€ 5 599,89
Bodenwert gerundet	€ 5 600,00

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p

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.

Nach herrschender Lehre ist bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens grundsätzlich keine Marktanpassung vorgesehen. Sollte der ausgewiesene Wert nicht den tatsächlichen Wertverhältnissen entsprechen, so sind die in das Gutachten einfließenden Determinanten zu überprüfen.

Aufgrund der herrschenden Marktverhältnisse bin ich der Meinung, dass der ausgewiesene Verkehrswert den örtlichen Marktverhältnissen angemessen ist.

Verkehrswert EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur		
Bewertungstichtag:		09.04.2026
Bodenwert – Grundstück 719/2 der EZ 1929, KG 60004 Bruck an der Mur (gerundet)		€ 5.600,00
Vergleichswert		€ 5.600,00
Marktanpassung	0,00%	€ 0,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft zum 09.04.2026		€ 5.600,00

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

St. Marein, am 20. Mai 2026

6.) Beilagen

6.1.) Fotodokumentation vom 09. April 2026



Bild 1: Übersichtsbild



Bild 2: Grundstück – Richtung Norden



Bild 3: Grundstück – nördlicher Teil



Bild 4: Grundstück – nördliche Grenze zur Nachbarliegenschaft – Richtung Süden



Bild 5: Zufahrt



Bild 6: Ablagerungen Schutt

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p



Bild 7: Ablagerungen Schutt



Bild 8: Ablagerungen



Bild 9: Ablagerungen



Bild 10: Ablagerungen



Bild 11: Ablagerungen



Bild 12: Ablagerungen

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p



Bild 13: Ablagerungen



Bild 14: Ablagerungen



Bild 15: Ablagerungen



Bild 16: Ablagerungen



Bild 17: Ablagerungen



Bild 18: Ablagerungen

Mag. Volker Schneidhofer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bezirksgericht Bruck an der Mur

GZ: 5 E 3 / 26 p



Bild 19: südlicher Grundstücksteil – Böschung bewaldet zur S35



Bild 20: südlicher Grundstücksteil – Böschung bewaldet zur S35



Bild 21: südlicher Grundstücksteil – Böschung bewaldet zur S35



Bild 22: nördlicher Grundstücksteil – Böschung bewaldet zur S35



Bild 23: nördlicher Grundstücksteil – Böschung bewaldet zur S35



Bild 24: nördlicher Grundstücksteil – Böschung bewaldet zur S35