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

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

Exekutionssache: 5 E 8 / 26 y

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 618, KG 60025 Kapfenberg, 1/5 – Anteil, B-LNr.: 2 unter der Adresse „Sackgasse 3, 8605 Kapfenberg“



Betreibende Partei:	**SNS Bau GmbH (FN 362691 w)** Friedhofgasse 21, 8020 Graz in Insolvenz zu 27 S 27/22f des LG für ZRS-Graz
vertreten durch:	den im Insolvenzverfahren eingesetzten Masseverwalter **RA Mag. Franz Doppelhofer** Mitterstraße 177, 8055 Seiersberg-Pirka
Verpflichtete Partei:	**Nedzad Sacirovic, geb.: 28.02.1973** Karl-Seitz-Gasse 6/2, 8605 Kapfenberg
wegen:	**Zwangsversteigerung und Exekutionspaket § 20 EO (€ 44.211,20 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 618, KG 60025 Kapfenberg 10
3.1.1.) Grundbuchdaten 10
3.1.1.1.) Gutsbestand 10
3.1.1.2.) Eigentum 11
3.1.1.3.) Rechte und Lasten 12
3.1.2.) Grundstück 14
3.1.2.1.) Makrolage 14
3.1.2.2.) Mikrolage 16
3.1.2.3.) Standort 18
3.1.2.4.) Topografie / Beschreibung 19
3.1.2.5.) Zufahrt 19
3.1.2.6.) Versorgungsleitungen / Leitungsplan 19
3.1.2.7.) Raumordnung / Flächenwidmung 20
3.1.2.8.) Auszug Katastralmappe 20
3.1.2.9.) Bodenmechanik und Baustatik 21
3.1.2.10.) Verdachtsflächen / Altlasten / Kontaminierung 21
3.1.2.11.) Naturgefahren 22
3.1.2.12.) Hochwasser 23
3.1.3.) Gebäudebeschreibung / Beschreibung Bewertungsobjekte 24
3.1.3.1.) Allgemeine Beschreibung und baurechtlicher Konsens 24
3.1.3.2.) Technische Beschreibung Wohngebäude 25
3.1.3.3.) Ausstattung / Raumkonzept Wohngebäude 28
3.1.3.4.) Pläne / Grundrisse 39
3.1.3.5.) Bauzustand 41
3.1.3.6.) Energieausweis 42
3.1.3.7.) Flächenaufstellung 42
3.1.4.) Zubehör 42

4.) GUTACHTEN 43
4.1.) Verfahren 43
4.2.) Wertermittlung 45
4.2.1.) Bodenwert 45
4.2.1.1.) Vergleichspreise 45
4.2.1.2.) Tabellarische Auflistung der Vergleichsobjekte 45
4.2.1.3.) Valorisierung der Vergleichspreise 46
4.2.1.4.) Harmonisierung der Vergleichsliegenschaften 46
4.2.1.5.) Gesamtwertberechnung Bodenwert je m² 47
4.2.2.) Berechnung Bauwert 48
4.2.2.1.) Neuherstellungskosten Wohngebäude 48
4.2.2.2.) Berechnung Bauwert Wohngebäude 50
4.2.3.) Fehlender baurechtlicher Konsens Ausbau Dachgeschoß 51
4.2.4.) Bewertung Miteigentumsanteil 52
5.) VERKEHRSWERT 53
6.) Beilagen 54
6.1.) Grundbuchsauszug vom 03.08.2026 54
6.2.) Bescheid vom 08.10.1952 56

1.) ÜBERSICHT / ZUSAMMENFASSUNG

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

Auftraggeber:	**Bezirksgericht Bruck an der Mur**
Geschäftszahl:	**5 E 8 / 26 y**
Grund der Bewertung:	**Zwangsversteigerung und Exekutionspaket § 20 EO**
Betreibende Partei:	**SNS Bau GmbH (FN 362691w)** Friedhofgasse 21, 8020 Graz in Insolvenz zu 27 S 27/22 f des LG für ZRS-Graz
vertreten durch:	den im Insolvenzverfahren eingesetzten Masseverwalter **RA Mag. Franz Doppelhofer** Mitterstraße 177, 8055 Seiersberg-Pirka
Verpflichtete Partei:	**Nedzad Sacirovic, geb.: 28.02.1973** Karl-Seitz-Gasse 6/2, 8605 Kapfenberg
wegen:	**Zwangsversteigerung und Exekutionspaket § 20 EO** **(€ 44.211,20 s.A.)**
Liegenschaften:	**EZ 618, KG 60025 Kapfenberg, bestehend aus GRSt.:** **748/3 und 748/4, 1 / 5 - Anteil, B-LNr. 2**
Bewertungsgegenstand:	**Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten**
Liegenschaftsadresse:	**Sackgasse 3, 8605 Kapfenberg**
Grundstücksfläche gesamt:	**274 m²**
Widmung:	**Kerngebiet (KG)**
Bebauungsdichte:	**0,5 – 2,5**
Bewertungsstichtag:	**23. September 2026**
Bewertungsverfahren:	**Sachwertverfahren gem. § 6 LBG i.d.g.F.**

Verkehrswert EZ 618, KG 60025 Kapfenberg		
Bewertungsstichtag:		**23.09.2026**
Bodenwert - EZ 618, KG 60025 Kapfenberg (gerundet)		€ 27 250,00
Bauwert - Wohnhaus (gerundet)		€ 21 250,00
Sachwert der baulichen Anlagen		€ 48 500,00
fehlende baurechtliche Bewilligung Dachgeschoß		-€ 5 000,00
Zwischensumme		€ 43 500,00
Miteigentumsanteil in %	20,00%	€ 8 700,00
Abschlag Miteigentumsanteil	30,00%	-€ 2 610,00
Zwischensumme		€ 6 090,00
Marktanpassung	0,00%	€ 0,00
Verkehrswert 1/5 Miteigentumsanteil zum 23.09.2026		**€ 6 090,00**
Verkehrswert 1/5 Miteigentumsanteil zum 23.09.2026 gerundet		**€ 6 000,00**

2.) ALLGEMEINES

2.1.) Auftraggeber

Das gegenständliche Schätz - / Bewertungsgutachten wurde mit Beschluss des Bezirksgericht Bruck an der Mur, An der Postwiese 8, 8600 Bruck an der Mur, GZ: 5 E 8/26 y, vom 20.07.2026, in der Exekutionssache gegen die verpflichtete Partei beauftragt.

2.2.) Auftrag / Zweck des Gutachtens

Auftrag und Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Schätzwertes / Verkehrswertes des 1/5 Miteigentumsanteils, B-LNr. 2, der EZ 816, KG 60025 Kapfenberg, bestehend aus den Grundstücken 748/3 und 748/4 mit dem auf Grundstück 748/3 errichteten Wohnhaus unter der Adresse „Sackgasse 3, 8605 Kapfenberg“, samt Zubehör zur Hereinbringung der vollstreckbaren Forderungen von € 44.211,20 s.A. im Wege der Zwangsversteigerung und Exekutionspaket § 20 EO der Liegenschaft.

2.3.) Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme / Begehung der Liegenschaft, sohin der

23. September 2026.

2.4.) Befundaufnahme

Die Befundaufnahme / Begehung hat nach erfolglosem Schätzungstermin am 06. August 2026 am **23. September 2026 in der Zeit von 9:00 bis 9:40** stattgefunden und wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Mag. Volker Schneidhofer durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

1) Barbara Leistner, Gerichtsvollzieher des BG Bruck an der Mur, An der Postwiese 8, 8600 Bruck an der Mur
2) Nedzad Sacirovic, verpflichtete Partei, Miteigentümer der Liegenschaft
3) Herr Klaus Mandlbauer, Klaus Mandlbauer KEG, Schlüsseldienst
4) Mag. Franz Doppelhofer, Rechtsanwalt, Vertreter der betreibenden Partei als im Insolvenzverfahren der betreibenden Partei eingesetzter Masseverwalter
5) SV Mag. Volker Schneidhofer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.5.) Grundlagen der Bewertung

2.5.1.) Erhobene Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 08. Juni 2026 bzw. 03. August 2026
- Auszug Flächenwidmungsplan
- Planunterlagen 1889
- Bau- und gesundheitspolizeiliche Überprüfung Sackgasse 3, 8605 Kapfenberg – 1952
- Bescheid der Stadtgemeinde Kapfenberg, GZ.: BA X/71-1952 Mi/B, vom 08.10.1952
- Fotodokumentation vom 23. September 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)
- Erhebungen zum Standortbefund und Marktanalyse (ZT-Datenforum)

2.5.2.) Beigestellte Unterlagen

- Keine Unterlagen beigestellt

2.5.3.) Bewertungsgrundlagen

- Befundaufnahme am 23. September 2026
- Einsichtnahme Bauakt am 03. August 2026
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan am 03. August 2026
- Einsichtnahme Grundbuch
- 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 bewertende 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 einverleibten Rechte und Lasten kommen, so behält sich der Sachverständige eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

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

Angesicht der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der

Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
Der Auftraggeber ist insbesondere darauf hinzuweisen, des der ermittelte Verkehrswert / Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Haftung des Sachverständigen

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

Datenschutzinformation

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

Gutachtensweitergabe und Vervielfältigung

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

3.) BEFUND

3.1.) Liegenschaft EZ 618, KG 60025 Kapfenberg

3.1.1.) Grundbuchdaten

3.1.1.1.) Gutsbestand

Die Bewertungsliegenschaft weist zum Bewertungsstichtag folgenden Gutsbestand auf:

KATASTRALGEMEINDE 60025 Kapfenberg EINLAGEZAHL 618
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

****
Letzte TZ 600/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR		BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
748/3	G	GST-Fläche	*	168	
		Bauf.(10)		128	
		Gärten(10)		40	Sackgasse 3
748/4	G	Bauf.(20)	*	106	
GESAMTFLÄCHE				274	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********

Das zur Bewertung stehenden Grundstücke 748/3 und 748/4 der Liegenschaft EZ 618, KG 60025 Kapfenberg, sind im Grenzkataster erfasst. Die im Grundbuchsauszug eingetragenen Flächen bieten somit einen verbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen. Vermessungsurkunden sind nicht vorhanden, werden jedoch für die Schätzung / Bewertung nicht benötigt

Im Grundbuchsauzug vom 08. Juni bzw. 03. August 2026 ist eine **Gesamtgrundstücksfläche von 274 m²** ausgewiesen und wird diese der Bewertung / Schätzung zugrunde gelegt.

3.1.1.2.) Eigentum

In der EZ 618, KG 60025 Kapfenberg, ist zu BLNr.: 2, das Miteigentumsrecht (1/5-Anteil) für

```
************************************ B ***************************************
  2 ANTEIL: 1/5
    Nedzad Sacirovic
    GEB: 1973-02-28 ADR: Karl-Seitz-Gasse 6/2, Kapfenberg   8605
     a 3529/2014 IM RANG 1611/2014 Kaufvertrag 2014-05-08 Eigentumsrecht
     b gelöscht
  3 ANTEIL: 1/5
    Muamera Sacirovic
    GEB: 1974-02-15 ADR: Karl-Seitz-Gasse 6/2, Kapfenberg   8605
     a 3529/2014 IM RANG 1611/2014 Kaufvertrag 2014-05-08 Eigentumsrecht
     b gelöscht
  4 ANTEIL: 1/5
    Mersad Sacirovic
    GEB: 1972-01-03 ADR: Grazer Straße 33a, Kapfenberg   8605
     a 3529/2014 IM RANG 1611/2014 Kaufvertrag 2014-05-08 Eigentumsrecht
     b gelöscht
```

Seite 1 von 2

ON 2.1, 2

```
  5 ANTEIL: 1/5
    Mevljuda Sacirovic
    GEB: 1976-05-21 ADR: Grazer Straße 33a, Kapfenberg   8605
     a 3529/2014 IM RANG 1611/2014 Kaufvertrag 2014-05-08 Eigentumsrecht
     b gelöscht
  6 ANTEIL: 1/5
    Kimeta Sacirovic
    GEB: 1949-05-15 ADR: Karl-Seitz-Gasse 6/1, Kapfenberg   8605
     a 3529/2014 IM RANG 1611/2014 Kaufvertrag 2014-05-08 Eigentumsrecht
     b gelöscht
************************************ C ***************************************
```

einverleibt.

3.1.1.3.) Rechte und Lasten

Rechte

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

```
************************************ A2 ************************************
   2  a 1410/1938 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 322
      b 2711/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
          EZ 607
   3  a 1411/1938 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 323
      b 2711/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
          EZ 607
   4  a 1684/1938 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 324
      b 2711/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
          EZ 607
   5  a 1685/1938 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 325
      b 2711/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
          EZ 607
   6  a 2712/2010 Abschreibung Teilfläche(n) Gst 748/4 nach EZ 50000 (öffentl.
          Gut), Einbeziehung in Gst 665/3 (P 092/08)
************************************ B ************************************
```

Die zu A2-LNr.: 2 bis 5 einverleibten Berechtigungen betreffen Liegenschaften, welche in einer Entfernung von ca. 500 Meter von der Bewertungsliegenschaft lokalisiert sind. Diese sind als „historische“ Berechtigungen anzusehen, welche auf den Verkehrswert der Liegenschaft keinen Einfluss haben.

Lasten

Die zu bewertende Liegenschaft weist zum Bewertungsstichtag folgende Belastungen auf:

```
************************************ C ***************************************
1  a 1195/2007 2711/2010
       DIENSTBARKEIT
       Duldung von Immissionen, Lärm- und Erschütterungseinflüsse,
       Staub, Funkenflug des Bahnbetriebes,
       Schadensverzicht hins Gst 748/3 748/4
       gem Pkt VI. Kaufvertrag 2006-08-03 für
       ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft
   b 2711/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
       EZ 607
2  a 3529/2014
       DIENSTBARKEIT des Errichtens, des Betriebes, des Belassens
       sowie der Erhaltung von Stromleitungen über Gst 748/4 gem
       Pkt 5 Kaufvertrag 2014-05-08 für
       Stadtwerke Kapfenberg GmbH (FN 208959v)
3    auf Anteil B-LNR 2
   a 2300/2021 Zahlungsbefehl 2011-04-20
       PFANDRECHT                                        vollstr EUR 900,--
       samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2021-08-04 für
       Univ.Prof.Dr. Richard Permann geb 1950-09-24
       (8 E 1288/21 y)
   b 2300/2021 Simultan haftende Liegenschaften
       EZ 585 KG 60020 Hafendorf C-LNR 9
       EZ 618 KG 60025 Kapfenberg C-LNR 3
4    auf Anteil B-LNR 2
   a 600/2025 Exekutionsbewilligung 2025-03-06
       PFANDRECHT                                        vollstr EUR 250,--
       Kosten EUR 66,90, Exekutionskosten EUR 63,40 für
       Republik Österreich - vertreten durch die
       Einbringungsstelle
       (8 E 532/25b)
5    auf Anteil B-LNR 2
   a 1509/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr EUR 44.211,20
       samt 4 % Z seit 2026-03-12, Kosten EUR 1.614,76 für
       SNS Bau GmbH (FN 362691w) - vertreten durch den
       MV Mag. Franz Doppelhofer zu 27 S 27/22f LG für ZRS Graz
       (5 E 8/26y)

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

Die zu C-LNr.: 1a und C-LNr. 2a einverleibten Dienstbarkeit haben Einfluss auf die Schätzung / Bewertung und sind im Rahmen der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen.

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

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

3.1.2.) Grundstück

3.1.2.1.) Makrolage



(Quelle: GIS Steiermark, www.gis.stmk.gv.at, entnommen am 23.07.2026)

Makrolage - tabellarische Auflistung		
Kriterium	**Merkmal**	**Beschreibung**
Geographische Lage	Bundesland	Steiermark
	Landeshauptstadt	Graz
	politischer Bezirk	Bruck-Mürzzuschlag
	Bezirkshauptstadt	Bruck an der Mur
	Gemeinde	Stadtgemeinde Kapfenberg
	nächste größere Stadt	Bruck an der Mur
	Entfernung zur nächsten Stadt	ca. 7 km (Zentrum)
Demographische Daten	Einwohner	21.796 (Stand 01.01.2026)
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss	S6 - ca. 3,5 km
	Bahnhof	Bahnhof Kapfenberg - ca. 800 m
	Flughafen	Graz ca. 60 min
	Busverbindung - regional	ja - ca. 50 m
	Busverbindung - überregional	ja - ca. 500 m
Arbeitsmarkt / Beschäftigung	Industrie	vorhanden
	Tourismus	vorhanden
	Dienstleistungen	vorhanden
	Handel	vorhanden

Die Stadtgemeinde Kapfenberg situiert sich im nördlichen Teil der Steiermark (Obersteiermark) innerhalb des Bezirks Bruck-Mürzzuschlag. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Graz beträgt circa 60 km in nördlicher Richtung. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die S6 Semmering Schnellstraße, die B116 Leobener Straße sowie die Südbahnstrecke der Österreichischen Bundesbahnen. Zu den unmittelbaren Nachbargemeinden zählen unter anderem Bruck an der Mur, St. Lorenzen im Mürztal und Thörl; die Lage fungiert als Schnittstelle zwischen regionalen Wirtschaftszentren und alpinen Naherholungsräumen.

Die Bevölkerung in Kapfenberg ist in den letzten Jahren leicht rückläufig gewesen, mit einem Rückgang von 2,11 % innerhalb der letzten fünf Jahre. Für die kommenden Jahre ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahl zu erwarten, wobei die demografische Entwicklung durch eine alternde Bevölkerung geprägt ist. Diese Trends deuten auf eine mögliche Veränderung der lokalen Nachfrage nach Wohnraum und Infrastruktur hin.

Die Wirtschaftsstruktur ist durch eine historisch gewachsene und gegenwärtig hochspezialisierte Metallindustrie (High-Tech-Metallurgie) geprägt. Als bedeutender Industriestandort dominieren Unternehmen aus den Bereichen Edelstahlproduktion, Maschinenbau und Gewerbe. Der Dienstleistungssektor sowie der Einzelhandel ergänzen die ökonomische Basis. Die infrastrukturelle Ausstattung umfasst großflächige Gewerbegebiete und Industrieparks mit hoher Beschäftigungsdichte im produzierenden Sektor.

Die kulturelle Infrastruktur wird maßgeblich durch die Burg Oberkapfenberg sowie diverse Museen und Veranstaltungszentren geprägt. Das Freizeitangebot stützt sich auf die natürlichen Naherholungsräume der Region Hochsteiermark mit einem ausgedehnten Netz an Wander- und Radwegen. Die touristische Beherbergungsinfrastruktur ist sowohl auf den Geschäftsreiseverkehr als auch auf den Freizeittourismus ausgerichtet.

(Quelle: Standortbefund “ZT datenforum eGen, Schönaugasse 7, 8010 Graz “, entnommen am 23.09.2026)

3.1.2.2.) Mikrolage



(Quelle: GIS Steiermark, www.gis.stmk.gv.at, entnommen am 23.07.2026)

Mikrolage - tabellarische Auflistung		
Kriterium	**Merkmal**	**Beschreibung**
Allgemeine Infrastruktur	Krankenhaus	LKH Hochsteiermark - ca. 3 km
	Ärztezentrum	Kapfenberg bzw. Bruck an der Mur
	Arzt für Allgemeinmedizin	ja
	Fachärzte	ja
	Apotheke	ja - ca.1,5 km
	Nahversorger	ja- ca. 100 m
Schule / Ausbildung	Kindergarten	ja
	Volksschule	ja
	Neue Mittelschule	ja
	Gymnasium	BRG Kapfenberg
	berufsbildende Schule	Kapfenberg bzw. Bruck an der Mur
	Fachhochschule	FH Kapfenberg
	Universität	Leoben bzw. Graz
Lagemerkmale - Großraum	Lage - Allgemein	Siedlungslage - Innenstadt
	Erholung	bedingt
	Sportangebot	in näherer Umgebung
	Freizeit	in näherer Umgebung

Erreichbarkeiten	10 Min zu Fuß	5 Min mit Auto	kürzeste Entfernung (m)
Bildung			
Kindergarten	1	7	500
Schule	2	14	442
Universität	1	1	640
Gesundheit			
Apotheke	-	2	1.553
Arzt	9	36	235
Krankenhaus	-	1	2.822
Öffentlicher Personenverkehr			
Autobus	10	88	41
Bahnhof	-	1	1.127
Nahversorgung			
Bäckerei	1	7	235
Bankfiliale	-	5	877
Bankomat	1	1	332
Fleischer	-	1	860
Supermarkt	1	8	81
Freizeit			
Kultur	2	6	237
Park	1	3	347
Sportanlagen	-	6	1.297
Individualverkehr			
Autobahnauffahrt	-	15	4.960
E-Ladestation	2	11	41
Parkplatz	14	129	114
Tankstelle	-	8	1.465

(Quelle: Standortbefund “ZT datenforum eGen, Schönaugasse 7, 8010 Graz “, entnommen am 23.09.2026)

3.1.2.3.) Standort



(Quelle: GIS Steiermark, www.gis.stmk.gv.at, entnommen am 23.07.2026)

Tabellarische Auflistung

Standort - tabellarische Auflistung		
Kriterium	**Merkmal**	**Beschreibung**
Liegeschafts- / Grundbuchdaten	Adresse	Sackgasse 3, 8605 Kapfenberg
	Grundbuchsgericht	Bruck an der Mur
	Einlagezahl	618
	Katastralgemeinde	60025 Kapfenberg
	Grundstück / Grundstücke	748/3 und 748/4
	Grundstücksfläche gesamt	274 m²
	Katasterart	Grenzkataster
Zufahrt	Zufahrtsart	öffentlich
Flächenwidmung	Ausweisung	Kerngebiet (KG)
	Bebauungsdichte	0,5 – 2,5
Lagekriterium / Lagemerkmale	Entfernung zum Zentrum	ca. 200 m (Altstadt)
	Erreichbarkeit	gut
	Aussichtslage	nein
	Alleinlage	nein
	Sonnenlage	ja
	Ruhelage	nein
Liegenschafts- Beschreibung	Grundstücksform	Rechteckig bzw. polygon

	Topografie	Eben (weitgehend)
	Oberfläche Liegenschaft	Rasen, teilweise befestigt
	Oberfläche Verkehrsfläche	Asphalt
Versorgung / Entsorgung	Wasserversorgung	Stadtgemeinde Kapfenberg
	Kanalentsorgung	Stadtgemeinde Kapfenberg
	Stromversorgung	zuständiges EVU
	Gasversorgung	nein
	Fernwärme / Nahwärme	nein
	Müllentsorgung	Stadtgemeinde Kapfenberg
	Oberflächenentwässerung	auf Grundstück
Standortrisiken	Naturgefahren	Siehe HORA
	Hochwasserrisiko	nein
	Kontamination	nein
Immissionen	Lärmimmissionen	nein
	sonstige Immissionen	nein

3.1.2.4.) Topografie / Beschreibung

Das Grundstücke 748/3 ist annähernd rechteckige. Das Grundstück 748/4 weist eine polygone Grundstücksform auf. Das Grundstück 748/3 ist als eben zu bezeichnen und verfügt über gesamt 168 m² Grundfläche. Das östlich gelegene Grundstück 748/4 ist vom Grundstück 748/3 durch die öffentliche Verkehrsfläche „Sackgasse“ getrennt, ist von einer Stützmauer (Höhe ca. 2,5 m) durchzogen, welche eine Hochwasserschutz zur Mürz darstellt. Das Flächenausmaß beträgt laut Grundbuch 106 m², wobei jedoch nur ca. 60 m² eingeschränkt wirtschaftlich nutzbar sind.

3.1.2.5.) Zufahrt

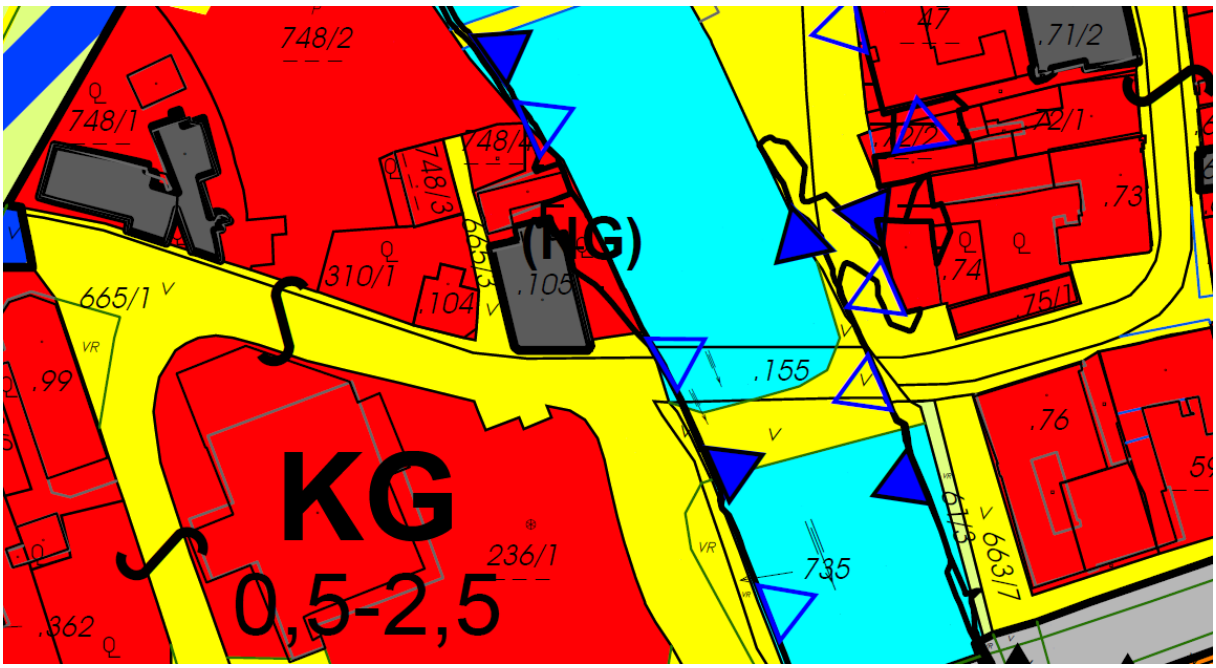
Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliche Verkehrsfläche „Sackgasse“ und ist sichergestellt. Im nördlichen Bereich der Sackgasse besteht durch die Teilung der Liegenschaft in die Grundstücke 748/3 und 748/4 eine Möglichkeit zum fußläufigen Durchgang zum nordseitig der Liegenschaft bestehende Parkplatz.

3.1.2.6.) Versorgungsleitungen / Leitungsplan

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

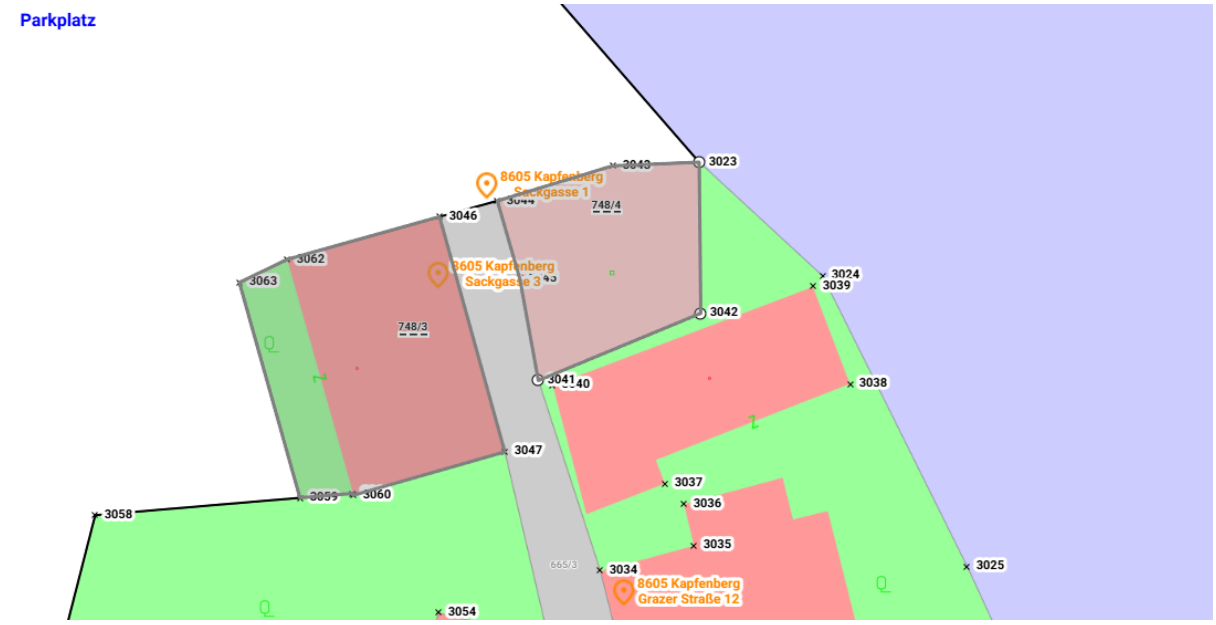
3.1.2.7.) Raumordnung / Flächenwidmung

Die zur EZ 618, KG 60025 Kapfenberg, gehörigen Grundstücke sind im gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Kapfenberg als Kerngebiet (KG) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.



(Quelle: Flächenwidmungsplan 1.00 i.d.g.F der Stadtgemeinde Kapfenberg, entnommen am 03.08.2026)

3.1.2.8.) Auszug Katastralmappe



(Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, www.bev.gv.at , entnommen am 23.07.2026)

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.



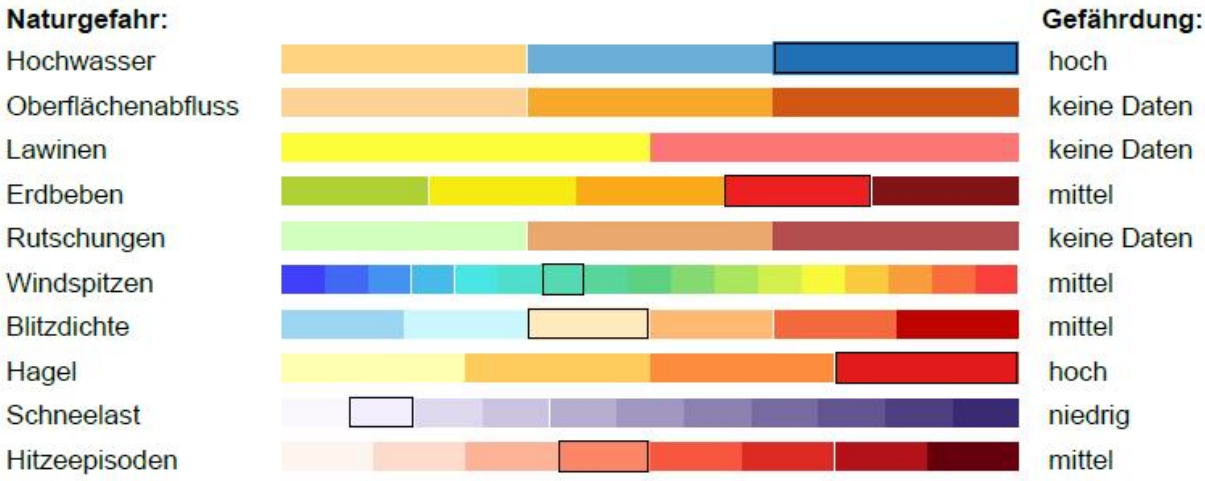
(Quelle: Umweltbundesamt, www.altlasten.gv.at , entnommen am 23.07.2026)

Das gegenständliche Grundstück ist lt. Erhebung vom 23.07.2026 im Altlastenkataster nicht verzeichnet.

3.1.2.11.) Naturgefahren

lt. Erhebung vom 23.07.2026



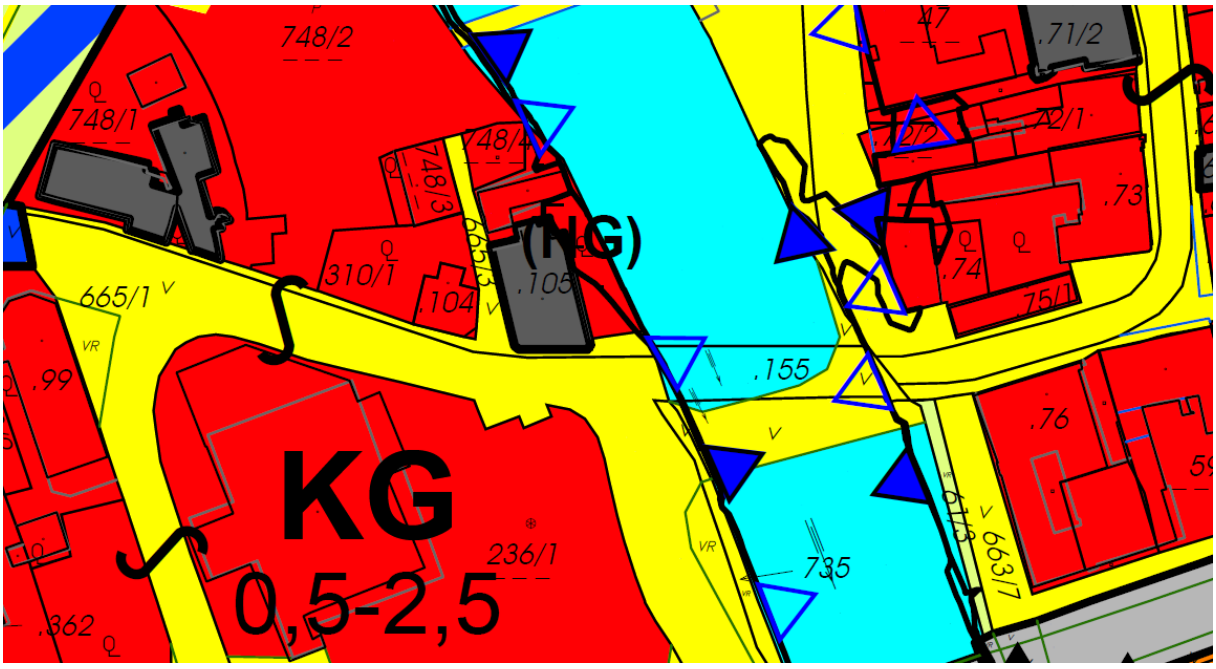


- Hochwasserrisiko: hoch (Auswertung Radius von 20 m zum Hauptgebäude)
- Oberflächenentwässerung: keine Daten
- Lawinen: keine Daten
- Erdbeben: mittel - Zone 3: (Grad VII) schwere Gebäudeschäden
- Rutschungen: keine Daten
- Windspitzen: mittel, 90 – 99 km/h
- Blitzdichte: mittel, Blitzeinschläge/km^2/Jahr: $\underline{\geq}$ 2,0 – 3,0
- Hagel: hoch, Hagelgefährdung – max. Hagelkorngröße 30-jährlich (4 – 5 cm)
- Schneelast: niedrig
- Hitzeperioden: mittel

3.1.2.12.) Hochwasser



(Quelle: Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria, www.hora.at , entnommen am 27.03.2026)



(Quelle: Flächenwidmungsplan 1.00 i.d.g.F der Stadtgemeinde Kapfenberg, entnommen am 03.08.2026)

3.1.3.) Gebäudebeschreibung / Beschreibung Bewertungsobjekte

3.1.3.1.) Allgemeine Beschreibung und baurechtlicher Konsens

Die zur Bewertung stehende Liegenschaft besteht aus zwei Grundstückteilen, wobei das Grundstück 748/3 mit dem Haus „Sackgasse 3, 8605 Kapfenberg“ bebaut ist. Das Haus ist im Wesentlichen entlang der Grundstücksgrenzen errichtet, wobei lediglich ein ca. 30 m² großer Grundstückteil an der Westseite des Hauses unbebaut ist.

Das Baujahr der Errichtung des Hauses Sackgasse 3, welches als Mehrfamilienhaus genutzt wurde - war aus dem Bauakt nicht zu entnehmen. Die ersten baurechtlichen Unterlagen sind mit 1889 datiert, wobei dabei von einem „Projekt zu Ausbaue“ gesprochen wird. Aus dem Jahre 1952 ergibt sich aus dem Bauakt ein Umbau / Abbruch eines an der Westseite des Hauses angebauten „Apports“. Weitere Unterlagen zu Ausbauten oder Umbauten sind dem Bauakt nicht zu entnehmen.

Das Haus selbst ist teilweise unterkellert, verfügt über ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß.

In Abänderung der einzig vorhandenen Pläne wurde der Keller über die gesamte Ostseite des Hauses errichtet und ist gemauert als Gewölbekeller ausgeführt.

Das Erdgeschoß ist in seiner Bruttogrundfläche den Planunterlagen entsprechend, wobei jedoch im Inneren Mauerdurchbrüche und Adaptierungen durchgeführt wurden. Derzeit finden sich im Erdgeschoß zwei selbständige Wohneinheiten, welche jedoch saniert werden müssen.

In Abänderung der vorhandenen Pläne wurde – das Jahr der Errichtung ist nicht bekannt – eine Aufstockung der Außenmauern durchgeführt, sodass ein Ausbau des Dachgeschoßes möglich wurde. Dieser Ausbau des Dachgeschoßes, zu dem sich keinerlei Unterlagen in den Bauakten finden, kann zeitlich nicht eingeordnet werden. Es finden sich Raumhöhen von 260 cm, sowie ein Kniestock von ca. 100 cm, sodass möglicherweise eine nachträgliche bau- und benützungsrechtliche Bewilligung möglich ist, jedoch auf Basis der nichtvorhanden Bauunterlagen und dem Umstand, dass das Jahr des Ausbaues nicht festgestellt werden kann, von einem nicht vorhandenen baurechtlichen Konsens ausgegangen werden muss. Im Dachgeschoß finden sich drei Einheiten, welche jedoch ebenfalls sanierungsbedürftig sind.

Das Haus ist in Massivbauweise errichtet, verfügt über ein Satteldach, welches mit Dachsteinen gedeckt ist. Die vormals vorhanden Kastenfenster wurden nach Auskunft des anwesenden Eigentümers vor ca. 5 Jahren teilweise getauscht. Die Beheizung erfolgt mit einer zentralen Pelletsheizung, über welche auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt. Diese wurde vor ca. 10 Jahren errichtet, steht jedoch nach Auskunft des Eigentümers seit ca. 2 Jahren nicht mehr in Betrieb und funktioniert nicht. Ursächlich sein ein Wasserschaden – Frostschaden – gewesen. Dieser Wasserschaden zeigt sich insbesondere im

Bereich der alten Holztramdecke zwischen Erdgeschoß und Dachgeschoß, welche teilweise eingebrochen und nur behelfsmäßig – südseitige Wohnung des Erdgeschoßes - unterfangen wurde. Auch zeigen sich in diesem Bereich Schimmelbildungen, welche sowohl das Stiegenhaus als auch die südseitige Wohnung im Erdgeschoß umfassen.
Allgemein besteht ein hoher Sanierungs- und Instandsetzungsaufwand, welcher sowohl die bauliche Substanz, die Ausstattung und technischen Einrichtungen, als auch die Brauchbarmachung der Wohnungen betreffen.

3.1.3.2.) Technische Beschreibung Wohngebäude

Technische Beschreibung / Ausstattung Allgemein Wohnhaus	
Baubewilligung:	Nicht vorhanden
Benützungsbewilligung:	Nicht vorhanden, rechtmäßiger Bestand für Erdgeschoß, keine Bau- und Benützungsbewilligung für Ausbau des Dachgeschoßes
Gebäudetyp:	Wohngebäude
Baujahr:	Nicht bekannt
Fundament:	Nicht bekannt
Tragende Konstruktion:	Massivbauweise
Kellerwände:	Stein- Ziegelbauweise, Gewölbekeller
Kellertrennwände:	Nicht vorhanden
Außenwände:	Massivbauweise, Mauerstärke bis 50 cm
Innentrennwände:	Teilweise gemauert, teilweise in Trockenbauweise errichtet
Geschoße:	Keller, Erdgeschoß, Dachgeschoß
Räumlichkeiten:	**Keller:** jeweils ein großer Raum links und rechts vom Stiegenabgang **Erdgeschoß:** zwei Wohneinheiten mit jeweils Bad und WC, 2 bzw. 3 Zimmer **Dachgeschoß:** Bad und WC vom Vorraum begehbar, mehrere Zimmer
Geschoßtreppen:	Holztreppen
Fassade:	Putzfassade
Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Geschoßdecken:	EG nicht bekannt, Decke zum Dachgeschoß als Holztramdecke ausgeführt
Bodenaufbauten:	nicht bekannt
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachstein

Firstrichtung:	Nord- Süd
Dachneigung:	nicht bekannt
Kamine:	vorhanden
Raumhöhen:	Keller - 215 cm, Erdgeschoß – bis 300 cm, teilweise abgehängte Decken, Dachgeschoß - 260 cm
Fenster:	teilweise Kastenfenster, teilweise Kunststofffenster mit Doppelverglasung
Außenfensterbänke:	nicht bekannt
Beschattung:	teilweise Rollläden, teilweise nicht vorhanden bzw. innenliegend
Eingangstüre:	Holztüre
Innentüren:	Einfache Türen in Holz bzw. Stahlzargen
Wände:	verputzt, teilweise gemalt, teilweise tapeziert, teilweise mit Holzlamellen verkleidet
Heizsystem:	Pelletheizung – zentral (nicht in Funktion bzw. funktionsfähig)
Wärmeabgabe:	Radiatoren
Alternativheizung:	nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	veralteter Zustand, Sicherungskasten veraltet
Wasseraufbereitung:	Zentral über Heizung
Blitzschutz:	nicht vorhanden
Balkon:	nicht vorhanden
Terrasse:	nicht vorhanden
Garage:	nicht vorhanden
Zufahrt:	asphaltiert



Bild 1: Übersichtsbild



Bild 2: Übersichtsbild Südseite



Bild 3: Übersichtsbild Zufahrt „Sackgasse“



Bild 4: Ansicht Südseite mit Feuchtigkeitsschaden



Bild 5: Ansicht Nordseite mit Schäden an Fassade



Bild 6: Ansicht Fassade Nordseite bzw. Westseite



Bild 7: Ansicht Westseite – nicht verbaute Grundfläche an der Westseite, ca. 30 m², Grundstück 748/3



Bild 8: Detailaufnahme Dach



Bild 9: Grundstück 748/4



Bild 10: Grundstück 748/3 – befestigte Fläche



Bild 11: Grundstück 748/4 mit Stützmauer und markierter Grundstücksgrenze



Bild 12: Grundstück 748/4 mit Stützmauer und markierter Grundstücksgrenze

3.1.3.3.) Ausstattung / Raumkonzept Wohngebäude

Keller

Keller	
Raum	**Ausstattung**
Keller	Zwei große Räume, Gewölbekeller, Gewölbe mit Ziegel gemauert, Wände teilweise gemauert, teilweise Stein, nicht verputzt, Heizungsanlage verbaut (Pelletheizung ohne eigenen Lagerraum) Abgang zum Keller über Holzstiege



Bild 13: Stiegenabgang Keller



Bild 14: Keller – Heizungsanlage (nicht funktionsfähig)



Bild 15: Keller



Bild 16: Keller

Erdgeschoß

Erdgeschoß			
Raum	**Ausstattung:**	**Sanierung:**	**Erhaltung:**
Vorraum / Stiegenhaus	Boden gefliest, Wände verputzt bzw. gespachtelt und geweißt, Sicherungskasten - veraltet, Wasserschaden im Eingangsbereich (Schimmelbildung), Abgang in Keller bzw. Aufgang in Dachgeschoß	notwendig	notwendige Instand-setzung
Wohneinheit rechts (Nordseite)	**zwei Wohnräume**, ein Wohnraum mit abgenutzter Kochnische versehen, Böden - Laminat bzw. im Bereich der Kochnische gefliest, Wände verputzt bzw. gespachtelt und geweißt, **Bad/WC** ist in einem in Trockenbauweise errichteten Raum vorhanden, Boden gefliest, Wände teilweise gefliest, teilweise verputzt und geweißt, Ausstattung Bad / WC sind sanierungsbedürftig	notwendig	notwendige Instand-setzung
Wohneinheit links (Südseite)	**Vorraum mit Kochnische**, Boden gefliest, Wände verputzt und geweißt, teilweise gefliest, **Bad in Zwischenraum** (Durchgangsraum) Boden gefliest, Wände gefliest, mit Badewanne und Handwaschbecken, keine WC-Anlage, **anschließender Raum zur Ostseite** - Boden Laminat, Wände verputzt und geweißt, Wasserschaden an der Decke (teilweise abgebrochen und mit I-Trägern unterfangen, Schimmelbildung, Raum nicht nutzbar), **zwei weitere Wohnräume** - Böden Laminat, Teilweise Parkett, Wände verputzt und geweißt, Decke abgehängt	dringend notwendig	notwendige Instand-setzung



Bild 17: Eingang Erdgeschoß - Vorraum



Bild 18: Sicherungskasten Erdgeschoß - veraltet



Bild 19: Vorraum Allgemein EG – Schimmelbildung nach Wasserschaden



Bild 20: Erdgeschoß – Eingang Wohneinheit Nordseite

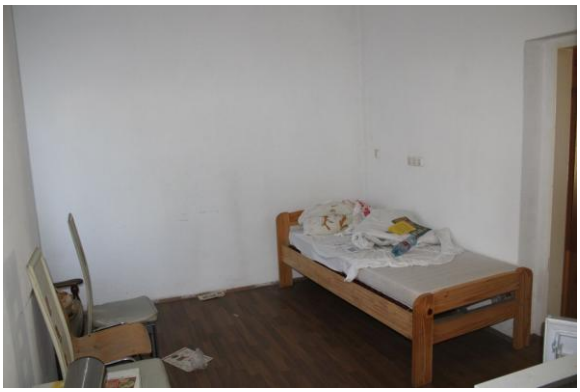


Bild 21: Wohnraum – Wohneinheit EG-Nordseite



Bild 22: Wohnraum mit Kochnische – Wohneinheit EG-Nordseite



Bild 23: Wohnraum – Wohneinheit EG-Nordseite



Bild 24: Badezimmer – Wohneinheit EG-Nordseite



Bild 25: Badezimmer Dusche – Wohneinheit EG-Nordseite



Bild 26: WC – Wohneinheit EG-Nordseite



Bild 27: Vorraum mit Kochnische – Wohneinheit EG-Südseite



Bild 28: Vorraum mit Kochnische – Wohneinheit EG-Südseite



Bild 29: Bad – Zwischenraum Wohneinheit EG-Südseite



Bild 30: Bad – Zwischenraum Wohneinheit EG-Südseite

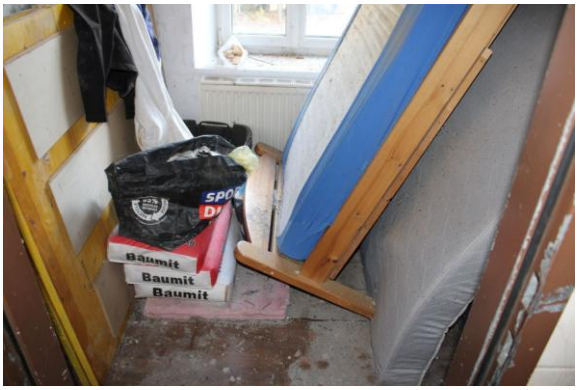


Bild 31: Raum anschließend an Zwischenraum (Bad) – Wohneinheit EG-Südseite – nicht nutzbar



Bild 32: Raum anschließend an Zwischenraum (Bad) – Wohneinheit EG-Südseite – nicht nutzbar – Schaden an Zwischendecke

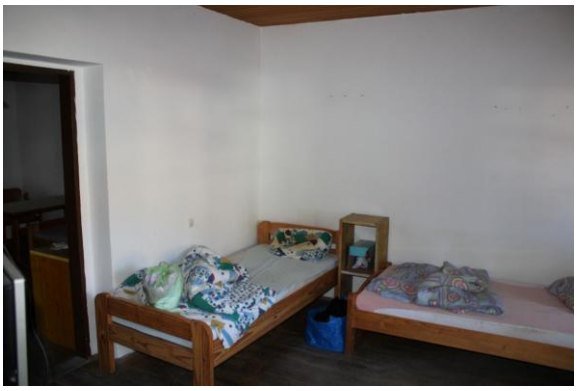


Bild 33: Wohnraum – Wohneinheit EG-Südseite



Bild 34: Wohnraum – Wohneinheit EG-Südseite

Dachgeschoß

Obergeschoß - Dachgeschoß			
Raum	**Ausstattung:**	**Sanierung:**	**Erhaltung:**
Stiegenaufgang	Holztreppe, Wände verputzt und geweißt	notwendig	notwendige Instand-setzung
Vorraum Dachgeschoß	Boden Laminat, Wände verputzt und geweißt	notwendig	notwendige Instand-setzung
Bad / WC von Vorraum begehbar	in Trockenbauweise bzw. in Ständerkonstruktion von Vorraum getrennt, WC-Anlage defekt, Dusche / Duschtrennwand unter Öffnung der innenliegenden Dachschalung (Trockenbau) errichtet und notdürftig abgedichtet, Boden gefliest, Wände gespachtelt und geweißt	dringend notwendig	notwendige Instand-setzung
Wohnräume (Nordseite)	Böden Laminat, Wände verputzt bzw. gespachtelt und geweißt, einfache Kochnische	notwendig	notwendige Instand-setzung
Wohnräume (Südseite)	Böden Laminat, Wände verputzt bzw. gespachtelt und geweißt, einfache Kochnische, Bad / WC - Boden gefliest, Wände gefliest, Duschtrennwand unter Öffnung der innenliegenden Dachschalung (Trockenbau) errichtet und notdürftig abgedichtet,	dringend notwendig	notwendige Instand-setzung



Bild 35: Vorraum – Dachgeschoß Allgemein



Bild 36: Vorraum – Dachgeschoß Allgemein – Zugang zu Bad und WC



Bild 37: WC – Dachgeschoß – Zugang von Vorraum



Bild 38: WC – Dachgeschoß – Zugang von Vorraum



Bild 39: Bad – Dachgeschoß – offene Decke



Bild 30: Bad - Dachgeschoß



Bild 41: Wohnraum Dachgeschoß



Bild 42: Wohnraum Dachgeschoß



Bild 43: Zugang Bad / WC Dachgeschoß

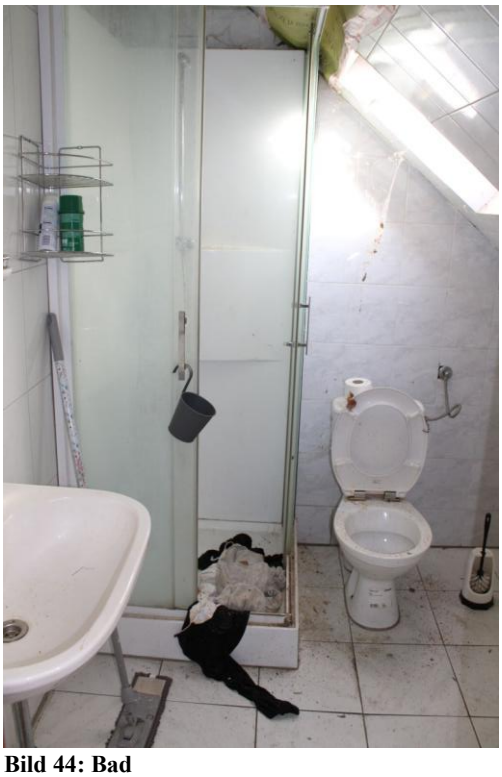


Bild 44: Bad



Bild 45: Wohnraum Dachgeschoß



Bild 46: Wohnraum Dachgeschoß



Bild 47: Wohnraum Dachgeschoß



Bild 48: Wohnraum Dachgeschoß



Bild 49: Wohnraum Dachgeschoß

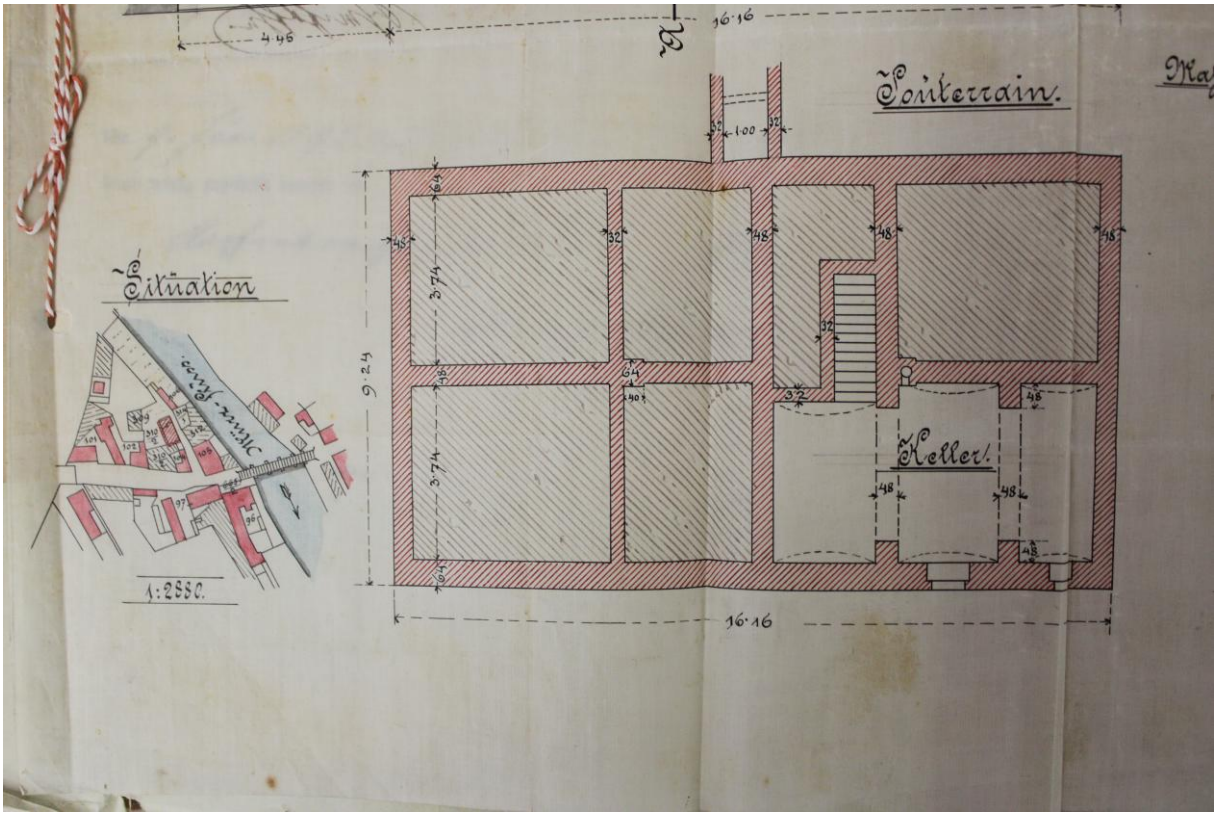


Bild 50: Wohnraum Dachgeschoß

3.1.3.4.) Pläne / Grundrisse

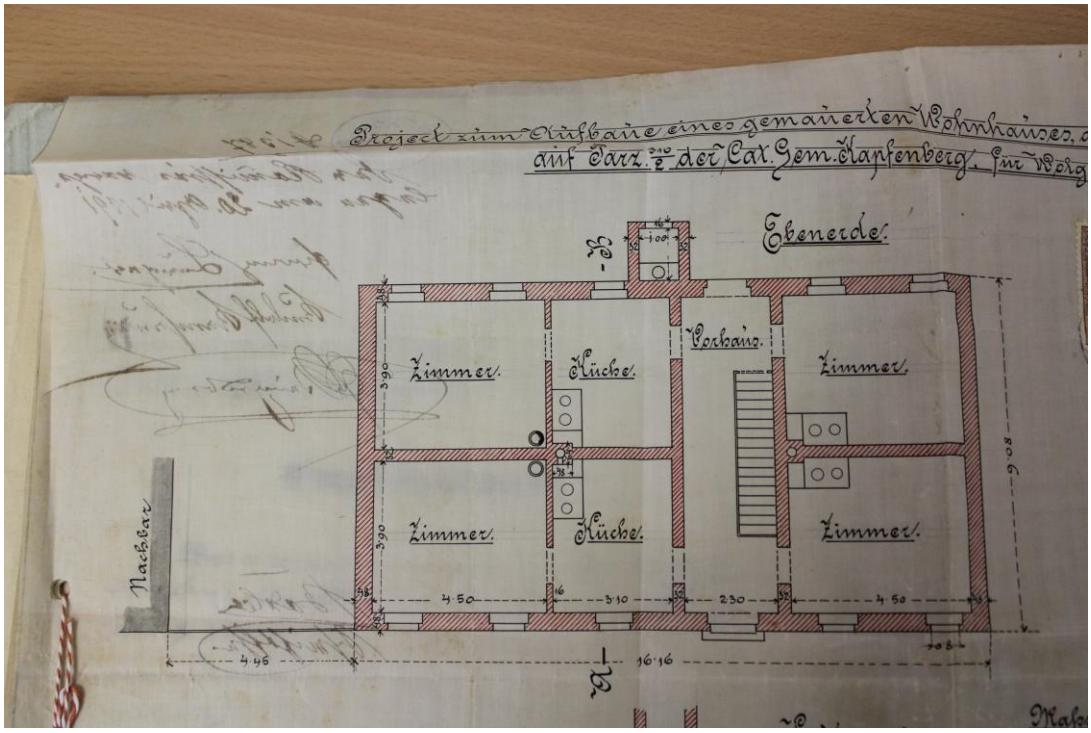
Vorweg wird festgehalten, dass im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt festgestellt werden musste, dass außer der im Folgenden dargestellten Pläne - Planunterlagen aus 1889 – keinerlei weitere Pläne vorhanden waren.

Plan Keller – Planunterlagen 1889



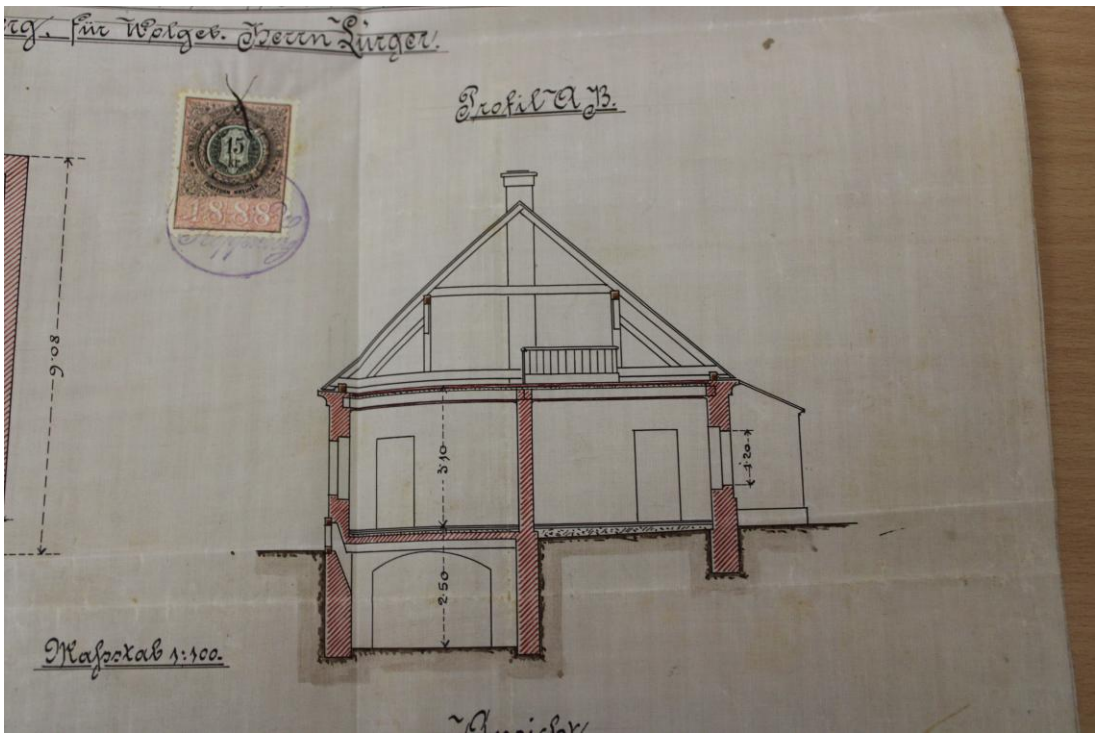
Angemerkt wird, dass im Zuge der Befundaufnahme festgestellt wurde, dass sich der Keller über die gesamte Ostseite des Gebäudes erstreckt. Aufgrund der Ausgestaltung und Bauführung – Gewölbekeller – kann davon ausgegangen werden, dass dieser in den Planunterlagen nicht ersichtliche Teil, bereits im Zuge der ursprünglichen Bauführung errichtet wurde.
Des Weiteren wird angemerkt, dass der sich ursprünglich an der Westseite befindliche „Apport“ – wie sich aus den Bauunterlagen ergibt - ca. 1953 entfernt wurde.

Plan EG – Planunterlagen 1889

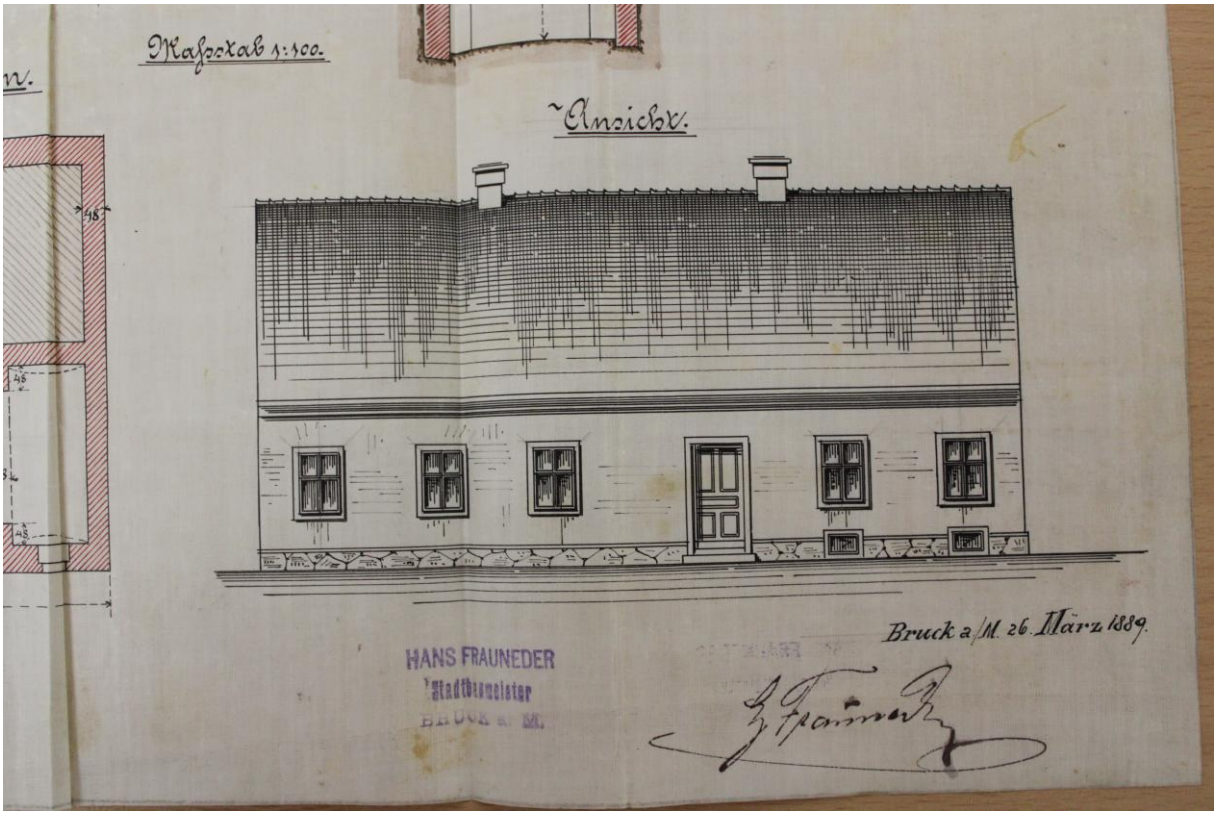


Dachgeschoß – keine Pläne vorhanden

Schnitt – Planunterlagen 1889



Ansicht – Planunterlagen 1889



3.1.3.5.) Bauzustand

Der Allgemeinzustand des Gebäudes ist nicht dem Alter entsprechend. Es besteht erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, wobei sich dieser auf das gesamte Gebäude bezieht. Insbesondere der Wasserschaden zwischen Erdgeschoß und Dachgeschoß im Bereich des Einganges machen eine sofortige Behebung notwendig. Derzeit ist der Schaden nur unzureichend und provisorisch gerichtet, wobei jedoch die Decke im Erdgeschoß offensteht.

Durch die offensichtliche Nutzung des Hauses als „Arbeiterquartier“ sind die Wohneinheiten abgewohnt und finden sich zahlreiche Schäden in den Wohnungen. WC-Anlagen und Duschen sind teilweise in desolatem Zustand und können nicht genutzt werden.

Die Heizungsanlage ist nicht nutzbar und besteht kein funktionierendes Heizungssystem bzw. Wasseraufbereitung.

Im Außenbereich finden sich Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden.

In einer Zustandsbewertung nach Heideck ist von einer Zustandsnote von 4,5 (umfassende Instandsetzung / Erneuerung erforderlich) auszugehen.

3.1.3.6.) Energieausweis

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

3.1.3.7.) Flächenaufstellung

Die Flächenberechnung erfolgt auf Basis der Bruttogrundfläche, welche den vorhandene Planunterlagen entnommen und im Rahmen der Befundaufnahme überprüft wurde.

Flächenberechnung - Sackgasse 3, 8605 Kapfenberg			
Bezeichnung des Geschoßes	Nutzfläche - Planunterlagen		
	Bruttogrundfläche - Fläche / m²		
	Länge	Breite	Gesamt
Keller	16,16	4,65	75,14
Keller gesamt			75,14
Erdgeschoß	16,16	9,08	146,73
Erdgeschoß gesamt			146,73
Dachgeschoß	16,16	9,08	146,73
Dachgeschoß gesamt			146,73

3.1.4.) Zubehör

Im Zuge der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass die Räume allesamt möbliert und mit Betten für die Vermietung ausgestattet waren. Des Weiteren fanden sich auch Elektrogeräte und Waschmaschinen, welche jedoch als wertlos zu bezeichnen sind.

Die verbauten Kochnischen und sonstigen Einrichtungsgegenstände, die mit dem Bewertungsobjekt in dauerhafter Verbindung stehen, sind ebenfalls ob des Zustandes als wertlos zu bezeichnen.

4.) GUTACHTEN

4.1.) Verfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes.
Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann. Die Ermittlung setzt daher voraus, dass ein Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung vorhanden ist. Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind vom Sachverständigen objektiv auszuwerten, wobei insbesondere auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse auf Seiten der Veräußerer oder der Erwerber nicht Bedacht genommen werden darf.
Aus diesem Grund muss der schließlich bei der Veräußerung des Bewertungsobjektes tatsächlich erzielte Preis nicht dem mit diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen. Dieser Preis wird nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt, welche in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa durch persönliche Vorstellungen und Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.
Die Ermittlung des Verkehrswertes hat nach einer anerkannten Bewertungsmethode in nachvollziehbarer Form zu erfolgen, wobei der Sachverständige, sofern keine Vorgaben durch Auftraggeber bestehen, in der Wahl der Bewertungsmethode frei ist.
Das Liegenschaftsbewertungsgesetz in der jeweils gültigen Fassung, BGBl. Nr. 150/1992, sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor, die dem jeweiligen Stand der Technik und Wissenschaft entsprechen. Dies sind:

- ⇒ **§ 4 LBG 1992 - das Vergleichswertverfahren**
- ⇒ **§ 5 LBG 1992 - das Ertragswertverfahren**
- ⇒ **§ 6 LBG 1992 - das Sachwertverfahren**

Diese drei Verfahren können als gleichwertig angesehen werden und ist für jeden Bewertungsfall zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist.
Darüber hinaus sind für die Verkehrswertermittlung auch folgende Verfahren zur Verkehrswertermittlung anerkannt:

- ⇒ **Ö-Norm B-1802-2 „Discount Cash Flow-Verfahren“**
- ⇒ **Ö-Norm B 1802-3 „Residualwertverfahren“**

welche für spezielle Bewertungen Anwendung finden.
Für die Ermittlung von Verkehrswerten von Mehrfamilienhäusern findet je nach Nutzungsart (Eigennutz oder Fremdnutzung) grundsätzlich das Sachwertverfahren nach § 6 LBG oder das Ertragswertverfahren nach § 5 LBG i.d.g.F Anwendung. Vor dem Hintergrund als derzeit keine

Vermietung der Einheiten möglich ist, wird die gegenständliche Bewertung nach dem Sachwertverfahren durchgeführt.

Dabei wird der **Bodenwert** im Rahmen des Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet. Die zum Vergleich herangezogenen Grundstücke bzw. herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie das zu bewertende Grundstück. Darunter sind insbesondere zu verstehen:

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

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

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

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

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

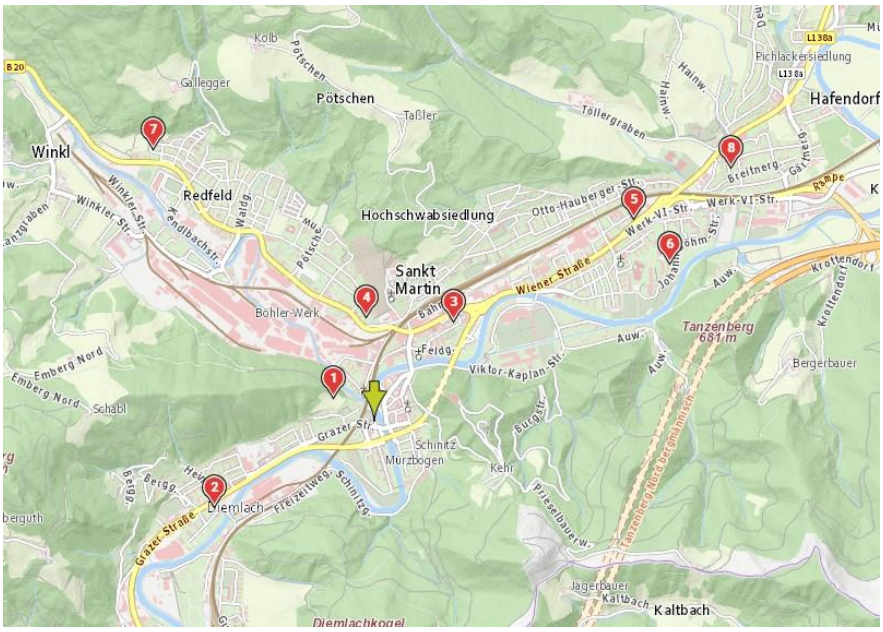
4.2.) Wertermittlung

4.2.1.) Bodenwert

4.2.1.1.) Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes für Bauland wurden Kaufvorgänge in der näheren Umgebung der zu schätzenden Liegenschaften über die Auswertung des ZT-Datenforums für den Zeitraum 2020 bis 2026 erhoben.

Die Lage der Vergleichsgrundstücke ist nachfolgendem Plan zu entnehmen:



(Quelle: ZT datenforum eGen – www.immonetzt.at – Abfragen vom 23.09.2026)

4.2.1.2.) Tabellarische Auflistung der Vergleichsobjekte

Tabellarische Auflistung der selektierten Vergleichliegenschaften - Bauland										
Grund-stück	**EZ**	**KG - Nr.**	**KG - Name**	**GSt-Nr.**	**TZ**	**Jahr**	**Verkauf-Datum**	**Kaufpreis**	**Fläche (m²)**	**Preis / m²**
VGL 1	485	60025	Kapfenberg	301/6	2462	2021	18.05.2021	€ 507 450,00	6766	**€ 75,00**
VGL 2	370	60057	Schörgendorf	.28/1, 474/2, .29	1852	2022	29.10.2021	€ 550 000,00	3773	**€ 145,77**
VGL 3	389	60025	Kapfenberg	.161/2, 495/3, .528	3141	2022	01.06.2022	€ 149 100,00	994	**€ 150,00**
VGL 4	223	60054	St. Martin	608	2670	2021	15.01.2021	€ 91 650,00	1410	**€ 65,00**
VGL 5	921	60020	Hafendorf	391/19	2836	2025	07.05.2025	€ 552 000,00	3191	**€ 172,99**
VGL 6	748	60020	Hafendorf	139/3	3231	2022	01.06.2022	€ 674 400,00	5573	**€ 121,01**
VGL 7	582	60054	St. Martin	192/10	1293	2025	10.04.2025	€ 60 000,00	834	**€ 71,94**
VGL 8	1017	60020	Hafendorf	44/15	120	2022	29.09.2022	€ 90 000,00	763	**€ 117,96**

4.2.1.3.) Valorisierung der Vergleichspreise

Um die unterschiedlichen Verkaufszeitpunkte auf den Bewertungsstichtag anzupassen, erfolgt eine Wertanpassung mit einer durchschnittlichen jährlichen (linearen) Wertänderung. Für die Valorisierung der Grundstückspreise wird der Valorisierungsfaktor aus den Gemeindekennzahlen der Datenbank der ZT Datenforum eGen unter www.immonetzt.at herangezogen.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt die jährliche lineare Veränderung der Grundstückspreise im Vergleichszeitraum 2021 bis 2025 bei **+ 6,81 %**.
(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 - Bauland							
Grund-stück	Verkaufs-datum	Bewertungs-stichtag	Valorisierungs-zeitraum	Wertzuwachs pro Jahr	Wertzuwachs effektiv	Verkaufpreis	valorisierter Verkaufpreis
		23.09.2026	**in Jahren**	**6,81%**	**linear**	**€ / m²**	**€ / m²**
VGL 1	18.05.2021	23.09.2026	5,35	6,81%	36,43%	€ 75,00	**€ 102,32**
VGL 2	29.10.2021	23.09.2026	4,90	6,81%	33,37%	€ 145,77	**€ 194,42**
VGL 3	01.06.2022	23.09.2026	4,32	6,81%	29,42%	€ 150,00	**€ 194,05**
VGL 4	15.01.2021	23.09.2026	5,69	6,81%	38,75%	€ 65,00	**€ 90,17**
VGL 5	07.05.2025	23.09.2026	1,38	6,81%	9,40%	€ 172,99	**€ 189,24**
VGL 6	01.06.2022	23.09.2026	4,32	6,81%	29,42%	€ 121,01	**€ 156,55**
VGL 7	10.04.2025	23.09.2026	1,45	6,81%	9,87%	€ 71,94	**€ 79,07**
VGL 8	29.09.2022	23.09.2026	3,99	6,81%	27,17%	€ 117,96	**€ 149,96**

4.2.1.4.) Harmonisierung der Vergleichsliegenschaften

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

Harmonisierung der Verkaufspreise der selektierten Vergleichsliegenschaften								
	Flächenwidmung		Bebauungsdichte		Größe		Lage	
	Zu- und Abschläge		Zu - und Abschläge		Zu- und Abschläge		Zu- und Abschläge	
BWL	KG		0,5 - 2,5		274		Zentrum	
VGL 1	WA	5,00%	0,2 - 0,6	10,00%	6766	5,00%	Wohngebiet	5,00%
VGL 2	KG	0,00%	0,5 - 2,5	0,00%	3773	5,00%	Industrie	0,00%
VGL 3	KG	0,00%	0,5 - 2,5	0,00%	994	0,00%	Zentrum	0,00%
VGL 4	WA	5,00%	0,2 - 1,0	5,00%	1410	0,00%	Wohngebiet	5,00%
VGL 5	KG	0,00%	0,5 - 2,5	0,00%	3191	5,00%	Industrie	0,00%
VGL 6	WR	5,00%	0,3 - 0,8	5,00%	5573	5,00%	Wohngebiet	5,00%
VGL 7	WR	5,00%	0,2 - 1,0	5,00%	834	0,00%	Wohngebiet	5,00%
VGL 8	WA	5,00%	0,3 - 1,0	5,00%	763	0,00%	Wohngebiet	5,00%

4.2.1.5.) Gesamtwertberechnung Bodenwert je m²

Für die Berechnung des unbelasteten Bodenwertes werden die valorisierten und harmonisierten Vergleichswerte zusammengefasst. Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Befundaufnahme wird entsprechend der räumlichen Teilung der Liegenschaft in die Grundstücke 748/3 und 748/4, wodurch eine verminderte sich auf den Bodenwert auswirkende Beeinflussung gegeben ist, ein Abschlag von 30 % vorgenommen. Auch ist das Grundstück 748/4, welches mit einem Stützmauer durchzogen ist, mit einem weiteren Abschlag von 60 % zu bewerten. Dieser Abschlag von 60 % berücksichtigt auch die zu C-LNr.: 2a einverleibte Dienstbarkeit, wodurch eine sinnvolle Bebauung nur eingeschränkt möglich ist.

Vergleichswertberechnung - unbelasteter Bodenwert								
Bewertungsliegenschaften	**EZ 618, KG 60025 Kapfenberg, GrSt.: 748/3 und 748/4**							
Grundstücksfläche BWL in m² gesamt	**274**							
Bewertungsstichtag	**23.09.2026**							
Valorisierung Bauland pro Jahr in Prozent	**6,81%**							
Bewertung Bauland								
Valorisierung Bauland	**VGL 1**	**VGL 2**	**VGL 3**	**VGL 4**	**VGL 5**	**VGL 6**	**VGL 7**	**VGL 8**
Verkaufspreise Bauland in € / m²	**€ 75,00**	**€ 145,77**	**€ 150,00**	**€ 65,00**	**€ 172,99**	**€ 121,01**	**€ 71,94**	**€ 117,96**
Valorisierung in % (gerundet)	36,43%	33,37%	29,42%	38,75%	9,40%	29,42%	9,87%	27,17%
Valorisierte Verkaufspreise Bauland in € / m²	**€ 102,32**	**€ 194,42**	**€ 194,05**	**€ 90,17**	**€ 189,24**	**€ 156,55**	**€ 79,07**	**€ 149,96**
Harmonisierung der VGL - Bauland	**VGL 1**	**VGL 2**	**VGL 3**	**VGL 4**	**VGL 5**	**VGL 6**	**VGL 7**	**VGL 8**
Flächenwidmung	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Bebauungsdichte	10,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Größe	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Lage	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Harmonisierung in % gesamt	**25,00%**	**5,00%**	**0,00%**	**15,00%**	**5,00%**	**20,00%**	**15,00%**	**15,00%**
Valorisierte und Harmonisierte VK in € / m²	**€ 127,90**	**€ 204,14**	**€ 194,05**	**€ 103,70**	**€ 198,70**	**€ 187,86**	**€ 90,93**	**€ 172,45**
Anzahl der Vergleichsliegenschaften	8 Vergleichsliegenschaften							
aritmethischer Mittelwert der VK - Preise	€ 159,97							
Ausreissertest - Bereichsgrenze in %	plus bis minus 30 % Bereichsgrenze							
obere Bereichsgrenze in € /m²	€ 215,95							
untere Bereichsgrenze in € / m²	€ 103,98							
VK - Preise innerhalb der Bereichsgrenze in €	**€ 127,90**	**€ 204,14**	**€ 194,05**		**€ 198,70**	**€ 187,86**		**€ 206,94**
Anzahle der berechnungsrelevanten VGL	6 Vergleichsliegenschaften							
aritmethischer MW Bauland € / m²	**€ 186,60**							
Abschlag räumliche Grundstücksteilung	**30,00%**							
Mittelwert nach Abschlag € / m²	**€ 130,62**							
MW Bauland gerundet € / m² nach Abschlag	**€ 130,00**							
Bewertung Bauland Größe in m² insgesamt	**274**							
Bauland Grundstück 748/3 - vollwertig	**168**							
Bauland Grundstück 748/4 - Abschlag 60 %	**106**							
Bodenwert Grundstück 748/3	**€ 21 840,00**							
Bodenwert Grundstück 748/4	**€ 5 512,00**							
Bodenwert Bauland gesamt	**€ 27 352,00**							
Bodenwert Bauland gerundet	**€ 27 250,00**							

Es errechnet sich ein unbelasteter Bodenwert von gesamt gerundet € 27.250, --, welcher als dem Markt entsprechend angesehen wird.

4.2.2.) Berechnung Bauwert

4.2.2.1.) Neuherstellungskosten Wohngebäude

Die Herstellungskosten werden auf Basis der Empfehlungen für Herstellungskosten 2026 des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3/2026, Seiten 147ff, ermittelt.
Die Herstellungskosten beinhalten folgende Berechnungspositionen:

	Baugliederung	Abk.	Bauwerks-kosten BWK	Bau-kosten BAK	Herstellungs-kosten HK	Errichtungs-kosten ERK	Gesamt-kosten GEK
0	Grund	GRD					
1	Aufschließung	AUF					
2	Bauwerk - Rohbau	BWR					
3	Bauwerk - Technik	BWT					
4	Bauwerk - Ausbau	BWA					
5	Einrichtung	EIR					
6	Außenanlagen	AAN					
7	Planungsleistungen	PLL					
8	Projektnebenleistungen	PNL					
9	Reserven	RES					

(Quelle: Informationsblatt Herstellungskosten, vom 13.09.2022)

Ansatzpunkt sind die Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude für das Bundesland Steiermark, wobei die Herstellungskosten pro m² Wohnnutzfläche inklusive USt. nach Ausstattungsqualität und Bundesland den Ansatz bilden. Bei der Bewertung ist von einer einfachen Ausstattung auszugehen, wobei sich unter Interpolation mit dem Faktor 0,9 der einfachen Ausstattung, Herstellungskosten von € 2.520, -- je m² Wohnnutzfläche (inkl. 20 % USt) den Ansatz errechnen.

Berechnung der Herstellungskosten 2026			
Interpolation Herstellungskosten für Steiermark - Wohngebäude			
Ausstattung	**Bewertung**	**Faktor**	**Wert in €**
normale Ausstattung - unter 1,00 bis 1,50	1	100,00%	€ 2 800,00
Zwischenstufe normal - gehoben	0	0,00%	
gehobene Ausstattung - 1,51 bis 2,50	2	0,00%	€ 3 300,00
Zwischenstufe gehoben - hochwertig	0	0,00%	
hochwertige Ausstattung - 2,51 bis 3,00	3	0,00%	€ 3 800,00
Bewertung Ausstattung		**normal**	
Herstellungskosten in € / m² WNF			**€ 2 800,00**
Interpolationsfaktor in %		90,00%	
Abzug in % von normaler Ausstattung		-10,00%	
Abzug in €			**-€ 280,00**
Interpolierte Herstellungskosten für Steiermark brutto WNF			**€ 2 520,00**

Diese Herstellungskosten sind vor dem Gesichtspunkt der Mauerstärken von ca. 50 cm mit einem Faktor von 0,75 von der Wohnnutzfläche auf Bruttogrundfläche umzurechnen.

Interpolierte Herstellungskosten für Steiermark brutto WNF			**€ 2 520,00**
Wohnnutzfläche	Faktor	1	
Umrechnungsfaktor Bruttogrundfläche	Faktor	0,75	**-€ 630,00**
Interpolierte Herstellungskosten für Steiermark brutto BGF			**€ 1 890,00**

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

Indexierung Herstellungskosten - Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau 2025			
Interpolierte Herstellungskosten			€ 1 890,00
Ausgangsbasis BPI - 1. Quartal 2026	101,5	100,0%	
Vergleichsindex BPI - 2. Quartal 2026	103,7	102,2%	
Indexsteigerung in %		2,2%	€ 41,58
Indexierte Herstellungskosten brutto			**€ 1 931,58**
Zuschlag für Kleinbauwerke - Empfehlung SV bis 30 %		15,00%	€ 289,74
Indexierte Herstellungskosten inkl. Zuschlag Kleinbauwerke			**€ 2 221,32**
Abschlag für ländliche Gebiete Stmk. - bis -15%		0,00%	€ 0,00
Indexierte Herstellungskosten abzgl. Gebietsabschlag			**€ 2 221,32**
Herstellungskosten inkl. Zu- und Abschläge - € / m² brutto gerundet			**€ 2 200,00**

Es ist zum Bewertungszeitpunkt von Herstellungskosten in der Höhe von gerundet

€ 2.200, --

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

4.2.2.2.) Berechnung Bauwert Wohngebäude

Die Herstellungskosten werden auf Basis der Bruttogrundfläche je Stockwerk unter Berücksichtigung der Raumhöhe – Basis Planunterlagen bzw. Naturmaß im Rahmen der Befundaufnahme - ermittelt. Für die Herstellungskosten des Kellers wird auf Basis der Ausstattung und Ausführung zur Flächenberechnung ein Abschlag von 60 % der Herstellungskosten in Ansatz gebracht.
Für das Dachgeschoß, wird ob der gegebenen Ausstattung ein Abschlag von 30 % vorgenommen.

Bauwertberechnung - Wohnhaus			
Herstellungskosten - € je m² BGF			**€ 2 200,00**
Referenzraumhöhe - 2,50 m bis 2,70 m	**Raumhöhe**	**Ab-/Zuschlag**	**Betrag in €**
Keller	250 cm	0,00%	€ 2 200,00
Erdgeschoß	310 cm	10,00%	€ 2 420,00
Dachgeschoß	260 cm	0,00%	€ 2 200,00
Berechnung Herstellungskosten	**Fläche in m²**		
Keller	75,14	-60,00%	€ 66 123,20
Erdgeschoß mit Windfang	146,73	0,00%	€ 355 086,60
Dachgeschoß	146,73	-30,00%	€ 225 964,20
Herstellungskosten inkl. USt.			**€ 647 174,00**

Für die Außenanlagen – Verkehrsfläche, Stützmauer - werden 6 % der Herstellungskosten (vgl. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage, S 83) in Ansatz gebracht.

Außenanlagen	2 - 12 % der Herstellungskosten	
Herstellungskosten / Bauwert		€ 647 174,00
Außenanlagen	6,00%	€ 38 830,44
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		**€ 686 004,44**

Die für den Bewertungsstichtag ermittelten Herstellungskosten sind der Alterswertminderung zu unterziehen, sowie vorhandene Schäden und notwendige Kosten für Brauchbarmachung zu berücksichtigen.
Wann das Wohnhaus erbaut wurde, konnte nicht festgestellt werden. Auf Basis des derzeitigen Bauzustandes ist für den fertigenden Sachverständigen von einer geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer - jener Zeitraum, in der das Gebäude zu den herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist - von 10 Jahren ausgegangen. Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird in der Literatur (vgl.: Seiser & Seiser „Die Nutzungsdauer“, 1. Auflage 2020, Seite 51) für Wohnhäuser in Massivbauweise mit 60 - 80 Jahren angeführt. Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren errechnet sich bei einer

wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 10 Jahren eine fiktives Baujahr 1956 und ein Alter des Gebäudes von 70 Jahren.

Die konkreten Kosten der Schadenssanierung und Brauchbarmachung des Gebäudes lässt sich ob der Fülle an notwendigen Maßnahmen nicht bestimmen. Vor diesem Hintergrund wird auf die Zustandsbewertung nach Heideck zurückgegriffen. Es ist von einer Zustandsnote von 4,5 – umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich – auszugehen.

Die Zustandswertminderung wird als Prozentsatz der um die Alterswertminderung (linear) geminderten marktüblichen Herstellungskosten ermittelt und der Alterswertminderung zugeschlagen und als gemeinsame technische Wertminderung zusammengeführt.

gemeinsame technische Wertminderung nach Heideck				
übliche GND - Wohnhaus Massivbauweise				60 - 80 Jahre
übliche GND - Annahme	100,00%	80	Jahre	
Bewertungsjahr				2026
Baujahr der baulichen Anlagen - fiktiv				1956
Alter der baulichen Anlage - fiktiv		70	Jahre	
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage - Einschätzung SV		10	Jahre	
Alterswertminderung in % - linear				-87,50%
gemeinsame technische Wertminderung				
Zustandswertminderung Heideck - Note 4,5				-75,32%
Abschlag gesamt				-162,82%
gemeinsame technische Wertminderung (AWM * ZWM)				65,91%
gemeinsame technische Wertminderung	Abschlag			-96,92%
Herstellungskosten inkl. USt				**€ 686 004,44**
gemeinsame technische Wertminderung in €				**-€ 664 841,20**
Bauwert der baulichen Anlage inkl. USt				**€ 21 163,24**
Bauwert der baulichen Anlage inkl. Ust gerundet				**€ 21 250,00**

Für das Wohnhaus inkl. Außenanlagen ist zum Bewertungsstichtag von einem Bauwert in der Höhe von gerundet **€ 21.250,00**
auszugehen.

4.2.3.) Fehlender baurechtlicher Konsens Ausbau Dachgeschoß

Wie im Rahmen des Befundes ausgeführt, konnte nicht festgestellt werden, wann der Ausbau des Dachgeschoßes erfolgte.

Baubescheid und Benützungsbewilligung finden sich im Bauakt nicht. Dieser Umstand ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.
Es wird vom Sachverständigen grundsätzlich, jedoch unter Vorbehalt der Stellungnahme und Einschätzung der Baubehörde, von der Ausbaufähigkeit des Dachgeschoßes ausgegangen und die fehlenden Genehmigungen mit einem pauschalen Abzug von **€ 5.000,00**
an Kosten der Erlangung des baurechtlichen Konsenses – Kosten der Planerstellung, Einreichplanung, Kosten der möglichen Nachverrechnung von Gebühren, ….. – berücksichtigt.

4.2.4.) Bewertung Miteigentumsanteil

Ausgehend von dem Nichtvorhandensein einer verbindlichen Nutzungsvereinbarung der Miteigentümer, ist von schlichtem Miteigentum der Liegenschaftseigentümer auszugehen. Der Verpflichtete verfügt über einen grundbücherlichen Miteigentumsanteil von 1/5 (20%).
Der Umstand, dass der Verpflichtete / die verpflichtete Partei über seinen Miteigentumsanteil nicht uneingeschränkt verfügen kann, bewirkt eine geringere Nachfrage am Immobilienmarkt.
In Anlehnung an Kranwitter („Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage 2017, Seite 117f) und Bienert Funk („Immobilienbewertung Österreich“, 4. Auflage 2022, Seite 605f) ist bei einem Miteigentumsanteil von weniger als 25% von einem Abzug von mehr als 20% vom rechnerisch ermittelten Wert auszugehen.
In der gegenständlichen Bewertung ist ob des geringen Miteigentumsanteil von 1/5 von einem Abschlag vom 30% auszugehen.

5.) VERKEHRSWERT

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

Entscheidend für die Preisbildung bei Immobilien sind die herrschenden Marktverhältnisse, wobei zum Bewertungszeitpunkt durch die bestehende restriktive Kreditvergabe und der allgemeinen Verunsicherung am Immobilienmarkt auszugehen ist. In der gegenständlichen Schätzung / Bewertung ist insbesondere der Miteigentumsanteil zu berücksichtigen, während eine weitere Marktanpassung nicht vorgenommen werden muss.

Verkehrswert EZ 618, KG 60025 Kapfenberg		
Bewertungsstichtag:		**23.09.2026**
Bodenwert - EZ 618, KG 60025 Kapfenberg (gerundet)		€ 27 250,00
Bauwert - Wohnhaus (gerundet)		€ 21 250,00
Sachwert der baulichen Anlagen		€ 48 500,00
fehlende baurechtliche Bewilligung Dachgeschoß		-€ 5 000,00
Zwischensumme		€ 43 500,00
Miteigentumsanteil in %	20,00%	€ 8 700,00
Abschlag Miteigentumsanteil	30,00%	-€ 2 610,00
Zwischensumme Miteigentumsanteil		€ 6 090,00
Marktanpassung	0,00%	€ 0,00
Verkehrswert 1/5 Miteigentumsanteil zum 23.09.2026		€ 6 090,00
Verkehrswert 1/5 Miteigentumsanteil zum 23.09.2026 gerundet		€ 6 000,00



Mag. Volker Schneidhofer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

St. Marein, am 05. Oktober 2026

6.) Beilagen

6.1.) Grundbuchsauszug vom 03.08.2026

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60025 Kapfenberg EINLAGEZAHL 618
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

****
Letzte TZ 1509/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
748/3	G	GST-Fläche	*	168	
		Bauf.(10)		128	
		Gärten(10)		40	Sackgasse 3
748/4	G	Bauf.(20)	*	106	
GESAMTFLÄCHE				274	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
2 a 1410/1938 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 322
b 2711/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 607
3 a 1411/1938 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 323
b 2711/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 607
4 a 1684/1938 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 324
b 2711/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 607
5 a 1685/1938 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 325
b 2711/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 607
6 a 2712/2010 Abschreibung Teilfläche(n) Gst 748/4 nach EZ 50000 (öffentl. Gut), Einbeziehung in Gst 665/3 (P 092/08)
********** B **********
2 ANTEIL: 1/5
Nedzad Sacirovic
GEB: 1973-02-28 ADR: Karl-Seitz-Gasse 6/2, Kapfenberg 8605
a 3529/2014 IM RANG 1611/2014 Kaufvertrag 2014-05-08 Eigentumsrecht
b gelöscht
3 ANTEIL: 1/5
Muamera Sacirovic
GEB: 1974-02-15 ADR: Karl-Seitz-Gasse 6/2, Kapfenberg 8605
a 3529/2014 IM RANG 1611/2014 Kaufvertrag 2014-05-08 Eigentumsrecht
b gelöscht
4 ANTEIL: 1/5
Mersad Sacirovic
GEB: 1972-01-03 ADR: Grazer Straße 33a, Kapfenberg 8605
a 3529/2014 IM RANG 1611/2014 Kaufvertrag 2014-05-08 Eigentumsrecht
b gelöscht

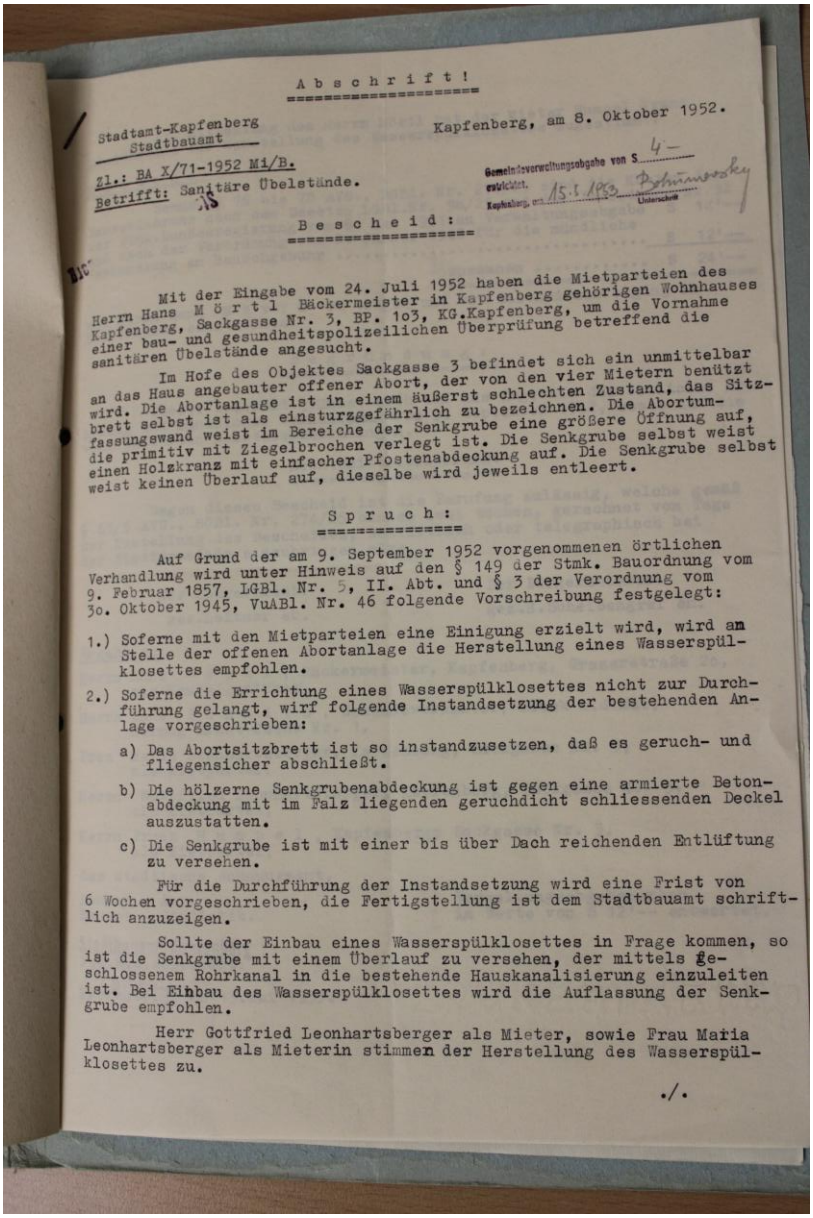
Seite 1 von 2

```
   5 ANTEIL: 1/5
     Mevljuda Sacirovic
     GEB: 1976-05-21 ADR: Grazer Straße 33a, Kapfenberg   8605
      a 3529/2014 IM RANG 1611/2014 Kaufvertrag 2014-05-08 Eigentumsrecht
      b gelöscht
   6 ANTEIL: 1/5
     Kimeta Sacirovic
     GEB: 1949-05-15 ADR: Karl-Seitz-Gasse 6/1, Kapfenberg   8605
      a 3529/2014 IM RANG 1611/2014 Kaufvertrag 2014-05-08 Eigentumsrecht
      b gelöscht
********************************** C ************************************
   1  a 1195/2007 2711/2010
         DIENSTBARKEIT
         Duldung von Immissionen, Lärm- und Erschütterungseinflüsse,
         Staub, Funkenflug des Bahnbetriebes,
         Schadensverzicht hins Gst 748/3 748/4
         gem Pkt VI. Kaufvertrag 2006-08-03 für
         ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft
      b 2711/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
         EZ 607
   2  a 3529/2014
         DIENSTBARKEIT des Errichtens, des Betriebes, des Belassens
         sowie der Erhaltung von Stromleitungen über Gst 748/4 gem
         Pkt 5 Kaufvertrag 2014-05-08 für
         Stadtwerke Kapfenberg GmbH (FN 208959v)
   3    auf Anteil B-LNR 2
      a 2300/2021 Zahlungsbefehl 2011-04-20
         PFANDRECHT                                    vollstr EUR 900,--
         samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2021-08-04 für
         Univ.Prof.Dr. Richard Permann geb 1950-09-24
         (8 E 1288/21 y)
      b 2300/2021 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 585 KG 60020 Hafendorf C-LNR 9
         EZ 618 KG 60025 Kapfenberg C-LNR 3
   4    auf Anteil B-LNR 2
      a 600/2025 Exekutionsbewilligung 2025-03-06
         PFANDRECHT                                    vollstr EUR 250,--
         Kosten EUR 66,90, Exekutionskosten EUR 63,40 für
         Republik Österreich - vertreten durch die
         Einbringungsstelle
         (8 E 532/25b)
   5    auf Anteil B-LNR 2
      a 1509/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr EUR 44.211,20
         samt 4 % Z seit 2026-03-12, Kosten EUR 1.614,76 für
         SNS Bau GmbH (FN 362691w) - vertreten durch den
         MV Mag. Franz Doppelhofer zu 27 S 27/22f LG für ZRS Graz
         (5 E 8/26y)

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

*************************************************************************
```

6.2.) Bescheid vom 08.10.1952



A b s c h r i f t !

Stadtamt-Kapfenberg
Stadtbauamt

Kapfenberg, am 8. Oktober 1952.

Zl.: BA X/71-1952 Mi/B.

Betrifft: Sanitäre Übelstände.

Gemeindeverwaltungsabgabe von S 4.-
entrichtet.
Kapfenberg, am 15.5.1953

B e s c h e i d :

Mit der Eingabe vom 24. Juli 1952 haben die Mietparteien des Herrn Hans M ö r t l Bäckermeister in Kapfenberg gehörigen Wohnhauses Kapfenberg, Sackgasse Nr. 3, BP. 103, KG.Kapfenberg, um die Vornahme einer bau- und gesundheitspolizeilichen Überprüfung betreffend die sanitären Übelstände angesucht.

Im Hofe des Objektes Sackgasse 3 befindet sich ein unmittelbar an das Haus angebauter offener Abort, der von den vier Mietern benützt wird. Die Abortanlage ist in einem äußerst schlechten Zustand, das Sitzbrett selbst ist als einsturzgefährlich zu bezeichnen. Die Abortumfassungswand weist im Bereiche der Senkgrube eine größere Öffnung auf, die primitiv mit Ziegelbrochen verlegt ist. Die Senkgrube selbst weist einen Holzkranz mit einfacher Pfostenabdeckung auf. Die Senkgrube selbst weist keinen Überlauf auf, dieselbe wird jeweils entleert.

S p r u c h :

Auf Grund der am 9. September 1952 vorgenommenen örtlichen Verhandlung wird unter Hinweis auf den § 149 der Stmk. Bauordnung vom 9. Februar 1857, LGBl. Nr. 5, II. Abt. und § 3 der Verordnung vom 30. Oktober 1945, VuABl. Nr. 46 folgende Vorschreibung festgelegt:

1.) Soferne mit den Mietparteien eine Einigung erzielt wird, wird an Stelle der offenen Abortanlage die Herstellung eines Wasserspülklosettes empfohlen.

2.) Soferne die Errichtung eines Wasserspülklosettes nicht zur Durchführung gelangt, wirf folgende Instandsetzung der bestehenden Anlage vorgeschrieben:

a) Das Abortsitzbrett ist so instandzusetzen, daß es geruch- und fliegensicher abschließt.

b) Die hölzerne Senkgrubenabdeckung ist gegen eine armierte Betonabdeckung mit im Falz liegenden geruchdicht schliessenden Deckel auszustatten.

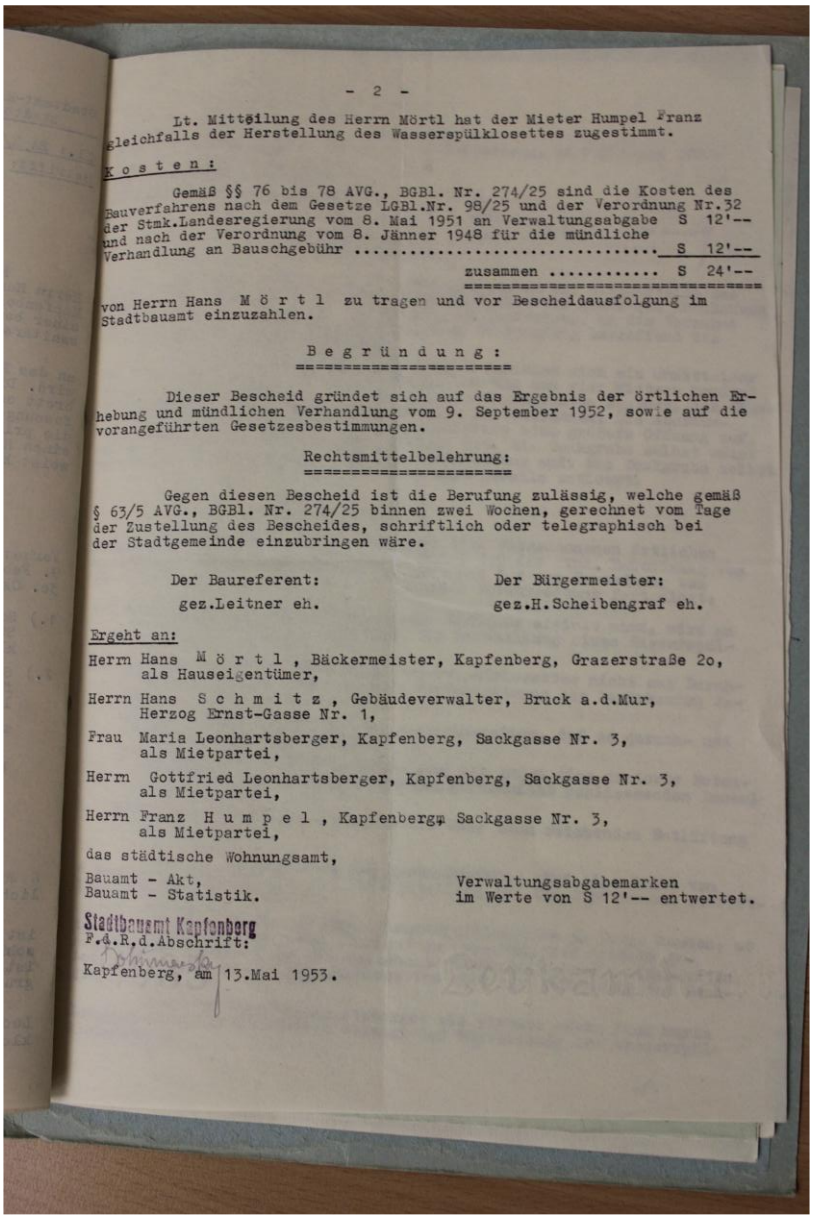
c) Die Senkgrube ist mit einer bis über Dach reichenden Entlüftung zu versehen.

Für die Durchführung der Instandsetzung wird eine Frist von 6 Wochen vorgeschrieben, die Fertigstellung ist dem Stadtbauamt schriftlich anzuzeigen.

Sollte der Einbau eines Wasserspülklosettes in Frage kommen, so ist die Senkgrube mit einem Überlauf zu versehen, der mittels geschlossenem Rohrkanal in die bestehende Hauskanalisierung einzuleiten ist. Bei Einbau des Wasserspülklosettes wird die Auflassung der Senkgrube empfohlen.

Herr Gottfried Leonhartsberger als Mieter, sowie Frau Maria Leonhartsberger als Mieterin stimmen der Herstellung des Wasserspülklosettes zu.

./.



- 2 -

Lt. Mitteilung des Herrn Mörtl hat der Mieter Humpel Franz gleichfalls der Herstellung des Wasserspülklosettes zugestimmt.

K o s t e n :

Gemäß §§ 76 bis 78 AVG., BGBl. Nr. 274/25 sind die Kosten des Bauverfahrens nach dem Gesetze LGBl.Nr. 98/25 und der Verordnung Nr.32 der Stmk.Landesregierung vom 8. Mai 1951 an Verwaltungsabgabe S 12'-- und nach der Verordnung vom 8. Jänner 1948 für die mündliche Verhandlung an Bauschgebühr ..... S 12'--

zusammen ..... S 24'--

von Herrn Hans M ö r t l zu tragen und vor Bescheidausfolgung im Stadtbauamt einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g :

Dieser Bescheid gründet sich auf das Ergebnis der örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung vom 9. September 1952, sowie auf die vorangeführten Gesetzesbestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, welche gemäß § 63/5 AVG., BGBl. Nr. 274/25 binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung des Bescheides, schriftlich oder telegraphisch bei der Stadtgemeinde einzubringen wäre.

Der Baureferent: gez.Leitner eh.

Der Bürgermeister: gez.H.Scheibengraf eh.

Ergeht an:

Herrn Hans M ö r t l , Bäckermeister, Kapfenberg, Grazerstraße 2o, als Hauseigentümer,

Herrn Hans S c h m i t z , Gebäudeverwalter, Bruck a.d.Mur, Herzog Ernst-Gasse Nr. 1,

Frau Maria Leonhartsberger, Kapfenberg, Sackgasse Nr. 3, als Mietpartei,

Herrn Gottfried Leonhartsberger, Kapfenberg, Sackgasse Nr. 3, als Mietpartei,

Herrn Franz H u m p e l , Kapfenberg, Sackgasse Nr. 3, als Mietpartei,

das städtische Wohnungsamt,

Bauamt - Akt,
Bauamt - Statistik.

Verwaltungsabgabemarken im Werte von S 12'-- entwertet.

Stadtbauamt Kapfenberg
F.d.R.d.Abschrift:

Kapfenberg, am 13.Mai 1953.