



ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Klaus Sommerauer

BEHÖRDLICH KONZESSIONIERTER IMMOBILIENMAKLER UND IMMOBILIENVERWALTER

Wiener Straße 29, 8605 Kapfenberg
Telefon: 03862 / 59 800 Fax: DW 9
E-Mail: gutachten@sommerauer-immobilien.at
www.sommerauer-immobilien.at

GZ: 5 E 14/25 d

Gutachten

Betreffend die Liegenschaft: **EZ 885 KG 60020 Hafendorf**
96/2617-Anteile – **Wohnung Top 16**
10/2617-Anteile – **KFZ-Abstellplatz 28 (Tiefgarage)**

EZ 886 KG 60020 Hafendorf
1/92-Anteile - **Grünflächen**

Liegenschaftsadresse: **Franz-Nabl-Weg 12 – Top 16**
8605 Kapfenberg

Eigentümerin: **Erika Maßfelder**
Franz-Nabl-Weg 12/16
8605 Kapfenberg

Auftraggeber: **Bezirksgericht Bruck an der Mur**
An der Postwiese 8
8600 Bruck an der Mur

Zweck des Gutachtens: **Feststellung des Verkehrswertes**

Bewertungstichtag: **31. Juli 2025**

Datum der Befundaufnahme: **31. Juli 2025**

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Befundaufnahme.....	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand	4
1.4	Eigentümer	4
2	Befund	5
2.1	Allgemeines	5
2.1.1	Unterlagen	7
2.1.2	Bewertungstichtag.....	7
2.2	Gutsbestand	8
2.2.1	Grundbuch	8
2.2.2	Einheitswert	11
2.3	Grundstück	12
2.3.1	Flächenwidmung.....	15
2.3.2	Aufschließung	16
2.3.3	Lage / Beschaffenheit / Zufahrt	20
2.4	Bebauung	21
2.4.1	Nutzung / Aufteilung / Objektdaten – Wohnung Nr. 16	22
2.4.2	Konstruktive Merkmale.....	24
2.5	Kellerabteil	25
2.6	Tiefgaragen-Stellplatz	26
2.7	Auskünfte der Hausverwaltung	27
2.8	Allgemeines	28
3	Gutachten	29
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	29
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	30
3.3	Bewertung.....	31
3.3.1	Vergleichswertverfahren	31
3.3.2	Verkehrswert Wohnung W 16 und TG-Abstellplatz 28.....	33
4	Anhang	34
4.1	Fotodokumentation	34
4.2	Unterlagen von der Hausverwaltung	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaftsanteile an EZ 885 sowie EZ 886, je KG 60020 Hafendorf, erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichtes Bruck an der Mur in der Exekutionssache nach Frau Erika Maßfelder, GZ: 5 E 14/25 d, zur Feststellung des Verkehrswertes der Wohnung Top 16 sowie des Tiefgaragenabstellplatzes 28 und Grünflächenanteil.

Festgehalten wird, dass mit Beschluss vom 13.07.2025 die Schätzung der Anteile an der Liegenschaft EZ 885 angeordnet wurde. Da der Sachverständige die Gegebenheiten vor Ort kennt wurde dem Bezirksgericht sowie dem Vertreter der betreibenden Partei mitgeteilt, dass die verpflichtete Partei auch Anteile an der Liegenschaft EZ 886 besitzt. Nach mündlicher Rücksprache sowohl mit dem Bezirksgericht, Mag. Bernd Christandl, als auch mit dem Vertreter der betreibenden Partei, Dr. Armin Karisch, werden auch die genannten Anteile an EZ 886 bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung des Mobiliars bzw. der Fahrnisse. Es werden auch keine Räumungs- und Entsorgungskosten angesetzt.

1.2 Befundaufnahme

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

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Erika Maßfelder (Eigentümerin und verpflichtete Partei)

Franz Zechner (Lebensgefährte der Eigentümerin)

Dr. Armin Karisch (als Vertreter der betreibenden Partei)

Christiane Haiden (Mitarbeiterin des Sachverständigen)

Befundaufnahme und örtliche Besichtigung am 31.07.2025

1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand

EZ 885, KG 60020 Hafendorf, Gst. Nr.: .961 und .962, **Anteil: 96/2617**

Franz-Nabl-Weg 12, 8605 Kapfenberg

Wohnungseigentum an W 16

EZ 885, KG 60020 Hafendorf, Gst. Nr.: .961 und .962, **Anteil: 10/2617**

Franz-Nabl-Weg 12, 8605 Kapfenberg

Wohnungseigentum an KFZ 28 Abstellplatz (Tiefgarage)

EZ 886, KG 60020 Hafendorf, Gst. Nr.: 152/7, 152/10 und 152/13, **Anteil: 1/92**

Grünflächen

1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

EZ 885:

Erika Maßfelder, geb.: 22.09.1939 – B-LNr. 118 – 96/2617-Anteile

Erika Maßfelder, geb.: 22.09.1939 – B-LNr. 171 – 10/2617-Anteile

EZ 886:

Erika Maßfelder, geb.: 22.09.1939 – B-LNr. 239 – 1/92-Anteile

2 Befund

2.1 Allgemeines

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

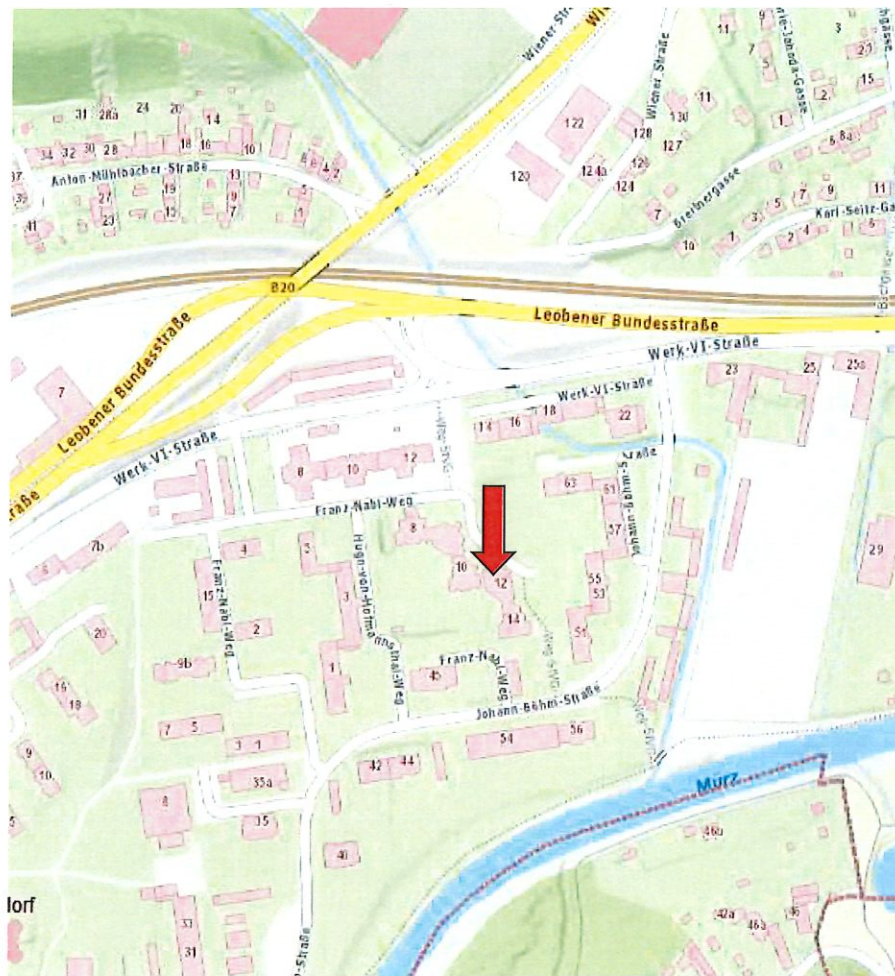
Ein Energieausweis im Sinne des EAVG wurde für das Gebäude erstellt und liegt im Anhang bei.

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

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

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

Auszug aus dem Altlastenkataster:



 Altlasten-GIS
Legende & Infos anzeigen

Legende Infos

Flächen

Übersicht

Flächentyp

-  Altlast
-  Altablagerung
-  Altstandort

Status

-  erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
-  beurteilt "keine Altlast"
-  Altlast vorgeschlagen
-  Altlast
-  dekontaminiert
-  gesichert
-  Beobachtung abgeschlossen

Laut diesem Auszug ist die Liegenschaft nicht mit Altlasten kontaminiert.

2.1.1 Unterlagen

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

- Grundbuchsauszüge vom 16.07.2025
- Katasterpläne vom 16.07.2025 (Digitaler Atlas Steiermark)
- **Erhebungen am Grundbuch Bruck an der Mur / Urkundensammlung**
 - Vertrag über die Aufhebung und Neubegründung Wohnungseigentum (TZ 284/2023) – **Auszug liegt im Anhang bei**
 - Nutzwertgutachten (TZ 284/2023) – **Auszug (Plan Tiefgarage) liegt im Anhang bei**
- **Unterlagen und Auskünfte von der Hausverwaltung (ÖWG Wohnbau Graz):**
Vorschreibung, Darlehensaufstellung, Energieausweis, Wohnungseigentumsvertrag, weitere Informationen siehe S.27
- **Erhebungen bei der Stadtgemeinde Kapfenberg bzw. Stadtwerke Kapfenberg:**
 - Auskunft Flächenwidmung und Bebauungsdichte und Aufschließung
 - Baubewilligung für Haus 3 und Haus 4 mit insgesamt 29 Wohnungen sowie Tiefgaragen mit insgesamt 32 Einstellplätzen im Siedlungsgebiet Walfersam:
GZ: 131-9/45-1977/Fr/Kö vom 03.05.1977
 - Benützungsbewilligung f. Wohnhäuser F. Nablweg 12 u. 14:
GZ: 131-9/45-1977/79/Re/We vom 04.10.1979
 - Planunterlage – **liegt im Anhang bei**
- Naturmaßaufnahmen (Kontrollmaße)
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage, 2017)
- Erhebung Vergleichspreise ZT-Datenforum
- Gefahrenflächenkataster (HORA)
- Altlastenkataster (Umweltbundesamt)
- Lärmkarte (lärminfo.at)

2.1.2 Bewertungsstichtag

31. Juli 2025

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß Grundbuchsabfrage vom 16.07.2025 besteht die **EZ 885** aus folgenden Grundstücken:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60020 Hafendorf EINLAGEZAHL 885
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Maßfelder ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1769/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 1853/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.961	G	GST-Fläche	* 1121	
		Bauf.(10)	277	
		Gärten(10)	844	Franz-Nabl-Weg 14
.962	G	GST-Fläche	* 1969	
		Bauf.(10)	428	
		Gärten(10)	1541	Franz-Nabl-Weg 12
GESAMTFLÄCHE			3090	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 443/1979 4154/1980 4155/1980 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 802
- 2 a 243/1983 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 893
- 3 a 250/1983 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 868

***** B *****

118 ANTEIL: 96/2617

Erika Maßfelder

GEB: 1939-09-22 ADR: Franz-Nabl-Weg 12/5/16, Kapfenberg 8605

a 3206/2004 IM RANG 2234/2004 Kaufvertrag 2004-07-08 Eigentumsrecht

b 534/2017 Amtsbestätigung 2016-10-28 Eigentumsrecht

c 284/2023 Wohnungseigentum an Wohnung 16 Franz-Nabl-Weg 12

171 ANTEIL: 10/2617

Erika Maßfelder

GEB: 1939-09-22 ADR: Franz-Nabl-Weg 12/5/16, Kapfenberg 8605

a 3206/2004 IM RANG 2234/2004 Kaufvertrag 2004-07-08 Eigentumsrecht

b 534/2017 Amtsbestätigung 2016-10-28 Eigentumsrecht

c 284/2023 Wohnungseigentum an KFZ 28 Abstellplatz (Tiefgarage)

***** C *****

- 1 a 1599/1965 1911/1975 1133/1982

Dienstbarkeit des Verzichtes gegen die Errichtung, dem Bestand oder Betrieb von Werksanlagen Einwendungen zu erheben oder Schadenersatzansprüche zu stellen für Vereinigte Edelstahlwerke Aktiengesellschaft (VEW)

- b 2791/1977 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 868
- 2 a 1158/1975 4154/1980 4155/1980 1133/1982
DIENSTBARKEIT Duldung einer 20 KV Hochspannungsleitung hins
Gst .961 .962 für Vereinigte Edelstahlwerke
Aktiengesellschaft (VEW)
- b 2791/1977 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 868
- 6 a 443/1979
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren gem Pkt 13 Abs 5 Kaufvertrag
1978-11-17 für
Gst .901 EZ 802
- 7 a 3463/1982
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst .961 .962 gem Pkt 12
Kaufvertrag 1982-07-08 für
Gst 152/5 EZ 868
Gst 152/12 EZ 893
- 31 auf Anteil B-LNR 118 171
a 2579/2006 Pfandurkunde 2006-06-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 91.000,--
für Bank Austria Creditanstalt AG
- 83 auf Anteil B-LNR 118
a 2589/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1901/24i)
- 89 auf Anteil B-LNR 118 171
a 1290/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 15.182,71,
Zinsen lt Beschluss vom 2025-06-16,
Titelkosten EUR 2.622,48 samt 4 & Z seit 2025-03-21,
Antragskosten EUR 890,31 für
Eigentümergeinschaft EZ 885 KG 60020 Hafendorf
(5 E 14/25d)
- b gelöscht

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

Grundbuch

16.07.2025 15:11:14

Anmerkung:

A2-Blatt:

Keine bewertungsrelevanten Eintragungen!

C-Blatt:

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung des Pfandrechtes!

Keine sonstigen bewertungsrelevanten Eintragungen!

Gemäß Grundbuchsabfrage vom 16.07.2025 besteht die **EZ 886** aus folgenden Grundstücken

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60020 Hafendorf EINLAGEZAHL 886
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Maßfelder ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1550/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
152/7	Gärten(10)	* 1038	
152/10	Gärten(10)	* 2021	
152/13	GST-Fläche	* 501	
	Bauf.(10)	22	
	Gärten(10)	479	
GESAMTFLÄCHE		3560	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 333/1985 Anmeldungsbogen 1984-10-03 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
152/18 aus EZ 738, Einbeziehung in Gst 152/13

***** B *****

239 ANTEIL: 1/92

Erika Maßfelder

GEB: 1939-09-22 ADR: Franz-Nabl-Weg 12/5/16, Kapfenberg 8605

a 534/2017 Amtsbestätigung 2016-10-28 Eigentumsrecht

b 534/2017 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

1 a 1599/1965 1911/1975 1134/1982

DIENSTBARKEIT des Verzichtes gegen die Errichtung, den Bestand oder Betrieb von Werksanlagen Einwendungen zu erheben oder Schadenersatzansprüche zu stellen für Vereinigte Edelstahlwerke Aktiengesellschaft (VEW)

b 2791/1977 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 868

2 a 1158/1975 1134/1982

DIENSTBARKEIT Duldung einer 20 KV Hochspannungsleitung hins Gst 152/10 152/7 für Vereinigte Edelstahlwerke Aktiengesellschaft (VEW)

b 2791/1977 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 868

3 a 1599/1965 1911/1975 1134/1982

DIENSTBARKEIT des Verzichtes gegen die Errichtung, den Bestand oder Betrieb von Werksanlagen Einwendungen zu erheben oder Schadenersatzansprüche zu stellen für Vereinigte Edelstahlwerke Aktiengesellschaft (VEW)

b 3474/1978 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 868

Seite 1 von 2

4 a 1158/1975 1134/1982
DIENSTBARKEIT Duldung einer 20 KV Hochspannungsleitung hins
Gst 152/13 für Vereinigte Edelstahlwerke Aktiengesellschaft
(VEW)
b 3474/1978 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 868

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

Grundbuch

16.07.2025 15:12:27

Anmerkung:

A2-Blatt:

Keine bewertungsrelevante Eintragung!

C-Blatt:

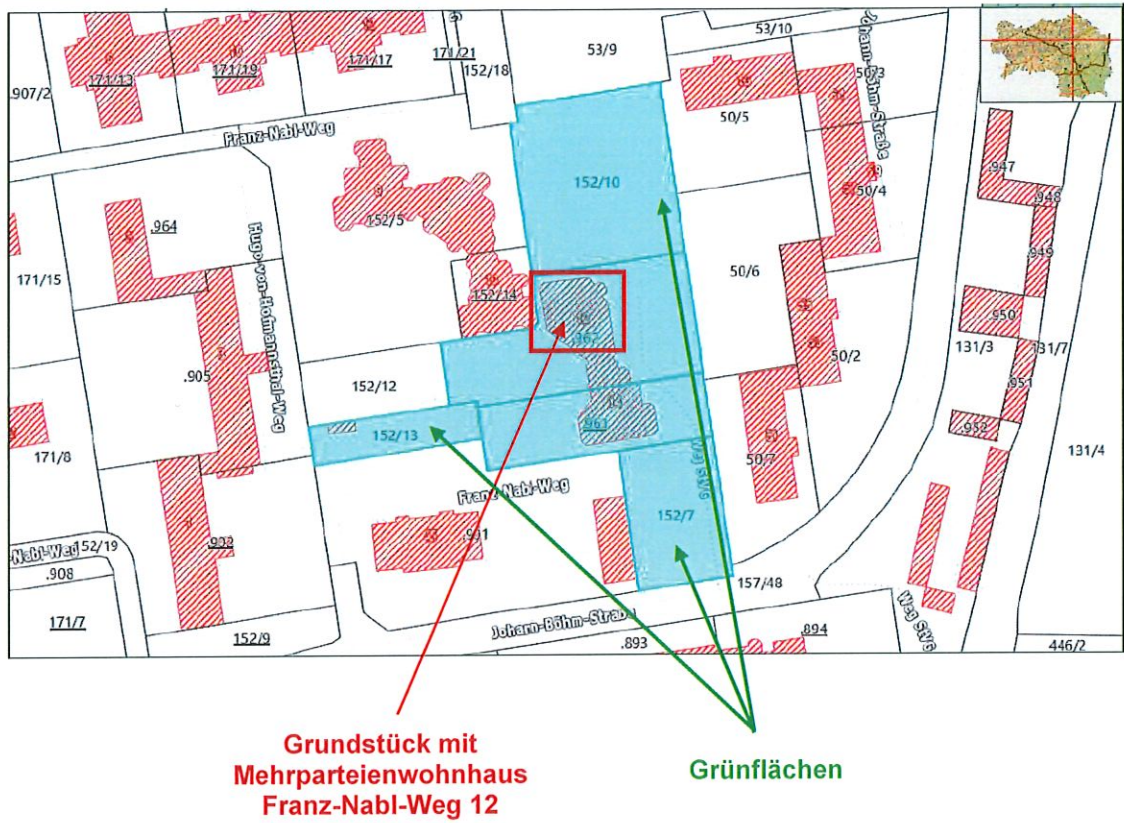
Keine bewertungsrelevanten Eintragungen!

2.2.2 Einheitswert

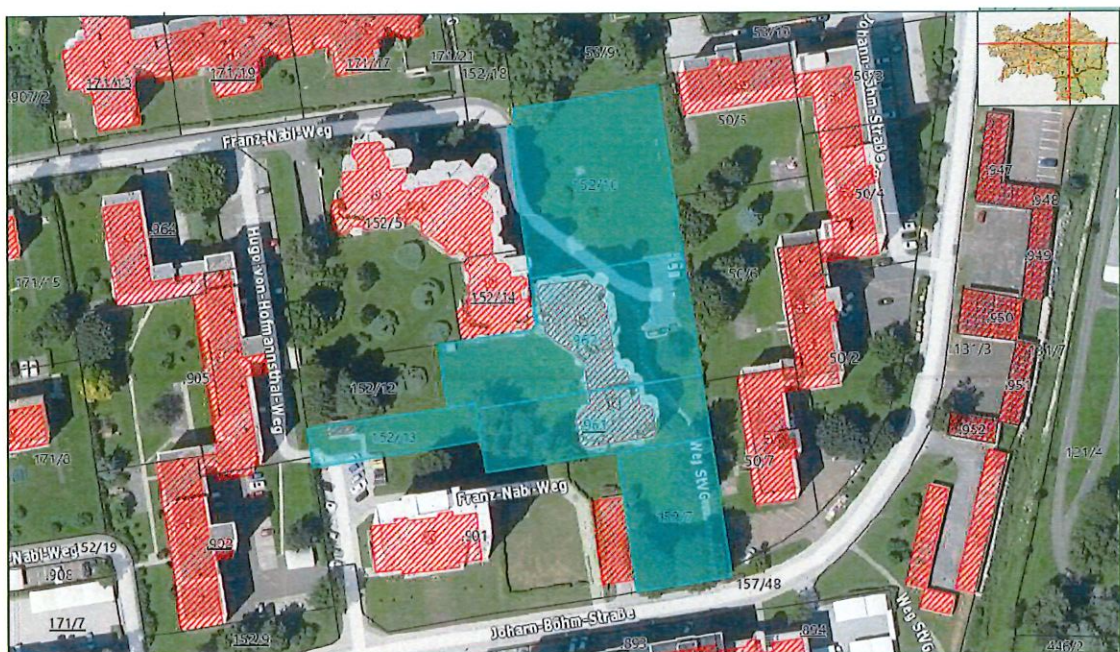
Dieser Wert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant und wurde daher nicht erhoben.

2.3 Grundstück

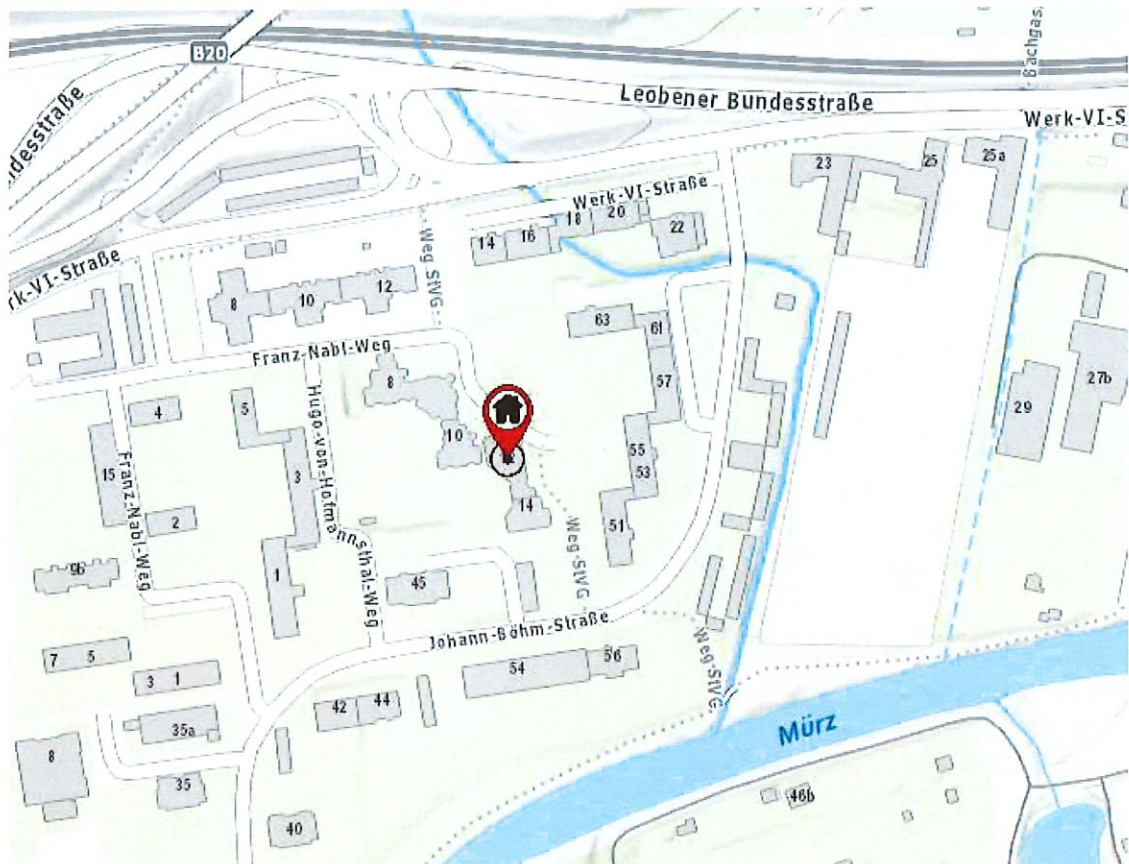
Auszug aus der digitalen Katastralmappe vom 16.07.2025



Luftbild vom 16.07.2025



Gefahrenzonenkataster

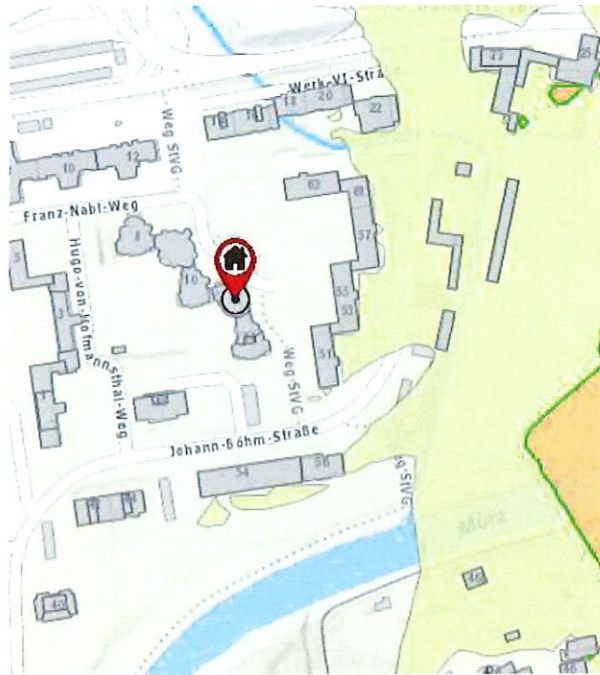


Die Liegenschaften befinden sich in keiner Gefahrenzone. Lediglich ein kleiner Teil südlich des Grundstücks 152/13 befindet sich im Abflussbereich des 300-jährigen Hochwassers.



Auszug digitaler Atlas Steiermark

Auszug Lärmkarte (Straßenverkehr)



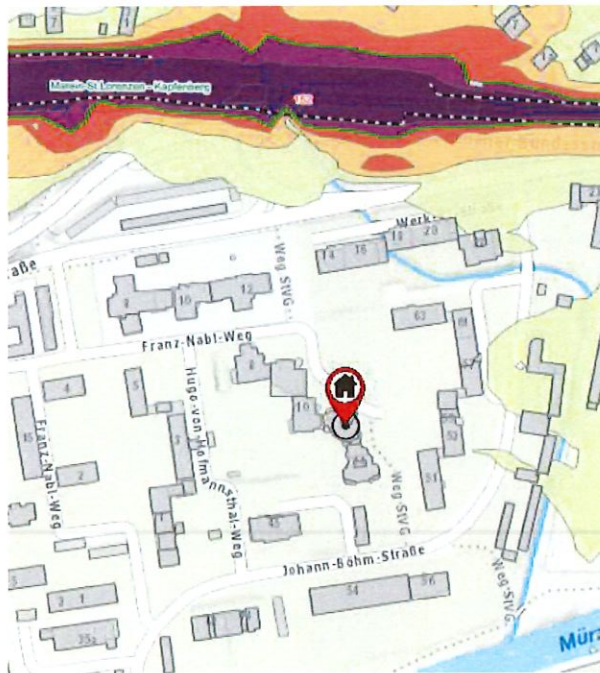
☰ Franz-Nabl-Weg 12

KARTENDETAILS
Straße 2022 - A&S - 24h

Legende Infos

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Gebäude

Auszug Lärmkarte (Schienenverkehr)



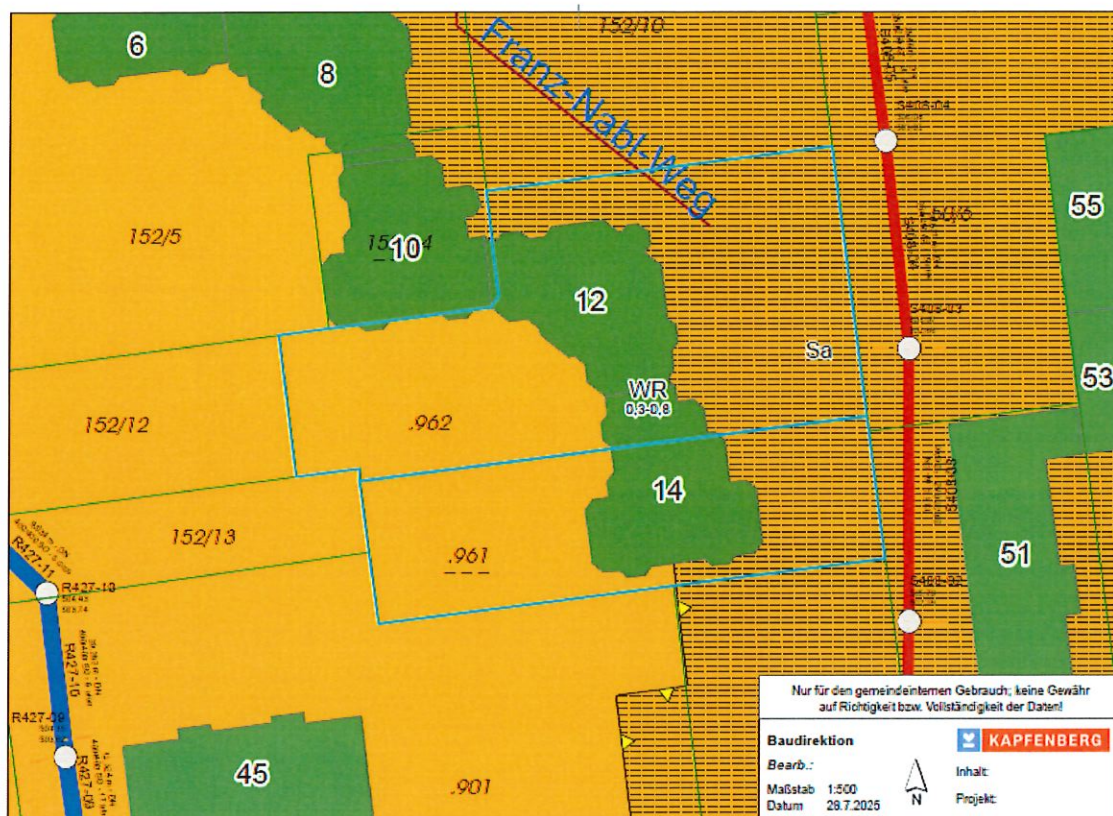
KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende Infos

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

2.3.1 Flächenwidmung

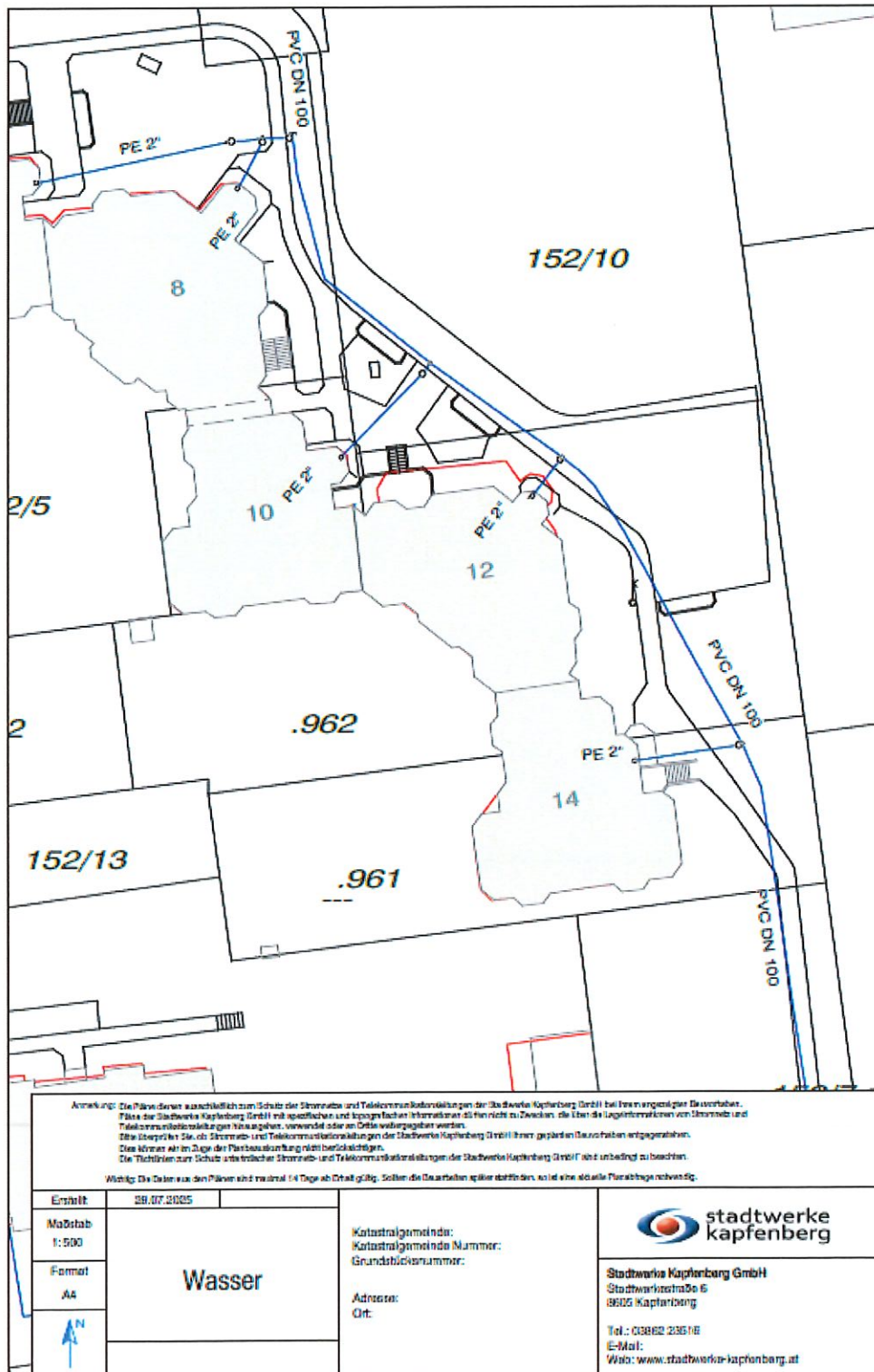
Die zu bewertenden Grundstücke der EZ 885 bzw. EZ 886 sind im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Kapfenberg als „reines Wohngebiet (WR)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,8 ausgewiesen.



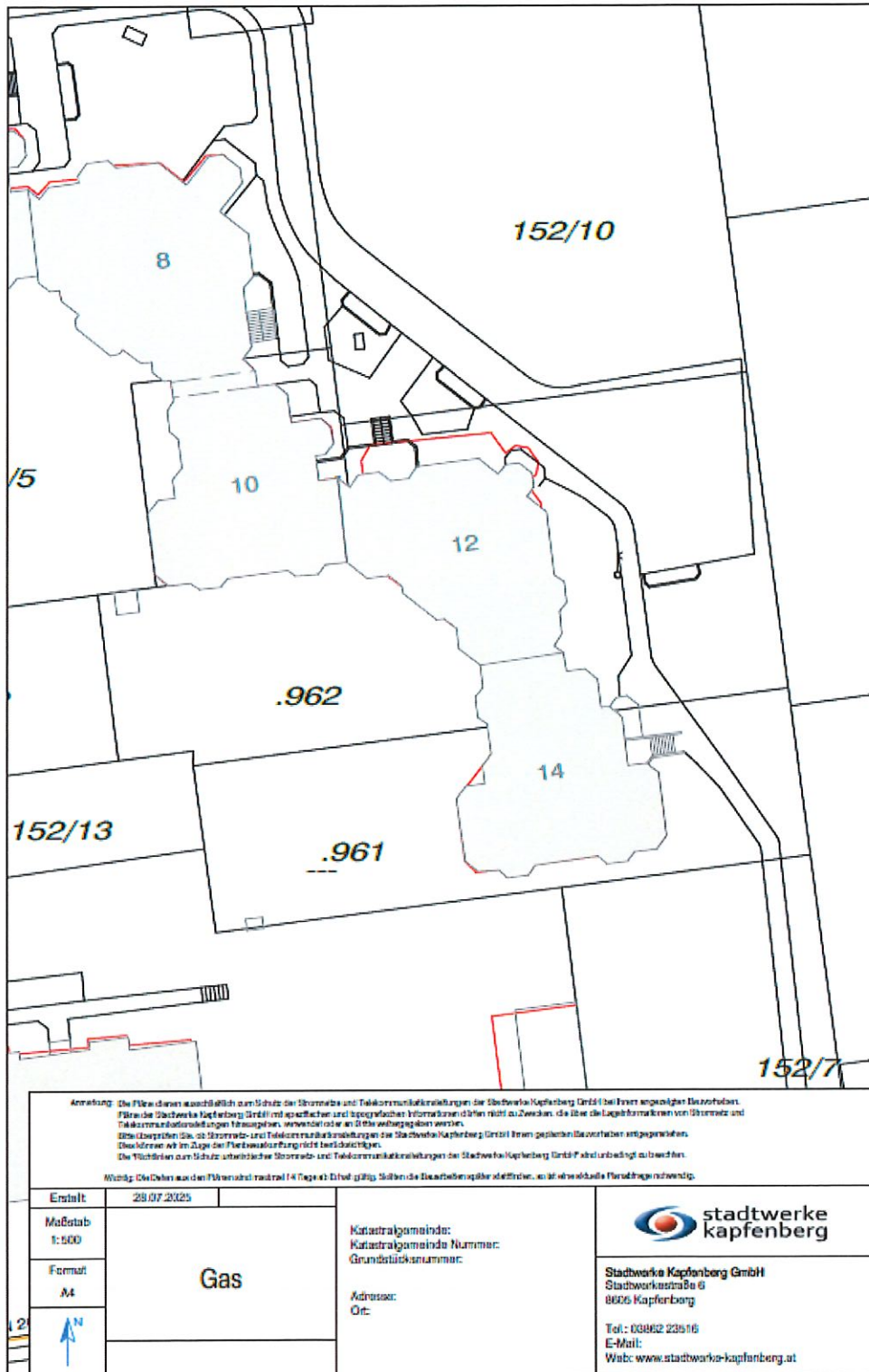
2.3.2 Aufschließung

Es bestehen Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Versorgungsnetz von Kanal, Wasser, Strom und Gas/Fernwärme.



Wasser:



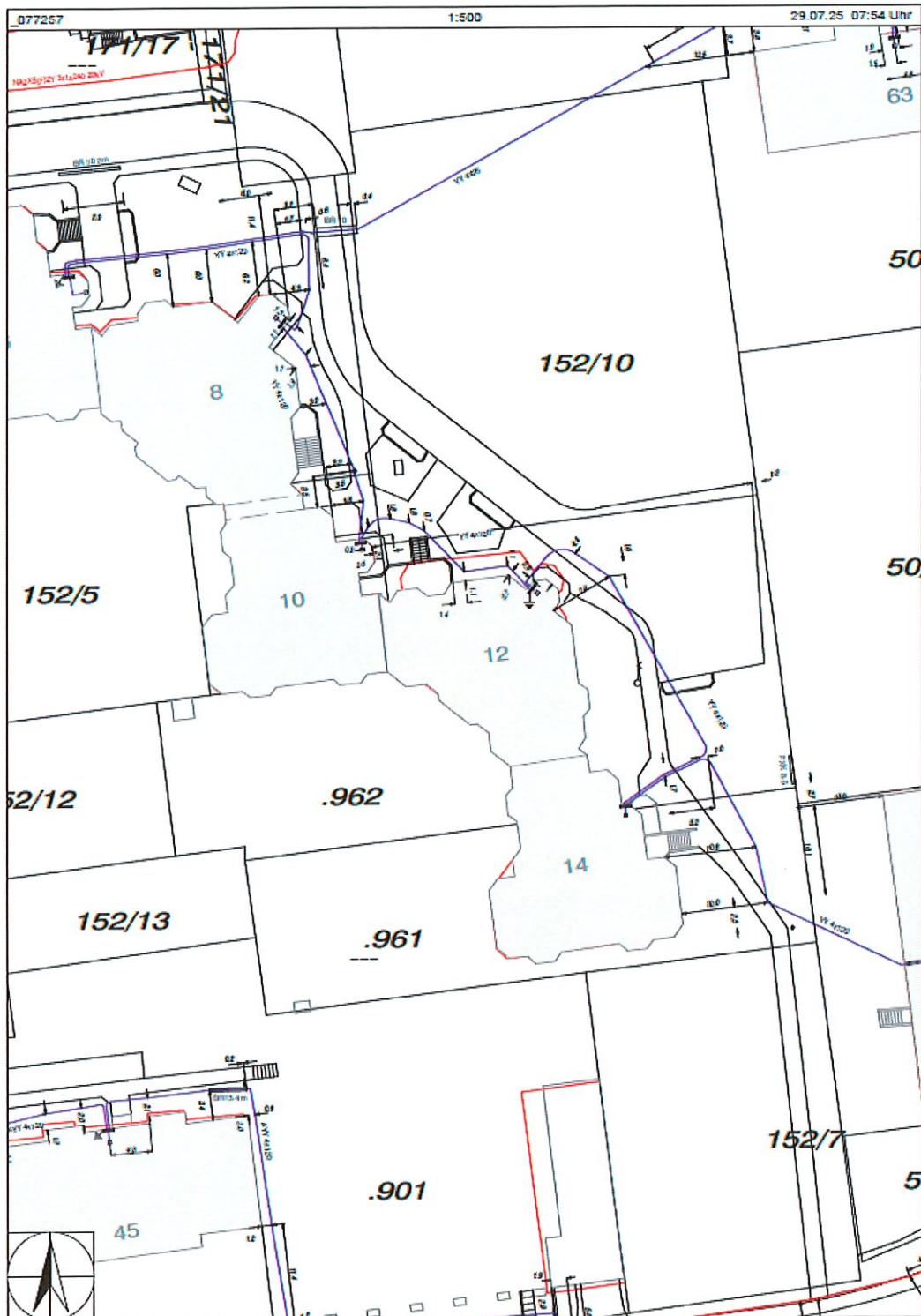
Gas / Fernwärme:



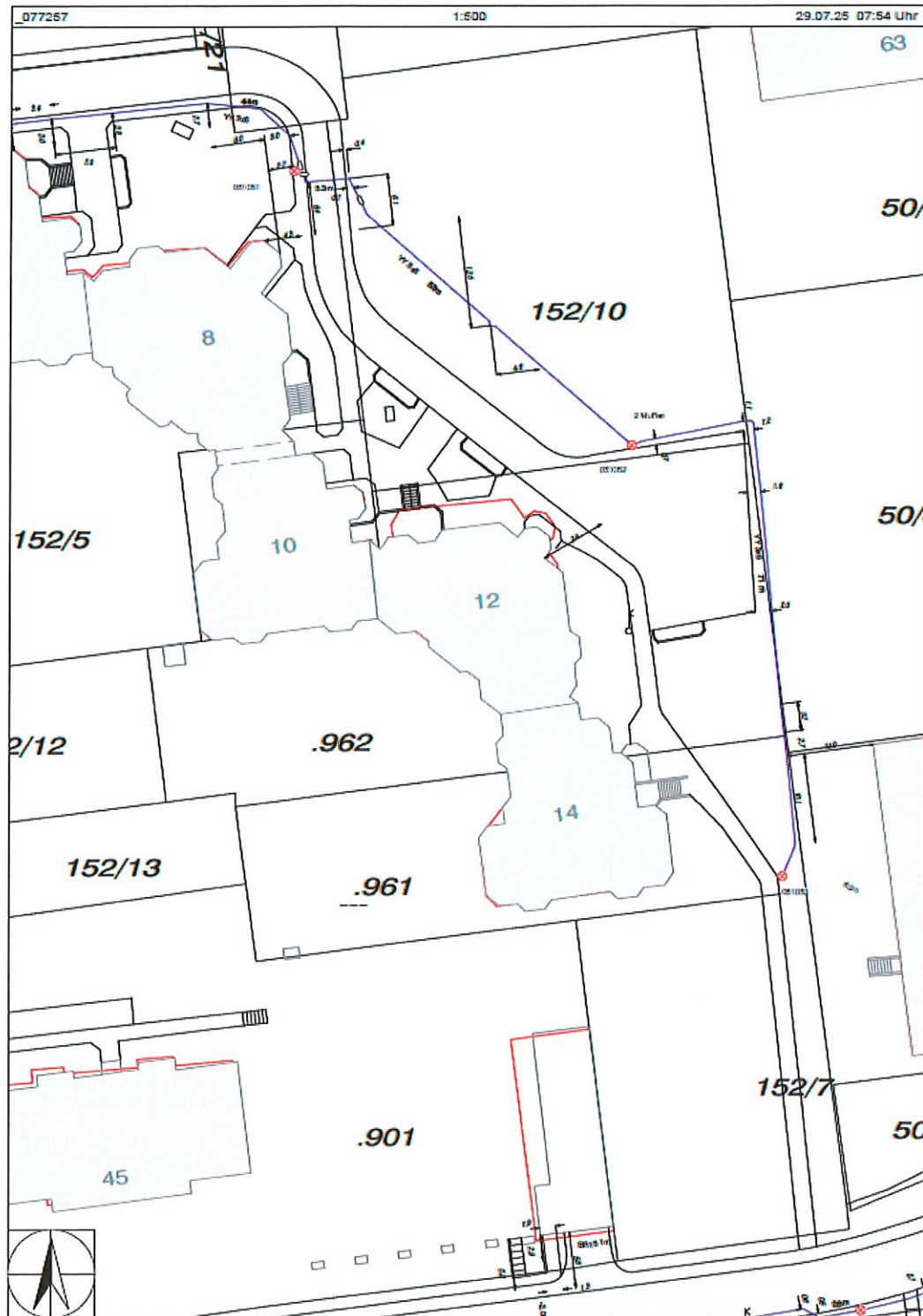
Anmerkung: Die Pläne dienen ausschließlich zum Schutz der Stromerzeugung und Telekommunikationsleitungen der Stadtwerke Kapfenberg GmbH bei deren angelegten Bauvorhaben. Pläne der Stadtwerke Kapfenberg GmbH mit spezifischen und kuppelrechtlichen Informationen dürfen nicht zu Zwecken, die über die Lageformalitäten von Stromerzeugungs- und Telekommunikationsleitungen hinausgehen, verwendet oder an Dritte weitergegeben werden. Die Überprüfen Sie, ob Stromerzeugungs- und Telekommunikationsleitungen der Stadtwerke Kapfenberg GmbH Ihren geplanten Bauvorhaben entgegenstehen. Dies können sich im Zuge der Planbearbeitung nicht feststellen. Die Vorschriften zum Schutz stromerzeugender Stromerzeugungs- und Telekommunikationsleitungen der Stadtwerke Kapfenberg GmbH sind unbedingt zu beachten. **Wichtig:** Die Daten aus den Plänen sind maximal 14 Tage vor Erhalt gültig. Sollten die Bearbeitungspläne abhänigen, so ist eine aktuelle Planung notwendig.

Erstellt:	28.07.2025	Katastralgemeinde: Katastralgemeinde Nummer: Grundstückskammer:	 Stadtwerke Kapfenberg GmbH Stadtworkestraße 6 8605 Kapfenberg Tel.: 03862 23516 E-Mail: Web: www.stadtwerke-kapfenberg.at
Maßstab:	1:500		
Format:	A4		
Gas		Adresse: Ort:	
			

Strom:



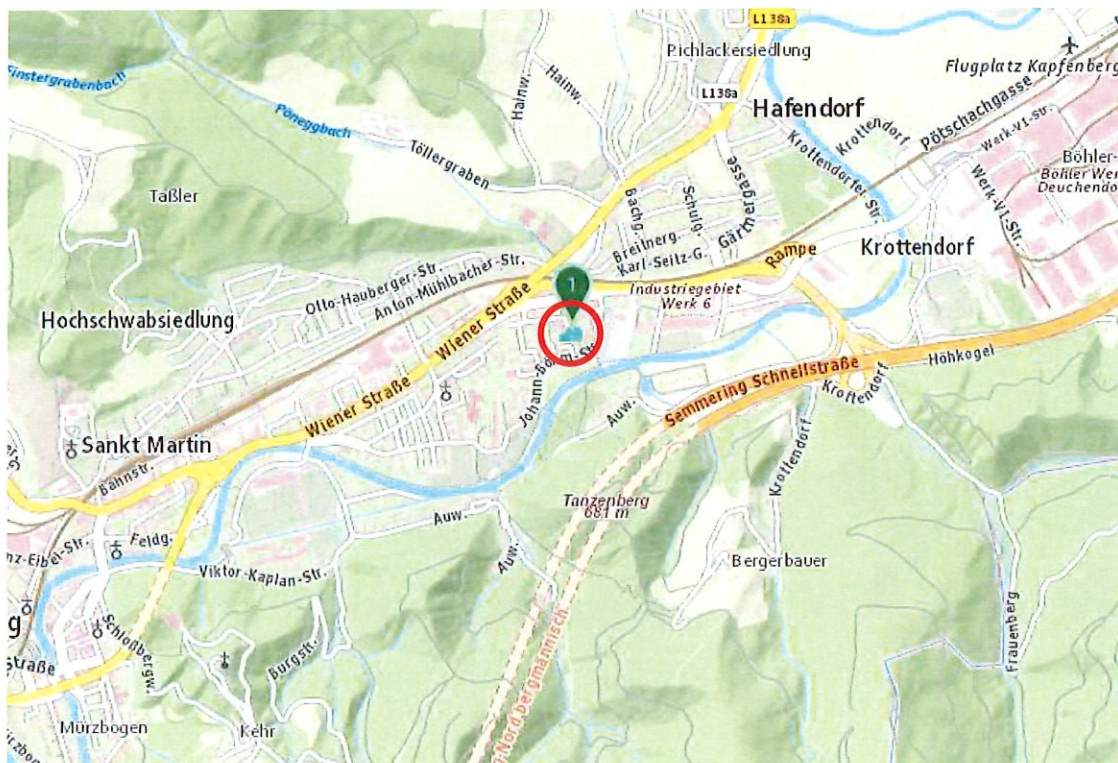
Beleuchtung:



2.3.3 Lage / Beschaffenheit / Zufahrt

Die Bewertungliegenschaft liegt im Stadtteil Walfersam der Stadtgemeinde Kapfenberg, im politischen Bezirk Bruck-Mürzzuschlag. Das gesamte Grundstück, auf dem sich das Objekt befindet, ist eben gestaltet und erstreckt sich als rechteckige Grundstücksparzelle inmitten einer Siedlungsanlage mit Mehrparteienwohnhäusern.

Die Zufahrt erfolgt vom Zentrum Kapfenberg kommend Richtung St. Marein/M über die B 20 Mariazeller Straße bzw. weiter über die B 116 Wiener Straße. Nach rd. 1,5 km rechts in die Werk-VI-Straße einbiegen und dem Straßenverlauf ca. 280 m Folge leisten. Danach rechts in den Franz-Nabl-Weg einfahren und nach wiederum rd. 60 m links der Sackstraße geradeaus folgen. Die bewertungsrelevante Wohnung befindet sich im Mehrparteienwohnhaus Franz-Nabl-Weg 12 auf der rechten Straßenseite.



Kapfenberg ist eine Stadtgemeinde im politischen Bezirk Bruck - Mürzzuschlag, in einer Seehöhe von 502 m gelegen und hat rd. 21.910 Einwohner (Quelle: Wikipedia).

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie sämtliche weitere Infrastruktureinrichtungen sind in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten erreichbar.

2.4 Bebauung

Das Mehrparteienwohnhaus weist geometrisch eine Wabenform auf und wurde im Jahre 1977 in Massivbauweise errichtet. Das Objekt ist unterkellert und bildet mit Franz-Nabl-Weg 8, 10 und 14 eine Baueinheit mit separaten Eingängen.

Die bewertungsrelevante Wohnung befindet sich im Eingang Franz-Nabl-Weg 12, das Gebäude umfasst sechs Geschosse mit insgesamt 17 Wohneinheiten.

Der Zugang erfolgt im Nordosten über ein 1-stufiges Podest und ist überdacht, das Stiegenhaus ist mit einem Terrazzoboden ausgelegt und mit einem Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf ausgeführt. Die Laufbreite des Stiegenaufganges beträgt 1,30 m.

Der Bewertungsliegenschaft ist ein Flachdach aufgesetzt.

Eine Liftanlage ist vorhanden, welche im Jahr 2020 erneuert wurde. Der Zugang ist jedoch nicht barrierefrei, da der Lifteinstieg erst ab dem Hochparterre bzw. Keller möglich ist.



2.4.1 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten – Wohnung Nr. 16

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 5. und letzten Stock und ist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtet.

Die Wohnung verfügt über einen 5,4 m² großen **Wirtschaftsbalkon** mit Terrazzoboden und Betonbrüstung. Der Zugang zum Balkon erfolgt nordseitig über den Wohn- Essbereich.

Weiters gehört zur Wohnung eine 11,8 m² große **Dachterrasse**, welche mit Waschbetonplatten ausgelegt und teilweise überdacht ist. Sie verfügt außerdem über eine Markise und ist mittels einer Betonbrüstung begrenzt. Der Zugang zur Dachterrasse erfolgt südseitig über das Wohn- Esszimmer.



Dachterrasse Richtung Süden



Balkon Richtung Norden

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde das Objekt von der Eigentümerin und ihrem Lebensgefährten bewohnt.

Die angegebenen Flächen wurden den Planunterlagen im Anhang entnommen, stimmen mit den Naturmaßen (Kontrollmaße) überein und sind ohne Gewähr.

Wohnfläche:

Grundsätzlich kann man von einer zweckmäßigen Raumeinteilung sprechen.

Die durchschnittliche Raumhöhe beträgt rd. 2,60 m.



Raum	Größe in m ²	Boden
Vorraum	8,64	Fliesen
WC	1,82	Fliesen
Bad	5,13	Fliesen
Abstellraum	1,00	PVC-Belag
Küche	8,75	Fliesen
Wohn-Essbereich	33,93	Parkett
Schlafzimmer	14,58	Parkett
Zimmer	14,64	Laminat
Gesamtfläche	88,49	

Im **Vorraum** befinden sich der Elektroinstallationskasten sowie die Gegensprechanlage.

Der Warmwasserboiler von Austria Email mit einem Fassungsvermögen von 120 l sowie der Waschmaschinenanschluss sind im **Abstellraum** untergebracht.

2.4.2 Konstruktive Merkmale

Gesamtkonstruktion: Massivbauweise

Dach: Flachdach

Fassade: Reibputz

Elektroinstallation: teilweise zu erneuern

Heizung: **Fernwärme-Zentralheizung**
Die Wärmeabstrahlung erfolgt mittels Radiatoren.

Fenster: Kunststofffenster Fa. Internorm (innen weiß, außen braun)
- 2007 lt. Auskunft der ÖWG

Türen: **Hauseingangsportal:** Alu-Eingangstür mit Glaseinsatz
Innentüren: furnierte Mahagoniholztürblätter auf furnierten Holz-
zargen, teilweise gemalte Holztürblätter, teilweise mit Glaslichte

Wände: Malerei, Fliesen

Sanitär: Bad: Waschbecken, Dusche, Wanne, Ventilator
separates WC: Waschbecken, Ventilator

Fernsehanschluss: Kabel-TV (Stadtwerke Kapfenberg)

Gegensprechanlage: vorhanden

2.5 Kellerabteil

Der Wohnung ist ein mit Holzgitterstäben abgegrenztes, rd. 7 m² großes Kellerabteil zugeordnet. Das Abteil verfügt über einen Betonboden sowie über ein Fenster und einen Stromanschluss.



Im Kellergeschoss befindet sich zusätzlich ein **Fahrradabstellraum**, welcher direkt von außen zugänglich ist. Dieser stellt eine Allgemeinfläche dar.

2.6 Tiefgaragen-Stellplatz

Die Wohnhausanlage verfügt über eine Tiefgarage mit zwei Ein- bzw. Ausfahrtsmöglichkeiten (Franz-Nabl-Weg bzw. Johann-Böhm-Straße). Die Tiefgarage ist außerdem vom Stiegenhaus erreichbar.

Bewertungsrelevant ist der KFZ-Abstellplatz 28.



Weiters stehen im Freien KFZ-Abstellplätze frei zur Verfügung.

2.7 Auskünfte der Hausverwaltung

Die **monatliche Vorschreibung für Betriebs-, Lift- sowie Heizkosten, Rücklage, Darlehen und Verwaltung**, gültig ab 01.07.2025 für die Wohnung Nr. 16 und Tiefgaragenabstellplatz Nr. 28, beträgt **€ 688,27** (siehe Vorschreibung im Anhang).

Laut dem, von der Hausverwaltung übermittelten, Kontoauszug besteht per 23.07.2025 ein **Gesamtrückstand** von **€ 20.330,82** seitens der Hausverwaltung gegenüber der Eigentümerin (siehe Vertragskontoauszug im Anhang).

Darlehensstände:

Laut Auskunft der Hausverwaltung besteht bei diesem Objekt ein **außerbücherliches Sanierungsdarlehen** mit einer **Laufzeit bis 30.04.2031**.

Die Verrechnung erfolgt über die Rücklage.

Der **Saldo** des außerbücherlichen Darlehens für das **gesamte Objekt** beträgt **per 31.10.2025 € 43.086,46**.

Das Darlehen kann nicht vorzeitig getilgt werden.

Der **Zinssatz** für die Fälligkeit 31.10.2025 beträgt **4,00 %**.

Der **Rücklagenstand** für die gesamte Wohnhausanlage weist per 23.07.2025 eine Schuld in Höhe von rd. € 27.500,00 auf.

Sanierungen:

Laut Mitteilung der Hausverwaltung sind derzeit keine beschlossenen oder im Beschluss befindlichen, größeren und über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Sanierungen geplant.

Für die **Hausbetreuung** ist, lt. Auskunft der Hausverwaltung, die Firma BOTT zuständig. Die Kosten der regulären Arbeiten sind in den Betriebskosten inkludiert. Baumpflege sowie Heckenschnitte sind separat, da diese nach Bedarf und Zuruf erfolgen.

2.8 Allgemeines

Die Zufahrtsstraße ist öffentlich und asphaltiert.

Der Hofbereich ist ebenfalls asphaltiert.

Vor dem Mehrparteienwohnhaus befinden sich **Müllentsorgungsplätze**, weiters sind **Wäscheplätze** vorhanden.

Der restliche **Freigrund** um die Wohnhausanlage bzw. die Grundstücke der EZ 886 sind eben, begrünt und mit diversen Ziersträuchern und Bäumen bepflanzt. Über das Grundstück Nr. 152/7 führt ein asphaltierter Privatweg Richtung Johann-Böhm-Straße.

Auf dem Grundstück Nr.: 152/10 befindet sich ein Kinderspielplatz.



3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Das gegenständliche Objekt ist zur Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren vorgenommen wird. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der Verkehrswert abzuleiten.

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch die **Summe des Bodenwertes**, des **Bauwertes** sowie des **Wertes sonstiger Bestandteile** bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§ 6 Abs. (1) – (3) des LBG 1992).

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungspreisen (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei die Ansätze brutto, d. h. inkl. UST, zu erfolgen haben.

Im **Ertragswertverfahren**, das bei dieser Liegenschaft **nicht** herangezogen wird, ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwandes) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Beim **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer Wert bestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Ermittlung

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

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

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

3.3 Bewertung

3.3.1 Vergleichswertverfahren

Die Bewertung der gegenständlichen Wohnung erfolgt nach dem **Vergleichswertverfahren**. In Verfolgung dieser Vorgangsweise wurden Kaufvorgänge in der gegenständlichen Wohnhausanlage (inkl. TG-Abstellplätze) bzw. in unmittelbarer Umgebung des Mehrparteienwohnhauses erhoben.

Nachstehend 8 Kaufvorgänge:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	1131/2023	28.02.2023	57,65	1.040,76 €	1.042,53 €
2/A	Eigentumswohnung	284/2023	19.01.2023	57,56	1.042,39 €	1.044,24 €
3	Eigentumswohnung	2951/2022	12.01.2022	80,45	1.118,71 €	1.121,49 €
4	Eigentumswohnung	925/2020	24.02.2020	85,03	1.234,86 €	1.239,55 €
5/B	Eigentumswohnung	2647/2023	14.06.2023	92,00	1.739,13 €	1.741,72 €
6/B	Eigentumswohnung	816/2022	09.03.2022	68,00	1.602,94 €	1.606,75 €
7/B	Eigentumswohnung	1745/2022	07.12.2021	87,03	1.378,83 €	1.382,35 €
8/B	Eigentumswohnung	3352/2020	06.08.2020	92,50	1.156,76 €	1.160,79 €

Wegen der gestiegenen Preise der letzten Jahre ist eine Wertsteigerung für die angeführten Vergleichspreise zu verzeichnen, sodass diese lt. ZT-Datenforum mit jeweils **0,07 % pro Jahr auf Stand 2025** valorisiert werden.

KGNR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Größe m ²	Preis/m ² in €	valorisiert 2025
60020	Hafendorf	925	2020	24.02.2020	893	85,03	1234,86	1239,55
60020	Hafendorf	3352	2020	06.08.2020	868	92,50	1156,76	1160,79
60020	Hafendorf	1745	2022	07.12.2021	868	87,03	1378,83	1382,35
60020	Hafendorf	2951	2022	12.01.2022	885	80,45	1118,71	1121,49
60020	Hafendorf	816	2022	09.03.2022	868	68,00	1602,94	1606,75
60020	Hafendorf	284	2023	19.01.2023	885	57,56	1042,39	1044,24
60020	Hafendorf	1131	2023	28.02.2023	885	57,65	1040,76	1042,53
60020	Hafendorf	2647	2023	14.06.2023	868	92,00	1739,13	1741,72

Mittelwert: € 1.289,30

valorisierter Mittelwert 2025: € 1.292,43

In Anlehnung an die angeführten, valorisierten Vergleichswerte sowie der Lage, der Größe, des extrem abgewohnten Zustandes der Wohnung, jedoch der Tatsache, dass sich die Wohnung im letzten Stock mit Wirtschaftsbalkon und Dachterrasse befindet und der Erfahrungswerte als Sachverständiger bzw. Immobilienmakler wird für die **Wohnung Nr. 16** ein **Preis von € 1.300,-- / m²** als realistisch erachtet.

Für den **TG-Abstellplatz Nr. 28** werden pauschal **€ 12.000,--** angesetzt.

Wohnung Nr. 16

Fläche in m²

88,49

Preis pro m²

€ 1.300,00

€ 115.037,00

TG-Abstellplatz Nr. 28

€ 12.000,00

Vergleichswert

€ 127.037,00

Die Anteile an der EZ 886 (Grünflächen) sind im Preis inkludiert.

Vergleichswert (gerundet)

€ 127.000,--

3.3.2 Verkehrswert Wohnung W 16 und TG-Abstellplatz 28

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

Verkehrswert der Wohnung W 16 inkl. TG-Abstellplatz Nr. 28 und Grünflächen

*** € 127.000,--** (gerundet, inkl. USt.)

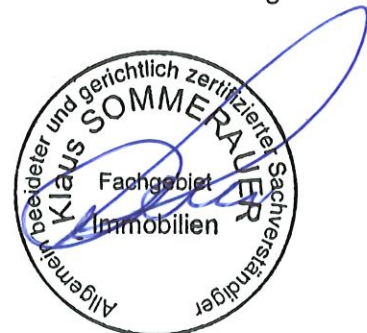
(in Worten: EURO einhundertsevenundzwanzigtausend)

*** Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Verkehrswert das auf Seite 27 angeführte Darlehen inkludiert ist.**

Räumungs- und Entsorgungskosten sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Kapfenberg, 18. August 2025

der Sachverständige



Klaus Sommerauer

4 Anhang

4.1 Fotodokumentation

Wohnung Top 16





Vertragskontoauszug



ERIKA MABFELDER
FRANZ-NABL-WEG 12/16
8605 Kapfenberg
Österreich

Bearbeiter Kontoinfo
Telefon +43 316 8055-490
E-Mail kontoinfo@oewg.at

Graz, 23. Juli 2025

Kontoauszug 31.12.22 bis 23.07.25 für Vertrag 0053301-105845-001

Objekt 53301 - FRANZ-NABL-WEG 12/ 16, 8605 KAPFENBERG
Eigentümer WEG FRANZ-NABL-WEG 14+12, KAPFENBERG

Sehr geehrte Frau MABFELDER,

hiermit teilen wir Ihnen den aktuellen Kontostand des angeführten Vertrages mit.

Datum	Buchungstext	Fällig am	Sollbetrag	Habenbetrag	Saldo
30.12.22	Saldovortrag		1 926,58 €	0,00 €	-1 926,58 €
01.01.23	Vorschreibung 01.01.23-31.01.23	05.01.23	627,24 €	0,00 €	-2 553,82 €
05.01.23	Lastschrift	05.01.23	0,00 €	627,24 €	-1 926,58 €
18.01.23	HK 2022.07 Heizkosten-Abrechnung 2021.08 - 2022.07	27.02.23	54,62 €	0,00 €	-1 981,20 €
01.02.23	Vorschreibung 01.02.23-28.02.23	05.02.23	627,24 €	0,00 €	-2 608,44 €
06.02.23	Lastschrift	06.02.23	0,00 €	627,24 €	-1 981,20 €
08.02.23	Rücklastschrift: ERIKA MABFELDER	08.02.23	627,24 €	0,00 €	-2 608,44 €
01.03.23	Vorschreibung 01.03.23-31.03.23	05.03.23	627,24 €	0,00 €	-3 235,68 €
03.03.23	Lastschrift	03.03.23	0,00 €	54,62 €	-3 181,06 €
06.03.23	Lastschrift	06.03.23	0,00 €	627,24 €	-2 553,82 €
31.03.23	Forderung aus Nachberech. Wirtsch.Plan Instandhaltung 0% 02-03/2023 (NW-Änderung)	31.03.23	5,30 €	0,00 €	-2 559,12 €
31.03.23	Forderung aus Nachberech. Wirtsch.Plan Betriebskosten 10% 02-03/2023 (NW-Änderung)	31.03.23	13,18 €	0,00 €	-2 572,30 €
31.03.23	Forderung aus Nachberech. Wirtsch.Plan BK gem. Anl. 10% 02-03/2023 (NW-Änderung)	31.03.23	0,06 €	0,00 €	-2 572,36 €
31.03.23	Forderung aus Nachberech. Wirtsch.Plan Liftkosten 10% 02-03/2023 (NW-Änderung)	31.03.23	2,92 €	0,00 €	-2 575,28 €
31.03.23	Guthaben aus Nachberech. Wirtsch.Plan Instandhaltung Garage 0% 02-03/2023 (NW-Änderung)	31.03.23	0,00 €	0,24 €	-2 575,04 €
31.03.23	Guthaben aus Nachberech. Wirtsch.Plan Verw.-Gebühr 20% 02-03/2023 (NW-Änderung)	31.03.23	0,00 €	0,70 €	-2 574,34 €
01.04.23	Vorschreibung 01.04.23-30.04.23	05.04.23	645,39 €	0,00 €	-3 219,73 €

Seite 2 zum Kontoauszug 31.12.22 bis 23.07.25 für Vertrag 0053301-105845-001

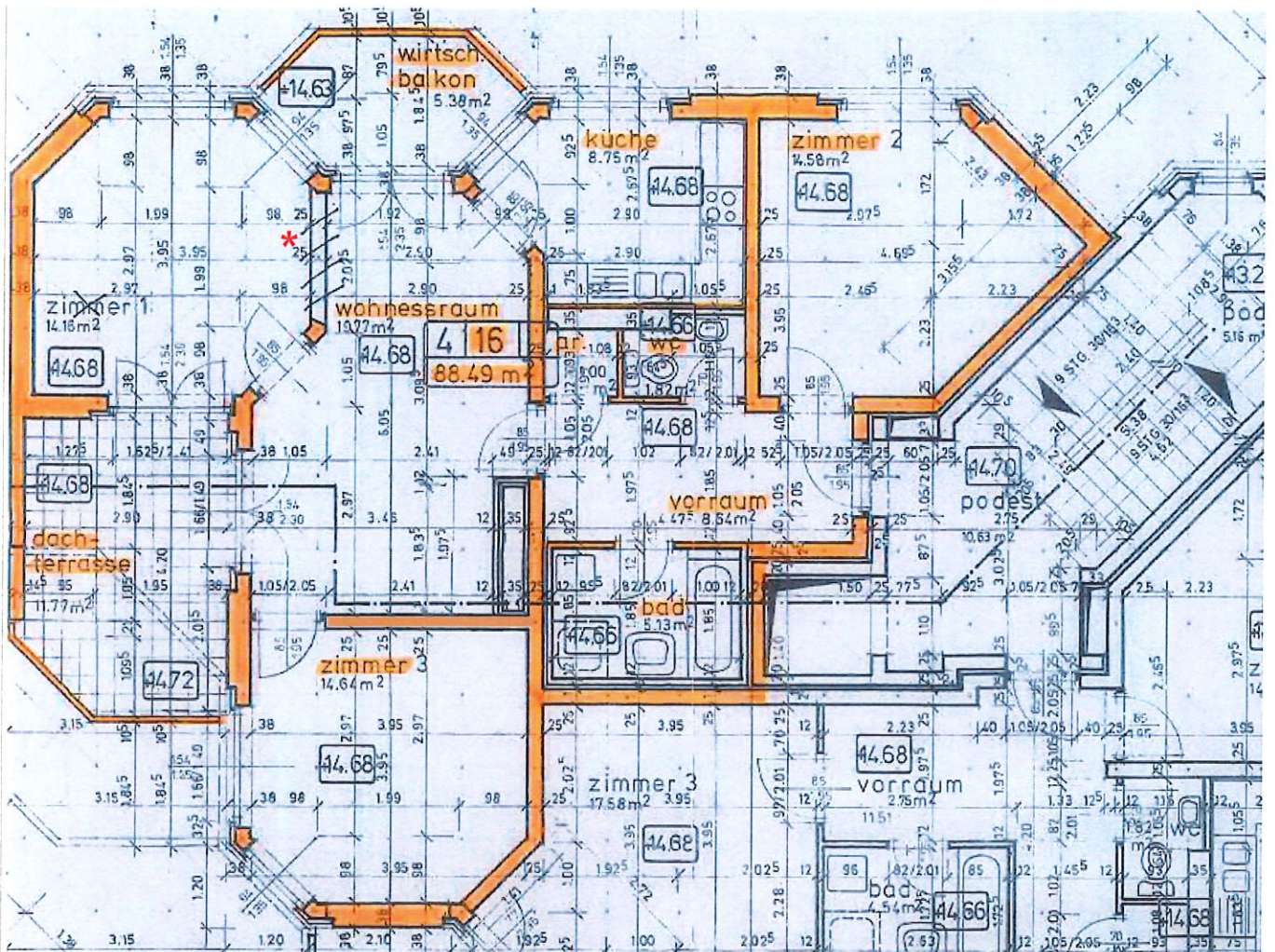
05.04.23	Lastschrift	05.04.23	0,00 €	645,39 €	-2 574,34 €
07.04.23	Rücklastschrift: ERIKA MABFELDER	07.04.23	645,39 €	0,00 €	-3 219,73 €
01.05.23	Vorschreibung 01.05.23-31.05.23	05.05.23	645,39 €	0,00 €	-3 865,12 €
05.05.23	Lastschrift	05.05.23	0,00 €	645,39 €	-3 219,73 €
01.06.23	Vorschreibung 01.06.23-30.06.23	05.06.23	645,39 €	0,00 €	-3 865,12 €
05.06.23	Lastschrift	05.06.23	0,00 €	645,39 €	-3 219,73 €
30.06.23	Abrechnung Betriebskostenabrechnung 2022	14.07.23	0,00 €	804,64 €	-2 415,09 €
01.07.23	Vorschreibung 01.07.23-31.07.23	05.07.23	591,20 €	0,00 €	-3 006,29 €
05.07.23	Lastschrift	05.07.23	0,00 €	591,20 €	-2 415,09 €
01.08.23	Vorschreibung 01.08.23-31.08.23	05.08.23	591,20 €	0,00 €	-3 006,29 €
07.08.23	Lastschrift	07.08.23	0,00 €	591,20 €	-2 415,09 €
01.09.23	Vorschreibung 01.09.23-30.09.23	05.09.23	591,20 €	0,00 €	-3 006,29 €
05.09.23	Lastschrift	05.09.23	0,00 €	591,20 €	-2 415,09 €
07.09.23	Rücklastschrift: ERIKA MABFELDER	07.09.23	591,20 €	0,00 €	-3 006,29 €
19.09.23	Erstattung	19.09.23	804,64 €	0,00 €	-3 810,93 €
01.10.23	Vorschreibung 01.10.23-31.10.23	05.10.23	591,20 €	0,00 €	-4 402,13 €
05.10.23	Lastschrift	05.10.23	0,00 €	591,20 €	-3 810,93 €
09.10.23	Rücklastschrift: Rücklastschrift: MAssFELDER ERIKA	09.10.23	547,06 €	0,00 €	-4 357,99 €
09.10.23	Rücklastschriftgebühr	09.10.23	44,14 €	0,00 €	-4 402,13 €
30.10.23	HK 2023.07 Heizkosten-Abrechnung 2022.08-2023.07	30.12.23	602,87 €	0,00 €	-5 005,00 €
01.11.23	Vorschreibung 01.11.23-30.11.23	05.11.23	591,20 €	0,00 €	-5 596,20 €
01.12.23	Vorschreibung 01.12.23-31.12.23	05.12.23	591,20 €	0,00 €	-6 187,40 €
01.01.24	Vorschreibung 01.01.24-31.01.24	05.01.24	591,20 €	0,00 €	-6 778,60 €
01.02.24	Vorschreibung 01.02.24-29.02.24	05.02.24	671,37 €	0,00 €	-7 449,97 €
01.03.24	Vorschreibung 01.03.24-31.03.24	05.03.24	671,37 €	0,00 €	-8 121,34 €
01.04.24	Vorschreibung 01.04.24-30.04.24	05.04.24	671,37 €	0,00 €	-8 792,71 €
01.05.24	Vorschreibung 01.05.24-31.05.24	05.05.24	671,37 €	0,00 €	-9 464,08 €
31.05.24	Abrechnung Betriebskostenabrechnung 2023	15.07.24	0,00 €	1 127,74 €	-8 336,34 €
01.06.24	Vorschreibung 01.06.24-30.06.24	05.06.24	671,37 €	0,00 €	-9 007,71 €
01.07.24	Vorschreibung 01.07.24-31.07.24	05.07.24	578,77 €	0,00 €	-9 586,48 €
01.08.24	Vorschreibung 01.08.24-31.08.24	05.08.24	578,77 €	0,00 €	-10 165,25 €
01.09.24	Vorschreibung 01.09.24-30.09.24	05.09.24	578,77 €	0,00 €	-10 744,02 €
20.09.24	HK 2024.07 Heizkosten-Abrechnung 2023.08 - 2024.07	30.10.24	664,12 €	0,00 €	-11 408,14 €
01.10.24	Vorschreibung 01.10.24-31.10.24	05.10.24	578,77 €	0,00 €	-11 986,91 €
01.11.24	Vorschreibung 01.11.24-30.11.24	05.11.24	578,77 €	0,00 €	-12 565,68 €
01.12.24	Vorschreibung 01.12.24-31.12.24	05.12.24	578,77 €	0,00 €	-13 144,45 €
01.01.25	Vorschreibung 01.01.25-31.01.25	05.01.25	679,42 €	0,00 €	-13 823,87 €
01.02.25	Vorschreibung 01.02.25-28.02.25	05.02.25	679,42 €	0,00 €	-14 503,29 €
01.03.25	Vorschreibung 01.03.25-31.03.25	05.03.25	679,42 €	0,00 €	-15 182,71 €
01.04.25	Vorschreibung 01.04.25-30.04.25	05.04.25	679,42 €	0,00 €	-15 862,13 €
01.05.25	Vorschreibung 01.05.25-31.05.25	05.05.25	679,42 €	0,00 €	-16 541,55 €
23.05.25	BK 2024 Betriebskostenabrechnung 2024	15.07.25	0,00 €	578,42 €	-15 963,13 €
01.06.25	Vorschreibung 01.06.25-30.06.25	05.06.25	679,42 €	0,00 €	-16 642,55 €
24.06.25	Rechnung MNARG25-014740	24.06.25	3 000,00 €	0,00 €	-19 642,55 €
01.07.25	Vorschreibung 01.07.25-31.07.25	05.07.25	688,27 €	0,00 €	-20 330,82 €
Kontostand per 23.07.25			29 079,87 €	8 749,05 €	-20 330,82 €
Rückstand per 23.07.25			-20 330,82 €		
Gesamtrückstand gegenüber o. g. Eigentümer per 23.07.25			-20 330,82 €		

Seite 3 zum Kontoauszug 31.12.22 bis 23.07.25 für Vertrag 0053301-105845-001

Aktuelle Einheiten zur Vertragsnummer 0053301-105845-001

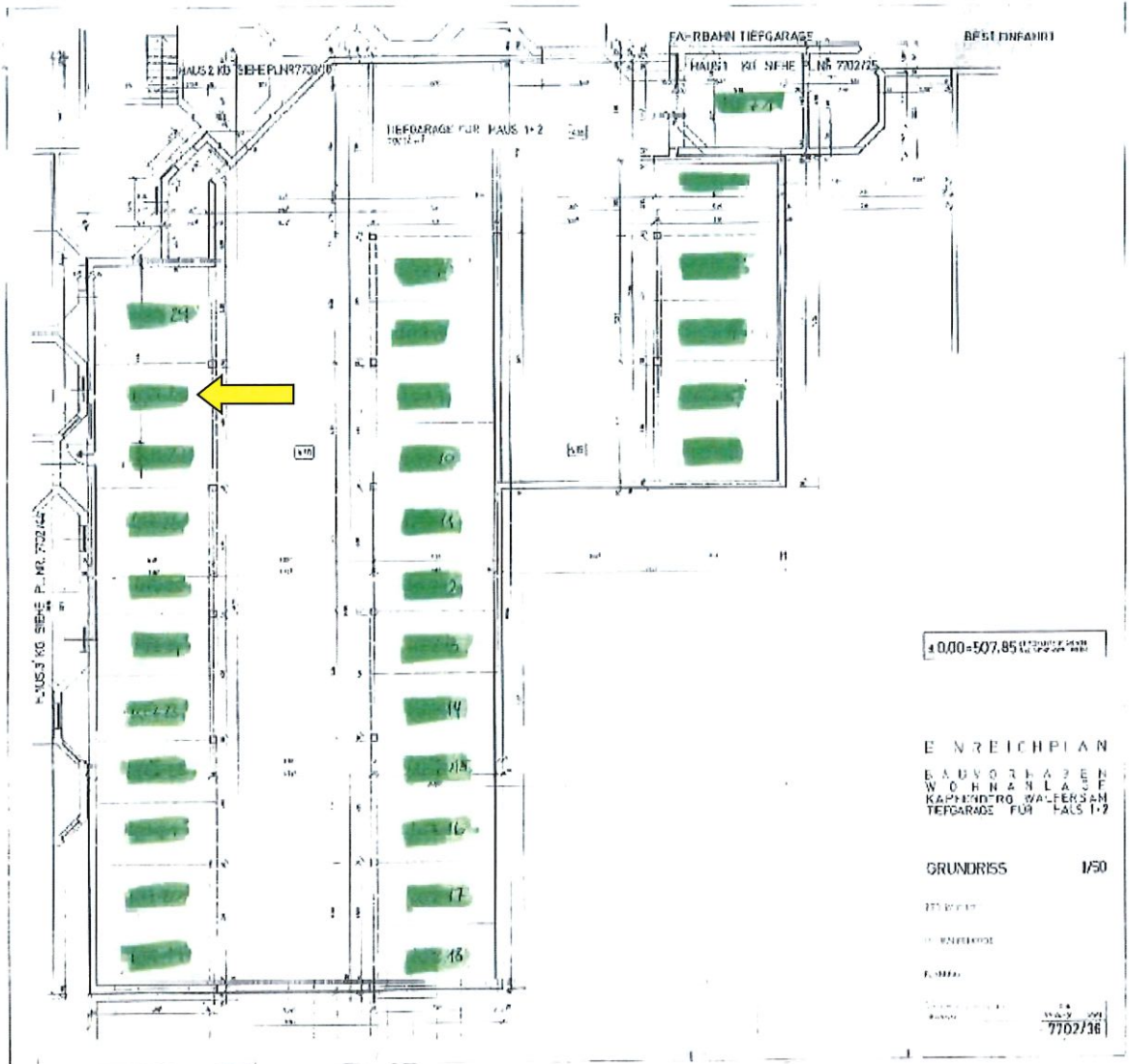
Nr.	Nutzungsart	Adresse/Lage	m ²	Stellplatz
0028	Wohnung	FRANZ-NABL-WEG 12/ 16	88,49	
	Stellplätze/Garagen	FRANZ-NABL-WEG 12		1

Grundrissplan Eigentumswohnung – W 16



- * **Planänderung:** Die Wand zwischen Wohn-Essraum und Zimmer 1 wurde entfernt, dadurch wurde der Wohn- Essbereich vergrößert.

Grundrissplan Tiefgarage



Energieausweis

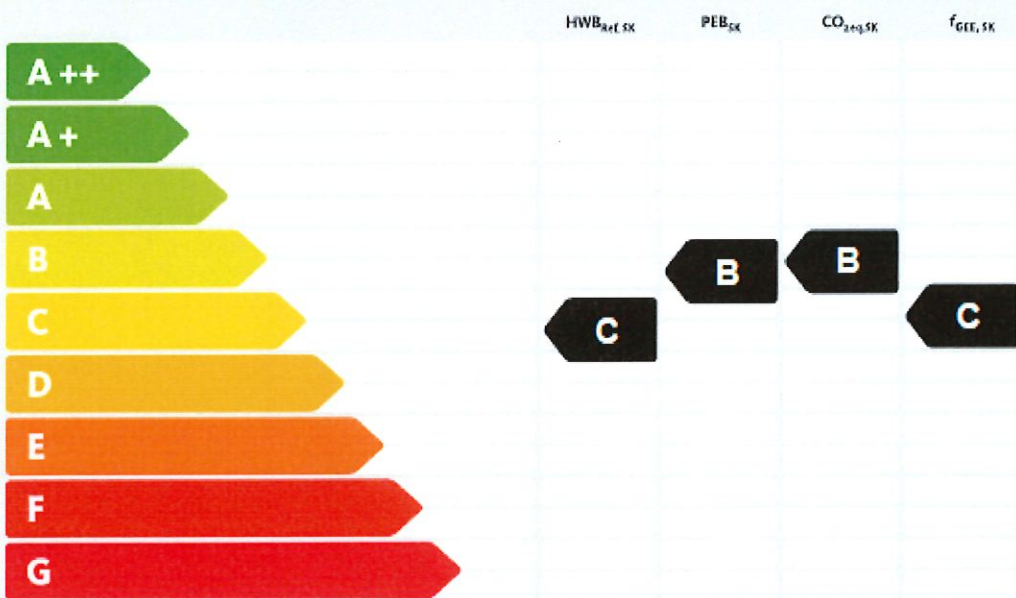
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Franz-Nabl-Weg 12, Kapfenberg_53301-1585A	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1978
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Franz-Nabl-Weg 12	Katastralgemeinde	Hafendorf
PLZ/Ort	8605 Kapfenberg	KG-Nr.	60020
Grundstücksnr.	.962	Seehöhe	530 m

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



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

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

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

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

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

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

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

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Verfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG vom 15. Mai 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAWVG). Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerte/Faktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2010-01 – 2011-05, und es wurden lokale Abkühlungsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.767,3 m ²
Bezugsfläche (BF)	1.413,8 m ²
Brutto-Volumen (V _B)	5.282,7 m ³
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.802,8 m ²
Kompaktheit (A/V)	0,34 1/m
charakteristische Länge (L)	2,93 m
Teil-BGF	- m ²
Teil-BF	- m ²
Teil-V _B	- m ³

Wohnen

Heiztage	296 d
Heizgradtage	4277 Kd
Klimaregion	ZA
Norm-Außentemperatur	-12,2 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,820 W/m ² K
LEX _T -Wert	49,73
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	Strom direkt
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Fernwärme
RH-WB-System (sekundär, opt.)	Fernwärme

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk} =	66,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} =	66,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{sk} =	113,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,sk} =	1,34
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,ref,sk} =	151.148 kWh/a	HWB _{ref,sk} =	85,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,sk} =	134.700 kWh/a	HWB _{sk} =	76,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	18.062 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,ref,sk} =	196.351 kWh/a	HEB _{sk} =	111,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,26
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,03
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,16
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	40.252 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EBB,sk} =	236.603 kWh/a	EEB _{sk} =	133,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,sk} =	249.561 kWh/a	PEB _{sk} =	141,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nicht_erneuerbar,sk} =	189.139 kWh/a	PEB _{nicht_erneuerbar,sk} =	107,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,erneuerbar,sk} =	60.422 kWh/a	PEB _{erneuerbar,sk} =	34,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,sk} =	42.489 kg/a	CO _{2eq,sk} =	24,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,sk} =	1,36
Photovoltaik-Export	Q _{PV,sk} =	0 kWh/a	PVExport _{sk} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	07.05.2025
Gültigkeitsdatum	06.05.2035
Geschäftszahl	53301-1585A

ErstellerIn
 Unterschrift

ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH.

ÖWGES
 Gemeinnützige
 Wohnbaugesellschaft m. b. H.
 8010 Graz, Museifragasse 14, +43 316 8050-0

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

Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag

Miteigentümer	Wohnungs-eigentumsobjekt	Mindestanteil e alt	alt x 2	Mindestanteile alt vervielfacht	Mindestanteil e neu	neu x 2	Mindestanteile neu vervielfacht	Differenz
		5044	10088	13200148	2617	5234	13200148	0
Gerhard und Renate Leifert	W 1 Franz Nabl-Weg 14	178	356	466828	77	154	388388	-7438
Christine Riffmaller	W 3 Franz Nabl-Weg 14	185	370	484145	83	166	418652	-65493
Mag. Ingrid Fritz	W 4 Franz Nabl-Weg 14	182	364	476294	82	164	413608	-62686
Kurt und Brigitte Eschenberger	W 5 Franz Nabl-Weg 14	192	384	502464	88	176	443672	-58592
Franz und Enka Schaefer	W 9 Franz Nabl-Weg 12	187	374	489379	83	166	418652	-70727
Silvia Kohendorfer	W 11 Franz Nabl-Weg 12	141	282	368997	60	120	302840	-66357
Johannes Kostjak	W 15 Franz Nabl-Weg 12	161	322	421337	72	144	363168	-58169
Heimo Schicker	W 3 Franz Nabl-Weg 12	177	354	463209	79	158	398476	-64733
Margot Kortan-Schwaiger	W 10 Franz Nabl-Weg 12	188	376	491996	81	162	408564	-83432
Walter Tratinek	W 12 Franz Nabl-Weg 12	187	374	489379	83	166	418652	-70727
Melanie Krawanja	W 4 Franz Nabl-Weg 12	184	368	481528	81	162	408564	-72964
Iota Ilie Tudor und Anca Liana Tudor	W 6 Franz Nabl-Weg 14	191	382	498847	87	174	438828	-61019
Dipl.-Ing. Günter Raucherger	W 2 Franz Nabl-Weg 14	186	372	486762	84	168	423896	-63066
Alfred und Hermine Gabauer	W 10 Franz Nabl-Weg 14	186	372	486762	86	172	433784	-52978
Wolfgang Zeiler	W 8 Franz Nabl-Weg 14	196	392	512932	88	176	443872	-69060
Sabine Drexler	W 5 Franz Nabl-Weg 12	138	276	361146	60	120	302640	-58506
Wolfgang Eisenhut	W 6 Franz Nabl-Weg 12	183	366	478911	86	172	433784	-45127
Erika Malfelder	W 13 Franz Nabl-Weg 12	188	376	491996	83	166	418652	-73344
Wolfgang Hausmann und Dr. Roswitha H	W 6 Franz Nabl-Weg 12	205	410	536465	96	192	302840	-66357
Maria Gusler	W 17 Franz Nabl-Weg 12	230	460	601910	110	220	554840	-47070
Eduard Dragoi	W 9 Franz Nabl-Weg 14	195	390	510315	87	174	438628	-71467
Gerhard Leifert	W 7 Franz Nabl-Weg 12	188	376	491996	83	166	418652	-73344
Cristian und Angela-Emilia Herenyi	W 11 Franz Nabl-Weg 14	172	344	450124	83	166	418652	-31472
Rene Inzinger	W 1 Franz Nabl-Weg 12	178	356	465826	77	154	388388	-77438
Adolf Pröbyl	W 14 Franz Nabl-Weg 12	141	282	368997	60	120	302840	-66357
Ingrid Nouza	W 7 Franz Nabl-Weg 14	186	372	486762	81	162	408564	-78198
Cristian und Angela-Emilia Herenyi	W 12 Franz Nabl-Weg 14	178	356	465826	82	164	413608	-52218
	W 2 Franz Nabl-Weg 12	0	0	0	57	114	287508	287508
Kurt und Brigitte Eschenberger	KFZ 1		0	0	14	28	70616	70616
Mag. Ingrid Fritz	KFZ 2		0	0	11	22	55484	55484
Christine Riffmaller	KFZ 3		0	0	10	20	50440	50440
Daniela Ebner	KFZ 4		0	0	10	20	50440	50440
Gerhard und Renate Leifert	KFZ 5		0	0	9	18	45396	45396
Ingrid Nouza	KFZ 6		0	0	9	18	45396	45396

BG 600 TZ 284/2023



Melanie Kravanja	KFZ 7								10	20	50440	50440
Adolf Pribyl	KFZ 8								10	20	50440	50440
Dipl.-Ing. Günter Rauchegger	KFZ 9								10	20	50440	50440
Maria Gusler	KFZ 10								10	20	50440	50440
Iola Ila Tudor und Anca Liana Tudor	KFZ 11								10	20	50440	50440
Gerhard Leifert	KFZ 12								10	20	50440	50440
Cristian und Angela-Emilia Herenyi	KFZ 13								10	20	50440	50440
Cristian und Angela-Emilia Herenyi	KFZ 14								10	20	50440	50440
Helmo Schickel	KFZ 15								10	20	50440	50440
Walter Trainek	KFZ 16								10	20	50440	50440
Alfred und Hermine Gabauer	KFZ 17								9	18	45396	45396
Wolfgang Zeidler	KFZ 18								9	18	45396	45396
Eduard Dracoi	KFZ 19								9	18	45396	45396
Wolfgang Eisenhut	KFZ 20								9	18	45396	45396
Franz und Erika Schaggerer	KFZ 21								14	28	70616	70616
Ina Mayr	KFZ 22								10	20	50440	50440
Silvia Köhlerndorfer	KFZ 23								10	20	50440	50440
Margot Kortan-Schwaiger	KFZ 24								10	20	50440	50440
Sabine Drexler	KFZ 25								10	20	50440	50440
Rene Inzinger	KFZ 26								10	20	50440	50440
Johannes Kojak	KFZ 27								10	20	50440	50440
Erika Maßfelder	KFZ 28								10	20	50440	50440
Wolfgang Hausmann und Dr. Roswitha H	KFZ 29								15	30	75660	75660

BG 600 TZ 284/2023

