



Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An Frau

Mag. Elisabeth Schwarz

Bezirksgericht Feldbach

Ringstraße 29, 8330 Feldbach

Kirchbach, am 15. September 2025

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

EZ 1102, Katastralgemeinde 62111 Feldbach, Anteil 49/489

mit der Adresse Gaulhoferstraße 7/10, 8330 Feldbach

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

HR DI Michaela Winter

Kirchbach 55, 8082 Kirchbach

+43 664 / 88 52 49 82

gutachten@swwinter.at



Wohnungseigentum: B-LNr 24
Einlagezahl 1102, Grundbuch 62111 Feldbach

Eigentümerin: Viktoria Maurer Anteil 49/489
Gaulhoferstraße 7/10
8330 Feldbach

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldbach
GZ 15 E 34/25b

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung

Bewertungsstichtag: 11. September 2025

Befundaufnahme: 11. September 2025



Quelle: Aufnahme am 11.09.2025

Gaulhoferstraße 7 – 9, 8330 Feldbach

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.3	BEFUNDAUFNAHME	5
1.4	EIGENTÜMER	5
1.5	ZWECK DES GUTACHTENS	6
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	6
1.6.1	<i>Allgemeine Grundlagen</i>	<i>6</i>
1.6.2	<i>Objektspezifische Unterlagen</i>	<i>6</i>
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE	7
2	BEFUND	8
2.1	GRUNDBUCH 62137 MÜHLDOF, EZ 294	9
2.2	LAGE	10
2.3	GRUNDSTÜCK	12
2.4	FLÄCHENWIDMUNG	12
2.5	AUFSCHLIEßUNG	13
2.6	GRUNDSTÜCKSIMMISSIONEN UND -KONTAMINATIONEN	13
2.7	LÄRMIMMISSIONEN	14
2.8	EINHEITSWERT	14
2.9	OBJEKTBESTAND	14
2.9.1	<i>Wohnungseigentumsobjekt – Allgemeines</i>	<i>14</i>
2.9.2	<i>Wohnung TOP 13</i>	<i>18</i>
2.9.3	<i>Zubehör</i>	<i>25</i>
2.9.4	<i>Außenanlagen</i>	<i>26</i>
3	GUTACHTEN	27
3.1	ALLGEMEINES	27
3.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	27
3.2.1	<i>Vergleichswertverfahren</i>	<i>27</i>
3.2.2	<i>Ertragswertverfahren</i>	<i>28</i>
3.2.3	<i>Sachwertverfahren</i>	<i>28</i>
3.2.4	<i>Wahl des Wertermittlungsverfahren</i>	<i>28</i>

3.3	ERTRAGSWERTVERFAHREN	28
3.3.1	<i>Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichswertverfahren</i>	29
3.3.2	<i>Wert der Außenanlagen</i>	32
3.3.3	<i>Nachhaltig erzielbare Erlöse</i>	32
3.3.4	<i>Bewirtschaftungskosten.....</i>	33
3.3.4.1	Verwaltungskosten und Betriebskosten (nicht umlagefähig)	33
3.3.4.2	Instandhaltungskosten.....	34
3.3.4.3	Mietausfallwagnis	34
3.3.5	<i>Liegenschaftszinssatz.....</i>	35
3.3.6	<i>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....</i>	36
3.3.7	<i>Ermittlung des Vervielfältigers</i>	36
3.4	BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES	37
3.5	ZUBEHÖR.....	38
3.6	VERKEHRSWERT.....	38

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand

Ich wurde von Frau Mag. Elisabeth Schwarz, Richterin am Bezirksgericht Feldbach beauftragt Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1102 (LNR 24) GB 62111 Feldbach mit der Adresse Gaulhoferstraße 7/TOP 10 in 8330 Feldbach zu erstatten.

1.2 Bewertungsstichtag

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 11. September 2025; das ist der Tag der Befundaufnahme.

1.3 Befundaufnahme

Bei der Befundaufnahme am 11. September 2025 in der Zeit von 13:30 Uhr bis 14:00 Uhr waren folgende Personen anwesend:

- Viktoria Maurer, Eigentümerin
- Dr. Hagen Nagler, Rechtsanwalt
- Dipl.-Ing. Franz Steinkellner, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Michaela Winter, allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente.

1.4 Eigentümerin

Viktoria Maurer, geb. 11.12.1985

Gaulhoferstraße 7/10, 8330 Feldbach

1.5 Zweck des Gutachtens

Es ist der Verkehrswert der Wohnung Gaulhoferstraße 7/TOP 10, 8330 Feldbach für das Exekutionsverfahren zu ermitteln.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1.6.1 Allgemeine Grundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung – Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Ausgabe 2019 07
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 2017
- Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark
- Zeitschrift Gewinn, Wirtschaftsmagazin, Ausgabe 5/25
- Aktueller Immobilienpreisspiegel Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Statistik Austria: Wertsicherungsrechner
- OIB Richtlinien
- Fachverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband für Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 4. Auflage 2020

1.6.2 Objektspezifische Unterlagen

Die nachstehenden Unterlagen wurden ausgehoben bzw. zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 28.07.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Erhebung im Bauamt der Stadtgemeinde Feldbach: Anschlüsse, Bauakt
- Betriebskostenabrechnung, übermittelt von der Eigentümerin

- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Internetrecherchen über die Marktlage
- Einheitswertbescheid, übermittelt vom Finanzamt Österreich, Standort Feldbach

1.7 Allgemeine Hinweise

Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes seitens der Sachverständigen durchgeführt wurde. Sollte es dennoch im Rahmen der Befundaufnahme erforderlich gewesen sein, einzelne Maße durch die Sachverständige festzustellen, wird darauf im Befund explizit hingewiesen. Diese Werte unterliegen der üblichen Messtoleranz von nicht geeichten Messinstrumenten. Eine diesbezügliche Haftung der Sachverständigen hinsichtlich allfällige Messdifferenzen wird ausgeschlossen.

Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung stehenden Plänen berechnet. Sollte es nachträglich zu einer für das Bewertungsergebnis relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- oder Flächenangaben kommen, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Die Grundstücksgrenzen sind in der Natur zwar erkennbar, die Sachverständige ist im Vermessungswesen unkundig, es kann daher über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgößen keine Feststellung getroffen werden.

Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und auch keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt, deren Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

Genauigkeitsanforderungen; Hinweispflicht laut ÖNORM B 1802-1 (2019) Pkt.4.4

Angesichts 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.

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

Energieausweis

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt. Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen. Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein und er muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch 62111 Feldbach, EZ 1102

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.767		GST-Fläche	*	950
		Bauf. (10)		223
		Gärten (10)		727
				Gaulhoferstraße 7

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

Keine Eintragung.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

24 ANTEIL: 49/489
 Viktoria Maurer
 GEB: 1985-12-11 ADR: Gaulhoferstraße 7/10, Feldbach 8330
 a 3072/1972 Wohnungseigentum an W 10
 g 7017/2010 IM RANG 4023/2010 Kaufvertrag 2010-04-28 Eigentumsrecht
 h gelöscht

Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

1 a 2422/1954 9065/1977
 DIENSTBARKEIT Wasserleitung über Gst .767 für Gst 158/1

Keine weiteren für die Bewertung relevanten Eintragungen.

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Geldlasten- und Bestandfreiheit.

Außerbücherliche Belastungen sind der gefertigten Sachverständigen nicht bekannt.

Der gesamte Grundbuchauszug ist dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

2.2 Lage

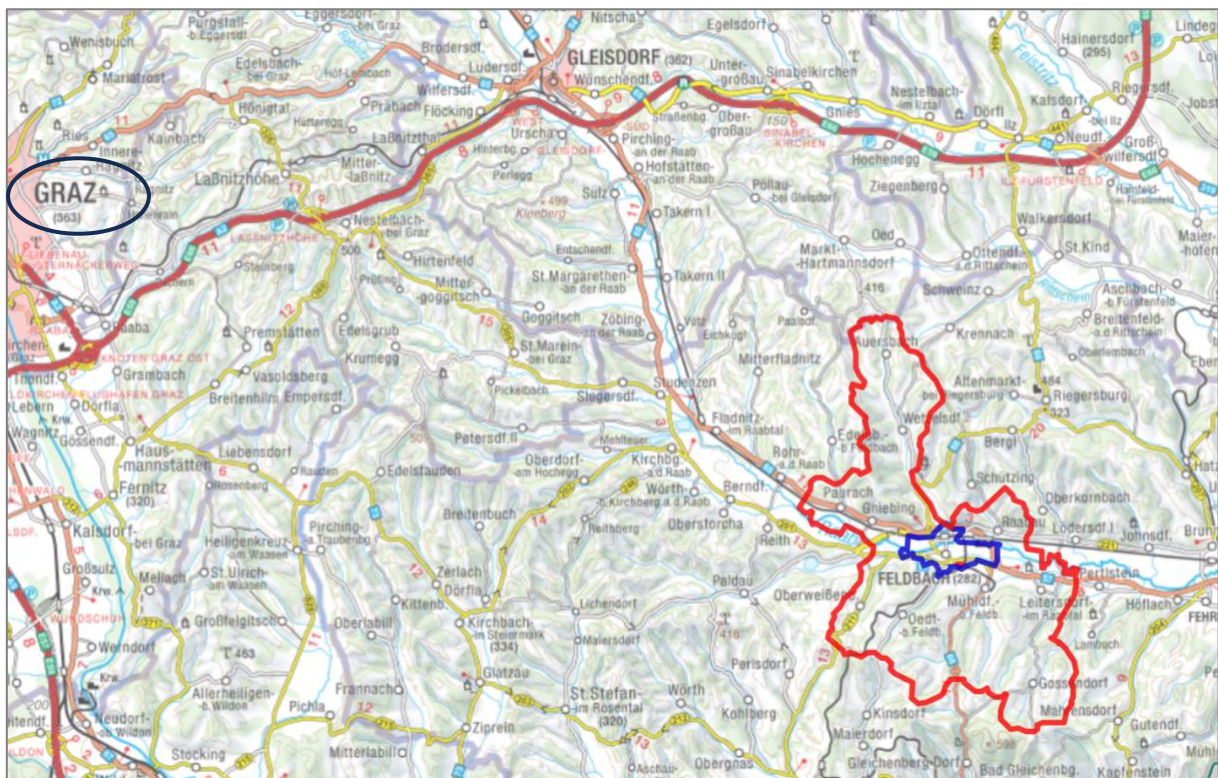
Feldbach ist die fünftgrößte Stadt der Steiermark. Sie liegt in der Südoststeiermark und ist Sitz der Bezirkshauptmannschaft. Infolge der Gemeindegemeinschaften hat sich die Bevölkerungszahl der Stadtgemeinde Feldbach mit 1. Jänner 2015 verdreifacht und hat aktuell nun einen Einwohnerstand von 13.500. Als Bezirksmetropole ist Feldbach nicht nur Schulstadt, sondern auch Verwaltungsstadt und hat damit viele öffentliche Beschäftigte. Feldbach ist ebenso ein wichtiges Ärztezentrum mit einem Landeskrankenhaus und zahlreichen niedergelassenen Allgemein- und Fachärzten.

Der öffentliche Verkehr mit Bussen wurde auch aufgrund der Schulen in Feldbach in alle Randbereiche der Gemeinde und darüber hinaus ausgebaut. Auf der Ostbahnstrecke Fehring – Feldbach – Graz nutzen täglich mehr als 5000 Personen die Zugverbindungen.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich etwa 800 m südöstlich des Feldbacher Hauptplatzes, nahe der Katastralgemeindegrenze zu Mühldorf.

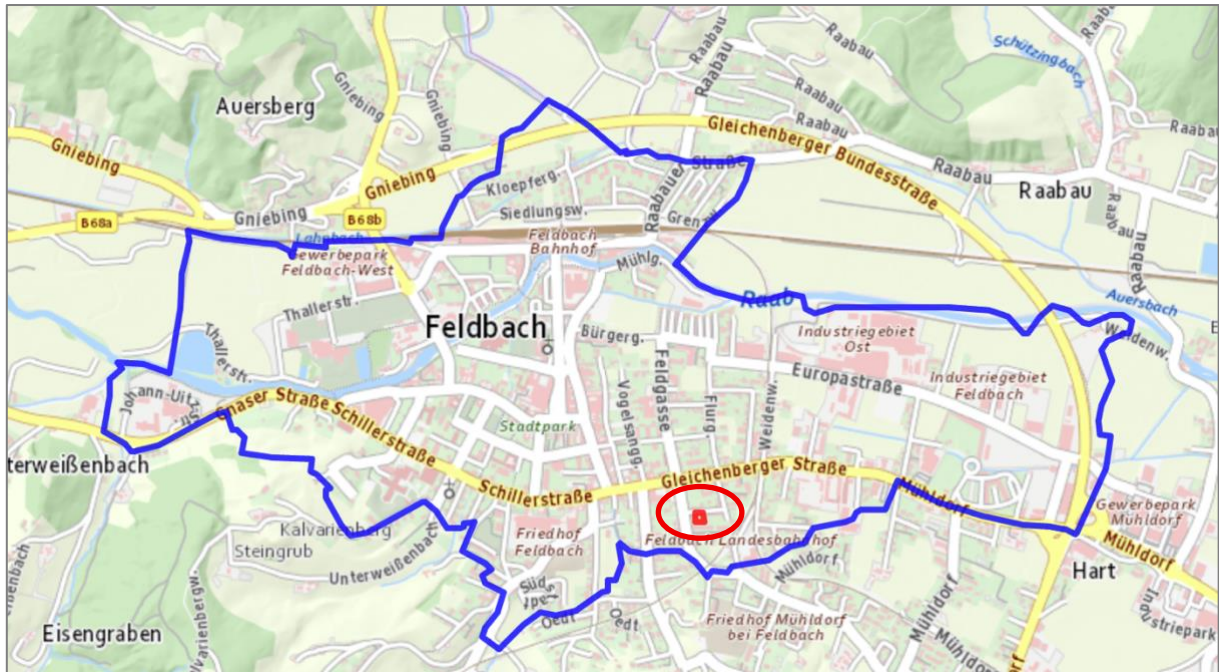
Die Wohnanlage mit der Adresse Gaulhoferstraße 7 - 9 liegt 120 m südlich der Gleichenberger Straße in einem Wohnsiedlungsgebiet.

Die meisten infrastrukturellen Einrichtungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

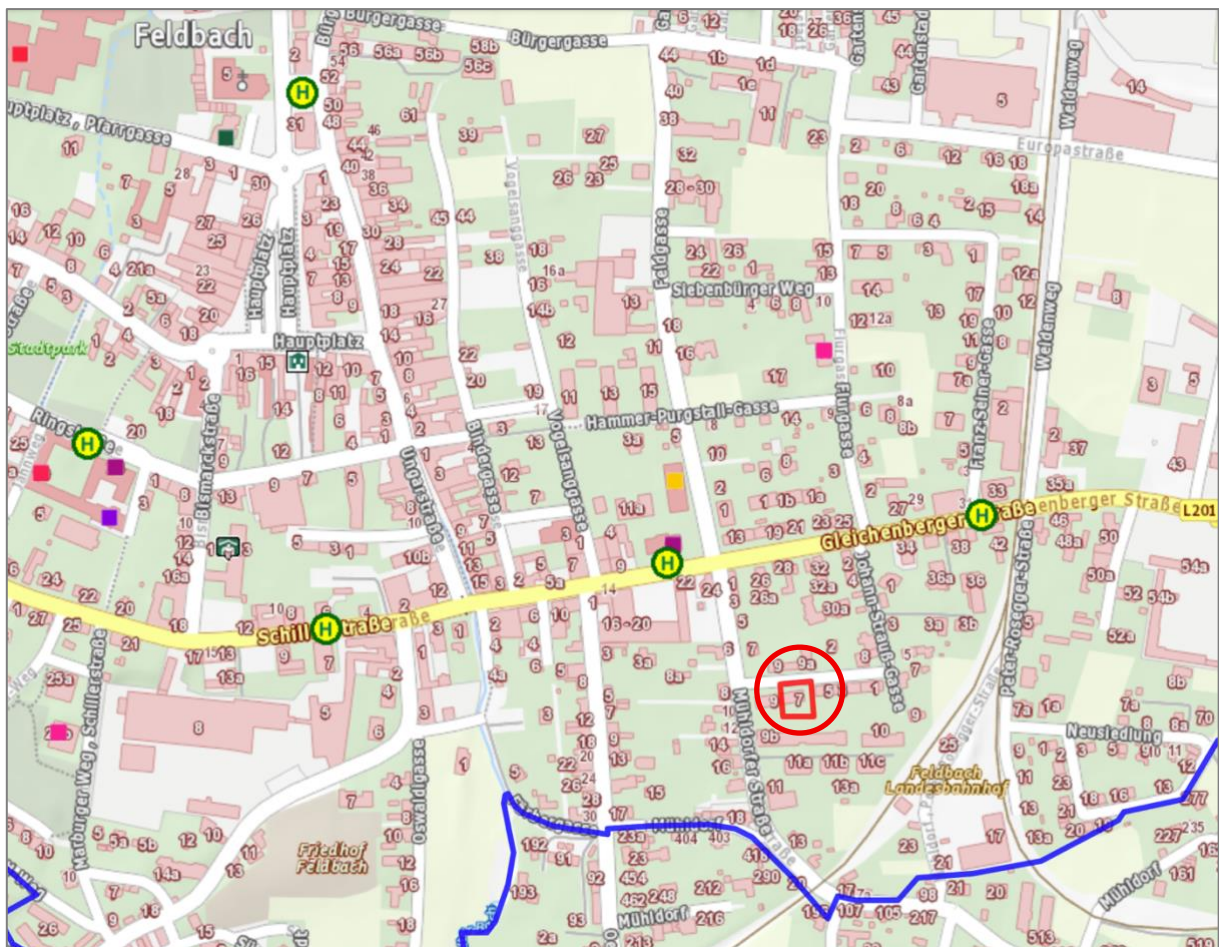


Quelle: GIS Steiermark

Landeshauptstadt Graz, Stadtgemeinde Feldbach,
Katastralgemeinde Feldbach (blaue Umrandung)



Quelle: GIS Steiermark Lage der Bewertungsliegenschaft in der KG Feldbach



Quelle: GIS Steiermark

Mikrolage

2.3 Grundstück

Das annähernd quadratische Grundstück (30 m x 32 m) umfasst eine Fläche von 950 m², liegt auf einer Seehöhe von etwa 284 m und ist mit einem Wohnhaus der ÖWGES bebaut.



Quelle: GIS Steiermark

KG 62111 Feldbach, EZ 1102, Gst. Nr. .767

2.4 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Feldbach befindet sich die Liegenschaft im „Reinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz § 30 sind **reine Wohngebiete** Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen.



Quelle: GIS Steiermark

Flächenwidmung: WR 0,2 – 0,6

2.5 Aufschließung

Wasserversorgung:	Anschluss an die öffentliche Wasserleitung
Abwasserentsorgung:	kommunales Kanalnetz
Stromversorgung:	Energie Steiermark
Zufahrt:	Gemeindestraße

2.6 Grundstücksimmissionen und -kontaminationen

Im Zuge der Befundaufnahme konnten keine augenscheinlichen Immissionen wie

- Lichtimmissionen
- Staub-, Rauch- oder Geruchsimmissionen
- Elektrosmog oder Ähnliches

wahrgenommen werden.

Im Altlastenportal des Geographischen Informationssystems sind keine Altablagerungen oder Altlasten veröffentlicht.

2.7 Lärmimmissionen

Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie weist auf entsprechenden Lärmkarten im Portal <http://maps.laerminfo.at> keine Lärmbelastung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft aus.

2.8 Einheitswert

Die Liegenschaft Gaulhoferstraße 7 in 8330 Feldbach ist im Finanzamt Österreich, Standort Feldbach unter dem Aktenzeichen 67 120-2-0384/8 mit einem gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert von € 82.800,00 erfasst. Für die Wohnung W 10 mit 49/489 Anteilen liegt der anteilige Einheitswert bei € 8.296,93.

2.9 Objektbestand

2.9.1 Wohnungseigentumsobjekt – Allgemeines

Baubewilligung: 06.06.1967

Benützungsbewilligung: 27.08.1968

thermische Sanierung: um 2010

24 selbständige Räumlichkeiten gem. § 1 Abs.1 WEG - laut Nutzwertgutachten

Die von der ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH, 8010 Graz, Moserhofgasse 14 errichtete Wohnanlage besteht aus zwei zusammengebauten, viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern. Es wurden 24 Wohnungen errichtet und im Jahr 1968 durch die zuständige Baubehörde zur Benützung freigegeben. Die Liegenschaft besteht aus einem Keller-, Erd- sowie drei Obergeschoßen, wobei sich im Keller die zugeordneten Kellerräumlichkeiten und in den drei oberen Geschoßen die Wohnungseigentumsobjekte befinden.

Der Zugang zu den Gebäuden ist ausschließlich über die nordseitigen Hauptzugänge möglich; im Süden befinden sich die Grünflächen bzw. Balkone. Im Norden der Liegenschaft befindet sich zudem eine große asphaltierte Parkplatzfläche, die u.a. von den Bewohnern der Wohnanlage zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt wird.

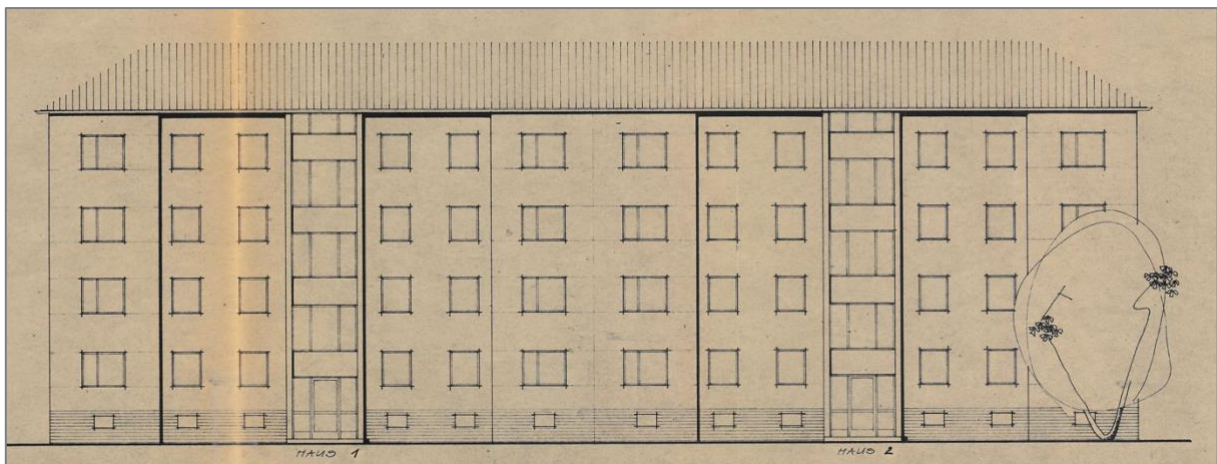
Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit 25 cm Betonkernziegel als tragende Außenwände sowie mit 25 cm Ziegel als tragende Innenwände errichtet. Zwischenwände in den einzelnen Wohnungen sind als Ziegelwände 12 cm ausgeführt. An den Außenwänden wurde um 2010 ein Vollwärmeschutz als Dämmung und Putzträger angebracht. Die raumabschließenden Decken wurden als Stahlbetondecken und die Fundamente als Betonplatte ausgeführt. Auf die oberste Geschoßdecke wurde ein Satteldachstuhl mit einer Neigung von ca. 19 Grad aufgesetzt und mit einer Welleternitdeckung versehen.

Als zentrales Heizmedium wird das Gebäude mit Fernwärme versorgt.

Die Erschließung der einzelnen Einheiten im Objekt erfolgt über zwei Stiegenhäuser.

Eine Aufzugs- bzw. Lifanlage ist in dem Objekt nicht vorhanden.

Ansichten:



Quelle: Bauakt

Ansicht Gaulhoferstraße



Quelle: Bauakt

Gartenansicht

Fotodokumentation:

Außenansichten



Kellerzugang



Hauseingang

Bauliche Beschreibung:

Gebäudetyp	Wohnungseigentumsobjekt
Geschoße	▪ Kellergeschoß ▪ Erdgeschoß ▪ I. Obergeschoß ▪ II. Obergeschoß ▪ III. Obergeschoß
Baujahre	1967 – 1968 thermische Sanierung/Vollwärmeschutz, Fenstertausch ca. 2010
Bestandverhältnis	eigengenutzt
Standard	durchschnittlich
Räumlichkeiten	Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, Küche, Wohnzimmer mit Balkon, 2 Schlafzimmer
Ausrichtung	Gebäudeachse von Westen nach Osten
Bauweise	Massivbauweise, Ziegel
Fassade	verputzt u. gestrichen
Boden	Stiegenhaus – Terrazzo Wohnung – Fliesen, Laminat, Klebeparkett, Kork
Wände	verputzt und gemalt, teilweise verflies (Dusche, WC)
Decken	Massivbauweise, Untersicht verputzt u. gestrichen, abgehängte Decke im Vorraum
Fenster	isolierverglaste Kunststofffenster mit integrierten Rollläden
Türen	Wohnungseingangstür Massivholz, Innentüren Holz furniert, Schiebetüre in die Küche
Heizung	Fernwärme-Zentralheizung
Warmwasser	elektrische Warmwasseraufbereitung
Sanitärbereiche	WC: Stand-WC, mechanische Belüftungsanlage Bad: Badewanne, Waschbecken, mechanische Belüftungsanlage
Kellerabteil	Holzplattenkonstruktion
Balkon	Südbalkon, PVC-Boden, Metallgeländer, Markise
Sonstiges	Sat-Anlage

Bau- und Erhaltungszustand

Zum Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft ist festzustellen, dass sich diese entsprechend dem Alter in einem durchschnittlichen bzw. guten Zustand befinden.

Altersbedingte Gebrauchsspuren und ein sanierungsbedürftiger Sanitärbereich sind vorhanden.

Betriebskosten

Das Objekt Gaulhoferstrasse 7 wird von der ÖWG, 8010 Graz verwaltet.

Laut vorliegender Betriebskostenvorschreibung der ÖWG ist ab 1. Juli 2025 ein Betriebskosten a-conto von brutto € 253,04/Monat ohne Heizkosten eingehoben worden.

Über die Höhe der monatlichen Strom- und Heizkosten liegen keine Angaben vor.

2.9.2 Wohnung TOP 10

Lage im 3. Obergeschoß

Nutzfläche: 72,12 m² (lt. Wohnungsaufmaßliste)

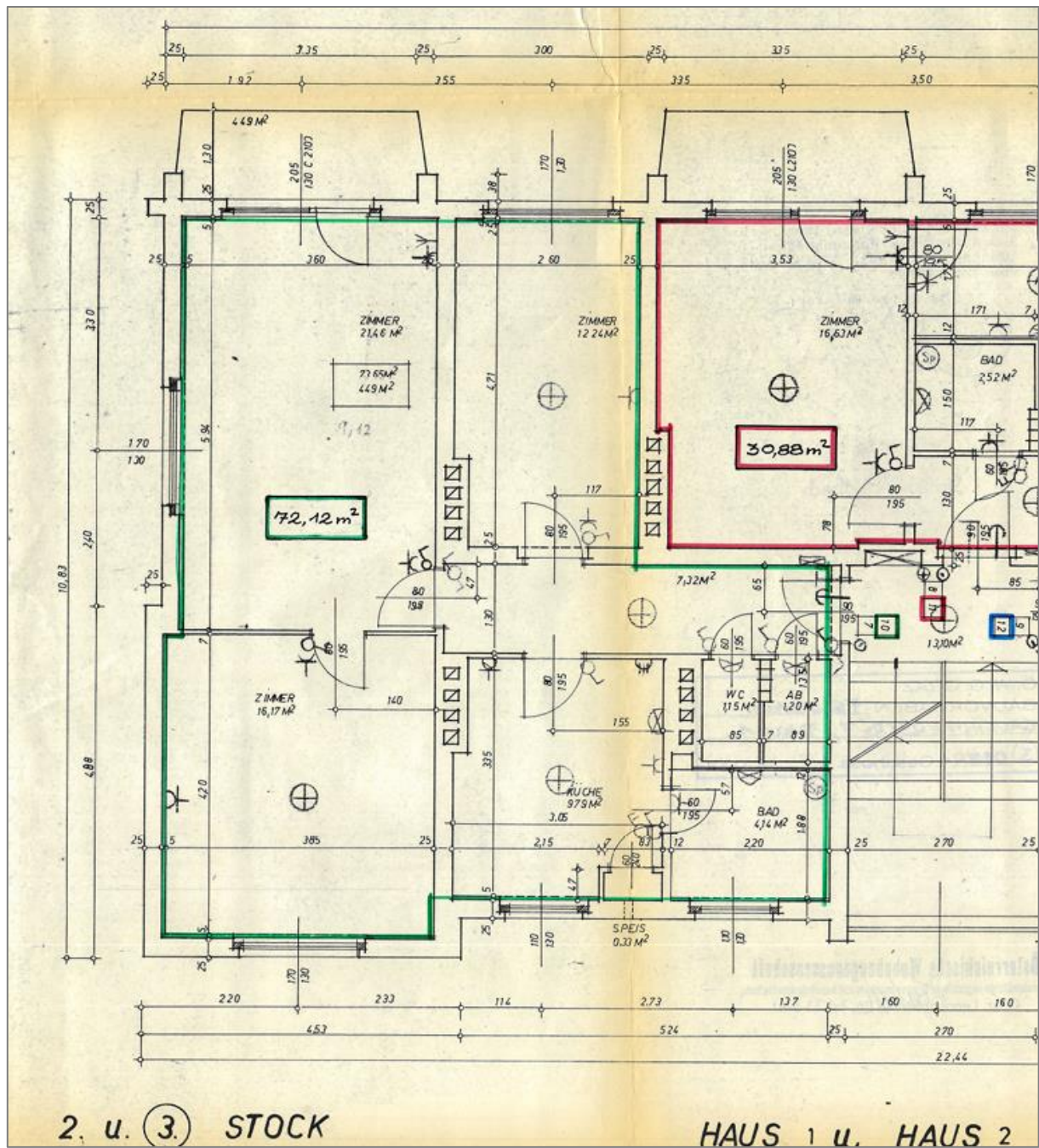
lichte Raumhöhe: 2,60 m

Über die Hauseingangstüre und in Folge über das Stiegenhaus gelangt man über die Treppe in das 3. Obergeschoß. Weiter über die Wohnungseingangstüre in den Vorraum (7,09 m², Laminat), welcher einen Abstellraum (1,07 m², PVC), ein WC (1,05 m²; Fliesen) eine Küche (8,69 m², Kork) mit Durchgang in das Bad (3,94 m², Fliesen) sowie das Elternschlafzimmer (16,17 m², Klebeparkett), ein Kinderzimmer (11,71 m², Klebeparkett) und ein Wohnzimmer (21,40 m², Klebeparkett) erschließt.

Vom Wohnzimmer gelangt man auf den überdachten südseitigen Balkon (4,49 m², Fliesen).

Zur Wohnung gehört ein zugewiesenes Kellerabteil (ca. 8,30 m²; Beton) mit einer lichten Raumhöhe von 2,0 m.

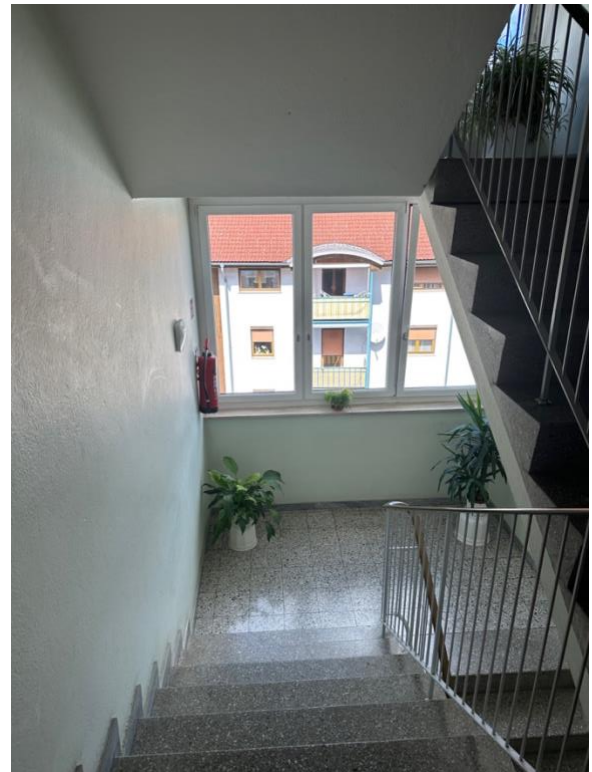
Der Dachbodenraum ist für alle Bewohner des Hauses zugänglich und wird als Wäschetrockenraum verwendet.



Quelle: Bauakt

Grundriss 3. Obergeschoß W 10

Innenansichten





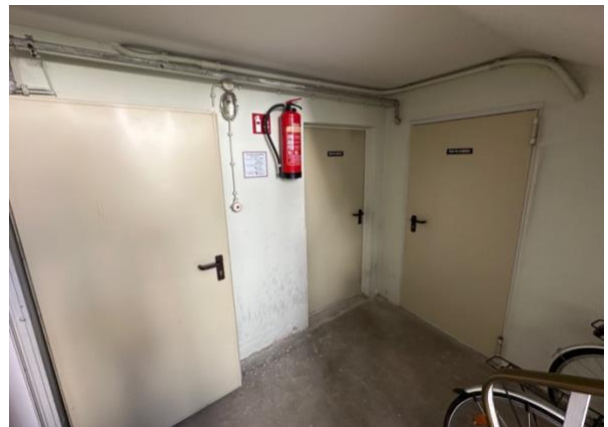
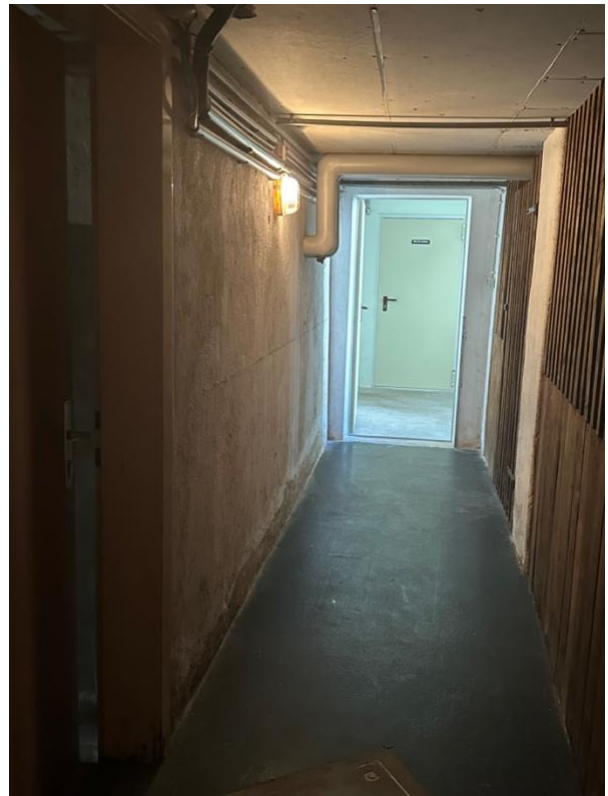
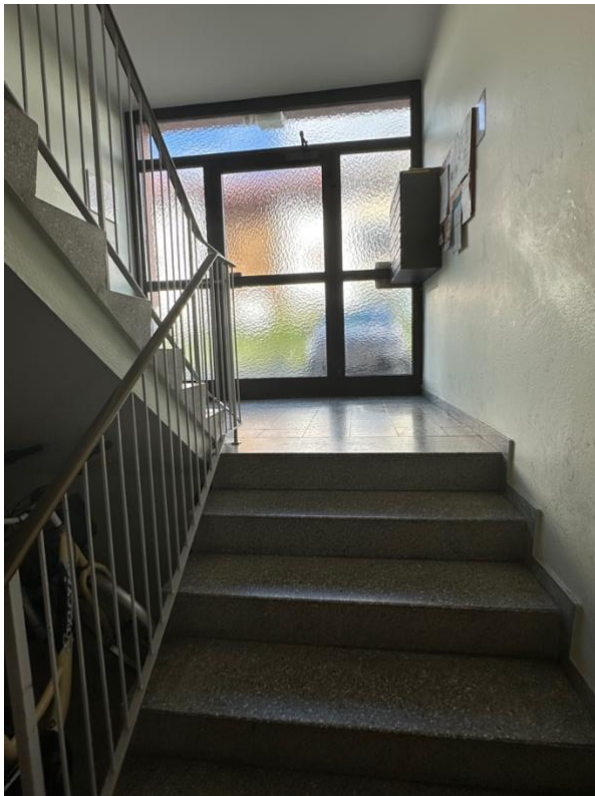




Dachboden



Kellergeschoß



2.9.3 Zubehör

Generell sei festgehalten, dass es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt und die üblicherweise auf der Liegenschaft bzw. in den Gebäuden vorhandenen Fahrnisse wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder ähnliches in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten sind, ebenso nicht deren Entsorgung.

Allgemein wird angemerkt, dass im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft an Dritte Fahrnisse möglicherweise keinen Beweggrund für den neuen Eigentümer darstellen. Man spricht von einer Schicksalsgemeinschaft bzw. vom verlorenen Aufwand. Die Kosten für die Entsorgung wären vom Käufer zusätzlich zu tragen. Auch wird am freien Markt in den seltensten Fällen der Restwert bzw. Zeitwert eines Fahrnisses erzielt.

Ähnlich wie bei Liegenschaften ist der Verkehrswert ausschlaggebend: Was würde ein Dritter am Markt dafür zahlen? Dieser Verkehrswert liegt meist deutlich unter dem Rest- bzw. Zeitwert.

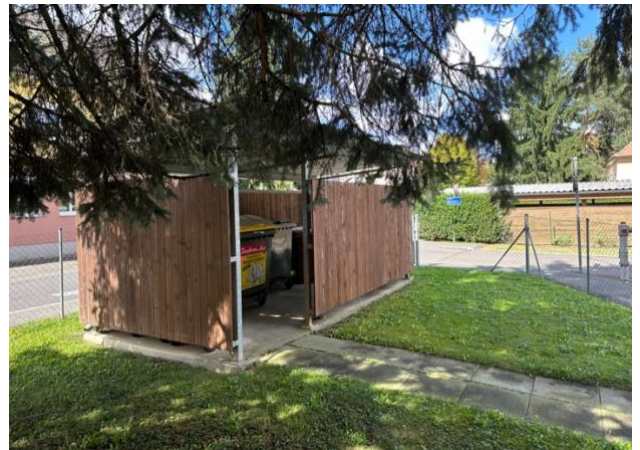
Das fest verbundene Inventar (z.B. Einbauküche) wird als Zubehör in der Verkehrswertermittlung mitberücksichtigt. Es sei jedoch angemerkt, dass Zubehör lediglich für den Eigentümer einen wirtschaftlichen Wert hat, für einen Dritten jedoch kaum einen Wert darstellt.

Gegenständlich ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

2.9.4 Außenanlagen

Über eine Kellerausgangstüre gelangt man zur südlich orientierten Gartenfläche, welche überwiegend als Rasenfläche mit einzelnen Bäumen und Sträuchern genutzt wird.

Der asphaltierte Vorplatz für die Zufahrt/Zugang zum Objekt wird auch zum Abstellen von KFZ genutzt (keine zugewiesenen Abstellplätze). Ein Müllsammelplatz liegt westlich, direkt an der Einfahrt.



3 GUTACHTEN

3.1 Allgemeines

Gemäß Bewertungsauftrag soll der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestimmt werden. Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt:

§ 2 Abs 1 LBG: *Sofern durch Gesetze oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

§ 2 Abs 2 und 3 LBG definiert, dass die besondere Vorliebe, die einzelne Personen für die Sache hegen, bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Berücksichtigung finden darf. Auch andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen sind außer Acht zu lassen.

3.2 Wertermittlungsverfahren

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG regelt die Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

§ 3 Abs 1 LBG: *Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.*

Folgende Verfahren werden explizit aufgezählt:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

§ 3 Abs 2 LBG: *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist vom Sachverständigen zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend und anzuwenden ist.

3.2.1 Vergleichswertverfahren

Das LBG idgF definiert in § 4 Abs 1 das Vergleichswertverfahren wie folgt: *Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der*

zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

3.2.2 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Vgl. § 5 Abs 1 LBG).

3.2.3 Sachwertverfahren

Das LBG idgF definiert in § 6 Abs 1 den Sachwert wie folgt: *Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.*

3.2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahren

Aus der Bewertungsliteratur ist abzuleiten, dass für die Ermittlung des Verkehrswertes von zur Verwertung (Vermietung und Verkauf) geeigneten Liegenschaften vorwiegend die Methode der Ertragswertermittlung anzuwenden ist. Dies insbesondere, weil bei solchen bebauten Liegenschaften die Wertschätzung der in der Zukunft nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund steht.

Im gegenständlichen Fall erfolgt die Bewertung nach dem **Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG**, für die Ermittlung des **Bodenwertes** ist das **Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG** anzuwenden.

3.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist gemäß § 5 LBG *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).*

§ 5 Abs 2 LBG: *Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

§ 5 Abs 3 LBG: *Sind die tatsächlichen erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

§ 5 Abs 4 LBG *Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

3.3.1 Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichswertverfahren

§ 6 Abs 2 LBG definiert den Bodenwert wie folgt:

Der Bodenwert wird als Vergleichswert durch Heranziehen von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften ermittelt. Wertänderungen, die sich aus einer möglichen Bebauung oder Bestockung oder durch Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, müssen gesondert berücksichtigt werden.

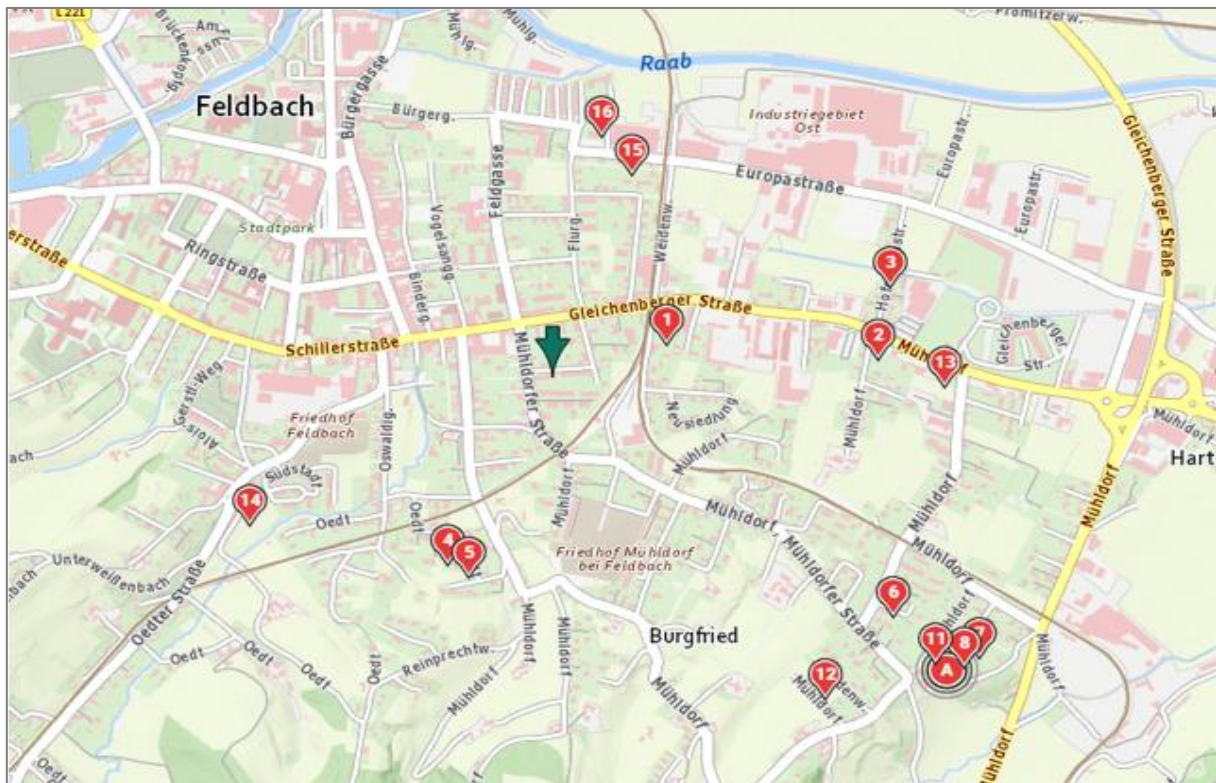
Das LBG idGF definiert im § 4 Abs 2 und 3, dass zum Vergleich Kaufpreise heranzuziehen sind, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Die Bodenwertermittlung erfolgt somit im Vergleichswertverfahren, Verkaufstransaktionen von vergleichbaren Liegenschaften werden herangezogen. Wenn wertbestimmende Eigenschaften wie beispielsweise Lage, Größe, Konfiguration, Widmung, etc. einzelner Vergleichsgrundstücke nicht übereinstimmen, müssen diese durch Zu- und Abschläge harmonisiert werden.

Dieser Vorgang wird als die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes anerkannt.

Für die Bewertung konnten folgende relevante und repräsentative **Kauftransaktionen** in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben und in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden:



Erhobene Vergleichswerte	16	11.09.2025 Bewertungsstichtag 81,09 € Wert je m² 4,60 % Valorisierungsfaktor
Gewählte Vergleichswerte	13	
Arith. Mittel	81,09 €	
Standardabweichung	16,29 €	
Variationskoeffizient	20,09 %	
95%-Konfidenzintervall	72,23 € - 89,94 €	
Stichtag	11.09.2025	

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücks- fläche m²	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Bauland	6091/2020	31.07.2020	1.152,00	81,16 €	100,26 €	*
2	Bauland	1361/2025	29.11.2024	64,00	54,69 €	56,66 €	
3	Sonstiges	3776/2023	28.07.2022	59,00	70,00 €	80,06 €	
4	Bauland	1500/2025	11.06.2024	355,00	70,00 €	74,03 €	*
5	Bauland	1823/2025	11.06.2024	1.698,00	70,00 €	74,03 €	*
6	Bauland	3777/2020	04.05.2020	819,00	73,26 €	91,31 €	*
7	Bauland	806/2022	07.12.2021	962,00	64,93 €	76,17 €	*
8	Bauland	8771/2020	27.07.2020	925,00	40,00 €	49,43 €	*
9/A	Bauland	10187/2021	04.08.2021	1.020,00	72,00 €	85,59 €	*
10/A	Bauland	2670/2024	09.02.2024	1.020,00	73,53 €	78,90 €	*
11	Bauland	2075/2022	03.11.2021	1.127,00	69,00 €	81,24 €	*
12	Bauland	2943/2025	27.12.2024	995,00	65,33 €	67,45 €	*
13	Bauland	3648/2020	04.02.2020	3.812,00	80,00 €	100,61 €	*
14	Bauland	8280/2021	19.03.2021	12.634,00	59,36 €	71,60 €	
15	Bauland	34/2024	11.12.2023	645,00	100,78 €	108,90 €	*
16	Bauland	5108/2024	03.05.2024	2.246,00	62,33 €	66,23 €	*

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Aufgrund der Teilmarktentwicklung von Baugrundstückspreisen in der Region der bewertungsrelevanten Liegenschaft in den letzten Jahren erfolgte eine Valorisierung der Preise mit 4,6 % p.a.. Diese Preisentwicklung lässt sich anhand der ImmoMarktAnalyse (ZT datenforum eGen) ableiten.

Der Mittelwert der 13 valorisierten Vergleichspreise für Baugrundstücke (Transaktionen 2 und 3 wurden aufgrund der geringen Flächengröße, Nr. 14 wegen der Übergröße ausgeschieden) ergibt gerundet **€ 81,00** pro m² Bauland.

Sämtliche Vergleichswertgrundstücke haben eine Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 (Ausnahme Nr. 1 mit BD 0,2 – 0,6).

Das bewertungsgegenständliche Grundstück weist eine Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 auf. Daher wird der Wert für die Ermittlung des gebundenen Bodenwertes bzw. der Bodenwertverzinsung um 20 % erhöht. Somit kommen gerundet **€ 97,00 pro m²** zum Ansatz.

Vergleichswert Bauland	€ 97,00/m ² x 950 m ²	€ 92.150,00
49/489 Anteile		€ 9.234,00
Bodenwertanteil (gerundet)		€ 9.230,00

3.3.2 Wert der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen ist nur dann gesondert zu ermitteln, wenn zusätzliche eigene Mieterträge erzielt werden können. Dieser Umstand liegt bei der bewertungsrelevanten Wohneinheit nicht vor.

3.3.3 Nachhaltig erzielbare Erlöse

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge, wie beispielsweise Miete und sonstige Vergütungen für Wohnungen, Geschäftslokale, gewerbliche Räume, Garagen, Stellplätze usw. Bei Leerstand, Eigennutzungen usw. sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen.

Einnahmen, die von den Mietern zur Deckung der Betriebskosten entrichtet werden, sind nicht dem Rohertrag zuzurechnen. Sind die Betriebskosten in der so genannten Bruttokaltmiete enthalten, so sind diese als Durchlaufposten herauszurechnen.

Der durchschnittliche Mietpreis im Bezirk Südoststeiermark ist für gebrauchte Wohnungen ab einer Größe von 50 m² in sehr guter Wohnlage laut dem aktuellen Immobilienpreisspiegel der WKO mit € 7,63 netto pro m² und Monat ausgewiesen.

Aufgrund der guten Lage (Südausrichtung) der gegenständlichen Wohnung wird ein Mietansatz in der Höhe von **€ 7,60** je m² unterstellt.

	Südoststeiermark			
	brauchbar bis 50 m²	brauchbar ab 50 m²	neuwertig bis 50 m²	neuwertig ab 50 m²
Wohnlage	PS 25	PS 25	PS 25	PS 25
mäßig	4,78	4,50	5,70	5,20
normal	5,80	5,20	7,33	6,52
gut	7,10	6,19	8,47	8,01
sehr gut	7,90	7,63	9,67	8,70

Quelle: WKO-Preisspiegel

3.3.4 Bewirtschaftungskosten

Gem. ÖNORM B 1802-1 2019 (Abs. 3.9) ist der Bewirtschaftungsaufwand die Gesamtheit aller Aufwendungen, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft notwendigerweise verbunden sind. Dazu zählen Betriebskosten, Erhaltungskosten (Instandhaltungskosten, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten), Verwaltungskosten, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben. Es ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der nicht vom Bestandnehmer zu tragen ist. Zu den Bewirtschaftungskosten zählen:

- Verwaltungskosten (nicht umlagefähig) – in % des Jahresrohertrages
- Betriebskosten (nicht umlagefähig) – in % des Jahresrohertrages
- Instandhaltungskosten – in % der Neuherstellungskosten
- Mietausfallswagnis – in % des Jahresrohertrages

3.3.4.1 Verwaltungskosten und Betriebskosten (nicht umlagefähig)

Laut Bewertungsliteratur umfassen die Verwaltungskosten folgende Positionen:

- Arbeitskosten der Grundstücksverwaltung
- laufende Buchhaltung
- laufender Zahlungsverkehr
- Einrichtungen der Grundstücksverwaltung
- Aufsichts- und Jahresabschlusskosten der Buchhaltung
- Vermietungs-, Personal- und Versicherungsangelegenheiten
- Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit
- Geschäftsführung des Eigentümers.

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten umfassen vor allem folgende Betriebskostenbestandteile:

- Betriebskosten, die aufgrund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden können,
- Betriebskostenanteile wegen Leerstand,
- Betriebskostenanteile, die auf Grund von gesetzlichen Regelungen entstehen und beim Eigentümer verbleiben.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft werden gemäß einschlägiger Literatur die nicht umlagefähigen Verwaltungs- und Betriebskostenaufwendungen mit **3 % des Rohertrages** in Ansatz gebracht.

3.3.4.2 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten, die während der Nutzungsdauer der Baulichkeit zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauches aufgewendet werden müssen, um die durch die Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen. Diese Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden in der Regel im Ertragswertverfahren in Prozent der Herstellungskosten berechnet. Diese belaufen sich bei Wohnimmobilien auf ca. 0,5 – 1,5 % des Neubauwertes bzw. belaufen sich auf ca. € 15,00/m²/Jahr.

Auf Grund des Baualters und des derzeitigen Zustandes des Objektes werden die Instandhaltungskosten mit **0,5 % der Neuerstellungskosten** in Ansatz gebracht.

3.3.4.3 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehen zwischen zwei Mietverträge entsteht. Weiters ist das Mietausfallwagnis ein kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen durch Rechtsverfolgung auf Zahlung, Mietkürzungen oder Räumungsklagen abdeckt.

Das Mietausfallwagnis ist stark von der Mieterstruktur und –bonität sowie der Branche abhängig und wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages berechnet.

Die Literatur empfiehlt für Mietwohnobjekte einen Ansatz von 3 – 5 %.

Aufgrund der Lage in Verbindung mit dem Nachfrageverhalten wird das Mietausfallwagnis der zu bewertenden Liegenschaft mit **3 % des Rohertrages** berücksichtigt.

3.3.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine zentrale Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er drückt die Verzinsung aus, die ein Anleger für das von ihm in die jeweilige Liegenschaft eingebrachte Kapital erwarten kann. Ein wichtiges Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist.

Die Ertragswertermittlung geht davon aus, dass Erträge und Kosten während der angenommenen Nutzungsdauer unverändert bleiben. Die Bewertung ist stichtagsbezogen und die Erträge sind als zum Zeitpunkt der Bewertung als nachhaltig erzielbar zu beurteilen. Eine Veränderung der Ertragslage oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist für die Berechnung des Gebäudeertragswertes von besonderer Bedeutung. Nach den Regeln der Rentenrechnung ergibt sich: Je niedriger die Verzinsung, desto höher der Vervielfältiger und damit der Wert der baulichen Anlagen und je höher die Verzinsung, desto niedriger der Vervielfältiger und damit der Wert der baulichen Anlagen. Mit abnehmender Restnutzungsdauer nimmt allerdings die Auswirkung der Höhe des Zinssatzes ab.

Der Vorstand des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen hat nachstehende Tabelle mit Richtwerten als Empfehlung veröffentlicht:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industrielliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

Der Liegenschaftszinssatz ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten.

Unter Beachtung der örtlichen Lage, des angesetzten Mietzinses und des Zustandes des Objektes wird der Berechnung ein **Zinssatz von 3,0 %** unterstellt.

3.3.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) gibt die Anzahl der Jahre an, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen müssen bei der Ermittlung der RND berücksichtigt werden. Weiters ist der technische Zustand, die Art der Nutzung sowie die Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu beachten.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das bewertungsrelevante Gebäude wird aufgrund des bei der Befundaufnahme augenscheinlich festgestellten Bauzustandes, des Alters und der aktuellen Nutzung von der zeichnenden Sachverständigen mit **25 Jahren** eingeschätzt.

3.3.7 Ermittlung des Vervielfältigers

Der Reinertrag der baulichen Anlagen stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar. Der Gebäudeertragswert wird als Barwert einer jährlichen nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet. Dabei wird unterstellt, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Jahresreinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt.

Der Vervielfältiger beschreibt somit den Multiplikator für die auf die baulichen Anlagen entfallenen Anteile der Jahresreinerträge.

Folgende Formel zeigt, wie sich der Vervielfältiger aus dem Kapitalisierungszinsfuß (Liegenschaftszinssatz) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes errechnet:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

$$q = 1 + i$$

$$n = \text{Anzahl der Jahre}$$

$$p = \text{Kapitalisierungszinsfuß}$$

$$i = p/100$$

Der zu verwendende Vervielfältiger richtet sich somit nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Unter der Annahme der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes von **25 Jahren** und eines **Liegenschaftszinssatz von 3,0 %** ergibt sich somit ein **Vervielfältiger** zur Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft von **17,41**.

3.4 Berechnung des Ertragswertes

Nachhaltig erzielbarer Mietzins monatlich		
72,12 m ² NF x € 7,60 Mietzins netto/m ²	€	548,11
Nachhaltig erzielbarer Mietzins jährlich	€	6.577,34
abzüglich		
• Instandhaltung, Instandsetzung		
0,5 % des Neubauwertes		
(72,12 m ² NF x € 3.000,00/m ² = € 216.360,00) -	€	1.081,80
• Verwaltungskosten		
3,0 % der Nettomiete -	€	197,32
• Mietausfallwagnis		
3,0 % der Nettomiete -	€	<u>197,32</u>
Jahresreinertrag	€	5.100,90
abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteiles		
€ 9.230,00 x 0,03 -	€	<u>276,90</u>
Gebäudereinertrag	€	4.824,00
Kapitalisierung:		
Restnutzungsdauer 25 Jahre, Zinssatz 3,0 %		
Vervielfältiger 17,41		
€ 4.823,88 x 17,41	€	83.985,84
zuzüglich Bodenwertanteil	€	<u>9.230,00</u>
Ertragswert	€	93.215,84

Ertragswert zum Bewertungsstichtag, gerundet	€ 93.200,00
---	--------------------

3.5 Zubehör

Die Einbauküche mit Küchengeräten wird aufgrund des Alters als „wertneutral“ eingestuft.

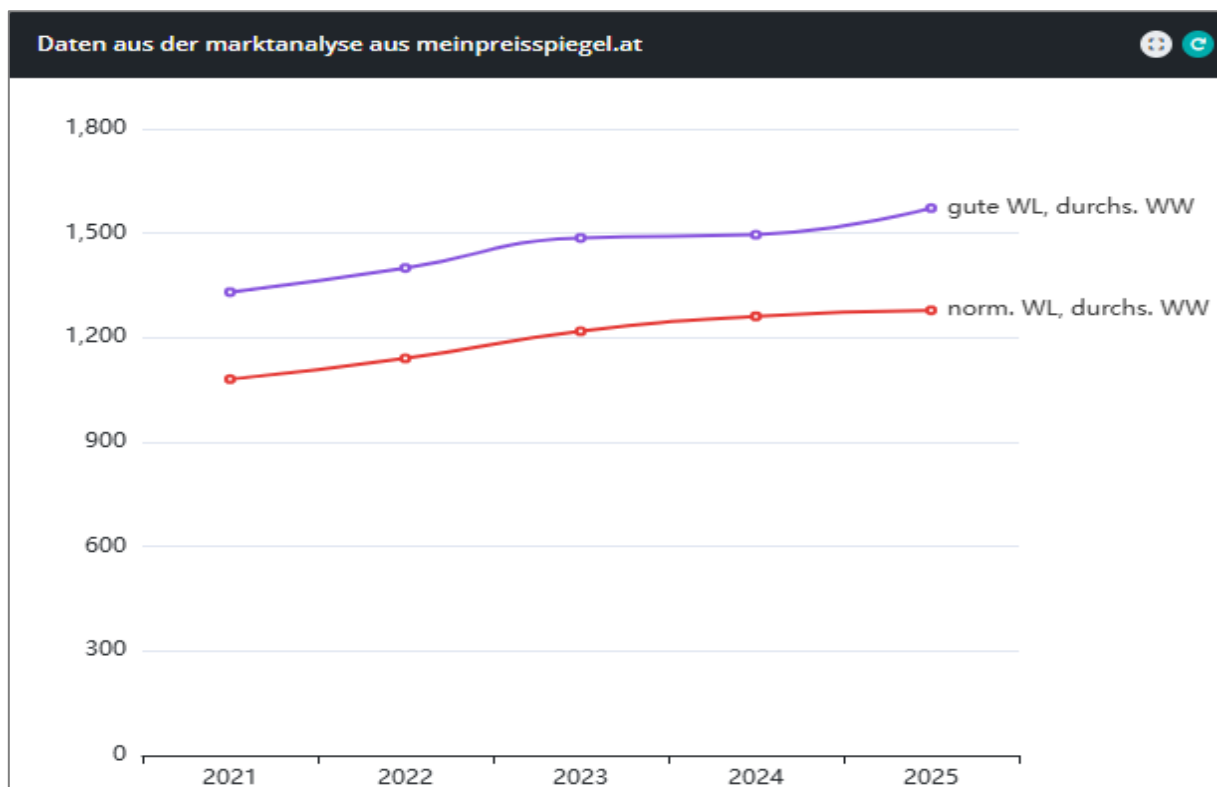
Wert des Zubehörs, pauschal	€ 0,00
-----------------------------	--------

3.6 Verkehrswert

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Beim ermittelten Ertragswert in der Höhe von ger. € 93.200,00 errechnet sich ein m²-Wert von € 1.292,00.

Die Vergleichswerte aus der Marktanalyse der WKO, Bezirk Südoststeiermark zeigen, dass für normale bis gute Wohnlagen bei durchschnittlichem Wohnwert die Preise zwischen ca. € 1.250,00 und € 1.550,00/m² Nutzfläche liegen.



Abkürzungen:
 WL: Wohnlage
 WW: Wohnwert

Die gegenständliche Wohnung ist innerhalb dieses Preisband im unteren Bereich einzuordnen. Diese Einordnung erscheint sachgerecht, da die Wohnung im 3. Obergeschoß gelegen ist und über keinen Lift verfügt. Der hierdurch eingeschränkte Wohnkomfort wirkt sich wertmindernd aus und rechtfertigt die Positionierung am unteren Ende der Preisspanne im Vergleich zu Objekten in vergleichbarer Lage mit besserer Erschließung.

Der Verkehrswert des Anteils B-LNR 24 (49/489) an der Liegenschaft EZ 1102,
Grundbuch 62111 Feldbach, untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an
W 10 im Objekt Gaulhoferstraße 7 in 8330 Feldbach
beträgt zum Bewertungsstichtag 11. September 2025
gerundet **€ 93.200,00**
in Worten: dreiundneunzigtausendzweihundert Euro



Die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

HR DI Michaela Winter

Anhang:

Lageplan

Baubewilligung

Benützungsbewilligung

Plan Grundriss Kellergeschoß

Plan Grundriss 3. Obergeschoß