



Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An

Mag. Elisabeth Schwarz

Bezirksgericht Feldbach

Ringstraße 29, 8330 Feldbach

Kirchbach, am 24. Juni 2026

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Katastralgemeinde 66218 Mureck, EZ 1047, B-LNr 34 und 35, Anteil 186/1942

mit der Adresse Süßenberger Straße 37, 8480 Mureck

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

HR DI Michaela Winter

Kirchbach 55, 8082 Kirchbach

+43 664 / 88 52 49 82

gutachten@svwinter.at



Wohnungseigentum: Einlagezahl 1047, Grundbuch 66218 Mureck
B-LNr 34 und 35
Süßenberger Straße 37/Top 4
8480 Mureck

Eigentümer: Lex Living GmbH Anteil 186/1942
Geschäftsführer Alexander Mayr
Augasse 9a
8430 Leibnitz

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldbach
GZ 15 E 5/26i

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung

Bewertungsstichtag: 29. April 2026

Befundaufnahme: 29. April 2026



Quelle: google maps

**Süßenberger Straße 37
8480 Mureck**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.3	BEFUNDAUFNAHME	5
1.4	EIGENTÜMER	6
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>7</i>
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE	7
2	BEFUND	9
2.1	GRUNDBUCH 66218 MURECK EZ 1047	9
2.2	LAGE	9
2.3	GRUNDSTÜCK	12
2.4	FLÄCHENWIDMUNG	13
2.5	AUFSCHLIEßUNG	13
2.6	GRUNDSTÜCKSIMMISSIONEN UND -KONTAMINATIONEN	14
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 4</i>	<i>20</i>
2.9.3	<i>Carport</i>	<i>26</i>
2.9.4	<i>Zubehör</i>	<i>27</i>
2.9.5	<i>Außenanlagen</i>	<i>27</i>
3	GUTACHTEN	28
3.1	ALLGEMEINES	28
3.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	28
3.2.1	<i>Vergleichswertverfahren</i>	<i>28</i>
3.2.2	<i>Ertragswertverfahren</i>	<i>29</i>

3.2.3	<i>Sachwertverfahren</i>	29
3.2.4	<i>Wahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	29
3.3	ERTRAGSWERTVERFAHREN	29
3.3.1	<i>Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichswertverfahren</i>	30
3.3.2	<i>Wert der Außenanlagen</i>	33
3.3.3	<i>Nachhaltig erzielbare Erlöse</i>	33
3.3.4	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	34
3.3.4.1	Verwaltungskosten und Betriebskosten (nicht umlagefähig)	34
3.3.4.2	Instandhaltungskosten	35
3.3.4.3	Mietausfallwagnis	35
3.3.5	<i>Liegenschaftszinssatz</i>	35
3.3.6	<i>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i>	36
3.3.7	<i>Ermittlung des Vervielfältigers</i>	37
3.4	BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES	38
3.5	ZUBEHÖR	38
3.6	VERKEHRSWERT	39

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand

Ich wurde von Mag. Elisabeth Schwarz, Richterin am Bezirksgericht Feldbach, beauftragt, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft KG 66218 Mureck EZ 1047, B-LNr 34 und 35 mit der Adresse Süßenberger Straße 37/Top 4, 8480 Mureck zu erstatten.

1.2 Bewertungstichtag

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 29. April 2026; das ist das Datum der Befundaufnahme.

1.3 Befundaufnahme

Bei der Befundaufnahme am 29. April 2026 in der Zeit von 09.00 Uhr bis 09.30 Uhr waren folgende Personen anwesend:

- Dr. Armin Karisch, Vertreter der betreibenden Partei
- Nicole Hütter, Nutzerin der gegenständlichen Wohnung
- Dipl.-Ing. Michaela Winter, allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Frau Nicole Hütter, die mit ihren zwei Kindern in der Wohnung lebt, war von der Befundaufnahme nicht informiert. In Absprache mit Rechtsanwalt Dr. Karisch wurde vereinbart, dass keine Innenaufnahmen der Wohnung zu Dokumentationszwecken gemacht werden. Stattdessen werden Fotos von Frau Hütter nachgereicht. Diese wurden am 18. Juni 2026 übermittelt.

Alle außerhalb dieser Räumlichkeit erstellten Fotos wurden von der gefertigten Sachverständigen zum Zeitpunkt der Befundaufnahme erstellt.

1.4 Eigentümer

Lex Living GmbH

Geschäftsführer Alexander Mayr

Augasse 9a

8430 Leibnitz

1.5 Zweck des Gutachtens

Es ist der Verkehrswert der Wohnung Süßenberger Straße 37, Top 4, 8480 Mureck für das Exekutionsverfahren zu ermitteln.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1.6.1 Allgemeine Grundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B 1802-1, 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 5/26
- 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
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Erhebung im Bauamt der Stadtgemeinde Mureck: Anschlüsse, Bauakt
- Fotos der Wohnung, übermittelt von Nicole Hütter
- Betriebskostenabrechnung, übermittelt vom Eigentümer
- Einheitswertbescheid, übermittelt vom Finanzamt Oststeiermark
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Internetrecherchen über die Marktlage (WKO Südoststeiermark, Immomarkt-Analyse)

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 allfälliger 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 jedoch im Vermessungswesen unkundig. Daher kann über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgrößen keine Feststellung getroffen werden.

Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen und auch keine Überprüfungen 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 sowie bei Zu- und Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I Nr. 27/2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012) wurde das gleichnamige Gesetz aus dem Jahr 2006 ersetzt. Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei der 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 zehn Jahre sein und muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Des Weiteren ist der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAVG 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzkennzahlen des Gebäudes verpflichtet.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch 66218 Mureck EZ 1047

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
228/17	G GST-Fläche *	2503	
	Bauf. (10)	661	
	Gärten (10)	1842	Süßenberger Straße 37

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

Keine für die Bewertung relevante Eintragung.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

34 ANTEIL: 178/1942
LEX Living GmbH (FN 614771a)
ADR: Augasse 9a, Leibnitz 8430
a 9292/2022 Wohnungseigentum an W Top 4
b 7258/2024 IM RANG 1503/2024 Kaufvertrag 2023-11-22 Eigentumsrecht
35 ANTEIL: 8/1942
LEX Living GmbH (FN 614771a)
ADR: Augasse 9a, Leibnitz 8430
a 9292/2022 Wohnungseigentum an KFZ-AP PKW 4
b 7258/2024 IM RANG 1503/2024 Kaufvertrag 2023-11-22 Eigentumsrecht

Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

Keine für die Bewertung relevante Eintragung.

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

Mureck ist eine Stadtgemeinde im Bezirk Südoststeiermark und zählt nach der Eingemeindung von Eichfeld und Gosdorf etwa 3.500 Einwohner. Der Stadtkern umfasst eine Fläche von 4,75 km². Hier leben etwa 1.500 Bewohner.

Die Stadt im Süden der Steiermark an der slowenischen Grenze ist mit sämtlichen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ausgestattet.

Durch die Landesberufsschule für diverse technische Berufe und durch die Bundesanstalt für Kindergartenpädagogik hat Mureck überregional als Schulstandort Bedeutung.

Mit dem Facharzt- und Gesundheitszentrum Mureck hat die Region eine zentrale Säule in der Gesundheitsversorgung.

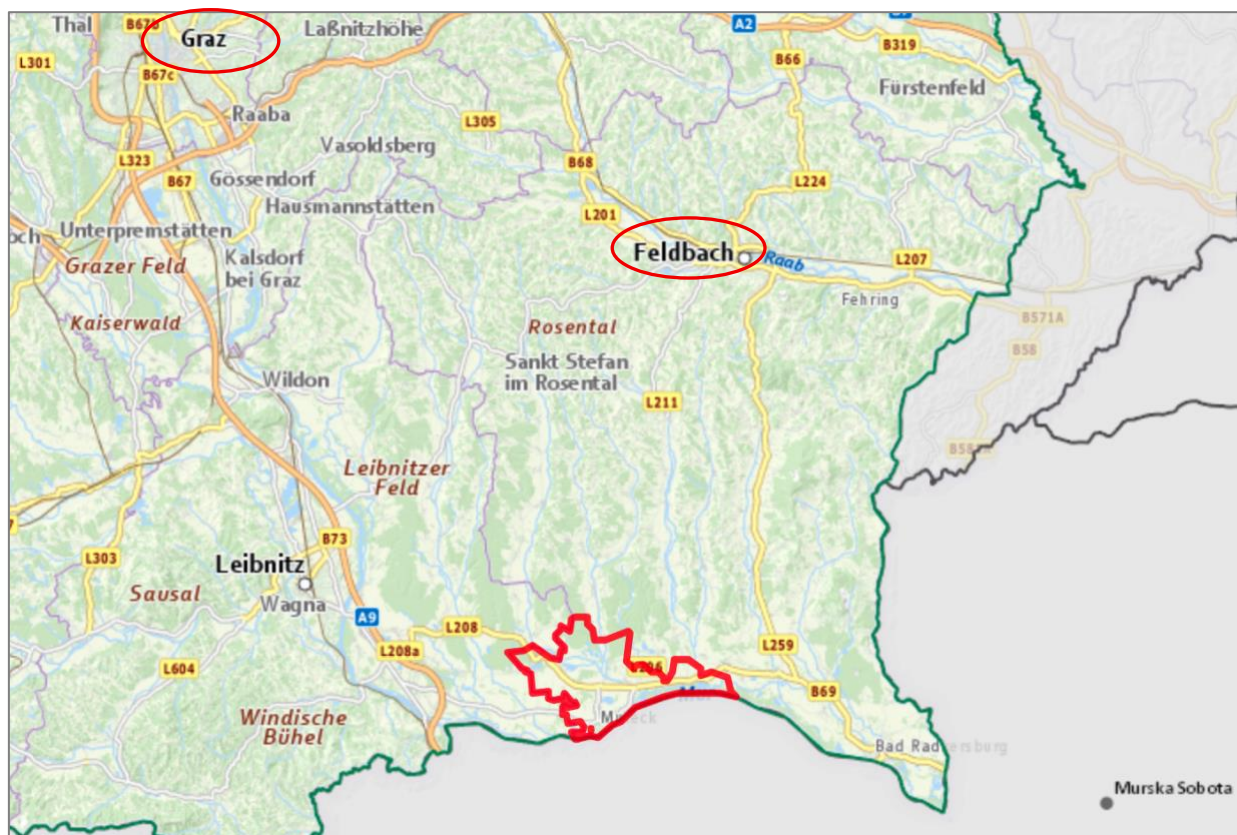
Touristisch bedeutsam in der Gemeinde sind das Murauengebiet mit dem Murturm, die Schiffsmühle, der Röksee sowie die Vielzahl an Sportstätten in der Stadtgemeinde.

Mureck liegt an der Südsteirischen Grenzstraße B 69. In wenigen Autominuten erreicht man den Anschluss an die Pyhrn Autobahn A 9 in Spielfeld. Der Anschluss an den internationalen Eisenbahnverkehr mit InterCity und EuroCity-Zügen ist über die S-Bahn vom Bahnhof Mureck gegeben.

Die Bezirkshauptstadt Feldbach liegt 30 km nördlich von Mureck. In die frühere Bezirksstadt Bad Radkersburg sind es – ebenso wie in die nordwestlich gelegene Bezirksstadt Leibnitz – 20 km. Die Landeshauptstadt Graz befindet sich etwa 50 km nordwestlich und ist über die A 9 gut erreichbar.

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in einem Wohnsiedlungsbereich im südwestlichen Teil der Katastralgemeinde Mureck auf einer Seehöhe von 235 m, nahe der Bildungsanstalt für Kindergartenpädagogik und etwa 400 m nördlich der Mur.

Das Stadtzentrum ist etwa 1 km entfernt.



Quelle: GIS Steiermark

Landeshauptstadt Graz Bezirksstadt Feldbach
Gemeindegebiet Mureck (rote Umrandung)





Quelle: GIS Steiermark

Mikrolage

2.3 Grundstück

Auf dem unregelmäßig geschnittenen, teilweise keilförmigen Grundstück 228/17 befinden sich ein Mehrfamilienwohnhaus, überdachte KFZ-Abstellplätze und ein Fahrradabstellraum mit der Lageadresse Süßenberger Straße 37.



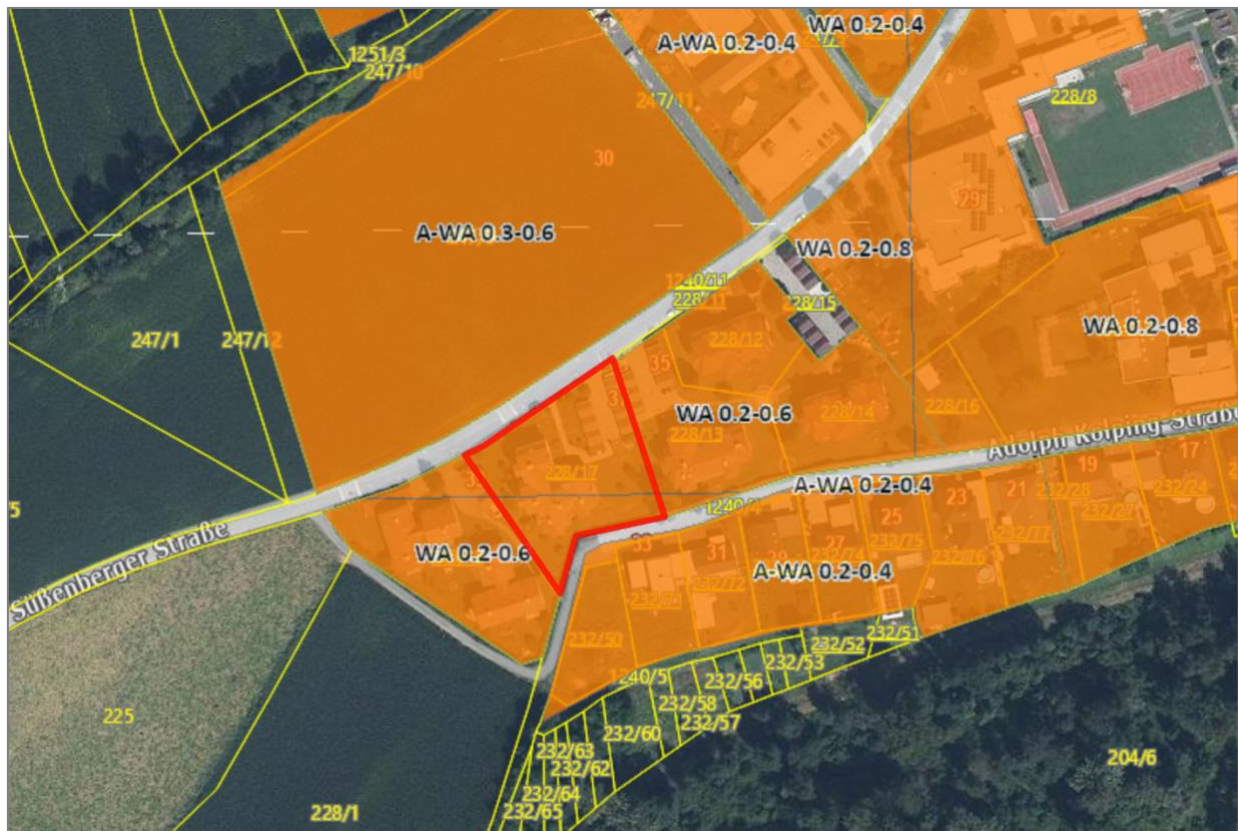
Quelle: GIS Steiermark

KG 66218 Mureck, EZ 1047, Gst. Nr. 228/17

2.4 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Mureck befindet sich die Liegenschaft im „Allgemeinen Wohngebiet“, Bebauungsdichte 0,2–0,6.

Gemäß § 30 Abs. 1 Z 2 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes sind allgemeine Wohngebiete Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.



Quelle: GIS Steiermark

Flächenwidmung: WA 0,2 – 0,6

2.5 Aufschließung

Wasserversorgung: öffentlicher Wasseranschluss

Abwasserentsorgung: kommunales Kanalnetz

Stromversorgung: EVU der Stadtgemeinde Mureck

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 den entsprechenden Lärmkarten im Portal <http://maps.laerminfo.at> keine Lärmbelastigung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft aus.

2.8 Einheitswert

Die Liegenschaft Süßenberger Straße 37 in 8480 Mureck ist beim Finanzamt Österreich, Standort Feldbach, unter dem Aktenzeichen 76 110-2-0573/9 als Mietwohngrundstück erfasst. Für die Wohnung Top 4 liegt der gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte anteilige Einheitswert bei € 8.916,89.

2.9 Objektbestand

2.9.1 Wohnungseigentumsobjekt – Allgemeines

Baubewilligung: 14.06.1989

Benutzungsbewilligung: 10.07.1991

Bebaute Fläche: 429,86 m²

Auf dem Grundstück 228/17 mit der EZ 1047 befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohnungen und 12 überdachten KFZ-Abstellplätzen. Das in Ziegelmassivbauweise

errichtete Gebäude umfasst ein Keller-, ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoß. Es gibt keine Liftanlage. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon.

Die Dachneigungen der geknickten Satteldächer (Mansarddächer) betragen zwischen 23° und 45°. Die Eindeckung erfolgte mit Eternitschiefer. Die Außenfassadenflächen sind in einem Farbton verputzt bzw. im DG-Bereich mit Eternitschindel verkleidet. Die Holzfenster mit Isolierverglasung können mit Jalousien verdunkelt werden.

Die innere Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus: Die Wände sind gestrichen, die Stufen wurden in Kunststein ausgeführt. Zur Absturzsicherung ist im Stiegenhaus ein Metallgeländer mit Handlauf aus Holz montiert.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Warmwasserzentralheizung mit Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz.

Die gegenständliche Wohnung Top 4 mit einem Nutzwert von 178/1942-Anteilen ist im Erdgeschoß situiert und hat ein Nutzflächenausmaß von 88,76 m². Der Abstellplatz hat einen Nutzwertanteil von 8/1942.

Die Flächenausmaße des Balkons (8,45 m²) und des Kellerabteils (18 m²) sind in der Nutzfläche der Wohnung nicht enthalten.

Dieses Flächenausmaß wurde im Zuge der Befundaufnahme überprüft. Es konnten keine Abweichungen oberhalb der 3%igen Toleranzgrenze festgestellt werden. Die Bewertung erfolgt daher gemäß Planausmaß.

Bauzustand: Der Bauzustand der baulichen Anlagen entspricht dem Baualter und weist zum Bewertungsstichtag einen durchschnittlichen Erhaltungszustand auf.

Bauliche Beschreibung:

Gebäudetyp	Wohnungseigentumsobjekt
Geschoße	▪ Kellergeschoß ▪ Erdgeschoß ▪ Obergeschoß ▪ Dachgeschoß
Baujahre	1989 - 1991
Bestandsverhältnis	genutzt von der Ex-Partnerin des Geschäftsführers der Lex Living GmbH, Alexander Mayr, und deren zwei Kindern

Standard	durchschnittlich
Räumlichkeiten	Wohnung 4: Vorraum, Abstellraum, WC, Küche, Speis, Essraum, Wohnraum, Flur, Bad, zwei Zimmer, Loggia, Balkon
Ausrichtung	Gebäudeachse L-förmig von Norden nach Süden und Westen nach Osten
Bauweise	Massivbauweise, Ziegel
Fassade	verputzt u. gestrichen
Böden	Stiegenhaus – Kunststeinstufen mit Metallgeländer Wohnbereich: Vinyl Sanitär: Beschichtung mit Mikrozement Keller: Beton
Wände	verputzt und gemalt, teilweise verflies (Bad, WC)
Decken	Massivbeton, Untersicht verputzt u. gestrichen
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung; außenliegende Jalousien
Türen	Wohnungseingangstür aus Massivholz, Innentüren: weiß beschichtete Röhrenspantüren
Heizung	Zentralheizungsanlage
Warmwasser	elektrische Warmwasseraufbereitung
Sanitärbereiche	WC: Wand-WC Bad: Waschbecken, Dusche, Belüftung über Fenster, Waschmaschinenanschluss
Loggia, Balkon	Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Plattenverkleidung
Sonstiges	SAT-Anlage, Wasserenthärtungsanlage

Bau- und Erhaltungszustand

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

Betriebskosten

Das Objekt Süßenberger Straße wird von der ÖWG - Wohnbau GmbH, 8010 Graz, verwaltet.

Laut vorliegender Betriebskostenabrechnung 2025 sind für die gegenständliche Wohnung Jahres-Bruttobetriebskosten von € 2.542,56 angefallen.

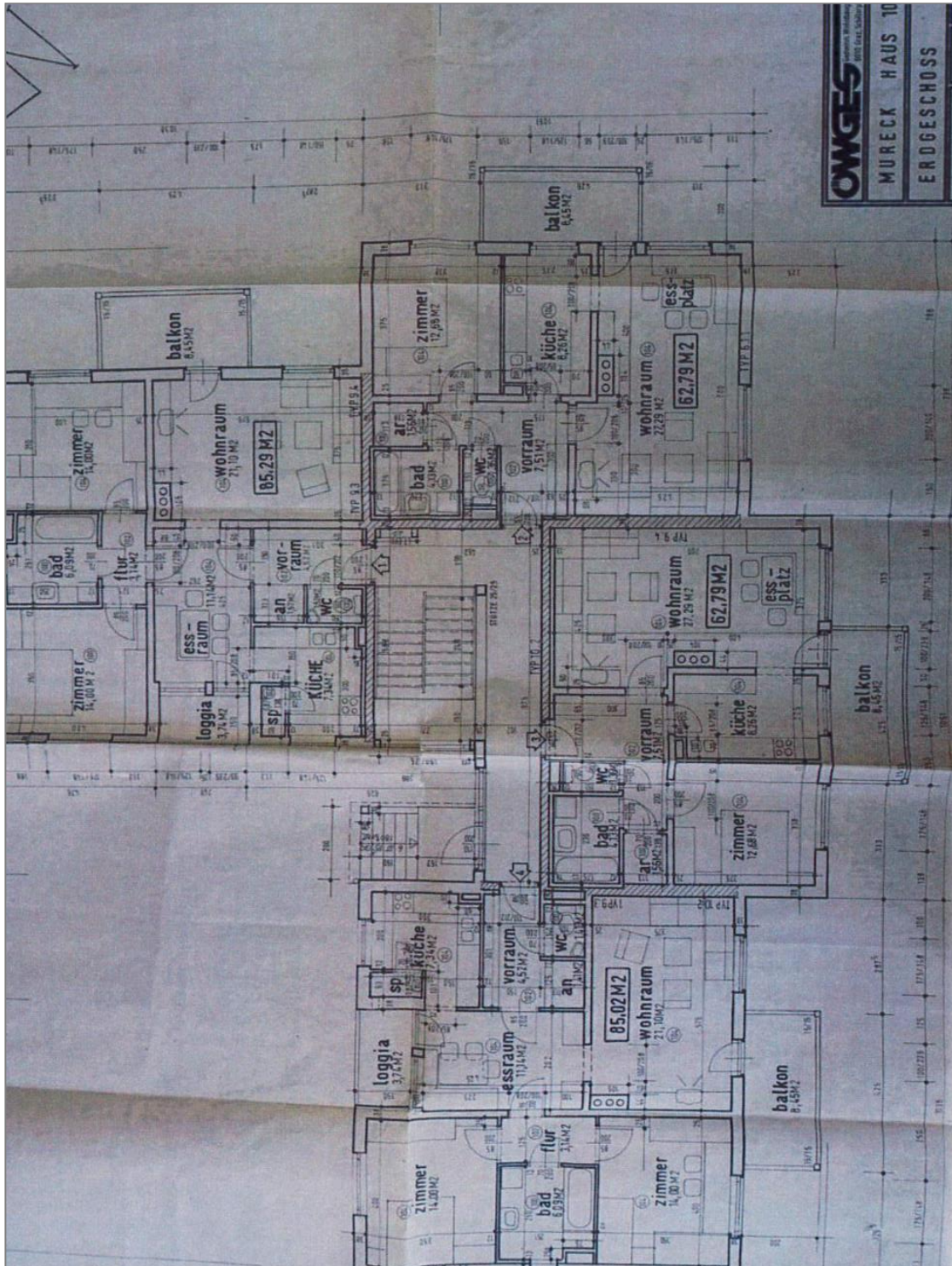
Dies entspricht Betriebskosten von € 2,39/m²/Monat ohne Strom- und Heizkosten.

Die monatlichen Heizkosten liegen bei € 101,50.

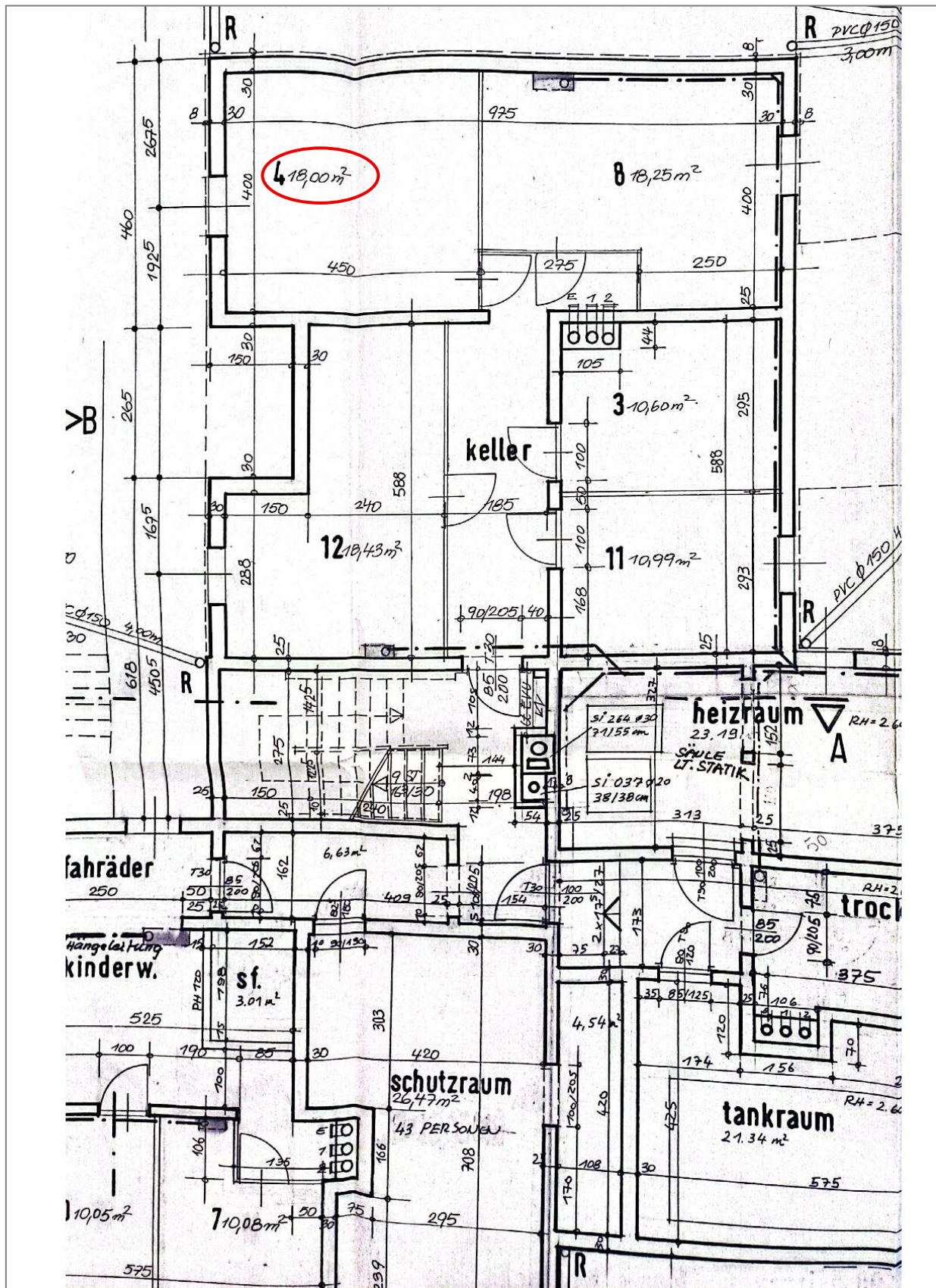
Anmerkung zu den abgebildeten Plänen:

Diese wurden gescannt, ausgeschnitten und eingefügt und sind deshalb nicht mehr maßstabgerecht.

Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Kellergeschoß



Fotodokumentation:

Außenansichten



2.9.2 Wohnung 4

Lage im Erdgeschoß

Nutzfläche: 88,76 m² (lt. Parifizierungsgutachten vom 22.09.2021)

lichte Raumhöhe: 2,60 m

Über einen überdachten Hauszugang mit einigen Stufen gelangt man zur verglasten Eingangstür und in weiterer Folge zur Wohnungstür Top 4.

Über die Wohnungseingangstür hat man Zugang zu allen Räumlichkeiten: Vorraum (4,52 m², Vinyl), Abstellraum (1,41 m², Vinyl), WC (1,41 m²; Mikrozementbeschichtung) und Essraum (11,14 m², Vinyl). Von diesem gelangt man in die Küche (7,34 m², Vinyl) und die Speis (0,87 m², Vinyl), auf die Loggia (3,74 m²; Kunststeinfliesen) sowie in den Wohnraum (21,10 m², Vinyl). Vom Wohnraum hat man Zugang zum Balkon (8,45 m², Kunststeinfliesen). Vom Essraum führt ein Durchgang in den Flur (3,14 m², Vinyl). Dieser erschließt zwei Zimmer (je 14,00 m², Vinyl) und das Bad (6,09 m², Mikrozementbeschichtung).

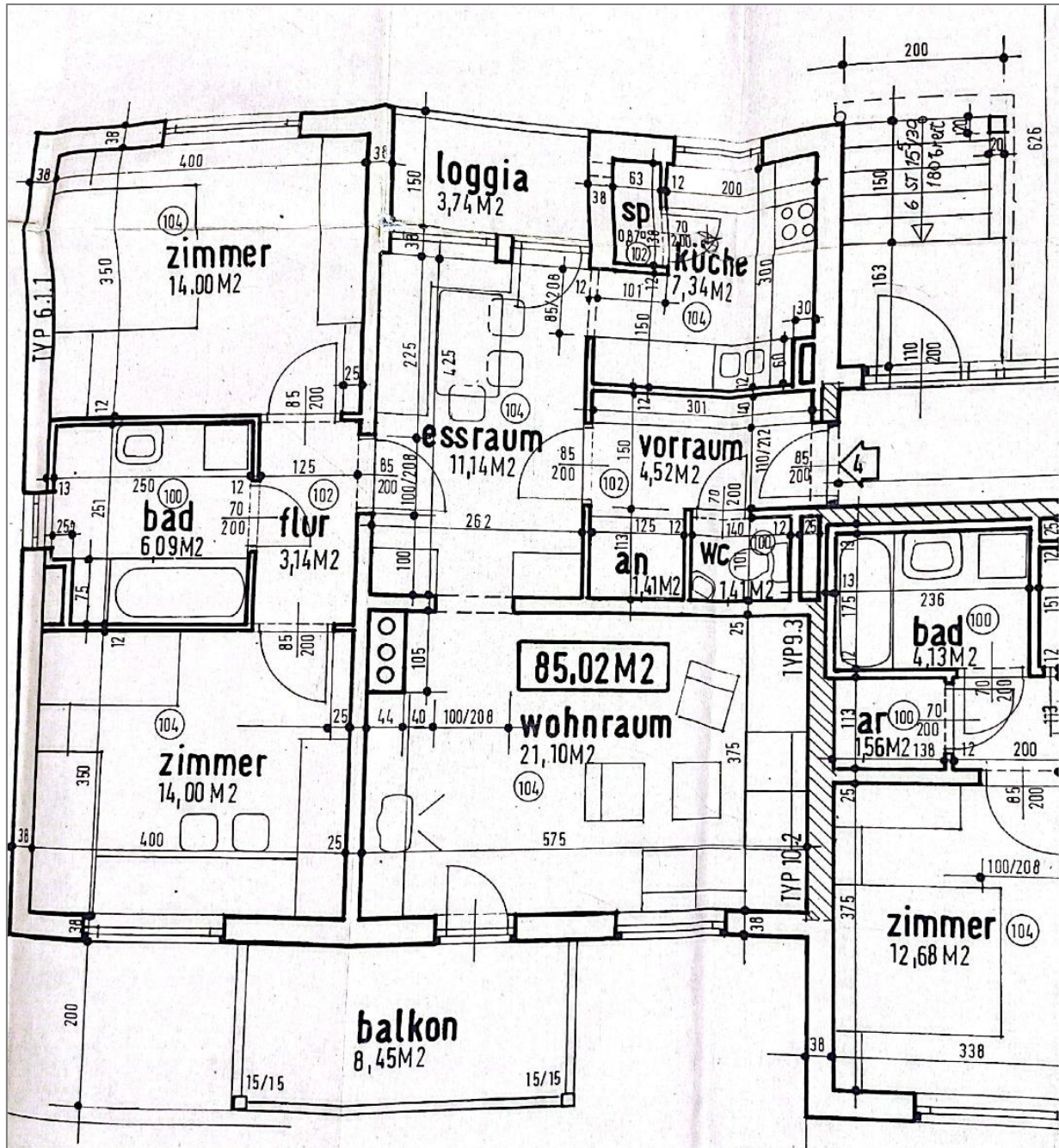
Kellergeschoß:

Zur Wohnung gehört ein zugewiesenes Kellerabteil (18,00 m²; Beton). Im Keller befinden sich auch die Allgemeinräume (Abstellräume, Schutzraum) sowie Heiz- und Tankraum.

Nutzwertberechnung:

Top	Geschoß	Bestandteile	Zubehör bzw. Terrassen, Balkone bzw. sonst. Flächen	Fläche in m ² (WE-Einheit)	Fläche in m ² (Zubehör + sonst. Flächen)	Nutzwert pro m ²	Zu-/ Abschläge Kommentar	Nutzwert	Mindestanteil gem. § 2 Abs 9 WEG
Top 4	EG	Vorraum, Ankleide, WC, Küche, Speis, Essraum, Flur, Bad, 2 Zimmer, Wohnraum Loggia		85,02 3,74		0,950 0,475	-5,00 EG-Lage -5,00 Summe Zu/Abschläge	80,77 1,78	
		Wohnfläche gesamt:		88,76					
		Balkon		8,45		0,250		2	
		KA 4		18,00		0,200	Kellerabteil	4	
								89	178 1.942

KFZ - Abstellplätze (überdacht)		m ²	NW/m ²	Kommentar					
PKW 1		12,20	0,300	Carport	3,66	4	8	1.942	0,412 %
PKW 2		12,20	0,300	Carport	3,66	4	8	1.942	0,412 %
PKW 3		12,20	0,300	Carport	3,66	4	8	1.942	0,412 %
PKW 4		12,20	0,300	Carport	3,66	4	8	1.942	0,412 %
PKW 5		12,20	0,300	Carport	3,66	4	8	1.942	0,412 %
PKW 6		12,20	0,300	Carport	3,66	4	8	1.942	0,412 %
PKW 7		12,20	0,300	Carport	3,66	4	8	1.942	0,412 %
PKW 8		12,20	0,300	Carport	3,66	4	8	1.942	0,412 %
PKW 9		12,20	0,300	Carport	3,66	4	8	1.942	0,412 %
PKW 10		12,20	0,300	Carport	3,66	4	8	1.942	0,412 %
PKW 11		12,20	0,300	Carport	3,66	4	8	1.942	0,412 %
PKW 12		12,20	0,300	Carport	3,66	4	8	1.942	0,412 %
Summe der Nutzwerte:						971		100	%
Wohnnutzfläche gesamt:						910,11 m ²	Summe der Mindestanteile: 1.942 1.942		

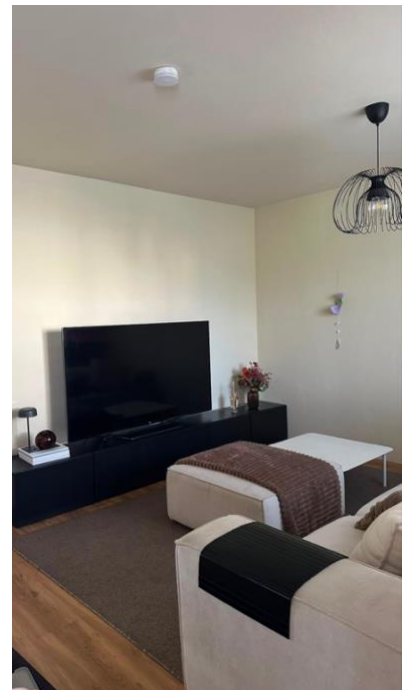
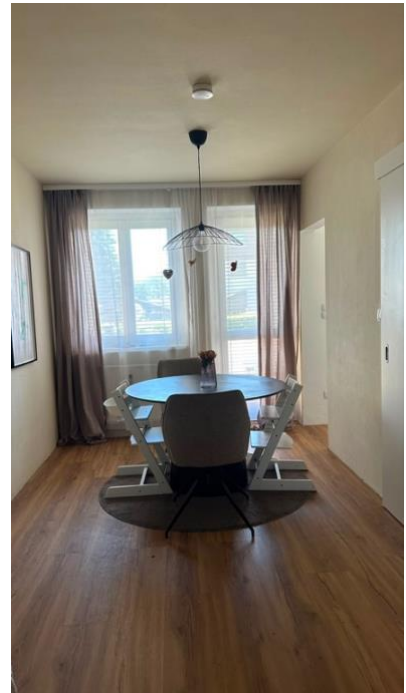
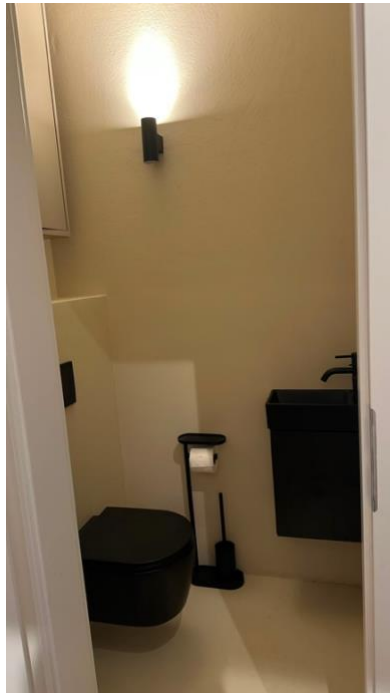


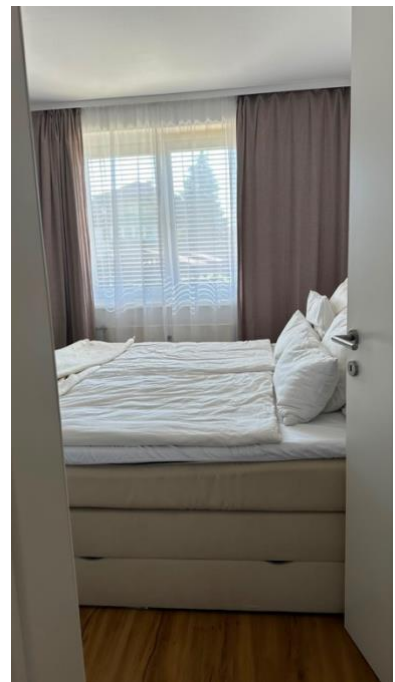
Quelle: Bauakt

Grundriss Top 4

Fotodokumentation

Innenansichten

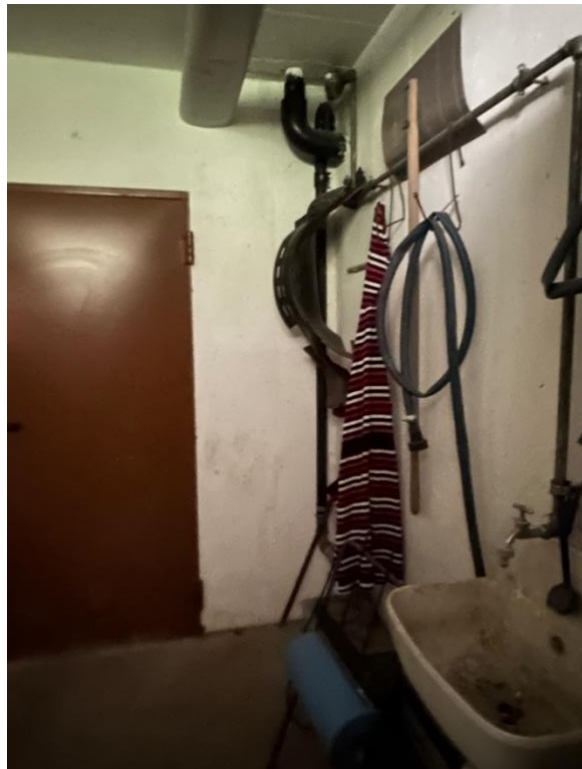




Stiegenhaus

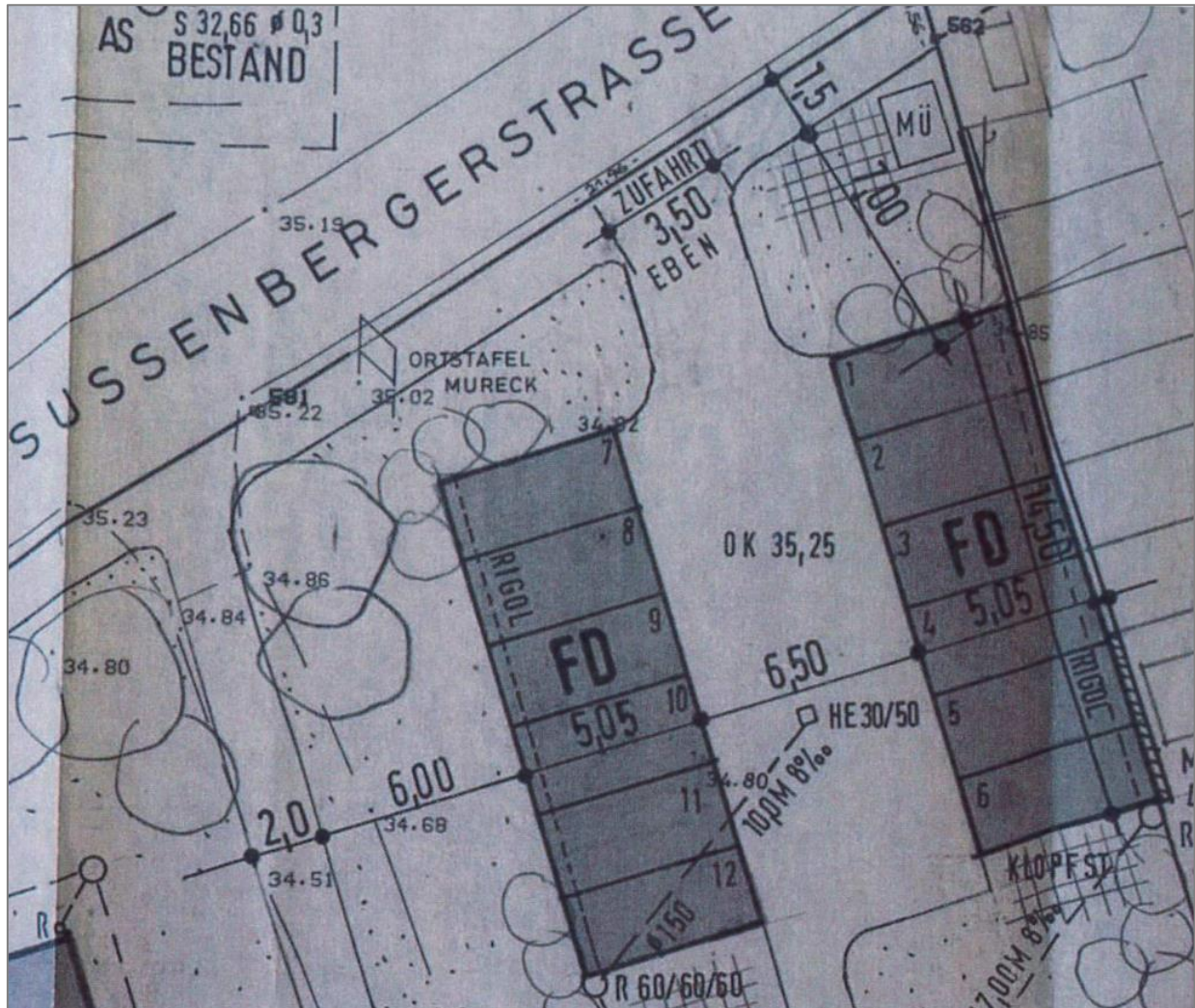


Kellergeschoß





Für die bewertungsgegenständliche Wohnung ist ein überdachter Stellplatz vorhanden.



2.9.4 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 wenig 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.

2.9.5 Außenanlagen



Von der Süßenbergerstraße führen asphaltierte Fahr- und Gehwege zu den KFZ-Abstellplätzen und zum Wohngebäude.

Ein in Ziegelmassivbauweise errichtetes und mit einem Pultdach versehenes Gebäude dient als Fahrradabstellraum.

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 Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

§ 2 Abs. 2 und 3 LBG definieren, 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 Wertermittlungsverfahrens

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; für die Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren gemäß § 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 (Bewirtschaftungsaufwandes) 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.

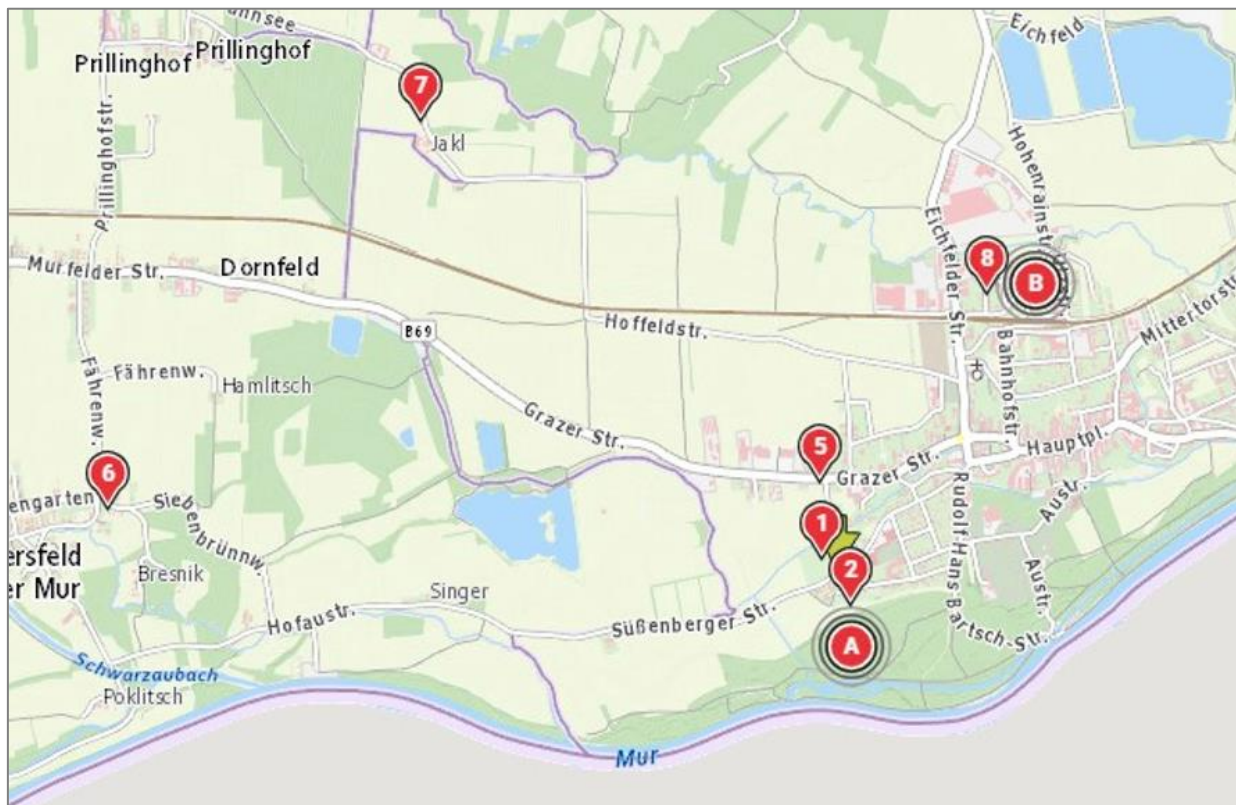
Das LBG idgF definiert in § 4 Abs. 2 und 3, dass zum Vergleich Kaufpreise heranzuziehen sind, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen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



Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	10
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	8
arith. valorisiertes Mittel	50,89 €
Standardabweichung	10,79 €
Variationskoeffizient (%)	21,20 %
Streuintervall	43,41 € - 58,36 €
(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 5,10 % und Stichtag: 29.04.2026)	

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücks- fläche m ²	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korrr./m ²
1 	Bauland	621/2025	25.01.2023	24.759,00 	50,00 €	58,31 €
2 	Bauland	1292/2026	28.11.2025	290,00	34,48 €	35,21 €
3/A 	Sonstiges	2595/2025	14.11.2024	104,00	40,00 €	42,97 € *
4/A 	Sonstiges	2594/2025	14.11.2024	149,00	40,00 €	42,97 € *
5 	abbruchsreifes Gebäude	4451/2021	15.03.2021	2.050,00	45,00 €	56,76 € *
6 	Bauland	8871/2022	04.11.2021	1.371,00	45,00 €	55,29 € *
7 	abbruchsreifes Gebäude	7622/2021	30.08.2021	2.756,00	31,75 €	39,30 € *
8 	Bauland	2062/2023	20.12.2022	1.005,00	39,80 €	46,61 € *
9/B 	Bauland	7413/2022	01.06.2022	791,00	42,00 €	50,37 € *
10/B 	Bauland	1209/2026	28.01.2026	791,00	71,93 €	72,85 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Die Kauffälle 1 und 2 wurden aufgrund der Übergröße bzw. der unterdurchschnittlichen Baulandgröße von der Mittelwertbildung ausgeschlossen.

Die Transaktionen 3 und 4 wurden trotz der geringen Flächengröße berücksichtigt, da es sich um Erweiterungsflächen zu Einfamilienhausgrundstücken handelt.

Die Teilmarktentwicklung von Baugrundstückspreisen in der Region der bewertungsrelevanten Liegenschaft in den letzten Jahren zeigt eine positive Entwicklung.

Der Mittelwert der acht valorisierten Vergleichspreise für Baugrundstücke ergibt gerundet **€ 51,00** pro m² Bauland.

Die Zeitschrift Gewinn, Ausgabe Mai 2026, weist für Baulandgrundstücke in der Gemeinde Mureck ein Preisband von **€ 35,00 - € 55,00** auf.

Abgeleitet aus diesen Recherchen ist gegenständlich ein m²-Wert von € 50,00 zu unterstellen.

Vergleichswert Bauland	€ 50,00/m ² x 2.503 m ²	€ 125.150,00
186/1942 Anteile		€ 11.987,00
Bodenwertanteil (gerundet)		€ 12.000,00

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 guter Wohnlage laut dem aktuellen Immobilienpreisspiegel der WKO mit € 6,27 netto pro m² und Monat ausgewiesen. Für neuwertige Wohnungen ab 50 m² liegt der Nettowert je m² bei € 8,11.

Aufgrund der kürzlich durchgeführten Sanierung der gegenständlichen Wohnung, der nicht in der Nutzfläche inkludierten Loggiafläche und des überdachten Autoabstellplatzes wird ein Mietansatz in der Höhe von € 7,50 je m² unterstellt.

	Südoststeiermark			
	brauchbar bis 50 m ²	brauchbar ab 50 m ²	neuwertig bis 50 m ²	neuwertig ab 50 m ²
Wohnlage	PS 26	PS 26	PS 26	PS 26
mäßig	4,99	4,51	5,85	5,2
normal	5,83	5,31	7,48	6,76
gut	7,27	6,27	8,6	8,11
sehr gut	8,37	7,94	9,75	9,02

Quelle: WKO-Preisspiegel für Mietwohnungen in der Südoststeiermark 2026

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. auf ca. € 12,00/m²/Jahr.

Aufgrund des Baualters und des derzeitigen Zustandes des Objektes werden die Instandhaltungskosten mit € 12,00/m²/Jahr in Ansatz gebracht.

3.3.4.3 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstand zwischen zwei Mietverhältnissen 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 zum Zeitpunkt der Bewertung als nachhaltig erzielbar zu beurteilen. Eine Veränderung der Ertragslage oder 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 %
Industriliegenschaft	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 2,5 %** 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 im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen müssen bei der Ermittlung der RND berücksichtigt werden. Weiters sind der technische Zustand, die Art der Nutzung sowie die Voraussetzungen ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu beachten.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das bewertungsrelevante Gebäude wird aufgrund des bei der Befundaufnahme augenscheinlich festgestellten Bauzustandes, des Alters, der Sanierungsmaßnahmen und der aktuellen Nutzung von der gefertigten Sachverständigen mit 40 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 entfallenden 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 **40 Jahren** und eines **Liegenschaftszinssatzes von 2,5 %** ergibt sich somit ein **Vervielfältiger** zur Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft von **25,10**.

3.4 Berechnung des Ertragswertes

Nachhaltig erzielbarer Mietzins monatlich		
88,76 m² NF x € 7,50 Mietzins netto/m²	€	665,70
Nachhaltig erzielbarer Mietzins jährlich	€	7.988,40
abzüglich		
• Instandhaltung, Instandsetzung		
88,76 m² NF x € 12,00/m²/Jahr	- €	1.065,12
• Verwaltungskosten		
3,0 % der Nettomiete	- €	239,65
• Mietausfallwagnis		
3,0 % der Nettomiete	- €	<u>239,65</u>
Jahresreinertrag	€	6.443,98
abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteiles		
€ 12.000,00 x 0,025	- €	<u>300,00</u>
Gebäudereinertrag	€	6.143,98
Kapitalisierung:		
Restnutzungsdauer 40 Jahre, Zinssatz 2,5 %		
Vervielfältiger 25,10		
€ 6.143,98 x 25,10	€	154.213,90
zuzüglich Bodenwertanteil	€	<u>12.000,00</u>
Ertragswert	€	166.213,90

Ertragswert zum Bewertungsstichtag, gerundet	€ 166.000,00
--	--------------

3.5 Zubehör

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

3.6 Verkehrswert

Gemäß § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Beim ermittelten Ertragswert in der Höhe von gerundet € 166.000,00 errechnet sich ein m²-Wert von ger. € 1.870,00/m².

Plausibilisierung:

- Die Vergleichswerte aus der **Marktanalyse der WKO** für den Bezirk Südoststeiermark zeigen, dass die Preise für gute Wohnlagen bei durchschnittlichem bis sehr gutem Wohnwert zwischen ca. **€ 1.585,48 und € 1.891,10/m²** Nutzfläche liegen.

	Südoststeiermark		
	einfacher Wohnwert - €/m ²	Ø Wohnwert - €/m ²	sehr guter Wohnwert - €/m ²
Wohnlage	PS 26	PS 26	PS 26
mäßig	912,17	1.040,95	1.180,32
normal	1.271,88	1.280,74	1.504,63
gut	1.310,05	1.585,48	1.891,10
sehr gut	1.686,31	1.949,96	2.116,11

- Laut **ImmoNetZT-Datenforum** liegt der aus 33 Transaktionen in der Gemeinde Mureck ermittelte m²-Wert bei **€ 2.040,00**. Die jährliche Veränderung liegt bei +5,57 %.

Mureck

66218 Eigentumswohnungen 2025

Anzahl Werte33

Minimum1.334,03 €/m²

Variationsk...0,31

Stichtag31.12.2025

Maximum3.026,74 €/m²

Standardab...682,90 €/m²

2.040,08 €/m²

mittlerer Wert (aktuelles Jahr)

5,6 % p.a.

>>

Veränderung 2021 / 2025

- Eine Abfrage der **Transaktionen in derselben Wohnanlage** ergab ein arithmetisches valorisiertes Mittel von **€ 1.785,00/m²**.

Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	9
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	9
arith. valorisiertes Mittel	1.785,02 €
Standardabweichung	185,77 €
Variationskoeffizient (%)	10,41 %
Streuintervall	1.663,65 € - 1.906,40 €
(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 5,57 % und Stichtag: 29.04.2026)	

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	7337/2025	06.06.2025	88,76	1.915,28 €	2.028,90 €
2/A	Eigentumswohnung	6054/2023	11.04.2023	62,79	1.431,63 €	1.688,38 €
3/A	Eigentumswohnung	9292/2022	26.07.2022	89,03	1.408,16 €	1.716,32 €
4/A	Eigentumswohnung	9294/2022	23.06.2022	88,76	1.408,33 €	1.723,62 €
5/A	Eigentumswohnung	9295/2022	23.06.2022	89,03	1.408,16 €	1.723,41 €
6/B	Eigentumswohnung	1422/2023	28.09.2022	61,72	1.371,01 €	1.657,66 €
7/B	DG-Wohnung / Penthaus	9223/2022	26.07.2022	61,72	1.371,01 €	1.671,04 €
8/B	DG-Wohnung / Penthaus	9223/2022	23.06.2022	61,69	1.371,05 €	1.677,99 €
9	Eigentumswohnung	8652/2022	26.07.2022	83,56	1.786,84 €	2.177,87 €

Auf Grundlage der durchgeführten Markt- und Vergleichswerttrecherchen sowie unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale der gegenständlichen Wohnung ist für die Wohnung Top 4 ein ermittelter Quadratmeterwert von € 1.870,00/m² als angemessen und marktgerecht zu beurteilen.

Der Verkehrswert der Anteile B-LNr 34 (178/1942) und B-LNr 35 (8/1942) an der Liegenschaft EZ 1047, Grundbuch 66218 Mureck, untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an W 4 im Objekt Süßenberger Straße 37 in 8480 Mureck

beträgt zum Bewertungsstichtag 29. April 2026

gerundet

€ 166.000,00

in Worten: Euro einhundertsechszigtausend



Die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

HR DI Michaela Winter

Anhang:

Grundbuchauszug

Einheitswertbescheid