



**Die Sachverständigen.**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

**Mag. Thomas Praschinger, MSc**

---

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6

Tel.: 0316 / 67 05 04

Fax: 0316 / 67 05 04

e-mail: [office@die-sachverstaendigen.eu](mailto:office@die-sachverstaendigen.eu)

---

**244 E 57/25a, BG Graz-Ost**

Adresse  
**8041 Graz, Konrad-  
Hopferwieser-Gasse 9**

## **GUTACHTEN**

zur auftragsgemäßen  
Wertermittlung der nachstehend  
angeführter Liegenschaft

KG 63113 Liebenau, EZ 1049  
B-LNR.: 38 (W 12) – 56/748 Anteile  
Bezirksgericht Graz-Ost

für das

**Bezirksgericht Graz-Ost**  
Radetzkystraße 27  
8010 Graz

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                      |    |
|-------|--------------------------------------|----|
| 1     | Allgemeine Angaben .....             | 4  |
| 1.1   | Auftrag.....                         | 4  |
| 1.2   | Befundaufnahme .....                 | 4  |
| 1.3   | Bewertungsgegenstand.....            | 4  |
| 1.4   | Eigentümer.....                      | 4  |
| 2     | Befund.....                          | 5  |
| 2.1   | Allgemeines.....                     | 5  |
| 2.1.1 | Unterlagen .....                     | 5  |
| 2.1.2 | Bewertungsstichtag .....             | 5  |
| 2.2   | Gutsbestand.....                     | 6  |
| 2.2.1 | Grundbuch.....                       | 6  |
| 2.2.2 | Kataster .....                       | 7  |
| 2.3   | Grundstück.....                      | 8  |
| 2.3.1 | Lage.....                            | 8  |
| 2.3.2 | Beschaffenheit und Nutzung.....      | 8  |
| 2.3.3 | Aufschließung .....                  | 10 |
| 2.3.4 | Flächenwidmung.....                  | 10 |
| 2.3.5 | Kontaminierung.....                  | 11 |
| 2.3.6 | Naturgefahren.....                   | 12 |
| 2.4   | Gebäude .....                        | 14 |
| 2.4.1 | Beschreibung.....                    | 14 |
| 2.4.2 | Bauzustand.....                      | 16 |
| 2.5   | Wohnung W 12 .....                   | 17 |
| 2.5.1 | Beschreibung.....                    | 17 |
| 2.5.2 | Bauzustand.....                      | 20 |
| 2.5.3 | Grundrissplan .....                  | 21 |
| 2.6   | Unterlagen Hausverwaltung .....      | 22 |
| 2.7   | Mieteinnahmen.....                   | 24 |
| 3     | Gutachten.....                       | 25 |
| 3.1   | Allgemeine Bewertungsgrundlagen..... | 25 |
| 3.2   | Ertragswert.....                     | 26 |
| 3.3   | Bewertung .....                      | 27 |

|       |                        |    |
|-------|------------------------|----|
| 3.4   | Verkehrswert .....     | 28 |
| 3.4.1 | Ertragswert W 12 ..... | 28 |
| 3.4.2 | Verkehrswert.....      | 29 |
| 3.5   | Zubehör.....           | 29 |

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag**

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Beschluss des Bezirksgerichtes Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27, zum Zweck der Feststellung des Verkehrswertes der im Bewertungsgegenstand definierten Wohnungseigentumsobjekte.

### **1.2 Befundaufnahme**

Grundlage der Befundaufnahme bildet die Besichtigung am 23.07.2025, durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Thomas Praschinger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6. An der Befundaufnahme hat Frau Schilling (Gerichtsvollzieherin) teilgenommen.

Beim ersten Befundaufnahmeversuch am 12.06.2025 konnte die Wohnung nicht besichtigt werden.

### **1.3 Bewertungsgegenstand**

KG 63113 Liebenau, EZ 1049  
B-LNR.: 38 (W 12) – 56/748 Anteile  
Bezirksgericht Graz-Ost  
8041 Graz, Konrad-Hopferwieser-Gasse 9

### **1.4 Eigentümer**

```
***** B *****  
38 ANTEIL: 56/748  
DanMar Immobilien GmbH (FN 547765m)  
ADR: Wielandgasse 14-16, Graz 8010  
a 247/1979 Wohnungseigentum an W 12  
b 14384/2023 IM RANG 16072/2022 Kaufvertrag 2022-09-30 Eigentumsrecht
```

## **2 Befund**

### **2.1 Allgemeines**

#### **2.1.1 Unterlagen**

Vom Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Kataster
- Flächenwidmungsplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Fotodokumentation
- Erhebungen im immonetZT
- Nutzwertgutachten vom 10.10.1977
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (TZ 247/1979)
- Bauakt vom Stadtarchiv Graz:
  - Baubewilligungsbescheid vom 17.01.1973
  - Einreichplan mit Genehmigungsvermerk vom 24.09.1975
  - Benützungsbewilligungsbescheid vom 27.10.1975

Dem Sachverständigen wurden folgende weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Wohnkostenvorschreibung 01/2025
- Informationen hinsichtlich Kontostand Sanierungsdarlehen

#### **2.1.2 Bewertungsstichtag**

23.07.2025

## 2.2 Gutsbestand

### 2.2.1 Grundbuch

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 63113 Liebenau EINLAGEZAHL 1049  
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 6324/2025  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE                 |
|--------|----------------|--------|-----------------------------|
| 184/1  | GST-Fläche *   | 833    |                             |
|        | Bauf.(10)      | 235    |                             |
|        | Bauf.(20)      | 233    |                             |
|        | Gärten(10)     | 365    | Konrad-Hopferwieser-Gasse 9 |

Legende:  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a 10741/1963 Sicherheitszone des Flughafens Graz hins Gst 184/1  
 b 1083/1971 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 824  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 38 ANTEIL: 56/748  
 DanMar Immobilien GmbH (FN 547765m)  
 ADR: Wielandgasse 14-16, Graz 8010  
 a 247/1979 Wohnungseigentum an W 12  
 b 14384/2023 IM RANG 16072/2022 Kaufvertrag 2022-09-30 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 31 auf Anteil B-LNR 38  
 a 14384/2023 10337/2024 Pfandurkunde 2022-11-18  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--  
 für Raiffeisenbank Gleinstätten-Leutschach-Groß St. Florian  
 eGen (FN 69583d)  
 32 auf Anteil B-LNR 38  
 a 10209/2024 Pfandurkunde 2024-07-04  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--  
 für Pendl Holding GmbH (FN 467433b)  
 35 auf Anteil B-LNR 38  
 a 18025/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (255 C 367/24p)  
 36 a 5805/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 2.388,15 s.A.  
 für WEG Konrad-Hopferwieser-Gasse 9 c/o Rudolf Spitzer  
 Immobilien GmbH  
 (244 E 57/25a)  
 b 5805/2025 Klage in LNR 35  
 37 auf Anteil B-LNR 38  
 a 6324/2025 (Entscheidendes Gericht BG Feldbach - 2691/2025)  
 Exekutionsbewilligung 2025-04-24  
 PFANDRECHT vollstr EUR 120.965,86  
 samt Z und Kosten laut Exekutionsbewilligung 2025-04-24,  
 Antragskosten EUR 3.604,92 für  
 Raiffeisenbank Mureck eGen (FN 54019s)  
 (3 E 1913/25p, BG Feldbach)  
 b 6324/2025 (Entscheidendes Gericht BG Feldbach - 2691/2025)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 918 KG 62137 Mühldorf C-LNR 44  
 EZ 1256 KG 62137 Mühldorf C-LNR 28  
 EZ 127 KG 62204 Blumau C-LNR 8  
 EZ 1225 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 89  
 EZ 2212 KG 63106 Jakomini C-LNR 150  
 EZ 2232 KG 63106 Jakomini C-LNR 10  
 EZ 1049 KG 63113 Liebenau C-LNR 37  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*  
 Grundbuch 22.05.2025 11:13:327

Anmerkung:

Auf die unter C-LNR 31, 32, 35, 36 und 37 eingetragenen Pfandrechte, die Klage gem. § 27 Abs 2 WEG sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen. Diese haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes ebenfalls keine Berücksichtigung erfahren.

**2.2.2 Kataster**

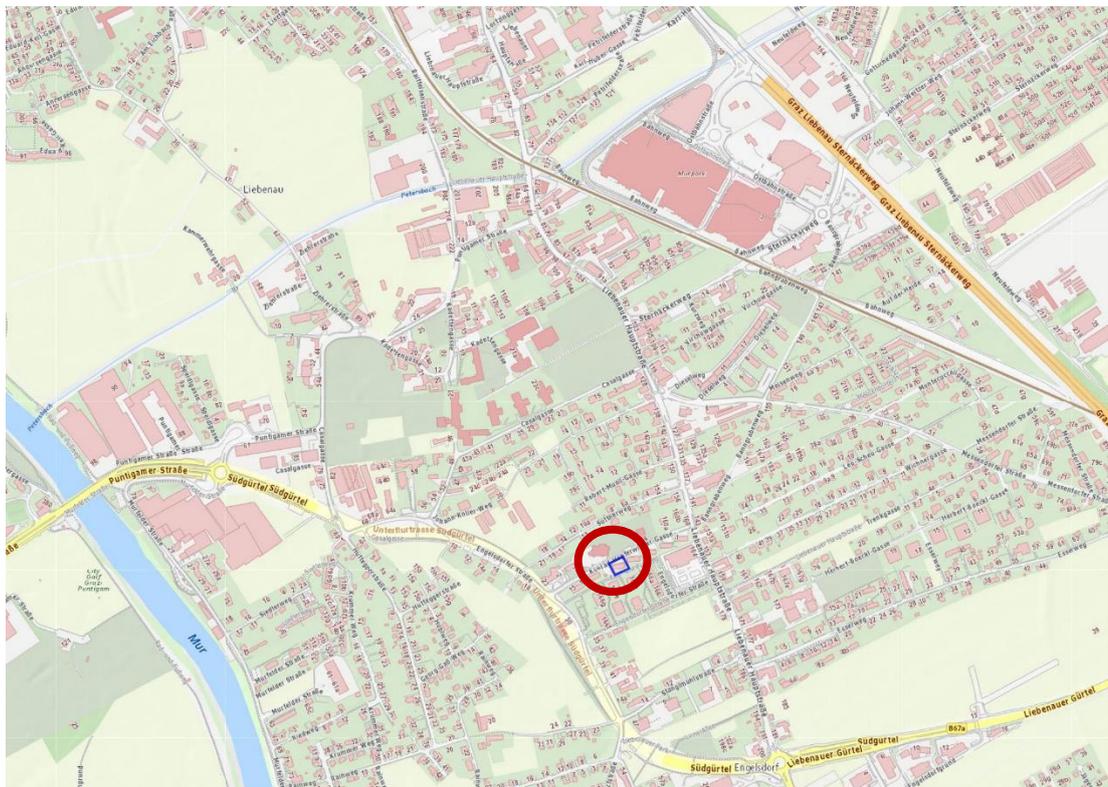
Die Gesamtfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt laut Grundbuch 833 m<sup>2</sup>.



## 2.3 Grundstück

### 2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in Graz, im 7. Bezirk Liebenau. Vom Zentrum kommend folgt man der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und nach der Merkur-Arena der Liebenauer Hauptstraße in Richtung Süden. Nach ca. 3,8 km erreicht man die Konrad-Hopferwieser-Gasse, in welche man rechts abbiegt. Die Liegenschaft ist nach rund 170 m auf der linken Straßenseite situiert.



### 2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die Liegenschaft weist einen annähernd rechteckigen Grundriss auf und ist als eben zu bezeichnen. Auf der Liegenschaft wurde ein mehrgeschossiges Wohnhaus errichtet.

Der Zugang und die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgen über die sich im öffentlichen Gut befindliche Konrad-Hopferwieser-Gasse.

Der Vorplatz ist asphaltiert. Die Wege um das Wohnhaus sind betoniert. Die unbefestigten Flächen sind begrünt und mit Bäumen und Sträucher bepflanzt.

Die Liegenschaft weist gegenüber den Nachbarliegenschaften nur teilweise eine Einfriedung auf.

### Luftbild





### 2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage sehr gut aufgeschlossen. Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt über die öffentlichen Versorgungsunternehmen ebenso wie die Ableitung der Fäkal- und Schmutzwässer sowie die Müllentsorgung.

### 2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan als Allgemeines Wohngebiet, „WA“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,5 ausgewiesen. Weiters befindet sich die Liegenschaft zur Gänze im Sanierungsgebiet Lärm.



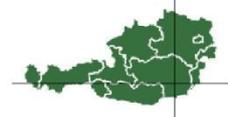
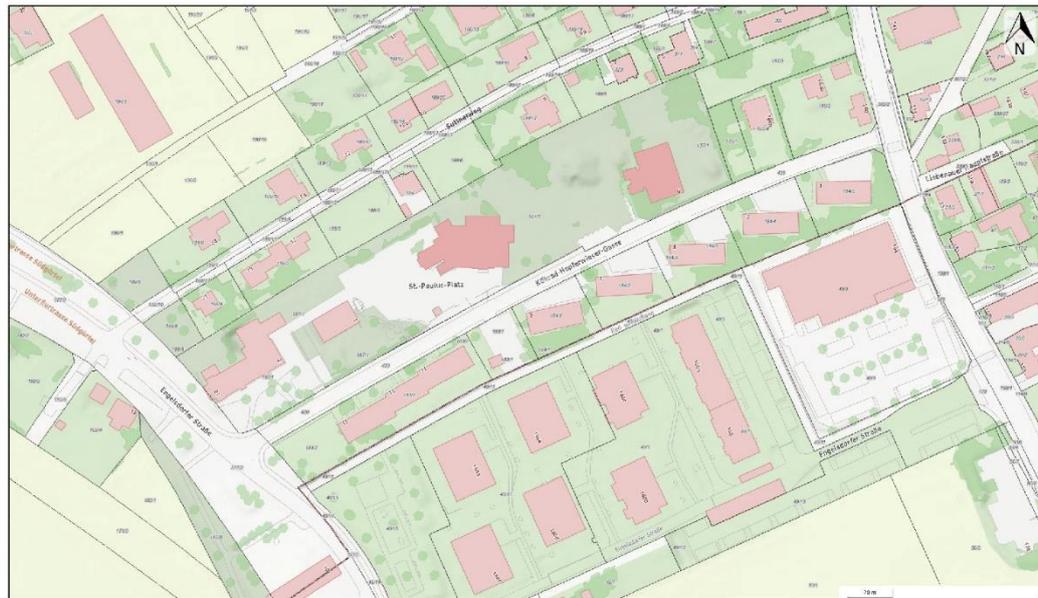
### 2.3.5 Kontaminierung

Im Zuge der Befundaufnahme zur Gutachtenserstattung erfolgten **keine** Untersuchungen auf Kontaminierungen und Altlasten. Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet.

umweltbundesamt<sup>®</sup>

## Altlastenportal

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft



### Legende

#### Flächen

##### Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

##### Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert

gesichert

Beobachtung abgeschlossen

#### Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

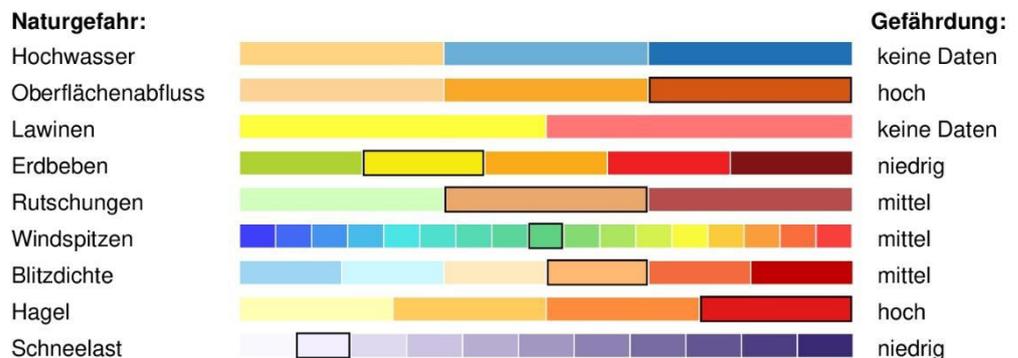
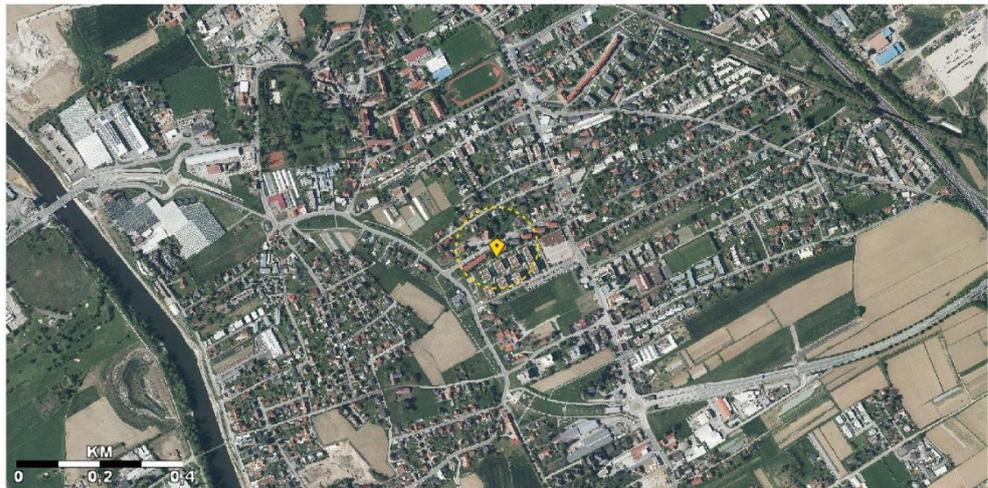
Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

### 2.3.6 Naturgefahren

#### HORA-Pass

Adresse: Konrad-Hopferwieser-Gasse 9, 8041 Graz  
 Seehöhe: 341 m  
 Auswerteradius: 100 m  
 Geogr. Koordinaten: 47,03389° N | 15,46101° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



**Legende und weiterführende Informationen**
**i Hochwasser**

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

**i Erdbeben<sup>1</sup>**

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

**i Windspitzen [km/h]**

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

**i Lawinen**

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

**i Rutschungen**

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

**i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]**

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

**i Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

**i Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]**

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

**i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

**i** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,03389° N; 15,46101° O; Datum: 23.05.2025

Seite 2 / 2

## 2.4 Gebäude

### 2.4.1 Beschreibung

Das Gebäude, in dem sich die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet, wurde in Massivbauweise errichtet.

Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse.

Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit Welleternitdeckung versehen. An der Fassade sind ein Wärmedämmverbundsystem und ein Reibputz angebracht.







#### **2.4.2 Bauzustand**

Das Gebäude ist als normal erhalten mit üblichem Instandhaltungsbedarf einzustufen.

## **2.5 Wohnung W 12**

### **2.5.1 Beschreibung**

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss.

In der Wohnung sind Holztüren mit Holzzargen versetzt. Als Bodenbelag sind Kunststoffbeläge und keramische Fliesen verlegt. Die Wände und Decken sind verputzt und gemalt. Teilweise wurden abgehängte Decken montiert.

Bei der Wohnung wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Rollläden versetzt.

Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektrospeicher.

Die Wohnung besteht laut Nutzwertgutachten aus folgenden Räumen:

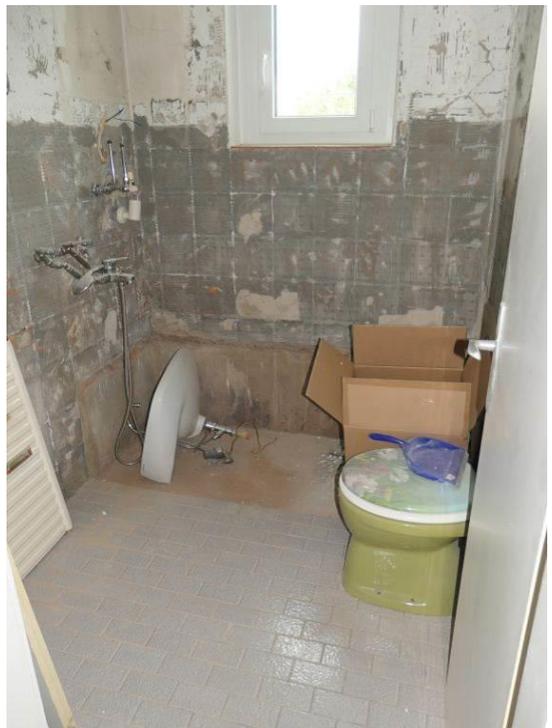
- Vorraum
- Küche
- Bad
- Speis
- 2 Zimmer
- Bad
- WC
- Abstellraum

Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche der Wohnung ohne Zubehör 57,78 m<sup>2</sup>. Die Wand zwischen Abstellraum und Speis wurde abgebrochen.

Der Wohnung ist laut Nutzwertgutachten kein weiteres Zubehör zugeordnet, also auch kein Kellerabteil. Der Hausverwaltung sind dahingehend keine Benützungsregelungen bekannt.

Das Kellergeschoss konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht besichtigt werden.

Wohnung



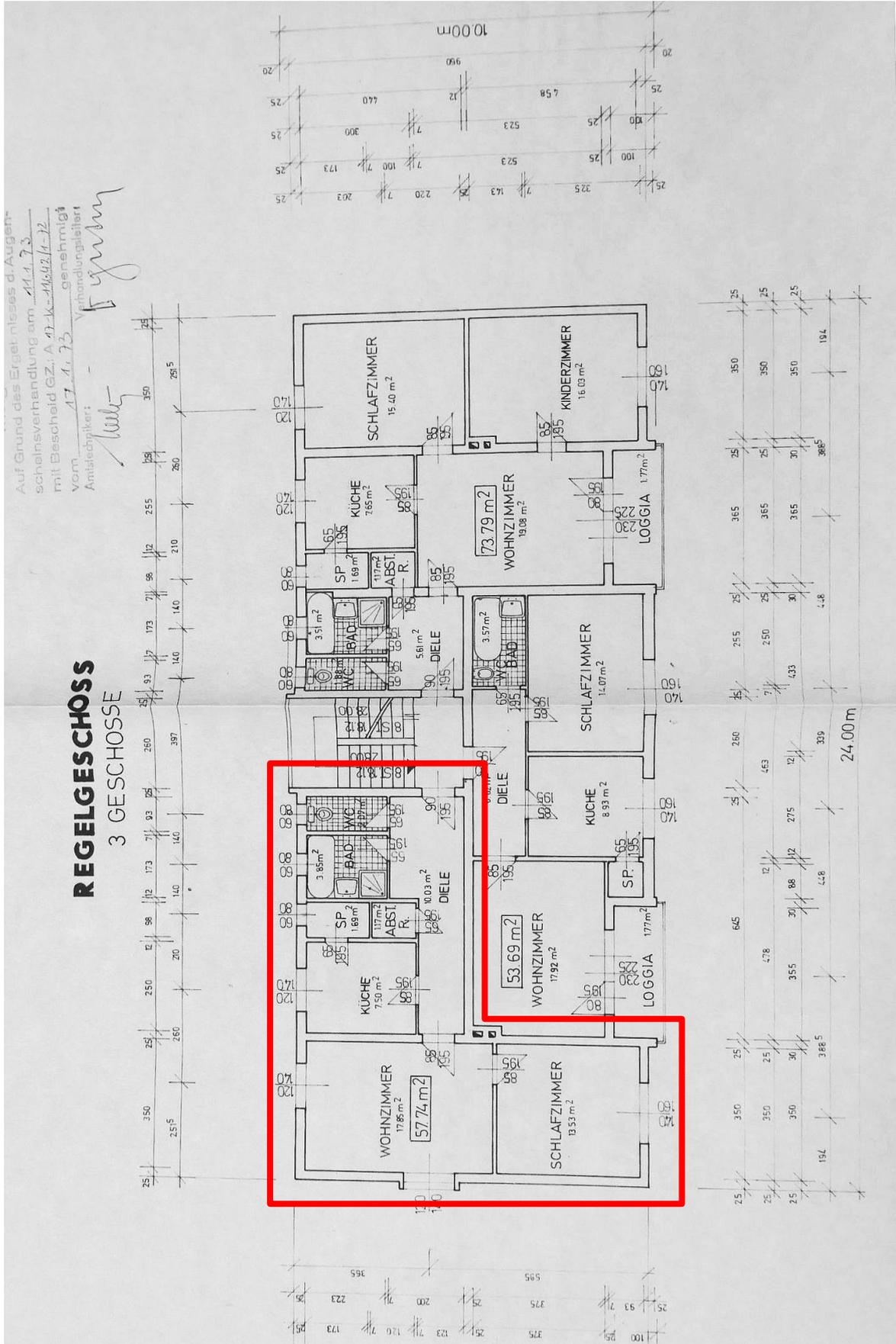




### 2.5.2 Bauzustand

Der Ausstattungsstandard der Wohnung ist als einfach bis normal zu beurteilen. Die Wohnung wurde zum Zeitpunkt der Befundaufnahme saniert und ist weiterhin als sanierungsbedürftig einzustufen.

### 2.5.3 Grundrissplan



## 2.6 Unterlagen Hausverwaltung

Entsprechend der aktuellen Vorschreibung stellen sich die monatlichen Beträge exklusive Umsatzsteuer wie folgt dar:

|                       |   |        |
|-----------------------|---|--------|
| Betriebskosten-Akonto | € | 112,30 |
| Heizkosten-Akonto     | € | 141,20 |
| Verwaltungskosten     | € | 18,00  |
| Reparaturrücklage     | € | 56,00  |
| Sanierungsdarlehen    | € | 101,55 |

Der Stand der Rücklagen der Wohnungseigentumsgemeinschaft betrug mit Jänner 2025 € 9.599,96.

Die Restschuld des Sanierungsdarlehens der Wohnungseigentumsgemeinschaft betrug zum 30.06.2025 € 171.244,98.

Die aktuelle Hausverwaltung hat die Liegenschaft mit Anfang des Jahres übernommen und nur eingeschränkte Unterlagen von der Vorverwaltung bekommen. Die Versuche des Sachverständigen die Vorverwaltung zu kontaktieren blieben leider erfolglos.

Es konnten daher weder eine Abrechnung, noch ein Wohnungseigentumsversammlungsprotokoll oder eine Vorausschau erhoben werden

Laut Auskunft der Hausverwaltung wurde kürzlich eine größere Sanierung durchgeführt. Der genaue Umfang konnte von der Hausverwaltung jedoch nicht genannt werden.

# Mit Herz für Ihr Haus



Abs.: Rudolf Spitzer Immobilien GmbH

Ihre Email: ai@schadenconsulting.at

Firma  
DanMar Immobilien GmbH  
Wielandgasse 14-16 B4  
8010 Graz

Wien, 23.06.2025

Seite 1 von 1

## monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

**Nutzungsobjekt:** Objekt 134, 8041 Graz-Liebenau , Konrad-Hopferwieser-Gasse 9 / 12  
**Rechnungsaussteller:** WEG Konrad-Hopferwieser-Gasse 9  
**Zahlungsreferenz:** 00000002303 **gültig ab:** 01.01.2025  
**Kundennummer:** 134012E01  
**Rechnungsnummer:** 12

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt

| Vorschreibungsposition | Netto USt-Satz  | USt-Betrag | Brutto         |                 |
|------------------------|-----------------|------------|----------------|-----------------|
| Sanierungsdarlehen     | 101,55          | 0,00 %     | 0,00           | 101,55          |
| Verwaltungskosten      | 18,00           | 10,00 %    | 1,80           | 19,80           |
| Betriebskosten         | 112,30          | 10,00 %    | 11,23          | 123,53          |
| Heizkosten             | 141,20          | 20,00 %    | 28,24          | 169,44          |
| Reparaturfond          | 56,00           | 0,00 %     | 0,00           | 56,00           |
| <b>Gesamtsumme</b>     | <b>€ 429,05</b> |            | <b>€ 41,27</b> | <b>€ 470,32</b> |

Unsere Bankverbindung:

RAIFFEISENLANDESBANK STEIERMARK  
 BIC: RZSTAT2G  
 IBAN: AT64 3800 0000 0102 0023  
 WEG Konrad-Hopferwieser-Gasse 9  
 SEPA Creditor-ID: AT53ZZZ00000043020 Zahlart: Dauerauftrag



Zahlen mit Code

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.  
 Bitte überprüfen Sie die Höhe ihres Dauerauftrages und passen diesen gegebenenfalls an.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Rudolf Spitzer Immobilien GmbH  
 Tuersgasse 5/EG, 1130 Wien

ATU68190619  
 FN 401344 m

Erste Bank  
 AT69 2081 5000 4224 3170

## 2.7 Mieteinnahmen

Die Wohnung steht derzeit leer. Es wird daher eine fiktive, marktübliche Miete bei der Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

|  |                   |
|--|-------------------|
| 57,78 m <sup>2</sup> x 5,50 €/m <sup>2</sup>     | € <u>317,79</u>   |
| Nettohauptmietzins monatlich                     | € 317,79          |
| <b>x 12 Monate = Jahresnettomiete (gerundet)</b> | <b>€ 3.813,--</b> |

### 3 Gutachten

#### 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1 **Ziel** dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes** von Wohnungseigentumsbeständen.

Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden **kann**; seine Ermittlung setzt daher voraus, dass ein Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung vorhanden ist. Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind vom Sachverständigen **objektiv** auszuwerten, wobei insbesondere auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse auf Seiten der Veräußerer oder der Erwerber nicht Bedacht genommen werden darf. Aus diesem Grund muss der schließlich bei der Veräußerung des Bewertungsobjektes tatsächlich erzielte Preis nicht dem mit diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen. Dieser Preis wird nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt, welche in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa durch persönliche Vorstellungen und Wünsche, Spekulationsabsichten, etc..

3.1.2 Die **Ermittlung** des Verkehrswertes hat nach einer anerkannten Methode in nachvollziehbarer Form zu erfolgen.

Dafür stehen grundsätzlich für das Bewertungsobjekt Eigentumswohnungen insbesondere das Ertragswert-, das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens wäre grundsätzlich nicht ungeeignet: Hier müsste der Bodenwert, der Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ermittelt und an Hand des Miteigentumsanteils als Bruchteil des Gesamtsachwerts errechnet werden. Dabei würde ein Ergebnis erzielt, das zunächst in keiner Weise auf die Besonderheiten des Teilmarktes „Eigentumswohnung“ Bedacht nimmt. Die Preisbildung von Eigentumswohnungen weist eine große Abhängigkeit auf von Wohnfläche, dem Ersterwerb bzw. Wiederverkaufsfall, dem Vorhandensein von PKW-Abstellplätzen, vom Wohnungsalter, dem Geschoss, der Ausstattung, der Lage, der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, dem wirtschaftlichen und sozialen Umfeld, etc.. Zur Berücksichtigung all dieser Um-

stände müssten bei der Anpassung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert Zu- oder Abschläge vorgenommen werden, deren Darstellung in nachvollziehbarer Weise nicht gewährleistet wäre.

3.1.3 Das **Vergleichswertverfahren** setzt das Vorliegen ausreichender Vergleichspreise voraus, welche bei Veräußerung vergleichbarer Objekte (d.h. im vorliegenden Fall von Eigentumswohnungen) in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag und in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt tatsächlich erzielt wurden. Unter diesen Voraussetzungen, welche naturgemäß sorgfältig geprüft werden müssen und welche die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsobjekte reduzieren, führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert, weil sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Die mit allen Problemen der Nachvollziehbarkeit behaftete Nachkontrolle des ermittelten Ertrags- oder Sachwertes kann in aller Regel entfallen, sofern bei einem erforderlichen indirekten Preisvergleich die Einflüsse der wertbestimmenden Merkmale (siehe oben **3.1.2**) entsprechend berücksichtigt wurden und nicht eine Anpassung auf Grund außergewöhnlicher, diskontinuierlicher Vorgänge am Markt letztlich doch eine Kontrolle erforderlich machen.

## 3.2 Ertragswert

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten) sowie des Ausfallwagnisses ergibt.

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

Ein wesentlicher Punkt für die Ermittlung des Ertragswertes ist die Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes. Für den Bewertungsstichtag wurden vom Sachverständigenverband folgende Mittelwerte für den Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes für Objekte empfohlen:

| <b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>           |                 |             |             |              |
|---|-----------------|-------------|-------------|--------------|
| LIEGENSCHAFTSART                              | LAGE            |             |             |              |
|   | hochwertig      | sehr gut    | gut         | mäßig        |
| Wohnliegenschaft                              | 0,5 – 2,5 %     | 1,5 – 3,5 % | 2,5 – 4,5 % | 3,5 – 5,5 %  |
| Büroliegenschaft                              | 2,5 – 4,5 %     | 3,5 – 5,5 % | 4,5 – 6,5 % | 5,0 – 7,0 %  |
| Geschäftsliegenschaft                         | 3,0 – 5,0 %     | 3,5 – 6,0 % | 5,0 – 6,5 % | 5,5 – 7,5 %  |
| Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum | 3,5 – 6,5 %     | 4,5 – 7,0 % | 5,0 – 8,0 % | 5,5 – 8,5 %  |
| Transport-, Logistikliegenschaft              | 4,0 – 6,0 %     | 4,5 – 6,5 % | 5,0 – 7,0 % | 6,0 – 8,0 %  |
| Touristisch genutzte Liegenschaft             | 4,5 – 7,0 %     | 5,0 – 7,5 % | 5,5 – 8,0 % | 6,0 – 9,0 %  |
| Gewerblich genutzte Liegenschaft              | 4,0 – 7,0 %     | 4,5 – 7,5 % | 5,5 – 8,5 % | 6,5 – 9,5 %  |
| Industriliegenschaft                          | 4,5 – 7,5 %     | 5,0 – 8,0 % | 5,5 – 9,0 % | 6,5 – 10,0 % |
| Landwirtschaftliche Liegenschaften            | 1,0 % bis 3,5 % |             |             |              |
| Forstwirtschaftliche Liegenschaften           | 0,5 % bis 2,5 % |             |             |              |

Unter Beachtung der örtlichen Lage mit der Verkehrsanbindung, des angesetzten Mietzinses und des Zustandes des Objektes wird der Kapitalisierungszinssatz mit 1,75 % angesetzt.

### 3.3 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Ertragswertverfahren.

### 3.4 Verkehrswert

#### 3.4.1 Ertragswert W 12

|   |          |                 |
|---|----------|-----------------|
| Jahresnettomieteinnahmen  | €        | 3.813,--        |
| abzüglich:  |          |                 |
| Erhaltungskosten € 1,20 je m <sup>2</sup> und Monat x 12 Monate | €        | - 832,--        |
| Leerstellungsrisiko 3 %   | €        | <u>- 114,--</u> |
| <b>Liegenschaftsreinertrag</b>                                  | <b>€</b> | <b>2.867,--</b> |

Entsprechend der Restnutzungsdauer des Gebäudes kann bei der Ertragswertrechnung auf eine gesonderte Berücksichtigung des Bodenwertes aufgrund der geringen Abweichung im Bewertungsergebnis verzichtet werden.

#### Kapitalisierungszinssatz

Kapitalisierungszinssatz 1,75 %, Faktor (Vervielfältiger) 36,96

Restnutzungsdauer 60 Jahre

36,96 x € 2.867,-- € **105.964,--**

**Ertragswert** € **105.964,--**

### 3.4.2 Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese ergibt, dass die Ertragswerte den jeweiligen Verkehrswerten entsprechen.

**Verkehrswert W 12 (gerundet)** € **106.000,--**  
**(in Worten: Euro einhundertsechstausend)**

### 3.5 Zubehör

In der Wohnung war zum Bewertungsstichtag kein verwertbares Zubehör vorhanden.

**Zeitwert Zubehör** € **0,--**

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.

Es wird darauf hingewiesen, 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.

Graz, 10. September 2025

  
  
 Mag. Thomas Praschinger, MSc  
 (der allgemein beeidete und  
 gerichtlich zertifizierte Sachverständige)