



# Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An das  
Bezirksgericht

Ringstraße 29  
8330 Feldbach

Kirchbach, am 14. März 2023

## GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

EZ 624 Katastralgemeinde 62004 Fehring Anteil 67/1000

mit der Adresse Fabrikstraße 3a.

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

**HR DI Michaela Winter**

Kirchbach 55, 8082 Kirchbach

+43 3116 / 23 95

+43 664 / 88 52 49 82

gutachten@swwinter.at



**Wohnungseigentum:** B-LNr 3 67/1000  
Einlagezahl 624, Grundbuch 62004

**Eigentümer:** Nedzad Biser  
Bergstraße 1/3  
8344 Bad Gleichenberg

**Auftraggeber:** Bezirksgericht Feldbach  
GZ 15 E 16/22a

**Zweck des Gutachtens:** Verkehrswertermittlung

**Bewertungsstichtag:** 13. März 2023

**Befundaufnahme:** 13. März 2023



8330 Fabrikstraße 3-3a

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>5</b>
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
<b>2</b>	<b>BEFUND .....</b>	<b>11</b>
2.1	GRUNDBUCH 62004 FEHRING, EZ 624 .....	11
2.2	LAGE .....	12
2.3	FLÄCHENWIDMUNG .....	14
2.4	AUFSCHLIEßUNG .....	15
2.5	BODENBESCHAFFENHEIT / BODENRISIKO .....	15
2.6	EINHEITSWERT .....	17
2.7	OBJEKTBESTAND .....	17
2.7.1	<i>Wohnungseigentumsobjekt – Allgemeines .....</i>	<i>17</i>
2.7.2	<i>Wohnungseigentum an TOP 2 .....</i>	<i>24</i>
2.7.3	<i>Bau- und Erhaltungszustand .....</i>	<i>28</i>
2.7.4	<i>Betriebskosten .....</i>	<i>29</i>
2.7.5	<i>Zubehör .....</i>	<i>29</i>
<b>3</b>	<b>GUTACHTEN .....</b>	<b>30</b>
3.1	ALLGEMEINES .....	30
3.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....	30
3.2.1	<i>Vergleichswertverfahren .....</i>	<i>30</i>
3.2.2	<i>Ertragswertverfahren .....</i>	<i>31</i>
3.2.3	<i>Sachwertverfahren .....</i>	<i>31</i>
3.2.4	<i>Wahl des Wertermittlungsverfahren .....</i>	<i>31</i>
3.3	ERTRAGSWERTVERFAHREN .....	32
3.3.1	<i>Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichswertverfahren .....</i>	<i>32</i>
3.3.2	<i>Wert der Außenanlagen .....</i>	<i>35</i>

3.3.3	<i>Nachhaltig erzielbare Erlöse</i> .....	35
3.3.4	<i>Bewirtschaftungskosten</i> .....	36
3.3.4.1	Verwaltungskosten und Betriebskosten (nicht umlagefähig) .....	36
3.3.4.2	Instandhaltungskosten.....	37
3.3.4.3	Mietausfallwagnis .....	37
3.3.5	<i>Liegenschaftszinssatz</i> .....	38
3.3.6	<i>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i> .....	39
3.3.7	<i>Ermittlung des Vervielfältigers</i> .....	39
3.4	BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES .....	40
3.5	ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	41

# **1 ALLGEMEINE ANGABEN**

## **1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand**

---

Ich wurde von Frau Mag. Elisabeth Schwarz, Richterin am Bezirksgericht Feldbach, mit Beschluss vom 11. Jänner 2023 beauftragt Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 624 (LNR 3) GB 62004 Fehring zu erstatten.

## **1.2 Bewertungstichtag**

---

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 13. März 2023; das ist der Tag der Befundaufnahme.

## **1.3 Befundaufnahme**

---

Bei der anberaumten Befundaufnahme am 17. Februar 2023 war der Mieter der gegenständlichen Wohnung 2 in der Fabrikstraße 3a nicht anwesend.

Der zweite Termin fand am 13. März 2023 um 8.30 Uhr statt.

Folgende Personen waren anwesend:

Franz Sapper, Vater des Mieters

Eigentümer Nedzad Biser

DI Matej Cerkezovic, Hilfskraft der Sachverständigen

Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente.

## **1.4 Eigentümer**

---

Nedzad Biser, geb. 01.04.1963                      67/1000 Anteil

Bergstraße 1/3

8344 Bad Gleichenberg

## **1.5 Zweck des Gutachtens**

---

Es ist der Verkehrswert der Liegenschaft 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 5/22
- 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 11.01.2023
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster
- Finanzamt Österreich, Standort Feldbach: Einheitswertbescheid

- Erhebung im Bauamt der Stadtgemeinde Fehring am 6. Februar 2023: Anschlüsse, Bauakt, Baubescheide siehe Anhang
- Eigentümer: Mietvertrag, Energieausweis
- Mail Rechtsanwaltskanzlei Aschmann & Pfandl: Information zur Miete und zu den Betriebskosten
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Internetrecherchen über die Marktlage
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Feldbach
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt)

## **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 Grundstücksgrößen 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.

### **Kontaminierungsprüfung**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme erfolgte und auftragsgemäß keine Untersuchung des Erdreichs durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Umstände ist ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu beauftragen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens war. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien oder Stoffe vorhanden sind, die auf einer Deponie entsorgt werden müssen oder deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

### **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. Diese Pflicht soll sämtlichen Inseraten sowohl in Druckwerken als auch in elektronischen Medien gelten. Verantwortlich für das Vorliegen sind nicht nur der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, sondern auch die Immobilienmakler.

Bei Nichtvorlage des Energieausweises gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart.

## **Haftung der Sachverständigen**

Die Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehende Unterlagen eingehend geprüft. Sie haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass die Liegenschaft frei von Kontaminationen ist. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

**Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige**

Die gefertigte Sachverständige respektiert und schützt das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreift darum alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen um personenbezogene Daten zu schützen.

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

**Gutachtensweitergabe und Vervielfältigung**

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zum angegebenen Zweck. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen. Jede darüber hinaus gehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte, sowie eine Ableitung eines Rechtsanspruches aus dem Gutachten ist ausgeschlossen bzw. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der gefertigten Sachverständigen.

## 2 BEFUND

### 2.1 Grundbuch 62004 Fehring, EZ 624

#### Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
261/9		GST-Fläche	718	
		Bauf. (10)	216	
		Gärten (10)	502	Fabrikstraße 3a

#### Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

Keine Eintragung.

#### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

3 ANTEIL: 67/1000
Nedžad Biser
GEB: 1963-04-01 ADR: Bergstraße 1, Bad Gleichenberg 8344
b 5359/1977 Wohnungseigentum an W 2
e 4144/2003 Kaufvertrag 2003-04-16, Übergabevertrag 1997-09-17
Eigentumsrecht
f 4399/2006 Belastungs- und Veräußerungsverbot
j gelöscht

#### Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

Keine für die Bewertung relevante Eintragung.

Außerbücherliche Belastungen sind der gefertigten Sachverständigen nicht bekannt.

Der gesamte Grundbuchauszug ist dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

## 2.2 Lage

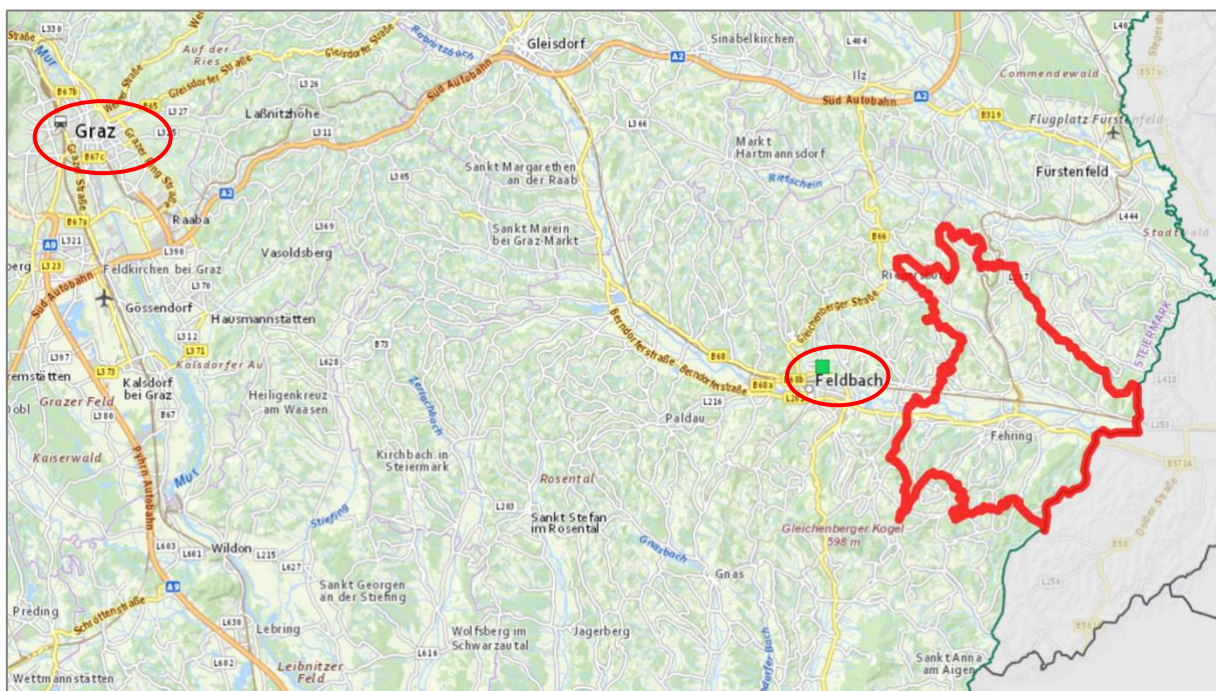
Die gut strukturierte Kleinstadt Fehring mit etwa 7200 Einwohnern liegt im geografischen Zentrum des Steirischen Thermenlandes in der Südoststeiermark.

Im Rahmen der Gemeindestrukturreform wurde Fehring mit 1. Jänner 2015 mit den umliegenden Gemeinden Hatzendorf, Hohenbrugg-Weinberg, Johnsdorf-Brunn und Pertlstein fusioniert. Die Bevölkerungsentwicklung im Bezirk ist mit 0,13 % bis 2030 leicht rückläufig.

Die in der Ebene des Raabtales gelegene Gemeinde auf einer Seehöhe von 260 m grenzt im Osten an das Burgenland. Das Gemeindegebiet Fehring umfasst 17 Ortschaften und eine Fläche von 87 km<sup>2</sup>.

In Fehring sind alle infrastrukturellen zentralörtlichen Einrichtungen vorhanden.

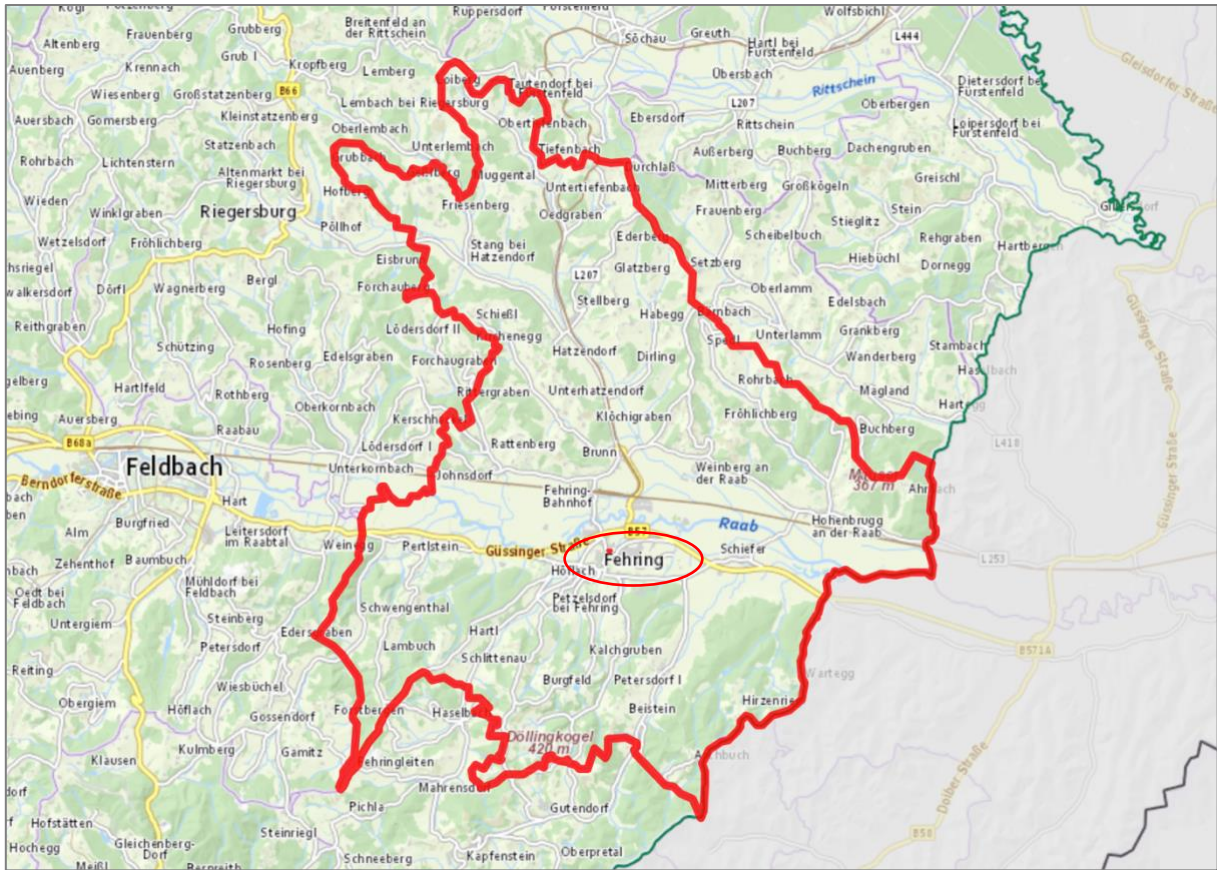
Die Wohnung in der Fabrikstraße ist etwa 300 m vom Hauptplatz entfernt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich drei weitere Wohnblöcke sowie Einfamilienwohnhäuser. Die Wohnung ist nach Osten ausgerichtet und mit Blick auf einen Grünraum in ruhiger Lage.



Quelle: GIS Steiermark

Landeshauptstadt Graz    Bezirksstadt Feldbach

Stadtgemeinde Fehring



Quelle: GIS Steiermark

Gemeindegebiet Fehring



Quelle: www.fehring.at

Mikrolage

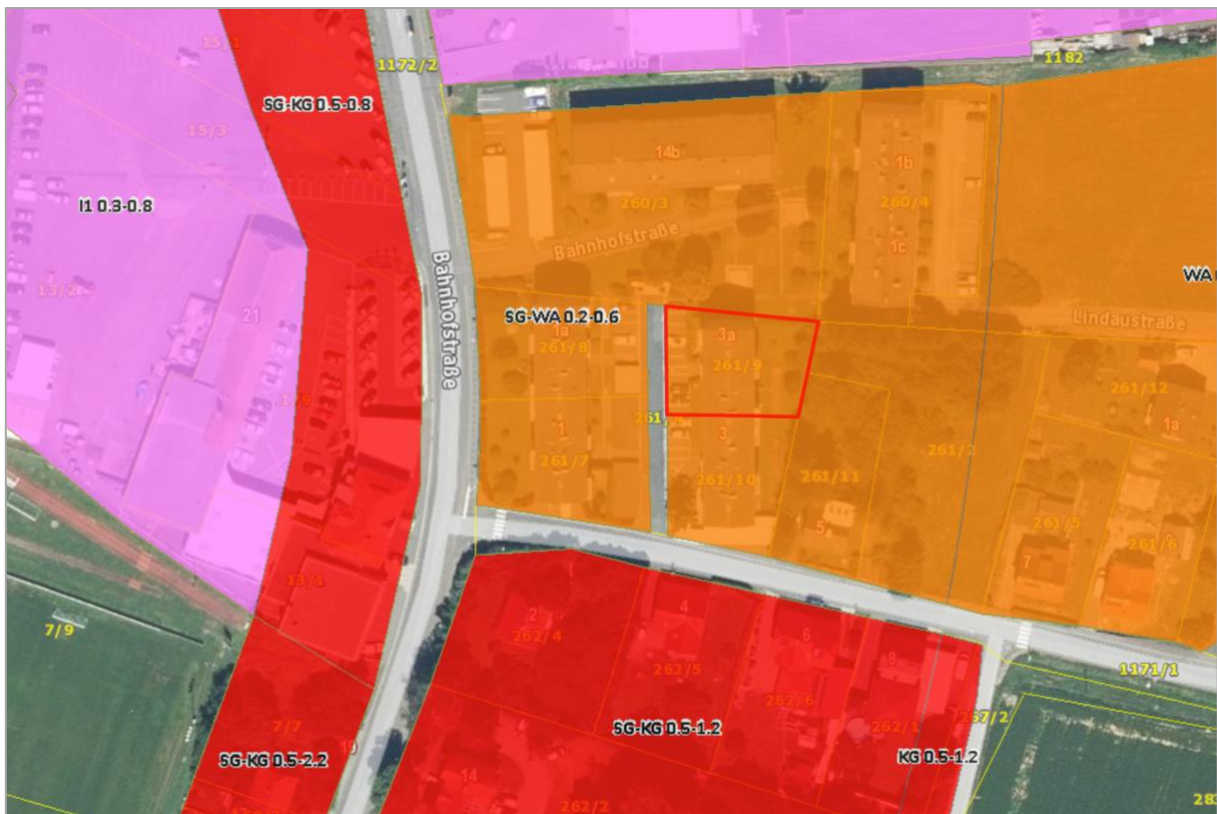


Quelle: GIS Steiermark

Fabrikstraße 3a

### 2.3 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fehring befindet sich die Liegenschaft im Allgemeinen Wohngebiet (Sanierungsgebiet Immission Lärm 45 dB) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6.



Quelle: GIS Steiermark

Flächenwidmung: SG WA 0,2 – 0,6

## 2.4 Aufschließung

Wasserversorgung: Anschluss an die öffentliche Wasserleitung

Abwasserentsorgung: kommunales Kanalnetz

Stromversorgung: Energie Steiermark

Verkehrsmäßige Erschließung: öffentliches Gut (Fabrikstraße)

## 2.5 Bodenbeschaffenheit / Bodenrisiko

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor.

Die örtliche Erhebung durch bloßen Augenschein hat keine Hinweise für eine etwaige wertbeeinflussende Kontaminierung ergeben. Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden.

Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

**Ergebnis**

**Information:** Das Grundstück 261/9 in Fehring (62004) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen (aus Verdachtsflächenkataster, Umweltbundesamt)

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

## 2.6 Einheitswert

---

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit dem Aktenzeichen 67 110-2-0157 beträgt unverändert € 68.021,77; der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert € 50.434,95.

Die Wohnung mit 67/1000 Anteilen am „Mietwohngrundstück“ ist mit einem anteiligen Einheitswert von € 4.557,46 erfasst.

## 2.7 Objektbestand

---

### 2.7.1 Wohnungseigentumsobjekt – Allgemeines

Baubewilligung: 19. Dezember 1958

Benützungsbewilligung: 23. Dezember 1965

**Bebaute Fläche:** 779,72 m<sup>2</sup>

Die von der Österreichischen Wohnbaugenossenschaft errichtete Wohnanlage bestehend aus vier Wohnhäusern mit insgesamt 48 Wohnungen wurde im Jahr 1965 fertig gestellt.

Gemäß baubewilligtem Grundriss besteht das Haus 3 (Fabrikstraße 3a) aus Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie drei Obergeschossen, im Haus befinden sich laut Wohnungseigentumsvertrag insgesamt 12 Wohneinheiten.

Laut Flächenaufstellung vom 25.10.1965 beträgt die Gesamtwohnfläche aller 12 Wohneinheiten 656,38 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise (Keller - 50 cm gemischtes Mauerwerk, EG und 1.OG – 25 cm Vollziegel, 2.-3. OG – 25 cm Hohlblockstein) errichtet, wobei das Dach als Satteldach mit Faserzementplattendeckung ausgeführt ist.

Das Objekt ist auf einer ebenen Liegenschaft errichtet, die Erschließung des Objektes erfolgt über die südlich der Liegenschaft gelegene Fabrikstraße (öffentliches Gut).

Die Längsachse des Gebäudes verläuft von Norden nach Süden.

Die Erschließung der einzelnen Einheiten im Objekt erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus. Die Betonstiege ist mit Terrazzosteinen belegt und mit Metallgeländern samt

Kunststoffhandläufen ausgestattet. Der Eingangsbereich ist mit einer Gegensprechanlage mit Türöffner zu den einzelnen Wohnungen verbunden.

Die Gebäudeeingangstür, die Stiegenhausfenster und die Balkongeländer wurden erneuert. Das Objekt wurde vor etwa 20 Jahren thermisch saniert und verfügt über eine wärmegeämmte Fassade (WDVS).

Es wurde ein Energieausweis (Ausstellungsdatum: 29.10.2012, Gültigkeitsdatum: 28.10.2022) vorgelegt: 49 kWh/m<sup>2</sup>a

Der Wohnung ist ein Kellerabteil als Zubehör zugeordnet.

### Fotodokumentation



Westseite



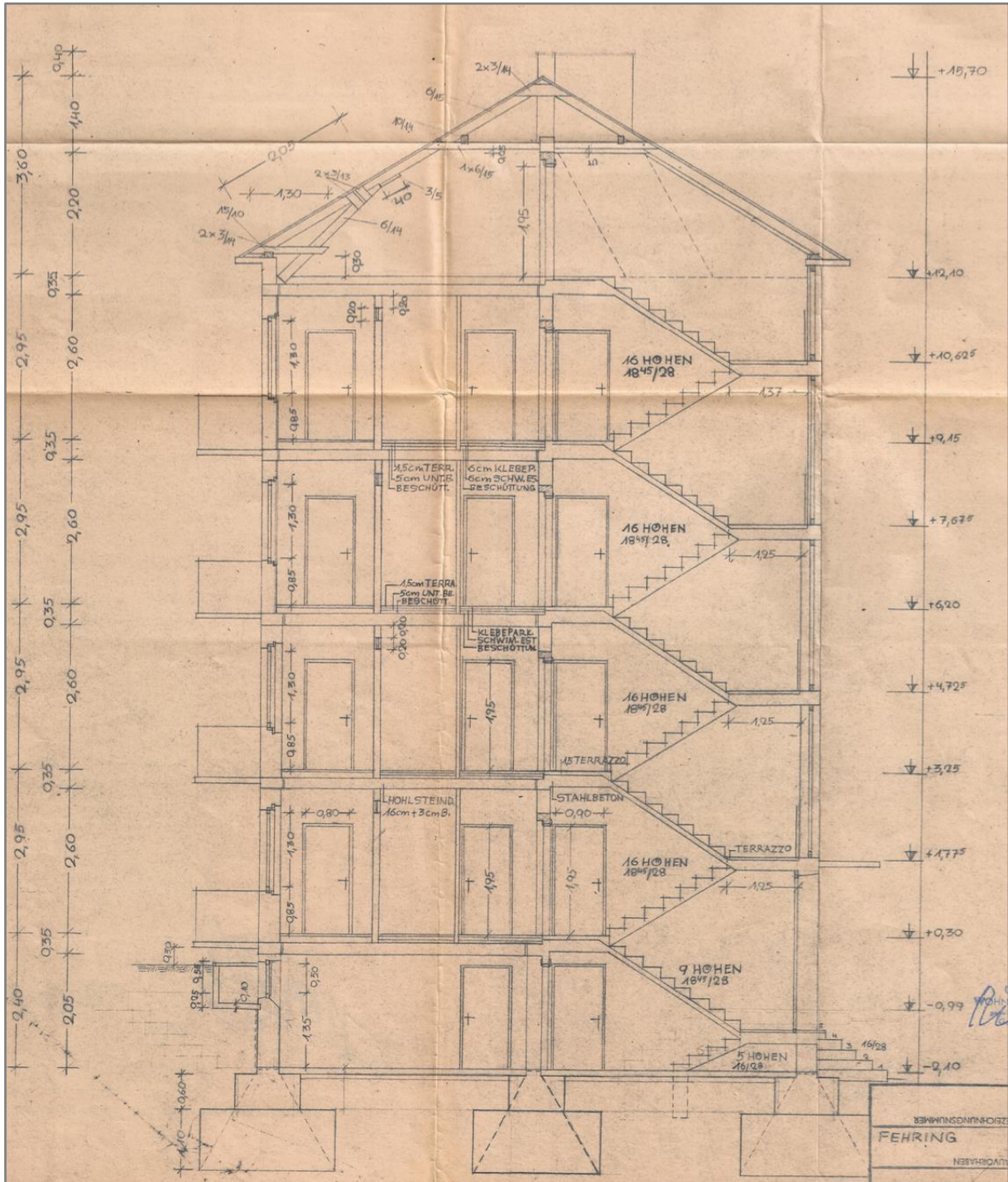
Ostseite



<b>Gebäudetyp</b>	Wohnungseigentumsobjekt
<b>Geschosse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kellergeschoss</li> <li>▪ Erdgeschoss</li> <li>▪ drei Obergeschosse</li> </ul>
<b>Baujahre</b>	1958-1965
<b>Nutzung</b>	Wohnzwecke
<b>Bestandverhältnis</b>	Die bewertungsgegenständliche Einheit TOP 2 ist vermietet und wird aktuell bewohnt.
<b>Standard</b>	einfach
<b>Räumlichkeiten</b>	Gang, Abstellraum, Bad, WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Balkon, Kellerabteil
<b>Ausrichtung</b>	nach Osten
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Fassade</b>	verputzt, Vollwärmeschutz
<b>Boden</b>	Parkett, Fliesen
<b>Wände</b>	verputzt und gemalt, teilweise verflies (Dusche, WC)
<b>Decken</b>	massiv, verputzt und gemalt
<b>Fenster</b>	isolierverglaste Kunststofffenster
<b>Türen</b>	Hauseingangstür Glastür mit Aluminiumprofil, Wohnungseingangstür Holz, Innentüren CPL
<b>Heizung</b>	Fernwärme, Radiatoren in den Räumen
<b>Warmwasser</b>	elektr. Warmwasserboiler
<b>Sanitärbereiche</b>	WC: Hänge WC Bad: Dusche, Waschbecken, Boiler, Waschmaschinenanschluss
<b>Kellerabteil</b>	Sprossenwände

Folgend werden die Auszüge aus den Einreichplänen des Bauamtes der Stadtgemeinde Fehring dargestellt.

Die Pläne wurden ausgeschnitten, eingefügt und sind dadurch nicht mehr maßstabgerecht.



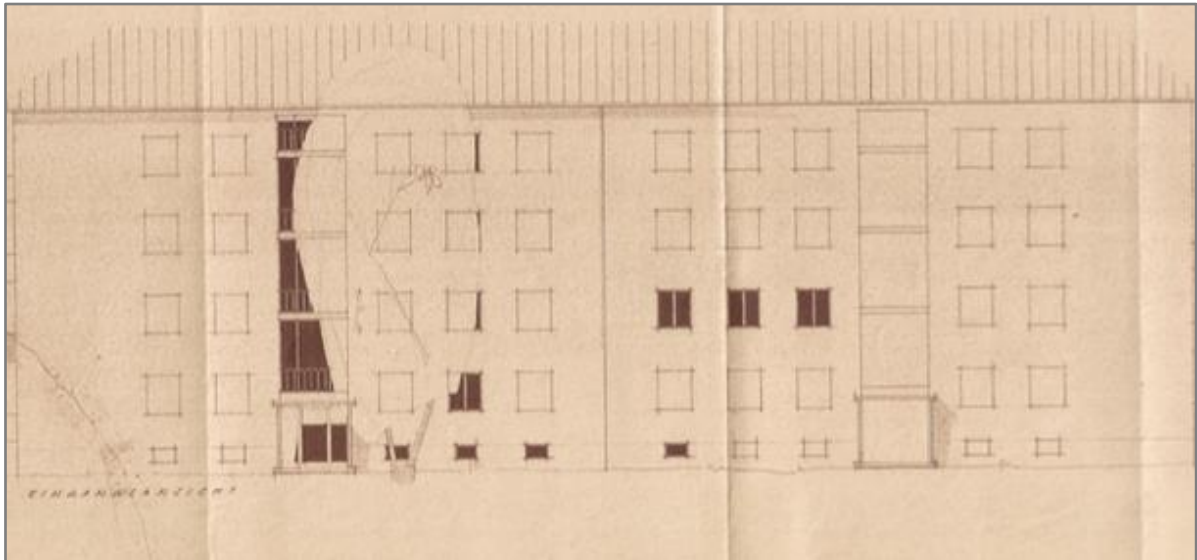
Quelle: Bauakt

Schnitt

**Ansichten:**

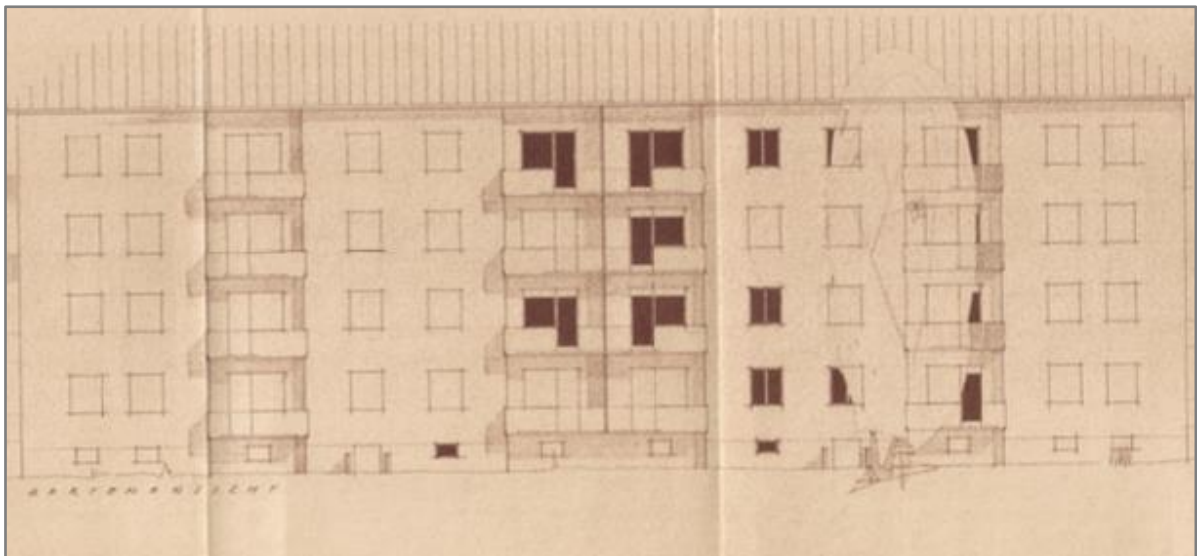
Hinsichtlich der Balkonanordnung gibt es Planabweichungen.

Die gegenständliche Wohnung ist davon nicht betroffen.



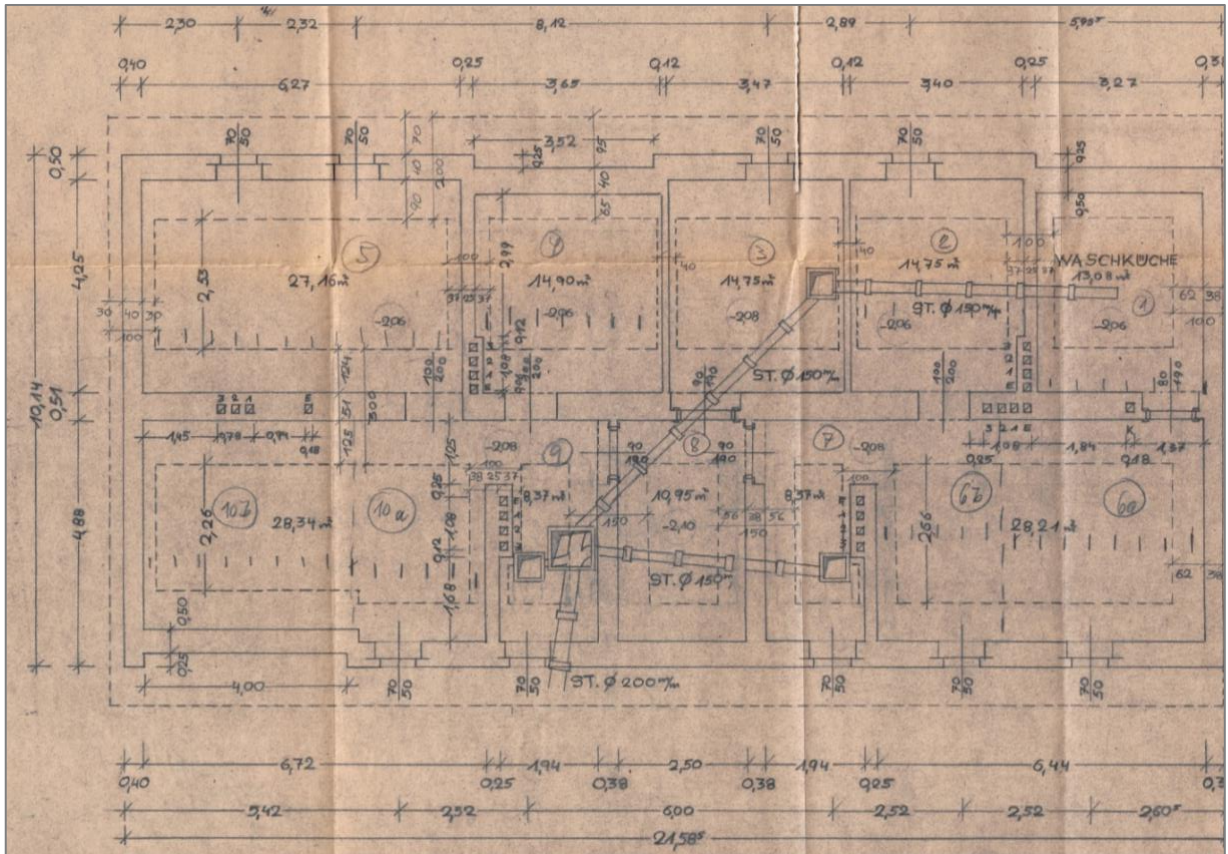
Quelle: Bauakt

Westseite, Eingangsansicht



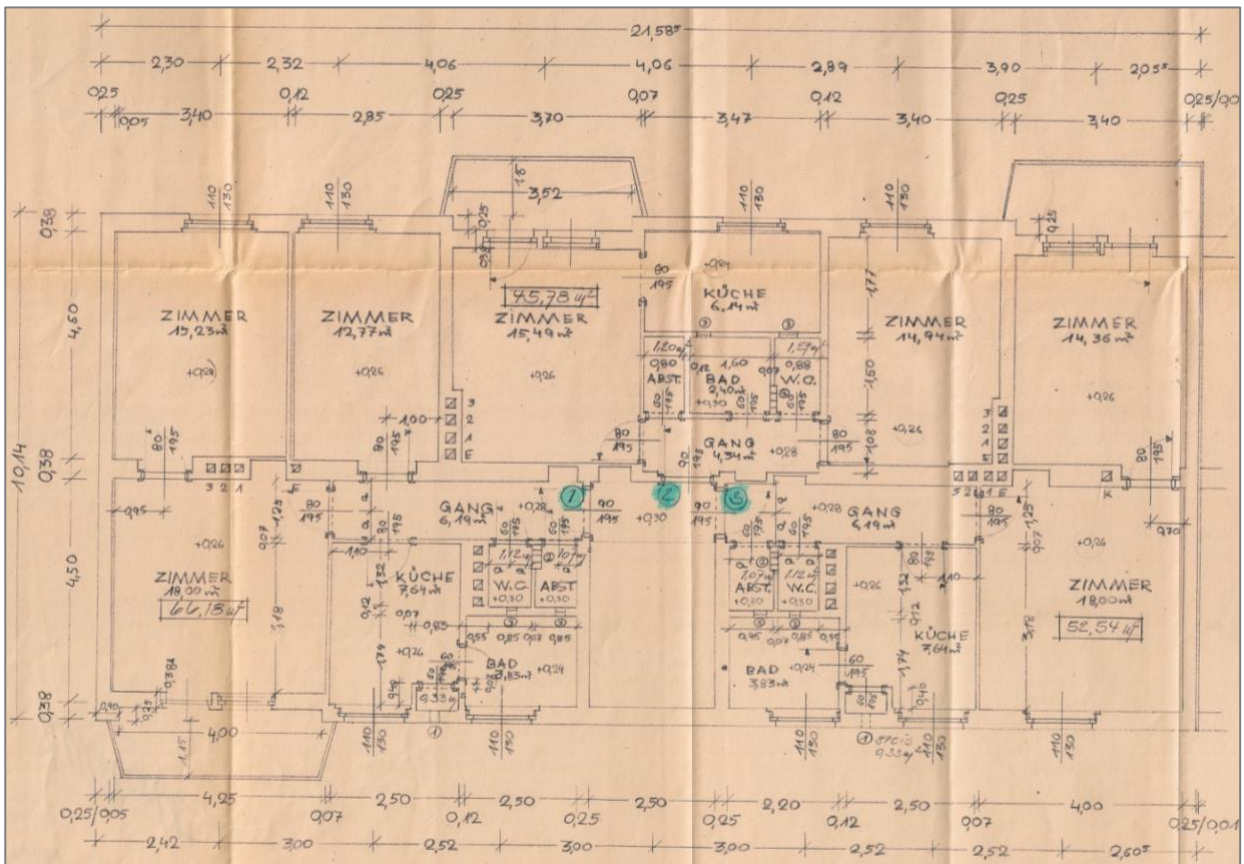
Quelle: Bauakt

Ostseite - Gartenansicht



Quelle: Bauakt

Grundriss Kellergeschoß

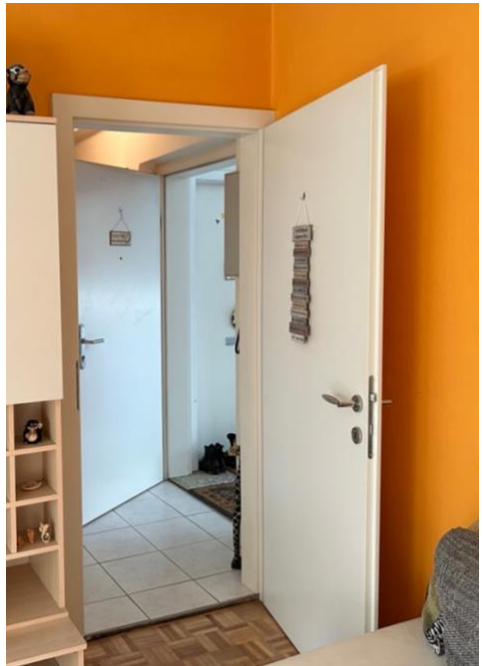


Quelle: Bauakt

Grundriss Erdgeschoß



Innenansichten







Kellergeschoß





### 2.7.3 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.

Der Bau- und Erhaltungszustand die Wohnungseigentumsanteile an der Wohnung TOP 2 samt Kellerabteil betreffend ist ebenso als durchschnittlich zu beurteilen.

Die Wohnung inkl. Fenster wurde lt. Angaben des Eigentümers in den Jahren 2003-2004 saniert.

#### **2.7.4 Betriebskosten**

Die Hausverwaltung erfolgt durch die ÖWG Wohnbau GesmbH, Moserhofgasse 14, 8010 Graz.

Laut Mitteilung der Rechtsanwaltskanzlei Aschmann & Pfandl, Vertreter der betreibenden Partei, werden monatlich € 155,00 an Betriebskosten bezahlt.

#### **2.7.5 Zubehör**

Der Wohnung ist ein Kellerabteil als Zubehör zugeordnet.

## 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

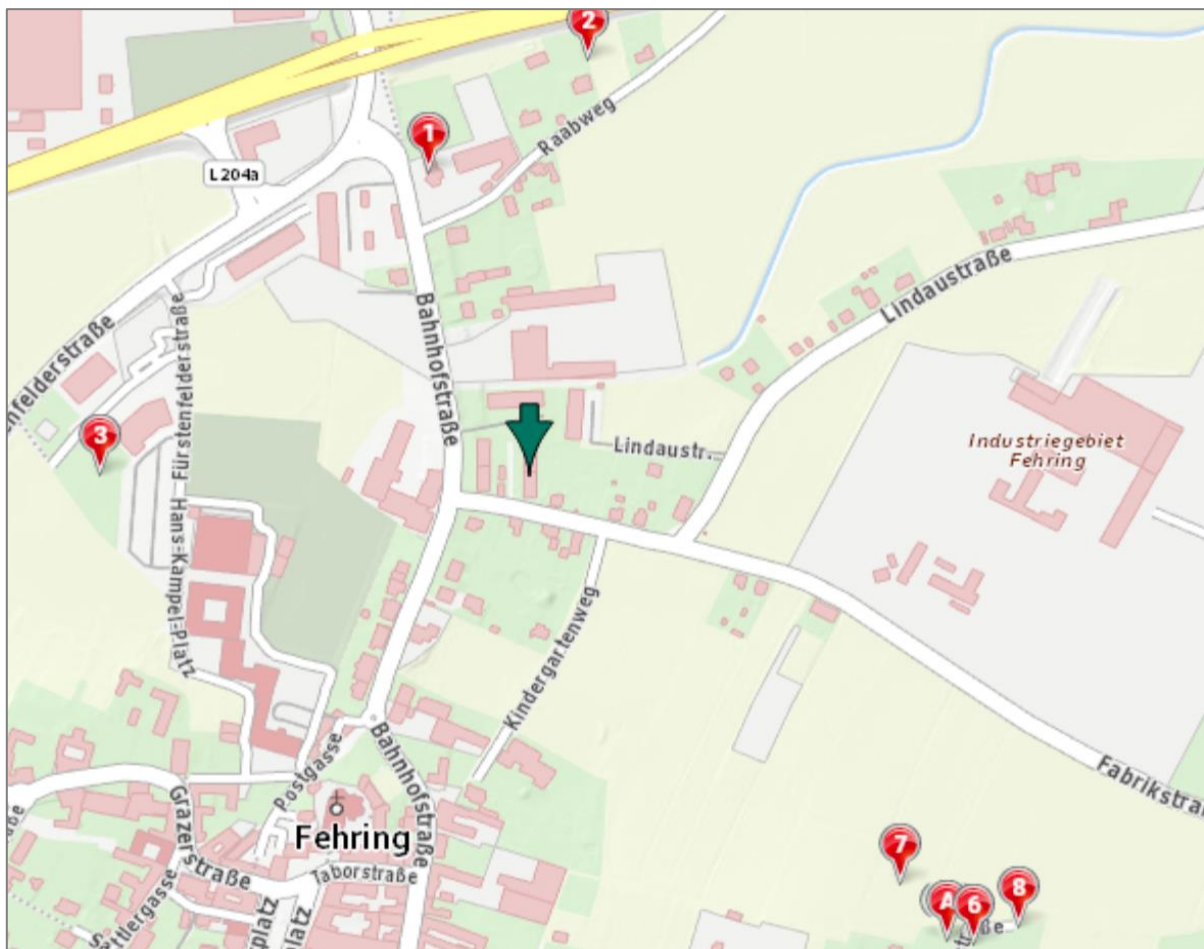
wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

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:



Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	8
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	6
arith. valorisiertes Mittel	27,86 €
Standardabweichung	3,84 €
Variationskoeffizient (%)	13,79 %
Streuintervall	24,79 € - 30,94 €
(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 3,00 % und Stichtag: 13.03.2023)	

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücks- fläche	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>	
1	Bauland	760/2022	11.10.2021	1.028,00	20,00 €	20,85 €	*
2	Bauland	9252/2022	18.10.2022	1.676,00	28,38 €	28,72 €	*
3	Bauland	1851/2022	14.09.2021	2.388,00	25,00 €	26,12 €	*
4/A	Bauland	724/2021	27.05.2020	978,00	28,00 €	30,35 €	*
5/A	Bauland	2122/2021	13.11.2020	375,00	28,00 €	29,95 €	
6	Bauland	1703/2021	13.02.2020	1.586,00	28,00 €	30,59 €	*
7	Sonstiges	237/2021	27.05.2020	23,00	28,00 €	30,35 €	
8	Bauland	723/2021	21.02.2020	1.001,00	28,00 €	30,57 €	*

Aufgrund der Teilmarktentwicklung von Baugrundstückspreisen in der Region der bewertungsrelevanten Liegenschaft in den letzten Jahren erfolgte eine Valorisierung der Preise mit 3.0 % p.a... Diese Preisentwicklung lässt sich anhand der ImmoMarktAnalyse (ZT datenforum eGen) des Immobilien-Preisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich ableiten.

Kauffälle unter einer Grundstücksfläche von 900 m<sup>2</sup> wurden für die Mittelwertbildung nicht herangezogen.

Der Mittelwert der valorisierten Vergleichspreise für Baugrundstücke ergibt gerundet € 28,00 pro m<sup>2</sup> Bauland und wird für die Ermittlung des gebundenen Bodenwertes bzw. der Bodenwertverzinsung in Ansatz gebracht.

Vergleichswert Bauland	€ 28,00/m <sup>2</sup> x 718 m <sup>2</sup>	€ 20.104,00
67/1000 Anteile		€ 1.347,00

**Bodenwertanteil (gerundet) € 1.350,00**

### 3.3.2 Wert der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen ist nur dann zusätzlich 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 erzielbare Erträge, wie beispielsweise Miete und sonstige Vergütungen für Wohnungen, Geschäftslokale, gewerbliche Räume, Garagen, Stellplätze usw. Bei Leerstehungen, Eigennutzungen usw. sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen. Die Einnahmen sind immer ohne Umsatzsteuer 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.

Gemäß § 5 (2) LBG ist grundsätzlich von den tatsächlich erzielten Erträgen auszugehen.

Die monatliche Mieteinnahmen für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegen bei € 299,00; dies entspricht einem m<sup>2</sup> – Wert von **€ 6,53 netto**.

Plausibilisierung: Der durchschnittliche Mietpreis im Bezirk Südoststeiermark ist für gebrauchte Eigentumswohnungen bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> in guter Wohnlage laut dem aktuellen Immobilienpreisspiegel der WKO mit € 6,45 netto pro m<sup>2</sup> und Monat ausgewiesen.

Mietwohnungen			
	Südoststeiermark		
	brauchbar bis 50 m <sup>2</sup>		
Wohnlage	PS 21	+/-%	PS 22
mäßig	4.35	4.60	4.55
normal	4.90	8.16	5.30
gut	5.90	9.32	6.45
sehr gut	6.80	8.82	7.40

### 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 **4% 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 % der Herstellungskosten berechnet. Diese belaufen sich bei Wohnimmobilien auf ca. 0,5 – 1,5 % des Neubauwertes bzw. belaufen sich auf ca. € 15,00/m<sup>2</sup>/Jahr.

Auf Grund des Baualters und des derzeitigen Zustandes des Objektes werden die Instandhaltungskosten mit **0,5 % der Neuherstellungskosten** 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 **4 % 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:

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,0 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %
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 – 8,0 %	4,5 – 8,5 %	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 4 %** 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 4 %** ergibt sich somit ein **Vervielfältiger** zur Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft von **15,62**.

### 3.4 Berechnung des Ertragswertes

Nachhaltig erzielbarer Mietzins monatlich		
45,78 m <sup>2</sup> NF x € 6,53 Mietzins netto/m <sup>2</sup>	€	299,00
Nachhaltig erzielbarer Mietzins jährlich	€	3.587,00
abzüglich		
• Instandhaltung, Instandsetzung		
0,5 % des Neubauwertes		
(45,78 m <sup>2</sup> NF x € 2.800,00/m <sup>2</sup> = € 128.184,00) -	€	640,90
• Verwaltungskosten		
4 % der Nettomiete	- €	143,50
• Mietausfallwagnis		
4,0 % der Nettomiete	-	<u>€ 143,50</u>
Jahresreinertrag	€	2.659,10
abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteiles (4,0 %)		
€ 1.350,-- x 0,04	-	<u>€ 54,00</u>
Gebäudereinertrag	€	2.605,10
<b>Kapitalisierung:</b>		
Restnutzungsdauer 25 Jahre, Zinssatz 4,0 %		
Vervielfältiger 15,62		
€ 2.605,10 x 15,62	€	40.691,70
zuzüglich Bodenwertanteil	€	<u>1.350,00</u>
<b>Ertragswert</b>	<b>€</b>	<b>42.041,70</b>



### 3.5 Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Ertragswert der Liegenschaft nicht der Marktsituation zum Bewertungsstichtag am Realitätenmarkt entspricht. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher notwendig.

In der Fabrikstraße 1a, 3a und in der Bahnhofstraße 14 b wurden in den letzten vier Jahren Wohnungen zu einem durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preis von € 871,20 veräußert. Der mit 3% valorisierte Mittelwert liegt bei ger. € 945,00 je m<sup>2</sup>.

Die diesbezügliche vollständige Übersicht ist dem Anhang zu entnehmen.

Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben:	8
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	8
arith. valorisiertes Mittel:	945,12 €
Standardabweichung:	138,91 €
Variationskoeffizient: %	15
Streuintervall:	672,86 € - 1.217,38 €
mit jährlicher Entwicklung(ValFaktor) von 3 % und Stichtag: 17.02.2023	

Nr	Typ	Beschreibung	TZ/Jahr	Datum KV	Fläche m <sup>2</sup>	Preis/m <sup>2</sup> KV	Preis/m <sup>2</sup> bereinigt
1		Eigentumswohnung	6434 / 2018	13.07.2018	53,00	905,66 €	1030,72
2		Eigentumswohnung	2606 / 2019	15.01.2019	48,00	812,50 €	912,27
3		Eigentumswohnung	9129 / 2018	25.10.2018	46,00	771,74 €	871,71
4		Eigentumswohnung	904 / 2020	15.01.2020	69,16	722,96 €	790,05
5		Eigentumswohnung	1745 / 2021	05.02.2021	47,80	836,82 €	887,85
6		Eigentumswohnung	10535 / 2021	28.10.2021	66,00	1.181,82 €	1228,15
7		Eigentumswohnung	7555 / 2021	14.10.2020	66,20	785,50 €	840,76
8		Eigentumswohnung	8168 / 2021	29.06.2021	78,73	952,62 €	999,44

Der ermittelte Verkehrswert für die gegenständliche Wohnung in der Höhe von € 918,00/m<sup>2</sup> entspricht somit den durchschnittlichen Preisverhältnissen der vergleichbaren Objekte.

Der Verkehrswert des Anteils B-LNR 3 (67/1000) an der Liegenschaft EZ 624,  
Grundbuch 62004 Fehring, untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum  
an W 2 im Objekt Fabrikstraße 3a in 8350 Fehring

beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 42.000,00

in Worten: zweiundvierzigtausend Euro

Zeitwert des Zubehörs

€ 0,00



Die allgemein beeidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige

---

HR DI Michaela Winter

**Anhänge:**

Grundbuchauszug

Auszug aus der digitalen Katastralmappe

Einheitswertbescheid

Baubewilligungsbescheid

Benützungsbewilligungsbescheid

ImmoMarktAnalyse Fehring

Vergleichspreisübersicht Bauland