



Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An

Mag. Elisabeth Schwarz

Bezirksgericht Feldbach

Ringstraße 29, 8330 Feldbach

Kirchbach, am 18. Juni 2026

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Katastralgemeinde 66217 Mettersdorf, EZ 517, Anteil 96/798

mit der Adresse Mettersdorf 88/1, 8092 Mettersdorf am Saßbach

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 517, Grundbuch 66217 Mettersdorf
B-LNr 3
Mettersdorf 88/1
8092 Mettersdorf am Saßbach

Eigentümer: Daniel Fauland Anteil 96/798
Mettersdorf 88/1
8092 Mettersdorf am Saßbach

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldbach
GZ 15 E 19/26y

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung

Bewertungsstichtag: 2. Juni 2026

Befundaufnahme: 2. Juni 2026



Quelle: eigene Aufnahme

Mettersdorf 88
8092 Mettersdorf am Saßbach

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.3	BEFUNDAUFNAHME	5
1.4	EIGENTÜMER	5
1.5	ZWECK DES GUTACHTENS	6
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	6
1.6.1	<i>Allgemeine Grundlagen</i>	<i>6</i>
1.6.2	<i>Objektspezifische Unterlagen</i>	<i>6</i>
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE	7
2	BEFUND	9
2.1	GRUNDBUCH 66217 METTERSdorf EZ 517	9
2.2	LAGE	9
2.3	GRUNDSTÜCK	12
2.4	FLÄCHENWIDMUNG	12
2.5	AUFSCHLIEßUNG	13
2.6	GRUNDSTÜCKSIMMISSIONEN UND -KONTAMINATIONEN	13
2.7	LÄRMIMMISSIONEN	14
2.8	EINHEITSWERT	14
2.9	OBJEKTBESTAND	14
2.9.1	<i>Wohnungseigentumsobjekt – Allgemeines</i>	<i>14</i>
2.9.2	<i>Wohnung 1</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>28</i>
3	GUTACHTEN	29
3.1	ALLGEMEINES	29
3.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	29
3.2.1	<i>Vergleichswertverfahren</i>	<i>29</i>
3.2.2	<i>Ertragswertverfahren</i>	<i>30</i>

3.2.3	<i>Sachwertverfahren</i>	30
3.2.4	<i>Wahl des Wertermittlungsverfahren</i>	30
3.3	ERTRAGSWERTVERFAHREN	30
3.3.1	<i>Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichswertverfahren</i>	31
3.3.2	<i>Wert der Außenanlagen</i>	33
3.3.3	<i>Nachhaltig erzielbare Erlöse</i>	34
3.3.4	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	34
3.3.4.1	Verwaltungskosten und Betriebskosten (nicht umlagefähig)	35
3.3.4.2	Instandhaltungskosten	35
3.3.4.3	Mietausfallwagnis	36
3.3.5	<i>Liegenschaftszinssatz</i>	36
3.3.6	<i>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i>	37
3.3.7	<i>Ermittlung des Vervielfältigers</i>	38
3.4	BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES	38
3.5	ZUBEHÖR	39
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 66217 Mettersdorf EZ 517, B-LNr 3 mit der Adresse Mettersdorf 88/1, 8092 Mettersdorf am Saßbach zu erstatten.

1.2 Bewertungstichtag

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 2. Juni 2026; das ist das Datum der Befundaufnahme.

1.3 Befundaufnahme

Bei der Befundaufnahme am 2. Juni 2026 in der Zeit von 11.00 Uhr bis 11.30 Uhr waren folgende Personen anwesend:

- Daniel Fauland, Eigentümer
- Dipl.-Ing. Franz Steinkellner, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Michaela Winter, allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente. Einer Dokumentation wird zugestimmt.

1.4 Eigentümer

Daniel Fauland, geb. 13.04.1986

Mettersdorf 88/1

8092 Mettersdorf am Saßbach

1.5 Zweck des Gutachtens

Es ist der Verkehrswert der Wohnung Mettersdorf 88/1, 8092 Mettersdorf am Saßbach 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 5/26
- 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 vom 04.05.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Erhebung im Bauamt der Marktgemeinde Mettersdorf am Saßbach: Anschlüsse, Bauakt

- 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 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.

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.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch 66217 Mettersdorf EZ 517

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1285	G GST-Fläche *	1238	
	Bauf. (10)	401	
	Gärten (10)	439	
	Sonst (50)	398	Mettersdorf 88

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

Keine für die Bewertung relevante Eintragung.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

3 ANTEIL: 96/798
Daniel Fauland
GEB: 1986-04-13 ADR: Mettersdorf 88/1, Mettersdorf am Saßbach 8092
c 139/1989 Wohnungseigentum an W 1
g 239/2013 IM RANG 21700/2012 Kaufvertrag 2012-12-03 Eigentumsrecht
h gelöscht

Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

1 a 1016/1981 1364/1993
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 1286
gem § 3 Kaufvertrag 1981-06-15
für Gst 1288 1287

Das gegenständliche Geh- und Fahrrecht über das Grundstück 1286 ist offensichtlich nicht mehr relevant, da das Grundstück als Straßenverkehrsanlage im Eigentum der Marktgemeinde Mettersdorf steht.

Keine weitere für die Bewertung relevanten Eintragungen.

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

Außerbücherliche Belastungen sind der gefertigten Sachverständigen nicht bekannt.

Der gesamte Grundbuchauszug ist dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

2.2 Lage

Die Marktgemeinde Mettersdorf am Saßbach liegt im südlichen Teil des Bezirks Südoststeiermark und zählt rund 1.360 Einwohner.

Das Gemeindegebiet gliedert sich in die fünf Katastralgemeinden Landorf, Mettersdorf, Rannersdorf, Rohrbach und Zehensdorf. Diese entsprechen im Wesentlichen auch den Ortschaften Landorf, Mettersdorf am Saßbach, Rannersdorf am Saßbach, Rohrbach am Rosenberg und Zehensdorf.

In der Gemeinde sind alle für einen Zentralort erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Weiterführende Versorgungseinrichtungen sowie regionale Verwaltungs-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen befinden sich insbesondere in den umliegenden Zentren, vor allem in Mureck, Leibnitz und Feldbach.

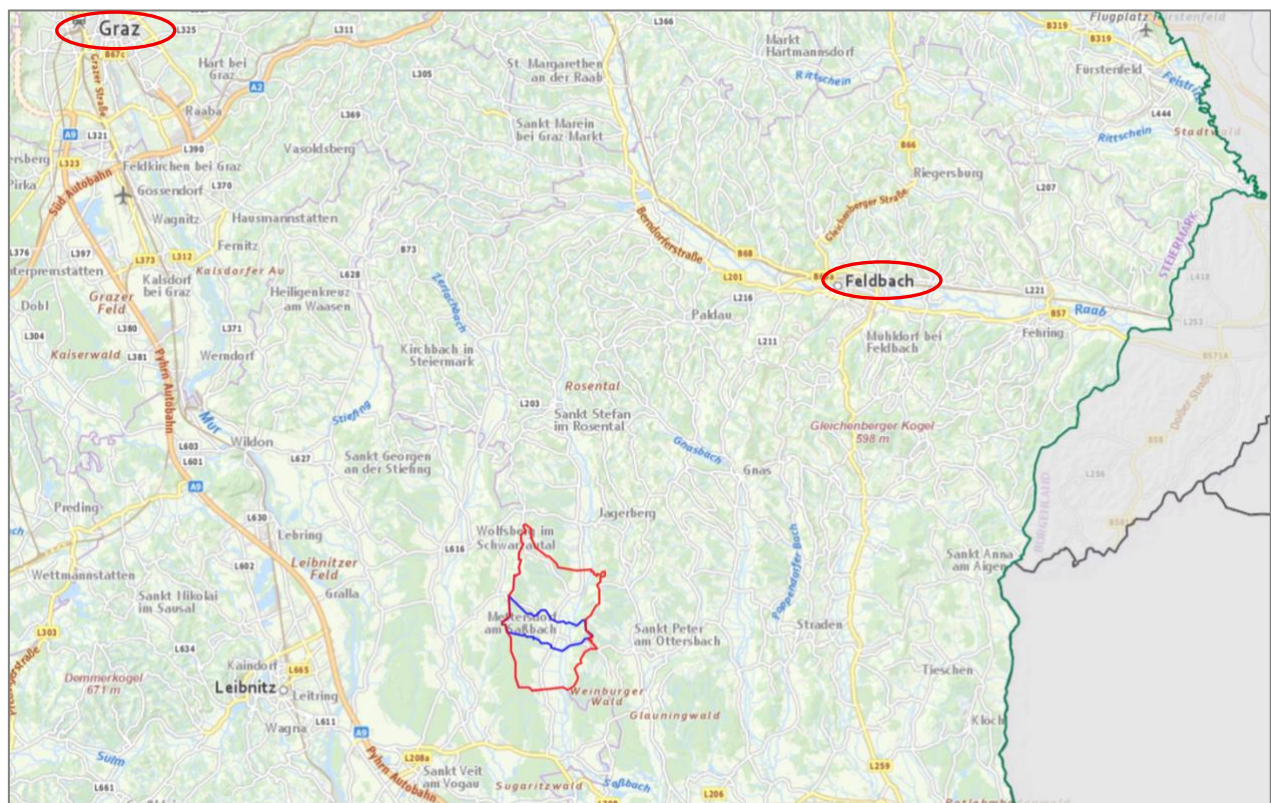
Die überregionale verkehrstechnische Anbindung erfolgt insbesondere über das regionale Landesstraßennetz in Richtung Mureck, St. Peter am Ottersbach, Jagerberg und Feldbach.

Entfernung in die Landeshauptstadt Graz: ca. 45 km

Entfernung in die Bezirksstadt Feldbach: ca. 25 km

Entfernung nach Mureck: ca. 12 km

Das Wohnobjekt Mettersdorf 88 befindet sich im Ortszentrum auf einer Seehöhe von 278 m.

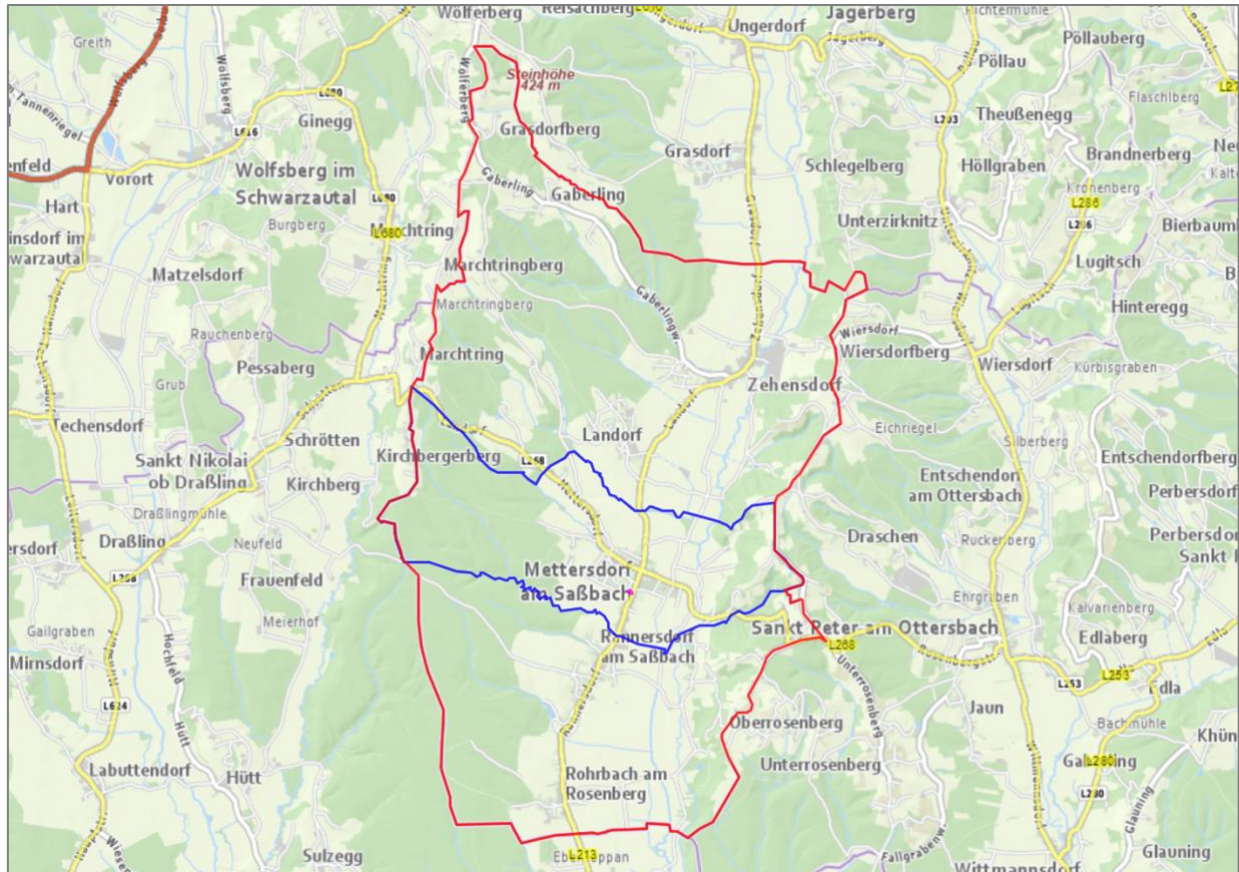


Quelle: GIS Steiermark

Landeshauptstadt Graz

Bezirksstadt Feldbach

Gemeindegebiet Mettersdorf (rote Umrandung)



Quelle: GIS Steiermark

Lage der Katastralgemeinde Mettersdorf (blaue Umrandung) in der Marktgemeinde Mettersdorf am Saßbach

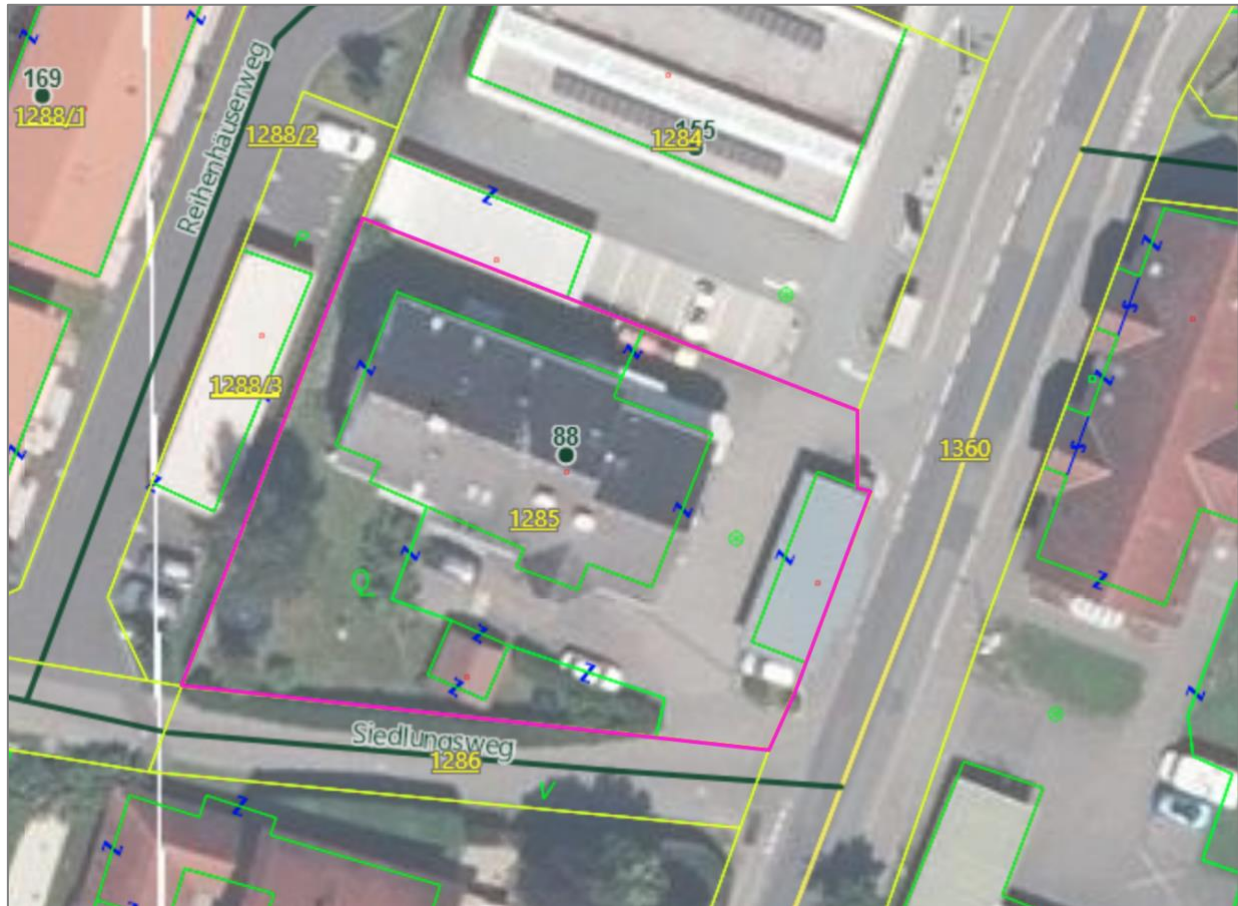


Quelle: GIS Steiermark

Mikrolage

2.3 Grundstück

Auf dem trapezförmigen Grundstück 1285 mit 1.238 m² befindet sich ein Wohnblock und ein überdachter Autoabstellplatz mit der Lageadresse Mettersdorf 88.



Quelle: GIS Steiermark

KG 66217 Mettersdorf, EZ 517, Gst. Nr. 1285

2.4 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Mettersdorf am Saßbach befindet sich die Liegenschaft im ‚Allgemeinen Wohngebiet‘, Bebauungsdichte 0,2–1,2.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz § 30 Abs 1 Z 2 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 – 1,2

2.5 Aufschließung

Wasserversorgung: öffentlicher Wasseranschluss

Abwasserentsorgung: kommunales Kanalnetz

Stromversorgung: E-Steiermark

2.6 Grundstücksimmissionen und -kontaminationen

Im Zuge der Befundaufnahme konnten keine augenscheinlichen Immissionen wie

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

wahrgenommen werden.

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

2.7 Lärmimmissionen

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

2.8 Einheitswert

Die Liegenschaft Mettersdorf 88 in 8092 Mettersdorf ist im Finanzamt Österreich, Standort Feldbach unter dem Aktenzeichen **76 100-2-0007/0** als Mietwohngrundstück erfasst. Für die Wohnung **Top 1** mit 96/798 Anteilen liegt der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte anteilige Einheitswert bei **€ 12.904,07**.

2.9 Objektbestand

2.9.1 Wohnungseigentumsobjekt – Allgemeines

Baubewilligung: 12.06.1981

Benützungsbewilligung: 25.03.1986

Gesamtnutzfläche: 753,99 m²

Auf dem Grundstück 1285 ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit der Adresse Mettersdorf 88 errichtet. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude umfasst ein Keller-, das Erd-, Ober- und Dachgeschoß. Es gibt keine Liftanlage.

Hinweis:

Ein Bewohner hat auf eigene Kosten einen Lift in das Treppenauge gebaut. Dieser ist nicht allgemein nutzbar!

Im Objekt wurden sieben Wohneinheiten sowie im Erdgeschoß das Postamt mit Nebenräumen untergebracht. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach mit 45° Dachneigung gedeckt (Eternit-Rhombus-Schalung). Die Beheizung erfolgt elektrisch. Im Kellergeschoß ist jedoch planmäßig ein eigener Heizraum für den Einbau einer Warmwassermuldenheizung mit Befuerung mit flüssigen Brennstoffen vorgesehen.

Das Gebäude ist über den Hauseingang auf der Ostseite sowie über die nordseitige Rampe mit Kellertür erschlossen. Das Haus ist mit einem Satteldach mit Eternitdeckung versehen, die Fassade ist verputzt.

Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung können mit Alu-Raffstores verdunkelt werden. Die innere Erschließung erfolgt über ein einfach ausgeführtes Stiegenhaus: Die Wände sind gestrichen, die Gehbeläge wurden in Terrazzo ausgeführt. Zur Absturzsicherung ist ein Metallgeländer mit Handlauf aus Kunststoff angebracht.

Die gegenständliche Wohnung Top 1 mit einem Nutzwert von 96/798 Anteilen ist im Erdgeschoß situiert und hat ein Nutzflächenausmaß von 93,66 m².

Die Flächenausmaße der Loggia/Balkon (7,29 m²) und Kellerabteil (ca. 7 m²) sind in der Nutzfläche der Wohnung nicht enthalten.

Dieses Flächenausmaß wurde im Zuge der Befundaufnahme überprüft, es konnte keine Abweichungen über 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 I ▪ Dachgeschoß II
Baujahre	1981 - 1983
Bestandverhältnis	eigengenutzt
Standard	durchschnittlich
Räumlichkeiten	Wohnung 1: Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, Küche mit Loggia, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer
Ausrichtung	Gebäudeachse von Norden nach Süden
Bauweise	Massivbauweise, Ziegel
Fassade	verputzt u. gestrichen

Boden	Stiegenhaus – Terrazzo Wohnung – Fliesen, PVC, Klebeparkett
Wände	verputzt und gemalt, teilweise verflies (Bad, WC)
Decken	Massivbauweise, Untersicht verputzt u. gestrichen
Fenster	isolierverglaste Kunststofffenster mit integrierten, außenliegenden Alu-Raffstores
Türen	Wohnungseingangstür Holz-Massiv, Innentüren Röhrenspan furniert
Heizung	Elektroheizung Kachelofen im Vorraum
Warmwasser	elektrische Warmwasseraufbereitung
Sanitärbereiche	WC: mit Belüftung über Fenster Bad: Badewanne, Waschbecken, Belüftung über Fenster, Waschmaschinenanschluss
Kellerabteil	Holzlattekonstruktion
Loggia	westseitig aus der Küche bzw. aus dem Wohnzimmer in Richtung Gartenanlage
Sonstiges	SAT-Anlage

Bau- und Erhaltungszustand

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

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf gem. Energieausweis beträgt 72,00 kWh/m² pro Jahr.

Die Gesamtenergieeffizienz fGEE beträgt 1,59.

Betriebskosten

Das Objekt Mettersdorf Nr. 88 wird von der ÖWG - Wohnbau GmbH, 8010 Graz, verwaltet. Laut vorliegender Betriebskostenabrechnung 2025 sind für die Wohnung „Fauland“ Jahres-Bruttobetriebskosten von € 2.036,74 angefallen.

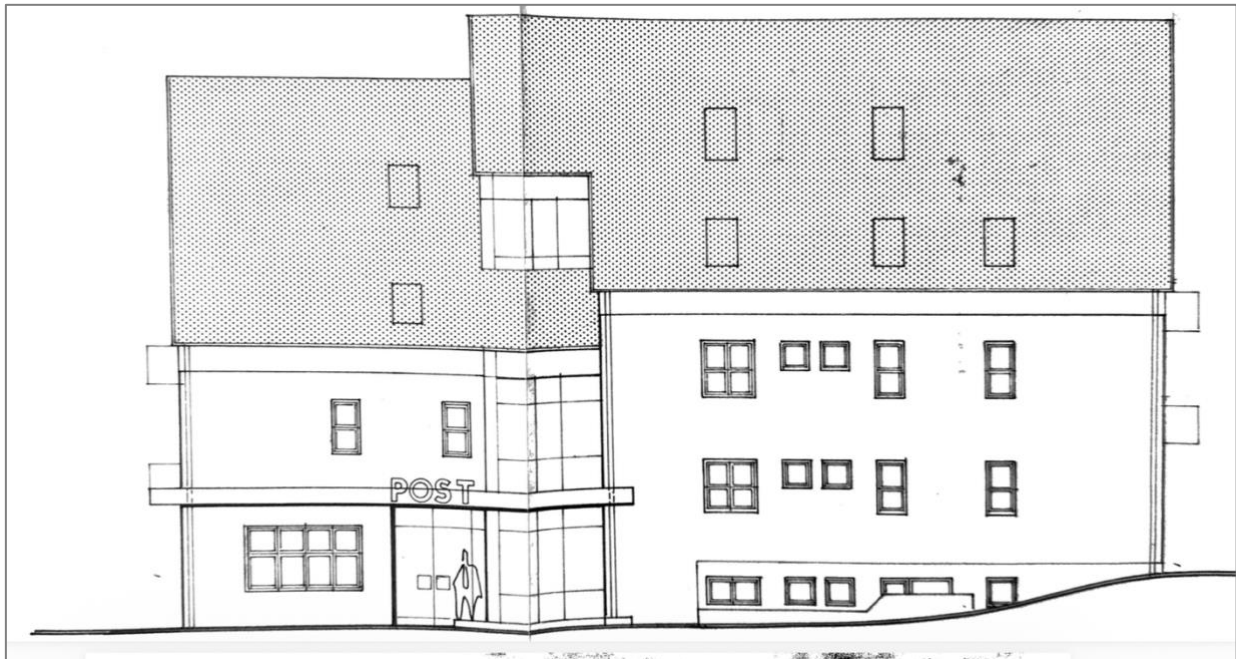
Dies entspricht Betriebskosten von € 1,81/m²/Monat ohne Strom- und Heizkosten.

Nach Angaben des Eigentümers belaufen sich die Stromkosten auf ca. € 200,00/Monat.
Dies entspricht Kosten von € 2,14/m²/Monat; gesamt somit **€ 3,95/m²/Monat**.

Anmerkung zu den abgebildeten Plänen:

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

Ansichten:



Nordansicht



Südansicht

[illegible]

Fotodokumentation:

Außenansichten





2.9.2 Wohnung 1

Lage im Erdgeschoß

Nutzfläche: 93,66 m² (lt. Parifizierungsgutachten vom 09.07.1987)

lichte Raumhöhe: 2,60 m

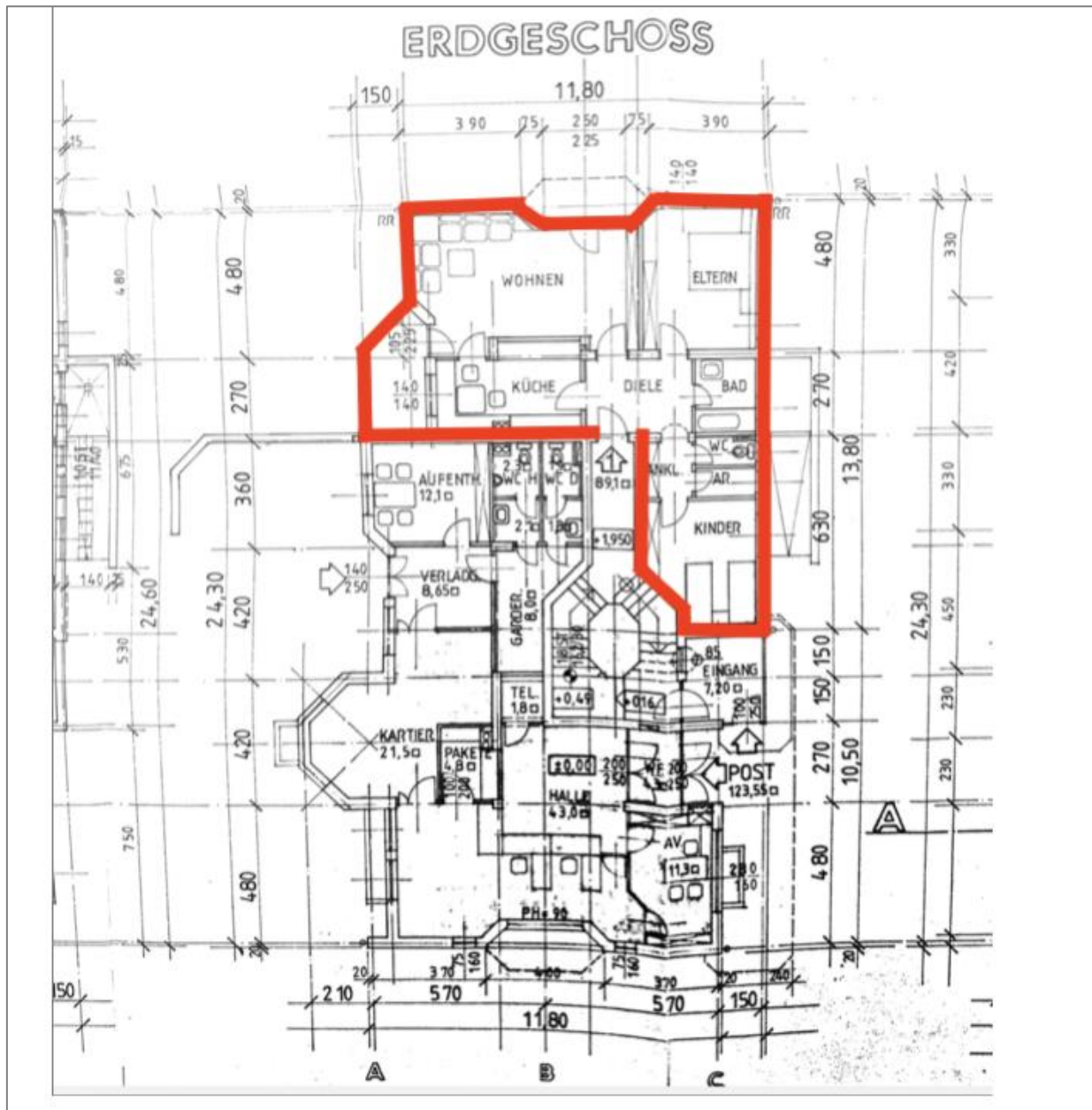
Über die Hauseingangstüre und in Folge über das Stiegenhaus gelangt man über einige Stufen in das Erdgeschoß. Weiter über die Wohnungseingangstüre hat man Zugang zu allen Räumlichkeiten: Diele (14,18 m², Klebeparkett) mit Kachelofen, Abstellraum (1,89 m², Fliese), WC (1,69 m²; Fliese), Küche (12,87 m², PVC) und Ausgang auf die verglaste Westloggia/Balkon (7,29 m²; Fliesen), Bad (5,16 m², Fliese), Elternschlafzimmer (17,03 m², Klebeparkett), Kinderzimmer (13,01 m², Klebeparkett), Wohnzimmer (27,83 m², Klebeparkett) mit Ausgang auf die Westloggia und auf den Garten im Norden.

Kellergeschoß:

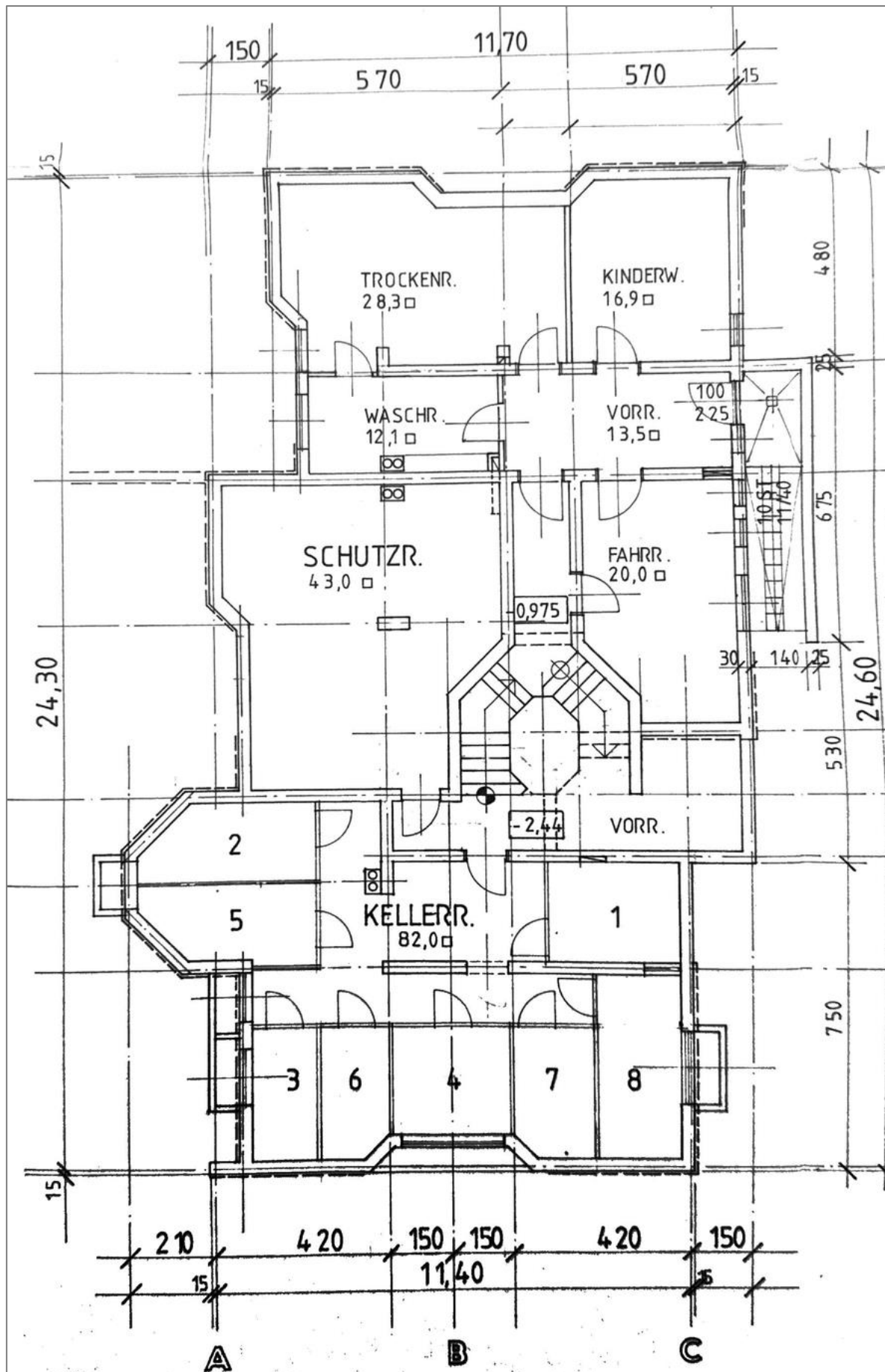
Zur Wohnung gehört ein zugewiesenes Kellerabteil (ca. 7,00 m²; Beton) mit Holzgitterstäben.

Der nordseitige Keller ist für alle Bewohner des Hauses zugänglich und wird als Waschküche, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie Trockenraum verwendet.

Grundriss:



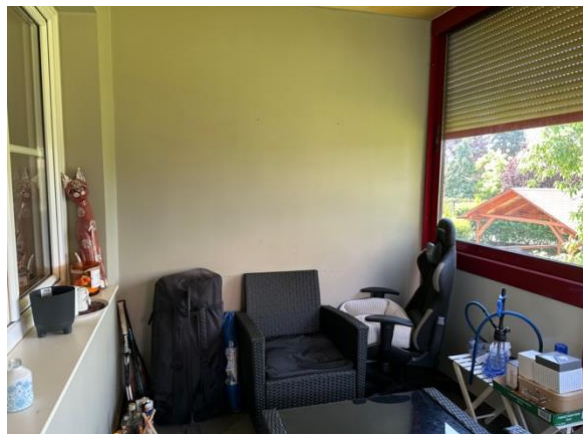
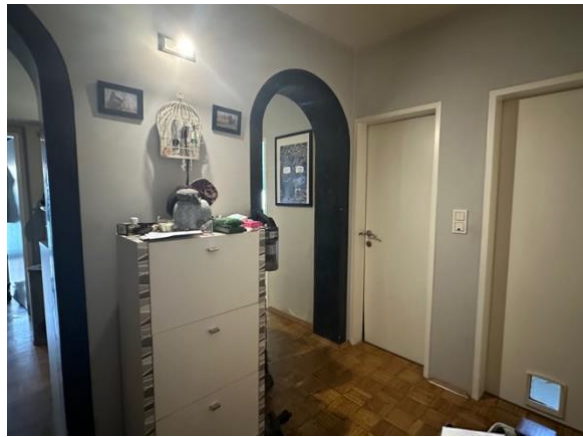
Grundriss Erdgeschoß

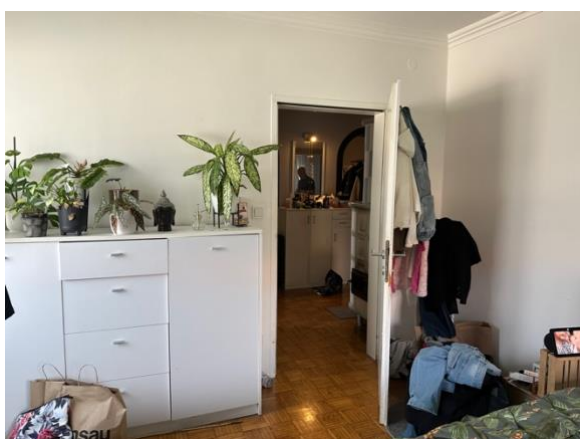


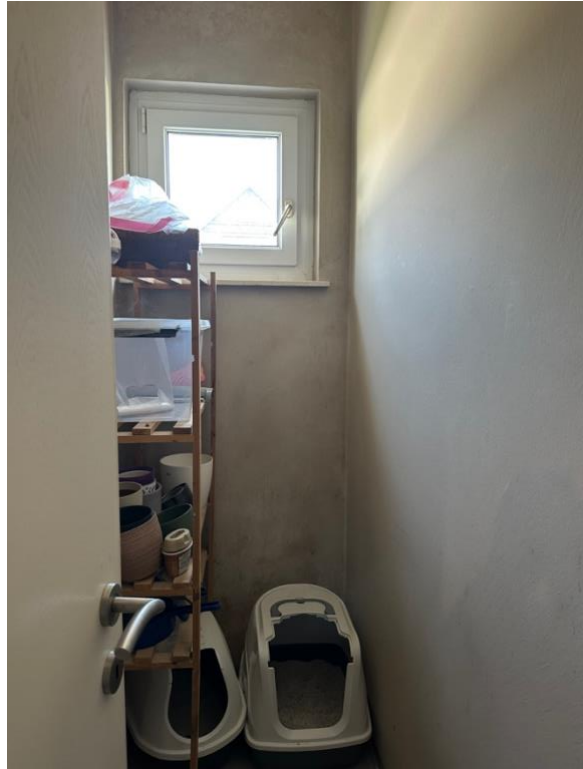
Quelle: Bauakt

Grundriss Kellergeschoß

Top 1



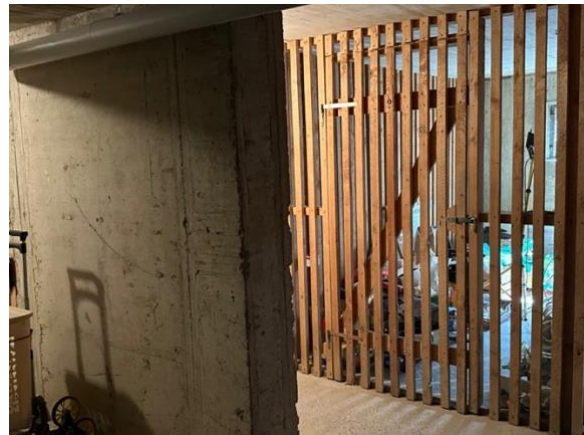




Stiegenhaus



Kellergeschoß



2.9.3 Carport

Für bewertungsgegenständliche Wohnung ist ein Stellplatz im Carport, errichtet in Holzständerbauweise mit Pultdach, nach Angabe des Eigentümers 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 nicht deren Entsorgung.

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

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

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

Gegenständlich ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

2.9.5 Außenanlagen

Über den Vorplatz gelangt man zur süd- südwestlich orientierten Gartenfläche, welche überwiegend als Rasenfläche mit einzelnen Bäumen und Sträuchern genützt wird. Ein gedeckter Sitzgarten sowie Spielgeräte stehen für die Bewohner zur Verfügung.

Der asphaltierte Vorplatz für die Zufahrt/Zugang zum Objekt wird auch zum Abstellen von KFZ genutzt. Der Großteil der Abstellplätze ist überdacht.

Ein Müllsammelplatz liegt im Kellergeschoß, direkt über eine Rampe erreichbar.

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 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 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	7
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	6
arith. valorisiertes Mittel	27,55 €
Standardabweichung	6,83 €
Variationskoeffizient (%)	24,80 %
Streuintervall	22,09 € - 33,02 €
(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 5,10 % und Stichtag: 02.06.2026)	

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücks- fläche m²	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Bauland	3495/2022	01.03.2022	477,00	25,00 €	30,43 €	*
2	Bauland	2063/2021	04.02.2021	174,00	10,00 €	12,72 €	
3	Bauland	7874/2022	17.03.2022	1.144,00	17,48 €	21,24 €	*
4	Bauland	11026/2021	22.11.2021	1.130,00	28,00 €	34,47 €	*
5	Bauland	7296/2023	01.09.2023	1.158,00	17,27 €	19,70 €	*
6	Bauland	6050/2025	15.05.2025	1.751,00	33,70 €	35,50 €	*
7	Bauland	7309/2025	12.05.2025	2.197,00	22,76 €	23,99 €	*

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

Der Mittelwert der sechs valorisierten Vergleichspreise für Baugrundstücke ergibt gerundet € 28,00 pro m² Bauland.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück weist eine Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2 auf. Daher wird der Wert für die Ermittlung des gebundenen Bodenwertes bzw. der Bodenwertverzinsung um 20 % erhöht. Somit kommen gerundet **€ 34,00 pro m²** zum Ansatz.

Vergleichswert Bauland	€ 34,00/m² x 1.238 m²	€ 42.092,00
96/798 Anteile		€ 5.063,70
Bodenwertanteil (gerundet)		€ 5.100,00

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.

Aufgrund der Lage (Westausrichtung) der gegenständlichen Wohnung, der nicht in der Nutzfläche inkludierten Loggiafläche und des überdachten Autoabstellplatzes wird ein Mietansatz in der Höhe von € 7,00 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. belaufen sich auf ca. € 12,00/m²/Jahr.

Auf Grund 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 Leerstehen zwischen zwei Mietverträge entsteht. Weiters ist das Mietausfallwagnis ein kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen durch Rechtsverfolgung auf Zahlung, Mietkürzungen oder Räumungsklagen abdeckt.

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

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

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

3.3.5 Liegenschaftszinssatz

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

Die Ertragswertermittlung geht davon aus, dass Erträge und Kosten während der angenommenen Nutzungsdauer unverändert bleiben. Die Bewertung ist stichtags-bezogen und die Erträge sind als zum Zeitpunkt der Bewertung als nachhaltig erzielbar zu beurteilen. Eine Veränderung der Ertragslage oder eine Veränderung der Markt-verhältnisse 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 3,0 %** unterstellt.

3.3.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das bewertungsrelevante Gebäude wird aufgrund des bei der Befundaufnahme augenscheinlich festgestellten Bauzustandes, des Alters und der aktuellen Nutzung von der zeichnenden Sachverständigen mit **30 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 **30 Jahren** und eines **Liegenschaftszinssatzes von 3,0 %** ergibt sich somit ein **Vervielfältiger** zur Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft von **19,6**.

3.4 Berechnung des Ertragswertes

Nachhaltig erzielbarer Mietzins monatlich		
93,66 m² NF x € 7,00 Mietzins netto/m²	€	655,62
Nachhaltig erzielbarer Mietzins jährlich	€	7.869,44
abzüglich		
• Instandhaltung, Instandsetzung		
93,66 m² NF x € 12,00/m²/Jahr	- €	1.123,92
• Verwaltungskosten		
3,0 % der Nettomiete	- €	236,02
• Mietausfallwagnis		
3,0 % der Nettomiete	- €	<u>236,02</u>
Jahresreinertrag	€	6.273,48

abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteiles		
€ 5.100,00 x 0,03	-	€ 153,00
Gebäudereinertrag	€	6.120,48
Kapitalisierung:		
Restnutzungsdauer 30 Jahre, Zinssatz 3,0 %		
Vervielfältiger 19,6		
€ 6.120,48 x 19,6	€	119.961,40
zuzüglich Bodenwertanteil	€	5.100,00
Ertragswert	€	125.061,40

Ertragswert zum Bewertungsstichtag, gerundet	€ 125.000,00
---	---------------------

3.5 Zubehör

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

3.6 Verkehrswert

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

Beim ermittelten Ertragswert in der Höhe von ger. € 125.000,00 errechnet sich ein **m²-Wert von € 1.335,00/m²**.

Plausibilisierung:

- Die Vergleichswerte aus der Marktanalyse der WKO, Bezirk Südoststeiermark zeigen, dass für normale bis gute Wohnlagen bei durchschnittlichem Wohnwert die Preise zwischen ca. € 1.250,00 und € 1.550,00/m² Nutzfläche liegen, womit der gegenständliche m²-Wert in der Mitte des Preisbandes liegt.
- Im selben Objekt wird derzeit über ein Immobilienmaklerbüro eine Wohnung mit 92 m² im 1. Obergeschoß zu einem Kaufpreis von € 1.467,00/m² Nutzfläche angeboten. Diese Wohnung weist eine bessere Belichtung (1. OG) sowie eine verglaste Loggiafläche von 8 m² auf.

Der Verkehrswert des Anteils B-LNR 3 (96/798) an der Liegenschaft EZ 517,
Grundbuch 66217 Mettersdorf, untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an
W 1 im Objekt Mettersdorf 88 in 8092 Mettersdorf am Saßbach
beträgt zum Bewertungsstichtag 2. Juni 2026
gerundet **€ 125.000,00**
in Worten: Euro einhundertfünfundzwanzigtausend



Die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

HR DI Michaela Winter

Anhang:

Grundbuchauszug

Auszug aus der digitalen Katastralmappe

Einheitswertbescheid