



Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An Frau

Mag. Elisabeth Schwarz

Bezirksgericht

Ringstraße 29, 8330 Feldbach

Kirchbach, am 6. Mai 2026

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes sowie des **1/9 Anteils**
an der Liegenschaft **EZ 199 KG 66331 Radkersburg**
mit der Adresse Hauptplatz 3 in 8490 Bad Radkersburg

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



Eingetragen für die Fachgebiete

Größere/Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften
Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften
Kleinere Wohnhäuser (Baugründe)
Landwirtschaftliche Bauten

Liegenschaft: Einlagezahl 199, Grundbuch 66331 Radkersburg
Hauptplatz 3, 8490 Bad Radkersburg

Eigentümer: Walter Hellweger B-LNr 5 und 6 2/9 Anteil
Finkenstraße 95
82024 Taufkirchen, Deutschland

Utz Heinrich Kuras B-LNr 8 7/9 Anteil
Hauptplatz 3/2, 8490 Bad Radkersburg

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldbach
GZ 15 E 46/25t

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes – 1/9 Anteil

Bewertungsstichtag: 16. April 2026

Befundaufnahme: 16. April 2026



Hauptplatz 3, 8490 Bad Radkersburg

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.3	BEFUNDAUFNAHME	5
1.4	EIGENTÜMER	6
1.5	ZWECK DES GUTACHTENS	6
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	6
1.6.1	<i>Allgemeine Grundlagen</i>	<i>6</i>
1.6.2	<i>Objektspezifische Unterlagen</i>	<i>7</i>
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE	7
 2	 BEFUND	 10
2.1	GRUNDBUCH KG 66331 RADKERSBURG, EZ 199	10
2.2	LAGE	10
2.3	GRUNDBESITZ	13
2.4	FLÄCHENWIDMUNG	13
2.5	DENKMALSCHUTZ	14
2.6	GRUNDSTÜCKSIMMISSIONEN UND -KONTAMINATIONEN	15
2.7	AUFSCHLIEßUNG	15
2.8	EINHEITSWERT	15
2.9	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS	15
2.10	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR	39
 3	 GUTACHTEN	 40
3.1	ALLGEMEINES	40
3.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	40
3.2.1	<i>Vergleichswertverfahren</i>	<i>41</i>
3.2.2	<i>Sachwertverfahren</i>	<i>41</i>
3.2.3	<i>Ertragswertverfahren</i>	<i>41</i>
3.2.4	<i>Wahl des Wertermittlungsverfahren</i>	<i>41</i>

3.3	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	42
	<i>Bodenwertermittlung</i>	42
3.4	ERTRAGSWERTVERFAHREN	44
	Verwaltungskosten und Betriebskosten (nicht umlagefähig)	47
	Instandhaltungskosten	47
	Mietausfallwagnis.....	48
3.5	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES	51
3.6	ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	53
4	VERKEHRSWERT	54
4.1	VERKEHRSWERT DER GESAMTLIEGENSCHAFT.....	54
4.2	VERKEHRSWERT DES 1/9 ANTEILS.....	54

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand

Ich wurde von Frau Mag. Elisabeth Schwarz, RichterIn am Bezirksgericht Feldbach, mit Beschluss vom 12. März 2026 beauftragt, Befund und Gutachten über den Verkehrswert sowie des 1/9 Anteils an der Liegenschaft EZ 199, GB 66331 Radkersburg zu erstatten.

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 835 m², die mit einem mehrgeschoßigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist.

1.2 Bewertungsstichtag

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 16. April 2026; das ist der Tag der Befundaufnahme.

1.3 Befundaufnahme

Bei der Befundaufnahme am 16. April 2026 in der Zeit von 11.00 Uhr bis 12.30 Uhr waren neben der gefertigten Sachverständigen folgende Personen anwesend:

- Dietlind Kuras, Mutter des 7/9 Anteilseigentümers Utz Heinrich Kuras
- Mag. Nina Geyer, Rechtsanwältin
- Dipl. Ing. Franz Steinkellner, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die verpflichtete Partei hat sich krankheitsbedingt entschuldigt.

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

1.4 Eigentümer

Walter Hellweger, geb. 30.10.1944 2/9 Anteil
Finkenstraße 95, 82024 Taufkirchen, Deutschland

Utz Heinrich Kuras, geb. 10.12.1968 7/9 Anteil
Hauptplatz 3/2, 8490 Bad Radkersburg

1.5 Zweck des Gutachtens

Es ist der Verkehrswert des 1/9 Anteils der Liegenschaft für ein Exekutionsverfahren zu ermitteln.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1.6.1 Allgemeine Grundlagen

Die nachstehenden Unterlagen dienen als allgemeine Basis für die Bewertung des Objekts:

- 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
- Immobilienpreisspiegel 2025 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 11.03.2026
- Bescheid vom Bundesdenkmalamt, GZ 2024-0.874.279
- Von Herrn Kuras übermittelte Unterlagen:
 - ⇒ Baupläne
 - ⇒ Mietvertrag
- Erhebung beim Bauamt der Stadtgemeinde Bad Radkersburg: Bauakt, Anschlüsse Rückstände gemäß § 229 Bundesabgabenordnung: keine Rückstände
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Finanzamt Oststeiermark, Standort Radkersburg: Einheitswertbescheid
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Internetrecherchen über die Marktlage
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Feldbach
- Marktbericht Bad Radkersburg, ImmonetZT
- Satellitenbild (Google Maps)

1.7 Allgemeine Hinweise

Aufmaß und Flächenprüfung

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.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch KG 66331 Radkersburg, EZ 199

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.105	GST-Fläche	835	
	Bauf. (10)	627	
	Gärten (10)	208	Hauptplatz 3

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

- 1 a 67/1999 Unterschutzstellung GST .105 gem § 3 Abs 2 Denkmalschutzgesetz
- 2 a 6262/2025 Denkmalschutz hins Bürgerhaus auf Gst .105
(2025-0.475.948)

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

- 5 ANTEIL: 1/9
Walter Hellweger
GEB: 1944-10-30 ADR: Finkenstraße 95, 82024 Taufkirchen, Deutschland
c 622/2013 Einantwortungsbeschluss 2012-10-08 Eigentumsrecht
- 6 ANTEIL: 1/9
Walter Hellweger
GEB: 1944-10-30 ADR: Finkenstraße 95, 82024 Taufkirchen, Deutschland
a 923/1987 Schenkungsvertrag 1984-09-20 Eigentumsrecht
b gelöscht
- 8 ANTEIL: 7/9
Utz Heinrich Kuras
GEB: 1968-12-10 ADR: Hauptplatz 3/2, Bad Radkersburg 8490
a 6952/2014 IM RANG 678/2014 Kaufvertrag 2014-03-18 Eigentumsrecht
b 6952/2014 Schenkungsvertrag 2014-05-16 Eigentumsrecht
d gelöscht

Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

Keine für die Bewertung relevante Eintragung.

Der vollständige Grundbuchauszug ist dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlasten- und Bestandsfreiheit.

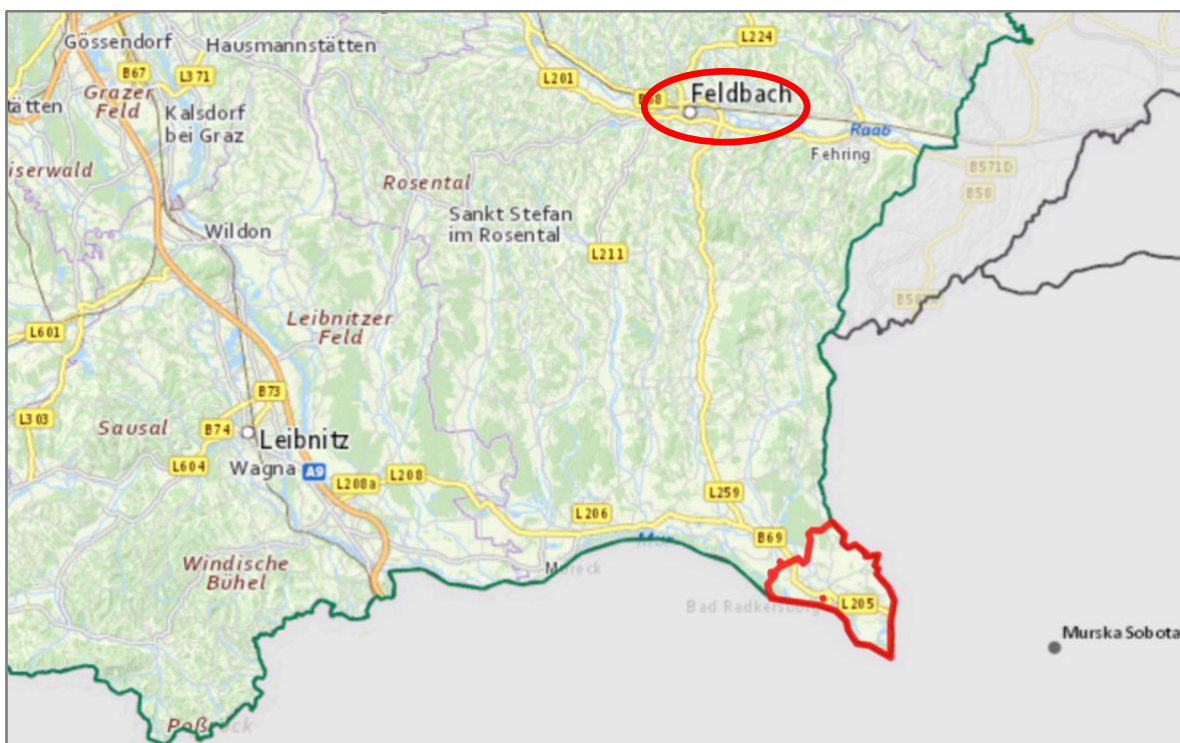
2.2 Lage

Bad Radkersburg ist eine Stadtgemeinde im Bezirk Südoststeiermark und gilt als südlichste Stadt der Steiermark mit historischer Altstadt und ausgeprägter Kur- bzw. Thermenprägung. Die Gemeinde umfasst rund 29,9 km² und zählt laut Bevölkerungsregister (Stichtag 01.01.2025) etwa 3.220 Einwohner. Neben der zentralen Versorgungs-

funktion für das Umland verfügt Bad Radkersburg über ein breites Angebot an Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen; die historische Altstadt mit Renaissance-Charakter und Stadtmauer zählt zu den prägenden Standortqualitäten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das überregionale Straßennetz, insbesondere über die B66 (Anbindung u. a. Richtung Feldbach) sowie die B69 (Südsteirische Grenzstraße; Anbindung Richtung Mureck/Spielfeld). Der Anschluss an das Bahnnetz ist über die S-Bahn S51 (Bad Radkersburg – Mureck – Straß/Graz) gegeben; ergänzend bestehen regionale Busverbindungen. Die Bezirkshauptstadt Feldbach liegt rund 35 km (Straßenentfernung) nördlich, die Landeshauptstadt Graz rund 80 km entfernt.

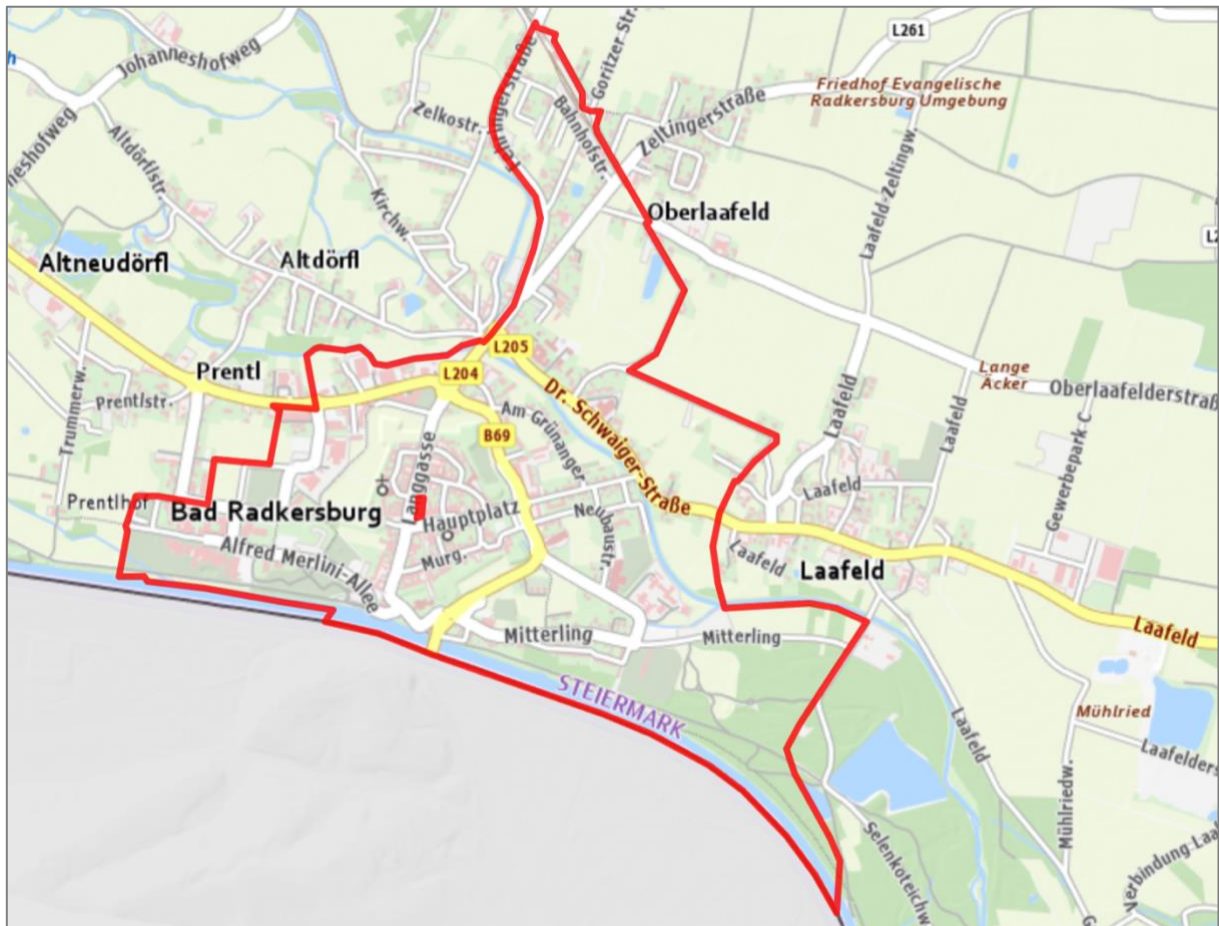
Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im zentralen Altstadtbereich. Aufgrund der Situierung direkt am Hauptplatz ist grundsätzlich von einer sehr guten innerörtlichen Sichtbarkeit und Adresslage auszugehen. Gleichzeitig sind lagebedingt gewisse Einschränkungen zu berücksichtigen. Der Hauptplatz wird regelmäßig für öffentliche Veranstaltungen und sonstige innerstädtische Nutzungen herangezogen, wodurch es zeitweise zu erhöhten Lärmimmissionen sowie zu Einschränkungen der Zufahrt kommen kann. Außerdem ist die Parkraumsituation vom öffentlichen Stellplatzangebot im Altstadtbereich abhängig und kann insbesondere zu frequentierten Zeiten bzw. bei Veranstaltungen eingeschränkt sein.



Quelle: GIS Steiermark

Bezirksstadt Feldbach

Stadtgemeinde Bad Radkersburg



Quelle: GIS Steiermark

Gemeindegebiet Bad Radkersburg



Quelle: GIS Steiermark

Lage der Bewertungsliegenschaft im Stadtzentrum

2.3 Grundbesitz

Die ebene, annähernd rechteckförmige Grundstücksfläche im Ausmaß von 835 m² erstreckt sich in Nord – Süd Richtung über eine Länge von 60 m.



Quelle: GIS Steiermark

KG 66331, EZ 199, Gst. Nr. .105

2.4 Flächenwidmung

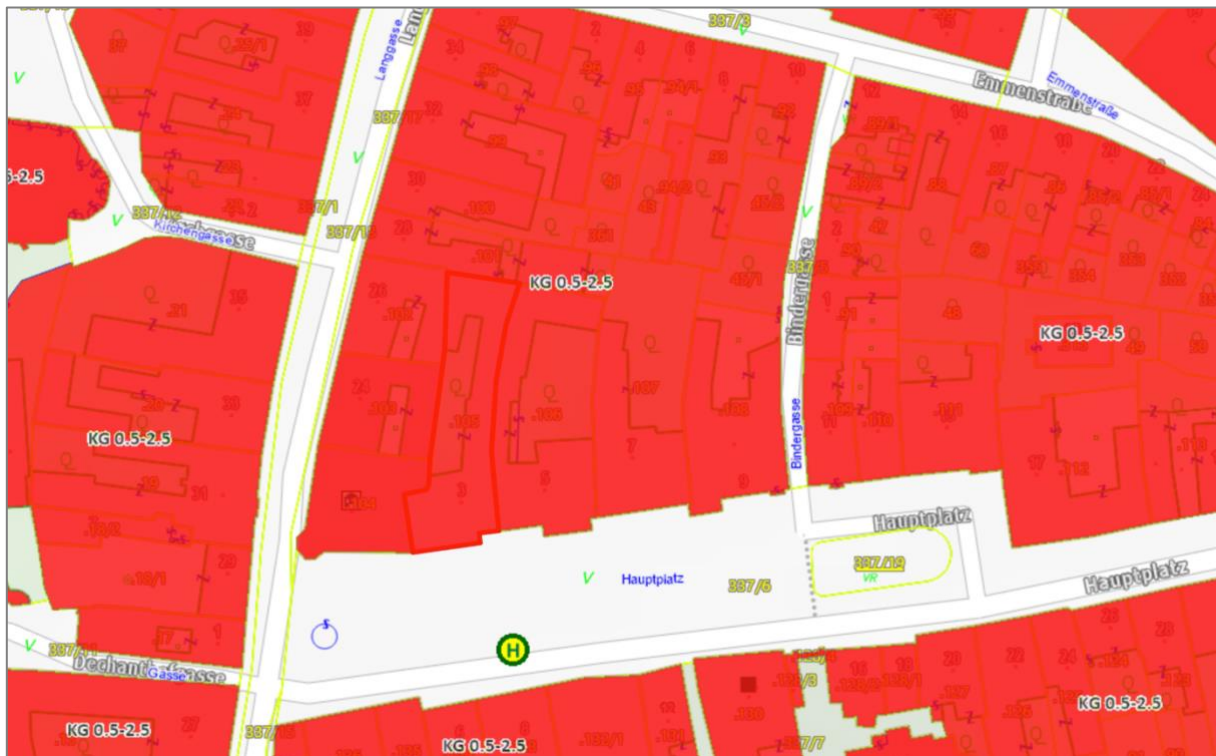
Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Radkersburg befindet sich die Parzelle .105 zur Gänze in der Baulandkategorie „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5.

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz § 30 Abs 1 Z 3 sind Kerngebiete Flächen, mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,
- Verwaltung und Büros

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten

Baugebieten verursachen. Ist ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes gegeben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.



Quelle: GIS Steiermark

Baulandausweisung ‚Kerngebiet‘

2.5 Denkmalschutz

Beim Objekt Hauptplatz 3 in Bad Radkersburg handelt es sich laut Bescheid des Bundesdenkmalamtes GZ 2024-0.874.279 um ein Bürgerhaus innerhalb des Ensembles „Altstadt Bad Radkersburg“. Das Objekt ist in der Aufstellung des Bescheides mit Gst. Nr. .105 und EZ 199 angeführt. Der Denkmalschutz umfasst das Äußere und das Innere des Gebäudes. Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass für dieses Objekt bereits ein Denkmalschutz mit Bescheid vom 19.05.1998, GZ 29298/2/1998, besteht.

Für die gutachterliche Beurteilung ist daher festzuhalten, dass das Gebäude nicht nur als Teil des geschützten Ensembles der Altstadt Bad Radkersburg zu berücksichtigen ist, sondern auch hinsichtlich seiner äußeren Erscheinung und inneren Bausubstanz denkmalrechtlichen Beschränkungen unterliegt. Allfällige bauliche Änderungen, Adaptierungen oder Sanierungen sind daher nur unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben und in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt möglich.

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 Aufschließung

Wasserversorgung: Anschluss an die öffentliche Wasserleitung

Abwasserentsorgung: kommunales Kanalnetz

Stromversorgung: E-Werke Bad Radkersburg

2.8 Einheitswert

Der Grundbesitz „Mietwohngrundstück“ ist unter dem Einheitswertaktenzeichen 76 130-2-0084/3 ab 1. Jänner 2015 im Finanzamt Österreich, Standort Radkersburg, mit einem gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert von € 21.220,47 bewertet.

Der 2/9 Anteil für Herrn Walter Hellweger liegt bei € 4.715,66.

2.9 Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr: um 1900

Baubewilligung, Benützungsbewilligung: historischer Altbestand

Bebaute Fläche: lt. Grundbuch 627 m²

Nutzfläche EG, Geschäftsräumlichkeiten: 110,30 m²

Nutzfläche EG, Nebenräume, Schuppen, Gewölbekeller: 268,51 m²

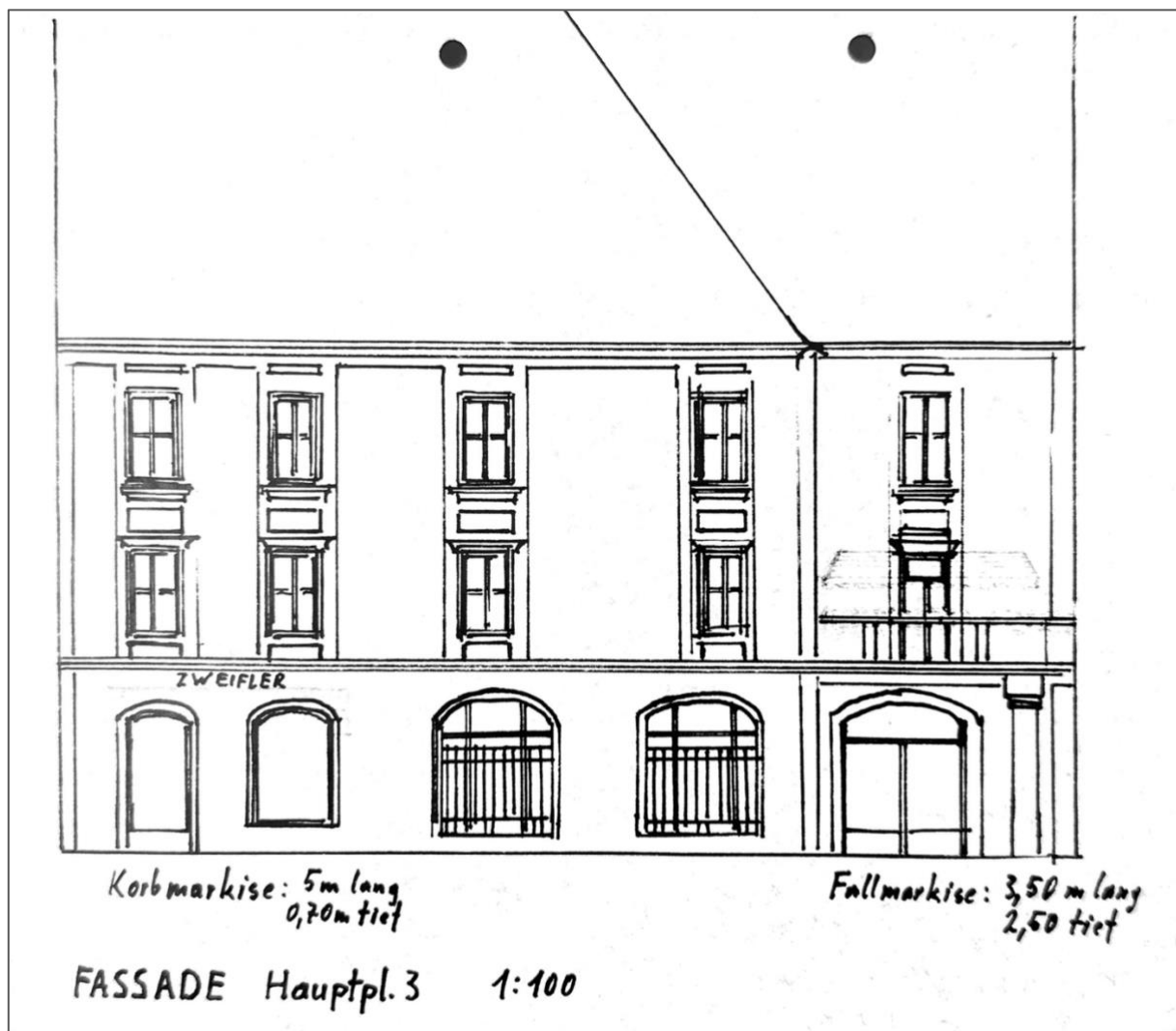
Nutzfläche 1. OG, Allg. Flächen und Wohnungen: 323,78 m²

Nutzfläche 2. OG, Wohnung: 203,93 m²

Innenhof Grünfläche: 251 m²

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus wurde um das Jahr 1900 errichtet und im Kontext von baulichen Erneuerungen nach dem Zweiten Weltkrieg teilweise durch ein neues Bauwerk im Jahr 1962 wiederhergestellt.

Ein Energieausweis gemäß § 4 Abs. 1 Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) konnte nicht vorgelegt werden.



Quelle: Bauakt

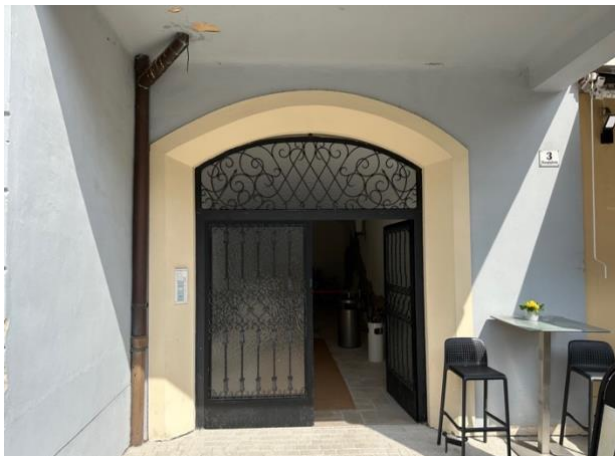
Fassadenansicht

Bauliche Beschreibung:

Fundament:	Streifenfundamente
Mauerwerk:	Ziegelmauerwerk verschiedener Dimensionen verputzt, geweißt, gefärbelt Sanitärräume gefliest
Dach:	Satteldächer mit Ton-Ziegeldeckung Dachrinnen und Fallrohre verzinkt
Decken:	Doppeltramdecken, verputzt Ziegelgewölbe, verputzt
Fenster:	teilweise Holz-/Kastenstockfenster Holz-Verbundglasfenster im Innenhofbereich und südseitig teilweise Fixverglasungen der Arkaden im 1. und 2. OG Fenster im 1. OG wurden 2000 teilweise erneuert Fensterbalken südseitig
Türen:	Eingangstüren: historisches Eingangsportal, 2-flügelig aus Schmiedeeisen, mit Glas hinterlegt Innentüren: Holz beschichtet, furniert, teilweise massiv Balkontüre: Holz mit Isolierverglasung, 2-flügelig
Stiegen:	Beton mit Natursteinplatten, Handlauf aus Metall Stiege mit Holzbelag in das 2. OG, Stufen punktuell schadhaft
Böden:	Fliesen, Holz- Langdielen, Parkett, Kunststoff, PVC
Heizung:	Konvektionsheizkörper Öl-Zentralheizung Jugendstil-Kachelöfen
Balkon:	Betonunterkonstruktion mit Betonplattenbelag, gemauerte Brüstung mit stehenden Metallstreben
Sonstiges:	Klima-Anlage im 1. OG, Wohnung W 1

Außenansichten









Erdgeschoß

Über das historische doppelflügelige Eingangstor aus Schmiedeeisen (mit Glas verkleidet) gelangt man in den ursprünglichen Einfahrtsbereich. Dieser erschließt über den Nebeneingang das Geschäftslokal sowie den begrünten Innenhof (ca. 251 m²) mit den Zugängen zu den im **Seitentrakt** befindlichen Wirtschaftsräumen, zur Holzlage, zum Vorraum zu Öltank und Heizraum, zu Müllraum und Vorratskeller (63,95 m²; Fliese). Über einige Stufen aus dem Innenhofniveau erreicht man einen geräumigen Gewölbekeller (54,56 m²; Erdboden).

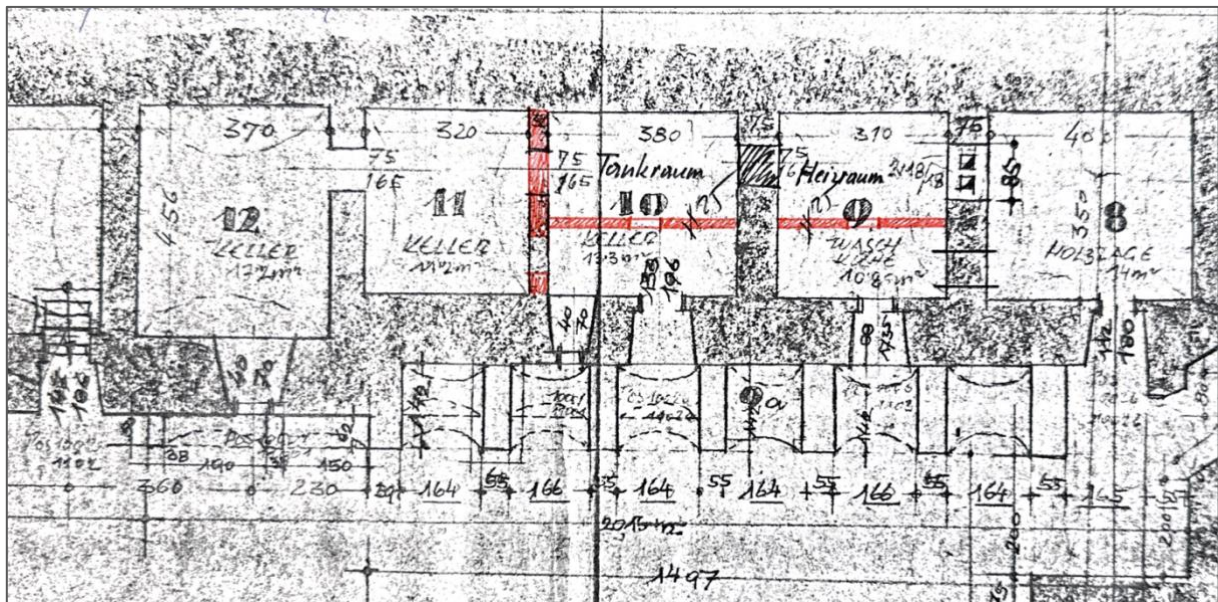
Im Nordwesten ist ein ehemaliges **Stallgebäude** (ca. 40 m²; Betonboden) direkt an die Mauer des nachbarlichen Rathauses angebaut. Die Dachfläche wurde an die Dachfläche des Rathauses derartig integriert, sodass die Gebäudetrennlinie (ohne Ausbildung einer Feuermauer) über die gemeinsame Dachfläche führt. Dieses Gebäude ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand – aufgrund der Setzungsrisse und des schlechten Zustandes der Ziegel (Ammoniakbelastung durch Tierhaltung) wird ein Abbruch empfohlen.

Im Norden der Liegenschaft grenzt ein ebenfalls eigenständiger Baukörper – ein **Schuppen** (101 m²; Schotterboden) an. Auch dort sind massive Setzungsrisse zu erkennen; provisorisch wurden Balken unterstellt bzw. einige Wandscheibenteile mit Betonziegel erneuert. Tragende Holzbalken sind durch Insekten- und Pilzbefall derartig in Mitleidenschaft gezogen, dass statische Sofortmaßnahmen zur Sicherung von Decken und Wänden unbedingt erforderlich sind.



Quelle: Bauakt

Grundriss



Quelle: Bauakt

Lageplan für Tank- und Heizraum

Geschäftslokal: 110,30 m²

Durch den straßenseitigen Eingang mit Glastür gelangt man in den Gewölbe-Bar-Raum (31,10 m²; Langdiele) mit Gastraum (36,22 m²; Langdiele), Küche (18,51 m²; Fliese) Sanitärbereich für Gäste (7,17 m²; Fliese) und Vorraum (2,53 m²; Fliese) zum Personalraum/Lager (7,52 m²; Fliese) und Personal-WC (1,37 m²; Fliese). Der Verkaufsraum für den Eis-Gassenverkauf (5,88 m²; Fliese) ist von der Bar erreichbar. Über den Vorraum des Personal-/Lageraumes erreicht man über eine Seitentür die Hofeinfahrt.

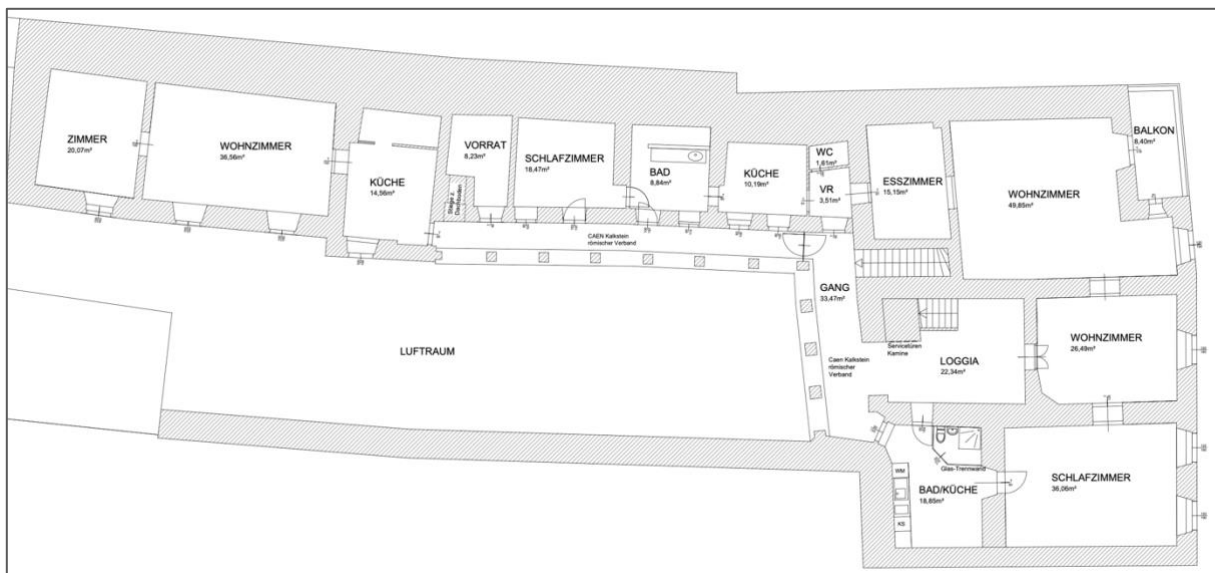
Das Lokal ist vermietet.



Quelle: Bauakt

Grundriss Geschäftslokal

1. Obergeschoß



Quelle: Bauakt

Grundriss Wohnungen 1 - 3

Wohnung 1

Nutzfläche: 142,34 m²

lichte Raumhöhe: 3,40 m

Über die Stiege aus dem EG erreicht man den Gang und weiter über die Wohnungseingangstür (Massiv mit Glaselementen) den Vorraum (3,51 m²; Vinyl) mit anschließendem WC (1,61 m²; Fliese). Ausgehend vom Vorraum sind folgende Durchgangszimmer mit Gangbelichtung angeordnet: Küche (10,19 m²; Vinyl), Bad (8,84 m²; Fliese) und Schlafzimmer (18,47 m²; Vinyl). Der Vorraum erschließt auch den südlichen Wohnungsteil mit Esszimmer (15,15 m²; Vinyl), Wohnzimmer (49,85 m²; Parkett) mit Ausgang auf den Südbalkon (8,40 m²; Betonplatten) und ein weiteres Wohn-Arbeitszimmer (26,49 m²; Parkett) mit zusätzlichem Ausgang (Doppelflügelglastür) auf den Gang bzw. Loggia.

Der Vorratsraum (8,23 m²; Fliese) ist über den offenen Laubengang erreichbar.

Die Wohnung 1 wird vom Eigentümer Utz Kuras bzw. von seiner Mutter genutzt.

Wohnung 2

Nutzfläche: 54,91 m²

lichte Raumhöhe: 3,40 m

Aus dem Gangbereich im 1. OG ist die zweite Wohnung erreichbar. Über die Eingangstür (Massiv mit Lichtschlitze) gelangt man in die Küche (18,85 m²; Langdiele) mit integrierter Nasszelle (Dusche, Waschbecken, WC) und weiter in den Wohn-Schlafrum (36,06 m²; Parkett).

Die Wohnung 2 wird vom Eigentümer Utz Kuras bzw. von seinem Bruder genutzt.

Wohnung 3

Nutzfläche: 71,19 m²

lichte Raumhöhe: 3,20 m

Über den offenen Laubengang gelangt man über die Wohnungseingangstür (Holz mit Glasteilung) in den Küchenbereich mit Sanitär (14,56 m²; Estrich). Über dieses Durchgangszimmer kommt man in das Wohnzimmer (36,56 m²; Parkett) mit Kachelofen und weiter in das Schlafzimmer (20,07 m²; Estrich). Die Wohnung ist im derzeitigen Zustand nicht nutzbar. Im Bereich des Schlafzimmers sind massive offene Setzungsrisse vorhanden – statische Maßnahmen sind dringend erforderlich!

2. Obergeschoß

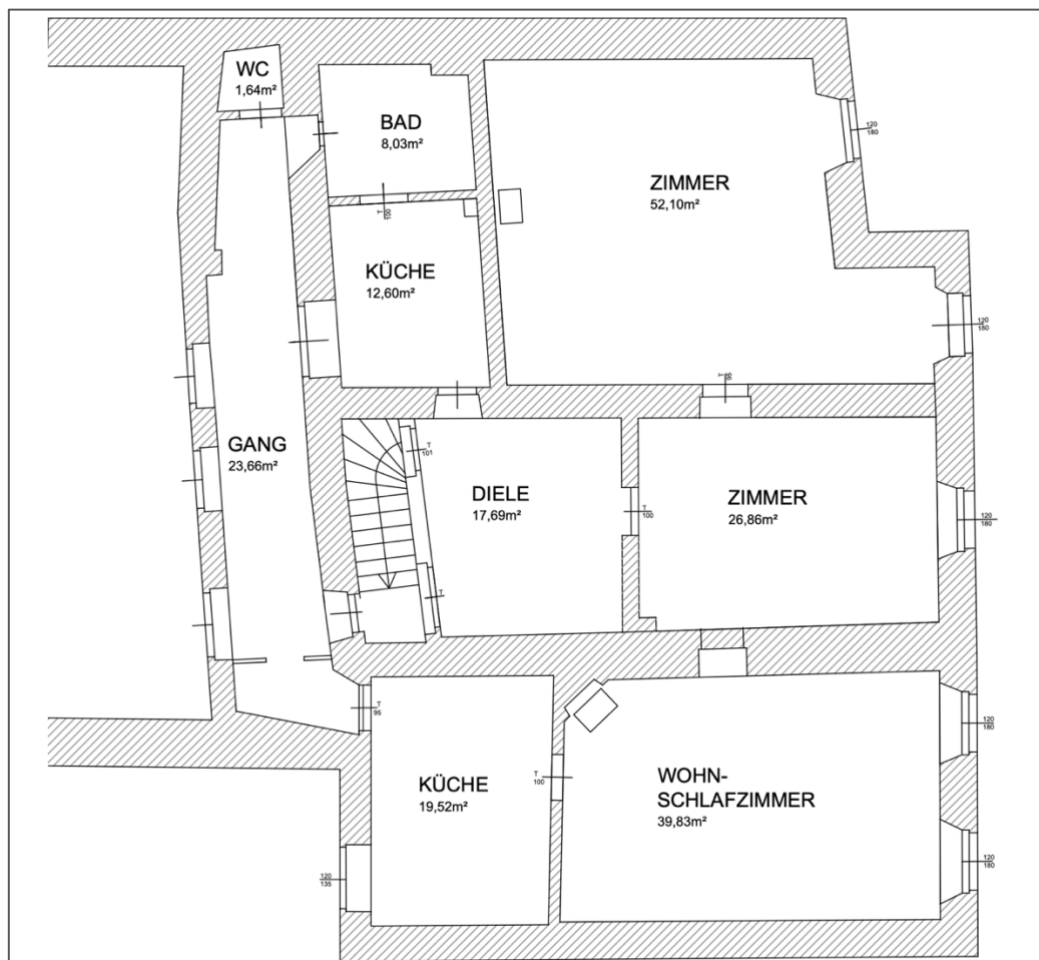
Wohnung 4

Nutzfläche: 203,93 m²

lichte Raumhöhe: 3,40 m

Das 2. Obergeschoß wird über eine gewendelte Stiege mit Holzbelag erschlossen. Vom Podest aus gelangt man in den Gangbereich mit einer Nutzfläche von ca. 23,60 m² und Estrichboden. Am Ende des Ganges befinden sich ein WC mit 1,64 m² sowie ein Bad mit 8,03 m², jeweils mit Estrichboden. Im westlichen Teil ist eine Küche (19,52 m²; Estrich) mit Durchgang in ein Wohn-Schlafzimmer (39,83 m²; Parkett) mit Kachelofen. Vom Stiegenpodest kommt man über eine Rundbogeneingangstür in die Diele (17,69 m²; Langdiele) und weiter in die Küche (12,60 m²; Estrich), ein Durchgangszimmer (26,86 m²; Parkett) und ein weiteres Wohnzimmer (52,10 m²; Parkett) mit Kachelofen.

Die Sanierung der Wohnung wurde begonnen (Fenster, Böden (teilweise), Anschlüsse) - aber nicht fertiggestellt. Eine Teilung der Wohnung in 2 Einheiten wäre möglich.



Grundriss

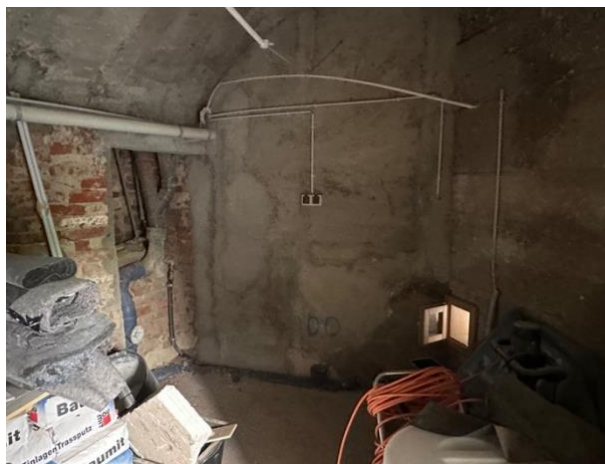
Fotodokumentation: Innenansichten

Geschäftslokal im Erdgeschoß



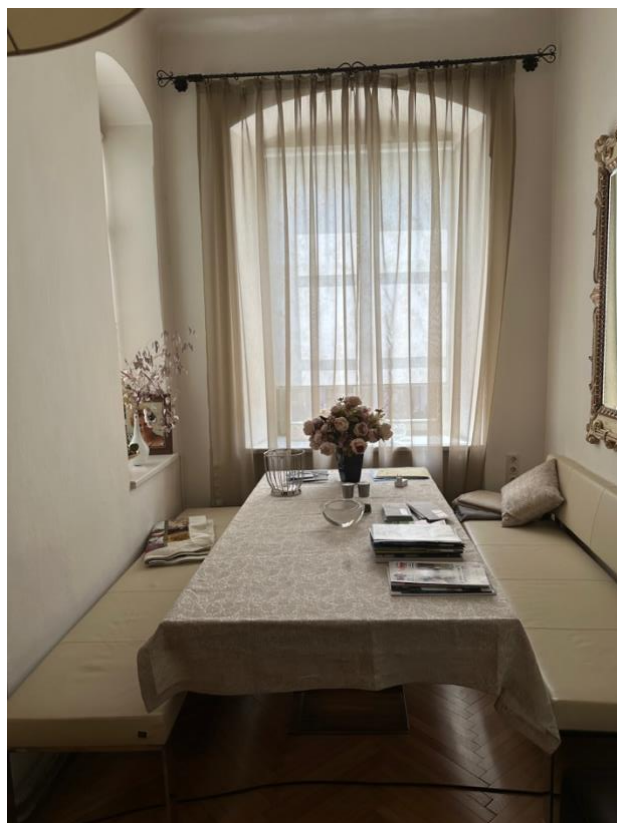
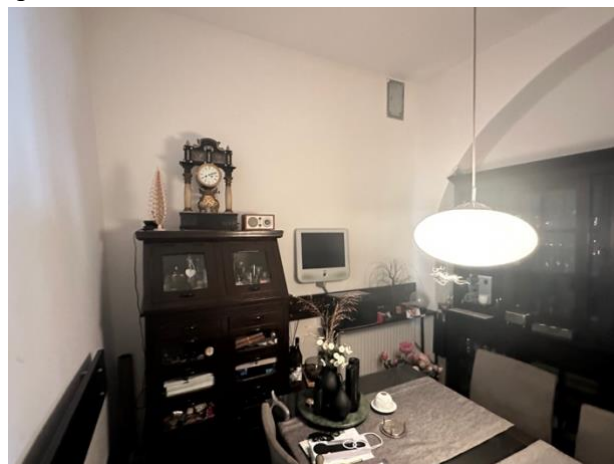


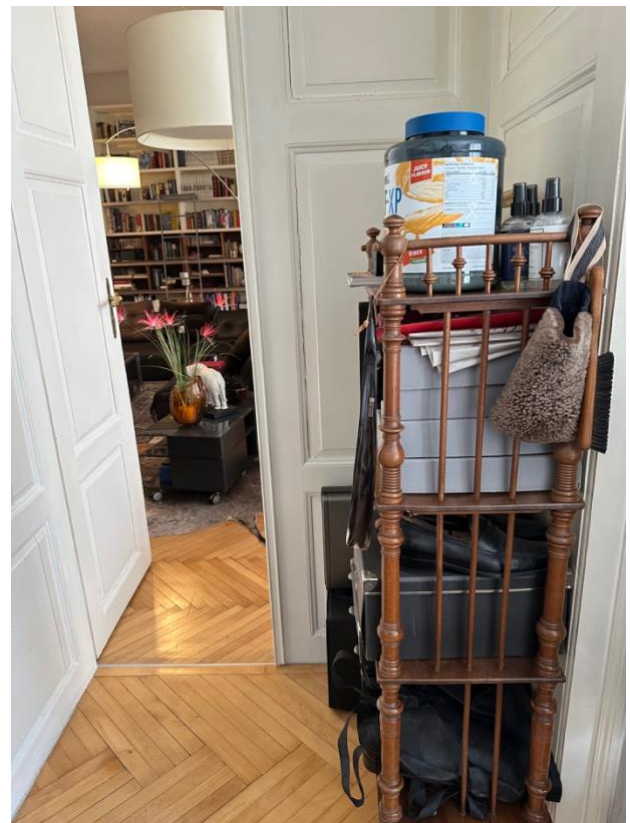
Keller



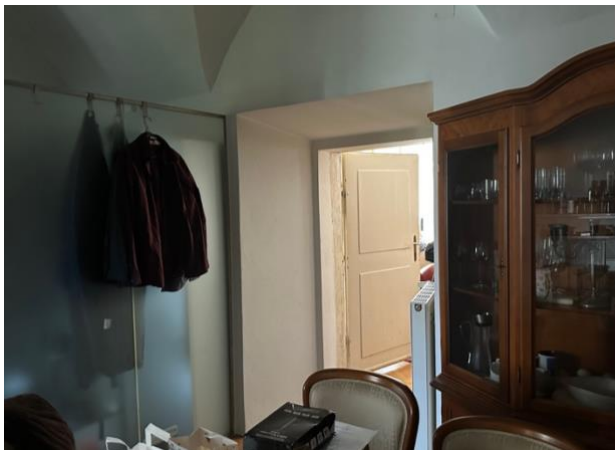
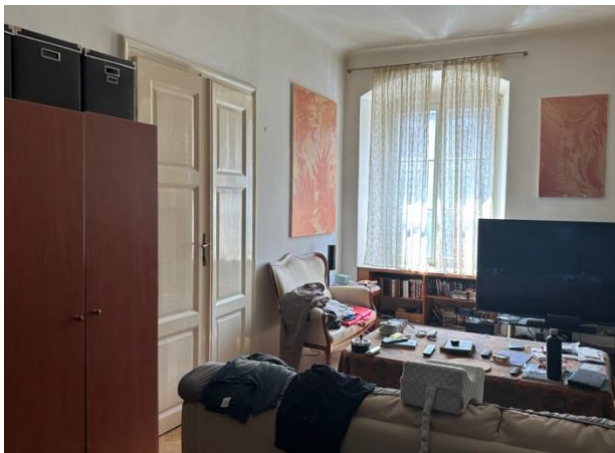


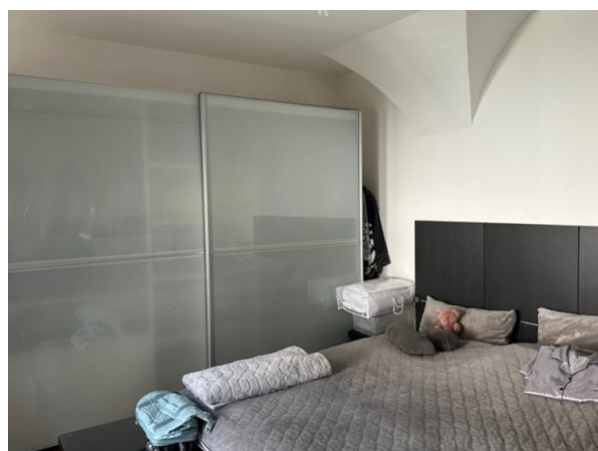
Wohnung 1





Wohnung 2





Wohnung 3





Wohnung 4







Stiegenhäuser



Dachgeschoß



2.10 Fahrnisse, Zubehör, Inventar

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. Man kann von Glück sprechen, wenn man einen Abnehmer findet, der gegen einen geringen Betrag oder Selbstabholung Möbel oder Ähnliches abnimmt.

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

Gegenständlich ist kein wertrelevantes Zubehör vorhanden.

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 im § 3 Abs 1 die Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

Folgende Verfahren werden im § 3 Abs 1 LBG 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 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.*

3.2.3 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.

3.2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Im gegenständlichen Fall erfolgt die Bewertung nach dem **Sachwertverfahren gem. § 6 LBG** und nach dem **Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG**. Für die Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren ist gemäß ÖNORM B 1802 Punkt 5.4.2 das **Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG** anzuwenden.

3.3 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.

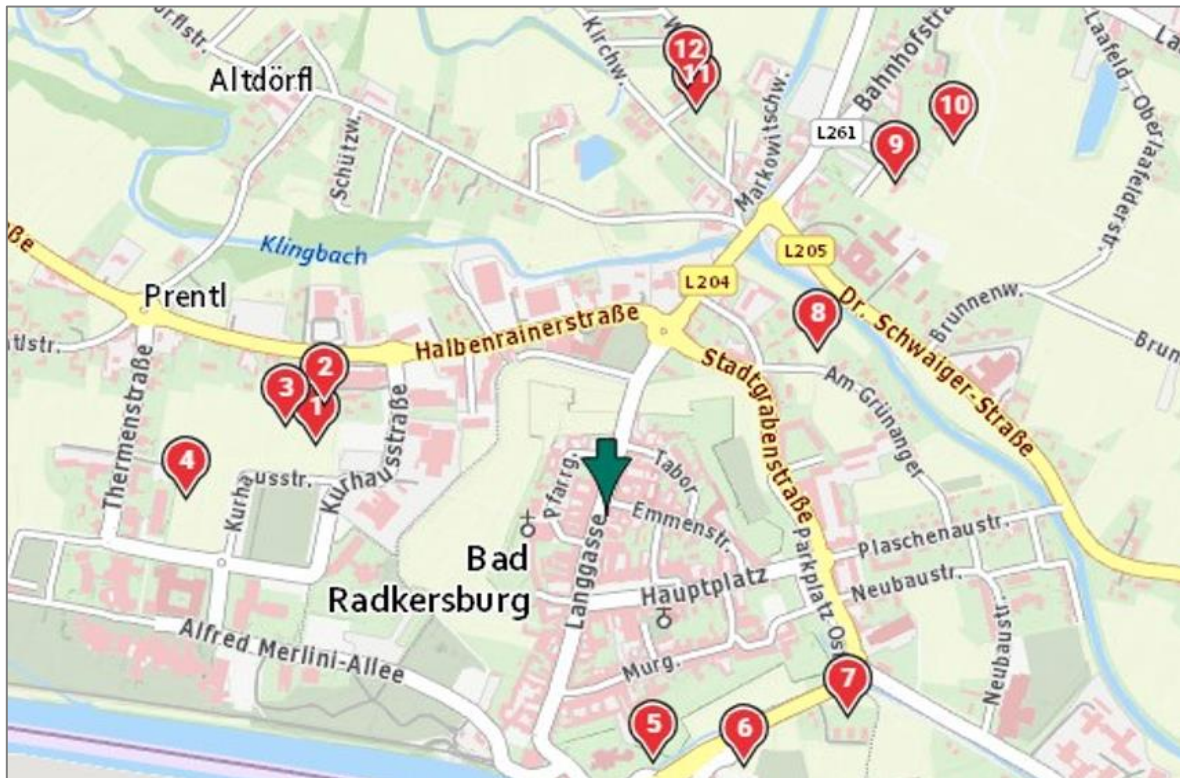
Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend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

Bodenwertermittlung

Die nachstehenden tabellarischen Auflistungen der verschiedenen Transaktionen sind in Hinblick auf die datenschutzrechtlich vorgegebenen Grundsätze der vorsorglichen Verwendung von personenbezogenen Daten im vollen Umfang bei der Unterfertigten aufliegend.

Bauland: Vergleichswerte

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücks- fläche m ²	Preis/m ² Kaufvertrag
1	Bauland	1683/2021	27.01.2021	4.754,00	70,00 €
2	Bauland	3565/2024	19.12.2023	4.754,00	77,83 €
3	Bauland	2443/2023	22.12.2022	5.516,00	80,00 €
4	Bauland	5794/2024	24.07.2024	5.904,00	86,38 €
5	Bauland	3880/2025	26.11.2024	904,00	54,18 €
6	Bauland	5708/2022	03.06.2022	2.666,00	60,02 €
7	Bauland	7843/2023	11.04.2022	2.436,00	70,00 €
8	Bauland	3911/2022	03.09.2021	1.662,00	108,30 €
9	Bauland	6386/2025	25.04.2025	5.382,00	62,24 €
10	Bauland	3492/2022	14.03.2022	3.815,00	92,50 €
11	Bauland	7469/2025	22.08.2025	1.018,00	58,94 €
12	Bauland	4581/2025	04.03.2025	971,00	75,00 €

Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	12
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	12
arith. valorisiertes Mittel	74,62 €
Standardabweichung	15,68 €
Variationskoeffizient (%)	21,01 %
Streuintervall	65,74 € - 83,49 €

Aus 12 Kauffällen der letzten vier Jahre wurde ein arithmetischer Mittelwert von gerundet € 75,00/m² ermittelt. Eine Valorisierung ist laut Auswertungen des ZT-Datenforums nicht erforderlich.

Die Zeitschrift Gewinn, Wirtschaftsmagazin, Ausgabe 5/2026 weist für Baulandgrundstücke in der Ortsgemeinde bei gleichbleibender Tendenz eine Bandbreite von € 50,00 - € 75,00 aus.

Der ermittelte Vergleichswert in der Höhe von € 75,00 erfordert einen Zuschlag in der Höhe von 20% aufgrund der innerstädtischen Lage mit hoher Bebauungsdichte, womit der m²-Wert bei € 90,00 liegt.

Bodenwert			
	Fläche m ²	Preis € je m ²	Bodenwert €
Gst. Nr. .105	835	90,00	75.150,00
Bodenwert gerundet			75.200,00

Grundstückswert

zum Bewertungsstichtag € 75.200,00

3.4 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.

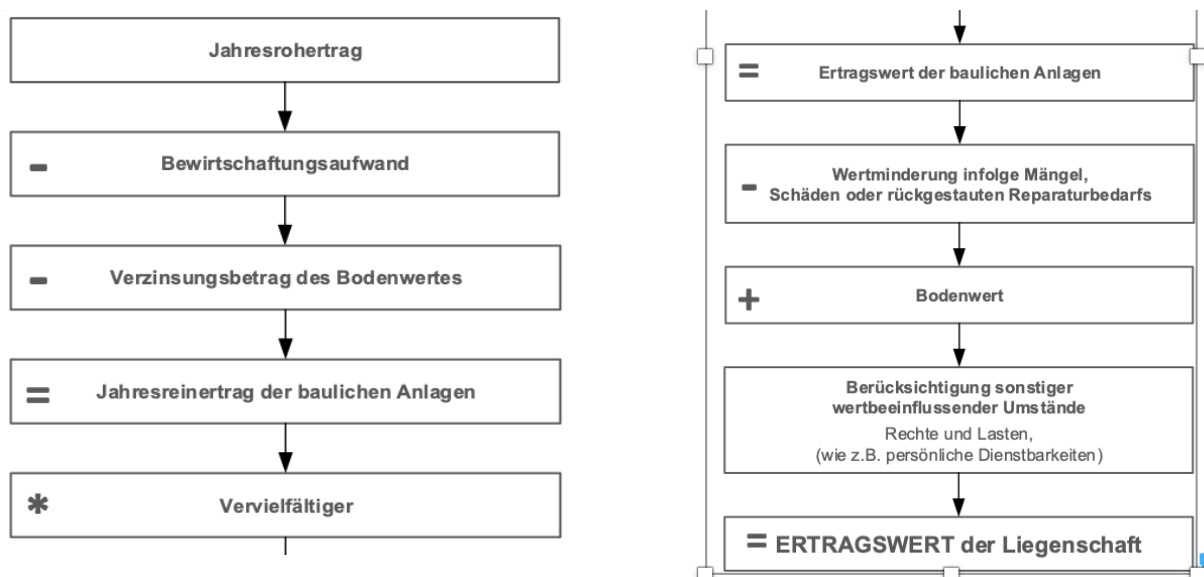
§ 5 Abs 3 LBG

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.

In der ÖNORM B1802-1: 2019 wird das Ertragswertverfahren schematisch wie folgt dargestellt:



3.4.1 Behandlung der Umsatzsteuer

Der Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes versteht sich ohne Berücksichtigung einer Umsatzsteuer. Umsätze mit Grundstücken sind gem. § 6 Abs. 1 Zif. 9 lit. a UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Entsprechend der Ö-Norm B 1802-1 2019 gemäß Punkt 4.5 erfolgen sämtliche **Wertansätze netto ohne Umsatzsteuer**.

3.4.2 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.

3.4.3 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 Herstellkosten oder in fixen Sätzen
- Mietausfallswagnis – in % des Jahresrohertrages

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 aufgrund der hohen Anzahl von kleinen Mietobjekten wie folgt in Ansatz gebracht:

Nicht umlegbare Verwaltungs- und Betriebskosten – Wohnen, gewerbliche Objekte: 4 % des Rohertrages p.a.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten, die während der Nutzungsdauer der Baulichkeit zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs 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.

Für Mietwohnobjekte und gewerblich genutzte Objekte gibt die Literatur eine Bandbreite von 0,5 % - 1,5 % der Herstellungskosten an.

Alternativ findet man in der Fachliteratur Ansätze von sinnvollen Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Instandhaltungen je m² Nutzfläche per anno.

Für Allgemeinflächen und Gänge liegt der Ansatz bei € 9,50/m² Nutzfläche. Für Lagerflächen im Erdgeschoß kommt ein Betrag von € 5,00/m² zum Ansatz. Für die Gewerbeflächen sowie Wohnungen wird aufgrund der Nutzungsart, des Gebäudezustandes und der erhöhten Instandhaltungskosten durch den Denkmalschutz ein Wert von € 17,00/m² Nutzfläche unterstellt.

Mietausfallwagnis

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

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

Die Erfahrungswerte betragen für Wohnobjekte ca. 3 – 5 %, für gewerbliche Objekte bis ca. 5 – 7 %.

Bewertungsgegenständlich handelt es sich um ein gemischt genutztes Objekt mit Schwerpunkt Wohnnutzung und wird daher ein Ansatz von 5 % als realistisch erachtet.

Mietausfall: 5 % des Jahresrohertrages

3.4.4 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.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Art der Nutzung sowie der gegebenen Marktverhältnisse (standortspezifisches Risiko) hat die gefertigte Sachverständige unter Berücksichtigung von derzeit am Markt erzielbaren Renditen für vergleichbare Objekte einen gemischten gewogenen Liegenschaftszinssatz für Wohnen und für gewerbliche Nutzung mit 4,0 % ermittelt.

Liegenschaftszinssatz – Wohnen, gewerbliche Nutzung: 4,0 %

3.4.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer 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 Restnutzungsdauer berücksichtigt werden. Weiters ist der technische Zustand, die Art der Nutzung sowie die ordnungsgemäße Erhaltung und Bewirtschaftung zu beachten.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des historischen Baualters, der teilweise erfolgten Neuerungen, des aktuellen baulichen Zustandes, der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten sowie der denkmalschutzbedingten Erhaltungsfähigkeit mit **30 Jahren** eingeschätzt.

3.4.6 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.

Mieten und Pachten werden im Allgemeinen monatlich im Voraus bezahlt, sodass man annehmen könnte, dass für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen der Barwert einer monatlich vorschüssig zahlbaren Zeitrente heranzuziehen wäre. Dabei ist aber zu bedenken, dass nicht der monatlich vereinnahmte Rohertrag identisch mit einer Rentenrate ist, sondern der sich ergebende Reinertrag einer Jahresabschlussrechnung. Somit ist es durchaus sachgerecht, den jährlichen Reinertrag mit der Rate einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Zeitrente gleichzusetzen.

Im Reinertrag der baulichen Anlage finden sowohl die jährliche Abschreibung in Form der Erneuerungsrücklage für den verbrauchsbedingten Wertverzehr der baulichen Anlagen als auch die Verzinsung des Gebäudezeitwerts Deckung. Die fiktiv verzinst anzulegenden Erneuerungsrücklage bemisst sich dabei so, dass zu jedem Bewertungsstichtag der jeweilige Bauwert des Gebäudes bis zum Ende der Nutzungsdauer angespart wird. Zu Beginn der Restnutzungsdauer ist der Betrag für die Erneuerungsrücklage noch gering, da aufgrund des noch hohen Gebäudezeitwerts der Reinertrag noch fast in voller Höhe für die Verzinsung aufgeht. Mit fortschreitendem Alter des Gebäudes werden durch den Wertverzehr der Zeitwert und damit auch der Verzinsungsbetrag geringer. Die jährlichen Rücklagenbeträge werden dagegen mit abnehmender Restnutzungsdauer des Gebäudes höher. Der Reinertrag der baulichen Anlagen verlagert sich somit allmählich von den Verzinsungsbeiträgen des eingesetzten Kapitals für das Gebäude auf die Rücklagenbeträge für den anzusammelnden Gebäudezeitwert. Finanzmathematisch ist dieser Ertragswert der sogenannte Rentenbarwert und der Vervielfältiger ist der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente. In der Fachliteratur findet man für den Vervielfältiger auch die alternative Bezeichnung Kapitalisierungsfaktor bzw. Ertragsvervielfältiger.

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 nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Restlaufzeit: 30 Jahre, Liegenschaftszinssatz: 4,0 %

Vervielfältiger: 17,29

3.5 Ermittlung des Ertragswertes

Da es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft überwiegend um ein Ertragsobjekt handelt, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welches durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird, wird der ermittelte Ertragswert als Ergebnis herangezogen.

Die Berechnung erfolgt nach Angaben im Mietvertrag über die Geschäftsfläche im Erdgeschoß (geprüft auf „Nachhaltigkeit“), sowie fiktiver Mietansätze für die eigengenutzten Wohnungen.

Monatliche Erträge (nachhaltig!)

Bezeichnung	NFL m²	€/m² netto	Miete € netto
Geschäftslokal im EG	110,30	9,50	1.048,00
Gewölbe und Lagerflächen		pauschal	200,00
Wohnung 1 im 1.OG	142,34	6,50	925,00
Wohnung 2 im 1. OG	54,91	6,50	357,00
Wohnung 3 im 1. OG	71,19	nicht vermietbar	0,00
Wohnung 4 im 2. OG	203,93	4,00	816,00
			3.346,00

Instandhaltung:

Einheiten	Fläche m²	€/m²	Summe €
Wohnung 1 – 4, Lokal EG	582,67	17,00	9.905,00
Allgemeine Flächen, Gänge	104,34	9,50	991,00
Lagerflächen	219,50	5,00	1.098,00
			11.994,00

Jahresrohertrag € 3.346,00 x 12 **40.152,00 €**

Instandhaltung: - 11.994,00 €

Mietausfallwagnis: - 5,00% - 2.008,00 €

Verwaltung: - 4,00% - 1.606,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten - 15.608,00 € **- 15.608,00 €**

Jahresreinertrag **24.544,00 €**

Abzug der Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz 4,0 %

Bodenwert 75.200,00 €

Bodenwertverzinsung **- 3.008,00 €**

Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung **21.536,00 €**

Kapitalisierungszinssatz 4,0 %

Restnutzungsdauer 30 Jahre

Vervielfältiger V 17,29

Ertragswert der baulichen Anlage **372.357,00 €**

Bodenwert **75.200,00 €**

Ertragswert **447.557,00 €**

Ertragswert, gerundet **448.000,00 €**

3.6 Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Ertragswert der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag am Realitätenmarkt entspricht.

Die Einschränkung durch den Denkmalschutz ist in der Ertragswertermittlung durch den höheren Instandhaltungsaufwand berücksichtigt. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht notwendig.

4 VERKEHRSWERT

4.1 Verkehrswert der Gesamtliegenschaft

Der Verkehrswert der bestands- und geldlastenfreien Liegenschaft mit der

Liegenschaftsadresse	Hauptplatz 3, 8490 Bad Radkersburg
Einlagezahl (EZ)	EZ 199
Katastralgemeinde (KG)	66331 Radkersburg
Anteile	1/1
Bezirksgericht (BG)	Feldbach

wird mit

STICHTAG 16. April 2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 448.000,00

in Worten: vierhundertachtundvierzigtausend Euro

4.2 Verkehrswert des 1/9 Anteils

Ist der Verkehrswert eines ideellen Miteigentumsanteils zu bewerten, so wird zuerst der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft ermittelt. Dann wird der Wert des ideellen Miteigentumsrechts im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft bestimmt.

Der ideelle Miteigentümer kann über die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht alleine entscheiden, er ist von den anderen Miteigentümern abhängig. Dies bewirkt, dass Minderanteile an einer Liegenschaft eingeschränkt veräußerbar sind.

Nach der Fachliteratur, insbesondere Kranewitter, ist bei einem Miteigentumsanteil von 1/9 ein Abschlag von 20 % vorzunehmen:

Verkehrswert der Gesamtliegenschaft	€ 448.000,00
Wert für 1/9 Anteil	€ 49.778,00
- 20 % Abschlag wegen eingeschränkter Verfügbarkeit	- € 9.956,00
Verkehrswert des 1/9 Anteils	€ 39.822,00

Der Verkehrswert der bestands- und geldlastenfreien Liegenschaft mit der

Liegenschaftsadresse	Hauptplatz 3, 8490 Bad Radkersburg
Einlagezahl (EZ)	EZ 199
Katastralgemeinde (KG)	66331 Radkersburg
Anteile	1/9
Bezirksgericht (BG)	Feldbach

wird mit

STICHTAG 16. April 2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 39.800,00

in Worten: neununddreißigtausendachthundert Euro

Die allgemein beedete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige



HR DI Michaela Winter

Anhänge:

Grundbuchauszug

Einheitswertbescheid