



# Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An Frau

Mag. Elisabeth Schwarz

Bezirksgericht

Ringstraße 29, 8330 Feldbach

Kirchbach, am 8. März 2026

## GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

**EZ 243 Katastralgemeinde 66331 Radkersburg mit der Adresse**

**Langgasse 36 in 8490 Bad Radkersburg**

### ALLGEMEIN BEEIDETE UND RICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

**HR DI Michaela Winter**

Kirchbach 55, 8082 Kirchbach

+43 3116 / 23 95

+43 664 / 88 52 49 82

gutachten@swinter.at



**Eingetragen für die Fachgebiete**

Größere/Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften

Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften

Kleinere Wohnhäuser (Baugründe)

Landwirtschaftliche Bauten

**Liegenschaft:** Einlagezahl 243, Grundbuch 66331 Radkersburg  
Langgasse 36, 8490 Bad Radkersburg

**Eigentümer:** Robert Kotzmuth ½ Anteil  
Sonnleiten 10, 8153 Geistthal-Södingberg  
  
Katharina Tripold-Kotzmuth ½ Anteil  
Sonnleiten 10, 8153 Geistthal-Södingberg

**Auftraggeber:** Bezirksgericht Feldbach  
**GZ 15 E 60/25a**

**Zweck des Gutachtens:** Ermittlung des Verkehrswertes

**Bewertungsstichtag:** 12. Februar 2026

**Befundaufnahme:** 12. Februar 2026



Langgasse 36, 8490 Bad Radkersburg

# 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 .....	6
1.5	ZWECK DES GUTACHTENS .....	6
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG .....	6
1.6.1	<i>Allgemeine Grundlagen</i> .....	6
1.6.2	<i>Objektspezifische Unterlagen</i> .....	7
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE .....	7
<b>2</b>	<b>BEFUND</b> .....	<b>12</b>
2.1	GRUNDBUCH KG 66331 RADKERSBURG, EZ 243 .....	12
2.2	LAGE .....	13
2.3	GRUNDBESITZ .....	15
2.4	FLÄCHENWIDMUNG .....	16
2.5	ORTSBILDSCHUTZ .....	17
2.6	GRUNDSTÜCKSIMMISSIONEN UND -KONTAMINATIONEN .....	18
2.7	AUFSCHLIEßUNG .....	18
2.8	EINHEITSWERT .....	18
2.9	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS .....	19
2.10	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR .....	34
2.11	DENKMALSCHUTZ HINSICHTLICH WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS .....	34
<b>3</b>	<b>GUTACHTEN</b> .....	<b>36</b>
3.1	ALLGEMEINES .....	36
3.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....	36
3.2.1	<i>Vergleichswertverfahren</i> .....	37
3.2.2	<i>Sachwertverfahren</i> .....	37
3.2.3	<i>Ertragswertverfahren</i> .....	37
3.2.4	<i>Wahl des Wertermittlungsverfahren</i> .....	37

3.3	VERGLEICHSWERTVERFAHREN .....	38
	<i>Bodenwertermittlung:</i> .....	38
3.4	ERTRAGSWERTVERFAHREN .....	40
	Verwaltungskosten und Betriebskosten (nicht umlagefähig) .....	43
	Instandhaltungskosten.....	43
	Mietausfallwagnis.....	44
3.5	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES.....	47
3.6	ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	48
4	VERKEHRSWERT .....	49

# **1 ALLGEMEINE ANGABEN**

## **1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand**

---

Ich wurde von Frau Mag. Elisabeth Schwarz, Richterin am Bezirksgericht Feldbach, mit Beschluss vom 10. Dezember 2025 beauftragt, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 243, GB 66331 Radkersburg, B-LNr 5 und 6 zu erstatten.

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 408 m<sup>2</sup>, die mit einem teilweise unterkellerten, zweigeschoßigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist.

## **1.2 Bewertungsstichtag**

---

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 12. Februar 2026; das ist der Tag der Befundaufnahme.

## **1.3 Befundaufnahme**

---

Bei der Befundaufnahme am 12. Februar 2026 in der Zeit von 13.30 Uhr bis 14.30 Uhr waren neben der gefertigten Sachverständigen folgende Personen anwesend:

Robert Kotzmuth, Hälfteigentümer

Katharina Tripold-Kotzmuth, Hälfteigentümerin

Dipl. Ing. Franz Steinkellner, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

## **1.4 Eigentümer**

---

Robert Kotzmuth, geb. 17.02.1967

Sonnleithen 10, 8153 Geistthal-Södingberg

Katharina Tripold-Kotzmuth, geb. 07.12.1969

Sonnleithen 10, 8153 Geistthal-Södingberg

## **1.5 Zweck des Gutachtens**

---

Es ist der Verkehrswert 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 5/25
- 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 10.01.2026
- Bescheid vom Bundesdenkmalamt, GZ 2024-0.874.279
- Von den Eigentümern übermittelte Unterlagen:
  - ⇒ mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmte und genehmigte Umbaupläne
  - ⇒ Projektanalyse vom 07.01.2026, Dipl. BW Mag. Herwig Hazrati, MBA
  - ⇒ Mietzinsliste
- 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 Feldbach: 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

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.

### **Baurechtlicher Konsens**

Der baurechtliche Konsens wurde bei der Befundaufnahme nur augenscheinlich überprüft. Darüber hinaus wird im Gutachten davon ausgegangen, dass sämtliche Bauvorhaben konsensgemäß errichtet wurden, entsprechend benutzungsbewilligt sind und auch rechtmäßig genutzt werden sowie keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt worden sind.

Sollten allfällige behördlichen Bau- und Benützungsbewilligungen für die baulichen Anlagen oder Teilen davon nicht vorliegen, so wird zumindest im Gutachten freibleibend davon ausgegangen, dass die Bauführung bewilligungsfähig waren bzw. sein werden. Sollte sich nach Gutachtenserstellung herausstellen, dass kein baurechtlicher Konsens erzielt werden kann, hat dieser Umstand einen entsprechenden Einfluss auf den Wert der Liegenschaft (z.B. Abbruch- oder Freilegungskosten) und das vorliegende Gutachten verliert seine Gültigkeit. Die Sachverständige behält sich in diesem Fall eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

### **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 hinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte, sowie eine Ableitung eines Rechtsanspruches aus dem Gutachten ist ausgeschlossen bzw. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der gefertigten Sachverständigen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch die Sachverständige erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten und Eindrücken führen. In einem solchen Fall kann keinerlei wie immer geartete Haftung übernommen werden.

## 2 BEFUND

### 2.1 Grundbuch KG 66331 Radkersburg, EZ 243

#### Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.97	GST-Fläche	408	
	Bauf. (10)	355	
	Gärten (10)	53	Langgasse 36

#### Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

1	a	399/1979 Abtretung der Hauptmietzinse gem Par 42 Abs 2 Mietengesetz
3	a	6282/2025 Denkmalschutz hins Bürgerhaus auf Gst .97 (2025-0.475.948)

#### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

5 ANTEIL: 1/2
Robert Kotzmuth
GEB: 1967-02-17 ADR: Sonnleiten 10, Geistthal-Södingberg 8153
a 4597/2020 IM RANG 1429/2020 Kaufvertrag 2020-01-27, Vollmacht 2019-10-23 Eigentumsrecht
b 4597/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 7316/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
6 ANTEIL: 1/2
Katharina Tripold-Kotzmuth
GEB: 1969-12-07 ADR: Sonnleiten 10, Geistthal-Södingberg 8153
a 4597/2020 IM RANG 1429/2020 Kaufvertrag 2020-01-27, Vollmacht 2019-10-23 Eigentumsrecht
b 4597/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 7316/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

#### 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

---

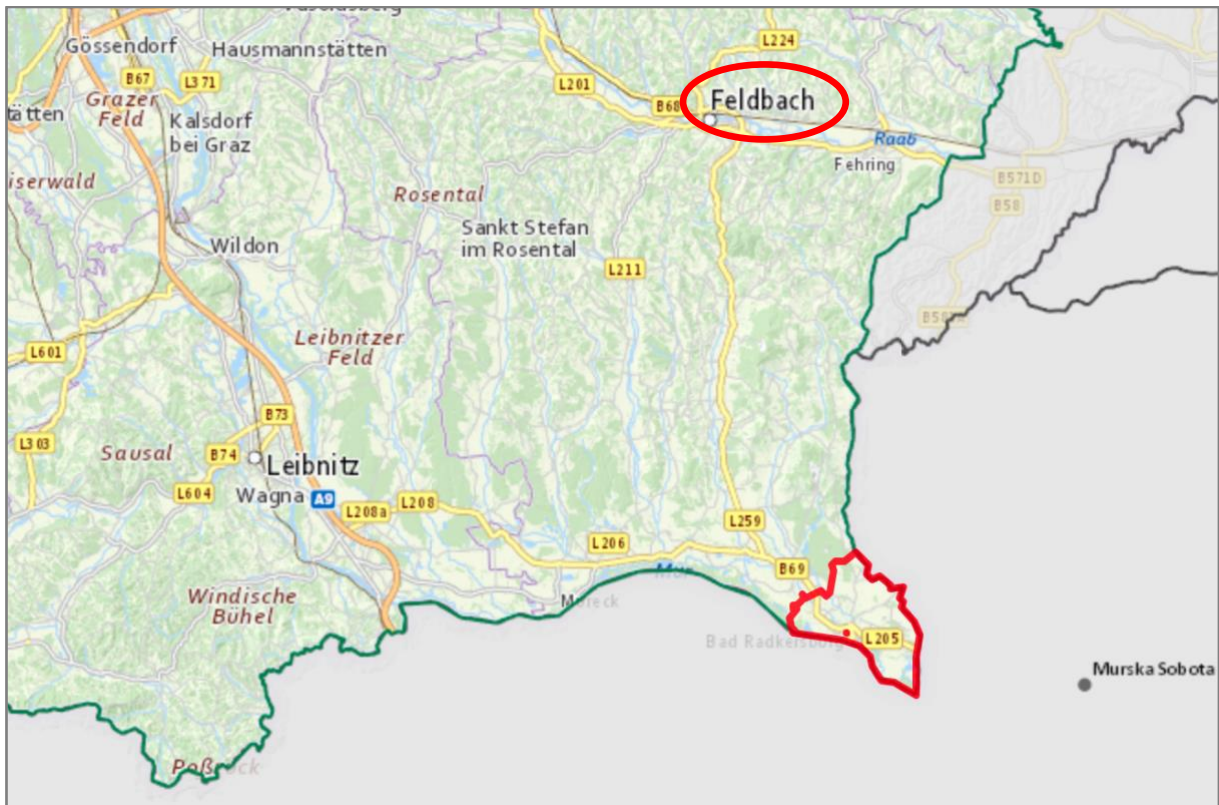
Bad Radkersburg ist eine Stadtgemeinde im Bezirk Südoststeiermark und gilt als südlichste Stadt der Steiermark mit historischer Altstadt und ausgeprägter Kur- bzw. Thermenprägung. Die Gemeinde umfasst rund 29,9 km<sup>2</sup> und zählt laut Bevölkerungsregister (Stichtag 01.01.2025) etwa 3.220 Einwohner. Neben der zentralen Versorgungsfunktion 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.

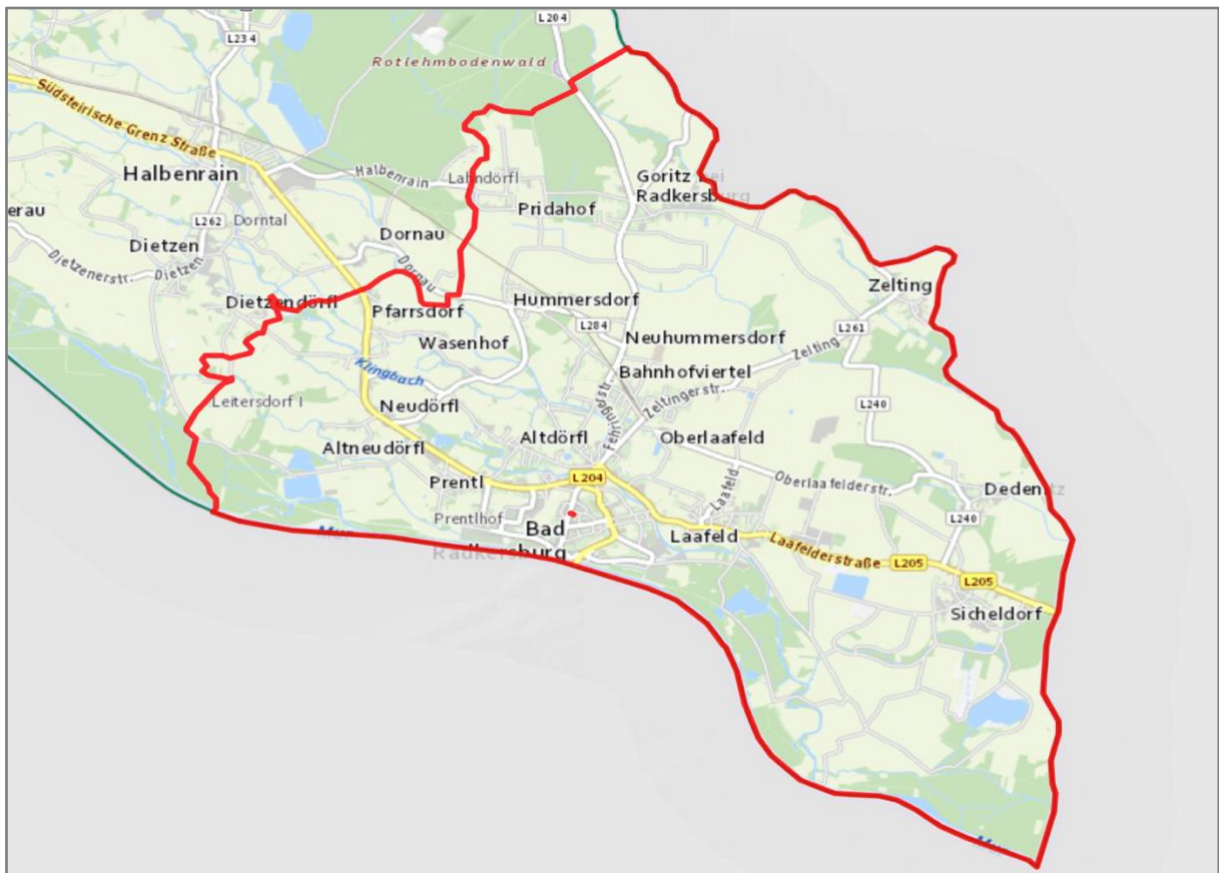
Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im zentralen Altstadtbereich in der Langgasse, einer innerstädtischen Lage mit gemischter Nutzung (typischerweise Wohnen/Dienstleistung/Einzelhandel je nach Objektstruktur) und fußläufiger Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen der Stadt.

Die Zufahrt erfolgt über das innerörtliche Straßennetz (Anbindung an B66/B69).

KFZ-Abstellmöglichkeiten bestehen überwiegend auf öffentlichen Stellflächen im Altstadtbereich; für die Langgasse/Altstadt ist eine Kurzparkregelung (Blaue Zone, i. d. R. max. 90 Minuten, Parkuhr) beschrieben.



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 408 m<sup>2</sup> erstreckt sich in West – Ost Richtung über eine Länge von 31 m. Die durchschnittliche Breite beträgt etwa 31 m.



Quelle: GIS Steiermark

KG 66331, EZ 243, Gst. Nr. .97

## 2.4 Flächenwidmung

---

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Radkersburg befindet sich die Parzelle .98 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 Ortsbildschutz

---

### Rechtsgrundlage

Für die Stadtgemeinde Bad Radkersburg besteht ein rechtswirksam festgelegtes Ortsbildschutzgebiet nach dem Steiermärkischen Ortsbildgesetz. Rechtsgrundlage ist die „Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 11. Juni 1979 über die Festlegung eines Schutzgebietes nach dem Ortsbildgesetz 1977 in Bad Radkersburg“. Die Verordnung wurde im Landesgesetzblatt für Steiermark, LGBl. Nr. 40/1979 kundgemacht.

Als Inkrafttretensdatum ist der 27.09.1979 ausgewiesen.

Das Haus Langgasse 36 ist im Amtssachverständigengutachten zum Ensemble ‚Altstadt Bad Radkersburg‘ ausdrücklich im Kontext des historischen Baubestands der Altstadt verortet. Es wird dabei u.a. in der Aufzählung jener Objekte genannt, die für die für Bad Radkersburg typischen gewölbten Einfahrten bzw. Hausdurchgänge verfügen – ein prägendes, typologisch einheitsstiftendes Element der inneren Hausstruktur vieler Altstadthäuser.

Zugleich wird die Langgasse 36 im Gutachten im Zusammenhang mit den Maßnahmen der Fassadengestaltung bzw. Wiederaufbau-/Erneuerungsprozesse nach dem Zweiten Weltkrieg erwähnt (konkret „hinsichtlich Trakt an der Emmenstraße“) und damit als Bestandteil jener Entwicklungen benannt, die auf die Wahrung des geschlossenen Erscheinungsbildes der Altstadt abzielten. Darüber hinaus zählt das Gebäude zu jenen Adressen mit aufwändigeren Fassadengestaltungen des Historismus innerhalb des Ensembles, was die baukünstlerische Einbindung in die vielschichtige, aber insgesamt harmonisierte Altstadtarchitektur unterstreicht.

Vor diesem Hintergrund ist die Langgasse 36 dem historischen Kernbereich der Altstadt zuzuordnen, der typischerweise vom ausgewiesenen Ortsbildschutz-/Schutzgebiet erfasst wird, und ist daher für die ortsbild- und ensemblebezogene Beurteilung (insbesondere hinsichtlich Erhaltungswürdigkeit, Gestaltungsmaßstab und Eingriffsverträglichkeit) als klar relevanter Bestandteil des Altstadtgefüges heranzuziehen.

## Rechtsfolgen/Verfahrenshinweis (für Maßnahmen am Objekt)

Für innerhalb des Ortsbildschutzgebiets situierte Gebäude sind Maßnahmen, die auf die äußere Gestaltung Einfluss haben (insbesondere Fassadenverputz, Fassadenfärbelung, Fenster/Türen u. dgl.), grundsätzlich bewilligungspflichtig; die Verfahren werden gemeindeweise geführt, Ansuchen sind daher an die Stadtgemeinde zu richten.

## **2.6 Grundstücksimmissionen und -kontaminationen**

---

Im Zuge der Befundaufnahme konnten keine augenscheinlichen Immissionen wie

- Lichtimmissionen
- Staub-, Rauch- oder Geruchsmissionen
- Elektrosmog 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

Fernwärmeversorgung: kommunales Netz (Übergabestation im Haus Nr. 34)

## **2.8 Einheitswert**

---

Der Grundbesitz „Mietwohngrundstück“ ist unter dem Einheitswertaktenzeichen 76 130-2-0231/0 zum 1. Jänner 2021 im Finanzamt Österreich, Standort Radkersburg, mit einem gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert von € 13.735,17 bewertet.

## 2.9 Wohn- und Geschäftshaus

---

Baujahr: um 1900

Baubewilligung, Benützungsbewilligung: historischer Altbestand

Bebaute Fläche: lt. Grundbuch 355 m<sup>2</sup>

Nutzfläche EG, Geschäftsräumlichkeiten: 82,93 m<sup>2</sup>

Nutzfläche EG, Wohnungen: 89,46 m<sup>2</sup> und 58,73 m<sup>2</sup> = 148,19 m<sup>2</sup>

Nutzfläche OG, Wohnungen: 116,00 m<sup>2</sup> und 132,99 m<sup>2</sup> = 248,99 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Sonstiges = keine m<sup>2</sup>-Angabe

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus wurde um das Jahr 1900 errichtet und im Kontext von baulichen Erneuerungen nach dem Zweiten Weltkrieg (Trakt zur Emmenstraße) teilweise durch ein neues Bauwerk um 1958/59 wiederhergestellt.

Der an der Ecke zur Emmenstraße gelegene 2-geschoßige Bau mit 3:4 Fensterachsen und hohem Walmdach weist einen Bauern aus dem 16./17. Jahrhundert auf. Die Fassade aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts zeigt einen reichen historischen Dekor. Der ostseitige Hoftrakt mit Balkongang geht ebenfalls auf die Wiederherstellung nach dem 2. Weltkrieg zurück. In der Langgasse besteht ein langbogiges Portal des 19. Jahrhunderts. Hofseitig sind im Obergeschoß verglaste Pfeilerarkaden vorhanden. Das Erdgeschoß ist großteils gewölbt und weist einen tonnengewölbten Flur und Gewölbe in den Innenräumen auf.

Der Anschluss an das Fernwärmenetz wurde 2017 im Zuge der Kellersanierung (statische Unterfangung mit Stahlträger) durchgeführt, die Fernwärmeübergabestation befindet sich im Keller und versorgt die beiden Liegenschaften Langgasse 34 und Langgasse 36.

Ein Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. liegt mit Ausstellungsdatum März 2015, Bauunternehmung Stiglitz, vor:

HWB SK = 139,1 kWh/m<sup>2</sup>a

EEB SK = 204,00 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor f-GEE = 2,11



Ansicht Emmenstraße

### **Beschreibung der Räumlichkeiten**

**Geschäftslokal im Erdgeschoß:** 82,93 m<sup>2</sup>

Durch den straßenseitigen Eingang mit Glastür gelangt man in den Gewölbe-Verkaufsraum mit Wandregalen und einen Lagerraum vis a vis des Ganges. Das Geschäftslokal wird derzeit nur mehr für die Lagerung von Ersatzteilen (Elektrohandel) genutzt.

**Wohnungen im Erdgeschoß:** 148,19 m<sup>2</sup>

Im südlichen Bereich des Hauses ist eine Kleinwohnung (Wohnung 2 - 58,73 m<sup>2</sup>) mit Eingang aus dem Innenhof untergebracht, im Südosten gelangt man in eine Wohnung (Wohnung 1 - 89,46 m<sup>2</sup>) mit Belichtung und Ausgang in die Emmenstraße.

**Wohnungen im 1. Obergeschoß:** 248,99 m<sup>2</sup>

Über eine Treppe aus dem Erdgeschoß gelangt man in das Obergeschoß. Der Vorraum erschließt den Südtrakt mit einer Wohnung (116,00 m<sup>2</sup>), welche über den Innenhof bzw. die Emmenstraße belichtet wird. Die beiden Wohnungen im nördlichen Trakt (132,99 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf den Balkon sind über zwei Wohnungstüren erreichbar.



### **Bauliche Beschreibung:**

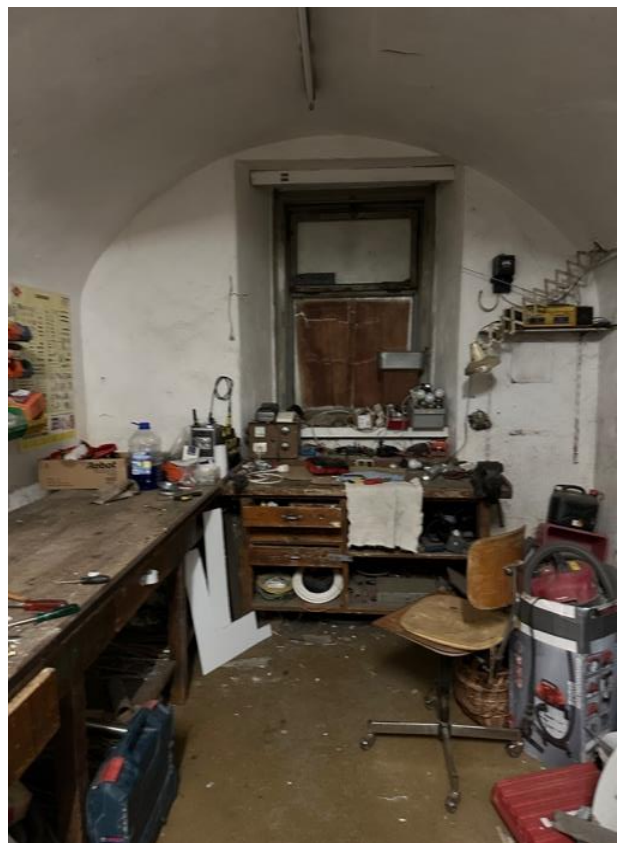
Fundament:	Flachgründung; Streifenfundamente aus Beton
Mauerwerk:	25 -50 cm verputzt, geweißt, gefärbelt Sanitärräume gefliest
Dach:	Satteldächer mit Ton-Ziegeldeckung, Schutzgitter als Schutz vor herabfallenden Dachziegeln Dachrinnen und Fallrohre verzinkt
Decken:	Massivbetondecken, verputzt, teilweise Holzverschalung
Fenster:	Holz-/Kastenstockfenster mit Isolierverglasung Holz-Verbundglasfenster im Innenhofbereich Fixverglasungen der Arkaden im 1. OG Fensterbalken im 1.OG, straßenseitig
Türen:	Eingangstüren: Holz, Röhrenspantüren furniert, teilw. mit Verglasung Innentüren: Holz beschichtet, furniert, teilweise massiv Balkontüre: Holz mit Isolierverglasung
Stiegen:	Beton mit Terrazzo, Handlauf aus Holz Hofgebäude: gewendelte Betonstiege mit Kunststeinbelag, Stufen punktuell schadhaft
Böden:	Fliesen, Holz- Langdielen, Parkett, Beton, Laminat, Kunststoff, PVC
Heizung:	Konvektionsheizkörper Fernwärmeanschluss aus dem Nachbargebäude Langgasse 34
Balkon:	Betonunterkonstruktion mit Holzbelag, Holz/Metall-Rahmengeländer mit stehender Holzlattung
Sonstiges:	Sat-Anlage

## Eingangsbereich



## Geschäftslokal im Erdgeschoß

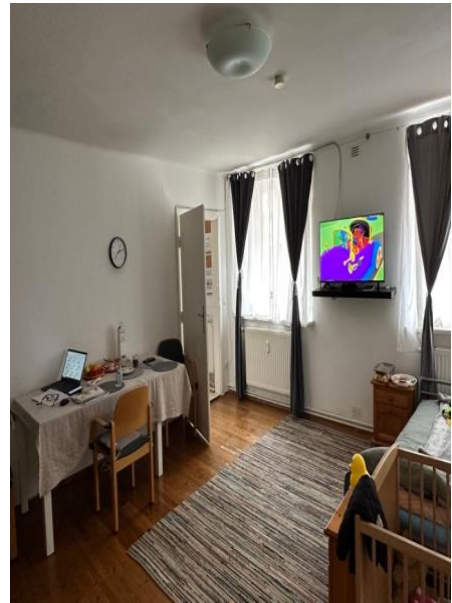




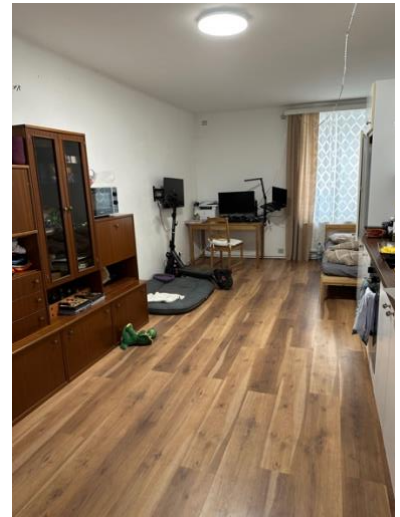


Wohnung 1





## Wohnung 2



## Wohnung 3





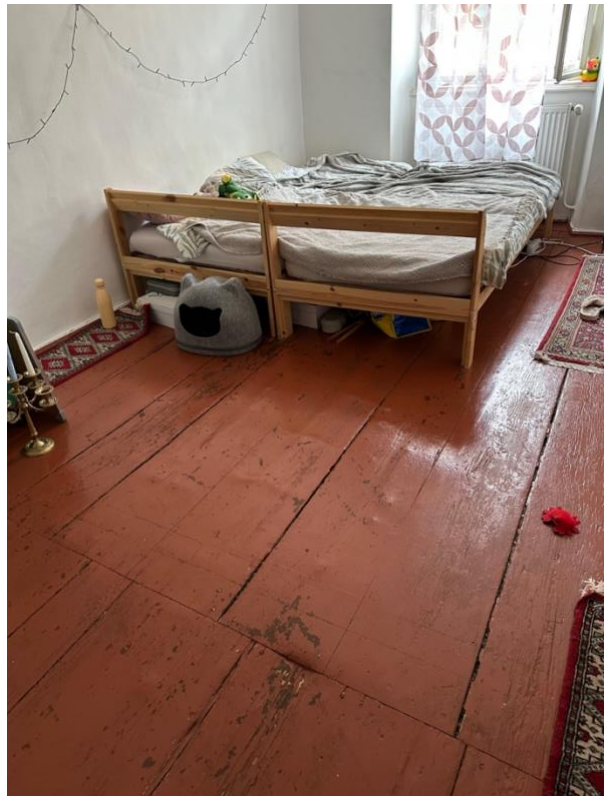
# Wohnung 4





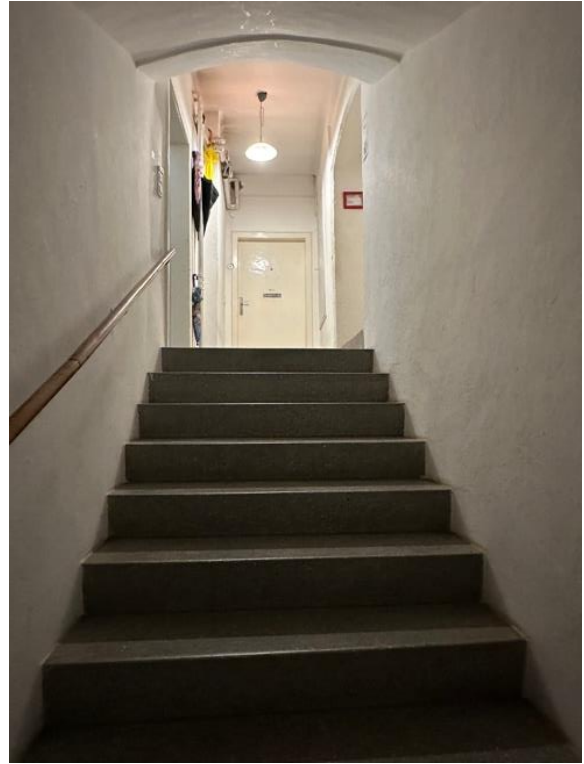
Wohnung 5







## Stiegenhaus



## 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, das sich am Ende der Nutzungsdauer befindet, lediglich für den Eigentümer noch einen wirtschaftlichen Wert hat, für einen Dritten jedoch keinen Wert darstellt.

## **2.11 Denkmalschutz hinsichtlich Wohn- und Geschäftshaus**

---

Dem Ensemble der Altstadt von Bad Radkersburg kommt im genannten Umfang eine geschichtliche, künstlerische und sonstige kulturelle Bedeutung zu. Diese fußt darauf, dass die Altstadt von Bad Radkersburg ein besonders frühes Beispiel einer planmäßigen Stadtentwicklung in Österreich darstellt. Bis heute lässt sich im Ensemble der Charakter als Grenzstadt des Heiligen Römischen Reiches in den Siedlungsstrukturen und den umfangreich erhaltenen Befestigungswerken ablesen.

In der Renaissance wurde durch das Weiterbauen im mittelalterlichen Bestand des Ensembles ein hervorstechendes Beispiel einer planmäßigen, frühneuzeitlichen Stadtbefestigung von europäischem Rang geschaffen. Die Festungswerke umschließen

die Altstadt von Bad Radkersburg, die durch den hohen Grad an Authentizität und Geschlossenheit ihres Baubestandes gekennzeichnet ist. Die Geschlossenheit des Ensembles wird neben dem Haustypus und den Festungswerken durch die Dachlandschaft geprägt, welche in diesem Erhaltungszustand österreichweit rar ist. Der Baubestand des Ensembles sticht durch die hohe Gestaltdichte aus unterschiedlichen Epochen und Zeitschichten hervor. Der prägende Typus des traufständigen Hauses wurde in unikatlicher Weise über alle Zeiten, alle Gesellschaftsschichten und alle Stilepochen hinweg zum verbindenden und einheitsstiftenden Element des Ensembles. Die Altstadt von Bad Radkersburg steht somit für ein hohes, bis in die Gegenwart wirkendes Bewusstsein für Baukultur und die über Jahrzehnte forcierte, harmonische Integration neuer Bauten in den Baubestand.

Daraus entfaltete sich im Ensemble ein österreichweit frühes Wirken der Ideen des Ortsbildschutzes und der lokalen Denkmalpflege.

**Langgasse 36** wird als Teil der älteren Stadthausstruktur genannt, u. a. im Zusammenhang mit gewölbten Einfahrten/Hausdurchgängen, die für die historische Binnenstruktur prägend sind. Außerdem wird das Gebäude im Kontext von baulichen Erneuerungen nach dem Zweiten Weltkrieg (Trakt zur Emmenstraße) sowie in einer Aufzählung historistischer Fassaden/Objekte geführt.

## 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 Wertermittlungsverfahren**

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.

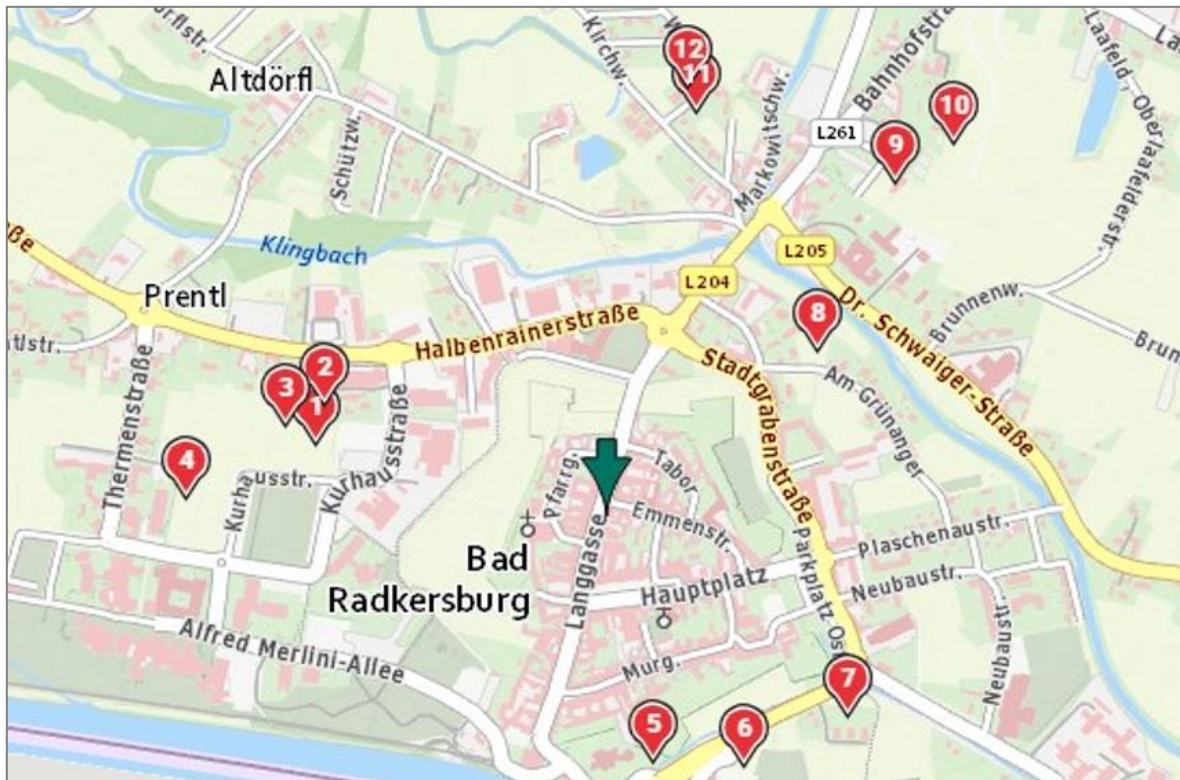
Dieser Vorgang wird als die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes anerkannt.

#### **Bodenwertermittlung**

Im Folgenden werden die Übersichten der Kaufpreisabfragen dargestellt.

Die vollständigen Abfragen sind dem Anhang zu entnehmen.

## Bauland: Vergleichswerte



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Preis/m <sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> ermittelt. Eine Valorisierung ist laut Auswertungen des ZT-Datenforums nicht erforderlich.

Die Zeitschrift Gewinn, Wirtschaftsmagazin, Ausgabe 5/2025 weist für Baulandgrundstücke in der Ortsgemeinde eine Bandbreite von € 50,00 - € 78,00 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 m<sup>2</sup>-Wert bei € 90,00 liegt.

Bodenwert			
	Fläche m <sup>2</sup>	Preis € je m <sup>2</sup>	Bodenwert €
Gst. Nr. .97	408	90,00	36.720,00
Bodenwert gerundet			36.700,00

**Grundstückswert**

zum Bewertungsstichtag (gerundet) € 36.700,00

### 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.

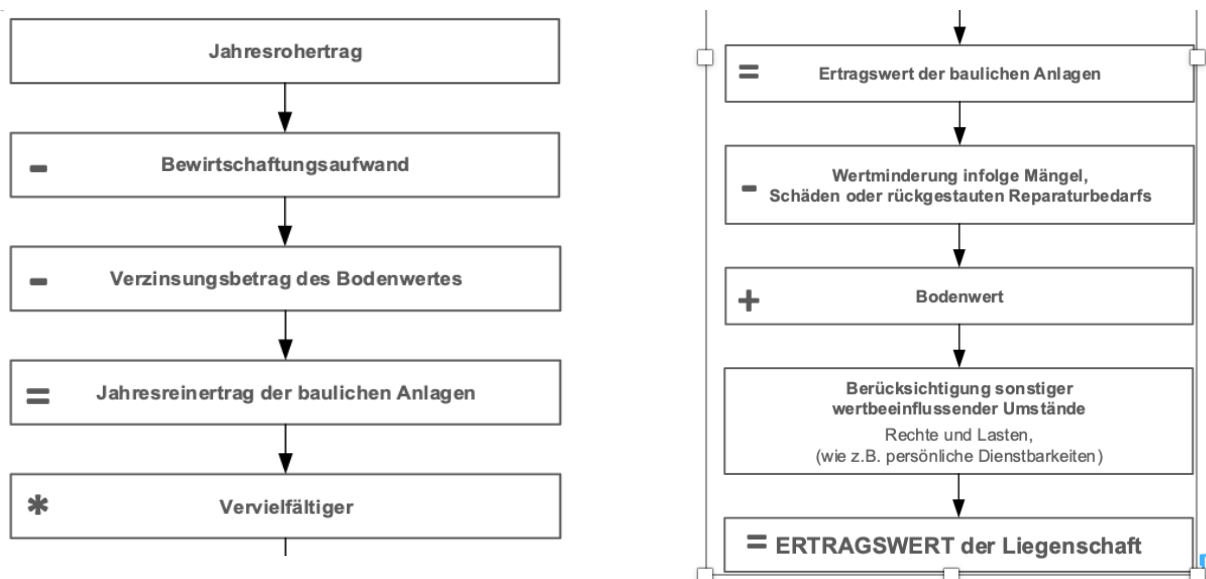
## § 5 Abs 3 LBG

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: 5 % des Rohertrages p.a.

### ***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.

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 m<sup>2</sup> Nutzfläche per anno. Im Allgemeinen liegt der Ansatz bei € 12,00/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Gegenständlich wird aufgrund der Nutzungsart, des Gebäudezustandes und der erhöhten Instandhaltungskosten durch den Denkmalschutz ein Wert von € 15,00/m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Anwendung gebracht.

### ***Mietausfallwagnis***

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder durch Leerstand 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 Erfahrungswerte betragen für Wohnobjekte ca. 3 – 5 %, für gewerbliche Objekte bis ca. 5 – 7 %.

Bewertungsgegenständlich wird aufgrund des hohen Leerstandes bei den Wohnungen und Geschäftslokalen im Stadtzentrum ein Ansatz von 6% als realistisch erachtet.

Mietausfall: 6% 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 4,5% ermittelt.

Liegenschaftszinssatz – Wohnen, gewerbliche Nutzung: 4,5% des Jahresrohertrages

### **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 RND berücksichtigt werden. Weiters ist der technische Zustand, die Art der Nutzung sowie die ordnungsgemäße Erhaltung und Bewirtschaftung zu beachten.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für den Gebäudekomplex wird aufgrund des bei der Befundaufnahme augenscheinlich festgestellten Bauzustandes, des Alters und der aktuellen Nutzung von der zeichnenden Sachverständigen mit **15 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:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

$$q = 1 + i$$

$n$  = Anzahl der Jahre

$p$  = Kapitalisierungszinsfuß

$$i = p/100$$

Der zu verwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Restlaufzeit: 15 Jahre, Liegenschaftszinssatz: 4,5%

Vervielfältiger: 10,74

### 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 der Zinsliste vom 01.07.2024, übermittelt von den Eigentümern. Eine nachhaltige Miete zum Bewertungsstichtag 12. Februar 2026 ist nach sachverständiger Einschätzung nicht höher als zum Zeitpunkt der Erstellung der Zinsliste.

#### Monatliche Erträge

Bezeichnung	NFL m <sup>2</sup>	Miete € netto	€/m <sup>2</sup> netto
Wohnung ORS- Service GmbH	89,46	606,02	6,77
Wohnung ORS- Service GmbH	58,73	288,53	4,91
Geschäft Spelic Johann	82,93	506,19	6,10
Wohnung Fuchs Silvia	116,00	596,16	5,14
Wohnung ORS- Service GmbH	132,99	864,44	6,50
Sonstige Rüschtz Josefine		64,35	
<b>Summe</b>	<b>480,11</b>	<b>2.925,69</b>	

<b>Jahresrohertrag</b>	€ 2.925,69 x 12		<b>35.108,00 €</b>
Instandhaltung:	€ 15,00/m <sup>2</sup> Nfl.	- 7.202,00 €	
Mietausfallwagnis:	- 6,00%	- 2.106,00 €	
Verwaltung:	- 5,00%	- 1.755,00 €	
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		<b>- 11.063,00 €</b>	<b><u>- 11.063,00 €</u></b>
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>24.045,00 €</b>
<b>Abzug der Bodenwertverzinsung</b>			
Liegenschaftszinssatz		4,5%	
Bodenwert		36.700,00 €	
Bodenwertverzinsung			<u>- 1.652,00 €</u>
<b>Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung</b>			<b>22.393,00 €</b>
Kapitalisierungszinssatz		4,5%	
Restnutzungsdauer		15 Jahre	
Vervielfältiger V		10,74	
<b>Ertragswert der baulichen Anlage</b>			<b>240.501,00 €</b>
<b>Bodenwert</b>			<u><b>36.700,00 €</b></u>
<b>Ertragswert</b>			<b>277.201,00 €</b>
<b>Ertragswert, gerundet</b>			<b>277.000,00 €</b>

### **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

Der Verkehrswert der bestands- und geldlastenfreien Liegenschaft mit der

Liegenschaftsadresse	Langgasse 36, 8490 Bad Radkersburg
Einlagezahl (EZ)	EZ 243
Katastralgemeinde (KG)	66331 Radkersburg
Anteile	1/1
Bezirksgericht (BG)	Feldbach

wird mit

**STICHTAG 12. Februar 2026**

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

**€ 277.000,00**

in Worten: Euro zweihundertsiebenundsiebzigtausend

Die allgemein beeedete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige



HR DI Michaela Winter

### Anhänge:

Grundbuchauszug

Einheitswertbescheid