



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 10 Katastralgemeinde 66331 Radkersburg mit der Adresse

Langgasse 34 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 10, Grundbuch 66331 Radkersburg
Langgasse 34, 8490 Bad Radkersburg

Eigentümer: Robert Kotzmuth $\frac{1}{2}$ Anteil
Sonnleiten 10, 8153 Geistthal-Södingberg
Katharina Tripold-Kotzmuth $\frac{1}{2}$ 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 34, 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	12
2.1	GRUNDBUCH KG 66331 RADKERSBURG, EZ 10	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	18
2.10	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR	29
2.11	DENKMALSCHUTZ	30
3	GUTACHTEN	31
3.1	ALLGEMEINES	31
3.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	31
3.2.1	<i>Vergleichswertverfahren</i>	<i>32</i>
3.2.2	<i>Sachwertverfahren</i>	<i>32</i>
3.2.3	<i>Ertragswertverfahren</i>	<i>32</i>
3.2.4	<i>Wahl des Wertermittlungsverfahren</i>	<i>32</i>
3.3	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	33

3.3.1	Bodenwert.....	33
3.4	SACHWERTVERFAHREN.....	35
3.4.1.1	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	37
3.4.1.2	Neuherstellungskosten.....	37
3.4.1.3	Bauwertermittlung.....	38
3.4.1.4	Zusammenstellung Sachwert.....	39
3.4.4	Zubehör.....	40
3.5	ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	40
4	VERKEHRSWERT.....	41

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 10, GB 66331 Radkersburg, B-LNr 6 und 7 zu erstatten.

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 286 m², die mit einem teilweise unterkellerten, zweigeschoßigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist.

1.2 Bewertungstichtag

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

1.3 Befundaufnahme

Bei der Befundaufnahme am 12. Dezember 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

Katharina Tripold-Kotzmuth, geb. 07.12.1969

Sonnleithen 10, 8153 Geistthal

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 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

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 benützungsbewilligt 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 10

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.98	GST-Fläche	286	
	Bauf.(10)	230	
	Gärten(10)	56	Langgasse 34

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

2	a	6148/2025 Denkmalschutz hins Wohn- und Geschäftshaus mit wandfester Geschäftsausstattung auf Gst .98 (2025-0.475.948)
---	---	---

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

6 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	
7 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.

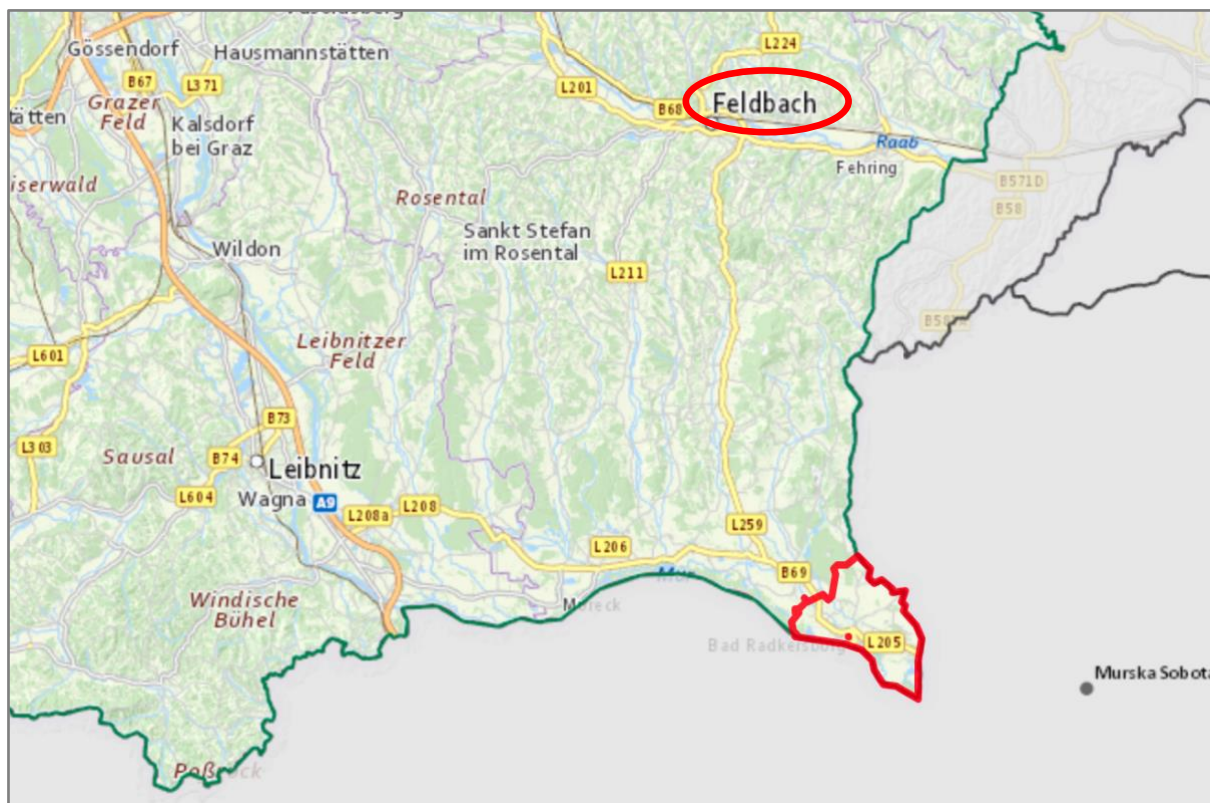
Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlasten- und Bestandsfreiheit.

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 km² 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 Bewertungliegenschaft 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 Grundstücksfläche im Ausmaß von 286 m² erstreckt sich in West – Ost Richtung über eine Länge von 31 m bei einer straßenseitigen Breite von etwa 9 m.



Quelle: GIS Steiermark

KG 66331, EZ 10, Gst. Nr. .98

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.

Objektbezug Langgasse 34 – Lage im historischen Kern und Relevanz für die Beurteilung

Das Objekt Langgasse 34 wird im vorliegenden Altstadt-/Ensemble-Gutachten ausdrücklich als Bestandteil der „Altstadt von Bad Radkersburg“ gewürdigt; hervorgehoben werden u. a. das Alleinstellungsmerkmal der 1913 entstandenen Verbindung von großstädtischem Geschäftshaus und lokaler Bürgerhausstradition sowie die wandfeste Geschäftseinrichtung von 1913 als singuläres Ausstattungselement. Vor diesem Hintergrund ist Langgasse 34 dem historischen Kernbereich zuzuordnen, der typischerweise vom ausgewiesenen Schutzgebiet erfasst wird.

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
- 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

Fernwärmeversorgung: kommunales Netz

2.8 Einheitswert

Der Grundbesitz „Gemischt genutztes Grundstück“ ist unter dem Einheitswertaktenzeichen 76 130-2-0009/0 zum 1. Jänner 2021 im Finanzamt Österreich, Standort Radkersburg, mit einem gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert von € 7.121,94 bewertet.

2.9 Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr: um 1900

Baubewilligung, Benützungsbewilligung: historischer Altbestand

Bebaute Fläche: lt. Grundbuch 230 m²

Nutzfläche gewerblicher Teil: 219,38 m²

Nutzfläche Wohnung, 2. OG: 148,19 m²

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus wurde um das Jahr 1900 errichtet.

Der Bau ist von den Nachbarliegenschaften Langgasse 32 und Langgasse 36 eingeschlossen.

Im straßenseitigen teilweise unterkellerten Gebäude auf dem Gst. .98 befinden sich im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß leerstehende Geschäftsräumlichkeiten (eh. Glaserei) und im 2. Obergeschoß eine leerstehende Wohnung, die der privaten Nutzung diente. Die Wohnung ist über den Hauptzugang/Durchfahrt in den Innenhof und über eine Holztreppe erreichbar. Ein Lift ist derzeit nicht vorhanden. An der ostseitigen Grundstücksgrenze befindet sich im Erdgeschoß des Hauptgebäudes ein zweigeschoßiges Hofgebäude, welches zuletzt als Galerie genutzt wurde. Über dem Hofgebäude befindet sich eine Innenhofterrasse. Die Hauptfirstrichtung des Satteldaches verläuft von Osten nach Westen.

Das Hofgebäude ist im Erdgeschoß mit dem Hauptgebäude (Lagerräume) und im Obergeschoß über einen Wintergarten und eine Terrasse baulich verbunden.

An der Nordseite ist das Gebäude auf der Grundstücksgrenze mit der Nachbarliegenschaft Langgasse 36 zusammengebaut.

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 gemäß § 4 Abs. 1 Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) liegt nicht vor.

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/m²a

EEB SK = 204,00 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor f-GEE = 2,11

Fassade



Quelle: Bauakt

straßenseitige Ansicht Langgasse 34 und 36

Fotodokumentation - Außenansichten



straßenseitige Ansicht

Innenhof - Ansichten



Bauliche Beschreibung:

Fundament:	Flachgründung; Streifenfundamente aus Beton
Mauerwerk:	30 – 50 cm verputzt, geweißt, gefärbelt Sanitärräume gefliest
Dach:	Satteldach mit Betondachziegeldeckung, teilweise Schneefänger Tondachziegel an der Dachsüdseite (Innenhof) Pulldach (Blech) über Wintergarten Dachrinnen und Fallrohre beschichtet bzw. verzinkt
Decken:	Massivbetondecken, verputzt
Fenster:	Holz-/Kastenstockfenster zweiteilig mit Oberlichte Holzfenster-Einfachverglasung am Balkon und im Wintergarten Fensterbalken straßenseitig
Türen:	Eingangstüren: Holz / teilw. mit Verglasung Geschäftslokal: Glastür Innentüren: Holz massiv Terrassen und Balkontüren: Holz mit Isolierverglasung Dachraum, Hofgebäude: Metalltüren
Stiegen:	Holzstiegen über alle Geschoße Betonstiege in den Keller
Böden:	Holz, Beton, Fliesen
Heizung:	Konvektionsheizkörper Fernwärmeanschluss Zentralheizungsanlage
Balkon, Wintergarten:	Betonunterkonstruktion aus Holz gestrichen, mit Fensterelementen vollflächig geschlossen
Terrasse:	Holzbelag, Holzgeländer über dem Hofgebäude mit Ausgang aus dem Wintergarten
Sonstiges:	Sat-Anlage

Beschreibung der Räumlichkeiten

Geschäftslokal im Erdgeschoß: 150,11 m² und Lager im 1. Obergeschoß mit 29,04 m²

Durch den straßenseitigen Eingang, mit Glastür und beiderseitig angeordneten Glasvitrinen, gelangt man in den großzügig gestalteten Verkaufsraum mit Theke und Wandregalen. Für die wandfeste Geschäftseinrichtung aus 1913 trifft die Unterschutzstellung gem. Bundesdenkmalschutzgesetz zu. Im südlichen Bereich des Geschäftslokals gelangt man in den Büro-Lagerraum mit Belichtung in den Innenhof.

Über die denkmalgeschützte Treppe aus dem Verkaufsraum gelangt man in die Lagerräume im 1. Obergeschoß (westlicher Gebäudeteil).

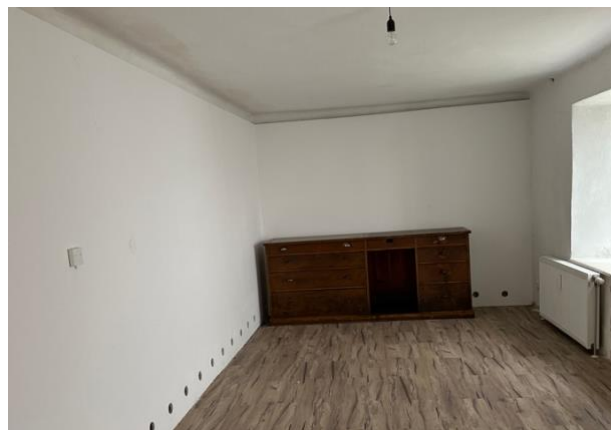
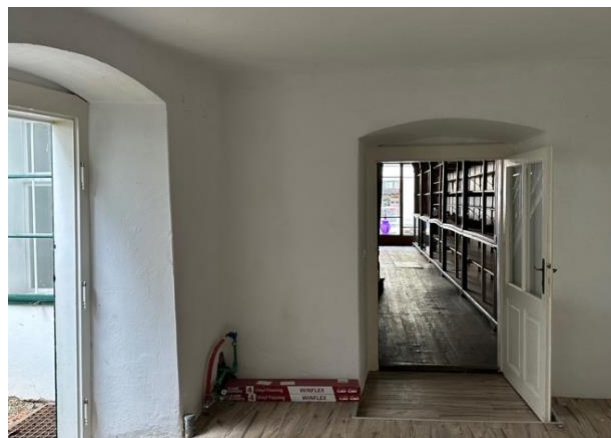
Ein weiterer straßenseitiger Zugang mit aufwendiger Holz-Glas-Konstruktion und innenliegenden Glasvitrinen ermöglicht die Durchfahrt in den Innenhof des Gebäudes und den Zugang zur Wohnung bzw. in das nicht ausgebaute Dachgeschoß.

Das Innenhofgebäude am südlichen Rand der Liegenschaft (ca. 40,23 m²) ist in seiner Höhe zweistöckig ohne Zwischendecke als Ziegel-Rohbau ausgestaltet – und wurde zur Glasverarbeitung genutzt.

Weiters ist noch ein kleiner Lagerraum/Küche ohne Belichtung angebaut.

Fotodokumentation Geschäftslokal





Hofgebäude



Durchfahrt





Wohnung im 2. Obergeschoß: 148,19 m²

Über steile Treppen aus dem Erdgeschoß gelangt man in die großzügigen Wohnräume, die straßenseitig durch Doppelflügel Fenster mit Oberlichte ausgestattet sind. Die Wohnräume sind durch Holz-Glas-Schiebeelemente getrennt bzw. variabel nutzbar. Der Sanitärbereich mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss ist mit Fliesenboden belegt und hat einen Ausgang auf den Balkon /Wintergarten.

Sämtliche Böden in der Wohnung sind mit Ölfarben gestrichene Holz-Langdielen.

Der Ausgang auf die Terrasse erfolgt direkt über den nicht beheizbaren Wintergarten.





Kellergeschoß:

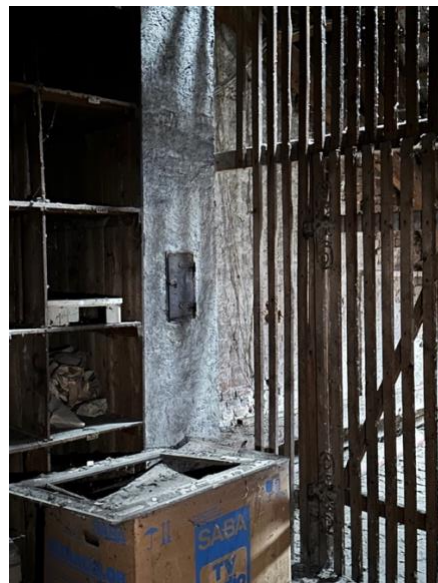
Der Keller (ca. 62 m²) ist von der Durchfahrt über eine Betonstiege erreichbar.

Durch die statische Sanierung/Verbesserung der Kellerdecke durch den Einzug von Stahlträger wurde die lichte Höhe auf ca. 1,60 m reduziert.

Der Kellerraum dient als Fernwärmeübergabestation für die Objekte Langgasse 34 und Langgasse 36.

**Dachgeschoß:** nicht ausgebaut

Aus dem Wohnbereich gelangt man über eine Holztreppe in das Dachgeschoß, welches zur Lagerung von Glas verwendet wurde. Eine Unterdachkonstruktion/Kaltdach ist nicht vorhanden, die Dachziegel liegen direkt auf der Lattung auf.





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.

Die wandfeste Geschäftseinrichtung von 1913 nimmt eine singuläre Stellung in der Altstadt von Bad Radkersburg ein.

2.11 Denkmalschutz

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 unikalier 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 34 hat im Ensemble der Altstadt einen besonderen Stellenwert, weil es als historisches Gebäude großstädtische Geschäftshausformen mit der lokalen Bürgerhaustradition verbindet und sich dabei harmonisch in die gewachsene Häuserzeile einfügt. Zudem wird eine seltene, wandfeste Geschäftseinrichtung als bemerkenswertes Ausstattungselement erwähnt.

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.

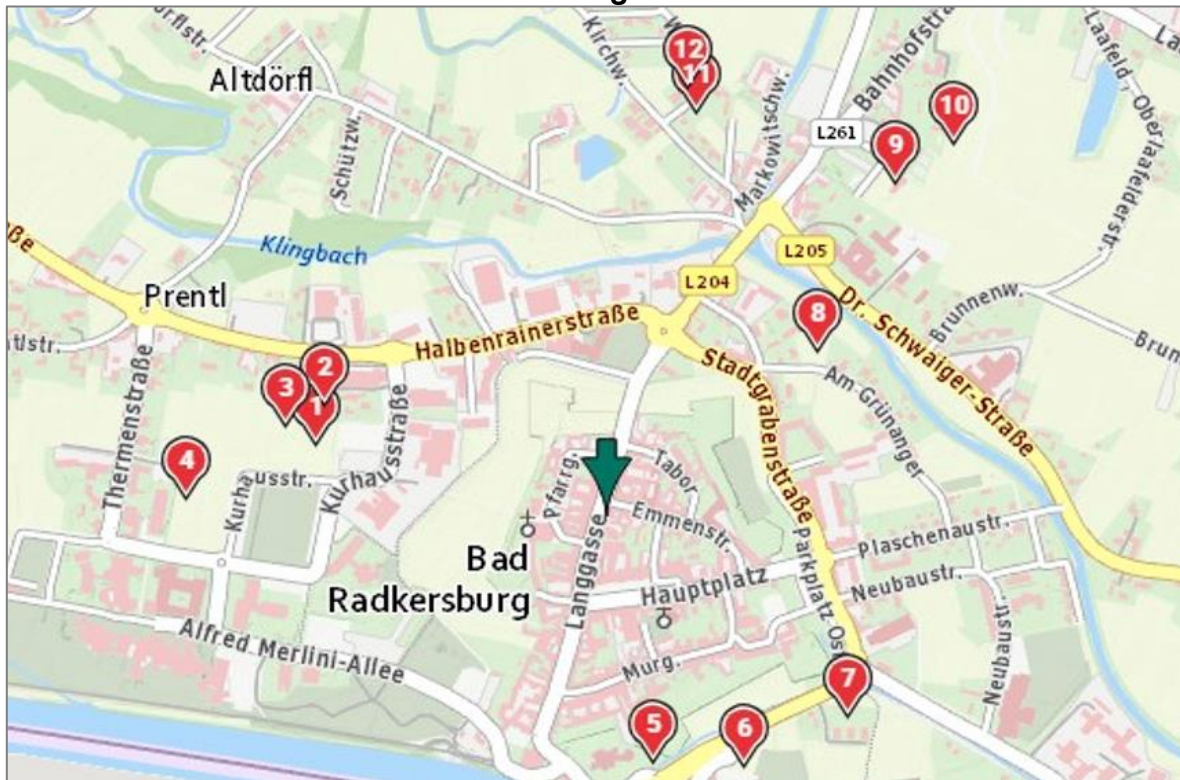
Dieser Vorgang wird als die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes anerkannt.

3.3.1 Bodenwert

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 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 5/2025 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 (Kerngebiet), womit der m²-Wert bei € 90,00 liegt.

Bodenwert			
	Fläche m ²	Preis € je m ²	Bodenwert €
Gst. Nr. .98	286	90,00	25.740,00
Bodenwert gerundet			25.700,00

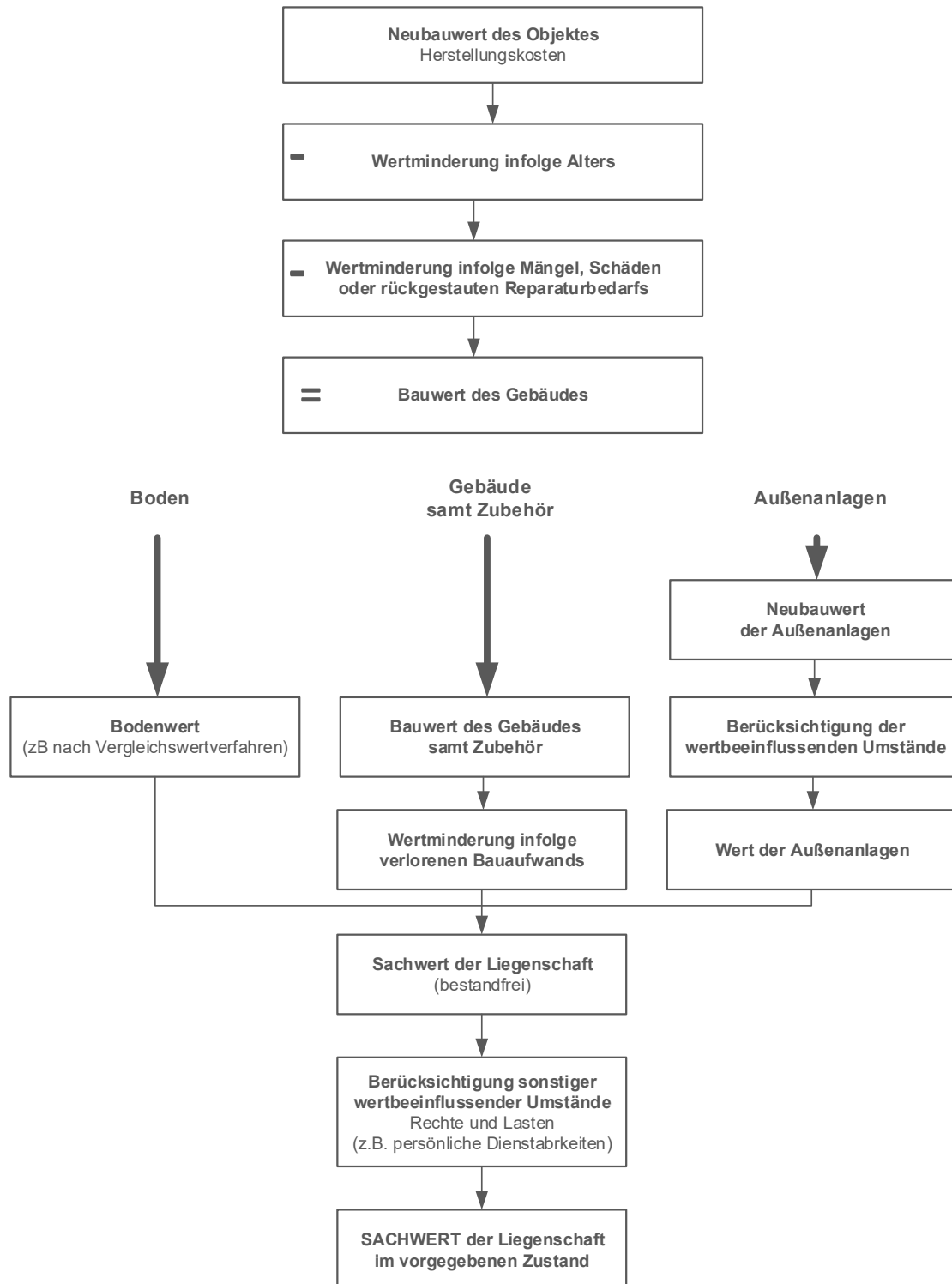
Grundstückswert

zum Bewertungsstichtag (gerundet) € 25.700,00

3.4 Sachwertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im LBG unter § 6 Abs 1 wie folgt definiert: *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.*

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



3.4.1 Bauwert nach der Sachwertmethode

§ 6 Abs. 3 LBG definiert den Bauwert wie folgt:

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die für die Ermittlung des Sachwertes zu berücksichtigenden Parameter näher erläutert.

3.4.1.1 Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

In Anlehnung an die Fachliteratur wird die Gesamtnutzungsdauer für das bewertungsrelevante Gebäude aufgrund der Bauart, der Bauweise, der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude mit 100 Jahren eingeschätzt.

3.4.1.2 Neuherstellungskosten

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Sachverständige – Heft 3/2025, Seite 151 „Empfehlungen für Herstellungskosten 2025“. Die Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2025 verstehen sich samt Baunebenkosten inkl. USt und gelten für mehrgeschoßige Wohngebäude.

Zum Basiswert für die Steiermark erfolgt eine Berichtigung mit Gebietsfaktoren (Stadt – Land Gefälle).

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche		
Ø Preisbasis für Hauptgeschoße	gehobene Ausstattung	€ 3.300,00
Abschlag für Stadt-Land-Gefälle 10 %	0,90	€ 2.970,00
Neubauwert je m ² Wohnnutzfläche (Hauptgeschoß), gerundet		€ 3.000,00

Der Richtwert je m² Wohnnutzfläche beträgt gerundet € 3.000,00.

3.4.1.3 Bauwertermittlung

Die Alterswertminderung erfolgt als „gemeinsame technische Wertminderung“ (lineare Alterswertminderung kombiniert mit Zustandswertminderung nach Heideck):

Wertminderung linear (WL):	Wertminderung nach Heideck (WH):
$WL = a$	$WH = \{(ZN - 1) * \pi/4 - \sin [(ZN - 1) * \pi/4]\} / \pi$
a= relatives Alter	ZN = Zustandsnote
	1 = neuwertig, mängelfrei
Gemeinsame Wertminderung (GW):	2 = normal erhalten, entspr. Erhaltungsarbeiten
$GW = WL + WH - WL * WH$	3 = reparatur- (instandsetzungs-) bedürftig
	4 = umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
	5 = abbruchreif, wertlos

Der so ermittelte Neubauwert wird um die lineare Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters zum Ausdruck kommt.

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Es errechnet sich bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren eine lineare Wertminderung von 65 %.

Der Bauzustand ist in einer Bewertungsskala von 1 - 5 mit der Note 2,5 zu beurteilen, wodurch sich eine Zustandswertminderung von 67,83 % errechnet.

Ausgehend von dem Richtpreis für die Nutzfläche in der Höhe von € 3.000,00/m² werden für den Keller und das Hofgebäude aufgrund der baulichen Ausführung 40% des Richtwertes (= € 1.200,00/m²) zum Ansatz gebracht.

Die der Berechnung zugrunde liegenden Maße sind den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und wurden bei der Befundaufnahme stichprobenartig überprüft.

Bauwert Wohn- und Geschäftshaus			
	~Nutzfläche m ²	Preis €/m ²	Neubauwert €
Kellergeschoß:	62,00	1.200,00	74.400,00
Hofgebäude:	40,23	1.200,00	48.276,00
Erdgeschoß:	126,28	3.000,00	378.840,00
1.Obergeschoß:	52,87	3.000,00	158.610,00
2.Obergeschoß:	148,19	3.000,00	444.570,00
Dachgeschoß:	-	0,00	0,00
Herstellungskosten			1.104.696,00
- gemeinsame techn.	Zustandsnote	2,5	
Wertm. (linear, Heideck)	Gesamtnutzungsd.	100 Jahre	- 67,83%
	Restnutzungsdauer	35 Jahre	
	Baualter	65 Jahre	
- wirtschaftliche Wertminderung			0 % - 0,00
Bauwert			355.376,00

Bauwert Wohn- und Geschäftshaus

zum Bewertungsstichtag (gerundet) € 355.400,00

3.4.1.4 Zusammenstellung Sachwert

Bodenwert	25.700,00 €
Bauwert Wohnhaus	355.400,00 €
Sachwert	381.100,00 €

Sachwert

zum Bewertungsstichtag (gerundet) € 381.000,00

3.4.4 Zubehör

Die seltene wandfeste Geschäftseinrichtung im Erdgeschoß aus 1913 (Regale, Theke, Stiegenaufgang) ist besonders gut erhalten und stellt ein qualitativ hochwertiges Ausstattungselement dar.

Die Erhaltung dieser Einrichtung im Sinne des Denkmalschutzes ist mit erhöhtem Aufwand und Kosten verbunden, damit kann die Geschäftseinrichtung als « wertneutral » eingeschätzt werden.

Wert des Zubehörs

zum Bewertungsstichtag € 0,00

3.5 Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Denkmalschutz hinsichtlich Wohn- und Geschäftshaus mit wandfester Geschäftsausstattung hat zur Folge, dass jegliche bauliche Veränderungen mit dem Bundesdenkmalamt abzuklären sind. Da es dabei vorwiegend um die Erhaltung der historischen Bausubstanz geht, ist mit einem erhöhten Baukostenaufwand zu rechnen. Die Marktbeobachtung zeigt, dass bei denkmalgeschützten Gebäuden eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes notwendig ist. Nach sachverständiger Einschätzung ist daher ein Abschlag von 15 % anzusetzen.

Sachwert	381.000,00 €
Anpassung an Marktlage: - 15 %	57.150,00 €
Verkehrswert	323.850,00 €
Verkehrswert, gerundet	324.000,00 €

4 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der bestands- und geldlastenfreien Liegenschaft mit der

Liegenschaftsadresse	Langgasse 34, 8490 Bad Radkersburg
Einlagezahl (EZ)	EZ 10
Katastralgemeinde (KG)	66331 Radkersburg
Anteile	1/1
Bezirksgericht (BG)	Feldbach

wird mit

STICHTAG 12. Februar 2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 324.000,00

in Worten: dreihundertvierundzwanzigtausend Euro

Die allgemein beeedete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige



HR DI Michaela Winter

Anhänge:

Grundbuchauszug

Einheitswertbescheid