



Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An das
Bezirksgericht
Mag. Elisabeth Schwarz
Ringstraße 29
8330 Feldbach

Kirchbach, am 16. März 2026

GUTACHTEN

GZ 15 E 63/25t

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

EZ 933, Katastralgemeinde 62320 St. Stefan im Rosental

mit der Adresse

Feldbacher Straße 16, 8083 St. Stefan im Rosental

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@swwinter.at



Eingetragen für die Fachgebiete
Größere/Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften
Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften
Kleinere Wohnhäuser (Baugründe)
Landwirtschaftliche Bauten

Liegenschaft: Einlagezahl 933, Grundbuch 62320
Feldbacher Straße 16
8083 St. Stefan im Rosental

Eigentümer: Gernot Seidl
Feldbacher Straße 24/1
8083 St. Stefan im Rosental

Auftraggeber: Bezirksgericht Feldbach
GZ 15 E 63/25t

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes

Bewertungsstichtag: 10. März 2026

Befundaufnahme: 10. März 2026



Quelle: eigene Aufnahme

Feldbacher Straße 16, 8083 St. Stefan im Rosental

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	BEFUNDAUFNAHME	4
1.4	EIGENTÜMER	5
1.5	ZWECK DES GUTACHTENS	5
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	5
1.6.1	<i>Allgemeine Grundlagen</i>	<i>5</i>
1.6.2	<i>Objektspezifische Unterlagen</i>	<i>6</i>
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE	6
2	BEFUND	8
2.1	GRUNDBUCH	8
2.2	LAGE	9
2.3	GRUNDBESITZ	12
2.4	FLÄCHENWIDMUNG	13
2.5	GRUNDSTÜCKSIMMISSIONEN UND -KONTAMINATIONEN	14
2.6	AUFSCHLIEßUNG	14
2.7	GEH- UND FAHRRECHT	14
2.8	EINHEITSWERT	15
2.9	GAST- UND WOHNHAUS	15
2.10	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR	35
2.11	WOHNUNGS- UND AUSGEDINGERECHT	36
3	GUTACHTEN	38
3.1	ALLGEMEINE BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	38
3.2	METHODIK DER WERTERMITTLUNG	39
3.3	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	41
3.4	BERECHNUNG DES SACHWERTES	41
3.4.1	<i>Bodenwert</i>	<i>41</i>
3.4.2	<i>Bauwert Gast- und Wohnhaus</i>	<i>44</i>
3.4.3	<i>Bauliche Außenanlagen</i>	<i>46</i>
3.4.4	<i>Zubehör</i>	<i>46</i>
3.4.5	<i>Wert des Wohnungs- und Ausgedingerechtes</i>	<i>46</i>
3.4.6	<i>Sachwert</i>	<i>50</i>
	VERKEHRSWERT	51

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand

Ich wurde von Frau Mag. Elisabeth Schwarz, Richterin am Bezirksgericht Feldbach, mit Beschluss vom 5. Februar 2026 beauftragt, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 933, GB 62320 St. Stefan im Rosental, B-LNr 3 zu erstatten.

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um eine Grundstücksfläche im Ausmaß von 822 m², die mit einem im Erdgeschoß gelegenen Gasthaus sowie einem im Obergeschoß befindlichen privaten Wohnbereich und Fremdenzimmern bebaut ist.

1.2 Bewertungstichtag

Die Bewertung erfolgt mit dem Stichtag 10. März 2026; das ist der Tag der Befundaufnahme.

1.3 Befundaufnahme

Bei der Befundaufnahme am 10. März 2026 in der Zeit von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr waren neben der gefertigten Sachverständigen folgende Personen anwesend:

- Gernot Seidl, Eigentümer
- Dipl.-Ing. Franz Steinkellner, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente wurden im Rahmen der Befundaufnahme angefertigt. Der Aufnahme dieser Dokumentation in das Gutachten wird zugestimmt.

1.4 Eigentümer

Gernot Seidl, geb. 20.07.1962

Feldbacher Straße 24/1

8083 St. Stefan im Rosental

1.5 Zweck des Gutachtens

Es ist der Verkehrswert der Liegenschaft für das Exekutionsverfahren zu ermitteln.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1.6.1 Allgemeine Grundlagen

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
- 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 10.03.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Bauaktunterlagen vom Bauamt der Marktgemeinde St. Stefan im Rosental
- Einheitswertbescheid des Finanzamtes Österreichs, Standort Feldbach
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Internetrecherchen über die Marktlage
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des BG Feldbach

1.7 Allgemeine Hinweise

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802)

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.

Dieses Gutachten gründet sich auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor auch mein Gutachten zu ändern.

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 Kontaminierungen ist. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

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

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

Gutachtensweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zum angegebenen Zweck. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen. Jede darüber hinaus gehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte, sowie eine Ableitung eines Rechtsanspruches aus dem Gutachten ist ausgeschlossen, bzw. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der gefertigten Sachverständigen. 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 62320 St. Stefan im Rosental, EZ 933

Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.253/2	GST-Fläche	822	
	Bauf. (10)	409	
	Bauf. (20)	44	
	Gärten(10)	369	Feldbacherstraße 16

Legende:
 Baufl. (10): Bauflächen (Gebäude)
 Baufl. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

Keine Eintragung.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

3 ANTEIL: 1/1
Gernot Seidl
GEB: 1962-07-20 ADR: Feldbacher Str. 16 St., Stefan im Rosental 8083
a 4042/2001 Schenkungsvertrag und Übergabsvertrag 2000-01-17
Eigentumsrecht vorgemerkt
b 4042/2001 Vorkaufsrecht
c 1971/2002 Rechtsfertigung
d 6454/2002 Zusammenziehung der Anteile

Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

10 a 10211/1977 2340/1997
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst .253/2 für Gst 2821/5
14 a 768/1982 6602/1999
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst .253/2 gem Pkt 2.
Dienstbarkeitsvertrag 1982-02-09 für Gst 2821/3 und
Gst 2821/5 (Tfl 1 des Gst 2821/3)
16 a 4042/2001
WOHNUNGSRECHT gem Pkt Drittens
Schenkungs- zugl Übergabsvertrag 2000-01-17 für
Seidl Regina geb 1943-04-09
c 2734/2016 VORRANG von LNR 20 vor 16
17 a 4042/2001
AUSGEDINGE gem Pkt Drittens

Schenkungs- zugl Übergabsvertrag 2000-01-17 für
Seidl Regina geb 1943-04-09
c 2734/2016 VORRANG von LNR 20 vor 17

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

Es sind keine außerbücherlichen Belastungen bekannt.

Der vollständige Grundbuchauszug ist dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

2.2 Lage

Die Marktgemeinde St. Stefan im Rosental mit rund 4.000 Einwohnern liegt im Bezirk Südoststeiermark und gliedert sich in die sechs Katastralgemeinden Aschau, Glojach, Krottendorf, Lichtenegg, St. Stefan im Rosental und Trössengraben.

Die Wirtschaft ist geprägt von der Land- und Forstwirtschaft sowie von zahlreichen gewerblichen Betrieben.

Sämtliche Versorgungs-, Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen sind in der Marktgemeinde vorhanden.

Die verkehrstechnische Anbindung an übergeordnete Zentren ist als gut zu beurteilen.

Die Entfernungen betragen:

- ca. 35 km zur Landeshauptstadt Graz
- ca. 20 km zur Bezirksstadt Feldbach
- ca. 20 km zur Stadt Leibnitz

Damit ist eine ausgewogene Anbindung sowohl an den urbanen Zentralraum Graz als auch an regionale Versorgungszentren gegeben. Insbesondere die Nähe zu Graz begründet eine gewisse Bedeutung als Pendlerstandort sowie als Ergänzungsraum zum städtischen Wirtschafts- und Arbeitsmarkt.

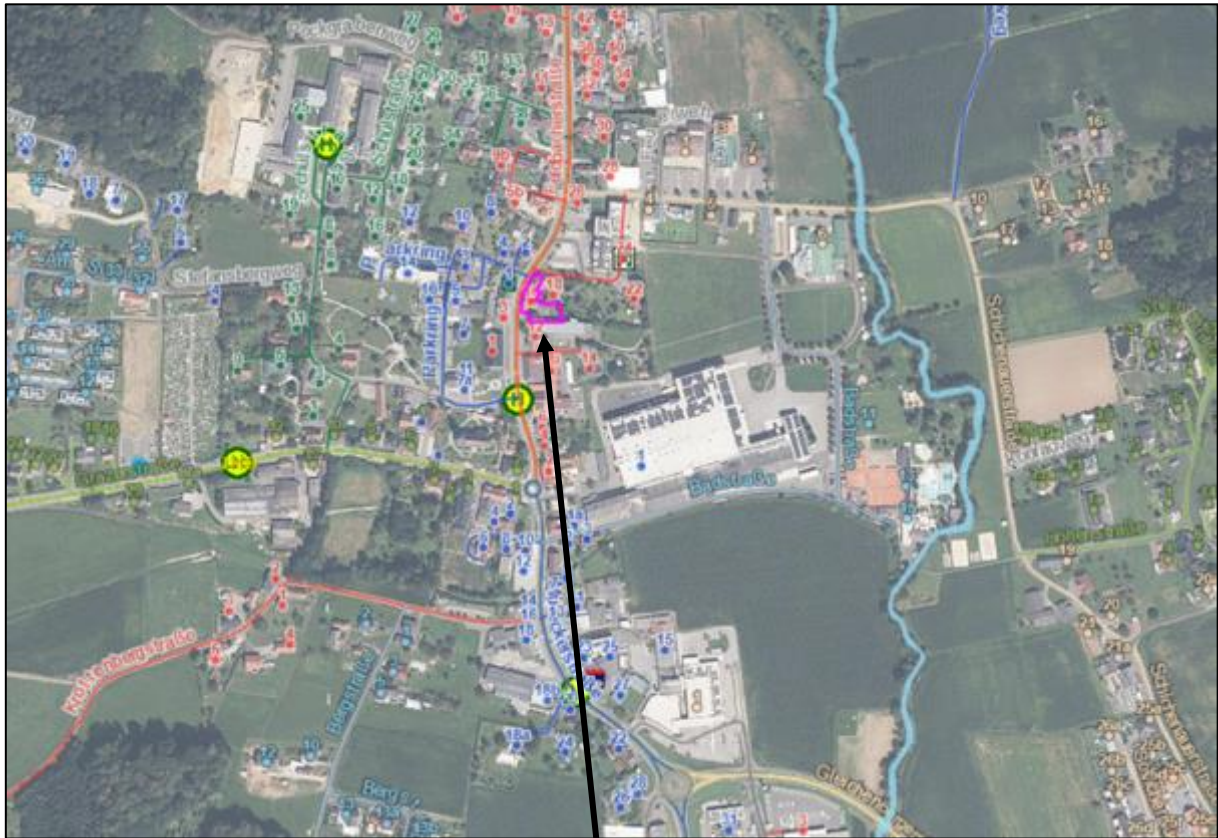
Das Bewertungsobjekt befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde, unmittelbar an der Feldbacher Straße L 216, einer regional bedeutenden Verkehrsachse. Zudem liegt das Objekt in zentraler Nähe zu Dienstleistungsangeboten und öffentlichen Einrichtungen, wodurch insgesamt von einer günstigen Mikrolage auszugehen ist.



Quelle: GIS Stmk Lage der Marktgemeinde St. Stefan im Rosental im Bezirk Südoststeiermark



Quelle: GIS Stmk Gemeindegebiet St. Stefan im Rosental



Quelle: GIS Stmk Lage der Bewertungsliegenschaft im Ortsgebiet



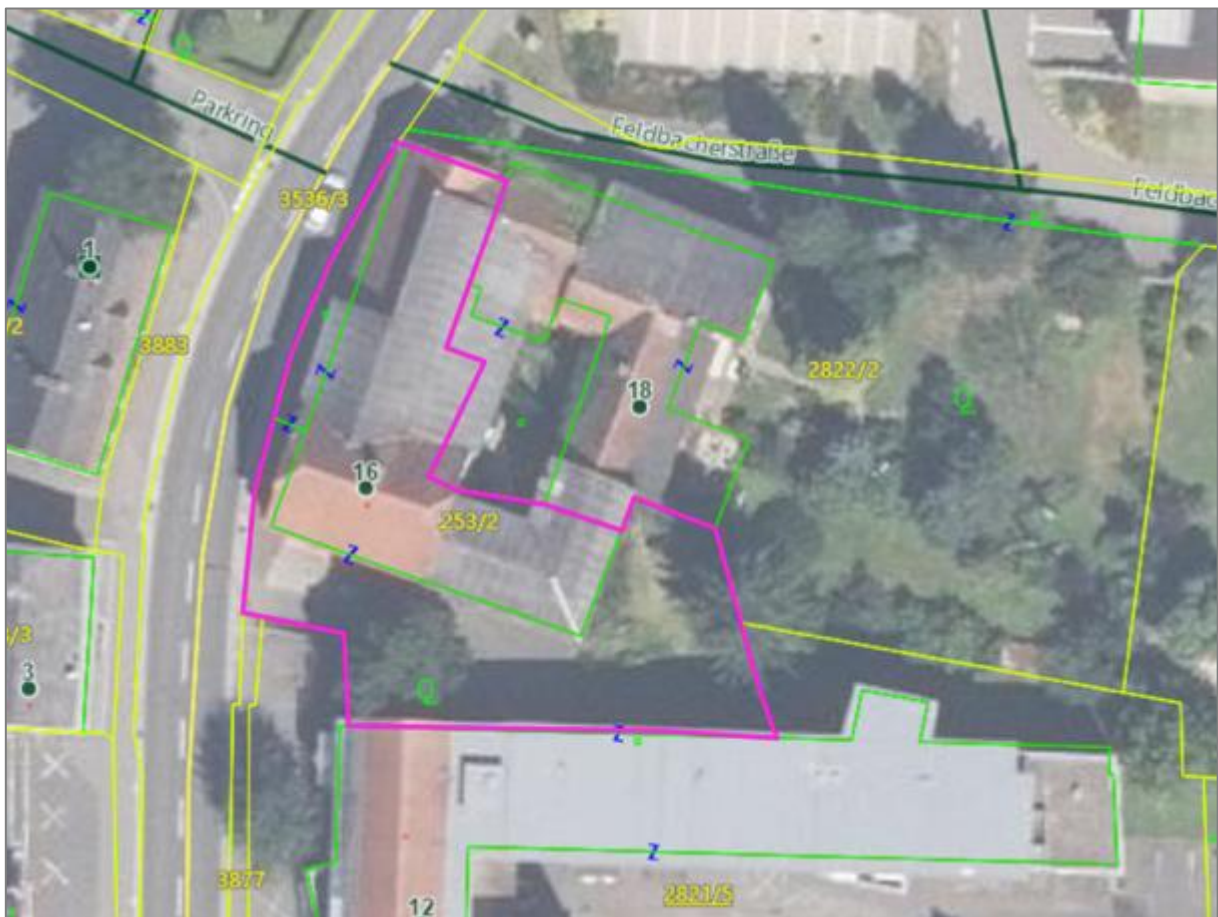
Quelle: GIS Stmk Mikrolage der Liegenschaft Feldbacher Straße 16

2.3 Grundbesitz

Die annähernd L-förmige auf ca. 260 m Seehöhe gelegene Parzelle .253/2 mit einem Katasterausmaß von 822 m² ist mit einem gemischt genutzten Objekt bebaut. Die Katastergrenzlinie im Innenhof zum Nachbargebäude (Feldbacherstraße 18) weicht wesentlich von der tatsächlichen Nutzungsgrenze ab. Laut GIS beträgt die Grundstücksfläche 896 m².

Hinweis: Für nachfolgende Berechnungen wurde das Katasterausmaß herangezogen.

An der nördlichen und westlichen Parzellengrenze verläuft das öffentliche Gut (Straße), an der südlichen Grundstücksgrenze wurde das Objekt Feldbacherstraße 12 errichtet, östlich grenzt eine Gartenfläche an.



Quelle: GIS Steiermark

KG 62320 EZ 933 Gst. Nr. .253/2

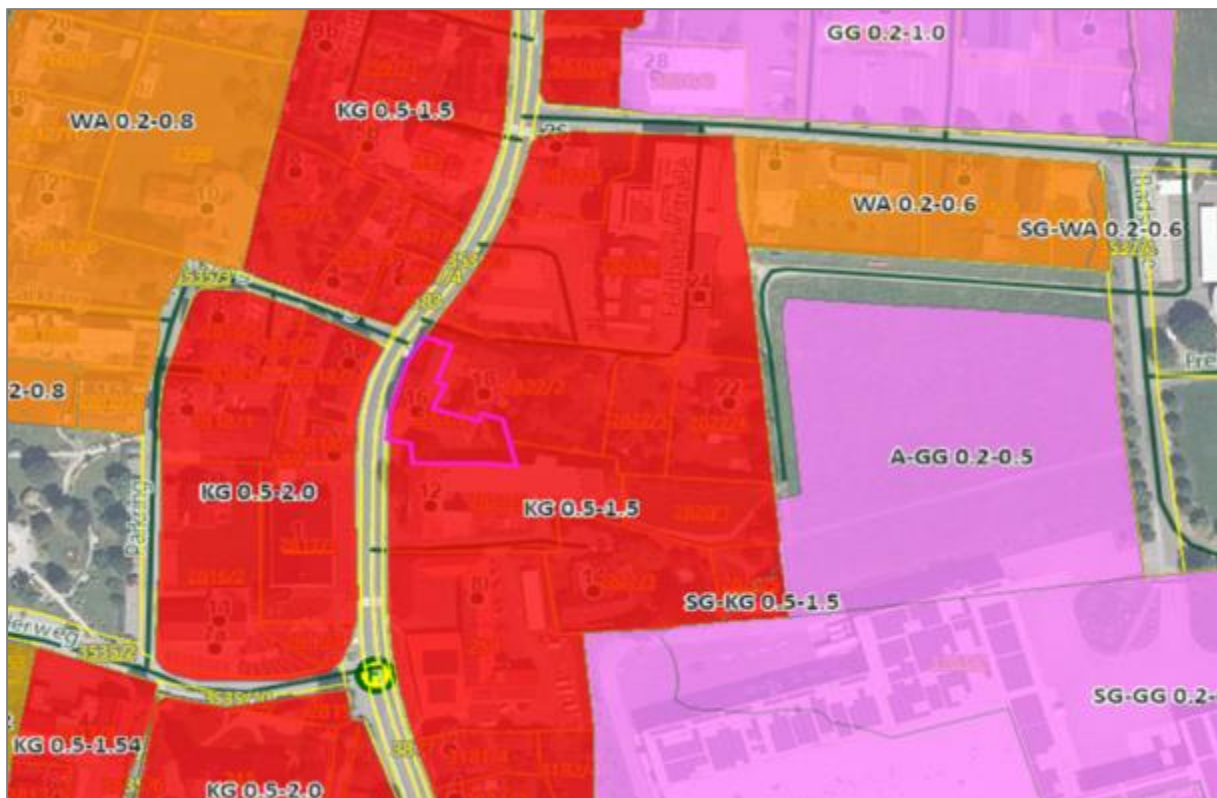
2.4 Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Stefan im Rosental befindet sich der gegenständliche Grundbesitz in der Baulandkategorie „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,5.

*Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz § 30(1) sind **Kerngebiete** Flächen in Zentrumszonen gemäß § 22 Abs. 5, 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

Flächenwidmung KG 0,5 – 1,5

2.5 Grundstücksimmissionen und -kontaminationen

Im Zuge der Befundaufnahme konnten keine augenscheinlichen Immissionen wie

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

wahrgenommen werden.

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

2.6 Aufschließung

Wasserversorgung: öffentliches Wassernetz

Abwasserentsorgung: öffentliches Kanalnetz

Stromversorgung: E-Werk Kiendler

Zufahrt: Landesstraße L 216

2.7 Geh- und Fahrrecht

Für die Parzellen 2821/3 (Haus Nr. 14) und 2821/5 (Haus Nr. 12) ist ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Zufahrtsverhältnisse kommt diesem Recht faktisch keine Bedeutung mehr zu; es ist daher aus bewertungstechnischer Sicht als wertmäßig vernachlässigbar anzusehen.





Quelle: GIS Steiermark berechnete Grundstücke 2821/3 und 2821/5

2.8 Einheitswert

Der Grundbesitz ‚Betriebsgrundstück‘ ist im Finanzamt Österreich, Standort Oststeiermark/Radkersburg als Geschäftsgrundstück im Einheitswertaktenzeichen 67/550-2-0036/3 mit einem gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert von € 49.344,85 erfasst.

2.9 Gast- und Wohnhaus

Baujahre:

um 1950 - ursprüngliches Gebäude nach Brand errichtet

17.04.1972 – Baubewilligung für Umbau des Wirtschaftsgebäude zu Wohnung

23.01.1976 – Benützungsbewilligung für das Obergeschoß des Zweifamilienwohnhauses

um 1975: Umbau Saal

17.05.1977: Baubewilligung für Betriebstrakt Nord zu Zimmern mit Sanitärbereich

15.09.1978: Benützungsbewilligung

um 1980: Zu- und Umbau eh. Wirtschaftsgebäude zu Keller bzw. Aufstockung
für Gasträume und Zimmer

Betriebsstättengenehmigung: nach Angabe des Eigentümers noch bis 2028 gültig!

Baurechtlich genehmigte Bauausführungen (z.B.: Zimmer über dem Saal - Untergeschoß) wurden nicht durchgeführt bzw. fertiggestellt, andere Umbauten konsenslos hergestellt.

Die Pläne auf allen Ebenen weichen wesentlich von der Ausführung ab.

Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärme-Zentralheizungsanlage.

Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard.

Ein Energieausweis (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG i.d.g.F. wurde nicht vorgelegt.

Gebäudetyp	Gast- und Wohnhaus
Geschoße	Kellergeschoß (Speisesaal und Gastzimmer sind nicht unterkellert) Erdgeschoß Obergeschoß
Baujahre	ab 1950, Zu-/Umbau 1974, 1977, 1979/1980
Nutzung	Gasthaus, Fremdenzimmer, Wohnungen – derzeit leerstehend
Standard	normal
Räumlichkeiten	Kellergeschoß: Heizraum, 4 Lagerräume Erdgeschoß: Veranstaltungssaal, Gänge, Sanitäreanlagen, 5 Gasträume, Stiegenhaus, Küche Obergeschoß: Gang, 9 Zimmer mit Sanitär, Privatraum, Abstellraum
Ausrichtung	L-förmig, Nord nach Süd bzw. West nach Ost

Bauliche Beschreibung:

Bauweise	Ziegel-Massivbauweise
Dach	Satteldachstuhl mit Tondachdeckung am Hauptgebäudeteil und Speisesaal, über Zimmertrakt Satteldach mit Welleternitdeckung
Stiege	Betonstiege (Fliesen) in das Kellergeschoß/Innenhofausgang, bzw. Terrazzo in das Obergeschoß
Fassade	massiver Wandaufbau, Außenputz, gemalt
Böden	Fliesen, Laminat, Teppichboden
Wände	Außenwände aus Ziegel, 45 cm, Innenwände tragend 35 cm, 12 cm bei den Zimmern im OG, einzelne Trennwände im Sanitärbereich 12 cm, verputzt und gestrichen, teilw. verflies (Sanitärbereiche)
Decken	Massivdecken über dem EG im Bereich des Gastzimmers, Holztramdecke über dem Speisesaal
Fenster	Dreh-Kipp-Kunststofffenster zweifach verglast, dreiflügelig, Holzfenster im Innenhofbereich, Sonnenschutzrollos teilweise außenliegend
Türen	Haupteingangstür Massivholz mit Glaselementen, Massivholztüren, Brandschutztüren, Röhrenspan-Innentüren, Metalltüren - teilweise im Kellergeschoß, ALU-Tür in den Innenhof, Holzschiebetür in den Speisesaal
Heizung	Fernwärmeanschluss, eh. Öl-Zentralheizung im Keller mit Tankraum, Ölbrennerraum und Kamin im Innenhof (derzeit außer Betrieb)
Sanitärbereiche	EG/WC: Damen und Herren WC-Anlage, Belüftung über Fenster, Handwaschbecken im Vorraum
Sonstiges	SAT-Anlage

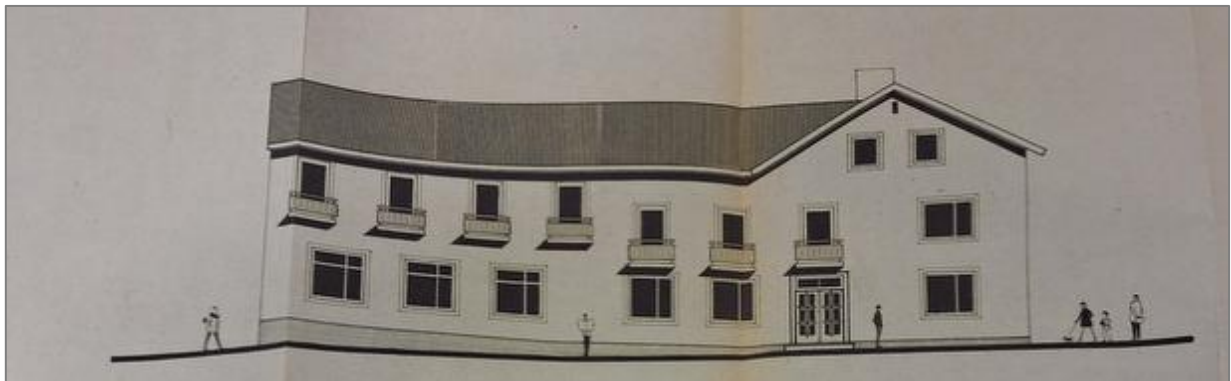
Bau- und Erhaltungszustand

Im Bau- und Erhaltungszustand ist die Historie des Objektes ablesbar. Der Bauzustand entspricht - unter Berücksichtigung des Baualters - in einer Werteskala von 1 bis 5 der Note 3,0 (reparatur- und instandsetzungsbedürftig). Der Erhaltungszustand des Gebäudes weist vor allem im Außenbereich schwere Mängel auf (Feuchteschäden an den Wänden, Mängel bzw. Schäden in Sanitärbereichen, Wandabplatzungen etc.)

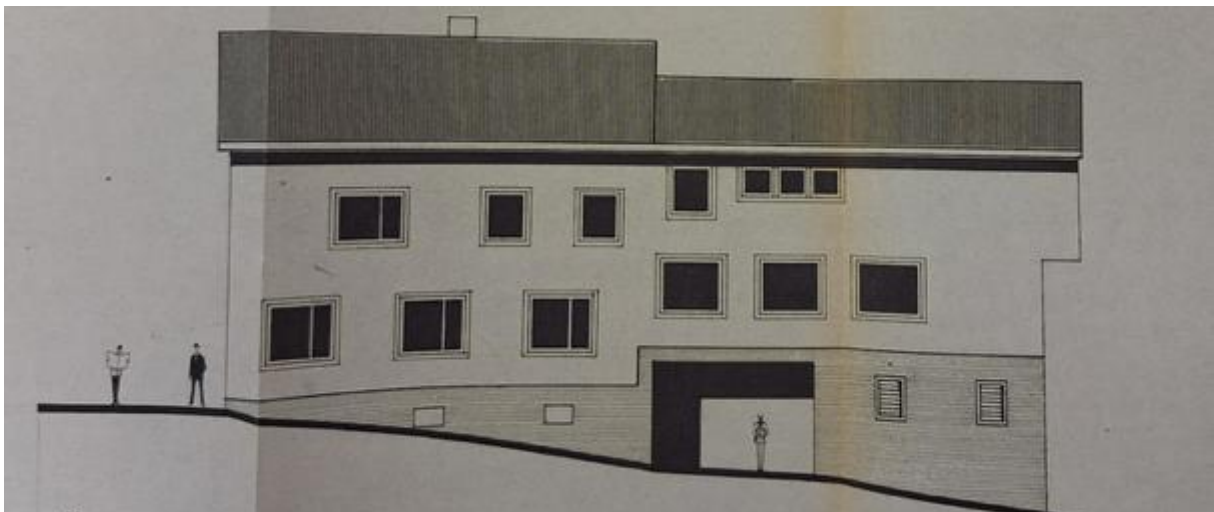
Im Innenbereich sind die Wandfarben teilweise abgenutzt.

Hinweis: Die folgenden Abbildungen der Pläne sind durch Kopieren und Einfügen in das Dokument nicht maßstabsgerecht.

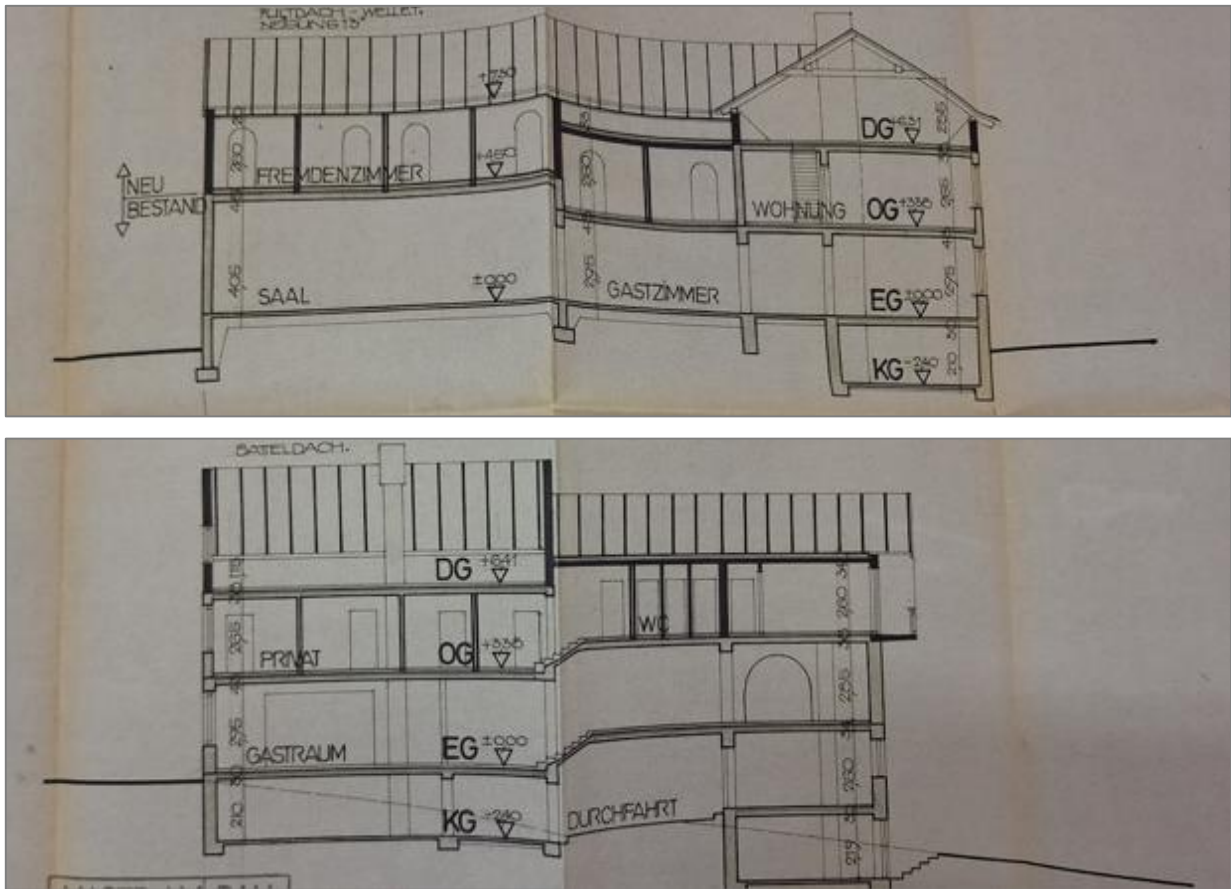
Ansichten:



Westansicht



Südansicht

Schnitt:**Kellergeschoß:**

Nutzfläche: 103,50 m²

lichte Raumhöhe westlicher Teil: 1,70 m

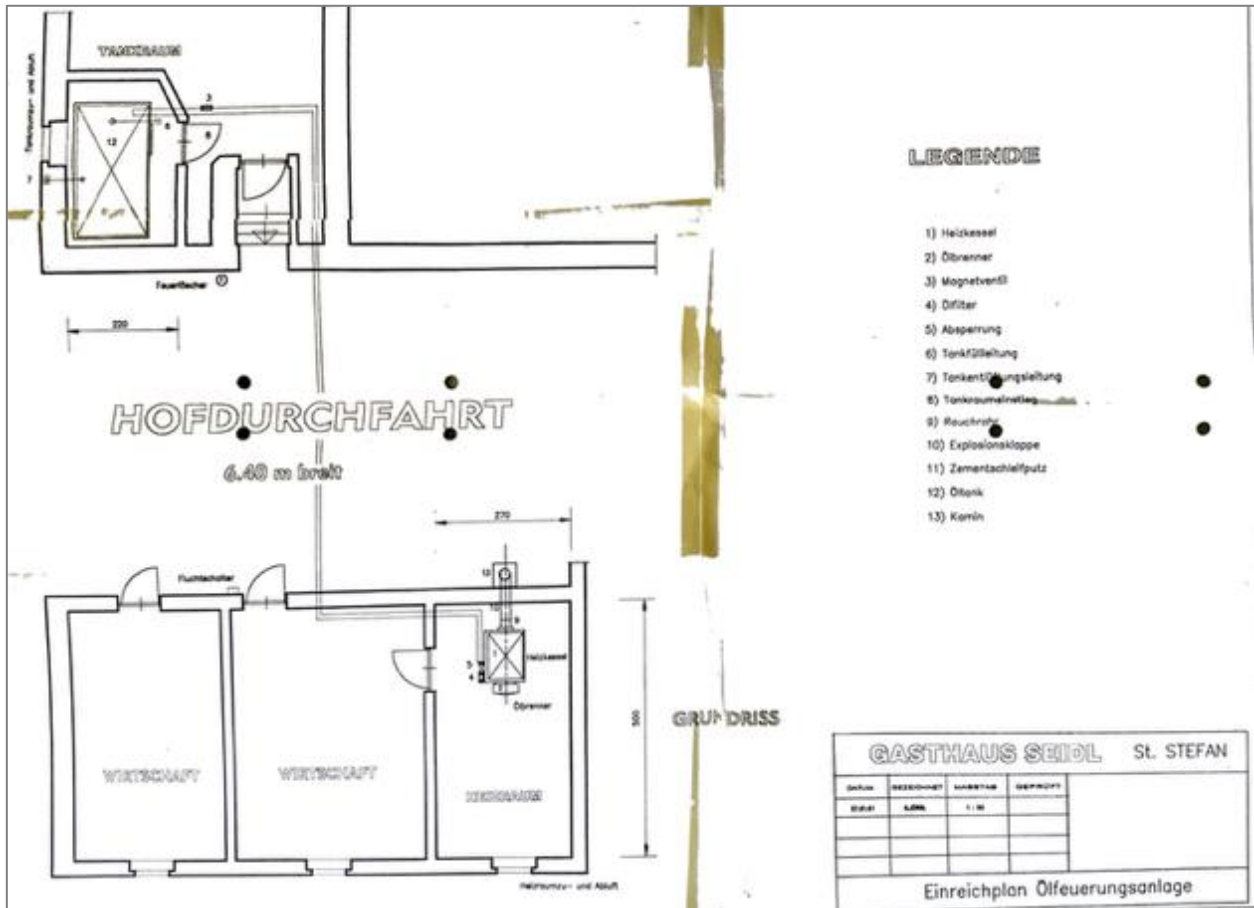
lichte Raumhöhe östlicher Teil: 2,30 m

Eine etwa 32 m² große offene Durchfahrt trennt die beiden Kellergeschoßteile.

Im westlichen Teil befinden sich ein Tankraum mit Keller (23 m²; Beton) und ein Lagerkeller (33 m²; Beton). Wegen der geringen Raumhöhe sind die Lager nur eingeschränkt nutzbar.

Der Ostteil besteht aus 3 Räumen:

- einen Heizraum für die eh. Ölheizung (13,50 m²; Beton) mit außenliegendem Kamin
- einen Wirtschaftsraum (19,00 m²; Beton)
- einen Kühlraum (15,0 m²; Beton).



Quelle: Bauakt

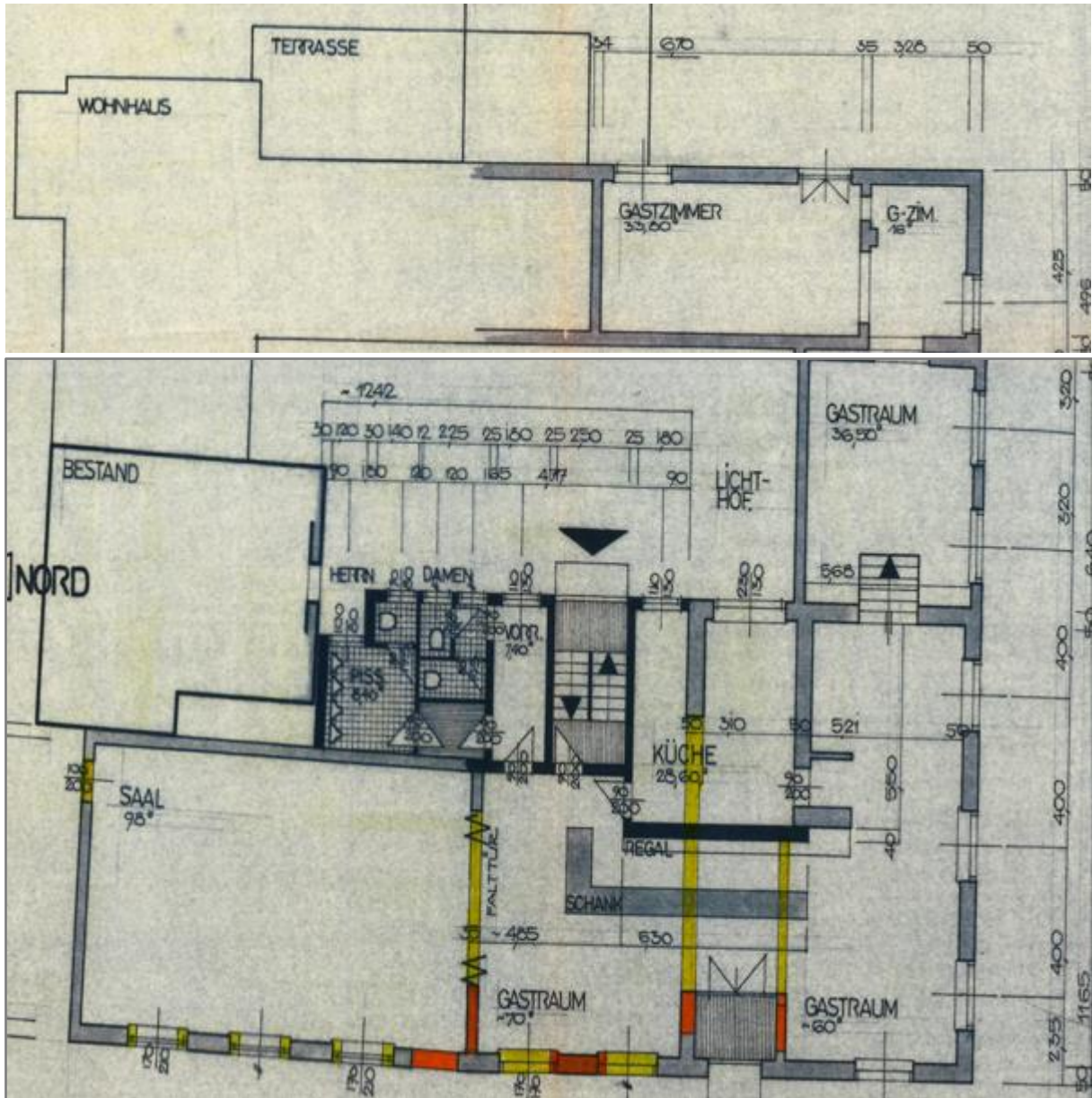
Grundriss Kellergeschoß

Erdgeschoß:

Nutzfläche: 382,50 m²

lichte Raumhöhen: Saal 3,90 m, Gastraum 2,80 m bzw. 2,60 m

Durch den straßenseitigen Haupteingang mit Windfang (6,40 m²; Fliesen) gelangt man in den geteilten Gastraum (70,00 m² und 60,00 m²; Fliesen) bzw. über eine Holzschiebetür in den Speisesaal (90,00 m²; Fliesen). Angrenzend an den Gastraum befindet sich das Stiegenhaus (10,00 m²; Fliesen) mit Ausgang in den Innenhof sowie Zugang zum Sanitärbereich (27,40 m²; Fliesen) mit Vorraum und WC-Anlagen für Damen und Herren. Direkt neben dem Stiegenhaus liegt die Gastküche (28,60 m²; Fliesen) mit Verbindung zum Gastraum. Über einige Stufen erreicht man einen weiteren Gastraum (36,50 m²; Parkett), einen Vorraum mit Sitzecke (14,90 m²; Parkett) und einen kleineren Saal mit (30,70 m²; Parkett).



Quelle: Bauakt

Grundriss Erdgeschoß

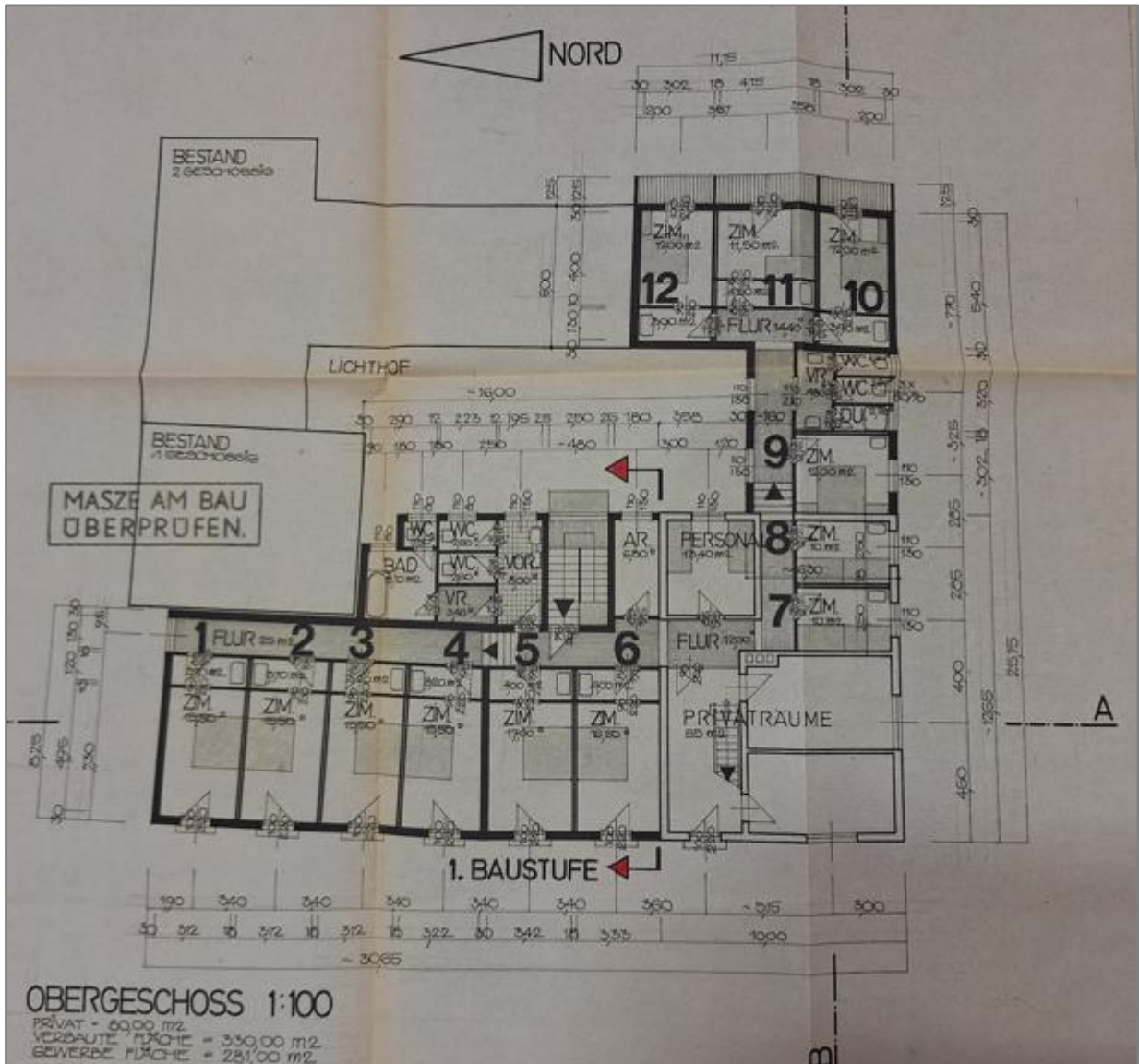
Obergeschoß:

Nutzfläche: 269,70 m²

lichte Raumhöhe: 2,50 m

Über das Stiegenhaus gelangt man in den Vorraum/Gang (20,00 m²; Parkett). Dieser erschließt den Wohnbereich der Wohnberechtigten mit Schlaf/Wohnraum und Sanitärbereich (27,20 m²; Parkett bzw. Fliesen), ein Gästezimmer (21,00 m²; Teppichboden) mit Sanitär, ein Zimmer mit Sanitär (20,50 m²; Laminat), einen Abstellraum

(6,80 m²; Fliesen), ein Personalzimmer (13,40 m²; Teppichboden) und das private Wohnzimmer (55,00 m²; Holzdielen). Ein weiterer Flur (14,40 m²; Teppichboden) erschließt 6 Gästezimmer mit Sanitärebereich (gesamt 91,40 m²; Teppichboden).



Quelle: Bauakt

Grundriss Obergeschoß

Fotodokumentation Außenansichten

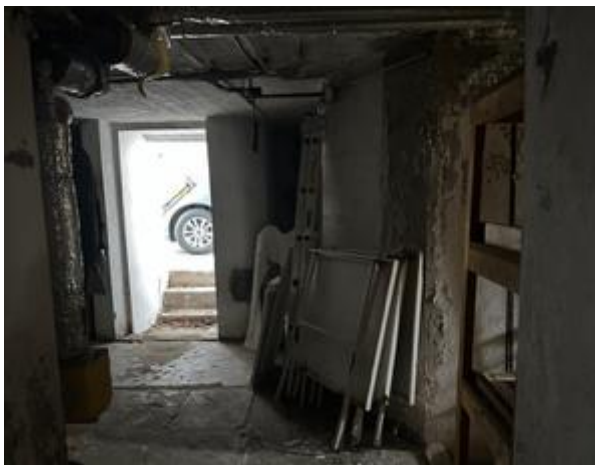




Keller – östlicher Teil



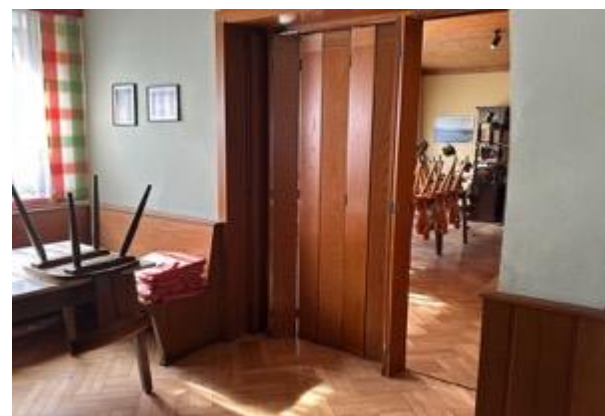
Keller – westlicher Teil



Innenansichten Erdgeschoß

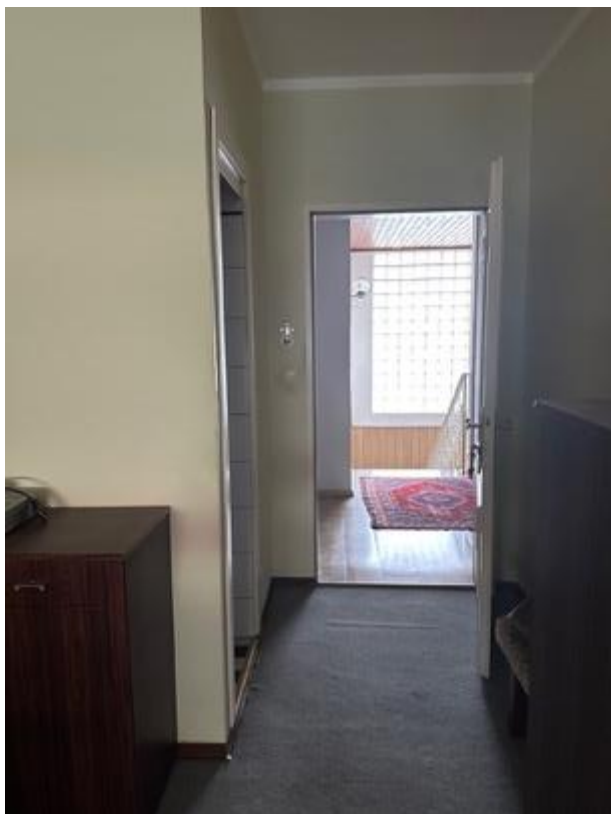








Obergeschoß











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 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.

Gegenständlich ist die Gastro-Küche als Zubehör vorhanden.



2.11 Wohnungs- und Ausgedingerecht

Gemäß Notariatsakt vom 17.01.2000, Punkt Drittens, ist das Wohnungsgebrauchs- und Ausgedingerecht für Frau Regina Seidl, geb. 09.04.1943 sichergestellt:

- 1. zugunsten der Übergeberin:-----**
- a) ein höchstpersönliches, lebenslangliches, unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht in dem im ersten Stock des Hauses Feldbacher Straße 16 rechts vom Stiegenaufgang gelegenen Schlafzimmer mit Sanitäreinheit, mit dem Recht der Mitbenützung des Wohnzimmers und der sonstigen Nebenräumlichkeiten in diesem Hause, wobei die anteiligen Strom- und Heizungskosten vom Übernehmer zu tragen sind;-----**
- b) die dem Alter und dem Gesundheitszustand der Übergeberin jeweils entsprechende, ordentlich zubereitete und ausreichende Kosten zu den drei Hauptmahlzeiten und den beiden Jausenzeiten gemeinsam mit den Übernehmern, auf Verlangen der Übergeberin auch in deren Wohnraum gestellt, -----**
- c) das Recht des freien Zugangs zu allen Lebensmittel- und Hastrunkvorräten, welche vor der Übergeberin nicht versperrt werden dürfen und von denen die Übergeberin entnehmen kann, soviel sie für ihren persönlichen Bedarf benötigt,-----**
- d) die Reinigung und Instandhaltung des Wohnraumes sowie der Kleidung und Wäsche für die Übergeberin;-----**

e) die Pflege und Betreuung in kranken Tagen und im Falle der Altersgebrechlichkeit, die Herbeiholung des Arztes und der Medikamente, die Bezahlung der Arzt- und allfälligen Krankenhauskosten in der allgemeinen Gebührenklasse, soweit hiefür nicht eine Leistung der öffentlichen Hand gewährt wird, wobei sich die Verpflichtung des Übernehmers jedoch nicht auf die Kosten für die Unterbringung der Übergeberin in einer Pflegeanstalt bezieht; -----
f) das Recht, Besuche zu empfangen und sich auf dem Übergabsobjekt frei zu bewegen; -----
g) weiters verpflichtet sich der Übernehmer, nach dem Ableben der Übergeberin ein ortsübliches und standesgemäßes Begräbnis und eine angemessene Grabstätte zu besorgen und zu bezahlen.-----
Die Übergeberin nimmt vorstehende als Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes und Reallast des Ausgedinges grundbücherlich sicherzustellenden Rechte vertragsgemäß an.-----
Auf die Einräumung weiterer Gegenleistung, insbesondere eines Belastungs- und Veräußerungsverbot es wird in Kenntnis der diesbezüglichen Rechtsfolgen ausdrücklich verzichtet. ----

Das **Wohnrecht** gehört zu den persönlichen Dienstbarkeiten.

Persönliche Dienstbarkeiten sind nicht übertragbar, sondern erlöschen mit dem Tod ihres Trägers oder mit dem Ablauf einer vertraglichen Befristung.

Die Reallast des **Ausgedinges** verpflichtet den Eigentümer einer Liegenschaft, an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen zu erbringen. Der Eigentümer, der die Reallast begründet hat, haftet für diese Leistungen nicht nur mit der Liegenschaft, sondern auch mit seinem gesamten Vermögen.

3 GUTACHTEN

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz–LBG), BGBl 1992/150.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren
- § 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

3.2 Methodik der Wertermittlung

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** und auch für Eigentumswohnungen wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert **bebauter Liegenschaften** wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren und/oder nach dem Ertragswertverfahren bzw. aus der Kombination beider Verfahren abgeleitet.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt.

Stimmen die Vergleichsliegenschaften in den wertbeeinflussenden Merkmalen (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück nicht überein, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren und/oder Residualverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.

Ausgangswert für den Bauwert des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= Neubauwert).

Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes (Bruttorauminhalt), multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter bzw. anhand der Wohnnutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt.

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

Neben der technischen ist auch die wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt. Der Abschlag für diese wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungstichtag zu erwartenden oder des zu erzielenden Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenständlich kommen das Vergleichs- und das Sachwertverfahren zur Anwendung.

3.4 Berechnung des Sachwertes

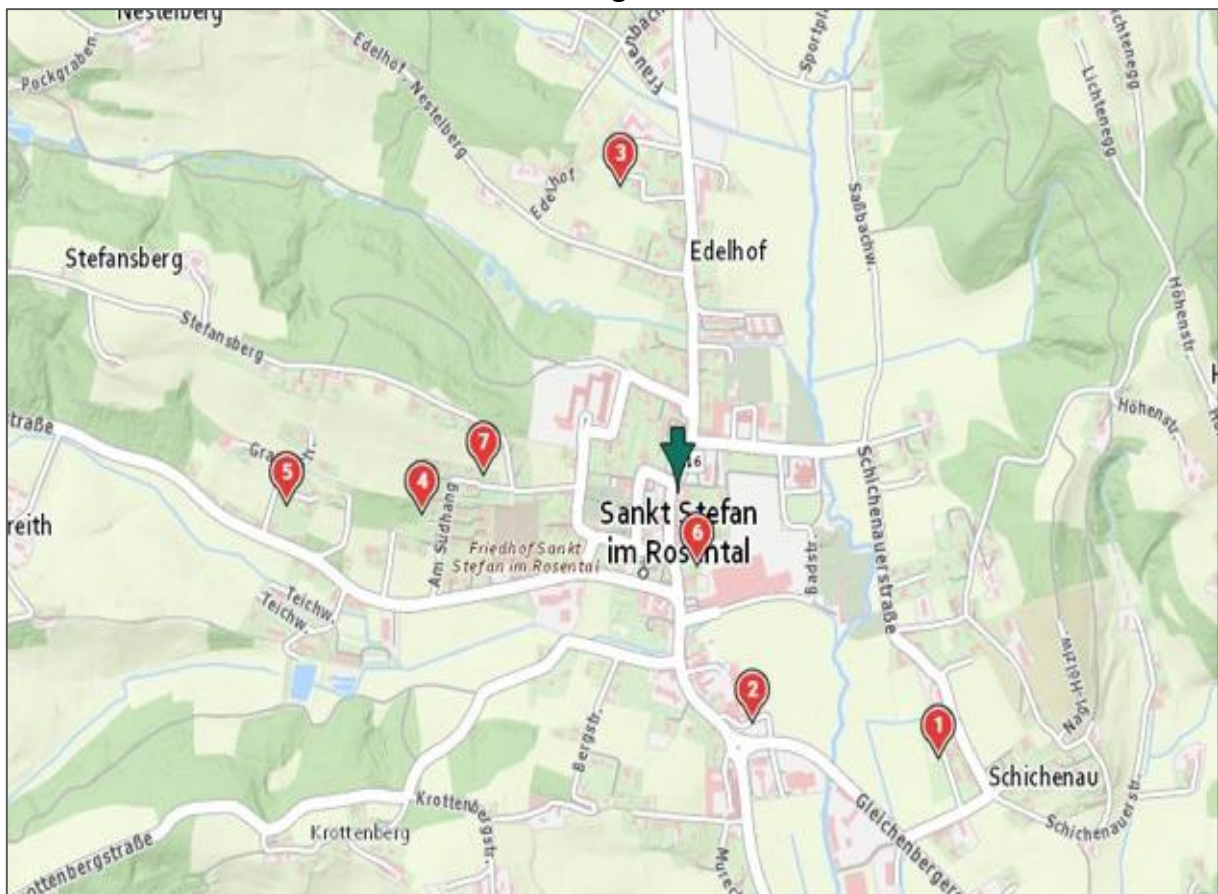
3.4.1 Bodenwert

Die Bodenwerte werden anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet.

Diese wiederum ergeben sich aus laufenden Marktbeobachtungen (Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen, Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer, Zeitschrift Gewinn) und ableitend den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

Bauland: Vergleichswerte



Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	7
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	6
arith. valorisiertes Mittel	88,56 €
Standardabweichung	15,13 €
Variationskoeffizient (%)	17,09 %
Streuintervall	76,45 € - 100,67 €

mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 2,00 % und Stichtag: 10.03.2026

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücks- fläche m ²	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis harmonisiert und valorisiert/m ²	
1	Bauland	2096/2021	03.06.2020	887,00	45,00 €	90,47 €	*
2	Bauland	3464/2021	11.12.2020	1.116,00	60,00 €	80,99 €	*
3	Bauland	1280/2022	29.12.2021	920,00	36,96 €	76,32 €	*
4	Bauland	2883/2024	26.04.2024	822,00	60,83 €	117,54 €	*
5	Bauland	4031/2024	19.12.2023	1.114,00	44,88 €	87,05 €	*
6	Bauland	5745/2024	08.08.2024	448,00	76,56 €	78,99 €	*
7	Bauland	314/2026	10.12.2025	631,00	99,84 €	188,13 €	

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

Der Kauffall 7 wurde als „Ausreißer“ von der Mittelwertbildung ausgenommen.

Aufgrund der Teilmarktentwicklung von Baugrundstückspreisen in der Region der bewertungsrelevanten Liegenschaft in den letzten Jahren erfolgte eine Valorisierung der Preise mit 2 % p.a.

Die unterschiedlichen Bebauungsdichten als Maß der zulässigen Nutzung sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Dazu wurden die von **Tiemann** entwickelten Umrechnungskoeffizienten verwendet, um die Kaufpreise unterschiedlicher Bebauungsdichten miteinander vergleichen zu können.

Verhältniszahlen $F = UK_B / UK_V$

		GFZ der zu bewertenden Liegenschaft						
		0,30	0,50	0,80	1,20	1,50	1,80	2,10
Funktionswerte UK		0,59	0,72	0,90	1,10	1,23	1,36	1,49
GFZ der Vergleichs-liegenschaft	0,30	1,00	1,22	1,53	1,86	2,08	2,31	2,53
	0,50	0,82	1,00	1,25	1,53	1,71	1,89	2,07
	0,80	0,66	0,80	1,00	1,22	1,37	1,51	1,66
	1,20	0,54	0,65	0,82	1,00	1,12	1,24	1,35
	1,50	0,48	0,59	0,73	0,89	1,00	1,11	1,21
	1,80	0,43	0,53	0,66	0,81	0,90	1,00	1,10
	2,10	0,40	0,48	0,60	0,74	0,83	0,91	1,00

Quelle: Seiser/Kainz

Folgende Faktoren kommen zur Anwendung:

Ausweisung WA 0,2 – 0,4 BD → Faktor 1,895

Ausweisung KG 0,5 – 1,0 BD → Faktor 1,245

Der aus 6 Transaktionen ermittelte m²-Wert liegt nach der Valorisierung bei € 88,56; im gegebenen Fall kann auf € 90,00 gerundet werden.

Hinweis:

Für die Bewertung der gesamten Grundstücksfläche wurde das Katasterausmaß von 822 m² herangezogen.

Grundstück	Fläche m ²	Preis €/m ²	Bodenwert €
.253/2	822	90,00	73.980,00
			74.000,00

Wert der Grundstücksfläche

zum Bewertungsstichtag, gerundet

€ 74.000,00

3.4.2 Bauwert Gast- und Wohnhaus

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 150 „Empfehlungen für Herstellungskosten 2025“.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten Wohngebäude 2025 verstehen sich samt Baunebenkosten inkl. USt. Zum Basiswert für die Steiermark erfolgt eine Berichtigung mit Gebietsfaktoren (Stadt – Land Gefälle) und ein Aufschlag für Kleinbauwerke.

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche/Wohnnutzfläche		
Ø Preisbasis für Hauptgeschoße	normale Ausstattung	€ 3.200,00
Gebietsfaktor Steiermark	0,85	€ 2.720,00
Aufschlag für Kleinbauwerke	1,10	€ 2.992,00
Neubauwert je m ² Wohnnutzfläche (Hauptgeschoß), gerundet		€ 3.000,00

Der Richtwert je m² Wohnnutzfläche unter Berücksichtigung des Gebietsfaktors für die Steiermark und des Aufschlags für Kleinbauwerke beträgt gerundet € 3.000,00.

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

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

Der so ermittelte Neubauwert wird um die gemeinsame technische Wertminderung (Wertminderung linear, kombiniert mit Heideck) reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- und Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Unterstellt wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das gemittelte fiktive Baulter liegt bei 50 Jahren. Dadurch errechnet sich eine lineare Wertminderung von 62,5 % bzw. unter Einbeziehung der Zustandsnote 3,0 eine Wertminderung von 69,31 %.

Ausgehend von dem valorisierten Richtpreis für Hauptgeschoße in der Höhe von € 3.000,00/m² wird für das Kellergeschoß (Altbauteil) ein Richtpreis von € 1.200,00/m² (= 40%) und für Kellergeschoß (Neubauteil) € 1.500,00/m² (50 %) unterstellt.

Durch die zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgte Errichtung des Gebäudekomplexes entstand infolge seines unorganischen Aufbaus eine nachteilige Raumstruktur. Die Arbeitsabläufe im Gastrobereich verlangen koordinierte Abläufe, wobei die Anordnung der Räume möglichst barrierefrei anzustreben ist. Aufgrund der marktwertmindernden baulichen Heterogenität des Bestandes ist ein Abschlag von 5% zu berücksichtigen.

Bauwert Gast- und Wohnhaus			
	~Nutzfläche m ²	Preis €/m ²	Neubauwert €
Kellergeschoß, Altbauteil:	56,00	1.200,00	67.200,00
Kellergeschoß, jüngerer Bauteil:	47,50	1.500,00	71.250,00
Erdgeschoß:	382,50	3.000,00	1.147.500,00
Obergeschoß:	269,70	3.000,00	809.100,00
Herstellungskosten:			2.095.050,00
- gemeinsame techn.	Zustandsnote	3,0	
Wertm. (linear, Heideck)	Gesamtnutzungsd.	80 Jahre	- 69,31% - 1.452.079,00
	Restnutzungsdauer	30 Jahre	
	Baualter	50 Jahre	
- wirtschaftliche Wertminderung		- 5%	- 104.753,00
Bauwert			538.218,00

Bauwert Gast- und Wohnhaus

zum Bewertungsstichtag (gerundet)

€ 538.000,00

3.4.3 Bauliche Außenanlagen

In der Bewertungspraxis wird bei der Bewertung der üblichen Außenanlagen von Einzelwertermittlungen abgesehen und der Sachwert nach Erfahrungssätzen am Wertermittlungstichtag angesetzt.

Laut Literaturangaben beträgt der Wert der Außenanlagen bei einfachen Ausführungen – wie im gegenständlichen Fall – üblicherweise zwischen 2% - 4% des Bauwertes.

In Anbetracht des vergleichsweise hohen Bauwertes und der nur in Form einer asphaltierten Zufahrt bzw. eines Vorplatzes vorhandenen Außenanlage wird für die Liegenschaft Seidl ein reduzierter Ansatz von 1% herangezogen.

Berechnung: € 538.000 x 0,01 = € 5.380,00

Wert der baulichen Außenanlagen, gerundet € 5.400,00

3.4.4 Zubehör

Der Wert des Zubehörs (Gastroküche) wird auf Basis sachverständiger Einschätzung, der Einschätzung des Eigentümers sowie entsprechender Erhebungen mit einem pauschalen Zeitwert angesetzt.

Wert des Zubehörs, pauschal € 3.000,00

3.4.5 Wert des Wohnungs- und Ausgedingerechtes

Das Wohnrecht gehört zu den persönlichen Dienstbarkeiten. Der Berechtigte darf einen Teil eines Gebäudes oder das gesamte Gebäude für Wohnzwecke verwenden. Es ist das dingliche Recht zum Gebrauch einer Wohnung.

Persönliche Dienstbarkeiten sind nicht übertragbar, sondern erlöschen mit dem Tod ihres Trägers oder mit dem Ablauf einer vertraglichen Befristung.

Zur Bewertung dieser lebenslänglichen Dienstbarkeit dient der Barwert, der die Summe aller zukünftigen Zahlungen abgezinst auf den Bewertungstichtag darstellt. Für die Berechnung ist die Höhe der Rente, das Alter und das Geschlecht der berechtigten Personen sowie der Kapitalisierungszinssatz bestimmend.

Für die Bewertung der Leibrenten werden die von der Statistik Austria in den Leibrententafeln veröffentlichten Barwertfaktoren herangezogen, die auf den allgemeinen und ausgeglichenen Sterbetafeln für Österreich basieren. Aufgrund der unterschiedlichen Lebenserwartung gibt es eine Leibrententafel für Männer und eine für Frauen.

Grundlage der Wertermittlung des Rechts ist der wirtschaftliche Vorteil für den Berechtigten durch das Recht. Der wirtschaftliche Vorteil besteht vor allem in ersparten, üblicherweise zu zahlenden Mieten und gegebenenfalls in der Ersparnis weiterer Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten, Betriebskosten).

Bei unentgeltlichen Wohnungsrechten wird normalerweise unterstellt, dass der Berechtigte nur die Nettokaltmiete (Grundmiete) einspart und alle umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zahlt. Im gegebenen Fall werden von den Wohnungsberechtigten keine Bewirtschaftungskosten bezahlt, weshalb diese zum Wert des Wohnungsrechtes hinzuzuzählen sind.

Der Wert des Rechts ergibt sich aus dem kapitalisierten Vorteil des Berechtigten über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts. Ist die Dauer des Rechts an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren.

Der Immobilienpreisspiegel 2025 unterscheidet bei Mietwohnungen zwischen neuwertigen und nicht neuwertigen Objekten. Für nicht neuwertige Wohnungen mit einer Größe bis 50 m² ist im Bezirk Südoststeiermark eine Bandbreite von € 5,80 - € 7,90 je m² vorgesehen.

Das gegenständliche Wohnrecht bezieht sich auf die Nutzung eines Schlafzimmers mit Sanitäreinheit (20,70 m²) im Obergeschoß und die Mitbenützung des Wohnzimmers (55,00 m²) und sonstiger Nebenräumlichkeiten in diesem Hause, wobei keine anteiligen Betriebskosten (Strom- und Heizkosten) von der Wohnrechtsnehmerin zu entrichten sind. Der Zugang erfolgt über das Stiegenhaus, ein Lift bzw. barrierefreier Sanitärbereich ist nicht vorhanden. Aus diesen Gründen ist die Ansatzwahl des unteren Wertes von € 6,00/m² zuzüglich Betriebskosten von € 2,00/m² innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne sachlich nachvollziehbar und marktkonform.

Der Mietansatz für das Wohnrecht ist somit folgend:

$$20,70 \text{ m}^2 \times € 8,00/\text{m}^2 + 55,00 \text{ m}^2 \times € 8,00/\text{m}^2/2 = € 385,60/\text{Monat}$$

gerundet € **390,00/Monat**

In diesem monatlichen Mietwert ist die Nutzung von Nebenräumlichkeiten inkludiert.

Kapitalisierungszinssatz: In Fachkreisen bestehen unterschiedliche Auffassungen darüber, ob hier der Liegenschaftszinssatz oder der Realzinssatz (Nominalzins abzüglich Kaufkraftschwund) heranzuziehen sei. Bei der Wertermittlung des Rechts wird der Realzins als angemessen beurteilt.

Für den Eigentümer des Grundstücks steht die langfristige Wertsteigerung des Objektes im Vordergrund. Insofern ist der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berechtigt. Die Berechtigten sparen hingegen lediglich die Miete, nehmen aber an der Wertsteigerung des Grundstückes nicht teil. Sie könnten die ersparte Miete alternativ am Kapitalmarkt anlegen und hätten damit einen Vorteil, der dem Realzins entspricht.

Die WertR 2006 empfehlen generell, sowohl bei der Verkehrswertermittlung des Rechts als auch des belasteten Grundstücks den jeweils angemessenen nutzungsspezifischen Liegenschaftszinssatz heranzuziehen. Der Liegenschaftszins ist auch für Rechte, die im Zusammenhang mit einer Immobilie stehen, der logische Ansatz. Für die zu erbringenden Leistungen wird die Berechnung mit einem 2,5 %-igen Zinssatz durchgeführt.

Unterstellt wird ein 2,5 %-iger Zinssatz vorschüssig, womit der Barwertfaktor nach der Sterbetafel 2022/24 bei 7,441 bzw. der bereinigte Barwertfaktor (da eine monatliche Auszahlung des Rentenbetrages üblich ist) bei 6,9777 liegt.

Berechnung:

$$\text{Jahresbetrag Miete: } € 390,00/\text{Monat} \times 12 = € 4.680,00$$

Geburtsdatum Regina Seidl: 09.04.1943

Zinssatz: 2,5 %

Barwertfaktor: 7,441; bereinigter Barwertfaktor: 6,9777

$$\text{Kapitalwert: } € 4.680,00 \times 6,9777 = € 32.656,00$$

Der Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes

beträgt zum Bewertungsstichtag, gerundet

€ 33.000,00

Die Pflegeleistung ist eine Reallast. Der Reallastverpflichtete hat eine positive Leistungsverpflichtung zu erbringen oder erbringen zu lassen. Reallasten können wie Dienstbarkeiten auf Dauer oder zeitlich begrenzt vereinbart werden.

Bei der Bewertung der Belastung aus einer Verpflichtung zur Pflege ist besonders darauf hinzuweisen, dass die tatsächlich aus einer derartigen Verpflichtung letztlich erwachsenden Kosten von dieser Wertermittlung deutlich abweichen können.

Die Bewertung der vertragsmäßigen Leistungen erfolgt als Barwert eines der Pflegeverpflichtung entsprechenden Geldbetrages. Die festgelegten Pflegeleistungen werden praxisüblich mit € 350,00 / Monat / Berechtigtem beziffert.

Pflege- und Betreuungsleistungen:

Regina Seidl: 09. April 1943

Jahresbetrag: 12 x € 350,00 = € 4.200,00

Alter: 83 Jahre

Zinssatz: 2,5%

Kapitalisierungsfaktor laut Leibrententafel: 7,441

abzüglich Reduktionsfaktor 0,4632 = 6,9777

Kapitalwert: € 4.200,00 x 6,9777 € 29.307,00

€ 29.307,00

Wert der Pflegeleistungen

zum Bewertungsstichtag, gerundet

€ 29.000,00

Begräbniskosten und Grabstätte:

Die Kosten des ortsüblichen standesgemäßen Begräbnisses werden pro Person mit € 10.000,00 angenommen. Dieser Betrag ergibt sich aus Erhebungen, wonach für eine Erdbestattung inklusive aller im Zuge eines Todesfalles erforderlichen Behörden-erledigungen, kirchlichen Ausgaben, Blumen und Bewirtungsspesen diese Kosten anfallen.

Es wird davon ausgegangen, dass kein diese Kosten deckendes Vermögen vorhanden ist.

Die Belastung ist aufgrund der statistischen Lebenserwartung (lt. Sterbetafel Statistik Austria) für Frau Regina Seidl in rd. 8 Jahren nach dem Bewertungsstichtag zu erwarten. Die jeweiligen Begräbniskosten sind daher auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen.

Begräbniskosten Regina Seidl: € 10.000,00

Abzinsungsfaktor bei 2,5 % und 8 Jahren: 0,82075

€ 10.000,00 x 0,82075 = € 8.208,00

Wert der Begräbniskosten, gerundet € 8.200,00

Wert der Wohnungs- und Ausgedingeleistungen

zum Bewertungsstichtag, gerundet € 70.200,00

3.4.6 Sachwert

Bodenwert: € 74.000,00

Bauwert: € 538.000,00

Wert der baulichen Außenanlagen: € 5.000,00

Wert des Zubehörs: € 3.000,00

Sachwert: € 620.000,00

Sachwert

zum Bewertungsstichtag, gerundet € 620.000,00

VERKEHRSWERT

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des angewandten Verfahrens (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (= sog. Marktanpassung) und eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen, da der Sachwert von Liegenschaften oder von Liegenschaftsteilen nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert übereinstimmt. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage nach derartigen Objekten entscheidend. Es entspricht der Markterfahrung, dass die Marktanpassung auch von der absoluten Höhe des Sachwertes abhängt: Objekte mit einem geringen Sachwert können einen höheren Preis (Zuschlag zum Sachwert), Objekte mit hohen Sachwerten einen zunehmend geringeren Preis (Abschlag) erzielen. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe, der Verwertbarkeit sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Eine Verwertung bewertungsgegenständlicher Liegenschaft gemeinsam mit der Nachbarliegenschaft Feldbacherstraße 18 wäre - bedingt durch den zweifachen Zusammenbau mit dem Nachbargebäude und die gemeinsame Nutzung des Innenhofes - sinnvoll. Die fehlende Abstimmungsmöglichkeit in Nutzungsfragen reduziert in der Folge die Marktgängigkeit des Objekts deutlich. Aus sachverständiger Sicht ist daher eine Marktanpassung in Höhe von 35 % des ermittelten Sachwertes vorzunehmen.

Dieser Abschlag entspricht den in der Fachliteratur vertretenen Ansätzen für Objekte mit eingeschränkter Marktgängigkeit bei einer Einordnung in Stufe 4 (Skala: ‚1 = sehr gut‘ bis ‚5 = sehr schlecht‘).

Kainz, Marktanpassung im Sachwertverfahren	Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)				
	sehr gut gut	befriedigend durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig schlecht	schlecht keine
€ 10.000,00	15,0%	9,0%	-2,0%	-20,0%	-43,0%
€ 20.000,00	10,0%	5,0%	-7,0%	-23,0%	-45,0%
€ 50.000,00	5,0%	0,0%	-11,0%	-27,0%	-48,0%
€ 100.000,00	1,0%	-4,0%	-14,0%	-29,0%	-50,0%
€ 200.000,00	-3,0%	-8,0%	-18,0%	-32,0%	-52,0%
€ 500.000,00	-8,0%	-13,0%	-22,0%	-36,0%	-54,0%
€ 1.000.000,00	-11,0%	-15,0%	-24,0%	-38,0%	-56,0%
€ 620.000,00	-8,7%	-13,5%	-22,5%	-36,5%	-54,5%

Sachwert	€ 620.000,00
Marktanpassungsabschlag: -35 %	- € 217.000,00
Verkehrswert	€ 403.000,00
vorläufiger Verkehrswert, gerundet	€ 403.000,00

Verkehrswert ohne Berücksichtigung

der Rechte und Lasten

€ 403.000,00

Eine mit einem Wohnungsrecht belastete Liegenschaft weist wegen der dadurch eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit und des reduzierten Interessentenkreises eine erschwerte Veräußerbarkeit auf. Dieser wertmindernde Einfluss ist gemäß Fachliteratur mit gerundet 7,5 % zu beziffern.

Ableitung Marktanpassungsfaktor Bewertung Wohnrecht								
Einflussgröße	Ausprägung					Gewicht	Note	Einfluss in %
	5	4	3	2	1			
Restlaufzeit des Wohnrechtes	> 40 Jahre	20 - 40 Jahre		< 20 Jahre		0,35	1	0,00%
Wirtschaftliche Wertminderung der Liegenschaft	hoch	mittel		gering		0,30	2	-3,75%
Angebotsituation	Angebotsüberhang	ausgeglichen		Nachfrageüberhang		0,10	1	0,00%
Marktgängigkeit der unbelasteten Liegenschaft	schlecht	mittel		gut		0,15	3	-3,75%
Nutzungseinschränkung	hoch	mittel		gering		0,10	1	0,00%
	Max -	Max +				Marktanpassung		
	-50,00%	0,00%				-7,50%		

Verkehrswert ohne Belastungen: € 403.000,00

Belastung durch das Ausgedingerecht: - € 70.200,00

vorläufiger Verkehrswert: € 332.800,00

Marktanpassung: - 7,5% - € 24.960,00

Verkehrswert mit Berücksichtigung der

Rechte und Lasten:

€ 307.840,00

ger. € 308.000,00

Unter Berücksichtigung aller im Gutachten angeführten Umstände, Rechte und Lasten wird folgender Verkehrswert ausgewiesen:

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 933, KG 62320
mit der Adresse Feldbacherstraße 16, 8083 St. Stefan im Rosental
beträgt zum Bewertungsstichtag 10. März 2026 € 308.000,00**

in Worten: dreihundertachttausend Euro

Die allgemein beidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige



HR DI Michaela Winter

Anhang:

Grundbuchauszug

Einheitswertbescheid

Auszug aus der digitalen Katastralmappe