



# Michaela Winter

IMMOBILIENBEWERTUNG

An

Mag. Elisabeth Schwarz

Bezirksgericht Feldbach

Ringstraße 29, 8330 Feldbach

Kirchbach, am 24. April 2026

## GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Katastralgemeinde 66331 Radkersburg, EZ 582, Anteil 88/3690

mit der Adresse Neubastraße 7a /Top 8, 8490 Bad Radkersburg

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

**HR DI Michaela Winter**

Kirchbach 55, 8082 Kirchbach

+43 664 / 88 52 49 82

gutachten@swwinter.at



<b>Wohnungseigentum:</b>	Einlagezahl 582, Grundbuch 66331 Radkersburg, B-LNr 52 <b>Neubaustraße 7a /Top 8</b>
<b>Eigentümer:</b>	Tadej Horvat                      Anteil 88/3690 Neubaustraße 7a/8 8490 Bad Radkersburg
<b>Auftraggeber:</b>	Bezirksgericht Feldbach <b>GZ 15 E 7/26h</b>
<b>Zweck des Gutachtens:</b>	Verkehrswertermittlung
<b>Bewertungsstichtag:</b>	16. April 2026
<b>Befundaufnahme:</b>	16. April 2026



Quelle: eigene Aufnahme

Neubaustraße 7a, 8490 Bad Radkersburg

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>5</b>
1.1	AUFTRAGGEBER UND BEWERTUNGSGEGENSTAND .....	5
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG .....	5
1.3	BEFUNDAUFNAHME .....	5
1.4	EIGENTÜMER .....	5
1.5	ZWECK DES GUTACHTENS .....	6
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG .....	6
1.6.1	<i>Allgemeine Grundlagen .....</i>	<i>6</i>
1.6.2	<i>Objektspezifische Unterlagen .....</i>	<i>6</i>
1.7	ALLGEMEINE HINWEISE.....	7
<b>2</b>	<b>BEFUND .....</b>	<b>9</b>
2.1	GRUNDBUCH 66331 EZ 582.....	9
2.2	LAGE .....	9
2.3	GRUNDSTÜCK .....	12
2.4	FLÄCHENWIDMUNG .....	13
2.5	AUFSCHLIEßUNG.....	13
2.6	GRUNDSTÜCKSIMMISSIONEN UND -KONTAMINATIONEN .....	14
2.7	LÄRMIMMISSIONEN.....	14
2.8	EINHEITSWERT .....	14
2.9	OBJEKTBESTAND .....	14
2.9.1	<i>Wohnungseigentumsobjekt – Allgemeines .....</i>	<i>14</i>
2.9.2	<i>Wohnung 7a/Top 8 .....</i>	<i>20</i>
2.9.3	<i>Zubehör.....</i>	<i>25</i>
2.9.4	<i>Außenanlagen .....</i>	<i>26</i>
<b>3</b>	<b>GUTACHTEN .....</b>	<b>27</b>
3.1	ALLGEMEINES.....	27
3.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN.....	27
3.2.1	<i>Vergleichswertverfahren .....</i>	<i>27</i>
3.2.2	<i>Ertragswertverfahren .....</i>	<i>28</i>
3.2.3	<i>Sachwertverfahren .....</i>	<i>28</i>
3.2.4	<i>Wahl des Wertermittlungsverfahren .....</i>	<i>28</i>

3.3	ERTRAGSWERTVERFAHREN .....	28
3.3.1	<i>Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichswertverfahren</i> .....	29
3.3.2	<i>Wert der Außenanlagen</i> .....	31
3.3.3	<i>Nachhaltig erzielbare Erlöse</i> .....	31
3.3.4	<i>Bewirtschaftungskosten</i> .....	32
3.3.4.1	<b>Verwaltungskosten und Betriebskosten (nicht umlagefähig)</b> .....	33
3.3.4.2	<b>Instandhaltungskosten</b> .....	33
3.3.4.3	<b>Mietausfallwagnis</b> .....	34
3.3.5	<i>Liegenschaftszinssatz</i> .....	34
3.3.6	<i>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i> .....	35
3.3.7	<i>Ermittlung des Vervielfältigers</i> .....	36
3.4	BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES .....	36
3.5	ZUBEHÖR.....	37
3.6	VERKEHRSWERT.....	37

# **1 ALLGEMEINE ANGABEN**

## **1.1 Auftraggeber und Bewertungsgegenstand**

---

Ich wurde von Frau Mag. Elisabeth Schwarz, Richterin am Bezirksgericht Feldbach, beauftragt Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft KG 66331 Radkersburg EZ 582, B-LNr 52 mit der Adresse Neubaustraße 7a, 8490 Bad Radkersburg zu erstatten.

## **1.2 Bewertungstichtag**

---

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

## **1.3 Befundaufnahme**

---

Bei der Befundaufnahme am 16. April 2026 in der Zeit von 09.00 Uhr bis 09.30 Uhr waren neben der gefertigten Sachverständigen folgende Personen anwesend:

- Tadej Horvat, Eigentümer
- 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**

---

Tadej Horvat, geb. 15.05.1984

Neubaustraße 7a/8

8490 Bad Radkersburg

## **1.5 Zweck des Gutachtens**

---

Es ist der Verkehrswert der Wohnung Top 8 Neubaustraße 7a, 8490 Bad Radkersburg zu ermitteln.

## **1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

---

### **1.6.1 Allgemeine Grundlagen**

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung – Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Ausgabe 2019 07
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 2017
- Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark
- Zeitschrift Gewinn, Wirtschaftsmagazin, Ausgabe 5/25
- Aktueller Immobilienpreisspiegel Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Statistik Austria: Wertsicherungsrechner
- OIB Richtlinien
- Fachverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband für Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 4. Auflage 2020

### **1.6.2 Objektspezifische Unterlagen**

Die nachstehenden Unterlagen wurden ausgehoben bzw. zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 20.03.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe mit Luftbildüberlagerung
- Erhebung im Bauamt der Stadtgemeinde Bad Radkersburg: Anschlüsse, Bauakt

- Betriebskostenabrechnung
- Einheitswertbescheid
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Internetrecherchen über die Marktlage (WKO Südoststeiermark, Immomarkt-analyse)

## **1.7 Allgemeine Hinweise**

---

### **Aufmaß und Flächenprüfung**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes seitens der Sachverständigen durchgeführt wurde. Sollte es dennoch im Rahmen der Befundaufnahme erforderlich gewesen sein, einzelne Maße durch die Sachverständige festzustellen, wird darauf im Befund explizit hingewiesen. Diese Werte unterliegen der üblichen Messtoleranz von nicht geeichten Messinstrumenten. Eine diesbezügliche Haftung der Sachverständigen hinsichtlich 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.

**Genauigkeitsanforderungen; Hinweispflicht laut ÖNORM B 1802-1 (2019) Pkt.4.4**

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

**Energieausweis**

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man seit 01.01.2006 bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Mit Inkrafttreten des neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes am 1. Dezember 2012 (Bundesgesetzblatt I. 27, 20. April 2012, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012– EAVG 2012) wird das gleichnamige Gesetz aus dem Jahre 2006 ersetzt. Das EAVG 2012 regelt die Pflicht des Verkäufers bzw. Bestandsgebers einer Wohnung oder eines Hauses, beim Verkauf bzw. bei Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung, eines Büros oder eines sonstigen Nutzobjektes (auch wenn dieses erst errichtet oder saniert werden soll) dem Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis auszuhändigen. Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein und er muss das konkrete Nutzungsobjekt oder das Gesamtgebäude betreffen. Des Weiteren soll der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch das EAV 2012 auch in Inseraten zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes verpflichtet werden.

## 2 BEFUND

### 2.1 Grundbuch 66331 EZ 582

#### Gutsbestand, A1-Blatt

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
241/57	G GST-Fläche	(* 2990)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	750	
	Gärten(10)	2240	Neubaustraße 7a
			Neubaustraße 7b
			Neubaustraße 7

#### Grundbücherliche Rechte, A2-Blatt

1	a 228/1986	Grunddienstbarkeit der Herstellung und Duldung des Bestandes eines Anschlußkanales, sowie Gehens und Fahrens an Gst 241/62 für 241/57
3	a 1228/2000	Benützungsvereinbarung gem § 15 WEG

#### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

52 ANTEIL: 88/3690
Tadej Horvat
GEB: 1984-05-15 ADR: Neubaustraße 7a/8, Bad Radkersburg 8490
a 1159/1990 Wohnungseigentum an W 8 Neubaustraße 7a
b 2768/2024 IM RANG 2182/2024 Kaufvertrag 2024-04-05 Eigentumsrecht

#### Grundbücherliche Lasten, C-Blatt

Keine für die Bewertung relevanten Eintragungen.

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

Außerbücherliche Belastungen sind der gefertigten Sachverständigen nicht bekannt.

Der gesamte Grundbuchauszug ist dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

### 2.2 Lage

Die Katastralgemeinde Radkersburg ist eine von 12 Katastralgemeinden der politischen Gemeinde Bad Radkersburg.

Die Stadtgemeinde Bad Radkersburg war vor der Fusion mit dem Bezirk Feldbach Bezirkshauptstadt des Bezirkes Radkersburg. Die neue Bezirksstadt Feldbach mit dem Bezirksnamen Südoststeiermark ist ca. 40 km entfernt.

Bad Radkersburg liegt auf einer Seehöhe von 208 m an der Mur, welche die Staatsgrenze zu Slowenien bildet. Seit der Gemeindefusion von Bad Radkersburg und Radkersburg Umgebung zählt die Gemeinde etwa 3.200 Einwohner in zehn Ortschaften.

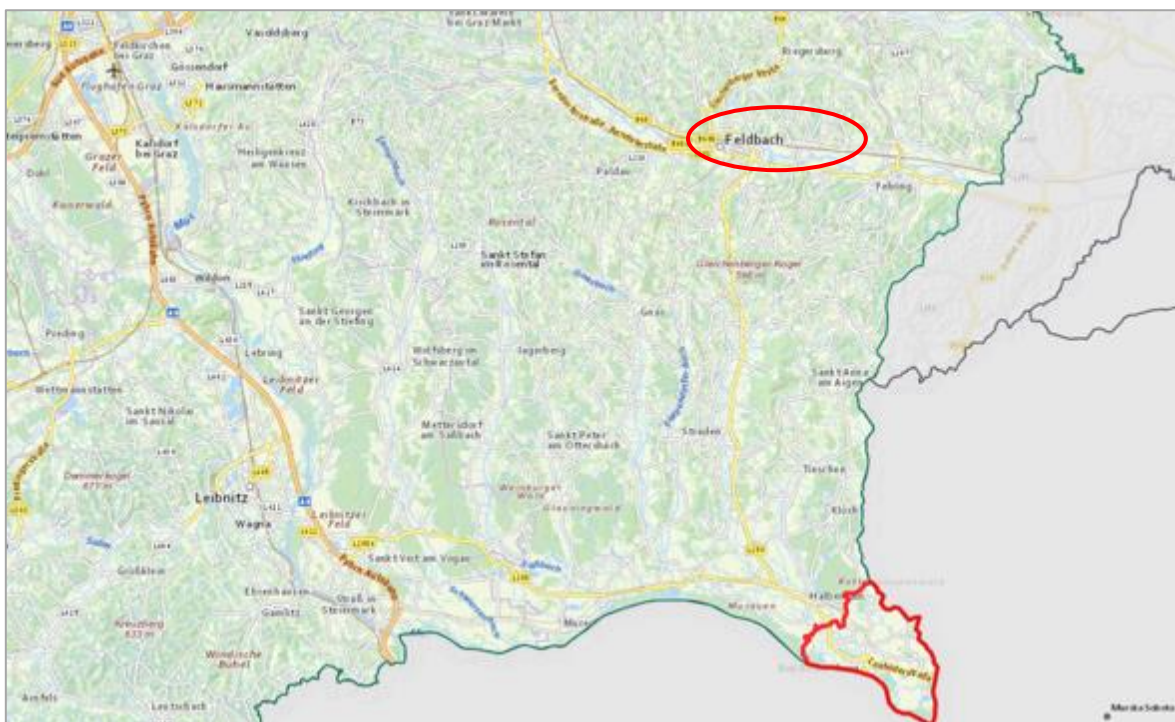
Bad Radkersburg ist ein Kurort mit einer 80° heißen Thermalquelle. Dies macht zusammen mit der längsten Sonnenscheindauer in Österreich die Stadt zu einem attraktiven Fremdenverkehrsziel. Mit ca. 50.000 Übernachtungen pro Jahr ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Neben einigen Kur- und Rehabilitationseinrichtungen gibt es auch mehrere Kur- und Gesundheitshotels.

Bad Radkersburg befindet sich am Murradweg, der ab der Grenze nahe Sieldorf weiter durch Slowenien verläuft.

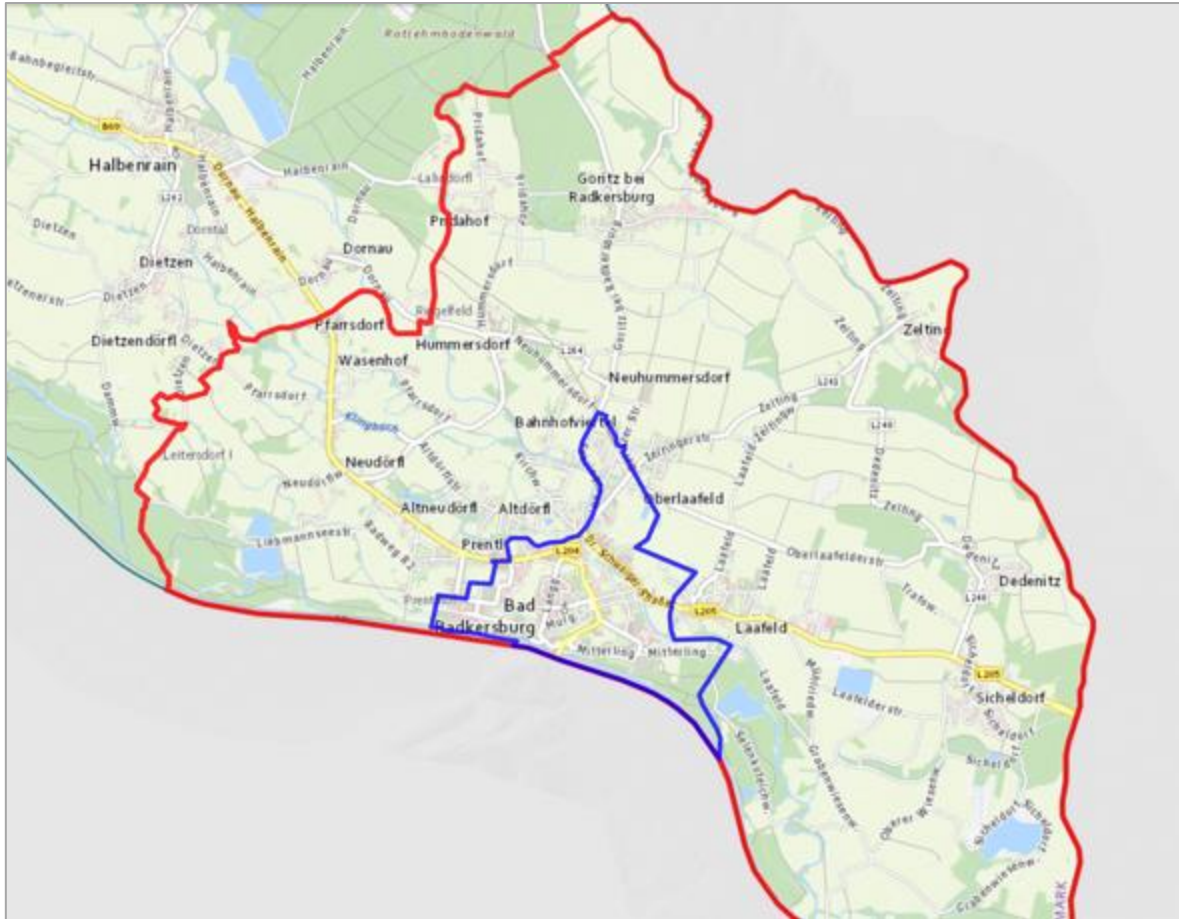
Bad Radkersburg ist auf der Radkersburger Bahn durch die S-Bahnlinie 51 mit stündlicher Taktfolge über Spielfeld-Straß mit der Landeshauptstadt Graz verbunden.

Durch das Stadtgebiet verläuft die Südsteirische Grenzstraße B 69, welche weiter nach Gornja Radgona in Slowenien führt.

Die in einer Wohnsiedlung zwischen Stadtgrabenstraße und Drauchenbach gelegene Wohnung ist etwa 700 m vom Hauptplatz entfernt. In Nachbarschaftslage befinden sich die Landesberufsschule sowie die HTL Bad Radkersburg.

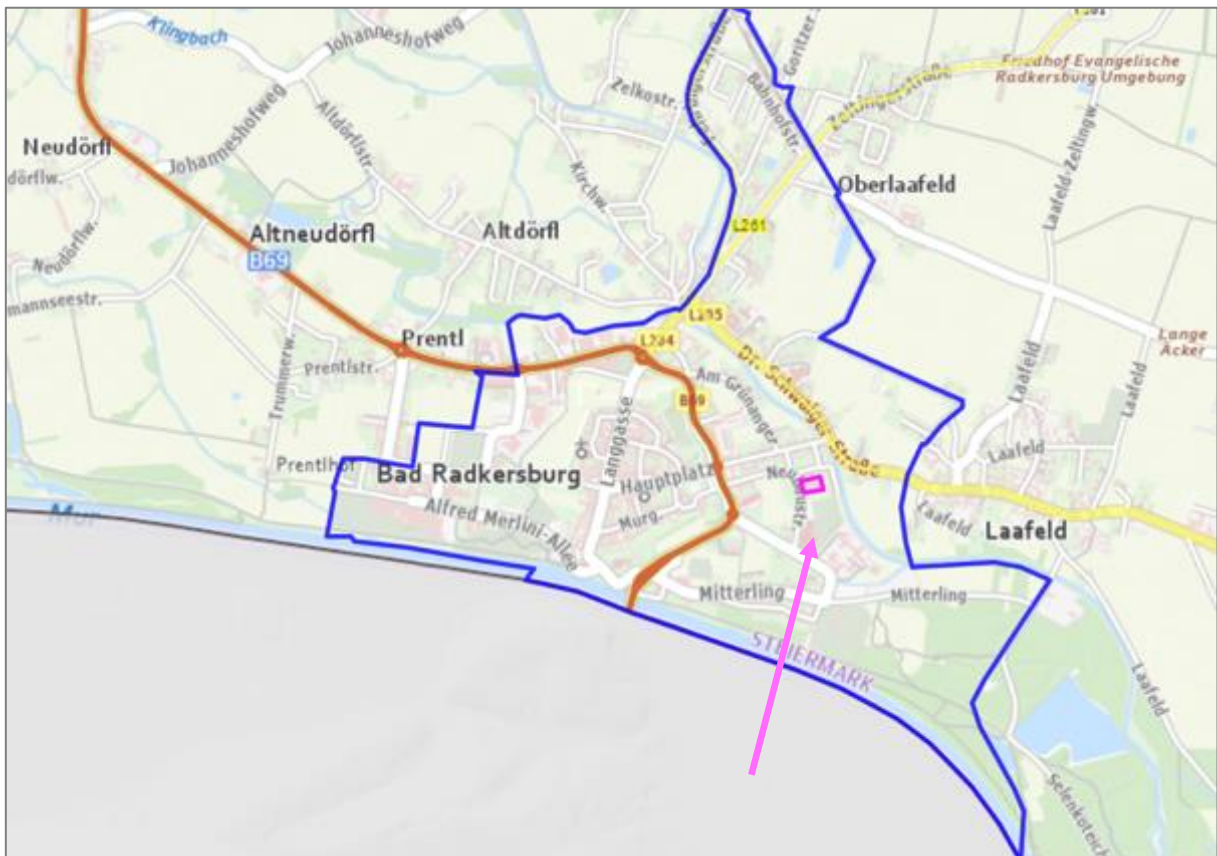


Quelle: GIS Stmk Lage der Stadtgemeinde Bad Radkersburg im Bezirk Südoststeiermark mit der Bezirksstadt Feldbach



Quelle: GIS Steiermark

Katastralgemeinde Radkersburg (blaue Umrandung)



Quelle: GIS Steiermark

Lage der Bewertungsliegenschaft in der KG Radkersburg



Quelle: GIS Steiermark

Mikrolage der Bewertungsliegenschaft

## 2.3 Grundstück

Auf dem Grundstück 241/57 mit 2.990 m<sup>2</sup> befindet sich ein Wohnblock mit den Adressen Neubaustraße 7, 7a und 7b. Die schmalen Parzellen 241/66 und 241/67 zwischen dem bewertungsgegenständlichen Grundstück und der Neubaustraße stehen im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Radkersburg.



Quelle: GIS Steiermark

KG 66331 Radkersburg, EZ 582, Gst. Nr. 241/57

## 2.4 Flächenwidmung

---

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Radkersburg befindet sich die Liegenschaft im ‚Allgemeinen Wohngebiet‘, Bebauungsdichte 0,3–0,8.

*Gemäß § 30 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 – StROG sind allgemeine Wohngebiete Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebiets widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.*



Quelle: GIS Steiermark

Flächenwidmung: WA 0,3 – 0,8

## 2.5 Aufschließung

---

Wasserversorgung: öffentlicher Wasseranschluss

Abwasserentsorgung: kommunales Kanalnetz

Stromversorgung: Energie Steiermark

Zufahrt: öffentliches Gut

## **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 Lärmimmissionen**

---

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

## **2.8 Einheitswert**

---

Die Liegenschaft Neubaustraße 7, 7a und 7b in 8490 Bad Radkersburg ist im Finanzamt Österreich, Standort Radkersburg unter dem Aktenzeichen 76 130-2-0490/2 als Mietwohngrundstück erfasst.

Für die Wohnung 7a/8 mit 88/3690 Anteilen liegt der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte anteilige Einheitswert bei € 5.745,29.

## **2.9 Objektbestand**

---

### **2.9.1 Wohnungseigentumsobjekt – Allgemeines**

Baubewilligung: 27.01.1984

Benützungsbewilligung: 18.11.1986

Baubewilligung für Überdachung der PKW-Abstellplätze: 23.10.2000

Auf dem Grundstück 241/57 ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit den Adressen Neubaustraße 7, 7a, 7b errichtet. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude umfasst ein Keller-, das Erd- und drei Obergeschoße. Es gibt keine Liftanlage.

In der Wohnanlage sind 24 Eigentumswohnungen mit 3 Stiegenhäusern in einem Nutzflächenausmaß zwischen 38,71 m<sup>2</sup> und 79,21 m<sup>2</sup> ausgeführt.

Das Gebäude ist über den Hauseingang auf der Nordseite erschlossen. Das Haus ist mit einem Satteldach mit Ziegeldeckung versehen, die Fassade gedämmt und mit farbigem Putz versehen.

Holzfenster mit Zweischeibenverglasung und außenliegenden Rollos sind überwiegend im Wohnblock vorhanden.

Die innere Erschließung erfolgt über ein einfach ausgeführtes Stiegenhaus, die Wände sind gestrichen, die Gehbeläge wurden in Terrazzo ausgeführt. Zur Absturzsicherung ist ein Metallgeländer mit Handlauf aus Kunststoff angebracht.

Die gegenständliche Wohnung W 8 mit einem Nutzwert von 88/3690 Anteilen ist im 2. Obergeschoß situiert und hat ein Nutzflächenausmaß von 38,71 m<sup>2</sup>.

Die Flächenausmaße von Balkon und Kellerabteil sind in der Nutzfläche der Wohnung nicht enthalten.

Dieses Flächenausmaß wurde im Zuge der Befundaufnahme überprüft, es konnte keine Abweichungen über der 3 %igen Toleranzgrenze festgestellt werden. Die Bewertung erfolgt daher gemäß Planausmaß.

Bauzustand: Der Bauzustand entspricht dem Baualter und weist zum Bewertungsstichtag einen „durchschnittlichen Erhaltungszustand“ auf. Ein sanierungsbedürftiger Sanitärbereich sowie wenig energieeffiziente Holzfenster sind vorhanden.

Energieausweis:

Heizwärmebedarf: HWB rk = 67 kWh/m<sup>2</sup>/a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor f – GEE, rk = 1,38

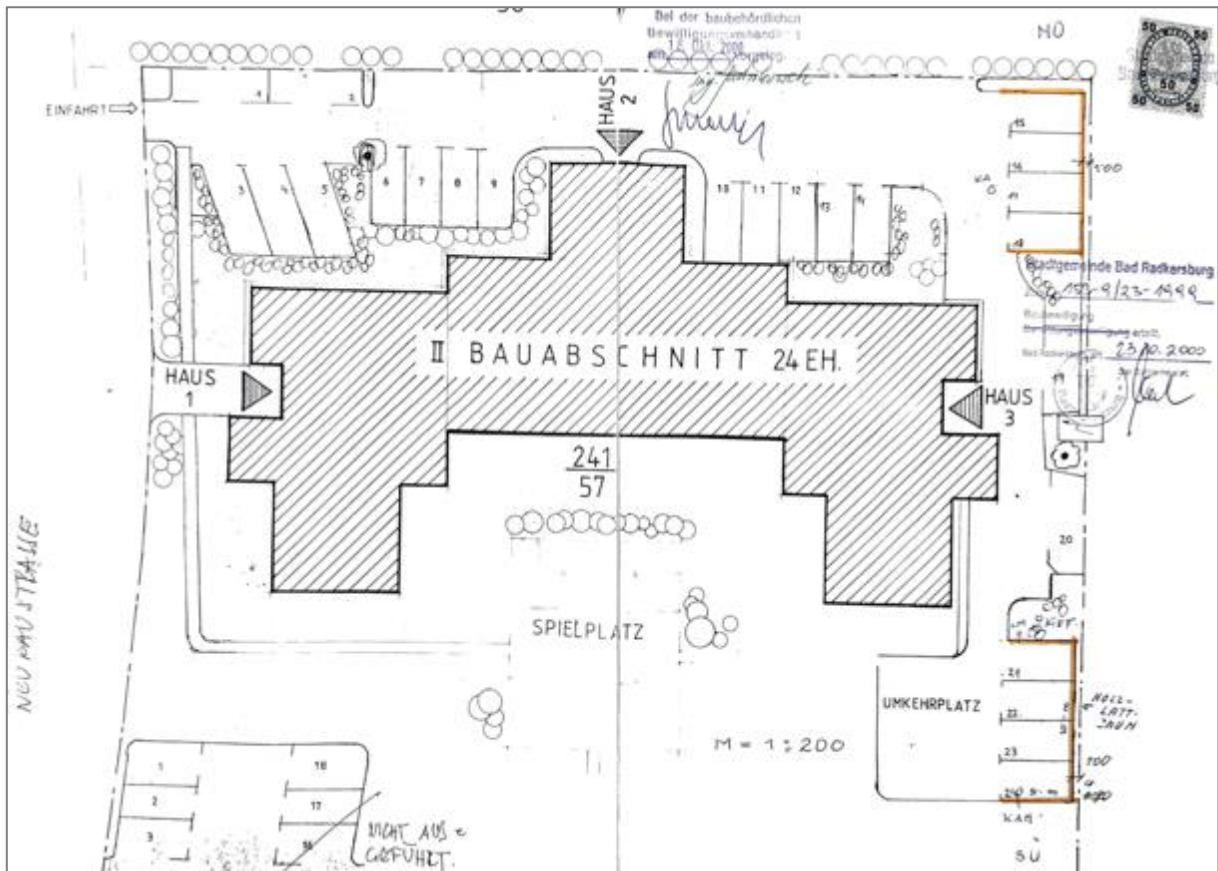
Bauliche Beschreibung:

<b>Gebäudetyp</b>	Wohnungseigentumsobjekt
<b>Geschoße</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kellergeschoß</li> <li>▪ Erdgeschoß</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ I. Obergeschoß - III. Obergeschoß</li> </ul>
<b>Baujahre</b>	1984 – 1986 Überdachung der PKW-Abstellplätze: 2000
<b>Bestandverhältnis</b>	eigengenutzt
<b>Standard</b>	normal
<b>Räumlichkeiten</b>	Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, Küche, Wohn/Schlafzimmer mit Balkon
<b>Ausrichtung</b>	Gebäudeachse von Westen nach Osten
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise, Ziegel
<b>Fassade</b>	verputzt u. gestrichen
<b>Boden</b>	Stiegenhaus – Terrazzo Wohnung – Fliesen, PVC, Parkett
<b>Wände</b>	verputzt und gemalt, teilweise verflies (Dusche, WC)
<b>Decken</b>	Massivbauweise, Untersicht verputzt u. gestrichen
<b>Fenster</b>	Holzfenster, 2-fach verglast
<b>Türen</b>	Wohnungseingangstür Massivholz, Innentüren Röhrenspan (Mahagoni) furniert
<b>Heizung</b>	Fernwärmeheizung
<b>Warmwasser</b>	elektrische Warmwasseraufbereitung
<b>Sanitärbereiche</b>	Stand-WC, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, mechanische Belüftungsanlage
<b>Kellerabteil</b>	Holzlattekonstruktion
<b>Balkon</b>	überdacht, Gelände aus Stahl/Glaskonstruktion
<b>Sonstiges</b>	Sat-Anlage

Anmerkung zu den abgebildeten Plänen:

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

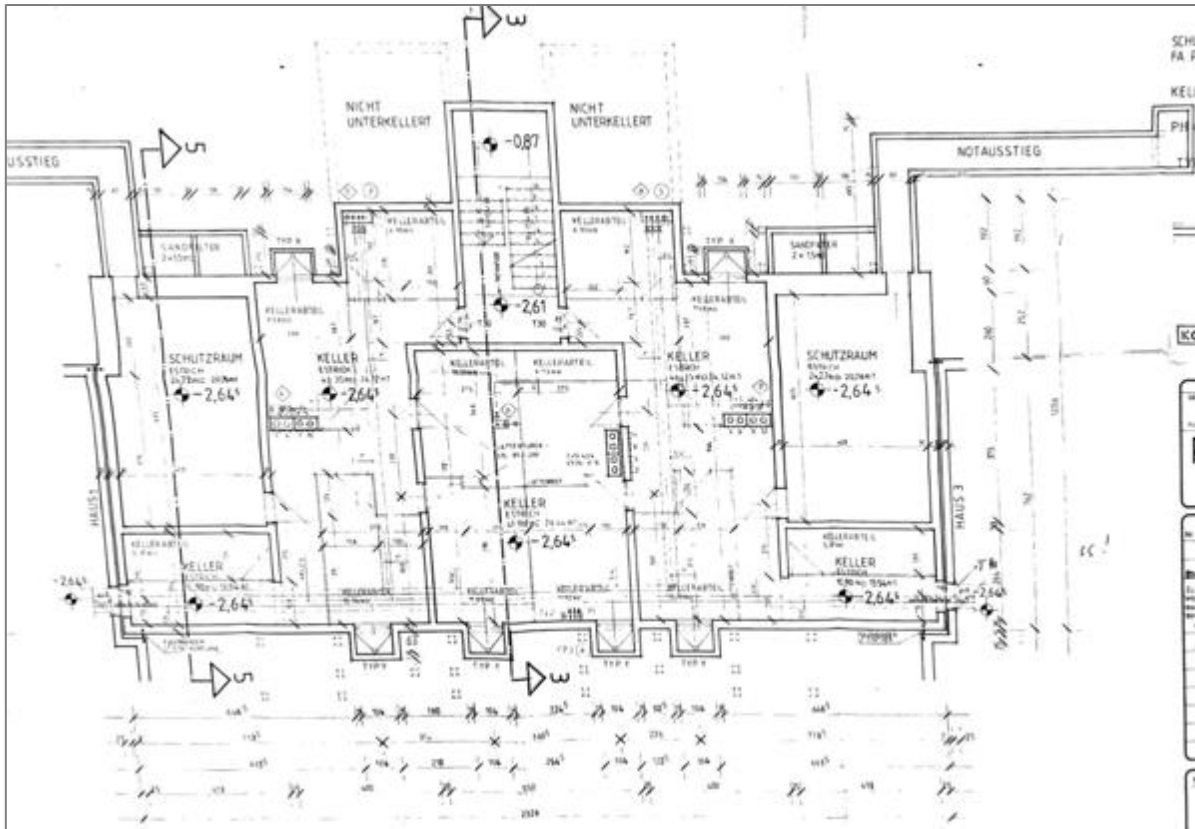


Quelle: Bauakt

Übersichtsplan

**Kellergeschoß:**

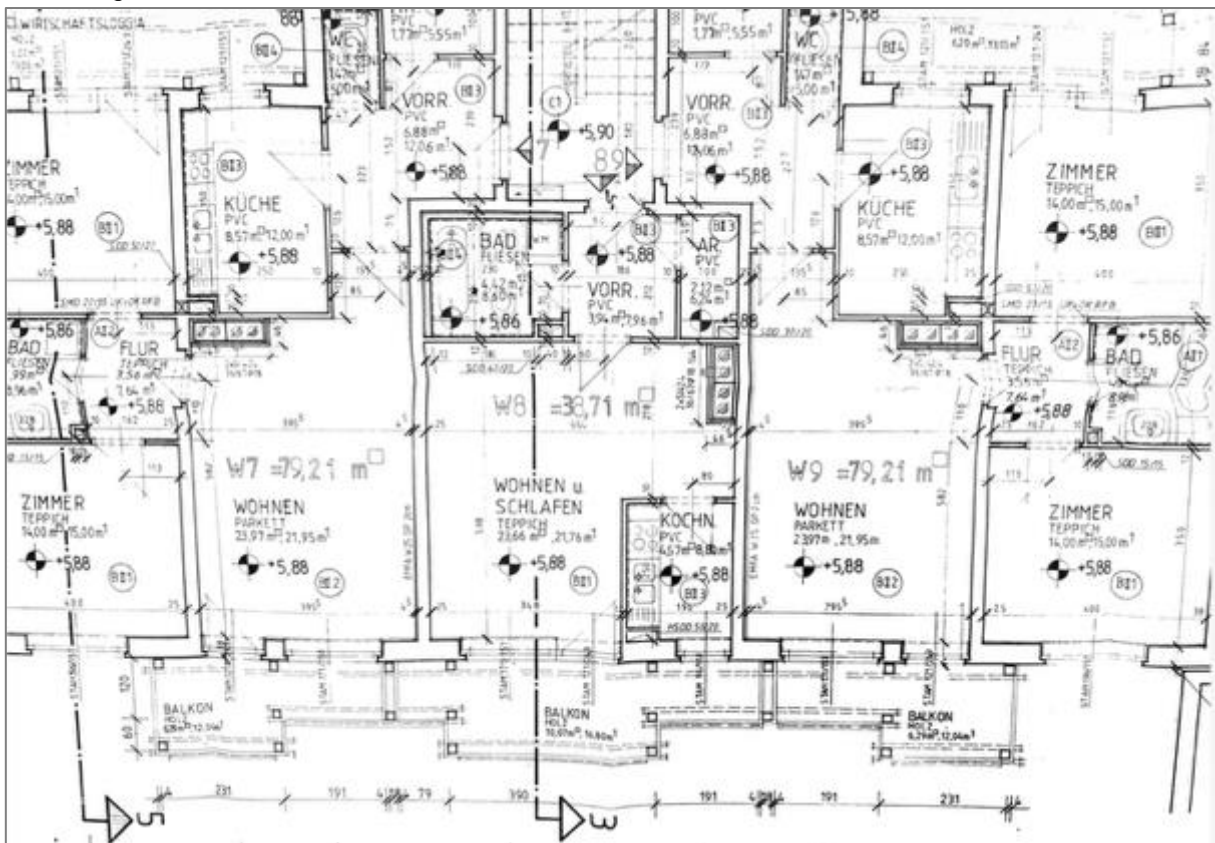
Der südseitige Keller (ca. 87 m<sup>2</sup>) ist für alle Bewohner des Hauses zugänglich und wird als Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Trockenraum und Schutzraum verwendet.



Quelle: Bauakt

Grundriss Kellergeschoß

2. Obergeschoß:



Quelle: Bauakt

Grundriss Obergeschoß, Haus 2

Fotodokumentation:

Außenansichten





## 2.9.2 Wohnung 7a/Top 8

Lage im 2. Obergeschoß

**Nutzfläche: 38,71 m<sup>2</sup>** (lt. Einreichplan)

lichte Raumhöhe: 2,60 m

Über die Hauseingangstüre und in Folge über das Stiegenhaus gelangt man über die Treppe in das 2. Obergeschoß. Weiter über die Wohnungseingangstüre in den Vorraum (3,94 m<sup>2</sup>, PVC), welcher einen Abstellraum (2,12 m<sup>2</sup>, Fliesen), ein Bad/WC (4,42 m<sup>2</sup>; Fliesen), eine Küche (4,57 m<sup>2</sup>, PVC) sowie das Wohn-/Schlafzimmer (23,66 m<sup>2</sup>, Parkett) erschließt.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung verfügt noch über keine Beschattung.

Vom Wohn-/Schlafzimmer gelangt man auf den südseitigen, überdachten Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>; Beton).

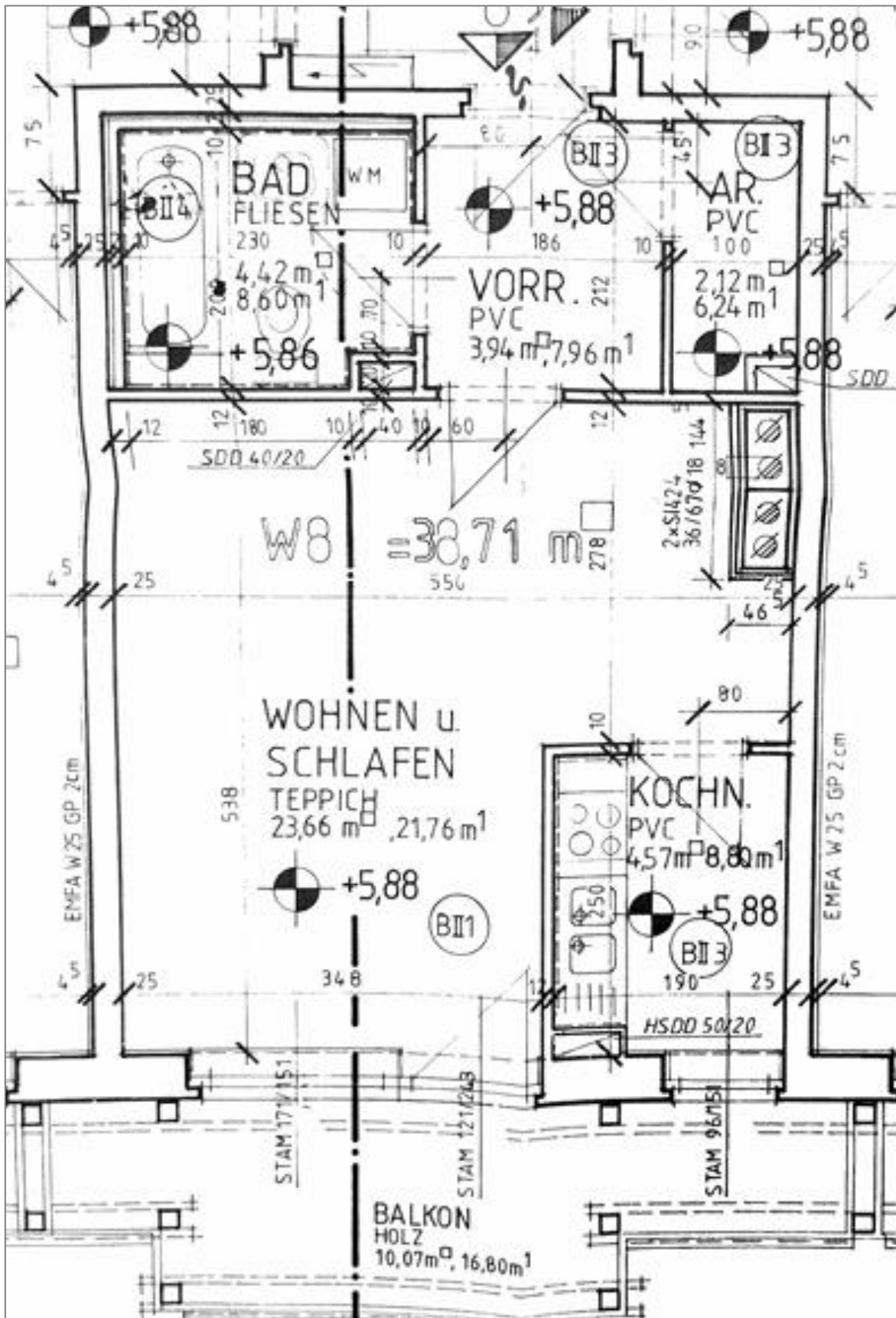
Zur Wohnung gehört ein zugewiesenes Kellerabteil (ca. 5,00 m<sup>2</sup>; Beton).

### Betriebskosten

Die Objekte Neubaustraße 7, 7a, 7b werden von der Hausverwaltung „Eigentum“ Ges.m.bH J.Gombocz & Sohn, 8020 Graz, Bauernfeldstraße 6 verwaltet.

Laut vorliegender Betriebskostenvorschreibung werden ab 1.4.2026 für das Top „Horvat“ Monats-Bruttobetriebskosten von € 172,25 vorgeschrieben.

Dies entspricht Betriebskosten von € 4,57/m<sup>2</sup>/Monat inkl. Heizkosten.



Quelle: Bauakt

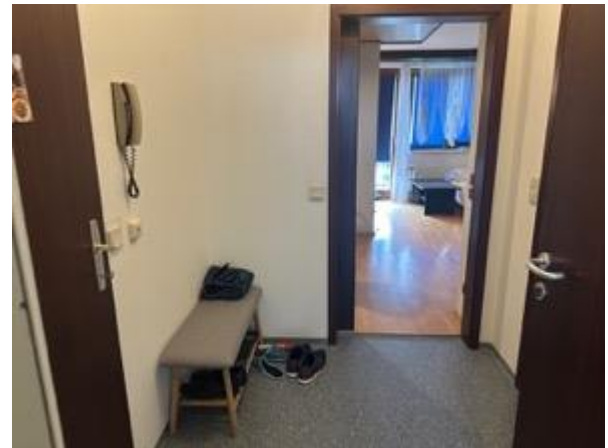
Grundriss

Innenansichten



Stiegenhaus

Top 8







Kellergeschoß





### 2.9.3 Zubehör

Generell sei festgehalten, dass es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt und die üblicherweise auf der Liegenschaft bzw. in den Gebäuden vorhandenen Fahrnisse wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder ähnliches in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten sind, ebenso nicht deren Entsorgung.

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

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

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

Gegenständlich ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

### 2.9.4 Außenanlagen

Über den Vorplatz gelangt man zur südlich orientierten Gartenfläche, welche überwiegend als Rasenfläche mit einzelnen Bäumen und Sträuchern genützt wird.

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

Für die Wohnung Top 8 ist die Nutzung des überdachten Stellplatzes Nr. 24 zugewiesen.

Ein Müllsammelraum befindet sich nordwestlich vor dem Eingangsbereich.



zugeordneter Abstellplatz

## **3 GUTACHTEN**

### **3.1 Allgemeines**

---

Gemäß Bewertungsauftrag soll der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestimmt werden. Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt:

§ 2 Abs 1 LBG: *Sofern durch Gesetze oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

§ 2 Abs 2 und 3 LBG definiert, dass die besondere Vorliebe, die einzelne Personen für die Sache hegen, bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Berücksichtigung finden darf. Auch andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen sind außer Acht zu lassen.

### **3.2 Wertermittlungsverfahren**

---

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG regelt die Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

Folgende Verfahren werden explizit aufgezählt:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

§ 3 Abs 2 LBG: *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist vom Sachverständigen zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend und anzuwenden ist.

#### **3.2.1 Vergleichswertverfahren**

Das LBG idgF definiert in § 4 Abs 1 das Vergleichswertverfahren wie folgt: *Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der*

zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

### **3.2.2 Ertragswertverfahren**

Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Vgl. § 5 Abs 1 LBG).

### **3.2.3 Sachwertverfahren**

Das LBG idGF definiert in § 6 Abs 1 den Sachwert wie folgt: *Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.*

### **3.2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Aus der Bewertungsliteratur ist abzuleiten, dass für die Ermittlung des Verkehrswertes von zur Verwertung (Vermietung und Verkauf) geeigneten Liegenschaften vorwiegend die Methode der Ertragswertermittlung anzuwenden ist. Dies insbesondere, weil bei solchen bebauten Liegenschaften die Wertschätzung der in der Zukunft nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund steht.

Im gegenständlichen Fall erfolgt die Bewertung nach dem **Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG**, für die Ermittlung des **Bodenwertes** ist das **Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG** anzuwenden.

## **3.3 Ertragswertverfahren**

---

Im Ertragswertverfahren ist gemäß § 5 LBG *der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

§ 5 Abs 2 LBG: *Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

§ 5 Abs 3 LBG: *Sind die tatsächlichen erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

§ 5 Abs 4 LBG *Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

### **3.3.1 Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichswertverfahren**

§ 6 Abs 2 LBG definiert den Bodenwert wie folgt:

*Der Bodenwert wird als Vergleichswert durch Heranziehen von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften ermittelt. Wertänderungen, die sich aus einer möglichen Bebauung oder Bestockung oder durch Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, müssen gesondert berücksichtigt werden.*

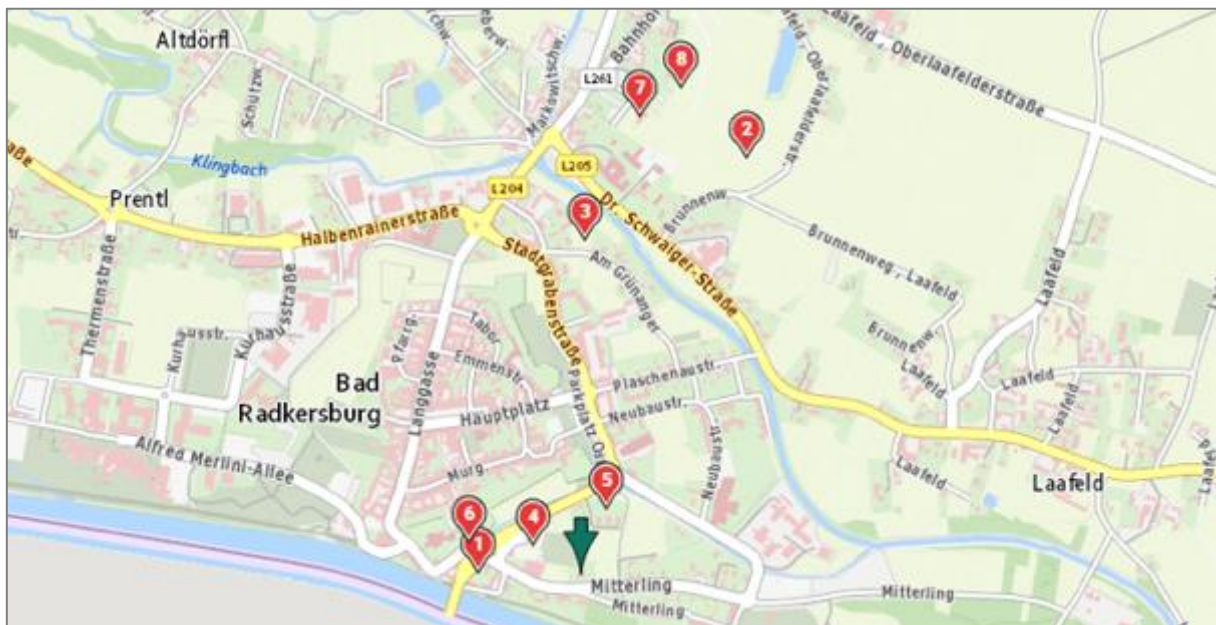
Das LBG idGF definiert im § 4 Abs 2 und 3, dass zum Vergleich Kaufpreise heranzuziehen sind, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

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

Die Bodenwertermittlung erfolgt somit im Vergleichswertverfahren, Verkaufstransaktionen von vergleichbaren Liegenschaften werden herangezogen. Wenn wertbestimmende Eigenschaften wie beispielsweise Lage, Größe, Konfiguration, Widmung, etc. einzelner Vergleichsgrundstücke nicht übereinstimmen, müssen diese durch Zu- und Abschläge harmonisiert werden.

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

Für die Bewertung konnten folgende relevante und repräsentative **Kauftransaktionen** in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben und in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden:



samtanzahl Vergleichswerte erhoben	8
zahl Vergleichswerte / Berechnung	8
th. valorisiertes Mittel	63,47 €
standardabweichung	27,26 €
variationskoeffizient (%)	42,94 %
wertintervall	44,59 € - 82,36 €

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

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag
1	Bauland	5474/2021	26.05.2021	655,00	30,53 €
2	Bauland	10180/2021	30.08.2021	7.843,00	30,00 €
3	Bauland	3911/2022	03.09.2021	1.662,00	108,30 €
4	Bauland	5708/2022	03.06.2022	2.666,00	60,02 €
5	Bauland	7843/2023	11.04.2022	2.436,00	70,00 €
6	Bauland	3880/2025	26.11.2024	904,00	54,18 €
7	Bauland	6386/2025	25.04.2025	5.382,00	62,24 €
8	Bauland	3492/2022	14.03.2022	3.815,00	92,50 €

Aus acht vergleichenden Kauffällen wurde entsprechend der Auswertungen vom ZT-Datenforum ein arithmetischer Mittelwert von € 63,47 errechnet. Eine Valorisierung ist nicht erforderlich. Der Bewertung wird ein gerundeter m<sup>2</sup>-Wert von € 65,00 unterstellt.

Vergleichswert Bauland	€ 65,00/m <sup>2</sup> x 2.990 m <sup>2</sup>	€ 194.350,00
88/3690 Anteile		€ 4.635,00
<b>Bodenwertanteil (gerundet)</b>		<b>€ 4.600,00</b>

### 3.3.2 Wert der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen ist nur dann gesondert zu ermitteln, wenn zusätzliche eigene Mieterträge erzielt werden können. Dieser Umstand liegt bei der bewertungsrelevanten Wohneinheit nicht vor.

### 3.3.3 Nachhaltig erzielbare Erlöse

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge, wie beispielsweise Miete und sonstige Vergütungen für Wohnungen, Geschäftslokale, gewerbliche Räume, Garagen, Stellplätze usw. Bei Leerstand, Eigennutzungen usw. sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen.

Einnahmen, die von den Mietern zur Deckung der Betriebskosten entrichtet werden, sind nicht dem Rohertrag zuzurechnen. Sind die Betriebskosten in der so genannten Bruttokaltmiete enthalten, so sind diese als Durchlaufposten herauszurechnen.

Der durchschnittliche Mietpreis im Bezirk Südoststeiermark ist für gebrauchte Wohnungen ab einer Größe bis 50 m<sup>2</sup> in sehr guter Wohnlage laut dem aktuellen Immobilienpreisspiegel der WKO mit € 7,90 netto pro m<sup>2</sup> und Monat ausgewiesen.

Aufgrund der Lage (Südausrichtung mit Balkon) sowie zugewiesenen PKW-Abstellplatz (überdacht) der gegenständlichen Wohnung und durch den Umstand, dass es sich um eine Kleinwohnung handelt, ist eine um rund 15% höhere Miete zu lukrieren.

Es wird ein Mietansatz in der Höhe von € 9,50 je m<sup>2</sup> unterstellt.

	Südoststeiermark			
	brauchbar bis 50 m <sup>2</sup>	brauchbar ab 50 m <sup>2</sup>	neuwertig bis 50 m <sup>2</sup>	neuwertig ab 50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnlage</b>	PS 26	PS 26	PS 26	PS 26
<b>mäßig</b>	4,99	4,51	5,85	5,2
<b>normal</b>	5,83	5,31	7,48	6,756
<b>gut</b>	7,27	6,27	8,6	8,11
<b>sehr gut</b>	8,37	7,94	9,75	9,02

Quelle: WKO-Preisspiegel für Mietwohnungen in der Südoststeiermark 2026

### 3.3.4 Bewirtschaftungskosten

Gem. ÖNORM B 1802-1 2019 (Abs. 3.9) ist der Bewirtschaftungsaufwand die Gesamtheit aller Aufwendungen, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft notwendigerweise verbunden sind. Dazu zählen Betriebskosten, Erhaltungskosten (Instandhaltungskosten, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten), Verwaltungskosten, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben. Es ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der nicht vom Bestandnehmer zu tragen ist. Zu den Bewirtschaftungskosten zählen:

- Verwaltungskosten (nicht umlagefähig) – in % des Jahresrohertrages
- Betriebskosten (nicht umlagefähig) – in % des Jahresrohertrages
- Instandhaltungskosten – in % der Neuerstellungskosten
- Mietausfallswagnis – in % des Jahresrohertrages

### 3.3.4.1 *Verwaltungskosten und Betriebskosten (nicht umlagefähig)*

Laut Bewertungsliteratur umfassen die Verwaltungskosten folgende Positionen:

- Arbeitskosten der Grundstücksverwaltung
- laufende Buchhaltung
- laufender Zahlungsverkehr
- Einrichtungen der Grundstücksverwaltung
- Aufsichts- und Jahresabschlusskosten der Buchhaltung
- Vermietungs-, Personal- und Versicherungsangelegenheiten
- Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit
- Geschäftsführung des Eigentümers.

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten umfassen vor allem folgende Betriebskostenbestandteile:

- Betriebskosten, die aufgrund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden können,
- Betriebskostenanteile wegen Leerstand,
- Betriebskostenanteile, die auf Grund von gesetzlichen Regelungen entstehen und beim Eigentümer verbleiben.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft werden gemäß einschlägiger Literatur die nicht umlagefähigen Verwaltungs- und Betriebskostenaufwendungen mit **3 % des Rohertrages** in Ansatz gebracht.

### 3.3.4.2 *Instandhaltungskosten*

Instandhaltungskosten sind nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten, die während der Nutzungsdauer der Baulichkeit zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauches aufgewendet werden müssen, um die durch die Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen. Diese Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden in der Regel im Ertragswertverfahren in Prozent der Herstellungskosten berechnet. Diese belaufen sich bei Wohnimmobilien auf ca. 0,5 – 1,5 % des Neubauwertes bzw. belaufen sich auf ca. € 15,00/m<sup>2</sup>/Jahr.

Auf Grund des Baualters und des derzeitigen Zustandes des Objektes werden die Instandhaltungskosten mit **0,5 % der Neuerstellungskosten** in Ansatz gebracht.

### 3.3.4.3 Mietausfallwagnis

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

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

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

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

### 3.3.5 Liegenschaftszinssatz

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

Die Ertragswertermittlung geht davon aus, dass Erträge und Kosten während der angenommenen Nutzungsdauer unverändert bleiben. Die Bewertung ist stichtagsbezogen und die Erträge sind als zum Zeitpunkt der Bewertung als nachhaltig erzielbar zu beurteilen. Eine Veränderung der Ertragslage oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist für die Berechnung des Gebäudeertragswertes von besonderer Bedeutung. Nach den Regeln der Rentenrechnung ergibt sich: Je niedriger die Verzinsung, desto höher der Vervielfältiger und damit der Wert der baulichen Anlagen und je höher die Verzinsung, desto niedriger der Vervielfältiger und damit der Wert der baulichen Anlagen. Mit abnehmender Restnutzungsdauer nimmt allerdings die Auswirkung der Höhe des Zinssatzes ab.

Der Vorstand des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen hat nachstehende Tabelle mit Richtwerten als Empfehlung veröffentlicht:

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

Der Liegenschaftszinssatz ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten.

Unter Beachtung der örtlichen Lage, des angesetzten Mietzinses und des Zustandes des Objektes wird der Berechnung ein **Zinssatz von 2,5 %** unterstellt.

### 3.3.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das bewertungsrelevante Gebäude wird aufgrund des bei der Befundaufnahme augenscheinlich festgestellten Bauzustandes, des Alters und der aktuellen Nutzung von der zeichnenden Sachverständigen mit **30 Jahren** eingeschätzt.

### 3.3.7 Ermittlung des Vervielfältigers

Der Reinertrag der baulichen Anlagen stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar. Der Gebäudeertragswert wird als Barwert einer jährlichen nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet. Dabei wird unterstellt, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Jahresreinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt.

Der Vervielfältiger beschreibt somit den Multiplikator für die auf die baulichen Anlagen entfallenen Anteile der Jahresreinerträge.

Folgende Formel zeigt, wie sich der Vervielfältiger aus dem Kapitalisierungszinsfuß (Liegenschaftszinssatz) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes errechnet:

$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$	$q = 1 + i$ $n = \text{Anzahl der Jahre}$ $p = \text{Kapitalisierungszinsfuß}$ $i = p/100$
-------------------------------------	---

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

Unter der Annahme der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes von **30 Jahren** und eines **Liegenschaftszinssatz von 2,5 %** ergibt sich somit ein **Vervielfältiger** zur Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft von **20,93**.

### 3.4 Berechnung des Ertragswertes

Nachhaltig erzielbarer Mietzins monatlich	
38,71 m <sup>2</sup> NF x € 9,50 Mietzins netto/m <sup>2</sup>	€ 367,75
Nachhaltig erzielbarer Mietzins jährlich	€ 4.412,94
abzüglich	
• Instandhaltung, Instandsetzung 0,5 % des Neubauwertes (38,71 m <sup>2</sup> NF x € 2.700,00/m <sup>2</sup> = € 104.517,00) -	€ 522,59
• Verwaltungskosten 3,0 % der Nettomiete -	€ 132,39
• Mietausfallwagnis 3,0 % der Nettomiete -	<u>€ 132,39</u>

Jahresreinertrag	€	3.625,57
abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteiles		
€ 4.600,00 x 0,025	-	€ 115,00
Gebäudereinertrag	€	3.510,57
<b>Kapitalisierung:</b>		
Restnutzungsdauer 30 Jahre, Zinssatz 2,5 %		
Vervielfältiger 20,93		
€ 3.510,57 x 20,93	€	73.476,23
zuzüglich Bodenwertanteil	€	4.600,00
<b>Ertragswert</b>	<b>€</b>	<b>78.076,23</b>

<b>Ertragswert zum Bewertungsstichtag, gerundet</b>	<b>€</b>	<b>78.100,00</b>
---	----------	------------------

### 3.5 Zubehör

Die Einbauküche mit Küchengeräten wird mit einem Pauschalbetrag eingestuft.

<b>Wert des Zubehörs, pauschal</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>
------------------------------------	----------	-------------

### 3.6 Verkehrswert

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

Ausgehend vom ermittelten Ertragswert in der Höhe von € 78.100,00 errechnet sich ein gerundeter **m<sup>2</sup>-Wert von € 2.018,00**.

#### Plausibilisierung:

Die Vergleichswerte aus der Marktanalyse der WKO, Bezirk Südoststeiermark zeigen, dass für gute bis sehr gute Wohnlagen bei durchschnittlichem Wohnwert die Preise zwischen ca. € 1.798,00 und € 1.891,00/m<sup>2</sup> Nutzfläche liegen.

In der gegenständlichen Wohnanlage konnten seit dem Jahr 2022 vier Wohnungskauftransaktionen erhoben werden. Eine dieser Transaktionen (Kauffall 1) betrifft die gegenständliche Wohnung selbst.

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	Eigentumswohnung	2768/2024	05.04.2024	38,88	2.829,22 €	2.829,22 €
2	Eigentumswohnung	3519/2022	22.04.2022	84,29	2.044,84 €	2.044,84 €
3	Eigentumswohnung	262/2026	04.12.2025	77,00	1.545,45 €	1.545,45 €
4	Eigentumswohnung	1086/2023	19.01.2023	77,46	1.549,19 €	1.549,19 €

Der seinerzeitige Kaufpreis der bewertungsgegenständlichen Wohnung liegt nach sachverständiger Einschätzung weit über dem aus den weiteren Vergleichstransaktionen sowie den allgemeinen Marktdaten ableitbaren Preisniveau. Unter Berücksichtigung der geringen Wohngröße, der konkreten Ausstattung und Lage innerhalb der Wohnanlage sowie der weiteren erhobenen Vergleichsfälle erscheint der ermittelte Verkehrswert daher als marktgerecht und sachgerecht ermittelt.

Der Verkehrswert des Anteils B-LNR 52 (88/3690) an der Liegenschaft EZ 582,  
Grundbuch 66331 Radkersburg, untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an  
W 8 im Objekt Neubaustraße 7a in 8490 Bad Radkersburg  
beträgt zum Bewertungsstichtag 16. April 2026  
gerundet **€ 78.100,00**  
in Worten: achtundsiebzigtausendeinhundert Euro



Die allgemein beidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige

HR DI Michaela Winter

Anhang:

Grundbuchauszug

Einheitswertbescheid

Benützungsvereinbarung Parkplatz