



www.gutachten-sv.at



**Dr. Josef Bernhofer**  
Sachverständiger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienwesen, Parifizierungen und Bauwesen  
Ziviltechniker Architektur

Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz

+43 (0) 699 10 96 20 20  
bernhofer@gutachten-sv.at

**309 E 26/26a**

An das  
Bezirksgericht Graz-West  
Grieskai 88  
8020 Graz

**Exekutionssache**  
**Johannes Matthias Rosenberger**

**Betreibende Partei:** Einbringungsstelle beim OLG Wien  
Marxergasse 1b  
1030 Wien  
Republik Österreich  
Tel.: 01/52 152  
ERsB-Ordnungsnummer 9110030107332

**Vertreten durch:** Finanzprokuratur  
Singerstraße 17-19  
1010 Wien  
ERsB-Ordnungsnummer 9110024955734  
(Zeichen: VII/446.792)

**Verpflichtete Partei:** Johannes Matthias Rosenberger  
geb. 07.05.1987  
Dr.-Robert-Graf-Straße 26/10  
8010 Graz

**Wegen:** EUR 711.520,47 samt Anhang (Zwangsversteigerung von  
Liegenschaften)

## **GUTACHTEN**

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der nachstehend angeführten Liegenschaftsanteile  
samt Rechte und Lasten:

**KG 63112 Gösting, EZ 246, B-LNR 89, 26161/977700-Anteile.**

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Allgemeines**

- 1.1 Auftrag
- 1.2 Befundaufnahme
- 1.3 Bewertungsstichtag
- 1.4 Vorbemerkungen
- 1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

### **2 Befund**

- 2.1 Grundbuchstand
- 2.2 Einheitswert
- 2.3 Bewertungsgegenstand
- 2.4 Liegenschaft
- 2.5 Allgemeine Beschreibung
- 2.6 Nutzung und Umsatzsteuer
- 2.7 Fotodokumentation
- 2.8 Immissionen
- 2.9 Energieausweis

### **3 Gutachten**

- 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze
- 3.2 Ermittlung des Ertragswertes
- 3.3 Verkehrswert der Liegenschaft

### **4 Anhang**

- 4.1 Pläne
- 4.2 Vorschreibung

# 1 Allgemeines

## 1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des Bezirksgericht Graz-West, Grieskai 88, 8020 Graz zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile samt Rechte und Lasten.

## 1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom Sachverständigen am **24.06.2026** durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben außerdem teilgenommen:

Frau Christina Gusterer (Gerichtsvollzieherin)

Frau Mag. Ines Leitmaier (SEMLITSCH - KLOBASSA – THEISSEL, Rechtsanwälte GmbH)

Herr Thomas Theissl (SEMLITSCH - KLOBASSA – THEISSEL, Rechtsanwälte GmbH)

## 1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **24.06.2026** als Tag der Befundaufnahme.

## 1.4 Vorbemerkungen

Die im folgenden Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden aus den vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen ermittelt.

### **Haftungsbeschränkung und Zweckbindung**

Dieses Gutachten wurde vom unterfertigten Sachverständigen ausschließlich zum im Auftrag näher beschriebenen Zweck erstellt. Es ist nicht zur Verwendung in Verfahren vor dem Finanzamt, in gerichtlichen oder außergerichtlichen Streitigkeiten (z. B. Ehescheidung, Pflichtteil, Schadenersatz), Verlassenschaftsverfahren oder sonstigen rechtlichen Auseinandersetzungen bestimmt. Ebenso ist eine Verwendung im Zusammenhang mit Finanzierungszusagen oder Bonitätsprüfungen ausdrücklich ausgeschlossen. Eine weitergehende Verwendung des Gutachtens – insbesondere durch Dritte oder für andere als die genannten Zwecke – bedarf es der vorherigen ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen. Haftungsansprüche Dritter sind – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Im Übrigen ist die Haftung des Sachverständigen – unabhängig vom Rechtsgrund – auf die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültige Versicherungssumme der bestehenden Berufshaftpflichtversicherung beschränkt. Diese Einschränkungen gelten sinngemäß auch im Falle einer auszugsweisen oder digitalen Weitergabe des Gutachtens. Hinweis: Diese Haftungsregelung entspricht den allgemeinen Standesrichtlinien für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige sowie sinngemäß der ÖNORM B 1802-1.

## 1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Dem Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. wurden diese von ihm erhoben:

- Befundaufnahme
- aktueller Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen bei der Bau- und Anlagenbehörde und Geoinformationssystem (Bauakt, Planunterlagen, Baubeschreibung)
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Erhebungen im Lärmkataster
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Naturmaßaufnahmen bzw. Planverifizierung
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Vergleichspreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802-1, Ausgabe 2022-03-01 – Liegenschaftsbewertung, Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Zeitschrift Sachverständige, Hrsg.: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Linde-Verlag (Wien)
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Hrsg.: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Manz-Verlag (Wien)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
- Der Nutzungsdauerkatalog, Herausgeber und Verleger: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (Graz, 2020)
- Auszug aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan vom 24.06.2026
- Auszug aus der Gefahrenzonenkarte vom 28.07.2026
- HORA-Pass vom 28.07.2026
- Vorschreibung 2025 vom 20.07.2025
- Nutzungsplan vom Oktober 2017 erstellt von Dipl.-Ing. Peter Ranak
- Informationsschreiben der Abteilung für Gemeindeabgaben vom 25.06.2026
- Informationsschreiben der Gartengemeinschaft Schippingerstraße vom 12.07.2026

## 2 Befund

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten bzw. von ihm erhobenen Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes am Tage der Befundaufnahme erfolgte. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen als auch des Grundstückes wurde nicht durchgeführt. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinausgegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Im bewertungsgegenständlichen Fall wird angenommen, dass es keine Baumängel und Bauschäden gibt, welche die Gebrauchs- und Nutzungsfähigkeit des Gebäudes beeinträchtigen könnten.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung vom SV nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

### **Bodenmechanik und Baustatik**

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswertermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorh. Gebäude zusammenhängende Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

## 2.1 Grundbuchstand

EZ 246



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINSCHAFT **63112** Gösting EINLAGEZAHL 246  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 89 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2907/2026

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE                                                         |
|--------|----------------|--------|---------------------------------------------------------------------|
| 409/1  | GST-Fläche     | 7246   |                                                                     |
|        | Bauf.(10)      | 377    |                                                                     |
|        | Gärten(10)     | 6869   | Wiener Straße 248a<br>Schipfingerstraße 27a<br>Schipfingerstraße 37 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 21612/2004 Tauschvertrag 2004-06-30 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst  
409/6 aus EZ 390, Einbeziehung in Gst 409/1

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

89 ANTEIL: 26161/977700

Mag. Johannes Rosenberger

GEB: 1987-05-07 ADR: Dr. Robert Graf Straße 26, Graz 8010

a 2398/2020 Schenkungs- und Dienstbarkeitsvertrag 2020-03-04

Eigentumsrecht

b 7616/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-09-24

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

20 auf Anteil B-LNR 89

a 3741/2025 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 7063/2025)

Exekutionsbewilligung 2025-07-09

PFANDRECHT

vollstr EUR 7.400,--

Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-07-09 für

Republik Österreich Einbringungsstelle (Str 117457/24-Y)

(BG Ost, 240 E 2410/25a)

b 3741/2025 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 7063/2025)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 246 KG 63112 Gösting C-LNR 20

EZ 1600 KG 63124 Waltendorf C-LNR 24

EZ 1892 KG 63125 Waltendorf C-LNR 61

EZ 1689 KG 63124 Waltendorf C-LNR 451

21 auf Anteil B-LNR 89

a 2907/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 711.520,47

Antragskosten EUR 1.497,60 für

Einbringungsstelle beim OLG Wien

(ERsB-Ordnungsnummer 9110030107332)

(309 E 26/26a)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch

16.04.2026 14:15:11

---

## 2.2 Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

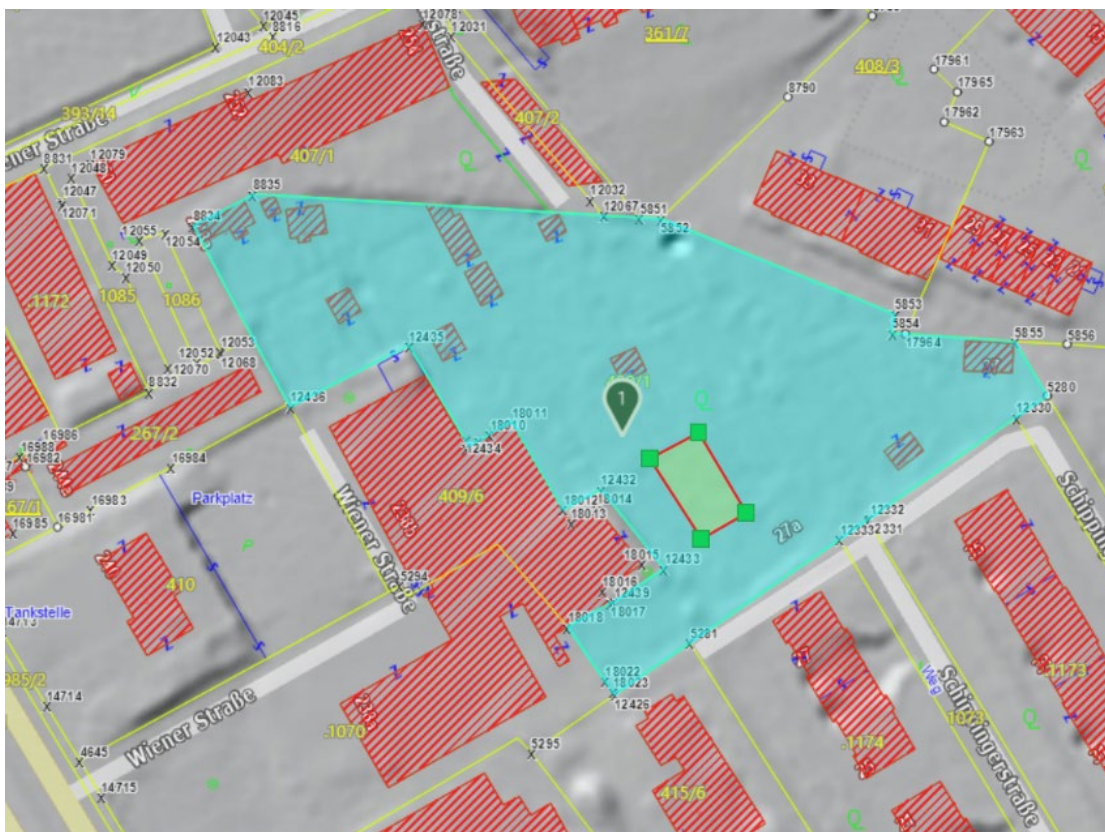
## 2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet das auf der Liegenschaft EZ 246 der KG 63112 Gösting errichtete Kleingartenhaus samt Grundstücksanteil.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (geographisches Informationssystem des Landes Steiermark) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Nutzfläche des Gartenhauses ca.:</b> | <b>20,00 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Nutzfläche des Grundstückes ca.:</b> | <b>192,00 m<sup>2</sup></b> |



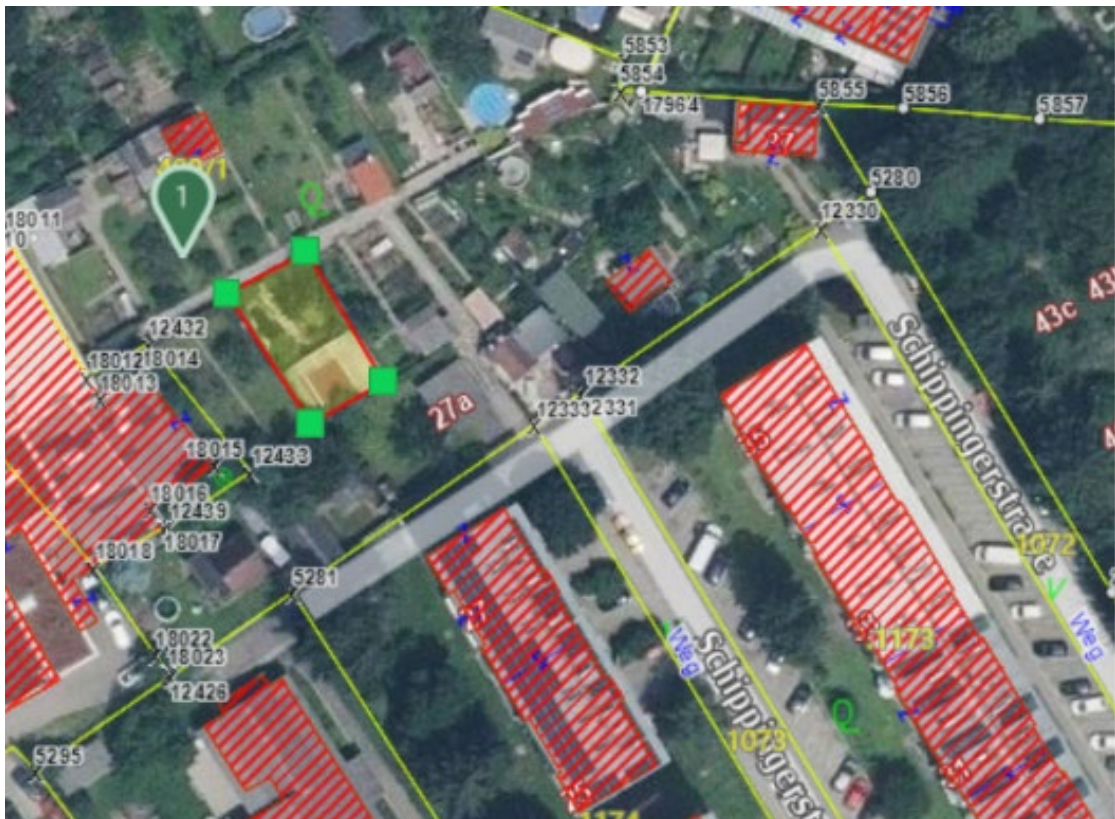
(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

## 2.4 Liegenschaft

### 2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft mit der EZ 246 der KG 63112 Gösting hat ein Gesamtausmaß von 7.246 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuchsstand) und ist mit div. baulichen Anlagen (z.B: Kleingartenhaus, Geräteschuppen, Pergola, Gewächshaus, Terrassen, Einfriedungen, Wege und kleinere Nebengebäude udgl.) bebaut.

Die Liegenschaft ist unregelmäßig konfiguriert. Das Grundstück weist ein geringes Gefälle auf. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken bzw. gewerblich genutzt.



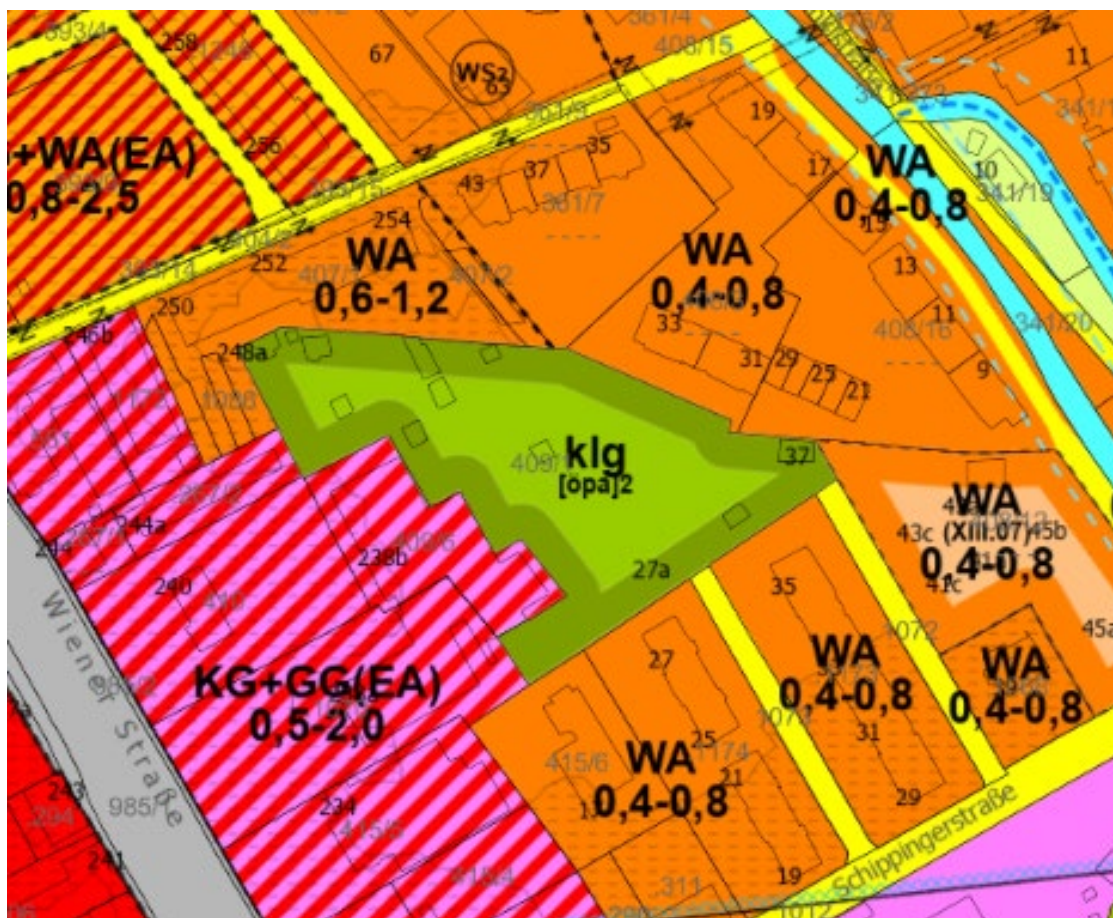
(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

### 2.4.2 Aufschließung

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über das Grundstück mit der Grundstücknummer 1073 (Stadt Graz). Eine Wasserversorgung ist lt. Auskunft der Gartengemeinschaft „Schipfingerstraße“ durch eine allgemeine Brunnenanlage sichergestellt.

### 2.4.3 Flächenwidmung

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als **Kleingarten** und zeitliche Folgenutzung **öpa 2 - Öffentliche Parkanlage** ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich des Thalerbaches.



Flächenwidmungsplan der Gemeinde i.d.g.F.

## Naturgefahren:

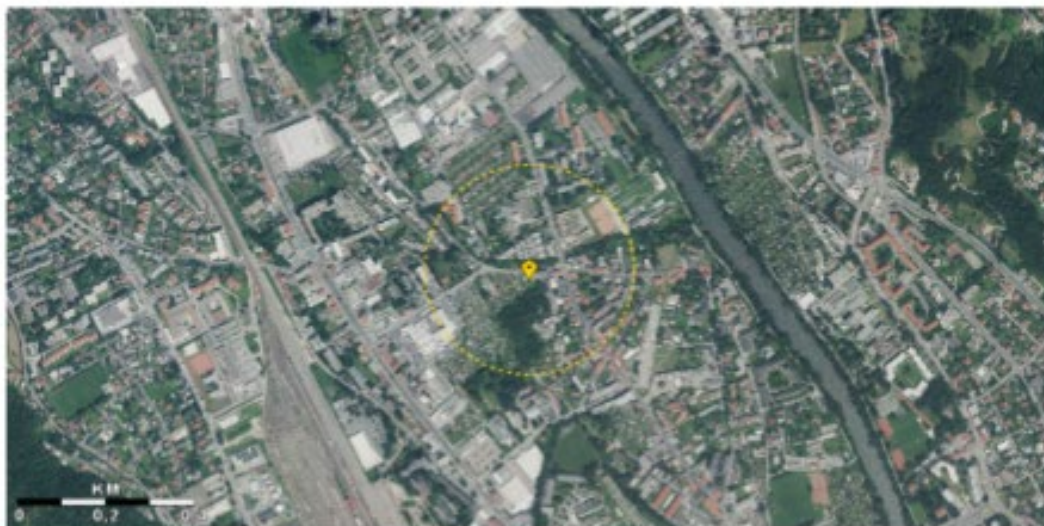
## HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Landesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

### HORA-Pass

Adresse: Schippingerstraße, Graz, Österreich  
Seehöhe: 357 m  
Auswertungsradius: 240 m  
Geogr. Koordinaten: 47,09297° N | 15,41267° O

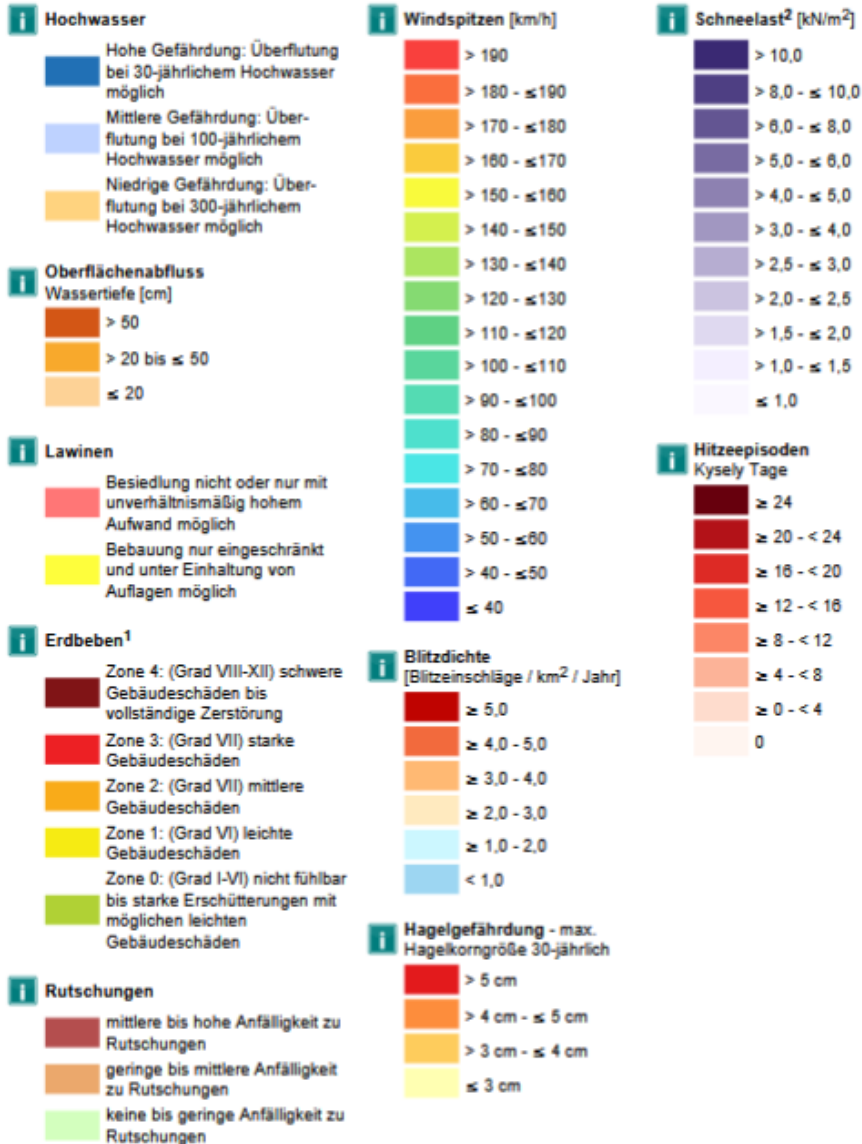
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



| Naturgefahr:       |  | Gefährdung: |
|--------------------|--|-------------|
| Hochwasser         |  | hoch        |
| Oberflächenabfluss |  | hoch        |
| Lawinen            |  | keine Daten |
| Erdbeben           |  | niedrig     |
| Rutschungen        |  | keine Daten |
| Windspitzen        |  | mittel      |
| Blitzdichte        |  | mittel      |
| Hagel              |  | hoch        |
| Schneelast         |  | niedrig     |
| Hitzeepisoden      |  | mittel      |

HORA-Pass 47,09297° N; 15,41267° O; Datum: 28.07.2020

Seite 1 / 2

**Legende und weiterführende Informationen**

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

**i** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

#### **2.4.4 Rechte und Lasten**

##### **EZ 246**

##### A2-Blatt:

2 a 21612/2004 Tauschvertrag 2004-06-30 Zuschreibung Teilfläche (n) Gst  
409/6 aus EZ 390, Einbeziehung in Gst 409/1

**Diese Eintragung im A2-Blatt stellt keinen bewertungsrelevanten Umstand dar und bleibt demgemäß bei der Herleitung des Ertragswertes unberücksichtigt.**

---

**Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.**

##### Außerbücherliche Rechte/Lasten:

**Es konnten keine außerbücherlichen Rechte/Lasten erhoben werden.**

## **2.5 Allgemeine Beschreibung**

### **2.5.1 Allgemeines**

Im Zuge der Befundaufnahme stellte sich die gegenständliche Kleingartenparzelle als intensiv gärtnerisch gestaltete und augenscheinlich regelmäßig gepflegte Gartenfläche dar. Die Parzelle vermittelt den Eindruck einer über längere Zeit gewachsenen, aufwendig gestalteten und laufend betreuten Zier- und Erholungsgartenanlage. Die Kleingartenparzelle besteht aus Gartenfläche, Gartenhaus, Keller, Außenanlage und einem Gartenteich.

Die Gartenfläche ist durch dichte und vielfältige Bepflanzung geprägt. Vorhanden sind Rasen- und Aufenthaltsflächen, Ziergehölze, Sträucher, Stauden, hochwüchsige Gräser, Bodendecker, Kletterpflanzen sowie einzelne Obst- bzw. Laubgehölze. Die Bepflanzung ist in mehreren Bereichen raumbildend angeordnet und bewirkt gemeinsam mit Sichtschutz- und Heckenpflanzungen eine weitgehende optische Abschirmung nach außen.

Die Wege innerhalb der Parzelle sind überwiegend mit Betonplatten, Naturstein- bzw. Kiesbereichen sowie Holzstegen und Holzdecks befestigt. Die Wegflächen sind kleingartentypisch gegliedert und in die Gartengestaltung eingebunden. Die Anlage weist dadurch eine differenzierte Abfolge von Zugangs-, Aufenthalts-, Pflanz- und Wasserflächen auf.

Besonders prägend ist ein künstlich angelegter Gartenteich mit Natursteinfassung und bepflanztem Uferbereich. Der Teich ist gestalterisch in die Gartenanlage eingebunden und wird von Steinen, Kies, Wasserpflanzen, hohen Gräsern und Ziergehölzen eingefasst. Die Teichanlage bildet ein wesentliches gestalterisches Element der Parzelle.

### **2.5.2 Einfriedungen, Sichtschutz und Grenzbereiche**

Entlang der Parzellengrenzen befinden sich dichte Hecken, Strauchpflanzungen und teilweise Sichtschutzelemente. Aus dem äußeren Erscheinungsbild ergibt sich, dass die Parzelle nach außen hin weitgehend abgeschirmt ist. Teilweise sind Sichtschutzmatten bzw. schilfartige Elemente auf bestehenden Einfriedungen erkennbar.

Nach der aktuell gültigen Grazer Kleingartenverordnung ist bei Einfriedungen von Gesamtanlagen und einzelnen Parzellen zwischen Außeneinfriedung, Heckenpflanzung und sonstigen Einfriedungsformen zu unterscheiden. Nach § 10 der Kleingartenverordnung dürfen Außeneinfriedungen einer Gesamtanlage grundsätzlich eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und nicht als geschlossene Mauern oder Bretterzäune ausgeführt werden. Nach § 11 sind Einfriedungen einzelner Kleingartenflächen innerhalb der Anlage grundsätzlich nicht zulässig, außer dies wird satzungsgemäß vorgesehen; zulässig sind lebende Hecken bis zu einer Maximalhöhe von 1,50 m.

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden die Höhen der Hecken, Sichtschutzelemente und Einfriedungen nicht vermessen. Aus dem Augenschein ist jedoch festzustellen, dass die Parzelle durch die vorhandene Bepflanzung und Sichtschutzelemente eine hohe Abschirmungswirkung aufweist. Ob die vorhandenen Einfriedungen und Sichtschutzelemente in jeder Hinsicht den Bestimmungen der Kleingartenverordnung entsprechen, kann ohne Vermessung bzw. ohne Kenntnis allfälliger genehmigter Altbestände (rechtmäßiger Bestand) nicht abschließend beurteilt werden.

### **2.5.3 Gartenhaus – Bauart und äußerer Eindruck**

Auf der Parzelle befindet sich ein eingeschossiges Gartenhaus in Holzbauweise. Das Gebäude ist als Holzständer- bzw. Holzriegelbau mit Holzverschalung errichtet. Das Gartenhaus weist ein geneigtes Dach auf. Dem Gartenhaus sind überdachte Terrassen-, Pergola- bzw. Holzdeckbereiche zugeordnet. Die Bauausführung und der Gesamteindruck lassen erkennen, dass es sich nicht bloß um eine einfache Gerätehütte handelt, sondern um ein längerfristig genutztes und wohnlich ausgestattetes Gartenhaus.

Die Außenbauteile bestehen überwiegend aus Holz. Die Fenster sind als Holzfenster bzw. kleingartentypische Fensterkonstruktionen ausgeführt. Die angeschlossenen Terrassen- und Pergolabereiche sind ebenfalls überwiegend in Holz ausgeführt und in die Gartenanlage eingebunden.

Nach § 6 der Grazer Kleingartenverordnung darf auf jeder Kleingartenfläche grundsätzlich nur ein Gartenhaus errichtet werden. Gartenhäuser sind in der Regel aus Holz zu errichten; eine Unterkellerung ist zulässig. Die Größe der Gartenhäuser hat mindestens 12 m<sup>2</sup> zu betragen und darf 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, wobei die Grundfläche eines Objektes maximal 12 % der jeweiligen Parzellengröße ausmachen darf. Ob diese Flächenvorgaben im konkreten Fall eingehalten sind, wurde im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen und kann daher aus dem Augenschein allein nicht abschließend beurteilt werden. Ein dementsprechendes Rückbaurisiko geht in die Sphäre des Erstehers über.

### **2.5.4 Innenausbau und Nutzung des Gartenhauses**

Der Innenbereich des Gartenhauses ist vollständig ausgebaut und weist einen deutlich wohnlichen Aufenthaltscharakter auf. Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend mit Holz verkleidet. Es sind Holzböden, Teppiche, Vorhänge, Beleuchtungskörper, Sitzgelegenheiten, Kästen, Regale, ein Kühlschrank, Aufbewahrungsmöbel und sonstige Einrichtungsgegenstände vorhanden.

Die Räume sind nicht lediglich zur Aufbewahrung von Gartengeräten eingerichtet. Vielmehr bestehen Aufenthaltsbereiche, die für längere Aufenthalte im Rahmen der Gartennutzung geeignet erscheinen. Der Ausstattungsgrad überschreitet daher den Charakter einer bloßen Werkzeug- oder Gerätehütte deutlich. Die Ausstattung ist allerdings kleingartentypisch einfach und nicht mit einer vollwertigen Wohnraumausstattung eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung gleichzusetzen.

Nach § 6 Abs. 2 der Grazer Kleingartenverordnung ist das dauernde Bewohnen von Gartenhäusern verboten. Nach dem vorhandenen Ausbauzustand ist festzustellen, dass das Gartenhaus jedenfalls Aufenthaltszwecken dient und hierfür eingerichtet wurde. Ob eine dauernde Wohnnutzung tatsächlich erfolgt oder erfolgt ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht festgestellt werden. Ein Rauchfang bzw. eine Feuerstätte war am Tag der Befundaufnahme nicht vorhanden. Nach § 6 Abs. 7 der Kleingartenverordnung ist die Errichtung von Rauchfängen in Gartenhäusern nicht erlaubt; es dürfen nur solche Heiz- und Kochstellen eingerichtet werden, welche keine besonderen Anlagen zur Ableitung von Abgasen erfordern.

#### **2.5.5 Unterkellerung**

Das Gartenhaus verfügt über einen Unterkellerungsbereich. Der Keller ist augenscheinlich über einen Zugang im Bereich des Gartenhauses erreichbar und wird überwiegend als Lager-, Technik- und Nebenraum genutzt.

Die Kellerwände bestehen aus Naturstein-, Beton- bzw. Mischmauerwerk unterschiedlicher Ausführung und unterschiedlichen Alters. Die Oberflächen sind roh bzw. einfach ausgeführt. Im Zuge der Besichtigung waren an den Kellerwänden und in Teilbereichen des Kellerbodens Feuchtigkeits- und Alterungsspuren erkennbar. Sichtbar waren insbesondere dunkle Verfärbungen, örtliche Ausblühungen, raumklimatisch belastete Oberflächen sowie altersbedingte Abnützungserscheinungen.

Hinweise auf eine umfassende Sanierung der Kelleraußenabdichtung oder auf eine systematische Trockenlegung konnten aus dem Augenschein nicht gewonnen werden. Eine technische Feuchtemessung, Prüfung der Abdichtung, statische Untersuchung oder bauteilöffnende Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Der Keller ist daher als einfacher, teilweise feuchtebelasteter Lager- und Technikbereich zu beschreiben.

Nach § 6 der Kleingartenverordnung ist eine Unterkellerung grundsätzlich zulässig. Fundamente und Kellerumfassungswände sind nach der Verordnung aus Beton oder zementgebundenen Formsteinen herzustellen, Kellerdecken aus Massivbeton oder Fertigteildecken.

### **2.5.6 Außenanlagen, Terrassen, Pergolen und Holzdecks**

Die Außenanlagen sind umfangreich ausgebildet. Vorhanden sind Holzterrassen, überdachte Aufenthaltsbereiche, Pergola- bzw. Vordachkonstruktionen, befestigte Wege, Pflanzbeete, Naturstein- bzw. Kiesflächen, kleine Einfassungen und sonstige gartengestalterische Elemente. Die Holzdeckflächen dienen der Erschließung und als Aufenthaltsbereiche im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gartenhaus. Eine Überprüfung der Tragfähigkeit, Standsicherheit, Holzfeuchte, Befestigungen und allfälliger konstruktiver Holzschäden war nicht Gegenstand der Befundaufnahme.

Nach § 7 der Grazer Kleingartenverordnung können Nebenobjekte wie Pergolen, Pavillons oder Glashäuser errichtet werden. Für Pergolen wird ein Höchstaussmaß von 12 % der Parzellengröße, maximal jedoch 15 m<sup>2</sup>, genannt. Weiters dürfen nach § 5 von den in §§ 6 und 7 angeführten Bauwerken auf einer Kleingartenparzelle nicht mehr als drei zur Aufstellung gelangen. Ob die vorhandenen Terrassen-, Pergola-, Überdachungs- und Nebenanlagen diesen Vorgaben entsprechen, wurde nicht vermessen und war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Ein dementsprechendes Rückbaurisiko geht in die Sphäre des Erstehers über.

### **2.5.7 Gartenteich und Wasserflächen**

Im Garten ist ein künstlich angelegtes Feuchtbiotop bzw. ein Gartenteich vorhanden. Der Teich ist mit Natursteinen und Kies eingefasst und mit Wasserpflanzen sowie umliegenden Zierpflanzen gestaltet. Die Wasserfläche ist in die Gartenanlage eingebunden und stellt ein wesentliches Zierelement dar.

Nach § 9 Abs. 2 der Grazer Kleingartenverordnung ist die Errichtung von Feuchtbiotopen wünschenswert; diese dürfen 2 % der Grundfläche betragen, jedoch 9 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ob die konkrete Teichfläche diese Größenbegrenzung einhält, wurde nicht vermessen und war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Auch die technische Ausführung, Dichtigkeit, Wasserqualität, Filterung, Wasserumwälzung sowie allfällige Anschlüsse konnten nicht überprüft werden.

Nach § 9 Abs. 3 ist der jeweilige Kleingärtner für Personen- und Sachschäden im Zusammenhang mit der Errichtung einer Wasserfläche haftbar. Dieser Aspekt ist vor allem deshalb bedeutsam, weil Teichanlagen in Kleingärten eine erhöhte Verkehrssicherungs- und Aufsichtspflicht begründen können, insbesondere wenn die Anlage zugänglich ist. Ob die Sicherungsmaßnahmen den jeweiligen Vorgaben entsprechen wurde nicht geprüft und war nicht Gegenstand der Befundaufnahme.

### **2.5.8 Technische Ausstattung und Sanitärbereich**

Das Gartenhaus verfügt augenscheinlich über eine Stromversorgung, Innenbeleuchtung, elektrische Anschlüsse und einen Elektroverteilerkasten. Die Elektroinstallation ermöglicht eine nutzungstypische Versorgung des Gartenhauses. Eine Prüfung der elektrischen Sicherheit, Leitungsführung, Absicherung, Erdung, Fehlerstromschutzeinrichtungen oder normgerechten Ausführung wurde nicht vorgenommen.

Weiters sind Wasserinstallationen und sanitäre Einrichtungen vorhanden bzw. aus dem Augenschein ableitbar. Es besteht eine Waschgelegenheit und ein WC-Bereich. Nach § 8 der Kleingartenverordnung sind sanitäre Anlagen in Kleingartenanlagen zulässig bzw. vorzusehen; bei Wasserspülklosetts sind die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften für die Entwässerungsanlage maßgeblich. Sind Campingtoiletten vorhanden, hat die Entleerung in zentrale Sammelgruben zu erfolgen.

Im Zuge der Befundaufnahme konnte nicht festgestellt werden, auf welche Weise die Wasserversorgung erfolgt und wie die Abwässer entsorgt werden. Insbesondere konnte nicht erhoben werden, ob ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, eine vereinsinterne Entsorgungseinrichtung, eine Sammelgrube oder eine andere Entsorgungsform besteht.

### **2.5.9 Lagerungen, Nutzung und Ordnung der Parzelle**

Nach der vorgelegten Gartenordnung ist gemäß § 3 die Ablagerung von Altmaterial, Alteisen, Gerümpel jeder Art und vergleichbaren Gegenständen verboten. Ebenso ist das Garagieren von Motorfahrzeugen sowie das Abstellen von Wohnwagen, Pkw-Anhängern und dergleichen auf Kleingartenflächen unzulässig.

Im Rahmen der Befundaufnahme zeigte sich die Parzelle insgesamt gepflegt und gärtnerisch geordnet. Es waren keine Anzeichen für eine großflächige ungeordnete Ablagerung von Altmaterial oder Gerümpel erkennbar. Im Keller und in Nebenbereichen sind kleingartentypische Lagerungen von Werkzeugen, Geräten, Gartenbedarf und sonstigem Abstellgut vorhanden. Diese sind der Nutzung als Kleingarten grundsätzlich zuzuordnen. Eine Nutzung als Kfz-Abstellfläche oder ein Garagieren von Fahrzeugen innerhalb der Parzelle wurde nicht festgestellt.

Nach § 2 der Gartenordnung ist unter kleingärtnerischer Nutzung eine Vielfalt des Anbaus von Pflanzen im Sinne einer Mischkultur zu verstehen, etwa Gemüse, Obst, Beeren, Blumen, Blütensträucher und Rasen. Der vorgefundene Zustand entspricht hinsichtlich Pflanzenvielfalt, Zierpflanzen, Rasenflächen, Gehölzen und Gartenstruktur grundsätzlich einem kleingärtnerischen Nutzungsbild, wenngleich der Zier- und Erholungscharakter deutlich überwiegt.

#### **2.5.10 Rechtliche Einordnung unter Berücksichtigung von Miteigentum**

Nach den erhaltenen Angaben liegt kein Unterpachtvertrag, kein Generalpachtvertrag und keine Vereinsstatuten vor. Das Grundstück steht im Miteigentum.

Da gegenständlich keine Pachtstruktur, sondern Miteigentum vorliegt, kann aus sachverständiger Sicht nicht ohne Weiteres unterstellt werden, dass sämtliche Bestimmungen der Grazer Gartenordnung und der Grazer Kleingartenverordnung unmittelbar vertraglich anwendbar sind. Die Verordnung bzw. Gartenordnung kann jedoch als sachliche Orientierung für die Beurteilung der kleingartentypischen Nutzung, der baulichen Ausgestaltung, der Gartenbenützung und der Verkehrsanschauung herangezogen werden, sofern sie nicht ohnehin öffentlich-rechtlich anwendbar ist oder durch Beschluss, Vereinbarung, Benützungsregelung oder sonstige privatrechtliche Grundlage übernommen wurde.

#### **2.5.11 Feststellungen im Hinblick auf Kleingartengesetz, Gartenordnung und Kleingartenverordnung**

Die Gartenordnung verweist in § 8 auf das Kleingartengesetz BGBl. 6/1959 idgF und nennt Übertretungen der Gartenordnung als wichtigen Kündigungsgrund im Sinne dieses Gesetzes gegen den Parzelleninhaber bzw. Unterpächter. Diese Regelung ist ihrem Wortlaut nach auf Pacht- bzw. Unterpachtverhältnisse zugeschnitten.

Im gegenständlichen Fall ist zu berücksichtigen, dass kein Unterpachtverhältnis besteht, sondern Miteigentum. Die im Kleingartengesetz und in der Gartenordnung vorgesehene typische Struktur von Generalpächter, Verein und Unterpächter ist daher nicht ohne Weiteres deckungsgleich mit der gegenständlichen Rechtslage.

Sachverständig festzustellen ist jedoch, dass die Parzelle ihrer tatsächlichen Nutzung nach eine Kleingartenfläche darstellt und in wesentlichen Teilen kleingärtnerisch genutzt wird. Die Gartenfläche ist intensiv bepflanzt, weist eine Mischstruktur aus Rasen, Zierpflanzen, Sträuchern, Gehölzen und Wasserfläche auf und dient augenscheinlich der privaten Erholung und Gartenpflege.

Gleichzeitig bestehen bauliche Anlagen, deren Umfang, Unterkellerung, Aufenthaltsqualität, Terrassen- bzw. Pergolabereiche, Teichfläche, sanitäre Ausstattung und technische Einrichtungen im Hinblick auf die in der Kleingartenverordnung genannten Grenzen auf Konsensfähigkeit rechtliche zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen sind.

Dies betrifft insbesondere:

die technische Ausstattung des Gartenhauses,  
die Größe des Gartenhauses und den Anteil an der Parzellengröße,  
die Unterkellerung und deren technische Ausführung,  
die Anzahl und Größe von Nebenobjekten,  
die Ausführung der Außenanlage, Pergola- und Terrassenbereiche,  
die Größe des Feuchtbiotops,  
die Art der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,  
die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen und Sichtschutzelementen,  
das Verbot des dauernden Bewohnens.

#### **2.5.12 Gutachterliche Zusammenfassung des Befundes**

Zusammenfassend stellte sich die gegenständliche Kleingartenparzelle bei der Befundaufnahme als gepflegte, intensiv gestaltete und hochwertig ausgeführte Gartenanlage dar. Die Parzelle weist einen deutlich ausgeprägten Zier- und Erholungsgartencharakter auf. Neben dichter Bepflanzung, befestigten Wegen, Holzdeckflächen und Sichtschutzpflanzungen ist ein künstlich angelegter Gartenteich mit Natursteinfassung vorhanden.

Das Gartenhaus ist in Holzbauweise errichtet und im Inneren wohnlich ausgebaut. Es verfügt über Aufenthaltsbereiche, Möblierung, Elektroinstallation, Beleuchtung, Kühlschrank, sanitäre Einrichtungen bzw. Hinweise auf Wasserinstallation sowie einen Unterkellerungsbereich. Der Innenausbau geht deutlich über eine bloße Gerätehütte hinaus. Der Keller wird als Lager- und Technikbereich genutzt und weist Feuchtigkeits- und Alterungsspuren auf.

Der vorgefundene Zustand entspricht insgesamt einer intensiv genutzten und gepflegten Kleingartenparzelle mit gehobener Ausstattung. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass einzelne bauliche und technische Ausstattungsmerkmale — insbesondere Unterkellerung, Aufenthaltsqualität, Sanitärnutzung, Teichanlage, Terrassen- bzw. Pergolabereiche und Sichtschutzmaßnahmen — im Hinblick auf die Grazer Kleingartenverordnung, die Gartenordnung und das Kleingartengesetz einer gesonderten rechtlichen und baubehördlichen Prüfung bedürfen.

Da nach den erhaltenen Angaben keine Unterpacht-, Generalpacht- oder Vereinsunterlagen vorliegen und das Grundstück im Miteigentum steht, ist die unmittelbare Anwendbarkeit jener Regelungen, die ausdrücklich auf Pacht- und Unterpachtverhältnisse abstellen, gesondert rechtlich zu beurteilen. Aus sachverständiger Sicht können die Grazer Gartenordnung und die Kleingartenverordnung jedoch jedenfalls als sachliche Orientierung für die Beurteilung der kleingartentypischen Nutzung und baulichen Ausgestaltung herangezogen werden.

### 2.5.13 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **24.06.2026** konnte kein bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden.

## 2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

### 2.6.1 Nutzung

Am den Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand möbliert. Es wurde kein Bestandsverhältnisse bekanntgegeben.

### 2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

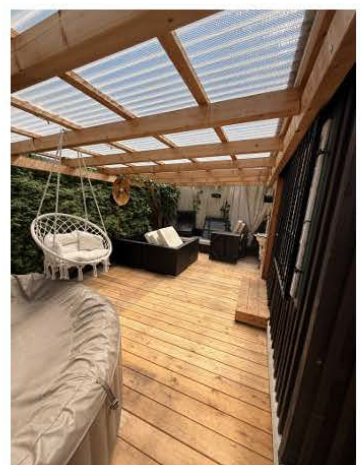
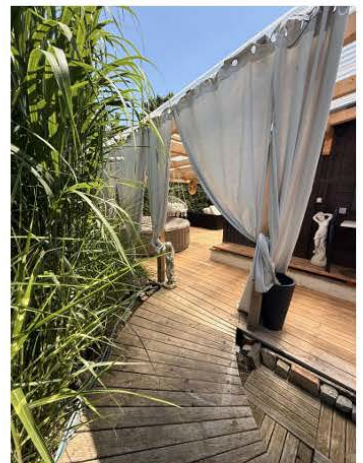
Die Kostenansätze sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich ohne USt. vorzunehmen, weil eine Nutzung mit Ertragserzielung regelmäßig zum Vorsteuerabzug berechtigt (vgl. ÖNORM B 1802, 4.5).

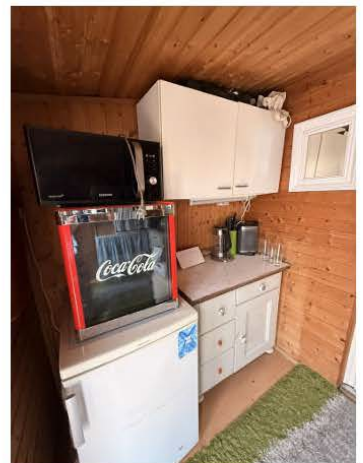
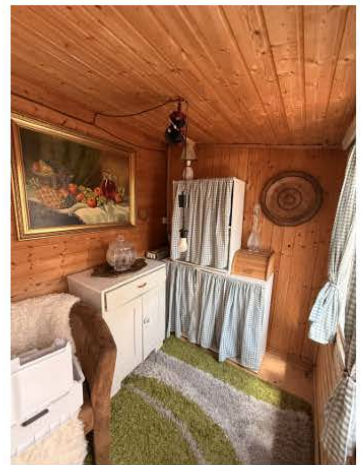
Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die USt. einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufer. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt. als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt. zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 284):

Bei der zu bewertenden Immobilie sind die potenziellen Käufer Konsumenten. Bei den Ausgangswerten für die Liegenschaftsbewertung erfolgt dementsprechend die Berücksichtigung der USt.

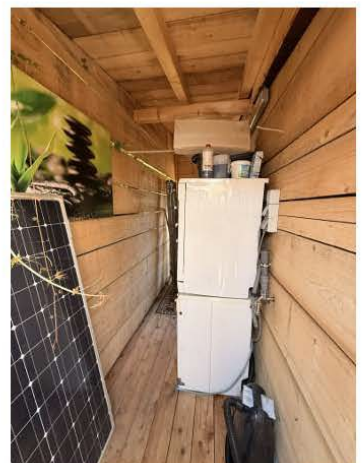
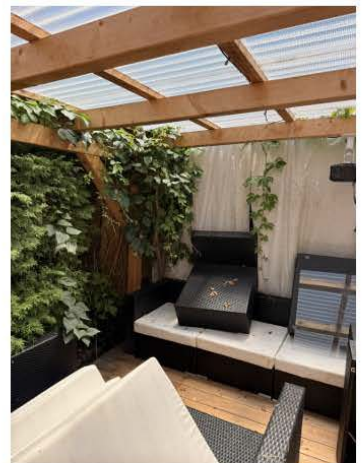
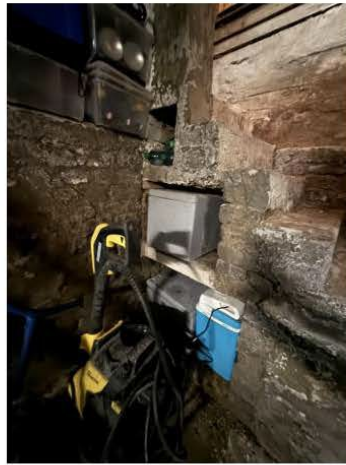
## 2.7 Fotodokumentation

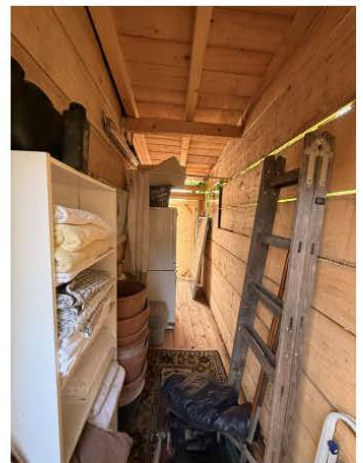
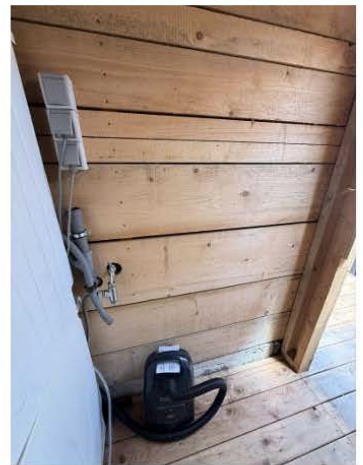
















## 2.8 Immissionen

### 2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist lt. Abfrage vom 28.07.2026

**nicht**

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

#### Erläuterungen

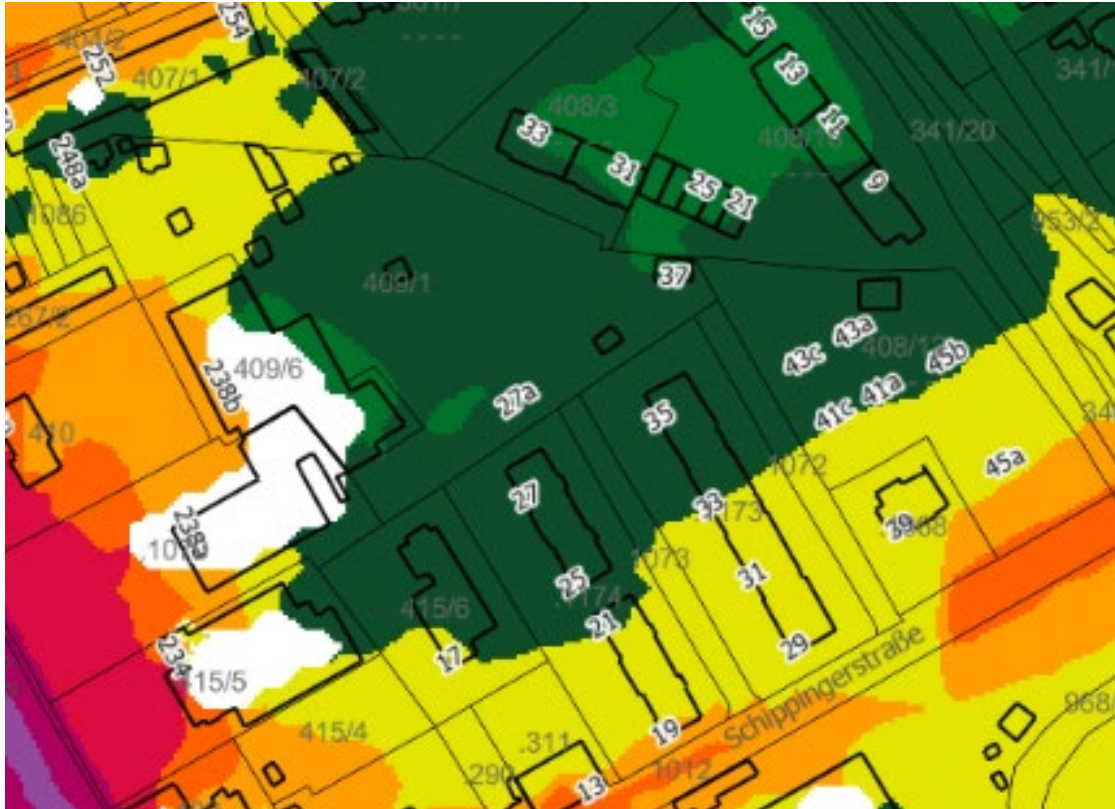
Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: Grundkarte: basemap.at © BEV

## 2.8.2 Lärmkataster

Der Straßenverkehrslärm erreicht in den Nachtstunden in etwa 40-44 dB.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Karte 2A) der Gemeinde idgF.

## 2.9 Energieausweis

Es konnte kein Energieausweis erhoben werden.

## 3 Gutachten

### 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§ 2 Abs 2, LBG). Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 3, LBG).

Aus diesem Grund muss der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, zudem der tatsächlich erzielte Preis nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen.

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts Anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 Abs 1, LBG).

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

Die Bewertung der Kleingartenparzelle samt Gartenhaus erfolgt nach dem Ertragswertverfahren, da ihr wirtschaftlicher Nutzen vorwiegend in der Möglichkeit einer entgeltlichen Überlassung an Dritte liegt. Mangels eines bestehenden Vertrages wird hierfür der nachhaltig erzielbare fremdübliche Miet- beziehungsweise Pachtertrag aus dem Markt abgeleitet.

Dieses Verfahren nimmt die Denkweise der Marktteilnehmer - die sich vor allem für die Rentabilität des von ihnen investierten Kapitals interessieren - insofern auf, indem die zukünftigen Erträge auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden.

### 3.2 Ermittlung des Ertragswertes

Im 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 (Ertragswert) (§ 5 Abs 1, LBG).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) 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 Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen (§ 5 Abs 2, LBG).

Sind die tatsächlich 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 entstehen, auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden (§ 5 Abs 3, LBG).

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsungen (§ 5 Abs 4, LBG).

#### **Rohertrag**

Dieser ist aus den Erträgen zu ermitteln, die aus der Bewirtschaftung tatsächlich erzielt wurden. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei einer ordentlichen Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden könnten. Es sind daher der Ertragswertermittlung entweder tatsächliche erzielte oder fiktive Erträge zu Grunde zu legen.

### **Reinertrag (vereinfachtes Ertragswertverfahren)**

Der Jahresrohertrag ist um die so genannten Bewirtschaftungskosten und das Mietausfallwagnis zu bereinigen, um den Reinertrag zu erhalten.

#### **Bewirtschaftungskosten:**

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen z.B. die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben. Es ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der nicht von den Bestandnehmern zu tragen ist. Das sind insbesondere die Instandhaltungskosten.

#### **Instandhaltungskosten:**

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauches der Gebäude während der Nutzungsdauer und sind üblicherweise vom Eigentümer zu tragen. Es sind dabei nicht die tatsächlichen Kosten des maßgebenden Jahres zu berücksichtigen, da dadurch der Wert in einem ungerechtfertigten Ausmaß beeinflusst werden könnte. Die jährlichen Instandhaltungskosten werden daher in einem Prozentsätze der Herstellungskosten am Bewertungsstichtag berechnet. Je nach Art der Bauausführung, des Bauzustandes und der Nutzung betragen diese bei:

- Wohnhäuser: 0,5 – 1,5 % der Herstellungskosten
- Geschäftshäuser: 0,5 – 2,0 % der Herstellungskosten
- Bei sehr alten Objekten: > 2,0 % der Herstellungskosten

#### **Mietausfallswagnis**

Unter dem Mietausfallswagnis versteht man eine Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehung zwischen 2 Mietverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten von Rechtsstreitigkeiten, die aus dem Mietverhältnis resultieren. Das Mietausfallswagnis wird mit einem der jeweiligen Prozentsatz des Rohertrages berechnet. Die Ansätze, nach Empfehlung von Kranewitter (Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage), betragen bei:

- Mietwohnobjekten: 3,0 – 5,0 %
- Büros u. Praxen: 4,0 – 8,0 %
- Gewerblich genutzte Objekte: 5,0 – 10,0 %

## Vervielfältiger

### Ermittlung des Vervielfältigers

Der Vervielfältiger richtet sich nach dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

### Der Kapitalisierungszinssatz

Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes ist für die Berechnung des Gebäudeertragswertes von ausschlaggebender Bedeutung. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. So ist das Risiko für Einfamilienhäuser und land-u. forstwirtschaftliche Betriebe geringer als für gewerblich u. industriell genutzte Objekte.

### Vereinfacht ausgedrückt gilt der Grundsatz:

Geringes Risiko:            niedrige Verzinsung  
Großes Risiko:            hohe Verzinsung

Seitens des Hauptverbandes der gerichtlich beeideten Sachverständigen (aus: „Sachverständige“, Heft 2/2026) werden nachstehende Zinssätze empfohlen:

| Liegenschaftsart                        | hochwertig  | sehr gut    | gut         | mäßig        |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Wohnliegenschaft                        | 0,5 – 2,5 % | 1,5 – 3,5 % | 2,5 – 4,5 % | 3,5 – 5,5 %  |
| Büroliegenschaft                        | 2,5 – 4,5 % | 3,5 – 5,5 % | 4,5 – 6,5 % | 5,0 – 7,0 %  |
| Geschäftsliegensch.                     | 3,0 – 5,0 % | 3,5 – 6,0 % | 5,0 – 6,5 % | 5,5 – 7,5 %  |
| Einkaufszentrum,<br>Supermarkt          | 3,5 – 6,5 % | 4,5 – 7,0 % | 5,0 – 8,0 % | 5,5 – 8,5 %  |
| Touristisch<br>genutzte<br>Liegenschaft | 4,0 – 6,5 % | 4,5 – 7,0 % | 5,5 – 8,0 % | 6,0 – 9,0 %  |
| Transport-,<br>Logistikliegenschaft     | 4,0 – 6,0 % | 4,5 – 6,5 % | 5,0 – 7,0 % | 6,0 – 8,0 %  |
| Gewerbl. genutzte<br>Liegenschaft       | 4,0 – 7,0 % | 4,5 – 7,5 % | 5,5 – 8,5 % | 6,5 – 9,5 %  |
| Industrieliiegensch.                    | 4,5 – 7,5 % | 5,0 – 8,0 % | 5,5 – 9,0 % | 6,5 – 10,0 % |
| Landwirtschaftl. L.                     | 1,0 – 3,5 % |             |             |              |
| Forstwirtschaftl. L.                    | 0,5 – 2,5 % |             |             |              |

## **Mietzins – Ausgangslage und Ansatz der Ertragswertphasen**

### **Ausgangslage**

Für die zu bewertende Kleingartenparzelle liegen weder ein Unterpachtvertrag noch ein Generalpachtvertrag oder Vereinsstatuten vor. Ein tatsächlich vereinbarter Miet- oder Pachtzins, aus dem unmittelbar auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag geschlossen werden könnte, ist daher nicht feststellbar. Die Liegenschaft steht überdies im Miteigentum. Für Bewertungszwecke war somit nicht auf ein allenfalls intern vereinbartes oder begünstigtes Nutzungsentgelt, sondern auf jenes Entgelt abzustellen, das zwischen voneinander unabhängigen Marktteilnehmern für die zeitlich begrenzte Überlassung der gegenständlichen Parzelle samt Gartenhaus fremdüblich vereinbart werden könnte.

Bei klassischen Heimgartenanlagen wird der Grund regelmäßig lediglich unterverpachtet, während das Gartenhaus, die sonstigen baulichen Anlagen, der Bewuchs und teilweise auch das Inventar vom neuen Nutzungsberechtigten gegen eine einmalige Ablöse übernommen werden. Für die Ermittlung eines fremdüblichen Nutzungsentgeltes für die gegenständliche Parzelle samt Gartenhaus waren demgemäß diese beiden Entgeltbestandteile getrennt zu untersuchen und anschließend zu einem einheitlichen nachhaltigen Jahresertrag zusammenzuführen.

### **Marktanalyse für reine Gartenparzellen**

Die Auswertung aktueller Angebote für kleinere, städtisch gelegene und als Freizeitgärten vermarktete Grundparzellen ergab eine Angebotsbandbreite von rund 0,50 bis 0,83 €/m<sup>2</sup> monatlich beziehungsweise 6,00 bis 10,00 €/m<sup>2</sup> jährlich.

Diese Angebote betreffen im Wesentlichen die Überlassung einer nutzbaren Gartenfläche ohne ein vom Vermieter zur Verfügung gestelltes werthaltiges Gartenhaus. Sie bilden daher den Ausgangspunkt für die Ableitung des fremdüblichen Boden- beziehungsweise Parzellennutzungsentgeltes.

Die konkrete Einordnung innerhalb dieser Bandbreite erfolgte unter Berücksichtigung insbesondere folgender Merkmale:

Lage innerhalb des Grazer Stadtgebietes beziehungsweise Entfernung zum Stadtzentrum,  
Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln,  
Zufahrts- und Parkmöglichkeiten,  
Größe, Zuschnitt und Topografie der Parzelle,  
Einfriedung und Grad der Privatsphäre,  
vorhandene Anschlüsse,  
Nutzungsmöglichkeiten nach der maßgeblichen Kleingartenverordnung und Gartenordnung,

bestehende Bebauungs- und Nutzungsbeschränkungen,  
Erhaltungszustand der Garten- und Außenanlagen sowie  
Dauer und rechtliche Absicherung des Nutzungsverhältnisses.

Da für die gegenständliche Parzelle keine Einbindung in ein begünstigtes städtisches General- und Unterpachtssystem besteht, waren die am freien Markt angebotenen Freizeitgartenparzellen gegenüber historischen oder vereinsinternen Pachtansätzen stärker zu gewichten.

### **Vergleich mit bebauten Heimgartenparzellen**

Für klassische, bereits bebaute Heimgartenparzellen mit Flächen von rund 270 bis 310 m<sup>2</sup> wurden laufende Grundpachten von ungefähr 45 bis 70 € bzw. 6 - 8 €/m<sup>2</sup> monatlich festgestellt.

Diese Beträge können jedoch nicht ohne Weiteres als Miete für eine Parzelle samt Gartenhaus angesetzt werden. In den untersuchten Fällen musste das Gartenhaus einschließlich der Außenanlagen und des Inventars zusätzlich gegen eine erhebliche einmalige Ablöse übernommen werden. Der niedrige laufende Pachtzins wird daher durch eine vorgelagerte Kapitalzahlung ergänzt.

Für einen Marktteilnehmer setzt sich die wirtschaftliche Gesamtbelastung somit aus folgenden Komponenten zusammen:

- laufende Pacht beziehungsweise laufendes Nutzungsentgelt für den Grund;
- laufende Betriebs-, Vereins- und Infrastrukturkosten;
- einmalige Ablöse für das Gartenhaus, die baulichen Anlagen, den Bewuchs und gegebenenfalls das Inventar.

Für die Bewertung war daher zunächst der reine Grund- beziehungsweise Parzellenertrag abzugrenzen. Die auf den Nutzer überwälzbaren Betriebs- und Verbrauchskosten stellen keinen nachhaltigen Ertrag des Eigentümers dar und wurden nicht als Mieterlös behandelt. Soweit Vergleichsangebote Gesamtbelastungen einschließlich Betriebskosten auswiesen, waren die darin enthaltenen Kostenanteile auszuscheiden.

### **Berücksichtigung des Gartenhauses**

Da die gegenständliche Parzelle gemeinsam mit dem vorhandenen Gartenhaus überlassen werden kann und vom Nutzer keine gesonderte Ablöse an einen Vorpächter zu leisten ist, muss das fremdübliche Gesamtentgelt auch den Nutzungswert des Gartenhauses und der mitüberlassenen Anlagen enthalten.

Die am Markt festgestellten Ablösebeträge wurden daher nicht unmittelbar als Mietzins behandelt. Vielmehr war aus dem sachgerecht bereinigten Zeitwert des Gartenhauses und der dauerhaft mit der Parzelle verbundenen Anlagen ein jährlicher Nutzungswert abzuleiten.

Die Umrechnung des auf das Gartenhaus und die Anlagen entfallenden Wertes in einen jährlichen Mietäquivalentbetrag erfolgt über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Dabei wird sowohl die zeitanteilige Wertaufzehrung als auch eine angemessene Verzinsung des im Gartenhaus gebundenen Kapitals berücksichtigt.

Nicht bewilligte, nicht genehmigungsfähige oder nach der Kleingartenverordnung beziehungsweise Gartenordnung unzulässige Bauteile können nur insoweit berücksichtigt werden, als ihnen unter Beachtung des rechtlichen Risikos tatsächlich ein nachhaltiger Marktwert zukommt. Erforderliche Rückbau- oder Beseitigungskosten sind wertmindernd anzusetzen.

Die Betriebskosten sind von dieser Jahresnettomiete getrennt zu behandeln. Soweit sie nach den Marktgepflogenheiten auf den Nutzer überwältzt werden können, stellen sie einen Durchlaufposten dar. Nicht überwältzbare Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind bei der Ermittlung des Reinertrages gesondert in Abzug zu bringen.

### **Ansatz der Ertragswertphasen**

Aufgrund der gegenüber dem Grund begrenzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gartenhauses wurde ein zweiphasiges Ertragswertmodell gewählt.

#### Ertragswertphase 1 – Nutzung der Parzelle samt vorhandenem Gartenhaus

Diese Phase umfasst den Zeitraum vom Bewertungsstichtag bis zum Ablauf der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gartenhauses. Während dieses Zeitraumes wird als nachhaltiger Ertrag das fremdübliche Nutzungsentgelt für die Grundparzelle zuzüglich des jährlichen Mietäquivalentbetrages des Gartenhauses angesetzt.

Von diesem Rohertrag sind die nicht auf den Nutzer überwältzbaren Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten abzuziehen. Der daraus resultierende Reinertrag wird für die Dauer der ersten Ertragswertphase kapitalisiert.

#### Ertragswertphase 2 – Fortgesetzte Nutzung als reine Gartenparzelle

Nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gartenhauses ist ohne gesonderte Neuinvestition nicht davon auszugehen, dass der bisherige, auf das Gartenhaus entfallende Mietzinsbestandteil weiterhin erzielt werden kann. Für die zweite Ertragswertphase wird daher grundsätzlich nur mehr der nachhaltig erzielbare Ertrag der reinen Gartenparzelle angesetzt.

Eine fiktive Erneuerung oder Neuerrichtung des Gartenhauses wird nicht unterstellt, weil eine solche eine zusätzliche Investition voraussetzen und von der künftigen baurechtlichen sowie kleingartenrechtlichen Zulässigkeit abhängen würde. Am Ende der ersten Phase werden Kosten für Abbruch, Räumung und Wiederherstellung der Gartenfläche berücksichtigt.

Der nach Ablauf der ersten Phase verbleibende Ertrag der reinen Gartenparzelle wird als nachschüssiger beziehungsweise auf den Bewertungsstichtag abgezinster Fortführungswert in den Ertragswert einbezogen.

### **Zusammenfassende Beurteilung**

Die fremdübliche Miete konnte somit nicht allein aus den niedrigen laufenden Pachtbeträgen klassischer Heimgartenvereine abgeleitet werden. Diese Entgelte betreffen überwiegend nur den Grund und setzen regelmäßig voraus, dass der Nutzer das Gartenhaus gegen eine erhebliche einmalige Ablöse übernimmt.

Für die gegenständliche, gemeinsam mit dem Gartenhaus überlassene Parzelle wurde daher eine Komponentenbetrachtung vorgenommen. Der marktübliche Grund- beziehungsweise Parzellenertrag wurde aus aktuellen Angeboten unbebauter Freizeitgartenflächen abgeleitet. Der wirtschaftliche Nutzungswert des Gartenhauses wurde ergänzend aus dessen bereinigtem Zeitwert und der verbleibenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in einen jährlichen Mietäquivalentbetrag umgerechnet.

Durch die Aufteilung in eine erste Ertragswertphase mit Gartenhaus und eine anschließende zweite Ertragswertphase mit ausschließlicher Gartennutzung wird vermieden, dass der gegenwärtig vorhandene Gebäudenutzen über seine wirtschaftliche Restnutzungsdauer hinaus fortgeschrieben oder der Wert des Gartenhauses doppelt berücksichtigt wird.

**Phase I:**

**Nutzungsdauer:**

Restnutzungsdauer:

20 Jahre

**Rohertrag:**

**Mieteinnahmen per anno exkl. Ust.:**

Für die Ermittlung des Ertragswertes wurden die Nettomieten von den fremdüblichen Marktmieten für vergleichbare Mietgegenstände abgeleitet.

| Top | Status           | Fläche                         | Monatsmiete            | Jahresmiete       |
|-----|------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| 1   | Fiktive<br>Miete | 22,00m <sup>2</sup> Gartenhaus | 60,00 €                | 1.320,00 €        |
|     |                  | 192,00m <sup>2</sup> Parzelle  | 7,00 €                 | 1.344,00 €        |
|     |                  |                                | <b>Jahresrohertrag</b> | <b>2.664,00 €</b> |

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt stichtagbezogen. Künftige Reinerträge sind daher mit dem angesetzten Kapitalisierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag zurückzuführen. Im vorliegenden Fall wurde hierfür ein Kapitalisierungszinssatz bzw. Liegenschaftszinssatz von 3,50 % herangezogen.

Die Berechnung des Vervielfältigers bzw. des Abzinsungsfaktors kann entweder finanzmathematisch mittels Barwertformeln oder tabellarisch erfolgen. Im Gutachten wurden hierzu die entsprechenden Tabellenwerte herangezogen. Der Vervielfältiger für 20 Jahre bei 3,5 % beträgt 14,21.

**Reinertrag:**

Abzgl. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

|                    |                               |         |
|--------------------|-------------------------------|---------|
| Instandhaltung:    | 1,5 % der Herstellungskosten: | 300,00€ |
| Mietausfallwagnis: | 3,0 % des Jahresrohertrages:  | 79,92 € |
| Verwaltungskosten  | 3,0 % des Jahresrohertrages:  | 79,92 € |

**Jahresreinertrag:** **2.204,16 €**

Kapitalisierungszinssatz: 3,5%

Vervielfältiger : 14,21

**Phase I - Ertragswert:** **31.321,11 €**

**Ertragswertphase II – Bodenwert nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gartenhauses**

Nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gartenhauses wird davon ausgegangen, dass dieses ohne eine neuerliche Investition keinen nachhaltigen Beitrag mehr zum erzielbaren Miet- beziehungsweise Pachtertrag leistet. Eine fiktive Sanierung oder Neuerrichtung des Gartenhauses wird nicht unterstellt.

Ab diesem Zeitpunkt verbleibt ausschließlich die Nutzungsmöglichkeit der Gartenparzelle. Unter der Voraussetzung, dass die kleingärtnerische Nutzung rechtlich und tatsächlich weiterhin zulässig ist, kann der daraus erzielbare Bodenreinertrag zeitlich unbeschränkt angesetzt werden.

**Rohertrag:**

Mieteinnahmen per anno exkl. Ust.:

Für die Ermittlung des Ertragswertes wurden die Nettomieten von den fremdüblichen Marktmieten für vergleichbare Mietgegenstände abgeleitet.

| Top | Status           | Fläche                           | Monatsmiete            | Jahresmiete       |
|-----|------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------|
| 1   | Fiktive<br>Miete | 192,00m <sup>2</sup><br>Parzelle | 7,00 €                 | 1.344,00 €        |
|     |                  |                                  | <b>Jahresrohertrag</b> | <b>1.344,00 €</b> |

**Reinertrag:**

Der Bodenreinertrag ergibt sich aus dem fremdüblichen Pachtertrag der reinen Gartenparzelle abzüglich der nicht überwälzbaren Bewirtschaftungskosten. Da dieser Ertrag dauerhaft erzielbar ist, wird er als ewige Rente mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert.

**Abzgl. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:**

|                          |                              |                   |
|--------------------------|------------------------------|-------------------|
| Mietausfallwagnis:       | 3,0 % des Jahresrohertrages: | 40,32 €           |
| Verwaltungskosten        | 3,0 % des Jahresrohertrages: | 40,32 €           |
| <b>Jahresreinertrag:</b> |                              | <b>1.263,36 €</b> |

**Ertragswert der Phase II:                      Jahresreinertrag/Liegenschaftszinssatz**

Da die Gartennutzung ab dem 21. Jahr als zeitlich unbeschränkt angesehen wird, ist der Bodenreinertrag als ewige Rente zu kapitalisieren. Der Ertragswert am Ende des 20. Jahres errechnet sich mittels Division des nachhaltigen Bodenreinertrages durch den Liegenschaftszinssatz von 3,5 %.

|                                  |                          |                    |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>Ertragswert der Phase II:</b> | <b>1.263,36 €/0,035=</b> | <b>36.096,00 €</b> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------|

Da die zweite Ertragswertphase erst nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gartenhauses, also nach Ablauf von 20 Jahren beginnt, ist der zu diesem zukünftigen Zeitpunkt ermittelte Ertragswert auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen. Der Abzinsungsfaktor dient dazu, einen erst in der Zukunft anfallenden Wert auf seinen Barwert zum Bewertungsstichtag zurückzurechnen. Er berücksichtigt, dass ein künftig verfügbarer Betrag aufgrund der zwischenzeitlich möglichen Verzinsung einen geringeren Wert besitzt als ein bereits am Bewertungsstichtag verfügbarer Betrag. Der Abzinsungsfaktor beträgt bei einem Zinssatz von 3,5% und einem Zeitraum von 20 Jahren: 0,502566

**Abgezinster Ertragswert der Phase II somit:**

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| <b>36.096,00 € x 0,502566 =</b> | <b>18.140,62 €</b> |
|---------------------------------|--------------------|

---

**Sonstige wertbeeinflussende Umstände:**

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlagen, bei der Wertminderung wegen Alters, bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden oder bei der Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer erfasst wurden (vgl. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022).

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

- Ungünstige Lageverhältnisse
- Umweltlasten
- Rückgestauter Reparaturbedarf
- Denkmalschutz
- Merkantiler Minderwert

(vgl. dazu Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022).

**Für dringend zu erledigende Reparaturarbeiten werden Kosten in der Höhe von 2.000,00 € (ohne Nachweis) in Ansatz gebracht und vom Ertragswert in Abzug gebracht.**

**Für Abbruch, Räumung und Wiederherstellung der Gartenfläche nach Ablauf der Ertragsphase I werden auf den Bewertungsstichtag abgezinste Kosten in der Höhe von 4.500,-- € (ohne Nachweis) in Ansatz gebracht und vom Ertragswert subtrahiert.**

**Alle sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wurden bereits bei der Herleitung des Ertragswertes ausreichend berücksichtigt.**

### 3.3 Verkehrswert der Liegenschaft

#### 3.3.1 Zusammenfassung

| Position                                                | Betrag             |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Ertragswert Phase I                                     | 31.321,11 €        |
| Ertragswert Phase II                                    | 18.140,62 €        |
| Sonstige wertbeeinflussende Umstände                    |                    |
| Allgemeine Reparaturen                                  | - 2.000,00 €       |
| Abbruch, Räumung und Wiederherstellung der Gartenfläche | -4.500,00 €        |
| <b>Ertragswert der Liegenschaft</b>                     | <b>42.961,73 €</b> |

#### 3.3.2 Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung zeigt, dass es sich bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen um eine:

**„Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den durchschnittlichen Standort in einem durchschnittlich Regionalmarkt, bei durchschnittlichen Objekteigenschaften und einem durchschnittlichen Cash-Flow gekennzeichnet ist“.**

Eine Marktanpassung wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen aber auf Grund allgemeiner Risiken als notwendig erachtet und ein Abschlag in der Höhe von 5 % in Ansatz gebracht..

**Verkehrswert somit:** **42.961,73 € x 0,95=** **40.813,64 €**

|                                                                                 |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Verkehrswert (gerundet)</b><br><b>(in Worten: Euro einundvierzigtausend)</b> | <b>41.000,-- €</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

**Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)**

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - insbesondere von Liegenschaftsanteilen - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit und im Besonderen kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist.

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

**Graz, am 30.07.2026**



.....  
Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer  
(Der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)





## 4.2 Vorschreibung

### Gartengemeinschaft Schippingerstraße

Herrn  
Mag. Johannes Rosenberger  
Dr. Robert Graf Straße 26  
8010 Graz

Lieber Gartenfreund, Herr Mag. Rosenberger!

Wir dürfen Ihnen nun die Jahresabrechnung 2024 und die sich daraus ergebende Vorschreibung für 2025 vorlegen.

Der Vorschreibungsbetrag 2025 setzt sich wie üblich aus Grundsteuer und Stromvorauszahlung (für die Wasserpumpe), sowie aus dem Kontoführungsentgelt 2025 bei der Bank Austria zusammen und wird wie immer im Verhältnis der Grundstücksanteile berechnet.

Die Stromabrechnung 2025 für die Wasserpumpe hat ergeben, dass wir gegenüber dem Vorjahr eine Nachzahlung von € 5,45 hatten. Die monatliche Vorauszahlung beträgt für 2025 ab Februar laut Vorschreibung € 23,00 (Jänner € 19,00).

Für das Jahr 2025 werden insgesamt vorgeschrieben:

|                      |                    |        |
|----------------------|--------------------|--------|
| Grundsteuer          | jährlich           | 419,28 |
| Strom                | 1x19,00, 11x23,00, | 272,00 |
| Kontoführungsentgelt | 4 x € 12,25        | 49,00  |
| Gesamt               |                    | 740,28 |

Dieser Betrag wird nach Grundstücksanteilen aufgeteilt. Gem. Evaluierung der Reparaturrücklage von 2022 beträgt die Rücklage weiterhin 10,-/Garten und Monat (noch bis mindestens 2025 – Anmerkung: Die Hauptwasserleitung sollte dringend erneuert werden, nach Möglichkeit im Frühjahr 2026). Da Sie laut Grundbuchsatzung 26161/977700 Anteile an der Gartenanlage besitzen, entfallen inkl. Reparaturrücklage auf Sie, sehr geehrter Herr Rosenberger,

**€ 140,--**

Sie werden ersucht, den Betrag von € 140,-- mit beiliegendem Zahlschein auf das Konto der „Gartengemeinschaft Schippingerstrasse“ Kto.Nr. 51347293135 der Bank Austria (IBAN: AT34 1200 0513 4729 3135) innerhalb von 14 Tagen einzuzahlen. Für die Klärung eventuell auftretender Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen höflich, die Wasserversorgung ihres Gartens im Herbst verlässlich abzudrehen, um Schäden bzw. unnötige Kosten zu vermeiden. Bitte auch um regelmäßige Pflege der Hecke zu den Nachbarn – ggfls. einvernehmlich die Höhe festlegen, Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes (Schatten) vermeiden.

Graz, 20. Juli 2025

Senatsrat i.R. Thomas Bachlechner eh.  
Dr. Siegfried Adam eh.  
Ing. Manfred Sager eh.