

## Gutachten

### zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Liegenschaftsadresse Feuerbachgasse 30b, W 88, 8020 Graz  
Einlagezahl (EZ) 197  
Katastralgemeinde (KG) 63105 Gries  
Anteile 36/11656  
Bezirksgericht (BG) Graz-West  
Grundstücksnummer 326/1

Betreff **Exekutionssache 309 E 27/26y**  
(wg. Versteigerung e. gemeinschaftl. Liegenschaft)

Empfänger /  
betreibende Partei Bezirksgericht Graz-West  
Grieskai 88, 8020 Graz

Verpflichtete Partei Verlassenschaft nach Ingrid Maria Hofer,  
geb. 14.07.1947, Ruinenweg 8, 8051 Graz-Gösting  
vertreten durch  
1. Dr. Heinz Hofer, geb. 17.03.1940, vertreten  
durch Mag. Achim Klaftenegger (Notarsubstitut)  
2. Armin Hofer, geb. 21.06.1973  
3. Mag. Roland Hofer, geb. 11.07.1978, beide  
vertreten durch RA Mag. Stefanie Swatek

Bewertungstichtag 13.05.2026

**MMag. Johannes P. Lamprecht, MSc**

Herrengasse 21, A-8010 Graz

**E** office@sv-lamprecht.at

**T** +43 664 166 40 90

**W** www.sv-lamprecht.at

**Allgemein beeideter & gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien**



## Übersicht

|                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Empfänger</b>              | Bezirksgericht Graz-West, Abteilung 9 |
| <b>Bewertungskategorie</b>    | Wohnungseigentumsobjekt               |
| <b>Liegenschaftsadresse</b>   | Feuerbachgasse 30b, W 88, 8020 Graz   |
| <b>Einlagezahl (EZ)</b>       | 197                                   |
| <b>Katastralgemeinde (KG)</b> | 63105 Gries                           |
| <b>Anteile</b>                | 36/11656                              |
| <b>Bezirksgericht (BG)</b>    | Graz-West                             |
| <b>Grundstücksnummer</b>      | 326/1                                 |
| <b>Bewertungstichtag</b>      | 13.05.2026                            |
| <b>Verkehrswert</b>           | <b>EUR 107.000,--</b>                 |

Der oben angeführte Preis ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjekts, der zum Bewertungstichtag bei einer Veräußerung üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Das vorliegende Gutachten umfasst 55 Seiten und wird mittels digitaler Einbringung an den Empfänger übermittelt.

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                               |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeines.....</b>                                                       | <b>5</b>  |
| 1.1      | Auftrag und Bewertungsgegenstand .....                                        | 5         |
| 1.2      | Zweck des Gutachtens .....                                                    | 5         |
| 1.3      | Befundaufnahme.....                                                           | 5         |
| 1.4      | Bewertungsstichtag .....                                                      | 5         |
| 1.5      | Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens .....                                | 6         |
| 1.5.1    | Gesetze und Verordnungen.....                                                 | 6         |
| 1.5.2    | ÖNORMEN und Richtlinien.....                                                  | 6         |
| 1.5.3    | Literatur und Standardwerke.....                                              | 6         |
| 1.5.4    | Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen.....                                 | 7         |
| 1.6      | Vorbemerkungen .....                                                          | 8         |
| 1.6.1    | Vertraulichkeitserklärung .....                                               | 8         |
| 1.6.2    | Aufmaß und Flächenprüfung .....                                               | 9         |
| 1.6.3    | Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen ..... | 9         |
| 1.6.4    | Kontaminierungsprüfung.....                                                   | 9         |
| 1.6.5    | Baurechtlicher Konsens.....                                                   | 10        |
| 1.6.6    | Weitergabe des Gutachtens.....                                                | 10        |
| 1.6.7    | Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) .....                                     | 10        |
| 1.6.8    | Annahmen und besondere Annahmen.....                                          | 11        |
| <b>2</b> | <b>Befund.....</b>                                                            | <b>12</b> |
| 2.1      | Grundbuchsstand der Liegenschaft.....                                         | 12        |
| 2.1.1    | Gutsbestandsblatt (A1-Blatt).....                                             | 14        |
| 2.1.2    | Bewertungsgegenstand .....                                                    | 14        |
| 2.1.3    | Gutsbestandsblatt 2. Abteilung (A2-Blatt).....                                | 15        |
| 2.1.4    | Eigentumsblatt (B-Blatt) .....                                                | 15        |
| 2.1.5    | Lastenblatt (C-Blatt).....                                                    | 16        |
| 2.1.6    | Außerbüchliche Lasten.....                                                    | 17        |
| 2.1.7    | Einheitswert.....                                                             | 17        |
| 2.2      | Liegenschaft allgemein .....                                                  | 18        |
| 2.2.1    | Makrolage.....                                                                | 18        |
| 2.2.2    | Mikrostandort der Liegenschaft.....                                           | 19        |
| 2.2.3    | Beschaffenheit.....                                                           | 21        |
| 2.2.4    | Ver- und Entsorgung.....                                                      | 23        |
| 2.2.5    | Flächenwidmung .....                                                          | 23        |
| 2.2.6    | Bombenblindgänger-Kataster.....                                               | 24        |
| 2.2.7    | Risiko einer Kontaminierung.....                                              | 24        |
| 2.2.8    | Hochwasserrisiko .....                                                        | 25        |
| 2.2.9    | Bodenstruktur und Tragfähigkeit des Bodens .....                              | 25        |
| 2.2.10   | Gefahrenzonenplan .....                                                       | 25        |
| 2.2.11   | Lärmimmissionen .....                                                         | 25        |
| 2.2.12   | Sonstige Grundstücksimmissionen .....                                         | 26        |
| 2.3      | Allgemeine und technische Gebäudebeschreibung .....                           | 27        |
| 2.3.1    | Gebäudebeschreibung und –ausstattung.....                                     | 27        |
| 2.4      | Wohnungseigentumsobjekt.....                                                  | 29        |
| 2.4.1    | Kurzbeschreibung Wohnungseigentumsobjekt .....                                | 29        |
| 2.4.2    | Flächenaufstellung und Grundriss .....                                        | 29        |
| 2.4.3    | Ausstattungsqualität zum Bewertungsstichtag.....                              | 30        |
| 2.4.4    | Ausstehende Fertigstellungsarbeiten .....                                     | 30        |

|            |                                                                  |           |
|------------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.4.5      | Bauschäden, Sanierungsaufwand, Instandhaltungsrückstau .....     | 30        |
| 2.4.6      | Inventar .....                                                   | 30        |
| 2.4.7      | Nutzung/Bestandsverhältnis .....                                 | 31        |
| <b>2.5</b> | <b>Informationen der Hausverwaltung .....</b>                    | <b>32</b> |
| 2.5.1      | Vorschreibung .....                                              | 32        |
| 2.5.2      | Vorausschau 2026 .....                                           | 33        |
| 2.5.3      | Betriebskostenabrechnung .....                                   | 34        |
| <b>2.6</b> | <b>Fotodokumentation .....</b>                                   | <b>35</b> |
| <b>3</b>   | <b>Gutachten .....</b>                                           | <b>38</b> |
| 3.1        | Allgemeines .....                                                | 38        |
| 3.2        | Wertermittlungsverfahren .....                                   | 38        |
| 3.2.1      | Vergleichswertverfahren .....                                    | 39        |
| 3.2.2      | Ertragswertverfahren .....                                       | 39        |
| 3.2.3      | Sachwertverfahren .....                                          | 39        |
| 3.2.4      | Wahl des Wertermittlungsverfahren .....                          | 39        |
| 3.3        | Ertragswertverfahren .....                                       | 40        |
| 3.3.1      | Behandlung der Umsatzsteuer .....                                | 41        |
| 3.3.2      | Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichswertverfahren ..... | 42        |
| 3.3.3      | Wert der Außenanlage .....                                       | 45        |
| 3.3.4      | Nachhaltig erzielbare Erlöse .....                               | 45        |
| 3.3.5      | Bewirtschaftungskosten .....                                     | 46        |
| 3.3.6      | Liegenschaftszinssatz .....                                      | 48        |
| 3.3.7      | Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....                          | 49        |
| 3.3.8      | Ermittlung des Vervielfältigers .....                            | 50        |
| 3.4        | Berechnung des Ertragswertes .....                               | 52        |
| 3.5        | Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes .....                | 53        |
| 3.5.1      | Verkehrswert .....                                               | 53        |
| 3.6        | Schlussanmerkung .....                                           | 54        |
| <b>4</b>   | <b>Ergänzende Anlagen .....</b>                                  | <b>55</b> |
| 4.1        | Energieausweis .....                                             | 55        |

# 1 Allgemeines

## 1.1 Auftrag und Bewertungsgegenstand

Der Sachverständige MMag. Johannes Lamprecht, MSc (nachfolgend als SV bezeichnet) wurde bestellt, die durch das Bezirksgericht Graz-West (nachfolgend als Auftraggeber bezeichnet) angeordnete Schätzung der 36/11656-Anteile an der Liegenschaft EZ 197, KG 63105 Gries, GST. Nr. 326/1, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Feuerbachgasse 30b, W 88, 8020 Graz, durchzuführen.

## 1.2 Zweck des Gutachtens

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 2 LBG in der Fassung von 1992, BGBl 150/1992 im Rahmen des im Betreff genannten Zwangsversteigerungsverfahrens.

## 1.3 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen der Besichtigung am 13.05.2026 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn MMag. Johannes Lamprecht, MSc in Anwesenheit von Herrn Erich Forstner.

Im Rahmen der Befundaufnahme konnten Teile der Liegenschaft besichtigt werden, insbesondere das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt sowie die Allgemeinflächen.

Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente, die anwesenden Personen haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

## 1.4 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde der Tag der Befundaufnahme, der **13.05.2026**, festgesetzt.

## 1.5 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

Dem Sachverständigen stehen die allgemeinen Grundlagen aus Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

### 1.5.1 Gesetze und Verordnungen

- Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch 1811, ABGB, i.d.g.F.
- Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955, GBG, i.d.g.F.
- Baurechtsgesetz 1912, BauRG, i.d.g.F.
- Bewertungsgesetz 1955, BewG, i.d.g.F.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, LBG, i.d.g.F.
- Mietrechtsgesetz 1981, MRG, i.d.g.F.
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, i.d.g.F.
- Steiermärkisches Baugesetz 1995, i.d.g.F.

### 1.5.2 ÖNORMEN und Richtlinien

- ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Ausgabe 2013 08
- ÖNORM B1800 Beiblatt 1, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Anwendungsbeispiele, Ausgabe 2014 01
- ÖNORM EN 15221-6, Flächenbemessung im Facilitymanagement, Ausgabe 2011 12
- ÖNORM B1801-1, Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1: Objekterrichtung, Ausg. 2022 03
- ÖNORM B1801-2, Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 2: Objekt-Folgekosten, Ausg. 2011 04
- ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung – Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Ausgabe 2022 03
- ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung – Teil 2 DCF-Verfahren, Ausgabe 2008 12
- ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung – Teil 3 Residualwertverfahren, Ausgabe 2014 08

### 1.5.3 Literatur und Standardwerke

- Bienert, S., & Funk, M. (Hrsg.) (2022). Immobilienbewertung Österreich. 4. Auflage. Wien: ÖVI Immobilienakademie
- Bienert, S., & Wagner, K. (2018). Bewertung von Spezialimmobilien – Risiken, Benchmarks und Methoden. 2. Auflage. Wiesbaden: Springer Fachmedien
- BML (Hrsg.) (2023). Sonderrichtlinie des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft. Pauschalkostensätze – Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen. Version 1.1

- Böhm, W. (u. a.) (2018). Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht. 4. Auflage. Wien: Manz Verlag
- Fischer, R., & Lorenz, H. (Hrsg.) (2013). Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag GmbH
- Gerber, F. (u. a.) (2018). Außenanlagen und Immobilienbewertung. Köln: Bundesanzeiger Verlag GmbH
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband für Steiermark und Kärnten (Hrsg.) (2020). Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile.
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs. (Hrsg.) (idgF). Sachverständige. Zeitschriftenreihe idgF. Wien: Linde Verlag GmbH
- Kleiber, W. (2020). Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag GmbH
- Köhne, M. (2007). Landwirtschaftliche Taxationslehre. 4. Auflage. Stuttgart: Ulmer Verlag
- Krammer, H. (u. a.) (2020). Sachverständige und ihre Gutachten. 3. Auflage. Wien: Manz Verlag
- Kranewitter, H. (2017). Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage. Wien: Manz Verlag
- Kröll, R., Hausmann, A., & Rolf, A. (2015). Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5. Auflage. Köln: Werner Verlag
- MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg.) (idgF). Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung. Zeitschriftenreihe idgF. Wien: Manz Verlag
- Mickan, U. (2024). Grundflächen und Rauminhalte nach DIN 277 im Bild. Köln: RM Rudolf Müller Medien GmbH & Co KG
- Reithofer, M., & Stocker, G. (2016). Residualwertverfahren. Wien: Linde Verlag GmbH
- Schmitz, H. (u. a.) (2018). Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 23. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- Seiser, F. (2020). Die Nutzungsdauer. 1. Auflage. Graz: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH
- Seiser, F., & Kainz, F. (2014). Der Wert von Immobilien. 2. Auflage. Graz: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH
- Stabentheiner, J. (2005). LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz. 2. Auflage. Wien: Manz Verlag
- Unglaube, D. (2021). Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen 2023/24 der Liegenschaftsbewertungsakademie. Graz: Liegenschafts Bewertungs Akademie GmbH
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen 2024 der Donau Universität Krems, Studienlehrgang „International Real Estate Valuation“
- Wendliner, P. (2018). Immobilienkennzahlen. 2. Auflage. Wien: Linde Verlag GmbH
- WKO (idgF). Immobilien-Preisspiegel. idgF. Wien: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

#### 1.5.4 Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen

- Besichtigung vor Ort und Fotodokumentation vom 13.05.2026

- Erhebungen im zuständigen Bezirksgericht
  - Grundbuchauszug
  - Urkunde mit der TZ 31195/1999
  - Urkunde mit der TZ 11260/2000
- Raumordnungsrechtliche Unterlagen
  - Auszug Flächenwidmungsplan
  - Verordnungstext
- Pläne und Karten
  - Übersicht Makrolage (Stadtportal der Landeshauptstadt Graz)
  - Übersicht Mikrolage (Stadtportal der Landeshauptstadt Graz)
  - Orthofoto (Digitaler Atlas Steiermark)
  - Katasterplan (BEV Kataster / Digitaler Atlas Steiermark)
- Sonstige Unterlagen
  - Auszug Altlastenatlas des Umweltbundesamtes
  - Auszug Hochwasserrisiko zonierungskarte (Stadtportal der Landeshauptstadt Graz)
  - Auszug Bombenblindgängerkataster (Stadtportal der Landeshauptstadt Graz)
  - Auszug Gefahrenzonenplan (Digitaler Atlas Steiermark)
  - Auszug Lärmkarte (BMK)
  - Baupreisindex der STATISTIK AUSTRIA
- Erhebungen von Vergleichspreisen in der Datenbank „Immo United“
- Erhebungen von Vergleichspreisen in der Datenbank „ImmonetZT“
- Erhebung sämtlicher relevanten Unterlagen bei der zuständigen Hausverwaltung
- Mündliche Erläuterungen im Rahmen der Befundaufnahme

## 1.6 Vorbemerkungen

Die im folgenden Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden alle aus den oben angeführten, vom Auftraggeber bzw. Eigentümer übermittelten Unterlagen übernommen bzw. aus den vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen ermittelt.

### 1.6.1 Vertraulichkeitserklärung

Der Sachverständige erklärt als Ersteller des nachfolgenden Gutachtens ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der Sachverständige erklärt des Weiteren, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung übermittelt worden sind, sowie auch den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte, Ergebnisse und Schlussfolgerungen, im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

### 1.6.2 Aufmaß und Flächenprüfung

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

Die Grundstücksgrenzen sind in der Natur zwar erkennbar, der Sachverständige ist im Vermessungswesen unkundig, es kann daher über die Richtigkeit des Grenzverlaufes und der Grundstücksgrößen keine Feststellung getroffen werden.

### 1.6.3 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.

### 1.6.4 Kontaminierungsprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontamination und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme bzw. aufgrund der persönlichen Erklärung des Auftraggebers erfolgte und auftragsgemäß keine Untersuchung des Erdreichs durchgeführt wurde. Zur Beurteilung dieser Umstände ist ein eigens dafür befugter Sachverständiger zu beauftragen, was nicht Gegenstand und Zweck dieses Gutachtens war. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien oder Stoffe vorhanden sind, die auf einer Deponie entsorgt werden müssen oder deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

### 1.6.5 Baurechtlicher Konsens

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

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

### 1.6.6 Weitergabe des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ist ausschließlich nur für den Auftraggeber gedacht. Eine Weitergabe an Dritte sowie eine Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen.

Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelne Teile desselben auf Plattformen zur Nutzung „künstlicher Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

Anlässlich der Auftragserteilung hat der Auftraggeber ausdrücklich dargestellt, dass die Wertermittlung nur wegen des oben angeführten Gutachtenszwecks beauftragt worden ist und nur für den oben angeführten Personenkreis bestimmt ist. Allfällige Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind somit ausgeschlossen.

### 1.6.7 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogenen Daten zu schützen.

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit es für den Auftrag und

Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse Beteiligter (Dritter) besteht.

## 1.6.8 Annahmen und besondere Annahmen

Es wurden folgende Annahmen übernommen:

- keine außerbücherlichen Eigentumsverhältnisse,
- keine außerbücherlichen Rechte und Lasten,
- keine Kontaminierungen
- ein baurechtlicher Konsens.

Es wurden keine besonderen Annahmen (Umstände, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Tag der Befundung verifizierbar waren) getroffen.

## 2 Befund

### 2.1 Grundbuchsstand der Liegenschaft

Der Grundbuchsstand der bewertungsrelevanten Liegenschaftsanteile zum Bewertungsstichtag lautet wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries EINLAGEZAHL 197  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 190, 191 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3651/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

G = Garage

EG = Erdgeschoß

OG = Obergeschoß

DG = Dachgeschoß

UG = Untergeschoß

Hausverwalter: SOB Bauträger Aktiengesellschaft

Feldkirchner Straße 110, 8055 Neuseiersberg

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

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

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE        |
|--------|----------------|--------|--------------------|
| 326/1  | GST-Fläche     | 4876   |                    |
|        | Bauf.(10)      | 2085   |                    |
|        | Bauf.(20)      | 1707   |                    |
|        | Gärten(10)     | 1084   | Feuerbachgasse 30b |
|        |                |        | Feuerbachgasse 30a |
|        |                |        | Feuerbachgasse 30c |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

5 a 5292/1948 6267/1951 11726/1953 660/1985 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrweges an EZ 197 2651

5 b 16979/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2148 (mit Zuschreibung Gst 325)

6 a 11726/1953 660/1985 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrweges an EZ 197 2651

6 b 16979/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2148 (mit Zuschreibung Gst 325)

7 a 6971/1949 663/1985 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 197 2651

7 b 16979/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2166 (mit Zuschreibung Gst 324/2)

8 a 20071/1957 Grunddienstbarkeit der Duldung von Fensteröffnungen an EZ  
2357

8 b 16979/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2749  
(mit Zuschreibung Gst 326/1)

9 a 31994/1996 28346/1999 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht über Gst  
326/7 für Gst 326/1

9 b 16979/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2749  
(mit Zuschreibung Gst 326/1)

11 a 28346/1999 Grunddienstbarkeit Oberirdische Regenablaufrinne und  
Feuerwehruzufahrt an Gst 326/6 für Gst 326/1  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

190 ANTEIL: 36/11656  
Ingrid Hofer  
GEB: 1947-07-14 ADR: Ruinenweg 8, 8051  
c 31195/1999 11260/2000 Wohnungseigentum an W 5.OG 88, Feuerbachgasse 30b  
f 4721/2009 Urkunde 2008-08-29, Urkunde 2009-07-22 Eigentumsrecht

191 ANTEIL: 44/11656  
Ingrid Hofer  
GEB: 1947-07-14 ADR: Ruinenweg 8, 8051  
c 31195/1999 11260/2000 15346/2002 Wohnungseigentum an W 5.OG 89,  
Feuerbachgasse 30b  
h 4721/2009 Urkunde 2008-08-29, Urkunde 2009-07-22 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 5292/1948 6971/1949 8808/1949 1823/1950 22174/1985 16979/1997  
26863/1997 6840/2020 DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg über Gst 326/1  
gem Abs 7 Kaufvertrag 1948-05-30 für Gst 323/2 329/4 (EZ 2164) Gst  
326/1, nur mit Fläche Gst 324/2 325 (EZ 197) Gst 336/1

2 a 11726/1953 16979/1997 26863/1997 DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg über  
Gst 326/1 für Gst 326/1, nur mit Fläche Gst 325 (EZ 197)

6 a 29556/1984 22174/1985 26863/1997 DIENSTBARKEIT der Ableitung aller  
Art von Wässern über Gst 326/1 gem P VI Kaufvertrag 1983-11-10 für EZ  
2651

13 a 20071/1957 DIENSTBARKEIT der Duldung von Fensteröffnungen gem Par 2  
Kaufvertrag 1957-08-14 für OHG Mur-Lichtspiele Inh Gebrüder Kußmann  
b 16979/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2749  
(mit Zuschreibung Gst 326/1)

15 a 5955/1999 DIENSTBARKEIT Inanspruchnahme zweier Parkflächen, Gehen und  
Fahren, Abstellen von Fahrzeugen und Errichtung eines Stiegenabganges  
an Gst 326/1 gemäß Pkt 2.) a) Dienstbarkeitsvertrag 1999-03-02 für  
Gst 323/2 329/4 323/3

16 a 5955/1999 DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art  
über Gst 326/1 gemäß Pkt 2.) b) Dienstbarkeitsvertrag 1999-03-02 für  
Gst 323/2 329/4 323/3

17 a 22650/1999 DIENSTBARKEIT Errichtung, Duldung, Führung und Betrieb  
einer Wasseranschlußleitung über Gst 326/1 gemäß Pkt 2. 3.  
Dienstbarkeitsvertrag 1999-08-20 für GRAZER STADTWERKE  
AKTIENGESELLSCHAFT

18 a 22650/1999 DIENSTBARKEIT Errichtung, Duldung, Führung und Betrieb  
einer elektrischen Umpannstation auf Gst 326/1 gemäß Pkt 2. 3.  
Dienstbarkeitsvertrag 1999-08-20 für GRAZER STADTWERKE  
AKTIENGESELLSCHAFT

156 auf Anteil B-LNR 190 191  
a 3474/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung  
von vollstr EUR 0,-- samt Anhang lt Beschluss 2026-04-17 für  
Bezirksgericht Graz-West (309 E 27/26y)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Auszug aus dem Hauptbuch<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

### 2.1.1 Gutsbestandsblatt (A1-Blatt)

Der Bewertungsgegenstand ist folgender im Gutsbestandsblatt angeführten Liegenschaft zugehörig, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-West mit der Einlagezahl 197 KG 63105 Gries, mit der folgenden Grundstücksnummer:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
326/1    GST-Fläche          4876
          Bauf.(10)           2085
          Bauf.(20)           1707
          Gärten(10)          1084  Feuerbachgasse 30b
                                   Feuerbachgasse 30a
                                   Feuerbachgasse 30c
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

*Auszug aus dem Hauptbuch<sup>2</sup>*

Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt laut Auszug aus dem Hauptbuch **4.876 m<sup>2</sup>**.

Die Liegenschaft befindet sich im Grundsteuernkataster, somit sind die Grenzen im Kataster nicht verbindlich, d.h. rechtlich maßgebend sind die in der Natur vorhandenen Grenzen.

Durch die Kennzeichnung der Grundstücksfläche nach BA (NUTZUNG) mit einem Stern „\*“ wird im Grundbuch ersichtlich gemacht, dass die Fläche des Grundstückes auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Maßzahlen) berechnet wurde.

### 2.1.2 Bewertungsgegenstand

Den Bewertungsgegenstand bilden die **36/11656-Anteile** an der Liegenschaft mit der

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Liegenschaftsadresse</b>       | Feuerbachgasse 30b, W 88, 8020 Graz |
| <b>Einlagezahl (EZ)</b>           | 197                                 |
| <b>Katastralgemeinde (KG)</b>     | 63105 Gries                         |
| <b>Bezirksgericht (BG)</b>        | Graz-West                           |
| <b>Grundstücksnummer (GST-NR)</b> | 326/1                               |

untrennbar verbunden mit **Wohnungseigentum an W 5.OG 88**.

<sup>2</sup> Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

### 2.1.3 Gutsbestandsblatt 2. Abteilung (A2-Blatt)

Das Gutsbestandsblatt (A2-Blatt) kann öffentlich-rechtliche Beschränkungen oder Ersichtlichmachungen enthalten. Auch Veränderungen des Grundbuchskörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken werden hier eingetragen.

Weiters können die mit dem Eigentum der Liegenschaft verbundenen Rechte ersichtlich gemacht werden (dingliche Rechte in herrschender Stellung).

Das A2-Blatt enthält folgende Eintragungen:

```
***** A2 *****
5 a 5292/1948 6267/1951 11726/1953 660/1985 Grunddienstbarkeit des Geh-
    und Fahrweges an EZ 197 2651
5 b 16979/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2148
    (mit Zuschreibung Gst 325)
6 a 11726/1953 660/1985 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrweges an EZ
    197 2651
6 b 16979/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2148
    (mit Zuschreibung Gst 325)
7 a 6971/1949 663/1985 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ
    197 2651
7 b 16979/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2166
    (mit Zuschreibung Gst 324/2)
8 a 20071/1957 Grunddienstbarkeit der Duldung von Fensteröffnungen an EZ
    2357
8 b 16979/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2749
    (mit Zuschreibung Gst 326/1)
9 a 31994/1996 28346/1999 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht über Gst
    326/7 für Gst 326/1
9 b 16979/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2749
    (mit Zuschreibung Gst 326/1)
11 a 28346/1999 Grunddienstbarkeit Oberirdische Regenablauftrinne und
    Feuerwehruzufahrt an Gst 326/6 für Gst 326/1
```

*Auszug aus dem Hauptbuch<sup>3</sup>*

Die **Grunddienstbarkeiten** sichern die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit von der Grenadiergasse aus (Tiefgaragenzufahrt und Feuerwehruzufahrt).

### 2.1.4 Eigentumsblatt (B-Blatt)

Es sind derzeit folgende Eigentumsverhältnisse für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile gegeben:

<sup>3</sup> Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

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

190 ANTEIL: 36/11656

Ingrid Hofer

GEB: 1947-07-14 ADR: Ruinenweg 8, 8051

c 31195/1999 11260/2000 Wohnungseigentum an W 5.OG 88, Feuerbachgasse 30b

f 4721/2009 Urkunde 2008-08-29, Urkunde 2009-07-22 Eigentumsrecht

Auszug aus dem Hauptbuch<sup>4</sup>

## 2.1.5 Lastenblatt (C-Blatt)

Im Lastenblatt (C-Blatt) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft haften derzeit folgende grundbücherliche Eintragungen:

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

- 1 a 5292/1948 6971/1949 8808/1949 1823/1950 22174/1985 16979/1997  
26863/1997 6840/2020 DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg über Gst 326/1  
gem Abs 7 Kaufvertrag 1948-05-30 für Gst 323/2 329/4 (EZ 2164) Gst  
326/1, nur mit Fläche Gst 324/2 325 (EZ 197) Gst 336/1
- 2 a 11726/1953 16979/1997 26863/1997 DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg über  
Gst 326/1 für Gst 326/1, nur mit Fläche Gst 325 (EZ 197)
- 6 a 29556/1984 22174/1985 26863/1997 DIENSTBARKEIT der Ableitung aller  
Art von Wässern über Gst 326/1 gem P VI Kaufvertrag 1983-11-10 für EZ  
2651
- 13 a 20071/1957 DIENSTBARKEIT der Duldung von Fensteröffnungen gem Par 2  
Kaufvertrag 1957-08-14 für OHG Mur-Lichtspiele Inh Gebrüder Kußmann  
b 16979/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2749  
(mit Zuschreibung Gst 326/1)
- 15 a 5955/1999 DIENSTBARKEIT Inanspruchnahme zweier Parkflächen, Gehen und  
Fahren, Abstellen von Fahrzeugen und Errichtung eines Stiegenabganges  
an Gst 326/1 gemäß Pkt 2.) a) Dienstbarkeitsvertrag 1999-03-02 für  
Gst 323/2 329/4 323/3
- 16 a 5955/1999 DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art  
über Gst 326/1 gemäß Pkt 2.) b) Dienstbarkeitsvertrag 1999-03-02 für  
Gst 323/2 329/4 323/3
- 17 a 22650/1999 DIENSTBARKEIT Errichtung, Duldung, Führung und Betrieb  
einer Wasseranschlußleitung über Gst 326/1 gemäß Pkt 2. 3.  
Dienstbarkeitsvertrag 1999-08-20 für GRAZER STADTWERKE  
AKTIENGESELLSCHAFT
- 18 a 22650/1999 DIENSTBARKEIT Errichtung, Duldung, Führung und Betrieb  
einer elektrischen Umspannstation auf Gst 326/1 gemäß Pkt 2. 3.  
Dienstbarkeitsvertrag 1999-08-20 für GRAZER STADTWERKE  
AKTIENGESELLSCHAFT
- 156 auf Anteil B-LNR 190 191  
a 3474/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung  
von vollstr EUR 0,-- samt Anhang lt Beschluss 2026-04-17 für  
Bezirksgericht Graz-West (309 E 27/26y)

Auszug aus dem Hauptbuch<sup>5</sup>

Bei den oben genannten **Dienstbarkeiten** handelt es sich für die Größe und Art der Gesamtliegenschaft um verkehrsübliche Dienstbarkeiten.

<sup>4</sup> Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

<sup>5</sup> Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

Es ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ersichtlich gemacht.

#### 2.1.6 Außerbücherliche Lasten

Dem zeichnenden SV liegen keine Informationen über außerbücherliche Lasten vor.

#### 2.1.7 Einheitswert

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

## 2.2 Liegenschaft allgemein

### 2.2.1 Makrolage

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet.<sup>6</sup>

|                                   |                                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Bundesland</b>                 | Steiermark                                    |
| <b>Politischer Bezirk</b>         | Graz                                          |
| <b>Grazer Bezirk</b>              | V. Gries                                      |
| <b>Entfernung Zentrum</b>         | ca. 1,5 km (Grazer Hauptplatz)                |
| <b>Entfernung Bahnhof</b>         | ca. 2,5 km (Grazer Hauptbahnhof)              |
| <b>Nächster Autobahnanschluss</b> | ca. 5,5 km (Graz Webling A9 oder Liebenau A2) |



Übersicht Makrolage<sup>7</sup>

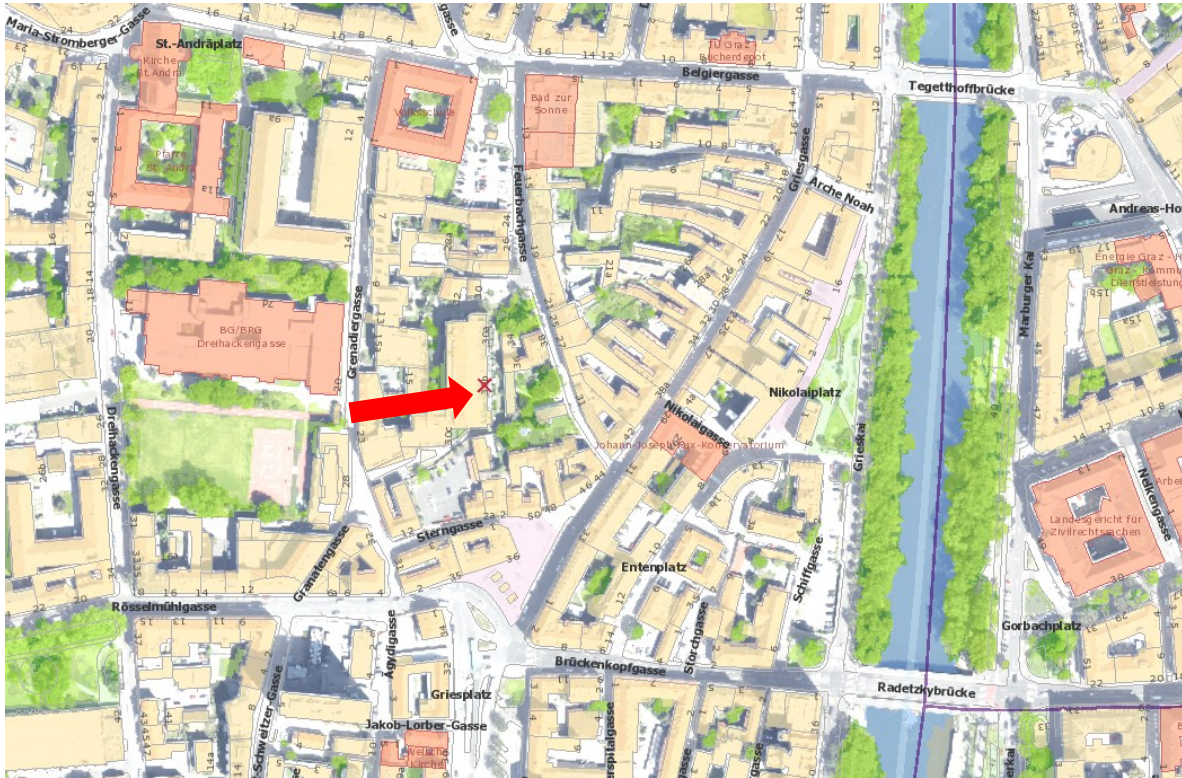
Die Makrolage kann hinsichtlich des öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebotes, der Einkaufsmöglichkeiten, des kulturellen Angebotes und der Möglichkeit zur Freizeitgestaltung als **sehr gut** eingestuft werden.

<sup>6</sup> Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 149

<sup>7</sup> Quelle: Stadtportal Graz

## 2.2.2 Mikrostandort der Liegenschaft

Als Mikrolage wird die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen) bezeichnet<sup>8</sup> und zeichnet sich insbesondere durch Aspekte wie mögliche Immissionen durch Lärm oder Abgase, die Qualität und den Charakter der Nachbarschaft, die vorwiegenden Nutzungsformen sowie die allgemeine Infrastruktur der unmittelbaren Umgebung der bewertungsrelevanten Liegenschaft aus.<sup>9</sup>



Übersichtsplan Mikrolage<sup>10</sup>

### 2.2.2.1 Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hinsichtlich der bewertungsrelevanten Liegenschaft als **sehr gut** einzustufen.

<sup>8</sup> Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 149

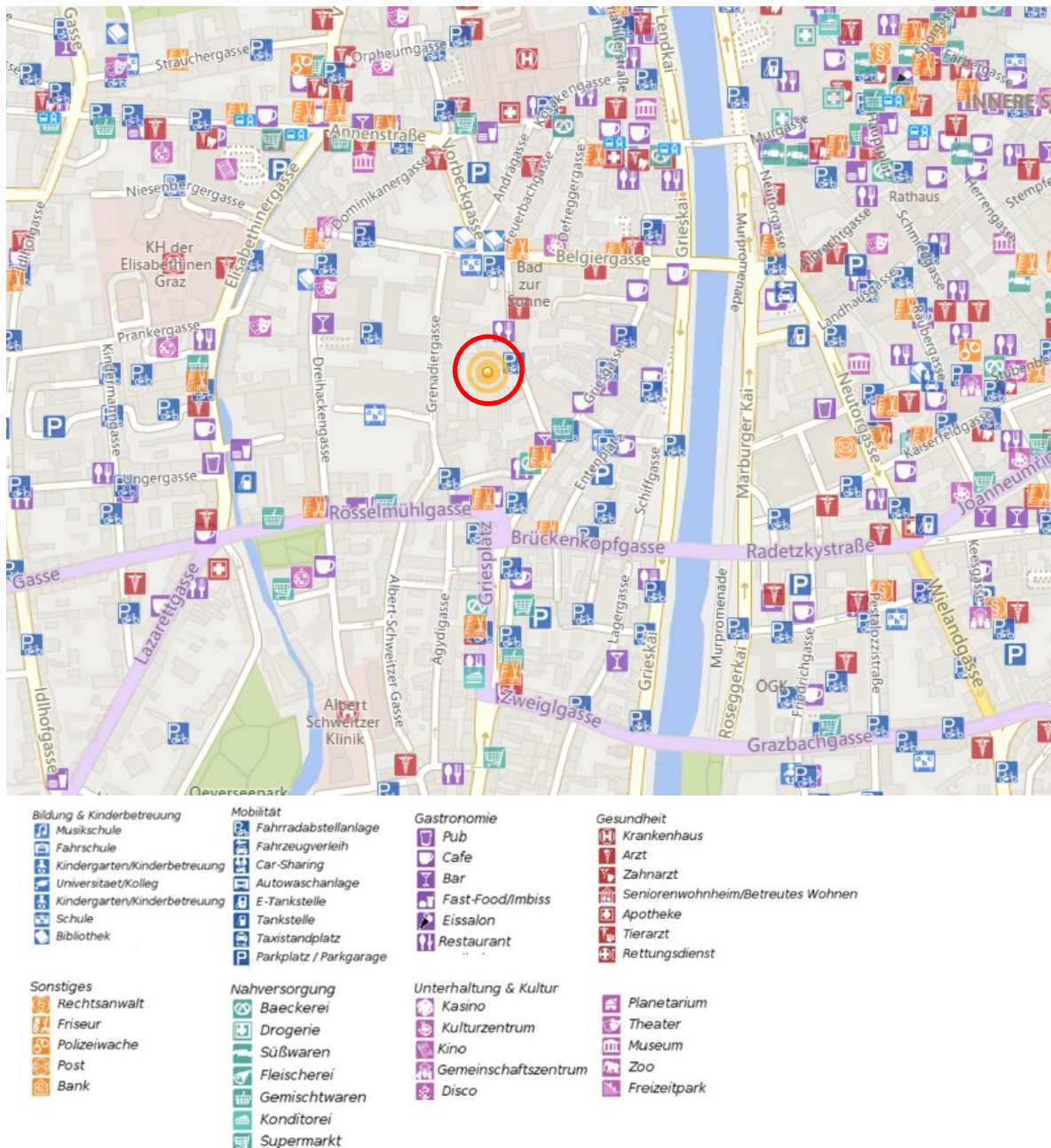
<sup>9</sup> Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 150

<sup>10</sup> Quelle: Stadtportal der Landeshauptstadt Graz

## 2.2.2.2 Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens wie beispielsweise Lebensmittelmärkte und sonstige Handelseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Gesundheitsversorgung, Freizeiteinrichtungen, etc. sowie eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz befinden sich in unmittelbarer Umgebung der bewertungsrelevanten Liegenschaft.

Die Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann daher als **sehr gut** eingestuft werden.



Übersichtsplan und zugehörige Legende Infrastruktur<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Quelle: IMMOUnited

### 2.2.2.3 Umgebungsverbauung und Lage

In unmittelbarer Umgebung befinden sich vorwiegend gemischt genutzte Liegenschaften, das entspricht dem Gebietscharakter gemäß der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Widmung.

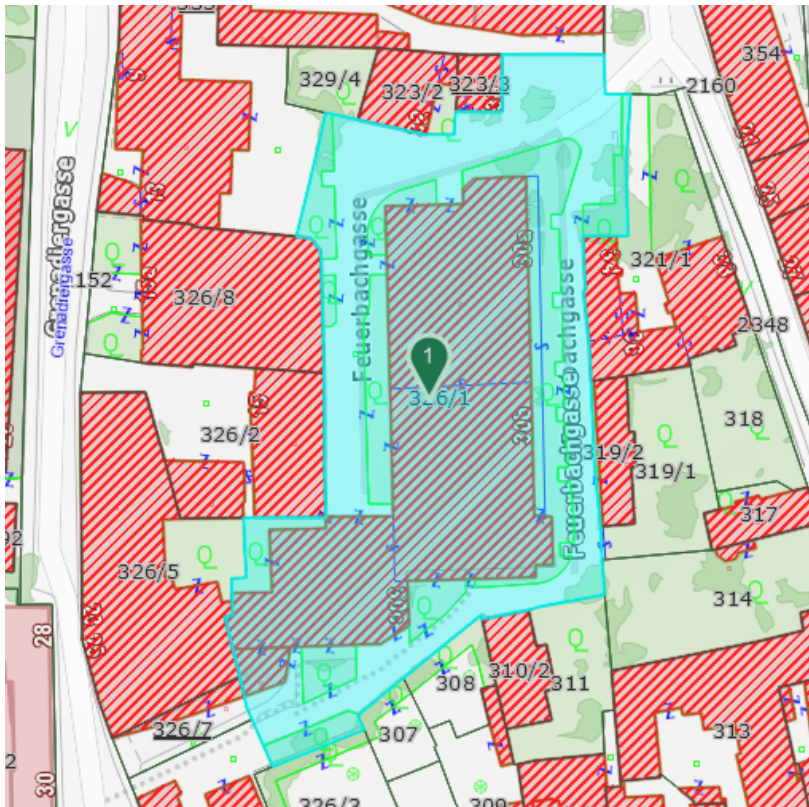


Orthofoto<sup>12</sup>

### 2.2.3 Beschaffenheit

Die Liegenschaft weist eine Gesamtfläche gemäß dem in Punkt 2.1 abgebildeten Grundbuchsauszug im **unverbürgten Ausmaß von 4.876 m<sup>2</sup>** auf. Es kann daraus kein rechtsverbindliches Flächenausmaß abgeleitet werden, da das Grundstück nur im Grundsteuernkataster erfasst ist.

<sup>12</sup> Quelle: Digitaler Atlas Steiermark

Auszug aus der digitalen Katastralmappe<sup>13</sup>

### 2.2.3.1 Form, Maße und Topografie

Form: unregelmäßig konfiguriert  
Maße: Ø Länge: ca. 94 m  
Ø Breite: ca. 50 m  
Topografie: eben

### 2.2.3.2 Bebauung und Zufahrt

Das Grundstück ist mit drei **Mehrparteienwohnhäusern** in geschlossener Bauweise bebaut.

Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über eine Privatstraße in die Tiefgarage von der Grenadiergasse (grundbücherlich gesichert) bzw. über öffentliches Gut von der Feuerbachgasse aus.

<sup>13</sup> Quelle: Digitaler Atlas Steiermark

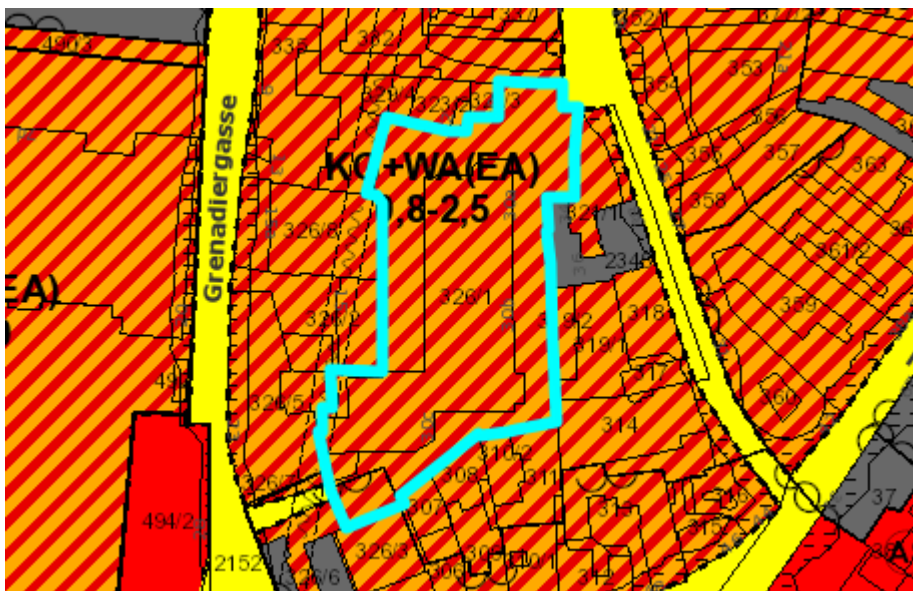
## 2.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft verfügt über folgende Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten:

- Anschluss an den öffentlichen Kanal
- Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Elektrizitätsversorgungsunternehmens
- Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz
- Fernwärme

## 2.2.5 Flächenwidmung

Das bebaute Grundstück ist im zum Bewertungsstichtag gültigen Flächenwidmungsplan als **Überlagerung Kerngebiet (KG) mit Wohnen Allgemein mit Einkaufszentrenausschluss (WA(EA))** mit einer Bebauungsdichte von **0,8 – 2,5** ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan<sup>14</sup>

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz § 30 Abs 1 Z 3 sind Kerngebiete Flächen, die mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,
- Verwaltung und Büros

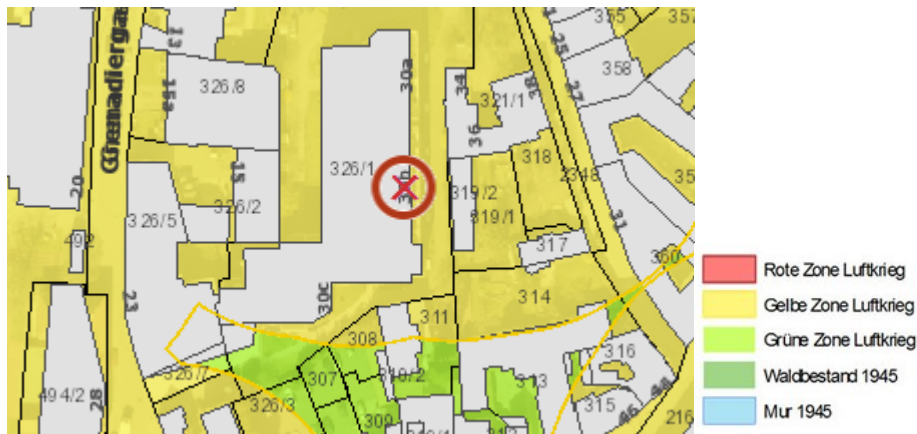
und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

<sup>14</sup> Quelle: Stadtportal der Landeshauptstadt Graz

Gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (§ 30 Abs 1 Z 2) 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 Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

## 2.2.6 Bombenblindgänger-Kataster

Gemäß des Bombenblindgänger-Katasters der Stadt Graz liegt die bewertungsrelevante Liegenschaft in folgender Zone: **Gelbe Zone Luftkrieg.**



Auszug aus dem Bombenblindgängerkataster<sup>15</sup>

Zu bedenken ist dabei allerdings immer: Die Aufnahmen stammen aus der Zeit des 2. Weltkriegs, der Kataster bezieht sich also auf diese Zeit. Es ist bekannt, dass viele Bomben noch in der Kriegszeit, aber auch danach entsorgt wurden, auch im Rahmen zahlreicher Bautätigkeiten. Damit ist es nur ein Indiz auf eine nicht detonierte Bombe, keinesfalls aber eine gesicherte Erkenntnis über die Existenz eines solchen Sprengkörpers an dieser Stelle. Seitens der Stadt Graz wurden sämtliche Eigentümer betroffener Liegenschaften schriftlich über das Vorhandensein von Verdachtspunkten informiert. In begründeten Fällen können selbstverständlich ergänzende Auszüge aus dem Bombenblindgängerkataster angefordert werden.

## 2.2.7 Risiko einer Kontaminierung

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die örtliche Erhebung durch bloßen Augenschein sowie die Befragung bei der Befundaufnahme haben keine Hinweise für eine etwaige wertbeeinflussende Kontaminierung ergeben.

Aus dem Altlastenatlas geht hervor, dass die Grundstücke der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht darin verzeichnet sind. Hinsichtlich möglicher Verunreinigungen des Erdreiches kann jedoch keine bindende Aussage getätigt werden.

<sup>15</sup> Quelle: Stadtportal der Landeshauptstadt Graz

### 2.2.8 Hochwasserrisiko

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich laut Abfrage im Stadtportal der Landeshauptstadt Graz **nicht in den Hochwasserüberflutungsbereichen HQ 30 oder HQ 100.**

### 2.2.9 Bodenstruktur und Tragfähigkeit des Bodens

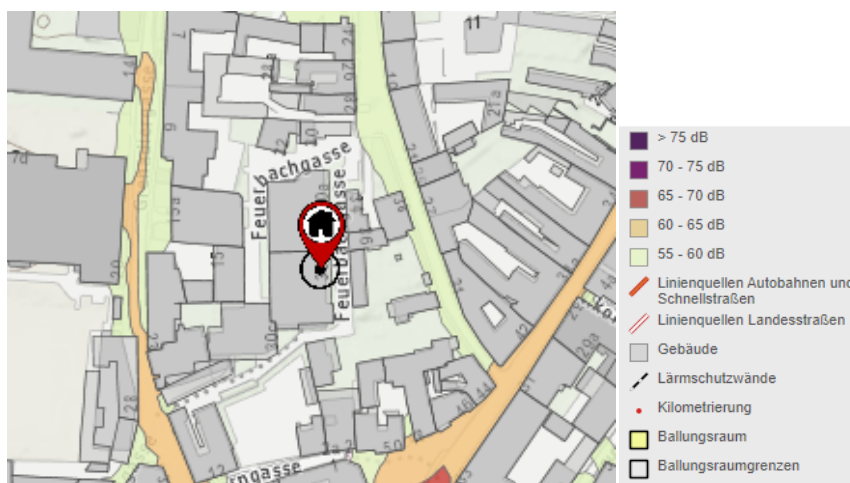
Im GIS Steiermark wird für die befundgegenständliche Liegenschaft **keine Naturgefahr auf Grund von Rutschungen** ausgewiesen. Die Bodenstruktur der Liegenschaft wurde für die Bewertung auftragsgemäß nicht untersucht. Es wird auf Grund des Alters der Bebauung davon ausgegangen, dass ein tragfähiger Untergrund vorhanden ist. Setzungsrisse am Gebäude oder Geländerutschungen konnten im Rahmen der Befundung nicht festgestellt werden.

### 2.2.10 Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan ist ein Plan, indem die wildbach- und lawinengefährdeten Bereiche und deren Gefährdungsgrad sowie jene Bereiche, für die eine besondere Bewirtschaftung oder deren Freihaltung für Schutzmaßnahmen erforderlich ist, dargestellt werden. Im GIS Steiermark wird für die befundgegenständliche Liegenschaft **keine Gefahrenzone** ausgewiesen.

### 2.2.11 Lärmimmissionen

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ergibt sich folgende Lärmkartierung (Straßenverkehr 24h – Durchschnitt 4m):



Lärmkarte<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Quelle: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK)

*Erläuterungen (BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie):* Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch  $L_{den}$ -Lärmindex beschrieben. Der  $L_{den}$  entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den  $L_{night}$ -Lärmindex beschrieben. Der  $L_{night}$  entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr). Für die Auswertung der betroffenen Bewohner werden je Gebäude die darin (Hauptwohnsitz-) gemeldeten Personen gezählt. Die Zuordnung zu den unterschiedlichen Lärmzonen basiert auf dem höchsten an der Gebäudefassade auftretenden Lärmpegel. Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar. Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt - zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und gegebenenfalls unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung. Auch das Heranziehen der maximal zulässigen Geschwindigkeiten für Pkw und Lkw anstelle der tatsächlich gefahrenen kann zu Abweichungen führen. Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige Witterungssituation (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

## 2.2.12 Sonstige Grundstücksimmissionen

Im Rahmen der Befundaufnahme konnten augenscheinlich **keine** bewertungsrelevanten sonstigen Immissionen von benachbarten Grundstücken wahrgenommen werden.

## 2.3 Allgemeine und technische Gebäudebeschreibung

### 2.3.1 Gebäudebeschreibung und –ausstattung

|                        |                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Nutzung                | Mehrparteienwohnhaus                                                |
| Baujahr                | 1998                                                                |
| Bauweise               | Massivbau                                                           |
| Geschoße über Keller   | EG und 6 Obergeschoße                                               |
| Unterkellerung         | voll unterkellert                                                   |
| Zu-, An- oder Umbauten | Balkone                                                             |
| Sanierungen            | --                                                                  |
| Bauausführung          | solide                                                              |
| Fundament              | Streifenfundamente                                                  |
| Außenwände             | massiv                                                              |
| Fassade                | WDVS und Putzfassade                                                |
| Decken                 | massiv                                                              |
| Dachform u. -deckung   | Flachdach                                                           |
| Spenglerarbeiten       | Dachrinnen und Fallrohre: Blech                                     |
| Stiegen                | Stahlbetonstiege                                                    |
| Aufzug                 | vorhanden                                                           |
| Außentür               | Alu/Glasportal                                                      |
| Gemeinschaftsanlagen   | Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Müllraum,<br>Besucherparkplatz |

#### 2.3.1.1 Ausstehende Fertigstellungsarbeiten

Im Wesentlichen sind **keine Fertigstellungsarbeiten** zum Bewertungsstichtag ausstehend.

#### 2.3.1.2 Bauschäden, Sanierungsaufwand, Instandhaltungsrückstau

Siehe dazu Vorausschau 2026 unter Pkt. 2.5.2.

#### 2.3.1.3 Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes kann zum Bewertungsstichtag dem Alter und der Bauweise entsprechend als **normal** bezeichnet werden – dieser wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein ohne detaillierte Untersuchungen festgestellt.

#### 2.3.1.4 Außenanlagen

|                            |                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Zufahrt/Parkbereich</b> | befestigt und asphaltiert bzw. Rasengittersteine |
| <b>Gehwege</b>             | befestigt und asphaltiert bzw. Rasengittersteine |
| <b>Einfriedung</b>         | ja                                               |
| <b>Freiflächen</b>         | begrünt                                          |

#### 2.3.1.5 Energieausweis

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

Im gegenständlichen Fall liegt gemäß § 4 Abs. 1 Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) idgF **ein Energieausweis (siehe Anhang)** vor.

## 2.4 Wohnungseigentumsobjekt

### 2.4.1 Kurzbeschreibung Wohnungseigentumsobjekt

|                                 |                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Nutzung</b>                  | Wohnung                                                   |
| <b>Lage im Haus</b>             | 5. Obergeschoss, nach Süden ausgerichtet                  |
| <b>Raumaufteilung</b>           | Garçonnière mit Balkon                                    |
| <b>Innenwände</b>               | massiv sowie Leichtbau (nicht tragend)                    |
| <b>Fenster</b>                  | Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung          |
| <b>Sonnenschutz</b>             | Jalousien                                                 |
| <b>Wand- u Deckenbehandlung</b> | verputzt (Glättputz) und gemalt, Sanitärbereiche verflies |
| <b>Bodenbeläge</b>              | Parkett (Vorraum, Wohn/Ess-Zimmer), Fliesen (Sanitär)     |
| <b>Eingangstür</b>              | massive Holztüre                                          |
| <b>Innentüren</b>               | Holztüren in Holzzargen in normaler Ausstattungsqualität  |
| <b>Sanitärbereich</b>           | normaler Ausstattungsstandard                             |
| <b>Heizungsart</b>              | Fernwärme                                                 |
| <b>Heizungsverteilung</b>       | Heizkörper                                                |
| <b>Warmwasserversorgung</b>     | zentral                                                   |
| <b>Elektroinstallation</b>      | standard                                                  |
| <b>Erhaltungszustand</b>        | gut                                                       |
| <b>Kellerabteil</b>             | ja, Nr. 43                                                |
| <b>KFZ-AP</b>                   | nein                                                      |
| <b>Sonstiges</b>                | --                                                        |

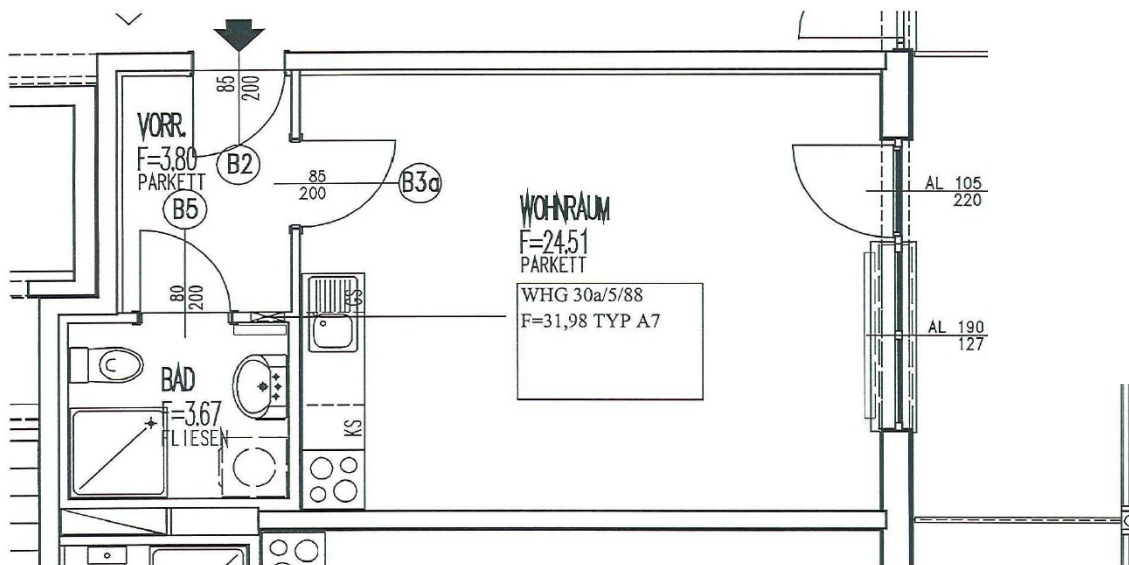
### 2.4.2 Flächenaufstellung und Grundriss

Die **Nutzfläche** der Wohnung beträgt laut Nutzwertgutachten **31,99 m<sup>2</sup>**. Der Balkon weist eine Fläche von 9,41 m<sup>2</sup> auf.

|              |           |                 |              |      |
|--------------|-----------|-----------------|--------------|------|
| <b>5. OG</b> | <b>88</b> | <b>Wohnung</b>  |              |      |
|              |           | Vorraum         | 3,85         |      |
|              |           | Bad/WC          | 3,51         |      |
|              |           | Wohnküche       | 24,63        |      |
|              |           | Balkon          |              | 9,41 |
|              |           | Kellerabteil 43 |              | 1,66 |
| <b>5. OG</b> | <b>88</b> | <b>Wohnung</b>  | <b>31,99</b> |      |

Auszug Nutzwertgutachten<sup>17</sup>:

<sup>17</sup> Erhoben in der Urkundensammlung BG Graz-Ost

Grundrissplan<sup>18</sup>:

### 2.4.3 Ausstattungsqualität zum Bewertungsstichtag

Das Wohnungseigentumsobjekt kann hinsichtlich seiner Ausstattungsqualität<sup>19</sup> gemäß Bewertungsliteratur als **normal** eingestuft werden.

### 2.4.4 Ausstehende Fertigstellungsarbeiten

Im Wesentlichen sind **keine Fertigstellungsarbeiten** zum Bewertungsstichtag ausstehend.

### 2.4.5 Bauschäden, Sanierungsaufwand, Instandhaltungsrückstau

Das Wohnungseigentumsobjekt weist augenscheinlich **keinen wesentlichen Sanierungsbedarf und Instandhaltungsrückstau** auf.

### 2.4.6 Inventar

Folgendes Inventar wird bei der gegenständlichen Bewertung im Ansatz des Mietzinses berücksichtigt:

- Küche: Küchenzeile (~ 2,5 lfm, Ober- und Unterschränke, E-Herd (~2024) mit Dunstabzug, Kühl-Gefrier-Kombi)

<sup>18</sup> Übermittelt durch die zuständige Hausverwaltung

<sup>19</sup> in Anlehnung an: Empfehlungen für Herstellungskosten 2021, Sachverständige Heft 3/2021 S. 140 ff

## 2.4.7 Nutzung/Bestandsverhältnis

Das Wohnungseigentumsobjekt ist derzeit **vermietet**.

**2 VERTRAGSDAUER**

Das Mietverhältnis beginnt am **1.03.2017** und endet am **29.2.2020** ohne, dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf. **Das Mietverhältnis kann vom Mieter frühestens nach einem Jahr, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, aufgekündigt werden.** Der Mieter verpflichtet sich im Falle einer Aufkündigung, das Mietobjekt durch allfällige Mietinteressenten im Beisein des Vermieters bzw. dessen Vertreter, besichtigen zu lassen.

**3 MIETZINS**

1) Der Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, dem Anteil an den für die Liegenschaft zu entrichtenden Betriebskosten gemäß §§ 21 – 24 MRG, sowie der Bankspesen am Anderkonto.

2) Als frei vereinbarter Hauptmietzins und Anteil an zu entrichtenden Betriebskosten, Heizkosten, öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen wird vereinbart:

|                                                                             |   |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|---------------|
| mtl. frei vereinbarter Hauptmietzins netto                                  | € | 309,53        |
| Betriebskosten von derzeit netto                                            | € | 75,60         |
| Heizkosten netto                                                            | € | 25,00         |
| UST 10 %                                                                    | € | 38,51         |
| UST 20 %                                                                    | € | 5,00          |
| <b>Die monatliche Gesamtvorschreibung beträgt daher derzeit monatlich €</b> |   | <b>453,64</b> |

3) Der Hauptmietzins (**In Worten dreihundertneun,53 Euro**) wird unter Zugrundelegung des Verbraucherpreisindex **2015** wertgesichert, wobei als Ausgangsbasis die für den Monat der Vertragsunterfertigung verlaute Indexzahl herangezogen wird. Indexschwankungen die weniger als 5 % betragen, bleiben unberücksichtigt, jedoch ist bei Überschreitung die gesamte Indexänderung zu berücksichtigen und bildet die neue Indexzahl die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Wertschwankungen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaute werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht.

Selbst aus der Unterlassung der Geltendmachung des Wertsicherungsanspruches über einen längeren Zeitraum kann nicht auf den Verzicht auf die Geltendmachung der Wertsicherung rückgeschlossen werden. Wertsicherungszahlen können innerhalb von drei Jahren gefordert werden.

**4 KAUTIONSLEISTUNG DES MIETERS**

1) Der Mieter hat am **17.12.2002** zur Sicherung eine Kaution in der Höhe von **€ 1.200,--** entrichtet, über die der Vermieter jederzeit frei verfügen darf.

Auszüge aus dem Mietvertrag vom 16.03.2017<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Quelle: Verlassenschaft nach Ingrid Hofer

## 2.5 Informationen der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird von der Hausverwaltung **SOB Bauträger GmbH** durchgeführt. Folgende Informationen der zuständigen Hausverwaltung wurden angefragt bzw. übermittelt:

- Betriebskosten-Vorschreibung und BK-Abrechnung: siehe Pkt. 2.5.1 und 2.5.3
- Vorausschau gem. § 20 (2) WEG 2002 idgF: siehe Pkt. 2.5.2
  - Gefasste Beschlüsse: keine
- Stand des Rücklagen-Verrechnungskontos (06/2026): EUR 197.630,--
- keine grundbücherlich nicht sichergestellten (Sanierungs-)Darlehen
- keine grundbücherlich nicht sichergestellten Vereinbarungen über Aufteilung von Aufwendungen oder Benützungsregelung
- Grundrissplan: siehe Pkt. 2.4.2
- Energieausweis: siehe Anhang

### 2.5.1 Vorschreibung

Die Vorschreibung für die bewertungsgegenständliche Wohnung beträgt monatlich EUR 164,70 und gliedert sich wie folgt:

| <b>Rechnung</b>                                                                                                                                            | Rechnung - Nr:       | 10500 0184 001 2026 1                        | Ihre Kundennummer: | 10500 0184 001 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                                                                                                                                            | Rechnungsdatum:      | 01.01.2026                                   |                    |                |
|                                                                                                                                                            | UIDNr:               | ATU60843555                                  |                    |                |
|                                                                                                                                                            | Gültig ab:           | 01.01.2026 bis auf weiteres                  |                    |                |
|                                                                                                                                                            | Objekt:              | Feuerbachgasse 30b, 8020 Graz                |                    |                |
|                                                                                                                                                            | Objekt-Nr.:          | 10500                                        | Nutzungsart:       | Wohnung        |
|                                                                                                                                                            | Bestandseinheit:     | BE-Nr. 184 / Top-Nr. 30b/88 / Tür-Nr. 30b/88 |                    |                |
| Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses. |                      |                                              |                    |                |
| Rechnung für: Ingrid Hofer                                                                                                                                 |                      |                                              |                    |                |
| Rechnungslegung: WEG Feuerbachgasse 30a-c                                                                                                                  |                      |                                              |                    |                |
| Entgeltposten                                                                                                                                              | Berechnungsgrundlage | Menge                                        | USt-Satz           | Betrag         |
| Rücklage 0 %                                                                                                                                               | WEG-Anteile          | 36                                           | 0,00 % €           | 47,88          |
| Betriebskosten                                                                                                                                             | WEG-Anteile          | 36                                           | 10,00 % €          | 106,20         |
| Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %                                                                                                                      |                      |                                              | €                  | 47,88          |
| Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %                                                                                                                     |                      |                                              | €                  | 106,20         |
| Umsatzsteuer 10,00 %                                                                                                                                       |                      |                                              | €                  | 10,62          |
| <b>Summe</b>                                                                                                                                               |                      |                                              | €                  | <b>164,70</b>  |

Vorschreibung<sup>21</sup>

<sup>21</sup> SOB Bauträger GmbH

## 2.5.2 Vorausschau 2026

## VORAUSSCHAU 2026 >>>

### WEG Feuerbachgasse 30a-c, 8020 Graz



#### Ein Ausblick auf das nächste Jahr ...

Die Vorschau gemäß § 20 Abs. 2 WEG für das Jahr 2026 stützt sich wie gewohnt auf den aktuellen Aufwand der derzeitigen Bewirtschaftungskosten. Dabei wurden auch zu erwartende Kostensteigerungen sowie die prognostizierte Entwicklung von Verbraucherpreisindex und Inflation berücksichtigt.

Die neuen Vorschreibungsbeträge ab 01.01.2026, sowie IBAN und BIC entnehmen Sie bitte der beiliegenden Dauervorschreibung für das Jahr 2026.

#### Betriebskosten

Derzeit wird für Ihre Wohnanlage ein Betrag von € 2,85/Anteil als BK-Akonto eingehoben. Aufgrund der aktuellen Kostenentwicklung wird dieser Betrag ab 01.01.2026 auf € 2,95/Anteil angehoben.

Es ist ein **Wechsel** des **Heizkostenabrechnungsunternehmens** gelungen. Ab **01.01.2026** erfolgt die Vorschreibung der Heiz- und Warmwasserkosten nicht mehr durch ISTA, sondern direkt durch die **Energie Graz**. Bitte stornieren Sie gegebenenfalls sämtliche Einzüge und Daueraufträge an die ISTA.

Noch vor Weihnachten erhalten Sie ein **Begrüßungsschreiben** und die **neuen monatlichen Vorschreibungen** direkt von der Energie Graz.

#### Rücklage

Seit 1. Juli 2022 gibt es eine **gesetzliche Mindestdotierung der Rücklage**. Diese richtet sich nach dem Kategorie-D-Mietzins und beträgt ab **01.01.2026 € 1,13 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche**.

Um diese **gesetzliche verpflichtende Vorgabe** zu erfüllen, wird der derzeit eingehobene Betrag von € 1,25/Anteil auf **€ 1,33/Anteil angehoben**.

#### WICHTIGE To Do's

- ✓ **Jalousien** hochziehen bei Abwesenheit, v.a. um Sturmschäden vorzubeugen
- ✓ **Wasserabsperung:** Gelegentliches **Auf- und Zudrehen ist wichtig** für die Funktionsfähigkeit der Hähne. Bei längerer Abwesenheit (72h) ist die Wasserversorgung abzdrehen.
- ✓ Silikonfugen regelmäßig kontrollieren bzw. erneuern
- ✓ Dunstabzugs- und LüftungsfILTER in Küche und Bad reinigen
- ✓ **Verstopfungen** verhindern - Siphone reinigen. ACHTEN Sie darauf, was in **Abflüsse und WC** entsorgt wird (KEINE Fette, keine Speisereste, kein Katzenstreu, keine Wattestäbchen, Küchenrolle, Feuchttücher und dgl.)



#### Instandhaltung/Reparaturen

Aufgrund des fortschreitenden Alters der Wohnanlage werden in den nächsten Jahren laufend Balkon- und Teilsanierungen der Dachflächen nötig werden.

Im nächsten Jahr werden umfangreiche Sanierungsarbeiten an der Feuerlöschleitung sowie der Drucksteigerungsanlage notwendig bzw. ausgeführt werden.

Darüberhinaus sind aus heutiger Sicht an der Liegenschaft keine weiteren gravierenden Erhaltungsmaßnahmen, **außer den laufenden Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten**, erkennbar bzw. wurden von den Bewohnern keine Mängel gemeldet.

Auszug Vorausschau 2026<sup>22</sup>

<sup>22</sup> SOB Bauträger GmbH

## 2.5.3 Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung 2025 für die bewertungsgegenständliche Wohnung weist eine Nachzahlung auf und gliedert sich wie folgt:

### I. Detaillierte Darstellung

#### 1. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2025 bis 31.12.2025  
 Verteilungsbasis: 11.656 Einheiten (WEG-Anteile)  
 Ihr Anteil: 36 von 11.656 Einheiten, dies entspricht 0,3089 %

| Position                                            | Gesamtkosten<br>(Netto) | USt-Satz | Anteil %        | Anteil<br>Monate | Anteilskosten<br>(Netto) | Fakturiert<br>(Netto) | Differenz     |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------------|------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|
| Grundsteuer                                         | 20.990,45               | 10,00 %  |                 |                  | 64,83                    |                       |               |
| Kanalgebühr                                         | 55.405,90               | 10,00 %  |                 |                  | 171,12                   |                       |               |
| Müllabfuhr (10% USt)                                | 39.358,00               | 10,00 %  |                 |                  | 121,56                   |                       |               |
| Wasser                                              | 29.876,82               | 10,00 %  |                 |                  | 92,28                    |                       |               |
| Versicherung Gebäude                                | 22.176,66               | 10,00 %  |                 |                  | 68,49                    |                       |               |
| Kaminfeger                                          | 37,44                   | 10,00 %  |                 |                  | 0,12                     |                       |               |
| Schädlingsbekämpfung                                | 1.656,15                | 10,00 %  |                 |                  | 5,12                     |                       |               |
| Strom Allgemein                                     | 14.009,22               | 10,00 %  |                 |                  | 43,27                    |                       |               |
| Hausreinigung 20%                                   | 95.467,56               | 10,00 %  |                 |                  | 294,86                   |                       |               |
| Materialkosten (Glühbirnen/Streusalz/Reinigungsmit) | 3.136,22                | 10,00 %  |                 |                  | 9,69                     |                       |               |
| Verwaltungshonorar                                  | 39.983,04               | 10,00 %  |                 |                  | 123,49                   |                       |               |
| Entrümpelung 20%                                    | 4.392,08                | 10,00 %  |                 |                  | 13,57                    |                       |               |
| Gerätebeistellung                                   | 1.733,38                | 10,00 %  |                 |                  | 5,35                     |                       |               |
| Betreuung Außenanlagen 20%                          | 718,91                  | 10,00 %  |                 |                  | 2,22                     |                       |               |
| Wartung 20%                                         | 38.109,20               | 10,00 %  |                 |                  | 117,70                   |                       |               |
| Wartung Garage 20%                                  | 992,84                  | 10,00 %  |                 |                  | 3,07                     |                       |               |
| Wartung Lift                                        | 17.042,19               | 10,00 %  |                 |                  | 52,64                    |                       |               |
| Brandschutz 0%                                      | 1.019,28                | 10,00 %  |                 |                  | 3,15                     |                       |               |
| Brandschutz 20%                                     | 16.344,28               | 10,00 %  |                 |                  | 50,48                    |                       |               |
| Sonstige Ausgaben BK 20%                            | 3.161,72                | 10,00 %  |                 |                  | 9,77                     |                       |               |
| Spesen des Geldverkehrs                             | 1.390,87                | 10,00 %  |                 |                  | 4,30                     |                       |               |
| <b>Ergebnis Betriebskosten</b>                      | <b>407.002,21</b>       |          | <b>0,3089 %</b> | <b>12/12</b>     | <b>1.257,08</b>          | <b>1.231,20</b>       | <b>-25,88</b> |
| <b>2. Gesamtergebnis</b>                            |                         |          |                 |                  |                          |                       |               |
| Nettosumme Positionen 10,00 %                       |                         |          |                 |                  |                          |                       | -25,88        |
| 10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -25,88         |                         |          |                 |                  |                          |                       | -2,59         |
| <b>Nachzahlung (Brutto)</b>                         |                         |          |                 |                  |                          |                       | <b>-28,47</b> |

Auszug BK-Abrechnung 2025<sup>23</sup>

**Anmerkung:** Gemäß Auskunft der zuständigen Hausverwaltung ist der nachzuzahlende Betrag zum Bewertungsstichtag noch als Rückstand offen.

<sup>23</sup> SOB Bauträger GmbH

## 2.6 Fotodokumentation

### Außenansichten



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

## Innenansichten Wohnungseigentumsobjekt W 88



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

## Ansichten Kellerabteil und Allgemeinflächen

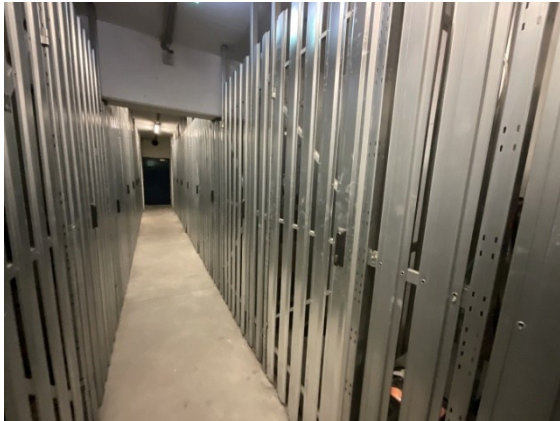


Foto 13



Foto 14

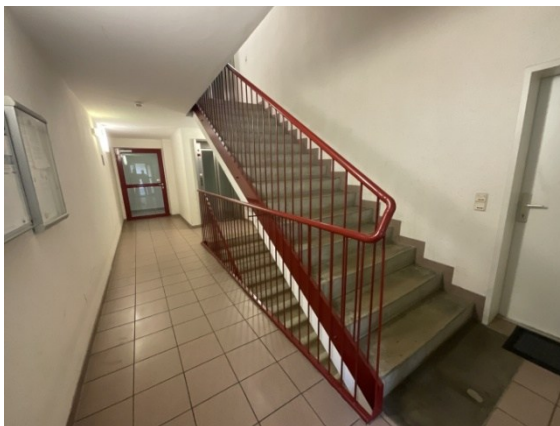


Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

## 3 Gutachten

### 3.1 Allgemeines

Gemäß Bewertungsauftrag soll der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestimmt werden.

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt:

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

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

### 3.2 Wertermittlungsverfahren

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG regelt im § 3 Abs 1 die Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

Folgende Verfahren werden im § 3 Abs 1 LBG explizit aufgezählt:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

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

## 3.2.1 Vergleichswertverfahren

Das LBG idgF definiert in § 4 Abs 1 das Vergleichswertverfahren wie folgt: *Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

## 3.2.2 Ertragswertverfahren

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

## 3.2.3 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 Wertermittlungsverfahren

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.

Objekte, wie das bewertungsgegenständliche, werden überwiegend zu Veranlagungszwecken erworben. Kaufinteressenten für Liegenschaften wie die bewertungsgegenständliche orientieren sich bei der Preisbildung vorwiegend am Ertragswert, insbesondere aufgrund des vorliegenden Bestandsverhältnisses.

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

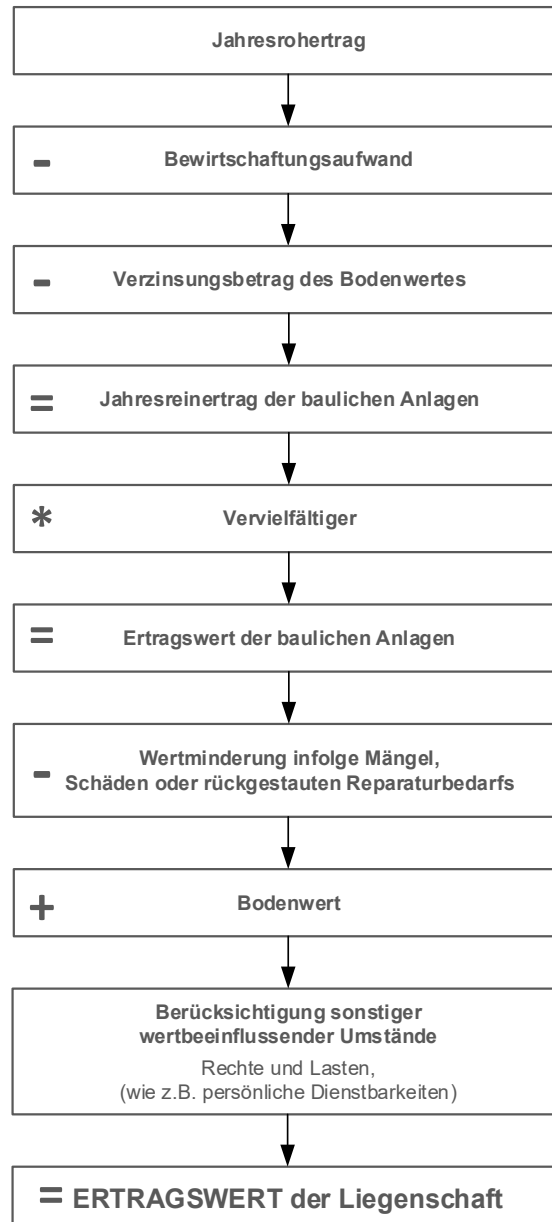
Im Ertragswertverfahren ist gemäß § 5 LBG der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartendem oder erzieltm Reinertrag zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

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

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

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

In der ÖNORM B1802-1: 2022 wird das Ertragswertverfahren schematisch wie folgt dargestellt:



### 3.3.1 Behandlung der Umsatzsteuer

Der Verkehrswert des gebundenen Bodenwertes versteht sich ohne Berücksichtigung einer Umsatzsteuer. Umsätze mit Grundstücken sind gem. § 6 Abs 1 Z 9 lit. a UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Entsprechend der Ö-Norm B 1802-1 2022 gemäß Punkt 5.4.3 erfolgen sämtliche **Wertansätze netto ohne Umsatzsteuer**.

### 3.3.2 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 Widmung, Lage, Größe, Konfiguration, etc. einzelner Vergleichsgrundstücke nicht übereinstimmen, müssen diese durch Zu- und Abschläge harmonisiert werden.<sup>24</sup>

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

Für die Bewertung konnten **6 Kauftransaktionen** in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben und **folgende relevante und repräsentative Kauftransaktionen** in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden:

---

<sup>24</sup> Lehrveranstaltungsskriptum der Liegenschaftsbewertungsakademie, Sachwertverfahren, S. 19

**KAUFTRANSAKTIONEN**

| KV-Datum   | Objekttyp | KG Nr. | EZ   | GST-NR  | Preis<br>[EUR] | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | m <sup>2</sup> -Preis<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] |
|------------|-----------|--------|------|---------|----------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| 31.01.2024 | GST 1     | 63105  | 536  | 940/4   | 1 519 630      | 1 277                       | 1190,00                                        |
| 18.12.2024 | GST 2     | 63105  | 1898 | 940/4   | 1 453 000      | 1 221                       | 1190,01                                        |
| 05.06.2023 | GST 3     | 63105  | 793  | 1544    | 600 000        | 455                         | 1318,68                                        |
| 23.12.2022 | GST 4     | 63105  | 3046 | 1185/14 | 4 254 635      | 6 971                       | 610,33                                         |
| 10.01.2025 | GST 5     | 63112  | 192  | 414/5   | 3 230 000      | 2 422                       | 1333,61                                        |
| 17.10.2025 | GST 6     | 63119  | 288  | .1/2    | 900 000        | 827                         | 1013,19                                        |

**KAUFTRANSAKTIONEN gewählt**

| KV-Datum   | Objekttyp | KG Nr. | EZ   | GST-NR | Preis<br>[EUR] | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | m <sup>2</sup> -Preis<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] |
|------------|-----------|--------|------|--------|----------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| 31.01.2024 | GST 1     | 63105  | 536  | 940/4  | 1 519 630      | 1 277                       | 1190,00                                        |
| 18.12.2024 | GST 2     | 63105  | 1898 | 940/4  | 1 453 000      | 1 221                       | 1190,01                                        |
| 05.06.2023 | GST 3     | 63105  | 793  | 1544   | 600 000        | 455                         | 1318,68                                        |
| 10.01.2025 | GST 5     | 63112  | 192  | 414/5  | 3 230 000      | 2 422                       | 1333,61                                        |

**VALORISIERUNG**

|          |       |        |            | Bewertungs-<br>stichtag<br><b>13.05.2026</b> | Valorisierungs-<br>faktor<br><b>4,65 %</b>                                |
|----------|-------|--------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Ifd. NR. | KG    | GST-NR | KV-Datum   | VK-Preis<br>[EUR/m <sup>2</sup> ]            | valorisierter VK-Preis<br>zum Bewertungsstichtag<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] |
| GST 1    | 63105 | 940/4  | 31.01.2024 | 1 190,00                                     | <b>1 316,29</b>                                                           |
| GST 2    | 63105 | 940/4  | 18.12.2024 | 1 190,01                                     | <b>1 267,48</b>                                                           |
| GST 3    | 63105 | 1544   | 05.06.2023 | 1 318,68                                     | <b>1 498,94</b>                                                           |
| GST 5    | 63112 | 414/5  | 10.01.2025 | 1 333,61                                     | <b>1 416,52</b>                                                           |

**Anmerkungen zu den wertbestimmenden Eigenschaften gemäß Pkt.6.3 der ÖNORM B 1802-1 2022:****Valorisierung – Bewertungsstichtag**

Aufgrund der Teilmarktentwicklung von Baugrundstückspreisen in der Region der bewertungsrelevanten Liegenschaft in den letzten Jahren erfolgte eine Valorisierung der Preise mit 4,65% p.a. Diese Preisentwicklung lässt sich anhand des Immobilien-Preisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich ableiten.

**Widmung/ Dichte**

Grundstücke mit abweichender Widmung wurden bereits bei der Auswahl ausgeschieden. Bei der Notwendigkeit der Verwendung von Grundstücken mit wesentlicher abweichender Dichte werden diese nach der Formel von Tiemann angepasst.

Lage

Unterschiede in der Qualität der Lage der Vergleichsgrundstücke werden im gegenständlichen Fall werterhöhend bzw. wertmindernd in einer Bandbreite bis zu +/- 10% berücksichtigt.

Größe

Erhebliche Abweichungen von einer ortsüblichen Größe nach oben oder nach unten werden im gegenständlichen Fall werterhöhend bzw. wertmindernd in einer Bandbreite bis zu +/- 10% berücksichtigt.

Konfiguration

Die abweichende Konfiguration von Grundstücken werden im gegenständlichen Fall je nach Form werterhöhend oder wertmindernd in einer Bandbreite bis zu +/- 0% berücksichtigt.

Ausreißertest

Vergleichspreise außerhalb des „Vertrauensbereiches“ (Abweichung +/-35% des valorisierten und harmonisierten arithmetischen Mittelwertes) werden ausgeschieden.

| BODENWERT |       |        |                                   | bereinigter arithm. Mittelwert                        | 1 426,59 EUR/m <sup>2</sup>                                 |
|-----------|-------|--------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|           |       |        |                                   | Mittelwert gerundet                                   | 1 400,00 EUR/m <sup>2</sup>                                 |
|           |       |        |                                   | arithm. Mittel:                                       | 927,28 EUR/m <sup>2</sup>                                   |
|           |       |        |                                   | 1 426,59 EUR/m <sup>2</sup>                           | untere Gr. 1 925,89 EUR/m <sup>2</sup>                      |
|           |       |        |                                   |                                                       | obere Gr.                                                   |
| Ifd. NR.  | KG    | GST-NR | VK-Preis<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | val. und harmon.<br>VK-Preis<br>[EUR/m <sup>2</sup> ] | Vergleichspreise innerhalb<br>der Bereichsgrenze<br>+/- 35% |
| GST 1     | 63105 | 940/4  | 1190,00                           | 1 316,29                                              | 1 316,29                                                    |
| GST 2     | 63105 | 940/4  | 1190,01                           | 1 267,48                                              | 1 267,48                                                    |
| GST 3     | 63105 | 1544   | 1318,68                           | 1 706,06                                              | 1 706,06                                                    |
| GST 5     | 63112 | 414/5  | 1333,61                           | 1 416,52                                              | 1 416,52                                                    |

Der Mittelwert der valorisierten und harmonisierten Vergleichspreise für Baugrundstücke ergibt gerundet **EUR 1.400,--** pro m<sup>2</sup> Bauland und wird sohin für die Ermittlung des anteiligen Bodenwertes in Ansatz gebracht.

**BODENWERT UMRECHNUNG auf EUR/Anteil**

|                                                     |                      |                          |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| Bodenwert                                           |                      | 1 400 EUR/m <sup>2</sup> |
| Bodenwert gesamt                                    | 4 876 m <sup>2</sup> | 6 826 400 EUR            |
| GB-Anteil gesamt                                    |                      | 11 656                   |
| GB-Anteil Wohnungseigentumsobjekt W 88              |                      | 36                       |
| <b>Bodenwertanteil Wohnungseigentumsobjekt W 88</b> | <b>in EUR</b>        | <b>21 084</b>            |

Der anteilige Bodenwert des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt mit einem **GB-Anteil von 36/11656** beträgt sohin **EUR 21.084,--** und wird für die Bodenwertverzinsung in Ansatz gebracht.

*Im Pkt. 5.4 der ÖNORM B 1802 – 1 2022 werden die allgemeinen Wertverhältnisse wie folgt erläutert: Es ist die Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie allgemeine Wirtschaftslage und die Marktlage am Ort bzw. im Gebiet (Preisentwicklung und Wertverhältnisse), auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.*

### 3.3.3 Wert der Außenanlage

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

### 3.3.4 Nachhaltig erzielbare Erlöse

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbare Erträge, wie beispielsweise Miete und sonstige Vergütungen für Wohnungen, Geschäftslokale, gewerbliche Räume, Garagen, Stellplätze usw. Bei Leerstellungen, Eigennutzungen usw. sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen. Die Einnahmen sind immer ohne Umsatzsteuer anzusetzen. Einnahmen, die von den Mietern zur Deckung der Betriebskosten entrichtet werden, sind nicht dem Rohertrag zuzurechnen. Sind die Betriebskosten in der so genannten Bruttokaltmiete enthalten, so sind diese als Durchlaufposten herauszurechnen.

Gemäß § 5 (2) LBG ist grundsätzlich von den tatsächlich erzielten Erträgen auszugehen.

#### Analyse der Mietpreise

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ist zum Bewertungsstichtag 13.05.2026 vermietet. Gemäß Mietvertrag wurde das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit abgeschlossen (Beginn 01.03.2017, Ende 29.02.2020). Es liegt dem zeichnenden SV keine Ergänzung zum ursprünglichen Mietvertrag vor, es ist daher aufgrund des Augenscheins davon auszugehen, dass das Mietverhältnis noch aufrecht ist. Die gegenständliche Bewertung geht sohin davon aus, dass ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit vorliegt.

Im gegenständlichen Fall wurde der vereinbarte Mietzins gem. VPI **auf den Bewertungsstichtag valorisiert**. Der valorisierte Mietzins von **EUR 13,21 netto pro m<sup>2</sup> und Monat** inkl. Küchennutzung wurde plausibilisiert und aufgrund der Lage, der Ausstattung und Größe der Wohnung sowie der Marktsituation in Anlehnung an den Immobilienpreisspiegel der WKO, eine Mietpreisanalyse für

den Bezirk sowie die eigene Mietpreissammlung des zeichnenden SV als nachhaltig erzielbarer Hauptmietzins in Ansatz gebracht.

### 3.3.5 Bewirtschaftungskosten

Gem. ÖNORM B 1802-1 2022 (Abs. 3.9) ist der Bewirtschaftungsaufwand die Gesamtheit aller Aufwendungen, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft notwendigerweise verbunden sind. Dazu zählen Betriebskosten, Erhaltungskosten (Instandhaltungskosten, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten), Verwaltungskosten, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben. Es ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der nicht vom Bestandnehmer zu tragen ist.

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen:

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

#### 3.3.5.1 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<sup>25</sup> die nicht umlagefähigen Verwaltungs- und Betriebskostenaufwendungen wie folgt in Ansatz gebracht:

|                                                 |        |                           |
|-------------------------------------------------|--------|---------------------------|
| nicht umlegbare Verwaltungs- und Betriebskosten | Wohnen | 6,0% des Rohertrages p.a. |
|-------------------------------------------------|--------|---------------------------|

### 3.3.5.2 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 % der Herstellungskosten berechnet.<sup>26</sup>

In der Fachliteratur findet man Ansätze von sinnvollen Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Instandhaltungen je m<sup>2</sup> Nutzfläche per anno.<sup>27</sup>

Auf Grund des derzeitigen Zustandes des Objektes unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungsmöglichkeit werden die **Instandhaltungskosten aufgrund des Alters und des Zustandes** wie folgt in Ansatz gebracht:

|                       |        |                                   |
|-----------------------|--------|-----------------------------------|
| Instandhaltungskosten | Wohnen | 13,00 EUR p.a./m <sup>2</sup> NFL |
|-----------------------|--------|-----------------------------------|

### 3.3.5.3 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.

<sup>25</sup> Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich (2022), S. 361

<sup>26</sup> Kranewitter, Liegenschaftsbewertung (2017), S. 93f

<sup>27</sup> Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich (2022), S. 361

Das Mietausfallswagnis ist stark von der Mieterstruktur und –bonität sowie der Branche abhängig und wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages berechnet.<sup>28</sup>

Aufgrund der Lage in Verbindung mit dem Nachfrageverhalten wird das Mietausfallswagnis der zu bewertenden Liegenschaft wie folgt berücksichtigt:

|                    |        |                           |
|--------------------|--------|---------------------------|
| Mietausfallswagnis | Wohnen | 4,0% des Rohertrages p.a. |
|--------------------|--------|---------------------------|

### 3.3.6 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.<sup>29</sup> 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.<sup>30</sup>

Der Vorstand des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen hat nachstehende Tabelle mit Richtwerten als Empfehlung veröffentlicht<sup>31</sup>:

<sup>28</sup> Kranewitter, Liegenschaftsbewertung (2017), S. 94

<sup>29</sup> Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 358

<sup>30</sup> Kranewitter, Liegenschaftsbewertung (2017), S. 97ff

<sup>31</sup> SV-Hauptverband, 2025: Sachverständige Heft 2/2025, S. 66

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

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß der *ÖNORM B1802-1 2022* aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Art der Nutzung, des Gebäudezustands, des Drittverwendungsrisikos und sonstigen Objektrisiken, der allgemeinen Wirtschaftslage sowie der gegebenen örtlichen Marktverhältnisse (standortspezifisches Risiko) hat der zeichnende Sachverständige unter Berücksichtigung von derzeit am Markt erzielbaren Renditen für vergleichbare Objekte einen Liegenschaftszinssatz wie folgt ermittelt:

|                            |                         |              |                |
|----------------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| <b>Liegenschaftsart</b>    | <b>Wohnliegenschaft</b> |              |                |
| Empfehlung laut SV Verband |                         |              |                |
| <b>Lagebeurteilung</b>     | <b>gut</b>              | 2,50%        | - 4,50%        |
| <b>Risikostufen</b>        |                         |              |                |
| geringes Risiko            |                         | 2,50%        | - 3,17%        |
| mittleres Risiko           |                         | 3,17%        | - 3,83%        |
| erhöhtes Risiko            |                         | 3,83%        | - 4,50%        |
| <b>Risikobeurteilung</b>   | <b>geringes Risiko</b>  | <b>2,50%</b> | <b>- 3,17%</b> |
| <b>Liegenschaftszins</b>   | <b>2,85%</b>            |              |                |

Der **Liegenschaftszinssatz** wird für die bewertungsrelevante Liegenschaft aufgrund der oben beschriebenen Einflussfaktoren mit **2,85% angesetzt**.

### 3.3.7 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.<sup>32</sup>

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** für das bewertungsrelevante Gebäude wird aufgrund des bei der Befundaufnahme augenscheinlich festgestellten Bauzustandes, des Alters und der aktuellen Nutzung vom zeichnenden Sachverständigen mit **42 Jahren** (GND 70 Jahre) abgeleitet.

### 3.3.8 Ermittlung des Vervielfältigers

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

Mieten und Pachten werden im Allgemeinen monatlich im Voraus bezahlt, sodass man annehmen könnte, dass für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen der Barwert einer monatlich vorschüssig zahlbaren Zeitrente heranzuziehen wäre. Dabei ist aber zu bedenken, dass nicht der monatlich vereinnahmte Rohertrag identisch mit einer Rentenrate ist, sondern der sich ergebende Reinertrag einer Jahresabschlussrechnung. Somit ist es durchaus sachgerecht, den jährlichen Reinertrag mit der Rate einer jährlich nachschüssige zu zahlenden Zeitrente gleichzusetzen.

Im Reinertrag der baulichen Anlage finden sowohl die jährliche Abschreibung in Form der Erneuerungsrücklage für den verbrauchsbedingten Wertverzehr der baulichen Anlagen als auch die Verzinsung des Gebäudezeitwerts Deckung. Die fiktiv verzinst anzulegenden Erneuerungsrücklage bemisst sich dabei so, dass zu jedem Bewertungsstichtag der jeweilige Bauwert des Gebäudes bis zum Ende der Nutzungsdauer angespart wird. Zu Beginn der Restnutzungsdauer ist der Betrag für die Erneuerungsrücklage noch gering, da aufgrund des noch hohen Gebäudezeitwerts der Reinertrag noch fast in voller Höhe für die Verzinsung aufgeht. Mit fortschreitendem Alter des Gebäudes werden der Wertverzehr der Zeitwert und damit auch der Verzinsungsbetrag geringer. Die jährlichen Rücklagenbeträge werden dagegen mit abnehmender Restnutzungsdauer des Gebäudes höher. Der Reinertrag der baulichen Anlagen verlagert sich somit allmählich von den Verzinsungsbeiträgen des eingesetzten Kapitals für das Gebäude auf die Rücklagenbeträge für den anzusammelnden Gebäudezeitwert.<sup>33</sup> Finanzmathematisch ist dieser Ertragswert der sogenannte Rentenbarwert und der Vervielfältiger ist der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente. In

<sup>32</sup> Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 289

<sup>33</sup> Kranewitter, Liegenschaftsbewertung (2017), S. 96f

der Fachliteratur findet man für den Vervielfältiger auch die alternative Bezeichnung Kapitalisierungsfaktor bzw. Ertragsvervielfältiger.

Der Vervielfältiger beschreibt somit den Multiplikator für die auf die baulichen Anlagen entfallenen Anteile der Jahresreinerträge.<sup>34</sup>

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

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

$q = 1 + i$   
 $n = \text{Anzahl der Jahre}$   
 $p = \text{Kapitalisierungszinsfuß}$   
 $i = p/100$

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

---

**VERVIELFÄLTIGER**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Restlaufzeit               | 42           |
| Liegenschaftszinssatz      | 2,85%        |
| Vervielfältiger V          | 24,3088      |
| Vervielfältiger V gerundet | <b>24,31</b> |

---

Unter der Annahme der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes von **42 Jahren** und eines **Liegenschaftszinssatz von 2,85%** ergibt sich somit ein **Vervielfältiger** zur Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft von **24,31**.

---

<sup>34</sup> *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 373ff

### 3.4 Berechnung des Ertragswertes

| MIETERTRÄGE                                  |                                                    |               |                                    |                                                  |                                               |                                                         |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| TOP                                          | Bezeichnung/ Mieter                                | Nutzung       | Fläche<br>[m²]                     | Vertragsmiete<br>[pro m² mtl.<br>netto kalt/EUR] | Mietansatz<br>[pro m² mtl.<br>netto kalt/EUR] | Marktmiete<br>pro Einheit<br>[EUR/p.a]<br><b>Wohnen</b> |
| W 88                                         | vermietet                                          | Wohnen        | 31,99                              | 13,21                                            | <b>13,21</b>                                  | 5 073                                                   |
|                                              | <b>Summe</b>                                       | <b>Wohnen</b> | <b>31,99</b>                       |                                                  |                                               |                                                         |
|                                              |                                                    |               |                                    | <b>Zwischensumme</b>                             |                                               | <b>5 073</b>                                            |
| <b>ROHERTRAG p.a.</b>                        |                                                    |               |                                    |                                                  |                                               | <b>5 073</b>                                            |
| <b>BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN</b>                |                                                    |               |                                    |                                                  |                                               | <b>Wohnen</b>                                           |
|                                              | nicht umlegbare Verwaltungs-<br>und Betriebskosten | Wohnen        | 6,0% des Rohertrages p.a.          |                                                  |                                               | 304                                                     |
|                                              | Instandhaltungskosten                              | Wohnen        | 13,00 EUR p.a./m² NFL              |                                                  |                                               | 416                                                     |
|                                              | Mietausfallswagnis                                 | Wohnen        | 4,0% des Rohertrages p.a.          |                                                  |                                               | 203                                                     |
|                                              | Summe Bewirtschaftungskosten                       |               |                                    |                                                  |                                               | <b>923</b>                                              |
| <b>JAHRESREINERTRAG gesamt</b>               |                                                    |               |                                    |                                                  |                                               | <b>18,20%</b><br><b>4 150</b>                           |
| <b>LIEGENSCHAFTSZINS</b>                     |                                                    |               | <b>BODENWERTVERZINSUNG</b>         |                                                  |                                               |                                                         |
|                                              | Zinssatz Wohnen                                    | 2,85%         | gebundener Bodenwert               |                                                  |                                               | 21 084                                                  |
|                                              |                                                    |               | <b>abzügl. Bodenwertverzinsung</b> |                                                  |                                               | <b>601</b>                                              |
| <b>GEBÄUDE-JAHRESREINERTRAG</b>              |                                                    |               |                                    |                                                  |                                               | <b>3 549</b>                                            |
| <b>VERVIELFÄLTIGER</b>                       |                                                    |               |                                    |                                                  |                                               |                                                         |
|                                              | Restlaufzeit                                       | 42            |                                    |                                                  |                                               |                                                         |
|                                              | Liegenschaftszinssatz                              | 2,85%         |                                    |                                                  |                                               |                                                         |
|                                              | Vervielfältiger V                                  | 24,3088       |                                    |                                                  |                                               |                                                         |
|                                              | Vervielfältiger V gerundet                         | <b>24,31</b>  |                                    |                                                  |                                               |                                                         |
| <b>Gebäudeertragswert</b>                    |                                                    |               |                                    |                                                  |                                               | <b>86 272</b>                                           |
| <b>anteiliger Bodenwert</b>                  |                                                    |               |                                    |                                                  |                                               | <b>21 084</b>                                           |
| <b>Zwischensumme</b>                         |                                                    |               |                                    |                                                  |                                               | <b>107 356</b>                                          |
| <b>Zu-/ Abschläge (Over- bzw. Underrent)</b> |                                                    |               |                                    |                                                  |                                               |                                                         |
| <b>Ertragswert (netto)</b> gerundet in EUR   |                                                    |               |                                    |                                                  |                                               | <b>107 000</b>                                          |

### 3.5 Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Ertragswert der Liegenschaft der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht. Maßgebende Kriterien für eine Marktanpassung sind insbesondere die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes, diese wird vom zeichnenden Sachverständigen als normal eingestuft.

Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht notwendig.<sup>35</sup>

#### 3.5.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert des **geldlastenfreien** Wohnungseigentumsobjekts

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Liegenschaftsadresse</b>       | Feuerbachgasse 30b, W 88, 8020 Graz |
| <b>Einlagezahl (EZ)</b>           | 197                                 |
| <b>Katastralgemeinde (KG)</b>     | 63105 Gries                         |
| <b>Anteile</b>                    | 36/11656                            |
| <b>Bezirksgericht (BG)</b>        | Graz-West                           |
| <b>Grundstücksnummer (GST-NR)</b> | 326/1                               |

wird mit

**Stichtag 13.05.2026**

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

**EUR 107.000,--**

(in Worten: Euro einhundertsiebentausend)

Der oben angeführte Preis ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjekts, der zum Bewertungsstichtag bei einer Veräußerung üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

<sup>35</sup> Stabentheiner, LBG (2005), S. 40 ff

### 3.6 Schlussanmerkung

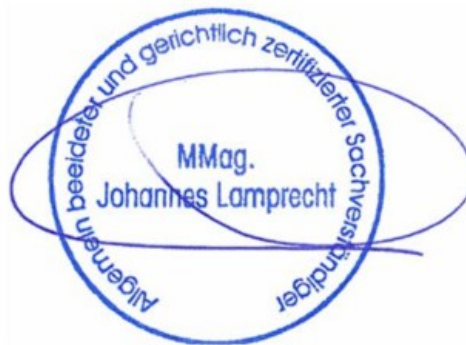
#### Genauigkeitsanforderungen; Hinweispflicht laut ÖNORM B 1802-1 (2022) Pkt. 4.4

*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 und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.*

Graz, am 22.06.2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



MMag. Johannes P. Lamprecht, MSc

## 4 Ergänzende Anlagen

### 4.1 Energieausweis

#### Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFTEN

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

|                |                                               |                    |         |
|----------------|-----------------------------------------------|--------------------|---------|
| BEZEICHNUNG    | Feuerbachgasse 30b                            | Umsetzungsstand    | Bestand |
| Gebäude(-teil) | Wohnen                                        | Baujahr            | 1998    |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung |         |
| Straße         | Feuerbachgasse 30b                            | Katastralgemeinde  | Gries   |
| PLZ/Ort        | 8020 Graz                                     | KG-Nr.             | 63105   |
| Grundstücksnr. | 326/1                                         | Seehöhe            | 353 m   |

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

|     | HWB <sub>Ref, SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2eq, SK</sub> | f <sub>GEE, SK</sub> |
|-----|------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| A++ |                        |                   |                       |                      |
| A+  |                        |                   |                       |                      |
| A   |                        |                   | A                     |                      |
| B   | B                      | B                 |                       | B                    |
| C   |                        |                   |                       |                      |
| D   |                        |                   |                       |                      |
| E   |                        |                   |                       |                      |
| F   |                        |                   |                       |                      |
| G   |                        |                   |                       |                      |

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HMSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf (abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Verfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Auszug aus dem Energieausweis<sup>36</sup>

<sup>36</sup> Energieausweis vom 12.01.2021, übermittelt durch die zuständige Hausverwaltung