

Gutachten

zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Liegenschaftsadresse Feuerbachgasse 30b, W 89, 8020 Graz
Einlagezahl (EZ) 197
Katastralgemeinde (KG) 63105 Gries
Anteile 44/11656
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

Empfänger	Bezirksgericht Graz-West, Abteilung 9
Bewertungskategorie	Wohnungseigentumsobjekt
Liegenschaftsadresse	Feuerbachgasse 30b, W 89, 8020 Graz
Einlagezahl (EZ)	197
Katastralgemeinde (KG)	63105 Gries
Anteile	44/11656
Bezirksgericht (BG)	Graz-West
Grundstücksnummer	326/1
Bewertungstichtag	13.05.2026
Verkehrswert	EUR 127.000,--

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 57 Seiten und wird mittels digitaler Einbringung an den Empfänger übermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	5
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
2	Befund.....	12
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
2.5	Informationen der Hausverwaltung	31
2.5.1	Vorschreibung	31
2.5.2	Vorausschau 2026	33
2.5.3	Betriebskostenabrechnung	34
2.6	Fotodokumentation	36
3	Gutachten	40
3.1	Allgemeines	40
3.2	Wertermittlungsverfahren	40
3.2.1	Vergleichswertverfahren	41
3.2.2	Ertragswertverfahren	41
3.2.3	Sachwertverfahren	41
3.2.4	Wahl des Wertermittlungsverfahren	41
3.3	Ertragswertverfahren	42
3.3.1	Behandlung der Umsatzsteuer	43
3.3.2	Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichswertverfahren	44
3.3.3	Wert der Außenanlage	47
3.3.4	Nachhaltig erzielbare Erlöse	47
3.3.5	Bewirtschaftungskosten	48
3.3.6	Liegenschaftszinssatz	50
3.3.7	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	51
3.3.8	Ermittlung des Vervielfältigers	52
3.4	Berechnung des Ertragswertes	54
3.5	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	55
3.5.1	Verkehrswert	55
3.6	Schlussanmerkung	56
4	Ergänzende Anlagen	57
4.1	Energieausweis	57

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 44/11656-Anteile an der Liegenschaft EZ 197, KG 63105 Gries, GST. Nr. 326/1, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Feuerbachgasse 30b, W 89, 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 Hochwasserrisikozonekarte (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 Regenablauftrinne und
Feuerwehrrzufahrt 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 Hauptbuch¹

¹ 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 Hauptbuch²

Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt laut Auszug aus dem Hauptbuch **4.876 m²**.

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 **44/11656-Anteile** an der Liegenschaft mit der

Liegenschaftsadresse	Feuerbachgasse 30b, W 89, 8020 Graz
Einlagezahl (EZ)	197
Katastralgemeinde (KG)	63105 Gries
Bezirksgericht (BG)	Graz-West
Grundstücksnummer (GST-NR)	326/1

untrennbar verbunden mit **Wohnungseigentum an W 5.OG 89**.

² 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 Hauptbuch³

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:

³ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

***** B *****

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

Auszug aus dem Hauptbuch⁴

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 Hauptbuch⁵

⁴ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

⁵ Quelle: Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichts

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

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.⁶

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



Übersicht Makrolage⁷

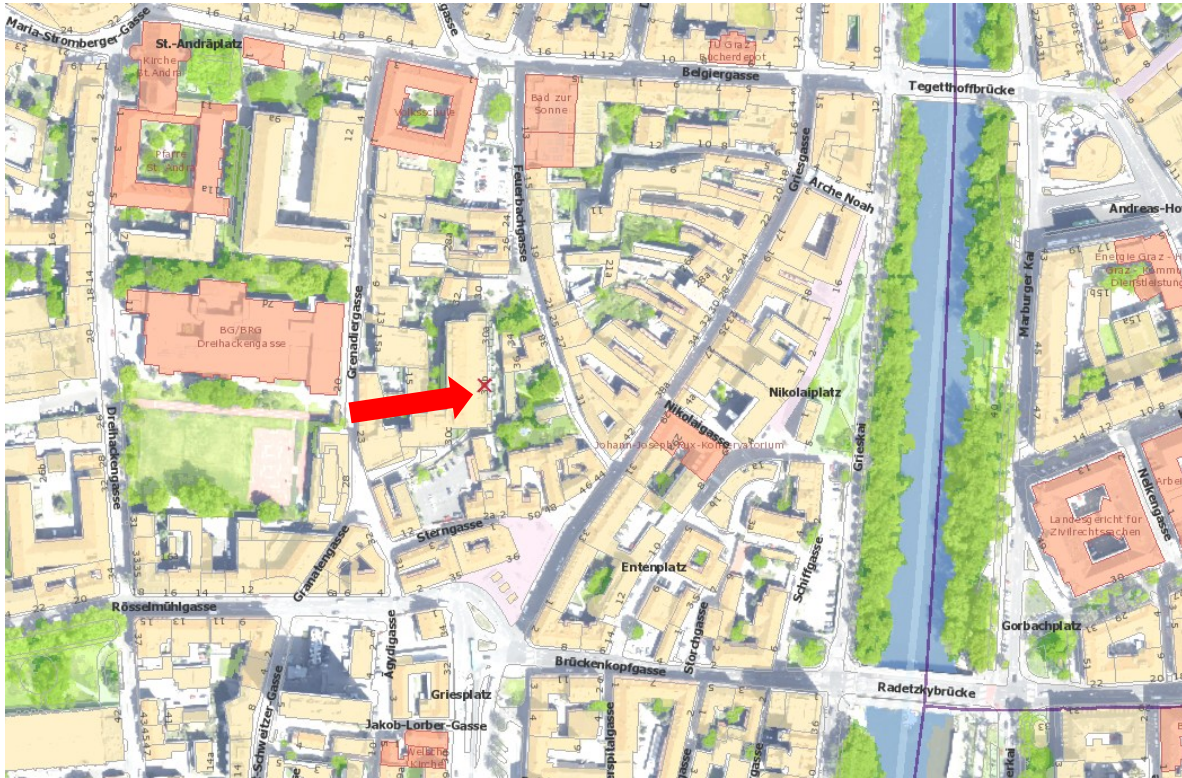
Die Makrolage kann hinsichtlich des öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebotes, der Einkaufsmöglichkeiten, des kulturellen Angebotes und der Möglichkeit zur Freizeitgestaltung als **sehr gut** eingestuft werden.

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

⁷ Quelle: Stadtportal Graz

2.2.2 Mikrostandort der Liegenschaft

Als Mikrolage wird die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen) bezeichnet⁸ 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.⁹



Übersichtsplan Mikrolage¹⁰

2.2.2.1 Verkehrsanbindung

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

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

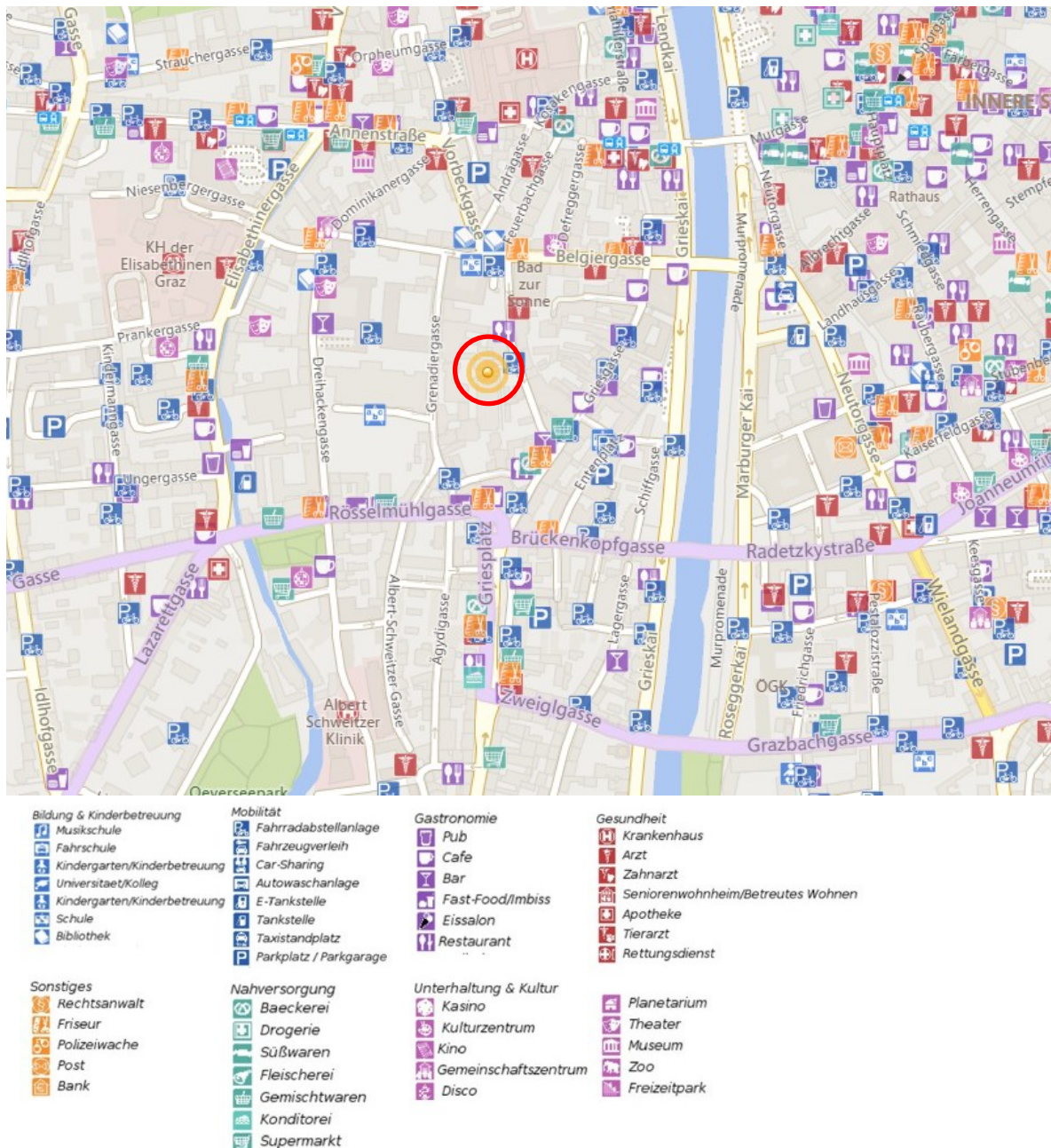
⁹ Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 150

¹⁰ 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 Infrastruktur¹¹

¹¹ 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.

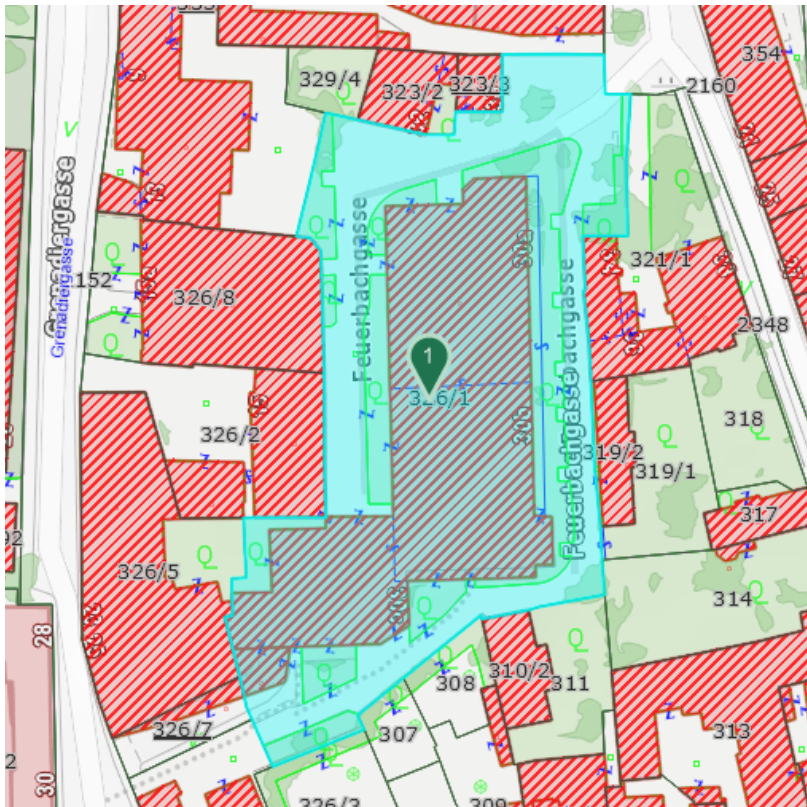


Orthofoto¹²

2.2.3 Beschaffenheit

Die Liegenschaft weist eine Gesamtfläche gemäß dem in Punkt 2.1 abgebildeten Grundbuchsauszug im **unverbürgten Ausmaß von 4.876 m²** auf. Es kann daraus kein rechtsverbindliches Flächenausmaß abgeleitet werden, da das Grundstück nur im Grundsteuernkataster erfasst ist.

¹² Quelle: Digitaler Atlas Steiermark

Auszug aus der digitalen Katastralmappe¹³

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.

¹³ Quelle: Digitaler Atlas Steiermark

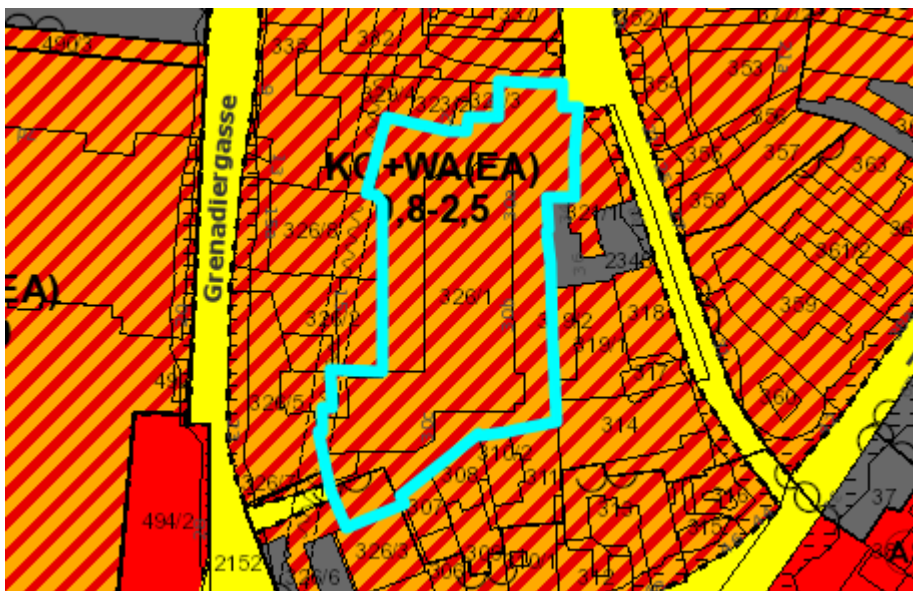
2.2.4 Ver- und Entsorgung

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.



Flächenwidmungsplan¹⁴

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

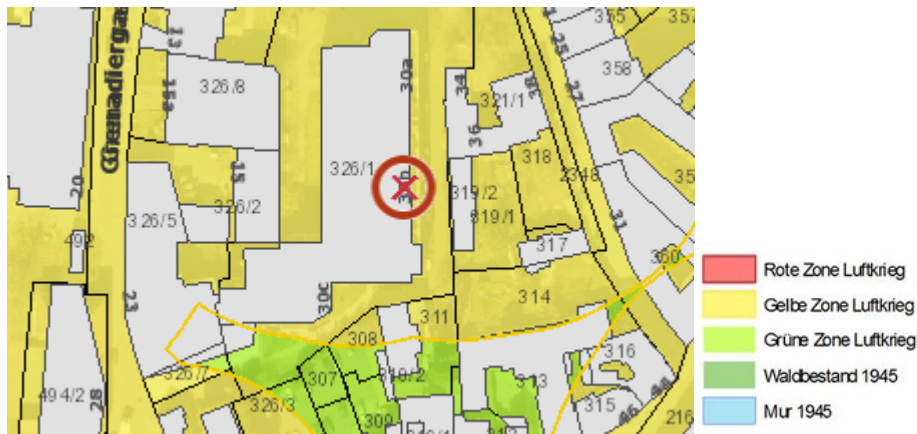
und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

¹⁴ 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 Bombenblindgängerkataster¹⁵

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.

¹⁵ 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

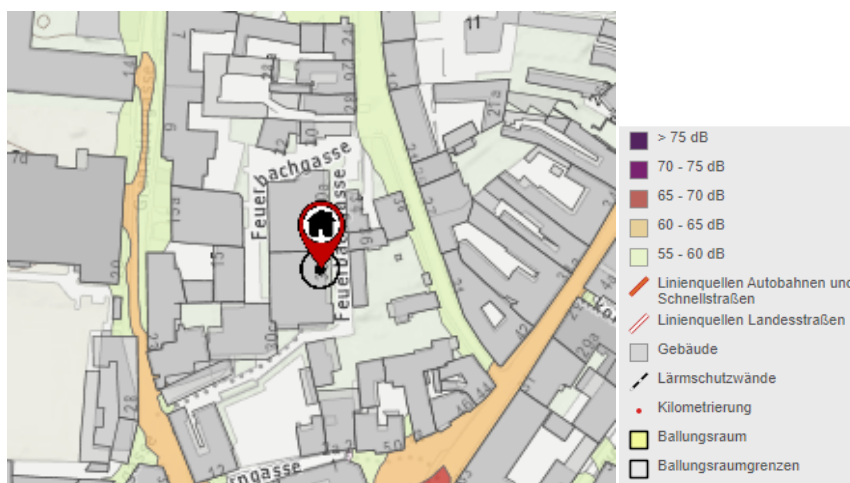
Im GIS Steiermark wird für die befundgegenständliche Liegenschaft **keine Naturgefahr auf Grund von Rutschungen** ausgewiesen. Die Bodenstruktur der Liegenschaft wurde für die Bewertung auftragsgemäß nicht untersucht. Es wird auf Grund des Alters der Bebauung davon ausgegangen, dass ein tragfähiger Untergrund 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):



Lärmkarte¹⁶

¹⁶ 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, 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

Zufahrt/Parkbereich	befestigt und asphaltiert bzw. Rasengittersteine
Gehwege	befestigt und asphaltiert bzw. Rasengittersteine
Einfriedung	ja
Freiflächen	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

Nutzung	Wohnung
Lage im Haus	5. Obergeschoss, nach Süden ausgerichtet
Raumaufteilung	Garçonnière mit Balkon
Innenwände	massiv sowie Leichtbau (nicht tragend)
Fenster	Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung
Sonnenschutz	Jalousien
Wand- u Deckenbehandlung	verputzt (Glättputz) und gemalt, Sanitärbereiche verflies
Bodenbeläge	Parkett (Vorraum, Zimmer – geschliffen und versiegelt im Jahr 2022), Fliesen (Sanitär)
Eingangstür	massive Holztüre
Innentüren	Holztüren in Holzzargen in normaler Ausstattungsqualität
Sanitärbereich	normaler Ausstattungsstandard
Heizungsart	Fernwärme
Heizungsverteilung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	zentral
Elektroinstallation	standard
Erhaltungszustand	gut
Kellerabteil	ja, Nr. 44
KFZ-AP	ja, Nr. 125
Sonstiges	--

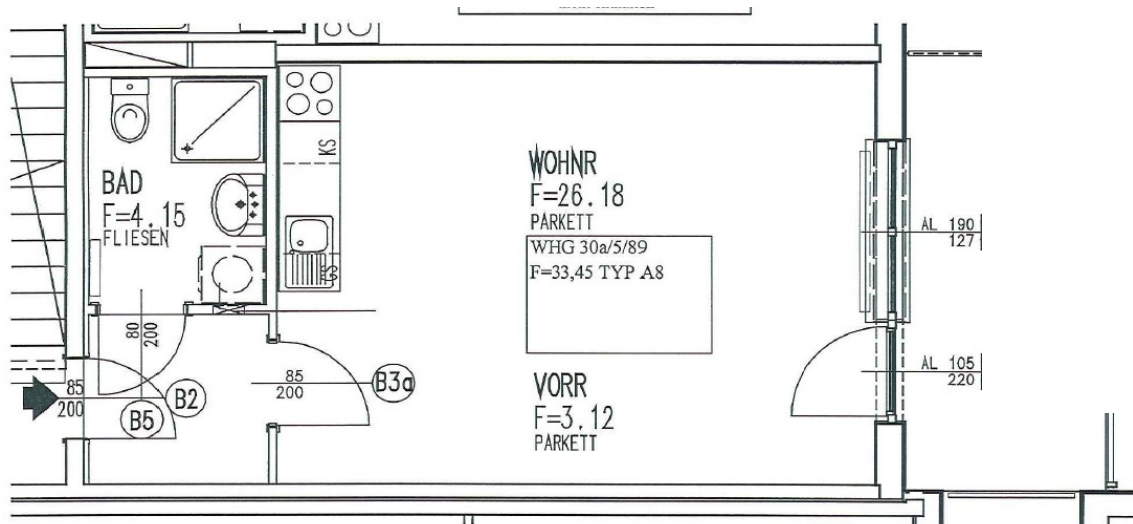
2.4.2 Flächenaufstellung und Grundriss

Die **Nutzfläche** der Wohnung beträgt laut Nutzwertgutachten **33,45 m²**. Der Balkon weist eine Fläche von 9,21 m² auf.

30b/5/89	Wohnung				
	Wohnung	33,45	35		
	Balkon	9,21	2		
	Kellerabteil 44	1,69	1		
	PKW-Abstellplatz 125	1 Stück	6		
30b/5/89	Wohnung		44	38/11656	44/11656

Auszug Nutzwertgutachten¹⁷:

¹⁷ Erhoben in der Urkundensammlung BG Graz-Ost

Grundrissplan¹⁸:

2.4.3 Ausstattungsqualität zum Bewertungsstichtag

Das Wohnungseigentumsobjekt kann hinsichtlich seiner Ausstattungsqualität¹⁹ 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 mit Dunstabzug, Kühl-Gefrier-Kombi), Einbau ca. Jänner 2022

¹⁸ Übermittelt durch die zuständige Hausverwaltung

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

2.4.7 Nutzung/Bestandsverhältnis

Das Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung) ist derzeit **leerstehend**.

Der zugehörige KFZ-Abstellplatz Nr. 125 ist derzeit **vermietet**.

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 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 173,85 und gliedert sich wie folgt:

Rechnung

Rechnung - Nr: 10500 0185 001 2026 1 Ihre Kundennummer: 10500 0185 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. 185 / Top-Nr. 30b/89 / Tür-Nr. 30b/89

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	38	0,00 % €	50,54
Betriebskosten	WEG-Anteile	38	10,00 % €	112,10
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %			€	50,54
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %			€	112,10
Umsatzsteuer 10,00 %			€	11,21
Summe			€	173,85

Vorschreibung²⁰

Die Vorschreibung für den bewertungsgegenständlichen KFZ-Abstellplatz beträgt monatlich EUR 29,22 und gliedert sich wie folgt:

Rechnung

Rechnung - Nr: 10500 0562 001 2026 1 Ihre Kundennummer: 10500 0562 001
Rechnungsdatum: 01.01.2026
UIDNr: ATU60843555
Gültig ab: **01.01.2026** bis auf weiteres
Objekt: Feuerbachgasse 30a-c, 8020 Graz
Objekt-Nr.: 10500 Nutzungsart: Autoabstellfläche
Bestandseinheit: BE-Nr. 562 / Top-Nr. 125 / Tür-Nr. 125/1.UG

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	6	0,00 % €	7,98
Betriebskosten	WEG-Anteile	6	20,00 % €	17,70
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %			€	7,98
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %			€	17,70
Umsatzsteuer 20,00 %			€	3,54
Summe			€	29,22

Vorschreibung²¹

²⁰ SOB Bauträger GmbH

²¹ 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 m² 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
- ✓ **Wasserabsperzung:** 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 2026²²:

²² SOB Bauträger GmbH

2.5.3 Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskostenabrechnung 2025 für die bewertungsgegenständliche Wohnung und den KFZ-Abstellplatz weisen eine Nachzahlung auf und gliedern 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: 38 von 11.656 Einheiten, dies entspricht 0,3260 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Monate	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Grundsteuer	20.990,45	10,00 %			68,43		
Kanalgebühr	55.405,90	10,00 %			180,63		
Müllabfuhr (10% USt)	39.358,00	10,00 %			128,31		
Wasser	29.876,82	10,00 %			97,40		
Versicherung Gebäude	22.176,66	10,00 %			72,30		
Kaminfeger	37,44	10,00 %			0,12		
Schädlingsbekämpfung	1.656,15	10,00 %			5,40		
Strom Allgemein	14.009,22	10,00 %			45,67		
Hausreinigung 20%	95.467,56	10,00 %			311,24		
Materialkosten (Glühbirnen/Streusalz/Reinigungsmit)	3.136,22	10,00 %			10,22		
Verwaltungshonorar	39.983,04	10,00 %			130,35		
Entrümpelung 20%	4.392,08	10,00 %			14,32		
Gerätebeistellung	1.733,38	10,00 %			5,65		
Betreuung Außenanlagen 20%	718,91	10,00 %			2,34		
Wartung 20%	38.109,20	10,00 %			124,24		
Wartung Garage 20%	992,84	10,00 %			3,24		
Wartung Lift	17.042,19	10,00 %			55,56		
Brandschutz 0%	1.019,28	10,00 %			3,32		
Brandschutz 20%	16.344,28	10,00 %			53,28		
Sonstige Ausgaben BK 20%	3.161,72	10,00 %			10,31		
Spesen des Geldverkehrs	1.390,87	10,00 %			4,53		
Ergebnis Betriebskosten	407.002,21		0,3260 %	12/12	1.326,86	1.299,60	-27,26

2. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 10,00 %	-27,26
10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -27,26	-2,73
Nachzahlung (Brutto)	-29,99

Auszug BK-Abrechnung Wohnung 2025²³

²³ SOB Bauträger GmbH

I. Detaillierte Darstellung**1. Betriebskosten**

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2025 bis 31.12.2025
 Verteilungsbasis: 11.656 Einheiten (WEG-Anteile)
 Ihr Anteil: 6 von 11.656 Einheiten, dies entspricht 0,0515 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Monate	Anteilkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Grundsteuer	20.990,45	20,00 %			10,80		
Kanalgebühr	55.405,90	20,00 %			28,52		
Müllabfuhr (10% USt)	39.358,00	20,00 %			20,26		
Wasser	29.876,82	20,00 %			15,38		
Versicherung Gebäude	22.176,66	20,00 %			11,42		
Kaminfeger	37,44	20,00 %			0,02		
Schädlingsbekämpfung	1.656,15	20,00 %			0,85		
Strom Allgemein	14.009,22	20,00 %			7,21		
Hausreinigung 20%	95.467,56	20,00 %			49,14		
Materialkosten (Glühbirnen/Streusalz/Reinigungsmi	3.136,22	20,00 %			1,61		
Verwaltungshonorar	39.983,04	20,00 %			20,58		
Entrümpelung 20%	4.392,08	20,00 %			2,26		
Gerätebeistellung	1.733,38	20,00 %			0,89		
Betreuung Außenanlagen 20%	718,91	20,00 %			0,37		
Wartung 20%	38.109,20	20,00 %			19,62		
Wartung Garage 20%	992,84	20,00 %			0,51		
Wartung Lift	17.042,19	20,00 %			8,77		
Brandschutz 0%	1.019,28	20,00 %			0,52		
Brandschutz 20%	16.344,28	20,00 %			8,41		
Sonstige Ausgaben BK 20%	3.161,72	20,00 %			1,63		
Spesen des Geldverkehrs	1.390,87	20,00 %			0,72		
Ergebnis Betriebskosten	407.002,21		0,0515 %	12/12	209,49	205,20	-4,29

2. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 20,00 %	-4,29
20,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -4,29	-0,86
Umsatzsteuerausgleich Rücklage	-4,33
Nachzahlung (Brutto)	-9,48

Auszug BK-Abrechnung KFZ-Abstellplatz 2025²⁴

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

²⁴ SOB Bauträger GmbH

2.6 Fotodokumentation

Außenansichten



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

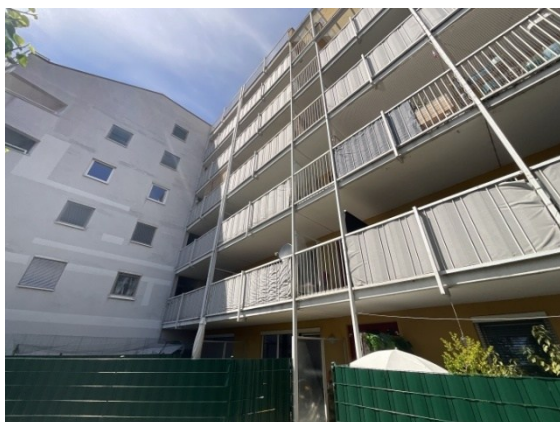


Foto 5



Foto 6

Innenansichten Wohnungseigentumsobjekt W 89



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Ansichten Kellerabteil, KFZ-Abstellplatz und Allgemeinflächen

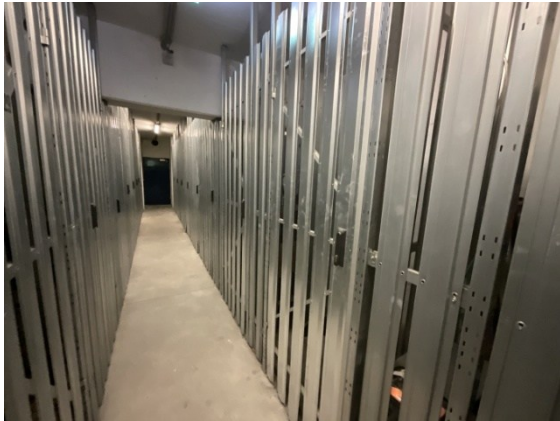


Foto 13

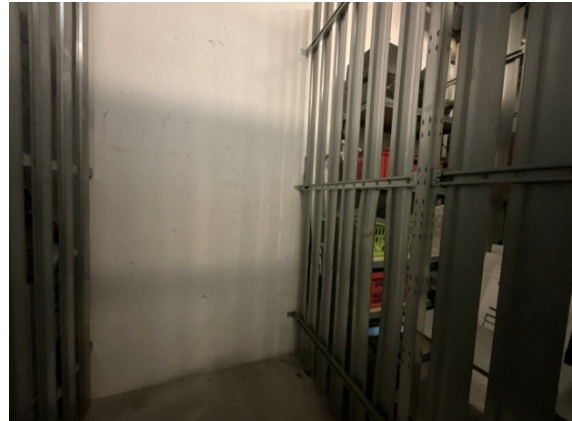


Foto 14

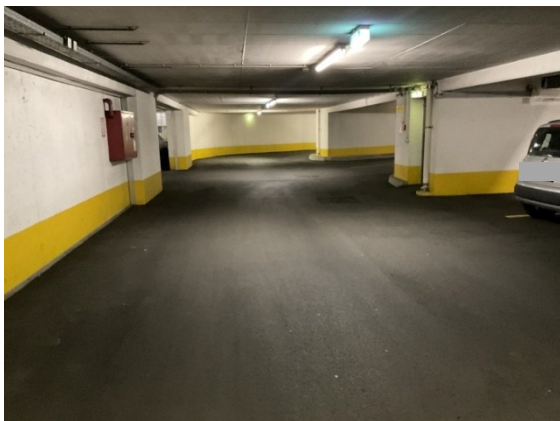


Foto 15

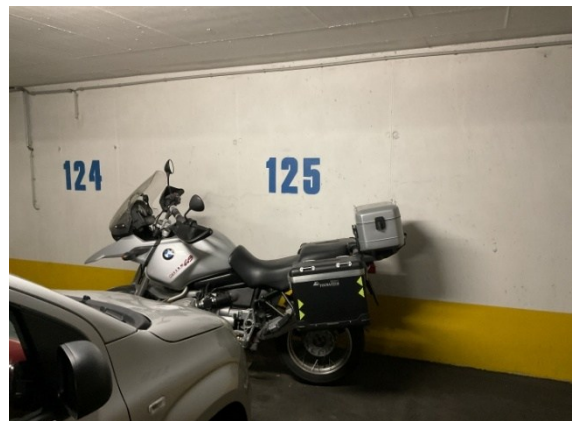


Foto 16

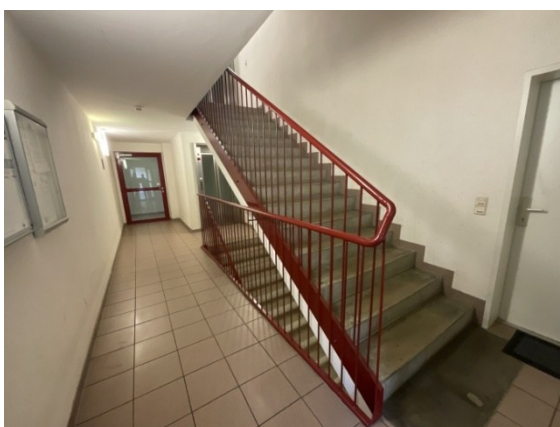


Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

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.

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

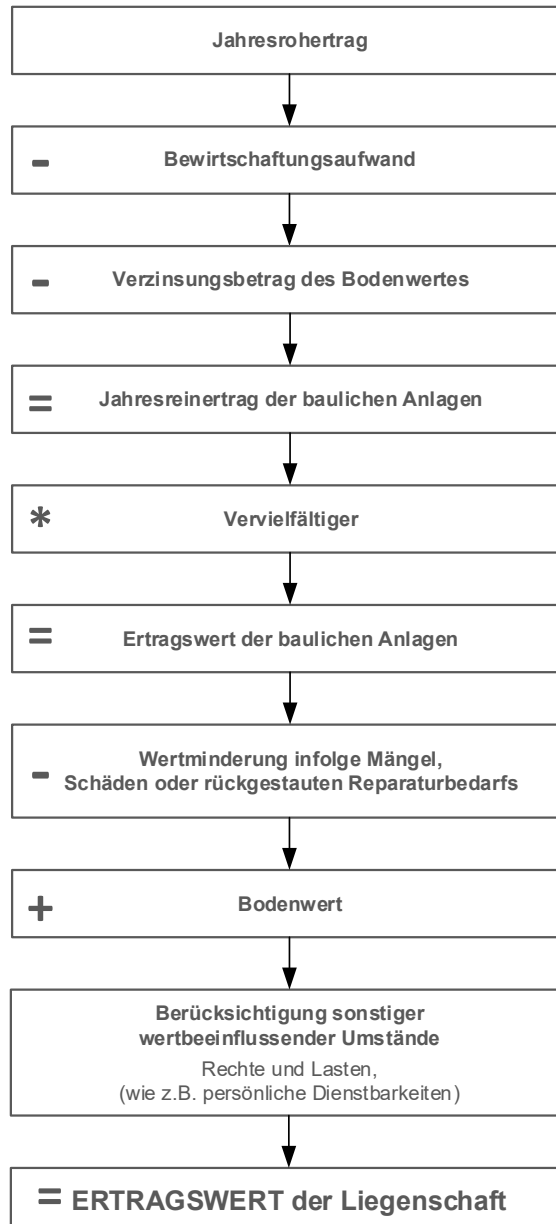
Im Ertragswertverfahren ist gemäß § 5 LBG der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartendem oder erzieltm Reinertrag zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

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

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

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

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.²⁵

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:

²⁵ Lehrveranstaltungsskriptum der Liegenschaftsbewertungsakademie, Sachwertverfahren, S. 19

KAUFTRANSAKTIONEN

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

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 ²
				Mittelwert gerundet	1 400,00 EUR/m ²
				arithm. Mittel:	927,28 EUR/m ²
				1 426,59 EUR/m ²	untere Gr. 1 925,89 EUR/m ²
					obere Gr.
Ifd. NR.	KG	GST-NR	VK-Preis [EUR/m ²]	val. und harmon. VK-Preis [EUR/m ²]	Vergleichspreise innerhalb der Bereichsgrenze +/- 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 m² Bauland und wird sohin für die Ermittlung des anteiligen Bodenwertes in Ansatz gebracht.

BODENWERT UMRECHNUNG auf EUR/Anteil

Bodenwert		1 400 EUR/m ²
Bodenwert gesamt	4 876 m ²	6 826 400 EUR
GB-Anteil gesamt		11 656
GB-Anteil Wohnungseigentumsobjekt W 89 inkl. PKW-AP 125		44
Bodenwertanteil Wohnungseigentumsobjekt W 89	in EUR	25 769

Der anteilige Bodenwert des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt mit einem **GB-Anteil von 44/11656** beträgt sohin **EUR 25.769,--** 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 Leerstehungen, 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

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist zum Bewertungsstichtag 13.05.2026 leerstehend, der KFZ-Abstellplatz augenscheinlich vermietet.

Im gegenständlichen Fall wird 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 ein nachhaltig erzielbarer Hauptmietzins **EUR 13,-- netto pro m² und Monat** inkl. Küchennutzung in Ansatz gebracht.

Dem zeichnenden SV liegt ein Mietvertrag für den KFZ-Abstellplatz vor. Dieser wurde am 13.01.2023 mit Vertragsbeginn 15.01.2023 befristet auf 3 Jahre abgeschlossen. Der damals vereinbarte Mietzins von EUR 60,-- inkl. Betriebskosten und USt. ist als „underrent“ einzustufen.

Der nachhaltig erzielbare Mietzins für vergleichbare KFZ-Abstellplätze in Garagen in dieser Lage wird mit **EUR 65,-- netto** aufgrund von Vergleichsmieten für die Ertragswertermittlung angesetzt.

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 Literatur²⁶ 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.²⁷

In der Fachliteratur findet man Ansätze von sinnvollen Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Instandhaltungen je m² Nutzfläche per anno.²⁸

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 ² NFL
	Parken	65,00 EUR p.a./Stk

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.

²⁶ Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich (2022), S. 361

²⁷ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung (2017), S. 93f

²⁸ 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.²⁹

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.³⁰ 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.³¹

Der Vorstand des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen hat nachstehende Tabelle mit Richtwerten als Empfehlung veröffentlicht³²:

²⁹ *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung (2017), S. 94*

³⁰ *Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 358*

³¹ *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung (2017), S. 97ff*

³² SV-Hauptverband, 2025: Sachverständige Heft 2/2025, S. 66

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
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:

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

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.³³

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.³⁴ Finanzmathematisch ist dieser Ertragswert der sogenannte Rentenbarwert und der Vervielfältiger ist der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente. In

³³ Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 289

³⁴ 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.³⁵

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	24,31

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**.

³⁵ Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich (2009), S. 373ff

3.4 Berechnung des Ertragswertes

MIETERTRÄGE						
TOP	Bezeichnung/ Mieter	Nutzung	Fläche [m ²]	Vertragsmiete [pro m ² mtl. netto kalt/EUR]	Mietansatz [pro m ² mtl. netto kalt/EUR]	Marktmiete pro Einheit [EUR/p.a] Wohnen
W 89	leerstehend	Wohnen	33,45		13,00	5 218
	Summe	Wohnen	33,45			
					Zwischensumme	5 218
	Parken (vermietet)	Wohnen	1 STK		65,00	780
					Zwischensumme	780
ROHERTRAG p.a.						5 998
BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN						Wohnen
	nicht umlegbare Verwaltungs- und Betriebskosten	Wohnen	6,0% des Rohertrages p.a.			360
	Instandhaltungskosten	Wohnen	13,00 EUR p.a./m ² NFL			435
		Parken	65,00 EUR p.a./Stk			65
	Mietausfallswagnis	Wohnen	4,0% des Rohertrages p.a.			240
	Summe Bewirtschaftungskosten					1 100
JAHRESREINERTRAG gesamt						18,33% 4 899
LIEGENSCHAFTSZINS			BODENWERTVERZINSUNG			
	Zinssatz Wohnen	2,85%		gebundener Bodenwert		25 769
				abzügl. Bodenwertverzinsung		734
GEBÄUDE-JAHRESREINERTRAG						4 164
VERVIELFÄLTIGER						
	Restlaufzeit	42				
	Liegenschaftszinssatz	2,85%				
	Vervielfältiger V	24,3088				
	Vervielfältiger V gerundet	24,31				
Gebäudeertragswert						101 230
anteiliger Bodenwert						25 769
Zwischensumme						126 999
Zu-/ Abschläge (Over- bzw. Underrent)						
Ertragswert (netto) gerundet in EUR						127 000

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.³⁶

3.5.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert des **geldlastenfreien** Wohnungseigentumsobjekts

Liegenschaftsadresse	Feuerbachgasse 30b, W 89, 8020 Graz
Einlagezahl (EZ)	197
Katastralgemeinde (KG)	63105 Gries
Anteile	44/11656
Bezirksgericht (BG)	Graz-West
Grundstücksnummer (GST-NR)	326/1

wird mit

Stichtag 13.05.2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

EUR 127.000,--

(in Worten: Euro einhundertsevenundzwanzigtausend)

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

³⁶ Stabentheiner, LBG (2005), S. 40 ff

3.6 Schlussanmerkung

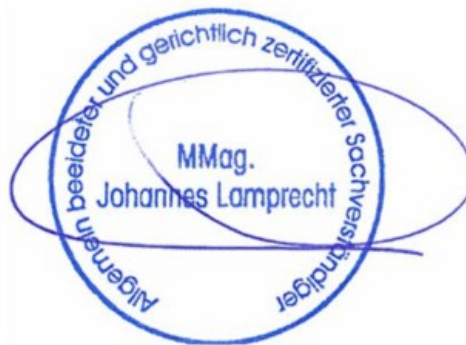
Genauigkeitsanforderungen; Hinweispflicht laut ÖNORM B 1802-1 (2022) Pkt. 4.4

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 _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A++				
A+				
A			A	
B	B	B		B
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: 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_{GEE}: 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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 Energieausweis³⁷

³⁷ Energieausweis vom 12.01.2021, übermittelt durch die zuständige Hausverwaltung