

GUTACHTEN

Zweck:	Feststellung des Verkehrswerts
Liegenschaft:	EZ 1435, KG 63303 Bärnbach, BG Voitsberg mit dem GST-NR 573/1
Nutzung:	gewerblich
Gebäude:	Altbau – Bordellbetrieb Dr. Niederdorfer Straße 26 8572 Bärnbach
Auftraggeber:	RA em. Dr. Paul Wuntschek Kaiserfeldgasse 7 8010 Graz
Verfahren:	Insolvenzverfahren zu GZ 25 S 175/24h Landesgericht für ZRS

Graz, 14. August 2025

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFTRAG	3
1.2	ZWECK	3
1.3	BEFUNDAUFNAHME	3
1.4	BEWERTUNGSSTICHTAG	3
1.5	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	3
1.6	GRUNDBUCHSTAND	6
2	BEFUND	7
2.1	LAGE	7
2.2	MIKROLAGE	8
2.3	FLÄCHENWIDMUNG	10
2.4	AUFSCHLIEßUNG	11
2.5	ZUFAHRT	11
2.6	BODENGÜTE/KONTAMINATIONEN	11
2.7	BEWILLIGUNGEN	11
2.8	DIENTBARKEITEN	11
2.9	GELDLASTEN	11
2.10	VERÄUßERUNGSVERBOT	11
2.11	BELASTUNGSVERBOT	11
2.12	VORKAUFSRECHT	12
2.13	WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT	12
2.14	FRUCHTGENUSSRECHT	12
2.15	EINHEITSWERT	12
2.16	ENERGIEAUSWEIS	12
2.17	GEBÄUDE	12
2.18	ZUSTAND	13
2.19	NETTOGRUNDFLÄCHEN	15
2.20	AUBENANLAGEN	17
3	GUTACHTEN	18
3.1	VERKEHRSWERT	18
3.2	VERGLEICHSWERT	19
3.3	INDIVIDUALWERT ÖNORM B 1802-2	19
3.4	SACHWERTVERFAHREN	19
3.4.1	<i>Bodenwert</i>	20
3.4.2	<i>Bodenwertermittlung</i>	21
3.4.3	<i>Residualwert</i>	22
3.4.4	<i>Gebäudewert</i>	23
3.4.5	<i>Ermittlung der Herstellungskosten je m² Nettogrundfläche</i>	24
3.4.6	<i>Außenanlagen</i>	24
4	SACHWERT	25
4.1	BODENWERT	25
4.2	GEBÄUDEWERTE	25
4.3	VERKEHRSWERT SACHWERTVERFAHREN	26
5	ERTRAGSWERTVERFAHREN	27
5.1	MIETE	27
5.2	KAPITALISIERUNGSZINSSATZ	27
5.3	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	28
5.4	BETRIEBSKOSTEN	28
5.5	AUBENANLAGEN	28
6	ERTRAGSWERT	29

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Entsprechend dem durch

Herrn

RA em. Dr. Paul Wuntschek

Kaiserfeldgasse 7

8010 Graz

erteilten Auftrag ist der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 1435, KG 63303 Bärnbach, BG Voitsberg mit dem GST-NR 573/1 mit dem gewerblich genutzten Gebäude – Bordellbetrieb - an der Adresse Dr. Niederdorfer Straße 26, 8572 Bärnbach im Insolvenzverfahren zu GZ 25 S 175/24h Landesgericht für ZRS

zu ermitteln.

1.2 Zweck

Das Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft als Grundlage zur Vermögensfeststellung im Verfahren.

1.3 Befundaufnahme

Die persönliche Befundaufnahme fand im Beisein von Herrn RA em. Dr. Paul Wuntschek und Herrn Arnold Gyula Lukacs am 25. Mai 2025 um 9:00 Uhr statt.

1.4 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der persönlichen Befundaufnahme, somit der 25. Mai 2025.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG 1992, BGBl 150/1992
- Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung

- Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) idgF
- Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Bewertung von Vermögenschaften (Bewertungsgesetz 1955 – BewG. 1955) idgF
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997
- ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008
- ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014
- Ross/Brachmann/Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005
- Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage
- Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2017
- Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004
- Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005
- Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage
- Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007
- Prodingner, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010
- DI Roland Popp, „Sachverständige“, Heft 2/2019, Empfehlungen für Herstellkosten
- Strafella, Franz, Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen im Grundbuch und der Urkundensammlung
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Grundbuchauszug
- Katasterplan
- Örtliches Entwicklungskonzept und Informationen über die derzeit gültige Flächenwidmung
- Baubewilligung Umbau des bestehenden Wohn- und Betriebsgebäudes in ein Bordell mit 4 Wohneinheiten vom 10.10.2001 zu ZI 2001/047/1182-3
- Teil-Benützungsbewilligung KG, EG, 2 Wohneinheiten im Südtrakt des DG vom 11.12.2001 zu ZI 2001/047/1182-7
- Betriebsanlagengenehmigungsbescheid vom 5.11.2001 zu GZ 4.1-47/01
- Bordellbewilligung vom 22.6.2023 zu ZI 216/2023

- Elektro Attest vom 11.4.2022
- Austauschplan zum Einreichplan vom 5.11.2001
- Plan Nutzungsänderung vom August 2001
- Bestandplan Dachgeschoss ohne Datum
- Kaufvertrag
- Persönliche Befundaufnahme

1.6 Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63303 Bärnbach
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

EINLAGEZAHL 1435

```

*****
Letzte TZ 3336/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
573/1   G GST-Fläche            *      4296
        Bauf.(10)                372
        Gärten(10)               2062
        Wald(10)                 1862  Dr. Niederdorfer Straße 26

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Wald(10): Wald (Wälder)
***** A2 *****
3 a gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
  Arnold Gyula Lukács
  GEB: 1982-09-08 ADR: Dr. Niederdorfer Straße 26/1, Bärnbach 8572
  a 1244/2022 IM RANG 789/2022 Kaufvertrag 2022-03-11 Eigentumsrecht
  b 3336/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-10-29
    (25S 175/24h Landesgericht für ZRS)
***** C *****
1 a 190/1942 3031/1955 2640/2018 2942/2018
  DIENSTBARKEIT der Duldung von Bergschäden gem Pkt 3
  Bergschadensverzichtserklärung 1942-01-12 über die im
  Lageplan 1941-09-10 näher bezeichneten, blau umrandeten
  Grenzstücke des Gst 573/1 für Bergbucheinlage EZ 9
  'Steinkohlen-Bergbau bei Mitterdorf'
  b 276/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
    aus EZ 103
2 a 3693/1980 275/2002 2640/2018
  DIENSTBARKEIT der Erdgasleitung gem Pkt 1 2
  Dienstbarkeitsvertrag 1980-06-27 hins Gst 573/1 für
  Steirische Ferngas-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
  b 276/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
    aus EZ 103
3 a 1563/1979 275/2002 2640/2018
  DIENSTBARKEIT Verlegung von Erdgasleitungen gem Pkt 1 2
  Dienstbarkeitsvertrag 1979-02-19 hins Gst 573/1 für
  Steirische Ferngas-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
  b 276/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
    aus EZ 103
4 a 276/2002
  DIENSTBARKEIT Schadensverzicht gem. Pkt. VII.

```

	Kaufvertrag 2001-06-11 für GKB-Bergbau GmbH	
14	a 1244/2022 Pfandurkunde 2022-03-28	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 366.000,--
	für Raiffeisenbank Leibnitz eGen (FN 48876b)	
	b gelöscht	
15	a 986/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-13	
	PFANDRECHT	vollstr EUR 142,63
	s.A. für Brigitte Lind, Rauchfangkehrermeisterin, geb.	
	25.01.1973 (12 E 831/24 y)	
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

Grundbuch		30.06.2025 12:23:07

2 Befund

2.1 Lage

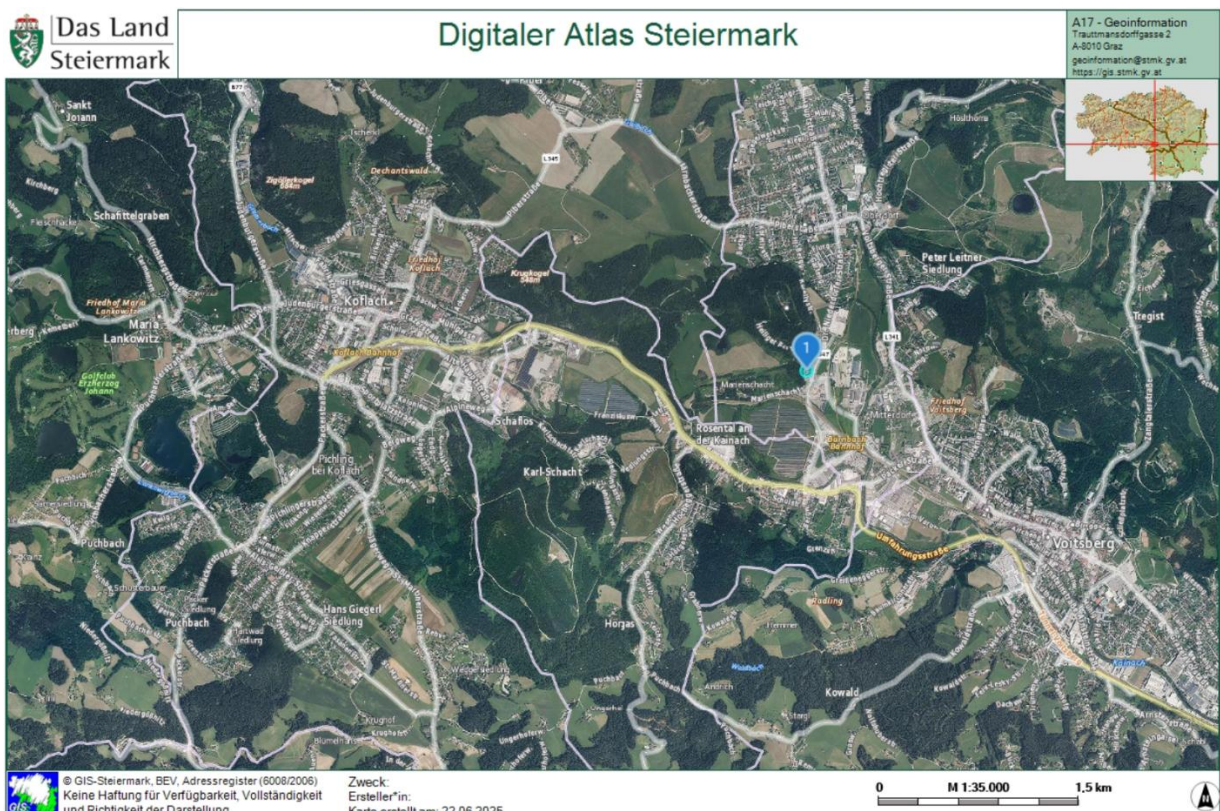
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Bärnbach im Bezirk Voitsberg in der Steiermark und liegt rund 35 Kilometer westlich von Graz. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von 31,52 km² und zählt per 1. Jänner 2025 insgesamt 5.894 Einwohner. Bärnbach ist damit die drittgrößte Stadt im Bezirk und bildet gemeinsam mit den Nachbargemeinden ein wichtiges Zentrum der Weststeiermark. Die Gemeinde wurde 1977 zur Stadt erhoben, 2015 wurde Piberegg eingemeindet.

Die Verkehrsanbindung Bärnbachs ist als gut einzustufen. Über die Landesstraße B70 (Packer Straße) besteht eine direkte Verbindung zur A2 Südbahn. Die nächstgelegenen Anschlussstellen befinden sich in Mooskirchen (ca. 10 km entfernt) sowie über den Packsattel. Die Stadt ist an das Netz der Graz-Köflacher-Bahn (GKB) angeschlossen. Der Bahnhof Bärnbach bietet regelmäßige S-Bahn-Verbindungen nach Graz Hauptbahnhof sowie in Richtung Köflach. Darüber hinaus bestehen regionale Busverbindungen, insbesondere in Richtung Voitsberg, Köflach und Graz, was eine gute öffentliche Erreichbarkeit gewährleistet.

Die städtische Infrastruktur ist gut ausgebaut. Mit dem Weststeirischen Einkaufszentrum (WEZ) befindet sich ein wichtiges regionales Handelszentrum direkt in Bärnbach. Im Bildungsbereich verfügt die Stadt über eine Volks- und Mittelschule sowie eine Musikschule. Ein städtischer Kindergarten und weitere Kinderbetreuungseinrichtungen sind vorhanden. Auch die Nahversorgung und medizinische Grundversorgung sind sichergestellt; weiterführende medizinische Angebote stehen im benachbarten Voitsberg und in Graz zur Verfügung. Kulturell bedeutend ist vor allem die von Friedensreich

Hundertwasser gestaltete Pfarrkirche St. Barbara, die weit über die Region hinaus bekannt ist. Weitere kulturelle und touristische Anziehungspunkte sind das Glasmuseum und Veranstaltungen rund um die regionale Glaskunst.

Die wirtschaftliche Entwicklung Bärnbachs war historisch eng mit dem Braunkohleabbau und der Glasindustrie verbunden. Nach der Stilllegung des Dampfkraftwerks Voitsberg III und dem Ende des Kohlebergbaus hat sich die Wirtschaftsstruktur gewandelt. Heute ist die Stadt vor allem durch Klein- und Mittelbetriebe geprägt. Bedeutende Betriebe wie der Auspuffhersteller Remus sind in Bärnbach angesiedelt. Dennoch pendeln rund 70 bis 80 Prozent der erwerbstätigen Bevölkerung zur Arbeit in benachbarte Gemeinden oder nach Graz. Insgesamt zeigt sich eine stabile wirtschaftliche Lage mit positiver Tendenz im Wohn- und Dienstleistungssektor.



Luftbild, Quelle: GIS Steiermark

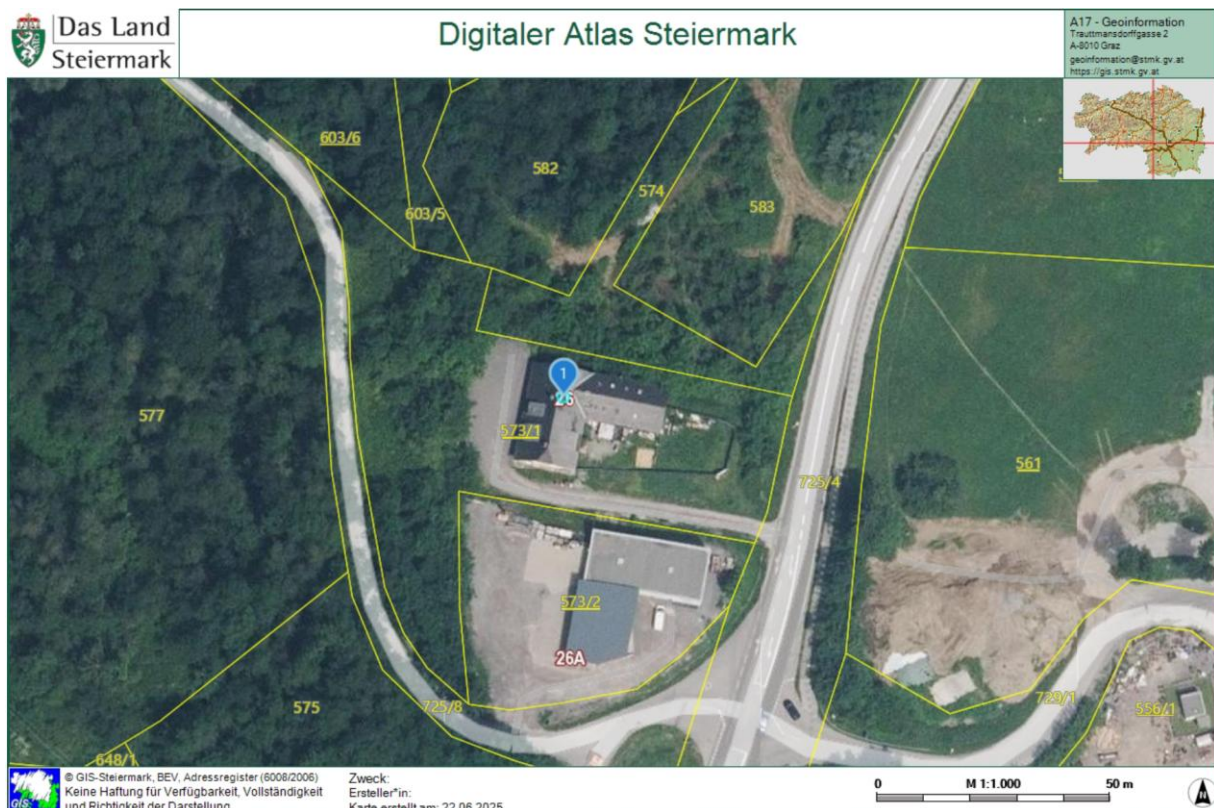
2.2 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich in der Dr.-Niederdorferstraße 26 in Bärnbach, im nördlichen Bereich des Stadtgebiets. Sie liegt in einem durchmischten Gewerbegebiet mit Übergang zu angrenzenden Wohnzonen. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit und eine funktionierende

gewerbliche Umgebung aus, die von Werkstätten, kleinen Betrieben und Gastronomiebetrieben geprägt ist.

Verkehrstechnisch ist die Anbindung als sehr gut zu beurteilen. Über die Dr. Niederdorfer Straße besteht eine direkte Verbindung zur B 70 (Packer Straße), die in wenigen Fahrminuten Anschluss an die A2 Südautobahn (Anschlussstelle Mooskirchen) bietet. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben: Der Bahnhof Bärnbach, mit S-Bahn-Verbindung nach Graz, befindet sich in fußläufiger Entfernung. Zusätzlich bestehen regionale Busverbindungen entlang der Landesstraße.

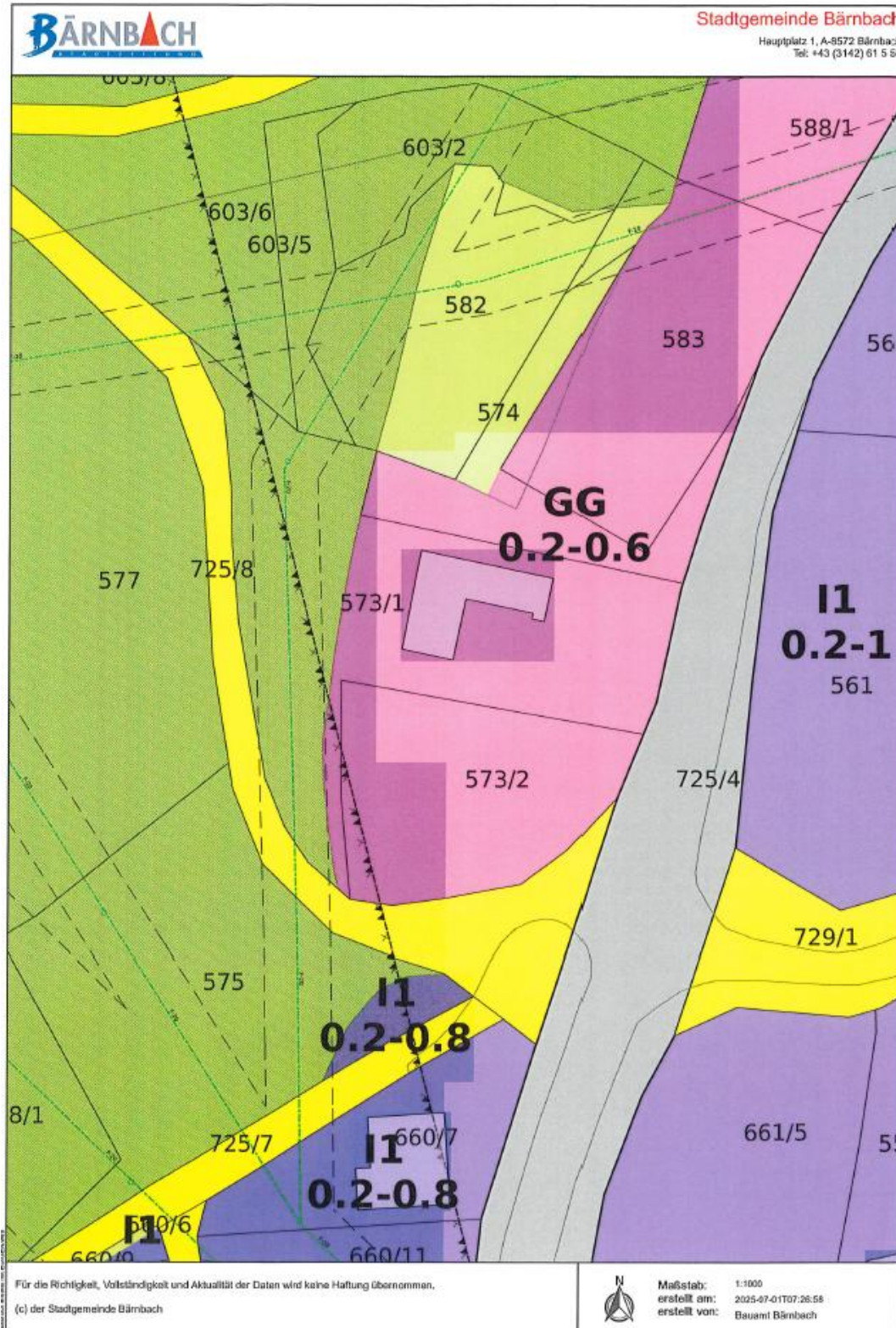
Die gegenständliche Liegenschaft erstreckt sich von der Dr. Niederdorfer Straße in Richtung Westen. Sie steigt von der Straße nach Westen an und weist im bebauten Bereich eine grundsätzlich rechteckige Konfiguration auf. Die Zufahrt erfolgt über einen Schotterweg entlang der südlichen Grundgrenze, welcher zu einem ebenen Parkplatz an der Rückseite des Gebäudes führt. Westlich des Gebäudes beziehungsweise des vorgelagerten Parkplatzes ist ein hammerförmiger Teil des Grundstücks bewaldet. Das Waldgrundstück steigt vom Parkplatz steiler an, so dass die Abgrenzung zwischen Parkplatz und Wald teilweise durch eine Steinschichtung gestützt werden musste. Teile des Grundstücks westlich und südlich des Baukörpers sind vom Niveau zur Straße beziehungsweise zur Zufahrt angeschüttet worden.



Luftbild, Stadtplan, Quelle: GIS Steiermark

2.3 Flächenwidmung

Die Liegenschaft ist im geltenden Flächenwidmungsplan GG – Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.



Flächenwidmung und Kataster, Quelle: Stadt Bärnbach

2.4 Aufschließung

Am Grundstück sind Anschlüsse für Wasser und Strom vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den öffentlichen Schwemmkanal, die Mehrungsabwasserbeseitigung durch die Müllabfuhr der Gemeinde.

2.5 Zufahrt

Die verkehrstechnische Erschließung der Liegenschaft erfolgt direkt vom öffentlichen Gut.

2.6 Bodengüte/Kontaminationen

Es konnten augenscheinlich keine Merkmale einer Kontaminierung oder einer minderwertigen Bodenqualität festgestellt werden, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung dieser Merkmale ein gesondertes Gutachten eines dafür befugten Sachverständigen notwendig ist. Es wird daher im folgenden Gutachten auf diese Merkmale nicht weiter eingegangen und bei der Bewertung von einer nicht kontaminierten und ausreichend tragfähigen Liegenschaft ausgegangen.

2.7 Bewilligungen

Es bestehen diverse Abweichungen im Inneren zu jenen Planunterlagen, die bei der Baubehörde aufliegen. Der teilweise Ausbau des Spitzbodens ist jedenfalls nicht von den Bewilligungen umfasst. Im Obergeschoss wurde ein Raum zu einem Duschaum umfunktioniert.

2.8 Dienstbarkeiten

Die Liegenschaft ist mit Dienstbarkeiten zu C-LNR 1a, 2a, 3a und 4a belastet. Diese Dienstbarkeiten haben keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

2.9 Geldlasten

Es bestehen Geldlasten und Pfandrechte laut Grundbuch, diese bleiben bei der Bewertung ausdrücklich unberücksichtigt.

2.10 Veräußerungsverbot

Besteht nicht.

2.11 Belastungsverbot

Besteht nicht.

2.12 Vorkaufsrecht

Besteht nicht.

2.13 Wohnungsgebrauchsrecht

Besteht nicht.

2.14 Fruchtgenussrecht

Besteht nicht.

2.15 Einheitswert

Der Einheitswert ist nicht bewertungsrelevant und wurde nicht erhoben.

2.16 Energieausweis

Liegt vor.

2.17 Gebäude

Das bewertungsgegenständliche Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und besteht aus Keller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Der Spitzboden ist teilweise als Dachboden genutzt und teilweise (ohne Bewilligung) zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Gebäude ist L-förmig konfiguriert. Ein Gebäudetrakt verläuft mit seiner Längsachse vom Norden nach Süden und ist mit einem Krüppelwalmdach eingedeckt. In diesem Bereich wurden nach Osten und nach Westen orientiert, jeweils Gaupen ausgebaut. Der zweite Baukörper ist mit seiner Gebäudelängsachse etwa vom Westen nach Osten ausgerichtet. Dieser Gebäudeteil ist mit einem Satteldach eingedeckt. Die Dachhaut des Gebäudes besteht aus Eternit.

Das Gebäude ist verputzt und gestrichen, im Sockelbereich wurde Bitumen-Anstrich aufgebracht. Das Objekt wurde in der Vergangenheit als Bordell, danach als Flüchtlingsunterkunft und in der jüngeren Vergangenheit wieder als Bordell betrieben worden. Der gesamte Ausstattungsgrad ist sehr inhomogen und weist diverse Mängel auf. Es bestehen sehr viele Hinweise darauf, dass die Ausführungsarbeiten in Eigenregie und nicht durch Professionisten durchgeführt wurden. Die Fenster wurden weitestgehend durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt, die außen liegenden Fensterbänke sind im gestrichenem Alublech ausgeführt. Die Türen im Inneren sind als einfache Vollbautüren ausgeführt, teilweise wurden die Türen mit (schwarzer) Farbe gestrichen.

Das Gebäude wird im Keller als Lager- und Kellerbereich sowie für den Heizraum genutzt, weiters befindet sich im Keller ein vom derzeitigen Eigentümer nachträglich eingebautes Büro. Die Heizung erfolgt über eine Warmwasserzentralheizung und Radiatoren in den Räumen. Als Wärmequelle dient ein Ölbrenner im Keller. Der Tank befindet sich im Tankraum, der ebenfalls im Keller untergebracht ist. Die Funktionsfähigkeit der Heizung sei nach Angaben des Schuldners gegeben. Dies konnte anlässlich der Befundaufnahme nicht überprüft werden. Es liegen weder ein Wartungsbuch noch ein Servicevertrag für die Heizanlage vor. Die Elektrik im Gebäude befindet sich nicht am Stand der Technik und ist jedenfalls zu überprüfen.

Das Erdgeschoss umfasst den Bordellbetrieb mit Barbereich und den sogenannten Intimzimmern mit Duschen (Dampfdusche) und Whirlpoolwannen sowie WC's und einer Sauna. Die Gehbeläge sind ebenso wie die Sanitärbereiche großteils mit keramischen Fliesen und teilweise mit Laminat ausgestattet. Die Wände sind hauptsächlich gespachtelt und gestrichen, einige Wände sind tapeziert, es sind teilweise abgehängte Deckenuntersichten montiert, und teilweise wurden auch Wände mit Paneelen verkleidet. In der Bar ist eine Theke mit Gastrogeräten (Geschirrspüler, Kühlkasten, Spüle) eingebaut. Die Geräte befinden sich in ungepflegtem Zustand.

Das Obergeschoss wird innenhofseitig vom Laubengang über eine innenliegende Holzterasse erreicht. Im Obergeschoss befinden sich 2 Wohnungen sowie Zimmer für die Bediensteten. Die Wohnungen im Obergeschoss sind verwinkelt, die Gehbelege bestehen hauptsächlich aus Laminat und aus Spantepich. Die Wände sind großteils gespachtelt und gestrichen und teilweise tapeziert. Die Sanitärräume wurden keramisch verfliest, die Ausstattung der verfliesenen Sanitärräume wurde in einfacher Qualität ausgeführt. Das Obergeschoss ist mit Dachschrägen ausgebaut, teilweise sind Deckenuntersichten mit Weichholz verkleidet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektrische Boiler.

2.18 Zustand

Das Gebäude weist eine nicht mehr zeitgemäße Bauausführung, eine inhomogene Ausstattung und eine verwinkelte Raumaufteilung auf. Die Fliesen, Materialien, Farben und die Sanitärausstattung entsprechen den individuellen geschmacklichen Vorstellungen des Eigentümers und der Nutzung. Auch wenn vom Eigentümer in der jüngeren Vergangenheit punktuell diverse Erneuerungen und Instandsetzungen durchgeführt wurden sind der Zustand des Gebäudes, insbesondere der Ausstattung als schlecht und mit hohem Instandsetzungsbedarf zu bezeichnen. Lichtschalter, Steckdosen und Übertritte sind zu ergänzen oder zu erneuern. Das gesamte Objekt befindet sich in einem ungepflegten Zustand. Im Keller und am Dachboden sind Hausrat, Bauabfälle und Gerümpel gelagert.

2.19 Nettogrundflächen

<i>Keller</i>		
<i>Raum</i>	<i>Geschoss</i>	<i>m²</i>
Keller 1	Keller	15,47
Abstellraum	Keller	17,02
Keller 2	Keller	38,60
Keller 3	Keller	45,54
Keller 4	Keller	11,01
Keller 5	Keller	2,99
Keller 6	Keller	3,60
Vorraum 1	Keller	6,30
Keller 7	Keller	6,90
Keller 8	Keller	3,15
Vorraum 2	Keller	3,90
Keller 9	Keller	19,53
Keller 10	Keller	16,00
Vorraum 3	Keller	1,40
Summe		191,41

Erdgeschoss		
Raum	Geschoss	m²
1	Erdgeschoss	43,88
2	Erdgeschoss	19,04
3	Erdgeschoss	3,74
4	Erdgeschoss	19,64
5	Erdgeschoss	8,48
6	Erdgeschoss	2,89
7	Erdgeschoss	2,40
8	Erdgeschoss	2,40
9	Erdgeschoss	16,00
10	Erdgeschoss	6,40
11	Erdgeschoss	14,80
12	Erdgeschoss	13,00
13	Erdgeschoss	4,03
14	Erdgeschoss	13,55
15	Erdgeschoss	19,50
16	Erdgeschoss	6,17
17	Erdgeschoss	1,80
18	Erdgeschoss	4,90
19	Erdgeschoss	9,63
20	Erdgeschoss	3,96
21	Erdgeschoss	8,58
22	Erdgeschoss	2,70
23	Erdgeschoss	3,36
24	Erdgeschoss	6,24
25	Erdgeschoss	2,64
26	Erdgeschoss	4,16
27	Erdgeschoss	10,43
28	Erdgeschoss	8,71
Summe		263,03

Dachgeschoss		
Raum	Geschoss	m²
Vorraum	Dachgeschoss	2,00
Vorraum	Dachgeschoss	2,53
DU	Dachgeschoss	5,06
Vorraum	Dachgeschoss	1,21
Speis	Dachgeschoss	2,52
Wohnküche	Dachgeschoss	13,26
Schlafzimmer	Dachgeschoss	15,69
Schlafzimmer	Dachgeschoss	14,96
Wohnküche	Dachgeschoss	24,36
WC	Dachgeschoss	2,94
Vorraum	Dachgeschoss	9,72
Bad	Dachgeschoss	6,78
Vorraum	Dachgeschoss	9,88
Zimmer	Dachgeschoss	14,10
Zimmer	Dachgeschoss	19,07
DU	Dachgeschoss	1,94
Gang	Dachgeschoss	14,76
Zimmer	Dachgeschoss	7,23
Zimmer	Dachgeschoss	7,39
Zimmer	Dachgeschoss	7,34
Zimmer	Dachgeschoss	8,15
Zimmer	Dachgeschoss	19,35
Zimmer	Dachgeschoss	7,14
Zimmer	Dachgeschoss	7,19
DU	Dachgeschoss	2,70
WC	Dachgeschoss	1,10
WC	Dachgeschoss	1,08
Summe		229,45

2.20 Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus einer einfachen Zaunanlage (Maschendraht) mit der der Innenhof gesichert ist und der Steinschichtung.

3 Gutachten

3.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Liegenschaftsverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers, für dessen Ermittlung einzig objektive Gesichtspunkte gelten.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die gängigsten sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Gemäß § 3 LBG ist für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht.

Diese Verfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Weiters sind nach § 3 LBG all jene Rechte und Lasten zu ermitteln und zu bewerten, die den Wert der, zu bewertenden, Liegenschaft beeinflussen. Lasten sind nach dem objektiven Nachteil für den belasteten Gegenstand zu bewerten.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert ermittelt, da es sich um eine typische Immobilie zur Eigennutzung handelt.

3.2 Vergleichswert

Der Vergleichswert wird vom ortsüblichen Kaufpreis für Immobilien abgeleitet. Die zum Vergleich herangezogenen Werte müssen jedoch Immobilien betreffen, die mit dem Bewertungsgegenstand hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsobjekte von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten oder zum Beispiel Arrondierungskäufe.

Es liegen sodann 2 Variablen, in Gestalt des Kaufpreises und des Kaufzeitpunktes, vor. Mit der Regressionsanalyse wird nun untersucht, welcher funktionale Zusammenhang zwischen den beiden Variablen Kaufpreis und Kaufzeitpunkt besteht.

Dieser Zusammenhang lässt sich mathematisch über den Korrelationskoeffizienten und die Steigung einer Geraden darstellen. Besteht zusätzlich ein linearer Zusammenhang, so wird von einer linearen Regression gesprochen und die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt kann mit Hilfe der Gleichung einer Geraden $y = kx + d$ berechnet werden.

3.3 Individualwert ÖNORM B 1802-2

Gemäß Kapitel 3.17 – Individualwert der ÖNORM B 1802-2 ist der Individualwert jener Wert, der sich unter Berücksichtigung einer besonderen Vorliebe, anderen ideellen Wertzumessungen Einzelner oder aus einem Sorgfaltsmaßstab ergibt.

3.4 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem Bodenwert, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird und dem Bauwert des Gebäudes sowie dem Bauwert der Außenanlagen bestimmt.

3.4.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und die –gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,

die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten oder zum Beispiel Arrondierungskäufe.

Der Bodenwert einer bebauten Liegenschaft leitet sich zunächst uneingeschränkt aus Vergleichswerten von unbebauten Liegenschaften ab. In einem zweiten Schritt wird untersucht, ob aufgrund der bestehenden Bebauung eine Mehr- oder Minderausnutzung der theoretisch vorgegeben Nutzungsmöglichkeit vorliegt und sodann bei Vorliegen einer vom Immobilienmarkt zu erwartenden Reflexion dieser Abweichung (Marktrelevanz) durch einen Zu- oder Abschlag der sogenannte "gebundene Bodenwert" besteht.

Dazu muss jedoch bedacht werden, dass das Faktum einer Mehr- oder Minderausnutzung als eine technische Komponente in Konkurrenz zu anderen Überlegungen steht, die zu keiner Korrektur der rechnerisch ermittelte Vergleichspreise führen werden: So wird zB vielfach im Luxussegment die Minderausnutzung gerade als Vorteil eines Objekts angesehen, in Fällen, in denen Kaufinteressenten an eine Projektentwicklung denken, wird die Tatsache einer Bebauung grundsätzlich von untergeordneter Bedeutung sein, in Gebieten von Einfamilienwohnhausbauten im ländlichen Raum suchen Käufer überwiegend Eigenschaften wie Lage, ruhige Wohnumgebung, Sonneneinstrahlung etc., während der Faktor Nutzflächenmaximierung üblicherweise keine Rolle spielt. In den beispielsweise angeführten Fällen wird daher schon grundsätzlich kein Abschlag wegen Bebauung in Betracht kommen.

In einem innerstädtischen hochwertigen Baugebiet hingegen wird eine Minderausnutzung der Nutzfläche einer neueren Bebauung durch einen Abschlag zu berücksichtigen sein, weil der durchschnittliche präsumtive Käufer nach einer Nutzflächenoptimierung streben wird.

Zusammengefasst kann daher gesagt werden, dass ein möglicher Bauabschlag nicht nur seine Ursache in bautechnischen oder baurechtlichen Gegebenheiten haben kann, sondern auch „merkantile Wertkomponenten“ eine Rolle spielen können.

3.4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wurde unter Berücksichtigung der Widmung und der Bebauungsdichte aus den folgenden Vergleichswerten mit gerundet EUR 80,- je m² ermittelt:

GBNR	TZ	Widmung	V-Datum	GNR	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Preis/m ² [€]
Bärnbach	1416	i1 0,2 - 0,6	26.03.2021	664/6	2 479	188 404,00	76,00
Bärnbach	965	GG 0,2 - 0,8	10.02.2023	686/17	1 506	158 130,00	105,00
Bärnbach	1385	i1 0,2 - 0,8	24.03.2023	545/4	14 619	1 160 000,00	79,35
Bärnbach	1593	GG 0,2 - 0,5	12.05.2023	519/1	4 646	325 220,00	70,00
Bärnbach	3188	i1 0,2 - 1,2	10.10.2023	545/4	10 221	1 000 000,00	97,84
Kowald	1185	i1 0,2 - 2,5	09.03.2021	603/5	5 869	365 000,00	62,19
Kowald	1565	i1 0,2 - 1,2	08.03.2022	11/8	3 000	240 000,00	80,00
Rosenthal	3648	i2 0,2 - 0,6 + LF	08.10.2020	658/3	3 279	268 878,00	82,00
Tregist	4038	GG 0,2 - 1,0	16.11.2020	600/1	9 895	989 500,00	100,00
Tregist	3989	i1 0,2 - 1,2	19.10.2021	603/6	8 945	715 600,00	80,00
Tregist	613	i1 0,2 - 2,5	26.01.2022	601/25	973	92 435,00	95,00
Tregist	3277	i1 0,2 - 2,5	08.07.2022	601/29	1 569	172 590,00	110,00
Tregist	1198	i1 0,2 - 2,5	05.02.2024	601/26	5 331	506 445,00	95,00

3.4.3 Residualwert

Im Residualwertverfahren bildet die Differenz, die aus dem fiktiven Verwertungserlös nach der Bebauung durch Abzug des Bauwerts (Baukosten im weitesten Sinn!) den Bodenwert der „zurückbleibt“.

Dieses Verfahren ist darauf angelegt, unter Berücksichtigung von Investitionsüberlegungen den, für den Investor unter Annahme eines bestimmten Projekts, noch tragbaren Grundstückswert abzuleiten.

Dazu werden nach erfolgter Ermittlung Wert von diesem die Bau-, Erschließungs-, Finanzierungs- und Vermarktungskosten einschließlich des Unternehmerwagnisses und des Unternehmergewinnes abgezogen. Zurück bleibt das Residuum, der vertretbare Bodenwert.

Dabei wird angenommen, dass auf der Liegenschaft aufgrund der maßgeblichen Faktoren (Größe, Lage, Bebauungsmöglichkeiten) ein Bauträgerprojekt umgesetzt wird. Die Beurteilung des gegenständlichen Projekts erfolgt durch Prüfung der in der einer Projektkalkulation angesetzten Kosten.

Die Prüfung der Kosten erfolgt anhand der Kostenbereiche entsprechend der ÖNORM B1801-1 anhand von Erfahrungswerten und Vergleichswerten. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren aus Liegenschaftsverkäufen im Umfeld der Projektliegenschaft sowie aus Verkäufen in vergleichbarer Lage abgeleitet.

Die Kostenplanung ist auf Grundlage von Kosten- und Finanzierungsvorgaben (Vorgabe) kontinuierlich und thematisch während allen Projektphasen durchzuführen. Daten und Informationen der Handlungsbereiche „Qualität“ und „Termine“ sind übereinstimmend mit den Projektphasen in die Kostenplanung einzubeziehen (Einbeziehung).

Kostenermittlungen sind nach dem Planungssystem (gemäß Abschnitt 4) abzuwickeln und nach dem Gliederungssystem (gemäß Abschnitt 5) zu ordnen. Die Kosten sind vollständig zu erfassen und zu dokumentieren. Besteht ein Bauprojekt aus mehreren Abschnitten (z. B. funktional, zeitlich, räumlich oder wirtschaftlich), sind für jeden Abschnitt getrennte Kostenermittlungen zu erstellen.

In Kostenermittlungen sind Risiken nach ihrer Art, ihrem Umfang und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit kosten- mäßig zu bewerten. Geeignete Maßnahmen zur Reduzierung, Vermeidung und Steuerung von Risiken sind aufzuzeigen.

Kostengruppierung laut ÖNORM B 1801-1

Kostenermittlung netto laut Ö-NORM B 1801-1					
Gliederung	Kostenbereiche	%-Anteil	Zusammenfassung der Kostenbereiche		
0	Grund				
1	Aufschließung				
2	Bauwerk-Rohbau		Bauwerkskosten - BWK	Baukosten - BK	Errichtungskosten - EK
3	Bauwerk-Technik				
4	Bauwerk-Ausbau				Gesamtkosten - GK
5	Einrichtung				
6	Aussenanlagen				
7	Planungsleistungen				
8	Nebenleistungen				
9	Reserven				
10	Gewinn				

3.4.4 Gebäudewert

Ausgangsbasis für den Bauwert des Gebäudes und der Außenanlagen sind die Herstellungskosten oder Neubaukosten, die zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages aufzuwenden sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt in derselben Bauart, Bauweise, derselben Größe und Ausstattung an derselben Stelle zu errichten.

Der Neubauwert des Gebäudes berechnet sich anhand der Richtpreise je m² NGF (Nettogrundfläche aller Räume). Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards des bewertungsgegenständlichen Objekts. Dieser Ausstattungsstandard ist hinsichtlich seiner wertbestimmenden Faktoren (Fassade, Fenster, Dächer, Sanitäreinrichtungen, Bodenbeläge, Elektroinstallationen, Innentüren, Heizung, Bekleidung der Nassräume) für das bewertungsgegenständliche Objekt auf Basis der bekannten konstruktiven Merkmale und der Ausstattung zu beurteilen. Die angesetzten Neuh Herstellungskosten wurden aus der Kostenschätzung des Auftraggebers abgeleitet.

Der Neubauwert wird durch die Alterswertminderung reduziert, in der die Wertminderung infolge Alters und allfälliger Baugebrechen, sowie Bau- und Instandhaltungsmängel Berücksichtigung finden. Baumängel bzw. –schäden werden, soweit möglich, mit den Schadenbeseitigungskosten angesetzt. Für das gegenständliche Objekt ist aufgrund der Bauausführung und der Nutzung grundsätzlich von einer technischen Nutzungsdauer von 70 -80 Jahren auszugehen. Bei der Befundaufnahme hat sich dazu gezeigt, dass für das Objekt aufgrund des Allgemeinzustandes und der Erhaltungsqualität von einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren auszugehen ist.

Zusätzlich ist allenfalls eine wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen, wie etwa eine veraltete Bauweise, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung, die also alle

Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes vermindern. Dazu gehört insbesondere auch der verlorene Bauaufwand, der im Falle eines Verkaufes der Liegenschaft nicht abgegolten wird.

Generell ist festzuhalten, dass das Gutachten zwar auf Grundlage einer eingehenden persönlichen Befundaufnahme erstattet wurde, es jedoch dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass Mängel oder Schäden nicht erkennbar sind/waren.

3.4.5 Ermittlung der Herstellungskosten je m² Nettogrundfläche

Die Herstellungskosten für Bauwerke werden aus in den Empfehlungen für Herstellkosten des Sachverständigenverbandes, (Der Sachverständige, Heft 3/2024) dargestellten Richtwerten, entsprechend der Erhebung der Sachverständigen-Bürogemeinschaft Orlainsky/Steppan, abgeleitet. Dabei werden die Kosten inklusive Umsatzsteuer anhand der Ausstattung und Bauweise in die Kategorien „normal“, „gehoben“ und hochwertig unterteilt.

Die Zuordnung der Eigenschaften eines Gebäudes zu den jeweiligen Einstufungen erfolgt anhand der konstruktiven Kriterien, der Dachqualität, der Fassade, der Fenster und Türen, der Elektrik, der Heizung, der Sanitärausstattung und der Oberflächenbeläge.

Im vorliegenden Fall wird von Neuherstellungskosten **netto je m² Wohnnutzfläche von EUR 2.250.-** für eine „normale“ Ausführung ausgegangen.

3.4.6 Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen ist den baulichen Anlagen der Liegenschaft hinzuzurechnen. Zu den Außenanlagen zählen etwa Garagentore, Einfahrtstore, Platzbefestigungen, Stützmauern oder Schwimmbecken oder auch freistehende Garagen. Bei aufwendigen Außenanlagen ist zu prüfen, ob diese werterhöhend sind und von einem Käufer honoriert werden. Für Außenanlagen üblichen Umfangs und üblicher Qualität hat sich in der Liegenschaftsbewertung die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen nach sachverständigen Erfahrungssätzen bewährt, weil der Wert der Außenanlagen im Vergleich zu den Gebäudewerten meist von untergeordneter Rolle ist. Im vorliegenden Fall sind keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden.

4 Sachwert

4.1 Bodenwert

Bodenwert					
<i>EZ</i>	<i>GST-NR</i>	<i>Widmung</i>	<i>Fläche / m²</i>	<i>Preis je m²</i>	<i>Bodenwert</i>
1435	573	GG 0,2 - 0,6	2 434	80,00	194 720,00
1435	573	Wald	1 862	1,50	2 793,00
Zwischensumme					197 513,00

4.2 Gebäudewerte

Gebäudewert					
Zustandswert HEIDECK 3 von NHK					
<i>Raum</i>	<i>m²</i>	<i>NHK</i>	<i>Summe</i>	<i>ZW</i>	<i>Zustandswert</i>
Erdgeschoss	263,03	2 250,00	591 817,50	18,17%	484 284,26
Dachgeschoss	229,45	2 025,00	464 636,25	18,17%	380 211,84
Keller	191,41	1 125,00	215 336,25	18,17%	176 209,65
Zwischensumme					864 496,10

Zeitwert (20 Jahre RND)					
<i>Raum</i>	<i>m²</i>	<i>NHK</i>	<i>Zustandswert</i>	<i>AWM</i>	<i>Zeitwert</i>
Erdgeschoss	263,03	2 250,00	484 284,26	75,00%	121 071,07
Dachgeschoss	229,45	2 025,00	380 211,84	75,00%	95 052,96
Keller	191,41	1 125,00	176 209,65	75,00%	44 052,41
Zwischensumme					216 124,03

Auf/Abwertungen					
<i>Titel</i>	<i>NGF/m²</i>	<i>%</i>	<i>Basis</i>	<i>Summe</i>	
wirtschaftliche Wertminderung	683,89 m ²	-10,00%	216 124,03	-21 612,40	
Zwischensumme					-21 612,40
Gebäudewert gesamt					194 511,62

Sachwert					
<i>Titel</i>					<i>Summe</i>
Bodenwert					197 513,00
Gebäudewert					194 511,62
Sachwert					392 024,62

4.3 Verkehrswert Sachwertverfahren

Zur Ermittlung des Wertes der Liegenschaft ist es notwendig eine Überprüfung der Marktverhältnisse gemäß § 7 LBG vorzunehmen. In der Bewertungsliteratur finden sich dazu verschieden Ansätze für prozentuelle Anpassungsfaktoren um den im Sachwert ermittelten Wert entsprechend der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen und den Verkehrswert zu ermitteln. Entsprechend der Marktanpassungstabelle von Kainz und meiner Erfahrungen wird die Marktgängigkeit als „eingeschränkt bis schlecht“ eingeschätzt und ein Abschlag von 8,50 % auf den Sachwert vorgenommen.

Verkehrswert				
Sachwert				392 024,62
Marktanpassung		-22,00%		-86 245,42
Zwischenwert				305 779,21
Verkehrswert				306 000,00

5 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert der Liegenschaft aus dem Bodenwert, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, dem Ertragswert des Gebäudes sowie dem Wert der Außenanlagen bestimmt. Dabei werden die nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden Reinerträge über die Restnutzungsdauer zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Der Reinertrag errechnet sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Betrieb, Verwaltung, Leerstehung etc.) vom nachhaltig erzielbaren Rohertrag. Der Rohertrag und die Bewirtschaftungskosten sind mit dem marktüblichen Niveau zu verproben. Weicht der tatsächliche Wert vom Marktwert erheblich ab, so sind Erträge vergleichbarer Objekte oder allgemein statistisch anerkannte Daten für die Ertragswertermittlung heranzuziehen.

5.1 Miete

Der über die Nutzungsdauer zu erwartende Rohertrag wird über die Mieteinnahmen erzielt. Dazu wurden die am Markt erzielbaren Nettomieten für den Stichtag zur Bewertung herangezogen. Der erzielbare Mietzins für vergleichbare Immobilien im Umfeld der Bewertungsliegenschaft liegt bei sanierten Objekten in gutem Zustand bei netto rund EUR 8.- je m², aufgrund des Zustands und der nicht zeitgemäßen Konfiguration besonders im Obergeschoss wird der Mietzins im Ertragswertverfahren mit netto EUR 5.- angesetzt.

5.2 Kapitalisierungszinssatz

Der Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen hat dazu Richtwerte als Empfehlung veröffentlicht.

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 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	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 Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der als mäßig eingestuften Lage mit 8 % festgelegt.

5.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten, das sind die Aufwendungen für die nicht in den Betriebskosten abgedeckten Aufwendungen der Verwaltung (eigene Buchhaltung) Leerstand und Instandsetzung/Instandhaltung.

5.4 Betriebskosten

Die Betriebskosten nach MRG bleiben dabei unberücksichtigt, da diese von den Mietern bezahlt werden und daher aus Ertragssicht nicht relevant sind.

5.5 Außenanlagen

Da keine Außenanlagen vorhanden sind, die einen Ertrag erzielen könnten, bleibt diese Position unberücksichtigt.

6 Ertragswert

Ertragswertverfahren Grundlagen		
Restnutzungsdauer Jahre Durchschnitt		20,00
Bodenwert		197 513,00
Bodenwertverzinsung		4%
Kapitalisierungszinssatz		8%
Nutzungsdauer in Jahren		20,00
Vervielfältiger		9,81815

Ertragsobjekte					
Objekt		Fläche/Einheit	EUR/m2	Miete pm	Miete pa
Miete EG	Bordell	263,03	5,00	1 315,15	15 781,80
Miete OG	Wohnen	229,45	5,00	1 147,25	13 767,00
Jahresrohertrag		492,48		2 462,40	29 548,80
Bewirtschaftungskosten:	Leerstehung		5,00%		-1 477,44
	Verwaltung		2,00%		-590,98
	Instandhaltung		1,00%		-10 564,54
Jahreseinertrag					18 984,26
- Bodenwertverzinsung					-7 900,52
= Gebäudereinertrag					11 083,74
x Vervielfältiger					9,82
Zwischensumme					108 821,82
+ Bodenwert					197 513,00
Zwischensumme					306 334,82
- Instandhaltungen					0,00
+/- sonstiges	pauschal				0,00
Verkehrswert					306 334,82

Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt zum Bewertungsstichtag ohne Inventar gerundet netto:

EUR 306.000.-

Graz, am 14. August 2025

Der allgemein besidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:



Dr. Martin Ozimic