



Andreas Glettler

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kapellenweg 2c, 8562 Mooskirchen

Tel.: 0664/62 75 102

e-mail: sv.glettler@gmail.com

Gutachten

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 11 Grundbuch 63369 Voitsberg Vorstadt, mit dem darauf befindlichen Gebäude
Conrad von Hötzendorfstraße 1, 8570 Voitsberg.



1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes der am Deckblatt angeführten Liegenschaft erfolgt über Auftrag des Masseverwalters Ing. Mag. Mario Kollegger mit Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen als Insolvenzgericht zu GZ 27 S 128/23k – 18.

1.2. Bewertungsstichtag

Der 07.03.2024 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme und Ortsaugenschein am 07.03.2024 im Beisein von Herrn Wolfgang Mrezar
- Aktueller Grundbuchauszug
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Voitsberg
- Recherchen im Bauamt der Stadtgemeinde Voitsberg
- Zur Verfügung gestellte Planunterlagen
- Mietzinsliste per 01.10.2023
- Vergleichspreiserhebung über die Datenbank ImmonetZT
- Fotodokumentation
- Lagedarstellung
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschafts-Bewertungs-Akademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und zertifizierten Sachverständigen.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz und ÖNORM B 1802
- GIS – Steiermark – Digitaler Atlas Steiermark

2. Befund

2.1. Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63369 Voitsberg Vorstadt EINLAGEZAHL 11
BEZIRKSGERICHT Voitsberg

Letzte TZ 3483/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.15/1	GST-Fläche	413	
	Bauf.(10)	382	
	Gärten(10)	31	Conrad-von-Hötzendorf-Straße 1
.15/3	Bauf.(10)	56	
45	Gärten(10)	374	
GESAMTFLÄCHE		843	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

Wolfgang Mrezar

GEB: 1964-04-16 ADR: Conrad v. Hötzendorf-Str. 1, Voitsberg 8570

e 1758/2010 IM RANG 5006/2009 Übergabsvertrag 2009-12-23 Eigentumsrecht

g 3047/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-10-02

(LGZ Graz - 27 S 128/23 k)

***** C *****

7 a 1758/2010

AUSGEDINGE gem Pkt "Drittens 2.) a) bis c)" Übergabsvertrag

2009-12-23 zugunsten Erika Mrezar geb 1941-08-08

10 a 1796/2022 Pfandurkunde 2022-05-31

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 305.000,--

für Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft

(FN 49341k)

c 1796/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 11 KG 63369 Voitsberg Vorstadt C-LNR 10

EZ 768 KG 63369 Voitsberg Vorstadt C-LNR 8

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

26.02.2024 09:41:17

2.2. Gutsbestand

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken .15/1, .15/3 sowie 45 mit nachstehend angeführten Flächen und Nutzungsarten:

Baufläche Gebäude	438m ²
Gärten	405m ²
Gesamtfläche	843m²

Die Grundstücke sind weder als Vermessen (*) gekennzeichnet noch im Grenzkataster (G) eingetragen.

Als Grundstücksadresse ist Conrad-von-Hötzendorf-Straße 1 ersichtlich gemacht.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Im Gutsbestandblatt des Grundbuchs ist folgender Eigentümer eingetragen:

B-LNR 6	1/1 Anteil	Wolfgang Mrezar	Geb. 16.04.1964
---------	------------	-----------------	-----------------

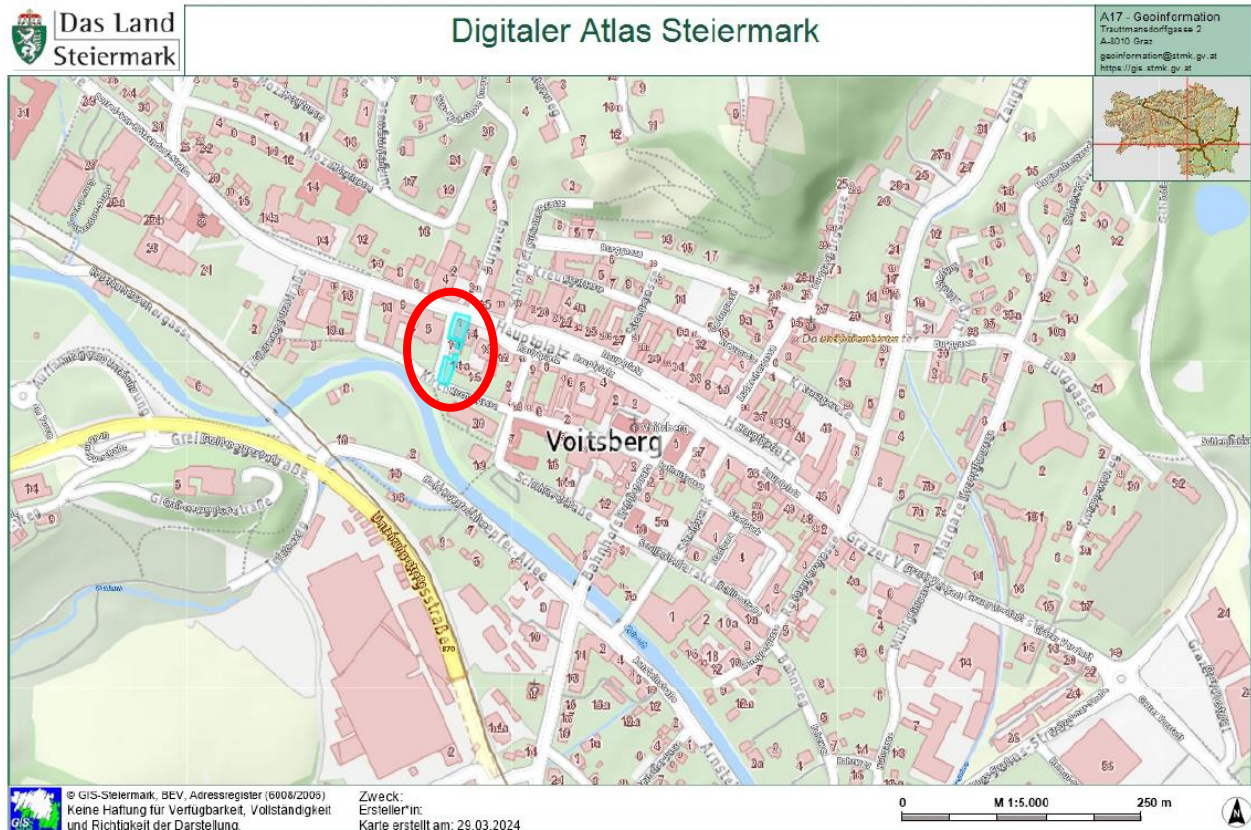
2.4. Belastungen

Das im Lastenblatt des Grundbuchs unter C-LNr. 7a eingetragene Ausgedingerecht zugunsten Erika Mrezar ist auf Grund des zwischenzeitlichen Ablebens der Berechtigten obsolet und löschungsfähig. Das unter C-LNr. 10a eingetragene Pfandrecht ist nicht wertrelevant.

Bei der Befundaufnahme vor Ort wurde festgestellt, dass eine rd. 30m² große und unrechtmäßig ausgebaute Wohnküche im Obergeschoß des südöstlichsten Gebäudeteils sowie der darüberliegende Rohdachboden nur über die südlich angrenzende Nachbarliegenschaft erreichbar sind. Darüber hinaus konnten keine weiteren, offensichtlichen Belastungen festgestellt werden, die nachfolgende Bewertung erfolgt lastenfrei.

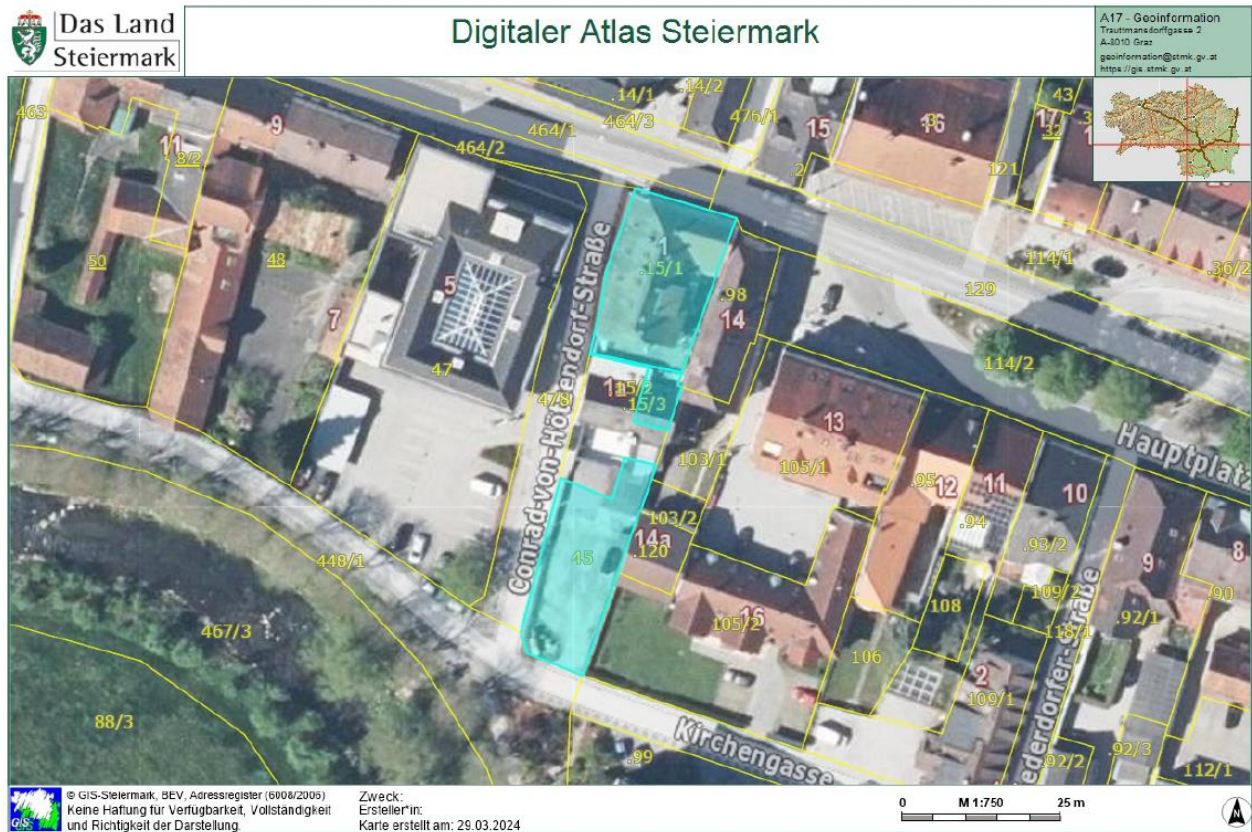
2.5. Grundstück

2.5.1. Lage



Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im Ortszentrum von Voitsberg, einer Bezirkshauptstadt mit rd. 9.400 Einwohnern rd. 40 km westlich von Graz. Gemäß der Innerstädtischen Lage ist in nächster Nähe eine recht komplette Infrastruktur gegeben.

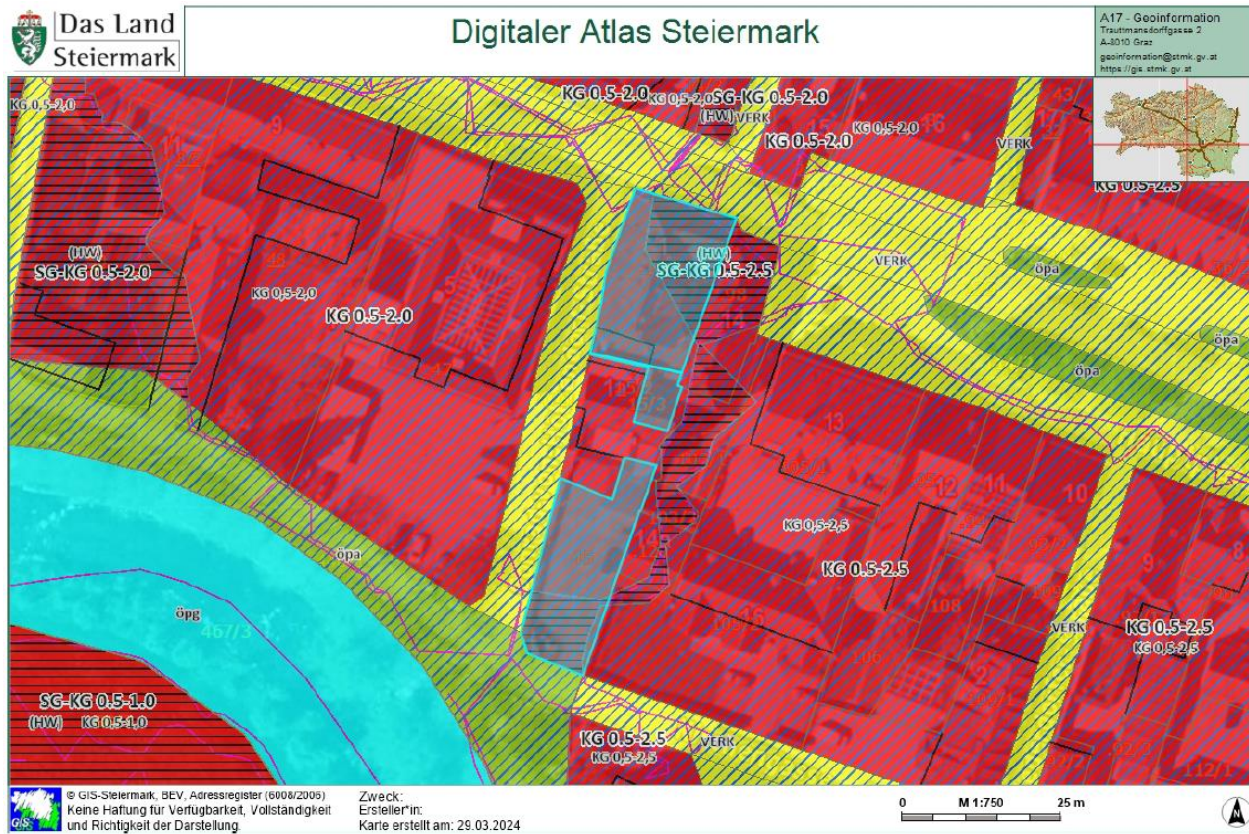
2.5.2. Grundstücksbeschreibung



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist in etwa mittig durch eine Fremdliegenschaft getrennt. Der nördliche Teil ist zur Gänze mit dem vorliegenden Gebäudebestand bebaut, der südliche Teil ist mit Ausnahme eines Flugdaches (Carport) unbebaut, mit einer Pflasterung sowie teilweise auch mit einer Asphaltierung befestigt und dient als Parkfläche für 7 PKW.

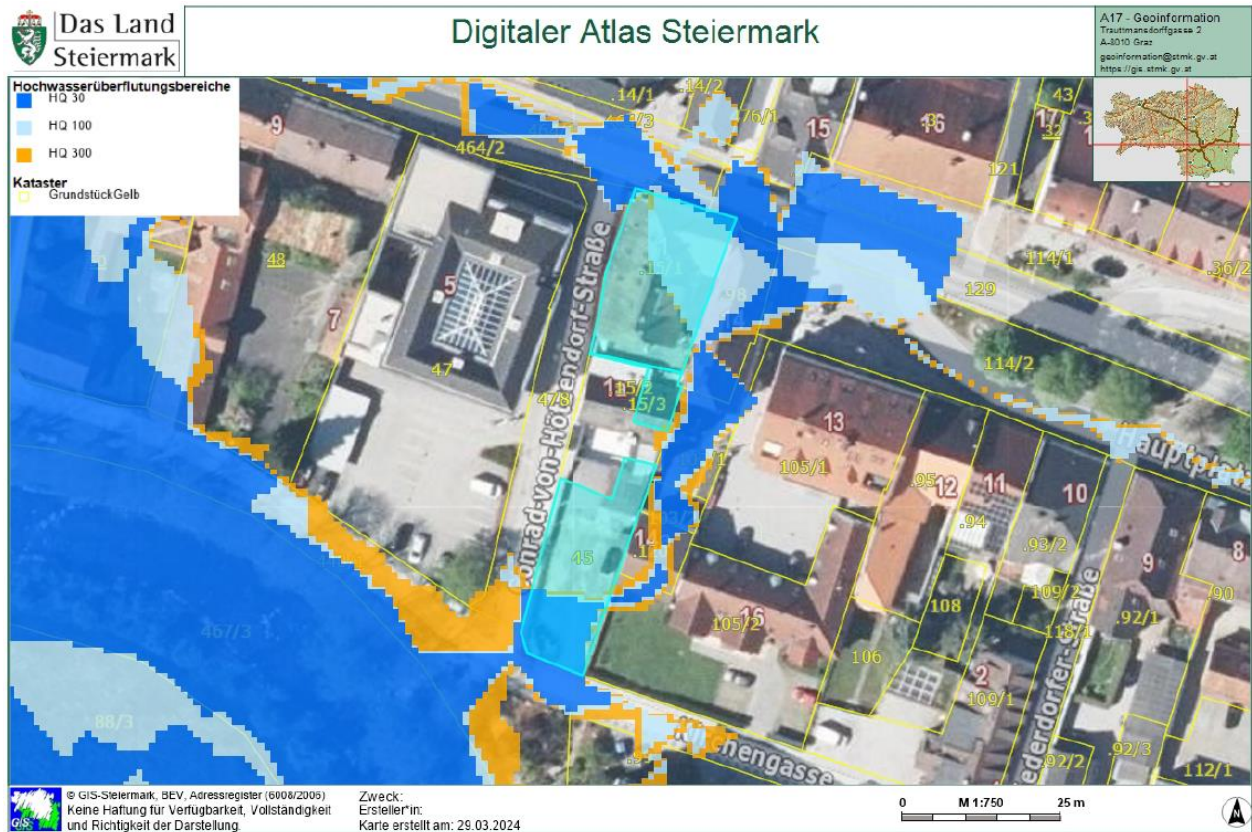
Die Zufahrt zum südlichen Bereich erfolgt direkt vom öffentlichen Gut aus. Dieser Grundstücksteil ist zum öffentlichen Gut hin mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet, die Zufahrt ist mit einem Schiebetor aus Metall abgeschlossen. Der Bereich zur nördlich angrenzenden Fremdliegenschaft ist nicht abgetrennt.

2.5.3. Flächenwidmung



Laut derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Voitsberg ist das bewertungsgegenständliche Grundstück als Kerngebiet (KG) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen, ein Bereich nordöstlich sowie südlich mit der Einschränkung „Sanierungsgebiet Hochwasser“.

2.5.4. Naturgefahren



Der nordöstliche sowie der südliche Bereich der Liegenschaft befindet sich im Einzugsgebiet des 100-jährigen Hochwassers (HQ 100).

2.5.5. Bodenkontaminierung

Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltamtes verzeichnet. Aus der örtlichen Besichtigung ergeben sich keine offenkundigen Hinweise auf eine Kontaminierung.

2.6. Gebäudebeschreibung

Der bauliche Ursprung des vorliegenden Gebäudes dürfte bereits mehr als 100 Jahre alt sein, genauere Unterlagen hierfür konnten im zuständigen Bauamt der Stadtgemeinde Voitsberg nicht erhoben werden.

Die erste baubehördliche Eintragung geht auf das Jahr 1967 zurück, in dem mit Baubescheid vom 11.04.1967 der Umbau der Räumlichkeiten im Erdgeschoß zu Geschäftsräumen für einen Modehandel angesucht wurde.

Ende der 90er Jahre erfolgte eine Adaptierung dieser Räumlichkeiten zu einem Vereinslokal (hierzu konnten keine Unterlagen im Bauakt gefunden werden!), sowie in weitere Folge zu einem Gastronomielokal mit rd. 230m² zuzüglich Nebenflächen, wofür mit Betriebsanlagengenehmigungsbescheid vom 18.03.2010 der Betrieb genehmigt wurde und lt. Auskunft im Anlagenreferat der Bezirkshauptmannschaft Voitsberg diese Genehmigung auch grundsätzlich noch aufrecht ist.

Mit Baubescheid vom 18.06.1996 erfolgt ein Zu-, Um- und Ausbau der oberen Geschosse, bei dem im 1. Obergeschoß 2 große Wohnungen (Wohnung 1 mit rd. 110m² inkl. Wintergarten sowie großzügiger Dachterrasse, Wohnung 2 mit rd. 84m²), sowie im 2. Obergeschoß 4 Kleinwohnungen mit Größen zwischen rd. 35m² bis rd. 57m² ausgebaut wurden. Im Zuge dieses Ausbaus wurde unter anderem die gesamte Fassade neugestaltet, das Dach mit Biberschwanz-Ziegeln in Doppeldeckung neu eingedeckt sowie Holzfenster mit Isolierverglasung (im Dachgeschoß teilweise als Dachflächenfenster, teilweise als Gaubenfenster) versetzt. Die Beheizung aller Wohneinheiten sowie des Gastronomielokals erfolgt mittels Fernwärme, in der Wohnung 1 ist zusätzlich ein Kaminofen für feste Brennstoffe vorhanden.

Der Zugang zu den Wohnungen im 2. Obergeschoß erfolgt über das darüberliegende Dachgeschoß von einem Aufschließungsgang in einen Vorraum und von dort über in den Wohnungen situierten Treppenkonstruktionen wieder hinab in das 2. Obergeschoß. Die 4 Wohnungen verfügen jeweils über einen Wohn-Essraum, integrierter Kochnische, einen Schlafraum sowie einen Abstellraum und ein kleines Badezimmer mit Dusche, die Wohnung 6 verfügt über ein 2. Schlaf- bzw. Kinderzimmer.

Im Zuge der Befundaufnahme konnte nur eine der vermieteten Wohnungen im 2. Obergeschoß besichtigt werden, es wird aber davon ausgegangen, dass alle den annähernd gleichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand aufweisen. Die Ausstattung der Wohnungen ist mit Ausnahme der Top 1, welche vom Eigentümer als Privatwohnung genutzt wird und dementsprechend höherwertiger gestaltet wurde, als einfach und zweckmäßig sowie teilweise bereits stark beansprucht zu beschreiben, mit Ausnahme der Wohnung 1 haben die Wohneinheiten keine Freiflächen bzw. Balkone.

2.6.1 Bau- und Instandhaltungszustand

Der Gesamtzustand des Wohnhauses präsentiert sich als dem Alter entsprechend gepflegt und wird zusammengefasst mit der Zustandsnote 2,5 (Ableitung der Einstufung siehe nachstehende Tabelle) bewertet.

Zustandsnote	Erhaltung
1	Neuwertig, keine Reparaturen erforderlich
2	Normale Unterhaltung geringen Umfangs
3	Reparaturbedürftig
4	Große Reparaturen erforderlich
5	Abbruchreif, wertlos

2.6.2. Außenanlagen

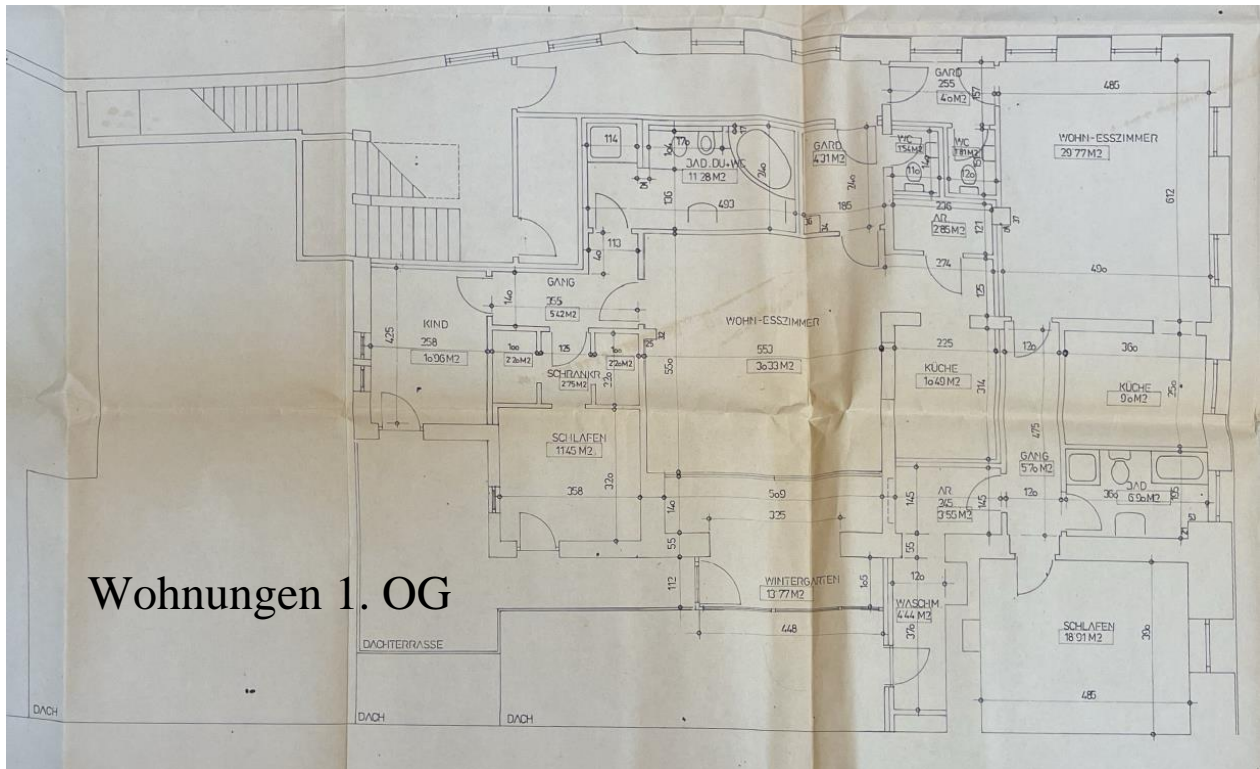
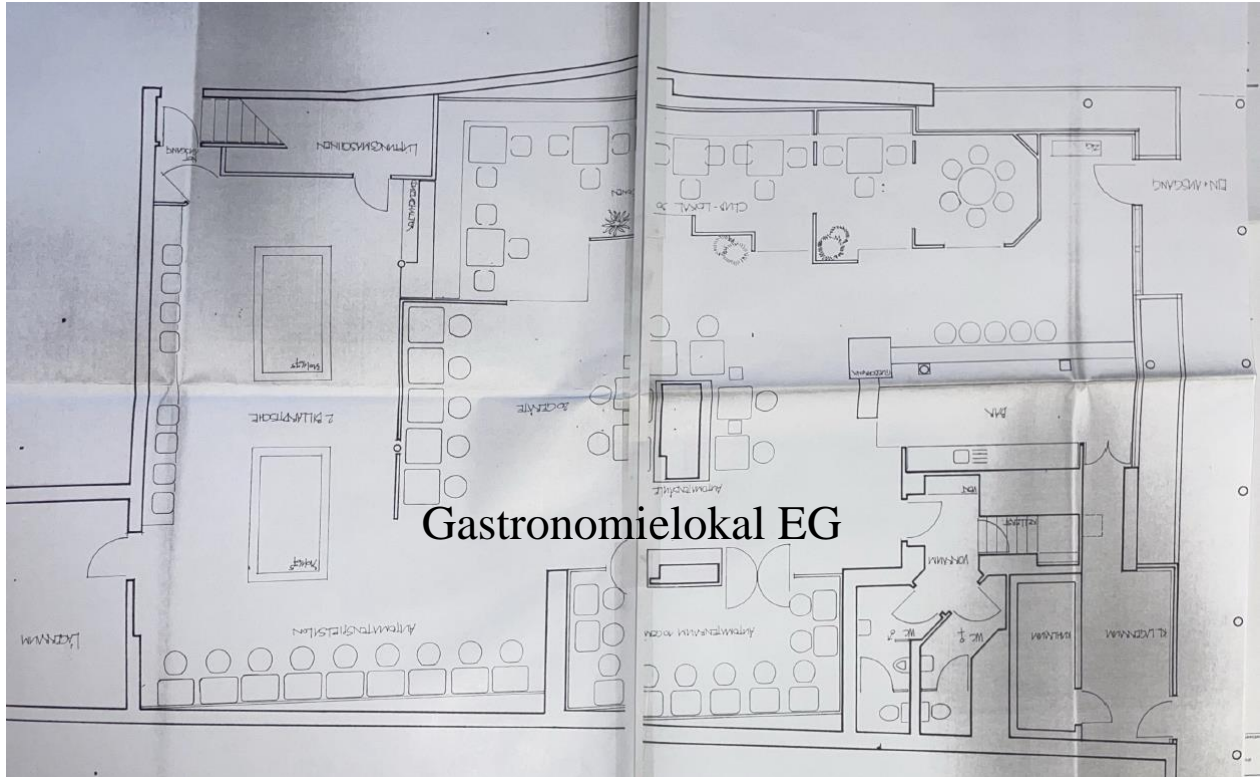
Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Befestigungen für Wege, Höfe und Plätze, Freitreppen, Überdachungen usw.

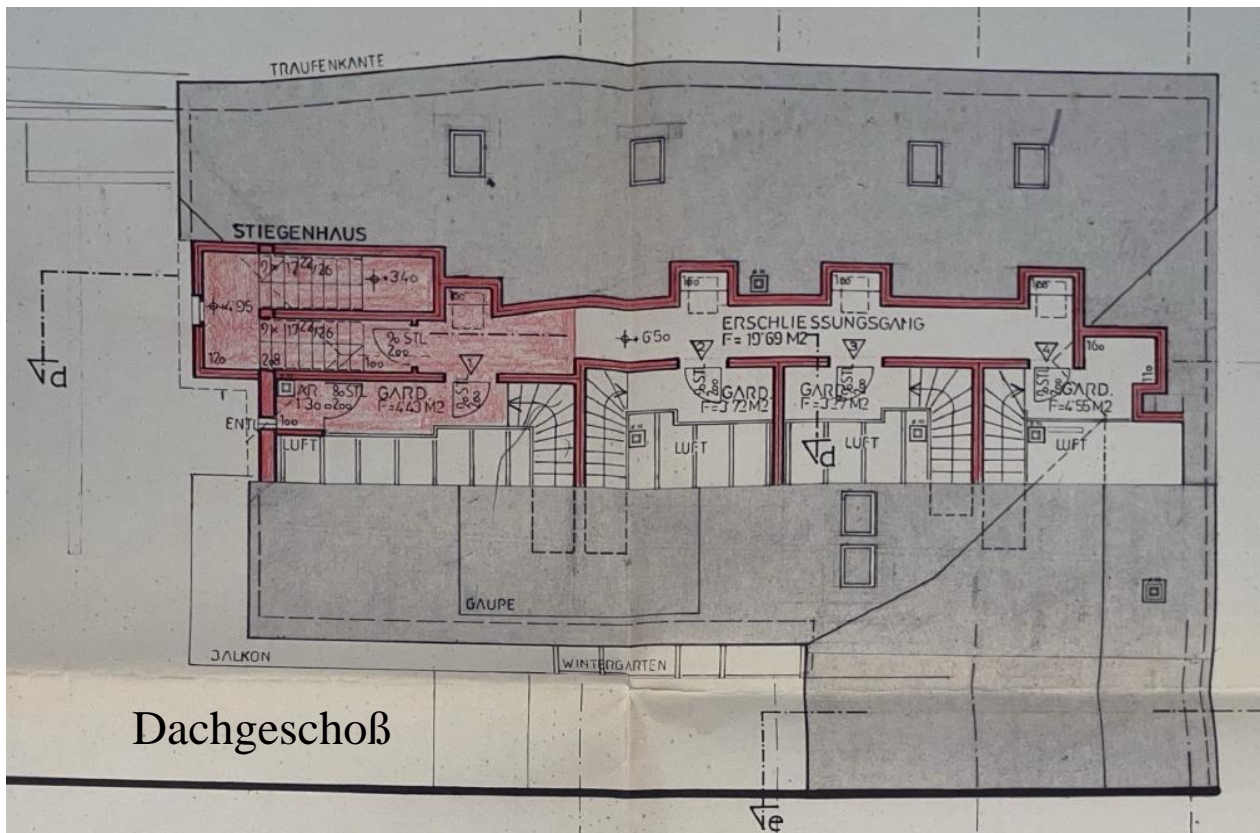
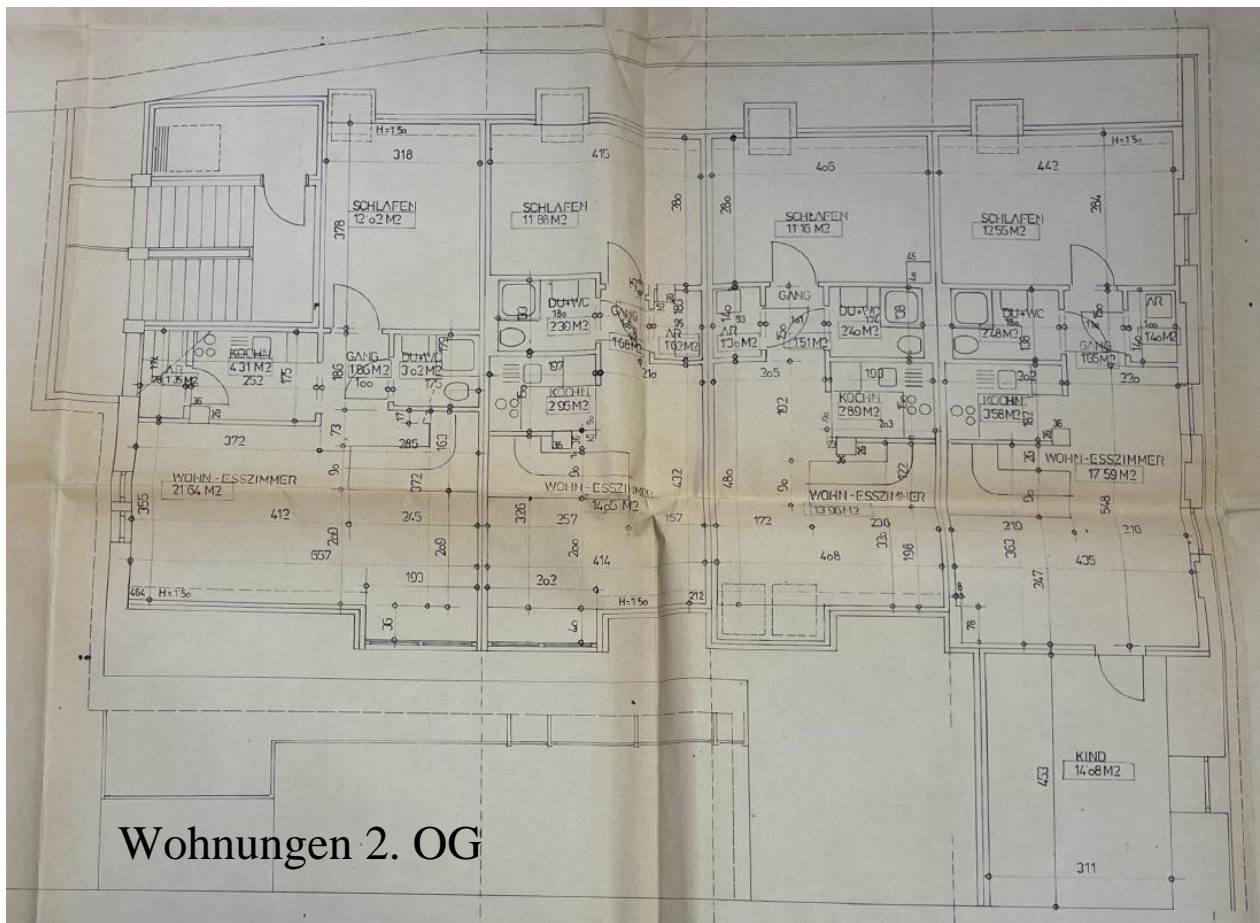
Da die vollen Kosten dieser mitunter recht aufwändigen Investitionen von den Marktteilnehmern meist nicht in vollem Umfang honoriert werden, wird in der Bewertungslehre dazu übergegangen den Bauwert der Außenanlagen je nach Art der Anlage in Prozent des Bauzeitwertes der Gebäude zu pauschalieren.

Bauwert der Außenanlagen			
	Art der Anlage		
	Einfach	Durchschnittlich	aufwändig
Prozent des Bauzeitwertes	2,0-4,0%	5,0-7,0%	8,0-12,0%

Die vorhandenen Einfriedungen, Überdachungen und Befestigungen sowie das Carport werden zusammengefasst mit einem Zeitwert von pauschal 5% des Bauzeitwertes des Gebäudes berücksichtigt.

Planauszüge





3. Bewertung

Allgemeines

Die nachstehende Bewertung basiert

- auf dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG),
- und der ÖNORM B 1802 -1.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz wird zur Bewertung von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen und Superädifikaten sowie den damit verbundenen Rechten und Lasten herangezogen.

Die ÖNORM B1802-1 enthält die grundsätzlichen Regeln der Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken unter dem Gesichtspunkt der Nachvollziehbarkeit von Befund und Folgerung. Sie ist anwendbar bei der Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude und Außenanlagen, sowie von Superädifikaten (Überbauten) und Baurechten.

Dem Sachverständigen stehen für die Bewertung einer Liegenschaft iSd. LBG drei Wertermittlungsverfahren, nämlich

- das Vergleichswertverfahren (§ 4)
- das Ertragswertverfahren (§ 5) und
- das Sachwertverfahren (§ 6)

zur Verfügung, wobei jene auszuwählen sind, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen (LBG § 3 Abs. 1).

Das Ziel einer Liegenschaftsbewertung ist es einen Verkehrswert zu ermitteln, das heißt jenen Preis, „der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“ (LBG § 2 Abs. 2).

Alle preisbeeinflussenden tatsächlichen Eigenschaften, rechtliche und wirtschaftliche Gegebenheiten sowie die besondere Beschaffenheit der Liegenschaft sind zu berücksichtigen. Besondere Vorlieben und ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben unberücksichtigt (LBG § 2 Abs. 3). Die Bewertung der Liegenschaft basiert auf dem zuvor angeführten LBG und der ÖNORM B 1802-1 unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen. Es ist zu prüfen welche Bewertungsmethode für das jeweilige Objekt zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls mehrere Verfahren anzuwenden sind.

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden. Es gilt zu prüfen, ob die gegenwärtige Nutzungsform aus Marktsicht nach dem höchsten und besten Nutzen (Entwicklungspotential) erfolgt. Diese beste Alternativnutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen (ÖNORM B 1802-1 Punkt 5.4.1)

Auswahl des Verfahrens

Gem. § 7 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Insbesondere bei der Verkehrswertermittlung von ertragsorientierten Liegenschaften ist es zweckmäßig, den Verkehrswert durch Heranziehung aller im LBG geregelten Verfahren – nämlich das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren - zu ermitteln. Im gegenständlichen Fall werden daher alle im LBG geregelten Verfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen.

Für die Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 4 LBG anzuwenden. Das Vergleichswertverfahren stellt im gegenständlichen Gutachten die zielführende Methode für die Ermittlung des Bodenwertes dar.

Durch die Ermittlung des Gebäudewertes im Sachwertverfahren besteht die Möglichkeit, aus der Sachwertermittlung Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten als Bestandteil der Bewirtschaftungskosten abzuleiten. Auch kann das Ausmaß allenfalls zu berücksichtigender Kosten für die Beseitigung von Mängeln und Schäden ermittelt sowie Rückschlüsse auf die

Restnutzungsdauer gezogen werden. Die aus dem Sachwertverfahren zu ziehenden Rückschlüsse können auch auf Basis bekannter absoluter oder prozentualer Werte abgeleitet werden, so dass die Ermittlung des Sachwertes nicht zwingend erforderlich ist.

Das Ertragswertverfahren dient dazu, den wirtschaftlichen Wert der Immobilie zu ermitteln. Dieses Verfahren wird daher vordergründig zum Einsatz kommen, wenn die wirtschaftliche Nutzung einer Liegenschaft im Vordergrund steht.

Beschreibung des Vergleichswertverfahrens

Gemäß ÖNORM B 1802-1 ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln.

Gem. LBG § 4 ist das Vergleichsverfahren wie folgt näher erläutert.

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.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, 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.

Beschreibung des Sachwertverfahrens

Das Sachwertverfahren beschäftigt sich dem Grunde nach mit dem Ist-Zustand der zu bewertenden Liegenschaft, wobei ausgehend von den Herstellkosten des Gebäudes unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer und des jeweiligen Alters des Objektes die Alterswertminderung in Abzug gebracht wird. Vereinfacht dargestellt werden bei der Berechnung des entsprechenden Wertes mittels Sachwertverfahren folgende drei Blöcke bewertet:

- der gebundene Bodenwert
- der Gebäudewert
- der Wert der Außenanlagen

Gem. LBG § 6 ist die Vorgehensweise beim Sachwertverfahren wie folgt geregelt:

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 (Sachwert).

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestückter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Gem. LBG §10 Abs. 3 sind darüber hinaus beim Sachwertverfahren vor allem folgende besondere Erfordernisse zu berücksichtigen:

LBG § 10 Abs. 3 – Besondere Erfordernisse des Gutachtens beim Sachwertverfahren

- Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrunde gelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben;
- der wertbestimmende Einfluss von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie
- eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und
- die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge gesondert zu beziffern.

Beschreibung des Ertragswertverfahrens

Das Ertragswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn die wirtschaftliche Nutzung einer Liegenschaft im Vordergrund steht.

Gem. § 5 LBG ist das Ertragswertverfahren wie folgt geregelt:

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

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

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung 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.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Verfahrensanzwendung

Bei der gegenständlichen Bewertung erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes unter Anwendung nachstehender Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren

Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird rein aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet, da die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zu Ertragszwecken genutzt wird. Das Sach- bzw. Vergleichswertverfahren sind reine Hilfsverfahren, die zur Ermittlung eines ordnungsgemäßen Verkehrswertes dienen.

Gutachten – unbelasteter Bodenwert der Liegenschaft

Bodenwertermittlung mittels Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert wird mittels Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jener 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 Arrondierungskäufe.

Neben der zeitlichen Nähe zum Bewertungsstichtag und der ähnlichen oder wertangepassten Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale sind im Vergleichswertverfahren nur jene Preise von Vergleichsliegenschaften heranzuziehen, welche im redlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind. Nicht zum redlichen Geschäftsverkehr zählen in diesem Kontext insbesondere Kaufpreise, die folgende Kriterien erfüllen:

- Kaufpreise, wo zu vermuten ist, dass in der Vertragsurkunde ein geringerer Kaufpreis vereinbart wurde,
- Kaufpreise, die zwischen natürlichen und / oder juristischen Personen abgeschlossen wurden, welche in einem engen wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Naheverhältnis stehen,
- Kaufpreise, die offensichtlich üblicherweise preiserhöhende raumordnungsrechtliche Ausweisungen nicht berücksichtigen,
- Kaufpreise, die offensichtlich werterhöhende Liegenschaftspotenziale nicht berücksichtigen

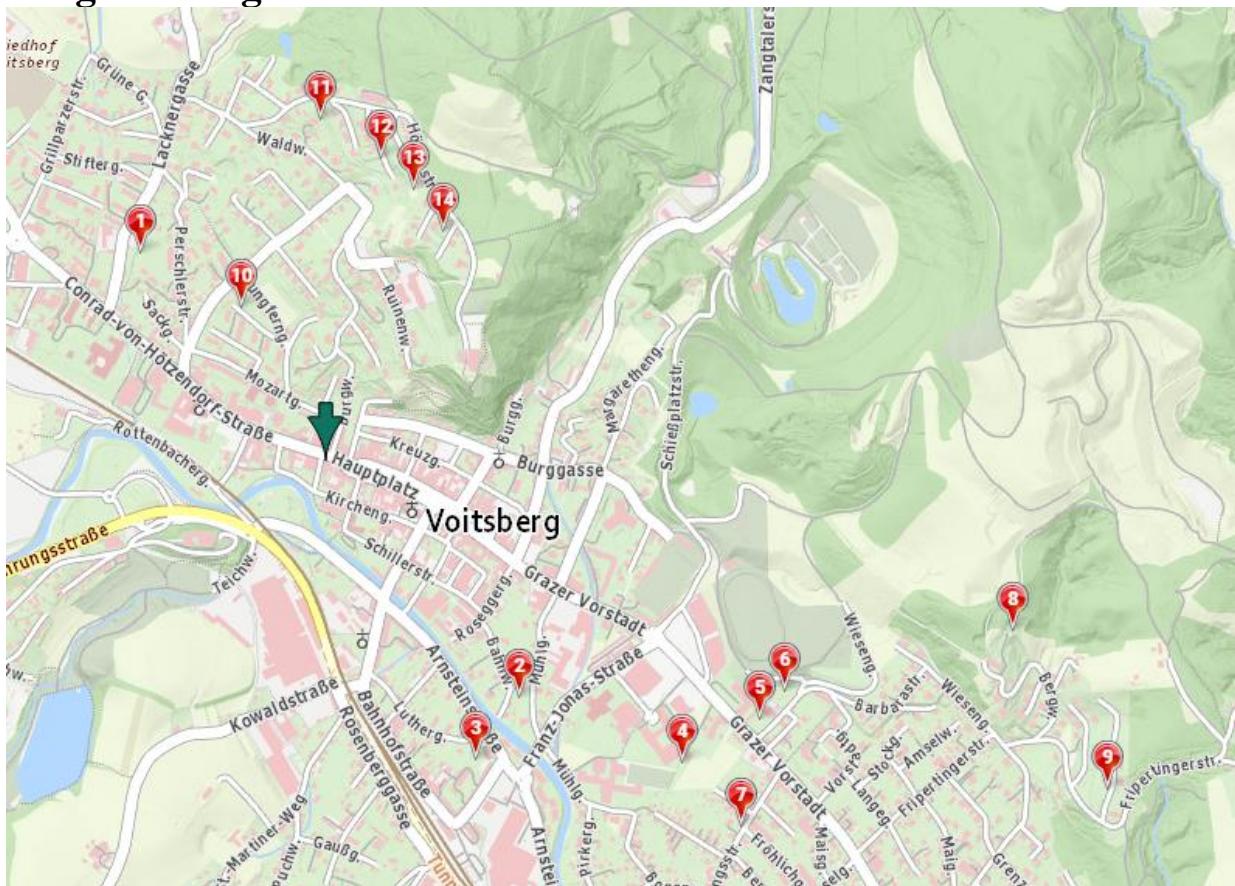
Vergleichstransaktionen

Es konnten Vergleichstransaktionen von Grundstücken aus der Datenbank der ZT Daten Forum eGen, 8010 Graz, Schönau Gasse 7/2, erhoben werden, die

im Zeitraum von 2018 bis 2023

liegen und augenscheinlich im redlichen Geschäftsverkehr abgewickelt wurden. Es wurde darauf geachtet, dass sich die Vergleichsobjekte in räumlicher Nähe zum Bewertungsgrundstück befinden, und auch hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar sind.

Vergleichsliegenschaften Übersichtskarte



Verkehrswertberechnung des Bodenwertes

Der Verkehrswert des Bodenwertes wird auf Basis der erhobenen Werte durch Bildung eines arithmetischen Mittels aus den valorisierten Vergleichswerten berechnet.

Aufstellung der Vergleichswerte							
Nr.	Typ	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstück sfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1		Bauland	146/2021	23.10.2020	1.996,00	155,31 €	205,20 €
2		Bauland	504/2023	24.06.2022	1.400,00	160,00 €	185,97 €
3		Bauland	1389/2019	01.04.2019	1.547,00	92,00 €	135,26 €
4		Bauland	3098/2022	20.09.2022	702,00	103,99 €	118,48 €
5		Bauland	378/2020	25.11.2019	1.501,00	112,00 €	157,71 €
6		Bauland	1196/2023	09.01.2023	1.825,00	115,01 €	127,71 €
7		Bauland	442/2021	02.12.2020	455,00	100,00 €	131,08 €
8		Bauland	3943/2021	14.10.2021	1.034,00	103,97 €	127,70 €
9		Bauland	2858/2020	14.07.2020	781,00	119,72 €	161,33 €
10		Bauland	2523/2018	29.07.2018	2.159,00	128,00 €	196,40 €
11		Bauland	2226/2021	08.06.2021	947,00	105,60 €	133,23 €
12		Bauland	2011/2019	15.05.2019	1.123,00	120,21 €	175,36 €
13		Bauland	1067/2018	21.02.2018	1.174,00	100,00 €	157,56 €
14		Bauland	2931/2018	09.07.2018	1.431,00	97,83 €	150,62 €

Zusammenfassende Statistik	
Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	14
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	14
arith. valorisiertes Mittel	154,54 €
Standardabweichung	27,65 €
Variationskoeffizient (%)	17,89 %
Streuintervall	140,06 € - 169,02 €

(mit jährlicher Entwicklung (Valorisierungsfaktor) von 9,53 % und Stichtag: 07.03.2024)

Bodenwert der Gesamtliegenschaft

Der mit einer jährlichen Valorisierung von 9,53% (Auswertung ZT-Datenforum aller Kauftransaktionen von Baulandgrundstücken im Bezirk 2018/2023) ermittelte Vergleichswert für Baulandgrundstücke beträgt € 154,54/m². Auf Grund der sehr zentralen Lage sowie der hohen Baudichte der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz von € 200,-/m² als angemessen erachtet und der weiteren Bewertung unterstellt.

Gutachten – Sachwert der baulichen Anlagen

Herstellungswert (Neubauwert)

Der Herstellungswert oder Neubauwert ist jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlage in derselben Größe und in der gleichen Bauweise bzw. Ausstattung zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt auf Basis der Normalherstellkosten pro m² Nutzfläche exkl. 20 % USt., angelehnt an die vom Sachverständigenverband empfohlenen sowie in der aktuellen Bewertungsliteratur veröffentlichten Richtpreise.

Herstellungskosten der Außenanlage

Da die vollen Kosten dieser teils sehr aufwändigen Investitionen von den Marktteilnehmern meist nicht in vollem Umfang honoriert werden, wird in der Bewertungslehre dazu übergegangen den Bauwert der Außenanlagen je nach Art der Anlage in Prozent des Bauzeitwertes der Gebäude zu pauschalieren. Im konkreten Fall wird ein Ansatz von **5% des Gebäudezeitwertes** berücksichtigt.

Alterswertminderung der baulichen Anlage

Die Alterswertminderung wird gem. ÖNORM B1802-1 Punkt 6.4.3.2. nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei kann je nach Art der Nutzung und der Instandhaltungsintensität sowie dem Alter der baulichen Anlage von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden. In der Praxis hat sich in den letzten Jahren die lineare Wertminderung etabliert und somit wird auch im vorliegenden Fall eine **lineare oder gleichmäßige Alterswertminderung** angewendet.

Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Die Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Gemäß einschlägiger Bewertungsliteratur kann man üblicherweise bei derartigen Liegenschaften in normaler, massiver Bauausführung von einer 70- bis 80-jährigen Gesamtnutzungsdauer ausgehen.

Auf Grund der bereits durchgeführten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie des bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes wird der baulichen Anlage ein (fiktiv) jüngeres Baujahr unterstellt und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 30 Jahren eingeschätzt.

Gutachten – Ertragswert der baulichen Anlage

Jahresrohertrag der baulichen Anlage:

Der jährliche Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Nettoeinnahmen, also exklusive einer allfällig enthaltenen Mehrwertsteuer, aus der Liegenschaft. Einnahmen, die zur Deckung von Betriebskosten oder Heizkosten entrichtet werden, sind im Jahresrohertrag nicht enthalten. Ebenso werden Entgelte für ein allfällig vermietetes Inventar nicht berücksichtigt.

Das Gastronomielokal im Erdgeschoß wurde zuletzt vom Eigentümer selbst betrieben, seit einiger Zeit ist der Betrieb jedoch eingestellt und wurde nicht wieder eröffnet. Obwohl die Lage grundsätzlich als „gut“ eingestuft werden muss, ist die Vermietung von Gastronomielokalen in Kleinstädten wie Voitsberg oft nur erschwert möglich, derzeit stehen mehrere Lokalitäten bereits seit längerem Zeitraum leer. Eine nachhaltige Vermietung wird wohl nur über einen günstigen Preis möglich sein, weshalb zur Berechnung des Ertragswertes ein Ansatz von lediglich € 4,-/m² inkl. aller Nebenflächen unterstellt wird.

Die Wohnung 1 wird durch den Eigentümer selbst genutzt, alle anderen Wohnungen sind vermietet. Laut erhaltener Mietzinsliste vom Oktober 2023 beträgt der durchschnittlich vereinnahmte Mietzins € 4,22/m² netto. Dieser Wert erscheint auf den ersten Blick zwar etwas niedrig, auf Grund der fehlenden Außenflächen sowie der teilweise etwas ungewöhnlichen Grundrissgestaltung dürfte eine Vollvermietung aber nur mit Preisen unterhalb des ortsüblichen Durchschnitts möglich sein.

Die tatsächlich vereinnahmten Mieterträge werden deshalb ohne weitere Anpassung in die Ertragsrechnung übernommen, für die Wohnung 1 wird auf Grund der großzügigen Dachterrasse ein Ansatz von € 7,-/m² unterstellt.

Für die 7 KFZ-Abstellplätze werden schließlich noch auf Grund der zentralen Lage und des grundsätzlichen Bedarfs an Parkplätzen im Stadtgebiet Einnahmen in Höhe von je € 30,- einkalkuliert.

Der somit unterstellte Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern um den Reinertrag der baulichen Anlage zu ermitteln.

Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist schließlich die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Bewirtschaftungskosten:

Gem. ÖNORM B 1802-1 (Abs. 6.5.4) 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.

Instandhaltungsaufwendungen:

Instandhaltungskosten beinhalten Kosten der laufenden Instandhaltung der baulichen Anlagen zur Gewährleistung der Vermietbarkeit über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die Instandhaltungsaufwendungen werden vom Eigentümer getragen. Für die damit verbundenen Kosten werden üblicherweise entsprechende Prozentsätze der Herstellkosten angesetzt, um den Wert durch besonders hohe oder niedrige Kosten in dem Bewertungsjahr nicht ungerechtfertigt zu beeinflussen.

Gebäudeart	% der Herstellkosten
Mietwohnobjekte	0,5 % – 1,5 %
Geschäftshäuser, Kaufhäuser	0,5 % – 1,5 %
Büros und Praxen	0,5 % – 1,5 %
Gewerblich genutzte Objekte	0,5 % – 2,0 %

Im gegenständlichen Fall wird aufgrund der Nutzung sowie des grundsätzlich gepflegten Erhaltungszustands ein Ansatz von **0,5 % der Herstellkosten** gewählt.

Mitausfallswagnis:

Gem. ÖNORM B 1802-1 (Abs. 6.5.5) berücksichtigt das Mietausfallswagnis das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstehungen, Uneinbringlichkeit von Mietzinsen und sonstigen Vergütungen sowie allfälliger Folgekosten.

Gebäudeart	Wagnissatz
Mietwohnobjekte	3,0 % - 5,0 %
Geschäftshäuser, Kaufhäuser	4,0 % - 8,0 %
Büros und Praxen	4,0 % - 8,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 % - 10,0 %

Im gegenständlichen Fall wird ein Ansatz von **5 % des Rohertrages** gewählt.

Liegenschaftszinssatz

Lt. § 5 LGB ist im 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. Dieser Liegenschaftszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger bzw. Investor für das eingesetzte Kapital üblicherweise. Der Liegenschaftszinssatz gibt nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens das Verhältnis von durchschnittlich, marktüblich erzielbaren Reinerträgen von vergleichbaren Liegenschaften zum Verkehrswert dieser Liegenschaften wieder. Die Ableitung hängt unter anderem von der Beurteilung der Liegenschaft nach Lage, Art der Nutzung, Verhältnisse am Grundstücksmarkt, Einschätzung der Risikokomponenten, Drittverwertungsmöglichkeit, etc. ab. Es kann aber auch auf veröffentlichte Richtwerte, wie jene des Sachverständigenverbandes, zurückgegriffen werden. Der Vorstand des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen hat die unten angeführte Liste der Richtwerte als Empfehlung veröffentlicht.

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,0% - 3,0%	2,0% - 4,0%	3,0% - 5,0%	3,5% - 5,5%
Büroliegenschaft	3,0% - 5,5%	4,0% - 6,0%	4,5% - 6,5%	5,0% - 7,0%
Geschäftsliegenschaft	4,0% - 6,0%	4,5% - 6,5%	5,0% - 7,0%	5,5% - 7,5%
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5% - 7,5%	5,0% - 8,0%	5,5% - 8,5%	6,0% - 9,0%
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,0 % - 8,0%	5,5 % - 8,5%	6,0 % - 9,0%	6,5 % - 9,5%
Industriliegenschaft	5,0% - 9,0%	5,5% - 9,5%	6,0% - 10,0%	6,5% - 10,5%
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,5 % - 3,5 %			

Auf Grund der gegebenen Lage, der Nutzungsmöglichkeiten sowie der allgemeinen Markterwartung für derartige Liegenschaften wird ein Kapitalisierungszinssatz von 5,5 % gewählt.

4. Berechnung des Sachwertes

4.1. Bodenwert

In der Vergleichswertermittlung wurde ein Bodenwert von € 200,-/m² als angemessen erachtet.

843m ² Grundfläche x € 200,-	€ 168.600,-
Bodenwert	€ 168.600,-

4.2. Neubauwert Gebäude

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der Normalherstellungskosten in Flächenmeterpreisen nach Nutzfläche, wie sie in der einschlägigen Bewertungsliteratur nach Richtwerten vorgeschlagen sind. Sämtliche Berechnungen werden auf volle Eurobeträge kaufmännisch gerundet. Die Flächenermittlung erfolgte durch die recherchierten Planunterlagen.

Unter Berücksichtigung der regionalen Preisansätze exkl. Umsatzsteuer, der Bauweise, Ausstattung, des Zubehörs sowie des Fertigstellungsgrades ergeben sich:

Geschäftsflächen im Erdgeschoß	
Rd. 230m ² Nutzfläche x € 1.500,-	€ 345.000,-
Wohnung 1 mit Dachterrasse	
Rd. 110m ² Wohnfläche x 2.500,-	€ 275.000,-
Restliche Wohnungen	
Rd. 263m ² x € 2.000,-	€ 526.000,-
Neubauwert	€ 1.146.000,-

4.3. Wertminderung

Bei der technischen Alterswertminderung (Lineare Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach Heideck) wird bei derartigen Gebäuden von einer durchschnittlichen Gesamtlebensdauer von 70 – 80 Jahren ausgegangen.

Aufgrund der bereits getätigten, umfangreichen Sanierungsarbeiten wird der gesamten Bebauung ein fiktives, jüngeres Baujahr unterstellt und somit die Restlebensdauer mit 30 Jahren angenommen. Bei einem fiktiv unterstellten Baualter von 30 Jahren sowie einer Zustandsnote von 2,5 wird die technische Alterswertminderung im Ausmaß von 66% bestimmt, womit ein Bauzeitwert von 34% des Neubauwertes verbleibt.

€ 1.146.000,- x 0,34	€ 389.640,-
Gebäudezeitwert	€ 389.640,-

Zuzüglich Außenanlagen wie Befestigungen, Überdachungen, Einfriedungen, Terrassenflächen, etc. mit einem pauschalen Wertansatz von 5% des Bauzeitwertes.

€ 389.640,- x 5%	€ 19.482,-
------------------	------------

4.4. Aufstellung der Sachwerte

Bodenwert	€ 168.600,-
Bauzeitwert Wohnhaus	€ 389.640,-
<u>Außenanlagen</u>	<u>€ 19.482,-</u>
Sachwert der Liegenschaft	€ 597.204,-

5. Berechnung des Ertragswertes

Geschäftsflächen im Erdgeschoß

Rd. 230m² Nutzfläche x € 4,- (920,-) € 11.040,-

Wohnung 1 mit Dachterrasse

Rd. 110m² Wohnfläche x 7,- (770,-) € 9.240,-

Restliche Wohnungen

Rd. 263m² x € 4,22 (1.110,-) € 13.320,-

Parkplätze

7 St. zu je € 30,- (210,-) € 2.520,-

Jahresrohertrag € **36.120,-**

Abzüglich Erhaltungskosten

(0,5% v. Neubauwert € 1.146.000,-) - € 5.730,-

Abzüglich Mietausfallswagnis

(5% v. Jahresrohertrag) - € 1.806,-

Abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteils

(5,5% von € 168.600,-) - € 9.273,-

Reinertrag der baulichen Anlage € **19.311,-**

Bei einem Zinssatz von 5,5% p.a. und einem Kapitalisierungszeitraum (=Restnutzungsdauer) von 30 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 14,53 und somit folgender Ertragswert:

€ 19.311,- x 14,53 € 280.589,-

Zuzüglich Bodenwert € 168.600,-

Ertragswert der Liegenschaft € **449.189,-**

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessener Vermarktungsdauer, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine „Nachkontrolle“ anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Derartige Liegenschaften werden in der Regel für gewerbliche Zwecke oder zur Gewinnung von Erträgen erworben, weshalb der Verkehrswert rein vom Ertragswert abgeleitet wird.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass dreierartige Liegenschaften zumeist nur mit erheblichen Abschlägen vom rechnerischen Sachwert veräußerbar sind. Im konkreten Fall beträgt der ermittelte Ertragswert rd. 75% des errechneten Sachwertes, was die Plausibilität des Ergebnisses zusätzlich bekräftigt.

Eine weitere marktmäßige Anpassung des errechneten Wertes ist somit nicht notwendig.

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 11 KG 63369
Voitsberg Vorstadt zum Stichtag 07.03.2024 beträgt gerundet**

€ 449.000,-



Mooskirchen, am 13.04.2024

7. Fotodokumentation



Nordostansicht



Nordwestansicht



Südwestansicht Gebäude



Südwestansicht gesamt



Südansicht / Parkflächen



Dachterrasse, Blick zu Haus 1a, blau umrandeter Bereich gehört zur gegenständl. Liegenschaft, ist aber nur über Nachbarliegenschaft erreichbar!



Gastronomielokal



Gastronomielokal



Gastronomielokal



Gastronomielokal



WC-Anlagen



Lüftungsanlage

Wohnung Top 1



Wohnzimmer mit Wintergarten



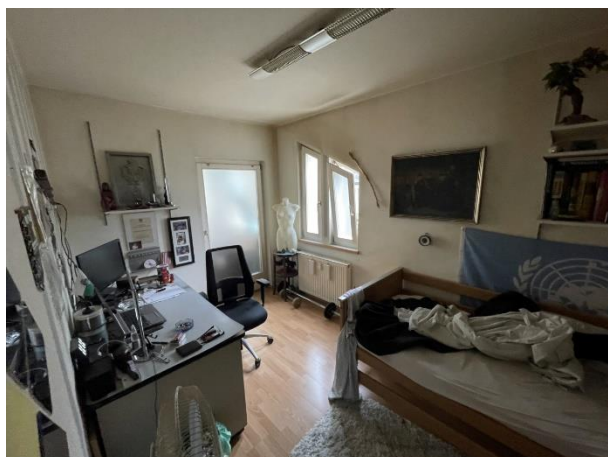
Wohnzimmer



Küche



Bad



Zimmer



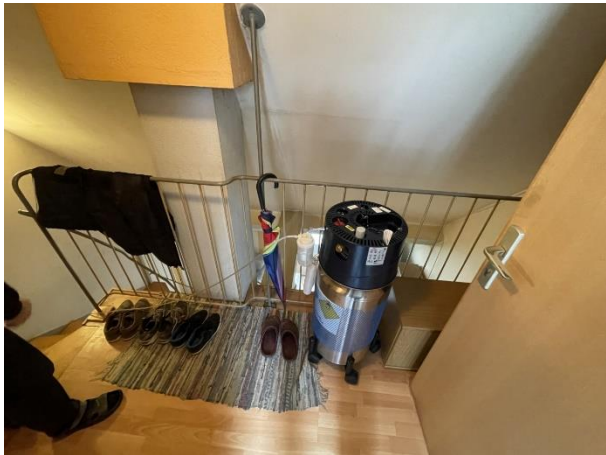
Terrassenfläche Top 1



Stiegenhaus



Aufschließungsgang Dachgeschoß



Vorraum Dachgeschoß



Wohn-Essbereich mit Kochnische



Schlafzimmer



Bad