



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilien

Graz, am 12. April 2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert einer unbebauten Liegenschaft samt Verkehrsfläche



Liegenschaft:

Reinerweg 9, 8010 Graz

KG 63108 Andritz, EZ 3094, GST-NR 522/278,

KG 63108 Andritz, EZ 543, GST-NR 522/108,

KG 63108 Andritz, EZ 3139, GST-NR 806

BG Graz – Ost

Bewertungsstichtag:

09.03.2026

Auftraggeber:

RA Dr. Matthias Stipanitz, LL.M., als Masseverwalter im Konkursverfahren 5 S 37/26i

ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsgegenstand Grundbuch KG 63108 Andritz, EZ 543, GST-NR 522/108, KG 63108 Andritz, EZ 3094, GST-NR 522/278, KG 63108 Andritz, EZ 3139, GST-NR 806 (Reinerweg 9, 8010 Graz samt dazugehöriger Verkehrsfläche)

Bewertungszweck Ermittlung des Verkehrswerts im Rahmen eines Insolvenzverfahrens

Auftraggeber RA Dr. Matthias Stipanitz, LL.M., als Masseverwalter im Konkursverfahren 5 S 37/26i des HG Wien

Tag der Befundaufnahme 09.03.2026

Bewertungsstichtag 09.03.2026

Bewertungsmethode Vergleichswertverfahren

Ermittelter Wert Verkehrswert einer unbebauten Liegenschaft samt dazugehöriger Verkehrsfläche

Verkehrswert EUR 877.000,00

Sonstige Anmerkungen Steuerliche Aspekte (insbesondere im Zusammenhang mit einer etwaigen Vorsteuerberichtigung) wurden vom Sachverständigen nicht näher untersucht.

Sachverständiger Martin RAINER, LL.M., MA

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINES	4
A.	AUFTRAG UND ZWECK	4
B.	BEWERTUNGSGEGENSTAND	6
C.	UNTERLAGEN	6
D.	BEILAGEN IM ANHANG	7
II.	BEFUND	8
A.	LIEGENSCHAFT	8
B.	GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION	11
1.	<i>A1-Blatt</i>	11
2.	<i>A2-Blatt</i>	12
3.	<i>B-Blatt</i>	13
4.	<i>C-Blatt</i>	14
A.	AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	17
B.	FLÄCHENWIDMUNG	18
C.	ÖKOLOGISCHE LASTEN	19
D.	RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN	21
E.	LÄRMBELASTUNG	23
F.	BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER	24
G.	LAGE & INFRASTRUKTUR	25
II.	GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)	28
A.	BEWERTUNG	28
B.	ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS	30

I. ALLGEMEINES

a. AUFTRAG UND ZWECK

Der Sachverständige wurde im Rahmen des anhängigen Konkursverfahrens 5 S 37/26i mit der gutachterlichen Ermittlung des Grundstückswertes der Liegenschaft Reinerweg 9, 8010 Graz, beauftragt.

AUFTRAGSGRUNDLAGE

1. Liegenschaftsbewertungsgesetz: Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 idgF (im Folgenden auch „LBG“). Dieses ist jeweils oberste Richtlinie in der Erstellung des Gutachtens.
2. ÖNORM: Es wird darauf hingewiesen, dass einige für die Liegenschaftsbewertung einschlägige ÖNORMEN existieren, insbesondere die ÖNORM B 1802-1 (aus März 2022). Diese geben nach Auffassung des Gutachters in vielen Punkten den „Stand der Wissenschaft“ gut wieder und sind in vielen Punkten auch als Leitlinie für das gutachterliche Handeln geeignet. Sie (insb. die ÖNORM B 1802-1) widersprechen in einigen Punkten aber auch ausdrücklich dem LBG bzw. dessen Terminologie und sind nach Auffassung des Gutachters (derzeit, allenfalls auch aufgrund ihrer kurzen Geltungsdauer) auch noch nicht anerkannter „Stand der Wissenschaft“ (iSd § 3 Abs. 1 LBG). Die ÖNORMEN, insb. die ÖNORM B 1802-1, sind daher ausdrücklich nicht universelle Grundlage des Gutachtens, sondern dienen vor allem als Erkenntnis- und Belegquelle. Dort wo das Gutachten auf die ÖNORMEN verweist oder diese zitiert, ist dies daher jeweils nicht als allgemeiner Verweis auf die Gültigkeit dieser anzusehen, sondern bezieht sich das jeweilige Zitat oder der Verweis ausdrücklich nur auf die angegebenen Passagen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Sachverständige (Gutachter) hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben (so auch ÖNORM B 1802-1 Punkt 4.4.). Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.
4. Die Verkehrswertberechnung erfolgt ohne Umsatzsteuer, also bei Annahme der Nichtausnutzung der Option auf Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs. 2 UStG.
5. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund zum Bewertungsstichtag getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

6. Auf etwaige auf den Liegenschaften lastenden und verbücherten Darlehen wird im Gutachten lediglich hingewiesen, sie werden bei der Verkehrswertermittlung jedoch nicht berücksichtigt, da die Bewertung unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft und somit unter Außerachtlassung etwaiger im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte erfolgt.¹
7. Berechnungen wurden teilweise computergestützt durchgeführt und auf ihre Plausibilität überschlagsweise überprüft.
8. Untersuchungen des Bauakts wurden nicht durchgeführt.
9. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht vom Sachverständigen selbst überprüft. Es wurde jedoch Einsicht in den Altlastenatlas genommen.
10. Der Sachverständige behält sich sein Recht vor, sein Gutachten bei Änderung der Faktenlage/Hervorkommen neuer Fakten entsprechend anzupassen.
11. Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit aussagekräftig und nicht auszugsweise gültig.
12. Folgende Angaben/Dokumente wurden von der Schuldnerin, vertreten durch Herrn Markus Bauer, bereitgestellt bzw. eingeholt:
 - Diverse Projektunterlagen
 - Ehemalige Verkaufsexposés
 - GB-Auszüge
 - Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2025 von Herrn SV BM DI Neuhold
13. Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen derzeit ausschließlich bis hin zu dem in der Haftpflichtversicherung, die bei der Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft, Herrengasse 18-20, 8010 Graz, abgeschlossen wurde, angeführten Betrag gedeckt sind (Polizze Nr. 8.120.899) und jegliche darüberhinausgehende Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.
14. Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber nicht berechtigt, dieses Gutachten an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben (abgesehen zum in Punkt I.c. genannten Zweck). Dritte können aus dieser Bewertung keinerlei Rechte ableiten, es stellt keine Beschreibung der Liegenschaft im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den Gutachter schad- und klaglos zu halten.

¹ *Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich*³ (2014) 552.

15. Dieses Gutachten stellt ein Werk iSd § 1 UrhG dar und unterliegt daher Urheberschutz. Jegliche Verwertung des Gutachtens für eine außerhalb des Zwecks des Gutachtens (Punkt 1.c.) liegende Verwendung ist unzulässig und behält sich der Sachverständige darüberhinausgehende Nutzungen ausdrücklich vor.

b. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Der Bewertungsgegenstand umfasst die Einlagezahlen EZ 543, EZ 3094 und EZ 3139 der KG 63108 Andritz, bestehend aus den Grundstücken GST-Nr. 522/108, GST-Nr. 522/278 und GST-Nr. 806.

BEWERTUNGSSTICHTAG

Als Bewertungsstichtag wird der 09.03.2026 (Tag der Befundaufnahme durch den Sachverständigen) festgelegt. Es waren keine weiteren Personen bei der Befundaufnahme anwesend.

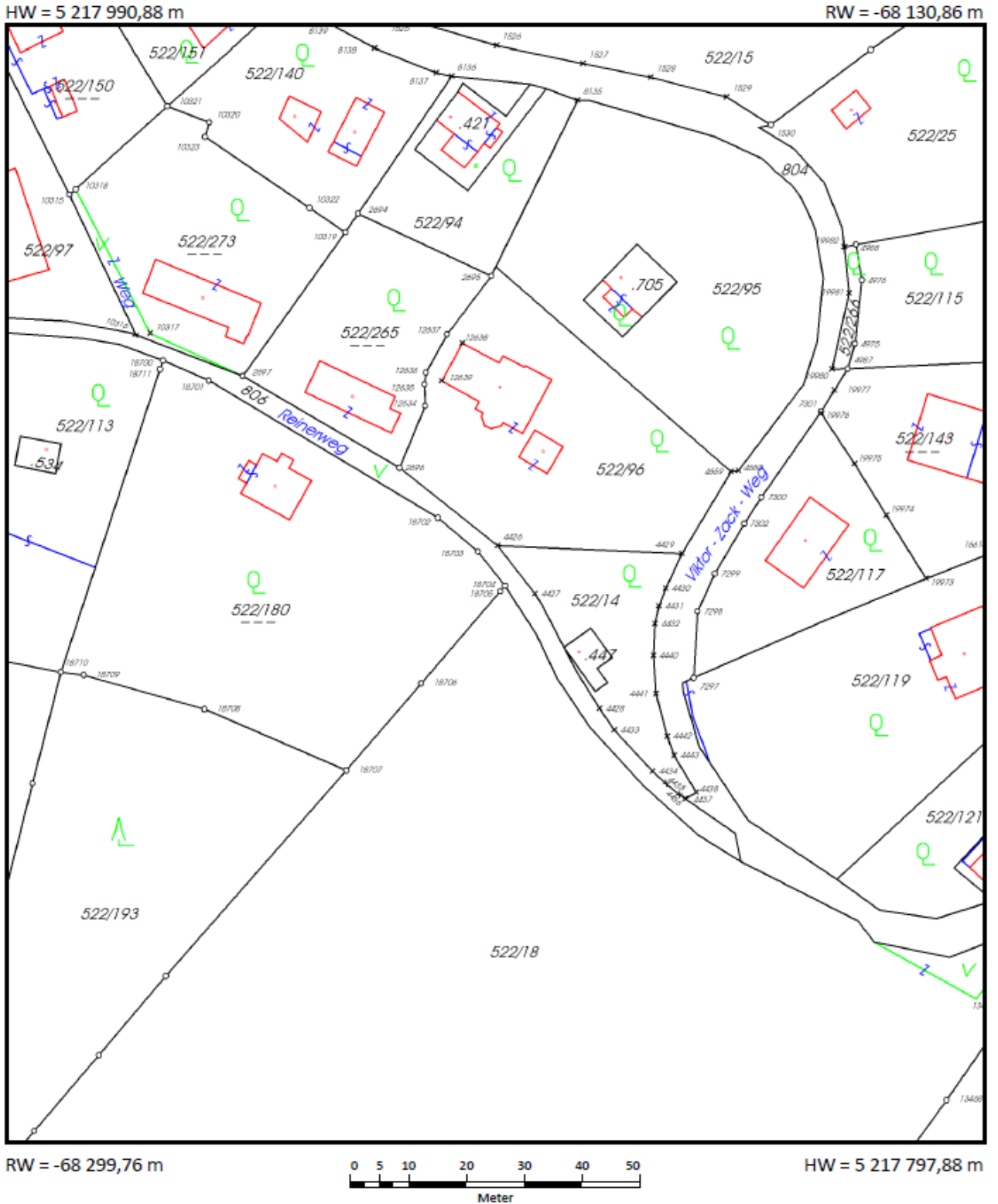
c. UNTERLAGEN

- *Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich² (2014)*
- *Hauswurz/Prader, Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)*
- *Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)*
- *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)*
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien² (2014)*
- offenes Grundbuch
- erhaltene Flächenwidmungsauskunft
- <http://www.laerminfo.at/>
- <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/>
- <http://www.senderkataster.at/>
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum / Immo United
- Eigene Vergleichspreise
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF (LBG)
- Die vom Sachverständigen angefertigten Lichtbilder
- Begehungsbogen des Sachverständigen
- von der Auftraggeberin und der Eigentümerin bereitgestellte Auskünfte bzw. Unterlagen
- ÖNORM B 1802-1
- ÖNORM B 1802-2
- ÖNORM B 1802-3

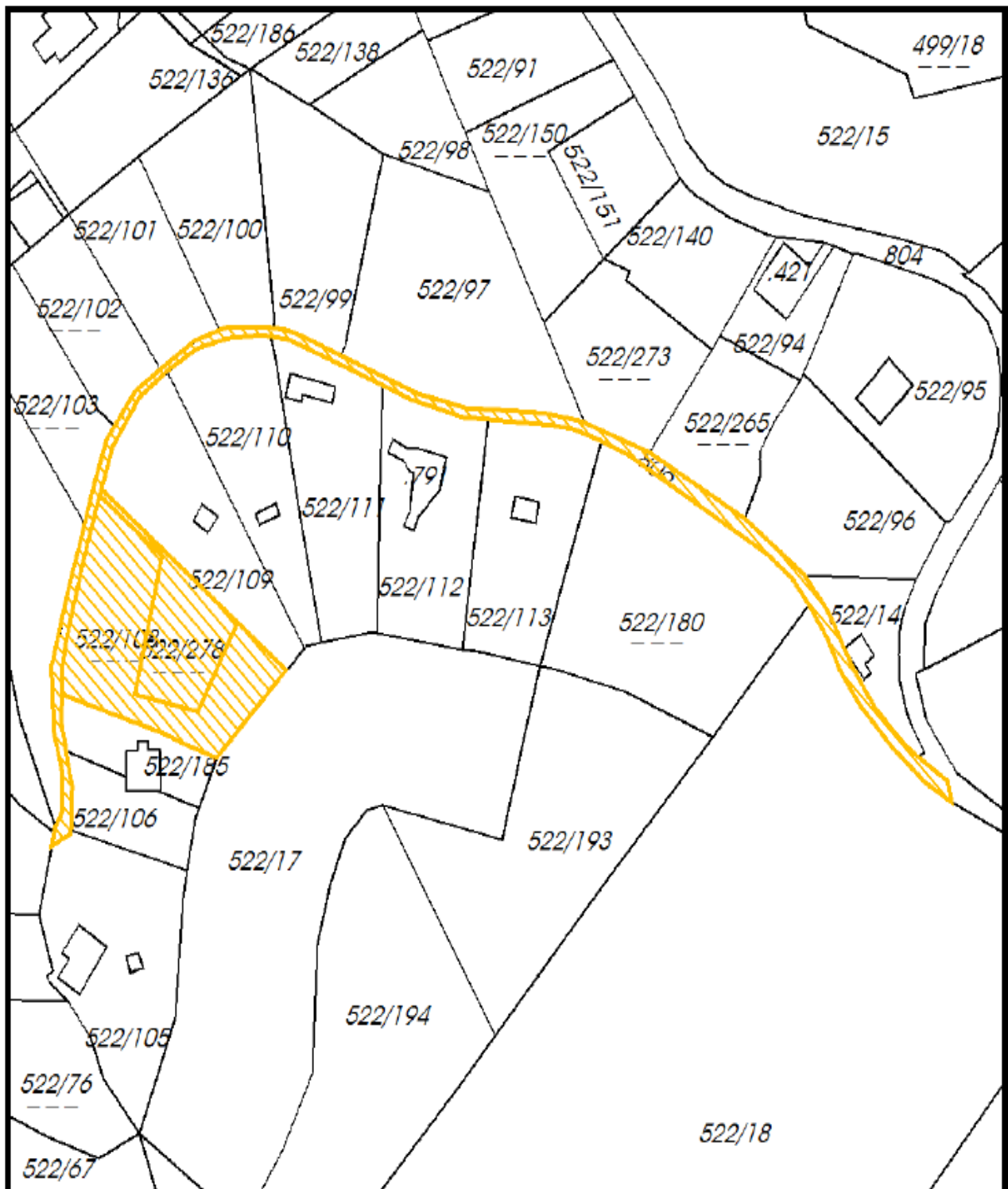
Hinweis: Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das Gutachten diesen Unterlagen (ausgenommen LBG) nicht uneingeschränkt folgt, sondern jeweils nur dort, wo dies explizit zitiert ist.

d. BEILAGEN IM ANHANG

Aufgrund der genannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden Befund (unter II.) und nachstehendes Gutachten (Wertermittlung) (unter III.). Auszüge der dafür relevanten Unterlagen finden sich im Anhang (unter IV.).



Auszug Grundstücksverzeichnis:



Quelle: <https://www.bev.gv.at/>

b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION

1. A1-Blatt

KG 63108 Andritz, EZ 3139, GST-NR 806:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
806      Sonst (10)          1001
```

Legende:

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

KG 63108 Andritz, EZ 543, GST-NR 522/108:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
522/108 G Gärten(10)      *      1508
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

KG 63108 Andritz, EZ 3094, GST-NR 522/278:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
522/278 G Gärten(10)      *      686
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Die Grundstücke 522/108 sowie 522/278 sind in den Grenzkataster übergeführt, die Grenzpunkte und Flächenangaben sind daher rechtsverbindlich. Das Grundstück 806 (Zufahrtsstraße) ist hingegen noch nicht in den Grenzkataster eingetragen, weshalb die dort ausgewiesenen Grenzpunkte und Flächenangaben nicht rechtsverbindlich sind. Auch die im Grundbuch hinsichtlich des Grundstückes 806 angeführte Nutzungsart hat lediglich informativen Charakter, rechtsverbindlich ist nur die Widmung im aktuellen Flächenwidmungsplan.

2. A2-Blatt

Folgende Eintragungen sind im A2-Blatt vorhanden:

KG 63108 Andritz, EZ 3139, GST-NR 806:

***** A2 *****

- 2 a 10022/2019 RECHT des Gehens und Fahrens auf Gst 522/99 für Gst 806
- 3 a 7654/2021 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 522/18 für Gst 806
- 4 a 2006/2025 RECHT des Gehens und Fahrens sowie Leitungsrecht hins Gst
522/109 für Gst 806
- 5 a 2006/2025 RECHT des Gehens und Fahrens sowie Leitungsrecht hins Gst
522/110 für Gst 806

KG 63108 Andritz, EZ 543, GST-NR 522/108:

***** A2 *****

- 1 a 15123/2005 Grunddienstbarkeit Geh Fahrweg Anschlussleitungen an Gst 806
für 522/108 .445
- 2 a 5797/2007 Anmeldungsbogen 2007-03-22 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
522/185 aus EZ 623, Einbeziehung in Gst 522/108
- 7 a 10022/2019 RECHT des Gehens und Fahrens auf Gst 522/99 für Gst 522/108
- 8 a 7654/2021 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 522/18 für Gst 522/108
- 9 a 2006/2025 RECHT des Gehens und Fahrens sowie Leitungsrecht hins Gst
522/109 für Gst 522/108
- 10 a 2006/2025 RECHT des Gehens und Fahrens sowie Leitungsrecht hins Gst
522/110 für Gst 522/108

KG 63108 Andritz, EZ 3094, GST-NR 522/278:

***** A2 *****

- 2 a 15123/2005 Grunddienstbarkeit Geh Fahrweg Anschlussleitungen an Gst 806
für 522/278
- 3 a 10022/2019 RECHT des Gehens und Fahrens auf Gst 522/99 für Gst 522/278
- 4 a 7654/2021 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 522/18 für Gst 522/278
- 5 a 2006/2025 RECHT des Gehens und Fahrens sowie Leitungsrecht hins Gst
522/109 für Gst 522/278
- 6 a 2006/2025 RECHT des Gehens und Fahrens sowie Leitungsrecht hins Gst
522/110 für Gst 522/278

Ad TZ 15123/2005: Auf dem Grundstück 806 (ebenfalls im Eigentum der Schuldnerin) wurde zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 522/108 Baufl. und 445 Baufl. (Gebäude) sowie deren Rechtsnachfolger eine grundbücherlich sichergestellte Dienstbarkeit eingeräumt, um die Zufahrt zum jeweiligen Grundstück sicherzustellen.

Durch die Einräumung der weiteren grundbücherlich verankerten Dienstbarkeiten (siehe dazu insbesondere TZ 5797/2007, TZ 10022/2019, TZ 7654/2021 sowie TZ 2006/2025) wird ebenso die Zufahrt zum jeweiligen Grundstück gewährleistet.

3. B-Blatt

Die Reinerweg Projektgesellschaft mbH (FN 425354x) ist alleinige grundbücherliche Eigentümerin der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften.

4. C-Blatt

KG 63108 Andritz, EZ 3139, GST-NR 806:

Im C-Blatt sind zahlreiche Dienstbarkeiten zulasten der EZ 3139 (GST-NR 806) verzeichnet. Diese umfassen insbesondere Geh- und Fahrrechte zugunsten benachbarter Liegenschaften sowie Leitungsrechte für verschiedene Ver- und Versorgungsanlagen (Kanal, Wasser, Strom, Telefon). Die eingetragenen Rechte betreffen eine Vielzahl angrenzender Grundstücke.

Die hohe Anzahl an Dienstbarkeiten zugunsten Dritter ist für derartige Verkehrsflächen typisch und führt grundsätzlich zu keiner bzw. nur zu einer geringfügigen Einschränkung der Nutzung durch den Eigentümer. Bei der Bewertung wird – gemäß Auskunft des Eigentümers – davon ausgegangen, dass sämtliche mit der Ausübung der Geh- und Fahrrechte sowie der Leitungsrechte verbundenen Kosten von den jeweiligen Berechtigten getragen werden.

***** C *****

- 1 a 28225/1989
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren gem. Pkt. 3.
Dienstbarkeitsvertrag 1989-10-27 über Gst 806
für Gst 522/100
b 6872/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
621
- 2 a 3576/1996
DIENSTBARKEIT Geh-Fahrweg Verlegen Betrieb
Anschlußleitungen an Kanal-Wasser-Strom-Telefonleitungen
gem PKT 3. 5. Vertrag 1996-01-23 auf Gst 806 für 522/265
b 6872/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
621
- 3 a 6943/1996 13381/1996
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren gem. Pkt. 3.
Dienstbarkeitsvertrag 1996-01-03 über Gst 806
für Gst 522/273
b 6872/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
621
- 4 a 10629/1996
DIENSTBARKEIT Geh-Fahrweg gem PKT 3. Vertrag 1996-03-27
Verlegen Betrieb Anschlußleitungen an
Kanal-, Wasser-, Strom-, Telefonleitungen gem PKT 5. auf Gst
806 für 522/101
b 6872/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ

- 621
- 5 a 13156/1999 28484/2000
DIENSTBARKEIT Geh-Fahrweg gem PKT 3. Vertrag 1999-05-20
Verlegen Betrieb Anschlußleitungen an
Kanal-, Wasser-, Strom-, Telefonleitungen gem PKT 5. auf Gst
806 für 522/102 522/103
b 6872/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
621
- 6 a 14291/1999 21915/2000
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren gem PKT IV. Vertrag 1999-05-17
auf Gst 806 für 522/98
b 6872/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
621
- 7 a 21032/2002
DIENSTBARKEIT Verlegen Betrieb Anschlussleitungen an
Wasserleitungen auf Gst 806 für 522/98 gem PKT 2. Vertrag
2002-07-24
b 6872/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
621
- 8 a 15123/2005 10139/2007
DIENSTBARKEIT Geh Fahrweg, Verlegen Betrieb
Anschlussleitungen an Kanal- Wasser- Strom-
Telefonleitungen auf Gst 806 für 522/108 522/278 gem PKT 2.
Vertrag 2005-06-29
b 6872/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
621
- 9 a 6872/2008
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens, des Belassens, des
Verlegens und des Betreibens von Anschlussleitungen an
Kanal-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen über Gst 806
gem. Pkt. 7. Kaufvertrag 2007-04-17 für Gst 522/14 .447
- 12 a 2771/2019 18366/2019
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 806 gem Pkt.
II. 1. Dienstbarkeitsvertrag 2018-11-19 für Gst 522/180
- 13 a 2771/2019 18366/2019
DIENSTBARKEIT der Errichtung, Duldung, Belassung, Wartung,
Erneuerung und Nutzung von Ver- und Entsorgungsleitungen
auf Gst 806 gem Pkt. II. 2. Dienstbarkeitsvertrag
2018-11-19 für Gst 522/180
- 14 a 7189/2019 Pfandurkunde 2018-06-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
für Raiffeisenbank Leibnitz eGen (FN 48876b)
c 7189/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 543 KG 63108 Andritz C-LNR 4
EZ 3094 KG 63108 Andritz C-LNR 2
EZ 3139 KG 63108 Andritz C-LNR 14
- 15 a 10022/2019
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren auf Gst 806 für Gst 522/99
gem Pkt II.2. Dienstbarkeitsvertrag 2019-02-25
- 16 a 16829/2019 Pfandurkunde 2019-09-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.450.000,--
für Raiffeisenbank Leibnitz eGen (FN 48876b)
c 16829/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3139 KG 63108 Andritz C-LNR 16
EZ 3094 KG 63108 Andritz C-LNR 3
EZ 543 KG 63108 Andritz C-LNR 5
- 17 a 14247/2021
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrrecht Verlegung und Betrieb von
unterirdischen Leitungen über Gst 806 gem Pkt 2

- Dienstbarkeitsvertrag 2021-07-27 für
Gst 522/111 .537
- 19 a 4715/2022
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrrecht über Gst 806 gem Pkt 2.)
Dienstbarkeitsvertrag 2022-02-23 iVm Nachtrag zum
Dienstbarkeitsvertrag 2022-03-23 für
Gst 522/149
- 20 a 2006/2025
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren sowie Verlegung und Betrieb
von unterirdischen Leitungen hins Gst 806 gem Pkt -2-A)
Dienstbarkeitsvertrag 2024-11-29 für
Gst 522/109 522/110 .535 .536

KG 63108 Andritz, EZ 543, GST-NR 522/108:

- ***** C *****
- 4 a 7189/2019 Pfandurkunde 2018-06-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
für Raiffeisenbank Leibnitz eGen (FN 48876b)
- c 7189/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 543 KG 63108 Andritz C-LNR 4
EZ 3094 KG 63108 Andritz C-LNR 2
EZ 3139 KG 63108 Andritz C-LNR 14
- 5 a 16829/2019 Pfandurkunde 2019-09-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.450.000,--
für Raiffeisenbank Leibnitz eGen (FN 48876b)
- c 16829/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3139 KG 63108 Andritz C-LNR 16
EZ 3094 KG 63108 Andritz C-LNR 3
EZ 543 KG 63108 Andritz C-LNR 5

KG 63108 Andritz, EZ 3094, GST-NR 522/278:

- ***** C *****
- 2 a 7189/2019 Pfandurkunde 2018-06-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
für Raiffeisenbank Leibnitz eGen (FN 48876b)
- c 7189/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 543 KG 63108 Andritz C-LNR 4
EZ 3094 KG 63108 Andritz C-LNR 2
EZ 3139 KG 63108 Andritz C-LNR 14
- 3 a 16829/2019 Pfandurkunde 2019-09-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.450.000,--
für Raiffeisenbank Leibnitz eGen (FN 48876b)
- c 16829/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3139 KG 63108 Andritz C-LNR 16
EZ 3094 KG 63108 Andritz C-LNR 3
EZ 543 KG 63108 Andritz C-LNR 5

Beachte: Die gegenständliche Bewertung erfolgt auf Basis der Annahme der Geldlastenfreiheit.

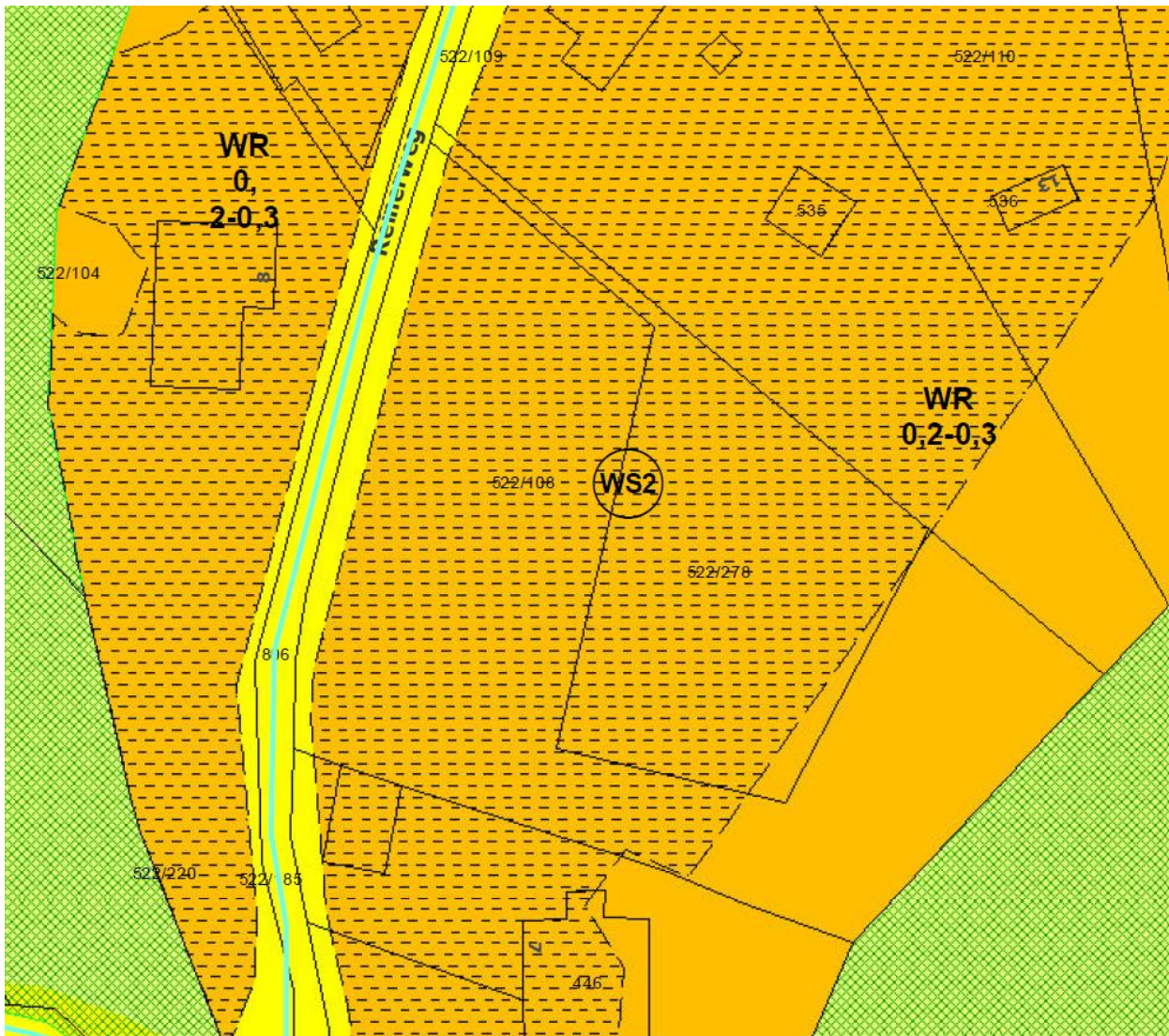
a. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN

Der Auftraggeber wurde diesbezüglich befragt und hat dies abschlägig beantwortet. Bei der Besichtigung waren keinerlei außerbücherliche Rechte und Lasten offenkundig, ersichtlich oder bekannt.

b. FLÄCHENWIDMUNG

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem der Stadt Graz ist das gegenständliche Grundstück als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen.

Auszug aus dem Online-Flächenwidmungsplan der Stadt Graz:



Quelle: <https://geodaten.graz.at/WebOffice/>

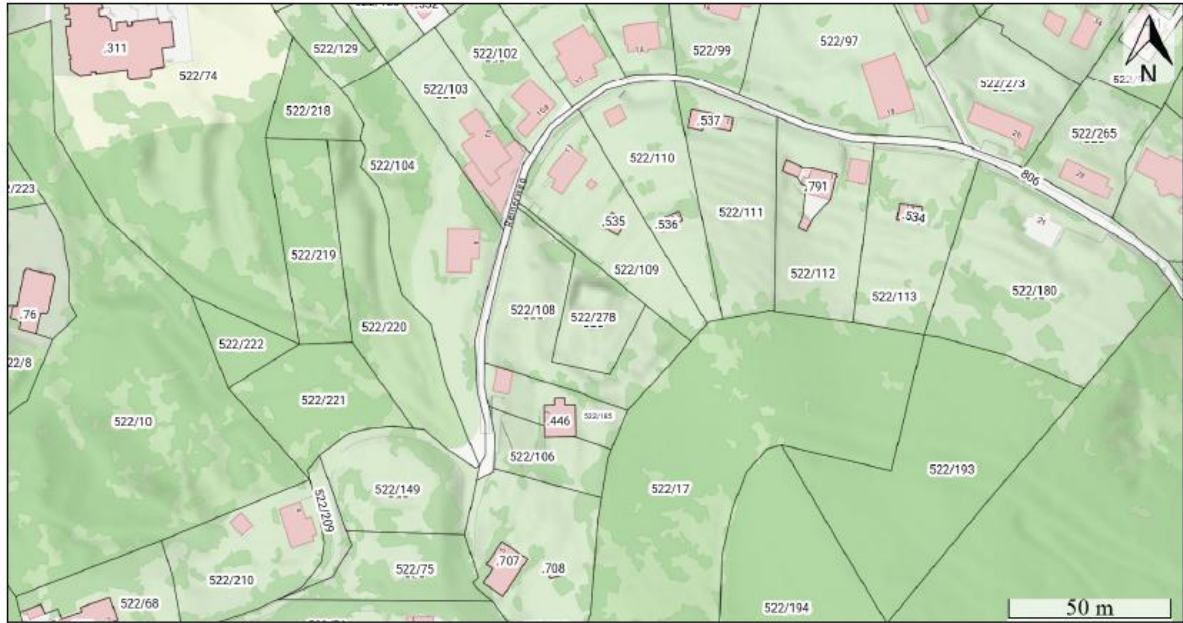
c. ÖKOLOGISCHE LASTEN

Auszug aus dem Altlastenatlas:



Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Quelle: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnis/>

Es scheinen keine Altlasten auf.

Altlasten im Altlastenatlas sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierten Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht (ausgenommen Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht wurden). Der Altlastenatlas basiert auf dem Altlastensanierungsgesetz und wird als Verordnung im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Fachliche Grundlage ist eine Gefährdungsabschätzung.

Eine Altlast gilt als saniert, wenn die Ursache der Gefährdung und die Kontamination im Umfeld beseitigt sind. Die Sicherung beschreibt das Verhindern von Umweltgefährdungen, insbesondere bezüglich der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten.²

Die Erfassung der Altstandorte ist weitgehend abgeschlossen, jene der Altablagerungen wird derzeit vervollständigt. Es sind derzeit 95% der vom Umweltbundesamt geschätzten Anzahl der Altablagerungen und Altstandorte erfasst.³

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verdachtsflächenkataster mit 1.1.2025 eingestellt wurde.

Beachte: Im Zuge der Befundaufnahme zur Gutachtenserstattung erfolgten keine Untersuchungen auf Kontaminierungen und Altlasten.

² *Granzin/Valtl*, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024.

³ *Granzin/Valtl*, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024.

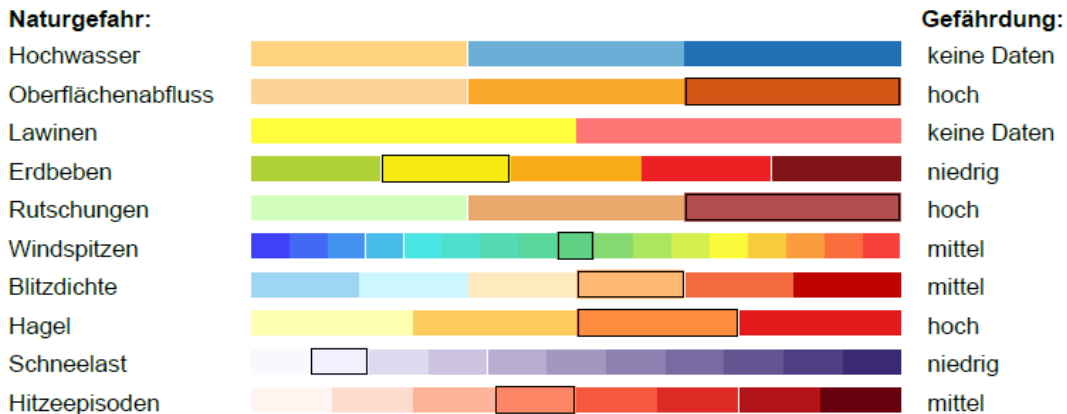
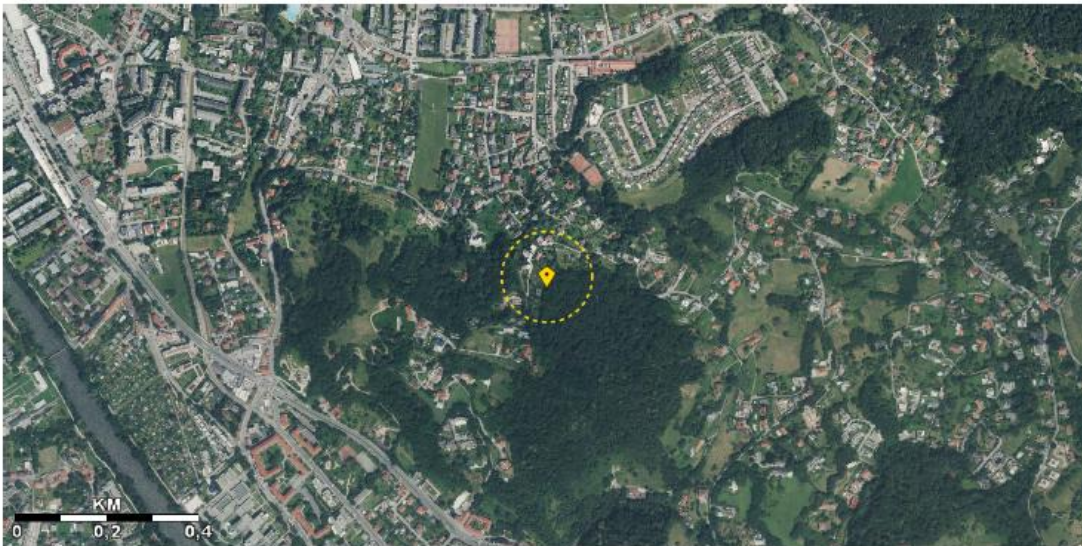
d. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN

Auszug HORA:

HORA-Pass

Adresse: Reinerweg 9, 8010 Graz
 Seehöhe: 449 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 47,09651° N | 15,43149° O

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



Quelle: <https://www.hora.gv.at>

Rechtliche und technische Hinweise:

Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird. Näheres dazu siehe unter "Methodik und Darstellungsform".

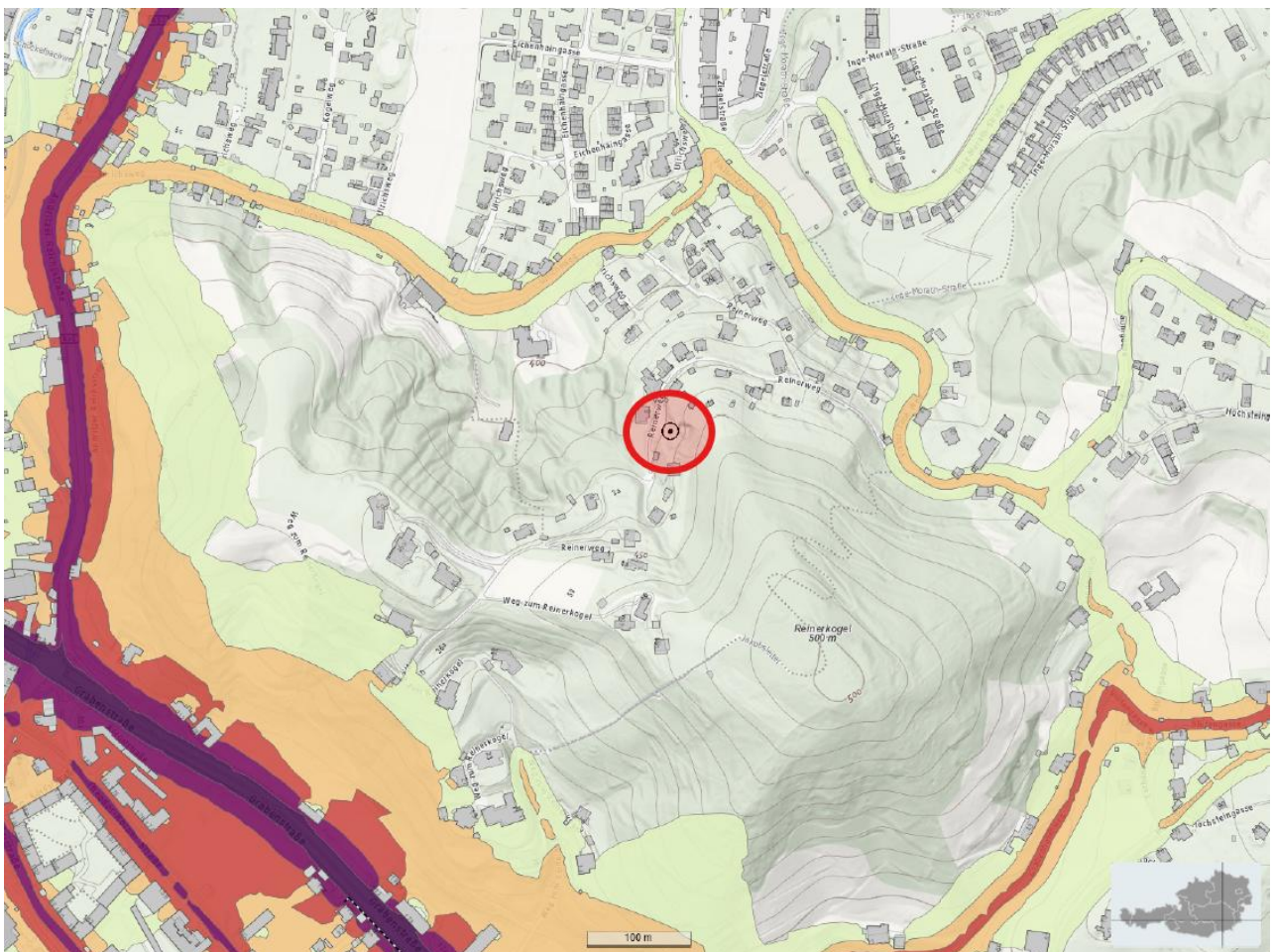
Mittels HORA-Pass können alle auf der HORA-Plattform ersichtlichen Naturgefahren abgerufen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegenständlichen Liegenschaftsadresse ein Umkreis von 100 m angegeben wurde. Die Position der Liegenschaft wird mittels der gelben Nadel indiziert.

Näherer Befund: Der HORA-Pass weist aufgrund der örtlichen Hanglage ein erhöhtes Risiko für Oberflächenabfluss und Hangbewegungen auf. Diese Aspekte werden bei der Bewertung der Liegenschaft entsprechend berücksichtigt. Die übrigen im HORA-Pass angeführten Naturgefahren fallen für den Standort niedrig bis mittel aus. Es sind keine Daten zur Gefährdung durch Lawinen vorhanden.

e. LÄRMBELASTUNG

Die verwendeten Lärmkarten sind Auszüge aus den aktuellen Lärmkarten und dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Abgefragt wurde jeweils die durchschnittliche Belastung innerhalb von 24h durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen; für den Straßenverkehr die Belastung durch Autobahnen, Schnellstraßen und Landesstraßen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Karten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur enthalten. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.

Auszug Straßenverkehr Summenkarte:



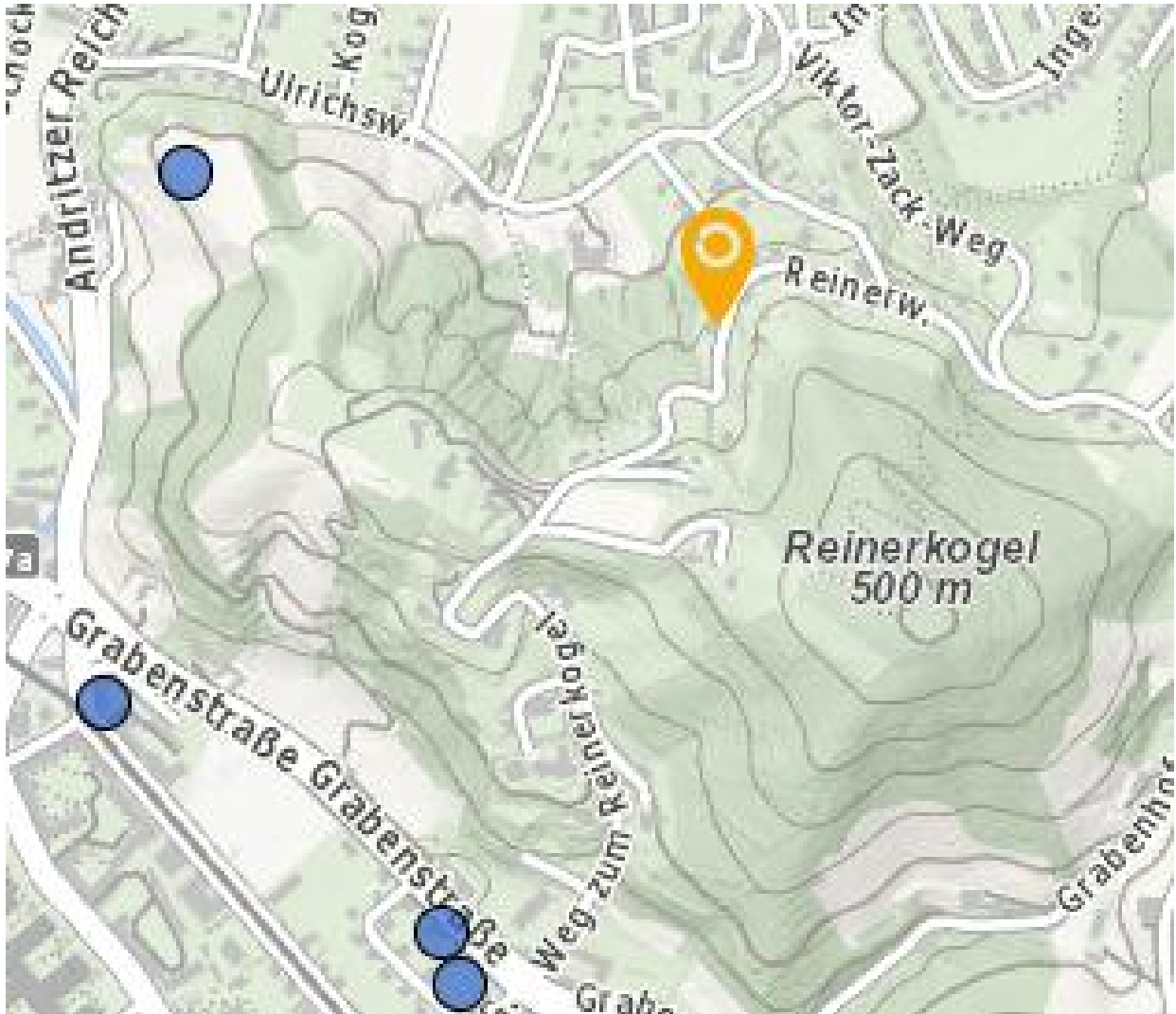
Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

Jene Karten, die nicht im Gutachten abgedruckt wurden (Flugverkehr, Schienenverkehr und IPPC-Anlagen) ergaben keine in der Karte eingezeichnete Lärmbelastung in Bezug auf die gegenständliche Liegenschaft.

Näherer Befund: Auf Basis der abgerufenen Informationen ist von keiner erhöhten Lärmbelastung auszugehen.

f. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER

Auszug aus dem Senderkataster:



Quelle: <http://www.senderkataster.at/karte>

Im Umkreis von rund 500 m des Bewertungsobjekts befindet sich ein Mobilfunkmast.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel quartalsweise aktualisiert und die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt, aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenerfassung nach Angaben des Website-Betreibers nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen.

Näherer Befund: Es ist von keiner für den urbanen Raum erhöhten Belastung durch elektromagnetische Felder auszugehen.

g. LAGE & INFRASTRUKTUR

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am Reinerweg im nördlichen Stadtgebiet von Graz, im Bezirk Andritz. Das Grundstück liegt am Übergang zwischen dem dicht bebauten Stadtgebiet und aufgelockerter Wohnsiedlungsstruktur und weist dadurch einen wohnorientierten und zugleich stadtnahen Charakter auf. Die umgebende Bebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, die durch zahlreiche Grünflächen ergänzt werden. Insgesamt ergibt sich ein durchgrüntes, ruhiges Wohnumfeld.

Die Liegenschaft umfasst unbebaute Grundstücksflächen sowie eine zugehörige Verkehrsfläche. Das Areal liegt in ausgeprägter Hanglage und fällt von Osten nach Westen bzw. Südwesten deutlich ab. Diese topografische Situation beeinflusst sowohl die künftige Bebauung als auch die Bewertung und erfordert eine entsprechende bauliche Planung. Die Baugrundstücke befinden sich bereits im Grenzkataster, wodurch ein gesicherter Grenzverlauf vorliegt. Für die Verkehrsfläche mit der Grundstücksnummer 806 liegt keine Rechtssicherheit im Grenzkataster vor.



Quelle: <https://www.google.com/maps>

Die infrastrukturelle Versorgung ist vollständig gegeben. Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse sind möglich, ebenso eine Anbindung an das Telekomnetz. Die Liegenschaft ist über eine private Zufahrtsstraße erreichbar, deren rechtliche Sicherstellung über mehrere eingetragene Dienstbarkeiten gewährleistet ist.

Die Mikrolage ist durch eine gute Verkehrsanbindung geprägt. Der Individualverkehr erreicht das Grundstück über das regionale Hauptstraßennetz, während mehrere Buslinien in kurzer Distanz Haltestellen bieten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Nahversorger, Schulen,

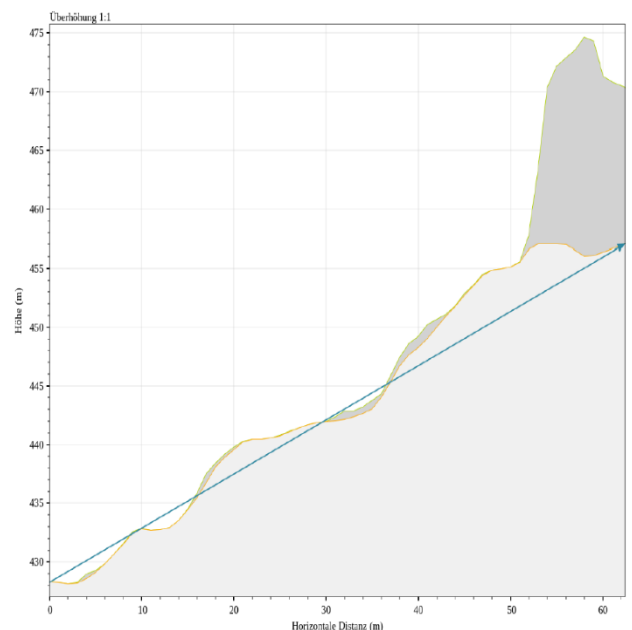
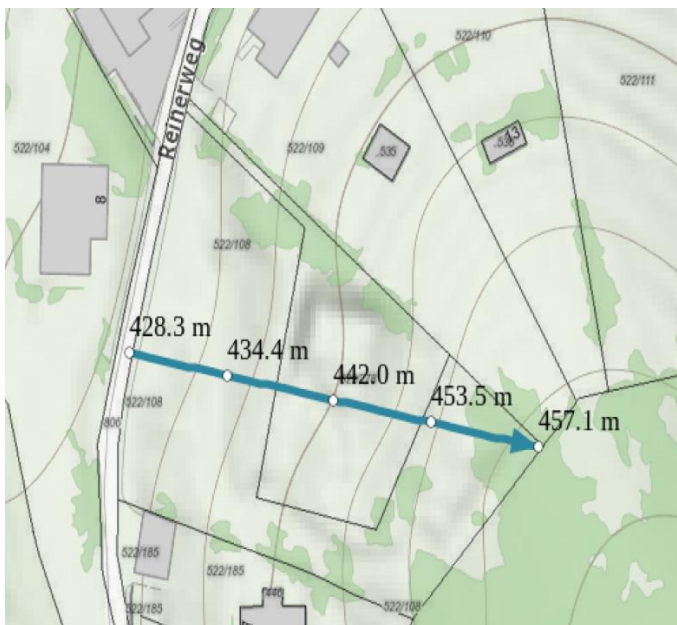
Kinderbetreuungseinrichtungen und medizinische Versorgung, befinden sich in der näheren Umgebung, wenngleich nicht alle fußläufig erreichbar sind.

Aus raumordnungsrechtlicher Sicht sind die relevanten Grundstücksteile als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2–0,3 gewidmet. Die Widmung unterstützt eine zukünftige Wohnnutzung in geringer baulicher Dichte. Naturgefahrenerhebungen zeigen, dass das Grundstück zwar nicht von Hochwasser betroffen ist, jedoch ein erhöhtes Risiko für Oberflächenabfluss sowie Rutschungen besteht, was bei der baulichen Entwicklung berücksichtigt werden muss.

Lärm- und Geruchsimmissionen liegen dem Gutachten zufolge in bewertungsrelevanter Form nicht vor. Auch Mobilfunksender oder Altlastenstandorte befinden sich nicht im unmittelbaren Umfeld.

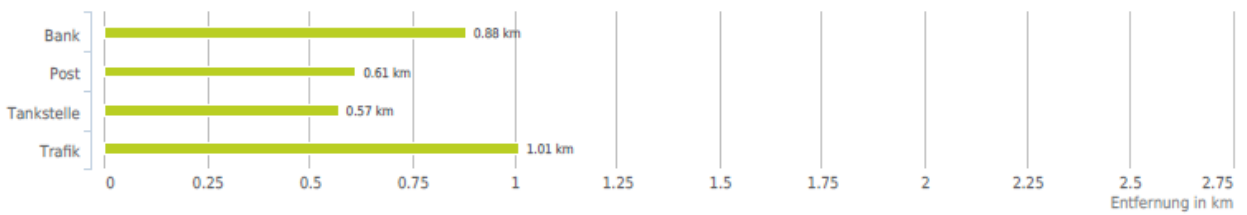
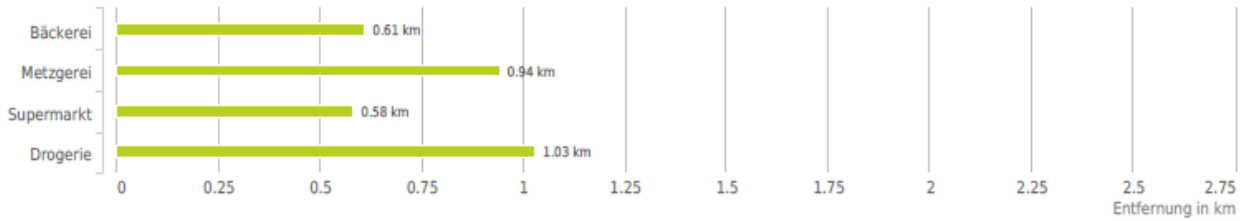
Zusammenfassend liegt eine unbebaute Wohnlage mit gutem Entwicklungspotenzial vor, die durch ihre ruhige Umgebung und gleichzeitig gute Anbindung an das städtische Netz überzeugt. Die Hanglage sowie einzelne naturgefahrenbezogene Rahmenbedingungen stellen besondere Anforderungen an Planung und Nutzung. Insgesamt kann der Standort als hochwertig für zukünftige Wohnnutzungen beurteilt werden.

Profildarstellung:

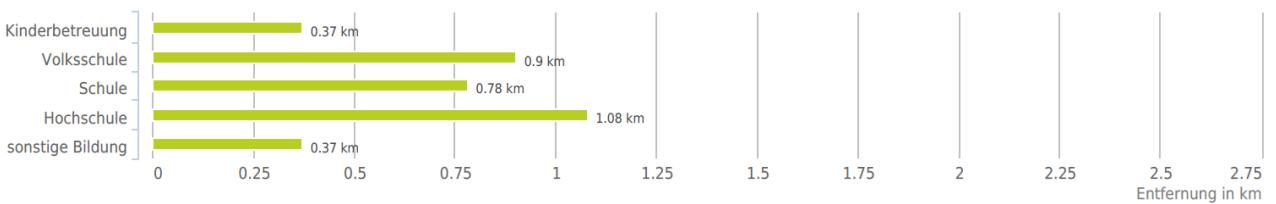


Überblick Infrastruktur:

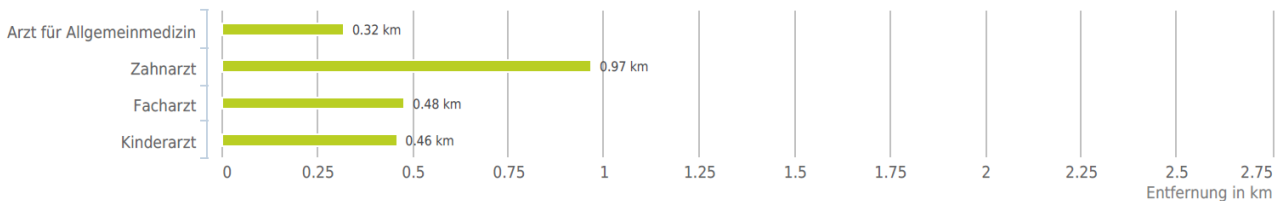
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



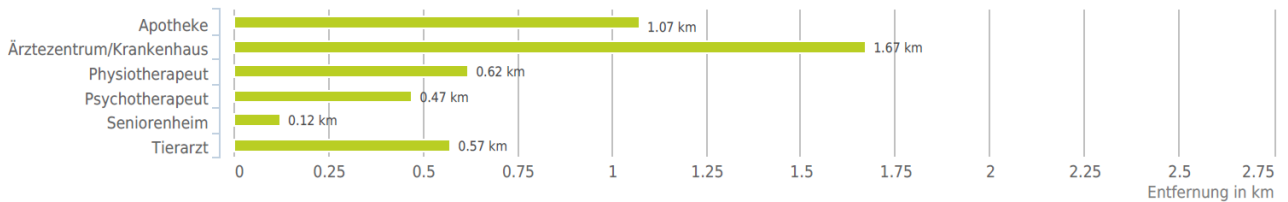
Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



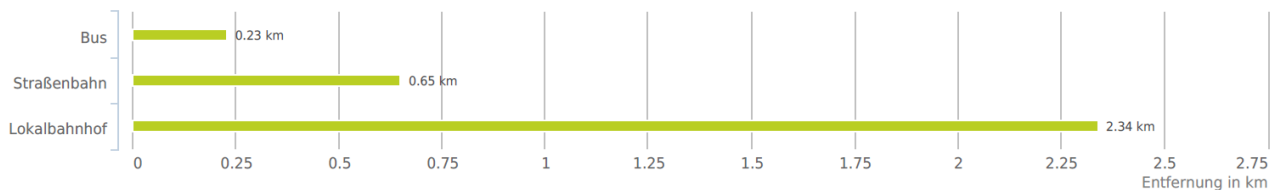
Distanzen zu Ärzten



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



II. GUTACHTEN (Wertermittlung)

a. BEWERTUNG

Geschätzt wird auftragsgemäß der „Verkehrswert“, darunter versteht man jenen Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.⁴ Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs. 2 und 3 LBG).

Der Verkehrswert ist üblicherweise über das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zu ermitteln (vgl § 3 LBG).

In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren für die Bewertung des Bodenwertes als beste Methode beurteilt, da mehrere vergleichbare Transaktionen in näherer Umgebung verfügbar sind. Dies bedeutet, dass potenzielle Kaufinteressenten sich bei der Preisbildung vorwiegend an den Anschaffungskosten für vergleichbare Liegenschaften orientieren.

Zur Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren:

Voraussetzung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Liegenschaften, die tatsächlich vergleichbar sind. Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken und Wohnungen geeignet. Abweichende Verhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag (in diesem Fall: zum Tag der Besichtigung) bezahlt wurden. Es sollten rund 7-9 Vergleichspreise vorliegen. Ideal sind Kaufpreise, die nicht älter als 4-5 Jahre sind. Der niedrigste sowie der höchste Vergleichswert wurden jeweils aus dem Mittelwert, der der Vergleichswertermittlung zugrunde liegt, ausgeschieden. Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufvorgänge von Grundstücken mit Baulandwidmung innerhalb der näheren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft mit ähnlichen wertbestimmenden Merkmalen ausgehoben. Eine zeitliche Marktanpassung wurde anhand des Häuserpreisindex (Gesamtindex HPI) vorgenommen.

Die Vergleichsobjekte wurden jeweils mit dem Bewertungsobjekt verglichen. Ausgangsbasis ist immer das Bewertungsobjekt. Wenn dieses einen Vorteil aufweist (beispielsweise eine bessere Lage als die Vergleichsobjekte), führt dies zu einem Zuschlag; wenn dieses einen Nachteil aufweist (beispielsweise eine schlechtere Lage als die Vergleichsobjekte), führt dies zu einem Abschlag. Bei den erhobenen Vergleichspreisen (alle Vergleichsobjekte in der näheren Umgebung der

⁴ *Kranewitter, 2.*

bewertungsgegenständlichen Grundstücke) werden folgende Zu- und Abschläge vorgenommen (bei Fehlen der jeweiligen Information wird vom Durchschnitt ausgegangen):

Korrekturfaktoren (Bewertungsobjekt im Gegensatz zu Vergleichsobjekt):

Nr	TZ	NF	Datum	Größe/ Konfiguration	Hanglage/Gefälle	Gesamt
1	4903	737	11.03.2025	-5,00%	-10,00%	-15,00%
2	22579	1888	17.11.2021	-5,00%	-10,00%	-15,00%
3	482	1600	12.01.2021	-5,00%	-10,00%	-15,00%
4	4332	763	11.03.2026	-5,00%	-10,00%	-15,00%
5	17920	623	26.08.2021	-5,00%	-10,00%	-15,00%
6	2853	1337	15.11.2023	-5,00%	-10,00%	-15,00%
7	21300	863	08.11.2021	-5,00%	-10,00%	-15,00%
8	1323	3256	22.04.2021		-10,00%	-10,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht unbedingt bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Dieser unterliegt außerdem einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise und kann nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Vermarktungszeitraumes erzielt werden.

Aus der beiliegenden Vergleichspreisübersicht (siehe unten) ergibt sich sohin bei einem Preisband zwischen (valorisiert) EUR 193,45 pro m² Bauland und (valorisiert) EUR 557,01 pro m² Bauland sowie unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale (siehe dazu oben) ein angepasster Vergleichswert in Höhe von EUR 378,98 pro m² Bauland. Auf Grundlage üblicher Marktverhältnisse werden Verkehrsflächen, die an Bauland angrenzen, erfahrungsgemäß mit Preisabschlägen von rund 80 % bis 85 % gegenüber dem Baulandwert bewertet. Für den vorliegenden Fall erscheint ein Abschlag von 80 % sachgerecht. Daraus ergibt sich für die betreffende Verkehrsfläche ein angemessener Bodenwert von EUR 75,80 / m² Verkehrsfläche.

b. ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS

Unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ergibt sich ein Vergleichswert von EUR 378,98 / m² Bauland bzw. EUR 75,80 / m² Verkehrsfläche.

Multipliziert mit den Grundstücksflächen von 2.094 m² Bauland bzw. 1.101 m² Verkehrsfläche sowie unter Beachtung der oben dargelegten Korrekturfaktoren ergibt sich für den Bewertungsgegenstand ein Vergleichswert von EUR 877.026,72. Dieser entspricht dem Verkehrswert (gerundet EUR 877.000,00).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.b. genannten Bewertungsgegenstandes beträgt zum 09.03.2026 gerundet EUR 877.000,00 (in Worten: Euro achthundertsiebenundsiebzigtausend).

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Martin RAINER, LL.M., MA
Graz, am 12. April 2026



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilien

Berechnung:

Nr	TZ	NF (m ²)	Datum	KP (€)	KP/NF (€/m ²)	KP val (€)	KP val/NF (€/m ²)	KP val/NF Z/A (€/m ²)
1	4903	737	11.03.2025	370.000,00 €	502,03 €	€ 380.422,54	€ 516,18 / m ²	€ 438,75 / m ²
2	22579	1888	17.11.2021	608.000,00 €	322,03 €	€ 654.373,89	€ 346,60 / m ²	€ 294,61 / m ²
3	482	1600	12.01.2021	800.000,00 €	500,00 €	€ 940.267,27	€ 587,67 / m ²	€ 499,52 / m ²
4	4332	763	11.03.2026	500.000,00 €	655,30 €	€ 500.000,00	€ 655,31 / m ²	€ 557,01 / m ²
5	17920	623	26.08.2021	280.000,00 €	449,43 €	€ 308.854,64	€ 495,75 / m ²	€ 421,39 / m ²
6	2853	1337	15.11.2023	290.000,00 €	216,90 €	€ 304.283,25	€ 227,59 / m ²	€ 193,45 / m ²
7	21300	863	08.11.2021	322.000,00 €	373,11 €	€ 346.559,86	€ 401,58 / m ²	€ 341,34 / m ²
8	1323	3256	22.04.2021	886.455,00 €	443,44 €	€ 1.006.656,18	€ 309,17 / m ²	€ 278,25 / m ²
Mittelwert								€ 378,04 / m ²
min								€ 193,45 / m ²
max								€ 557,01 / m ²
Anzahl								8
angepasster Mittelwert								€ 378,98 / m ²

Verkehrswertermittlung Reinerweg 9, 8010 Graz

Fläche Bauland (m ²)	2094,00 m ²
Vergleichswert (€/m ²)	€ 378,98 / m ²
Verkehrswert Bauland	€ 793.576,16

Nutzfläche Verk. (m ²)	1101,00 m ²
Vergleichswert (€/m ²)	€ 75,80 / m ²
Verkehrswert Verk.	€ 83.450,56

Verkehrswert gesamt	€ 877.026,72
Verkehrswert gerundet	€ 877.000,00

Häuserpreisindex (Basis 2010)

	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Quartal	H1	H11	H12	H12A	H12B
2010 Q1	97,06	98,81	96,33	96,51	96,16
2010 Q2	99,85	99,75	99,89	100,95	98,88
2010 Q3	101,12	99,88	101,64	100,56	102,68
2010 Q4	101,96	101,55	102,14	101,98	102,29
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011 Q1	102,11	103,22	101,66	102,24	101,11
2011 Q2	105,11	104,58	105,33	104,52	106,11
2011 Q3	106,81	105,93	107,17	103,71	110,49
2011 Q4	107,41	107,11	107,54	104,14	110,81
Jahresdurchschnitt 2011	105,36	105,21	105,43	103,65	107,13
2012 Q1	110,32	112,68	109,34	105,74	112,80
2012 Q2	110,50	112,92	109,49	107,79	110,95
2012 Q3	114,72	117,31	113,65	109,78	117,38
2012 Q4	113,81	112,95	114,17	110,87	117,30
Jahresdurchschnitt 2012	112,34	113,97	111,66	108,55	114,61
2013 Q1	115,18	118,11	113,83	109,71	117,98
2013 Q2	119,30	120,18	118,88	114,27	123,58
2013 Q3	118,71	118,38	118,83	111,53	126,80
2013 Q4	118,56	121,19	117,35	113,48	121,16
Jahresdurchschnitt 2013	117,94	119,47	117,22	112,25	122,38
2014 Q1	120,13	122,65	118,97	110,79	127,37
2014 Q2	122,02	122,34	121,96	114,67	129,41
2014 Q3	123,28	125,21	122,42	114,33	130,70
2014 Q4	124,33	127,26	122,98	116,56	129,49
Jahresdurchschnitt 2014	122,44	124,37	121,58	114,09	129,24
2015 Q1	126,98	126,99	127,58	120,34	135,01
2015 Q2	129,29	131,19	128,64	121,90	135,47
2015 Q3	130,92	133,58	129,77	122,16	137,64
2015 Q4	130,12	133,45	128,52	122,30	134,74
Jahresdurchschnitt 2015	129,33	131,30	128,63	121,68	135,72
2016 Q1	134,55	139,72	132,28	126,36	138,13
2016 Q2	137,99	141,66	136,25	130,57	141,82
2016 Q3	139,77	143,92	137,86	131,01	144,72
2016 Q4	139,67	141,17	138,70	133,01	144,25

Jahresdurchschnitt 2016	138,00	141,62	136,27	130,24	142,23
2017 Q1	141,94	142,06	141,39	135,65	146,98
2017 Q2	145,44	146,27	144,66	138,74	150,43
2017 Q3	147,01	147,25	146,40	141,08	151,54
2017 Q4	145,68	144,62	145,47	139,09	151,73
Jahresdurchschnitt 2017	145,02	145,05	144,48	138,64	150,17
2018 Q1	148,89	146,33	149,28	141,61	156,84
2018 Q2	153,82	152,92	153,52	144,90	162,04
2018 Q3	155,32	154,10	155,14	147,71	162,45
2018 Q4	156,68	155,82	156,35	149,43	163,15
Jahresdurchschnitt 2018	153,68	152,29	153,57	145,91	161,12
2019 Q1	157,17	154,50	157,57	149,86	165,20
2019 Q2	162,67	160,74	162,75	154,11	171,34
2019 Q3	165,29	164,69	164,81	156,04	173,53
2019 Q4	166,49	165,55	166,14	157,57	174,66
Jahresdurchschnitt 2019	162,91	161,37	162,82	154,40	171,18
2020 Q1	169,76	167,21	170,18	163,28	177,00
2020 Q2	173,41	172,71	172,92	164,94	180,83
2020 Q3	178,46	175,13	179,23	170,75	187,63
2020 Q4	179,38	178,67	178,87	171,71	185,94
Jahresdurchschnitt 2020	175,25	173,43	175,30	167,67	182,85
2021 Q1	186,33	181,17	188,14	179,75	196,37
2021 Q2	192,85	183,79	196,71	187,35	205,86
2021 Q3	198,54	190,67	201,73	194,25	209,15
2021 Q4	203,48	196,06	206,42	199,46	213,35
Jahresdurchschnitt 2021	195,30	187,92	198,25	190,20	206,18
2022 Q1	212,91	204,18	216,52	210,82	222,38
2022 Q2	219,11	209,32	223,26	216,63	229,97
2022 Q3	224,49	216,68	227,52	222,38	232,94
2022 Q4	215,10	207,96	217,81	215,42	220,77
Jahresdurchschnitt 2022	217,90	209,54	221,28	216,31	226,52
2023 Q1	212,54	204,75	215,58	211,18	220,28
2023 Q2	212,97	209,05	214,13	211,46	217,32
2023 Q3	212,47	211,77	212,07	210,34	214,43
2023 Q4	208,72	210,20	207,28	202,71	212,08
Jahresdurchschnitt 2023	211,68	208,94	212,27	208,92	216,03
2024 Q1	206,32	210,16	204,23	200,02	208,68
2024 Q2	212,53	213,32	211,26	206,05	216,66
2024 Q3	213,56	216,94	211,55	207,71	215,67
2024 Q4	211,09	216,58	208,51	204,32	212,96

Jahresdurchschnitt 2024	210,88	214,25	208,89	204,53	213,49
2025 Q1	213,60	217,91	211,31	207,66	215,23
2025 Q2	215,91	218,60	214,04	210,47	217,87
2025 Q3	217,10	221,37	214,81	212,33	217,56
2025 Q4	219,00	224,05	216,49	212,44	220,80
Jahresdurchschnitt 2025	216,40	220,48	214,16	210,73	217,87

Q: STATISTIK AUSTRIA.