

Reisch Rechtsanwälte GmbH

Dr. Ulla Reisch
Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05
1030 Wien

per Email an: office@reisch.law

Unsere Zeichen
CHNE

Datum
22.04.2026

Stellungnahme zum Verkehrswert der Liegenschaft Kohlenstraße 13 und 15, 8753 Fohnsdorf; KG 65031 Sillweg, EZ 179, div. WE-Objekte

Sehr geehrte Frau Dr. Reisch,

wir beziehen uns auf Ihren Auftrag vom 01.04.2026 im Zuge des Sanierungsverfahrens vom 11.03.2026 zu GZ 2 S 36/26 w, anhängig am Handelsgericht Wien, und dürfen hinsichtlich des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 179, KG 65031 Sillweg, (div. WE-Objekte), gelegen in der Kohlenstraße 13 und 15 in 8753 Fohnsdorf, die unten angeführte

gutachterliche Stellungnahme

erstellen.

Die gegenständliche Stellungnahme erfolgt auf Basis einer bereits vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 20.08.2025 sowie zu einem bereits vorliegenden Gutachten der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 16.10.2023 und stützt sich im Wesentlichen auf dessen Befundlage. Im Zuge des aktuellen Auftrages wurde – entsprechend dem erteilten Untersuchungsumfang – auftragsgemäß keine Besichtigung vorgenommen. Etwaige relevante Veränderungen, soweit sie vom Eigentümer mitgeteilt wurden, sind in dieser Stellungnahme berücksichtigt und gesondert angeführt.

Als Grundlagen für diese Stellungnahme dienen uns:

- Gutachterliche Stellungnahme Kohlenstraße 13 und 15, 8753 Fohnsdorf von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 20.08.2025
- VWGA Kohlenstraße 13 und 15, 8753 Fohnsdorf von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 16.10.2023
- Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen (Pläne, Nutzwertgutachten, Energieausweise, Vorschreibung, Zinsliste)
- Diverse Marktdaten und Marktinformationen

Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH
SV GF DI (FH) Christian Neuhold, M.A. | Prok. Isabella Schönfelder, MSc

Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler
GRAZ Joanneumring 16, 1. OG, 8010 | **WIEN** Gasgasse 4/5/44, 1150
E. office@neuholdundpartner.at | W. www.neuholdundpartner.at
Bankverbindung: Raiffeisenbank Graz Strassgang | IBAN: AT62 3843 9000 0087 2655 | BIC: RZSTAT2G439
FN 547855w, LG ZRS Graz | UID: ATU76352929

Eingangsdaten:

Wertermittlungsmethode: Ertragswertverfahren

Liegenschaftsart: WE-Objekte

Grundbuchdaten: **KG 65031 Sillweg, EZ 179, GST-NR 68/2 und 68/3**

Bewertungsobjekte (gem. GB):

Wohnung W 12 Kohlenstraße 13 (B-LNR 17, Anteil 67/3029)

Wohnung W 9 Kohlenstraße 15 (B-LNR 49, Anteil 51/3029)

KFZ-AP 44 im Freien (B-LNR 86, Anteil 9/3029)

KFZ-AP 47 im Freien (B-LNR 89, Anteil 9/3029)

KFZ-AP 37 im Freien (B-LNR 97, Anteil 9/3029)

Eigentümer: SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der WE-Objekte

Stichtag: 14.04.2026

Nutzung: WE-Objekte (Wohnungen, KFZ-Abstellplätze)

Abgabenrückstände: Es wurden keine öffentlichen Abgabenrückstände für die gegenständliche Liegenschaft bekannt gegeben.

Annahmen: Keine wertrelevanten Belastungen (z.B. Wohnrechte), kein Instandhaltungsrückstau (Liegenschaft)

Pfandrechte: Die Bewertung erfolgt hinsichtlich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei.

Vermietungsstand: Die gegenständlichen WE-Objekte sind derzeit vermietet.

Der Zweck dieser Stellungnahme liegt in der Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen. Auftragsgemäß erfolgte keine detaillierte rechtliche Überprüfung im Rahmen der Stellungnahme.

1. Befund

1.1 Lageparameter

Makrolage¹:

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung der wichtigsten Informationen.

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Murtal
Einwohner	71.516 (Stand 01.01.2025)
Lagebeschreibung	Murtal ist ein politischer im Bundesland Steiermark und entstand im Zuge der Verwaltungsreform im Jahr 2012 durch die Zusammenlegung der ehemaligen Bezirke

¹ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia, Statistik Austria

	Judenburg und Knittelfeld. Der Bezirk liegt im Bereich des oberen Murtals auf einer Seehöhe von etwa 600 bis 1.400 m ü. A. und gliedert sich in 20 Gemeinden. Die Katastralfläche beträgt rund 1.675 km².	
Verkehrsanbindung	Der Bezirk Murtal ist durch mehrere wichtige Verkehrsachsen erschlossen. Zentral verlaufen die Schnellstraße S36 (Murtal Schnellstraße) sowie die B317 und verbinden die Region mit dem übergeordneten Straßennetz, insbesondere mit der A9 Pyhrn Autobahn im Osten und der Tauernautobahn A10 in Richtung Salzburg. Der öffentliche Verkehr ist in das Netz des Steirischen Verkehrsverbundes eingebunden. Das Schienennetz der ÖBB verläuft entlang des Murtals mit Bahnhöfen in Knittelfeld, Zeltweg, Judenburg und weiteren Orten. Der Bezirk ist somit an den überregionalen Bahnverkehr angebunden. Der nächste Flughafen mit internationaler Anbindung befindet sich in <i>Graz-Thalerhof</i> und ist je nach Lage im Bezirk in etwa 60 bis 90 Fahrminuten erreichbar.	
Wirtschaft	Der Bezirk Murtal ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort der Obersteiermark mit Schwerpunkt auf Industrie, insbesondere im Fahrzeugbau, Maschinenbau und der Metallverarbeitung. Der Red Bull Ring in Spielberg sorgt zusätzlich für wirtschaftliche Impulse. In Städten wie Knittelfeld, Zeltweg und Judenburg sind zahlreiche größere Betriebe angesiedelt.	
Allgemeine Daten²	Fläche des Bezirksamtes Zahl der politischen Gemeinden	1.675 km² 20

² vgl. Wikipedia

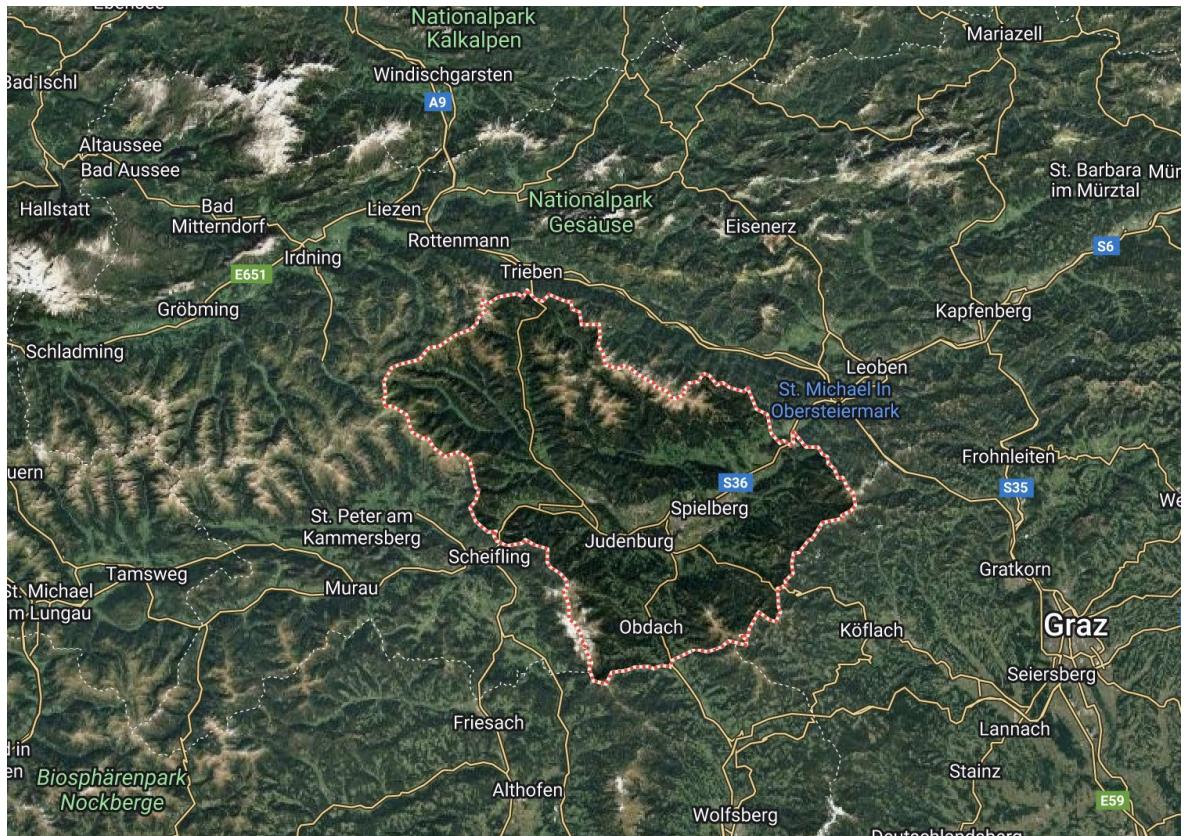


Abbildung: Lage des Bezirks Murtal (Quelle: Google Maps)

Mikrolage³:

Als Mikrolage wird das kleinräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung über die Lage der Liegenschaft in der Gemeinde.

Anschrift	Kohlenstraße 13 und 15, 8753 Fohnsdorf
Lage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im zentralen Teil der Gemeinde Fohnsdorf, in der Katastralgemeinde Sillweg.
Innerörtliche Lage	Die Struktur im unmittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist durch eine kleinteilige, vorwiegend dörflich geprägte Siedlungsform gekennzeichnet. Überwiegend finden sich ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude, meist in offener Bauweise.
Einwohner	Fohnsdorf beheimatet 7.662 Einwohner (Stand 01.01.2025).
Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit	Die Zufahrt des Individualverkehrs zur Liegenschaft erfolgt überregional kommend über die S36 Murtal Schnellstraße, welche über die Anschlussstellen Zeltweg-Ost oder Fohnsdorf eine rasche Erreichbarkeit gewährleistet. Aus Richtung Judenburg wie auch aus Richtung Knittelfeld ist somit eine direkte Anbindung an das übergeordnete

³ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia

	Straßennetz gegeben. Innerörtlich erfolgt die Erschließung über die Landstraße bzw. die Kohlenstraße. Die verkehrstechnische Erschließung der Liegenschaft ist damit als gut einzustufen. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Liegenschaft über die etwa 300 m entfernte Bushaltestelle <i>Sillweg Gartenzaunweg</i> mit der Linie 846 an das öffentliche Netz angebunden.
Infrastruktur des täglichen Lebens / Erreichbarkeit	Sämtliche, für eine Wohnnutzung notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen (Volksschulen, höhere Schulen), Kinderversorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen (Ärzte, Therapeuten, Apotheken), Sport- und Freizeitmöglichkeiten und eine öffentliche Verkehrsinfrastruktur sind in der Nähe bzw. in der näheren Umgebung in gutem Ausmaß vorhanden.
Standortbewertung	Im gesamten ist somit von einer „sehr guten bis guten“ Standorteignung für die Wohnraumnutzung auszugehen.

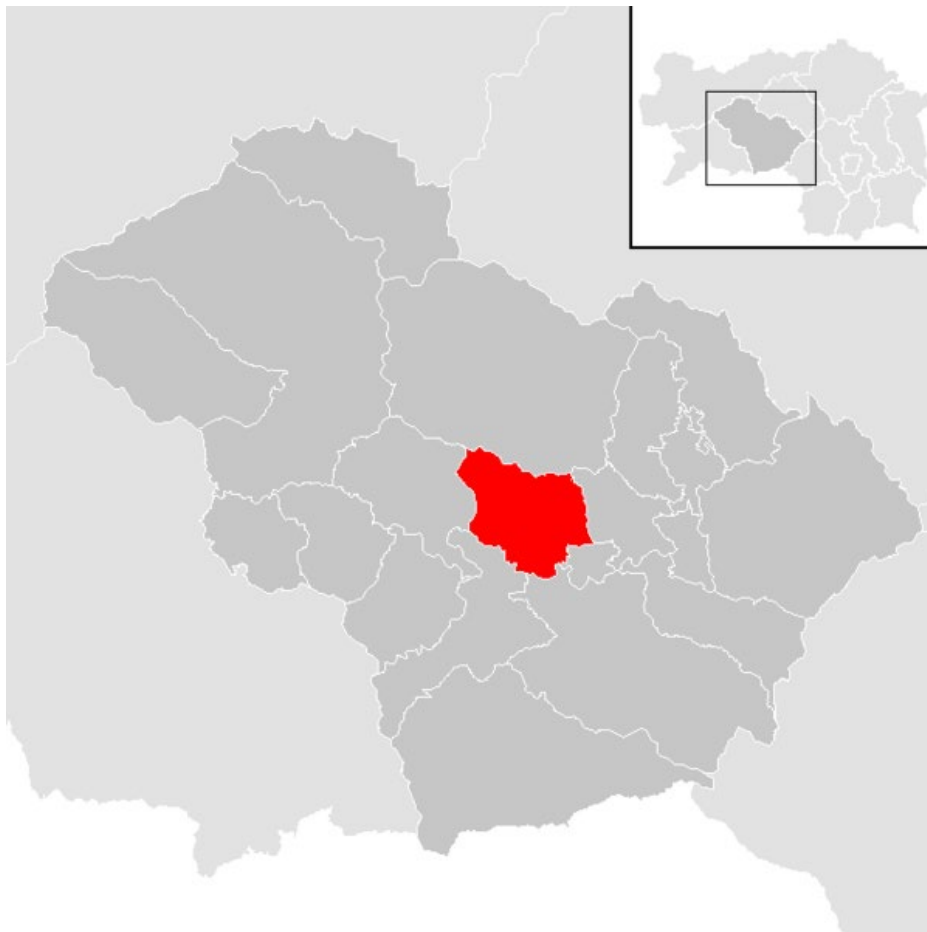


Abbildung: Lage der Gemeinde im Bezirk Murtal (Quelle: Wikipedia)

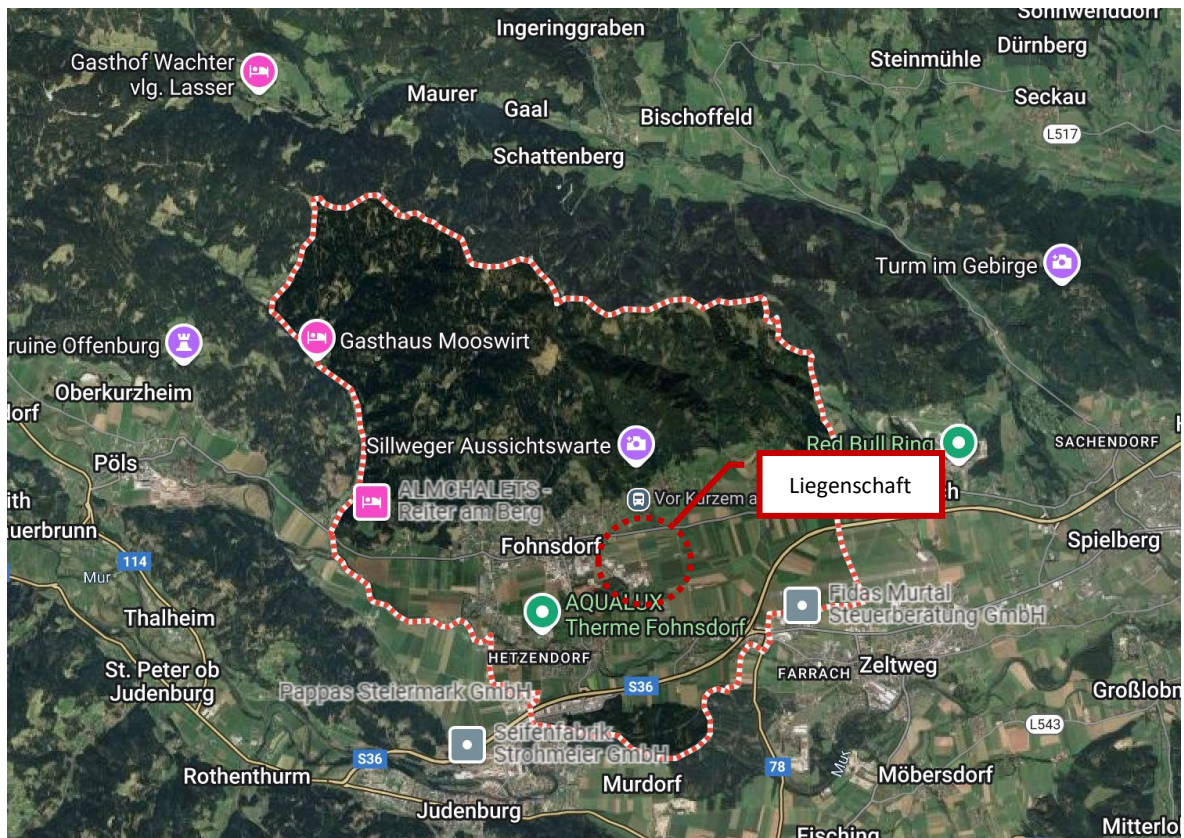


Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Gemeinde (Quelle: Google Maps)



Abbildung: Lage der Liegenschaft in der näheren Umgebung (Quelle: Google Maps)

1.2 Luftbilder



Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, rot markiert (Quelle: Google Maps)



Abbildung: Luftbild der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: GIS Land Steiermark)

1.3 Grundbuchauszug EZ 179 (eingeschränkt)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65031 Sillweg
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 179

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: SIEBEN DÖRFER* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1201/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

AP = Abstellplatz für KFZ

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
68/2	GST-Fläche	* 2497	
	Bauf.(10)	831	
	Gärten(10)	1666	Kohlenstraße 13
68/3	GST-Fläche	* 1879	
	Bauf.(10)	811	
	Gärten(10)	1068	Kohlenstraße 15
GESAMTFLÄCHE		4376	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

17 ANTEIL: 67/3029

SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)

ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463

a 2393/2019 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2018-12-28 Eigentumsrecht

b 2393/2019 Wohnungseigentum an W 12 Kohlenstraße 13

c 893/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 11.3.2026

(2 S 36/26 w, HG Wien)

Insolvenzverwalterin: Mag. Dr. Ulla Reisch, geb. 22.4.1968

Landstraßer Hauptstraße 1A/Ebene/5, 1030 Wien

49 ANTEIL: 51/3029

SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)

ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463

a 2393/2019 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2018-12-28 Eigentumsrecht

b 2393/2019 Wohnungseigentum an W 9 Kohlenstraße 15

c 893/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 11.3.2026

(2 S 36/26 w, HG Wien)

Insolvenzverwalterin: Mag. Dr. Ulla Reisch, geb. 22.4.1968

Landstraßer Hauptstraße 1A/Ebene/5, 1030 Wien

86 ANTEIL: 9/3029

SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)

Seite 1 von 2

ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463
a 2393/2019 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2018-12-28 Eigentumsrecht
b 2393/2019 Wohnungseigentum an KFZ-AP 44 im Freien
c 893/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 11.3.2026
(2 S 36/26 w, HG Wien)
Insolvenzverwalterin: Mag. Dr. Ulla Reisch, geb. 22.4.1968
Landstraßer Hauptstraße 1A/Ebene/5, 1030 Wien

89 ANTEIL: 9/3029
SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463
a 2393/2019 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2018-12-28 Eigentumsrecht
b 2393/2019 Wohnungseigentum an KFZ-AP 47 im Freien
c 893/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 11.3.2026
(2 S 36/26 w, HG Wien)
Insolvenzverwalterin: Mag. Dr. Ulla Reisch, geb. 22.4.1968
Landstraßer Hauptstraße 1A/Ebene/5, 1030 Wien

97 ANTEIL: 9/3029
SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463
a 2393/2019 Wohnungseigentum an KFZ-AP 37 im Freien
b 3924/2020 Kaufvertrag 2020-09-28 Eigentumsrecht
c 893/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 11.3.2026
(2 S 36/26 w, HG Wien)
Insolvenzverwalterin: Mag. Dr. Ulla Reisch, geb. 22.4.1968
Landstraßer Hauptstraße 1A/Ebene/5, 1030 Wien

***** C *****

11 auf Anteil B-LNR 49 89
a 3638/2016 Pfandurkunde 2016-08-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 93.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
b gelöscht

21 auf Anteil B-LNR 17 86
a 4996/2016 Pfandurkunde 2016-12-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 276.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
b gelöscht

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch	14.04.2026 08:49:09
-----------	---------------------

1.4 Auszüge aus den raumordnungsrechtlichen Grundlagen

Flächenwidmungsplan

Quelle: GIS Land Steiermark



Anmerkungen zum Flächenwidmungsplan

Quellen: GIS Land Steiermark,
Flächenwidmung, Gemeinde Fohnsdorf

Widmung: **WR – Reines Wohngebiet**
Bebauungsdichte: **0,2 – 0,5**
Bebauungsplan: **nein**
Sanierungsgebiet: **nein**
Nutzungsbeschr.: **keine**
Gesamtfläche: **4.376 m²**

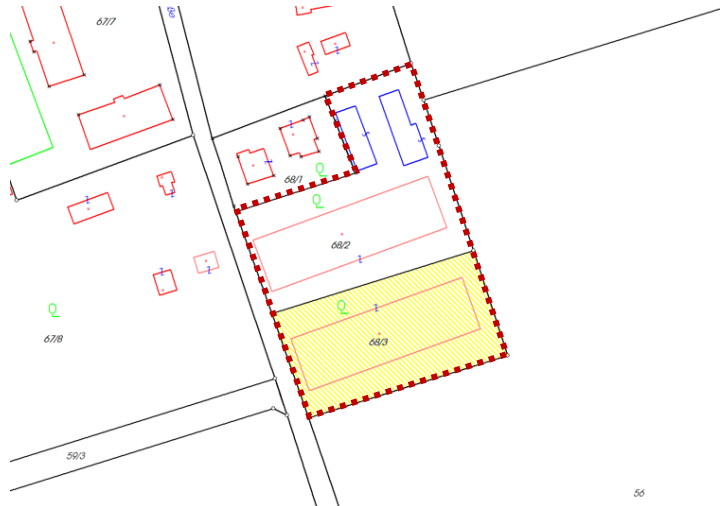
Definition „Reines Wohngebiet“ gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz, § 30 (1) Z 1 Stmk. ROG:

1. reine Wohngebiete, das sind Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen;

Grundsätzlich wird im Gutachten von einer
widmungskonformen Bebauung und Nutzung der
Liegenschaft ausgegangen.

DKM

Quelle: BEV



1.5 Beschreibung Wohnhausanlage

Kurzbeschreibung Objekt	Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde eine Wohnhausanlage bestehend aus zwei Baukörpern mit insgesamt 34 Wohnungen an den Adressen Kohlenstraße 13 und Kohlenstraße 15 mit KG, EG, 1. und 2. OG samt Allgemeinflächen, Außenanlagen und PKW-Abstellplätzen (unter Dach) errichtet.
Zugang, Zufahrt	Der direkte Zugang sowie die Zufahrt zur Wohnhausanlage erfolgt über die Kohlenstraße (öffentliches Gut EZ 189).
Stellplätze	Stellplätze auf Eigengrund sind vorhanden.
Bauweise	Massive Bauweise (Stahlbeton, Ziegel)
Maßgebliches Baujahr	2016 (lt. Energieausweis)
Geschosse	KG, EG, 1. – 2. OG
Liftanlage	vorhanden
Allgemeinräume und Allgemeinflächen	In der gegenständlichen Wohnhausanlage sind die üblichen allgemeinen Teile der Liegenschaft, wie Gänge, Wege und Rasenflächen vorhanden. Zudem stehen Fahrrad-abstellräume sowie Müllplätze zur Verfügung.
Haustechnik / Heizung	Zentral, Fernwärme

1.5.1 Beschreibung Wohngebäude (Fotos aus der Befundaufnahme vom 28.08.2023)



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft Kohlenstraße Nr. 15



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft Kohlenstraße Nr. 15



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft Kohlenstraße
Nr. 13



Abbildung: Liftanlage



Abbildung: Lagerboxen in Holzbauweise



Abbildung: Carport und Umgebungsbebauung



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft

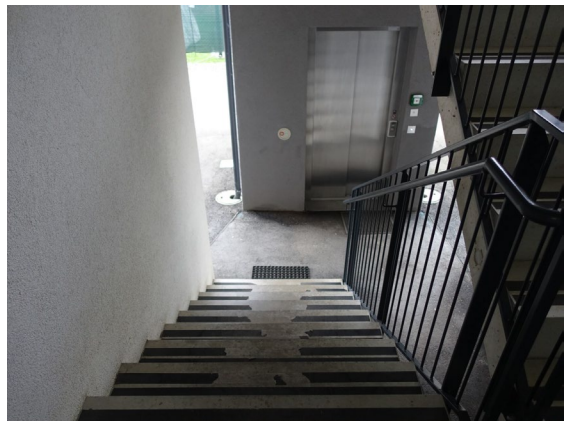


Abbildung: Stiegenhaus



Abbildung: Zufahrt zur Liegenschaft



Abbildung: Zufahrt zur Liegenschaft

1.6 Übersicht WE-Objekte, Lage in der Wohnhausanlage

Folgende WE-Objekte sind bewertungsrelevant:

Bezeichnung	Nutzfläche/Freiflächen	WE-Objekt	Lage
W 12 Kohlenstraße 13	ca. 56,92 m ² zzgl. Terrasse mit 47,32 m ²	Wohnung	1. OG
W 9 Kohlenstraße 15	ca. 42,01 m ² zzgl. Terrasse mit 39,17 m ²	Wohnung	1. OG
KFZ-AP 44	ca. 13,00 m ²	Abstellplatz für Kraftfahrzeuge	Im Freien (Carport)
KFZ-AP 47	ca. 13,00 m ²	Abstellplatz für Kraftfahrzeuge	Im Freien (Carport)
KFZ AP 37	ca. 13,00 m ²	Abstellplatz für Kraftfahrzeuge	Im Freien (Carport)

Tabelle: Übersicht der gegenständlichen WE-Objekte

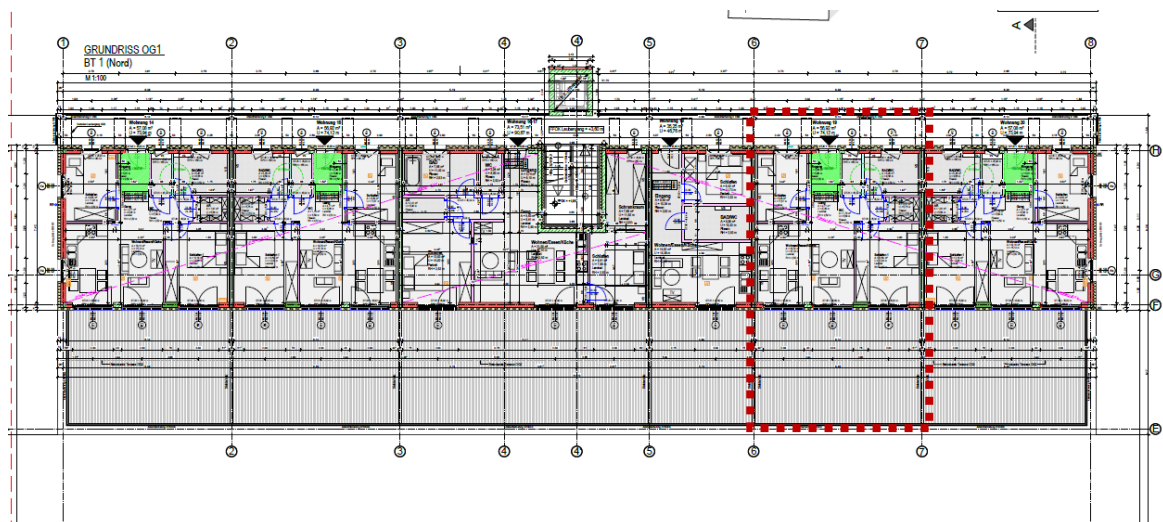


Abbildung: Lage der W 12 im Haus mit der ON 13 – rot markiert

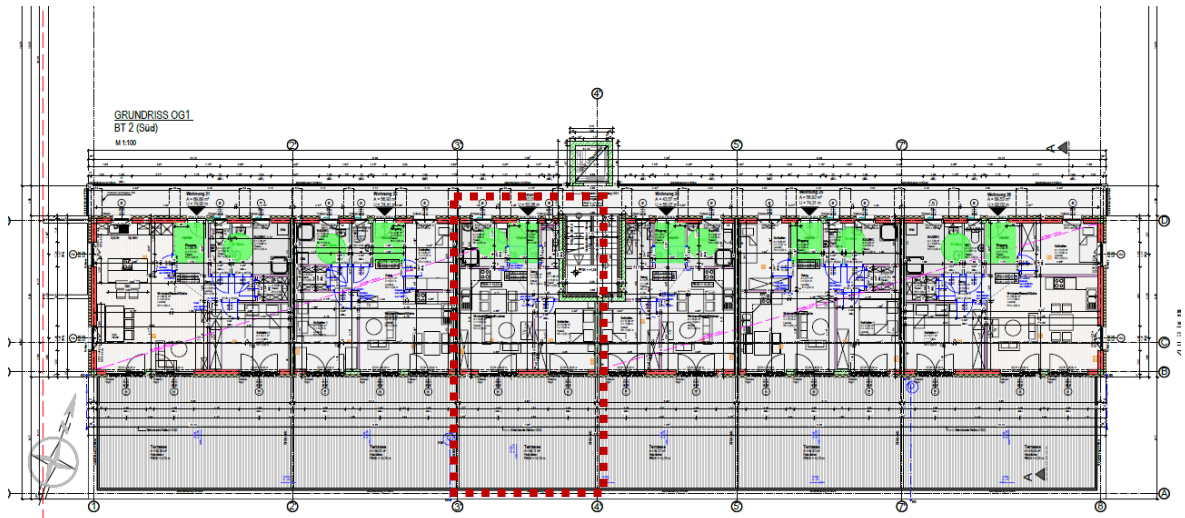


Abbildung: Lage der W 9 im Haus mit der ON 15 – rot markiert



Abbildung: Lage der Abstellplätze AP 44, AP 47 und AP 37 = rot markiert
Lager der Lagerboxen (als Zubehör WE gemäß WEG 2002 intabuliert) = gelb markiert

1.6.1 Beschreibung Wohnung W 12 Kohlenstraße 13

Lage, Zugang, Orientierung

Die gegenständliche Wohnung W 12 befindet sich im 1. Obergeschoss. Der Zugang zum Objekt erfolgt über das Stiegenhaus bzw. die Liftanlage. Die Wohnung ist nach Westen ausgerichtet.

Nutzfläche gemäß NWGA

ca. 56,92 m²

Raumeinteilung Wohnung

1 Vorraum
1 AR
1 WC
1 Bad
1 Wohnküche
2 Zimmer

Flächenaufstellung gem. Nutzwertgutachten

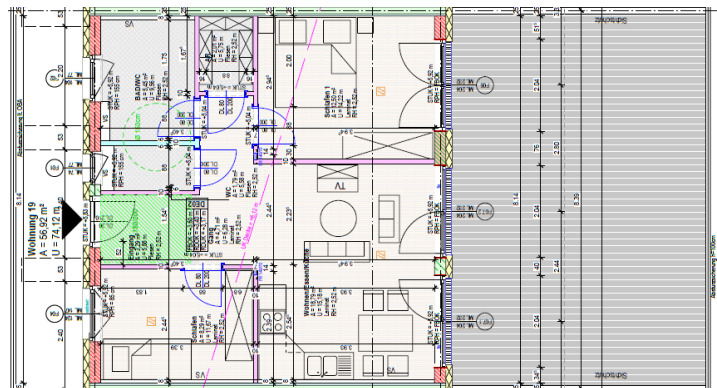
3.2.1.12.) Wohnung 12

Bezeichnung	Lage	Fläche m ²	
Räume			
AR	1.OG	2,01	
Bad/WC	1.OG	5,45	
Eingang	1.OG	3,38	
Gang	1.OG	4,71	
Schlafen	1.OG	8,29	
Schlafen 1	1.OG	12,50	
WC	1.OG	1,79	
Wohnen/Essen/Küche	1.OG	18,79	56,92
Zuschläge			
Terrasse	1.OG	47,32	47,32
Zubehör			
Lagerbox	1.OG	3,80	3,80
Nutzfläche			56,92

Auszug aus dem Nutzwertgutachten

Wohnung 12	1.OG	56,92	67 / 3,029	134 / 6,058	2,212
------------	------	-------	------------	-------------	-------

Grundrissplan Wohnung



Zubehör gem. WEG 2002

Lagerbox (ohne Nummer im Nutzwertgutachten), Fläche ca. 3,80 m²

Abbildung Lagerbox



Anmerkungen Zubehör WE (Lagerbox)

Die genau Lage sowie die Zuteilung der Lagerbox zum gegenständlichen WE-Objekt erfolgte nur auf Grundlage der örtlichen Befundaufnahme. Aus den vorliegenden Unterlagen (Nutzwertgutachten) erschließt sich diese nicht.

Zustandsbeschreibung Ausstattung

Sämtliche Teile der Wohnung befinden sich gemäß Befundaufnahme vom 28.08.2023 augenscheinlich in einem sehr guten Zustand. Es wird davon ausgegangen, dass seit der damaligen Befundaufnahme keine wesentliche Zustandsänderung erfolgten und sich das WE-Objekt noch in einem ähnlichen Zustand befindet.

Zubehör gem. LBG

Im gegenständlichen Fall ist eine Einbauküche vorhanden, welche im Mietzins berücksichtigt wird.

Qualitätsmerkmale, Wohnwert

Die gegenständliche Wohnung ist gut belichtet, sehr gut instandgehalten, verfügt über eine großzügige Freifläche (Terrasse) und weist insgesamt einen hohen Wohnwert auf.

Barrierefreiheit

Der Bewertungsgegenstand ist barrierefrei bis zur Wohnungseingangstüre erreichbar.

1.6.2 Objektfotos Wohnung Kohlenstraße 13, W 12 (Fotos aus der Befundaufnahme vom 28.08.2023)



Abbildung: Zugang W 12



Abbildung: Vorraum



Abbildung: WC



Abbildung: Badezimmer



Abbildung: Abstellraum



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Wohnbereich



Abbildung: Küche



Abbildung: Terrasse



Abbildung: Terrasse

Die Nutzfläche des WE-Objektes W 12, Kohlenstraße 13 stellt sich gemäß vorliegendem Nutzwertgutachten vom 09.04.2018 folgendermaßen dar:

Nutzflächenaufstellung W 12, Kohlenstraße 13, 8753 Fohnsdorf

Wohnung W 12	
Bezeichnung	Nutzfläche
Gang	4,71m ²
Bad/WC	5,45m ²
Eingang	3,38m ²
Schlafen	8,29m ²
Schlafen 1	12,50m ²
WC	1,79m ²
Abstellraum	2,01m ²
Wohnen/Essen/Küche	18,79m ²
Gesamtnutzfläche	56,92m²

Außenflächen	
Bezeichnung	Nutzfläche
Terrasse	47,32m ²
Gesamtfläche	47,32m²

Zubehör WE	
Bezeichnung	
Lagerbox	3,80m ²

Tabelle: Flächenaufstellung W 12

1.6.3 Beschreibung Wohnung W 9 Kohlenstraße 15

Lage, Zugang, Orientierung

Die gegenständliche Wohnung W 9 befindet sich im 1. Obergeschoss. Der Zugang erfolgt über ein Stiegenhaus bzw. eine Liftanlage. Die Wohnung ist Richtung Westen orientiert.

Nutzfläche gemäß NWGA

ca. 42,01 m²

Raumeinteilung Wohnung

1 Vorraum
1 AR
1 WC
1 Bad
1 Wohnküche
1 Zimmer

Flächenaufstellung gem. Nutzwertgutachten

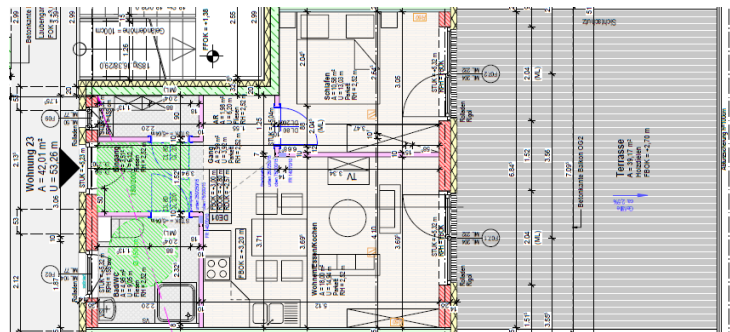
3.2.2.9.) Wohnung 9

Bezeichnung Räume	Lage	Fläche	m ²
AR	1.OG	1,88	
Bad/WC	1.OG	4,95	
Eingang	1.OG	3,51	
Gang	1.OG	2,99	
Schlafen	1.OG	10,58	
Wohnen/Essen/Kochen	1.OG	18,00	42,01
Zuschläge			
Terrassen	1.OG	39,17	39,17
Zubehör			
Lagerbox	EG	3,80	3,80
Nutzfläche			42,01

Auszug aus dem Nutzwertgutachten

Wohnung 8	1.OG	56,83	67 / 3.029	124 / 6.058	2.212
Wohnung 9	1.OG	42,01	51 / 3.029	102 / 6.058	1.684
Wohnung 10	1.OG	43,57	53 / 3.029	108 / 6.058	1.760

Grundrissplan Wohnung



Zubehör gem. WEG 2002

Lagerbox (ohne Nummer im Nutzwertgutachten), Fläche ca. 3,80 m²

Abbildung Lagerbox



Anmerkungen Zubehör WE
(Lagerbox)

Die genau Lage sowie die Zuteilung der Lagerbox zum gegenständlichen WE-Objekt erfolgte nur auf Grundlage der örtlichen Befundaufnahme. Aus den vorliegenden Unterlagen (Nutzwertgutachten) erschließt sich diese nicht.

Zustandsbeschreibung

Sämtliche Teile der Wohnung befinden sich gemäß Befundaufnahme vom 28.08.2023 augenscheinlich in einem sehr guten Zustand. Es wird davon ausgegangen, dass seit der damaligen Befundaufnahme keine wesentliche Zustandsänderung erfolgten und sich das WE-Objekt noch in einem ähnlichen Zustand befindet.

Zubehör gem. LBG

Im gegenständlichen Fall ist eine Einbauküche vorhanden, welche im Mietzins berücksichtigt wird.

Qualitätsmerkmale, Wohnwert

Die gegenständliche Wohnung ist gut belichtet, sehr gut instandgehalten, verfügt über eine großzügige Freifläche (Terrasse) und weist insgesamt einen hohen Wohnwert auf.

Barrierefreiheit

Der Bewertungsgegenstand ist barrierefrei bis zur Wohnungseingangstüre erreichbar.

1.6.4 Objektfotos Wohnung Kohlenstraße 15 W 9 (Fotos aus der Befundaufnahme vom 28.08.2023)



Abbildung: Zugang W 15



Abbildung: Vorraum



Abbildung: WC



Abbildung: Badezimmer



Abbildung: Abstellraum



Abbildung: Wohnbereich



Abbildung: Küche



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Terrasse



Abbildung: Terrasse

Die Nutzfläche des WE-Objektes W 9, Kohlenstraße 15 stellt sich gemäß vorliegendem Nutzwertgutachten vom 09.04.2018 folgendermaßen dar:

Nutzflächenaufstellung W 9, Kohlenstraße 15, 8753 Fohnsdorf

Wohnung W 9	
Bezeichnung	Nutzfläche
Vorraum	3,51m ²
Bad/WC	4,95m ²
Abstellraum	1,98m ²
Gang	2,99m ²
Wohnen/Essen/Kochen	18,00m ²
Schlafen	10,58m ²
Gesamtnutzfläche	42,01m²

Außenflächen	
Bezeichnung	Nutzfläche
Terrasse	39,17m ²

Zubehör WE	
Bezeichnung	Nutzfläche
Lagerbox	3,80m ²

Tabelle: Flächenaufstellung W 9

1.6.5 Beschreibung Abstellplätze für KFZ AP-44, AP-47, AP-37

WE-Objekte gemäß GB

Abstellplätze für KFZ-AP 37 im Freien, KFZ-AP 44 im Freien und KFZ-AP 47 im Freien (Lage gemäß u.a. Plan)

Ausführung

Die Abstellplätze sind überdacht (Carport) und in einfacher Ausführung gehalten. Es wurden keine Maßnahmen zur Vorbereitung auf E-Mobilität getroffen.

Nutzfläche

Fläche pro Abstellplatz ca. 13,00 m²

**Auszug aus dem
Nutzwertgutachten**

3.4.3.1.) Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Summe gerundet
KFZ-AP 35	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 36	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 37	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 38	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 39	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 40	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 41	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 42	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 43	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 44	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 45	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 46	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 47	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 48	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9
KFZ-AP 49	Stellplatz überdacht	13,00	0,700	9

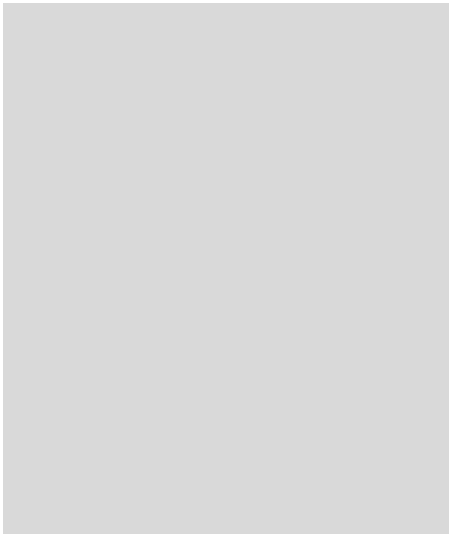
Lageplan Stellplätze



Abbildung: Lageplan Stellplätze (im Freien, überdacht)

Abbildung Abstellplätze (ohne Nummerierung)





1.6.6 Anmerkung zum Zubehör WE

Zubehör WE - Allgemeines

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Situation vor Ort



Abbildung: Lageplan der Lagerboxen (rot markiert), gelb: Zugang nur über das vorgelagerte WE-Objekt „Abstellplatz für KFZ“

Hinweis

Gemäß oben angeführtem Grundsatz des WEG 2002 ist es nicht möglich, dass Zubehör WE über ein anderes WE-Objekt (hier Abstellplatz für KFZ) erreichbar ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diesbezüglich entsprechende Abklärungen bzw. Maßnahmen zu Herstellung des gesetzeskonformen Zustandes zu setzen sind. Das derzeitige WE-Konstrukt ist möglicherweise von Nichtigkeit bedroht.

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass den Eigentümern im Falle der Änderung der Grundlagen (Zuordnung der Lagerboxen) keine Kosten entstehen.

Angemerkt wird, dass jene Lagerboxen (dzt. Zubehör WE zu Wohnungen), auf welche die gegenständlichen Feststellungen zutreffen, zukünftig nur als Zuschlag zu den vorgelagerten Abstellplätzen für KFZ bewertet werden können. Diese Lagerboxen verlieren damit die rechtliche Verbindung zu den Wohnungen, womit im Grunde die Wohnungen ein Merkmal verlieren und die Stellplätze ein Merkmal hinzugewinnen. Im gegenständlichen Fall wird derzeit (aufgrund des vorliegenden Paketes von WE-Objekten) davon ausgegangen, dass die Konstellation (Wohnung + Stellplatz) weiter bestehen bleibt und somit wertmäßig keine Änderung eintritt.

Fotos



Abbildung: Zugang zum Zubehör WE „Lagerbox“ nur über das WE-Objekt „Abstellplatz für KFZ“

Auszug aus dem Nutzwertgutachten (Beispiel Wohnung bzw. Top 12)

3.4.1.12.) Wohnung 12

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
AR	1.OG	2,01	1,000	2,01	
Bad/WC	1.OG	5,45	1,000	5,45	
Eingang	1.OG	3,38	1,000	3,38	
Gang	1.OG	4,71	1,000	4,71	
Schlafen	1.OG	8,29	1,000	8,29	
Schlafen 1	1.OG	12,50	1,000	12,50	
WC	1.OG	1,79	1,000	1,79	
Wohnen/Essen/Küche	1.OG	18,79	1,000	18,79	
Zuschläge					
Terrasse	1.OG	47,32	0,200	9,00	66
Zubehör					
Lagerbox	1.OG	3,80	0,150	1	1
Mindestanteil: 67 von 3.029 (134 von 6.058)					

Angemerkt wird, dass gemäß Nutzwertgutachten keine eindeutige Nummerierung der Lagerboxen angeführt wurde und dadurch die eindeutige Zuordnung der Lagerboxen als WE Zubehör zu Wohnung erschwert ist.

1.6.7 Ertragslage

Die Ertragslage des Objektes wird auf Basis der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen (Zinsliste, Vorschreibung aus 04/2026) dargestellt.

Im gegenständlichen Fall liegt der aktuelle Hauptmietzins pro m² Nutzfläche über dem ortsüblichen Marktniveau, weshalb von einer Overrent-Situation auszugehen ist.

Für die Bewertung wird der derzeit vertraglich vereinbarte IST-Mietzins herangezogen. Die damit verbundene Overrent-Situation wird im Rahmen der Bewertung durch den Ansatz eines entsprechend erhöhten Liegenschaftszinssatzes angemessen berücksichtigt und spiegelt das damit verbundene Risiko bei zukünftigen Neuvermietungen wider (siehe Punkt 2.3.2).

Es werden für die Bewertung der vermieteten Wohnungen die IST-Hauptmietzinse herangezogen. Für die Kfz-Stellplätze wird ebenfalls der IST-Hauptmietzins angesetzt.

Mietzinsaufstellung aus April 2026 Kohlenstraße 13 und 15, 8753 Fohnsdorf									
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Nutzfläche	Außennutzfläche / Nebennutzfläche	HMZ IST p.m.	Küchenmiete	HMZ IST p.m. gesamt	HMZ IST pro m ² Nutzfläche/Stk.	HMZ SOLL pro m ² Nutzfläche/Stk.	HMZ SOLL p.m.
Wohnungen, Kfz-Abstellplätze		NF (m ²), Anzahl	Balkon / Garten						
1. OG	W 12, Kohlenstraße 13	56,92 m ²	47,32 m ²	605,00 €	35,00 €	640,00 €	11,24 €	11,24 €	640,00 €
1. OG	W 9, Kohlenstraße 15	42,01 m ²	39,17 m ²	452,16 €	31,45 €	483,61 €	11,51 €	11,51 €	483,61 €
	KFZ-AP 37			32,07 €		32,07 €		32,07 €	32,07 €
	KFZ-AP 44			30,56 €		30,56 €		30,56 €	30,56 €
	KFZ-AP 47			30,56 €		30,56 €		30,56 €	30,56 €
Summen		98,93 m ²	86,49 m ²	1.150,35 €	66,45 €	1.216,80 €			1.216,80 €
Hauptmietzins IST pro Monat (p.m.; Rohertrag)						1.216,80 €			
Hauptmietzins IST pro Jahr (p.a.; Rohertrag)						14.601,60 €			
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)							1.216,80 €		
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)							14.601,60 €		

Abbildung: Hauptmietzinsaufstellung gemäß Zinsliste vom 04/2026

2. Bewertung

2.1 Bewertungsannahmen

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um WE-Objekte, bei denen die Ertragserzielung der Immobilie eindeutig im Vordergrund steht. Somit wird für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ertragswertverfahren errechnet den Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Restnutzungsdauer der zu bewertenden Sache.

Es wird unterstellt, dass sich der innere Zustand der Nutzungseinheiten gegenüber dem zum Zeitpunkt der letzten Begutachtung erhobenen Befund nicht wesentlich verändert hat. Etwaige relevante Veränderungen, soweit sie vom Eigentümer mitgeteilt wurden, sind in dieser Stellungnahme berücksichtigt und gesondert angeführt. Im Übrigen wird mangels gegenteiliger Anhaltspunkte von einem im Wesentlichen unveränderten Zustand ausgegangen.

2.2 Methode der Wertermittlung

2.2.1 Allgemeines

In § 3 LBG ist normiert, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören gem. LBG vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren sowie zuletzt auch das Residualwertverfahren. Die Auswahl des angewendeten Verfahrens ist zu begründen.

Dazu normiert das LBG unter § 3:

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.⁴

Im Zuge der Liegenschaftsbewertung muss die Frage beantwortet werden, welches der im LBG normierten Verfahren das ehestens Geeignete für den jeweiligen Fall ist. Die im LBG angeführten Verfahren genießen eine gewisse Vorrangstellung gegenüber anderen Verfahren. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes hat der Sachverständige die Aufgabe, den Interessenausgleich zwischen Anbietern und Nachfragern zu prognostizieren. Dieser Ausgleich mündet im Verkehrswert (= Marktwert), also einem Ergebnis, dem beide Seiten aller Wahrscheinlichkeit nach zustimmen würden. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens muss somit die Denkhaltung am Markt widerspiegeln und auf den (fiktiven) Interessenausgleich abstellen.⁵

⁴ vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) www.ris.bka.gv.at

⁵ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

2.2.2 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren errechnet den Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Restnutzungsdauer der zu bewertenden Sache.

Dazu normiert das LBG unter § 5:

§ 5. (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.

Begründung der Verfahrenswahl:

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um Mietobjekte, bei dem die Ertragserzielung der Immobilie eindeutig im Vordergrund steht. Der lose „Besitz“ der Objekte steht nicht im Vordergrund. Somit wird für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft das Ertragswertverfahren herangezogen.

2.3 Ermittlung des Ertragswertes

2.3.1 Erläuterungen zu Begriffen

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei zulässiger Nutzung und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen (Hauptmietzinse, Pachtzinse, sonstige Erträge) aus der Liegenschaft.

Bewirtschaftungskosten (Bewirtschaftungsaufwand):

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aufzuwendenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:⁶

- Erhaltungskosten (Instandhaltung, Instandsetzung)
- Ausfallwagnis

⁶ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 612ff

- nicht umlagefähige Betriebskosten

Die Erhaltungskosten sind jene jährlich anfallenden, gleichbleibenden Kosten, die in der Ertragswertberechnung eigentümerseitig auf ein fiktives Erhaltungskonto einbezahlt werden. Die Höhe der anfallenden Erhaltungskosten ist dabei von der Lage, Größe, Art der Nutzung, Beschaffenheit, Ausstattung, Bau- und Erhaltungszustand der baulichen Anlagen abhängig. Qualitativ hochwertige Bauwerke erfordern einen geringeren, eine aufwändige Ausstattung einen höheren Erhaltungsaufwand. Objekte im Anwendungsbereich des DMG (Denkmalschutzgesetzes) erfordern idR einen höheren Erhaltungsaufwand.

Das Ausfallwagnis deckt das Risiko einer Ertragsminderung durch:

- Mietzinsminderungen
- Uneinbringliche Zahlungsrückstände
- Rechtsverfolgung
- Kosten für die Aufhebung von Bestandverträgen
- Leerstandskosten (Mietzinsentgang und Kosten für umlagefähige Betriebskosten)
- Räumungskosten, Sanierungskosten nach Räumungen

Beeinflusst wird das Ausfallswagnis durch:

- Marktlage
- Mietwertfaktoren (Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, ...)
- Konditionen des Vertrages (Laufzeiten des Vertrages, ...)
- Bonität der Mieter

Nicht umlagefähige Betriebskosten stellen nur jenen Teil der Betriebskosten dar, die nicht vom Mieter getragen werden. Üblicherweise werden hier auf Eigentümerseite anfallende Verwaltungskosten berücksichtigt.

2.3.2 Die Wahl des Zinssatzes

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) ist bei der Ermittlung des Ertragswerts ein Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrags anzusetzen, der jener bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung entsprechen muss. Darüber hinaus ist die Wahl des Liegenschaftszinssatz zu begründen.⁷

Für die gegenständliche Bewertung wird für die Wohnungen ein Basisliegenschaftszinssatz von 4,00 % herangezogen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Risikosituation (overrent) wird ein Zuschlag von 25 Basispunkten angesetzt, der als Risikoindikator zu verstehen ist. Daraus ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz für die **Wohnungen** von insgesamt **4,25 %**.

Der Liegenschaftszinssatz wird im gegenständlichen Fall für das Objekt gewichtet mit **4,31 %** – abgeleitet aus dem Markt – festgelegt.

Gewichtungsberechnung:

	Ertrag	Ertragsanteil	Zinssatz	Gewichteter Zinssatz
Wohnungen	13.483,32 €	92,34%	4,25%	
Stellplätze	1.118,28 €	7,66%	5,00%	
Summe	14.601,60 €	100,00%		4,31%

Tabelle: Gewichtungsberechnung des Liegenschaftszinses

⁷ vgl. Stabentheiner (2005), S. 28, S. 48

Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 2.3.8 zur Bruttoanfangsrendite. Der gewählte Liegenschaftszinssatz wird zudem anhand der aktuellen Empfehlungen des SV Verbandes⁸ für Liegenschaften dieser Art in vergleichbaren Lagen (Wohnliegenschaft, sehr gute bis gute Lage) plausibilisiert. Die derzeitige Lage/Standorteignung wird für die Wohnnutzung als „*guten bis sehr guten*“ (Bandbreite 1,50 % – 4,50 %) bezeichnet.

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, FMZ	3,5 - 6,5%	4,5 - 7,0%	5,0 - 8,0%	5,5 - 8,5%
Touristische Liegenschaft	4,5 - 7,0%	5,0 - 7,5%	5,5 - 8,0%	6,0 - 9,0%
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0%	4,5 - 6,5%	5,0 - 7,0%	6,0 - 8,0%
Gewerbliche Liegenschaft	4,0 - 7,0%	4,5 - 7,5%	5,5 - 8,5%	6,5 - 9,5%
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5%	5,0 - 8,0%	5,5 - 9,0%	6,5 - 10,0%
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 - 3,5%			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 - 2,5%			

Tabelle: Liegenschaftszinssätze SV Verband aus 2025

Der aus dem Markt abgeleitete Zinssatz trägt der aktuellen Lage am örtlich-punktuellen Immobilienmarkt für Investmentimmobilien dieser Art (Wohnraumnutzung) Rechnung und befindet sich dieser unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und der örtlichen Gegebenheiten auch in der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (wie oben angeführt).

2.3.3 Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.⁹

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.¹⁰

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um eine neuwertige Wohnhausanlage. Eine übliche Gesamtnutzungsdauer für massiv errichtete Gebäude dieser Bauart für Wohnnutzung beträgt zwischen 60 und 80 Jahren. Im gegenständlichen Fall wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen (Massive Bauweise). Es wird hierbei stets eine ordnungsgemäße Instandhaltung als auch eine qualitätsvolle Errichtung unterstellt. Es wird im gegenständlichen Fall eine Restnutzungsdauer von **72 Jahren** als realistisch eingeschätzt (regelmäßige Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden w.o.a. vorausgesetzt).

⁸ vgl. SV Verband, Der Sachverständige, Heft 2/2025

⁹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.27

¹⁰ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.28

2.3.4 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltung, Erhaltung

Ein etwaig festgestellter Reparatur- oder Fertigstellungsbedarf wird in der Regel mit dem durchschnittlich zu erwartenden Kostenaufwand berücksichtigt. Dabei wird üblicherweise auf Erfahrungswerte, ausgedrückt als Prozentsatz von den Gesamtherstellungskosten, zurückgegriffen. Baumängel und Bauschäden sowie der Reparaturbedarf werden somit mit durchschnittlichen Instandsetzungskosten bei der Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Sofern Baumängel oder Bauschäden sofort beseitigt werden müssen, kann gemäß Bewertungsliteratur¹¹ der Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten (z.B. im Rahmen der „sonstigen wertbeeinflussenden Umstände“) erfolgen.

Im gegenständlichen Fall kann ein normaler, ortsbezogener Instandhaltungsbedarf (Erhaltungskosten) für das Wohngebäude bzw. für die einzelnen WE-Objekte festgelegt werden. Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand.

2.3.5 Reinertrag, Ertragswert der baulichen Anlagen, Bodenwertanteil

Im Ertragswertverfahren sind die Reinerträge der baulichen Anlagen zu ermitteln. Gemäß LBG 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 (Ertragswert).*

Es sind somit u.a. jene Erträge zu berücksichtigen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Objektes wahrscheinlich erwirtschaftet werden können.

Berechnungsmethodik des Ertragswertes:

Es kommt im gegenständlichen Fall die (verkürzte) Ertragswertberechnung zur Anwendung. Diese Berechnung erfolgt nach der Formel:

$$EW = (RE \times V) + BW/q^n$$

EW ...	Ertragswert
RE ...	Reinertrag
RE x V ...	Ertragswert der baulichen Anlagen
V ...	Vervielfältiger
BW ...	Bodenwert
q ...	Zinsfaktor 1+p (p ... Liegenschaftszinssatz)
n ...	Jahre (RND)
BW/q ⁿ ...	abgezinster Bodenwertanteil

Der Term **RE x V** repräsentiert den Wertanteil der baulichen Anlagen, der Term **BW/qⁿ** drückt den Bodenwertanteil aus. Grundsätzlich gilt, dass der Bodenwertanteil bei Ertragswertermittlungen mit hohen Restnutzungsdauern vernachlässigt werden kann. Der Bodenwertanteil am Ertragswert ist der über die Restnutzungsdauer diskontierte Bodenwert. Der Einfluss aus der Diskontierung (= Abzinsung) verstärkt sich mit steigendem Diskontierungszinssatz.¹²

Der erwähnte Zusammenhang sei anhand der untenstehenden Grafik dargestellt:

¹¹ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 491 oder S. 605

¹² vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 536

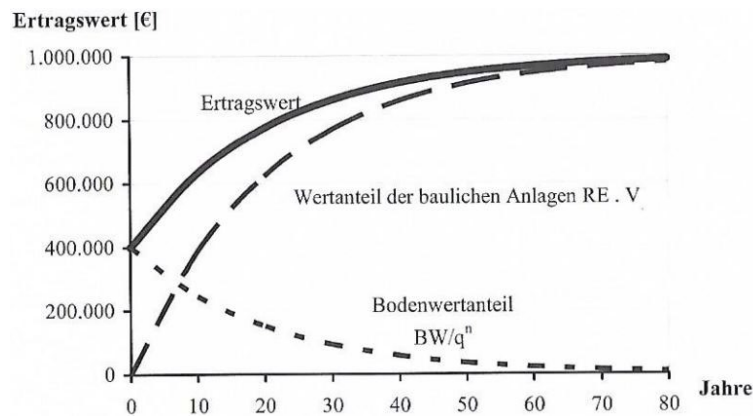


Abbildung: Zusammenhang Bodenwertanteil und Ertragswert in Abhängigkeit von der RND

Es ist somit deutlich erkennbar, dass der Bodenwertanteil bei einer langen Restnutzungsdauer nur einen geringen Anteil am Ertragswert bzw. am Verkehrswert und vice versa bei einer kurzen Restnutzungsdauer einen hohen Anteil ausmacht. Im gegenständlichen Fall kann der Bodenwertanteil sohin in der Bewertung vernachlässigt werden.

Der **Rohertrag** stellt die zu erzielenden Einnahmen aus Hauptmietzinsen (oder weiteren Nutzungsentgelten) dar. Vom Rohertrag sind die Erhaltungskosten, das Ausfallwagnis sowie der Verwaltungsaufwand+ des Eigentümers abzuziehen, um zum **Reinertrag** zu gelangen.

Die **Erhaltungskosten** werden, da sich die baulichen Anlagen gemäß oben angeführten Annahmen in einem neuwertigen Zustand befinden, mit folgenden Einzelwerten festgelegt:¹³

Pro m² Bewertungsfläche Wohnungen p.a. **€ 14,00**

Pro Stellplatz im Freien (Carport) p.a. **€ 60,00**

Das **Ausfallwagnis** wird für die Wohnungen mit **4,00 %** des Rohertrages festgelegt. Üblicherweise wird das Ausfallwagnis für Wohngebäude mit 2,00 % – 4,00 % begrenzt.

Für die Stellplätze wird das Ausfallwagnis mit **6,00 %** angenommen.

Dem Eigentümer entstehen im gegenständlichen Fall nur geringe auf die Immobilie bezogene eigene **Verwaltungskosten**, da die Verwaltung bei derartigen Objekten üblicherweise von einer externen Hausverwaltung oder einem professionellen Assetmanagement, dass für die Gestionierung des gesamten Immobilienportfolios zuständig ist, übernommen wird. Für nicht umlagefähige Verwaltungskosten wird ein Wert von **2,00 %** des Rohertrages festgelegt.

Die Bewirtschaftungskosten betragen ca. **16,87 %** des Rohertrages.

¹³ vgl. Ross / Brachmann (2012), S. 167ff

Ermittlung des Reinertrages:

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ	HMZ	HMZ gesamt
<i>Bezeichnung</i>		<i>p.m./m²</i>	<i>p.m.</i>	<i>p.a.</i>
W 12, Kohlenstraße 13	56,92	€ 11,24	€ 640,00	€ 7.680,00
W 9, Kohlenstraße 15	42,01	€ 11,51	€ 483,61	€ 5.803,32
KFZ-AP 37	1,00	€ 32,07	€ 32,07	€ 384,84
KFZ-AP 44	1,00	€ 30,56	€ 30,56	€ 366,72
KFZ-AP 47	1,00	€ 30,56	€ 30,56	€ 366,72
GESAMT	98,93		€ 1.216,80	€ 14.601,60
Jahresrohertrag gerundet				€ 14.602,00
Bewirtschaftungskosten:				
abzüglich Erhaltungskosten Wohnung	€ 14,00 je m ² Fläche p.a.			€ 1.385,02
abzüglich Erhaltungskosten Kfz-Stellplatz	€ 60,00 pro Stück p.a.			€ 180,00
abzüglich Ausfallwagnis Wohnung	4,00% des Rohertrages			€ 539,33
abzüglich Ausfallwagnis Kfz-Stellplatz	6,00% des Rohertrages			€ 67,10
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages			€ 292,04
Summe Bewirtschaftungskosten	16,87%			€ 2.463,49
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet				€ 12.139,00
Kapitalisierungsparameter				
Restnutzungsdauer in Jahren	72			
Liegenschaftszinssatz gewichtet nach Assetklassen	4,31%			
Faktor q	1,0431			
Vervielfältiger	22,09			

Der bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielende Jahresreinertrag der Liegenschaft somit gesamt gerundet **€ 12.139,--**.

Für die jeweiligen WE-Objekte ergeben sich folgende Jahresreinerträge:

Top	Nutzfläche	BEWIKO	Reinertrag
ERTRAGSWERT W 12, Kohlenstraße 13	56,92	1.257,68	6.422,32
ERTRAGSWERT W 9, Kohlenstraße 15	42,01	936,34	4.866,98
ERTRAGSWERT KFZ-AP 37	1,00	90,79	294,05
ERTRAGSWERT KFZ-AP 44	1,00	89,34	277,38
ERTRAGSWERT KFZ-AP 47	1,00	89,34	277,38

Eingesetzt in die Ertragswertformel ergeben sich folgende Ertragswerte der WE-Objekte (gerundet):

RE x V = € 6.422,32 x 22,09 =	€	142.000,--
RE x V = € 4.866,98 x 22,09 =	€	108.000,--
RE x V = € 294,05 x 22,09 =	€	6.000,--
RE x V = € 277,38 x 22,09 =	€	6.000,--
RE x V = € 277,38 x 22,09 =	€	6.000,--

RE ... Reinertrag

V ... Vervielfältiger, bei 4,31 % Liegenschaftszins und RND 72 Jahre ergibt sich V mit 22,09

Der Ertragswert der baulichen Anlagen betragen somit gesamt (aller WE-Objekte): € 268.000,--

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist auch der Einfluss von **sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall sind keine weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

2.3.6 Ertragswert, Verkehrswert

Es sind im Sinne der einschlägigen Bestimmungen keine weiteren Anpassungen vorzunehmen und ist der Verkehrswert aus dem Ertragswert daher direkt abzuleiten. (*Ertragswert = Verkehrswert*)

Der **Verkehrswert** der WE-Objekte beträgt zum Bewertungsstichtag auf Basis der getroffenen Annahmen und vorliegenden Unterlagen somit:

W 12, Kohlenstraße 13	€	142.000,--
W 9, Kohlenstraße 15	€	108.000,--
KFZ-AP 37	€	6.000,--
KFZ-AP 44	€	6.000,--
KFZ-AP 47	€	6.000,--

Der **Verkehrswert** der gegenständlichen WE-Objekte beträgt zum Bewertungsstichtag auf Basis der getroffenen Annahmen und vorliegenden Unterlagen somit gerundet gesamt:

€ 268.000,--

2.3.7 Zubehör und Mobiliar

Als Zubehör wurden keine gesonderten Positionen als bewertungsrelevant eingeschätzt. Die vorhandenen und mitvermieteten Küchen sind im Mietzins berücksichtigt und damit auch im Verkehrswert enthalten.

2.3.8 Anfangsrenditen

Die Bruttoanfangsrendite (Rohrertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **5,45 %**

Die Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **4,53 %**

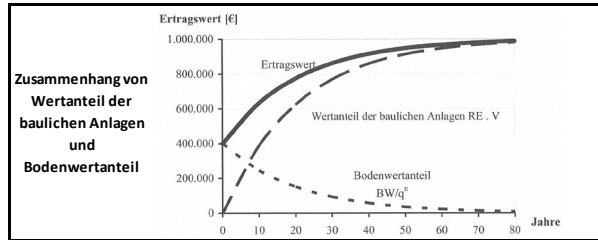
Die Bruttoanfangsrendite liegt im gegenständlichen Fall gesamt bei **ca. 5,45 %**. Dieser Wert wird angesichts der Spezifikationen des Objekts als örtlich und objektbezogen marktkonform erachtet. Dieser Wert dient auch als Marktindikator für den gewählten Liegenschaftszinssatz in der Berechnung des Ertragswertes.

2.3.9 Berechnungsmethodik Ertragswert

ERTRAGSWERTVERFAHREN Fohnsdorf 8753, Kohlenstraße 13 und 15

$$EW = (RE \times V)$$

RE... Reinertrag der baulichen Anlagen
V... Vervielfältiger
RE x V... Ertragswert der baulichen Anlagen
BW... Bodenwert
 q^n ... Abzinsungsfaktor
 BW / q^n ... Bodenwertanteil



RE x V (Wertanteil der baulichen Anlagen)

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ	HMZ	HMZ gesamt
<i>Bezeichnung</i>		<i>p.m./m²</i>	<i>p.m.</i>	<i>p.a.</i>
W 12, Kohlenstraße 13	56,92	€ 11,24	€ 640,00	€ 7.680,00
W 9, Kohlenstraße 15	42,01	€ 11,51	€ 483,61	€ 5.803,32
KFZ-AP 37	1,00	€ 32,07	€ 32,07	€ 384,84
KFZ-AP 44	1,00	€ 30,56	€ 30,56	€ 366,72
KFZ-AP 47	1,00	€ 30,56	€ 30,56	€ 366,72
GESAMT	98,93		€ 1.216,80	€ 14.601,60
Jahresrohertrag gerundet				€ 14.602,00
Bewirtschaftungskosten:				
abzüglich Erhaltungskosten Wohnung	€ 14,00 je m ² Fläche p.a.			€ 1.385,02
abzüglich Erhaltungskosten Kfz-Stellplatz	€ 60,00 pro Stück p.a.			€ 180,00
abzüglich Ausfallwagnis Wohnung	4,00% des Rohertrages			€ 539,33
abzüglich Ausfallwagnis Kfz-Stellplatz	6,00% des Rohertrages			€ 67,10
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages			€ 292,04
Summe Bewirtschaftungskosten	16,87%			€ 2.463,49
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet				€ 12.139,00
Kapitalisierungsparameter				
Restnutzungsdauer in Jahren	72			
Liegenschaftsinssatz gewichtet nach Assetklassen	4,31%			
Faktor q	1,0431			
Vervielfältiger	22,09			

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen gerundet (RE x V)

Top	Nutzfläche	BEWIKO	Reinertrag	Ertragswert gerundet
ERTRAGSWERT W 12, Kohlenstraße 13	56,92	1.257,68	6.422,32	€ 142.000,00
ERTRAGSWERT W 9, Kohlenstraße 15	42,01	936,34	4.866,98	€ 108.000,00
ERTRAGSWERT KFZ-AP 37	1,00	90,79	294,05	€ 6.000,00
ERTRAGSWERT KFZ-AP 44	1,00	89,34	277,38	€ 6.000,00
ERTRAGSWERT KFZ-AP 47	1,00	89,34	277,38	€ 6.000,00

Summe	98,93	2.463,48	12.138,12	€ 268.000,00
-------	-------	----------	-----------	--------------

vorl. Ertragswert (RE x V) € 268.000,00

	Basis	Faktor	Wert
Sonstige wertbeeinfl. Umstände	0,00m ²	€ 0,00	€ 0,00
Summe			€ 0,00

vorl. Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen € 268.000,00

Verkehrswert gerundet € 268.000,00

Bruttoanfangsrendite	5,45%
Nettoanfangsrendite	4,53%
Ertragswert/m ² Nutzfläche samt Abstellplätzen	€ 2.709,00

3. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständlichen Anteile der Liegenschaft EZ 179, inneliegend in KG 65031 Sillweg, div. WE-Objekte, ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

W 12 Kohlenstraße 13 € 142.000,--

W 9 Kohlenstraße 15 € 108.000,--

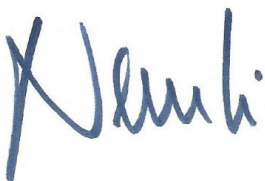
je Abstellplatz für Kfz € 6.000,--

gesamt somit:

€ 268.000,--

Der Verkehrswert ist damit der zum Bewertungsstichtag wahrscheinlichste Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaftsanteile erzielt werden kann. Es wird abschließend festgehalten, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im gegenständlichen Verkehrswert sind Erwerbsnebenkosten sowie die Umsatzsteuer bzw. eine etwaige Vorsteuerkorrektur nicht berücksichtigt.

Graz, am 22.04.2026

		SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A. Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien
---	---	---

Diese gutachterliche Stellungnahme besteht aus 36 Seiten inklusive Beilagen, exklusive gesonderter Anhang.