Michael Zölzer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Gniebing 295, 8330 Feldbach**
**Tel: 0664 / 234 16 31**
**e-mail: sv.m.zoelzer@gmail.com**

# GUTACHTEN

**zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft**

**Mehrfamilienhaus in Pertlstein 2, 8350 Fehring**

**mit den Grundbuchdaten Einlagezahl 798**

**der KG 62024, Pertlstein**

# Allgemeine Daten

| | |
|---|---|
| **Auftraggeber** | Reif & Partner Rechtsanwälte OG<br>z.H. Herr Mag. Berghofer<br>Bismarckstraße 8<br>AT 8330 Feldbach |
| **Liegenschaft** | Mehrfamilienhaus, Wirtschaftsgebäude, PV-Anlage<br>Pertlstein 2<br>AT 8350 Fehring<br>Einlagezahl 798, Grundbuch Pertlstein (62024),<br>Bezirksgericht Feldbach |
| **Stichtag** | 14.04.2026 |
| **Sachverständiger** | Michael Zölzer |
| **Eigentümer mit Anteilen** | Green Castle Hantberg GmbH, 1/1 |

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

**Bewertungsauftrag:**

Herr Mag. Berghofer beauftragt in seiner Funktion als gerichtlich bestellter Masseverwalter über die Masse der Eigentümerin den unterzeichnenden Sachverständigen mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über das Anwesen in Pertlstein 2, 8350 Fehring mit der Einlagezahl 798, einkommend im Grundbuch 62024, Pertlstein zum Zwecke einer späteren Veräußerung.

**Bewertungsgrundlagen**

- Besichtigung der Liegenschaft am 14. April 2026
- Anwesende Personen: die jeweiligen Mieter der einzelnen vermieteten Wohnungen
- Grundbuchsauszug vom 12. Juni 2026
- Mappenkopie vom 10. Juni 2026
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan lt. Auskunfft Bauamt der Stadtgemeinde Fehring, Herr Franz Thurner
- Fotos vom 14. April 2026
- Kaufpreissammlung ImmoNet ZT
- Baubehördliche Bescheide und Auflagen
- Vermessungsplan Permann & Schmaldienst vom 6. Oktober 2025
- Energieausweis vom 31. 01.2024
- Mietverträge

**Gesetzliche Grundlagen**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

**Verwendete Literatur:**

- Immobilienbewertung Österreich - (Bienert, Funk, 2. Auflage Sept., 2009)
- Der Wert von Immobilien (Seiser, Kainz, 1. Auflage, 2010)
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Sammlung der Kaufpreise Datenforum ImmonetZT

- Abfrage Datenbank „immoservice austria“
- Skriptum der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

**Genauigkeitsanforderungen des Gutachtens:**

Gem. ÖNORM 1802-1, Punkt 4.4., wird darauf hingewiesen, dass angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der teilweise bestehenden Notwendigkeit auch auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der im Gutachten angeführte Wert wurde nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Der Auftraggeber wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert nicht zwingend bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, vornehmlich kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der zu erzielende Kaufpreis nach oben oder unten abweichen.

**Aufmaß und Flächenprüfung:**

Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder den zur Verfügung stehenden Bauplänen berechnet. Sollte es nachträglich zu einer, für das Bewertungsergebnis relevanten Korrektur der ausgewiesenen Flächenangaben kommen, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

**Haftungsausschluss:**

Dieses Gutachten wurde ausschließlich zum Zweck der internen Nutzung des Auftraggebers erstellt. Zur Verwertung der hier dargestellten Informationen ist daher exklusiv der Auftraggeber berechtigt. Eine Weitergabe des Gutachtens oder von Gutachtenteilen an Dritte ist ausdrücklich untersagt. Für den Fall, dass dennoch Unberechtigte in Kenntnis dieses Gutachtens (oder Teilen davon) gelangen, wird dezidiert darauf hingewiesen, dass diese keinerlei Rechte oder Ansprüche aus vorliegendem Befund und Gutachten ableiten können und darüber hinaus auch jegliche sonstige Verwertung der Inhalte ausdrücklich untersagt ist. Insbesondere wird gegenüber Dritten eine Haftung auf Grundlage des § 1299 ABGB ausdrücklich ausgeschlossen.

**<u>Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens:</u>**

- Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde vom fertigenden Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detailprüfungen waren nicht Gegenstand der

Beauftragung und sind nicht durchgeführt worden. Ebenso ist eine Überprüfung der normgerechten Ausführung von Bauarbeiten kein Teil des Gutachtens. Für die nachstehende Bewertung wird eine, allen (Ö-) Normen und (OIB-) Richtlinien gemäße Ausführung der Bauarbeiten unterstellt.

- Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes des Objektes erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles. Die Qualität der verwendeten Materialien und die Verarbeitung sind daher nicht einschätzbar.

- Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualität der verwendeten Materialien ausgegangen. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und beurteilt werden. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft und es wird in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlagenteile ausgegangen. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen sowie eines allfälligen Zubehörs kann daher keine Haftung übernommen werden.

- Der SV weist darauf hin, dass das Gebäude bei der Begehung mit allerlei Möbeln und anderen Dingen verstellt war, weswegen viele Teile der Liegenschaft (Böden, Wände, etc.) nicht genau einsehbar waren.

- Die Bewertung bezieht ausschließlich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technisches Einrichtungen und Ausstattungen sind ebenso nicht Gegenstand dieser Bewertung. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen fällt nicht in das Fachgebiet des fertigenden Sachverständigen.

- Eine auftragsgemäße Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht durchgeführt. Sollten sich hier neue wertveränderte Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen. Nicht erfüllte, rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

- Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen, oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Bodens aller Art und dessen Tragfähigkeit fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen und wurden nicht durchgeführt.

## Eignung als Sachverständiger für die Liegenschaftsbewertung

Mit über 20 Jahren Erfahrung in der eigenverantwortlichen Bewertung verschiedenster Immobilienarten für ein führendes Kreditinstitut bringe ich umfassendes Fachwissen mit. Ich habe eine Vielzahl von Objekten bewertet, darunter:

- **Agrarimmobilien**: Vom Ackerland bis hin zu Großställen
- **Gewerbeimmobilien**: Von kleinen Werkstätten bis zu großen Gewerbe- und Industriekomplexen
- **Wohnimmobilien**: Einfamilienhäuser und Baugrundstücke
- **Büroflächen**: Großraumbüros

Seit mehr als 7 Jahren bin ich gerichtlich beeidigter, zertifizierter Sachverständiger, was meine Qualifikation in der Liegenschaftsbewertung zusätzlich stärkt. Darüber hinaus bin ich konzessionierter Immobilienmakler und verfüge über 20 Jahre Markterfahrung, die mir ein tiefes Verständnis für die aktuellen Trends und Werte im Immobiliensektor vermittelt. Diese Kombination aus praktischer Erfahrung und fundiertem Wissen qualifiziert mich umfassend für die Sachverständigentätigkeit in der Liegenschaftsbewertung.

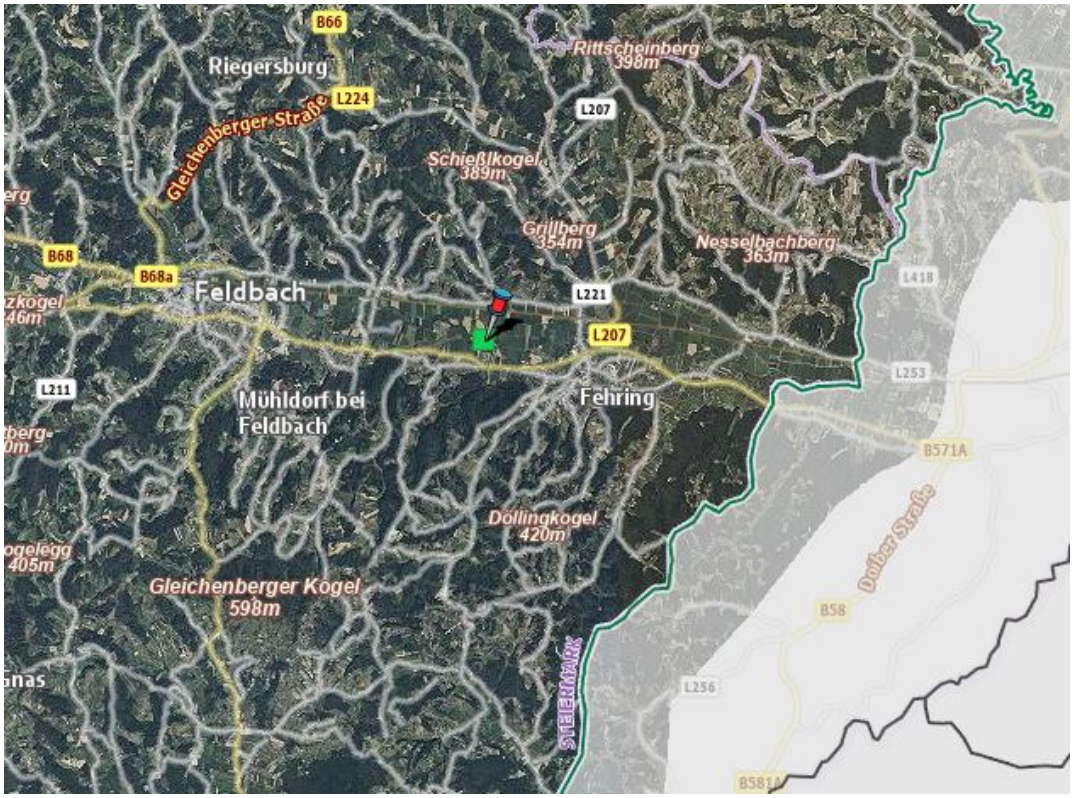
## Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt. Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

# Befund

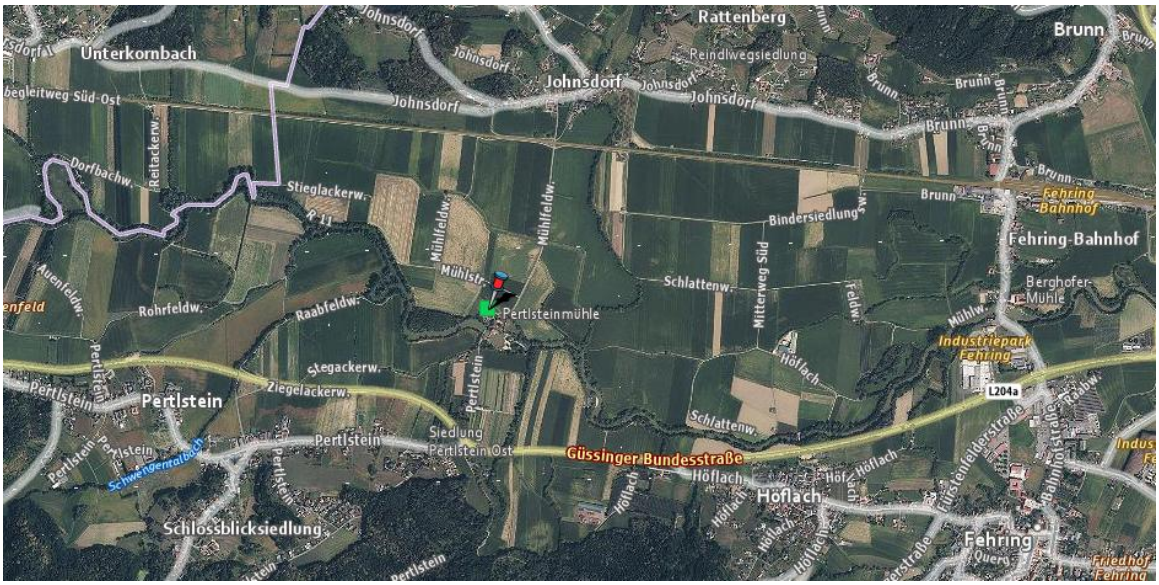
**Makrolage:**

Als Makrolage wird das großräumige Gebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet.




**Mikrolage:**

Als Mikrolage wird die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft bezeichnet.



**Luftbild der gesamten Liegenschaft:**

## Grundbuchauszug:

| | |
|---|---|
| **A1, A2-Blatt** | JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH **GB**<br><br>Auszug aus dem Hauptbuch<br><br>KATASTRALGEMEINDE 62024 Pertlstein EINLAGEZAHL 798<br>BEZIRKSGERICHT Feldbach<br><br>**********<br>Letzte TZ 1473/2026<br>Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012<br>********** A1 **********<br>GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE<br>1481/5 GST-Fläche (* 38164) Änderung in Vorbereitung<br>Bauf.(10) 1127<br>Landw(10) 16294<br>Gärten(10) 3953<br>Wald(10) 16790 Pertlstein 2<br>Legende:<br>*: Fläche rechnerisch ermittelt<br>Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)<br>Gärten(10): Gärten (Gärten)<br>Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)<br>Wald(10): Wald (Wälder)<br>********** A2 **********<br>2 a 7444/1983 Verbot auf dieser Liegenschaft innerhalb eines Zeitraumes von 30 Jahren, von 1983-12-31 an gerechnet, keinerlei Mühle für Roggen- und Weizenvermahlung betrieben werden darf (Par 5 Abs 3 und 4 Mühlengesetz 1981, BGBl Nr 206/81, idF der Novelle BGBl Nr 306/82)<br>b 8465/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1<br>8 a gelöscht |
| **Bewertungsrelevanz** | keine |
| **Flächenangaben Grund** | Verbindlichkeit nicht gegeben (Grundsteuerkataster) |
| **B-Blatt** | ********** B **********<br>1 ANTEIL: 1/1<br>Green Castle Hantberg GmbH (FN 182670h)<br>ADR: Johnsdorf 4, Fehring 8350<br>d 742/2000 Gesellschaftsvertrag 1999-02-18 Eigentumsrecht vorgemerkt<br>e 5883/2004 Rechtfertigung<br>i 1473/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-02-26<br>(LG für ZRS Graz, 27 S 39/26a)<br>********** C ********** |
| **Bewertungsrelevanz** | Auftragsgemäß wird die Insolvenzeröffnung der Eigentümerin nicht in die Bewertung aufgenommen |
| **C-Blatt** | ********** C **********<br>1 a 2983/1991 2205/1996 6280/2013<br>DIENSTBARKEIT<br>Wasserentnahme aus Quelle auf Gst 1481/5<br>sowie der Leitungsführung über Gst 1481/5<br>gem P 1 Servitutsbestellungsvertrag 1988-06-10<br>für Gst 968/1 968/2 1481/3 1486/1 1486/3<br>13 a 1724/2024 Pfandurkunde 2024-03-14<br>PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--<br>für Raiffeisenbank Region Fehring eGen (FN 53892d)<br><br>********** HINWEIS ********** |
| **Bewertungsrelevanz** | Bei einer privaten Liegenschaft würde die Dienstbarkeit des Wasserbezuges und des Leitungsrechtes einen Einfluss auf den Verkehrswert haben. Bei einer Ertragsliegenschaft wird dieser Umstand in den Liegenschaftszins eingepreist. |

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurden dem Sachverständigen keine außerbücherlichen Dienstbarkeiten genannt. Ebenso wurden keine, auf der Liegenschaft befindlichen Superädifikate oder sonstige, nicht zur Liegenschaft gehörende Bauwerke dem Sachverständigen bekannt gegeben.

## Beschreibung der Lage der Liegenschaft:

**Standortanalyse – 8350 Fehring, Pertlstein 2**

### 1. Lage im Gemeindegebiet

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortsteil **Pertlstein** der Stadtgemeinde **Fehring** im Bezirk Südoststeiermark. Pertlstein ist ein ländlich geprägter Siedlungsbereich innerhalb des steirischen Thermen- und Vulkanlandes. Die Lage verbindet die Wohnqualität eines kleinstrukturierten Ortsteiles mit der Erreichbarkeit der zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen der Stadt Fehring.

Fehring selbst ist als Kleinstadt im Raabtal ein regionaler Versorgungsstandort mit Handels-, Dienstleistungs-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen. Die Stadtgemeinde beschreibt Fehring touristisch und infrastrukturell als gut strukturierte Kleinstadt mit Hauptplatz, Geschäften, Gasthäusern und Cafés sowie mit Nähe zu Thermen- und Vulkanland-Angeboten.

### 2. Nahversorgung und Einkauf des täglichen Bedarfs

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist nicht unmittelbar am Objekt, jedoch im nahen Stadtgebiet von Fehring gegeben. Im Zentrum bzw. Bahnhofsumfeld von Fehring befinden sich unter anderem:

| Einrichtung | Standort | Einschätzung |
|---|---|---|
| SPAR Christandl | Hauptplatz 5, 8350 Fehring | zentrale Nahversorgung am Hauptplatz |
| BILLA | Bahnhofstraße 23a, 8350 Fehring | Lebensmittelmarkt im Bahnhofsumfeld |
| St. Josef Apotheke | Hauptplatz 10, 8350 Fehring | pharmazeutische Versorgung |
| diverse Geschäfte, Cafés und Gastronomie | Hauptplatz Fehring | ergänzende innerörtliche Versorgung |

Für SPAR am Hauptplatz 5 und BILLA in der Bahnhofstraße 23a sind aktuelle Standort- und Öffnungsdaten verfügbar. Die St. Josef-Apotheke am Hauptplatz 10 wird im Betriebsverzeichnis der Stadtgemeinde Fehring geführt.

**Bewertung:** Die Nahversorgung ist für eine ländliche Ortsteillage als gut zu beurteilen, da mehrere Lebensmittelanbieter, Apotheke und ergänzende Handelsbetriebe in Fehring erreichbar sind. Die fußläufige Nahversorgung direkt beim Objekt ist hingegen eingeschränkt; die Alltagsversorgung ist überwiegend PKW-orientiert.

### 3. Kinderbetreuung

Im Ortsteil Pertlstein besteht mit dem **Kindergarten Pertlstein, Pertlstein 246**, eine ortsnahe Kinderbetreuungseinrichtung. Laut Stadtgemeinde Fehring handelt es sich um einen offenen Kindergarten mit einer Gruppe, Montag bis Freitag von 7:00 bis 13:00 Uhr, für Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt.

Ergänzend bestehen weitere Kinderbetreuungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet, insbesondere in Fehring, Hatzendorf und Hohenbrugg. Die Stadtgemeinde führt mehrere Kindergartenstandorte, darunter Pertlstein, Fehring, Hatzendorf und Hohenbrugg.

**Bewertung:** Für die Wohnnutzung ist die vorhandene Kinderbetreuung im Ortsteil Pertlstein ein positiver Standortfaktor. Einschränkend ist zu berücksichtigen, dass der Kindergarten Pertlstein nach den veröffentlichten Angaben als Halbtagsangebot geführt wird.

### 4. Schulen und Bildung

Die schulische Grund- und Pflichtschulversorgung ist im Gemeindegebiet Fehring vorhanden. Die Stadtgemeinde Fehring führt unter anderem folgende Schulen:

| **Bildungseinrichtung** | **Standort** |
|---|---|
| Volksschule Fehring | Hans-Kampel-Platz 1, 8350 Fehring |
| Mittelschule Fehring | Hans-Kampel-Platz 3, 8350 Fehring |
| Musikschule Fehring | Hans-Kampel-Platz 1, 8350 Fehring |
| Fachschule Schloss Stein | Schloss Stein / St. Martin, 8350 Fehring |
| Fachschule Hatzendorf | Hatzendorf 110, 8361 Fehring |

Die genannten Bildungseinrichtungen sind auf der offiziellen Schulübersicht der Stadtgemeinde Fehring ausgewiesen.

**Bewertung:** Die Bildungsinfrastruktur ist für eine Gemeinde dieser Größenordnung als überdurchschnittlich differenziert zu beurteilen. Neben Volksschule und Mittelschule bestehen Musikschule sowie berufsbildende Fachschulen mit landwirtschaftlich bzw. hauswirtschaftlich geprägten Ausbildungsangeboten.

## 5. Ärztliche Versorgung und Gesundheit

Die medizinische Grundversorgung ist im Stadtgebiet Fehring gegeben. Besonders hervorzuheben ist das **Gesundheitszentrum Fehring, Ungarnstraße 10g**, in welchem ärztliche Leistungen angeboten werden. Standortdaten weisen das Gesundheitszentrum als ärztliche Einrichtung aus. Ergänzend finden sich im Gemeindegebiet weitere ärztliche Ordinationen, etwa praktische Ärzte, Internisten und Fachärzte; die Gemeinde verweist zudem auf das steirische Portal für aktuell geöffnete Ordinationen.

Die pharmazeutische Versorgung ist mit der **St. Josef-Apotheke am Hauptplatz 10** gegeben.

**Bewertung:** Die ärztliche und pharmazeutische Versorgung ist im nahegelegenen Fehring vorhanden und für die örtliche Wohnqualität positiv zu werten. Für fachärztliche Spezialversorgung und Spitalsversorgung ist ergänzend auf regionale Zentren wie Feldbach bzw. die umliegenden Bezirks- und Landeskrankenanstalten abzustellen.

## 6. Post, Banken und öffentliche Dienstleistungen

Die postalische Versorgung ist im Stadtzentrum Fehring gegeben. Ein **Postpartner 8350** befindet sich am **Hauptplatz 14**. Zusätzlich sind Postbriefkästen im Bereich Pertlstein erfasst, unter anderem bei Pertlstein 211 und Pertlstein 244.

Bankdienstleistungen sind ebenfalls in Fehring vorhanden. Zu nennen sind insbesondere:

| **Einrichtung** | **Standort** |
|---|---|
| Raiffeisenbank Region Fehring | Taborstraße 1, 8350 Fehring |
| Steiermärkische Sparkasse, Filiale Fehring | Hauptplatz 6, 8350 Fehring |

Die Standorte sind als Bankfilialen erfasst.

Das Gemeindeamt der Stadtgemeinde Fehring befindet sich an der **Grazer Straße 1, 8350 Fehring**; diese Adresse wird auf der Gemeindeseite geführt.

**Bewertung:** Die öffentlichen und finanzwirtschaftlichen Dienstleistungen sind im Stadtgebiet Fehring konzentriert und von Pertlstein aus in kurzer Fahrdistanz erreichbar. Für eine ländliche Wohnlage ist die Versorgung als gut einzustufen.

## 7. Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft liegt in einem ländlichen Ortsteil, weshalb die individuelle Mobilität mit PKW für die Alltagsversorgung eine wesentliche Rolle spielt. Das Stadtzentrum Fehring sowie Bahnhof, Einkauf, Schulen und Ärzte sind mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar.

Der **Bahnhof Fehring** ist ein relevanter regionaler Mobilitätsknoten. Die ÖBB-Bahnhofsinformation führt für Fehring Zug-, S-Bahn- und Busangebote sowie

Parkmöglichkeiten an. Fehring liegt zudem an der steirischen Ostbahn; die S-Bahn Steiermark führt die Linie **S3 Graz – Gleisdorf – Feldbach – Fehring – Szentgotthárd**.

**Bewertung:** Die überörtliche Anbindung ist für den ländlichen Raum als günstig einzustufen, insbesondere durch die Erreichbarkeit des Bahnhofs Fehring. Innerhalb des Ortsteiles Pertlstein ist jedoch von einer stärkeren PKW-Abhängigkeit auszugehen.

### 8. Touristische und freizeitbezogene Einrichtungen

Die Lage im Thermen- und Vulkanland ist touristisch positiv zu würdigen. Fehring selbst verweist auf Spazier- und Wanderwege durch die hügelige, von ehemaligen Vulkanen geprägte Landschaft sowie auf die Thermennähe.

In der näheren und erweiterten Umgebung befinden sich mehrere touristisch relevante Einrichtungen und Ausflugsziele:

| **Einrichtung** | **Bedeutung** |
|---|---|
| Rosenbad Fehring | Freibad im Stadtgebiet Fehring |
| Vulkanarena und Waldkapelle | lokale Freizeit- und Ausflugsinfrastruktur |
| Riegersburg | überregional bekannte Burganlage und touristischer Anziehungspunkt |
| Zotter Schokolade, Riegersburg/Bergl | überregionaler Ausflugsbetrieb |
| Gölles Manufaktur | Genuss- und Manufakturtourismus |
| Therme Loipersdorf | bedeutender Thermenstandort der Region |

Das Rosenbad Fehring wird im Tourismusangebot des Thermen- und Vulkanlandes als Ausflugsziel geführt. Riegersburg, Zotter, Gölles und Therme Loipersdorf sind als touristische bzw. freizeitbezogene Einrichtungen in der Region erfasst.

**Bewertung:** Die touristische Qualität des Umfeldes ist als deutlich positiv einzuschätzen. Die Liegenschaft profitiert mittelbar von der Lage im Thermen- und Vulkanland, insbesondere durch Landschaftsbild, Freizeitwert, Kulinarik, Thermennähe und Ausflugsmöglichkeiten.

### 9. Zusammenfassende gutachterliche Einschätzung

Die Liegenschaft **Pertlstein 2, 8350 Fehring** befindet sich in einer **ländlich geprägten Ortsteillage** innerhalb der Stadtgemeinde Fehring. Die unmittelbare Umgebung ist nicht als innerstädtische Lage, sondern als ruhiger, dörflich strukturierter Wohnstandort zu beurteilen.

Die wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Lebensmittelhandel, Apotheke, Ärzte, Banken, Postpartner, Schulen und Gemeindeamt – befinden sich

überwiegend im Stadtgebiet von Fehring und sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar. Positiv hervorzuheben sind der Kindergarten im Ortsteil Pertlstein, die breit gefächerte schulische Infrastruktur in Fehring sowie die gute regionale Mobilitätsanbindung über den Bahnhof Fehring.

Für die Immobilienbewertung ergibt sich daraus eine **insgesamt gute infrastrukturelle Lage innerhalb eines ländlichen Ortsteiles**, wobei die Standortqualität nicht aus unmittelbarer Urbanität, sondern aus der Kombination von ruhiger Wohnlage, erreichbarer Kleinstadtinfrastruktur, regionaler Verkehrsanbindung und hohem Freizeit- bzw. Erholungswert im steirischen Thermen- und Vulkanland resultiert.

**Gutachterliches Kurzurteil:**

Die Lage ist für Wohnzwecke als **gut brauchbare ländliche Wohnlage mit guter regionaler Versorgungsanbindung** zu qualifizieren. Einschränkend ist die teilweise PKW-Abhängigkeit für tägliche Erledigungen zu berücksichtigen; positiv wirken die Nähe zu Fehring, die vorhandene Kinderbetreuung im Ortsteil, die schulische und medizinische Versorgung sowie der hohe Freizeit- und Landschaftswert der Region.

Die Zufahrt ist öffentliches Gut. Es bestehen Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz für Wasser, Strom und Abwasser sowie Telekom.

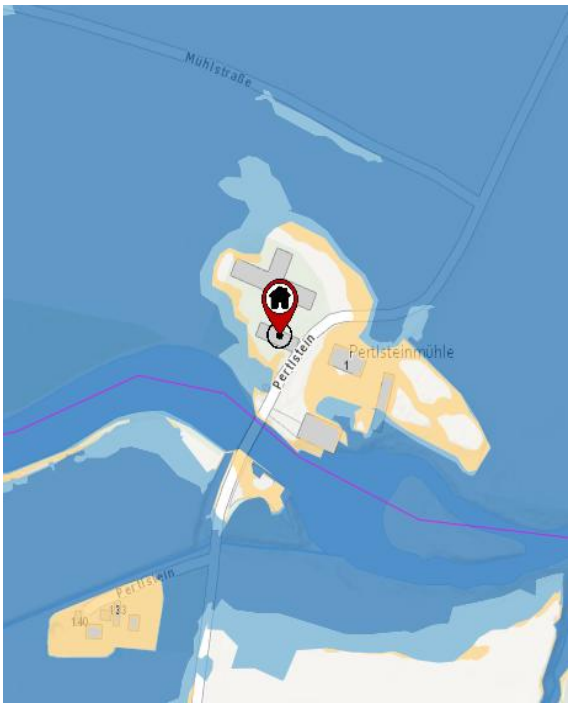
Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fehring ist das Grundstück als Freiland ausgewiesen.

Die Abfrage des online-Dienstes www.laerminfo.at ergab, dass die Liegenschaft außerhalb von lärmbeeinträchtigen Gebieten liegt.

Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächen- und Altlastenkataster des Umweltbundesamtes verzeichnet. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasser-untersuchungen) nachgewiesen werden.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Kontaminationsfreiheit. Ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht erhoben.

Die Abfrage des eHORA-Dienstes des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus ergab, dass sich die Liegenschaft sehr knapp außerhalb von Gefahrenzonen (Hochwasser, Lawinen u.ä.) befindet. Bei einem 300 jährigen Hochwasserereignis soll der Wasserstand 3cm im Bereich der Gebäude bestehen.



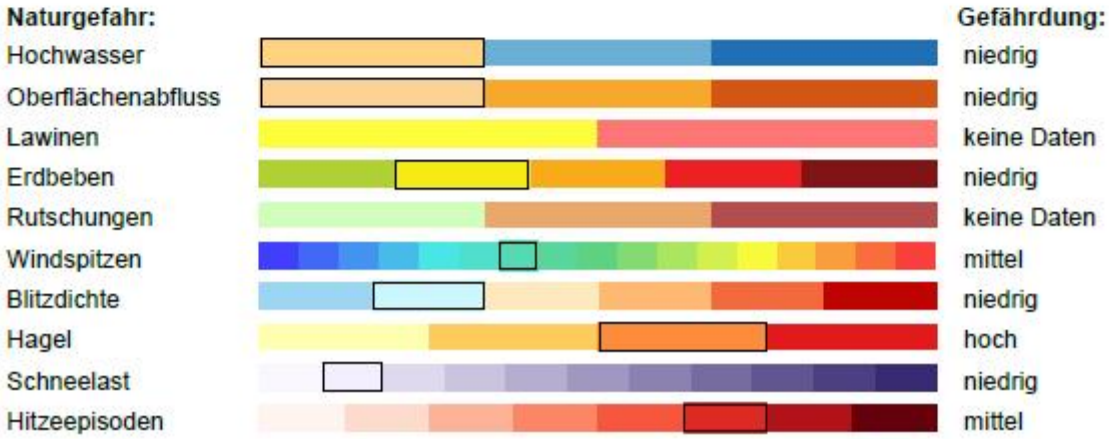
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

# HORA-Pass

| | |
|---|---|
| Adresse: | Pertlstein 2, 8350 Fehring |
| Seehöhe: | 266 m |
| Auswerteradius: | 10 m |
| Geogr. Koordinaten: | 46,94501° N \| 15,98008° 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.




HORA-Pass 46,94501° N; 15,98008° O; Datum: 14.06.2026 Seite 1 / 2

## Gebäudebeschreibung:

### 1. Allgemeine Objektdaten

Bei dem bewertungsgegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein **Mehrfamilienhaus in Massivbauweise**. Das genaue Baujahr des ursprünglichen Gebäudes sowie die ursprüngliche Nutzung konnten im Zuge der Befundaufnahme nicht erhoben werden.

Nach den vorliegenden Angaben wurde das bestehende Gebäude im Jahr **1993** umgebaut bzw. adaptiert und einer Wohnnutzung zugeführt. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme präsentierte sich das Objekt als Mehrfamilienhaus mit insgesamt **fünf Wohneinheiten**. Im Erdgeschoß befinden sich **drei separat von außen begehbare Wohnungen**. Im Dachgeschoß befinden sich **zwei großzügige Wohnungen**, welche über ein gemeinsames Stiegenhaus erschlossen werden. Im Dachgeschoß sind darüber hinaus Abstellräume vorhanden.

Flächenangaben wie **Bruttogrundfläche (BGF), Nettoraumfläche (NRF) bzw. Nutzfläche gemäß ÖNORM B 1800** konnten auf Grundlage der vorliegenden Angaben nicht verifiziert werden. Eine Überprüfung der Planangeben in der Natur wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt.

### 2. Lage und Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebäudes ist dahingehend zu beschreiben, dass die Wohnungen im Erdgeschoß jeweils separat von außen zugänglich sind. Die Wohnungen im Dachgeschoß werden über ein gemeinsames Stiegenhaus erschlossen. Die Erschließungssituation ist für ein Mehrfamilienhaus dieser Art funktional brauchbar, wobei eine vertiefende Beurteilung der Stellplatzsituation, Zufahrtsverhältnisse, Gehwege, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie allfälliger Dienstbarkeiten anhand der Unterlagen und des Lokalaugenscheins vorzunehmen ist.

### 3. Baukonstruktion und Tragwerk

Das Hauptgebäude wurde in **Massivbauweise** errichtet. Als wesentlicher Wandbaustoff wurden **Hochlochziegel** festgestellt. An der Außenseite ist nach den vorliegenden Angaben **kein Vollwärmeschutzsystem** vorhanden. Die Fassadenoberfläche wurde mit einem **Reibputz** abgeschlossen.

Die Fundamentierung konnte nicht eingesehen werden. Angaben zur Gründungsart, Gründungstiefe, Bodenbeschaffenheit sowie zu allfälligen Abdichtungsmaßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit liegen nicht vor. Eine abschließende technische Beurteilung der Fundamentierung ist daher nicht möglich.

Die Deckenkonstruktionen konnten nicht vollständig eingesehen werden. Die Innenstiege ist massiv ausgeführt und mit **Kunststeinplatten** belegt. Der Zustand des Stiegenhauses ist unter Berücksichtigung der Nutzung als gemeinsamer Erschließungsbereich als zweckentsprechend zu beurteilen, soweit dies ohne vertiefende Bauteilöffnung feststellbar war.

Die Dachkonstruktion ist als **Satteldachkonstruktion** ausgebildet. Für die Wohnungen im Dachgeschoß wurden **Gauben** hergestellt. Angaben zur konkreten zur Unterdachausbildung, zur Wärmedämmung der Dachschrägen sowie zu Spenglerarbeiten liegen nicht vollständig vor bzw. konnten nicht abschließend beurteilt werden. Die Dachkonstruktion wurde mittels Tondachziegel eingedeckt. Eine Blitzschutzanlage am Dach ist vorhanden.

Die Wohnungen im Dachgeschoß verfügen über **keinen Balkon und keine Terrasse**. Den Wohnungen im Erdgeschoß sind jeweils kleinere Gartenanteile zugeordnet. Zumindest eine Terrasse bzw. befestigte Außenfläche wurde mit **Waschbetonplatten** ausgeführt.

### 4. Ausbau und Ausstattung

Die Fenster des Hauptgebäudes sind als **Holzfenster mit Zweifachverglasung** ausgeführt. Die Beschattung erfolgt überwiegend mittels **Holzbalken bzw. Holzläden**. Bei den Fenstern der Gauben im Dachgeschoß wurden **Jalousien** eingebaut.

Die Innentüren, Wohnungseingangstüren und sonstigen Türanlagen konnten auf Grundlage der vorliegenden Angaben nicht im Detail beschrieben werden. Ebenso lagen keine vollständigen Angaben zu Brandabschnitten, Brandschutztüren oder sonstigen brandschutztechnisch relevanten Ausstattungen vor.

In den Wohnungen wurden teilweise **keramische Fliesen in Holzoptik** verlegt. In zumindest einer Wohnung wurde **Laminatboden** festgestellt. Weitere Bodenbeläge, Wand- und Deckenoberflächen sowie die Ausstattung der Sanitärräume und Küchen konnten nicht vollständig erhoben werden. Die Beschreibung der Innenausstattung ist daher auf die augenscheinlich bzw. lt. Angabe bekannten Ausstattungsmerkmale beschränkt.

Sanitärobjekte, Küchen, Einbaumöbel und sonstige wohnungsbezogene Ausstattungen wurden nicht im Einzelnen bewertet und sind, soweit bewertungsrelevant, gesondert aufzunehmen. Eine Beurteilung von Alter, Qualität und Restnutzungsdauer dieser Ausstattungen ist anhand der jeweiligen Wohneinheiten vorzunehmen.

Im Dachgeschoß befinden sich zusätzlich Abstellräume. In diesen Abstellbereichen wurden in den Eckbereichen Flecken festgestellt, welche auf eine kleinflächige Feuchte- bzw. Schimmelbildung hindeuten können. Eine technische Ursachenabklärung, insbesondere hinsichtlich Wärmebrücken, Lüftungsverhalten, Dachanschlüssen oder Feuchtigkeitseintritt, wurde nicht durchgeführt.

Auf der Liegenschaft befindet sich weiters eine kleine **Holzhütte**. Das Errichtungsjahr dieser Holzhütte konnte nicht erhoben werden. Aufgrund der Art und Erscheinung ist von einem untergeordneten baulichen und wirtschaftlichen Wert auszugehen.

### 5. Haustechnik

Das Gebäude wird mittels einer **Luftwärmepumpe** beheizt. Die Wärmeabgabe erfolgt nach den vorliegenden Angaben über **Fußbodenheizungen**. Angaben zum

Baujahr der Heizungsinstallation, zur Regelungstechnik, zu Übergabestation, Verteilleitungen, Warmwasserbereitung und Wartungszustand lagen nicht vollständig vor bzw. waren nicht einsehbar.

Die elektrische Anlage bzw. Elektroinstallation wurde nach den Angaben im Zuge des Umbaus bzw. entsprechend dem Ausbauzustand hergestellt. Eine vertiefende elektrotechnische Prüfung, insbesondere hinsichtlich aktueller Normkonformität, Schutzmaßnahmen, FI-Schutz, Verteilerzustand und Leitungsführung, wurde nicht durchgeführt. Für eine belastbare Beurteilung der elektrischen Anlage wäre ein Prüfprotokoll eines konzessionierten Elektrotechnikers erforderlich.

Angaben zu einer kontrollierten Wohnraumlüftung, Klimatisierung, Photovoltaikanlage, Solaranlage oder sonstigen haustechnischen Sonderausstattungen liegen nicht vor. Derartige Anlagen wurden im Rahmen der vorliegenden Beschreibung nicht festgestellt bzw. nicht angegeben.

## 6. Energetische Bewertung

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Gebäudebeschreibung vor. Angaben zu **Heizwärmebedarf (HWB), Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE), Energieeffizienzklasse** sowie zu sonstigen energetischen Kennwerten sind daher diesem zu entnehmen.

**Energieausweis für Wohngebäude**

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK — OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

redbox X

| GEBÄUDEKENNDATEN | | | | | EA-Art: |
|---|---|---|---|---|---|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 452,8 m² | Heiztage | 294 d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF) | 362,2 m² | Heizgradtage | 3.667 Kd | Solarthermie | - m² |
| Brutto-Volumen ($V_B$) | 1.447,2 m³ | Klimaregion | SSO | Photovoltaik | - kWp |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 988,4 m² | Norm-Außentemperatur | -12,5 °C | Stromspeicher | - |
| Kompaktheit (A/V) | 0,68 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | WW-WB-System (primär) | |
| charakteristische Länge (lc) | 1,46 m | mittlerer U-Wert | 0,57 W/m²K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-BGF | - m² | $LEK_T$ -Wert | 49,04 | RH-WB-System (primär) | |
| Teil-BF | - m² | Bauweise | schwer | RH-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-$V_B$ | - m³ | | | | |

| WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima) | | Ergebnisse |
|---|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | $HWB_{Ref,RK}$ = | 104,3 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | $HWB_{RK}$ = | 104,3 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | $EEB_{RK}$ = | 228,3 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | $f_{GEE,RK}$ = | 2,12 |

| WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | $Q_{h,Ref,SK}$ = | 52.611 | kWh/a | $HWB_{Ref,SK}$ = | 116,2 | kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | $Q_{h,SK}$ = | 52.611 | kWh/a | $HWB_{SK}$ = | 116,2 | kWh/m²a |
| Warmwasserwärmebedarf | $Q_{tw}$ = | 4.628 | kWh/a | WWWB = | 10,2 | kWh/m²a |
| Heizenergiebedarf | $Q_{HEB,SK}$ = | 101.166 | kWh/a | $HEB_{SK}$ = | 223,4 | kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | | | $e_{AWZ,WW}$ = | 2,29 | |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | | | $e_{AWZ,RH}$ = | 1,72 | |
| Energieaufwandszahl Heizen | | | | $e_{AWZ,H}$ = | 1,77 | |
| Haushaltsstrombedarf | $Q_{HHSB}$ = | 10.313 | kWh/a | HHSB = | 22,8 | kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | $Q_{EEB,SK}$ = | 111.479 | kWh/a | $EEB_{SK}$ = | 246,2 | kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf | $Q_{PEB,SK}$ = | 143.383 | kWh/a | $PEB_{SK}$ = | 316,7 | kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | $Q_{PEBn.ern.,SK}$ = | 129.753 | kWh/a | $PEB_{n.ern.,SK}$ = | 286,6 | kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | $Q_{PEBern.,SK}$ = | 13.630 | kWh/a | $PEB_{ern.,SK}$ = | 30,1 | kWh/m²a |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen | $Q_{CO2eq,SK}$ = | 32.704 | kg/a | $CO_{2eq,SK}$ = | 72,2 | kg/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | | | $f_{GEE,SK}$ = | 2,11 | |
| Photovoltaik-Export | $Q_{PVE,SK}$ = | - | kWh/a | $PVE_{EXPORT,SK}$ = | - | kWh/m²a |

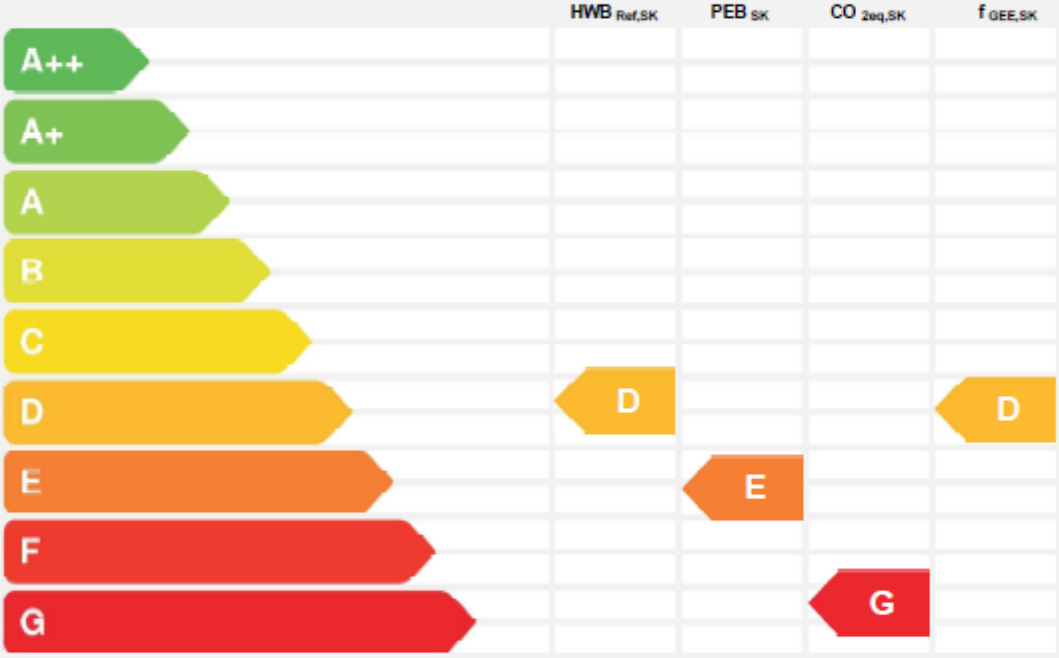
# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK — OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

redbox X

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BEZEICHNUNG** | MPH - Pertlstein 2, 8350 Fehring | **Umsetzungsstand** | Ist-Zustand |
| Gebäude(-teil) | EG und DG | Baujahr | 1870 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | Sanierung 1993 |
| Straße | Pertlstein 2 | Katastralgemeinde | Pertlstein |
| PLZ/Ort | 8350 Fehring | KG-Nr. | 62024 |
| Grundstücksnr. | 1481/5 | Seehöhe | 266 m |

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**




**HWBRef:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**fGEE:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB ern.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.-ern.) Anteil auf.

**COeq:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at — Bearbeiter DI Konrad Gressenbauer
p2024,265901 REPEA19 o1921 - Steiermark 31.01.2024 — Seite 1

Aufgrund der festgestellten Bauweise mit Hochlochziegelmauerwerk und fehlendem außenliegendem Vollwärmeschutz ist von einem gegenüber zeitgemäßen Neubauten

eingeschränkten thermischen Standard der Gebäudehülle auszugehen. Die verbauten Holzfenster mit Zweifachverglasung entsprechen nicht dem Standard moderner hochwärmedämmender Fensterkonstruktionen. Angaben zu konkreten U-Werten der Fenster, zur Dach- bzw. obersten Geschoßdeckendämmung sowie zur Dämmung gegen Erdreich oder unbeheizte Bereiche sind dem beigefügtem Energieausweis zu entnehmen.

## 7. Erhaltungszustand und Mängel

Der Bau- und Erhaltungszustand des Hauptgebäudes ist insgesamt als **mittel bis sanierungsbedürftig** einzustufen. Das Gebäude ist grundsätzlich nutzbar, weist jedoch augenscheinliche Instandhaltungs- und Sanierungserfordernisse auf.

An der Fassade wurden augenscheinlich **kleine Risse und Abplatzungen** festgestellt. Diese Erscheinungen sind bautechnisch näher zu beobachten bzw. im Zuge einer Fassadeninstandsetzung zu beurteilen. Weiters ist eine Auffrischung bzw. Instandsetzung der **Farbbeschichtungen an den Fenstern und Holzbalken bzw. Holzläden** augenscheinlich erforderlich.

In den Abstellräumen des Dachgeschoßes deuten Flecken in den Ecken auf mögliche kleinflächige Feuchte- bzw. Schimmelbildung hin. Die Ursache dieser Erscheinungen konnte im Rahmen der vorliegenden Beschreibung nicht abschließend festgestellt werden. Es wird empfohlen, die betroffenen Bereiche hinsichtlich Feuchteursache, Lüftungssituation, Wärmebrücken und Dachanschlüssen fachtechnisch zu überprüfen.

Die Dachkonstruktion, Dachhaut, Spenglerarbeiten, Abdichtungen, Installationen, Heizungsanlage, Elektroanlage und sonstigen technischen Gewerke wurden nicht durch Bauteilöffnungen oder technische Sonderprüfungen untersucht. Verdeckte Mängel können daher nicht ausgeschlossen werden.

Eine konkrete Bezifferung fälliger Investitionen in **EUR** ist auf Basis der vorliegenden Angaben nicht seriös möglich. Für eine belastbare Kostenschätzung wären zumindest eine detaillierte Mängelaufnahme, Flächenermittlung, Bauteilprüfung und Preiskalkulation erforderlich. Aus heutiger Sicht sind jedenfalls Instandhaltungsmaßnahmen an Fassade, Holzbauteilen, Fensterbeschichtungen sowie eine Abklärung und allfällige Sanierung der Feuchte- bzw. Schimmelbereiche zu berücksichtigen.

## 8. Besondere Merkmale und Lasten

Angaben zu Denkmalschutz, Bau- und Benützungsbewilligungen, baubehördlichen Auflagen, Dienstbarkeiten, Reallasten, Baulasten, Altlasten, Verdachtsflächen, Kontaminationen oder Hochwassergefährdungen lagen nicht vor bzw. waren im Rahmen der vorliegenden Beschreibung nicht einsehbar.

Eine Beurteilung hinsichtlich Hochwasserzonen, insbesondere **HQ30, HQ100 oder HQ300**, sowie hinsichtlich Gefahrenzonen, Rutschungen oder sonstiger Naturgefahren ist gesondert anhand der einschlägigen öffentlichen Kartenwerke bzw. behördlichen Auskünfte vorzunehmen.

Allfällige grundbücherliche Rechte und Lasten sind ausschließlich auf Grundlage des aktuellen Grundbuchauszuges sowie ergänzender Urkundensammlung zu beurteilen. Eine rechtliche Würdigung der Nutzungs- und Erschließungssituation bleibt einer gesonderten Prüfung vorbehalten.

## 9. Wirtschaftsgebäude

Auf der gegenüberliegenden Seite des Mehrfamilienhauses befindet sich ein großzügiges, eingeschossiges **Wirtschaftsgebäude**. Dieses ist über mehrere Tore befahrbar. Im Innenbereich wurden einzelne Abteilungen bzw. Nutzungsbereiche geschaffen. Der Boden ist als **Ortbetonboden** ausgeführt.

Das Baujahr des Wirtschaftsgebäudes konnte nicht exakt erhoben werden. Aufgrund der baulichen Ausprägung, insbesondere der vorhandenen **Kreuzgewölbe**, ist davon auszugehen, dass das Gebäude älteren Ursprungs ist und möglicherweise aus den 1920er-Jahren oder aus einer vergleichbaren Bauperiode stammt. Diese zeitliche Einordnung stellt eine gutachterliche Einschätzung aufgrund der baulichen Merkmale dar und ersetzt keine baubehördliche oder archivalische Prüfung.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wirtschaftsgebäudes wurde nicht im Detail durch Bauteilöffnungen untersucht. Die Nutzungsmöglichkeit ist vorwiegend als Lager-, Abstell-, Wirtschafts- oder Nebennutzfläche zu beurteilen. Eine höherwertige Nutzung wäre nur nach Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit, des baulichen Zustandes, der Feuchtigkeitsverhältnisse, der Belichtung, der Erschließung sowie der technischen Ausstattung zu beurteilen. Am Dach des Gebäudes wurde im Jahr 2025 eine 61,2 kWp Photovoltaik Anlage installiert, im Gebäude eine Batteriesammlung mit einer Gesamtkapazität von 74,58 kWh. (Alle Angaben ohne Gewähr).

## 10. Zusammenfassung und Bewertungsrelevanz

Das bewertungsgegenständliche Objekt stellt sich als **Mehrfamilienhaus in Massivbauweise** dar, welches im Jahr 1993 zu Wohnzwecken adaptiert wurde. Die gegenwärtige Nutzung umfasst drei von außen separat zugänglichen Wohnungen im Erdgeschoß sowie zwei über ein gemeinsames Stiegenhaus erschlossene Wohnungen im Dachgeschoß. Ergänzend bestehen Abstellräume im Dachgeschoß, kleinere Gartenanteile für die Erdgeschosswohnungen, eine kleine Holzhütte sowie ein gegenüberliegende eingeschossige Wirtschaftsgebäude.

Bewertungsrelevant positiv zu berücksichtigen sind die vorhandene Mehrparteienstruktur, die separate Erschließung der Erdgeschosswohnungen, die vorhandene Luftwärmepumpenheizung mit Fußbodenheizung sowie die zusätzlichen Nutzungs- und Lagerflächen. Ebenfalls bewertungsrelevant ist das Wirtschaftsgebäude, wobei dessen wirtschaftlicher Beitrag abhängig von Zustand, Nutzbarkeit, baurechtlicher Zulässigkeit und Marktnachfrage zu beurteilen ist.

Wertmindernd bzw. risikobehaftet wirken der nicht exakt erhobene ursprüngliche Bauzeitpunkt, der fehlende Vollwärmeschutz, der ältere Fensterbestand mit Holzfenstern und Zweifachverglasung, die festgestellten Fassadenmängel, erforderliche Instandhaltungen an Holzbauteilen sowie mögliche Feuchte- bzw. Schimmelerscheinungen in den Abstellräumen des Dachgeschoßes.

Die Marktgängigkeit ist grundsätzlich für Anleger, Bestandshalter oder Eigennutzer mit Vermietungsinteresse gegeben. Aufgrund des festgestellten Erhaltungszustandes und der offenen technischen bzw. rechtlichen Prüfpunkte ist bei der Bewertung ein angemessener Ansatz für Instandhaltung, technische Risiken und eingeschränkte energetische Qualität zu berücksichtigen.

## Status Benützungsbewilligung

Die umfassende Sanierung wurde mittels Bescheid (Aktenzahl: 153-8/1993) vom 1. Juli 1993 bewilligt und die Benützungsbewilligung wurde am 19. Oktober 1994 unter Auflagen erteilt. Die Erfüllung der Auflagen wurden vom Sachverständigen nicht überprüft und dem Gutachten als Erledigt unterstellt.

**Orts-Gemeinde Pertlstein**
8350 Fehring, Bezirk Feldbach

Zahl.:153-0/14-1994
Gegenstand:Endbeschau-Wohnobjekt;8350 Pertlstein 2, umfassende Sanierung
Gen. Dir. Josef Pschaidl, 8350 Johnsdorf 4

**Bescheid**

**Spruch**

Das Ansuchen des Generaldirektor Josef Pscheidl wohnhaft in.8350 Johnsdorf 4, vom 07.09.1994 um Erteilung der Benützungsbewilligung für die umfassende Sanierung und Zubau des Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Nr. 1481/5 der Katastralgemeinde Pertlstein. wird gem. § 69 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBL. Nr. 149 in der letztgeltenden Fassung mit der gleichzeitigen Feststellung, daß das Bauwerk im wesentlichen im Sinne des erteilten Konsens und in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Stmk. Bauordnung 1968 ausgeführt wurde, mit der gleichzeitigen Auflage bewilligt, daß nachstehende geringfügige Mängel sofort behoben und beseitigt sein müssen.

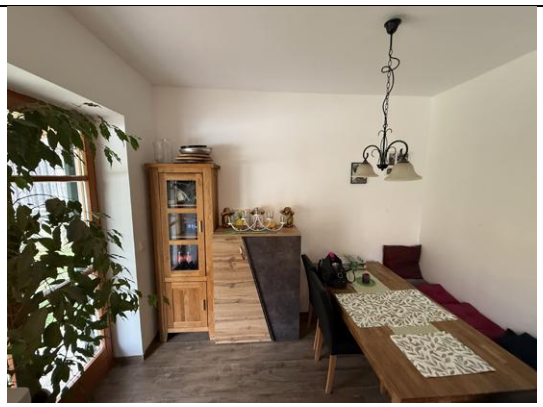
1. Von der ausführenden Elektroinstallationsfirma ist eine Bescheinigung über die vorschriftsgemäße Ausführung aller E-Installationen und der Blitzschutzanlage sowie der Ölfeuerungsanlage der Baubehörde vorzulegen.
2. Der Zufahrtsbereich von der öffentlichen Straße ist so auszubilden, daß die Niederschalgswässer auf die Fahrbahn abfließen können.
3. Für die erste Löschhilfe ist im Erdgeschoß und Dachgeschoß des Stiegenhauses je ein Feuerlöscher der Klasse N 10 oder S 10 anzubringen. Der Feuerlöscher ist alle zwei Jahre überprüfen zu lassen.
4. Die Abstellräume sind zu belüften (Türblatt in Bodennähe abschneiden)
5. Das Stiegenhausfensterparapet ist gegen ein Besteigen durch Kinder, abzusichern.
6. Die Einstiegstreppe ist so zu ändern, daß die Stiege standsicher ist.
7. Der Spitzbodenfußboden ist mit einem unbrennbarem Belag zu versehen.
8. An den Rauchfangmündungen sind Abdeckungen anzubringen, um ein Eindringen von Niederschlagswässer zu verhindern.
9. Vor Benützung der Notrauchfänge bzw. vor Aufstellung von Feuerstätten in den einzelnen Wohnungen ist unbedingt das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister herzustellen.
10. Die Rauchrohrzarge in der Wohnung Nr. 2 ist auf die Südseite zu verlegen wie bei der Rohrbaubeschau bereits beanstandet wurde.

Frist für die Mängelbehebung:Punkt 1, 3-8, 10 sofort, Punkte 2 und 9 Dauerbedingung.

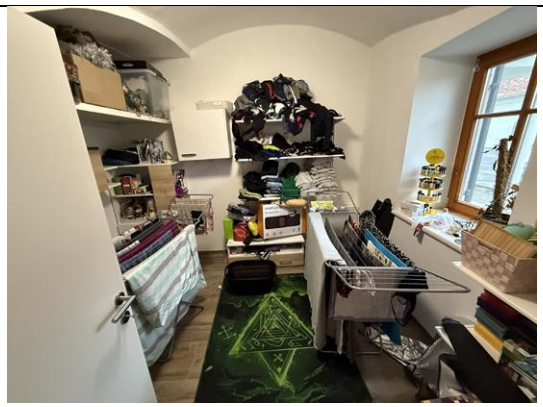
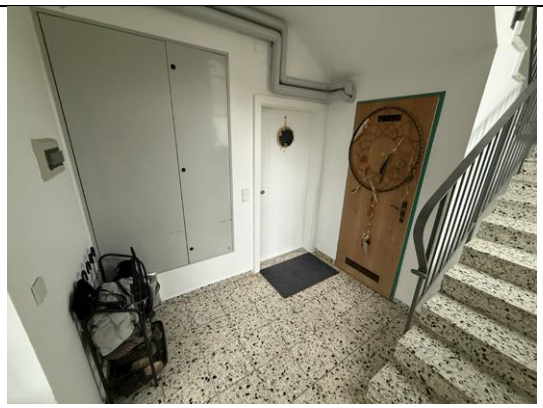
Die fristgerechte Behebung der festgestellten geringfügigen Mängel ist der Baubehörde unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

Für das Wirtschaftsgebäude besteht kein Bauakt! Diesem Gebäude wird, aufgrund des vermuteten Baujahres vor 1969 ein sogenannter „rechtmäßiger Bestand“ im Sinne des § 40 Steri. Baugesetz unterstellt.

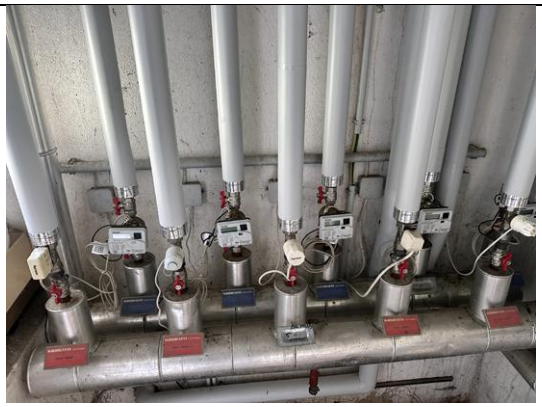
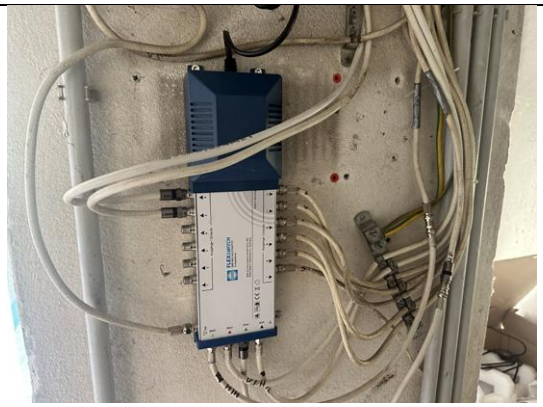
## Fotodokumentation:

| | |
|---|---|
| |  |
| | |
| | |
| | |

| | |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |

| | |
|---|---|
| |  |
| |  |
| | |
| | |

| | |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |

# Gutachten

## Ertragswertverfahren

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.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Ertragswertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. Es werden Objekte wie das zu Bewertende mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen, sodass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten ist.

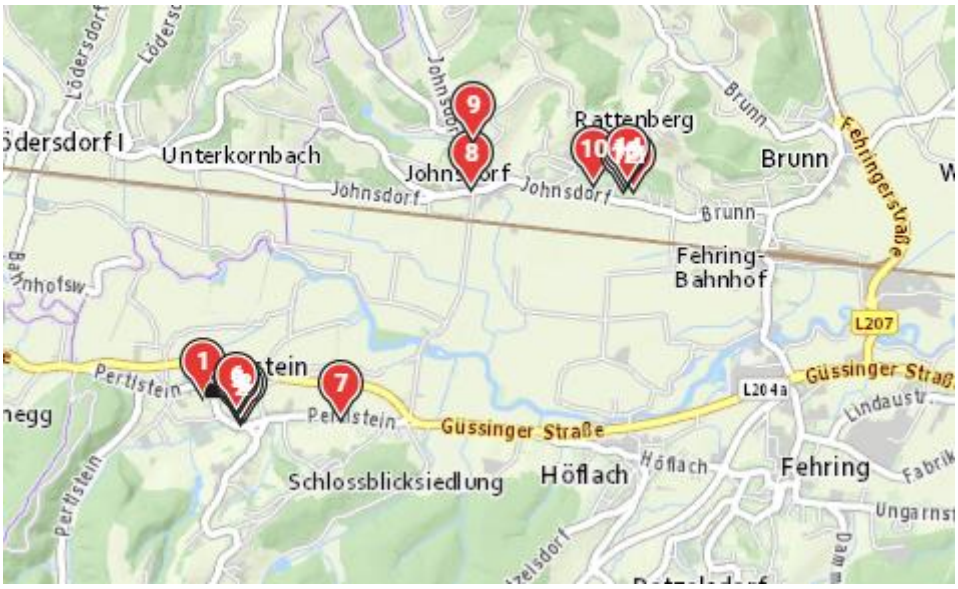
## Vergleichswertverfahren

Der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Grundstücken, die wirklich vergleichbar sind, bzw. vergleichbar gemacht werden können (Lage, zulässige Nutzung, Beschaffenheit, Größe u.a.). Das Verfahren ist für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken wie dem Vorliegenden geeignet.

# Sachwert

## Bodenwert

Vergleichswerte für unbebaute Grundstücke in vergleichbarer Lage stehen ausreichend zur Verfügung. Der Grundstückswert wurde daher aus dem Vergleichswert, unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale abgeleitet.



| Zusammenfassende Statistik | 19,68 € \| V=29 % |
|---|---|
| Vergleichswerte gewählt/gesamt | 12/14 |
| arithmetisches Mittel (Wert/m²) | **19,68 €** |
| Standardabweichung | 5,79 € |
| Variationskoeffizient | 29,4 % |
| 95%-Toleranzintervall | 8,34 € - 31,02 € |

| Marker | Beschreibung \| Distanz | TZ | Vertragsdatum | Grundstücksfl. | Preis / m² | Preis korr. / m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bauland<br>Pertlstein \| 225m entfernt | 1077/2022 | 04.08.2021 | 692 m² | 30,00 € | 39,82 € |
| 2 | Bauland<br>Pertlstein \| 133m entfernt | 8780/2022 | 13.05.2022 | 1.913 m² | 12,78 € | 16,29 € |
| 3 | Bauland<br>Pertlstein \| 168m entfernt | 6608/2022 | 17.06.2022 | 872 m² | 14,91 € | 18,91 € |
| 4 | Bauland<br>Pertlstein \| 144m entfernt | 6653/2022 | 17.01.2022 | 700 m² | 12,00 € | 15,56 € |
| 5 | Bauland<br>Pertlstein \| 129m entfernt | 691/2026 | 25.10.2025 | 811 m² | 18,50 € | 19,28 € |
| 6 | Bauland<br>Pertlstein \| 146m entfernt | 5165/2021 | 01.03.2021 | 865 m² | 11,00 € | 14,92 € |
| 7 | Bauland<br>Pertlstein \| 790m entfernt | 9307/2021 | 19.07.2021 | 1.145 m² | 17,47 € | 23,23 € |
| 8 | abbruchsreifes Gebäude<br>Johnsdorf \| 2.256m entfernt | 167/2023 | 19.09.2022 | 3.034 m² | 19,29 € | 24,14 € |
| 9 | Bauland<br>Johnsdorf \| 2.486m entfernt | 4176/2023 | 19.12.2022 | 1.265 m² | 19,76 € | 24,40 € |
| 10 | Bauland<br>Johnsdorf \| 2.899m entfernt | 3626/2023 | 09.06.2022 | 3.276 m² | 10,00 € | 12,70 € |
| 11 | Bauland<br>Johnsdorf \| 3.093m entfernt | 7506/2023 | 16.08.2023 | 5.856 m² | 20,92 € | 24,90 € |
| 12 | Bauland<br>Johnsdorf \| 3.043m entfernt | 7617/2022 | 05.08.2022 | 1.303 m² | 24,20 € | 30,48 € |
| 13 | Bauland<br>Johnsdorf \| 3.061m entfernt | 5329/2022 | 27.05.2022 | 958 m² | 27,00 € | 34,36 € |
| 14 | Bauland<br>Johnsdorf \| 3.091m entfernt | 7275/2022 | 18.05.2022 | 1.120 m² | 8,93 € | 11,38 € |

Die bebaute Fläche stellt ein sogenanntes „fiktives Bauland“ dar. Die Fläche rund um die Gebäude wurde mittels des online-Dienstes „GIS Steiermark“ vermessen und stellt eine unverbindliche Annäherung dar. Das Steir. Baugesetz erlaubt die Bebauung im Freiland unter bestimmten Voraussetzungen. Im gegenständliche Fall erfolgte die Bebauung vor Inkrafttreten des ersten Flächenwidmungsplanes. Ob die gesetzlich mögliche Verdopplung des Bestandes bereits eingelöst wurde, konnte nicht erhoben werden.

## Grundstücksfläche:

Aufgrund des Verkaufes des Uferwaldes und Uferstreifens an dass Land Steiermark erfolgte eine Neuvermessung. Das oben angeführte A-Blatt (Gutsbestandblatt) der Einlagezahl trägt den Vermerk „Änderung der Fläche in Vorbereitung“.
Gültig ist die Vermessungsurkunde des Vermessungsbüros „Permann & Schmaldienst“ vom 6. Oktober 2025. Der Stand nach der Teilung ist der Vermessungsurkunde (siehe unten) zu entnehmen.

**Permann & Schmaldienst**
Vermessung ZT GmbH
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Geschäftszahl: **15985-T4/25** Seite: 1 von 1
Vermessungsamt: **Feldbach**
Bezirksgericht: **Feldbach**
Katastralgem.-Name: **Pertlstein**
Katastralgem.-Nr.: **62024**

### Teilungsausweis

**Katasterstand vor der Teilung**

| A | Gst.Nr. | G | BA | FT | Fläche (m²) | RD | Ber | EZ | EZ-KG | Eigentümer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | **1481/5** | | Ges. | | 38164 | | o | 798 | | Green Castle Hantberg GmbH (182670h) (FB 182670h)<br>Anteil: 1/1<br>Johnsdorf 4<br>8350 Fehring |
| | 1481/5 | | 101 | T | 1127 | | | 798 | | |
| | 1481/5 | | 301 | T | 3953 | | | 798 | | |
| | 1481/5 | | 201 | T | 16294 | | | 798 | | |
| | 1481/5 | | 601 | T | 16790 | | | 798 | | |
| A | **1504/2** | | Ges. | | 85754 | | | 50001 | | Republik Österreich - öffentliches Wassergut<br>Anteil: 1/1<br>Landeshauptmann von Steiermark als Verwalter des öffentlichen Wassergutes, Amt der Steiermärkischen 43<br>8010 Graz |
| | 1504/2 | | 701 | T | 59319 | | | 50001 | | |
| | 1504/2 | | 703 | T | 26435 | | | 50001 | | |
| Summe vor der Teilung | | | | | 123918 | | | | | |

**Trennstücke**

| Trennstück | Fläche (m²) | Ber | aus Gst | aus EZ | aus KG-EZ | zu Gst | zu EZ | zu KG-EZ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 17195 | o | 1481/5 | 798 | | 1504/2 | 50001 | |

**Stand nach der Teilung**

| A | Gst.Nr. | G | BA | FT | Fläche (m²) | RD | Ber | EZ | EZ-KG | Eigentümer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | **1481/5** | | Ges. | | 20969 | | Ro | 798 | | Green Castle Hantberg GmbH (182670h) (FB 182670h)<br>Anteil: 1/1<br>Johnsdorf 4<br>8350 Fehring |
| | 1481/5 | | 101 | T | 1127 | | | 798 | | |
| | 1481/5 | | 301 | T | 3663 | | | 798 | | |
| | 1481/5 | | 201 | T | 16178 | | | 798 | | |
| | 1481/5 | | 601 | T | 1 | | | 798 | | |
| A | **1504/2** | | Ges. | | 102949 | | R | 50001 | | Republik Österreich - öffentliches Wassergut<br>Anteil: 1/1<br>Landeshauptmann von Steiermark als Verwalter des öffentlichen Wassergutes, Amt der Steiermärkischen 43 |
| | 1504/2 | | 701 | T | 59319 | | | 50001 | | |
| | 1504/2 | | 703 | T | 26841 | | | 50001 | | |

## Grundstück Nr. 1481/5, fiktives Bauland

Grünland Landwirtschaft, landwirtschaftliche Nutzfläche, kein Bauland

| | |
|---|---|
| 2.410,00 m² Grundfläche à 20,00 | 48.200,00 |
| 30,00 % Abwertung (1) | -14.460,00 |
| **Grundstückswert** | **33.740,00** |

**(1) Abwertung**

| | |
|---|---|
| 30,00 % kein vollwertiges Bauland | -14.460,00 |

## Grundstück Nr. 1481/5, Acker

Grünland Landwirtschaft, landwirtschaftliche Nutzfläche, kein Bauland

| | |
|---|---|
| 11.600,00 m² Grundfläche à 6,50 | |
| **Grundstückswert** | **75.400,00** |

## Grundstück Nr. 1481/5, Wiese,

Grünland Landwirtschaft, landwirtschaftliche Nutzfläche, kein Bauland

| | |
|---|---|
| 6.959,00 m² Grundfläche à 2,50 | |
| **Grundstückswert** | **17.397,50** |

| | |
|---|---|
| **Bodenwerte** | **126.537,50** |

# Bauwert

Die zum Ansatz gebrachten Neubaukosten orientieren sich nach der Tabelle des Dkfm. Ing. Steppan im Buch "Liegenschaftsbewertung - H. Kranewitter 7. Auflage" publizierten Richtwert für die Herstellung von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Die Werte wurden entsprechend valorisiert und den Gegebenheiten angepasst.

Die zum Ansatz gebrachten Neubaukosten orientieren sich nach der Tabelle der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus der Zeitschrift „Der Sachverständige“, Ausgabe 03/2024. Die Werte wurden entsprechend valorisiert und den Gegebenheiten angepasst.

Es wird von einer gehobenen Bauausführung und Ausstattung des Bauwerkes ausgegangen.

| Gebäudedaten | |
|---|---|
| Bewertungsstichtag | 14.04.2026 |
| Bundesland | Steiermark |
| Region | Land |
| Berechnungsbasis | Wohn-Nutzfläche |
| Preisbasis | exklusive UST |

| Gebäudeteil | EG | 1. OG |
|---|---|---|
| Ausstattungsqualität | Gehoben | Gehoben |
| Basiswert inkl. 20% UST für das Jahr 2025 für Steiermark - Region Land | 3 200,00 | 3 200,00 |
| Preisbasis | exklusive UST | exklusive UST |
| Basiswert exklusive UST für Steiermark - Region Land | 2 666,67 | 2 666,67 |
| Angepasster Basiswert | 2 666,67 | 2 666,67 |
| Gebietsfaktor für Steiermark - Region Land | 85 % | 85 % |
| Angepasster Gebietsfaktor | 85 % | 85 % |
| Basiswert für Steiermark - Region Land | 2 266,67 | 2 266,67 |
| Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 1. Quartal 2025 | 135,50 | 135,50 |
| Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 1. Quartal 2026 | 138,30 | 138,30 |
| Basiswert mit aktualisiertem Baupreisindex | 2 313,51 | 2 313,51 |
| Angepasster Basiswert mit aktualisiertem Baupreisindex | 2 313,51 | 2 313,51 |
| Anpassungsfaktor wegen Nutzungsart: Standard 100 %, Keller 40-70%, (Tief-) Garage 25-50%, Balkon ca. 25 %, Terasse ca. 10 % | 100 % | 100 % |
| Angepasster Basiswert | 2 313,51 | 2 313,51 |
| Anpassung überdurchschnittliche Raumhöhe (z.B. Altbauten) 5-15 % | 0 % | 0 % |
| Anpassung wegen Größe: Großprojekte abzgl. ca. 10%, kleinere individuell gestaltete Bauwerke wie z. B. Ein- / Zweifamilienhäuser - zuzgl. bis zu 30% | 0 % | 0 % |
| Anpassungen insgesamt | 0 % | 0 % |
| Vorläufiger Basiswert | 2 313,51 | 2 313,51 |
| Korrekturfaktor (sonstige Aufschließung, Erschwernisse, Außenanlagen, etc.) | 1,00 | 1,00 |
| **Ergebnis Wert je m² Wohn-Nutzfläche** | **2 313,51** | **2 313,51** |
| **Ergebnis Wert je m² Wohn-Nutzfläche gerundet** | **2 310,00** | **2 310,00** |

Für die Berechnung der Alterswertminderung des Wohnhauses kann, aufgrund vorliegender Bauart und Bauweise sowie gängiger Bewertungspraxis, von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen werden.

**Zustandswertminderung:**

Aufgrund der Tatsache, dass „die Bestimmung der Wertminderung wegen Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus (Baumängel und Bauschäden) einen erheblichen Erfassungsaufwand verursachen kann“, stellt diese Methode der Bewertung des Bau- und Erhaltungszustandes eines Gebäudes eine gute Alternative dar. (SEISER und KAINZ, „Der Wert von Immobilien“, 2011).

In Form einer Benotungsskala nach dem Schulnotenprinzip ist eine Gesamtbeurteilung bzw. Pauschaleinschätzung eines Objektes möglich. Unter Berücksichtigung von Faktoren wie Gebäudeart, Lage des Gebäudes, Bauzustand und Bauausführung, sowie unter Einbeziehung der verwendeten Baumaterialien, ist es möglich, eine individuelle Wertminderung des Gebäudes anhand des Zustandsfaktors in die Bewertung aufzunehmen (BINERT und FUNK „Immobilienbewertung Österreich“, 2007).

Eine separate Ausweisung der Zustandswertminderung nach HEIDECK wird seitens der Literatur und Bewertungspraxis empfohlen, da sie für die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens von Bedeutung ist.

**Dazu führt HEIDECK aus:** Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung aufgrund des Zustandes muss zunächst eine möglichst gleichmäßige Auffassung über den Zustand eines Bauwerkes bestehen. Die Gleichmäßigkeit der Auffassung wird in der nachstehend angeführten Einteilung, die sich aus der Praxis heraus ergeben hat, dargestellt.

Basierend auf der von HEIDECK zugrunde gelegten Formel und der gewählten Zustandsnote erfolgt die Berechnung der jeweiligen Zustandswertminderung in Prozent.

Die folgende Tabelle zeigt die Werte für die diversen Zustandsnoten.

**Berücksichtigung von Mängel/Schäden nach Heideck**

| Zustands note | Bezeichnung Heideck | Bezeichnung jetzt | Wertminderung |
|---|---|---|---|
| | | | |
| 1 | neu, ohne Reparaturen | neuwertig, mängelfrei | 0,00% |
| 1,5 | | | 0,32% |
| 2 | normale Unterhaltung geringen Umfangs | normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten | 2,49% |
| 2,5 | | | 8,09% |
| 3 | reparaturbedürftig | (deutlich) reparatur (instandsetzungs) bedürftig | 18,17% |
| 3,5 | | | 33,09% |
| 4 | großer Reparaturen erforderlich | umfangreiche Instandsetzungen erforderlich | 52,49% |
| 4,5 | | | 75,32% |
| 5 | wertlos | abbruchreif | 100,00% |

**Flächenangaben:**

Aufgrund des Nichtvorhandenseins eines aktuellen Bestandsplanes für das Wirtschaftsgebäude, aus welchem die tatsächlichen Nutzflächen zu entnehmen sind, musste die Ermittlung der Flächen mittels online Vermessung unter Zuhilfenahme des Web-Dienstes GIS-Steiermark erfolgen. Aus diesen Gründen sind die folgenden Flächenangaben als unverbindliche Näherungswerte zu verstehen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben durch den Sachverständigen ist ausgeschlossen!

## Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr 1950, fiktives Baujahr 1990, fiktives Alter des Objektes 36 Jahre, Lebensdauer 60 Jahre, Restlebensdauer 24 Jahre

**gewöhnliche Herstellungskosten**

| | |
|---|---|
| **Top 1** | |
| 67,04 m² à 2.310,00 | 154.862,40 |
| **Top 2** | |
| 51,28 m² à 2.310,00 | 118.456,80 |
| **Top 3** | |
| 58,70 m² à 2.310,00 | 135.597,00 |
| **Top 4** | |
| 84,17 m² à 2.310,00 | 194.432,70 |
| **Top 5** | |
| 70,84 m² à 2.310,00 | 163.640,40 |
| **Abstellräume** | |
| 13,00 m² à 1.500,00 | 19.500,00 |
| **Neubauwert** | **786.489,30** |

**Bauwert**

| | |
|---|---|
| Neubauwert | 786.489,30 |
| 63,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,5) | -495.488,00 |
| Zwischensumme | 291.001,30 |
| 7,00 % Aufwertung (2) | 20.370,09 |
| **Bauwert zum Stichtag 14.04.2026** | **311.371,39** |

**(2) Aufwertung**

| | |
|---|---|
| 7,00 % Außenanlage, Parkplätze | 20.370,09 |

**Energieeffizienzklassen**

| | |
|---|---|
| HWB Ref,SK (kWh/m²a) | 116,20 |
| PEB SK (kWh/m²a) | 316,70 |
| CO2 SK (kg/m²a) | 72,20 |
| f Gee | 2,110 |
| PEB n. ern., SK (kWh/m²a) | 286,60 |

## Wirtschaftsgebäude

Baujahr 1955, fiktives Baujahr 1995, fiktives Alter des Objektes 31 Jahre, Lebensdauer 60 Jahre, Restlebensdauer 29 Jahre

**gewöhnliche Herstellungskosten**

| | |
|---|---|
| **Wirtschaftsgebäude** | |
| 720,00 m² à 1.500,00 (inkl. 20,00% Abschlag auf (Brutto)Fläche 900,00 m²) | 1.080.000,00 |

| | | |
|---|---|---|
| **Neubauwert** | **1.080.000,00** | |

**Bauwert**

| | | |
|---|---|---|
| Neubauwert | 1.080.000,00 | |
| 56,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,5) | -604.800,00 | |
| Zwischensumme | 475.200,00 | |
| 5,00 % Aufwertung (3) | 23.760,00 | |
| **Bauwert zum Stichtag 14.04.2026** | **498.960,00** | |

**(3) Aufwertung**

| | |
|---|---|
| 5,00 % Außenanlage | 23.760,00 |

## PV-Anlage mit Speicher

Baujahr 2025, Alter des Objektes 1 Jahre, Lebensdauer 20 Jahre, Restlebensdauer 19 Jahre

**gewöhnliche Herstellungskosten**

| | | |
|---|---|---|
| **PV-Anlage** | | |
| 61,20 kWp à 850,00 | 52.020,00 | |
| **Stromspeicher** | | |
| 74,58 m² à 800,00 | 59.664,00 | |
| **Neubauwert** | **111.684,00** | |

**Bauwert**

| | | |
|---|---|---|
| Neubauwert | 111.684,00 | |
| 5,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 1,0) | -5.584,00 | |
| **Bauwert zum Stichtag 14.04.2026** | **106.100,00** | |
| **Bauwerte** | | **916.431,39** |

## Sachwert der Liegenschaft

| | | |
|---|---|---|
| Bodenwert | 126.537,50 | |
| Bauwert | 916.431,39 | |
| **Sachwert der Liegenschaft** | | **1.042.968,89** |

# Ertragswert

Für die Berechnung des Ertragswertes wurden die real erzielten Mieten angesetzt. Eine Überprüfung der Marktbedingungen ergab, dass diese Mietsätze als plausibel und am Markt als nachhaltig erzielbar erscheinen. Eine Überprüfung der Mietverträge fand nicht statt. Für die leerstehenden Wohnungen wurden fiktive Mieten unter Bedachtnahme der Gegebenheiten angesetzt.

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

Des Weiteren ist zu überprüfen, ob die Mieteinnahmen marktüblich und nachhaltig erzielbar sind. Bei einer Vermietung über oder unter dem Marktpreis sind die Mieterträge entsprechend auf den Marktpreis anzupassen.

Fluktuationsbedingte Leerstände, von denen anzunehmen ist, dass in absehbarer Zeit wieder eine Vermietung erfolgen wird, werden mit der entsprechenden Marktmiete oder der gesetzlich zulässigen Miete im Jahresrohertrag eingepreist.

Die Bewirtschaftungskosten sind jene Positionen, die einem Mieter oder Pächter üblicherweise nicht weiterverrechnet werden können. Es sind dies insbesondere die Kosten der Instandhaltung des Gebäudes, das Mietausfallwagnis und die Abgeltung der Managementkosten der Immobilie. Für die Berechnung des Ertragswertes wurden fiktive Kostensätze angenommen, wie sie bei derartigen Immobilien zu erwarten sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen:

- Instandhaltungskosten – in % der Herstellungskosten
- Mietausfallwagnis – in % des Jahresrohertrages
- Verwaltungskosten (nicht umlagefähig) – in % des Jahresrohertrages
- Betriebskosten (nicht umlagefähig) – in % des Jahresrohertrages

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

Entsprechend der Lagekriterien des Sachverständigenverbandes ist die Lage als "gut" einzustufen.

| Wohnliegenschaften | |
|---|---|
| hochwertig | Sehr gute bzw. sehr schöne Wohnlagen in der näheren Umgebung von Großstädten mit geringen Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Wohnlagen in attraktiven, landschaftlich reizvollen Fremdenverkehrsgebieten mit Ganzjahressaison oder zwei Saisonen (Sommer- und Wintersaison). |
| sehr gut | Stadtlagen mit weniger stark verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Lagen in guter bzw. schöner Wohnlage in der mittleren Umgebung von Groß-, Mittel- und Kleinstädten mit mittleren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. |
| gut | Stadtlagen mit stärkeren verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Weniger gute bzw. weniger schöne Wohnlagen in größerer Entfernung zu Mittel- und Kleinstädten mit mittleren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. |
| mäßig | Wohnbauten in Siedlungs- oder Einzellagen in landschaftlich reizloser Lage, Gebiete mit größeren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und den Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes, zu Schulen, Ärzten und dgl.. Wohnlagen in der näheren Umgebung von gewerblich oder industriell genutzten Liegenschaften. |

Der zum Ansatz gebrachte Liegenschaftszins orientiert sich an der vom Sachverständigenverband für Immobilienbewerter in der Zeitschrift „Der Sachverständige“, Ausgabe 2/2025 publizierten Tabelle für Ertragsliegenschaften in vergleichbaren Lagen. Der Zinssatz wurde mit 3,0 % für das Mehrfamilienhaus, mit 5,5 % für das Wirtschaftsgebäude sowie mit 3% für die PV-Anlage gewählt, weil sich dadurch für die Liegenschaft eine Bruttoanfangsrendite in Höhe von rund 7,3 % ergibt, welche von potenziellen Investoren in dieser Lage und der Gebäudeart erwartet wird.

| **Liegenschaftsart** | **Lage** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **hochwertig** | **sehr gut** | **gut** | **mäßig** |
| Wohnliegenschaft | 0,5 % - 2,5 % | 1,5 % - 3,5 % | 2,5 % - 4,5 % | 3,0 % - 5,0 % |
| Büroliegenschaft | 2,0 % - 4,5 % | 3,5 % - 5,5 % | 4,0 % - 6,0 % | 4,5 % - 6,5 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Geschäftsliegenschaft | 3,0 % - 5,0 % | 3,5% - 6,0 % | 4,5 % - 6,5 % | 5,0 % - 7,0 % |
| Einkaufszentrum, Supermarkt | 3,5 % - 6,5 % | 4,0 % - 7,0 % | 4,5 % - 7,5 % | 5,0 % - 8,0 % |
| Gewerblich genutzte Liegenschaft | 4,0 % - 7,0 % | 4,5 % - 7,0 % | 5,0 % - 8,0 % | 6,0 % - 9,0 % |
| Industrieliegenschaft | 4,0 % - 8,0 % | 4,5 % - 8,5 % | 5,5 % - 9,0 % | 6,0 % - 10,0 % |
| Landwirtschaftliche Liegenschaft | 1,0 % - 3,5 % | | | |
| Forstwirtschaftliche Liegenschaft | 0,5 % - 2,5 % | | | |

# Ertragsobjekte

## Mehrfamilienwohnhaus

24 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,00 %

**Jahresroherträge**

| | |
|---|---|
| **Top 1**<br>67,04 m² à monatlich 8,19 (effektiv) | 6.588,69 |
| **Top 2**<br>51,28 m² à monatlich 8,32 (effektiv) | 5.119,80 |
| **Top 3**<br>58,70 m² à monatlich 5,64 (effektiv) | 3.972,82 |
| **Top 4**<br>84,17 m² à monatlich 4,50 (fiktiv, leerstehend) | 4.545,18 |
| **Top 5**<br>70,84 m² à monatlich 4,50 (fiktiv, leerstehend) | 3.825,36 |
| **Jahresrohertrag** | **24.051,84** |
| 6,50 % Bewirtschaftungsaufwand (4) | -1.563,37 |
| 0,50 % Erhaltungskosten von 786.489,30 | -3.932,45 |
| **Jahresreinertrag** | **18.556,02** |

| | |
|---|---|
| **(4) Bewirtschaftungsaufwand** | |
| 5,00 % Mietausfallwagnis | -1.202,59 |
| 1,50 % Managementkosten | -360,78 |
| **Summe (Basis Prozentwerte: 24.051,84)** | **-1.563,37** |


| | |
|---|---|
| **(4) Bewirtschaftungsaufwand** | |
| 5,00 % Mietausfallwagnis | -1.202,59 |
| 1,50 % Managementkosten | -360,78 |
| **Summe (Basis Prozentwerte: 24.051,84)** | **-1.563,37** |

**Ertragswert des Objektes**
Bodenwertanteil 14,17 % bzw. 17.930,36, Verzinsung des Bodenwertes 3,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 24,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,00 %, Vervielfältiger 16,93554

| | |
|---|---|
| Jahresreinertrag | 18.556,02 |
| Verzinsung des Bodenwertes | -537,91 |
| Jahresreinertrag der baulichen Anlage | 18.018,11 |
| Zwischensumme | 305.146,47 |
| anteiliger Bodenwert | 17.930,36 |
| Kapitalisierte Mietpreisdifferenz | 0,00 |
| **Ertragswert** | **323.076,83** |

## Wirtschaftsgebäude

29 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 5,50 %

**Jahresroherträge**

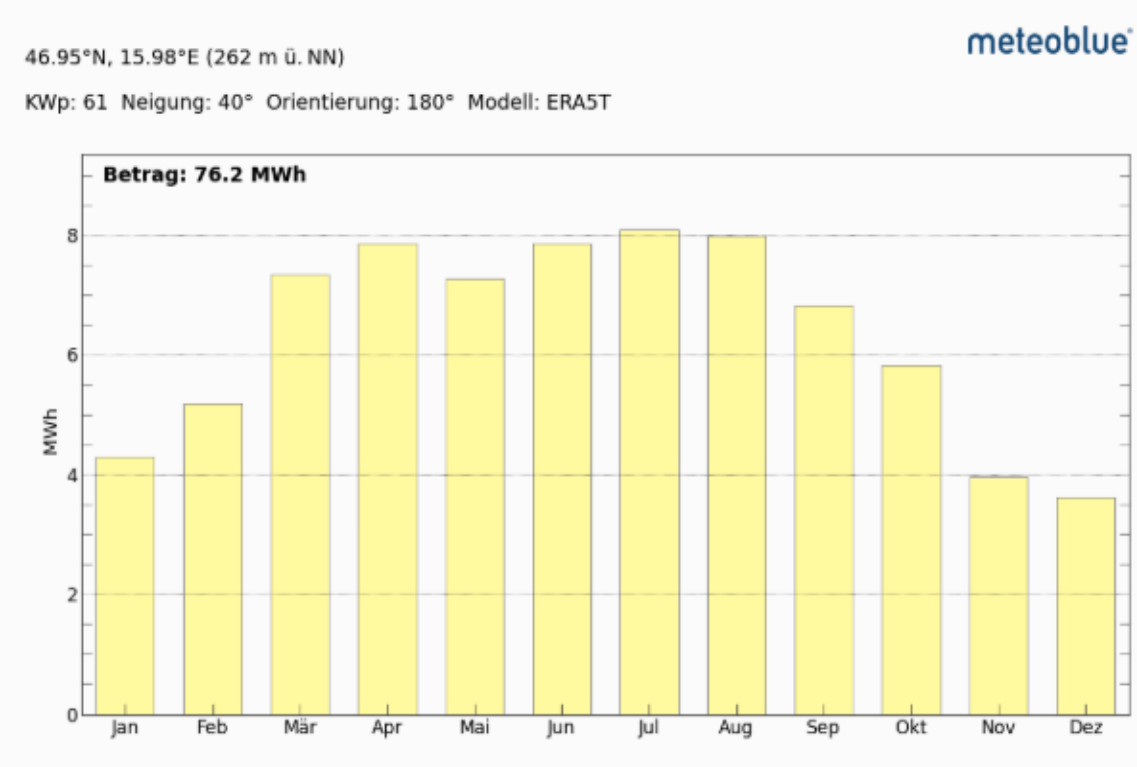
| | |
|---|---|
| **Wirtschaftsgebäude** | |
| 720,00 m² à monatlich 2,50 (fiktiv, leerstehend) | 21.600,00 |
| **Jahresrohertrag** | **21.600,00** |
| 6,50 % Bewirtschaftungsaufwand (5) | -1.404,00 |
| 0,50 % Erhaltungskosten von 1.080.000,00 | -5.400,00 |
| **Jahresreinertrag** | **14.796,00** |

| | |
|---|---|
| **(5) Bewirtschaftungsaufwand** | |
| 5,00 % Mietausfallwagnis | -1.080,00 |
| 1,50 % Managementkosten | -324,00 |
| **Summe (Basis Prozentwerte: 21.600,00)** | **-1.404,00** |

**Ertragswert des Objektes**
Bodenwertanteil 9,00 % bzw. 11.388,38, Verzinsung des Bodenwertes 5,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 29,00 Jahre, Kapitalisierungszins 5,50 %, Vervielfältiger 14,33310

| | |
|---|---|
| Jahresreinertrag | 14.796,00 |
| Verzinsung des Bodenwertes | -626,36 |
| Jahresreinertrag der baulichen Anlage | 14.169,64 |
| Zwischensumme | 203.094,86 |
| anteiliger Bodenwert | 11.388,38 |
| Kapitalisierte Mietpreisdifferenz | 0,00 |
| **Ertragswert** | **214.483,23** |

## Ertragsberechnung Ihrer Photovoltaik-Anlage




**Nennleistung:** 61.2 kWp

**Ausrichtung:** 180° S

**Neigung:** 40°

**Breitengrad:** 46.945°

**Längengrad:** 15.98°

## PV-Anlage mit Speicher

19 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,00 %

**Jahresroherträge**

| | |
|---|---|
| **Photovoltaikertrag** | |
| 71.600,00 kW/h à jährlich 0,03 (effektiv) | 2.148,00 |
| **Jahresrohertrag** | **2.148,00** |
| 0,50 % Erhaltungskosten von 111.684,00 | -558,42 |
| **Jahresreinertrag** | **1.589,58** |

**Ertragswert des Objektes**

Bodenwertanteil 1,00 % bzw. 1.265,38, Verzinsung des Bodenwertes 3,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 19,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,00 %, Vervielfältiger 14,32380

| | |
|---|---|
| Jahresreinertrag | 1.589,58 |
| Verzinsung des Bodenwertes | -37,96 |
| Jahresreinertrag der baulichen Anlage | 1.551,62 |
| Zwischensumme | 22.225,08 |
| anteiliger Bodenwert | 1.265,38 |
| Kapitalisierte Mietpreisdifferenz | 0,00 |
| **Ertragswert** | **23.490,45** |

## Ertragswert der Liegenschaft

| | | |
|---|---|---|
| Ertragswerte | 561.050,51 | |
| unberücksichtigter Bodenwert | 95.953,39 | |
| **Ertragswert der Liegenschaft** | | **657.003,90** |

# Verkehrswert

**Marktbericht Einfluss Ukrainekonflikt sowie wirtschaftliches Umfeld auf den Immobilienmarkt:**

Immobilien gelten einerseits als eine Art „Krisenwährung“ und Gelder werden erfahrungsgemäß in wirtschaftlich unsicheren Zeiten gerne in Immobilien veranlagt.

Andererseits lassen sich die wirtschaftlichen Folgen der bisherigen EU- Sanktionen gegen Russland nicht absehen, wodurch es in Zukunft möglicherweise mit den Preisen deutlich nach oben aber auch nach unten gehen kann.

Österreich befindet sich aktuell im 3. Jahr einer Rezession und die Inflationswerte sind nach wie vor deutlich über dem EU-Durchschnitt. (⦸ **2021**: 2,8 % ⦸ **2022**: 8,6 % ⦸ **2023**: 7,8 % ⦸ **2024: 2,9%** ⦸ **2025: 3,6%**). Gerade die Energie- und Lebensmittelpreise treiben die Inflation.

Aktuell sehen sich zahlreiche Firmen gezwungen, Mitarbeiter zu kündigen und Jobs zu streichen.

Ebenso wurden mit August 2022 neue Richtlinien für die Kreditvergabe für private Wohnimmobilien von der FMA erlassen. Obwohl diese Verordnung mit 1. Juli 2025 ausgelaufen ist, erwartet die FMA (Finanzmarktaufsicht), dass die Richtlinien dieser Verordnung weiterhin Anwendung bei der Kreditvergabe finden.

All das sind Faktoren, welche die Kauflust von Immobilien beeinflussen.

Der im Verhältnis zum Ertragswert deutlich höhere Sachwert ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Bau- und Herstellungskosten in den vergangenen Jahren wesentlich stärker gestiegen sind als die erzielbaren Mieten.

Gleichzeitig wird das Ertragspotenzial durch die fehlenden Balkone bei den Dachgeschoßwohnungen eingeschränkt, wodurch nur geringere Mietansätze marktgerecht erscheinen.

Das Wirtschaftsgebäude ist zudem lediglich eingeschränkt als Lager nutzbar und aufgrund der nicht durchgehend trockenen Ausführung nur mit einem reduzierten Ertragsbeitrag anzusetzen. Insgesamt stehen daher hohen Substanzwerten vergleichsweise begrenzte nachhaltige Erträge gegenüber.

Der folgende Verkehrswert gilt – entsprechend der gesetzlichen Definition – zum Stichtag. Wie er sich – auch in naher – Zukunft verändert, kann nicht abschließend geklärt werden!

# Verkehrswert

| | | |
|---|---|---|
| Sachwert | 1.042.968,89 | |
| Ertragswert | 657.003,90 | |
| **Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1** | **657.003,90** | |
| **Verkehrswert zum 14.04.2026 (gerundet)** | | **657.000,00** |

**Schlusskommentar**

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

Da die gegenständliche Liegenschaft aufgrund der Lage, Konfiguration und nach der spezifischen Nutzung für einen Investor nur als Ertragsliegenschaft gesehen werden kann, ist bei der Festlegung des Verkehrswertes nur vom Ertragswert auszugehen.

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhobenen Unterlagen und erteilten Informationen bei der Befundaufnahme, sowie unter der Voraussetzung des Vorliegens aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen. Für die Übereinstimmung der Planmaße und Flächenaufstellungen wird keine Haftung übernommen. Sollten grundlegende, neue Erkenntnisse vorliegen, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten dementsprechend abzuändern.

Feldbach, am 20. Juni 2026

Michael Zölzer
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Behördlich geprüfter Immobilienmakler
8330 Feldbach
Gniebing 295
Tel.: 0664 / 234 16 31
@: sv.m.zoelzer@gmail.com