



Sachverständigenbüro

BM DI WALTER SCHEMITSCH

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

Tel: 0316 / 673276-0, Mobil: 0664 / 4403580

Mail: office@schemitsch-immo.at

www.walner-schemitsch.at

An das
Bezirksgericht Graz Ost
Ger. Abt. 16
Radetzkystraße 27
8010 Graz

Zwangsversteigerung
244 E 94/24s

Zwangsversteigerung :

Betreibende Partei :

Peter Triebel, geb. 06.02.1963
Körösisstraße 188, 8010 Graz

vertreten durch:
Berchtold & Kollerics Rechtsanwälte
Raubergasse 16
8010 Graz
Zeichen: TriPe/RB

1. Verpflichtete Partei :

Werner Triebel, geb. 07.11.1967
Eichbachgasse 11a, 8041 Graz

2. Verpflichtete Partei :

Ing. Josef Triebel
Paradiesgasse 30, 8053 Graz

Wegen:

€ 54.940,68 EUR samt Anhang

GUTACHTEN

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswerts
der nachstehend angeführten Liegenschaft

8054 Seiersberg, Karl Maisel-Straße 10
Doppelhaushälfte
Gerichtsbezirk Graz-Ost
GB 63281, EZ 1140, B-LNr. 13, 14 & 15 (3 x 1/3 Anteile)

BM DI WALTER SCHEMITSCH

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180 | UID: ATU 58460114 | Bankverbindung: Stmk. Bank und Sparkassen AG IBAN: AT71 2081 5000 0612 9258, BIC: STSPAT2GXXX

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen werden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. von ihm erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen im Grundbuch
- Vergleichspreissammlung des SV
- Vergleichspreissammlung ZT-Datenforum
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Seiersberg
- Bauaktsunterlagen der Gemeinde Seiersberg
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Fotodokumentation
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Immobilienpreisanalyse Wirtschaftskammer Österreich
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes
- Einschlägige Literatur über Nutzungsdauer
- Besichtigung an Ort und Stelle

2.1.2 Bewertungsstichtag

04.12.2024

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchsabfrage vom 07.12.2024 besteht die EZ 1140 aus folgendem Grundstück:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63281 Seiersberg
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 1140

Letzte TZ 13143/2024

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

..... A1

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
328/10	GST-Fläche *	998	
	Bauf.(10)	159	
	Gärten(10)	839	Karl Maisel-Straße 10

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

..... A2

1 a 22058/1963 Sicherheitszone des Flughafens Graz hins Gst 328/10

..... B

13 ANTEIL: 1/3

Ing. Josef Triebel

GEB: 1953-01-23 ADR: Paradiesgasse 30, Graz 8053

a 796/2016 Einantwortungsbeschluss 2015-10-13 Eigentumsrecht

b 796/2016 IM RANG 20361/2015 Schenkungsvertrag 2015-11-18 Eigentumsrecht

c 796/2016 Zusammenziehung der Anteile

d 796/2016 Vorkaufsrecht

e 19025/2022 Teilungsklage (18 Cg 115/22 i, LGZ Graz)

14 ANTEIL: 1/3

Peter Triebel

GEB: 1963-02-06 ADR: Körösisstraße 188, Graz 8010

a 796/2016 Einantwortungsbeschluss 2015-10-13 Eigentumsrecht

b 796/2016 IM RANG 20361/2015 Schenkungsvertrag 2015-11-18 Eigentumsrecht

c 796/2016 Zusammenziehung der Anteile

d 796/2016 Vorkaufsrecht

e 19025/2022 Teilungsklage (18 Cg 115/22 i, LGZ Graz)

15 ANTEIL: 1/3

Werner Triebel

GEB: 1967-11-07 ADR: Eichbachgasse 11a, Graz 8041

a 796/2016 Einantwortungsbeschluss 2015-10-13 Eigentumsrecht

b 796/2016 IM RANG 20361/2015 Schenkungsvertrag 2015-11-18 Eigentumsrecht

c 796/2016 Zusammenziehung der Anteile

d 796/2016 Vorkaufsrecht

e 19025/2022 Teilungsklage (18 Cg 115/22 i, LGZ Graz)

..... C

1 auf Anteil B-LNR 13

a 796/2016

VORKAUFRECHT gem Pkt 7 Schenkungsvertrag 2015-11-18 für

Peter Triebel geb 1963-02-06

Werner Triebel geb 1967-11-07

2 auf Anteil B-LNR 14

a 796/2016

- VORKAUFSRECHT gem Pkt 7 Schenkungsvertrag 2015-11-18 für
Ing. Josef Triebel geb 1953-01-23
Werner Triebel geb 1967-11-07
- 3 auf Anteil B-LNR 15
a 796/2016
VORKAUFSRECHT gem Pkt 7 Schenkungsvertrag 2015-11-18 für
Ing. Josef Triebel geb 1953-01-23
Peter Triebel geb 1963-02-06
- 4 a 13143/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens der
gemeinschaftlichen Liegenschaft gem § 352 EO
(244 E 94/24s)

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

Grundbuch

07.12.2024 13:03:28

2.2.2 Rechte und Lasten

Im A2-Blatt ist unter LNr 1 eingetragen, dass sich das Grundstück 328/10 in der Sicherheitszone des Flughafens Graz befindet.

Unter C-LNr 1 bis 3 sind wechselseitige Vorkaufsrechte der Eigentümer eingetragen.

Auf die im C-Blatt unter LNr. 4 angemerkte Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen.

Die Liegenschaft wird aktuell von den Liegenschaftseigentümern als innerfamiliäre Lagerfläche eigengenutzt, es bestehen gemäß Auskunft durch diese im Rahmen der Befundaufnahme keine Bestandsrechte.

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die 3 jeweils 1/3 Anteile (B-LNr. 13, 14 & 15) der Herren Ing. Josef Triebel, Peter Triebel und Werner Triebel der EZ 1140 der KG 63281 Seiersberg BG Graz Ost.

2.2.4 Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben, da dieser Wert für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant ist.

2.2.5 Energieausweis

Unterlagen im Sinne des EVG stehen dem SV nicht zur Verfügung.

2.2.6 Kontaminierung

Eine stichprobenartige online-Abfrage beim Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes hat ergeben, dass das Grundstück 328/10 der KG 63281 Seiersberg nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet ist. Darüber hinaus wurden keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich Kontaminierung durchgeführt, da diese nicht Gegenstand des Auftrages sind.

Verdachtsflächenkataster

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Graz-Umgebung
Gemeinde	Seiersberg-Pirka 60669
Katastralgemeinde *	Seiersberg 63281
Grundstücksnummer *	→ 328/10

* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

Ergebnis

Information: Das Grundstück 328/10 in Seiersberg (63281) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

www.umweltbundesamt.at, Abfrage vom 07.12.2024

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Seiersberg südlich der Landeshauptstadt Graz. Von der A9 kommend verlässt man diese bei der Abfahrt Seiersberg und biegt in westliche Richtung in die L313 – die Feldkirchner Straße – ein. Der Feldkirchner Straße folgt man in Richtung Westen bis zur Kreuzung mit der B70, der Kärntner Straße. Hier biegt man in Richtung Norden in die Kärntner Straße ein. Man folgt der Kärntner Straße in Richtung Norden für ca. 200m bis zur Abzweigung in die Karl Maisel-Straße und biegt hier in Richtung Osten in diese ein. Der Karl Maisel-Straße folgt man für ca. 150m, hier ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der Orientierungsnummer 10 südlich der Karl Maisel-Straße situiert.



www.gis.stmk.gv.at, Abfrage vom 07.12.2024

2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der Einlagezahl 1140 erstreckt sich südlich der Karl Maisel-Straße und ist mit einer Doppelhaushälfte (Einfamilienwohnhaus) bebaut.

Die Liegenschaft ist eben.

Die bewertungsgegenständliche Doppelhaushälfte besteht aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß. Weiters sind eine Garage für 1 PKW und ein Wirtschaftsgebäude am Grundstück situiert.



Außenansicht Straße



Außenansicht Hof

2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer örtlichen Gegebenheiten gut aufgeschlossen. Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz. Die Liegenschaft ist an das lokale Fernwärmenetz angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt durch das zuständige EVU. Die Müllabfuhr erfolgt durch gemeindeeigene Dienste.

2.3.4 Flächenwidmung

Das Grundstück 328/10 der Bewertungliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Seiersberg in vollem Ausmaß als allgemeines Wohngebiet **WR 0,2 – 0,4** ausgewiesen.

Auszug aus §30 Stmk. ROG:

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;



www.gis.stmk.gv.at, Abfrage vom 07.12.2024

2.4 Gebäude

2.4.1 Einfamilienwohnhaus

Allgemeines

Das Doppelhaus Karl Maisel-Straße 10 wurde auf Basis einer Baubewilligung vom 22.10.1956 in Massivbauweise gemeinsam mit der Liegenschaft Karl Maisel-Straße 8 als Wohnhaus für zwei Familien errichtet, in weiterer Folge wurde das Dachgeschoß auf Basis einer Baubewilligung vom 10.10.1970 ausgebaut. Das Wohnhaus umfasst ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß und ein ausgebauter Dachgeschoß.

Das Haus ist mit einem Satteldach mit Faserzementplatteneindeckung versehen, die Fassade ist mit einem Zementspritzputz verputzt.

Die Innenwände sind weitgehend massiv und im Bereich des Dachgeschoßes teilweise in Leichtbauweise errichtet. In den Sanitärbereichen sind die Wände

mit keramischen Fliesen belegt. Die Fenster wurden als Holzkastenfenster (alterskonformer Zustand, nicht saniert) ausgeführt. Als Sonnenschutz sind Holzbalken vorhanden. Die Innentüren sind an Holzumfassungsstöcke angeschlagene Holzplattentüren. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme-Zentralheizung, die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektroboiler. Die Funktionsfähigkeit der Elektrogeräte und Heizanlage konnte nicht überprüft werden.

Der Fußbodenbelag in den Zimmern und Erschließungsgängen ist im Erdgeschoß mit PVC-Belägen und im Dachgeschoß mit Teppich- sowie PVC-Belägen ausgeführt. In den Sanitärbereichen sind die Böden mit keramischen Fliesen belegt.

2.4.2 Außenansicht



Außenansicht Straße



Außenansicht Giebel



Außenansicht Hof



Außenansicht Eingang

2.4.3 Innenansicht



Zimmer



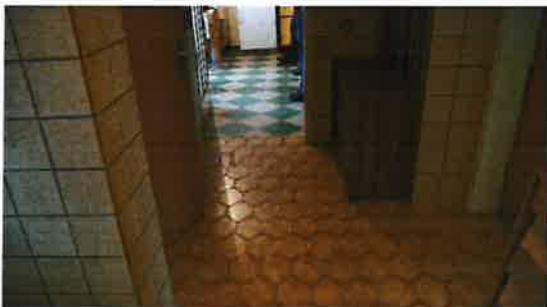
Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Vorraum



Zimmer



Stiegenhaus



Gang DG



Boiler im DG



Badezimmer im DG



Zimmer



Zimmer



Kellerraum



Detail Fenster



Detail E-Verteiler



Detail Radiator

2.4.4 Garage & Nebengebäude

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurde auf Basis einer Baubewilligung vom 28.12.1971 eine Garage in Massivbauweise errichtet. Das Wirtschaftsgebäude wurde auf Basis der Baubewilligung vom 22.10.1956 in Massivbauweise gemeinsam mit dem Nebengebäude auf der Liegenschaft Karl Maisel-Straße 8 errichtet (gekuppelte Bauweise). Die Garage weist Außenabmessungen von 7,6 x 4,4m auf, das Wirtschaftsgebäude weist auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Außenabmessungen von 6,02 x 5,27m auf. Ferner befindet sich noch ein Erdkeller mit einer Abmessung von ca. 2 x 4 m auf der Liegenschaft



Wirtschaftsgebäude



Wirtschaftsgebäude



Garage



Garage

2.4.5 Bauzustand

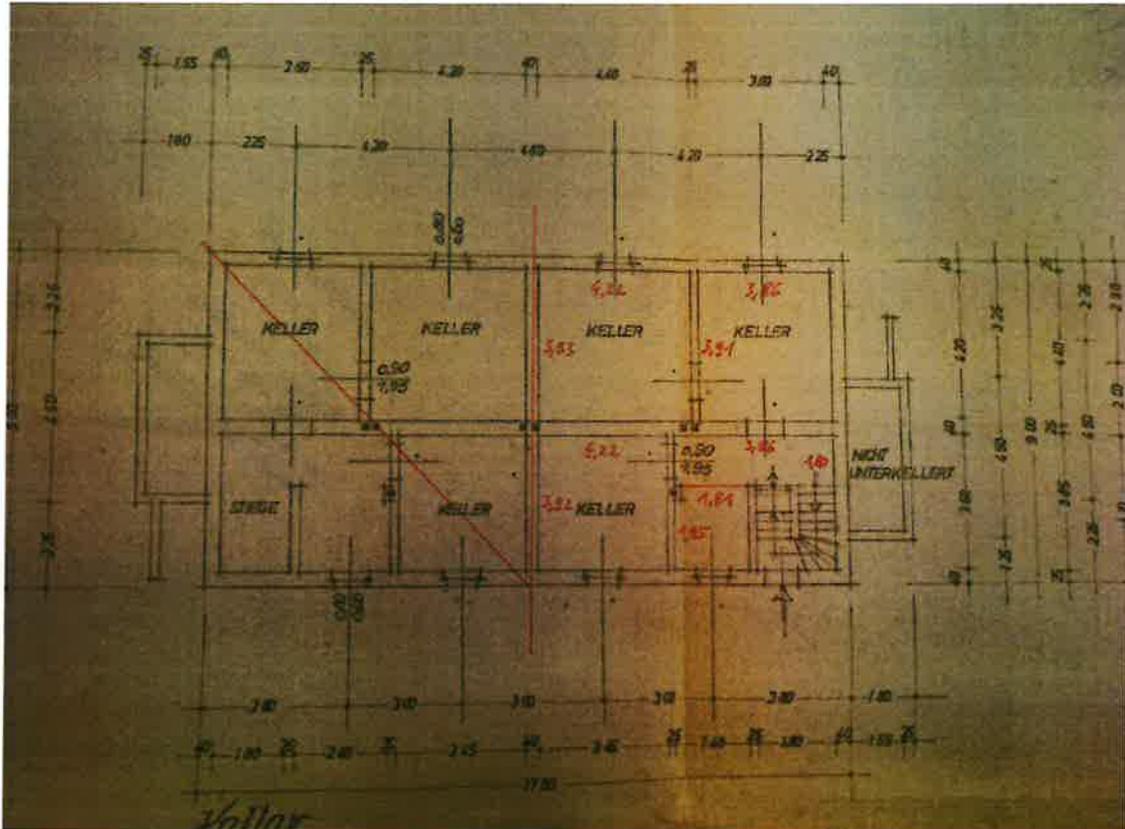
Der Bauzustand der baulichen Anlagen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entspricht dem Baualter und weist zum Bewertungsstichtag generell einen „**reparaturbedürftigen Erhaltungszustand**“ auf.

2.4.6 Bruttogeschossfläche (BGF) / Nutzfläche (NFL)

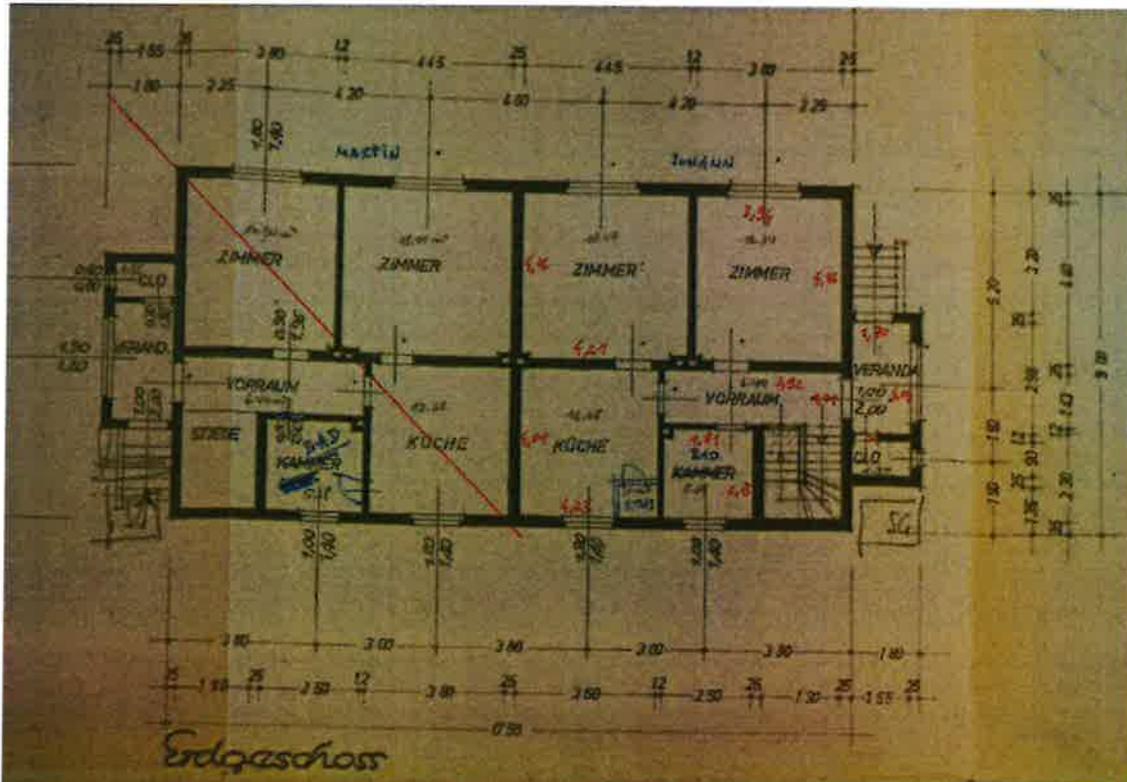
Der bei der Gemeinde Seiersberg ausgehobene Grundrissplan wurde im Zuge der Befundaufnahmen mit den Naturmaßen überprüft, die Naturmaße sind untenstehend im Plan eingetragen. Demzufolge weist das Gebäude auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im KG eine Nutzfläche von ca. 59m², im EG von ca. 61m² und im DG von ca. 59m² auf. Die Garage weist eine Bruttogeschossfläche von ca. 33 m² auf, das Wirtschaftsgebäude von ca. 32m². In den nachfolgenden Plänen sind die Naturmaße rot eingetragen.

2.4.7 Grundrissplan

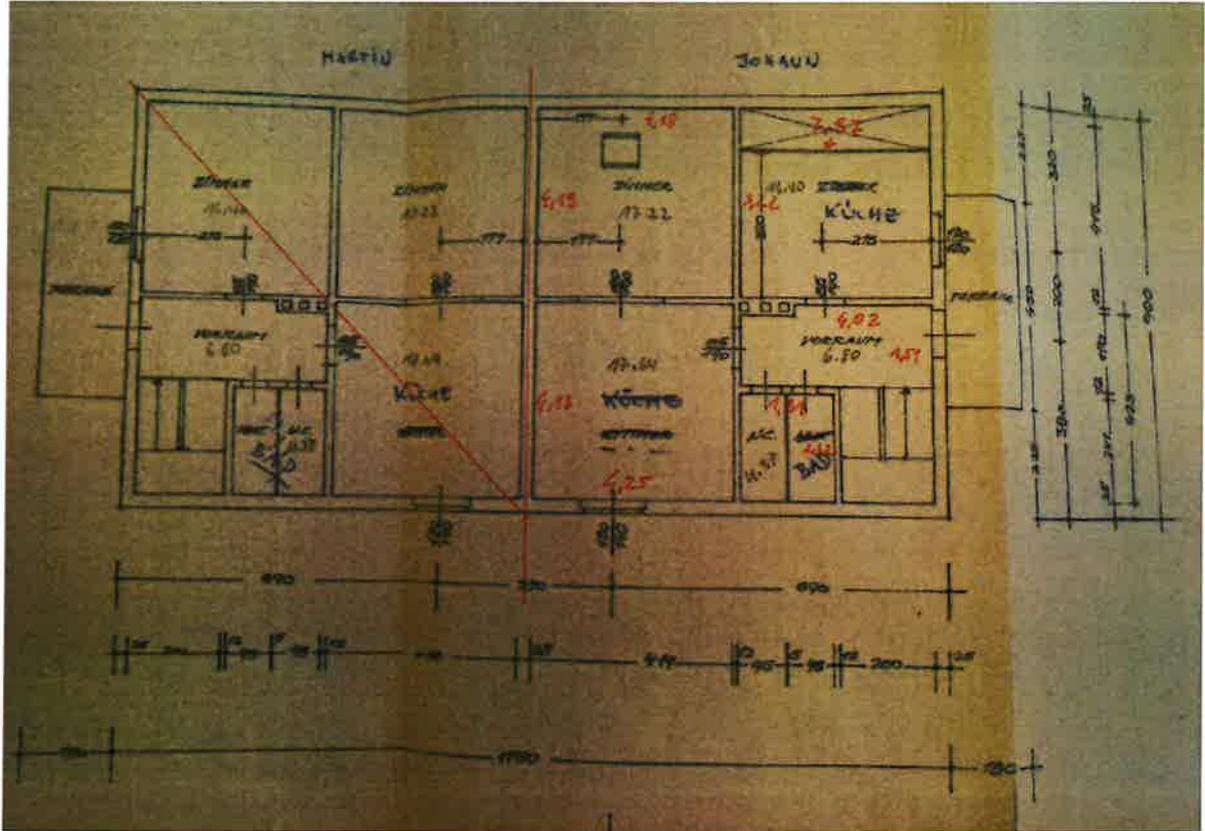
Wohnhaus KG



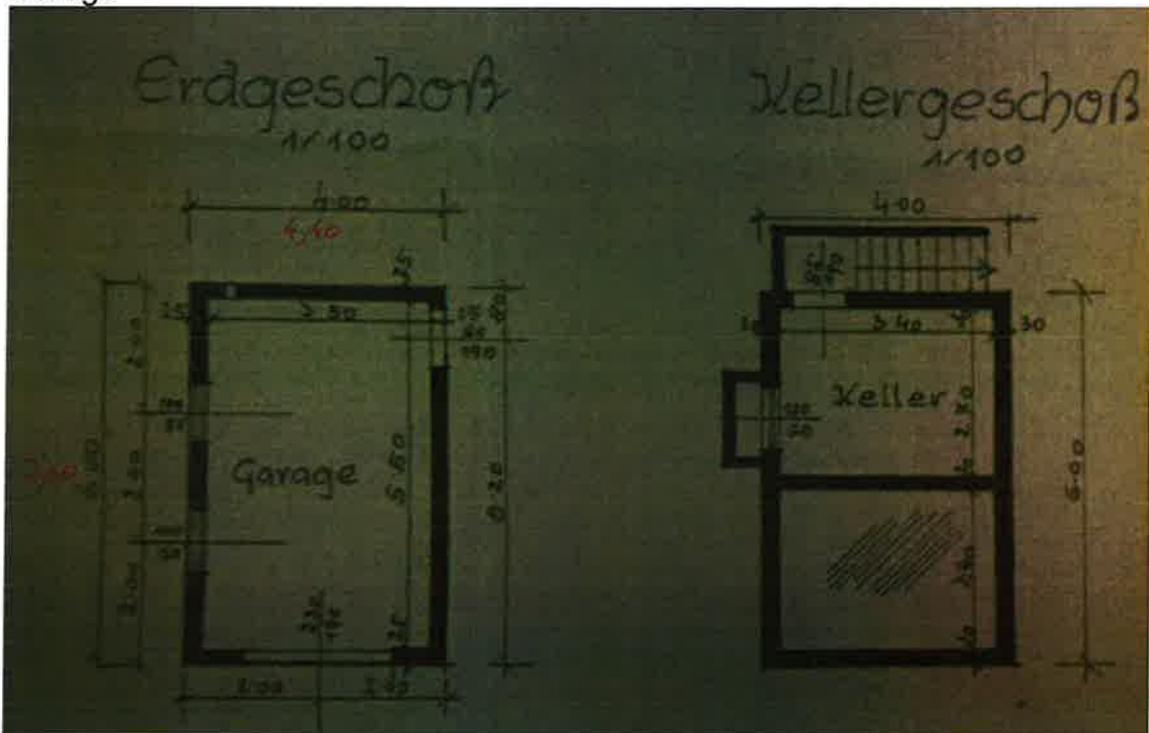
Wohnhaus EG



Wohnhaus DG



Garage



Nebengebäude



3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1 Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für Jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers.

Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

3.1.2 Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist.

3.1.3 Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

3.1.4 Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

3.1.5 Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und

- das Ertragswertverfahren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

3.1.6 Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet.

Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen.

Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und die -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

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

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

3.1.7 Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, in gleicher Größe,

Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu errichten.

Der Herstellungswert wird in der Regel nach dem Kubikmeter umbauten Raum, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m³, berechnet.

Bei Objekten mit unterschiedlichen Bewertungsmerkmalen, mit einer unterschiedlichen Bauweise, Ausstattung usw. wird zur Präzisierung der Herstellungskosten eine Unterteilung mit den adäquaten Preisansätzen vorgenommen.

Bei Objekten mit einer einfachen Bauausführung kann der Nennwert auch nach der verbauten Fläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m², berechnet werden.

3.1.8 Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technische Wertminderung vorgenommen.

In diesem Abschlag kommen die Wertminderung des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.1.9 Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag vom Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und in der Restnutzung verursachen.

Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlage und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen. Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt, noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft.

Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen auf dem Realitätenmarkt abzuleiten ist.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.1.10 Anmerkung bezüglich der Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gemäß ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Soweit erforderlich, sind Auftraggeber insbesondere darauf hinzuweisen, 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.

Sachwert:

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung in Folge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und in Folge verlorenen Bauaufwandes. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung berücksichtigt.

Ertragswert:

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten), sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt.

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen.

(Bei einem Mietobjekt wie dem vorliegendem wird der Reinertrag aus dem Jahresnettomietzins abzüglich Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten sowie Mietausfallwagnis ermittelt, die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt).

Der Ertragswert des Gesamtobjektes ist schließlich die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert.

Vergleichswert:

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft nach dem Sachwertverfahren. Aus diesem Wert ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der Verkehrswert abzuleiten.

3.3 Verkehrswert

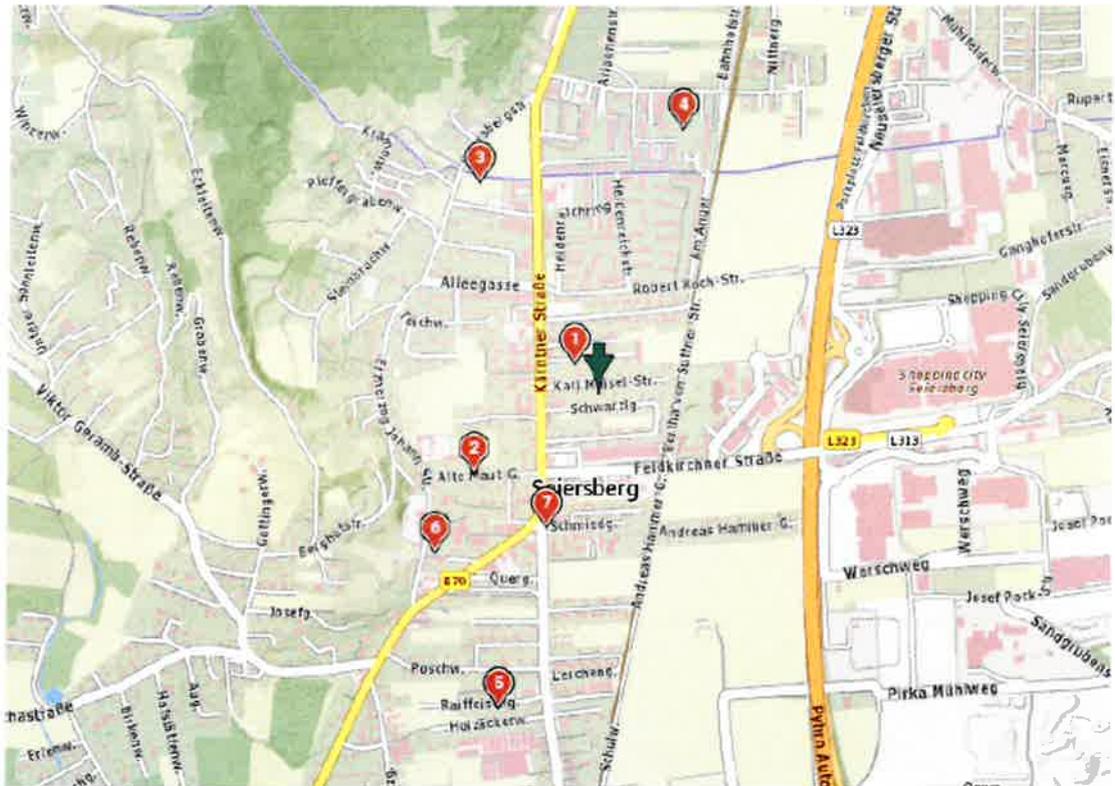
3.3.1 Bodenwert

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage herangezogen. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Grundstücksverkehr herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen ist. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in **zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag** und vergleichbarer Lage herangezogen.

Bauland

Dieser Vorgang bildet die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes. Für die Bewertung werden ca. 12 Kaufvorgänge in der KG Seiersberg und der benachbarten KG Straßgang herangezogen, wobei nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge ca. 5 Kaufvorgänge vergleichbarer Liegenschaften zur Verfügung standen. Nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge wurden Kaufvorgänge mit von Preisen von gerundet € 140,- / m² bis € 420,- / m² in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	10655/2021	17.12.2020	283,00	140,00 €	173,39 € *
2	Bauland	3715/2019	09.01.2019	7.744,00	250,00 €	338,71 € *
3	Bauland	7760/2021	14.01.2021	6.802,00	249,93 €	308,39 € *
4	abbruchsreifes Gebäude	695/2021	15.09.2020	1.872,00	523,50 €	656,46 €
5	Bauland	10670/2020	26.05.2020	324,00	40,00 €	50,89 €
6	Bauland	1863/2022	06.10.2021	1.306,00	421,13 €	401,11 € *
7	Bauland	160/2024	30.11.2023	369,00	352,30 €	299,16 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Unter Beachtung der Grundstücksgröße, der Lage, sowie der Konfiguration, der Bebauung, der Widmung und der gegebenen Infrastruktur wurde für das Bauland der Vergleichsgrundstücke ein durchschnittlicher Grundstückspreis von gerundet € 305,- / m² festgelegt.

Aufgrund der Bebauung, welche nicht mehr zeitgemäß sowie über das Grundstück verteilt ist und eine Dichteausnutzung in dieser Form nicht zulässt wird ein

Bebauungsabschlag von 10% auf den ermittelten Bodenwert in Abzug gebracht.

Der Bodenwert errechnet sich demnach wie folgt:

Bauland:

998m ² je m ² € 305,- - 10% = 275 €	€	274.450,-
Zuzüglich Aufschließungskosten anteilig (gerundet)	€	10.000,-
Summe Bodenwert (gerundet)	€	284.000,-

3.3.2 Sachwert

Bauwert

Die Bewertung erfolgt in m² Nutzfläche. Ausgangspunkt sind die Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag. In der Folge wird der Fertigstellungsgrad berücksichtigt und die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug gebracht.

Herstellungskosten (inkl. MwSt.):

Wohnhaus

Ca.59m ² je m ² NNF € 1.300,00 Keller	€	76.700,-
Ca.61m ² je m ² NNF € 2.600,00 Erdgeschoß	€	158.600,-
Ca.59m ² je m ² NNF € 2.400,00 Dachgeschoß	€	141.600,-
Summe Herstellungskosten	€	376.900,-

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen fiktiven Baualters von 55 Jahren eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt. Daraus errechnet sich

ein Alter von 79% der Lebensdauer, was bei einer Zustandsnote von 3,0 (Reparaturarbeiten erforderlich) eine lineare Wertminderung von 83% ergibt.

€ - 312.827,-

Bauzeitwert Wohnhaus

€ 64.073,-

Garage

33m² je m² BGF € 1.000,00

€ 33.000,-

Summe Herstellungskosten

€ 33.000,-

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen fiktiven Baualters von 50 Jahren eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Daraus errechnet sich ein Alter von 71% der Lebensdauer, was bei einer Zustandsnote von 3,5 (umfangreichere Reparaturarbeiten erforderlich) eine lineare Wertminderung von 81% ergibt.

€ - 26.730,-

Bauzeitwert Garage

€ 6.270,-

Wirtschaftsgebäude

32m² je m² BGF € 1.300,00

€ 41.600,-

Summe Herstellungskosten

€ 41.600,-

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen fiktiven Baualters von 55

Jahren eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt. Daraus errechnet sich ein Alter von 79% der Lebensdauer, was bei einer Zustandsnote von 3,5 (umfangreichere Reparaturarbeiten erforderlich) eine lineare Wertminderung von 86% ergibt.

Bauzeitwert Wirtschaftsgebäude

€	- 35.776,-
€	5.824,-

Außenanlagen – Zaun und Gartenanlage

Bauzeitwert Außenanlagen

3% des Gebäudewertes	€	2.285,-
----------------------	---	---------

Summe bauliche Anlagen gerundet

€	78.000,-
---	-----------------

Damit ergibt sich:

Summe Sachwert (Bodenwert + Bauwert) gerundet

€	362.000,-
---	------------------

3.4 Anpassung an den Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Diese Überprüfung ergibt, dass für derartige Liegenschaften eine durchschnittliche Marktgängigkeit gegeben ist. Gemäß Tabelle von Kainz ist dieser Umstand mit einem Abschlag von 10% auf den errechneten Sachwert zu berücksichtigen.

Sachwert in Tausend €	Zu und Abschlag in % f. eingeschätzte Marktgängigkeit								
	sehr gut - gut		beschränkt - durchschnittlich		eingeschränkt		schwierig - schlecht		schlecht - keine
50	5%		0%		-11%		-27%		-48%
100	1%		-4%		-14%		-29%		-50%
110	0%		-5%		-15%		-30%		-50%
120	0%		-5%		-15%		-30%		-50%
130	-1%		-6%		-16%		-31%		-51%
140	-1%		-6%		-16%		-31%		-51%
150	-1%		-6%		-16%		-31%		-51%
200	-3%		-8%		-18%		-32%		-52%
250	-4%		-9%		-18%		-33%		-52%
300	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
350	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
400	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
450	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
500	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
550	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
600	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
650	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
700	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
750	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
800	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
850	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
900	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
950	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
1000	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%

Werte darüber statistisch nicht verfügbar

362.000 € – 10% = 326.000 € (gerundet)

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1140

GB 63281 Seiersberg zum Bewertungs-

stichtag 04. Dezember 2024 gerundet

€ 326.000,00

(in Worten: Euro dreihundertsechszwanzigtausend)

4 Zubehör

Im Eigentum der verpflichteten Partei steht eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Spüle und Elektrogeräten. Die technische Funktionsfähigkeit der allfällig verbleibenden Geräte wurde nicht überprüft.

Aufgrund des Alters verfügt die Küche über keinen gesonderten Wert.

Fahrnisse auf der Liegenschaft sind nicht in diesem Gutachten enthalten.

Zeitwert des Zubehörs - Pauschale

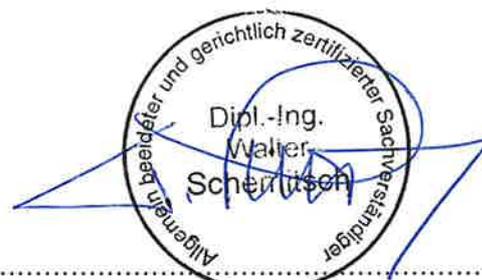
€

0,-



Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

Graz, 12.12.2024



DI Walter Schemitsch

(der allgemein beidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

Beilagen:
Grundbuchsauszug
Katasterplan
Flächenwidmungsplan
Grundrissplan

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63281 Seiersberg
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 1140

Letzte TZ 13143/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
328/10	GST-Fläche *	998	
	Bauf.(10)	159	
	Gärten(10)	839	Karl Maisel-Straße 10

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 22058/1963 Sicherheitszone des Flughafens Graz hins Gst 328/10

***** B *****

13 ANTEIL: 1/3

Ing. Josef Triebel

GEB: 1953-01-23 ADR: Paradiesgasse 30, Graz 8053

a 796/2016 Einantwortungsbeschluss 2015-10-13 Eigentumsrecht

b 796/2016 IM RANG 20361/2015 Schenkungsvertrag 2015-11-18 Eigentumsrecht

c 796/2016 Zusammenziehung der Anteile

d 796/2016 Vorkaufsrecht

e 19025/2022 Teilungsklage (18 Cg 115/22 i, LGZ Graz)

14 ANTEIL: 1/3

Peter Triebel

GEB: 1963-02-06 ADR: Körösisstraße 188, Graz 8010

a 796/2016 Einantwortungsbeschluss 2015-10-13 Eigentumsrecht

b 796/2016 IM RANG 20361/2015 Schenkungsvertrag 2015-11-18 Eigentumsrecht

c 796/2016 Zusammenziehung der Anteile

d 796/2016 Vorkaufsrecht

e 19025/2022 Teilungsklage (18 Cg 115/22 i, LGZ Graz)

15 ANTEIL: 1/3

Werner Triebel

GEB: 1967-11-07 ADR: Eichbachgasse 11a, Graz 8041

a 796/2016 Einantwortungsbeschluss 2015-10-13 Eigentumsrecht

b 796/2016 IM RANG 20361/2015 Schenkungsvertrag 2015-11-18 Eigentumsrecht

c 796/2016 Zusammenziehung der Anteile

d 796/2016 Vorkaufsrecht

e 19025/2022 Teilungsklage (18 Cg 115/22 i, LGZ Graz)

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 13

a 796/2016

VORKAUFSRECHT gem Pkt 7 Schenkungsvertrag 2015-11-18 für

Peter Triebel geb 1963-02-06

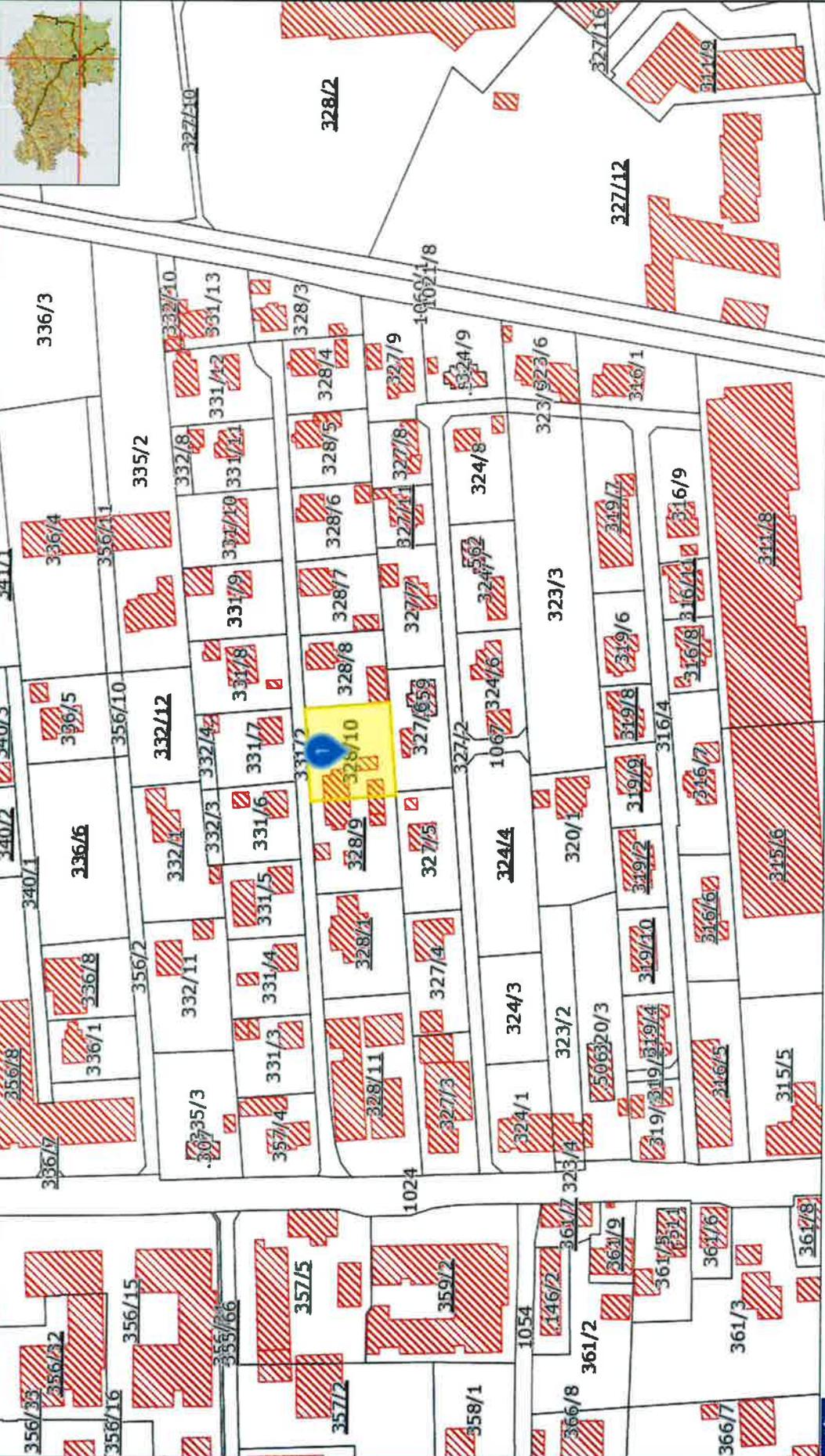
Werner Triebel geb 1967-11-07

2 auf Anteil B-LNR 14

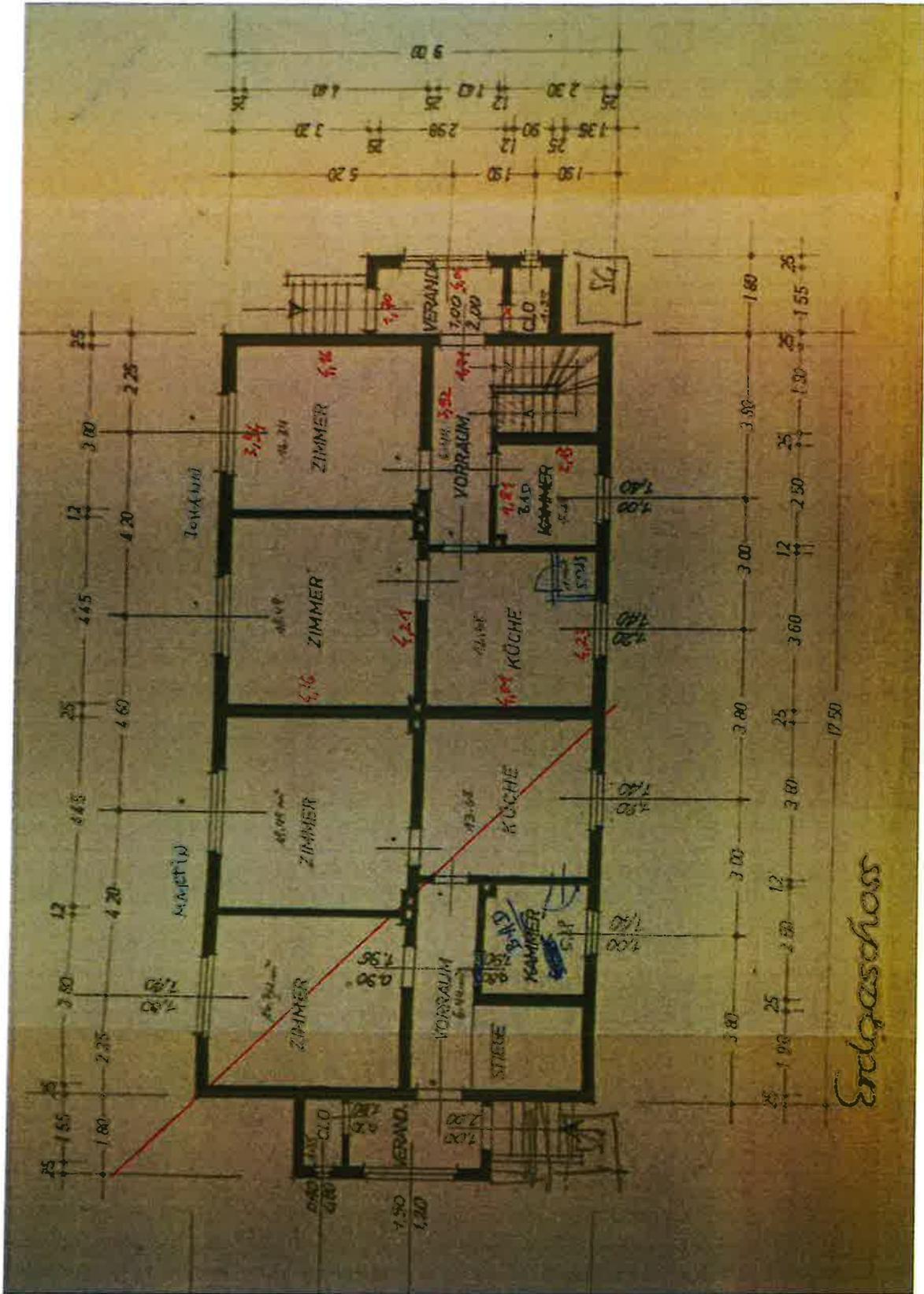
a 796/2016

- VORKAUFSRECHT gem Pkt 7 Schenkungsvertrag 2015-11-18 für
Ing. Josef Triebel geb 1953-01-23
Werner Triebel geb 1967-11-07
- 3 auf Anteil B-LNR 15
a 796/2016
VORKAUFSRECHT gem Pkt 7 Schenkungsvertrag 2015-11-18 für
Ing. Josef Triebel geb 1953-01-23
Peter Triebel geb 1963-02-06
- 4 a 13143/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens der
gemeinschaftlichen Liegenschaft gem § 352 EO
(244 E 94/24s)

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

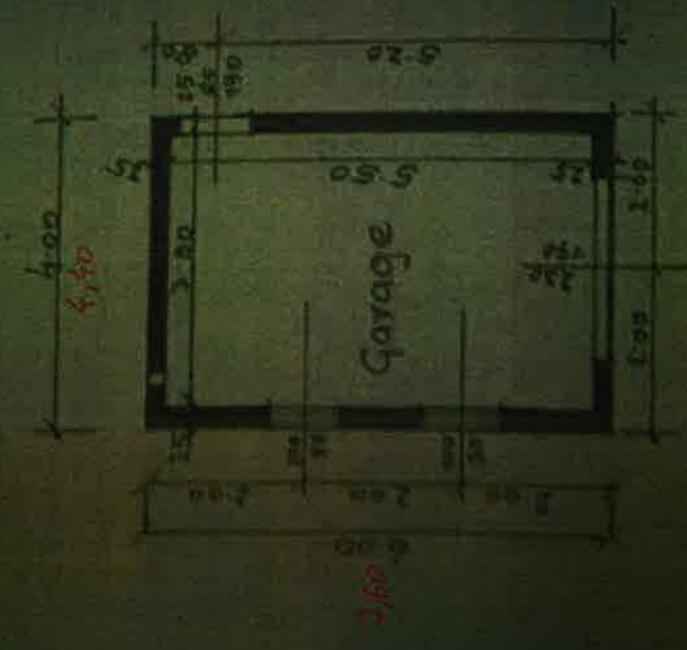




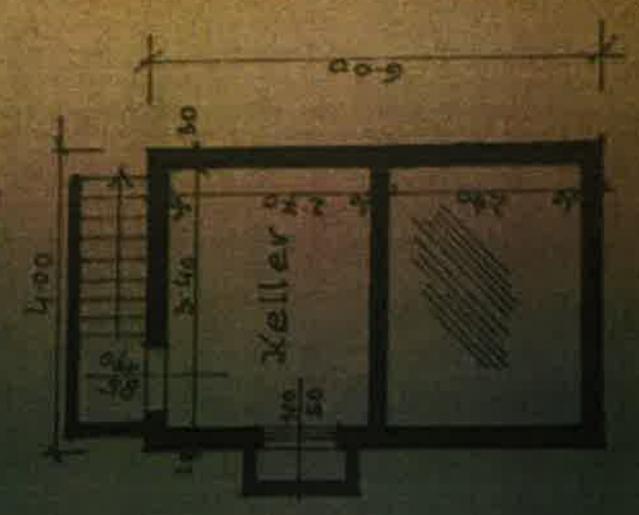


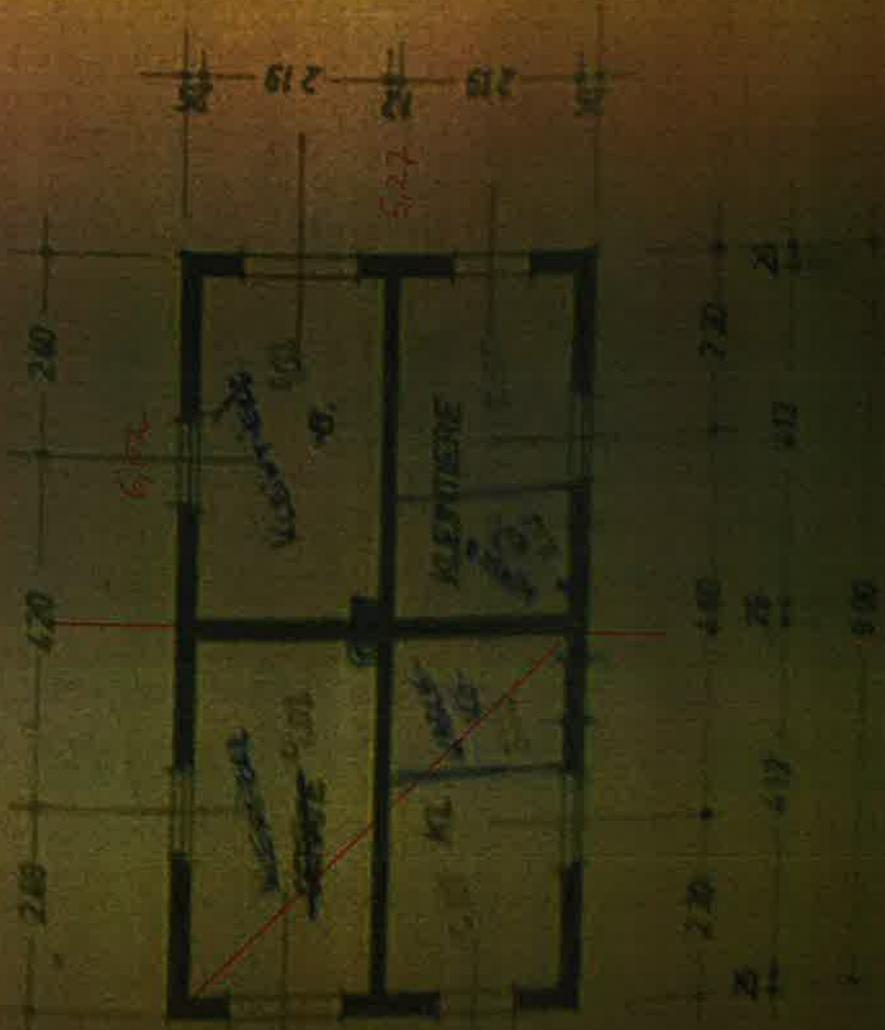
Erdgeschoss

Erdgeschoss
1/100



Kellergereschoß
1/100





Standaard