

GUTACHTEN

Zweck: **Feststellung des Verkehrswerts**

Liegenschaft: **EZ 2215, KG 66182 Tillmitsch**

Objekt: **Wohnung W 2a, Carport CP 7 und Parkplatz PP 28**

Adresse: **Pappelweg 2a, 8434 Tillmitsch**

Auftraggeber: **Bezirksgericht Leibnitz**

Verfahren: **Exekutionssache zu GZ 7 E 28/24b vor dem Bezirksgericht Leibnitz
wegen EUR 1.771,53 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften u. Fahrnis- u. Forderungsexekution)**

Betreibende Partei: **WEG Pappelweg 2, 4, 6, 8 8434 Tillmitsch v.d. ARIS
Immobilientreuhand GmbH
Heinrichstraße 112, 8010 Graz**

Vertreten durch: **RA Mag. Hermann Stenitzer-Preininger
Radetzkystraße 29, 8010 Graz**

1. Verpflichtete Partei: **Denis Halilovic
Pappelweg 2a, 8434 Tillmitsch**

2. Verpflichtete Partei: **Maja Blagajcevic Halilovic
Pappelweg 2a, 8434 Tillmitsch**

Graz, 4. Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFTRAG	3
1.2	ZWECK	3
1.3	BEFUNDAUFNAHME	3
1.4	BEWERTUNGSSTICHTAG	3
1.5	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG.....	3
1.6	GRUNDBUCHSTAND (AUSZUG).....	6
2	BEFUND	9
2.1	MAKROLAGE	9
2.2	MIKROLAGE, LIEGENSCHAFT	11
2.3	FLÄCHENWIDMUNG	13
2.4	AUFSCHLIEßUNG	14
2.5	ZUFAHRT	14
2.6	BODENGÜTE/KONTAMINATIONEN	14
2.7	BEWILLIGUNGEN	14
2.8	Dienstbarkeiten dienend	14
2.9	Dienstbarkeiten herrschend	15
2.10	Dingliche Lasten	15
2.11	GELDLASTEN.....	15
2.12	KLAGE.....	15
2.13	VERÄUßERUNGSVERBOT.....	15
2.14	BELASTUNGSVERBOT	15
2.15	VORKAUFSRECHT	15
2.16	WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT	15
2.17	FRUCHTGENUSSRECHT	15
2.18	EINHEITSWERT	16
2.19	WOHNUNG W 2A	16
2.20	WOHNUNGSPLAN	17
2.21	CARPORT CP 7 UND PARKPLATZ PP 28.....	19
2.22	LAGEPLAN.....	21
2.23	ZUBEHÖR	22
2.24	ENERGIEAUSWEIS	22
2.25	MITTEILUNGEN DER HAUSVERWALTUNG	22
2.26	SONSTIGES	22
3	GUTACHTEN	23
3.1	VERKEHRSWERT.....	23
3.2	VERGLEICHSWERT.....	24
3.3	INDIVIDUALWERT ÖNORM B 1802-2.....	24
3.3.1	<i>Belastungen durch Dienstbarkeiten</i>	<i>24</i>
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	25
5	VERKEHRSWERTE	26

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Entsprechend dem durch

***das Bezirksgericht Leibnitz
Kadagasse 8
8430 Leibnitz***

erteilten Auftrag ist der **Verkehrswert** der

- ***je 53/931 Anteile zu B-LNR 55 und 56 mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung W 2a verbunden ist, sowie der***
- ***je 4/931 Anteile zu B-LNR 57 und 58 mit welchen Wohnungseigentum am Carport CP 7 verbunden ist und der***
- ***je 5/1862 Abteile zu B-LNR 59 und 60 mit welchen Wohnungseigentum am Parkplatz PP 28 verbunden ist***

zu ermitteln.

1.2 Zweck

Das Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswerts der Objekte in der Exekutionssache zu GZ 7 E 28/24b vor dem Bezirksgericht Leibnitz wegen EUR 1.771,53 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften u. Fahrnis- u. Forderungsexekution)

1.3 Befundaufnahme

Die persönliche Befundaufnahme fand im Beisein der 2. Verpflichteten und des Vertreters der betreibenden Partei, Herrn RA Mag. Hermann Stenitzer-Preininger am 11. April 2025 um 9:30 statt. Von dieser Befundaufnahme stammen auch die im Gutachten abgebildeten Lichtbilder.

1.4 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der persönlichen Befundaufnahme, somit der 11. April 2025.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG 1992, BGBl 150/1992

- Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung
- Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) idgF
- Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Bewertung von Vermögensschaften (Bewertungsgesetz 1955 – BewG. 1955) idgF
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997
- ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008
- ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014
- Ross/Brachmann/Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005
- Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage
- Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2017
- Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004
- Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005
- Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage
- Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007
- Prodingner, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010
- DI Roland Popp, „Sachverständige“, Heft 2/2019, Empfehlungen für Herstellkosten
- Strafella, Franz, Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes
- Bebauungsgrundlagen für die gegenständlichen Liegenschaften
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen im Grundbuch und der Urkundensammlung
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Grundbuchauszug EZ 2215, KG 66182 Tillmitsch
- Baubewilligung der Gemeinde Tillmitsch vom 4.10.2018 zu GZ: 131/9-41/2018
- Baubewilligung der Gemeinde Tillmitsch vom 26.07.2019 zu GZ: 131/9-38/2019
- Baubewilligung der Gemeinde Tillmitsch vom 6.8.2021 zu GZ: 131/9-47/2021
- Dienstbarkeitsvertrag vom 28.01.2020
- Nutzwertgutachten vom 26.08.2021

- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 23.09.2021
- Energieausweis
- Grundbuchauszug EZ 30, KG 66030 Pößnitz
- Grundbuchauszug EZ 328, KG 66030 Pößnitz
- Katasterplan
- Einreichplan
- Örtliches Entwicklungskonzept und Informationen über die derzeit gültige Flächenwidmung
- Mitteilungen der Hausverwaltung ARIS Immobilien GmbH, Heinrichstraße 112, 8010 Graz
- Persönliche Befundaufnahme

1.6 Grundbuchstand (Auszug)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66182 Tillmitsch
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 2215

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Halilovic ***
*** Vorname 1: Denis ***
*** Name 2: Blagajcevuc halilovic ***
*** Vorname 2: Maja ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3644/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

CP = KFZ-Abstellplatz überdacht

PP = KFZ-Abstellplatz im Freien

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2216/2 G GST-Fläche * 2265
Bauf.(10) 602
Gärten(10) 1663 Pappelweg 8
Pappelweg 4
Pappelweg 2
Pappelweg 6

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
5 a 7396/2020 Grunddienstbarkeit Mitbenutzung des Müllplatzes
auf Gst 2215/1 für Gst 2216/2
6 a 7396/2020 Grunddienstbarkeit Zugang zum Stromverteilerkasten
auf Gst 2215/1 für Gst 2216/2
7 a 7396/2020 Grunddienstbarkeit Verlegung und Betrieb von Ver- und
Entsorgungsleitungen auf Gst 2215/1 für Gst 2216/2
10 a 891/2022 Verwalter der Liegenschaft gemäß § 19 WEG 2002:
ARIS Immobilientreuhand GmbH (FN 473569a)
Heinrichstraße 112/EG, 8010 Graz
11 a 1050/2025 RECHT Benützung einer Teilfläche des KFZ-Abstellplatzes CP3
für den KFZ-Abstellplatz CP2

***** B *****

55 ANTEIL: 53/931

Denis Halilovic

GEB: 1988-10-06 ADR: Pappelweg 2a, Tillmitsch 8434

a 891/2022 Wohnungseigentum an W 2a

b 2293/2022 IM RANG 7421/2021 Kaufvertrag 2021-10-01 Eigentumsrecht

c 2293/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

57 ANTEIL: 4/931

Denis Halilovic
 GEB: 1988-10-06 ADR: Pappelweg 2a, Tillmitsch 8434
 a 891/2022 Wohnungseigentum an CP 7
 b 2293/2022 IM RANG 7421/2021 Kaufvertrag 2021-10-01 Eigentumsrecht
 c 2293/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 59 ANTEIL: 5/1862
 Denis Halilovic
 GEB: 1988-10-06 ADR: Pappelweg 2a, Tillmitsch 8434
 a 891/2022 Wohnungseigentum an PP 28
 b 2293/2022 IM RANG 7421/2021 Kaufvertrag 2021-10-01 Eigentumsrecht
 c 2293/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 ***** C *****
 4 a 7396/2020 6895/2021
 DIENSTBARKEIT Mitbenutzung der Spielfläche
 auf Gst 2216/2
 gemäß Punkt 2 B Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-28
 für Gst 2215/1
 5 a 7396/2020 6895/2021
 DIENSTBARKEIT Verlegung und Betrieb von Ver- und
 Entsorgungsleitungen auf Gst 2216/2
 gemäß Punkt 2 E Dienstbarkeitsvertrag 2020-01-28
 für Gst 2215/1
 9 auf Anteil B-LNR 55 bis 60
 a 2293/2022 Pfandurkunde 2021-10-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 275.000,--
 für Raiffeisenbank Leibnitz eGen (FN 48876b)
 c 1224/2025 Hypothekarklage hins B-LNR 55 56
 (LG für ZRS Graz - 41 Cg 21/25i)
 11 auf Anteil B-LNR 55 bis 60
 a 4741/2023 Klage (4 C 1871/23b)
 14 auf Anteil B-LNR 55 bis 60
 a 840/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
 (4 C 327/24 w)
 15 auf Anteil B-LNR 55 bis 60
 a 2273/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.771,53
 Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-06-13 für
 WEG Pappelweg 2,4,6,8 8434 Tillmitsch v.d. ARIS
 Immobilientreuhand GmbH (FN 473569a)
 (7 E 28/24b)
 16 auf Anteil B-LNR 55 bis 60
 a 5432/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
 (4 C 2262/24d)
 18 auf Anteil B-LNR 55 bis 60
 a 6427/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr 2.417,62
 Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-11-11 für
 WEG Pappelweg 2,4,6,8 8434 Tillmitsch
 (7 E 61/24f)
 21 auf Anteil B-LNR 55 bis 60
 a 1545/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 597/25b)
 22 auf Anteil B-LNR 55 bis 60
 a 2673/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 514,00
 Zinsen und Kosten laut Beschluss 2025-05-06 für
 WIKI - Wir Kinder, Bildung und Betreuung (ZVR 017124379)
 (7 E 52/25h)
 23 auf Anteil B-LNR 55 bis 60
 a 2948/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

- Hereinbringung von vollstr 1.803,71
Zinsen und Kosten laut Beschluss 2025-05-09 für
WEG Pappelweg 2,4,6,8 8434 Tillmitsch
(7 E 55/25z)
- 24 auf Anteil B-LNR 55 bis 60
a 3644/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 273.321,17
Zinsen und Kosten laut Beschluss 2025-06-05 für
Raiffeisenbank Leibnitz eGen (FN 48876b)
(7 E 68/25m)

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

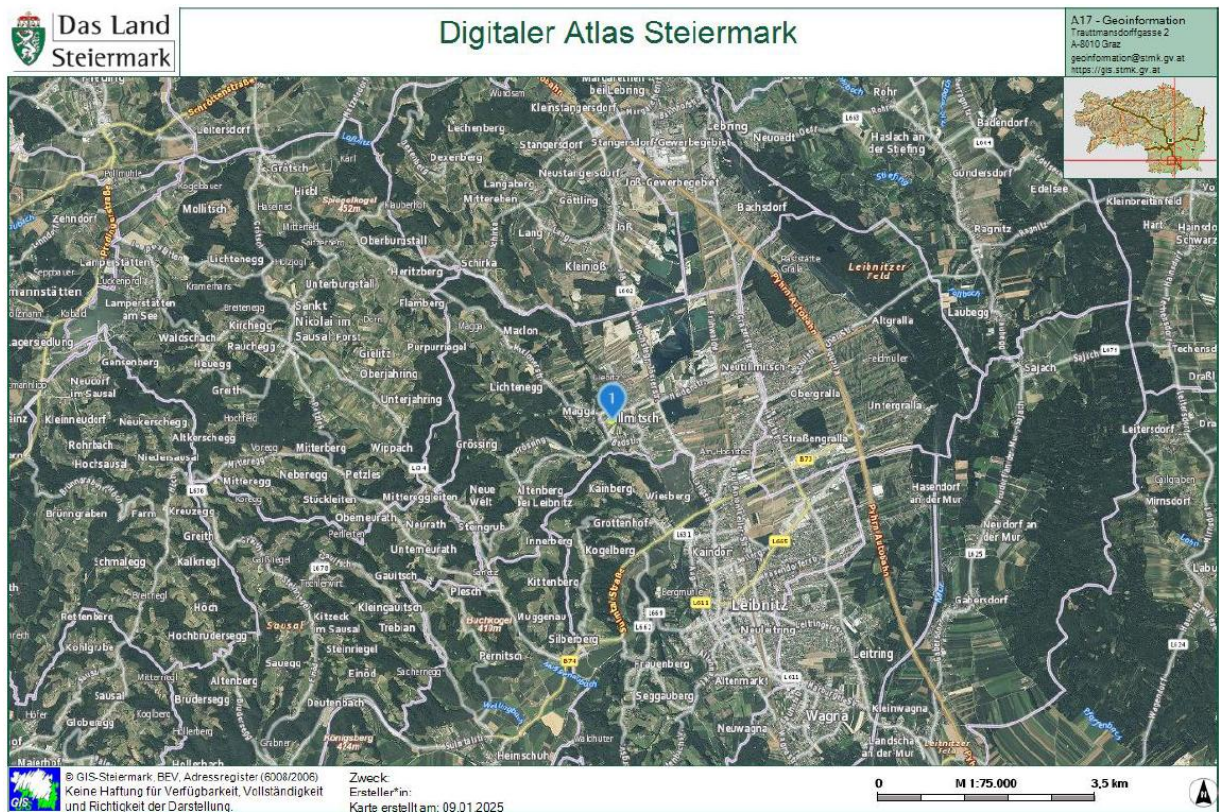
2 Befund

2.1 Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Tillmitsch. Tillmitsch liegt in der Südsteiermark im Bezirk Leibnitz und erstreckt sich teils im flachen Leibnitzer Feld und teils im hügeligen Sausaler Hügelland. Durch die unmittelbare Nähe zur Bezirksstadt Leibnitz (ca. 3 km entfernt) ist eine rasche Erreichbarkeit von Einkaufszentren, Bildungseinrichtungen und Verwaltungsstellen gewährleistet.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist besonders durch die Nähe zur A9 Pyhrnautobahn als sehr gut zu bewerten. Sowohl der Autobahnanschluss Gralla (ca. 3,9 km) als auch der Anschluss Lebring (ca. 5,4 km) sind in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch besteht eine direkte und schnelle Verbindung in Richtung Graz sowie Richtung Slowenien/Spielfeld. Ergänzt wird dies durch die stark frequentierte B67 (Grazer Straße), welche ebenfalls durch das Gemeindegebiet führt und eine zentrale Nord-Süd-Achse im steirischen Verkehrsnetz darstellt.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist in Tillmitsch gut ausgebaut. Mehrere Buslinien, darunter die Linien 614 und 615, verbinden die Gemeinde regelmäßig mit Leibnitz und den umliegenden Ortschaften. Über die Busverbindungen ist auch der Bahnhof in Leibnitz in wenigen Minuten erreichbar. Von dort aus besteht ein Anschluss an die steirische S-Bahn (S5) sowie an überregionale Zugverbindungen in Richtung Graz und Wien.



Lage, Quelle: GIS-Steiermark

2.2 Mikrolage, Liegenschaft

Die Liegenschaften am Pappelweg 2, 4, 6 und 8 befinden sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Tillmitsch in einem ruhigen, überwiegend als Wohngebiet genutzten Bereich. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Gewerbebetrieben, was für eine gemischt genutzte, aber dennoch wohnlich geprägte Lage spricht. Die Bebauung entlang des Pappelwegs ist locker und durchgrünt, wodurch sich ein angenehmes Wohnumfeld ergibt.

Der Pappelweg ist über eine Nebenstraße direkt an die Grazer Straße (B67) angeschlossen, die die Region mit der Bezirksstadt Leibnitz sowie mit der Landeshauptstadt Graz verbindet. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die nahegelegenen Autobahnanschlüsse Gralla (ca. 4 km) und Lebring (ca. 5,5 km) an die A9 Pyhrnautobahn gegeben. Dadurch sind sowohl die südsteirischen Wirtschaftszentren als auch das Grazer Stadtgebiet in kurzer Zeit erreichbar.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls gegeben. In der näheren Umgebung des Pappelwegs befinden sich Haltestellen der Buslinien 614 und 615.

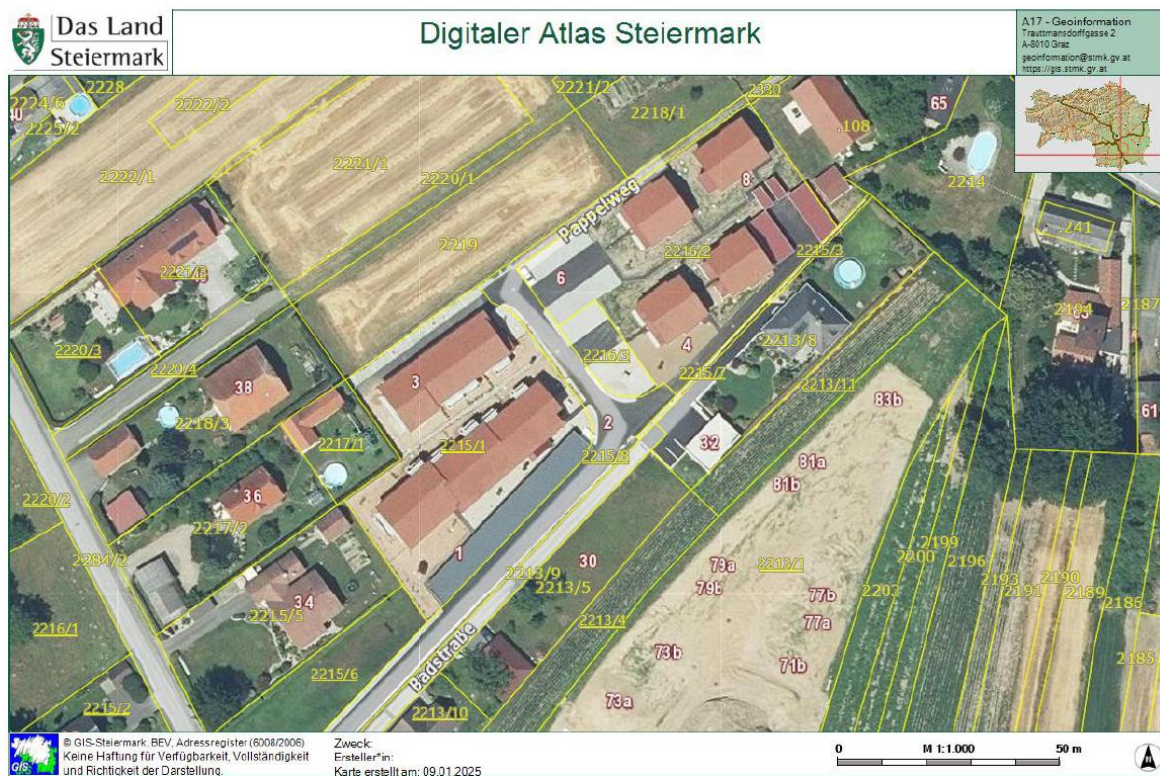
Der Pappelweg zweigt von der Badstraße nach Osten ab und bildet sohin eine Stichstraße, die zur Liegenschaft mit den bewertungsgegenständlichen Objekten führt. Die Liegenschaft bildet eine unregelmäßige Konfiguration, die Form ähnelt einem Trapez. Vom Pappelweg führt eine asphaltierte Straße an der südwestlichen Grundgrenze zu den an der nordöstlichen Grundgrenze situierten Carports für 9 KFZ. Die 14 Freiparkplätze an der westlichen Grundgrenze werden über den Pappelweg erschlossen.

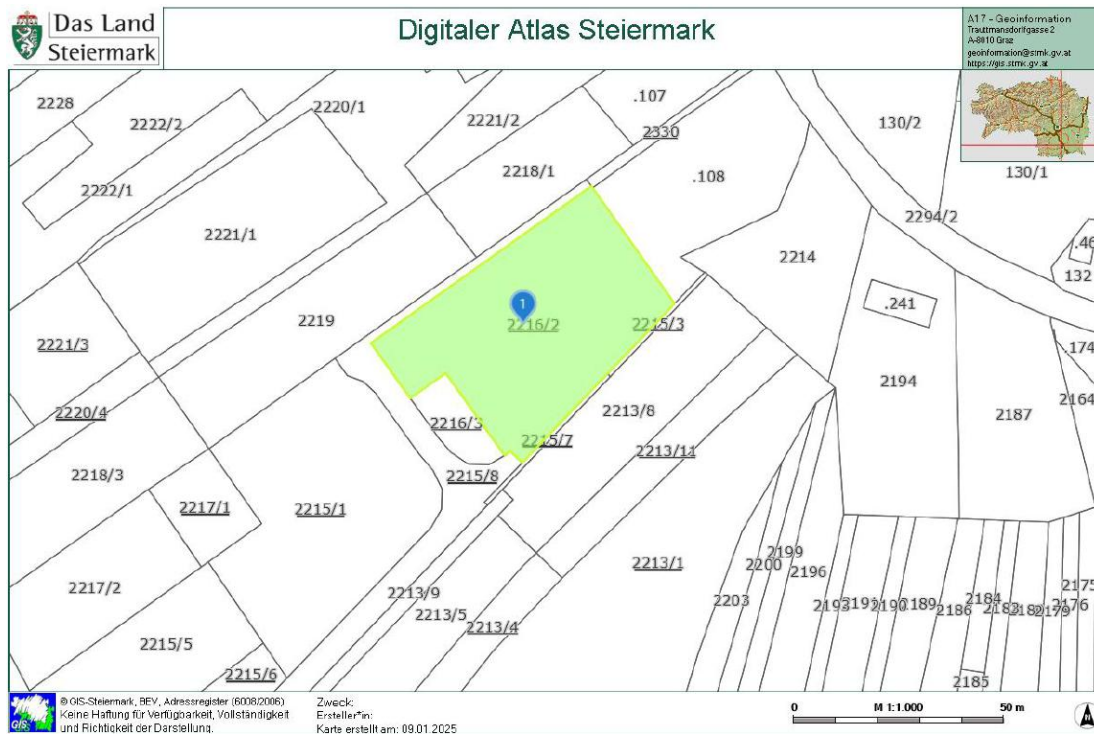
Aufgrund des Dienstbarkeitsvertrags vom 28.1.2020 bestehen zu A2 LNR-5a, 6a und 7a herrschende Dienstbarkeiten. Dies sind die Dienstbarkeit der Mitbenutzung des Müllplatzes auf Grundstück 2215/1 sowie die Dienstbarkeit des Zugangs zum Stromverteilerkasten ebenfalls auf Grundstück 2215/1 und die Dienstbarkeit der Verlegung und des Betriebs von Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen ebenso auf Grundstück 2215/1.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über den Pappelweg, der im Privateigentum der Gemeinde Tillmitsch steht.

Die gegenständliche Liegenschaft EZ 2215, Katastralgemeinde 66182 Tillmitsch besteht aus dem GST-NR 2216/2. Auf der Liegenschaft wurde eine Wohnhausanlage in Massivbauweise mit acht Wohnungen errichtet. Die Objekte sind nicht unterkellert, insgesamt besteht die Anlage aus vier

Häusern, wobei in jedem Haus jeweils zwei Wohnungen untergebracht sind. Alle vier Häuser bestehen aus Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Wohnhaus Pappelweg 2 befindet sich die bewertungsgegenständliche Wohnung W 2a.

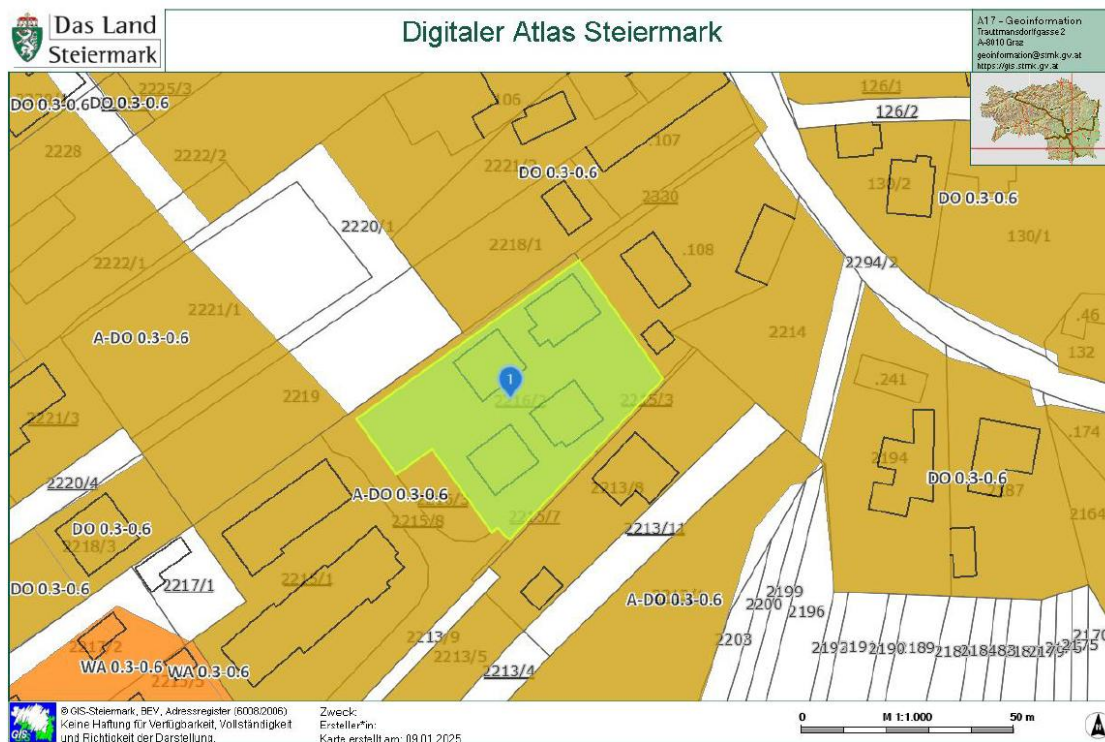




Lage, Quelle: GIS-Steiermark

2.3 Flächenwidmung

Die Liegenschaft ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland in der Kategorie Aufschließungsgebiet DORFGEBIET (DO) mit einer Bebauungsdichte von 0.3-0.6 ausgewiesen.



Flächenwidmung, Quelle: GIS-Steiermark

Die Liegenschaft befindet sich laut der Abfrage im GIS Steiermark im Gefahrenzonen- und Hochwasserabflussbereich des 300-jährigen Hochwassers (HQ 300).

2.4 Aufschließung

Am Grundstück sind Anschlüsse für Wasser, Strom und den öffentlichen Schwemmkanal und Nahwärme vorhanden.

2.5 Zufahrt

Die verkehrstechnische Erschließung der Liegenschaft erfolgt über den Pappelweg. Dieser ist eine öffentliche Verkehrsfläche, die sich im Privateigentum der Gemeinde Tillmitsch befindet.

2.6 Bodengüte/Kontaminationen

Es konnten augenscheinlich keine Merkmale einer Kontaminierung oder einer minderwertigen Bodenqualität festgestellt werden, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung dieser Merkmale ein gesondertes Gutachten eines dafür befugten Sachverständigen notwendig ist. Es wird daher im folgenden Gutachten auf diese Merkmale nicht weiter eingegangen und bei der Bewertung von einer nicht kontaminierten und ausreichend tragfähigen Liegenschaft ausgegangen.

2.7 Bewilligungen

Für die Wohnanlage liegen ein Einreichplan und eine Baubewilligung der Gemeinde Tillmitsch vom 4.10.2018 zu GZ: 131/9-41/2018, eine Baubewilligung der Gemeinde Tillmitsch vom 26.07.2019 zu GZ: 131/9-38/2019 und eine Baubewilligung der Gemeinde Tillmitsch vom 6.8.2021 zu GZ: 131/9-47/2021 vor.

2.8 Dienstbarkeiten dienend

Zu C-LNR 4a besteht eine Dienstbarkeit der Mitbenutzung der Spielfläche auf GST-NR 2216/2 gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 28.01.2020. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Spielplatz in der Natur nicht besteht, sondern diese Fläche vielmehr als Parkplatz zum Abstellen von KFZ im Freien ausgebaut wurde. Desweiteren ist die von der Dienstbarkeit umfasste Fläche, GST-NR 2216/3 aus GST-NR 2216/2 abgeschrieben.

Zu C-LNR 5a besteht die Dienstbarkeit der Verlegung und des Betriebs von Ver- und Entsorgungsleitungen auf GST-NR 2216/2.

Beide Dienstbarkeiten haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

2.9 Dienstbarkeiten herrschend

Aufgrund des Dienstbarkeitsvertrags vom 28.1.2020 bestehen zu A2 LNR-5a, 6a und 7a herrschende Dienstbarkeiten. Dies sind die Dienstbarkeit der Mitbenutzung des Müllplatzes auf Grundstück 2215/1, sowie die Dienstbarkeit des Zugangs zum Stromverteilerkasten ebenfalls auf Grundstück 2215/1 und die Dienstbarkeit der Verlegung und des Betriebs von Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen ebenso auf Grundstück 2215/1.

2.10 Dingliche Lasten

Bestehen nicht.

2.11 Geldlasten

Es bestehen Geldlasten und Pfandrechte laut Grundbuch zu C-LNR 9a, diese bleiben bei der Bewertung ausdrücklich unberücksichtigt.

2.12 Klage

Auf die zu C-LNR 11a intabulierte Klage und die Lagen intabuliert zu C-LNR 14a und 16a gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 wird hingewiesen.

2.13 Veräußerungsverbot

Besteht nicht.

2.14 Belastungsverbot

Besteht nicht.

2.15 Vorkaufsrecht

Besteht nicht.

2.16 Wohnungsgebrauchsrecht

Besteht nicht.

2.17 Fruchtgenussrecht

Besteht nicht.

2.18 Einheitswert

Der Einheitswert ist nicht bewertungsrelevant und wurde nicht erhoben.

2.19 Wohnung W 2a

An der Wohnung W 2a per Adresse Pappelweg 2a, 8434 Tillmitsch (laut Nutzwertgutachten Pappelweg „2“) im südwestlichen Bereich der Liegenschaft wurde zu TZ 891/2022 Wohnungseigentum begründet. Die Wohnung weist laut Nutzwertgutachten eine Nutzfläche von 84,60 m² auf. Sie ist mit einer Terrasse im Erdgeschoss und einem Balkon im Obergeschoss ausgestattet. Der Wohnung sind eine Grünfläche im Ausmaß von 157,28 m², sowie eine Lagerbox im Ausmaß von 3,57 m² als Zubehör zugewiesen.

Das im Jahr 2021 fertig gestellte Gebäude in dem sich die Wohnung befindet, wird über einen befestigten, asphaltierten Weg von der Zufahrtsstraße erreicht. Dieser Zugang befindet sich im Allgemeineigentum der Miteigentümergeinschaft. Der in der Natur errichtete Zaun mit der Zugangstür wurde daher auf einer Allgemeinfläche errichtet und sperrt einen Teil der Allgemeinfläche ab.

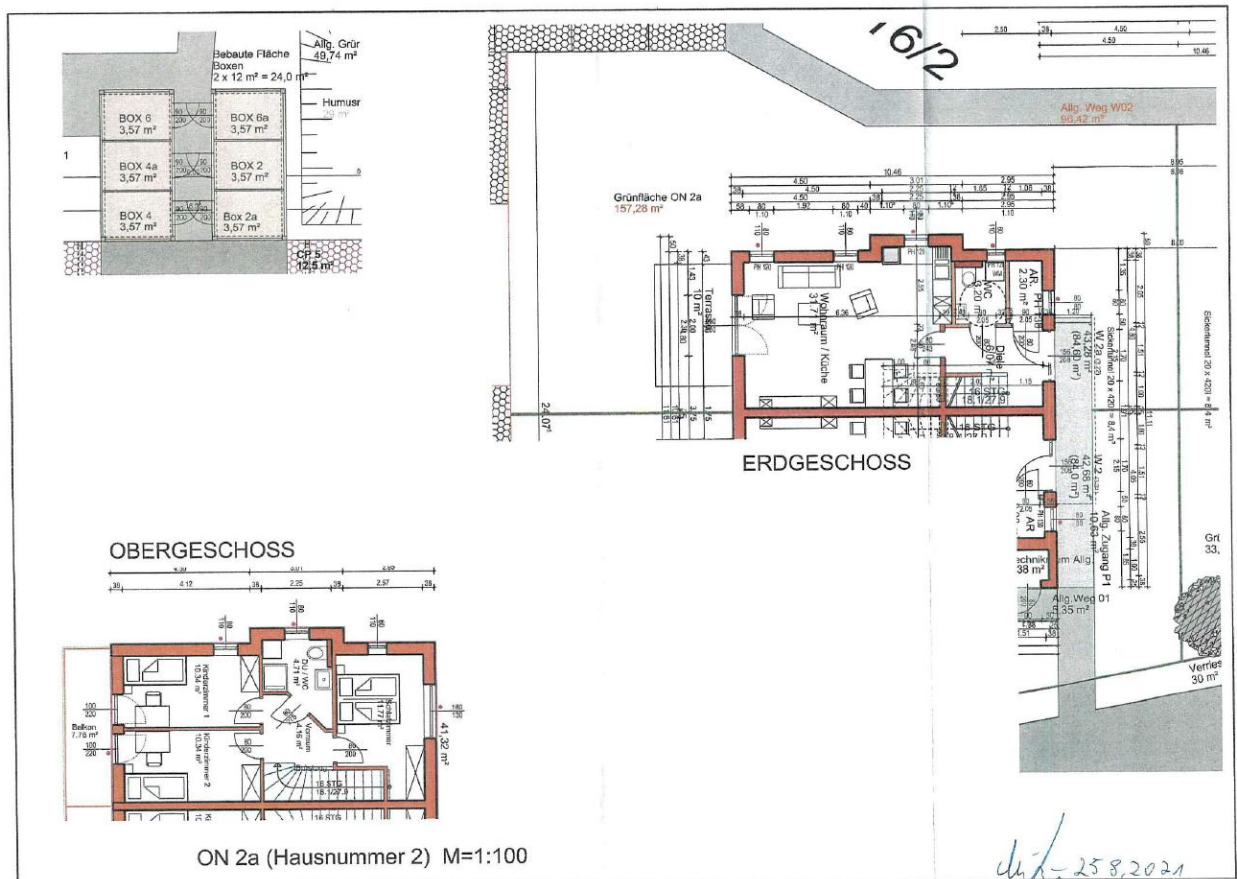
Vom Zugang wird das Erdgeschoss direkt erschlossen, die Wohnung besteht im Erdgeschoss aus Diele, Abstellraum, WC sowie einer Wohnküche. Von der Wohnküche wird die Terrasse über eine Terrassentür erreicht. Über eine Treppe, die von der Diele in das Obergeschoss führt, erreicht man im Obergeschoss den Vorraum, welcher zwei Kinderzimmer ein Badezimmer und das Schlafzimmer erschließt. Das Objekt ist wärmegeklämt und mit einem Satteldach abgedeckt. Die Wohnung ist mit Kunststofffenstern mit Isolierverglasung ausgestattet. Zur Verdunkelung sind außen liegende Jalousien angebracht. Die Türen im Inneren sind als Vollbautüren ausgeführt. Die Gehbelege sind im Vorraum sowie in den Sanitärräumen keramisch verfließt, die Gehbelege in den Wohnräumen sind mit Parkett ausgestattet. Das aufgehende Mauerwerk ist gespachtelt und verputzt sowie mit weißem Anstrich versehen. Die Sanitärausstattung ist in normaler Qualität ausgeführt, die Türen sind als Vollbautüren ausgeführt.

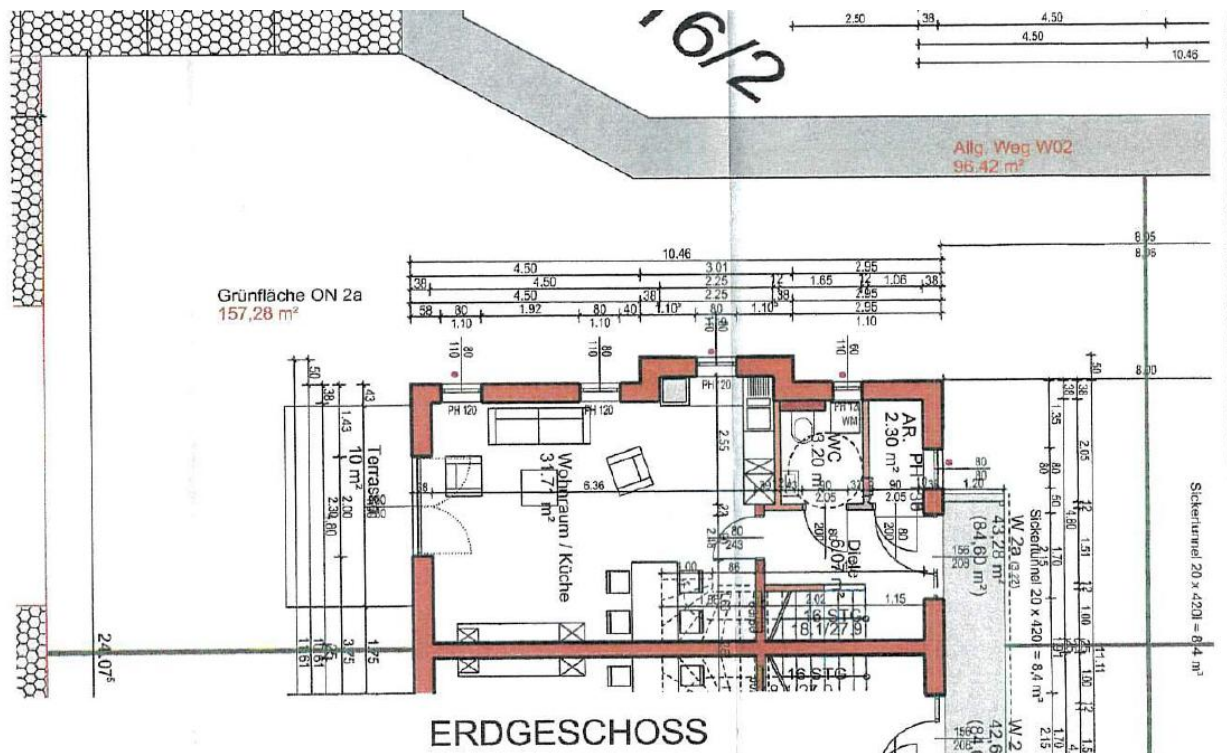
Die Räume im Obergeschoss sind mit geringfügigen Dachschrägen ausgeführt worden.

Die Heizung erfolgt über eine Flächenheizung, als Wärmequelle dient Nahwärme. Der Technikraum befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes und ist von außen zugänglich.

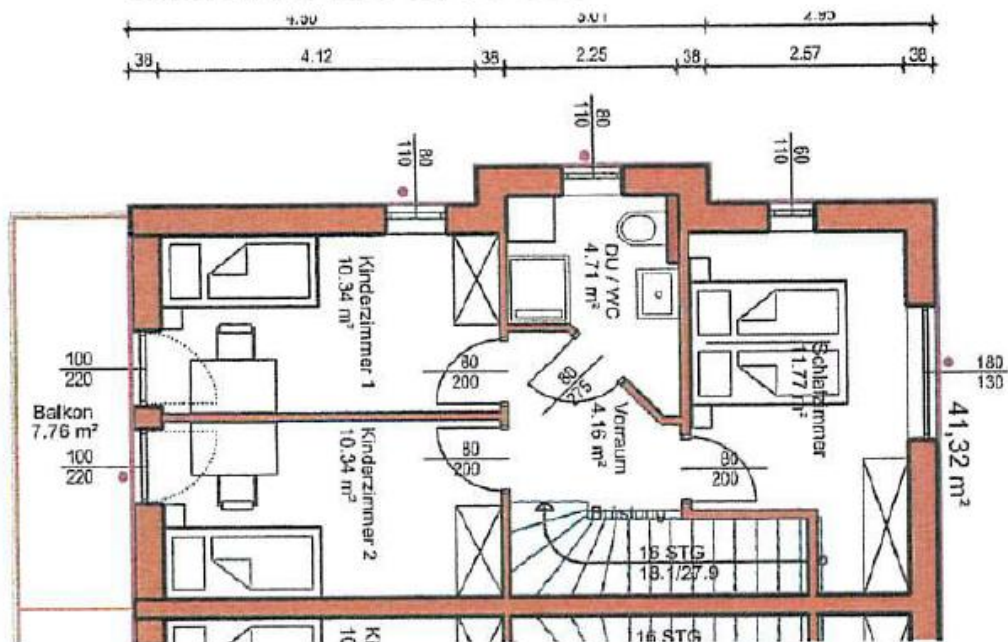
Die Wohnung ist als gepflegt zu bezeichnen. Die geringen Gebrauchspuren entsprechen der normalen Nutzung aufgrund des jungen Alters. Im Bereich der Deckenanschlüsse sind Rissbildungen aufgetreten.

2.20 Wohnungsplan

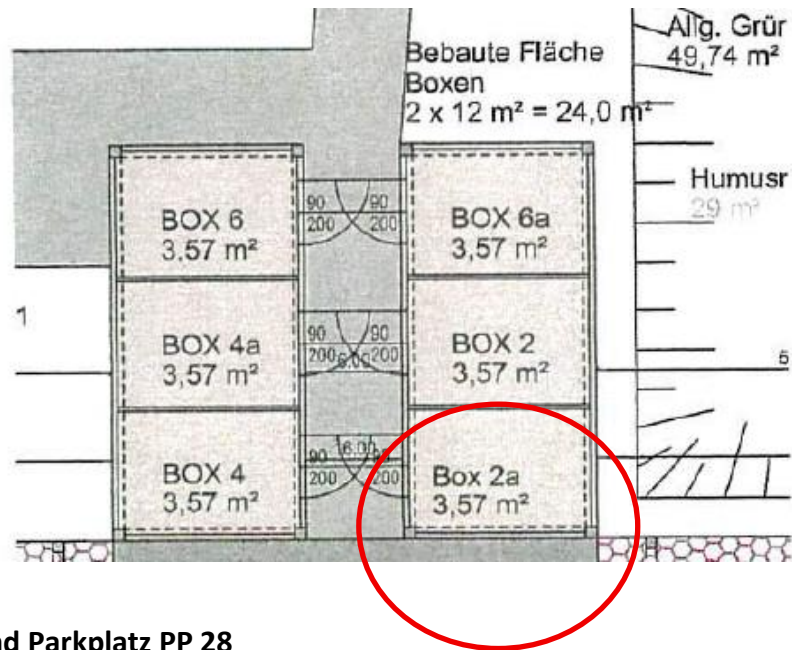




OBERGESCHOSS

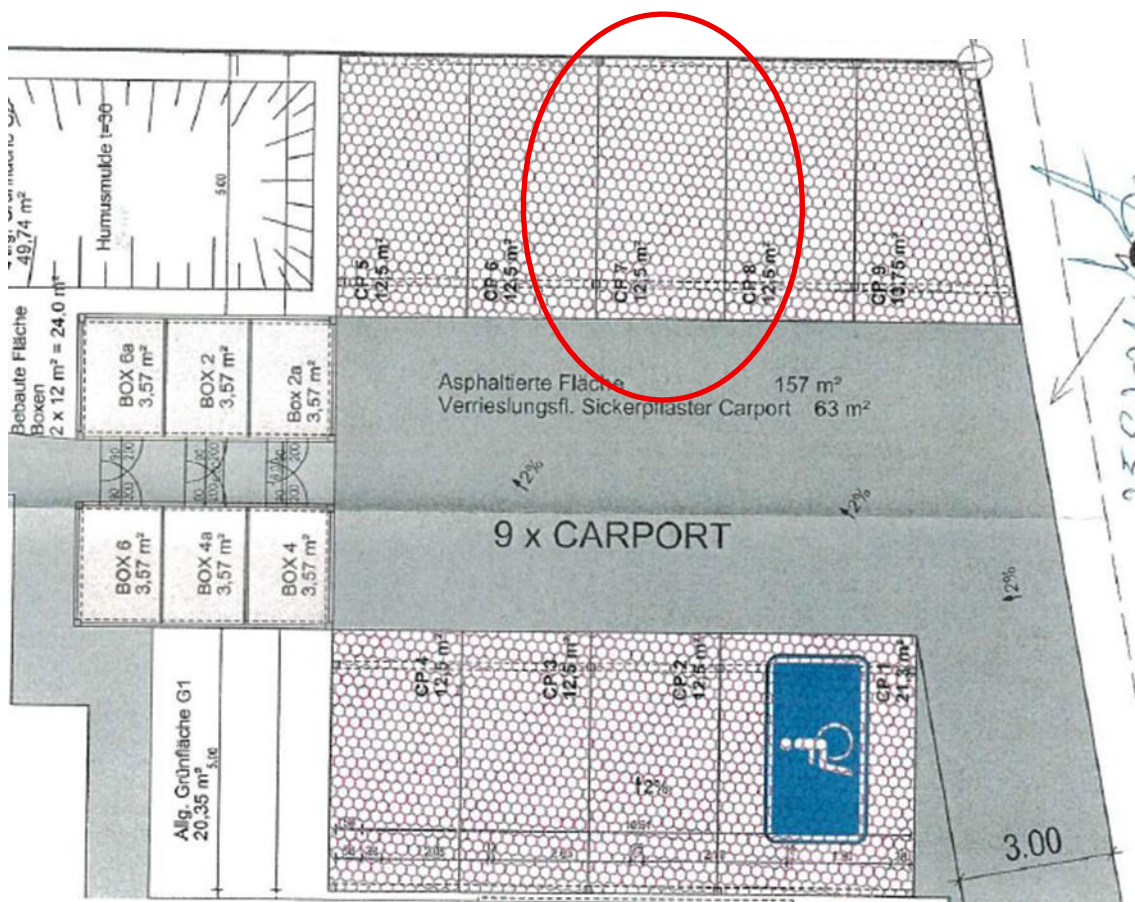


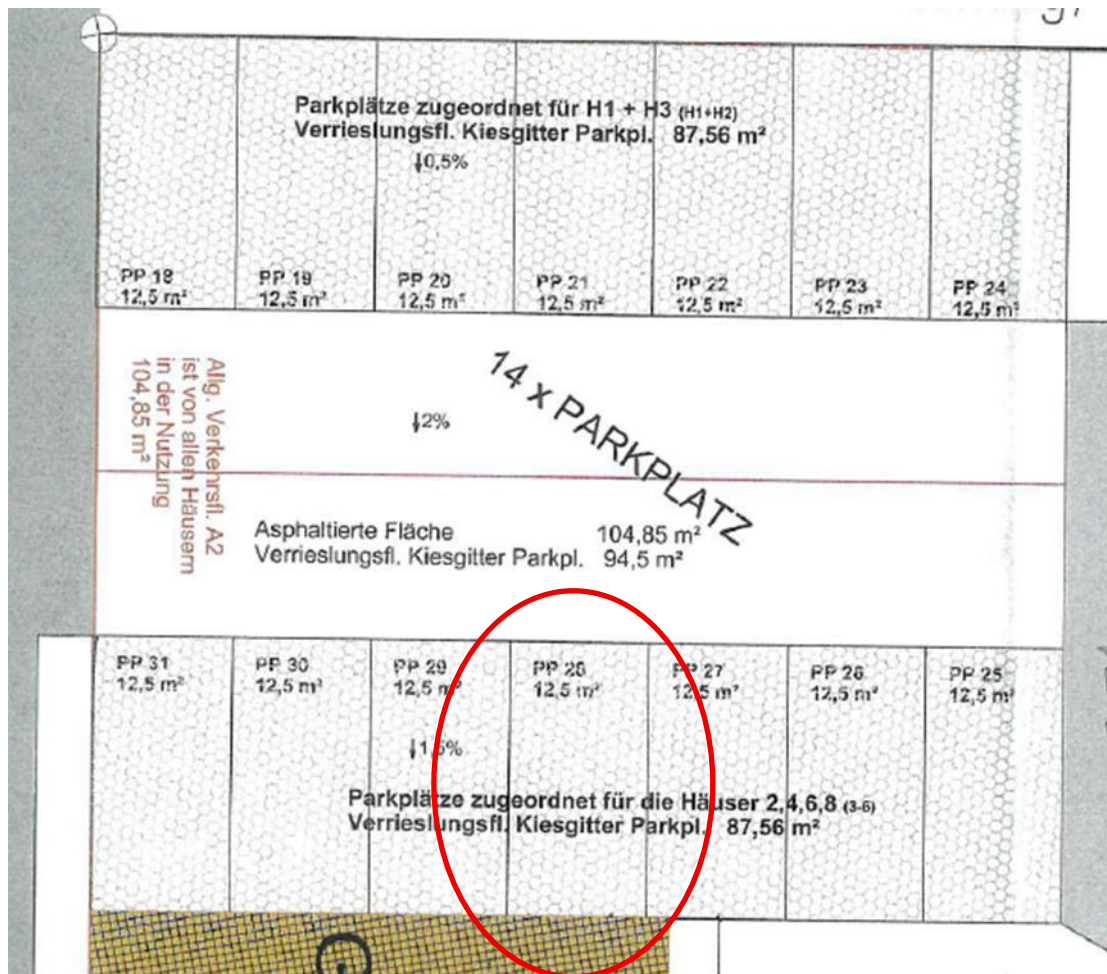
ON 2a (Hausnummer 2) M=1:100



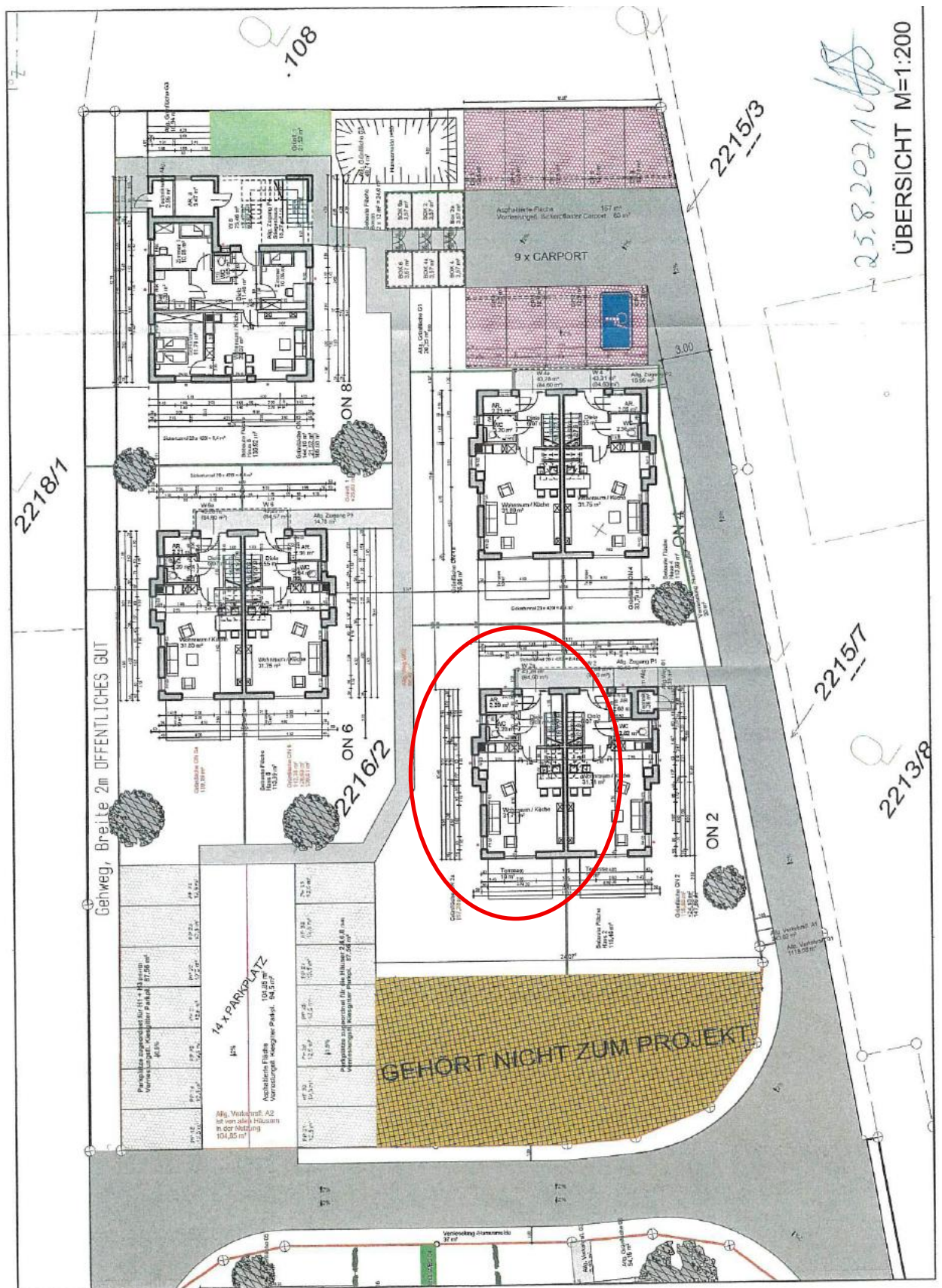
2.21 Carport CP 7 und Parkplatz PP 28

Die Stellfläche des Carports ist asphaltiert, die Stellfläche des PKW -Stellplatzes im Freien ist mit Rasengittersteinen befestigt.





2.22 Lageplan



2.23 Zubehör

Als Zubehör ist eine Einbauküche aus furnierten Korpusen mit Ober- und Unterschränken sowie einer Kunststoffarbeitsplatte eingebaut worden. Die Küche ist mit einfachen Elektrogeräten ausgestattet (Cerankochfeld, Dunsthaube, Microwelle, Backrohr).

Der Wert des Zubehörs wird mit EUR 2.500.- bestimmt.

2.24 Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz vor.

2.25 Mitteilungen der Hausverwaltung

Folgende Auskünfte wurden von der Hausverwaltung am 26.06.2025 übermittelt:

- Die monatlichen Betriebskosten betragen EUR 247,04 inklusive Rücklage, Heizung und Umsatzsteuer.
- Der aktuelle Rückstand des Betriebskostenkontos beträgt zum 26.06.2025 EUR 4.869,-.
- Der Stand der Rücklage ist noch nicht bekannt.
- Es bestehen laut Hausverwaltung keine nicht umgesetzten Behördenaufträge oder offene Verfahren.
- Es gibt keine Beschlüsse der Miteigentümer über Investitionen.

2.26 Sonstiges

Im Bereich des Zugangs zum Technikraum befindet sich ein Zubau der nicht im Nutzwertgutachten erfasst ist.

3 Gutachten

3.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Liegenschaftsverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers, für dessen Ermittlung einzig objektive Gesichtspunkte gelten.

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

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.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die gängigsten sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Gemäß § 3 LBG ist für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht.

Diese Verfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Weiters sind nach § 3 LBG all jene Rechte und Lasten zu ermitteln und zu bewerten, die den Wert der zu bewertenden Liegenschaft beeinflussen. Lasten sind nach dem objektiven Nachteil für den belasteten Gegenstand zu bewerten.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert ermittelt.

3.2 Vergleichswert

Der Vergleichswert wird vom ortsüblichen Kaufpreis für Immobilien abgeleitet. Die zum Vergleich herangezogenen Werte müssen jedoch Immobilien betreffen, die mit dem Bewertungsgegenstand hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsobjekte 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 oder zum Beispiel Arrondierungskäufe.

3.3 Individualwert ÖNORM B 1802-2

Gemäß Kapitel 3.17 – Individualwert der ÖNORM B 1802-2 ist der Individualwert jener Wert, der sich unter Berücksichtigung einer besonderen Vorliebe, anderen ideellen Wertzumessungen Einzelner oder aus einem Sorgfaltsmaßstab ergibt.

3.3.1 Belastungen durch Dienstbarkeiten

Für jene Flächenanteile, die durch eine Dienstbarkeit belastet sind, wird entsprechend der Literatur allenfalls ein Abschlag vorgenommen.

4 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert wird im gegenständlichen Fall aus dem Vergleichswert ermittelt. Zur Ermittlung des Vergleichswerts wurden Kaufvorgänge aus der Wohnanlage Pappelweg 2, 4, 6 und 8 erhoben. Die erhobenen Werte stammen aus dem Verkauf durch den Bauträger im Jahr 2022 sowie die Weiterveräußerung der Wohnung W 4a (TZ 6918/2024).

In den dabei erzielten Verkaufspreisen waren jeweils ein KFZ-Stellplatz im Carport und ein KFZ-Stellplatz im Freien inkludiert, weshalb die Kaufpreise um jeweils EUR 10.000.- (EUR 4.000.- je KFZ-Stellplatz im Freien und EUR 6.000.- je KFZ-Stellplatz im Carport) bereinigt wurden. Diese Werte entsprechen den in der Liegenschaft und in der Nachbarliegenschaft erhobenen Vergleichswerten. Die bereinigten Vergleichswerte aus dem Jahr 2020 wurden anhand der auf immonetZT erhobenen Wertentwicklung für Wohnungen im Umfeld mit Durchschnittlich 3 % valorisiert.

<i>TZ</i>	<i>Top</i>	<i>WNF</i>	<i>KP</i>	<i>KP/m²</i>	<i>KP/m² val</i>
2291/2022	W6a	84,60	232 600,00	2 749,41	2 831,89
2292/2022	W6	84,57	231 000,00	2 731,47	2 813,41
890/2022	W2	84,00	250 000,00	2 976,19	3 065,48
6918/2024	W4a	84,60	239 000,00	2 825,06	2 825,06
2293/2022	W2a	84,60	238 900,00	2 823,88	2 908,59
				Mittelwert:	2 888,89

Da alle Vergleichswerte ausgenommen der Kaufvorgang zu TZ 6918/2022 Erwerbsvorgänge von Erstbezugsimmobilen betreffen, wird der errechnete Mittelwert für eine gebrauchte Wohnung um 7,5 % (Alterswertminderung 5 % und Abnutzung 2,5 %) abgewertet. Damit sind auch die Abnutzungen durch den Gebrauch abgebildet.

Der Verkehrswert der Wohnung W 2a errechnet sich daher wie folgt:

<i>Wertermittlung</i>	
Mittelwert:	2 888,89
Abschlag:	7,5%
Wert/m ² val:	2 672,22
Fläche Top W 2a:	84,60
Wert Top W 2a:	226 069,76

5 Verkehrswerte

Zur Ermittlung des Wertes der Liegenschaft ist es notwendig eine Überprüfung der Marktverhältnisse gemäß § 7 LBG vorzunehmen. In der Bewertungsliteratur finden sich dazu verschieden Ansätze für prozentuelle Anpassungsfaktoren um den im Sachwert ermittelten Wert entsprechend der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen und den Verkehrswert zu ermitteln. Es zeigt sich, dass die Faktoren den Einfluss des Vermarktungszeitraums und die Abhängigkeit von der Höhe des Zwischenwerts in der Form berücksichtigen, dass entsprechend der allgemeinen Erfahrung grundsätzlich Objekte mit hohen Sachwerten zunehmend geringere Kaufpreise erzielen. Da im Vergleichswertverfahren die relevanten wertbestimmenden Faktoren bereits abgebildet sind, ist aus diesem Titel kein weiterer Abschlag vorzunehmen.

Der Verkehrswert der je 53/931 Anteile zu B-LNR 55 und 56 mit welchen Wohnungseigentum an der **Wohnung W 2a**, Liegenschaft EZ 2215, KG 66182 Tillmitsch an der Adresse Pappelweg 2a, 8434 Tillmitsch verbunden ist beträgt gerundet:

EUR 227.000.-

Der Verkehrswert der je 4/931 Anteile zu B-LNR 57 und 58 mit welchen Wohnungseigentum am **Carport CP 7**, Liegenschaft EZ 2215, KG 66182 Tillmitsch an der Adresse Pappelweg 2a, 8434 Tillmitsch verbunden ist beträgt gerundet:

EUR 6.000.-

Der Verkehrswert der je 5/1862 Abteile zu B-LNR 59 und 60 mit welchen Wohnungseigentum am **Parkplatz PP 28**, Liegenschaft EZ 2215, KG 66182 Tillmitsch an der Adresse Pappelweg 2a, 8434 Tillmitsch verbunden ist beträgt gerundet:

EUR 4.000.-

Graz, am 4. Juli 2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:



Dr. Martin Ozimic

Beilagen:

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Dienstbarkeitsvertrag
Energieausweis
Nutzwertgutachten