Dr. Josef Bernhofer
Sachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienwesen, Parifizierungen und Bauwesen
Ziviltechniker Architektur
Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz
+43 (0) 699 10 96 20 20
bernhofer@gutachten-sv.at
www.gutachten-sv.at

309 E 47/26i

An das
Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

Exekutionssache
Kazimierz Sidorczuk

Betreibende Partei:	**Raiffeisenbank Region Graz Nord eGen** **Grazer Straße 62, 8045 Graz-Andritz** **Firmenbuchnummer 067302z**
vertreten durch	**HOHENBERG Rechtsanwälte GmbH** **Hartenaugasse 6, 8010 Graz** **Tel.: +43 316 / 383636, Fax: +43 316 / 38363639** **Firmenbuchnummer 251482b** **(Zeichen: RaibaRegGrazNor/SidoKa)**
Verpflichtete Partei	**Kazimierz Sidorczuk** **geb. 04.03.1967** **Reitweg 21, 8055 Graz-Puntigam**
vertreten durch	**Mag. Dr. Johannes REISINGER, Rechtsanwalt** **Grazer Straße 1/I/8, 8480 Mureck** **Tel.: 03472/ 21 16 2, Fax: 03472/ 21 16 24** **(Zeichen: SidoKa/Raiffe2-1)**

Wegen: EUR 115.454,61 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

G U T A C H T E N

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der nachstehend angeführten Liegenschaft samt Rechte und Lasten, Zubehör und Inventar-Fahrnisse:

KG 63118 Rudersdorf, EZ 1033, 1/1-Anteil, B-LNR 3
KG 63118 Rudersdorf, EZ 1079, 1/1-Anteil, B-LNR 8
KG 63118 Rudersdorf, EZ 1123, 1/2-Anteil, B-LNR 5
KG 63118 Rudersdorf, EZ 1271, 1/2300-Anteil, B-LNR 49

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

1.1 Auftrag
1.2 Befundaufnahme
1.3 Bewertungsstichtag
1.4 Vorbemerkungen
1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

2 Befund

2.1 Grundbuchstand
2.2 Einheitswert
2.3 Bewertungsgegenstand
2.4 Liegenschaft
2.5 Allgemeine Beschreibung
2.6 Nutzung und Umsatzsteuer
2.7 Fotodokumentation
2.8 Immissionen
2.9 Energieausweis

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze
3.2 Ermittlung des Bodenwertes bzw. Vergleichswertes
3.3 Ermittlung des Sachwertes der Liegenschaft
3.4 Verkehrswert der Liegenschaft
3.5 Zubehör

4 Anhang

4.1 Pläne

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des Bezirksgerichtes Graz-West, Grieskai 88, 8020 Graz zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft samt Rechte und Lasten.

Diese Wertermittlung ist nur für den im Auftrag näher beschriebenen Zweck zu verwenden. Eine Nutzung für die Feststellung von Beleihungsgrenzen, zur Vorlage bei der Finanzbehörde, zur Verwendung bei zivil- oder strafrechtlichen Verfahren sowie sonstigen außergerichtlichen Verhandlungen ist nicht bzw. nur nach ausdrücklicher Genehmigung gestattet. Eine Weitergabe des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens an Dritte ist ausdrücklich untersagt. Für den Fall, das dennoch Unberechtigte in Kenntnis dieses Gutachtens (oder Teilen davon) gelangen, wird dezidiert darauf hingewiesen, dass diese keinerlei 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.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom Sachverständigen am **09.09.2026** durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben außerdem teilgenommen:

Frau Sidorczuk
Herr Sidorczuk
Herr Mag. Ammerer (Betreibervertreter)

1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **09.09.2026** als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Vorbemerkungen

Die im folgenden Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden aus den vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen ermittelt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

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

- Befundaufnahme und Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022)
- Katasterplan
- Erhebungen bei der Bau- und Anlagenbehörde und Geoinformationssystem (Bauakt, Planunterlagen, Baubeschreibung)
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung
- Erhebungen im Lärmkataster und Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen von Vergleichspreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Zeitschrift der Sachverständige, Hrsg. und Verleger: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (Graz, 2020)
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Hrsg.: MANZ´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Manz-Verlag (Wien)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
- Der Nutzungsdauerkatalog, Hrsg.: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (Graz, 2020)
- Einreichplan vom 06.08.1997 bzgl. Bau eines Einfamilienhauses
- Einreichpläne mit Genehmigungsvermerk (GZ A 10/3-C-36297/2002-1) vom 03.12.2002 bzgl. Verglasung einer Veranda
- Einreichpläne mit Genehmigungsvermerk (GZ A17-BAA-007997/2017/0009) vom 03.04.2017 bzgl. Errichtung einer Einfriedung
- HORA-Pass vom 09.09.2026
- Benützungsbewilligungsbescheid (GZ A 10/3-C-18082/1996-7) vom 03.04.1998
- Baubewilligungsbescheid (GZ A 10/3-C-18082/1996-4) vom 25.09.1997 bzgl. Bau eines Einfamilienhauses
- Baubewilligungsbescheid (GZ A 10/3-C-36297/2002-1) vom 03.12.2002 bzgl. Verglasung einer Veranda
- Baufreistellung (GZ A17-BAA-007997/2017/0009) vom 03.04.2017 bzgl. Errichtung einer Einfriedung
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde vom 17.09.2026
- Leitungsplan vom 17.09.2026
- Kundenkontoblatt für Gemeindeabgaben vom 17.09.2026
- Örtliches Entwicklungskonzept vom 16.09.2026
- Erklärung über eine geeignete, rechtlich gesicherte Zufahrt vom 07.11.1996
- Bauplatzeignung gem. §5 gem. Stmk. BauG vom 07.11.1996
- Bauphysikalischer Nachweis mit Genehmigungsvermerk vom 18.11.1996
- Rohbaufertigstellungsmeldung mit behördl. Vermerk vom 28.11.1997

2 Befund

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten bzw. von ihm erhobenen Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes am Tage der Befundaufnahme erfolgte. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen als auch des Grundstückes wurde nicht durchgeführt. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinausgegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Im bewertungsgegenständlichen Fall wird angenommen, dass es keine Baumängel und Bauschäden gibt, welche die Gebrauchs- und Nutzungsfähigkeit des Gebäudes beeinträchtigen könnten.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung vom SV nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

Bodenmechanik und Baustatik

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt bzw. beauftragt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswert-ermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorh. Gebäude zusammenhängenden Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

2.1 Grundbuchstand

EZ 1033

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63118 Rudersdorf EINLAGEZAHL 1033
BEZIRKSGERICHT Graz-West

****
Letzte TZ 5682/2026
Plombe 6924/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
458/9	G	GST-Fläche	*	517	
		Bauf.(10)		88	
		Gärten(10)		429	Reitweg 21

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

2 a 1944/1964 14631/1980 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 458/9
b 17769/1982 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 694
3 a 17769/1982 3467/2000 1840/2016 5206/2017 1950/2025 Grunddienstbarkeit
Geh- und Fahrweg an Gst 458/2 458/3 458/8 458/11 458/12 458/13 458/14
458/15 für Gst 458/9
6 a gelöscht

********** B **********

3 ANTEIL: 1/1
Kazimierz Sidorczuk
GEB: 1967-03-04 ADR: Reitweg 21 8055
c 26109/1997 IM RANG 22180/1997 Kaufvertrag 1997-08-18 Eigentumsrecht
g 202/2013 Adressenänderung
i 8213/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot

********** C **********

9 a 2952/2020 Pfandurkunde 2020-04-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Raiffeisenbank Graz-Andritz eGen (FN 67302z)
c 2952/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1079 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 13
EZ 1033 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 9
EZ 1123 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 12
d 9321/2023 Hypothekarklage (LG für ZRS Graz - 22 Cg 105/23z)
11 a 8213/2025
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Wioletta Sidorczuk, geb 1973-10-03
(203 C 28/25h)
12 a 5682/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 115.454,61 sA
lt Beschluss 2026-07-09 für
Raiffeisenbank Region Graz Nord eGen (FN 067302z)
(309 E 47/26i)
Pfandrecht siehe LNR 9

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

****

Grundbuch 09.09.2026 12:28:19

EZ 1079

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63118 Rudersdorf EINLAGEZAHL 1079
BEZIRKSGERICHT Graz-West

****
Letzte TZ 5682/2026
Plombe 6924/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
468/3	G Gärten(10)	*	373	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

2 a 2894/1964 21587/1991 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 468/3
b 21587/1991 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 789
4 a gelöscht

********** B **********

8 ANTEIL: 1/1
Kazimierz Sidorczuk
GEB: 1967-03-04 ADR: Reitweg 21 8055
c 5783/2002 IM RANG 28521/2001 Kaufvertrag 2001-10-19 Eigentumsrecht
d 202/2013 Adressenänderung
e 10613/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot (203 C 39/25a)

********** C **********

13 a 2952/2020 Pfandurkunde 2020-04-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Raiffeisenbank Graz-Andritz eGen (FN 67302z)
c 2952/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1079 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 13
EZ 1033 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 9
EZ 1123 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 12
d 9321/2023 Hypothekarklage (LG für ZRS Graz - 22 Cg 105/23z)
14 a 5464/2025 Schuld- und Pfandbestellungsvertrag 2025-07-09
PFANDRECHT EUR 30.069,87
4 % VZ, NGS EUR 6.000,--
für Mag. Dr. Johannes Reisinger geb 1976-01-08
b 5464/2025 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
c 5464/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1079 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 14
EZ 1123 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 13
EZ 1271 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 44
15 a 10613/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot für
Wioletta Sidorcuk geb 1973-10-03
(203 C 39/25a)
16 a 5682/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 115.454,61 sA
lt Beschluss 2026-07-09 für

Raiffeisenbank Region Graz Nord eGen (FN 067302z)
(309 E 47/26i)
Pfandrecht siehe LNR 13

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 09.09.2026 12:30:37

EZ 1123

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63118 Rudersdorf EINLAGEZAHL 1123
BEZIRKSGERICHT Graz-West

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 5 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 5682/2026
Plombe 6924/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
458/6	G	Sonst(10)	*	117	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

********** A2 **********

2 a 1944/1964 14631/1980 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 458/6
b 2701/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1033
3 a 17769/1982 3467/2000 1840/2016 5206/2017 1950/2025 Grunddienstbarkeit
Geh- und Fahrweg an Gst 458/2 458/3 458/8 458/11 458/12 458/13 458/14 458/15 für Gst 458/6
b 2701/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1033

********** B **********

5 ANTEIL: 1/2
Kazimierz Sidorczuk
GEB: 1967-03-04 ADR: Reitweg 21 8055
c 26109/1997 IM RANG 22180/1997 Kaufvertrag 1997-08-18 Eigentumsrecht
g 202/2013 Adressenänderung
h 10613/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot (203 C 39/25a)

********** C **********

12 auf Anteil B-LNR 5
a 2952/2020 Pfandurkunde 2020-04-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Raiffeisenbank Graz-Andritz eGen (FN 67302z)
c 2952/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1079 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 13
EZ 1033 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 9
EZ 1123 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 12
d 9321/2023 Hypothekarklage (LG für ZRS Graz - 22 Cg 105/23z)
13 auf Anteil B-LNR 5
a 5464/2025 Schuld- und Pfandbestellungsvertrag 2025-07-09
PFANDRECHT EUR 30.069,87
4 % VZ, NGS EUR 6.000,--
für Mag. Dr. Johannes Reisinger geb 1976-01-08
b 5464/2025 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
c 5464/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1079 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 14

```
          EZ 1123 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 13
          EZ 1271 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 44
  14    auf Anteil B-LNR 5
      a 10613/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot für
          Wioletta Sidorcuk geb 1973-10-03
          (203 C 39/25a)
  15    auf Anteil B-LNR 5
      a 5682/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 115.454,61 sA
          lt Beschluss 2026-07-09 für
          Raiffeisenbank Region Graz Nord eGen (FN 067302z)
          (309 E 47/26i)
          Pfandrecht siehe LNR 12

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

******************************************************************************
```

Grundbuch 09.09.2026 12:31:48

EZ 1271

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63118 Rudersdorf EINLAGEZAHL 1271
BEZIRKSGERICHT Graz-West

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 49 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 5682/2026
Plombe 6924/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
462/4	G	Sonst(10)	*	1658	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

********** A2 **********

2 a 1944/1954 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 462/4
b 4363/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 53
3 a 3724/2007 1840/2016 5206/2017 1950/2025 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren Leitungen aller Art an Gst 458/3 458/8 458/12 458/13 458/14 458/2 481/3 458/15 für 462/4
b 4363/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 53
4 a 4365/2008 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren Leitungsführungen an Gst 491/4 486/3 für 462/4
5 a 4366/2008 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren Leitungsführungen an Gst 464/3 für 462/4
6 a gelöscht

********** B **********

49 ANTEIL: 1/2300
Kazimierz Sidorczuk
GEB: 1967-03-04 ADR: Reitweg 21, Puntigam 8055
a 8600/2021 Schenkungsvertrag 2021-05-03 Eigentumsrecht
b 10613/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot (203 C 39/25a)

********** C **********

5 a 21778/1993
DIENSTBARKEIT Duldung Errichtung, Bestand, Betrieb, Erhaltung des Kanals samt den dazugehörigen Nebenanlagen auf Gst 462/4 gem Pkt 2 Urkunde 1993-09-01 zugunsten Stadt Graz
b 4363/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 53
44 auf Anteil B-LNR 49
a 5464/2025 Schuld- und Pfandbestellungsvertrag 2025-07-09
PFANDRECHT EUR 30.069,87
4 % VZ, NGS EUR 6.000,--
für Mag. Dr. Johannes Reisinger geb 1976-01-08
b 5464/2025 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

Seite 1 von 2

```
     c 5464/2025 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 1079 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 14
         EZ 1123 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 13
         EZ 1271 KG 63118 Rudersdorf C-LNR 44
  45   auf Anteil B-LNR 49
     a 10613/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot für
         Wioletta Sidorcuk geb 1973-10-03
         (203 C 39/25a)
  48   auf Anteil B-LNR 49
     a 5682/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr EUR 115.454,61 sA
         lt Beschluss 2026-07-09 für
         Raiffeisenbank Region Graz Nord eGen (FN 067302z)
         (309 E 47/26i)

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

******************************************************************************
```

Grundbuch 09.09.2026 12:32:21

2.2 Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die Liegenschaften mit der EZ 1033 und 1079 einkommend in der KG 63118 Rudersdorf samt den darauf befindlichen baulichen Anlagen, als wirtschaftliche Einheit, mit der Liegenschaftsadresse: Reitweg 21, 8055 Graz-Puntigam Sowie der 1/2-Anteil an der Liegenschaft mit der EZ 1123 und 1/2300-Anteil an der Liegenschaft mit der EZ 1271 einkommend in der KG 63118 Rudersdorf. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter Einbeziehung der Miteigentumsanteile an der Zufahrt. Es wird ein gemeinsamer Verkehrswert ermittelt.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (geographisches Informationssystem des Landes Steiermark) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.

Die Wohnnutzfläche beträgt. Lt. Einreichunterlagen:	157,55 m²



(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaften mit der EZ 1033 und EZ 1079 der KG 63118 habe ein Gesamtausmaß von 890 m² (lt. Grundbuchsstand) und sind mit einem Wohnhaus bzw. Schwimmbad und Nebengebäuden bebaut. Die Liegenschaften sind nahezu regelmäßig konfiguriert. Die Grundstücke weisen ein Gefälle auf. Die Liegenschaftsanteile an den Liegenschaften EZ 1123 und EZ 1271, jeweils KG 63118, stellen in der Natur einen Teil der Zufahrtsstraße dar. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken bzw. landwirtschaftlich genutzt.



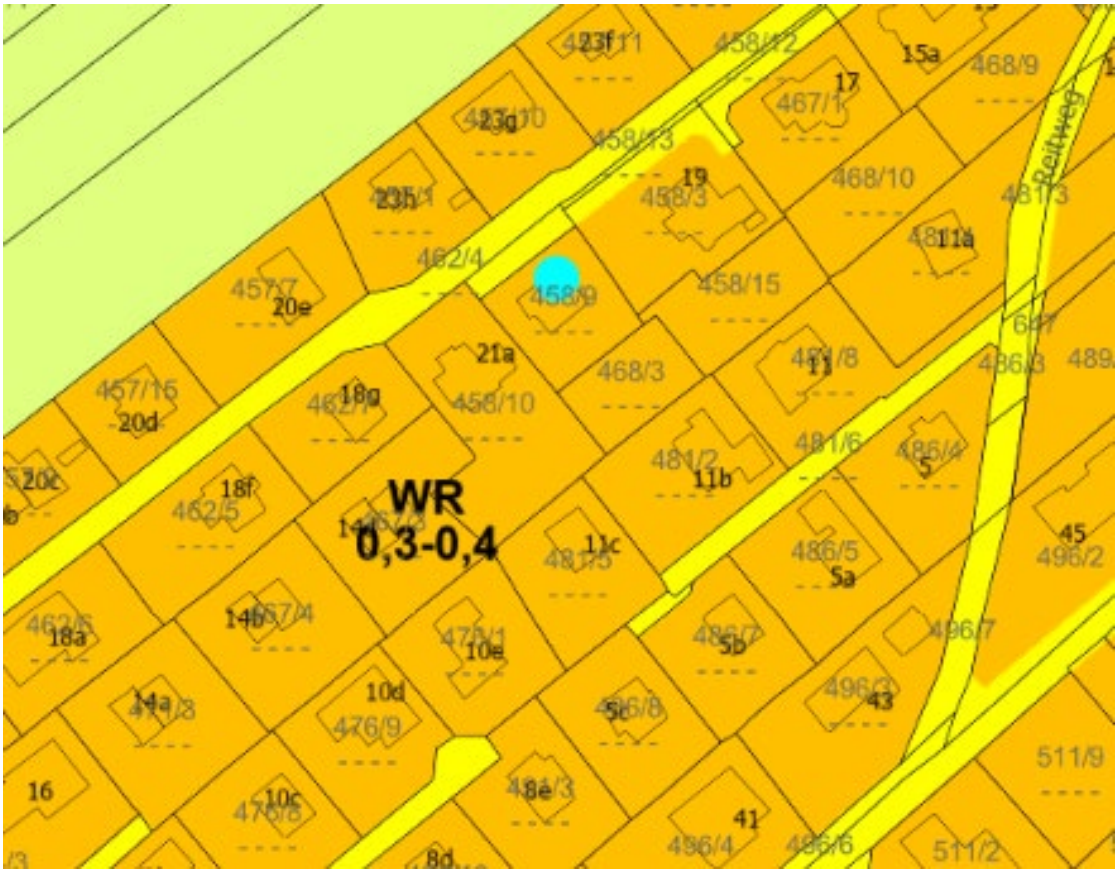
(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4.2 Aufschließung

Zufahrt: Für die Bewertung wird angenommen, dass die Zufahrt als auch die Leitungsrechte rechtlich gesichert sind, wobei die rechtskräftige Baubewilligung allein als nicht ausreichend eingestuft wird. Wegen der verbleibenden Unsicherheiten und möglicher Kosten zur Sicherung der Zufahrt bzw. Leitungsrechte wird demgemäß ein Abschlag vom Verkehrswert in Ansatz gebracht, jedoch ohne Gewähr, dass die Zufahrts- bzw. Leitungsrechte tatsächlich gesichert werden können bzw. der Abschlag sämtliche Kosten und Nachteile abdeckt. Das wirtschaftliche Erwerbsrisiko geht demgemäß in die Sphäre des Erstehers über. Lt. Auskunft der Gemeinde bestehen offene Forderungen hinsichtlich Gemeindeabgaben (Grundsteuer B, Müllgebühr, Kanal WC) in der Höhe von **505,04 €**.

2.4.3 Flächenwidmung

Die zu bewertenden Liegenschaften EZ 1033 und EZ 1079 der KG 63118 sind im Flächenwidmungsplan als **Reines Wohnen (WR) mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,4** ausgewiesen. Die Liegenschaftsanteile an den Liegenschaften EZ 1123 und EZ 1271, jeweils KG 63118, sind im Flächenwidmungsplan als **Verkehrsfläche (VERK)** ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan der Gemeinde

2.4.4 Naturgefahren

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse:	Reitweg 21, 8055 Graz Österreich
Seehöhe:	334 m
Auswerteradius:	165 m
Geogr. Koordinaten:	47,02179° N | 15,45076° 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.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	niedrig
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	keine Daten
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

HORA-Pass 47,02179° N; 15,45076° O; Datum: 09.09.2026 Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben[1]
- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]
- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen
- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen
- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km^2 / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m^2]
- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von https://hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Es ist darauf hinzuweisen, 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.

2.4.5 Rechte und Lasten

EZ 1033

A2-Blatt:
2 a 1944/1964 14631/1980 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 458/9
b 17769/1982 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 694

3 a 17769/1982 3467/2000 1840/2016 5206/2017 1950/2025 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrweg an Gst 458/2 458/3 458/8 458/11 458/12 458/13 458/14
458/15 für Gst 458/9

Diese im A2-Blatt eingetragenen Rechte/Lasten werden bei der Herleitung des Bodenwertes berücksichtigt.

C-Blatt:
11 a 8213/2025
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Wioletta Sidorczuk, geb 1973-10-03 (203 C 28/25h)

Diese im C-Batt eingetragene Last bleibt mangels Wertrelevanz bei der Herleitung des Vergleichswertes unberücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.

Außerbücherliche Lasten:
Es konnten keine außerbücherlichen Rechte/Lasten erhoben werden.

EZ 1079

A2-Blatt:
2 a 2894/1964 21587/1991 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 468/3
b 21587/1991 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 789

Diese im A2-Blatt eingetragenen Rechte/Lasten werden bei der Herleitung des Bodenwertes berücksichtigt.

C-Blatt:
15 a 10613/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot für Wioletta Sidorcuk geb 1973-10-03 (203 C 39/25a)

Diese im C-Batt eingetragene Last bleibt mangels Wertrelevanz bei der Herleitung des Vergleichswertes unberücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.

Außerbücherliche Lasten:
Es konnten keine außerbücherlichen Rechte/Lasten erhoben werden.

EZ 1123

A2-Blatt:
2 a 1944/1964 14631/1980 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 458/6
b 2701/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1033

3 a 17769/1982 3467/2000 1840/2016 5206/2017 1950/2025 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrweg an Gst 458/2 458/3 458/8 458/11 458/12 458/13 458/14 458/15 für Gst 458/6
b 2701/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1033

Diese im A2-Blatt eingetragenen Rechte/Lasten werden bei der Herleitung des Bodenwertes berücksichtigt.

C-Blatt:
14 auf Anteil B-LNR 5
a 10613/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot für Wioletta Sidorcuk geb 1973-10-03 (203 C 39/25a)

Diese im C-Batt eingetragene Last bleibt mangels Wertrelevanz bei der Herleitung des Vergleichswertes unberücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.

Außerbücherliche Lasten:
Es konnten keine außerbücherlichen Rechte/Lasten erhoben werden.

EZ 1271

A2-Blatt:
2 a 1944/1954 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 462/4
b 4363/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 53

3 a 3724/2007 1840/2016 5206/2017 1950/2025 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren Leitungen aller Art an Gst 458/3 458/8 458/12 458/13 458/14 458/2 481/3 458/15 für 462/4
b 4363/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 53

4 a 4365/2008 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren Leitungsführungen an Gst 491/4 486/3 für 462/4

5 a 4366/2008 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren Leitungsführungen an Gst
464/3 für 462/4

Diese im A2-Blatt eingetragenen Rechte/Lasten werden bei der Herleitung des Bodenwertes berücksichtigt.

C-Blatt:
5 a 21778/1993
DIENSTBARKEIT Duldung Errichtung, Bestand, Betrieb, Erhaltung des Kanals samt den dazugehörigen Nebenanlagen auf Gst 462/4 gem Pkt 2 Urkunde 1993-09-01 zugunsten Stadt Graz
b 4363/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 53

45 auf Anteil B-LNR 49
a 10613/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot für
Wioletta Sidorcuk geb 1973-10-03
(203 C 39/25a)
Diese im C-Batt eingetragene Lasten bleiben mangels Wertrelevanz bei der Herleitung des Vergleichswertes unberücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.

Außerbücherliche Lasten:
Es konnten keine außerbücherlichen Rechte/Lasten erhoben werden.

2.5 Allgemeine Beschreibung

2.5.1 Allgemeines

Aus den vorgelegten Bauakten ergibt sich folgende wesentliche Bauhistorie:
- Baubewilligung 25.09.1997, GZ A10/3-C-18082/1996-4 Neubau eines ganz unterkellerten, eingeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss für eine Wohneinheit und angebautem Flugdach für zwei Pkw
- Bauführerbestätigung zur Fertigstellungsmeldung des Rohbaus 27.11.1997
- Bestätigung der Bauausführung; ergänzender Hinweis auf den Ausbau des Spitzbodenbereiches sowie drei zusätzliche Dachflächenfenster
- Benützungsbewilligung 03.04.1998, GZ A10/3-C-18082/1996-7 Bewilligung der Benützung des Wohnhauses und des angebauten Flugdaches; ausdrückliche Dauerbedingung hinsichtlich des Spitzbodens

Die Baubewilligung und die Benützungsbewilligung dokumentieren somit eine Errichtungs- und Fertigstellungsphase in den Jahren 1997/1998. Besonders zu beachten ist die in der Benützungsbewilligung vom 03.04.1998 enthaltene Dauerbedingung: „Der Spitzboden darf für Wohnzwecke nicht verwendet werden." Die bereits zuvor ausgestellte Bauführerbestätigung erwähnt zwar einen Ausbau dieses Bereiches und zusätzliche Dachflächenfenster; sie ersetzt jedoch nicht den Nachweis einer späteren Änderung der ausdrücklich vorgeschriebenen Nutzungsbeschränkung. Zudem wurde mit der Baufreistellung vom 03.04.2017 ausschließlich die Errichtung einer Einfriedung bewilligt. Daraus lässt sich keine Bewilligung anderer Gebäudeänderungen oder Nutzungsänderungen ableiten.

2.5.2 Grundstück, Erschließung und äußeres Umfeld

Die Außenflächen weisen überwiegend einen ebenen bis gering geneigten Garten- und Hofcharakter auf. Das Wohngebäude ist von befestigten Zugangs- und Aufenthaltsflächen, Rasen, Pflanzflächen, Hecken und älterem Gehölzbestand umgeben. Die umliegende Bebauung ist durch Wohngebäude und zugehörige Hausgärten geprägt. Die Erreichbarkeit des Wohnhauses erfolgt über befestigte Zufahrts- und Vorplatzflächen. Im Eingangs- und Abstellbereich bestehen Pflasterbeläge unterschiedlicher Formate. Der Zugang zum Hauseingang erfolgt über einzelne Stufen zu einem überdachten Eingangsbereich. Im Zufahrtsbereich befinden sich zudem Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge sowie ein gesonderter Bereich für Abfallbehälter.

Die historischen Einreichunterlagen beschreiben die Erschließung der Liegenschaft über einen Servitutsweg, insbesondere unter Inanspruchnahme des Grundstücks Nr. 458/6. In der damaligen Zufahrtserklärung wird ein Grundbuchsauszug als Servitutsnachweis angeführt. Diese Unterlagen dokumentieren die im seinerzeitigen Bauverfahren angegebene Erschließungssituation; ein vollständiger Nachweis des zum Bewertungsstichtag bestehenden Rechtszustandes ist damit nicht verbunden.

Bestand, räumlicher Verlauf, Nutzungsumfang und dauerhafte Durchsetzbarkeit der erforderlichen Zufahrts- und Leitungsrechte konnten anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend verifiziert werden.

Die sichtbaren Einfriedungen und Hecken ermöglichen eine räumliche Orientierung, stellen jedoch keinen vermessungstechnischen Nachweis des Grundstücksverlaufes dar. Eine Grenzfeststellung oder Überprüfung auf allfällige grenzüberschreitende Bauteile erfolgte nicht.

2.5.3 Bauweise, Konstruktion und Gebäudehülle

Das Wohngebäude ist oberirdisch in Holzbauweise ausgeführt. Die Baubeschreibung bezeichnet die Gesamtkonstruktion als Holzblockkonstruktion und führt Holzblockaußenwände sowie innere Leichtbauwände an. Für die Gründung ist lt. Baubeschreibung eine Stahlbetonfundamentplatte, für das Kellermauerwerk ein 25 cm starker Betonhohlblock und für die Kellerdecke eine Ziegelfertigteildecke vorgesehen. Die darüberliegenden Geschossdecken werden als Holztramdecken beschrieben. Diese Angaben beziehen sich auf die dokumentierte Planung und wurden hinsichtlich verdeckter Bauteile nicht durch Öffnungen überprüft.

Der sichtbare Bestand ist durch in Holz ausgeführten Fassadenflächen und ausgeprägte Dachüberstände geprägt. Im Erdgeschoss sind an den Raumdecken zahlreiche Holzbalken und dazwischenliegende Holzschalungen sichtbar. Die Fassadenflächen zeigen unterschiedliche Bewitterung und die bei einer länger bestehenden Holzfassade erkennbaren Alters- und Gebrauchsspuren. Eine flächendeckende schwere Schädigung ist an den einsehbaren Oberflächen war nicht erkennbar. Der Zustand verdeckter Holzanschlüsse, der Sockelabdichtung und der konstruktiven Verbindungsmittel konnte jedoch nicht beurteilt werden.

Das Hauptdach ist als Satteldach bestehend aus einem Pfettendachstuhl, einer roten Bramac-Dachdeckung (o.ä.) und einer Dachneigung von bis zu 45 Grad ausgeführt. Am Bestand sind Dachflächenfenster, Rauchfangaufbauten, Dachrinnen und Fallrohre vorhanden. Eine vollständige Kontrolle der Dachdeckung und ihrer Anschlüsse erfolgte nicht.

Die Fenster und Fenstertüren sind überwiegend in Holz ausgeführt. Teilweise sind türkisfarbene, lamellenartige Klappläden vorhanden; in den Innenräumen bestehen zusätzlich unterschiedliche Beschattungseinrichtungen. Die Dichtheit und der technische Zustand der Fenster wurden nicht geprüft.

2.5.4 Erdgeschoss – Eingangsbereich, Wohnen und Küche

Der Hauseingang ist durch den Dachüberstand bzw. die vorgelagerte Holzkonstruktion geschützt. Die Eingangstür ist als Holztür mit dekorativen Glaselementen und farbig abgesetzten Rahmenteilen ausgeführt.

Der vorgelagerte Stufen- und Podestbereich weist einen keramischen bzw. steinartigen Belag auf. Im Inneren gelangt man in einen Flur mit überwiegend terrakottafarbenem Bodenbelag. Die Wandflächen sind hell gestaltet und teilweise dekorativ akzentuiert. Die Decke weist sichtbare Holzbalken und Holzschalungen auf. Vom Flur sind die Wohnbereiche, das WC, der Abstell- bzw. Garderobenraum und die innere Treppe erreichbar.

Der Wohn- und Essbereich ist großzügig und teilweise offen mit der Küche verbunden. Es bestehen größere Raumöffnungen und Sichtverbindungen zwischen Küche, Essplatz, Wohnraum und Wintergarten. Die Unterteilung entspricht daher nicht überall einer den Einreichunterlagen entsprechenden strikteren Trennung.

Prägend sind die sichtbare Holzbalkendecke sowie ein im Wohn- und Stiegenbereich angeordneter, teilweise verputzter und keramisch gefasster Heizkamin. Die sichtbaren Oberflächen vermitteln überwiegend einen gepflegten Eindruck. Einzelne Gebrauchsspuren und ehemalige Befestigungsstellen sind vorhanden.

Die Küche weist gegenüber der ursprünglichen Gebäudeerrichtung einen neueren, moderneren Ausstattungsstand auf. Vorhanden ist eine umfangreiche, überwiegend weiß ausgeführte Einbauküche mit Unter-, Ober- und Hochschränken, dunkleren Arbeitsplatten sowie einer zum Essbereich gerichteten Halbinsel bzw. Thekenausbildung. Zur Ausstattung gehören eine Einbauspüle mit Armatur, ein flächenbündig bzw. in die Arbeitsplatte eingesetztes Kochfeld, eine darüber angeordnete Dunstabzugshaube in Metall-/Glasausführung sowie zwei übereinander angeordnete Einbaugeräte im Hochschrankbereich. Die Küche besitzt mehrere Arbeits- und Abstellflächen sowie einen unmittelbaren Bezug zum Essbereich. Küchenfronten und Arbeitsflächen erscheinen nutzbar. Eine Funktionsprüfung der Geräte sowie eine Prüfung der Wasser- und Elektroanschlüsse wurde nicht durchgeführt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein separates WC mit wandhängendem WC, verkleideter Spülkasteneinheit und Handwaschbecken samt Unterschrank. Die Oberflächen sind überwiegend keramisch ausgeführt; ein Fenster ermöglicht natürliche Belichtung und Lüftung. Ein kleinerer Abstellraum wird als Garderoben- und Haushaltslager genutzt.

2.5.5 Wintergarten

An den Wohnbereich schließt ein großflächig verglaster, gartenseitiger Anbau an, der als Wintergarten und Aufenthaltsbereich genutzt wird. Die Konstruktion besteht aus einer Kombination sichtbarer Holzbauteile mit großflächigen Verglasungen und farbig beschichteten Rahmenelementen. Die Giebelfläche ist teilweise verglast; die Dachuntersicht weist Holzschalungen und sichtbare Tragglieder auf. Zusätzliche Belichtung erfolgt über Dachflächenfenster. Der Boden ist mit keramischen Platten in einem terrakottafarbenen Farbton und dekorativen Rand- bzw. Einlegeelementen versehen. Durch die umfangreiche Verglasung besteht ein unmittelbarer Außenbezug zum Garten. Der Wintergarten vermittelt einen überwiegend gepflegten Eindruck.

An den Glas-, Rahmen- und Bodenanschlüssen bestehen gewöhnliche Nutzungs- und Witterungsspuren. Eine Prüfung der Verglasung, Abdichtung, thermischen Qualität, Überhitzungssituation oder Tragkonstruktion erfolgte nicht.

2.5.6 Dachgeschoss – Wohnräume, Bad und Balkon

Das ausgebaute Dachgeschoss ist über eine innenliegende Treppe mit Holztrittflächen und Holzgeländer erreichbar. Die Belichtung des Stiegenbereiches wird durch ein Dachflächenfenster unterstützt. Die Räume weisen Dachschrägen, helle Wand- und Deckenflächen sowie überwiegend helle holzstrukturierte Bodenbeläge auf. Ein Teil der Räume ist als Schlafzimmer, ein weiterer Bereich als Aufenthalts-, Arbeits- bzw. Haushaltsraum eingerichtet. Die natürliche Belichtung erfolgt über Terrassentüren und Dachflächenfenster. Heizkörper sind vorhanden. An einzelnen Wandflächen bestehen Befestigungsspuren.

Das Badezimmer verfügt über eine ovale Badewanne mit kleinteilig verkleideter Wannenverkleidung, ein Aufsatzwaschbecken auf einem Waschtischmöbel, größere Spiegelflächen und eine separate Duschkabine. Die Bodenflächen sind hell keramisch belegt. Der Raum ist natürlich belichtet und weist einen individuell gestalteten, gegenüber einer einfachen Grundausstattung aufwendigeren Sanitärstandard auf. Die technischen Funktionen wurden nicht geprüft.

Der im Dachgeschoss vorhandene Balkon ist von den angrenzenden Zimmern über Terrassentüren erreichbar. Er verläuft entlang der westlichen Gebäudeseite und ist durch den Dachüberstand teilw. geschützt. Boden, Geländer und wesentliche sichtbare Bauteile sind in Holz ausgeführt. Am Geländer befinden sich Pflanzkästen. Der Balkon weist alters- und witterungsbedingte Oberflächenspuren auf. Seine Fläche wird im Dachgeschossplan mit 12,20 m² angegeben. Die Befestigungen, Tragfähigkeit und Geländerhöhe wurden technisch nicht überprüft.

2.5.7 Spitzboden – tatsächlicher Ausbau und Nutzungsbeschränkung

Über einem der Dachgeschosszimmer ist eine schmale, gewendelte Raumspartreppe angeordnet, welche den darüberliegenden Spitzboden erschließt. Der Zugang erfolgt damit innerhalb der bestehenden Wohneinheit. Der Spitzboden ist nicht lediglich als roher Dachraum vorhanden. Die Dachschrägen sind innenseitig verkleidet und hell gestaltet; Bodenbeläge, Dachflächenfenster, Beleuchtungsmöglichkeiten und Heizkörper sind vorhanden. In den dokumentierten Bereichen befinden sich ein Arbeitsplatz mit Tisch und Stuhl sowie eine Liege- bzw. Schlafmöglichkeit. Die Nutzbarkeit ist durch die ausgeprägten Dachschrägen und die geringe Höhe in den Randbereichen eingeschränkt. Im Bereich des Treppenaustrittes fehlren die Anschlüsse und Absturzsicherungen.
Einer Verwendung für Aufenthalts-, Arbeits- und Schlafzwecke steht die ausdrücklich dokumentierte Dauerbedingung der Benützungsbewilligung vom 03.04.1998 gegenüber, wonach der Spitzboden nicht für Wohnzwecke verwendet werden darf.

2.5.8 Kellergeschoss – Freizeit-, Wellness-, Hauswirtschafts- und Technikbereiche

Die innere Erschließung erfolgt über eine Treppe mit keramischen Trittflächen. Der Kellervorraum ist dekorativ gestaltet und teilweise mit ziegelartigen Wandapplikationen versehen. Der aktuelle Kellerbestand geht hinsichtlich seiner Ausstattung deutlich über die in den ursprünglichen Plänen überwiegend bezeichnete Lager- und Technikfunktion hinaus.

Ein größerer Kellerraum ist als Freizeit- und Aufenthaltsbereich ausgestattet. Vorhanden sind keramische Bodenbeläge, hell gestaltete Wand- und Deckenflächen und Heizkörper. Die Belichtung erfolgt über kleinere, hochliegende Kellerfenster. Weiters bestehen eine holzverkleidete Saunakabine mit Sitz- und Liegebänken, ein Duschbereich sowie eine größere, mit Düsen ausgestattete Wanne in einem gesonderten Wellnessraum. In einem weiteren Bereich befindet sich ein Heizkamin mit Sichtscheibe. Die Sauna, die Wannen- und Duschfunktionen, die Feuerstätte und die zugehörigen Installationen wurden nicht geprüft.

Der Hauswirtschaftsraum ist mit Spüle, Waschmaschine, Lager- und Abstelleinrichtungen sowie sichtbar geführten Wasserleitungen ausgestattet. Die Ausführung ist deutlich einfacher als in den ausgebauten Freizeitbereichen. An einzelnen Wandflächen sind ungleichmäßige Beschichtungen, örtliche Putz- bzw. Oberflächenfehlstellen und Verfärbungen erkennbar. Insbesondere im unteren Wandbereich und im Umfeld der technischen Installationen bestehen feuchte Oberflächenerscheinungen. Ursache, Intensität und gegenwärtige Aktivität einer möglichen Feuchtebelastung wurden messtechnisch nicht untersucht. Eine eindeutige Zuordnung zu erdberührten Bauteilen, Leitungen oder anderen Einwirkungen ist daher nicht möglich.

2.5.9 Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen

Vorhanden ist eine Ölzentralheizung mit Tankbehälter sowie mehrere größere Speicher- bzw. Heizungsbehälter, Rohrleitungen, Pumpen- und Armaturengruppen. Zusätzlich sind Einzelraumfeuerstätten vorhanden. Deren Betriebsbereitschaft, Rauchfanganschlüsse und Überprüfungsstand können aus der Sichtprüfung heraus nicht bestätigt werden.
Die Elektroausstattung umfasst Steckdosen, Schalter, Beleuchtungsauslässe, fest montierte Leuchten und unterschiedliche technische Anschlüsse. Eine Beurteilung von Leitungszustand, Schutzmaßnahmen und elektrischer Sicherheit erfolgt nicht.

2.5.10 Garten, Terrassen, Schwimmbecken und Teich

Die dem Haus zugeordneten Freiflächen sind umfangreich gärtnerisch gestaltet. Vorhanden sind Rasenflächen, dichte Hecken, ältere Laub- und Nadelgehölze, Sträucher, Beete, Natursteine sowie befestigte Wege und Sitzbereiche. Gebäudenah bestehen teilweise überdeckte Terrassenflächen mit Pflaster- bzw. Plattenbelägen. Die Überdachungen sind überwiegend durch sichtbare Holzstützen und Holzdachkonstruktionen geprägt.

Einzelne Bereiche dienen neben dem Aufenthalt auch der Lagerung von Brennholz und Gartenutensilien. Örtlich bestehen lückige Rasenbereiche, Pflanzenreste und Bewuchs zwischen den Belägen. Der Pflegezustand ist nicht in sämtlichen Teilbereichen gleichartig.

Im Garten befindet sich ein in den Boden eingelassenes Schwimmbecken mit überwiegend rechteckiger Form und einem gerundeten Stirn- bzw. Einstiegsbereich. Die Beckenumgebung ist mit rötlichen Pflasterflächen und einer hellen Randfassung gestaltet. Am Tag der Befundaufnahme zeigt das Becken einen nicht gereinigten bzw. nicht als betriebsbereit nachgewiesenen Zustand. Das vorhandene Wasser und sichtbare Ablagerungen lassen keine verlässliche Aussage über Wasserqualität, Dichtheit oder technische Funktionsfähigkeit zu. Das Schwimmbecken wird deshalb als vorhandene Außenanlage beschrieben, nicht jedoch als uneingeschränkt betriebsbereite Ausstattung.

Zusätzlich besteht ein gesonderter, bepflanzter Gartenteich mit Natursteineinfassung, größeren Findlingen und einem angrenzenden steg- bzw. deckartigen Aufenthaltsbereich. Die Wasserfläche ist in die dichte Gartenbepflanzung eingebunden. Wasserführung, Abdichtung, Pumpen- oder Filtereinrichtungen wurden nicht überprüft. Auch für diese Anlage liegen keine aus den übermittelten Unterlagen eindeutig ableitbaren aktuellen Flächen- oder Tiefenangaben vor. Eine fachliche Untersuchung des Baumbestandes hinsichtlich Gesundheit sowie Stand- und Bruchsicherheit war nicht Gegenstand der Befundaufnahme.

2.5.11 Kfz-Abstellflächen, Einfriedungen und Nebengebäude

Seitlich des Wohnhauses befindet sich ein überdachter, überwiegend offener Abstell- und Aufenthaltsbereich in Holzbauweise. Im Nahbereich bestehen befestigte Pkw-Abstellflächen. Die Baubewilligung von 1997 umfasst ein angebautes Flugdach für zwei Pkw; die Übereinstimmung des heutigen Bestandes mit dessen bewilligten Abmessungen wurde nicht vermessen.

Die Einfriedungen bestehen abschnittsweise aus Holzfeldern zwischen massiven Pfeilern bzw. Sockeln, weiteren geschlossenen Zaunelementen und Hecken. Die sichtbaren Anlagen weisen unterschiedliche Ausführungen auf. Die Baufreistellung von 2017 ist wegen der abweichenden Grundstücksbezeichnung nur nach eindeutiger räumlicher und grundbücherlicher Zuordnung als Konsensnachweis einer konkreten Einfriedung heranzuziehen. Im Garten befindet sich außerdem ein kleineres, holzverkleidetes Garten- bzw. Nebengebäude mit Fenster- und Türöffnungen. Ein gesonderter Bewilligungsnachweis ist in den ausgewerteten Unterlagen nicht zu entnehmen.

2.5.12 Allgemeiner Erhaltungszustand und zusammenfassender Befund

Das besichtigte Wohnhaus stellt sich insgesamt als überwiegend gepflegtes, individuell ausgestattetes Einfamilienwohnhaus in Holzbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, umfangreich adaptiertem Keller und ergänzenden Außenanlagen dar. Die Wohnbereiche weisen teilweise adaptierte Oberflächen und eine modernisierte Küchenausstattung auf. Sichtbare Holzbalken, Holzfassaden, Fensterläden und der Wintergarten bestimmen den Gebäudecharakter. Der Bestand ist weder durchgehend neuwertig noch einheitlich modernisiert. Unterschiede bestehen insbesondere zwischen den Wohnräumen, einzelnen technischen Anlagen und den einfacheren Hauswirtschafts- und Lagerräumen. Ein flächendeckender schwerer Substanzschaden ist aus den zugänglichen und dokumentierten Bereichen nicht ersichtlich. Diese Feststellung ersetzt keine Untersuchung verdeckter Bauteile. Im Keller bestehen örtlich feuchteverdächtige Wand- und Oberflächenerscheinungen; die technischen Anlagen sowie das Schwimmbecken wurden nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft.

Besondere Bedeutung besitzt der Spitzboden: Dieser ist ausgebaut und mit Einrichtungen für Aufenthalts- bzw. Schlafzwecke versehen. Die vorgelegte Benützungsbewilligung enthält jedoch ausdrücklich ein Verbot seiner Verwendung für Wohnzwecke. Ohne Nachweis einer späteren Änderung dieser Bedingung darf der Ausbau nicht als uneingeschränkt genehmigte zusätzliche Wohnfläche dargestellt werden.

Eine uneingeschränkte Bestätigung der Konsensmäßigkeit sämtlicher Bauteile und Nutzungen ist auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen nicht möglich.

2.5.13 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am 09.09.2026 konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Küche: Vorhanden ist eine umfangreiche, überwiegend weiß ausgeführte Einbauküche mit Unter-, Ober- und Hochschränken, dunkleren Arbeitsplatten sowie einer zum Essbereich gerichteten Halbinsel bzw. Thekenausbildung. Zur Ausstattung gehören eine Einbauspüle mit Armatur, ein flächenbündig bzw. in die Arbeitsplatte eingesetztes Kochfeld, eine darüber angeordnete Dunstabzugshaube in Metall-/Glasausführung sowie zwei übereinander angeordnete Einbaugeräte im Hochschrankbereich. Die Küche besitzt mehrere Arbeits- und Abstellflächen. Eine Funktionsprüfung der Geräte sowie eine Prüfung der Wasser- und Elektroanschlüsse wurde nicht durchgeführt.

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

Am Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand bewohnt und möbliert. Es wurden keine Bestandsverhältnisse bekanntgegeben.

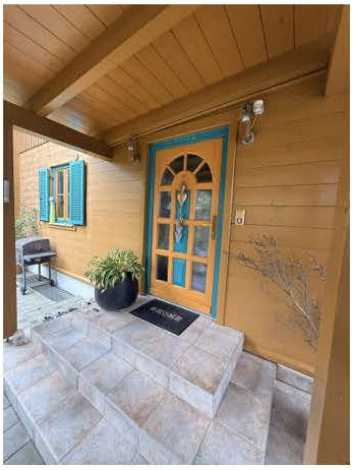
2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

Die Kostenansätze sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich ohne USt. vorzunehmen, weil eine Nutzung mit Ertragserzielung regelmäßig zum Vorsteuerabzug berechtigt (vgl. ÖNORM B 1802, 4.5).

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die USt. einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufer. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt. als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt. zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 284):

Bei der zu bewertenden Immobilie sind die potenziellen Käufer Privatpersonen. Bei den Ausgangswerten für die Liegenschaftsbewertung erfolgt dementsprechend eine Berücksichtigung der USt.

2.7 Fotodokumentation









































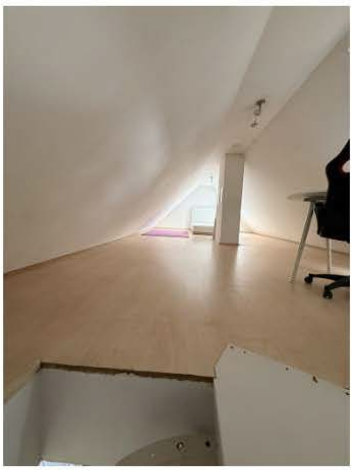
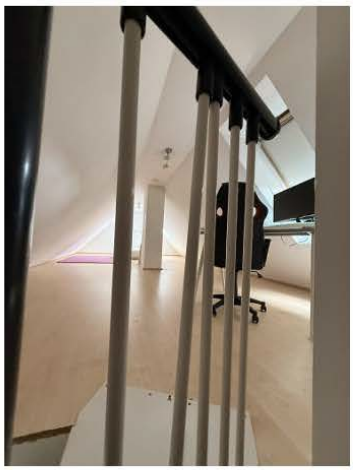














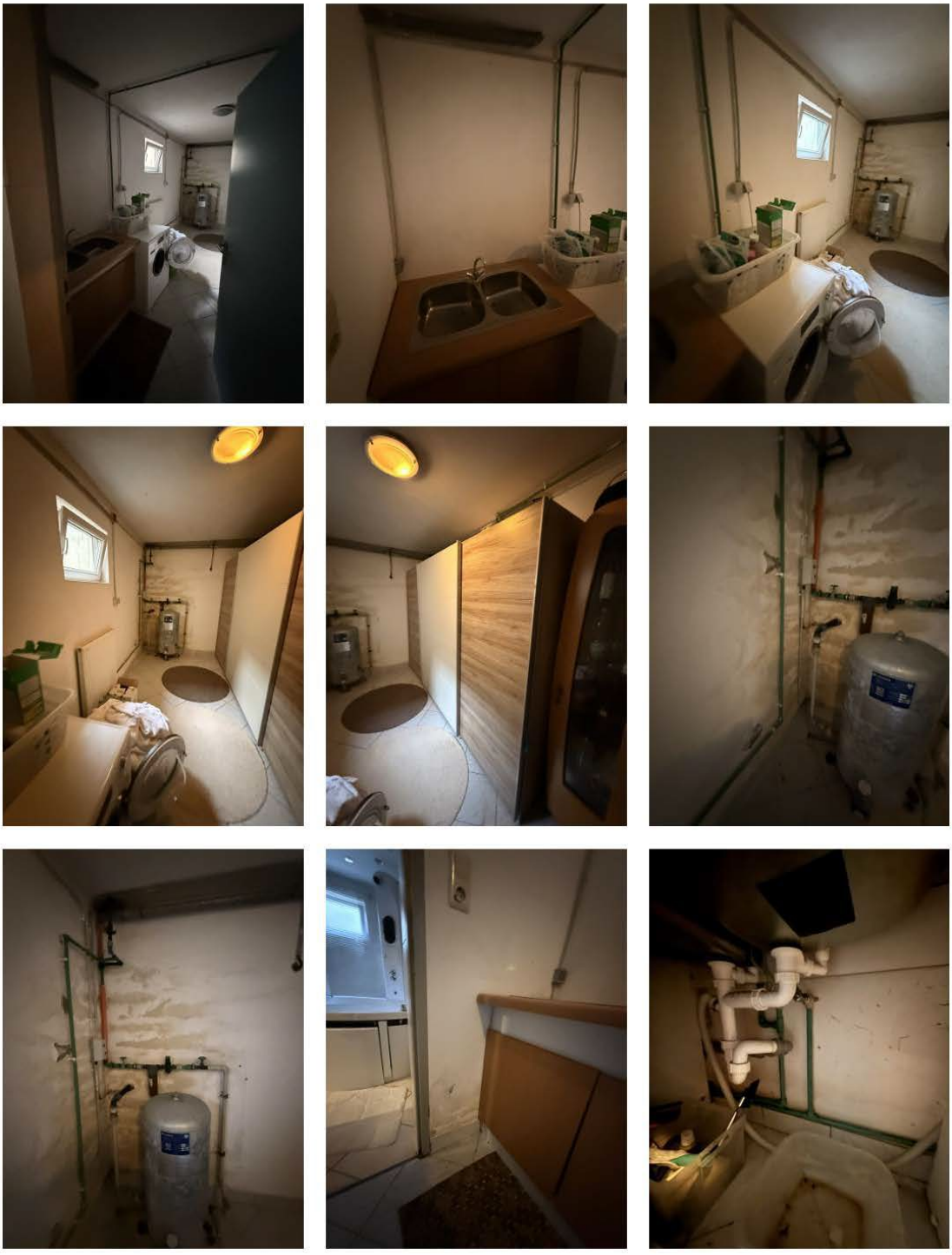














































































2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind lt. Abfrage vom 22.09.2026

nicht

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

Erläuterungen

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Grundkarte: basemap.at © BEV

2.9 Energieausweis

Es konnte kein Energieausweis erhoben werden.

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§ 2 Abs 2, LBG).

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 3, LBG).

Aus diesem Grund muss der bei einer Veräußerung der tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, zudem der tatsächlich erzielte Preis nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsparteien liegen.

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts Anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 Abs 1, LBG).

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren
§ 5 Ertragswertverfahren
§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist vom Sachverständigen zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Liegenschaften wie die gegenständliche werden – sofern sie bestandfrei sind – grundsätzlich zur **Eigennutzung** erworben, wobei sich Kaufinteressenten bei der Preisbildung vorwiegend am Substanzwert **(Sachwert)** unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter, sowie Bauzustand und Anschaffungskosten vergleichbarer Objekte orientieren.

Nach Punkt 5.4.1 der Ö-Norm B 1802 dient das Sachwertverfahren in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren **Eigennutzung** im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind (s. dazu § 6 Anmerkungen 11), LBG.

Im gegenständlichen Fall ist demzufolge das **Sachwertverfahren** anzuwenden.

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile** sowie gegebenenfalls des **Zubehörs** der Sache zu ermitteln (Sachwert) (§ 6 Abs 1, LBG).

Der Bodenwert ist in der Regel als **Vergleichswert** durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen (§ 6 Abs 2, LBG).

3.2 Ermittlung des Bodenwertes bzw. Vergleichswertes

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 Abs 1, LBG).

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten (§ 4 Abs 2, LBG).

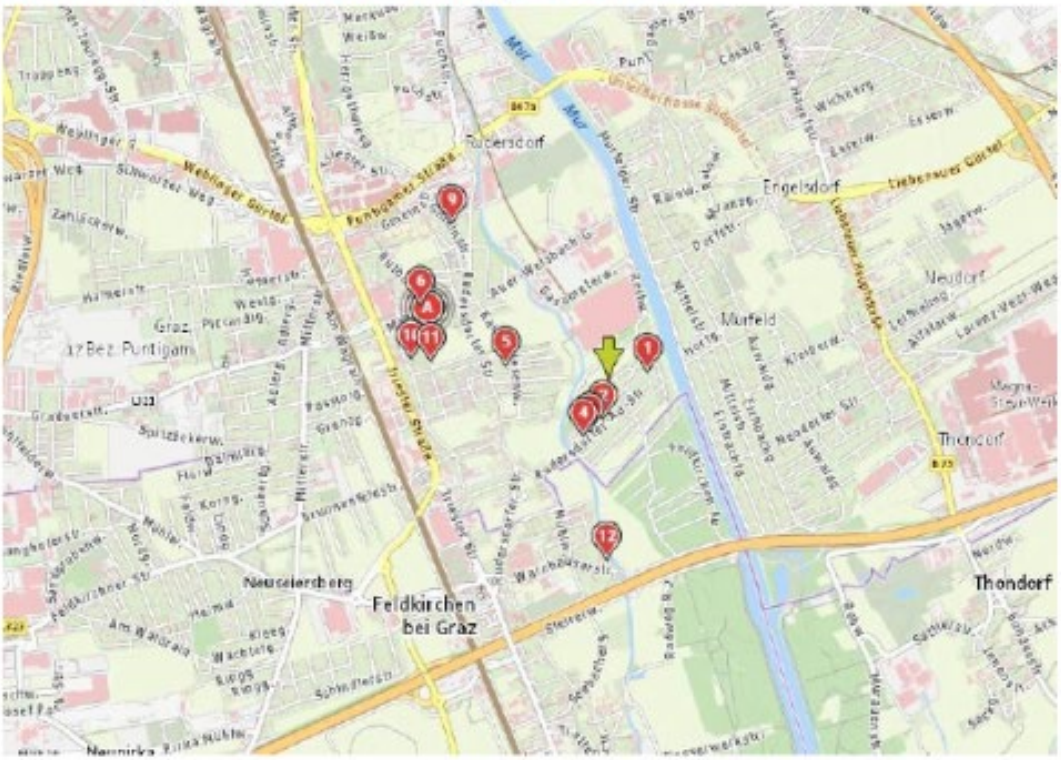
Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden (§ 3 Abs 3, LBG).

Für die Ermittlung des Bodenwertes werden unbebaute Grundstücke als sogenannte „Vergleichsgrundstücke“ herangezogen. Wobei der Bodenwert mittels Vergleichswert-verfahren von jenen Grundstücken abgeleitet wird, die hinsichtlich der **wertbeeinflussenden Merkmale** mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Dieser Vorgang wird als die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes anerkannt.

Übersicht der Vergleichsgrundstücke:

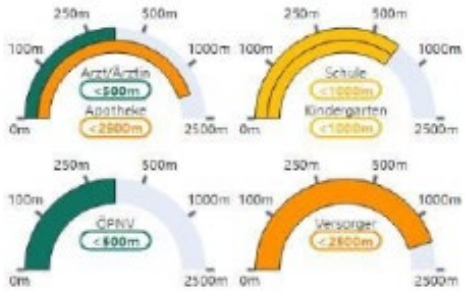
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1	Bauland	5826/2026	21.05.2026	941,00	441,02 €	441,72 € *
2	Bauland	9769/2023	11.04.2023	3.675,00	312,93 €	318,49 € *
3	Bauland	7409/2024	10.06.2024	800,00	300,00 €	303,51 € *
4	Bauland	3855/2023	18.10.2022	800,00	300,00 €	306,08 € *
5	Bauland	4988/2025	28.03.2025	639,00	244,91 €	246,76 € *
6	Bauland	937/2022	17.05.2021	542,00	330,26 €	339,39 € *
7/A	Bauland	2515/2022	06.10.2021	508,00	393,70 €	403,79 € *
8/A	Bauland	2515/2022	17.05.2021	508,00	285,83 €	293,73 € *
9	abbruchsreifes Gebäude	7044/2023	05.06.2023	910,00	318,68 €	324,09 € *
10	Bauland	1540/2025	30.01.2025	965,00	259,07 €	261,23 € *

Nr. 1: Bauland *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.05.2026
Tagebuchzahl	5826/2026
Grundbuch	63118 Rudersdorf
EZ	969
Adresse	Unterer Auweg 10 8055 Graz,17.Bez.:Puntigam
KG-Grundstück	63118 - 487/2
Verkäufer	Hammer Walter Immobilien GmbH
Käufer	Tasheva | Tashev

weitere Informationen

Widmung	Bauland

Flächendaten

Grundstücksfläche	941,00 m²
Bebaute Fläche	183,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	415.000,00 €
Grundstücksfläche	941,00 m²
Preis/m2	441,02 €
Valorisierungsfaktor	0,52 %
Preis korr. / m²	441,72 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 183 m2; Widmung: Bauland; Flugsicherheitszone, neu vermessenes Gst.,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 206 m

Nr. 2: Bauland *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.04.2023
Tagebuchzahl	9769/2023
Grundbuch	63118 Rudersdorf
EZ	44
KG-Grundstück	63118 - 496/1 | 63118 - 506/2
Verkäufer	Weichhart
Käufer	Kohlbacher GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	3.675,00 m²

Berechnungsdaten

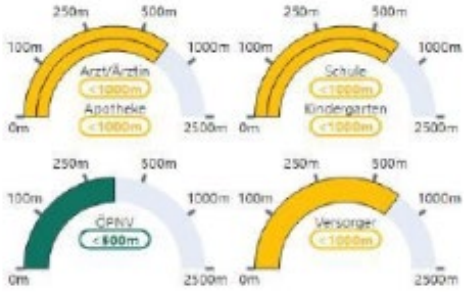
Gesamtkaufpreis	1.150.000,00 €
Grundstücksfläche	3.675,00 m²
Preis/m2	312,93 €
Valorisierungsfaktor	0,52 %
Preis korr. / m²	318,49 €

Aus dem KV: neue EZ, Sicherheitszone Flughafen Graz,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 165 m

Nr. 3: Bauland *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.06.2024
Tagebuchzahl	7409/2024
Grundbuch	63118 Rudersdorf
EZ	1547
KG-Grundstück	63118 - 506/3
Verkäufer	Finest Room 77 GmbH
Käufer	Jahic Forhatbegovic (BA) | Jahic (BA) | Jahic (BA)

weitere Informationen

Widmung	Baulande-Reines Wohngebiet - 0,3-0,4

Flächendaten

Grundstücksfläche	800,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	240.000,00 €
Grundstücksfläche	800,00 m²
Preis/m2	300,00 €
Valorisierungsfaktor	0,52 %
Preis korr. / m²	303,51 €

Aus dem KV: Widmung: Baulande-Reines Wohngebiet - 0,3-0,4; Auslandstransaktion; Sicherheitszone Flughafen Graz, inkl. Einreichpläne,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 234 m

Nr. 4: Bauland *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	18.10.2022
Tagebuchzahl	3855/2023
Grundbuch	63118 Rudersdorf
EZ	1535
Adresse	Rudersdorfer Au Straße 21 8055 Graz,17.Bez.:Puntigam
KG-Grundstück	63118 - 506/1
Verkäufer	Weichhart
Käufer	Finest Room 77 GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	800,00 m²

Berechnungsdaten

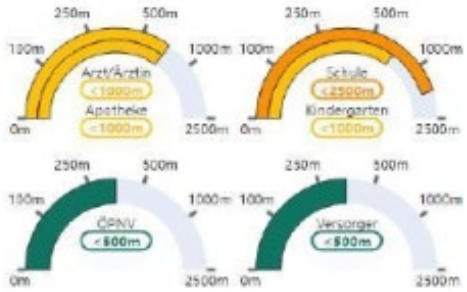
Gesamtkaufpreis	240.000,00 €
Grundstücksfläche	800,00 m²
Preis/m2	300,00 €
Valorisierungsfaktor	0,52 %
Preis korr. / m²	306,08 €

Aus dem KV: neugebildet aus Gst 506/3, EZ NEU, DB Gehen, Fahren, Gasleitung

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 278 m

Nr. 5: Bauland *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.03.2025
Tagebuchzahl	4988/2025
Grundbuch	63118 Rudersdorf
EZ	810
Adresse	Kaiserwiesenweg 28 8055 Graz,17.Bez.:Puntigam
KG Grundstück	63118 - 14/43
Verkäufer	StS 62c Projekt GmbH
Käufer	Zivkovic | Höller

weitere Informationen

Widmung	Bauland (Reines Wohngebiet, Sanierungsgebiet Lärm) mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,4

Flächendaten

Grundstücksfläche	639,00 m²

Berechnungsdaten

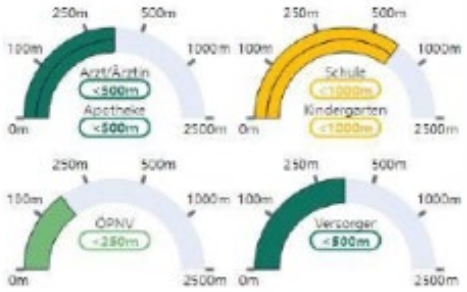
Gesamtkaufpreis	156.500,00 €
Grundstücksfläche	639,00 m²
Preis/m2	244,91 €
Valorisierungsfaktor	0,52 %
Preis korr. / m²	246,76 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland (Reines Wohngebiet, Sanierungsgebiet Lärm) mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,4;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 524 m

Nr. 6: Bauland *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.05.2021
Tagebuchzahl	937/2022
Grundbuch	63118 Rudersdorf
EZ	61
KG-Grundstück	63118 - 130/2
Verkäufer	Immofokus GmbH
Käufer	Mikara | Mikara

weitere Informationen

Widmung	Allgemeines Wohngebiet 0,3 - 0,4

Flächendaten

Grundstücksfläche	542,00 m²

Berechnungsdaten

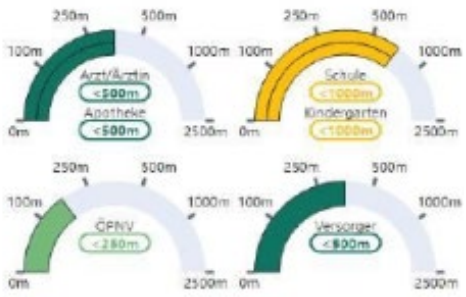
Gesamtkaufpreis	179.000,00 €
Grundstücksfläche	542,00 m²
Preis/m2	330,26 €
Valorisierungsfaktor	0,52 %
Preis korr. / m²	339,39 €

Aus dem KV: Widmung: Allgemeines Wohngebiet 0,3 - 0,4; neugebildet aus Gst 130; EZ neu; inkl. 1/3 Weganteil an Gst 130/3 EZ neu; Sicherheitszone Flughafen Graz; DB Wasserleitung

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.015 m

Nr. 7: Bauland *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.10.2021
Tagebuchzahl	2515/2022
Grundbuch	63118 Rudersdorf
EZ	832
KG-Grundstück	63118 - 131/2
Verkäufer	Zivkovic | Höller
Käufer	Bektas

weitere Informationen

Widmung	Bauland

Flächendaten

Grundstücksfläche	508,00 m²

Berechnungsdaten

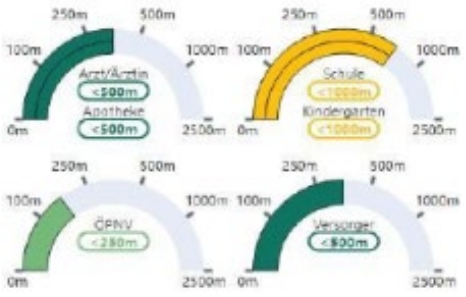
Gesamtkaufpreis	200.000,00 €
Grundstücksfläche	508,00 m²
Preis/m2	393,70 €
Valorisierungsfaktor	0,52 %
Preis korr. / m²	403,79 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; inkl. Planung für Einfamilienhaus samt Baubescheid für bereits übermittelten Einreichplan, inkl. 1/3 Weganteil von isg. 188 m² an Gst 130/3

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 981 m

Nr. 8: Bauland *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.05.2021
Tagebuchzahl	2515/2022
Grundbuch	63118 Rudersdorf
EZ	832
KG-Grundstück	63118 - 131/2
Verkäufer	Immofokus GmbH
Käufer	Zivkovic | Höller

weitere Informationen

Widmung	Allgemeines Wohngebiet 0,3 - 0,4, tlw. Sanierungsgebiet Lärm, tlw. Verkehrsfläche

Flächendaten

Grundstücksfläche	508,00 m²

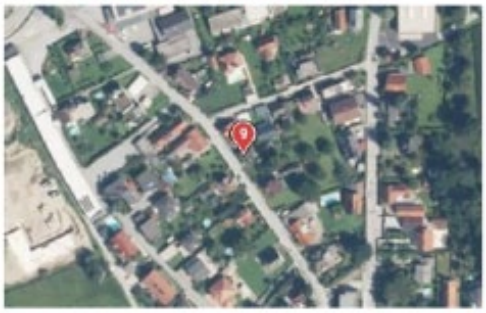
Berechnungsdaten

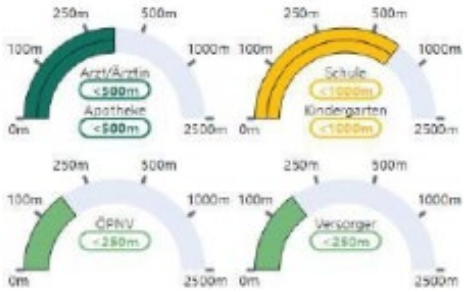
Gesamtkaufpreis	145.200,00 €
Grundstücksfläche	508,00 m²
Preis/m2	285,83 €
Valorisierungsfaktor	0,52 %
Preis korr. / m²	293,73 €

Aus dem KV: Widmung: Allgemeines Wohngebiet 0,3 - 0,4, tlw. Sanierungsgebiet Lärm, tlw. Verkehrsfläche; neugebildet aus Gst 131, EZ neu, inkl. 1/3 Weganteil von isg. 188 m² an neuvermessenem Gst 130/3, grüne Zone des Bombenblindgängerkataster; Sicherheitszone Flughafen Graz

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 981 m

Nr. 9: abbruchsreifes Gebäude *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.06.2023
Tagebuchzahl	7044/2023
Grundbuch	63118 Rudersdorf
EZ	369
Adresse	Gmeinstraße 29 8055 Graz,17.Bez.:Puntigam
KG-Grundstück	63118 - .195 | 63118 - 401/2
Verkäufer	Wallner | Wallner | Pausch
Käufer	Grahic

Flächendaten

Grundstücksfläche	910,00 m²
Bebaute Fläche	70,00 m²

Berechnungsdaten

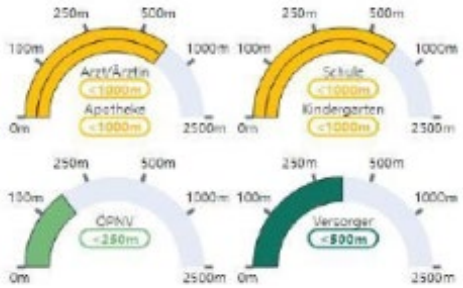
Gesamtkaufpreis	290.000,00 €
Grundstücksfläche	910,00 m²
Preis/m2	318,68 €
Valorisierungsfaktor	0,52 %
Preis korr. / m²	324,09 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 70 m2; Auslandstransaktion; Sicherheitszone Flughafen Graz

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.120 m

Nr. 10: Bauland *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.01.2025
Tagebuchzahl	1540/2025
Grundbuch	63118 Rudersdorf
EZ	592
Verkäufer	Bauer | Hofgartner | Hofgartner | Erhardt
Käufer	Vatrac

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Garten, Straßenanlage

Flächendaten

Grundstücksfläche	965,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Grundstücksfläche	965,00 m²
Preis/m2	259,07 €
Valorisierungsfaktor	0,52 %
Preis korr. / m²	261,23 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Garten, Straßenanlage; Bauland - 965 m², 46 m² Straßenanlage,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 990 m

Vergleichswert

Die Ermittlung des Vergleichswertes und in weiterer Folge des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen im Umfeld der Liegenschaft durchgeführt wurden (siehe oben: Übersicht Vergleichsgrundstücke).

Für die Bewertung konnten **16** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **10** Kaufvorgänge mit Preisen von **€ 244,91/m² bis € 441,02/m²** in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen werden. Die einzelnen Kaufpreise wurden aufgrund ihrer wertbeeinflussenden Faktoren angepasst, ältere Kaufpreise wurden der durchschnittlichen Bodenpreisentwicklung in diesem Marktsegment entsprechend valorisiert.

Wertbeeinflussende Faktoren
Punkt 4 der Ö-Norm B 1802 behandelt „Einflussgrößen der Wertermittlung“. Als vornehmlich zu berücksichtigende Merkmale der Liegenschaft werden darin genannt:

- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen
- Art und Umfang der Nutzung
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Nutzungsmöglichkeiten
- Rechte und Lasten
- Beschaffenheit und Eigenschaften
- Lage

Im Pkt. 4.4 („allgemeine Wertverhältnisse“) wird schließlich die Berücksichtigung der Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände verlangt, also der allgemeinen Wirtschaftslage, des Kapitalmarkts und der Marktlage am Ort bzw. im Gebiet auf dem Grundstücksmarkt (Preisentwicklung) (s. dazu § 3 Anmerkungen 11), LBG).

Aufgrund der erhobenen wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsgrundstücke wird der Vergleichswert unter Berücksichtigung der Anliegerleistungen, Projektentwicklungskosten und Nebenkosten mit **€ 320,00 je m²** eingeschätzt. **In dem vorliegenden Wertansatz sind die Miteigentumsanteile an Teilen der Zufahrtsstraße berücksichtigt.**

Der auf die Grundstücksfläche „Bauland“ von insgesamt:
890 m² umgelegte Bodenwert beträgt somit (gerundet): 284.800,00 €

3.3 Ermittlung des Sachwertes der Liegenschaft

Ermittlung des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile

Der **Bauwert** ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom **Herstellungswert** auszugehen und von diesem die **technische** und **wirtschaftliche Wertminderung** abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 3, LBG).

Pkt. 5.4.3.1 der ÖNORM B 1802; 1997-12 bezeichnet diesen Herstellungswert als Neubauwert, der aus den *gewöhnlichen Herstellungskosten* je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln ist. Diese *gewöhnlichen Herstellungskosten* entsprechen den Normalherstellungskosten (s. Liegenschaftsbewertung, 2009/2; Prof. Schiller S. 27). Die Höhe der Normalherstellungskosten wird im Wesentlichen von folgenden Faktoren bestimmt (s. LBA-CVC Graz 2009/2010, Ing. Dkfm. Peter Steppan, s. 24 bzw. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 276):

- Nutzungsart
- Bauweise
- Konstruktive Merkmale
- Grundrissanordnung
- Verwendete Baustoffe
- Konstruktionsart
- Ausstattung
- Ausführungsqualität/Ausstattungsniveau
- Jahr der Fertigstellung
- Bauphysikalische Qualität
- Regionale Unterschiede

Für die Ermittlung des Herstellungswertes (LBG) bzw. Neubauwertes (ÖNORM B 1802) werden die Richtpreise für Wohngebäude nach Nutzfläche (s. Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, 5. Auflage, Wien 2007, S. 285) verwendet. Abweichungen wie z.B. andere Geschoßhöhe, Fehlen eines Kellergeschoßes, Ausbau des Dachraumes, sehr einfache Ausstattung, besondere Bauteile wie Balkone, Freitreppen, besondere Gründungsmaßnahmen etc. werden durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Ist das Gebäude zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht zur Gänze fertig gestellt, so ist ein Abschlag für fehlende Arbeiten entsprechend dem aktuellen Baufortschritt vorzunehmen. Die fehlenden Arbeiten werden als Prozentsatz von den reinen Baukosten bzw. den gewöhnlichen Herstellungskosten abgezogen (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 280).

Stimmen Bezugsbasis und Bewertungsstichtag nicht überein, ist eine Anpassung an den Bewertungsstichtag unter Anwendung des Baupreisindex vorzunehmen (s. dazu Liegenschaftsbewertung, 2009/2; Prof. Schiller S. 27). Für die Ermittlung des Rauminhaltes und der Quadratmeteransätze sind die Einreich- bzw. Polierpläne des Gebäudes heranzuziehen oder ein Aufmaß durchzuführen (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 277).

Für nicht genehmigte baulichen Anlagen bzw. Gebäudeteile wird kein Wert angesetzt.

3.3.1 Herstellungs-/Neubauwert aller baulichen Anlagen

Kellergeschoß (NF)		
ca. 72,90 m²	**je m² € 1.800,00 *)**	**131.220,00 €**
Erdgeschoß (NF)		
ca. 89,75 m²	**je m² € 2.800,00 *)**	**251.300,00 €**
Dachgeschoß inkl. Spitzboden		
ca. 67,80 m²	**je m² € 2.800,00 *)**	**189.840,00 €**
Herstellungs-/Neubauwert - Wohnhaus		**572.360,00 €**

***) inkl. Terrassen, Balkone, Vorbauten bzw. Überdachungen**

3.3.2 Bauwert aller baulichen Anlagen

Wertminderung

In Punkt 5.4 der ÖNORM B 1802 wird hinsichtlich der **Wertminderung** wie folgt unterschieden (s. dazu § 6 Anmerkungen 9, LBG):

- Wertminderung infolge Alters (nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden);
- Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs (nach Erfahrungswerten oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen; letzteres jedenfalls dann, wenn die Beseitigung für die weitere Nutzung unabdingbar ist);
- Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands (darunter versteht man jenen Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen – z.B. durch unwirtschaftlichen Aufbau [Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen], aufwändige Extraausführung – nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit [insb. bei Industriebauten] aufweist; diese Wertminderung ist nach Erfahrungswerten zu bestimmen).

Bei der Bewertung mehrere baulicher Anlagen auf einem Grundstück ist die Alterswertminderung methodisch korrekt für jedes dieser Gebäude getrennt zu ermitteln. Ein-, Um- und Aufbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes. Für die Berechnung der Alterswertminderung wird das Alter jenes Gebäudeteils zugrunde gelegt, der überwiegt (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 294).

Wertminderung

a) Wertminderung nach Alter (linear)

Die lineare Alterswertminderung kommt im Allgemeinen in Betracht bei Gebäuden mit aufwändiger Innenausstattung (z.B. Einfamilienhäusern), bei Fabriken und Werkstättengebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen und bei Gebäuden, die nachlässig oder gar nicht baulich instand gehalten werden (Kranewitter, 5. Auflage, 2007, S. 78). Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) in gleich hohen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte GND in gleichen Teilen, wobei von einem Restwert von Null ausgegangen wird (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 294).

Zur Ermittlung der Alterswertminderung ist zunächst die Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

Gesamtnutzungsdauer vs. Restnutzungsdauer

Die übliche **Gesamtnutzungsdauer** ergibt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs, einschließlich einer ordnungsgemäßen Wartung und Instandhaltung der Baulichkeit. Sie berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die länger anzusetzende technische Lebensdauer als auch die kürzer anzusetzende allgemeine wirtschaftliche Nutzungsdauer (s. LBA-CVC Graz 2009/2010, Ing. Dkfm. Peter Steppan, S. 41).

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude in Massivbauweise beträgt: **50 – 80 Jahre** (in Heft 3/2022: Der Sachverständige, Nutzungsdauerkatalog, Seite 133, Abb. 2, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs)

Gesamtnutzungsdauer (Annahme): **80 Jahre** (GND)
Geschätzte Restnutzungsdauer (Annahme): **51 Jahre** (RND)
Fiktives Alter der überwiegenden Bauteile: **29 Jahre**

b) Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach *Heideck* können auch zur gemeinsamen technischen Wertminderung zusammengefasst werden (s LBA-CVC Graz 2009/2010, Ing. Dkfm. Peter Steppan, S. 42):

GW = WL + WH – (WL*WH) *für lineare Alterswertminderung*

Zustandsnote: 2,5 (Annahme)
(s. 2.5 Allgemeine – Beschreibung)

Wertminderung (WH) nach Tabelle von Heideck: 8,09 %
Lineare Alterswertminderung (WL): 36,00 %
GW = 0,36 +0,0809 – (0,36* 0,0809) = 0,411776 **rd. 41,18 (Wertminderung)**

c) Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Die Wertminderung infolge des verlorenen Bauaufwands wurde bereits bei der Herleitung des Neubauwertes ausreichend berücksichtigt. Geringfügige Änderungen bzw. Abweichungen vom Baubewilligungsbescheid nehmen keine Einfluss auf die Ermittlung des Bauwertes. Nicht bewilligte jedoch bewilligungspflichtige Änderungen bleiben ohne Wertansatz bzw. werden vom Sachwert in Abzug gebracht.

Bauwert der baulichen Anlagen:

Gebäude

572.360,00 € (Neubauwert) x 0,5882	**336.662,15 €**
Nebengebäude, Carport: Pauschal	**25.000,00 €**
Bauwert aller baulichen Anlagen:	**361.662,15 €**

3.3.3 Bauwert der baulichen Außenanlagen:

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird mit einem pauschalen Prozentsatz der Gebäudewerte ermittelt wobei hier nach **Steppan** folgende Prozentsätze in Abhängigkeit des Umfangs und Qualität in Ansatz gebracht werden können (s. LBA-CVC Graz 2009/2010, Ing. Dkfm. Peter Steppan, s. 71):

2 - 4 % bei einfachen Anlagen
5 – 7 % bei durchschnittliche Anlagen und
8 – 12 % bei aufwendigen Anlagen des Bauwertes

Bei diesem Bewertungsgegenstand liegt eine **durchschnittliche** Außenanlage vor (s. Kapitel 2. Befund), insbesondere unter Berücksichtigung des oben beschriebenen Zustandes:

Bauwert der baulichen Außenanlagen somit :

7 % von: 361.662,15 € (vom Bauwert der baulichen Anlagen inkl. Pool) =	**25.316,35 €**
Bauwert der baulichen Außenanlagen :	**25.316,35 €**

3.3.4 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlagen, bei der Wertminderung wegen Alters, bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden oder bei der Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer erfasst wurden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311).

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

- Ungünstige Lageverhältnisse (Nähe von Einfamilienhäuser zu Gegenden mit hohen Immissionen von Gewerbe (Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen) oder Immissionen durch Verkehrslärm.
- Unwirtschaftlicher Aufbau
- Reparaturanstau und Investitionsbedarf
- Denkmalschutz
- Energieeffizienz

(s. dazu Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311-323).

Für dringend zu erledigende Reparatur- und Fertigstellungsarbeiten, sonstige Arbeiten, offene Gemeindeabgaben, etc. werden Kosten in der Höhe von 20.000,00 Eur (ohne Nachweis) in Ansatz gebracht und vom Sachwert abgezogen.

Alle sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wurden bereits bei der Herleitung des Bodenwertes bzw. Bauwertes ausreichend berücksichtigt. Demnach erfolgt an dieser Stelle kein weiterer Abschlag bzw. Zuschlag.

3.4 Verkehrswert der Liegenschaft

3.4.1 Zusammenfassung- Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert (Bauland):		**284.800,00 €**
Bauwert aller baulichen Anlagen:	**+**	**361.662,15 €**
Bauwert der baulichen Außenanlagen:	**+**	**25.316,35 €**
Sonstige wertbeeinflussende Umstände:	**-**	**20.000,00 €**
Sachwert der Liegenschaft:		**651.778,50 €**

3.4.2 Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung zeigt, dass es sich bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen um eine:

„Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den durchschnittlichen Standort in einem durchschnittlichen Regionalmarkt, bei leicht unterdurchschnittlichen Objekteigenschaften und dem verbleibenden Unsicherheiten und möglicher Kosten zur Sicherung der Zufahrt bzw. Leitungsrechte gekennzeichnet ist".

Eine Marktanpassung wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen als **notwendig** erachtet und demgemäß ein Marktanpassungsabschlag für durchschnittliche Verkäuflichkeit nach Techn. Rat Ing. Kainz in der Höhe von 10 % in Ansatz gebracht.

Verkehrswert demgemäß: 651.778,50 € x 0,9 = 586.600,65 €

Verkehrswert (gerundet) 587.000,-- €
(in Worten: Euro fünfhundertsiebenundachtzigtausend)

3.5 Zubehör

Wie unter Punkt 2.5 beschrieben, konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Küche: Vorhanden ist eine umfangreiche, überwiegend weiß ausgeführte Einbauküche mit Unter-, Ober- und Hochschränken, dunkleren Arbeitsplatten sowie einer zum Essbereich gerichteten Halbinsel bzw. Thekenausbildung. Zur Ausstattung gehören eine Einbauspüle mit Armatur, ein flächenbündig bzw. in die Arbeitsplatte eingesetztes Kochfeld, eine darüber angeordnete Dunstabzugshaube in Metall-/Glasausführung sowie zwei übereinander angeordnete Einbaugeräte im Hochschrankbereich. Die Küche besitzt mehrere Arbeits- und Abstellflächen. Eine Funktionsprüfung der Geräte sowie eine Prüfung der Wasser- und Elektroanschlüsse wurde nicht durchgeführt.

Zeitwert Zubehör: 7.000,00 €

Zeitwert des Zubehörs: **(in Worten: Euro siebentausend)**	**7.000,00 €**

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließenden Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - insbesondere von Liegenschaftsanteilen - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit und im Besonderen kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist.

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

Graz, am 24.09.2026



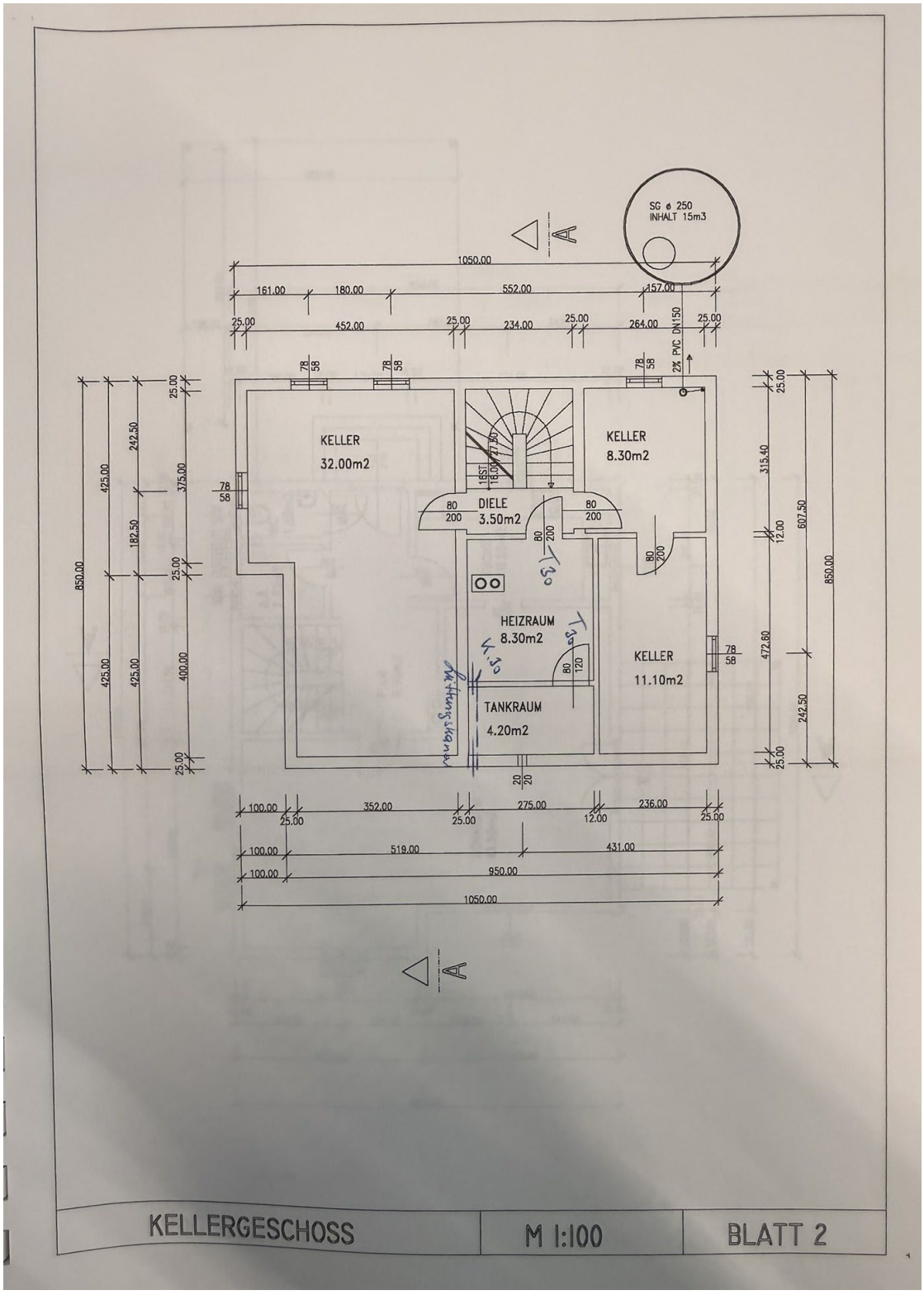
……

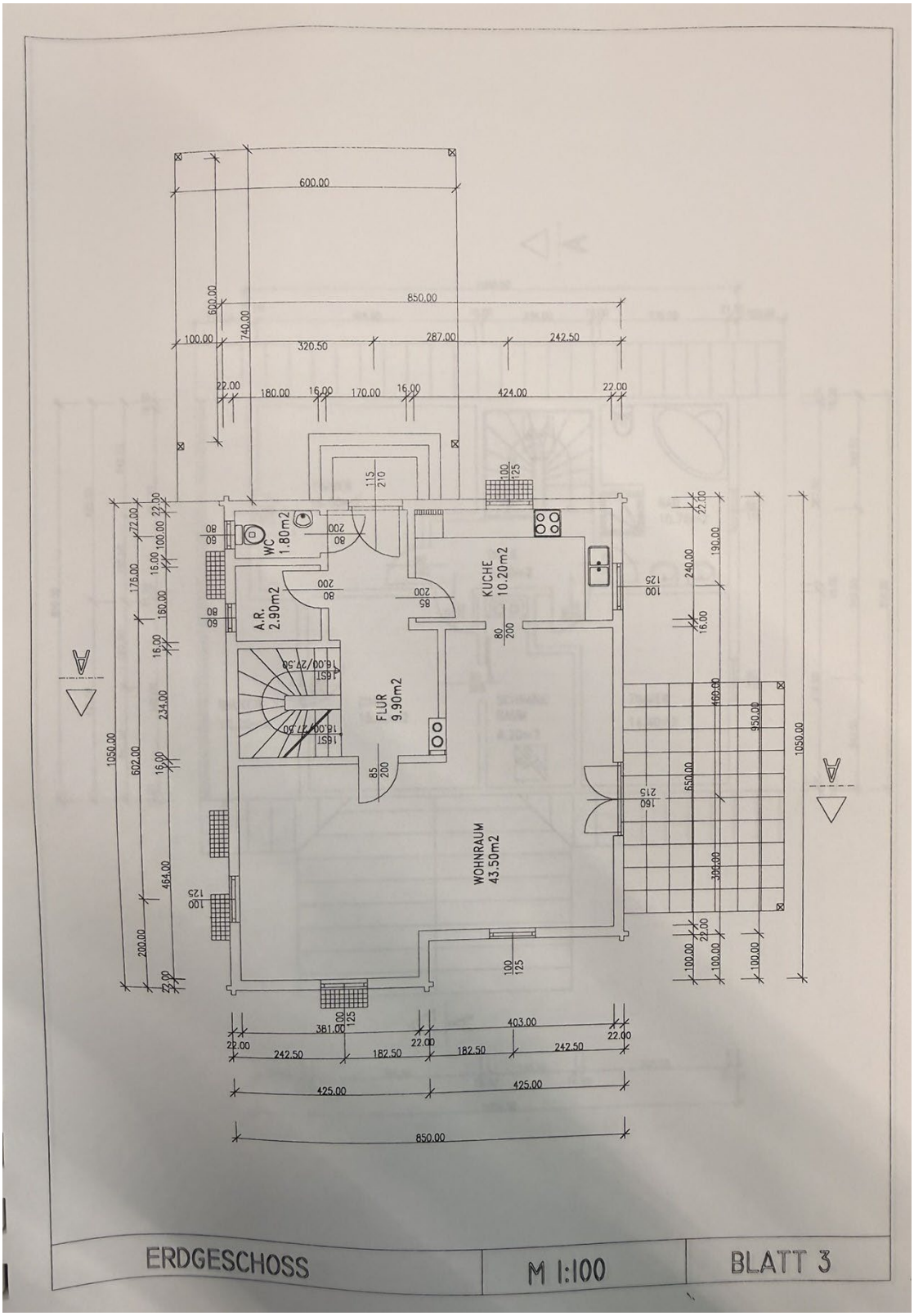
Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer
(Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

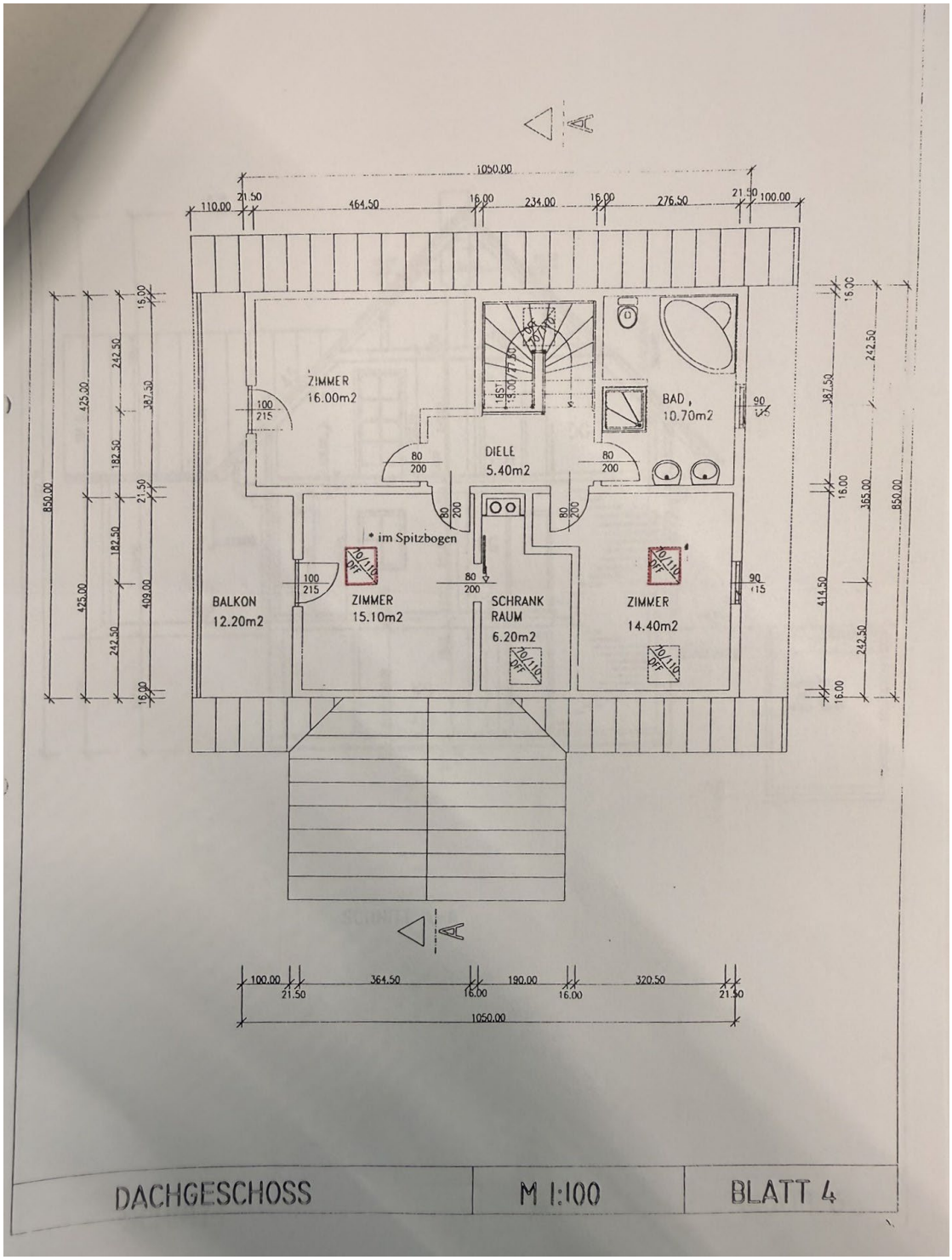
4 Anhang

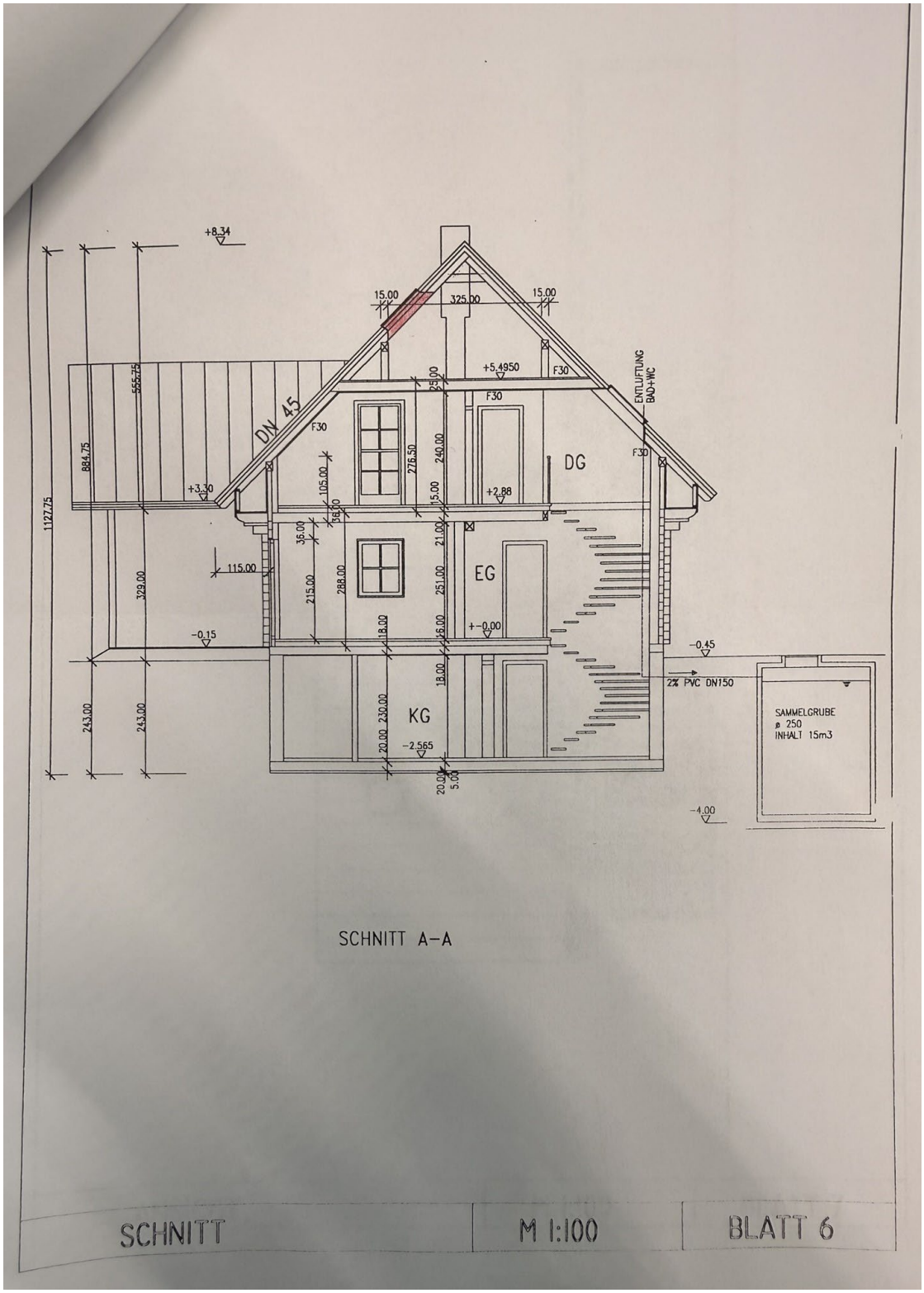
4.1 Pläne

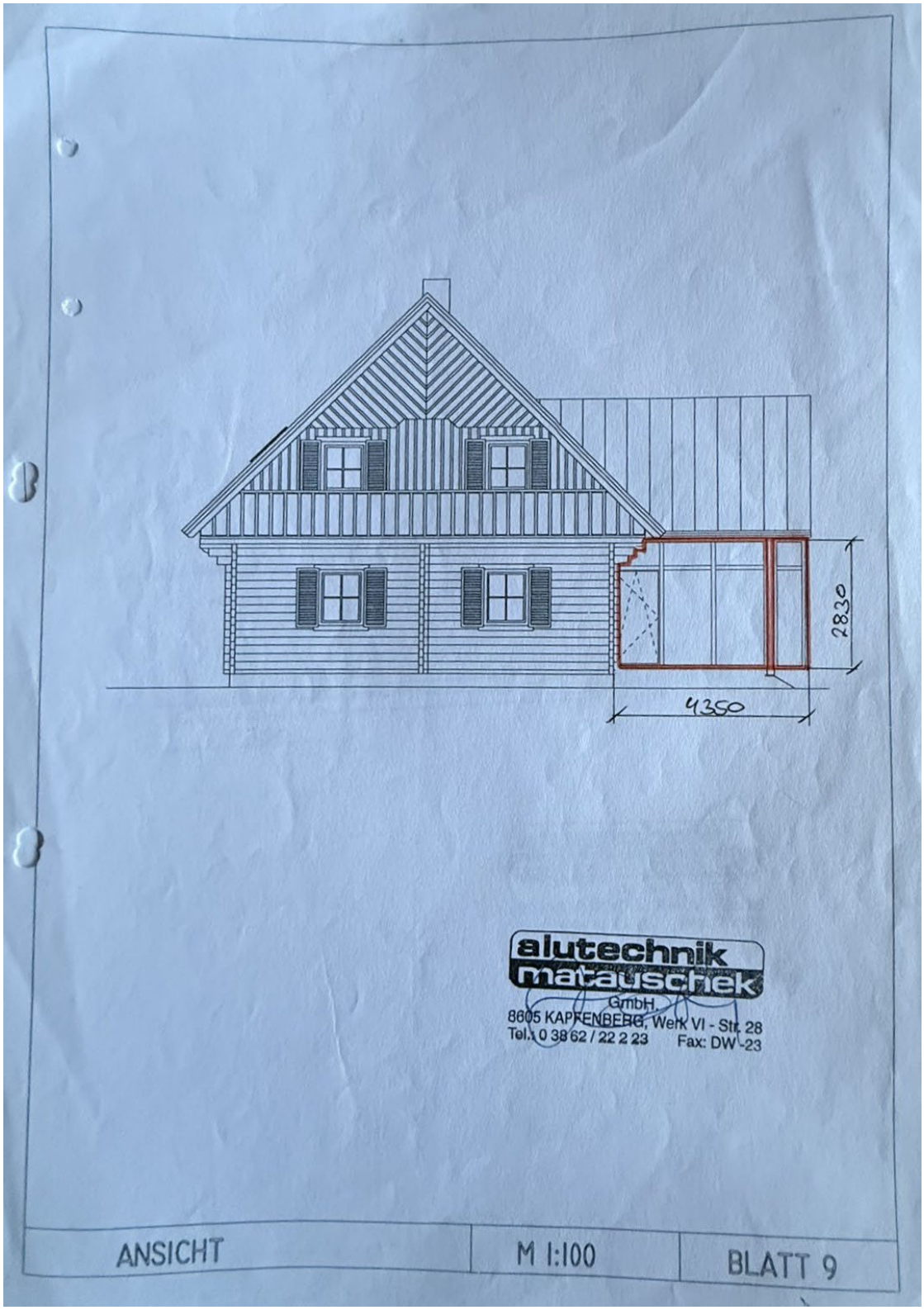


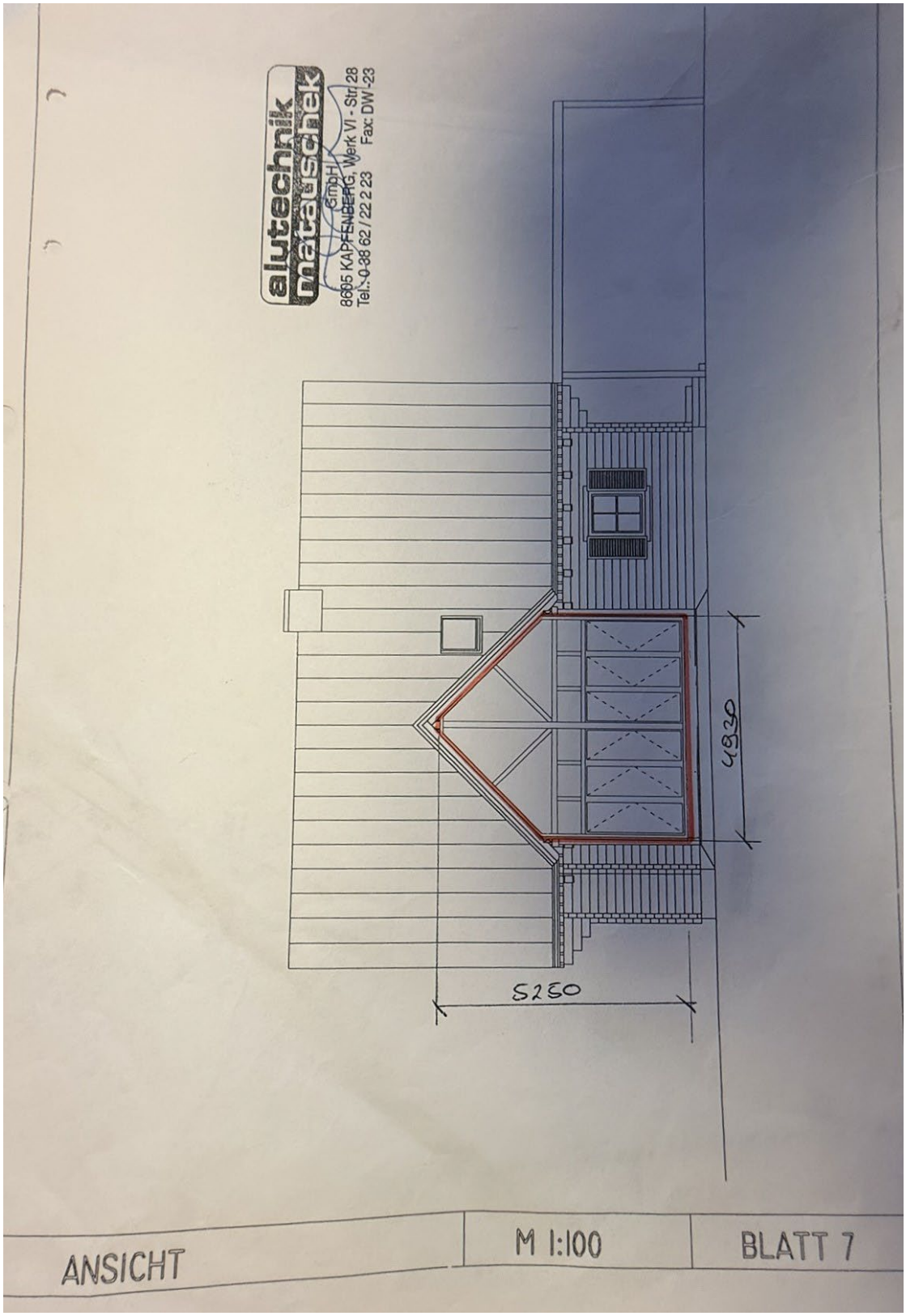

SG ø 250
INHALT 15m3
A
1050.00
161.00
180.00
552.00
157.00
25.00
452.00
25.00
234.00
25.00
264.00
25.00
2% PVC DN150
78
58
KELLER
32.00m2
KELLER
8.30m2
18ST
17.50
DIELE
3.50m2
80
200
HEIZRAUM
8.30m2
KELLER
11.10m2
TANKRAUM
4.20m2
Heizungsraum
850.00
425.00
242.50
375.00
182.50
425.00
425.00
400.00
315.40
12.00
607.50
472.60
242.50
100.00
352.00
275.00
236.00
519.00
431.00
950.00
KELLERGESCHOSS
M 1:100
BLATT 2


600.00
850.00
600.00
740.00
100.00
320.50
287.00
242.50
22.00
180.00
16.00
170.00
16.00
424.00
22.00
WC
1.80m2
A.R.
2.90m2
KUCHE
10.20m2
FLUR
9.90m2
WOHNRAUM
43.50m2
1050.00
602.00
464.00
200.00
234.00
650.00
950.00
381.00
403.00
242.50
182.50
182.50
242.50
425.00
425.00
850.00
ERDGESCHOSS
M 1:100
BLATT 3


1050.00
110.00
21.50
464.50
16.00
234.00
16.00
276.50
21.50
100.00
ZIMMER
16.00m2
BAD,
10.70m2
DIELE
5.40m2
* im Spitzbogen
BALKON
12.20m2
ZIMMER
15.10m2
SCHRANK
RAUM
6.20m2
ZIMMER
14.40m2
850.00
425.00
242.50
182.50
21.50
409.00
16.00
387.50
414.50
365.00
DACHGESCHOSS
M 1:100
BLATT 4


+8.34
15.00
325.00
15.00
+5.4950
F30
F30
F30
F30
ENTLUFTUNG BAD+WC
DN 45
DG
+3.30
+2.88
EG
+-0.00
KG
-2.565
-0.15
-0.45
2% PVC DN150
SAMMELGRUBE
ø 250
INHALT 15m3
-4.00
1127.75
884.75
555.75
329.00
243.00
243.00
115.00
105.00
276.50
240.00
215.00
288.00
251.00
230.00
SCHNITT A-A
SCHNITT
M 1:100
BLATT 6


2830
4350
alutechnik
matauschek
GmbH.
8605 KAPFENBERG, Werk VI - Str. 28
Tel.: 0 38 62 / 22 2 23
Fax: DW -23
ANSICHT
M 1:100
BLATT 9


alutechnik
matauschek
GmbH
8605 KAPFENBERG, Werk VI - Str. 28
Tel.: 0 38 62 / 22 2 23 Fax: DW-23
4830
5250
ANSICHT
M 1:100
BLATT 7