

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung
Kerschhoferweg 27
8010 Graz
Email: martin@ozimic.at

GUTACHTEN

Zweck: Feststellung des Verkehrswerts

Liegenschaft: EZ 1389, KG 63112 Gösting

Objekt: Wohnung W 11

Adresse: Wiener Straße 229, 8051 Graz

Auftraggeber: Bezirksgericht Graz-West

Verfahren: Exekutionssache zu GZ 309 E 60/25z vor dem Bezirksgericht Graz-West
wegen EUR 6.356,11 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)

Betreibende Partei: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

Vertreten durch: Bartl & Scala Rechtsanwälte OG
Hauptplatz 3/II
8010 Graz

Verpflichtete Partei: Hazim Ljubijankic
Wiener Straße 229
8051 Graz

Graz, 12. August 2026

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFTRAG	3
1.2	ZWECK	3
1.3	BEFUNDAUFNAHME	3
1.4	BEWERTUNGSTICHTAG	3
1.5	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	3
1.6	GRUNDBUCHSTAND (AUSZUG, EINGESCHRÄNKT AUF DEN VERPFLICHTETEN)	6
2	BEFUND	9
2.1	MAKROLAGE	9
2.2	MIKROLAGE	10
2.3	FLÄCHENWIDMUNG	14
2.4	AUFSCHLIEßUNG	16
2.5	ZUFAHRT	16
2.6	BODENGÜTE/KONTAMINATIONEN	16
2.7	BOMBENBLINDGÄNGERKATASTER	16
2.8	BEWILLIGUNGEN	17
2.9	Dienstbarkeiten	17
2.10	DINGLICHE LASTEN	18
2.11	PFANDRECHTE UND GELDLASTEN	18
2.12	VERÄUßERUNGSVERBOT	18
2.13	BELASTUNGSVERBOT	18
2.14	VORKAUFSRECHT	19
2.15	WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT	19
2.16	FRUCHTGENUSSRECHT	19
2.17	EINHEITSWERT	19
2.18	MIETVERTRAG	19
2.19	WOHNHAUS	19
2.20	WOHNUNG W 11	20
2.21	ZUSTAND	23
2.22	ZUBEHÖR	23
2.23	ENERGIEAUSWEIS	23
2.24	MITTEILUNGEN DER HAUSVERWALTUNG	23
3	GUTACHTEN	27
3.1	VERKEHRSWERT	27
3.2	VERGLEICHSWERT	28
3.3	INDIVIDUALWERT ÖNORM B 1802-2	28
3.3.1	<i>Belastungen durch Dienstbarkeiten</i>	28
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	29
5	VERKEHRSWERT	31

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Entsprechend dem durch

***das Bezirksgericht Graz - West
Grieskai 88
8020 Graz***

erteilten Auftrag ist der **Verkehrswert** der

31/502 Anteile an EZ 1389, KG 63112 Gösting mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung W 11, Wiener Straße 229, 8051 Graz verbunden ist zu ermitteln.

Dies in der Exekutionssache zu GZ 309 E 60/25z vor dem Bezirksgericht Graz-West wegen EUR 6.356,11 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution).

1.2 Zweck

Das Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswerts der Objekte im Exekutionsverfahren.

1.3 Befundaufnahme

Die persönliche Befundaufnahme fand im Beisein von Frau Kontrollorin Christina Gusterer, Gerichtsvollzieherin beim Bezirksgericht Graz West und der Gattin des Verpflichteten am 30. März 2026 um 8:00 statt. Von dieser Befundaufnahme stammen auch die im Gutachten abgebildeten Lichtbilder.

1.4 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der persönlichen Befundaufnahme, somit der 30. März 2026.

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
- Prodinger, 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
- Übereinkommen der Miteigentümer vom 16.01.1973
- Nachtrag zum Übereinkommen der Miteigentümer vom 16.01.1973
- Sachverständigengutachten über die Friedensmietwerte sämtlicher Wohnungen, erstellt von Ferdinand Panhofer, gerichtlich beeideter Sachverständiger für Wohnungswesen, vom 06.08.1955
- Sachverständigengutachten über die Friedensmietwerte sämtlicher Wohnungen im neu zu errichtenden Haus Graz, Wiener Straße 229, erstellt von Ferdinand Panhofer, gerichtlich beeideter Sachverständiger für Wohnungswesen, vom 31.08.1960, GZ A3-SCH 341-73

- Bescheid des Magistrats Graz, Abteilung 15 – Schlichtungsamt, vom 23.10.1956, Geschäftszahl A15-SCH A 602-1/1956, betreffend die Festsetzung der Jahresmietwerte
- Abänderungsbescheid des Magistrats Graz, Abteilung 3 – Schlichtungsangelegenheiten, vom 10.05.1973, Geschäftszahl A3-SCH 341/1973
- Baubewilligung des Magistrats Graz, Baupolizeiamt, vom 15.04.1954, Geschäftszahl A17-411-1/1954
- Benützungsbewilligung des Magistrats Graz, Baupolizeiamt, vom 03.02.1961, Geschäftszahl A10-3-567-7/1961
- Mitteilung des gerichtlich beeideten Sachverständigen Ferdinand Panhofer an den öffentlichen Notar Dr. Alfons Stütz vom 22.03.1974 betreffend die bauliche Vergrößerung der Wohnung Nr. 11 und die daraus resultierende Neuberechnung der Mindestanteile
- Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz des Magistrats Graz, Baupolizeiamt, vom 04.12.1956, Geschäftszahl A10-3-478-8-1/1956
- Erläuternde Ergänzung des Magistrats Graz, Baupolizeiamt, zur Geschäftszahl A10-3-478-8-1/1956
- Aktenvermerk der Stadt Graz, GZ A17-BAB-040175/2016/0007 vom 30. November 2016, mit dem festgestellt wurde, dass sämtliche Unterlagen entsprechend der erteilten Baubewilligung sowie gemäß § 38 des Steiermärkischen Baugesetzes beigebracht wurden.
- Bescheid vom 9. Juli 2016 - Umbau und Zubau des Liftschachtes
- Bescheid der Baubehörde der Stadt Graz, GZ A17-11760/5/2015/003 vom 21. September 2015 - thermische Sanierung des Wohnhauses sowie die Vergrößerung der bestehenden Balkone
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
- Energieausweis
- Katasterplan
- Mitteilungen der Hausverwaltung
 - Jahresabrechnung
 - Verschreibung 9/2026
 - Monatliche Verschreibung ab 10/2026
 - Protokoll Hausversammlung 20.05.2026
 - Beschlussbekanntgabe Modernisierung Antenne
 - Bekanntgabe des aushaftenden Darlehenstandes
- Persönliche Befundaufnahme

1.6 Grundbuchstand (Auszug, eingeschränkt auf den Verpflichteten)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63112 Gösting
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 1389

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 25 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3832/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 5910/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.254/1	GST-Fläche	298	
	Bauf.(10)	224	
	Gärten(10)	74	Wiener Straße 229

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 5634/1954 Grunddienstbarkeit Unterlassung der Bauführung in EZ 312
- 2 a 13665/1954 Verpflichtung zur Widmung gem Bescheid 1954-04-15
(A 17-411/1-1954)

***** B *****

25 ANTEIL: 31/502

Hazim Ljubijankic

GEB: 1965-10-17 ADR: Wiener Straße 229, Graz 8051

a 6424/1974 Wohnungseigentum an W 11

i 24255/2012 IM RANG 23761/2012 Kaufvertrag 2012-10-17 Eigentumsrecht

j 1048/2015 Adressenänderung

***** C *****

78 auf Anteil B-LNR 25

a 10710/2014 Pfandurkunde 2014-11-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 93.000,--

für Raiffeisenbank Leibnitz eGen (FN 48876b)

c 6164/2024 Hypothekarklage (48 Cg 151/24t, LGZ Graz)

89 auf Anteil B-LNR 25

a 9491/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 6.356,11 sA

lt Beschluss 2025-11-20 für

Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

(309 E 60/25z)

90 auf Anteil B-LNR 25

a 9796/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 7689/25m)

92 auf Anteil B-LNR 25

a 1247/2026 Exekutionsbewilligung 2026-02-17

PFANDRECHT

vollstr EUR 4.690,14

4 % Z aus EUR 4.690,14 ab 2024-08-02,

Kosten EUR 10,02, EUR 2,52, EUR 35,--, EUR 61,69
Antragskosten EUR 531,14 für
Sead Mujkic geb 1967-04-11
(211 E 920/26a)

93 auf Anteil B-LNR 25

a 1453/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 11.608,06
Zinsen lt. Beschluss 2026-02-22
Kosten EUR 1.440,08 samt 4 % Z seit 2025-11-28,
Kosten EUR 719,58, EUR 35,--,
Antragskosten EUR 20,-- für
WEG Wiener Straße 229, EZ 1389 KG 63112 Gösting, vertr. d.
Concept Immobilientreuhand
(309 E 60/25z - 309 E 15/26h)

b 1453/2026 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung
Mehrbegehren Kosten EUR 706,08
(309 E 15/26h)

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

- 1% ZuZZ, 6% VuZZ, NGS EUR 4.290,09
für Land Steiermark
- 31 auf Anteil B-LNR 90 93
a 20004/2012 Schuldschein 2011-07-15
PFANDRECHT EUR 5.615,73
NGS EUR 561,57
für Land Steiermark
- 32 auf Anteil B-LNR 90 93
a 20004/2012
VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Land Steiermark
- 47 auf Anteil B-LNR 90 93
a 6867/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-03
PFANDRECHT vollstr EUR 2.384,09
enthaltene Nebenforderung EUR 531,36
13,08 % Z aus EUR 305,14 ab 2024-02-01 bis 2024-06-05,
13,08 % Z aus EUR 400,55 ab 2024-02-16,
13,08 % Z aus EUR 156,10 ab 2024-03-01,
13,08 % Z aus EUR 734,09 ab 2024-03-15,
13,08 % Z aus EUR 471,22 ab 2024-04-16,
13,08 % Z aus EUR 90,77 ab 2024-06-06,
13,08 % Z aus EUR 531,36 ab 2024-07-03,
Kosten EUR 349,68 samt 4 % Z seit 2024-07-16,
Antragskosten EUR 361,18 für
Sonepar Österreich GmbH (FN 176431h)
(609 E 5582/24p)
- 48 auf Anteil B-LNR 90 93
a 8443/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 6275/24v)
- 51 auf Anteil B-LNR 90 93
a 3865/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 3232/25s)
b 5634/2025 EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE C-LNR 52
- 52 auf Anteil B-LNR 90 93
a 5634/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.240,86
4 % Z aus EUR 507,04 seit 2024-12-06,
4 % Z aus EUR 507,04 seit 2025-01-06,
4 % Z aus EUR 507,04 seit 2025-02-06,
4 % Z aus EUR 507,04 seit 2025-03-06,
4 % Z aus EUR 518,26 seit 2025-04-06,
4 % Z aus EUR 518,26 seit 2025-05-06,
4 % Z aus EUR 115,65 seit 2025-05-06,
Kosten EUR 459,68 samt 4 % Z seit 2025-05-14,
Antragskosten EUR 378,68 für
WEG EZ 1008 KG 63122 Straßgang
(309 E 39/25m)
Klagsanmerkung siehe C-LNR 51
- 53 auf Anteil B-LNR 90 93
a 9095/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 7166/25z)

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

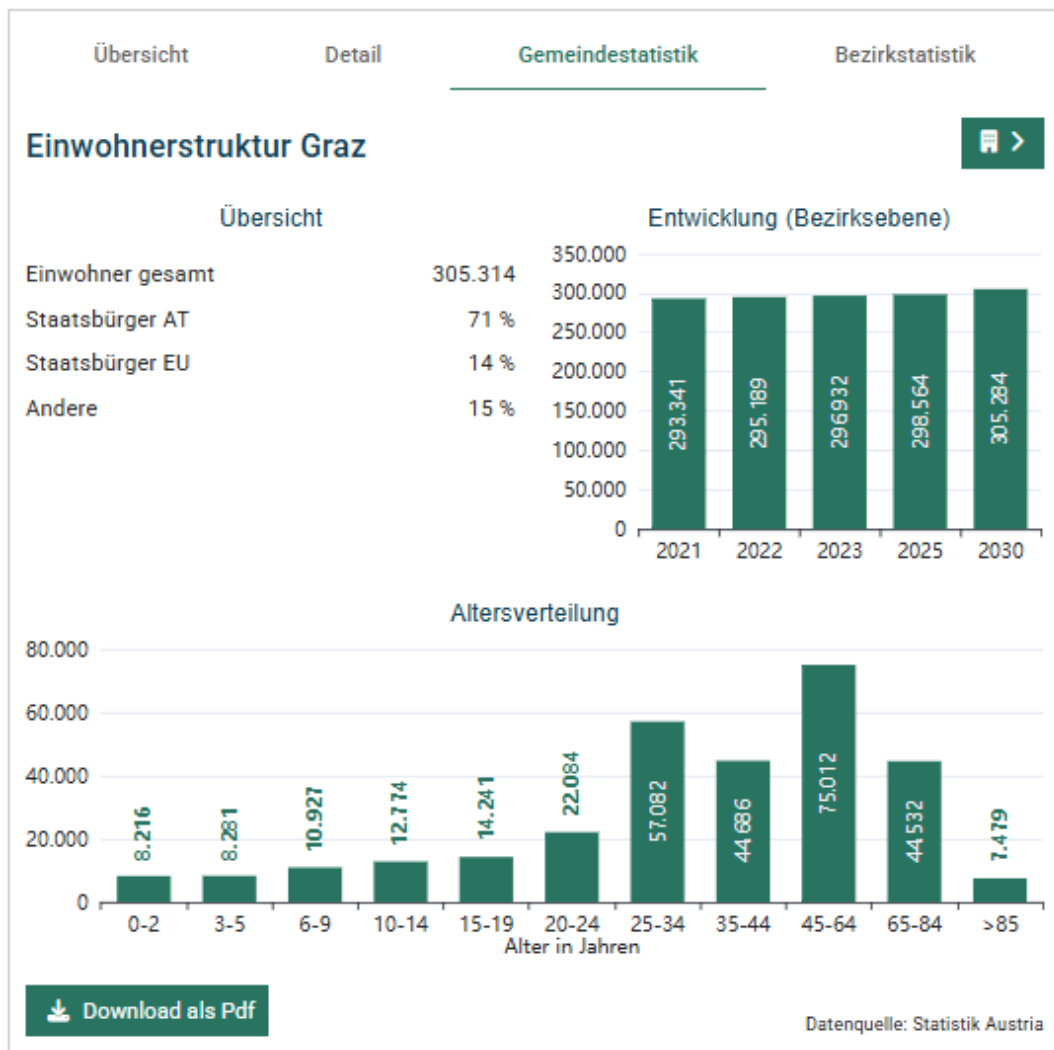
2 Befund

2.1 Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich an der Adresse Wiener Straße 229 im Grazer Bezirk Gösting und erstreckt sich westlich der Wiener Straße im Kreuzungsbereich mit der Schippinger Straße, welche vis-à-vis der Bewertungsliegenschaft in die Wiener Straße einmündet. Die Wiener Straße stellt eine der bedeutendsten nördlichen Ein- und Ausfallsstraßen der Landeshauptstadt Graz dar und verbindet das Stadtzentrum mit den nördlichen Stadtteilen sowie dem Umland in Richtung Gratwein-Straßengel und Bruck an der Mur. Aufgrund dieser Lage verfügt die Liegenschaft über eine ausgezeichnete verkehrstechnische Erschließung und eine hohe Standortpräsenz.



Gemeindestatistik:



2.2 Mikrolage

Die Mikrolage ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohn-, Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben geprägt. Entlang der Wiener Straße befinden sich zahlreiche Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsunternehmen, Gastronomiebetriebe sowie großflächige Handels- und Gewerbebestände. Gleichzeitig sind im näheren Umfeld mehrere Wohnanlagen situiert, wodurch ein ausgewogener Nutzungsmix gegeben ist. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung und gewährleisten eine gute Nahversorgung.

Die verkehrstechnische Anbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Verkehr als sehr gut zu beurteilen. Über die Wiener Straße besteht eine unmittelbare Verbindung in Richtung Grazer Innenstadt sowie zu den nördlichen Stadtteilen und zum überregionalen Straßennetz. Die Autobahn A9 (Pyhrnautobahn) ist über den Knoten Graz-Nord in kurzer Fahrzeit erreichbar. Entlang

der Wiener Straße verkehren mehrere Buslinien des öffentlichen Verkehrs, wodurch eine regelmäßige Anbindung an das Grazer Stadtzentrum sowie an weitere Stadtteile gewährleistet ist. Darüber hinaus befindet sich in geringer Entfernung zur Liegenschaft die Gleisanlage der Österreichischen Bundesbahnen sowie der Bahnhof Graz Gösting, wodurch zusätzlich eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit mit der Bahn gegeben ist.

Die unmittelbare Lage an einer stark frequentierten Verkehrsachse führt einerseits zu einer ausgezeichneten Sichtbarkeit und Erreichbarkeit, andererseits jedoch auch zu erhöhten Verkehrs- und Lärmeinwirkungen. Für gewerbliche Nutzungen sowie Geschäftsflächen im Erdgeschoss stellt dieser Umstand einen klaren Standortvorteil dar. Hinsichtlich der Wohnnutzung ist die Lage aufgrund der guten Infrastruktur und Erreichbarkeit als zweckmäßig einzustufen, wenngleich die Wohnqualität durch die Verkehrsbelastung gegenüber ruhigen Wohnlagen eingeschränkt ist.

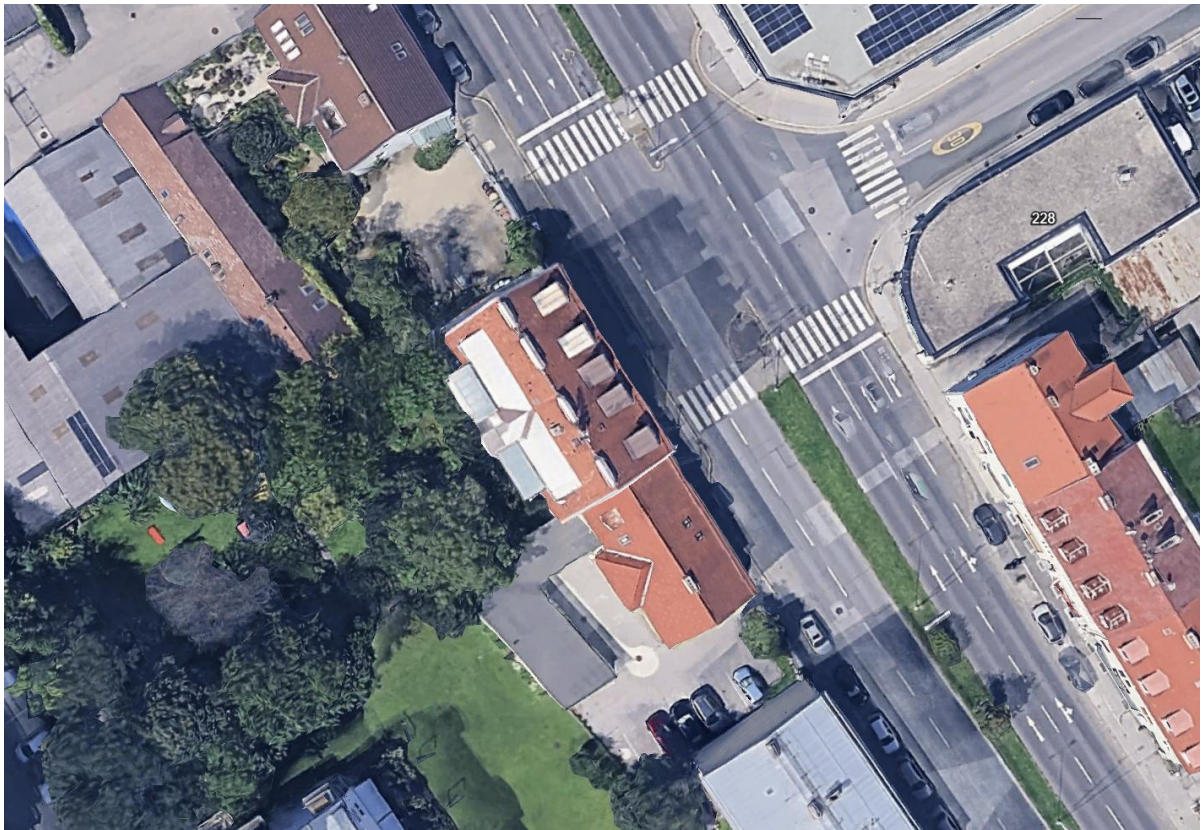
Insgesamt ist die Mikrolage aus immobilienwirtschaftlicher Sicht als gut bis sehr gut zu beurteilen. Die ausgezeichnete verkehrliche Erschließung, die umfassende Infrastruktur, die hohe Frequenzlage sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das regionale Bahnnetz sprechen für eine nachhaltige Drittverwendungsfähigkeit und Marktgängigkeit der Liegenschaft, insbesondere für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsobjekte.

Das Grundstück weist eine annähernd rechteckige Form auf und ist im Wesentlichen eben ausgebildet. Es ist mit einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss mit Geschäftsflächen, vier Obergeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Bauweise ist massiv ausgeführt. Das Gebäude wird von einem Satteldach mit Ziegelerdeckung abgeschlossen, wobei die Dachgeschosswohnungen mittels Gauben ausgebaut wurden.

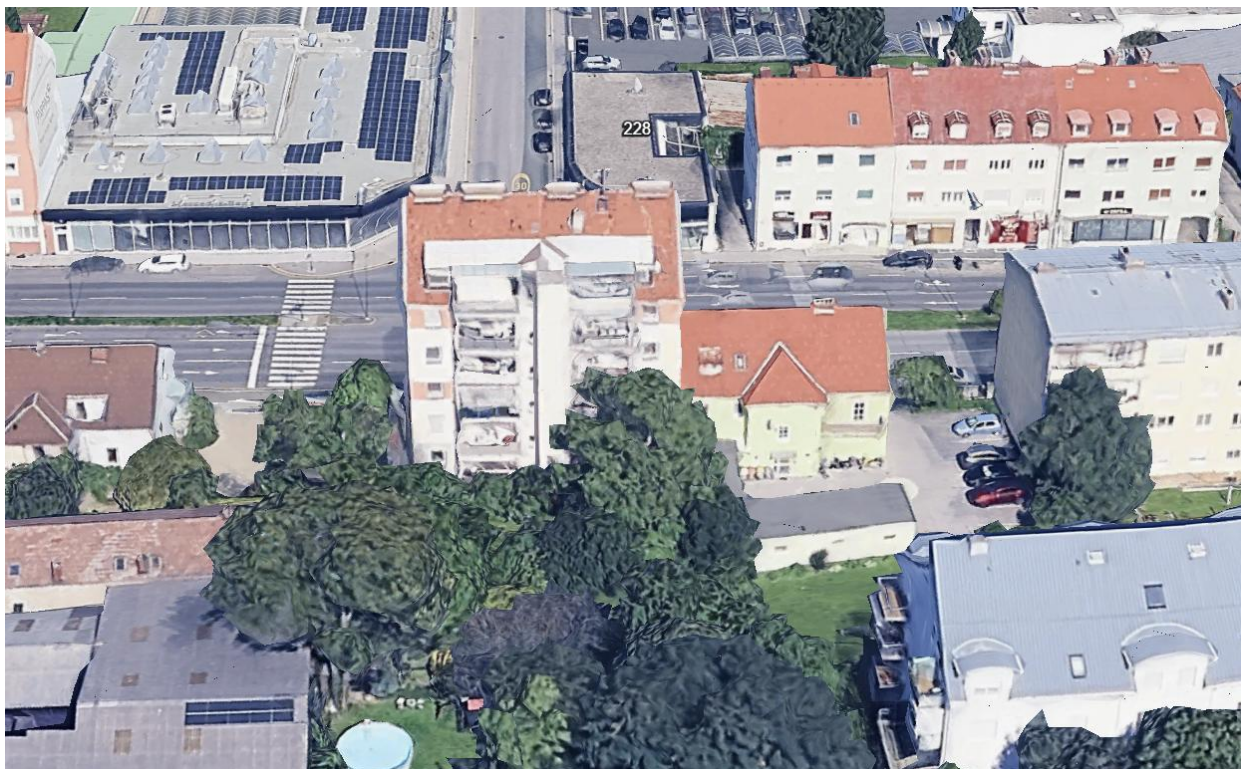
Kfz-Stellplätze sind auf der gegenständlichen Liegenschaft nicht vorhanden. Die unbebauten Freiflächen beschränken sich im Wesentlichen auf die für die Erschließung und den Müllsammelbereich erforderlichen Flächen. Sonstige, nennenswerte Aufenthalts- oder Grünflächen stehen nicht zur Verfügung.



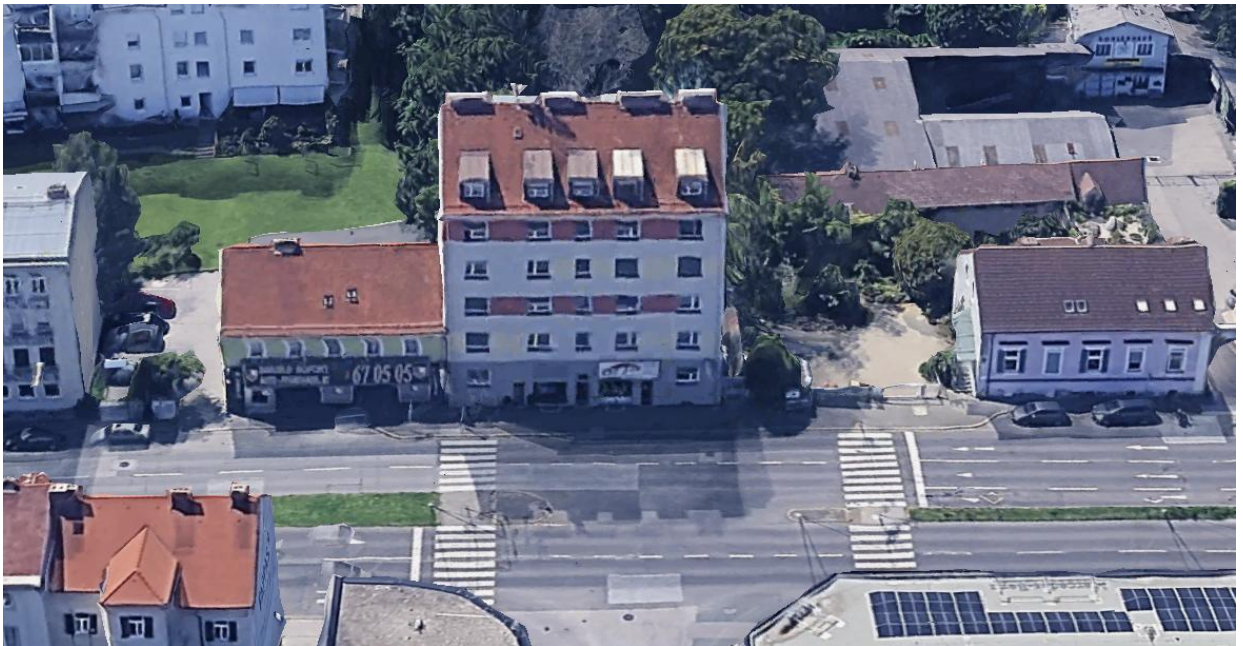
Stadtplan und Lage, Quelle: Stadt Graz



Luftbild, Quelle: google earth



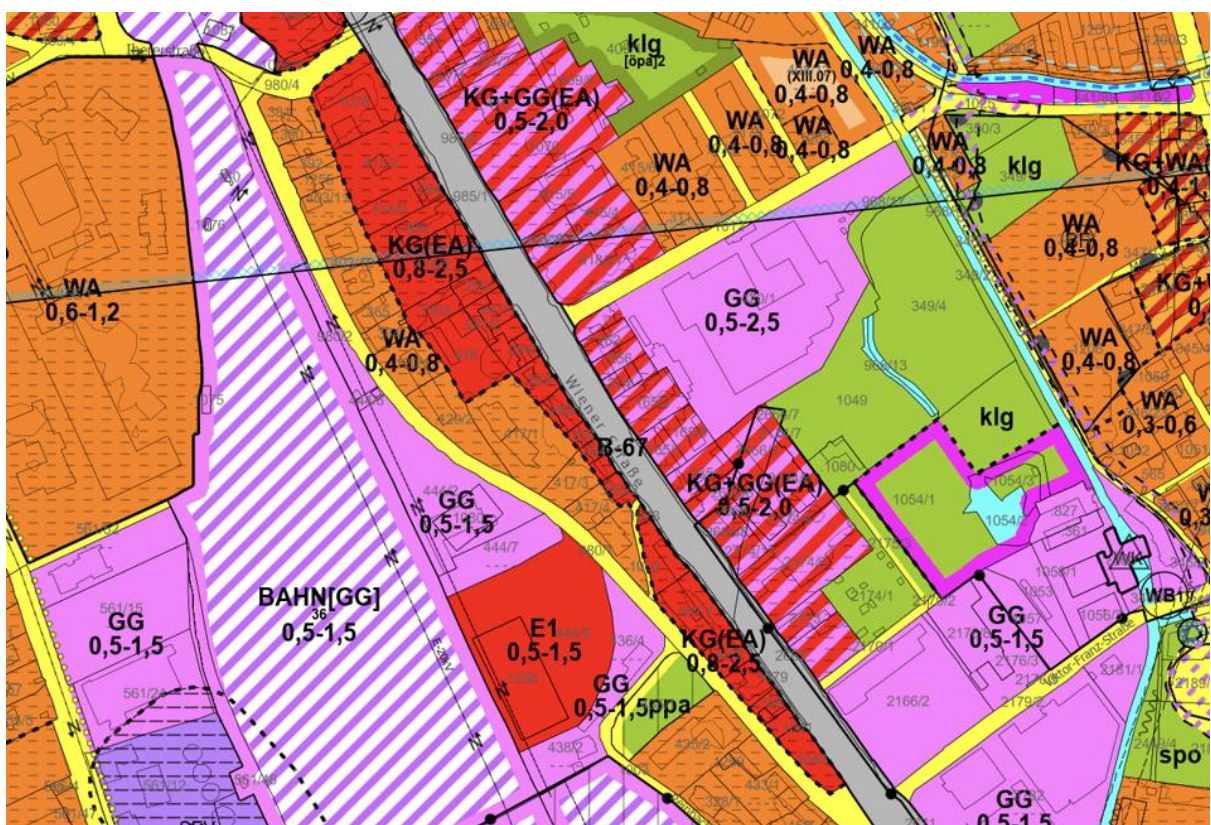
Ansicht Süd, Quelle: google earth



Ansicht Nord, Quelle: google earth

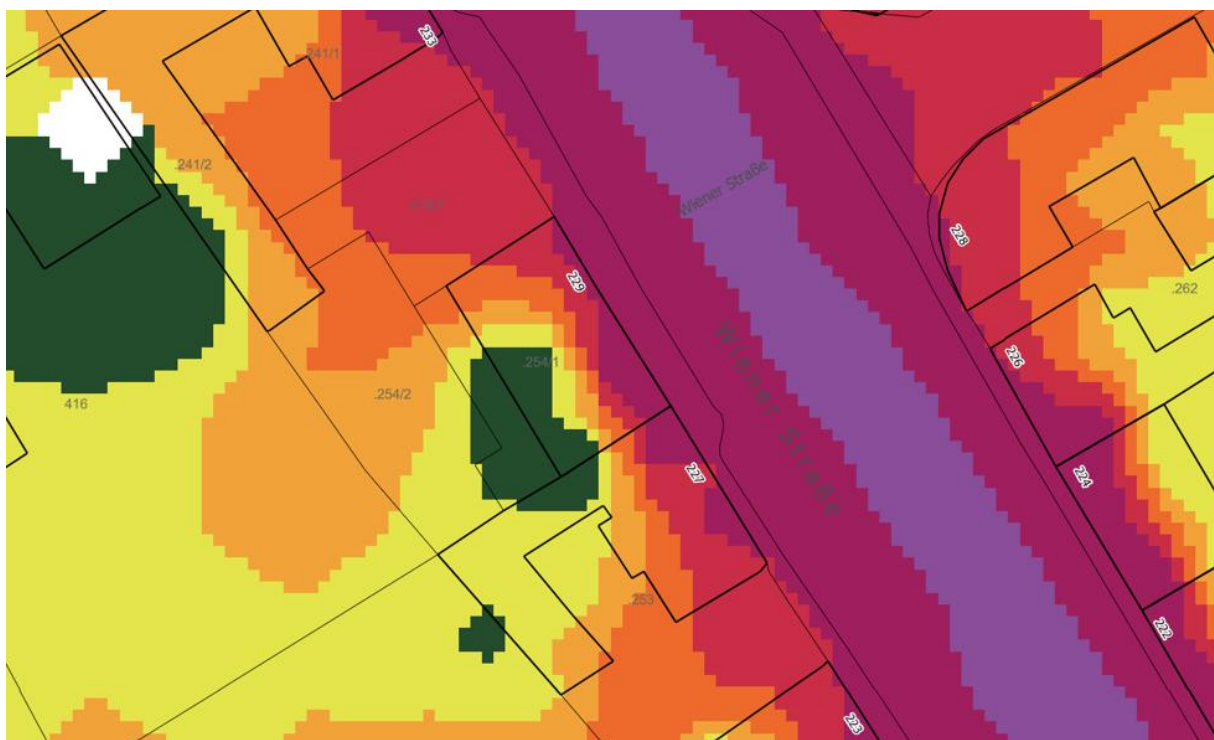
2.3 Flächenwidmung

Die Liegenschaft ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland in der Kategorie KG – Kern und Geschäftsgebiet (EA) mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen.





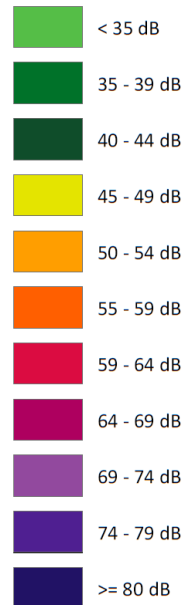
Flächenwidmung, Quelle: Stadt Graz



LEGENDE

Straßenverkehrslärm Nacht

L A,eq in dB (Nacht) Energieäquivalenter Dauerschallpegel 22:00 - 6:00 Uhr



Verkehrslärmkataster, Quelle: Stadt Graz

2.4 Aufschließung

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

2.5 Zufahrt

Die verkehrstechnische Erschließung der Liegenschaft erfolgt direkt über öffentliches Gut.

2.6 Bodengüte/Kontaminationen

Es bestehen keine Merkmale einer Kontaminierung oder einer minderwertigen Bodenqualität.

2.7 Bombenblindgängerkataster

Im Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz befindet sich die Liegenschaft in der „roten Zone Luftkrieg“.



Bombenblindgängerkataster, Quelle: Stadt Graz

2.8 Bewilligungen

Für die Wohnanlage liegen Einreichpläne, eine Baubewilligung der Stadt Graz und die Benützungsbewilligung vom 5.2.2001 vor.

2.9 Dienstbarkeiten

Es bestehen keine intabulierten Dienstbarkeiten.

Zur Sicherstellung des Zugangs entlang der südlichen Grundgrenze wurde jedoch eine Servitutsvereinbarung vom 2. März 2010 mit der Eigentümerin der Nachbarliegenschaft, EZ 260, KG 63112 Gösting abgeschlossen. Gegenstand dieser Dienstbarkeitsvereinbarung ist das Recht auf Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der südlichen Grundgrenze über das Grundstück NR 418/7.

Diese Servitutsvereinbarung wurde nicht grundbücherlich sichergestellt.



Dienstbarkeitsplan

Die Dienstbarkeit hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

2.10 Dingliche Lasten

Es besteht keine bekannten dinglichen Lasten.

2.11 Pfandrechte und Geldlasten

Es bestehen Pfandrechte und Geldlasten laut Grundbuch. Pfandrechte oder Geldlasten bleiben bei der Bewertung ausdrücklich unberücksichtigt.

2.12 Veräußerungsverbot

Besteht nicht.

2.13 Belastungsverbot

Besteht nicht.

2.14 Vorkaufsrecht

Besteht nicht.

2.15 Wohnungsgebrauchsrecht

Besteht nicht.

2.16 Fruchtgenussrecht

Besteht nicht.

2.17 Einheitswert

Der Einheitswert ist nicht bewertungsrelevant und wurde nicht erhoben.

2.18 Mietvertrag

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung besteht laut mündlicher Information der Gattin des Verpflichteten kein Mietverhältnis. Die Wohnung wird vom Verpflichteten selbst genutzt.

2.19 Wohnhaus

Das Wohngebäude wird von der Wiener Straße über einen innenliegenden Hauseingang erschlossen. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus sowie eine Personenaufzugsanlage. Der Aufzug hält jeweils auf den Zwischenpodesten zwischen den einzelnen Regelgeschossen, sodass die Wohnungsebenen über kurze Treppenläufe von den Ausstiegsebenen des Aufzugs aus erreichbar sind. Das Stiegenhaus ist mit Terrazzoboden ausgestattet. Die Treppenläufe sind massiv ausgeführt und verfügen über Kunststein-Auftritte. Die Absturzsicherung erfolgt mittels Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf. Die Wandoberflächen des Stiegenhauses sind mit Dispersionsfarbe gestrichen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt unmittelbar vom öffentlichen Gut (Gehsteig der Wiener Straße).

Im Kellergeschoss befindet sich ein der Wohnung als Zubehör zugeordnetes Kellerabteil. Darüber hinaus sind allgemeine Gemeinschaftsflächen vorhanden.

2.20 Wohnung W 11

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss des Gebäudes. Der Zugang erfolgt über das allgemeine Stiegenhaus. Die Wohnung wird vom Podest des Stiegenhauses über eine weiß gestrichene Holzeingangstüre erschlossen.

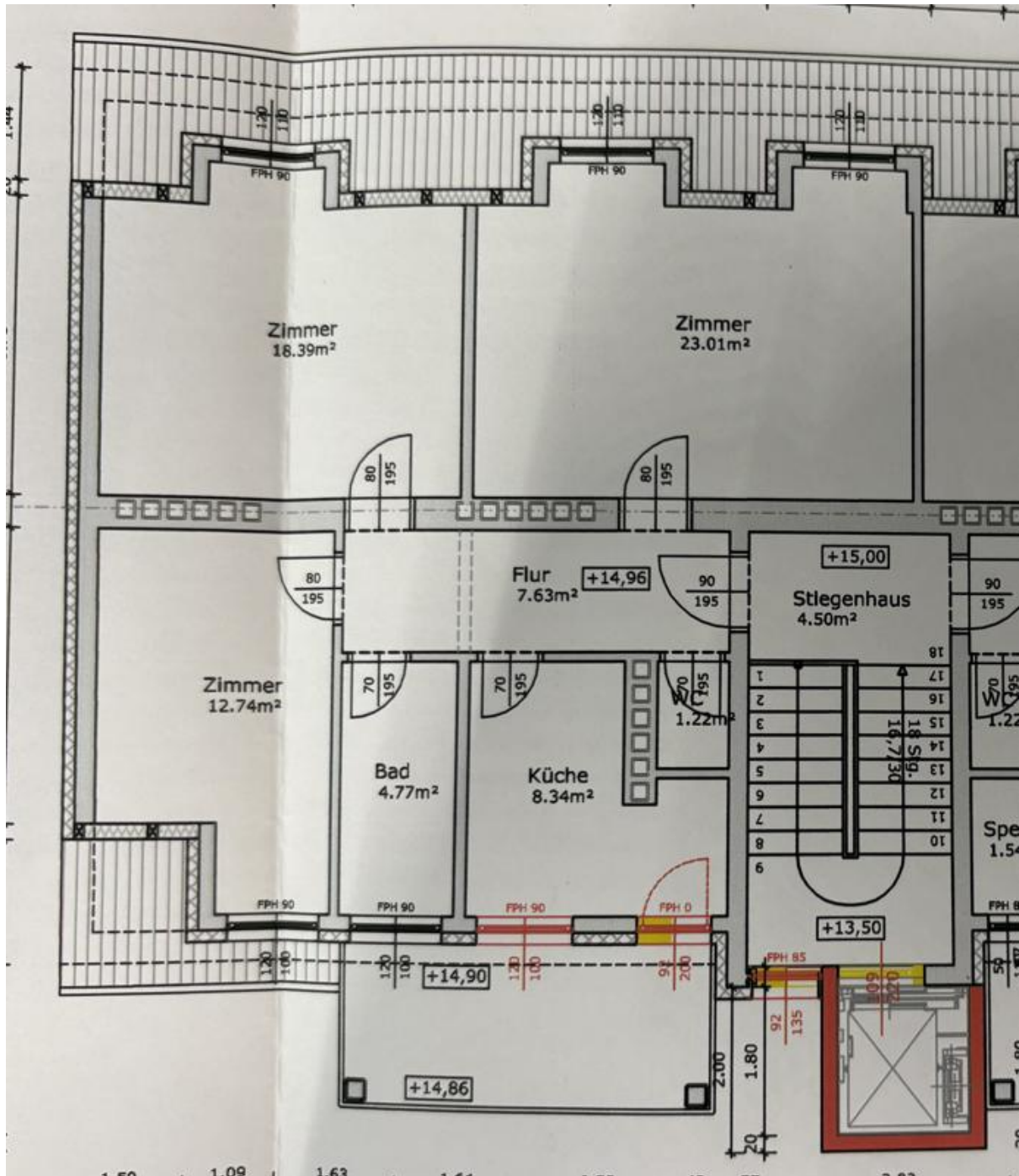
Vom Eingangsbereich gelangt man in einen zentralen Vorraum, von welchem sämtliche Wohnräume sowie die Nebenräume erschlossen werden. Abweichend vom bewilligten Planstand wurde das große Zimmer rechts des Eingangs in 2 Räume geteilt. Dadurch entstand ein kleiner Verteilerraum.

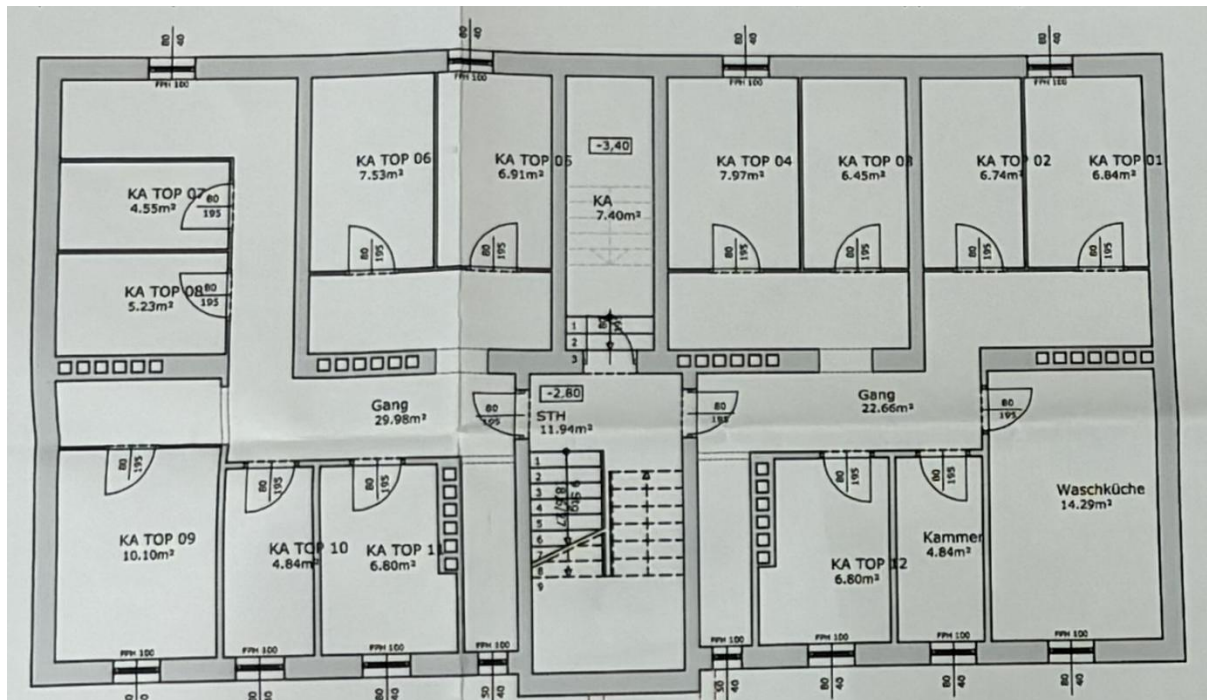
Laut Nutzwertgutachten weist die Wohnung eine Wohnnutzfläche von 75,91 m² auf. Der nachträglich zugebaute Balkon ist im Nutzwertgutachten nicht abgebildet. Laut Einreichplan für den Balkonzubau weist die Wohnung eine Wohnnutzfläche von 76,10 m² auf (auch darin ist der Umbau des Zimmers nicht abgebildet). Die Wohnung ist mit einem Kellerabteil im Gemeinschaftskeller als Zubehör ausgestattet. Das Kellerabteil weist laut dem Einreichplan für den Zubau eine Fläche von 6,80 m² auf.

Auszug Nutzwertgutachten:

Wienerstraße 229															
Lage der Wohnung bzw. d. Geschäfte	Wohnung- bzw. G. Nummer	Ausmaß m ²	Gesch.-Lokal	Wohn- u. Nebenräume								Friedensmietwert jährlich	Betriebskosten-schlüssel	Wohnungs-eigentums-anteil	
				Vz	Zi	KP	Sp	WC	Bad	Bal	Ke				
Erdgesch.	G 1	20.65	1										360.--	3.59	18/502
"	G 2	20.65	1										360.--	2.59	18/502
"	W 1	57.15		1	2	1		1	1			1	480.--	4.78	24/502
"	W 2	56.07		1	2	1	1	1	1			1	480.--	4.78	24/502
1. Obergesch.	W 3	85.96		1	3	1	1	1	1	1	1	1	960.--	9.56	48/502
"	W 4	77.71		1	3	1	1	1	1	1	1	1	920.--	9.16	46/502
2. Obergesch.	W 5	85.96		1	3	1	1	1	1	1	1	1	960.--	9.56	48/502
"	W 6	77.71		1	3	1	1	1	1	1	1	1	920.--	9.16	46/502
3. Obergesch.	W 7	88.44		1	3	1	1	1	1	1	1	1	920.--	9.16	46/502
"	W 8	80.30		1	3	1	1	1	1	1	1	1	880.--	8.76	44/502
4. Obergesch.	W 9	88.44		1	3	1	1	1	1	1	1	1	840.--	8.37	42/502
"	W 10	80.30		1	3	1	1	1	1	1	1	1	800.--	7.97	40/502
5. Obergesch.	W 11	75.91		1	3	1	1	1	1	1		1	620.--	6.18	31/502
"	W 12	67.97		1	3	1	1	1	1	1		1	540.--	5.38	27/502
Summe der Friedensmietwerte: Kr.												10.040.--	100.--	%	

Pläne:





Die Wandoberflächen sind überwiegend gespachtelt und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Das Badezimmer ist nahezu raumhoch keramisch verflies. Das WC ist bis etwa zwei Drittel der Raumhöhe keramisch verflies. Im Vorraum befindet sich eine abgehängte Decke. Die Innentüren sind als kunststofffurnierte Vollbautüren ausgeführt. Die Fenster sowie die Terrassentüre bestehen aus Kunststoffprofilen mit Isolierverglasung. Zur Verdunkelung sind außenliegende Rollläden vorhanden. Die Bodenbeläge bestehen aus Laminatboden, keramischen Bodenfliesen, der Balkon ist mit einem Sonnenschutz (Markise) ausgestattet. Das Badezimmer ist nahezu raumhoch keramisch verflies und ist mit einer Eckdusche, einem Handwaschtisch, einem Waschmaschinenanschluss und einem elektrischen Warmwasserboiler ausgestattet. Der Boden ist keramisch verflies. Das WC verfügt über eine keramische Wandverfliesung bis etwa zwei Drittel der Raumhöhe sowie über eine mechanische Entlüftung. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren, als Wärmequelle dient Fernwärme. Die Wohnung verfügt über eine Sprechanlage mit Türöffner. Die elektrische Anlage war im Rahmen der Besichtigung, soweit augenscheinlich feststellbar, funktionsfähig. Eine weitergehende technische Überprüfung erfolgte nicht.

Die straßenseitig gelegenen Wohnräume sind mit Gauben und Dachschrägen ausgebildet. Der Wohnung ist ein Kellerabteil im Gemeinschaftskeller zugeordnet. Das Kellerabteil ist durch einen Holzlattenrost abgegrenzt.

2.21 Zustand

Der Erhaltungszustand der Wohnung ist insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Im Zuge der Besichtigung wurde diverser Instandhaltungsrückstau festgestellt. Der Türdrücker der Terrassentüre weist einen Mangel auf. Weiters weisen die Wandoberflächen einen alters- und nutzungsbedingten Renovierungsbedarf auf, weshalb eine Erneuerung der Malerei empfohlen wird. Der WC-Sitz ist zu erneuern. Im Badezimmer wurden im Bereich des Handwaschbeckens Schimmelspuren festgestellt. Diese sind fachgerecht zu beseitigen, wobei gegebenenfalls auch die Ursache der Feuchtigkeitsbildung zu überprüfen ist. Der Laminatboden weist geringfügige Kantenaufwölbungen auf.

Insgesamt handelt es sich um einen durchschnittlichen Erhaltungszustand mit üblichen, überwiegend geringfügigen Instandhaltungsmaßnahmen, welche den Gebrauchswert der Wohnung derzeit nur unwesentlich beeinträchtigen.

2.22 Zubehör

Es ist eine Einbauküche bestehend aus Unter- und Oberschränken vorhanden. Die Küche ist mit kunststofffurnierten Korpusen und einer Kunststoffarbeitsplatte ausgeführt. Sie ist mit einem Cerankochfeld der Marke Bosch, einem Backrohr der Marke Bosch, einem Dunstabzug, einem Geschirrspüler der Marke BEKO und einer Spüle mit Armatur ausgestattet. Das Cerankochfeld ist stark abgenutzt. Zusätzlich befindet sich gegenüber der Hauptküchenzeile in einer Wandnische ein weiterer kleiner Küchenblock mit Ober- und Unterschränken sowie Kunststoffarbeitsplatte.

Der Wert des Zubehörs wird mit EUR 1.000.- bestimmt.

2.23 Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz vor.

2.24 Mitteilungen der Hausverwaltung

Mit Bescheid der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2015 wurden die thermische Sanierung des Wohnhauses sowie die Vergrößerung der bestehenden Balkone baubehördlich bewilligt. Mit weiterem Bescheid der Landeshauptstadt Graz vom 09.07.2016 wurden ein Umbau sowie der Zubau eines Lichtschachtes genehmigt.

Die bewilligten Zu- und Umbaumaßnahmen wurden zwischenzeitlich ausgeführt und unter Inanspruchnahme entsprechender Sanierungs- bzw. Darlehensfinanzierungen finanziert.

Laut Mitteilung der Hausverwaltung vom 31.07.2026 beträgt der auf die bewertungsgegenständliche Wohnung entfallende Darlehenssaldo zum Stichtag 30.09.2026 EUR 30.156,14.

Die laufende Rückführung der Darlehen wird anteilig auf die einzelnen Wohnungen umgelegt und im Rahmen der monatlichen Betriebskostenvorschreibungen verrechnet.

Für September 2026 erfolgt die Verrechnung der Darlehensrückzahlung noch auf Grundlage der ebenfalls nachstehend dargestellten Betriebskostenabrechnung bzw. Vorschreibung für September 2026.



Augasse 19/EG/Top 1, 8020 Graz,
office@concept-immo.at, 0316 / 22 888 2

Abs.: Concept Immobilienreuehand GmbH

Herr
Hazim Ljubijankic
Wiener Straße 229 / EG / Top 11
8051 Graz-Gösting

Graz, 30.07.2026

Seite 1 von 2

VORSCHREIBUNG für 09/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 132, 8051 Graz-Gösting , Wiener Straße 229 / Top 11
Rechnungsaussteller: WEG Wiener Straß 229
Zahlungsreferenz: 000000030566
Kundennummer: 01704 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU63007766
Rechnungsnummer: 56

Sehr geehrter Herr Ljubijankic!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung, welche als Dauerrechnung im Sinne des UStG gilt, bekannt. Diese ist bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung gültig. Die angeführten Beträge sind jeweils am Monatsersten im Vorhinein zur Zahlung fällig.

Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	164,68 10,00 %	16,47	181,15
Liftbetriebskosten	35,88 10,00 %	3,59	39,47
Instandhaltungs-Rücklage	14,80 0,00 %	0,00	14,80
BK-Abrechnungsergebnis	66,99 10,00 %	6,70	73,69
Darlehen	182,72 0,00 %	0,00	182,72
Darlehen gef	79,51 0,00 %	0,00	79,51
Darlehen Balkon	32,54 0,00 %	0,00	32,54
Darlehen-Abrechnungsergebnis 0%	1.272,86 0,00 %	0,00	1.272,86
Instandhaltung Lift	21,08 0,00 %	0,00	21,08
Darlehen Lift	100,22 0,00 %	0,00	100,22
Gesamtsumme	€ 1.971,28	€ 26,76	€ 1.998,04
	0,00 % Ust von	1.703,73	0,00 1.703,73
	10,00 % Ust von	267,55	26,76 294,31

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT09ZZZ00000029456 Zahlart: Lastschrift
 RAIKA LIEBOCH-STAINZ, BIC: RZSTAT2G210, IBAN: AT44 3821 0132 0100 2724
 Kontoinhaber: WEG Wiener Straße 229

Die auf die bewertungsgegenständliche Wohnung entfallende monatliche Rückzahlungsverpflichtung ergibt sich ab Oktober 2026 aus der nachstehend dargestellten neuen monatlichen Vorschreibung.



Augasse 19/EG/Top 1, 8020 Graz,
office@concept-immo.at, 0316 / 22 888 2

Abs.: Concept Immobilienbetreuung GmbH

Herr
Hazim Ljubijankic
Wiener Straße 229 / EG / Top 11
8051 Graz-Gösting

Graz, 30.07.2026

Seite 1 von 2

monatliche VORSCHREIBUNG ab 10/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 132, 8051 Graz-Gösting, Wiener Straße 229 / Top 11
Rechnungsaussteller: WEG Wiener Straß 229
Zahlungsreferenz: 00000030566 **gültig ab:** 01.10.2026
Kundennummer: 01704 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU63007766
Rechnungsnummer: 57

Sehr geehrter Herr Ljubijankic!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung, welche als Dauerrechnung im Sinne des UStG gilt, bekannt. Diese ist bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung gültig. Die angeführten Beträge sind jeweils am Monatsersten im Vorhinein zur Zahlung fällig.

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	164,68	10,00 %	16,47	181,15
Liftbetriebskosten	35,88	10,00 %	3,59	39,47
Instandhaltungs-Rücklage	14,80	0,00 %	0,00	14,80
Darlehen	182,72	0,00 %	0,00	182,72
Darlehen gef	79,51	0,00 %	0,00	79,51
Darlehen Balkon	32,54	0,00 %	0,00	32,54
Instandhaltung Lift	21,08	0,00 %	0,00	21,08
Darlehen Lift	100,22	0,00 %	0,00	100,22
Gesamtsumme	€ 631,43		€ 20,06	€ 651,49
	0,00 % Ust von	430,87	0,00	430,87
	10,00 % Ust von	200,56	20,06	220,62

Unsere Bankverbindung:

SEPA Creditor-ID: AT09ZZZ00000029456 Zahlart: Lastschrift

RAIKA LIEBOCH-STAINZ, BIC: RZSTAT2G210, IBAN: AT44 3821 0132 0100 2724
 Kontoinhaber: WEG Wiener Straße 229

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.

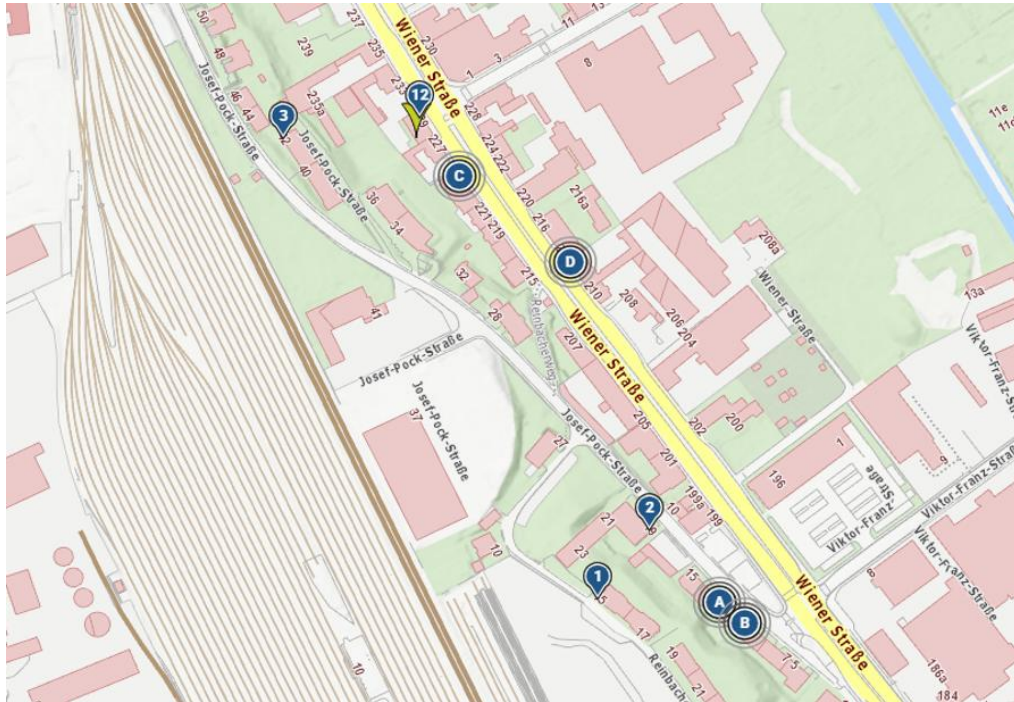
3.3.1 Belastungen durch Dienstbarkeiten

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 innerhalb der gegenständlichen Wohnanlage erhoben. Die Werte wurden anhand der von immonetZT erhobenen Wertentwicklung für Wohnungen im Umfeld valorisiert, nicht repräsentative Werte wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

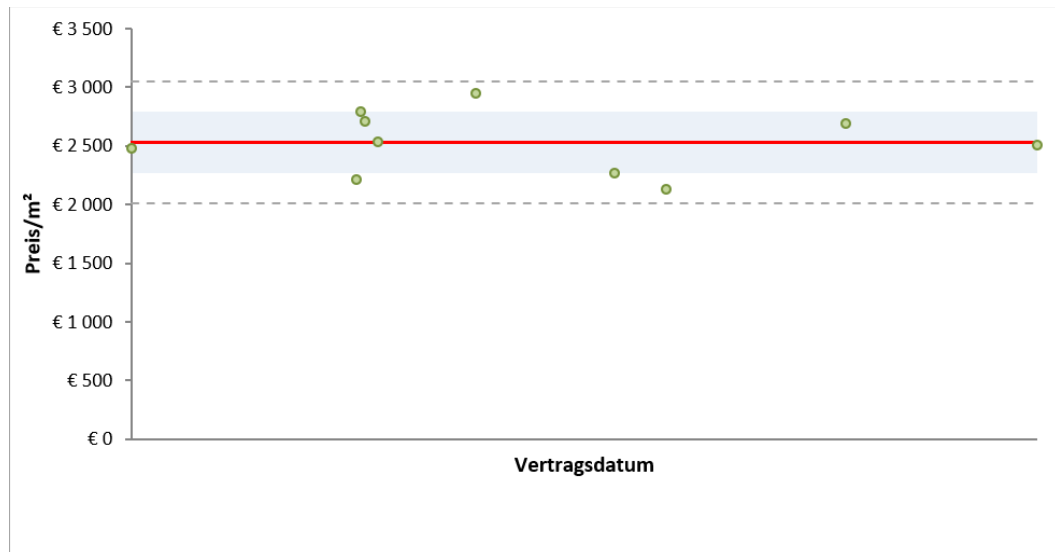
Karte, Quelle immonetZT:



Vergleichswerte bereinigt:

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
1	Gösting	9376	2025	15.10.2025	36,41	100 000,00	2 789,25
2	Gösting	769	2026	04.11.2025	79,00	195 000,00	2 504,25
3	Gösting	2226	2026	15.12.2025	64,00	128 000,00	2 024,88
4/A	Gösting	11481	2022	09.12.2022	55,50	110 000,00	2 118,47
5/B	Gösting	2699	2023	16.02.2023	52,64	138 000,00	2 792,85
6/B	Gösting	5319	2023	13.03.2023	54,51	130 000,00	2 537,64
7/B	Gösting	6489	2023	30.01.2023	54,00	109 000,00	2 152,15
8/A	Gösting	10438	2025	13.11.2025	55,00	117 000,00	2 157,22
9/B	Gösting	10546	2025	17.09.2025	53,00	109 000,00	2 091,56
10/C	Gösting	5088	2022	16.03.2022	56,70	130 000,00	2 482,12
11/C	Gösting	2499	2023	22.02.2023	31,00	79 000,00	2 714,09
12	Gösting	7865	2023	03.08.2023	77,00	215 000,00	2 950,61
13/D	Gösting	2148	2024	23.02.2024	83,00	180 000,00	2 269,05
14/D	Gösting	6157	2024	08.05.2024	60,62	124 000,00	2 132,35
15/D	Gösting	5415	2023	09.02.2023	48,12	100 000,00	2 214,65
16/D	Gösting	5873	2023	13.06.2023	32,51	90 000,00	2 932,65
17/D	Gösting	1694	2025	28.01.2025	38,29	100 000,00	2 687,06

Graphische Auswertung:

**Ergebnis Vergleichswertverfahren:**

Anzahl Vergleichswerte erhoben:	17
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	10
Valorisierungsfaktor [%]	1,9
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 2 528,55
Standardabweichung [€]:	€ 265,26
Variationskoeffizient:	10,49%
Streuintervall (68%)	[€ 2265,94-€ 2791,16]
Streuintervall (95%)	[€ 2008,64-€ 3048,46]

Der Vergleichswert beträgt je m² Wohnnutzfläche gerundet EUR 2.530,-.

Der Vergleichswert der Wohnung W 11 errechnet sich daher nach Abzug der offenen Darlehenssumme für die Balkonerrichtung, den Lift und die thermische Sanierung (Rückzahlung erfolgt über die Betriebskostenvorschreibung) wie folgt:

Wohnung W 11		
Katastralgemeinde		KG 63112 Gösting
Einlagezahl		EZ 1389
Wohnung		W 11
Wohnnutzfläche laut Nutzwertgutachten		75,91
Vergleichswert je m ²		2 530,00
Summe		192 052,30
abzüglich aushaftende Darlehen		-30 156,14
Zwischenwert		161 896,16
Verkehrswert gerundet		162 000,00

5 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Wertes der Liegenschaft ist es notwendig eine Überprüfung der Marktverhältnisse gemäß § 7 LBG vorzunehmen. Da im Vergleichswertverfahren die relevanten wertbestimmenden Faktoren bereits abgebildet sind, ist aus diesem Titel grundsätzlich kein weiterer Abschlag vorzunehmen.

Der Verkehrswert der 31/502 Anteile an EZ 1389, KG 63112 Gösting mit welchen Wohnungseigentum an der **Wohnung W 11, Wiener Straße 229, 8051 Graz** verbunden ist, beträgt gerundet:

EUR 162.000,-

Graz, am 12. August 2026

Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:



Dr. Martin Ozimic

Beilagen:

Fotodokumentation

Energieausweis

BK-Vorschreibung

Jahresabrechnung

Vorschreibung 9/2026

Monatliche Vorschreibung ab 10/2026

Protokoll Hausversammlung 20.05.2026

Beschlussbekanntgabe Modernisierung Antenne

Dienstbarkeitsvertrag