



Dr. Josef Bernhofer
Sachverständiger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienwesen, Parifizierungen und Bauwesen

Gottschedgasse 11 A, 8042 Graz

+43 (0) 699 10 96 20 20
bernhofer@gutachten-sv.at

www.gutachten-sv.at

309 E 32/25g

An das
Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

EXEKUTIONSSACHE
Guifa Liao

Betreibende Partei: Österr. Gesundheitskasse Steiermark
Josef-Pongratz-Platz 1
8011 Graz
(Zeichen: 152025BEZWVER00005)

Verpflichtete Partei: Guifa Liao
geb. 12.08.1977
Babenbergerstraße 123-4
8020 Graz

Wegen: EUR 2.869,23 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften)

G U T A C H T E N

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der nachstehend angeführten Liegenschaftsanteile
samt Rechte und Lasten:

KG 63104 Lend EZ 628 hievon 52/433-Anteile B-LNR 18.

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
- 2.10 Informationen der Hausverwaltung

3 Gutachten

- 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze
- 3.2 Ermittlung des Vergleichswertes
- 3.3 Verkehrswert
- 3.4 Zubehör

4 Anhang

- 4.1 Wohnungsgrundriss
- 4.2 Verschreibung
- 4.3 Nutzwertgutachten (Auszug)

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

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

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom Sachverständigen am **16.07.2025** durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben außerdem teilgenommen:

Frau Liao (Ehefrau des Verpflichteten)

1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **16.07.2025** als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Vorbemerkungen

Die im folgenden Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden aus den vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen ermittelt.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

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

- Befundaufnahme
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen beim Geoinformationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Graz
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme im Bauakt
- Erhebungen im Lärmkataster
- Immobilien Markt Rating (Markt Research) (www.immarate.sprengnetter.at)
- Einsichtnahme in den Lärmkataster Quelle: www.larminfo.at
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen im Bombenblindgänger-Kataster
- Erhebungen bei der Stadt Graz, Abt. für Gemeindeabgaben
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Baugrundpreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2019-2023
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagenteile (3. Auflage, 2006)
- Informationsschreiben der Hausverwaltung vom 18.07.2025
- Einreichplan vom April 1989
- Verschreibung vom 18.12.2024
- Vorausschau für 2025 übermittelt am 18.07.2025
- Kontendruck bzgl. Betriebskosten vom 18.07.2025
- Baubewilligungsbescheid bzgl. Änderung im Dachgeschoß vom 15.10.1991 (GZ A10/3-KII-4.163/1991-2)
- Baubewilligungsbescheid vom 12.06.1885
- Baubewilligungsbescheid vom 12.02.1960 (GZ A10/3-746/1-1960) Dachausbau
- Baubewilligungsbescheid vom 20.07.1966 (GZ A10/3-K II-1431/1-1966) Balkon
- Baubewilligungsbescheid vom 08.06.1989 (GZ A10/3-K II-2072/1989-1) Dachausbau
- Energieausweis vom 16.04.2024
- Nutzwertgutachten vom 19.08.2011
- Kauf-Vertrag vom 15.05.2020
- Protokoll der WE-Versammlung vom 09.11.2023
- HORA-Pass vom 21.07.2025
- WE-Vertrag vom 09.02.2012

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 Verkehrswertermittlung 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 628

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 628

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 18 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4267/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1346	GST-Fläche	317	
	Bauf.(10)	186	
	Gärten(10)	131	Babenbergerstraße 123

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

4 gelöscht

***** B *****

18 ANTEIL: 52/433

Guifa Liao

GEB: 1977-08-12 ADR: Jakob-Redtenbacher-Gasse 20/27, Graz 8010

a 21360/2012 Wohnungseigentum an W Top 4

b 8623/2020 IM RANG 3967/2020 Kaufvertrag 2020-05-15 Eigentumsrecht

***** C *****

38 auf Anteil B-LNR 18

a 9576/2020 Pfandurkunde 2020-06-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.000,--

für Raiffeisenbank Gratkorn eGen (FN 47006b)

b gelöscht

42 auf Anteil B-LNR 18

b 8563/2023 Zahlungsbefehl 2023-07-20

PFANDRECHT

vollstr EUR 942,32

enthaltene Nebenforderung EUR 361,39

11,08 % Z aus EUR 580,93 von 2023-02-26 bis 2023-06-30,

12,58 % Z aus EUR 580,93 seit 2023-07-01,

11,08 % Z aus EUR 9,50 von 2023-03-17 bis 2023-06-30,

12,58 % Z aus EUR 9,50 seit 2023-07-01,

11,08 % Z aus EUR 3,50 von 2023-04-17 bis 2023-06-30,

12,58 % Z aus EUR 3,50 seit 2023-07-01,

11,08 % Z aus EUR 9,50 von 2023-05-04 bis 2023-06-30,

12,58 % Z aus EUR 9,50 seit 2023-07-01,

12,58 % Z aus EUR 338,89 seit 2023-07-12,

Kosten EUR 384,56 samt 4 % Z seit 2023-07-20,

Kosten EUR 244,56, Antragskosten EUR 124,92 für

Wolfgang Denzel Auto AG (FN 329075i)

(311 E 14/23x)

Seite 1 von 2

- 44 auf Anteil B-LNR 18
 - a 99/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (100 C 7957/23b)
 - b 1987/2024 (EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE C-LNR 45)
- 46 auf Anteil B-LNR 18
 - a 2682/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 696/24b)
- 48 auf Anteil B-LNR 18
 - a 5498/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 3623/24v)
- 49 auf Anteil B-LNR 18
 - a 5567/2024 Bescheid 2024-05-21
 - PFANDRECHT vollstr EUR 3.444,46
 - enthaltene Nebenforderung EUR 575,23
 - 7,88 % Z aus EUR 2.869,23 ab 2024-08-07,
 - Antragskosten EUR 157,-- für
 - Österreichische Gesundheitskasse
 - (211 E 4038/24b)
- 50 auf Anteil B-LNR 18
 - a 6493/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 4674/24b)
- 51 auf Anteil B-LNR 18
 - a 4267/2025 IM RANG 5567/2024 Einleitung des
 - Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
 - vollstr EUR 2.869,23 sA
 - lt Beschluss 2025-06-03 für
 - Österr. Gesundheitskasse Steiermark
 - (309 E 32/25g)

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

Grundbuch	21.07.2025 19:39:59
-----------	---------------------

2.2 Einheitswert

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

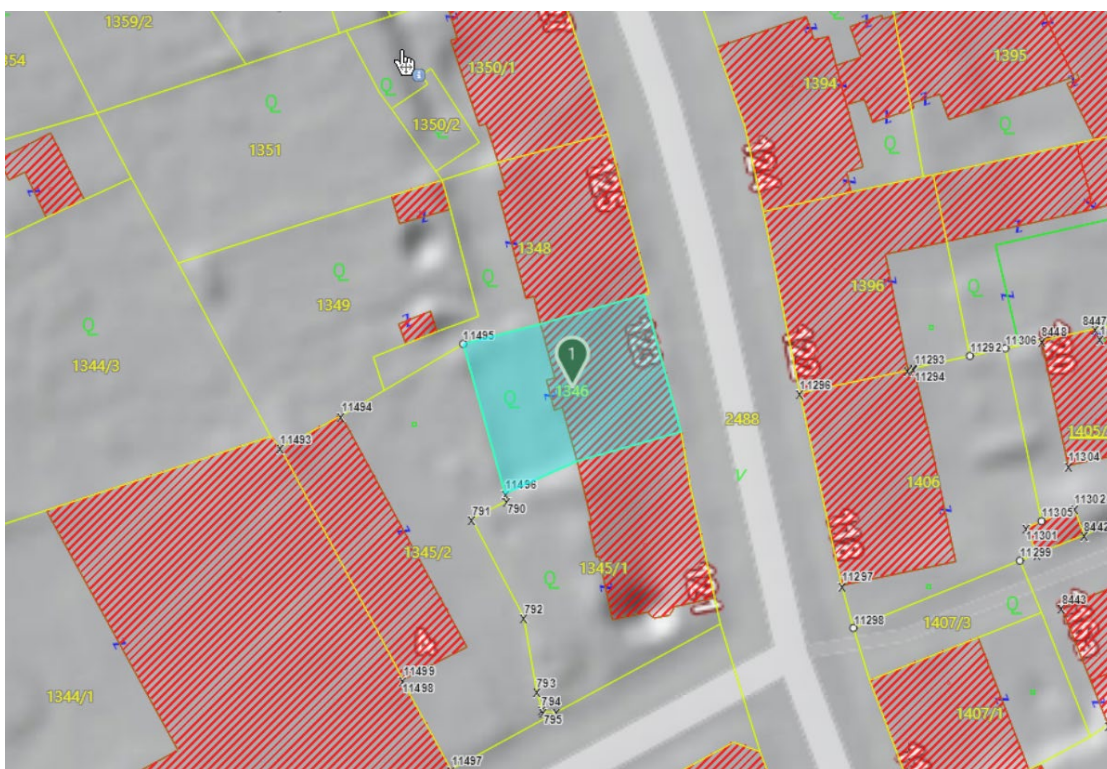
2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die 52/433-Anteile an der Liegenschaft EZ 628 der KG 63104 Lend, verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top W 4 (Eigentumswohnung) mit der Liegenschaftsadresse: Babenbergerstraße 123 Top W4, 8020 Graz.

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.

Nutzfläche der Eigentumswohnung Top W 4:

57,53 m²



(Auszug aus der Digitalen Katastermappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft, mit der EZ 628 der KG 63104 Lend, auf der sich der Bewertungsgegenstand befindet, hat ein Gesamtausmaß von 317 m² (lt. Grundbuchsstand) und ist mit einem Mehrparteienhaus bebaut.

Die Liegenschaft ist regelmäßig konfiguriert und ähnelt in seiner Figuration einem Rechteck. Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle auf. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken bzw. gewerblich genutzt.



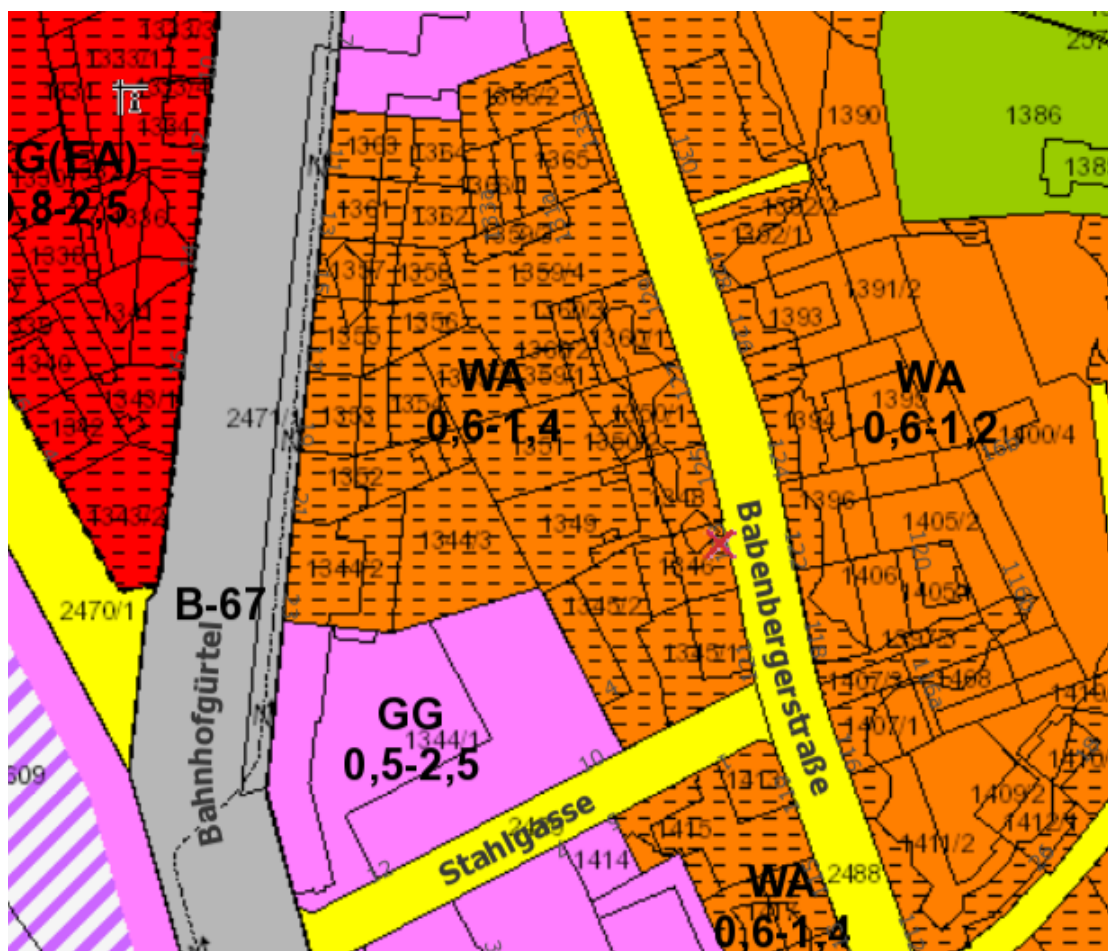
(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4.2 Aufschließung

Auf dem Grundstück befinden sich die öffentliche Kanalisation, ein Trinkwasseranschluss und das Stromnetz des örtlichen EVU. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz befindet sich ebenfalls am Grundstück. In Grundstücksnähe (Babenbergerstraße) befindet sich die Ferngasleitung des örtlichen EVU.

2.4.3 Flächenwidmung

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde i.d.g.F. als **Wohnen Allgemein (WA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,4** ausgewiesen.

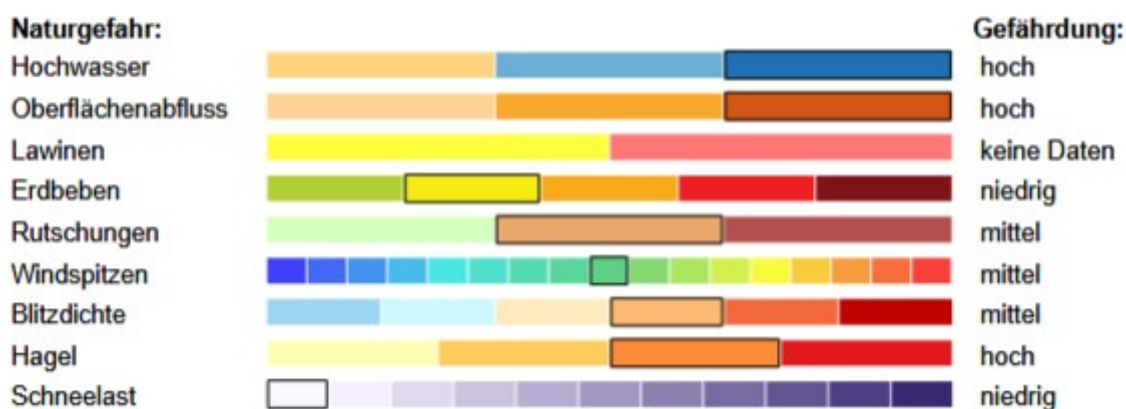


Flächenwidmungsplan der Stadt Graz

HORA-Pass

Adresse: Babenbergerstraße 123, 8020 Graz, Österreich
 Seehöhe: 365 m
 Auswerteradius: 165 m
 Geogr. Koordinaten: 47,08124° N | 15,41685° 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.



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

Erdbeben¹

- 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 / km² / 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

Schneelast² [kN/m²]

- > 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

i 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.

HORA-Pass 47,08124° N; 15,41685° O; Datum: 21.07.2025

Seite 2 / 2

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.

2.4.4 Rechte und Lasten

EZ 628

A2-Blatt:

Im A2-Blatt finden sich keine eingetragenen Rechte/Lasten.

C-Blatt:

Im C-Blatt finden sich keine eingetragenen Rechte/Lasten.

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.

2.5 Allgemeine Beschreibung

2.5.1 Bebauung

Das Mehrparteienhaus wurde mit Baubewilligungsbescheid 12.06.1885 errichtet und mit Baubewilligungsbescheid vom 12.02.1960 (GZ A10/3-746/1-1960) Dachausbau, Baubewilligungsbescheid vom 20.07.1966 (GZ A10/3-K II-1431/1-1966) Balkon, Baubewilligungsbescheid vom 08.06.1989 (GZ A10/3-K II-2072/1989-1) Dachausbau und -Baubewilligungsbescheid bzgl. Änderung im Dachgeschoß vom 15.10.1991 (GZ A10/3-KII-4.163/1991-2) mehrmals verändert. Die Benützungsbewilligung konnte nicht erhoben werden.

Gemäß Nutzwertgutachten besteht das Gebäude aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoss einem Obergeschoß und einem Dachgeschoß. In Summe wurden auf der Liegenschaft neun selbständige Wohnungseigentumsobjekte errichtet. Diese unterteilen sich in zwei sonstige selbständige Räumlichkeiten und sieben Eigentumswohnungen.

Die Wohnung befindet sich in einem mehrgeschossigen, in Massivbauweise errichteten Gebäude. Die tragenden Wände bestehen aus Hochlochziegel bzw. Beton, die Decken sind massiv aus Stahlbeton gefertigt und weisen eine verputzte und gemalte Oberfläche auf. Die Hauptstiege ist als Massivtreppenhaus ausgebildet, ein Aufzug ist nicht vorhanden, was für Gebäude mittleren Alters typisch ist. Das Dach des Hauses ist als Satteldach mit einzelnen Gauben konstruiert, und verfügt über eine harte Eindeckung.

Die Wohnungseingangstür ist eine einfache Holztür, welche Gebrauchsspuren aufweist, jedoch funktionsfähig erscheint. Die Innenwände der Wohnung sind in Massivbauweise ausgeführt, weiß gestrichen und zum Teil im Sanitärbereich gefliest. Die optischen Eindrücke deuten auf eine einfach ausgestattete, jedoch benutzbare Innenraumgestaltung hin. Der Wohnstandard entspricht einfachen, älteren Ausstattungsmerkmalen mit sichtbaren Abnutzungen.

Die Böden bestehen in den Wohn- und Schlafbereichen aus Parkett, welcher punktuell Abnutzungsspuren und leichte Verschmutzungen zeigt. Im Sanitärbereich sowie in der Küche wurden keramische Fliesen verlegt. Diese weisen stellenweise Ausblühungen, Verfärbungen oder Fugenabnutzung auf. Innentüren sind in Holzausführung verbaut, jedoch ist bei mehreren Türelementen die Beschichtung bzw. die Kante beschädigt oder abgegriffen.

Fenster sind als einfach verglaste Kunststofffenster eingebaut, der Zustand ist allgemein funktionsfähig, jedoch gibt es keine Hinweise auf energetisch optimierte oder lärmschutztechnisch hochwertige Fensterelemente. Sonnenschutz in Form von Rollläden, Jalousien oder Markisen ist nicht vorhanden. Die Wohnung verfügt über keinen eigenen Freibereich.

Bezüglich der haustechnischen Ausstattung kann festgestellt werden, dass keine zentrale Heizungsanlage besteht. Ein Fernwärmeanschluss in der Wohnung konnte nicht befundet werden. Geheizt wird vermutlich elektrisch über Einzelöfen.

Warmwasser wird über einen E-Boiler im Badbereich bereitgestellt. Die sanitären Einrichtungen umfassen ein WC, ein Waschbecken sowie eine Dusche; die Ausstattung ist funktional, entspricht aber nicht mehr heutigem Standard.

Die Küche besteht aus einem einfachen Küchenblock mit integriertem Kochfeld, Backrohr, Spüle, Geschirrspüler und Dunstabzug. In der Küche sind zusätzlich freie Lagerregale sowie Haushaltsgeräte (z. B. Waschmaschine) untergebracht. Auch hier zeigen sich Gebrauchsspuren und die Notwendigkeit einer teilweisen Erneuerung. Elektroinstallationen sind grundsätzlich vorhanden, jedoch ist die Qualität der Verkabelung und Absicherung nicht Ö-Norm gerecht. Insgesamt ist festzuhalten, dass aus technischer Sicht ein klarer Instandhaltungs- und teilweise auch Sanierungsbedarf besteht.

Abschließend kann gesagt werden, dass die Wohnung in ihrer derzeitigen Ausführung einem einfachen, aber bewohnbaren Standard entspricht. Aufgrund des Alters vieler Bauteile sowie der sichtbaren Abnutzungen wird eine vollständige Adaptierung in den kommenden Jahren erforderlich sein, um einen zeitgemäßen Wohnkomfort sowie die Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnqualität zu erfüllen.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Top W 4 umfasst lt. Nutzwert-Festsetzungsgutachten eine Nutzfläche von ca. 57,53 m². Sie besteht aus einem Vorraum, WC, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer.

Ein Kellerabteil als auch KFZ-Abstellplatz sind der Wohnung nicht zugeordnet.

Bauweise:	Massivbauweise (Voll- bzw. Hochlochziegel, Beton u.ä.)
Hauptstiege:	massiv
Dach:	Satteldach mit Dachgauben
Aufzugsanlage:	nicht vorhanden
Decken:	massiv, verputzt und gemalt
Außenwände:	massiv aus Mauerwerk, verputzt
Wohnungseingangstür:	Holztüre
Innenwände:	massiv, verputzt und teilw. gefliest
Böden:	Keramik, Parkett, u.ä.
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen teilw. mit Glasausschnitt
Balkontüre:	n.v.
Fenster:	Kunststofffenster
Sonnenschutz:	n.v.
Balkon/Loggia:	n.v.
Heizung:	Fernwärmeanschluss am Grundstück vorhanden
Warmwasser:	E-Boiler
Installationen:	Standard

Sanitärräume:	gefließt, Dusche, WC, Waschbecken
Küche:	Küche: Elektrogeräte (Backrohr, Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Abzugshaube) und Systemmöbel samt Spüle mit Armatur
Sonstiges:	Es besteht Instandhaltungs- und Reparaturbedarf.

2.5.2 Außenanlagen

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich hauptsächlich um befestigte Flächen bzw. unbefestigte Grünflächen mit Bepflanzungen in ortsüblichem Ausmaß.

2.5.3 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **16.07.2025** konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Küche: Elektrogeräte (Backrohr, Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Abzugshaube) und Systemmöbel samt Spüle mit Armatur

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

Am Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand vom Verpflichteten selbst bewohnt und möbliert. Es wurde kein Bestandsverhältnis bekanntgegeben.

2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

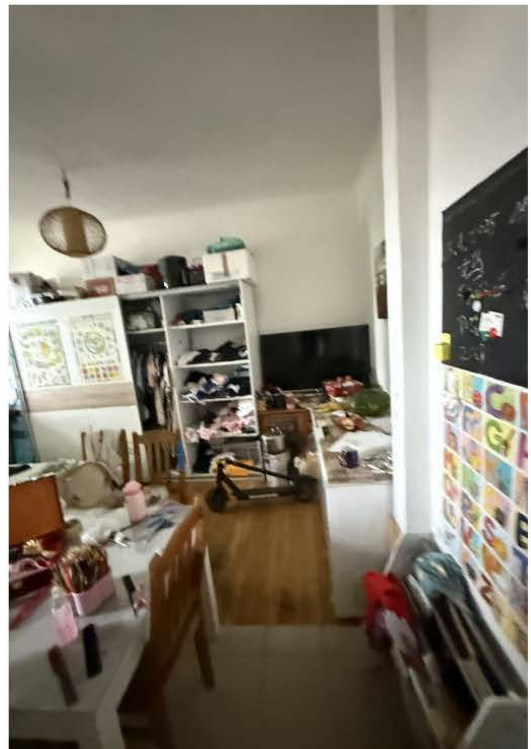
Die Kostenansätze sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich ohne USt. vorzunehmen, weil eine Nutzung mit Ertragserzielung regelmäßig zum Vorsteuerabzug berechtigt (vgl. ÖNORM B 1802, 4.5).

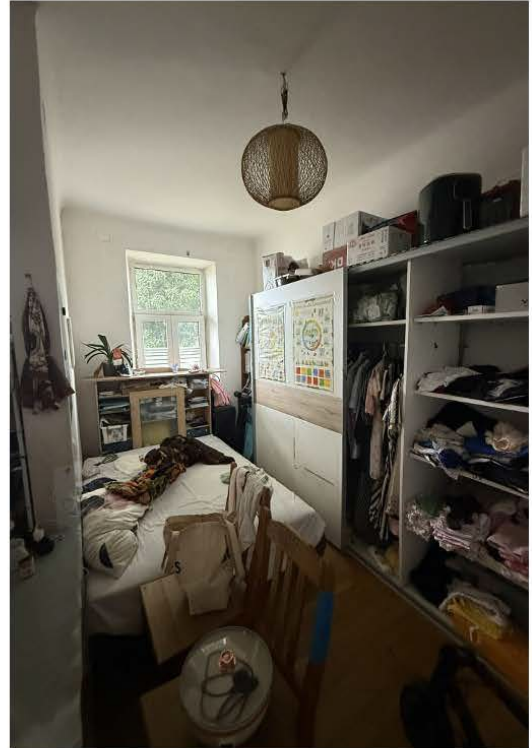
Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die USt. einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufer. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt. als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, 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 Konsumenten. Bei den Ausgangswerten für die Liegenschaftsbewertung erfolgt dementsprechend eine Berücksichtigung der USt.

2.7 Fotodokumentation

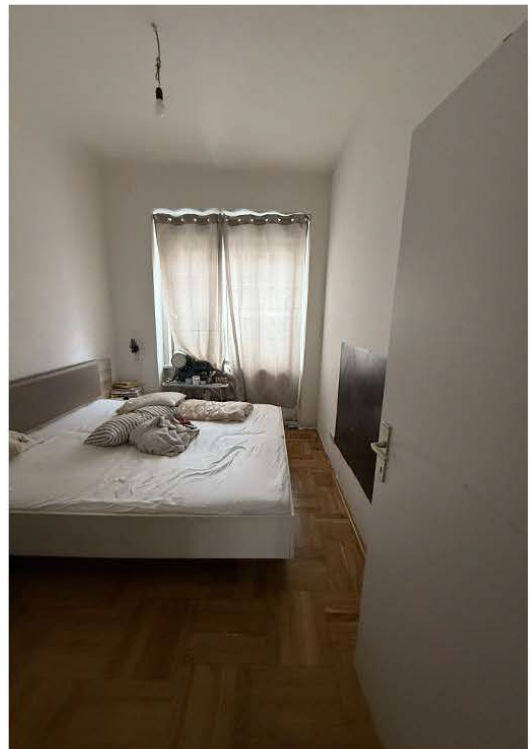


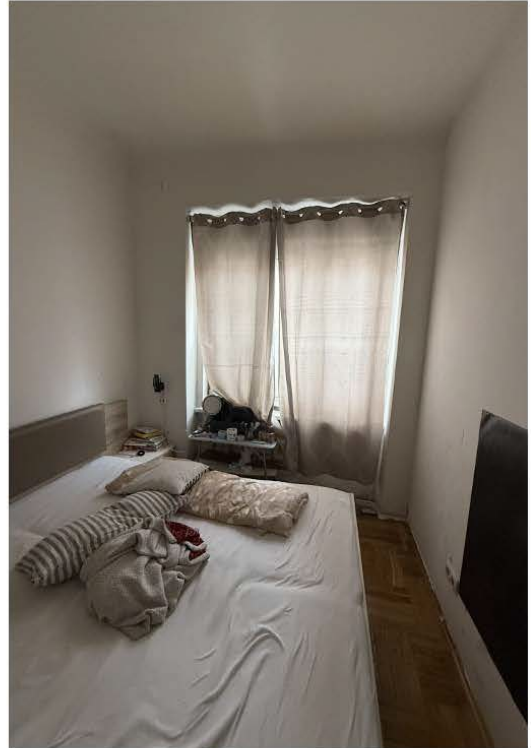












2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist lt. Abfrage vom 21.07.2025

nicht

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

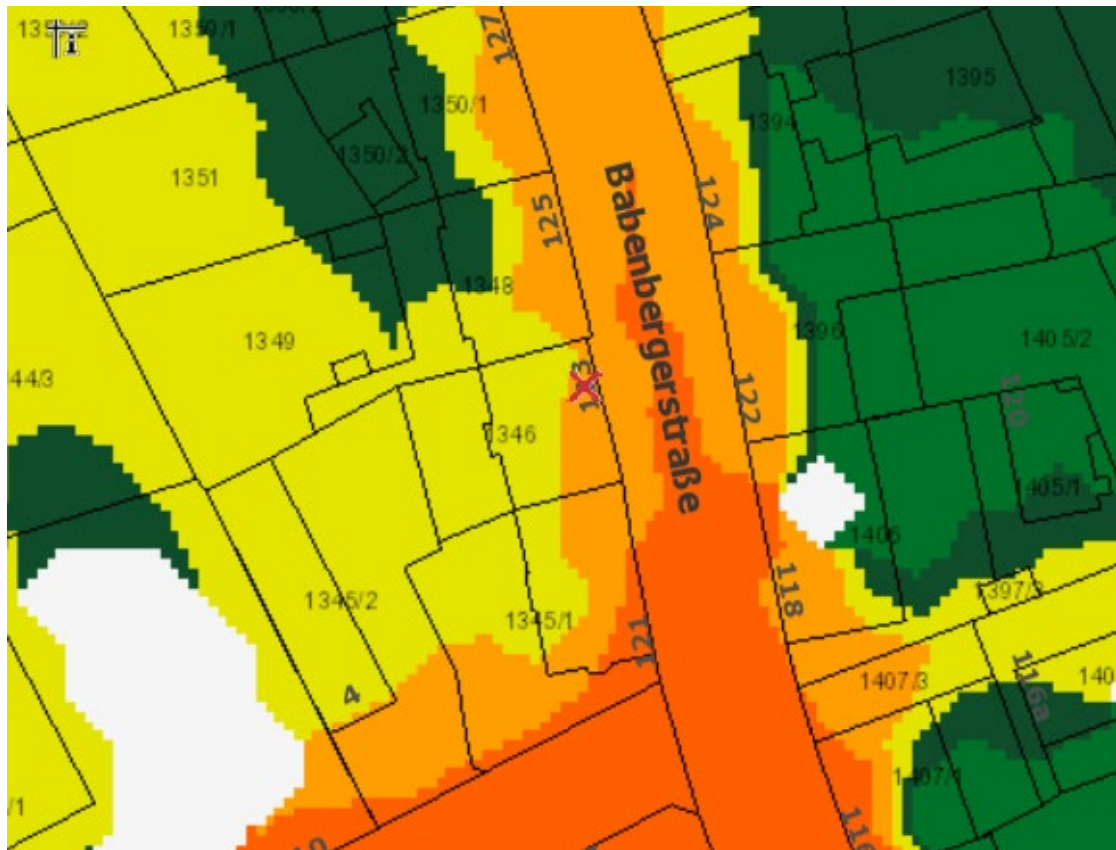
Erläuterungen

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.



2.8.2 Straßenverkehrslärm (Nacht)

Im Bereich des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes ist gem. Lärmkataster des Gis-Steiermark mit einer Belastung hinsichtlich Schienenlärm von 44dB bis zu 54 dB (Nacht) zu rechnen.



Auszug aus dem Lärmkataster des GIS-Steiermark

2.9 Energieausweis

Es konnte vom Sachverständigen ein Energieausweis vom 16.04.2024 erhoben werden.

HWB Ref, SK: 129,57 kWh/m²a 32,81
fGEE, SK: 4,33

2.10 Informationen der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die Immobilienreuhand Mag. Stefan Jaklitsch GmbH Rechbauerstraße 37, 8010 Graz. Sämtliche nachstehende Angaben beruhen auf Informationen der Hausverwaltung.

Von der Hausverwaltung wurden am 18.07.2025 folgende Angaben übermittelt:

- Besteht eine Hausbesorgerwohnung und ist diese vermietet?
nein, es gibt keine Hausbesorgerwohnung

2.10.1 Betriebskosten

Die Betriebskosten inkl. Verwaltungskostenpauschale für die Wohnung **Top W 4** betragen lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.01.2025 monatlich **123,70 € (exkl. 10% Ust)**.

2.10.2 Reparaturrücklage

Der Betrag für die Instandhaltung für die Wohnung **Top W 4** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.01.2025 monatlich **58,77 €**.

Der Reparaturrücklagenstand weist zum Stichtag 31.12.2023 ein Rückstandsaldo von € **9.654,78** auf.

2.10.3 Heizkosten

Die Heizkosten konnten nicht eruiert 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 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 Vertragsteile 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 bzw. Wohnungseigentumsobjekte wie das gegenständliche werden – sofern sie bestandfrei sind bzw. in absehbarer Zeit bestandsfrei 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.

Da im gegenständlichen Bewertungsfall eine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen vergleichbarer Sachen vorliegen wird hier das **Vergleichswertverfahren** angewendet.

3.2 Ermittlung des 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).

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

Übersicht der Vergleichsliegenschaften:

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Eigentumswohnung	8931/2020	12.08.2020	40,38	2.290,00 €	2.380,53 € *
2	 DG-Wohnung / Penthaus	2346/2025	23.01.2025	47,60	2.100,84 €	2.109,12 € *
3/A	 Eigentumswohnung	6598/2024	12.06.2024	57,84	1.798,06 €	1.814,01 € *
4/A	 Eigentumswohnung	2807/2024	15.03.2024	74,80	1.590,91 €	1.608,12 € *
5/B	 Eigentumswohnung	1661/2024	09.02.2024	29,84	2.245,31 €	2.271,32 € *
6/B	 Eigentumswohnung	1502/2024	09.10.2023	23,40	2.000,00 €	2.028,56 € *
7/C	 Eigentumswohnung	748/2024	16.11.2023	59,53	2.136,23 €	2.164,96 € *
8/C	 Eigentumswohnung	4957/2023	04.01.2023	60,00	2.375,00 €	2.423,38 € *
9	 Eigentumswohnung	6635/2024	03.04.2024	55,00	2.090,91 €	2.112,66 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

1

Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.08.2020
Tagebuchzahl	8931/2020
Grundbuch	63104 Lend
EZ	2209
Adresse	Babenbergerstraße 118 W Top 3, EG 8020 Graz, 04. Bez.: Lend
KG-Grundstück	63104 - 1406 63104 - 1397/3
Verkäufer	Kotzmuth Tripold-Kotzmuth
Käufer	Schönhöffer (DE)

weitere Informationen

Anteile	42/668
Kellerabteil	2,56 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	9,24 m ²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	571,00 m ²
Bebaute Fläche	292,00 m ²
Nutzfläche	40,38 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	92.470,00 €
Nutzfläche	40,38 m ²
Preis/m ²	2.290,00 €
Valorisierungsfaktor	0,80 %
Preis korr. / m ²	2.380,53 €

Aus dem KV: Flächenänderung in Vorbereitung
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 31 m

2

Vertragsdaten

Vertragsdatum	23.01.2025
Tagebuchzahl	2346/2025
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1685
Adresse	Babenbergerstraße 122 W 8/DG 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 1396
Verkäufer	Lassacher Lassacher
Käufer	Moustakas Moustakas

weitere Informationen

Parifizierung	2003
Anteile	50/520
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	382,00 m ²
Bebaute Fläche	297,00 m ²
Nutzfläche	47,60 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	100.000,00 €
Nutzfläche	47,60 m ²
Preis/m ²	2.100,84 €
Valorisierungsfaktor	0,80 %
Preis korrr. / m ²	2.109,12 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, 25+25/520 Anteile,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 21 m

3

Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.06.2024
Tagebuchzahl	6598/2024
Grundbuch	63104 Lend
EZ	629
Adresse	Babenbergerstraße 127 W 14, W 15/4. OG 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 1350/1 63104 - 1351
Verkäufer	PE Beteiligungs GmbH
Käufer	Treitler

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	732/12707
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	896,00 m ²
Bebaute Fläche	245,00 m ²
Nutzfläche	57,84 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	104.000,00 €
Nutzfläche	57,84 m ²
Preis/m ²	1.798,06 €
Valorisierungsfaktor	0,80 %
Preis korrr. / m ²	1.814,01 €

Aus dem KV: 417+315/12707 Anteile, 2 Kellerabteile,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 40 m

4

Vertragsdaten

Vertragsdatum	15.03.2024
Tagebuchzahl	2807/2024
Grundbuch	63104 Lend
EZ	629
Adresse	Babenbergerstraße 127 W 4/1. OG 8020 Graz, 04. Bez.: Lend
KG-Grundstück	63104 - 1350/1 63104 - 1351
Verkäufer	Herzog
Käufer	Killinger Fink

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	1115/12707
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	5,11 m ²

Flächendaten

Grundstücksfläche	896,00 m ²
Bebaute Fläche	245,00 m ²
Nutzfläche	74,80 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	119.000,00 €
Nutzfläche	74,80 m ²
Preis/m ²	1.590,91 €
Valorisierungsfaktor	0,80 %
Preis korrr. / m ²	1.608,12 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 40 m

5

Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.02.2024
Tagebuchzahl	1661/2024
Grundbuch	63104 Lend
EZ	629
Adresse	W 17/4. OG
Verkäufer	PE Beteiligungs GmbH
Käufer	Schweinberger Schweinberger

weitere Informationen

Parifizierung	2023
Anteile	378/12707
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Nutzfläche	29,84 m ²
------------	----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	67.000,00 €
Nutzfläche	29,84 m ²
Preis/m ²	2.245,31 €
Valorisierungsfaktor	0,80 %
Preis korrr. / m ²	2.271,32 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 42 m

6

Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.10.2023
Tagebuchzahl	1502/2024
Grundbuch	63104 Lend
EZ	629
Adresse	W 1/EG
Verkäufer	Fairwert Consulting GmbH
Käufer	Macher & Schalk Vermietungs- und Verpachtungs GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	2023
Anteile	309/12707
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	23,40 m ²
------------	----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	46.800,00 €
Nutzfläche	23,40 m ²
Preis/m ²	2.000,00 €
Valorisierungsfaktor	0,80 %
Preis korr. / m ²	2.028,56 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 42 m

7

Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.11.2023
Tagebuchzahl	748/2024
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1149
Adresse	Babenbergerstraße 133 W 11/3. Stock 8020 Graz, 04. Bez.: Lend
KG-Grundstück	63104 - 1365
Verkäufer	Kuhn
Käufer	Farberova Chernenkiy

weitere Informationen

Parifizierung	1978
Anteile	51/898
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	389,00 m ²
Bebaute Fläche	220,00 m ²
Nutzfläche	59,53 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	127.169,62 €
Nutzfläche	59,53 m ²
Preis/m ²	2.136,23 €
Valorisierungsfaktor	0,80 %
Preis korr. / m ²	2.164,96 €

Aus dem KV: Preis inkl. Darlehen, Auslandstransaktion, inkl.
€ 17.169,62 Sanierungsdarlehen,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 100 m

8

Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.01.2023
Tagebuchzahl	4957/2023
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1149
Adresse	Babenbergerstraße 133 W 14 8020 Graz, 04. Bez.: Lend
KG-Grundstück	63104 - 1365
Verkäufer	Lukas
Käufer	Könighofer

weitere Informationen

Inventar	5.000,00 €
Parifizierung	1978
Anteile	102/1796
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	389,00 m²
Bebaute Fläche	220,00 m²
Nutzfläche	60,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	142.500,00 €
Nutzfläche	60,00 m²
Preis/m²	2.375,00 €
Valorisierungsfaktor	0,80 %
Preis korrr. / m²	2.423,38 €

Aus dem KV: zuzügl. Preis Inventar: 5.000,00 €, Gebäude in Massivbauweise wurde vor 5 Jahren komplett saniert, 3-fachverglaste Kunststofffenster, zukünftig Anschluss an Fernwärme, zzgl. über BK abgerechnetes Darlehen zu € 18.545,37, m² sind ca-Angaben

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 100 m

9

Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.04.2024
Tagebuchzahl	6635/2024
Grundbuch	63104 Lend
EZ	663
Adresse	Babenbergerstraße 112 W 23/4. OG 8020 Graz, 04. Bez.: Lend
KG-Grundstück	63104 - 1411/2
Verkäufer	Zojer
Käufer	Csoka

weitere Informationen

Parifizierung	1977
Anteile	45/4353
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.325,00 m²
Bebaute Fläche	807,00 m²
Nutzfläche	55,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	115.000,00 €
Nutzfläche	55,00 m²
Preis/m²	2.090,91 €
Valorisierungsfaktor	0,80 %
Preis korrr. / m²	2.112,66 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 96 m

Vergleichswert

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen im Umkreis der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft durchgeführt wurden (s. Übersicht der Vergleichsliegenschaften).

Eigentumswohnung:

Für die Bewertung konnten **14** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **9** Kaufvorgänge mit Preisen von **€ 1.590,91** bis **€ 2.375,00** in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden.

Die einzelnen Kaufpreise wurden aufgrund ihrer wertbeeinflussenden Faktoren angepasst, ältere Kaufpreise wurden der durchschnittlichen Preisentwicklung 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 der Ö-Norm („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).

Der harmonisierte **Vergleichswert** für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Top W 4 beträgt je m² Wohnnutzfläche (gerundet):

2.100,00 €

Der auf das **Wohnungseigentumsobjekt Top W 4** mit einer Wohn-Nutzfläche von **57,53m²** umgelegte **Wert** beträgt somit:

120.813,00 €

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 (z.B. Nähe von Einfamilienhäusern 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 Reparaturarbeiten werden Kosten in der Höhe von 4.000,00 EUR in Ansatz gebracht und vom Vergleichswert abgezogen.

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

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Zusammenstellung

Vergleichswert des Bewertungsgegenstandes „Eigentumswohnung Top W 4“:

		120.813,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Reparaturen)	-	4.000,00 €
Summe:		116.813,00 €

3.3.2 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 unterdurchschnittlichen Objekteigenschaften und einer durchschnittlichen Qualität des Objekt-Cashflows gekennzeichnet ist“.

Eine Marktanpassung wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen als nicht notwendig erachtet. Verkehrswert somit:

Verkehrswert somit: 116.813,00 €

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro einhundertsiebzehntausend)	117.000,-- €
--	---------------------

3.4 Zubehör

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

Küche: Elektrogeräte (Backrohr, Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Abzugshaube) und Systemmöbel samt Spüle mit Armatur

Markise

Zeitwert Zubehör: 500,00 €

Zeitwert des Zubehörs: (in Worten: Euro fünfhundert)	500,00 €
---	-----------------

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender 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.

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 22.07.2025



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

4.2 Vorschreibung

Immobilientreuhand Mag. Stefan Jaklitsch GmbH

Rechbauerstraße 37
8010 Graz

Telefon: 0316 32 06 79
E-Mail: office@jaklitsch.com
Web: www.jaklitsch.com

Firmenbuch: 395295t
Landesgericht für ZRS Graz

Guifa LIAO
Babenbergerstraße 123/Top 4
8020 Graz

Kontakt: Petra Pammer
Tel.-Nr.: 0316 32 06 79
E-Mail: p.pammer@jaklitsch.com

Duplikatsdruck der Rechnung



Zahlen mit Code

Rechnung - Nr: 20560 0004 001 2025 1
Rechnungsdatum: 18.12.2024
UIDNr:
Gültig ab: **01.01.2025** bis auf weiteres
Objekt: Babenbergerstraße 123, 8020 Graz
Objekt-Nr.: 20560
Bestandseinheit: BE-Nr. 4 / Top-Nr. 4 / Tür-Nr. Top 4

Ihre Kundennummer: 20560 0004 001

Nutzungsart: Wohnung

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Guifa LIAO

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Reparaturrücklage 0 %	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	52		0,00 % €	58,77
Betriebskosten	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	52		10,00 % €	123,70
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	58,77
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	123,70
Umsatzsteuer 10,00 %				€	12,37
Summe				€	194,84

4.3 Nutzwertgutachten - Auszug



2.3.

ANTEILSERMITTLUNG

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m² § 2/7	Fläche m² § 2/3	NW/m²	Einzel- NW § 8	Gesamt- NW	Mindest- anteil § 2/9 WEG	Mindest- anteil %
KG	1	ssR (Lager)							
		Vorraum	1,75						
		Lageraum	2,18						
		Lageraum	9,28						
		Lageraum	9,44						
		WC	2,18						
		Zwischensumme:	24,83		0,450	11,17			
KG	2	Gesamtsumme	24,83			11			
		Ergebnisse				11	433	11 / 433	2,54
		ssR (Garage)							
		Garage	15,33						
		Zwischensumme:	15,33		0,650	9,96			
		Gesamtsumme	15,33			10			
		Abstellraum		13,48	0,450	6			
EG	3	Ergebnisse				16	433	16 / 433	3,70
		Wohnung							
		Vorraum	1,96						
		Küche	10,82						
		Zimmer	11,39						
		Zimmer	30,80						
		Abstellraum	1,28						
EG	4	WC	1,28						
		Zwischensumme:	57,53		0,900	51,78			
		Gesamtsumme	57,53			52			
		Ergebnisse				52	433	52 / 433	12,01
		Wohnung							
		Vorraum	1,96						
		Küche	10,82						
EG	4	Zimmer	11,39						
		Zimmer	30,80						
		Abstellraum	1,28						
		WC	1,28						
		Zwischensumme:	57,53		0,900	51,78			
		Gesamtsumme	57,53			52			
		Ergebnisse				52	433	52 / 433	12,01

2.4.

NUTZWERTEZUSAMMENSTELLUNG

Geschoss	Top	Objekt-Einheit	Mindestanteil gem. § 2/9	Mindest- anteil in %
KG	1	ssR (Lager)	11 / 433	2,54
KG	2	ssR (Garage)	16 / 433	3,70
EG	3	Wohnung	52 / 433	12,01
EG	4	Wohnung	52 / 433	12,01
1. OG	5	Wohnung	83 / 433	19,17
1. OG	6	Wohnung	56 / 433	12,93
DG	7	Wohnung	59 / 433	13,63
DG	8	Wohnung	47 / 433	10,85
DG	9	Wohnung	57 / 433	13,16
Summe			433 / 433	100,00

Graz, am 19.08.2011

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



(Dr. Heinz Haselwander)