HR Mag. Dr. Heinz HASELWANDER
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien,
Fachgebiet Bewertungen und Nutzwertfestsetzungen,
8010 Graz, Humboldtstraße 16, Tel.: (0043) 0664-160 3125,
Fax. (0043) 0316 - 678702, email: hasi@haselwander.at

GZ.: L 0166-2025-1
Bitte anführen, wenn Sie darauf Bezug nehmen

Bezirksgericht Graz-West **309 E 10/25x**
Abteillung 9
Grieskai 88
8020 Graz

Exekutionssache

Betreibende Parteien	Stadt Graz, Abtlg. für Gemeindeabgaben vertreten durch Buchhaltung Exekution-V Schmiedgasse 26, 8010 Graz
Verpflichtete Partei	RADEN MITIC geb. 05.12.1962 Kaiserwiesenweg 31 8055 Graz
wegen:	**€ 1.303,70 s.A.** (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

G U T A C H T E N

zur Feststellung des Verkehrswertes der 1/1-Anteile B-LNr 3 an der Liegenschaft KG 63118 Rudersdorf, EZ 1125, mit dem damit verbundenen Eigentum am Wohnhaus 8055 Graz, Kaiserwiesenweg 31.

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftrag

Der Auftrag zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wurde über Beschluß des BG Graz-West zum Zweck der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens erteilt.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass gegenüber dem Auftraggeber eine Gewähr für den Inhalt dieses Gutachtens ausschließlich im Rahmen des genannten Verwendungszweckes übernommen wird.

1.2. Bewertungstichtag

31.07.2025

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme und örtliche Besichtigung am 13.05.2025, 10:00 - 10:40 Uhr, im Beisein des Verpflichteten, der Gattin des Verpflichteten, Frau Tatjana Mitic, geb. 20.04.1966, sowie der Gerichtsvollzieherin Corina Scham sowie 2. Besichtigung am 09.07.2025 und 31.07.2025 mit Befragung von Herrn Novica Mitic als Wohnberechtigtem
- Planunterlagen, Baubeschreibung und Bescheide aus dem Stadtarchiv der Stadt Graz
- Grundbuchsauszug vom 05.02.2025
  Flächenwidmungsplan der Stadt Graz
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- Ö-Norm 1800 und 1802
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- die Nutzungsdauer von Gebäuden…(Seiser, 1. Auflage 2020)
- Abfrage Immonet ZT hinsichtlich aktueller Kaufpreise vom 26.07.2025
- Immobilienpreisspiegel 2024 der WKO
- Wertermittlungsrichtlinie Kleiber, 11. Auflage
- Statistik Austria

Hinweis:

- der Bewertungsgegenstand wurde lediglich augenscheinlich besichtigt, bauliche Untersuchungen sind nicht erfolgt. Das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln bzw. - schäden kann somit nicht ausgeschlossen werden.
- sollten im Zuge des weiteren Verfahrens Umstände auftreten, welche geeignet wären, Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert zu haben, behält sich der gefertigte Sachverständige eine Ergänzung bzw. Überarbeitung dieses Gutachtens vor.

2. Befund

2.1. Liegenschaft

2.1.1. Lage und Beschaffenheit

Die gegenständliche Liegenschaft ist eben, liegt östlich des hier von N nach S verlaufenden Kaiserwiesenweges an der Kreuzung mit der Anselm-Franz-Gasse und ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Der Zugang erfolgt über den befestigten Gehweg durch die dem Haus vorgelagerte Grünfläche. Hinsichtlich der Einnordung wird auf das obige Google-Luftbild verwiesen.

Die Zufahrt erfolgt über den asphaltierten Kaiserwiesenweg.

Wie dem beim Stadtarchiv aufliegenden Bauakt zu entnehmen war, geht der Bestandsbau bis auf das Jahr um 1954 zurück. Mit Eingabe vom 19.08.1974 wurde beim Magistrat Graz zu GZ.: A10/3-KII -12 179/1974 um nachträgliche Baubewilligung für das bereits bestehende Wohngebäude sowie um die Bewilligung für einen geplanten Zubau angesucht.

Die damit zusammenhängende Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 06.11.1974 zu GZ.: A10/3-KII 12.179/1974-1 erteilt und erfolgte die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 22.06.1976.

Das Wohnhaus ist - im Gegensatz zum Plan - nicht unterkellert und verfügt über einige weder plan- noch bescheidmäßig nachvollziehbare Zubauten. Außerdem ist die Raumsituation mit dem Plan nicht übereinstimmend.

Bei dem an der südlichen Grundstücksgrenze situierten Nebengebäude handelt es sich wahrscheinlich um einen Bestandsbau in Massivbauweise, dessen nördliche, dem Wohnhaus zugewandte Aussenfassade mit Nut-Federbrettern, weiß gestrichen, verkleidet ist. Eine Besichtigung dieses Nebengebäudes war aufgrund der darin gelagerten Utensilien nicht möglich (siehe Fotodokumentation).

Der im Plan aufscheinende Zubau samt Kellerabgang war im Rahmen der Besichtigung nicht vorzufinden.

An der nördlichen Grundstücksgrenze sind weitere in Holzbauweise errichtete Nebengebäude, teilweise offen, teilweise geschlossen, situiert, welche als Lagerflächen, als Werkstatt bzw. auch straßenseitig als Carport Verwendung finden. Planliche bzw. bescheidmäßige Unterlagen konnten nicht vorgelegt werden und waren auch beim Stadtarchiv nicht vorhanden.

Die Flächenermittlung des Carports und des nördlichen Nebengebäudes erfolgte mittels Laser Entfernungsmesser, Bosch Professional, Typ GLM 120 C, mit folgendem Ergebnis:

Carport	5,38 x 3,70 =	19,91 m²
Nebengebäude (Werkzeughütte)	2,17 x 3,31 =	7,18 m²

Zum Wohngebäude wird folgendes ausgeführt:
*) der Zugang in das Haus erfolgt über eine nicht dem Baugesetz entsprechende Tür.

*) Bei den Böden handelt es sich um Holzböden - der Bodenbelag im Vorraum besteht aus altem verunreinigtem Spannteppich.
*) der Zubau mit beschädigtem Fliesenboden verfügt über keine Wärmedämmung
*) daran anschließend liegt ein weiterer kleiner Raum in identer baulicher Ausgestaltung

*) der nach Süden hin anschließende Raum dient als Küche mit einem Holzherd - der Bodenbelag besteht aus einem stark verschutzten Spannteppich.
*) Bad und WC wurden zusammengelegt und präsentieren sich laut Foto in einem hyienisch fragwürdigem Zustand; die Warmwassaufbreitung übernimmt ein Boiler der Fa. Gorenje
*) hinsichtlich der verbleibenden Räume wird auf die Fotodokumentation verwiesen.

Da der Zugang zum Dachraum nur über die an der Rückseite des Wohnhauses angelehnte Leiter möglich gewesen wäre, ist eine Besichtigung unterblieben, wobei seitens des Verpflichteten mitgeteilt wurde, dass der Rauchfangkehrer "oben" gewesen und das Dach dicht wäre.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über den Kochherd mit Holz bzw. Kohle.

Bei der Dachdeckung handelt es sich um eine Eternit-Deckung (siehe Foto).

Der **Bauzustand des Wohnhauses** stellt sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem Zustand dar, welcher deutliche Instandsetzungen (Reparaturen) erforderlich macht.

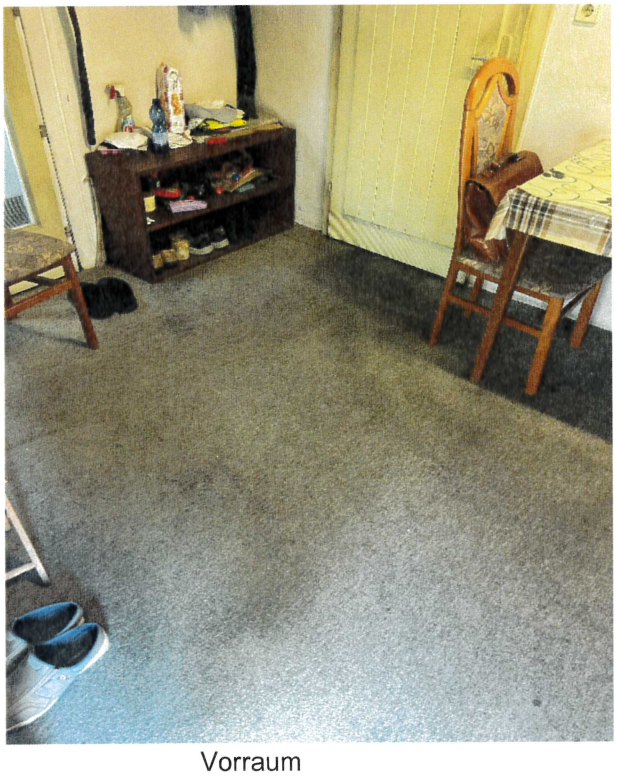
Laut statistischem Beiblatt zur Verhandlungsschrift beträgt die Nutzfläche 47,00 m².

Die **Aussenanlage** ist begrünt mit unterschiedlichem Baumbestand (siehe Foto) - die Liegenschaft ist zur Gänze mit einem Maschendraht eingezäunt.

2.1.3. Fotodokumentation

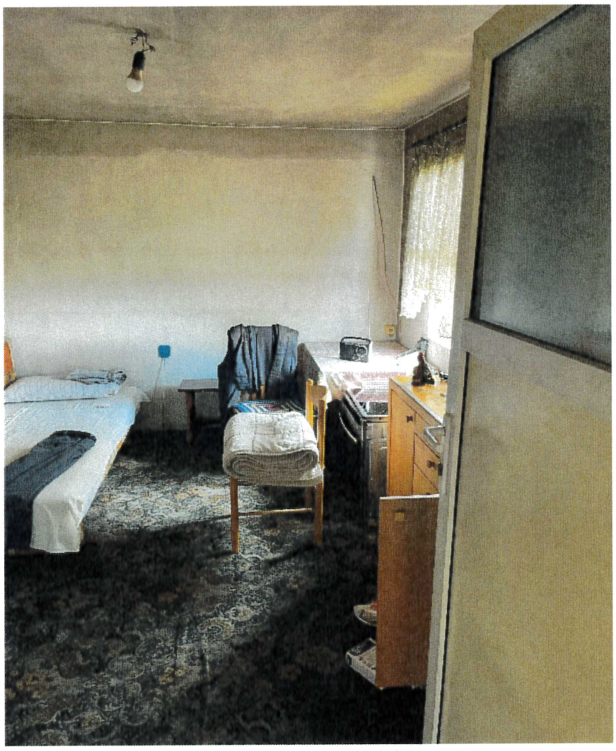
Zugang vom Kaiserwiesenweg

Hauseingang



Vorraum

Raumsituation im "Zubau"



Zimmer mit Herd/Ofen

Schlafraum

Gang zum Ostzimmer

Bad/WC

Ostzimmer mit Fenster zum Nebengebäude

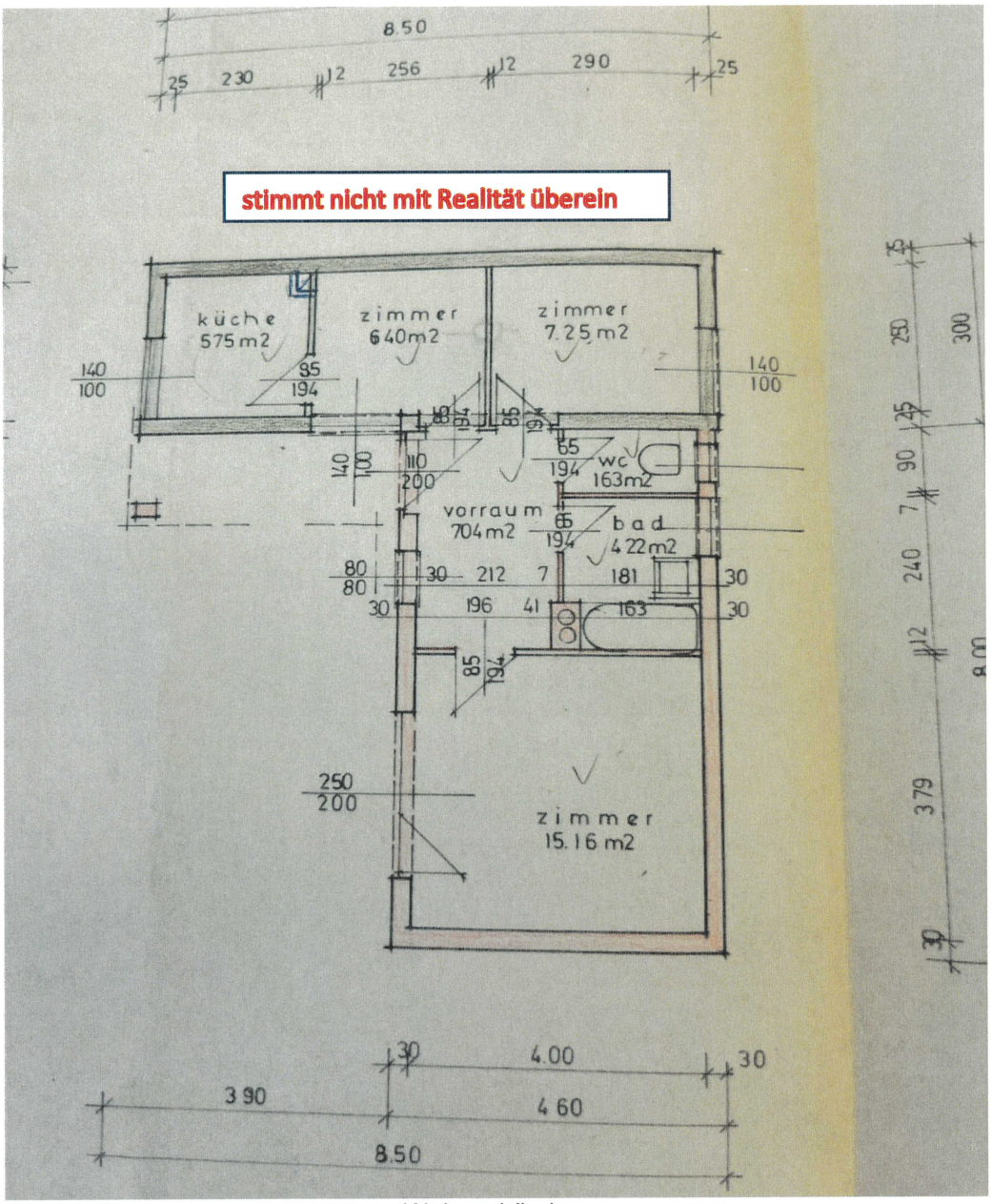
südl. Nebengebäude

südl. Schuppem

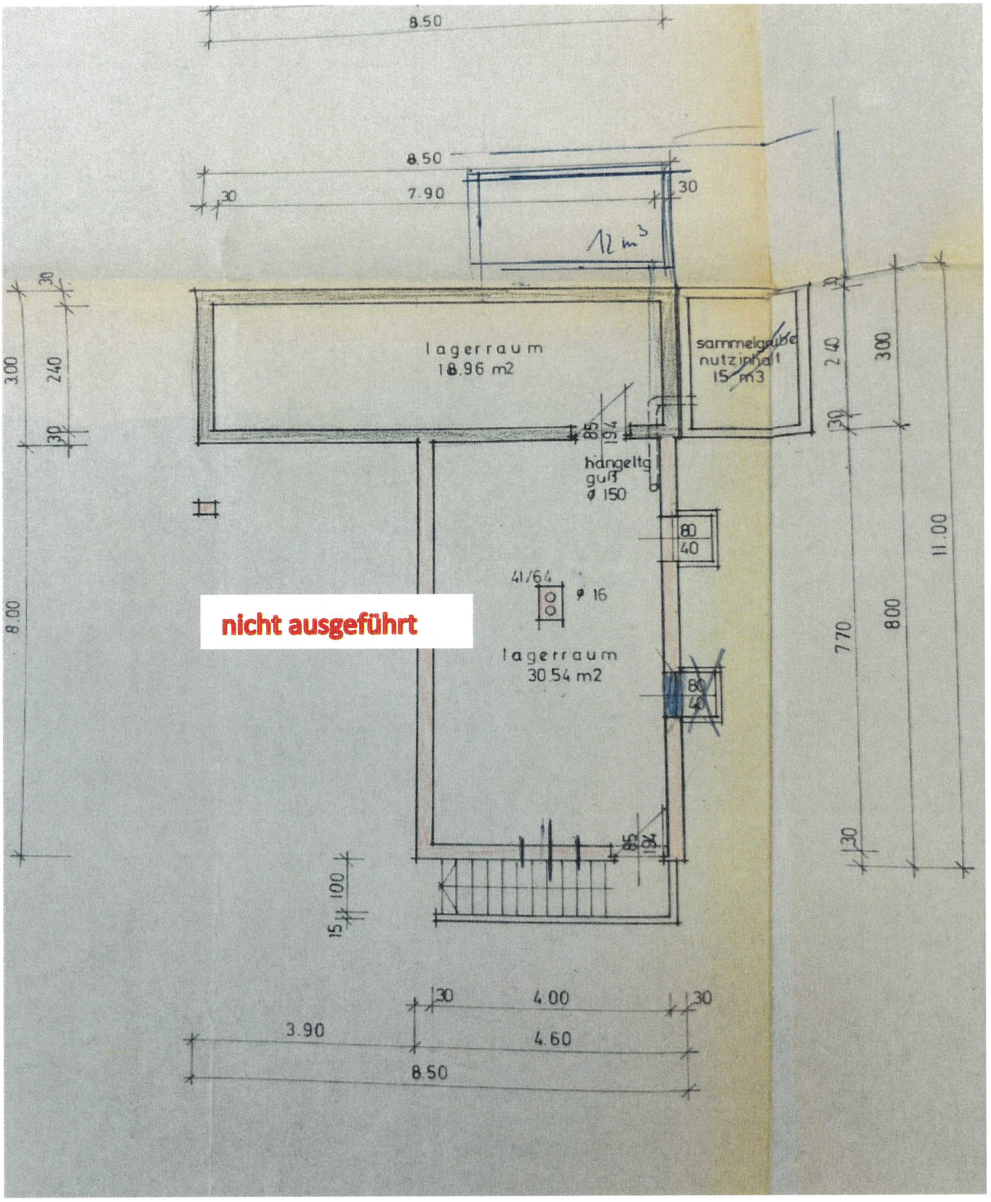
nördl. Nebengebäude

Carport

2.1.4. Planunterlagen (Stadtarchiv)



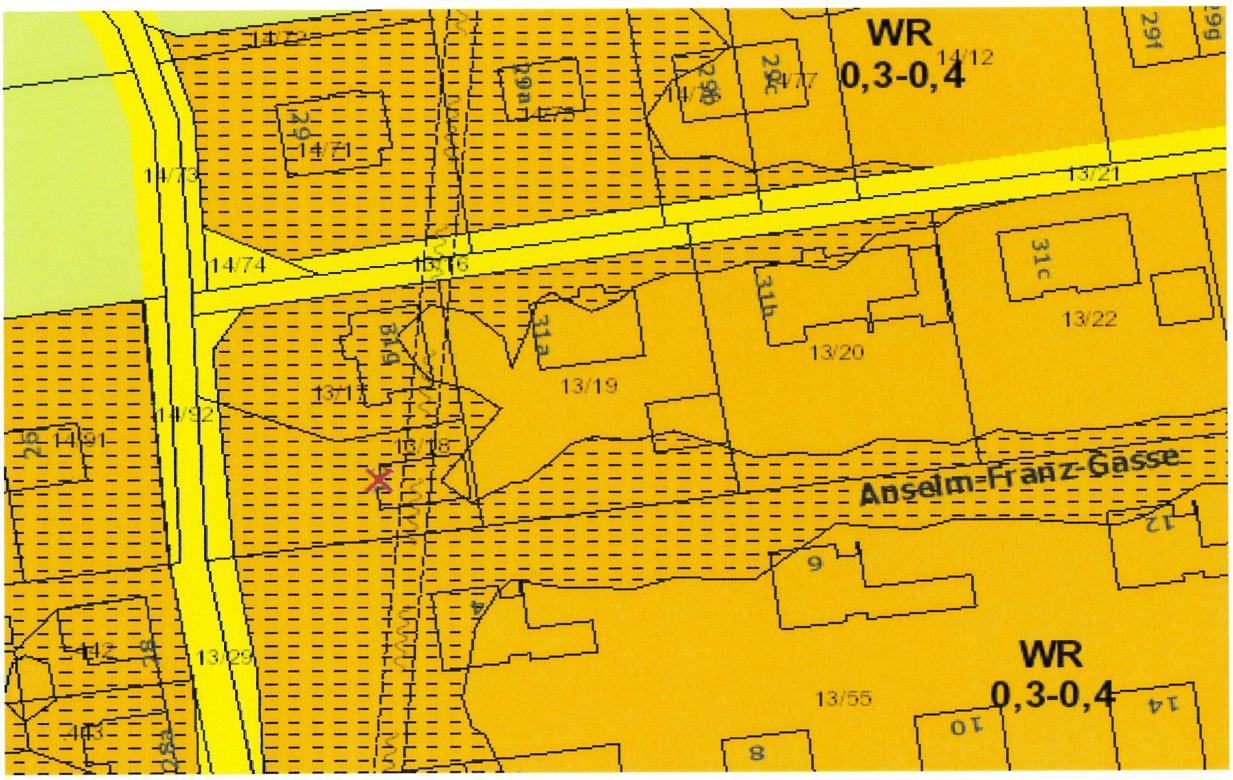
Wohngebäude



gemauertes Nebengebäude

2.1.5. Flächenwidmung

Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Stadt Graz ist die gegenständliche Liegenschaft als "WR" (Wohnen rein), Sanierungsgebiet Lärm, mit einer Dichte von 0,3 - 0,4 ausgewiesen



2.1.6. Aufschließung

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen:

2.1.7. Bodenkontamination

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.
Seit diesem Zeitpunkt wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (§ 18 Abs. 4 ALSG):

* Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gem. § 14/1 ALSG eine erhebliche Konamination oder ein eerhebliches Risiko zu erwarten ist,
* Altablagerungen und Altsstandorte, die einer Beurteilung gem. § 14/3 ALSG unterzogen wurden und
* Altlasten

Die Veröffentlichung erfolgt im "GIS Altlasten".
Eine diesbzgl. Abfrage erbrachte keine Ergebnisse.

2.2. Gutsbestand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63118 Rudersdorf EINLAGEZAHL 1125
BEZIRKSGERICHT Graz-West

```
*************************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                        ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3                               ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt            ***
*************************************************************************************
Letzte TZ 9076/2024
Plombe 993/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
    13/18  G GST-Fläche        *      593
             Bauf.(10)                 68
             Gärten(10)               485  Kaiserwiesenweg 31
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Garten)
************************************** A2 ***************************************
   2  a 2974/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 13/18
      b 8073/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 871
   3  a 8073/1997 Grunddienstbarkeit Mitbenützung des Brunnens und der
        Wasserleitung, Kanalleitung an Gst 13/17 für Gst 13/18
************************************** B ****************************************
   3 ANTEIL: 1/1
     Raden Mitic
     GEB: 1962-12-05 ADR: Kaiserwiesenweg 31, Graz   8055
      a 14394/2004 Schenkungsvertrag 2003-09-03 Eigentumsrecht
      c 17177/2005 Anschrift
      d 17178/2005 Zusammenziehung der Anteile
************************************** C ****************************************
   4  a 14394/2004
        WOHNUNGSRECHT
        gem Pkt 4 Schenkungsvertrag 2003 09 03 zugunsten
        Mitic Novica geb 1939-08-22
      b gelöscht
   9  a 3319/2015 Darlehensvertrag 2015-03-24
        PFANDRECHT                                          EUR 120.000,--
        NGS EUR 25.000,-- für
        Andreas Steinhauser geb 1967-12-06
  10  b 9992/2016 IM RANG 825//2016 Beschluss 2016-11-04
        PFANDRECHT vollstr. EUR 3.732,50 samt 11 % Z seit
        2013-08-14
        Kosten EUR 508,45 samt 4 % Z seit 2015-02-09, 80% 325,95,
        EUR 25,--, EUR 44,39, EUR 418,34
        Antragskosten 231,23 für
        Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH
        (311 E 18/16 z)
  11  a 9366/2017 Zahlungsbefehl 2017-03-01
        PFANDRECHT                                     vollstr EUR 1.629,01
        sA lt Beschluss 2017-10-06 für
        T-Mobile Austria GmbH (FN 171112k)
        (609 b 4807/17q)
```

```
 13  a 4994/2019 Zahlungsbefeh. 2018-11-06
         PFANDRECHT                                          vollstr EUR 248,61
         samt Anhang lt Beschluss 2019-05-31 für Jaklitsch Bernd
         Rauchfangkehrmeister (609 E 2670/19w)
 16  a 9076/2024 Exekutionsbewilligung 2024-12-20
         PFANDRECHT                                          vollstr EUR 429,22
         enthaltene Nebenforderung EUR 140,--
         4 % Z aus EUR 289,22 ab 2023-06-30,
         4 % Z aus EUR 140,-- ab 2023-06-30,
         Kosten EUR 137,90 samt 4 % Z seit 2024-10-31,
         Antragskosten EUR 218,87 für
         Bernd Jaklitsch geb 1972 05 28
         (609 E 7492/24w)

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

************************************************************   Für den Amtsgebrauch
```


Mit Ausnahme des unter C-LNR 4 eingetragenen Wohnungsrechts sind die unter C-LNR 9 - 16 bestehenden Eintragungen nicht Wert bestimmend.

3.1. Bewertung

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die nachstehende Bewertung zur Erlangung des Verkehrswertes erfolgt auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung der im Befund getroffenen Feststellungen und der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Der Verkehrswert entspricht somit jenem Betrag, der im Zeitpunkt, auf den sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei der Veräußerung zu erzielen wäre.

Gem. § 2 Abs. 2 LBG ist der Verkehrswert der Preis, der bei der Veräußerung der Sache üblicher Weise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Zufolge Abs. 3 haben die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Unter dem redlichen Geschäftsverkehr versteht man den Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage orientieren. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

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

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung, wobei zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten und im LBG demonstrativ angeführten Wertermittlungsmethoden nachstehende Verfahren zählen:

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

Aufgabe des Sachverständigen ist es, in jedem Bewertungsfall zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

Im gegenständlichen Fall ist eine bebaute Liegenschaft Bewertungsgegenstand und wird hiefür sowohl in der Lehre als auch in der Praxis das **Sachwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

3.2. Sachwert der Liegenschaft

3.2.1. Verfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Verkehrswert aus dem **Bodenwert,** dem **Bauwert des Gebäudes** sowie dem **Wert der Außenanlage** bestimmt.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, welche hinsichtlich ihrer Lage, Erschließung, Grundstückskonfiguration, Nutzungsmöglichkeit usw. mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind die Wert beeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke verschieden, sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

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

Für den **Bauwert** bilden die Ausgangsbasis jene Herstellungskosten, welche aufzuwenden wären, um zum Bewertungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten **(=Neubauwert)**.

Der **Neubauwert** wird entweder nach Kubikmeter umbauten Raumes (Bruttorauminhalt), multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter, oder anhand der Wohnnutzfläche bzw. Bruttogrundfläche (BGF), multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.
In weiterer Folge wird dieser Neubauwert um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters, allfälliger Baugebrechen sowie Bau- und Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommen.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben dieser technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, welche jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungsstichtag und die Restnutzungsdauer vermindern. Dazu zählen eine veraltete Bauweise, Anlage und Fuktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauführung oder persönliche Baugestaltung. Weiters umfaßt die wirtschaftliche Wertminderung auch einen verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhälrnisse am Realitätenmarkt nicht realisieren läßt.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

3.2.2. Der Bodenwert der Liegenschaft

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren anhand von Kaufvorgängen für vergleichbare Liegenschaften ermittelt.

Zu diesem Zweck wurden über ImmonetZT am 26.07.2025 insgesamt 5 Kauftransaktionen von als Bauland ausgewiesenen Flächen in der näheren Umgebung erhoben, von denen 2 Transaktionen wegen mangelnder Vergleichbarkeit ausgescheiden wurden. Zudem wurden die für Graz im Gewinn 5/25, Seite 36, für den Bezirk Puntigam veröffentlichen Preise für Grundstücke und der Immobiliepreisspiegel 2024 der WKO aus Plausibilitätsgründen herangezogen. Der sich so ergebende Vergleichswert wurde wie folgt harmonisiert:

Jahr	GST-NR	€/m²	Zu-/Abschlag		Zeit	€/m² valorisiert
KG	Fläche/m²		Lage	Größe/ Dichte	4% p.a.	
2020	169/9	315,18	0%	5%	1,2167%	372,87
63118	1304			0,00		
2024	160/2	354,41	0%	0%	1,0400%	368,59
63118	522			0,00		
2021	130/2	330,26	0%	0%	1,1699%	386,37
63118	542			0,00		
Grundstückspreis "Gewinn", Graz-Puntigam € 250 - € 350						350,00

Der valorisierte Vergleichswert beträgt somit im gegenständlichen Fall pro m² EURO 369,46

Der Bodenwert der Liegenschaft beträgt gerundet (553m² x 369,00) **€ 204 057,00**

3.3. Bauwert des Gebäudes

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der Normherstellungskosten nach der Wohnnutzfläche.

Diese Normherstellungskosten werden bei normaler Bauweise wie im gegenständlichen Fall für die Steiermark laut Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Heft 3/2024, Seite 143) mit € 2.700,00/m² Wohnnutzfläche empfohlen.

Das Wohnhaus hat laut vorhandenem Planmaterial eine Wohnnutzfläche von 47m² .

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) eines Ein- und Zweifamilienhauses liegt nach Erfahrungswerten bei 70 - 80 Jahren, wobei im gegenständlichen Fall aufgrund der Bauweise von einer GND von 70 Jahren ausgegangen wird.. Als Errichtungszeitpunkt wird für das Wohnhaus und das gemauerte Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze das Jahr 1954 genommen, wobei mit der 1974 erteilten Baubewilligung und der 1976 erfolgten Benützungsbewilligung Erneuerungen im Wohnhaus erfolgt sein dürften. Unterlagen wie Rechnungen o.ä. konnten nicht vorgewiesen werden. Für die weitere Berechnung wird daher das Jahr 1976 genommen.

Ausgegehend von einer GND von 70 Jahren und einem Alter von 49 Jahren verbleibt somit eine Restnutzungsdauer (RND) von 21 Jahren, was einem Abschlag von 70% entspricht.

Hinsichtlich des Bauzustandes des Wohnhauses wurde bereits im Befund ausgeführt, dass beim Gebäude bedeutende Instandsetzungen notwendig wären.

Hinsichtlich der Klassifizierung des Wohnhauses erfolgt die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer Verlag Berlin, 1935), wobei für die Ermittlung des Zustandswertes einzelne Zustandsnoten von 1 - 5 vergeben werden.

1	neuwertig, mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen)
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfangs)
3	deutlich reparatur- und istandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5	abbruch, wertlos

Ebenfalls anerkannt ist eine verfeinerte Klassifizierung in 0,25 Schritten, wobei die Abwertungen wie nachstehend dargestellt vorgenommen werden:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltung hinausg. geringere Instandhaltungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) errforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

Demnach wird für das Wohnhaus die Zustandsnote 4,00 vergeben, was einem Abschlag von 52,49% entspricht.

Da das südlich an der Grundstücksgrenze gelegene gemauerte Nebengebäude offensichtlich nur als Lager Verwendung findet und eine Besichtigung - wie beschrieben - nicht möglich war, erfolgt die Klassifizierung mit 2,75, was einem Abschlag von 12,53% entspricht.

Die an der südlichen Grundstücksgrenze situierte und an das gemauerte Nebengebäude anschließende offene Holzlage (siehe Foto) bleibt bewertungstechnisch ausser Ansatz.

Hinsichtlich der in Holzbauweise errichteten und als Werkstatt bzw. Carport verwendeten Nebengebäude konnten keine Angaben über deren Errichtungszeitpunkt gemacht werden, weshalb - ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren - eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren angenommen wird und bzgl. des Zustandes umfangreiche Erneuerungen nötig wären. Damit ergibt sich eine Zustandsnote von 4,00 und somit einem Abschlag von 52,49%.

Wie in Punkt 2.2. (Gutsbestand) bereits vermerkt, besteht an der Liegenschaft aufgrund eines Schenkungsvertrags ein **Wohnungsrecht** zugunsten von Herrn Novica Mitic, geboren am 22.08.1939. Hr. Mitic ist somit zum Zeitpunkt der Bewertung 86 Jahre alt.

Laut Lebenserwartungsrecher der Statistik Austria beträgt die fernere Lebenserwartung 5,17 Jahre bei einem zu erwartenden Alter von 91,11 Jahren.

Hinsichtlich der Berechnung dieses Wohnrechts wird auf die bei der LBA von HR DI Friedrich Bauer zur Verfügung gestellten Unterlagen zurück gegriffen, denen folgendes zu entnehmen ist:
"ein mit einem Wohnrecht belastetes Einfamilienhaus muß für die voraussichtliche Dauer des Rechts wie ein Anlagenobjekt behandelt werden. Dabei ist anstatt der Marktmiete die aus dem Sachwert des Objekts errechnete angemessene (Kosten)-Miete zugrunde zu legen" (LBA, Wertermittlung von Rechten und Lasten, Seite 73, 74).

3.4. Sachwertberechnung

Bodenwert			**204 057,00**
Bauwert des Wohngebäudes			
Nutzfläche 47 m² x € 2.700,00		126 900,00	
Herstellungskosten (Neubaukosten)		126 900,00	
minus Wertminderungen weg. Alters (Restnutzungsdauer von 21 Jahren = lineare Alterswertminderung minus 70%)	-	88 830,00	
Sachwert des Gebäudes		38 070,00	
minus Zustandsnote 4,0 nach Heideck = 52,49%	-	19 982,94	
Bauwert des Gebäudes		18 087,06	**18 087,06**
Bauwert der gemauertes Nebengebäude			
Nutzfläche 18,96 m² x € 1.800,00		34 128,00	
Herstellungskosten (Neubaukosten)		34 128,00	
minus Wertminderungen weg. Alters (Restnutzungsdauer von 21 Jahren = lineare Alterswertminderung minus 70%)	-	23 889,60	
Sachwert des Gebäudes		10 238,40	
minus Zustandsnote 2,75 nach Heideck = 12,53%	-	1 282,87	
Bauwert des Gebäudes		8 955,53	**8 955,53**
Bauwert der Nebengebäude (Werkstatt, Carport)			
Nutzfläche Carport 19,91 m² x € 750,00		14 932,50	
Nutzfläche Werkstatt 718 m² x € 750,00		5 385,00	
Herstellungskosten (Neubaukosten)		20 317,50	
minus Wertminderungen weg. Alters (Restnutzungsdauer von 10 Jahren = lineare Alterswertminderung minus 50%)	-	10 158,75	
Sachwert der Gebäude		10 158,75	
minus Zustandsnote 4,0 nach Heideck = 52,49%	-	5 332,33	
Bauwert Carport, Werkstatt		4 826,42	**4 826,42**

Wert des Wohnungsrechts		
Bodenwert	204 057,00	
Gebäudewert	31 869,01	
Sachwert	235 926,01	
RND 21 Jahre, Zinssatz 4% = Vervielfältiger 13,59 (31869,01 : 13,59)	2 345,03	
zzgl. Bodenwertanteil (4% von 204.057,00)	8 162,28	
Zwischensumme	10 507,31	
zzgl. 25% Bewirtschaftungskosten	2 626,83	
Grundstücksrohertrag	13 134,14	
Grundstücksrohertrag gerundet	13 134,00	
Rohertrag entspricht einer Montsmiete (13.134,00 : 12) von	1 094,50	
Wert des Wohnungsrechts (x 5,24 = (6 Jahre bei 4%))	68 822,16	**68 822,16**
Wert des mit dem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks		**167 103,85**
Bauwert der Außenanlage 3% der Herstellungskosten		**3 807,00**
südl. Schuppen (offenes Holzlager)		-
die unter C-LNR 9 - 16 ausgewiesenen Pfandrechte sind nicht Wert bestimmend		-
Sachwert		**170 910,85**

DER VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT BETRÄGT ZUM BEWERTUNGSZEITPUNKT GERUNDET EURO 171.000,00
(in Worten: einhunderteinundsiebzigtausend)

3.5. Genauigkeitsanforderung und Hinweispflicht (Ö-Norm 1802 Pkt. 3.3.)

Angesichts der Ungenauigkeit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurück zu greifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Flächen aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen wurden, ohne dass diese auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden wären.
Weiters wird darauf hingewiesen, dass durch verschiedene Annahmen und Betrachtungsweisen von einer üblichen Schätztoleranz von +/- 10 v.H. ausgegangen werden kann.

Graz, am 31.07.2025

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

(HR Mag. Dr. Heinz Haselwander)

 14394/04

Dr. Hellmut Eigner, öff. Notar
8010 Graz, Kaiser-Josef-Platz 7/I
Tel: 0316/830532 Fax: Dw 4
e-mail: hellmut.eigner@ntbag.at
DVR:0632465

Der Notar

Geschäftszahl: 2.468

2003/107

Erste Ausfertigung

VEREINIGTE EINLAUFSTELLEN
Blg. 308740 r03
- 8. Sep. 2003 18
FINANZVERWALTUNG GRAZ

NOTARIATSAKT

vom 03.09.2003

Vor mir, **Doktor Lisa Hohenberg**, Substitutin des öffentlichen Notars Doktor Hellmut Eigner, mit dem Amtssitz in Graz, Steiermark, sind heute in dessen Amtskanzlei in 8010 Graz, Kaiser-Josef-Platz 7/I, erschienen die nach ihren Angaben volljährigen und eigenberechtigten Parteien: ----------

1) Herr **Novica Mitic, geboren am 22.08.1939** (zweiundzwanzigsten August eintausendneunhundertneununddreißig), Pensionist, 8055 Graz, Kaiserwiesenweg 31, als Geschenkgeber einerseits, dessen Identität und Geburtsdatum mir nachgewiesen wurde durch seinen Reisepass Nummer 000140919, ausgestellt von der Republik Jugoslawien am 08.01.1998, ----------
2) Herr **Raden Mitic, geboren am 05.12.1962** (fünften Dezember eintausendneunhundertzweiundsechzig), Landwirt, 18208 Selo Guschevats, als Geschenknehmer andererseits, dessen Identität und Geburtsdatum mir nachgewiesen wurde durch seinen Reisepass Nummer 000372807, ausgestellt von der Republik Jugoslawien am 09.04.1998, ---------- ---

3) unter Beitritt der Ehegattin des unter 1) Genannten, Frau **Ratomirka Mitic, geboren am 31.08.1941** (einunddreißigsten August eintausendneunhunderteinundvierzig), Hausfrau, 8055 Graz, Kaiserwiesenweg 31, deren Identität und Geburtsdatum mir persönlich bekannt sind, ----------

4) Frau **Jagoda Rainer, geboren am 20.12.1948** (zwanzigsten Dezember eintausendneunhundertachtundvierzig), Dolmetscherin, 8020 Graz, Puchstraße 36/4/17, deren Identität und Geburtsdatum mir nachgewiesen wurde durch ihren Ausweis für den allgemein beeideten gerichtlichen Dolmetscher Nummer 1064, ausgestellt vom Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz, am 26.07.1995, ----------

5) als Aktszeugen: ----------

   a. Frau **Denise Gomboc, geboren am 25.06.1978** (fünfundzwanzigsten Juni eintausendneunhundertachtundsiebzig), Notariatsangestellte, 8010 Graz, Kaiser-Josef-Platz 7/I, deren Identität und Geburtsdatum mir persönlich bekannt sind und ----------

   b. Frau **Cornelia Salchenegger, geboren am 07.09.1979** (siebenten September eintausendneunhundertneunundsiebzig), Notariatsangestellte, ebendort, deren Identität und Geburtsdatum mir persönlich bekannt sind, ----------

und haben vor mir errichtet, abgeschlossen und zu Akt gegeben nachstehenden ------

---------- **SCHENKUNGSVERTRAG** ----------

Der Vertragsverfasser stellt fest, dass der Geschenknehmer der deutschen Sprache nicht kundig ist, sodass die beiden angeführten Aktszeugen beigezogen werden. -----

Der Dolmetscher ist während der gesamten Errichtung des Notariatsaktes anwesend und beantwortet etwaige Fragen der Partei. ----------

Erstens: Herr Novica Mitic, geboren am 22.08.1939, ist aufgrund des Kaufvertrages vom 16.04.1992, des Realteilungsvertrages vom 14.04.1995 und der Urkunde vom 17.03.1997 grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1125 Grundbuch 63118 Rudersdorf, bestehend nur aus dem Grundstück 13/18 Baufläche (Gebäude) Baufläche (begrünt), mit dem Haus Kaiserwiesenweg 31, im unverbürgten Gesamtausmaß von 553 m^2. ----------

Im A2 Blatt dieser Liegenschaft sind nachstehende Eintragungen ersichtlich gemacht:

2 a Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 13/18; ----------

3 a Grunddienstbarkeit Mitbenützung des Brunnens und der Wasserleitung, Kanalleitung an Gst 13/17 für Gst 13/18; ----------

Im Lastenblatt dieser Liegenschaft haften nachstehende Eintragungen: ----------

C-LNR 1 a Pfandurkunde vom 19.05.1992, Pfandrecht im Höchstbetrag von ATS 300.000,-- für die Steiermärkische Sparkasse Bankaktiengesellschaft; ----------

b Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 871; ----------

c Haupteinlage, Simultanhaftung mit NE EZ 870; ----------

d Forderung ident mit LNR 3; ----------

C-LNR 3 a Pfandurkunde vom 19.05.1992, Urkunde vom 05.09.2000, Pfandrecht im Höchstbetrag von ATS 300.000,-- für die Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft; ----------

b Haupteinlage, Simultanhaftung mit NE EZ 870; ----------

c Forderung ident mit LNR 1; ----------

Für diese als Sonstiges bebautes Grundstück eingestufte Liegenschaft wurde vom Finanzamt Graz-Stadt unter Einheitswertaktenzeichen 160-2-1986/8 zum 01.01.1996 (ersten Jänner eintausendneunhundertsechsundneunzig) ein Einheitswert von ATS 63.000,-- (Schilling dreiundsechzigtausend), das sind € 4.578,39 (Euro viertausendfünfhundertachtundsiebzig Cent neununddreißig) festgestellt. ----------

Somit ist als steuerliche Bemessungsgrundlage der dreifache Einheitswert von € 13.735,17 (Euro dreizehntausendsiebenhundertfünfunddreißig Cent siebzehn) heranzuziehen. ----------

Weiters ist Herr Novica Mitic, geboren am 22.08.1939, aufgrund des Kaufvertrages vom 16.04.1992, zu ideellen 4/24-Anteilen grundbücherlicher Miteigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 870 Grundbuch 63118 Rudersdorf, B-LNR 17, bestehend nur aus dem Grundstück 13/16 Sonstige (Weg) im unverbürgten Gesamtausmaß von 185 m^2. ----------

Im A2 Blatt dieser Liegenschaftsanteile ist die Sicherheitszone Flughafen Graz hinsichtlich Gst 13/16 ersichtlich gemacht. ----------

Im Lastenblatt dieser Liegenschaftsanteile haftet nachstehende Eintragung: ----------

C-LNR 3 a Pfandurkunde vom 19.05.1992, Pfandrecht im Höchstbetrag von ATS 300.000,-- für die Steiermärkische Sparkasse Bankaktiengesellschaft; ----------

c Nebeneinlage (Änderungen des Pfandrechtes werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1125; ----------

Zweitens: Herr Novica Mitic, geboren am 22.08.1939, schenkt und übergibt nunmehr in das Eigentum des Herrn Raden Mitic, geboren am 05.12.1962, und dieser übernimmt im Schenkungswege von Ersterem in sein Eigentum die im Punkt Erstens näher bezeichnete Liegenschaft Einlagezahl 1125 Grundbuch 63118 Rudersdorf sowie die ideellen 4/24-Anteile an der Liegenschaft Einlagezahl 870 Grundbuch 63119 Rudersdorf, so, wie dieses Schenkungsobjekt heute liegt und steht, mit allen Grenzen und Rechten, mit denen der Geschenkgeber es bisher besaß und benützte oder doch hiezu berechtigt gewesen wäre, samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör. --
Der Geschenknehmer nimmt diese Schenkung dankend und rechtsverbindlich an und der Geschenkgeber verzichtet auf das Recht diese Schenkung aus welchem Grunde immer zu widerrufen. ----------

Drittens: Die Übergabe und Übernahme des Schenkungsobjektes mit Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall, in den faktischen Besitz des Geschenknehmers gilt mit Vertragsunterfertigung als vollzogen. ----------
Die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben vom Schenkungsobjekt hat der Geschenknehmer ab 01.10.2003 (ersten Oktober zweitausenddrei) zu tragen. ----------

Viertens: Als Gegenleistung für die vertragsgegenständliche Schenkung räumt hiemt der Geschenknehmer für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft Einlagezahl 1125 Grundbuch 63118 Rudersdorf, dem Geschenkgeber auf dessen Lebensdauer und vollkommen unentgeltlich das Wohnungsgebrauchsrecht im Hause Kaiserwiesenweg 31, an drei Zimmern, Bad, WC, Vorraum und Küche. Mit diesem Wohnungsgebrauchsrecht ist die Mitbenützung von Keller und Dachboden, Garten und Garage verbunden. ----------
Für die Dauer des Wohnungsgebrauchsrechtes hat der Geschenknehmer alle auf die vertragsgegenständliche Wohnung entfallenden Kosten, Gebühren, Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zu tragen, ebenso die Kosten der inneren und äußeren Instandsetzungs-, Reparatur- und Erhaltungsarbeiten. ----------
Für Gebührenbemessungszwecke wird dieses Wohnungsgebrauchsrecht mit € 125,-- (Euro einhundertfünfundzwanzig) monatlich bewertet, dies ergibt nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes kapitalisiert im Hinblick auf das Lebensalter des Berechtigten von vierundsechzig Jahren einen Wert von ..... € 13.500,-- (Euro dreizehntausendfünfhundert). ----------
Dieses Wohnungsgebrauchsrecht darf durch dritte Personen nicht ausgeübt werden

und ist nicht übertragbar. ----------

Der Geschenknehmer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Schenkungsobjektes nach dem Ableben des Geschenkgebers über hiemit erteilte Anweisung dieses durch Vertrag zugunsten Dritter das vorstehende Wohnungsgebrauchsrecht im selben Umfang und zu den selben Bedingungen in Ansehung der Liegenschaft Einlagezahl 1125 Grundbuch 63118 Rudersdorf, dessen Ehegattin, Frau Ratomirka Mitic, geboren am 31.08.1941, auf deren Lebensdauer einzuräumen, wobei dieses Wohnungsgebrauchsrecht auf Kosten der Wohnungsgebrauchsberechtigten und über deren Verlangen grundbücherlich sicherzustellen ist.

Fünftens: Der Geschenkgeber übernimmt die ausdrückliche Haftung dafür, dass das Schenkungsobjekt – abgesehen von den im Punkt Erstens näher bezeichneten Lasten - vollkommen lastenfrei und frei von Besitzrechten Dritter in das Eigentum des Geschenknehmers übergeht. ----------

Für irgendeine sonstige besondere Beschaffenheit des Schenkungsobjektes, wie Bauzustand, Flächenausmaß, Kulturgattung, Erträgnis oder eine bestimmte Verwendbarkeit haftet der Geschenkgeber nicht. ----------

Die im Punkt Erstens näher bezeichneten grundbücherlich sichergestellten Forderungen verbleiben im persönlichen Zahlungsversprechen des Geschenkgebers, sodass dem Geschenknehmer nur die dingliche Haftung trifft. Der Geschenkgeber wird diesbezüglich den Geschenknehmer vollkommen klag- und schadlos halten. ----------

Sechstens: Die Parteien geben an, dass der Geschenkgeber serbischer Staatsbürger und Deviseninländer ist, der Geschenknehmer serbischer Staatsbürger und Devisenausländer ist, während die restlichen Parteien österreichische Staatsbürger und Deviseninländer sind. ----------

Der Geschenknehmer gibt an, dass er innerhalb der letzten zehn Jahre mit Ausnahme von Gelegenheitsgeschenken keine unentgeltlichen Zuwendungen vom Geschenkgeber erhalten hat. ----------

Siebentens: Der Geschenknehmer verpflichtet sich, das Schenkungsobjekt ohne Zustimmung des Geschenkgebers weder zu belasten noch zu veräußern. ----------

Die Parteien erteilen die ausdrückliche Bewilligung, dass in Einlagezahl 1125 Grundbuch 63118 Rudersdorf sowie in Einlagezahl 870 Grundbuch 63118 Rudersdorf auf den ideellen 4/24-Anteilen des Novica Mitic, geboren am 22.08.1939, B-LNR 17, folgende Eintragungen vorgenommen werden können: ----------

1) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Raden Mitic, geboren am 05.12.1962, ----------
2) zugunsten des Novica Mitic, geboren am 22.08.1939, die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß Punkt Viertens des Vertrages, und ----------
3) die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes für Novica Mitic, geboren am 22.08.1939. ----------

Achtens: Die Parteien sind in Kenntnis davon, dass zu diesem Vertrag keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich ist. ----------

Neuntens: Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, sowie die zur Vorschreibung gelangenden Steuern hat der Geschenknehmer zu tragen, welcher auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat. ----------

Zehntens: Von diesem Notariatsakt können den Parteien Ausfertigungen je in beliebiger Anzahl erteilt werden. ----------

Hierüber wurde vorstehender Notariatsakt aufgenommen, den erschienenen Parteien in ständiger Anwesenheit der Aktszeugen und des Dolmetschers vollinhaltlich vorgelesen, von diesen als ihrem Willen vollkommen entsprechend genehmigt und sohin von ihnen, heute vor mir, Notarsubstitutin, eigenhändig unterfertigt. Der Dolmetscher hat diesen Notariatsakt in Gegenwart der beiden Aktszeugen vollinhaltlich dem Geschenknehmer übersetzt und fertigt diesen eigenhändig. ----------

Graz, am 03.09.2003 (dritten September zweitausenddrei. ----------

---------- Novica Mitic, geboren am 22.08.1939, eh. ----------

---------- Raden Mitic, geboren am 05.12.1962, eh. ----------

---------- Ratomirka Mitic, geboren am 31.08.1941, eh. ----------

---------- Jagoda Rainer, geboren am 20.12.1948, eh. ----------

---------- Denise Gomboc, geboren am 25.06.1978, eh. ----------

---------- Cornelia Salchenegger, geboren am 07.09.1979, eh. ----------

---------- LS. Dr. Lisa Hohenberg, eh. ----------

---------- als Substitutin des öffentlichen Notars ----------

---------- Dr. Hellmut Eigner ----------

---------- mit dem Amtssitz in Graz ----------

Diese für Herrn **Raden Mitic, geboren am 05.12.1962**, bestimmte Erste Ausfertigung stimmt mit der in den Akten des öffentlichen Notars Doktor Hellmut Eigner mit dem Amtssitz in Graz zu dessen Geschäftszahl 2.468 erliegenden, aus zwei Bogen bestehenden, ungestempelten Urschrift vollkommen überein. ----------

Graz, am 03.09.2003 (dritten September zweitausenddrei). ----------

DR. HELLMUT EIGNER · ÖFFENTLICHER NOTAR · GRAZ/STEIERMARK

Dr. Lisa Hohenberg
als Substitutin des öffentlichen Notars
Dr. Hellmut Eigner
mit dem Amtssitz in Graz