



BM DI GERHARD PAAR

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

Tel: 0316 / 673276

Fax: 0316 / 673276 - 960

Mobil: 0664 / 9647474

Mail: paar@wallner-schemitsch.at

Web: www.wallner-schemitsch.at

**An das
Bezirksgericht Graz Ost
Ger. Abt. 16
Radetzkystraße 27
8010 Graz**

Zwangsversteigerung
244 E 1/26 t

Zwangsversteigerung :

Betreibende Partei :

Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4, 8010 Graz

vertreten durch:

Bartl & Scala Rechtsanwälte OG

Hauptplatz 3/II, 8010 Graz

Zeichen: Steba/HaarRe-101

Verpflichtete Partei :

Hertha Haarl, geb. 11.07.1953

Wetterturmstraße 3, 8061 St. Radegund

Wegen:

€ 72.239,46 EUR samt Anhang

GUTACHTEN

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswerts
der nachstehend angeführten Liegenschaft

**8061 St. Radegund, Wetterturmstraße 3
Einfamilienwohnhaus**

Gerichtsbezirk Graz-Ost

GB 63271 Rinnegg, EZ 217, B-LNr. 1 + 2 (je 1/2 Anteile)

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des BG Graz-Ost, Beschluss 244 E 1/26 t – 2 vom 02.01.2026, zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes von 1/2 Anteilen (B-LNr. 1) und 1/2 Anteilen (B-LNr. 2) der Liegenschaft EZ 217, GB 63271 Rinnegg, Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude, 8061 St. Radegrund bei Graz, Wasserturmstraße 3.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird nach vorheriger Verständigung der Parteien und deren Rechtsvertreter auf Grund der Besichtigung am 24.02.2026 vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen **DI Gerhard Paar**, 8051 Graz, Wiener Straße 180, durchgeführt.

An der Befundaufnahme hat weiters Herr Mario Horst Haarl als Vertreter der verpflichteten Partei teilgenommen (er ist dessen Sohn). Die verpflichtete Partei ist ebenfalls anwesend gewesen.

1.3 Liegenschaft

EZ 217

GB 63271 Rinnegg, Bezirksgericht Graz-Ost
8061 St. Radegrund, Wasserturmstraße 3

1.4 Eigentümer

EZ 217

B-LNr. 1: Hertha Haarl, geb. 11.07.1953 1/2 Anteil

B-LNr. 2: Hertha Haarl, geb. 11.07.1953 1/2 Anteil

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

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

- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen im Grundbuch
- Digitale Erhebungen im Altlastenportal des Umweltbundesamtes
- Digitale Erhebungen im GIS Steiermark
- Vergleichspreissammlung des SV
- Grundstückspreissammlung ZT-Datenforum
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Radegund
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Fotodokumentation
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Immobilienpreisanalyse Wirtschaftskammer Österreich
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes
- Einschlägige Literatur über Nutzungsdauer
- Besichtigung an Ort und Stelle samt Auskünften durch den Vertreter der verpflichteten Partei
- Marktanpassung im Sachwertverfahren – statistische Auswertungen von Ing. Kainz

Andere als die zuvor erwähnten Unterlagen standen nicht zur Verfügung und hatten daher auch keinen Einfluss auf dieses Gutachten.

2.1.2 Bewertungsstichtag

24. Februar 2026

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchsabfrage vom 24.02.2026 besteht die EZ 217 aus folgenden Grundstücken:



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63271 Rinnegg
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 217

.....
Letzte TI 20490/2025

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

..... A1

GST-NR	G RA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.140	Bauf.(10)	*	63
345/2	GST-Fläche		695
	Bauf.(10)		43
	Gärten(10)		652
GESAMTFLÄCHE			758

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

..... A2

- 1 a 9959/2003 Abschreibung Teilfläche(n) Gat 345/2 nach EE 50000,
Einbeziehung in Gat 1322
- 2 a 9966/2003 Anmeldebogen 2002-12-23 Zuschreibung Teilfläche(n) Gat
1322 aus EE 50000, Einbeziehung in Gat 345/2

..... B

- 1 ANTEIL: 1/2
Hertha Haarl
GEB: 1953-07-11 ADR: Wasserturmstr. 3, St. Radegrund bei Graz 8061
b 14291/2003 Einantwortungsurkunde 2002-03-31 Eigentumsrecht
- 2 ANTEIL: 1/2
Hertha Haarl
GEB: 1953-07-11 ADR: Wasserturmstr. 3, St. Radegrund 8061
b 27179/1996 Einantwortungsurkunde 1996-06-19 Eigentumsrecht

..... C

- 1 a 1655/1979
DIENSTBARKEIT Geben, Fahren mit allen Fahrzeugen, Reiten,
Viehtreiben über Gat 345/2 gem Abs Sechstens
Entfertigungsvertrag 1978-05-18 für Gat 345/3 EE 426
- 2 a 2191/2004 Pfandurkunde 2004-01-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
b 17502/2011 Hypothekarklage (LG f IRS Graz - 34 Cg 103/11a)
- 3 a 7548/2004 Pfandurkunde 2004-04-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
b gelöscht
- 4 a 22448/2004 Pfandurkunde 2004-10-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
b 17502/2011 Hypothekarklage (LG f IRS Graz - 34 Cg 103/11a)
- 5 a 1971/2008 Pfandurkunde 2008-01-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--

Seite 1 von 2

- für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
b 17502/2011 Hypothekarklage (LG f IRS Graz - 34 Cg 103/11a)
- 6 a 20490/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Bereinigung von vollstr EUR 72.239,46 s.A. für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
(244 E 1/26t)

..... HINWEIS

Eintragungen ohne Mährungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

.....

Grundbuch

24.02.2026 09:32:33

2.2.2 Rechte und Lasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im A2-Blatt des Grundbuchs unter A2-LNr. 1 eine Abschreibung von Teilflächen des Gst 345/2 nach EZ 50000 mit Einbeziehung in Gst 1322 einverleibt ist. Weiters ist unter A2-LNr. 2 eine Zuschreibung von Teilfläche(n) Gst 1322 aus EZ 50000 mit Einbeziehung in Gst 345/2 einverleibt.

Im C-Blatt ist unter C-LNr. 1 die Dienstbarkeit Gehen, Fahren mit allen Fahrzeugen, Reiten und Viehtreiben über Gst 345/2 für Gst 345/3 EZ 426 einverleibt. Weiters sind unter C-LNr. 2, 4 und 5 Pfandrechte für die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG und unter C-LNr. 3 Pfandrechte für die Bank für Arbeit und Wirtschaft AG einverleibt. Unter C-LNr. 6 ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstreckbaren € 72.239,46 s.A. für die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG einverleibt.

Außerbücherliche Rechte oder Lasten sind lt. Auskunft von Herrn Mario Horst Haarl nicht vorhanden.

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet die EZ 217 der KG 63271 Rinnegg BG Graz-Ost samt den darauf situierten Gebäuden.

2.2.4 Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben, da dieser Wert für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant ist.

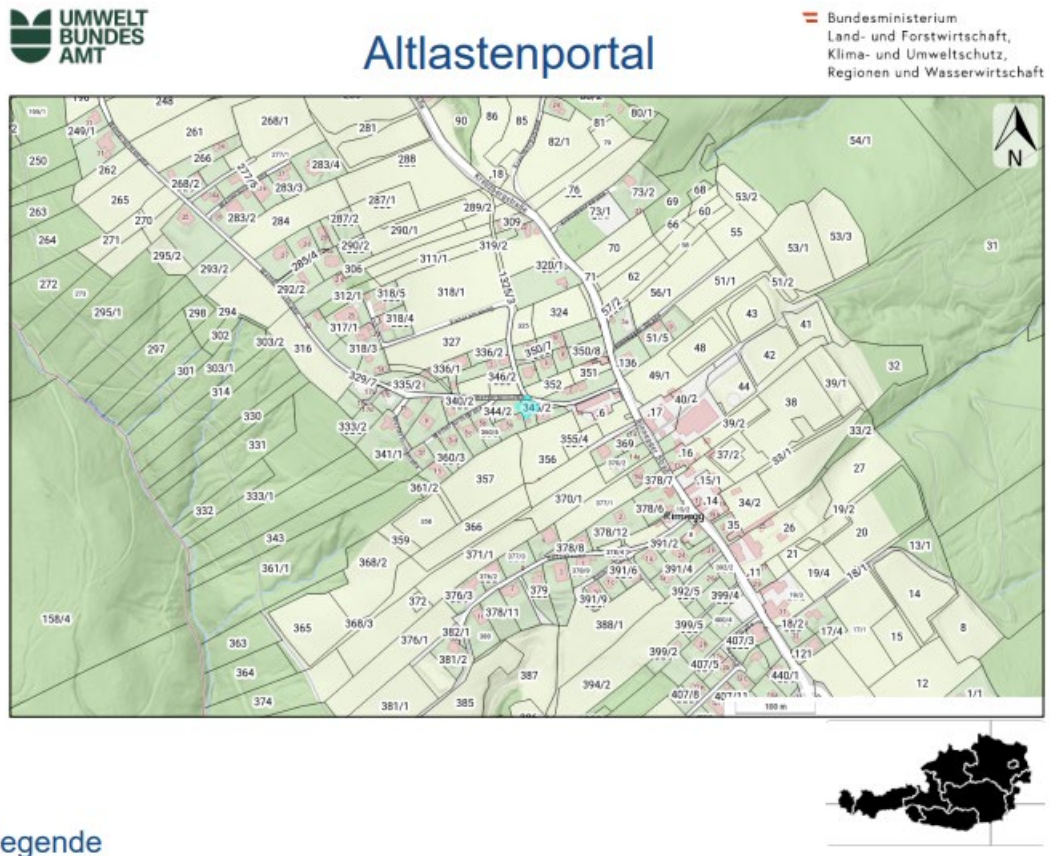
2.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde seitens der verpflichteten Partei nicht vorgelegt.

2.2.6 Kontaminierung

Eine online-Abfrage beim Altlastenportal des Umweltbundesamtes hat ergeben, dass auf den Grundstücken .140 und 345/2 der KG 63271 keine Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten verzeichnet sind. Darüber hinaus wurden keine

weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich Kontaminierung durchgeführt, da diese nicht Gegenstand des Auftrages sind.



Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

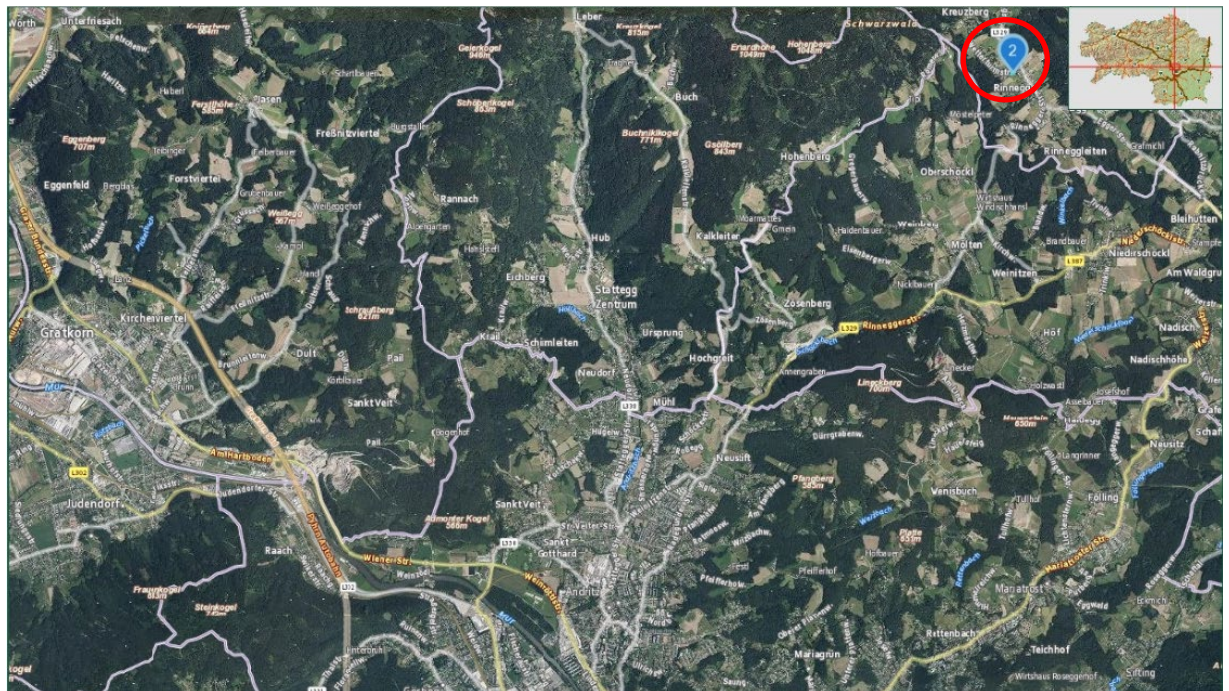
Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Rinnegg .140 (Grundstück)"

<https://altlasten.umweltbundesamt.at>, Abfrage vom 24.02.2026

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Ortschaft Rinnegg in der Gemeinde St. Radegund im Bezirk Graz-Umgebung nördlich von Graz in der Steiermark. Von Graz von der Glacisstraße kommend fährt man 2,4 km in nordwestliche Richtung der B67a entlang und biegt an der Kreuzung mit der Andritzer Reichsstraße nach rechts in diese ab. Dieser folgt man 900 m in nördlicher Richtung geradeaus in die Radegunderstraße und folgt dieser für ca. 3,2 km bis diese in die Rinneggerstraße mündet. Man folgt dem Verlauf der Rinneggerstraße in nordöstlicher Richtung für 2,9 km. Dort biegt man nach links ab, bleibt auf der Rinneggerstraße und folgt ihrem Verlauf für 3,6 km. An der Abzweigung in die Wetterturmstraße biegt man links in westliche Richtung in die Wetterturmstraße ab. Nach ca. 100m befindet sich auf der linken Straßenseite die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der Orientierungsnummer Wetterturmstraße 3.



www.gis.steiermark.at, Abfrage vom 25.02.2026

2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die Liegenschaft mit den Grundstücknummern .140 und 345/2 erstreckt sich südlich der Wasserturmstraße. Das Grundstück ist im Gesamten polygonal konfiguriert und relativ eben, wobei das Grundstück im westlichen Bereich etwas tiefer als das Straßenniveau der angrenzenden Wasserturmstraße ist. Auf dem Grundstück .140 ist ein Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoß, Hochparterre und ausgebautem Dachgeschoß situiert. Auf dem Grundstück 345/2 sind ein Nebengebäude, welches zu Lagerzwecken genutzt wird, und ein südlich an das Einfamilienwohnhaus angebauter Carport situiert.



Wohnhaus, Ansicht von der Straße



Wohnhaus Hofansicht

2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer örtlichen Gegebenheiten aufgeschlossen.

Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserleitungsnetz.

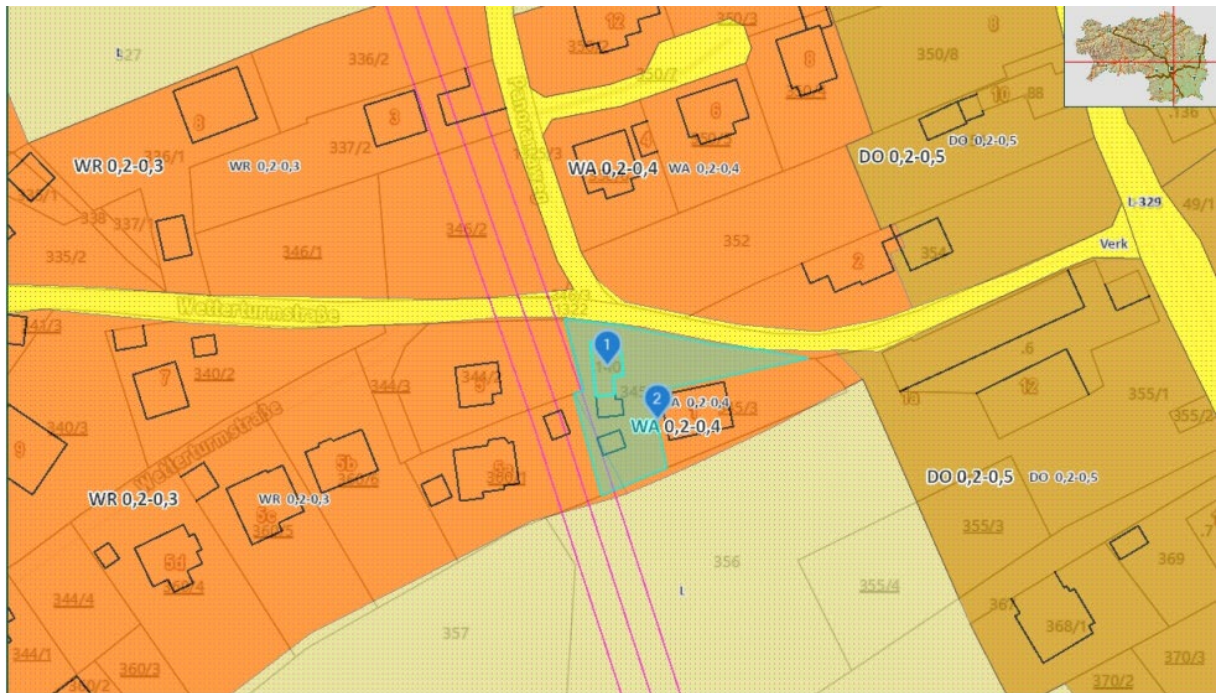
Die Stromversorgung erfolgt durch das zuständige EVU.

Die Müllabfuhr erfolgt durch gemeindeeigene Dienste.

Die Erschließung erfolgt über die Wasserturmstraße (öffentliches Gut).

2.3.4 Flächenwidmung

Die Grundstücke .140 und 345/2 der EZ 217 sind im Flächenwidmungsplan des Landes Steiermark als allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.



www.gis.stmk.gv.at, Abfrage vom 24.02.2026

2.3.5 Naturgefahren

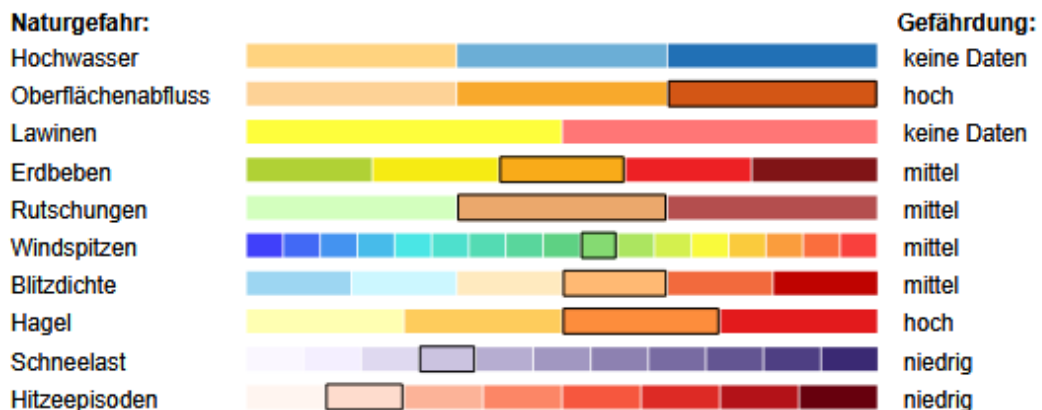
Für die Liegenschaft wurde das Gefährdungspotential durch Naturgefahren im HORA-System des Bundesministeriums abgefragt, weiters wurden im gis Steiermark die Rutschhangsicherungen abgefragt. Die Liegenschaft befindet sich nicht im diesbezüglich gefährdeten Bereich.

Auf die hohe Gefährdung durch Oberflächenabfluss und Hagel wird hingewiesen.

HORA-Pass

Adresse: Wasserturmstraße 3, 8061 Sankt Radegund bei Graz
 Seehöhe: 685 m
 Auswerteradius: 90 m
 Geogr. Koordinaten: 47,16339° N | 15,48608° 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.



2.4 Gebäude

2.4.1 Allgemeines

Beim Einfamilienwohnhaus Wasserturmstraße 3 handelt es sich um ein in den Jahren 1957 - 1963 in Massivbauweise errichtetes Gebäude.

Erhebungen des Sachverständigen im Bauamt der Gemeinde St. Radegund haben keine Bewilligungsunterlagen für das Gebäude an sich ergeben, seitens des Bauamtes ist im Zuge dieser Erhebung jedoch die Auskunft erteilt worden, dass es sich aufgrund des Baualters des Gebäudes um einen konsensmäßigen Bestand handelt und keinerlei offene Verfahren anhängig sind. Für den nachträglichen Einbau einer Ölfeuerungsanlage konnte eine Genehmigung erhoben werden.

Das Gebäude ist in einer einfachen, zweckmäßigen Ausführung errichtet worden und verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, welches als Hochparterre ausgeführt worden ist und ein ausgebautes Dachgeschoß. Die Außenwände sind als Ziegelmassivwände ausgeführt und innen- sowie außenseitig verputzt. Die Zwischenwände sind ebenfalls als Ziegelwände ausgeführt und beidseitig verputzt. Die Fußböden bestehen aus Fliesen im Sanitärbereich sowie aus Laminat und PVC-Belägen in den Zimmern und Vorräumen. Im Eingangsbereich ist der Boden mit Steinfliesen belegt. In dem Sanitärraum sind die Wände großteils mit keramischen Fliesen belegt, ansonsten sind sie gemalen. Die Fenster sind als Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung ausgeführt. Die Innentüren sind als Holzplatten und als Holzwerkstofftüren ausgeführt, teilweise verfügen sie über Glasausschnitte. Eine Innentüre ist als Glasschiebetüre ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt mittels einer im Kellergeschoß situierten Öl-Zentralheizung, die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren. Die Funktionstüchtigkeit der Heizanlage konnte nicht überprüft werden. Das Dach besteht aus einem Satteldach mit einer Faserzementplatteneindeckung.

Im Bereich des neben dem Eingang situierten Schlafzimmers wurde ein, lt. Vertreter der verpflichteten Partei technisch behobener, Wasserschaden festgestellt, die Oberflächeninstandsetzung ist noch durchzuführen. Weiters wurden offene Fertigstellungsarbeiten in geringem Ausmaß (z.B.

Türstockverkleidungen) festgestellt. Das Wohnhaus ist im Bereich des Dachgeschoßes und das Nebengebäude vollumfänglich mit diversen Fahrnissen belegt.

Außenansicht Wohnhaus



Ansicht von Südwesten mit Carport



Ansicht von Südosten mit Carport



Ansicht Hofseite



Ansicht Straßenseite

Innenansicht

Keller



Kellerraum



Kellerraum

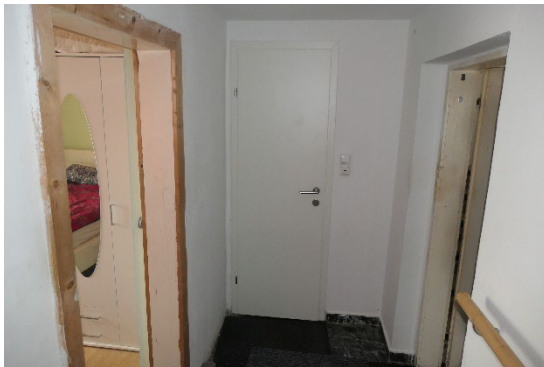


Heizraum



Garage

Innenansichten



Eingangsbereich



Vorraum



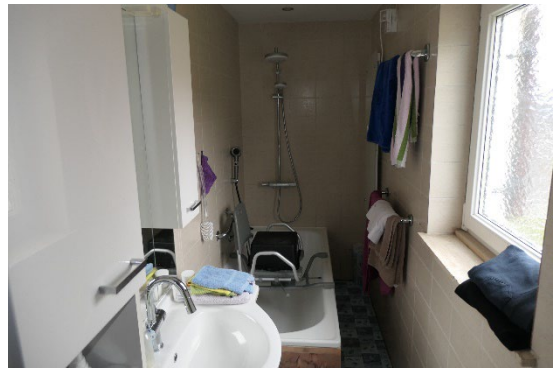
Esszimmer



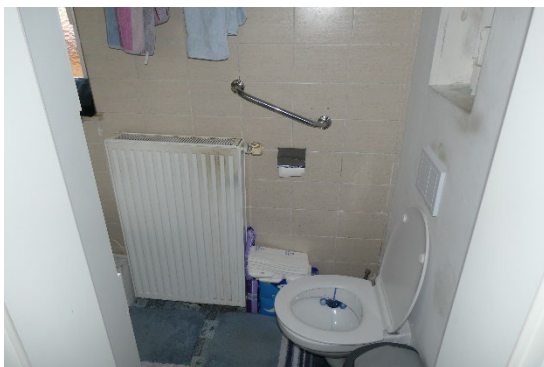
Küche



Schlafzimmer EG



Bad / WC



Bad / WC



Schlafzimmer EG



Wasserschaden Schlafzimmer EG



Vorraum DG



Zimmer DG



Zimmer DG

Nebengebäude



Außenansicht Nebengebäude



Innenansicht Nebengebäude

2.4.2 Bauzustand

Der Bauzustand der baulichen Anlagen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entspricht dem Baualter und weist zum Bewertungsstichtag generell einen „**durchschnittlich alterskonformen Erhaltungszustand**“ auf. Es ist jedoch rückgestauter Instandsetzungsbedarf vorhanden.

2.4.3 Bruttogeschossfläche (BGF) / Nutzfläche (NFL)

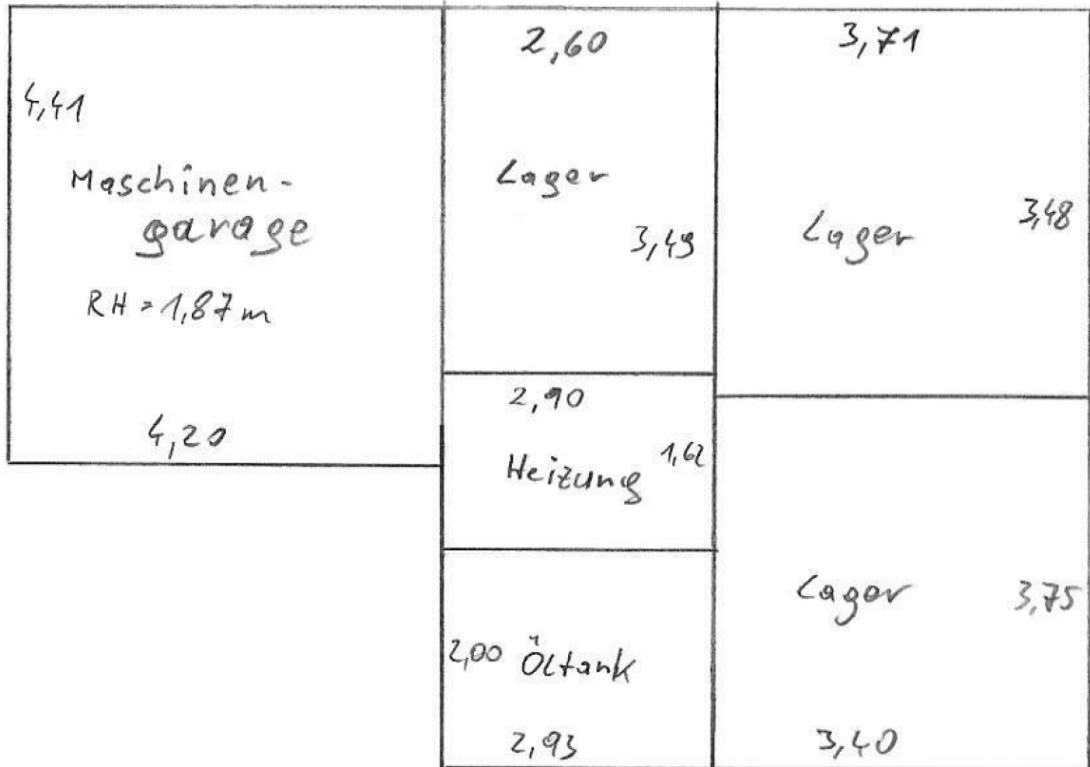
Mangels vorhandener Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme eine Naturmaßnahme durchgeführt und daraus resultierende Planskizzen erstellt worden. Demzufolge weist das Wohngebäude im Kellergeschoß eine gerundete Nutzfläche im Kellergeschoß von 64m², im Erdgeschoß von 67m², und im ausgebauten Dachgeschoß von 39m² auf.

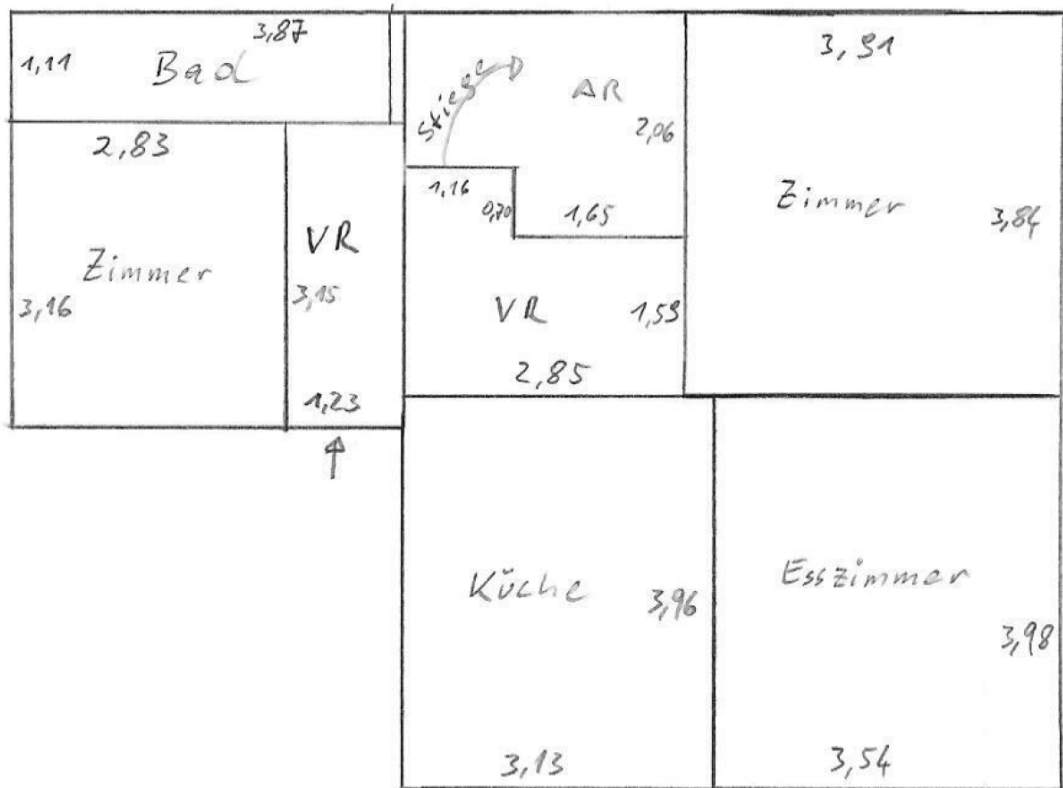
Das Nebengebäude verfügt über einen rechteckigen Grundriss mit Innenabmessungen von ca. 5 x 3,5m und weist somit eine Nutzfläche von gerundet 18m² auf.

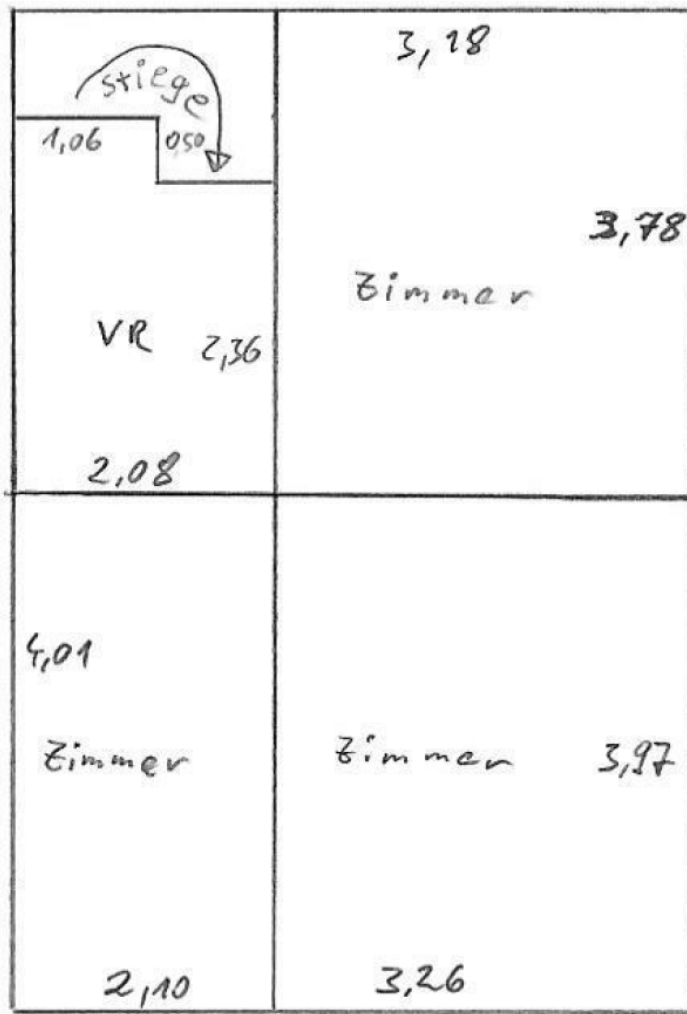
Das Carport verfügt ebenfalls über einen rechteckigen Grundriss mit Innenabmessungen von ebenfalls ca. 5 x 3,5m und weist somit eine Nutzfläche von gerundet 18m² auf.

2.4.4 Grundrissplanskizzen

Kellergeschoß



Erdgeschoß

Dachgeschoß

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1 Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für Jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers.

Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

3.1.2 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.

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

Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

3.1.4 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.

3.1.5 Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und

- das Ertragswertverfahren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

3.1.6 Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet.

Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen.

Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und die -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke 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 und Arrondierungskäufe.

3.1.7 Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, in gleicher Größe,

Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu errichten.

Der Herstellungswert wird in der Regel nach dem Kubikmeter umbauten Raum, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m³, berechnet.

Bei Objekten mit unterschiedlichen Bewertungsmerkmalen, mit einer unterschiedlichen Bauweise, Ausstattung usw. wird zur Präzisierung der Herstellungskosten eine Unterteilung mit den adäquaten Preisansätzen vorgenommen.

Bei Objekten mit einer einfachen Bauausführung kann der Nennwert auch nach der verbauten Fläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m², berechnet werden.

- 3.1.8 Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technische Wertminderung vorgenommen.

In diesem Abschlag kommen die Wertminderung des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes.

- 3.1.9 Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag vom Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und in der Restnutzung verursachen.

Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlage und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen.

Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt, noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft.

Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen auf dem Realitätenmarkt abzuleiten ist.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.1.10 Anmerkung bezüglich der Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gemäß ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Soweit erforderlich, sind Auftraggeber insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sachwert:

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung in Folge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und in Folge verlorenen Bauaufwandes. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung berücksichtigt.

Ertragswert:

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten), sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt.

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen.

(Bei einem Mietobjekt wie dem vorliegendem wird der Reinertrag aus dem Jahresnettomietzins abzüglich Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten sowie Mietausfallwagnis ermittelt, die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt).

Der Ertragswert des Gesamtobjektes ist schließlich die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert.

Vergleichswert:

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Sachwertverfahren. Aus diesem Wert ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der Verkehrswert abzuleiten.

3.3 Verkehrswert

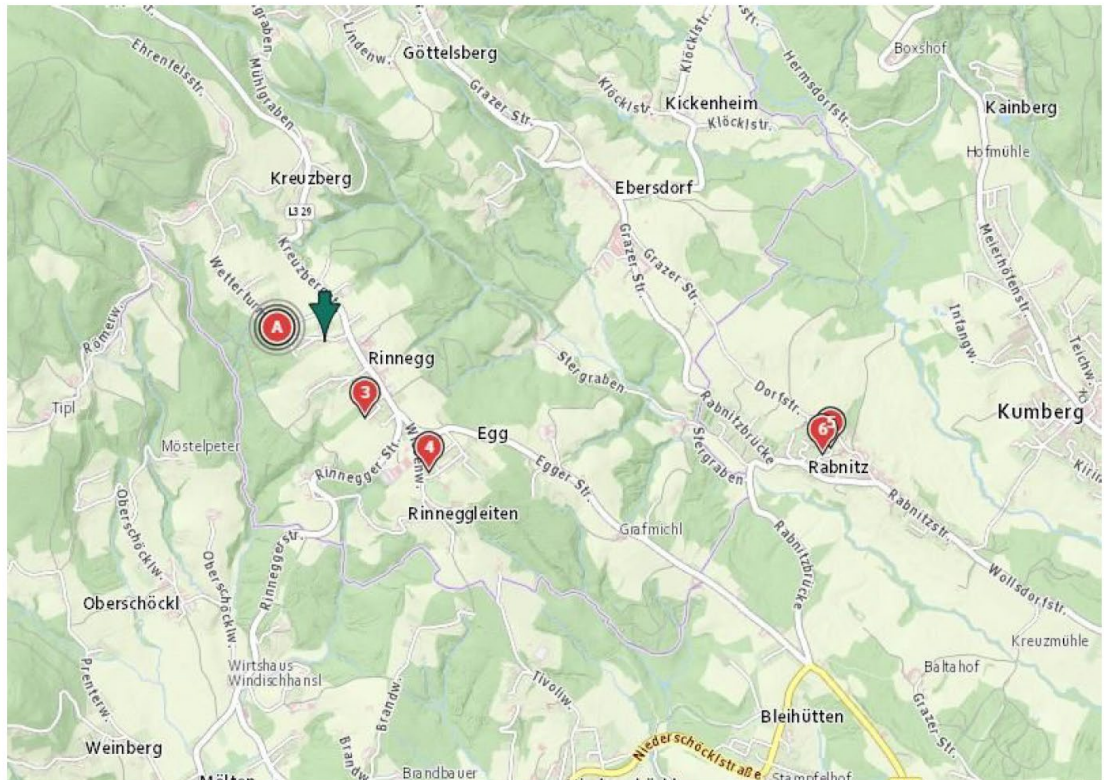
3.3.1 Bodenwert

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage herangezogen. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Grundstücksverkehr herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen ist. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in **zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag** und vergleichbarer Lage herangezogen.

Bauland

Dieser Vorgang bildet die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes. Für die Bewertung werden ca. 12 Kaufvorgänge in der KG Rinegg sowie in der benachbarten KG Rabnitz herangezogen, wobei nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge ca. 6 Kaufvorgänge vergleichbarer Liegenschaften zur Verfügung standen. Nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge wurden Kaufvorgänge mit von Preisen von gerundet € 100,- / m² bis € 248,- / m² in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Bauland	10907/2025	17.06.2025	900,00	247,78 €	249,84 € *
2/A	Bauland	20283/2021	19.07.2021	900,00	177,78 €	187,60 € *
3	Bauland	7108/2025	21.05.2024	681,00	102,79 €	104,97 € *
4	Bauland	17465/2024	10.04.2024	863,00	130,00 €	132,93 € *
5	Bauland	12323/2025	08.07.2025	591,00	100,00 €	100,76 € *
6	Bauland	18369/2025	18.09.2025	841,00	107,02 €	107,58 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Unter Beachtung der Grundstücksgröße, der Lage, sowie der Konfiguration, der Bebauung, der Widmung und der gegebenen Infrastruktur sowie der für Wohnbauland in St. Radegrund bei Graz zugrundegelegten Valorisierung von 1,2% wurde für das Bauland der Vergleichsgrundstücke ein durchschnittlicher Grundstückspreis von gerundet € 147,- / m² festgelegt. Aufgrund der unvorteilhaften Konfiguration des bewertungsgegenständlichen Grundstückes (dadurch ist eine eingeschränkte Bebaubarkeit gegeben) erfolgt hierfür ein Abschlag von 25%

gegenüber dem Grundstückspreis der Vergleichsgrundstücke. Der Bodenwert errechnet sich somit mit $147\text{€} - 25\% = 110\text{€/m}^2$ wie folgt:

Bauland:

758m ²	je m ² € 110,-	€	83.380,-
<u>Zuzüglich Aufschließungskosten anteilig (gerundet)</u>		€	<u>10.000,-</u>
Summe Bodenwert (gerundet)		€	93.400,-

3.3.2 Sachwert

Bauwert

Die Bewertung erfolgt in m² Nutzfläche. Ausgangspunkt sind die Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag. In der Folge wird der Fertigstellungsgrad berücksichtigt und die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug gebracht.

Herstellungskosten (inkl. MwSt.):

Wohnhaus

ca. 64m ²	je m ² NNF € 1.400,00 Keller	€	89.600,-
ca. 67m ²	je m ² NNF € 2.800,00 Erdgeschoß	€	187.600,-
<u>ca. 39m² je m² NNF € 2.600,00 Dachgeschoß</u>		€	<u>101.400,-</u>
Summe Herstellungskosten		€	387.600,-

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen (unter Berücksichtigung der Umbauten und Vollwärmeschutz) fiktiven Baualters von 40 Jahren eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt. Daraus errechnet sich ein Alter von 57% der Lebensdauer, was bei einer Zustandsnote von 2,5

(einzelne Mängelbehebungen erforderlich)

eine lineare Wertminderung von 60% ergibt.

€ - 227.160,-

Bauzeitwert Wohnhaus

€ 160.440,-

Nebengebäude

ca. 18m² je m² NNF € 1.600,00

€ 28.800,-

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen (unter Berücksichtigung der Umbauten und Vollwärmeschutz) fiktiven Baualters von 40 Jahren eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt. Daraus errechnet sich ein Alter von 57% der Lebensdauer, was bei einer Zustandsnote von 2,5 (einzelne Mängelbehebungen erforderlich) eine lineare Wertminderung von 60% ergibt.

€ - 17.280,-

Bauzeitwert Nebengebäude

€ 11.520,-

Außenanlagen – Zaun und Gartenanlage,

Carport

Bauzeitwert Außenanlagen

6% des Gebäudezeitwertes

€ 10.318,-

Summe bauliche Anlagen gerundet

€ 182.300,-

Damit ergibt sich:

Summe Sachwert (Bodenwert + Bauwert) vor Lasten

€ 275.700,-

Abzüglich der Last der Dienstbarkeit Gehen, Fahren mit allen Fahrzeugen, Reiten und Viehtreiben aus C-LNr. 1. Hierbei handelt es sich um die Mitnutzung der Hauszufahrt durch das benachbarte Grundstück 345/3. Die betroffene Fläche beträgt ca. 100m², die Belastung wird mit 25% des betroffenen Grundstückswertes angesetzt.

$$100\text{m}^2 \times 110\text{€/m}^2 \times 25\% = 2.750\text{€}$$

Damit ergibt sich:

Summe Sachwert (Bodenwert + Bauwert) nach Lasten gerundet

€ 272.000,-

3.4 Anpassung an den Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Diese Überprüfung ergibt, dass für derartige Liegenschaften eine durchschnittliche Marktgängigkeit gegeben ist. Gemäß Tabelle von Kainz ist dieser Umstand mit einem Abschlag von 9% auf den errechneten Sachwert zu berücksichtigen.

Sachwert in Tausend €	Zu und Abschlag in % f. eingeschätzte Marktgängigkeit								
	sehr gut - gut		beschränkt - durchschnittlich		eingeschränkt		schwierig - schlecht		schlecht - keine
50	5%		0%		-11%		-27%		-48%
100	1%		-4%		-14%		-29%		-50%
110	0%		-5%		-15%		-30%		-50%
120	0%		-5%		-15%		-30%		-50%
130	-1%		-6%		-16%		-31%		-51%
140	-1%		-6%		-16%		-31%		-51%
150	-1%		-6%		-16%		-31%		-51%
200	-3%		-8%		-18%		-32%		-52%
250	-4%		-9%		-18%		-33%		-52%
300	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
350	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
400	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
450	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
500	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
550	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
600	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
650	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
700	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
750	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
800	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
850	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
900	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
950	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
1000	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%

Werte darüber statistisch nicht verfügbar

272.000 € – 9% = 248.000 € (gerundet)

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 217 GB

63271 Rinegg zum Bewertungsstichtag 24.

Februar 2026 gerundet

€ 248.000,00

(in Worten: Euro zweihundertachtundvierzigtausend)

4 Zubehör

Im Eigentum der verpflichteten Partei steht eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Spüle und Elektrogeräten. Die technische Funktionsfähigkeit der allfällig verbleibenden Geräte wurde nicht überprüft.

Zeitwert des Zubehörs - Pauschale € **1.500,-**



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



Gerhard Paar
DI Gerhard Paar

(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

Beilagen:
Grundbuchsauszug
Katasterplan
Flächenwidmungsplan



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63271 Rinnegg
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 217

Letzte TZ 20490/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.140	Bauf.(10)	* 63	
345/2	GST-Fläche	695	
	Bauf.(10)	43	
	Gärten(10)	652	
	GESAMTFLÄCHE	758	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 9959/2003 Abschreibung Teilfläche(n) Gst 345/2 nach EZ 50000,
Einbeziehung in Gst 1322
- 2 a 9966/2003 Anmeldebogen 2002-12-23 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
1322 aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 345/2

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/2
Hertha Haarl
GEB: 1953-07-11 ADR: Wetterturmstr. 3, St. Radegund bei Graz 8061
b 14291/2003 Einantwortungsurkunde 2002-05-31 Eigentumsrecht
- 2 ANTEIL: 1/2
Hertha Haarl
GEB: 1953-07-11 ADR: Wetterturmstr. 3, St. Radegund 8061
b 27179/1996 Einantwortungsurkunde 1996-06-19 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 1655/1979
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren mit allen Fahrzeugen, Reiten,
Viehtreiben über Gst 345/2 gem Abs Sechstens
Entfertigungsvertrag 1978-05-18 für Gst 345/3 EZ 426
- 2 a 2191/2004 Pfandurkunde 2004-01-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
b 17502/2011 Hypothekarklage (LG f ZRS Graz - 34 Cg 103/11a)
- 3 a 7548/2004 Pfandurkunde 2004-04-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
b gelöscht
- 4 a 22448/2004 Pfandurkunde 2004-10-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
b 17502/2011 Hypothekarklage (LG f ZRS Graz - 34 Cg 103/11a)
- 5 a 1971/2008 Pfandurkunde 2008-01-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
b 17502/2011 Hypothekarklage (LG f ZRS Graz - 34 Cg 103/11a)
6 a 20490/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 72.239,46 s.A. für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
(244 E 1/26t)

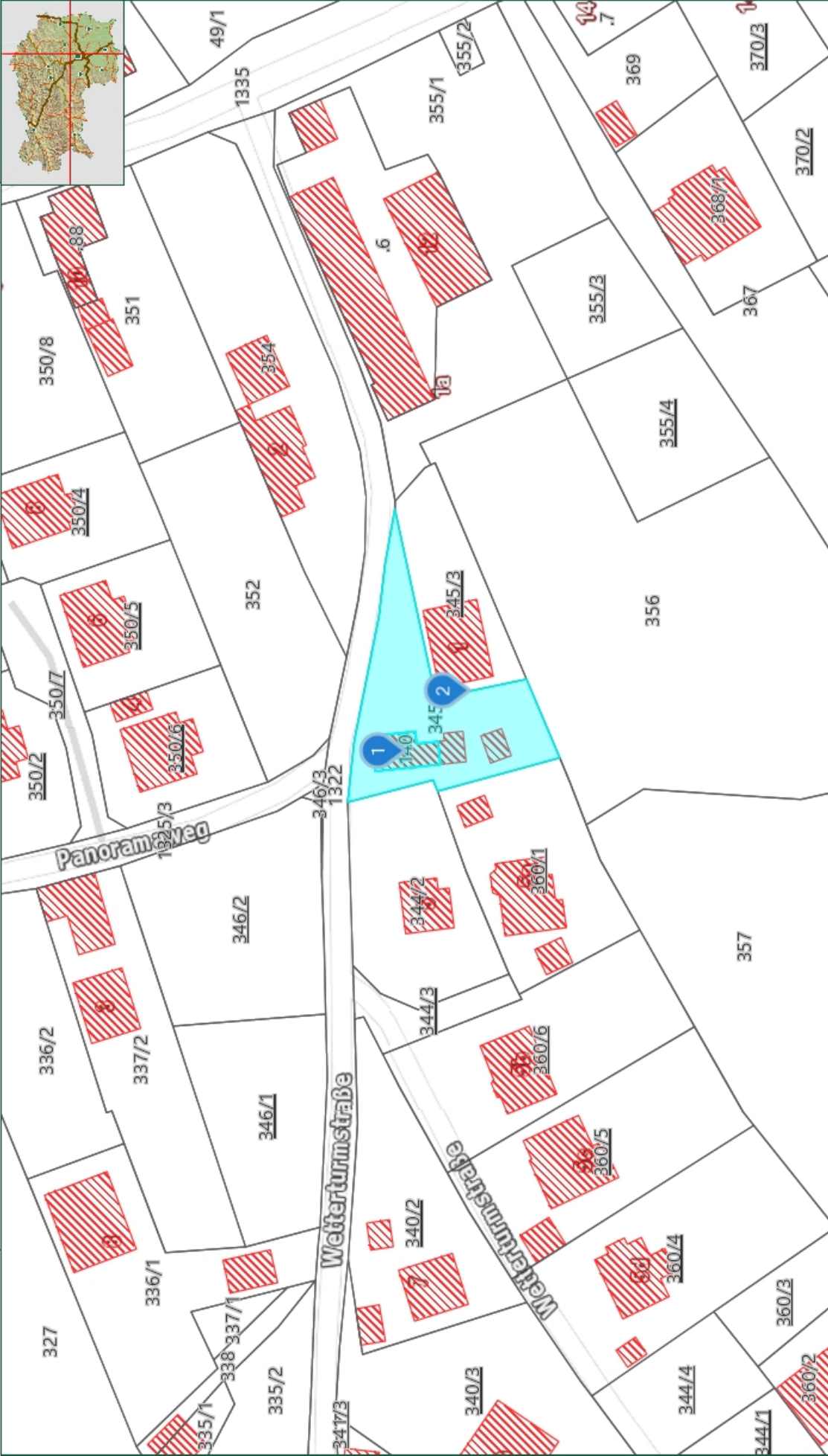
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Kataster

A17 - Geoinformation
Trautmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006) Zweck:
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 24.02.2026

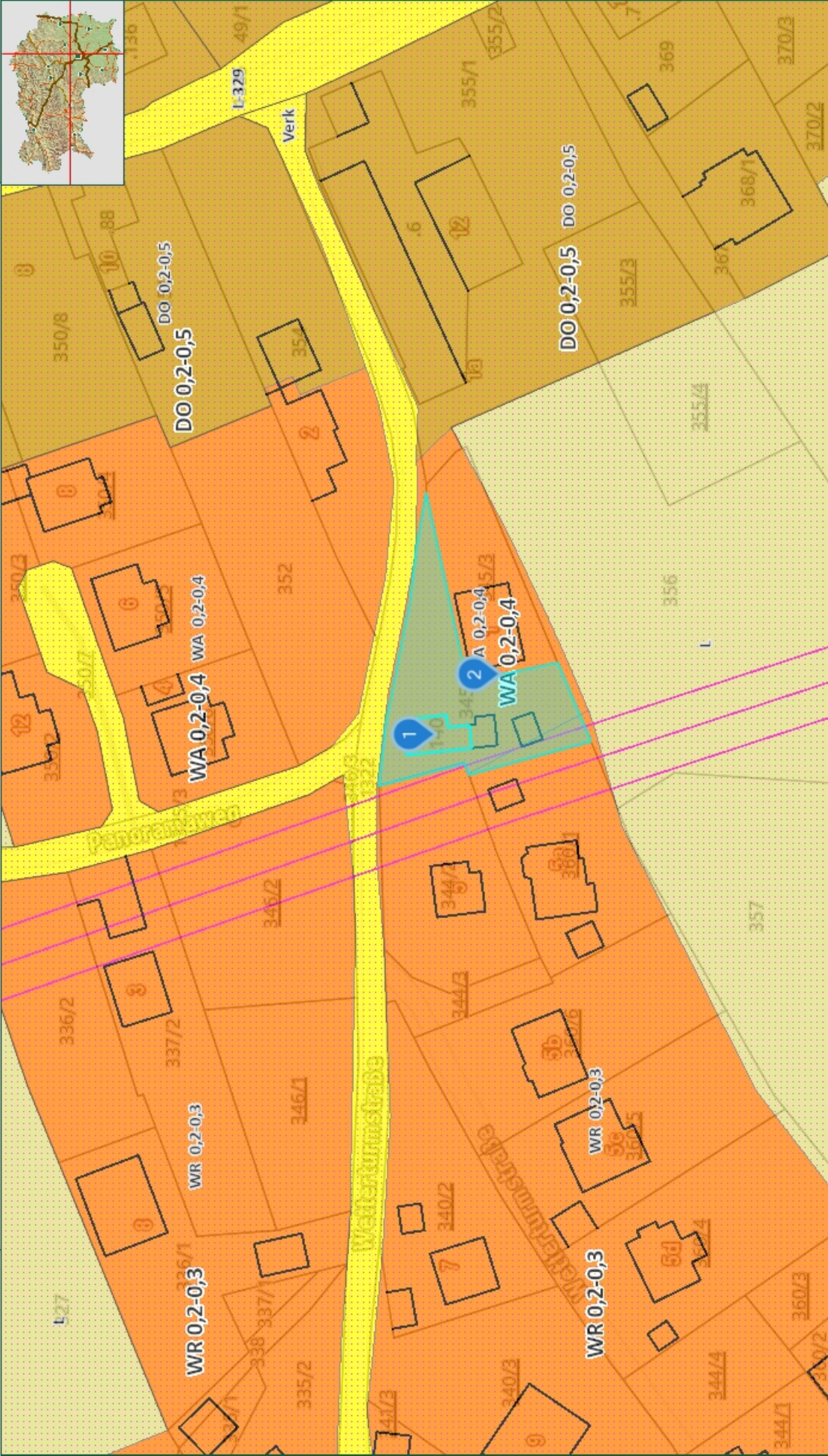
0 M 1:1.000 50 m



Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Flächenwidmungsplan

A17 - Geoinformation
Trautmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 24.02.2026

