



Die Sachverständigen.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Thomas Praschinger, MSc

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6

Tel.: 0316 / 67 05 04

Fax: 0316 / 67 05 04

e-mail: office@die-sachverstaendigen.eu

244 E 21/26 h, BG Graz-Ost

Liegenschaft
8044 Graz, Lichtensternweg 31

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung
des Verkehrswertes nachstehend
angeführter Liegenschaft

KG 63111 Graz Stadt-Fölling, EZ 573
BG Graz-Ost

für das

Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Befundaufnahme	3
1.3	Bewertungsgegenstand	3
1.4	Eigentümer	3
2	Befund	4
2.1	Unterlagen	4
2.2	Bewertungstichtag	4
2.3	Gutsbestand	5
2.3.1	Grundbuch	5
2.3.2	Kataster	6
2.4	Grundstück	7
2.4.1	Lage	7
2.4.2	Beschaffenheit und Nutzung	8
2.4.3	Aufschließung	10
2.4.4	Flächenwidmung	11
2.4.5	Kontaminierung	13
2.4.6	Naturgefahren	14
2.5	Gebäude	16
2.5.1	Wohnhaus	16
2.5.2	Garage	38
2.5.3	Pläne	41
3	Gutachten	48
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen	48
3.2	Bewertung	51
3.3	Sachwert	52
3.3.1	Bodenwert/Vergleichswert	52
3.3.2	Bauwert	57
3.4	Verkehrswert / Marktanpassung	58
3.5	Zubehör	59

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Beschluss des Bezirksgerichtes Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27, zum Zweck der Feststellung des Verkehrswertes der im Bewertungsgegenstand definierten Liegenschaft.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird auf Grund der Besichtigung am 05.05.2026 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Thomas Praschinger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6, durchgeführt. An der Befundaufnahme hat Herr Plank (Gerichtsvollzieher) teilgenommen:

Beim ersten Befundaufnahmeversuch am 09.04.2026 konnte die Liegenschaft nicht vollständig besichtigt werden.

1.3 Bewertungsgegenstand

KG 63111 Graz Stadt-Fölling, EZ 573

BG Graz-Ost

8044 Graz, Lichtensternweg 31

1.4 Eigentümer

```
***** B *****  
3 ANTEIL: 1/1  
Brigitte Mittl  
GEB: 1941-07-10 ADR: Lichtensternweg 31, Graz 8044  
a 26291/1984 Kaufvertrag 1984-09-24 Eigentumsrecht  
b 20115/2013 Einantwortungsbeschluss 2013-08-13 Eigentumsrecht  
c 20115/2013 Zusammenziehung der Anteile
```

2 Befund

2.1 Unterlagen

Vom Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Erhebungen im immonetZT
- Flächenwidmungsplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Fotodokumentation
- Dienstbarkeitsvertrag gem. Grundbuch TZ 10359/2021
- Bauakt – Stadtarchiv Stadt Graz:
 - Naturschutzrechtliche Bewilligung vom 04.09.1985
 - Baubewilligungsbescheid EFH mit Garage vom 30.09.1985
 - Einreichplan EFH mit Garage (Genehmigungsvermerk vom 30.09.1985)
 - Benützungsbewilligungsbescheid EFH mit Garage vom 10.05.1996
 - Baubewilligungsbescheid Ölfeuerungsanlage vom 07.09.1987
 - Einreichplan Ölfeuerung (Genehmigungsvermerk vom 07.09.1987)

Dem Sachverständigen wurden keine weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt.

2.2 Bewertungsstichtag

05.05.2026

2.3 Gutsbestand

2.3.1 Grundbuch

```

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 63111 Graz Stadt-Fölling          EINLAGEZAHL 573
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost
*****
Letzte TZ 2741/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR   G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE   GST-ADRESSE
152/2    G GST-Fläche            *        1290
          Bauf.(10)              188
          Gärten(10)             1102   Lichtensternweg 31

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
2 a 3599/1923 2798/1926 1353/1928 9232/1935 10133/1935 11061/1935
   11583/1935 14904/1935 4640/1965 14598/2011 Grunddienstbarkeit Geh-
   und Fahrweg in EZ 148 151 215 220 221 224 193
   b 15916/1976 EZ 540 weiteres dienendes Gut
   c 26291/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 145
3 a gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
  Brigitte Mittl
  GEB: 1941-07-10 ADR: Lichtensternweg 31, Graz 8044
  a 26291/1984 Kaufvertrag 1984-09-24 Eigentumsrecht
  b 20115/2013 Einantwortungsbeschluss 2013-08-13 Eigentumsrecht
  c 20115/2013 Zusammenziehung der Anteile
***** C *****
5 a 2741/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
   Hereinbringung von vollstr EUR 2.461,33
   samt Zinsen u Kosten
   laut Beschluss 2026-02-26 für
   Stadt Graz (A8/2-VST-690000023755) (244 E 21/26 h)
***** HINWEIS *****
   Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
Grundbuch 31.03.2026 13:00:20

```

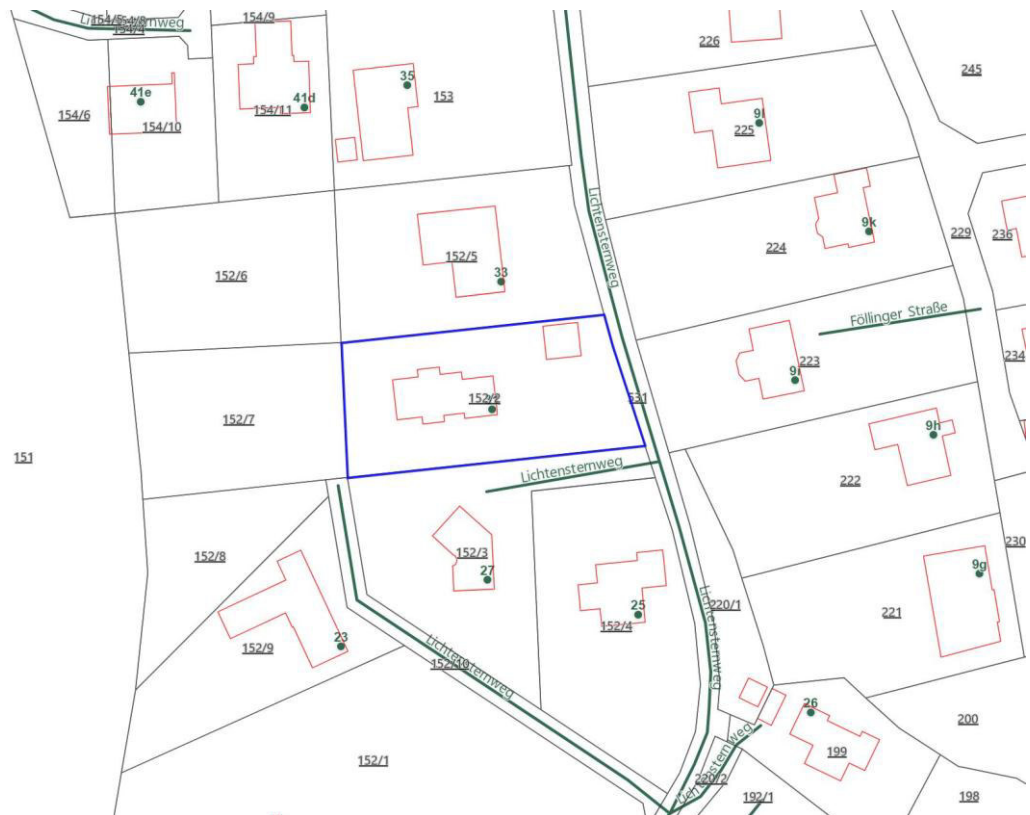
Anmerkung:

Der Verlauf zur unter A2-LNR 1 eingetragenen Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges kann aus den beim Grundbuch hinterlegten Urkunden nicht nachvollzogen werden. Nachdem die Liegenschaft mittlerweile über öffentliche Straßen erreichbar ist, wird der Bewertung die Annahme zu Grunde gelegt, dass diese Dienstbarkeit nicht mehr bewertungsrelevant ist.

Auf die unter C-LNR. 5 angemerkte Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen. Diese erfährt bei der Verkehrswertermittlung keine Berücksichtigung.

2.3.2 Kataster

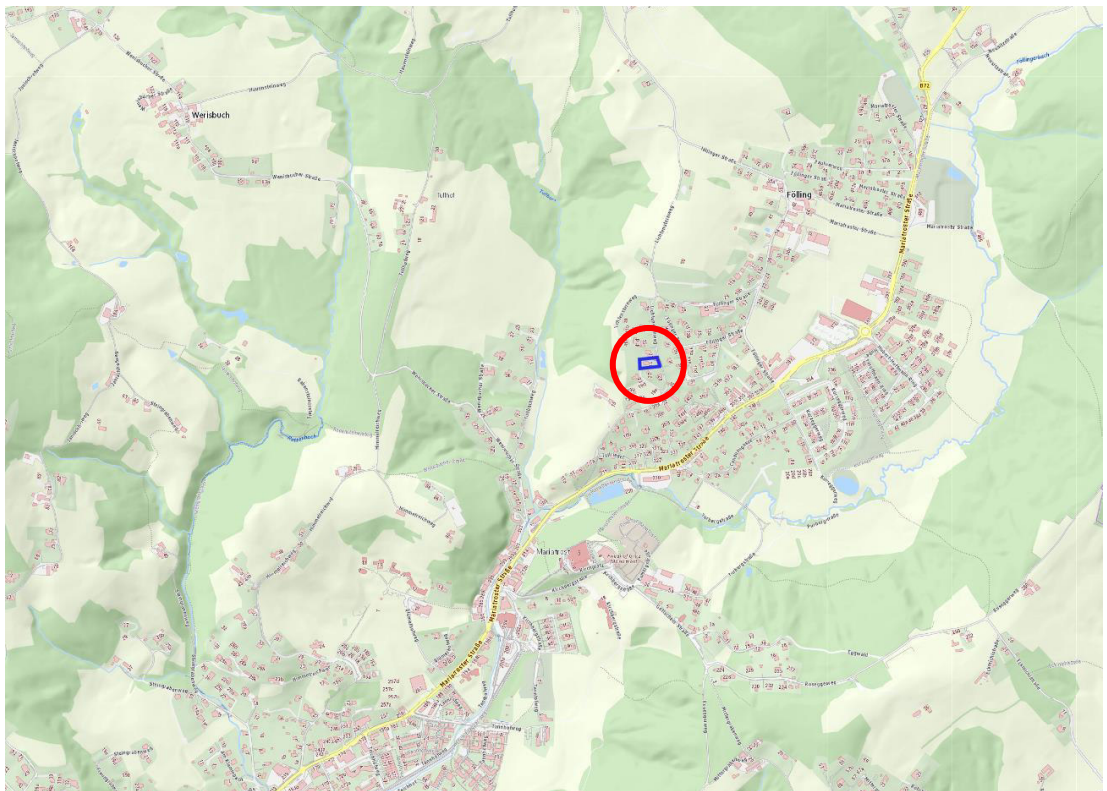
Die Gesamtfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt laut Grundbuch 1.290 m².



2.4 Grundstück

2.4.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in Graz, im 11. Bezirk Mariatrost. Vom Zentrum kommend folgt man der Glacisstraße stadtauswärts. An der Kreuzung mit der Heinrichstraße biegt man in diese rechts ab. Dem Straßenverlauf folgend fährt man weiter in die Mariatroster Straße. Nach rund 5,5 km biegt man links ab auf den Tullriegel und nach ca. 130 m rechts ab auf den Lichtensternweg. Die Liegenschaft ist nach rund 350 m auf der linken Straßenseite situiert.

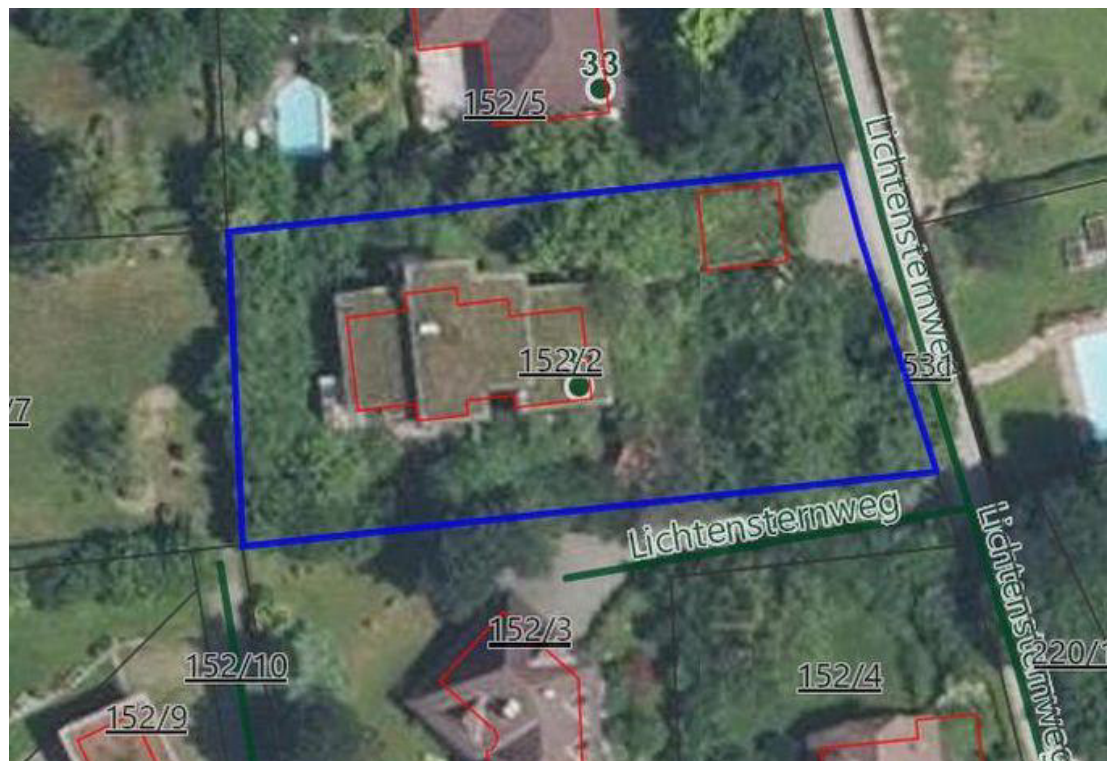


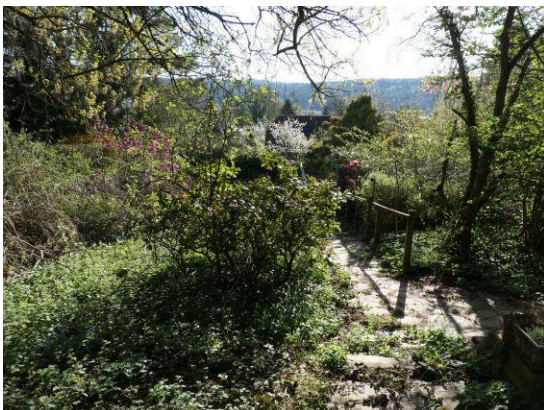
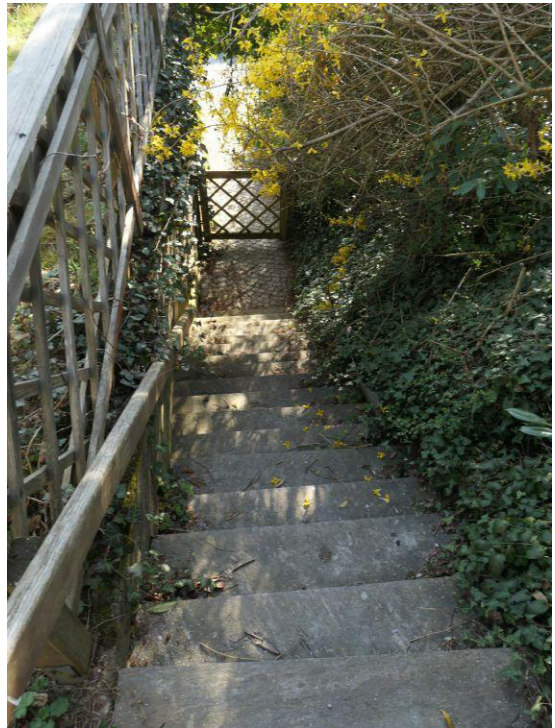
2.4.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die Bewertungsliegenschaft weist einen annähernd trapezförmigen Grundriss auf und steigt von der Straße weg in Richtung Westen an.

Auf der Liegenschaft wurden ein Wohnhaus und eine Garage errichtet. Weiters wurde im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze in Verlängerung der östlichen Gebäudefluchtlinie eine Gartenhütte aus Holz aufgestellt.

Die Zufahrt zur Garage ist gepflastert. Der Weg und die Treppen, die zum Wohnhaus führen, sind mit Steinplatten versehen. Die übrigen Flächen sind begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, wobei auf der Liegenschaft ein Wildwuchs herrscht.







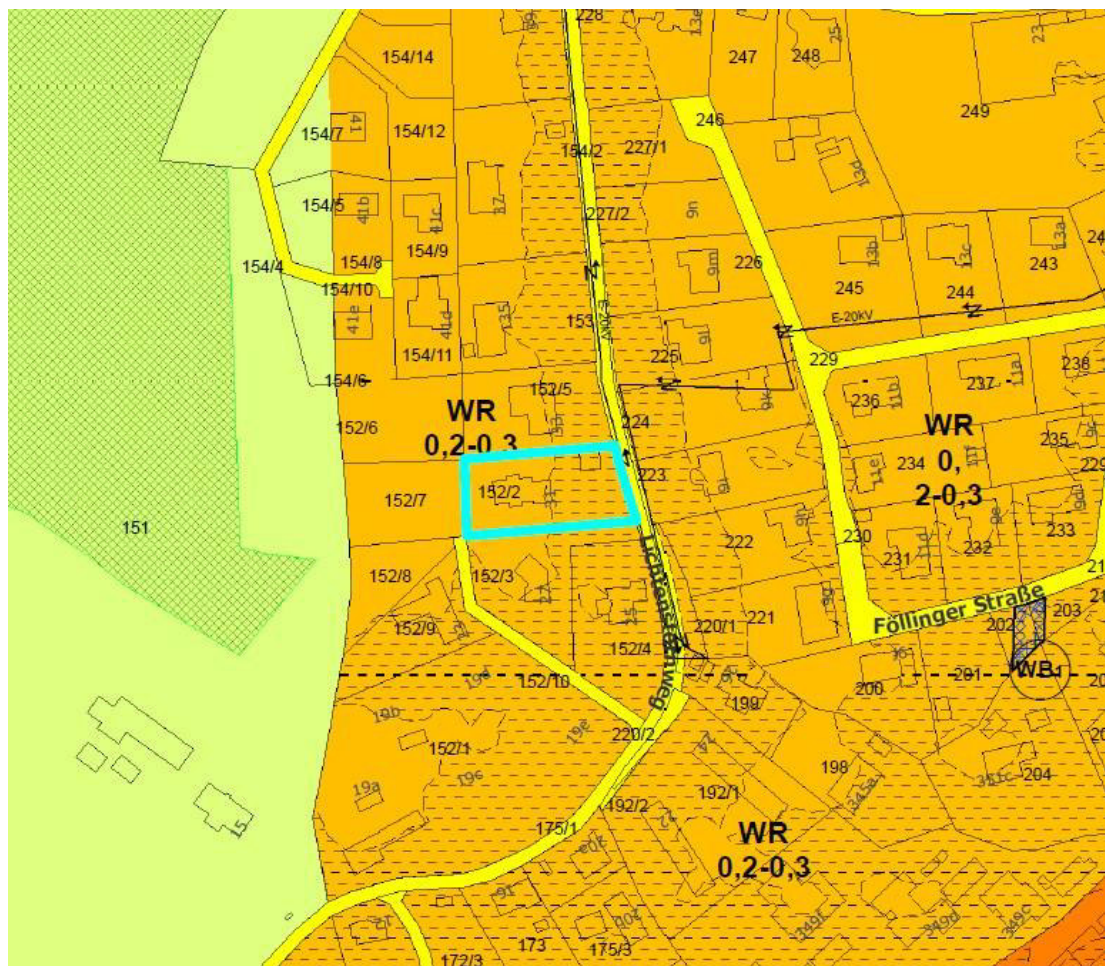
2.4.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage gut aufgeschlossen. Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt über die öffentlichen Versorgungsunternehmen ebenso wie die Ableitung der Fäkal- und Schmutzwässer sowie die Müllentsorgung

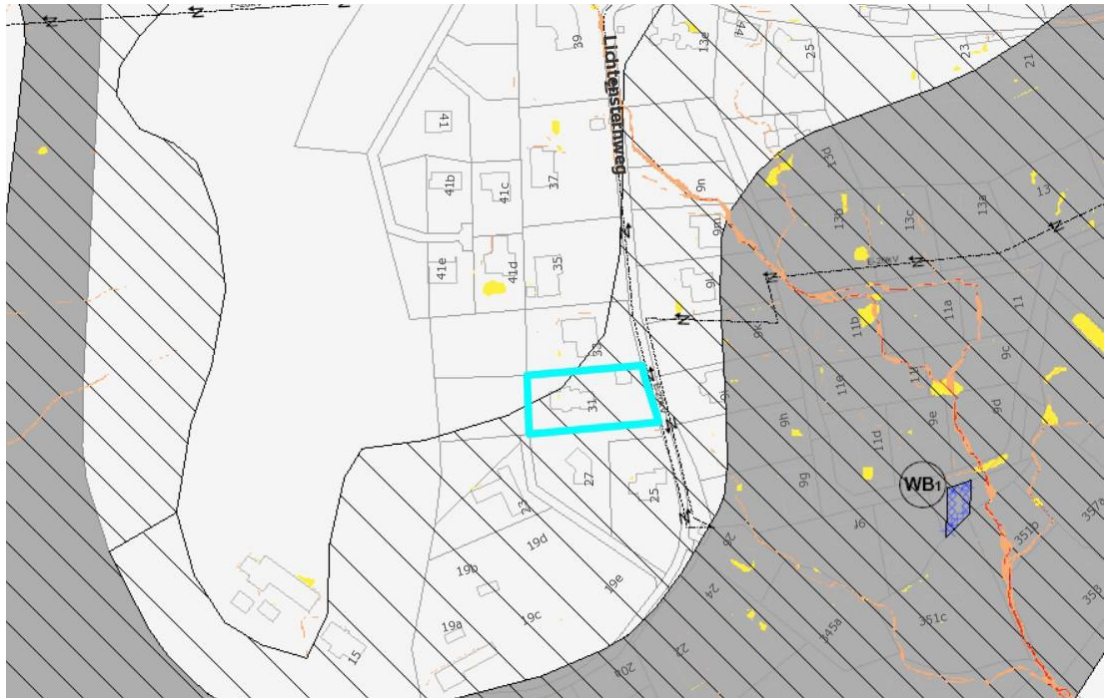
2.4.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als Reines Wohngebiet „WR“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3 ausgewiesen. Entlang der Straße befindet sich die Liegenschaft zusätzlich im Sanierungsgebiet Lärm.

Weiters befindet sich die Liegenschaft im Landschaftsschutzgebiet 30 (Nördliches und östliches Hügelland von Graz)



Die Liegenschaft unterliegt einer mäßigen Rutschgefahr.



Legende

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Bodenbeschaffenheit

-  örtlich mäßige Rutschgefahr
-  erhöhte Rutschgefahr
-  stark rutschgefährdet

2.4.5 Kontaminierung

Im Zuge der Befundaufnahme zur Gutachtenserstattung erfolgten **keine** Untersuchungen auf Kontaminierungen und Altlasten. Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet.



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: "Graz, Lichtensternweg 31 (Adresse)"

2.4.6 Naturgefahren

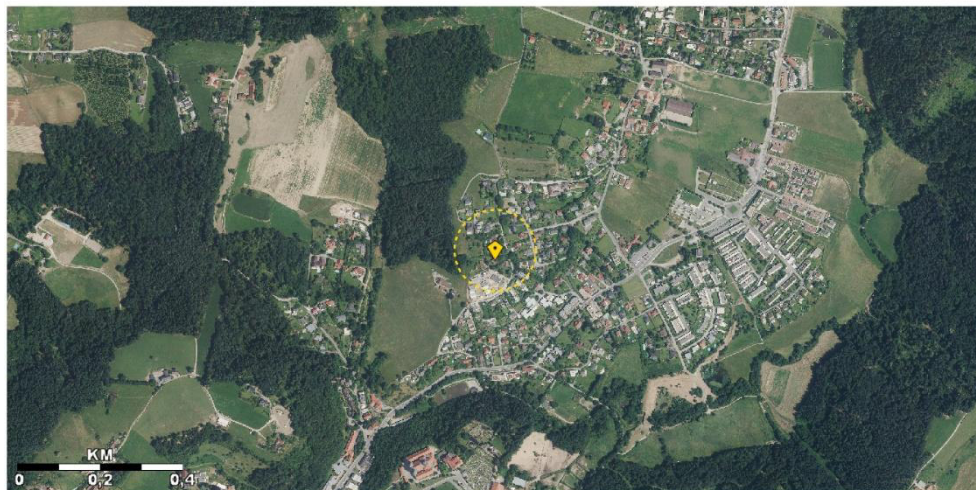
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Lichtensternweg 31, 8044 Graz
Seehöhe: 469 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 47,11197° N | 15,49417° O

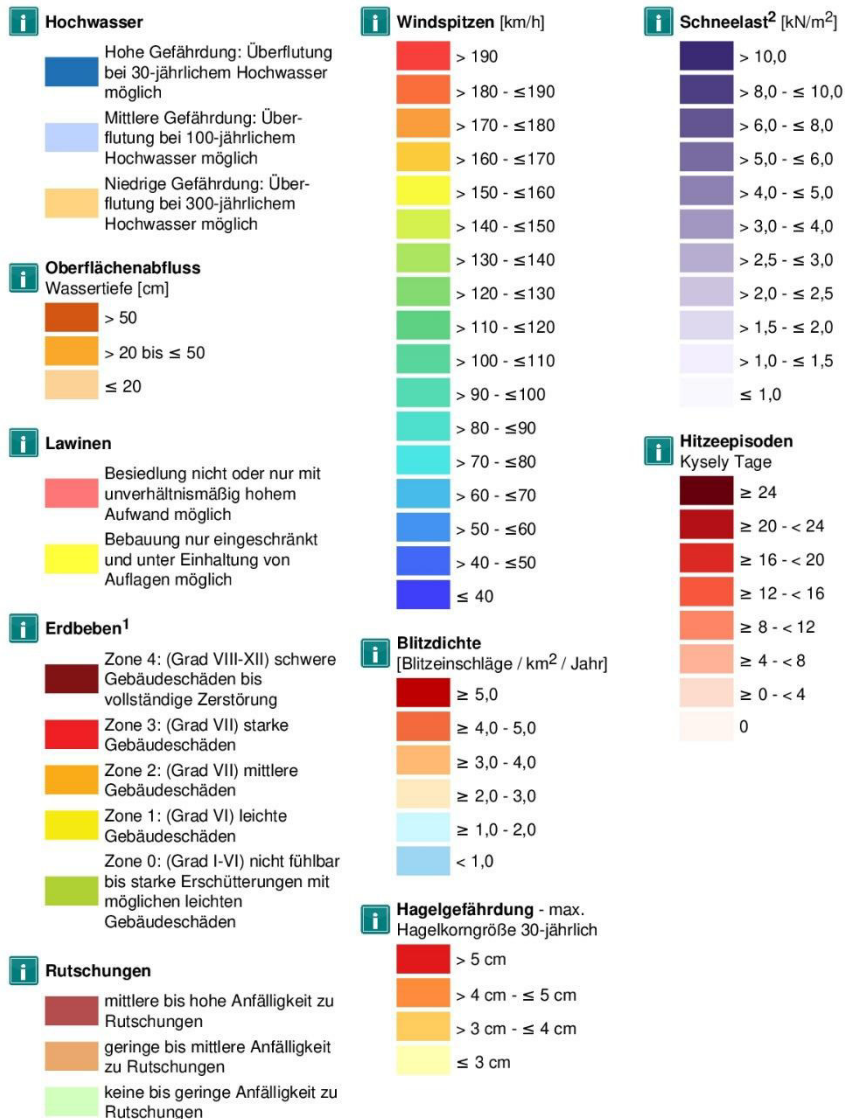
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



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

HORA-Pass 47,11197° N; 15,49417° O; Datum: 01.04.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen


¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 47,11197° N; 15,49417° O; Datum: 01.04.2026

Seite 2 / 2

2.5 Gebäude

Mit Bescheid vom 30.09.1985 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines teilweise unterkellerten eingeschossigen Wohnhauses mit ganz ausgebautem Dachgeschoss sowie die Errichtung einer Kleingarage und einer Terrasse erteilt. Am 10.05.1996 wurde dafür die Benützungsbewilligung erlassen, wobei die Ölzentralheizung von diesem Bescheid nicht mitumfasst ist.

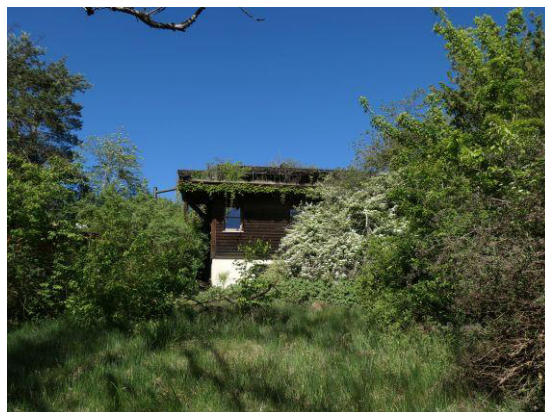
Mit Bescheid vom 07.09.1987 wurde die Baubewilligung für die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage erteilt

2.5.1 Wohnhaus

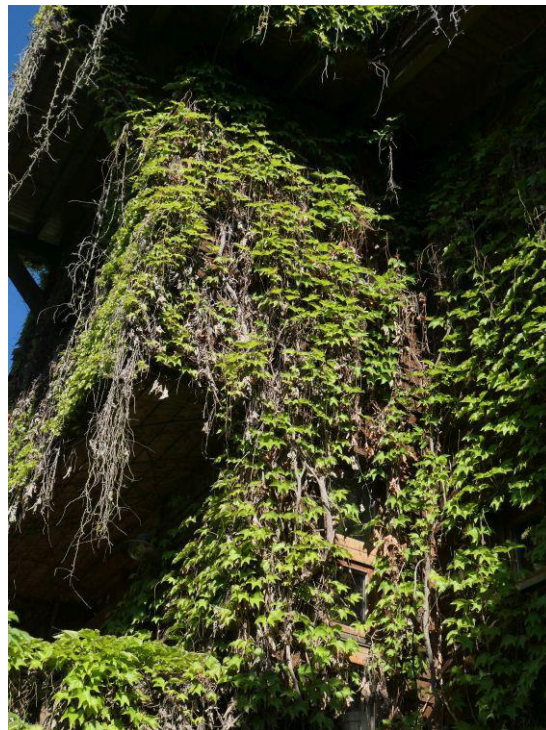
2.5.1.1 Beschreibung

Der Hauptzugang zum Wohnhaus erfolgt an der Nordseite. Es bestehen weitere Zugangsmöglichkeiten an der Nordseite über die Küche sowie an der Südseite über das Kellergeschoss.

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise und teilweise als Holzkonstruktion errichtet. Das Gebäude verfügt über ein teilweises Kellergeschoss, das Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Das Dach ist in der Form eines Pultdachs als Gründach ausgeführt. An der Fassade wurden eine Holzverschalung und im Sockelbereich ein Reibputz angebracht. Als Fenster wurden Holzfenster mit Isolierverglasung eingebaut.







In den oberirdischen Geschossen wurden Innentüren aus Holz in Holzzargen versetzt. Als Böden wurden Fliesen und Textilbeläge verlegt. Die Wände sind

verputzt und gemalt und in den Sanitärbereichen verflies. Einzelne Wandflächen sind mit Holzschalungen versehen. Die Decken sind verputzt und gemalt bzw. sind die Deckenuntersichten der Dachschrägen mit einer Holzschalung versehen.

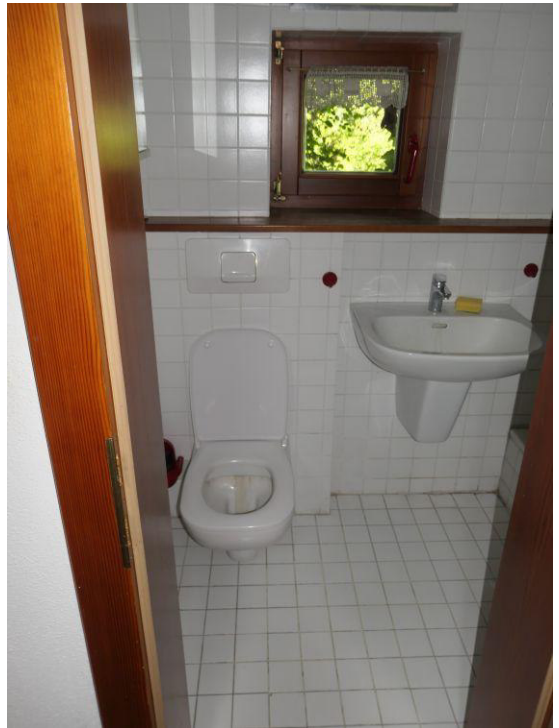
Im Kellergeschoss wurden als Bodenbelag Fliesen verlegt. Die Wände und Decken sind verputzt und gemalt. Im Schutzraum sind die Wände und die Decke nur gemalt und der Boden als Betonboden ausgeführt.

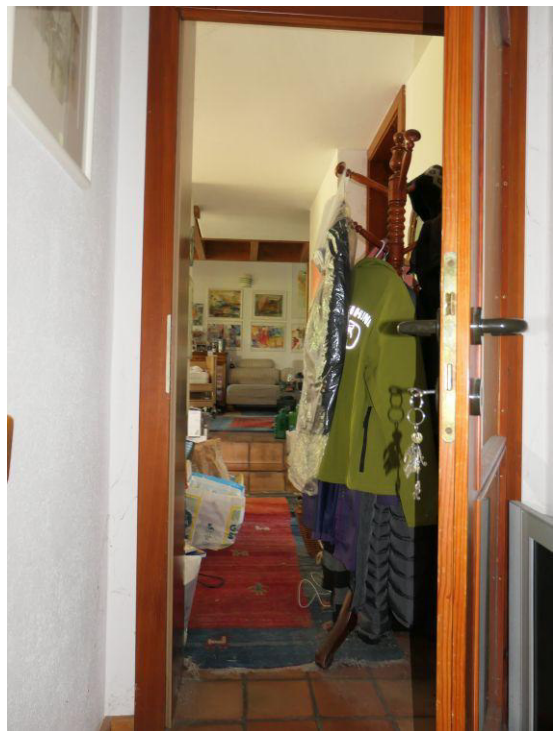
Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung und Radiatoren, welche an eine Ölfeuerungsanlage angeschlossen sind. Weiters wurde im Wohnzimmer ein Ofen aufgestellt.

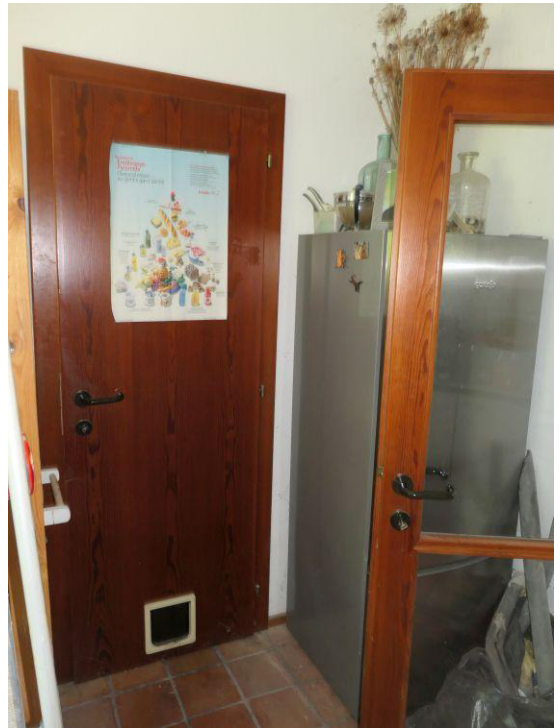
Erdgeschoss

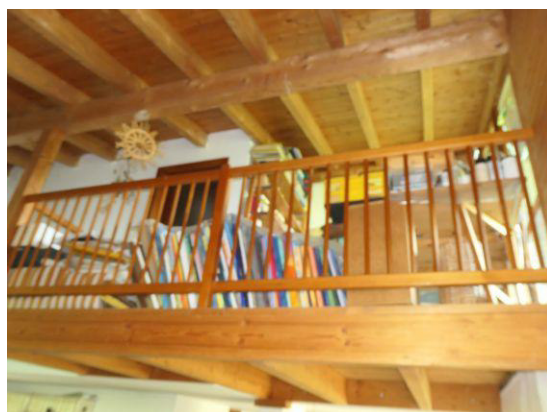
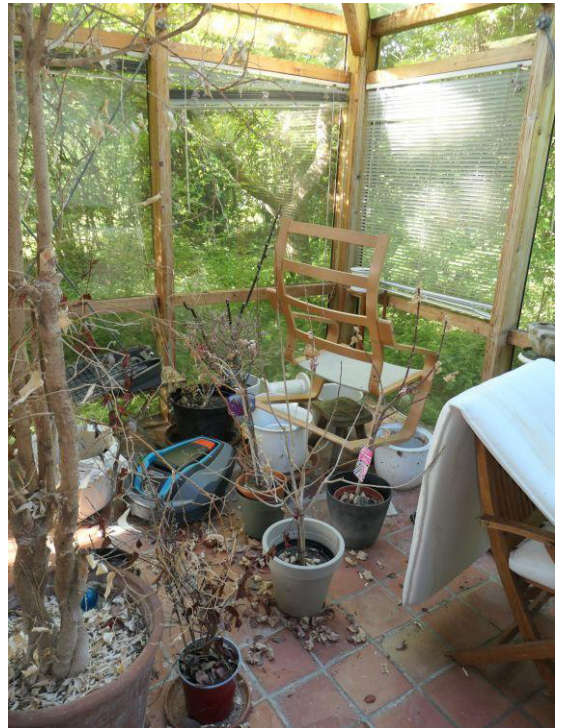


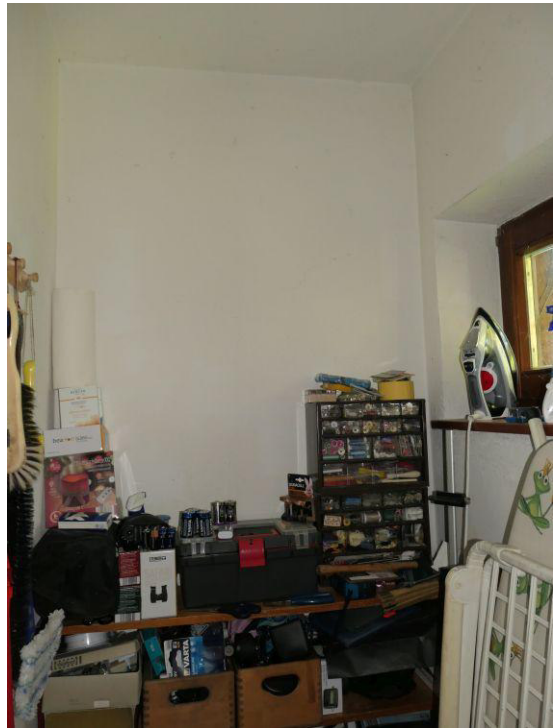




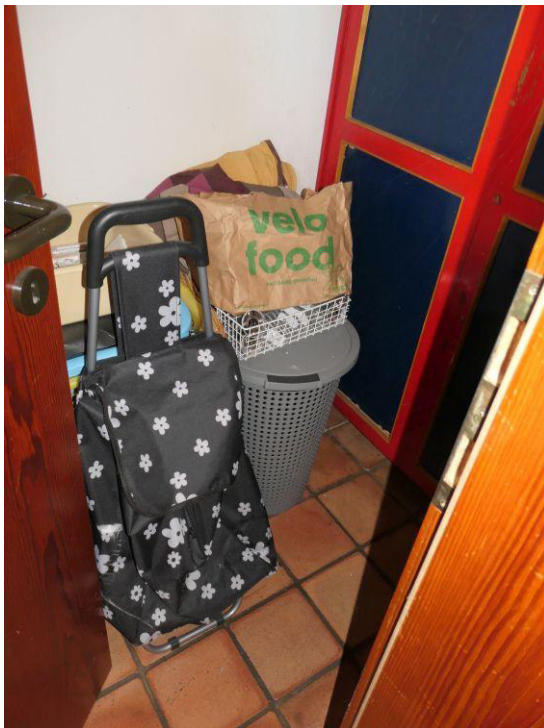
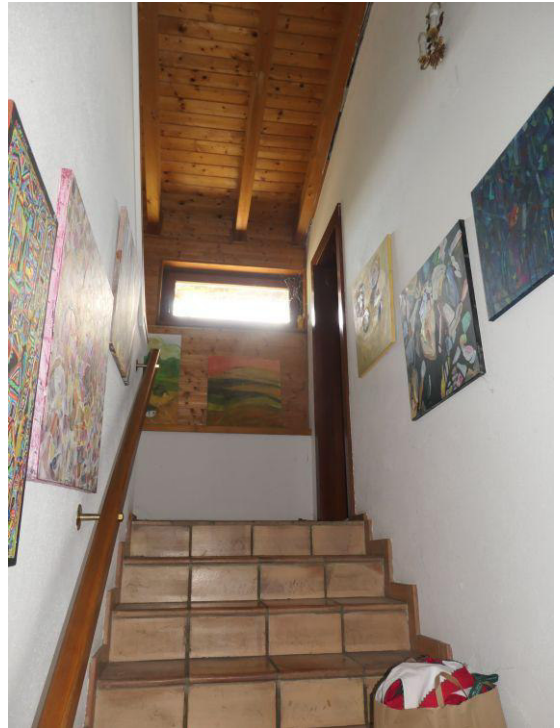






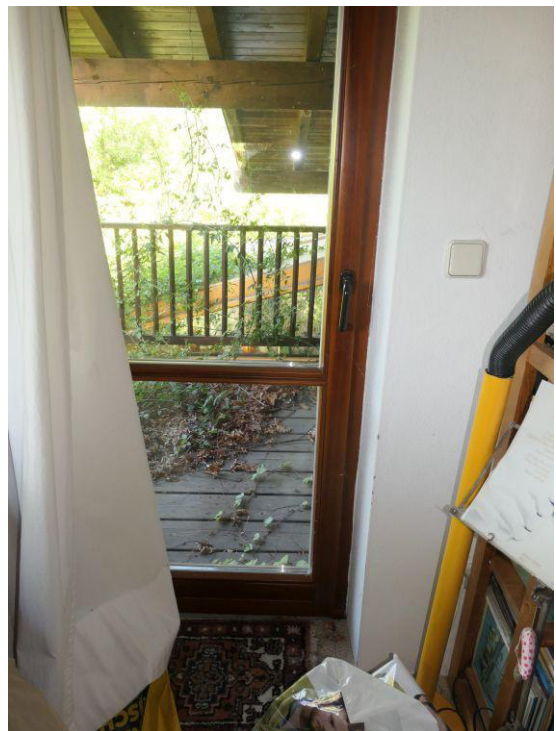


Dachgeschoss

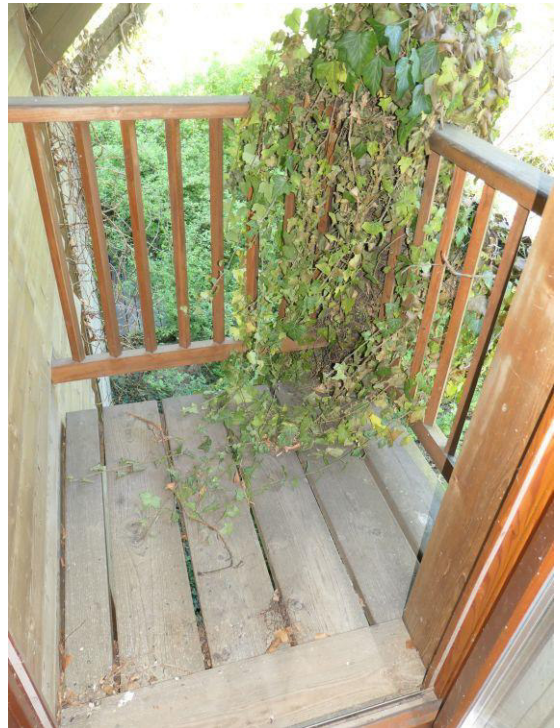


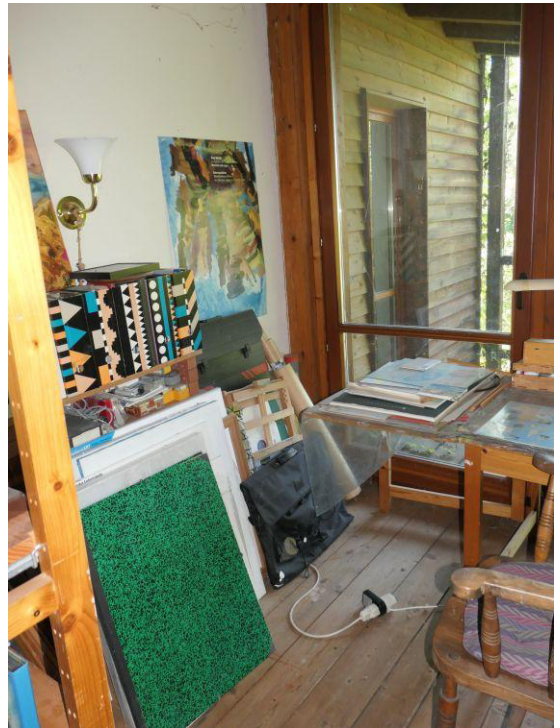








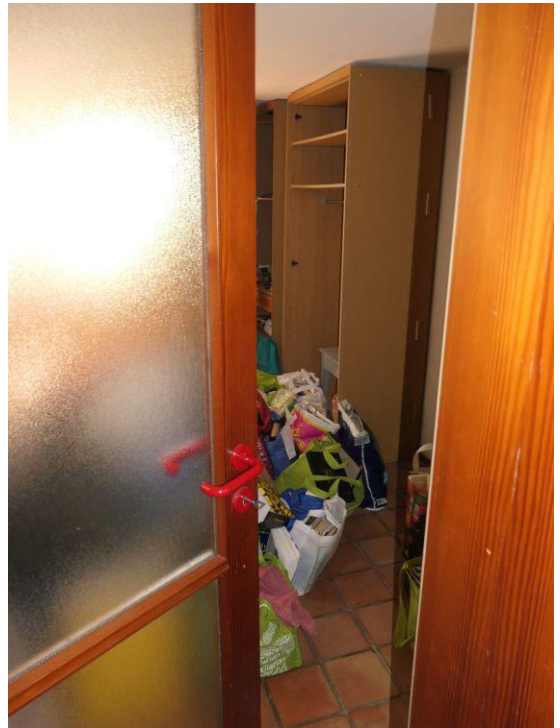


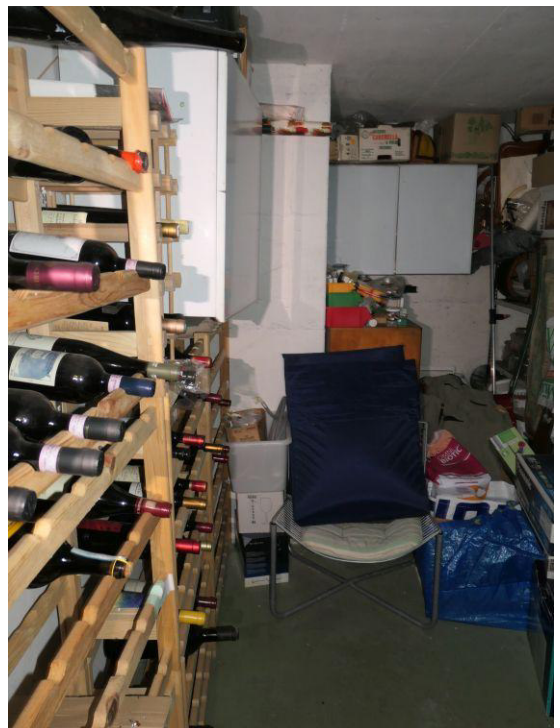
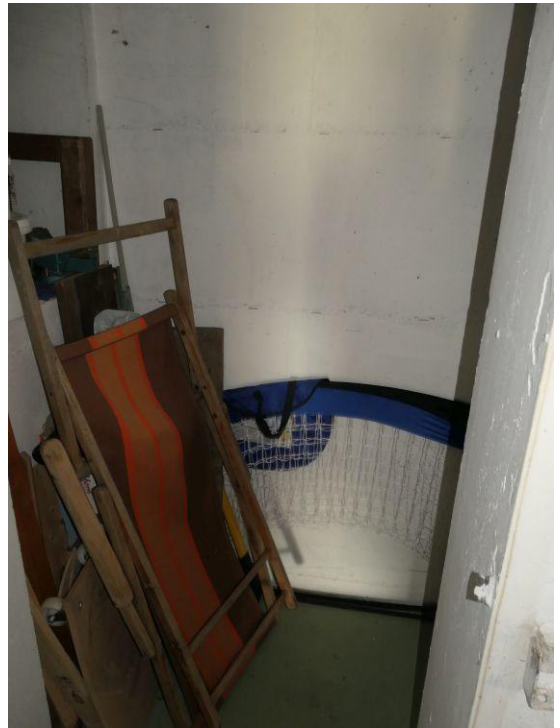


Kellergeschoss











2.5.1.2 Bauzustand

Das Gebäude weist einen einfachen bis normalen Ausstattungsstandard auf.

Das Gebäude ist als deutlich instandsetzungsbedürftig einzustufen.

Insbesondere sind bei der Untersichtschalung im Dachbereich Schäden durch Feuchtigkeit erkennbar. Weiters sind im Bereich des Kellermauerwerks hangseitig Stellen von aufsteigender Feuchtigkeit vorhanden.

Da die Fassade aufgrund des Bewuchses teilweise schwer bis kaum einsehbar ist und eine genauere Erhebung im Zuge der Befundaufnahme nicht möglich war, erfolgt die Bewertung, dass die Fassade einer dem Alter entsprechend Abnutzung unterliegt.

2.5.1.3 Fläche

Die Nutzfläche wurde aus den Einreichplänen abgeleitet.

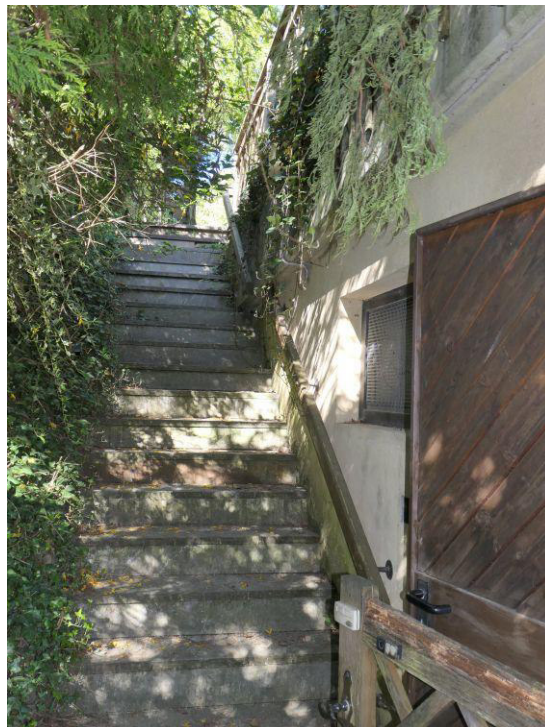
Nutzfläche:

Kellergeschoss	65 m ²
Erdgeschoss	116 m ²
Dachgeschoss	58 m ²

2.5.2 Garage

2.5.2.1 Beschreibung

Der Zugang zur Garage erfolgt an der Südseite, die Zufahrt an der Ostseite. Garage wurde in Massivbauweise ins Gelände verbaut. Das Dach ist in der Form eines Flachdachs als Gründach ausgeführt. An der Fassade wurde ein Reibputz angebracht. Als Fenster wurde ein Kunststofffenster mit Drahtglas eingebaut. Es wurden zwei Kipptore aus Holz versetzt, wobei eines elektrisch betrieben ist.



Der Boden ist als Betonboden ausgestaltet. Die Wände sind verputzt und gemalt. Die Decke ist als Rohdecke ausgeführt.

Erdgeschoss





2.5.2.2 Bauzustand

Das Gebäude weist einen einfachen bis normalen Ausstattungsstandard auf.
Das Gebäude ist als deutlich instandsetzungsbedürftig einzustufen.

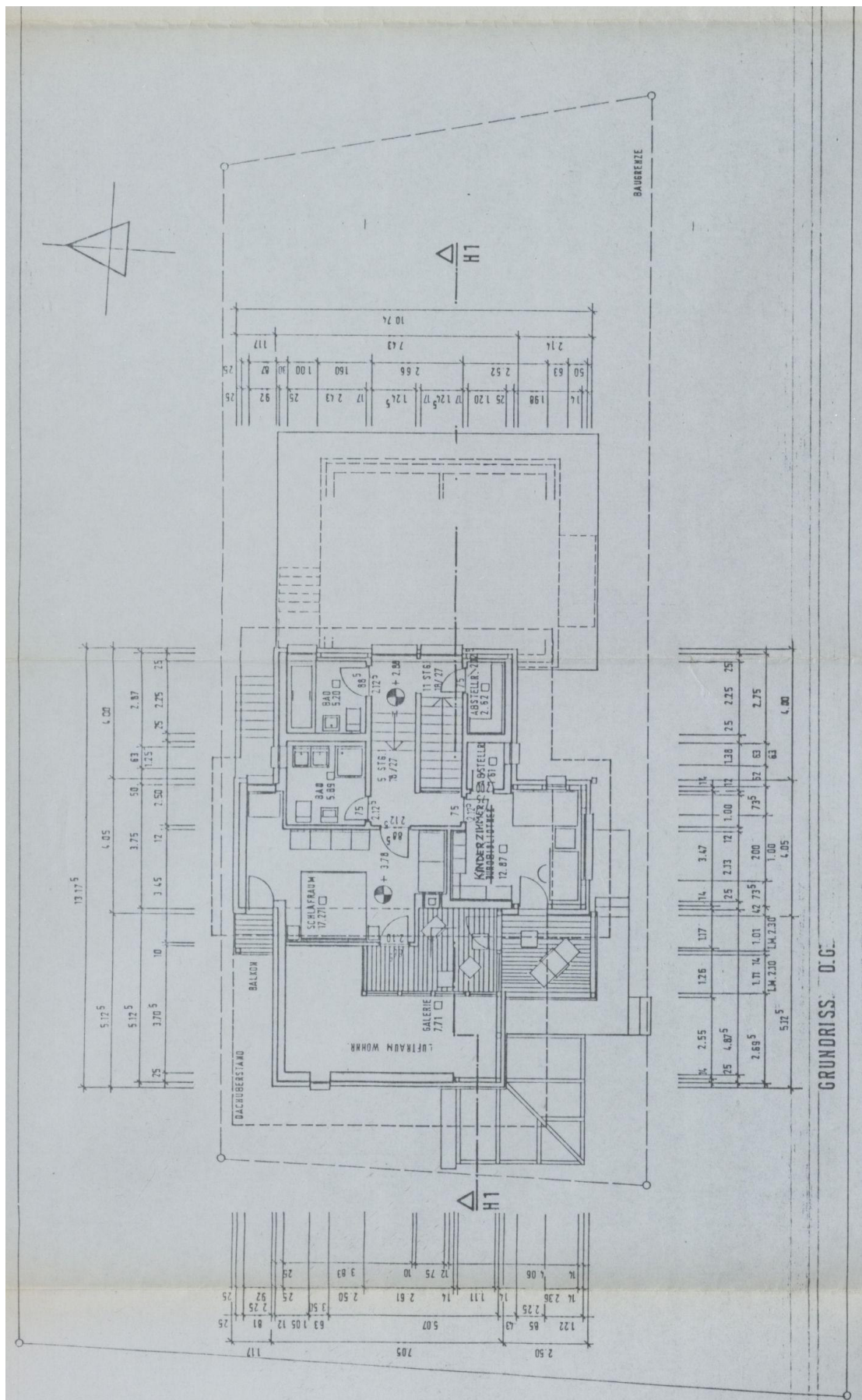
2.5.2.3 Fläche

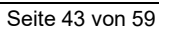
Da die Garage geringfügig abweichend von den Einreichplänen errichtet wurde, wurden die Flächen aus einem groben Aufmaß abgeleitet.

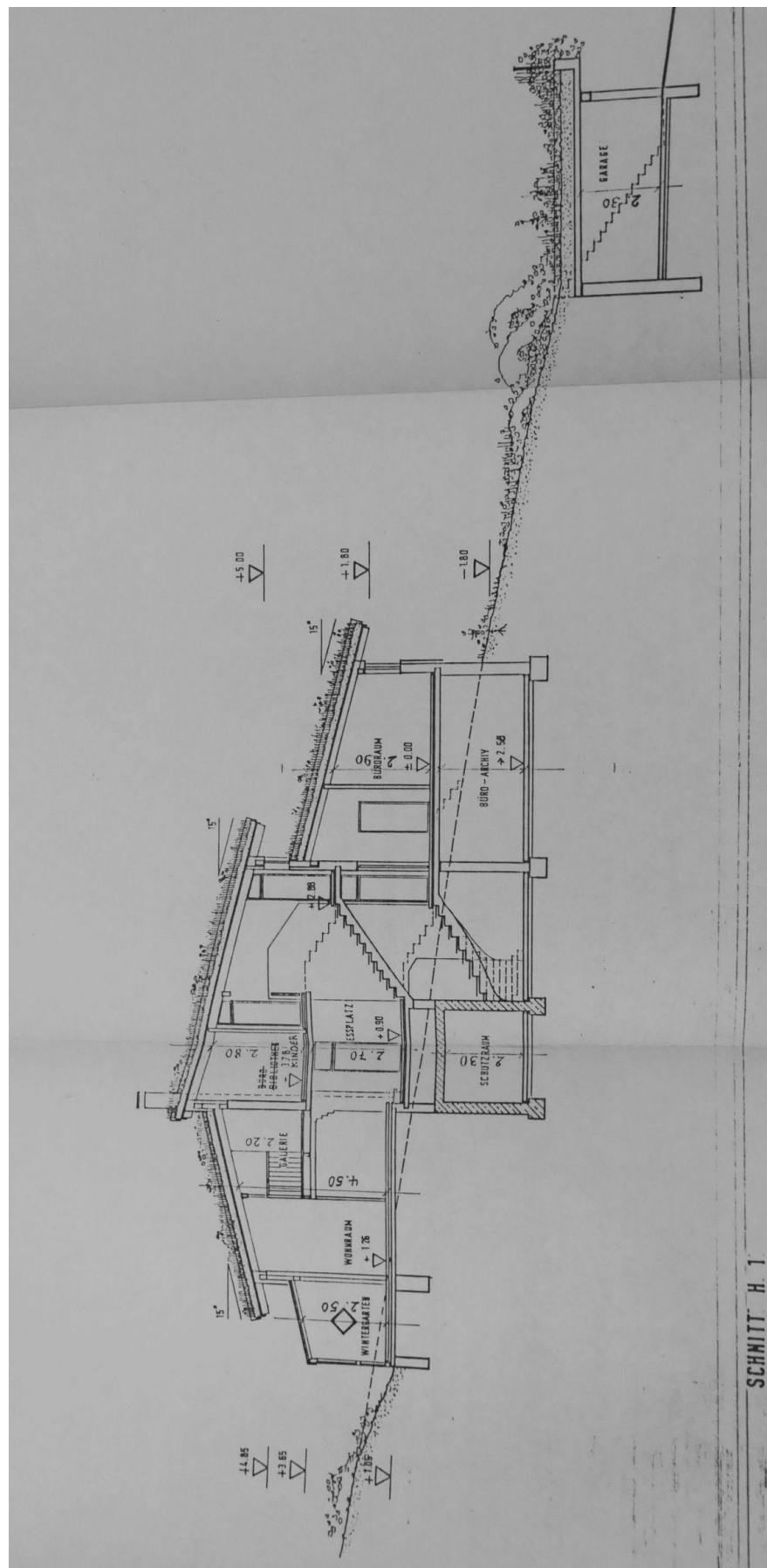
Nutzfläche:

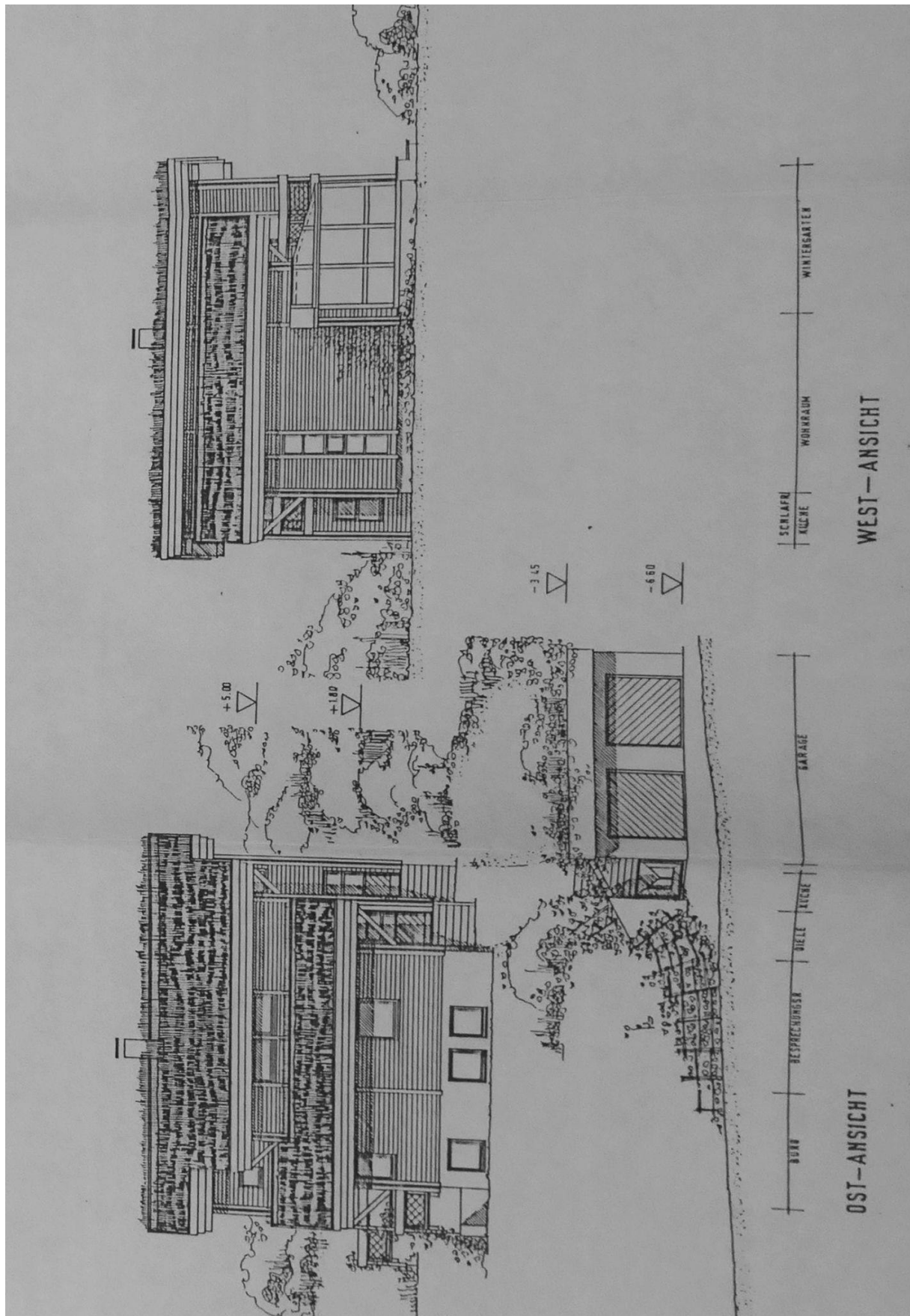
Erdgeschoss

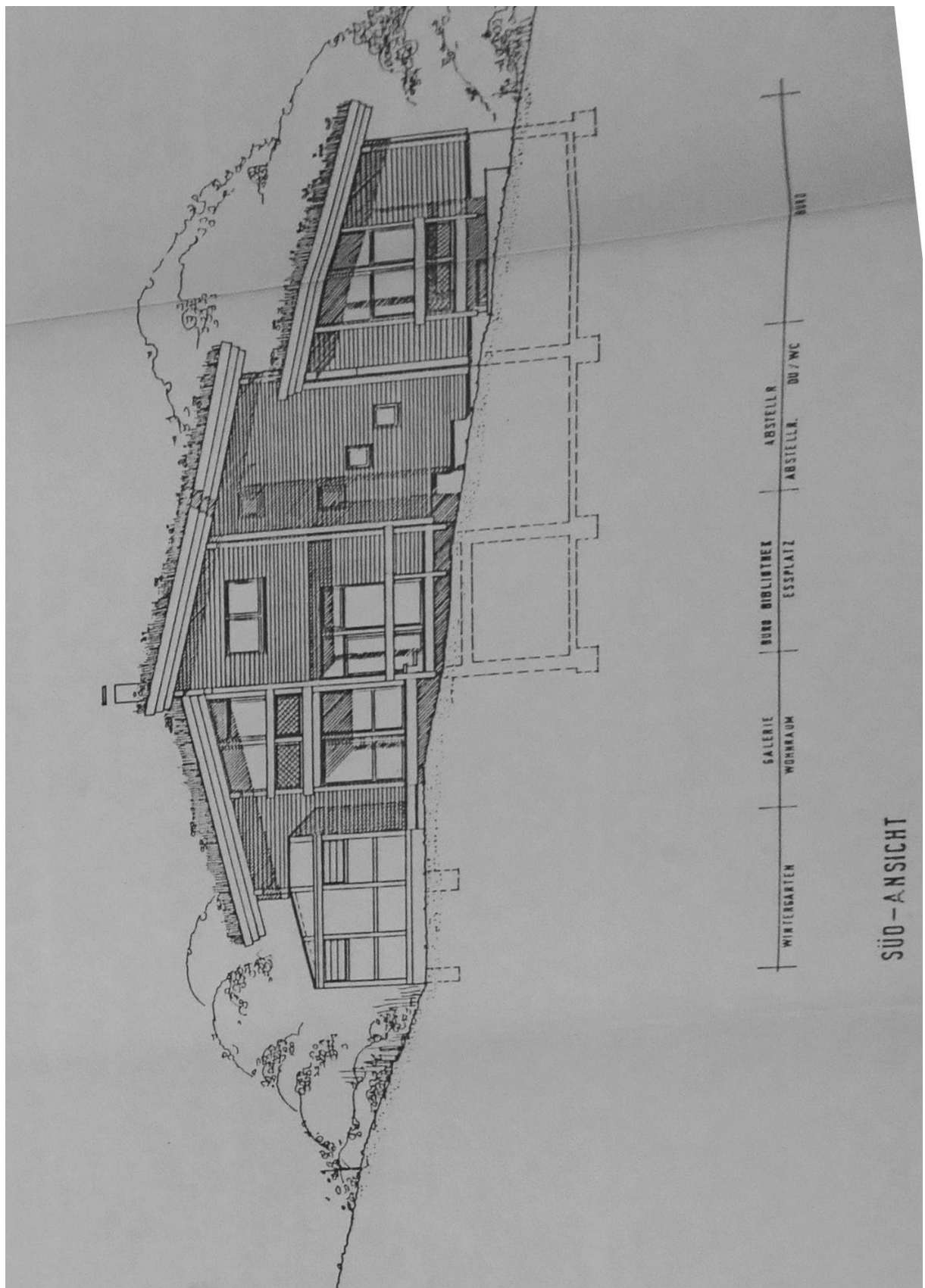
41 m²

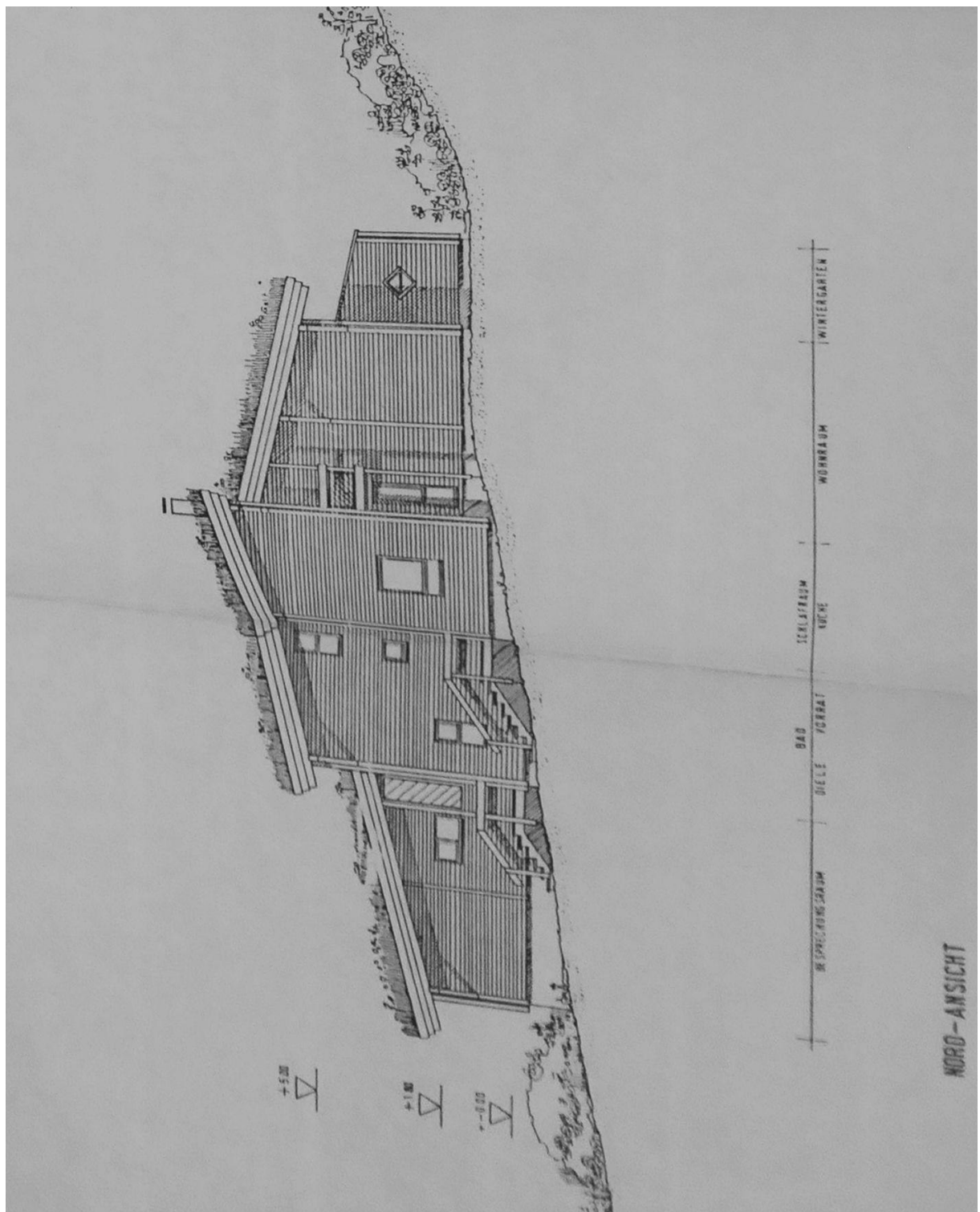












3 Gutachten

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 -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 Wertermittlungstichtag zu erichten.

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.

Sachwert:

Zu ermitteln sind 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 Abschreibung nach Heideck Berücksichtigung.

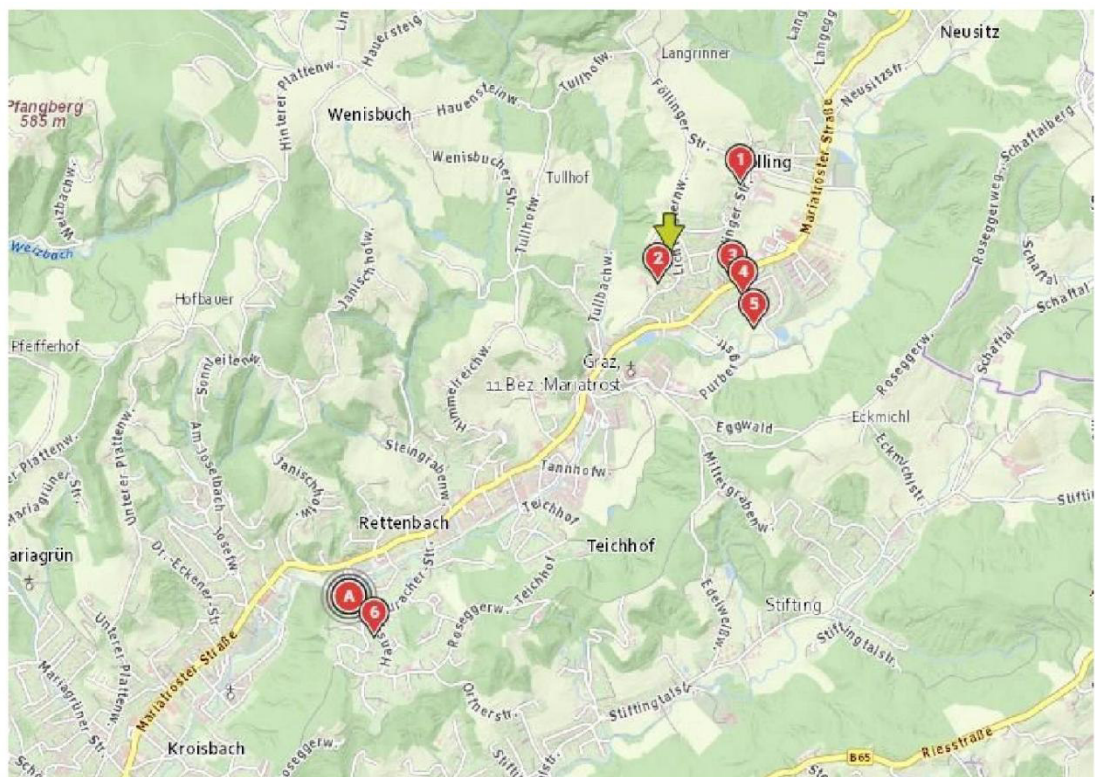
3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Sachwertverfahren bzw. dem Vergleichswertverfahren. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der Verkehrswert abzuleiten.

3.3 Sachwert

3.3.1 Bodenwert/Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Einheitspreis enthalten. 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 sind. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in **zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag** und vergleichbarer Lage herangezogen.



Es wurden Kaufvorgänge mit Preisen von € 239,-- bis € 507,-- je m² erhoben.

Nr. 1: Bauland *	
Vertragsdatum	08.02.2021
Tagebuchzahl	3303/2021
Grundbuch	63111 Graz Stadt-Fölling
EZ	626
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63111 - 255/4
Widmung	Bauland Dorfgebiet; Dichte 0,2-0,3
Verkäufer	Zierler Öhler
Käufer	Madeo
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	300.000,00 €
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²
Preis/m ²	300,00 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m ²	380,08 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland Dorfgebiet; Dichte 0,2-0,3; gebildet aus Gst. 255/1; EZ neu

Nr. 2: Bauland *	
Vertragsdatum	28.03.2022
Tagebuchzahl	15265/2022
Grundbuch	63111 Graz Stadt-Fölling
EZ	145
Adresse	Lichtensternweg 19 8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Grundstück (KG – GNR)	63111 - 152/1 63111 - 220/1 63111 - 220/2
Widmung	Bauland
Verkäufer	Dipl. Ing. Prügger Baumeister & Bauträger GmbH
Käufer	Ing. Robert Winkler Gesellschaft m.b.H.
Grundstücksfläche	6.194,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	2.850.000,00 €
Grundstücksfläche	6.194,00 m ²
Preis/m ²	460,12 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m ²	556,94 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland; sowie 1/4 Anteil an EZ 592 Gst. 152/10 Straßenanteil; inkl. Projektierung Wohnanlage

Nr. 3: Bauland *	
Vertragsdatum	06.10.2022
Tagebuchzahl	151/2023
Grundbuch	63111 Graz Stadt-Fölling
EZ	628
Adresse	Mariatroster Straße 359 8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Grundstück (KG – GNR)	63111 - 212/5
Widmung	
Verkäufer	Körner
Käufer	Hatschi Bau- und Beteiligungs GmbH
Grundstücksfläche	753,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Grundstücksfläche	753,00 m²
Preis/m²	332,01 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m²	393,14 €
Aus dem Kaufvertrag	Transaktion gesplittet

Nr. 4: Bauland *	
Vertragsdatum	09.09.2024
Tagebuchzahl	13539/2024
Grundbuch	63111 Graz Stadt-Fölling
EZ	737
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63111 - 59/2
Widmung	Bauland reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3
Verkäufer	Schöttke Schöttke
Käufer	Schneeberger Eggebrecht
Grundstücksfläche	752,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	330.000,00 €
Grundstücksfläche	752,00 m²
Preis/m²	438,83 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m²	477,34 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3; Auslandsanleihe;

Nr. 5: Bauland *	
Vertragsdatum	08.10.2020
Tagebuchzahl	18058/2020
Grundbuch	63111 Graz Stadt-Fölling
EZ	742
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63111 - 80
Widmung	Bauland reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3
Verkäufer	Stadt Graz
Käufer	JMO Projekt SBG GmbH
Grundstücksfläche	2.755,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	800.000,00 €
Grundstücksfläche	2.755,00 m ²
Preis/m ²	290,38 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m ²	372,79 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland reines Wohngebiet, Dichte 0,2-0,3;
Nr. 6: Bauland *	
Vertragsdatum	16.06.2021
Tagebuchzahl	16528/2021
Grundbuch	63127 Wenisbuch
EZ	1008
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63127 - 568/56
Widmung	reines Wohngebiet 0,2-0,3
Verkäufer	Hier Hier
Käufer	Wuscher Hold
Grundstücksfläche	926,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	334.000,00 €
Grundstücksfläche	926,00 m ²
Preis/m ²	360,69 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m ²	450,66 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: reines Wohngebiet 0,2-0,3;

Nr. 7: Bauland *	
Vertragsdatum	23.12.2021
Tagebuchzahl	3532/2022
Grundbuch	63127 Wenisbuch
EZ	1538
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63127 - 571/3
Widmung	WR 03-04
Verkäufer	Kupferschmid
Käufer	Rettenbacher Straße 4b Beteiligungs GmbH
Grundstücksfläche	3.551,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	1.800.000,00 €
Grundstücksfläche	3.551,00 m ²
Preis/m ²	506,90 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m ²	620,15 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: WR 03-04;

Nr. 8: Bauland *	
Vertragsdatum	15.10.2021
Tagebuchzahl	3532/2022
Grundbuch	63127 Wenisbuch
EZ	1538
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63127 - 571/3
Widmung	
Verkäufer	Tretenhahn
Käufer	Kupferschmid
Grundstücksfläche	3.551,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	850.000,00 €
Grundstücksfläche	3.551,00 m ²
Preis/m ²	239,37 €
Valorisierungsfaktor	5,00 %
Preis korr. / m ²	295,11 €
Aus dem Kaufvertrag	

Unter Beachtung der Lage, der Größe, der Konfiguration, der Bebauung, der gegebenen Infrastruktur, der Widmung und der Aufschließung sowie einer durchschnittlichen Valorisierung wurde ein Vergleichspreis von **€ 450,-- je m²** ermittelt.

1.290 m ²	je m ² € 450,00	€	<u>580.500,--</u>
Summe Bodenwert		€	580.500,--

3.3.2 Bauwert

Die Bewertung erfolgt nach m² Nutzfläche. Ausgangspunkt sind die Herstellungskosten. In der Folge wird die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug gebracht und so der Bauzeitwert ermittelt.

Herstellungskosten (inkl. MWSt.)

Wohnhaus

Kellergeschoss

65 m ²	je m ² € 1.740,--	€	113.100,--
-------------------	------------------------------	---	------------

Erdgeschoss

116 m ²	je m ² € 2.880,--	€	334.080,--
--------------------	------------------------------	---	------------

Dachgeschoss

58 m ²	je m ² € 2.880,--	€	<u>167.040,--</u>
-------------------	------------------------------	---	-------------------

Summe Herstellungskosten		€	614.220,--
---------------------------------	--	---	-------------------

Bauzeitwert:

Für die Wertminderung wird bei einem durchschnittlichen Baualter von 40 Jahren eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt. Daraus errechnet sich eine lineare Wertminderung von 59,09 %.

		€	<u>- 362.943,--</u>
Bauzeitwert Wohnhaus		€	251.277,--

Garage

Erdgeschoss

41 m ²	je m ² € 1.680,--	€	<u>68.880,--</u>
-------------------	------------------------------	---	------------------

Summe Herstellungskosten	€	68.880,--
--------------------------	---	-----------

Bauzeitwert:

Für die Wertminderung wird bei einem durchschnittlichen Baualter von 40 Jahren eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt.

Daraus errechnet sich eine lineare Wertminderung von 59,09 %.

€	<u>- 40.701,--</u>
---	--------------------

Bauzeitwert Garage	€	28.179,--
---------------------------	---	------------------

Bauzeitwert gesamt	€	279.456,--
---------------------------	---	-------------------

Bauzeitwert Außenanlagen (Befestigungen,

Gartenhütte, etc.) 2 % vom Bauzeitwert

€	<u>5.589,--</u>
---	-----------------

Summe bauliche Anlagen	€	285.045,--
-------------------------------	---	-------------------

Summe Sachwert (Bodenwert, Bauwert)	€	865.545,--
--	---	-------------------

3.4 Verkehrswert / Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung ergibt, dass vom im Sachwert ermittelten Wert Entrümpelungskosten sowie Kosten für den Rückschnitt des Wildwuchses in Abzug zu bringen sind. Weiter ist aufgrund der sehr individuellen Gestaltung hinsichtlich Ausstattung und Konfiguration ein weiterer Abschlag von 15 % vorzunehmen.

Sachwert	€	865.545,--
----------	---	------------

Entrümpelung und Rückschnitt Wildwuchs	€	<u>- 60.000,--</u>
--	---	--------------------

Übertrag	€	805.545,--
----------	---	------------

Übertrag	€	805.545,--
Abschlag 15 %	€	- 120.832,--
Verkehrswert der Liegenschaft	€	684.713,--
Verkehrswert der Liegenschaft (gerundet)	€	685.000,--
(in Worten: Euro – sechshundertfünfundachtzigtausend)		

3.5 Zubehör

Das zur Liegenschaft gehörende Zubehör ist als wertlos einzustufen.

Zeitwert Zubehör € 0,--

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Graz, 15. Juni 2026



 Mag. Thomas Praschinger, MSc
 (der allgemein beeidete und
 gerichtlich zertifizierte Sachverständige)