



www.gutachten-sv.at



Dr. Josef Bernhofer
Sachverständiger

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

Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz

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

309 E 35/26z

An das
Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

EXEKUTIONSSACHE
Serkan Cavus

Betreibende Partei: WEG EZ 2154 KG 63112 Gösting, vd. Rottenmanner
Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m.b.H.
Westrandsiedlung 312
8786 Rottenmann

vertreten durch Mag. Stefan Feldbacher
Radetzkystraße 18/II
8010 Graz
Tel.: +43 316 821063
(Zeichen: SF-SIEDRO/CAVUS-2)

Verpflichtete Partei: Serkan Cavus
geb. 18.01.1991
Zollgasse 11/18
8020 Graz

Wegen: EUR 1.928,04 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften)

GUTACHTEN

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

**63112 Gösting, EZ 2154 hievon 172/7580-Anteile (B-LNR 165)
und
12/7580-Anteile (B-LNR 166).**

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

- 1.1 Auftrag
- 1.2 Befundaufnahme
- 1.3 Bewertungsstichtag
- 1.4 Vorbemerkungen
- 1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

2 Befund

- 2.1 Grundbuchstand
- 2.2 Einheitswert
- 2.3 Bewertungsgegenstand
- 2.4 Liegenschaft
- 2.5 Allgemeine Beschreibung
- 2.6 Nutzung und Umsatzsteuer
- 2.7 Fotodokumentation
- 2.8 Immissionen
- 2.9 Energieausweis
- 2.10 Informationen der Hausverwaltung

3 Gutachten

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

4 Anhang

- 4.1 Pläne
- 4.2 Vorschreibung
- 4.3 Nutzwertgutachten (Auszug)
- 4.4 Mietvertrag

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

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

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom Sachverständigen am **08.07.2026** durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben außerdem teilgenommen:

Frau Craciu Dumitru GRUIA (Mieterin)

Frau Mag. Anna Rothwangl (RA-Anwärterin für Rechtsanwaltskanzlei Freiburger & Partner)

1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **08.07.2026** als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Vorbemerkungen

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

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

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

- Befundaufnahme
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen beim Geoinformationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Graz
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme im Bauakt
- Erhebungen im Lärmkataster
- Immobilien Markt Rating (Markt Research) (www.immarate.sprengnetter.at)
- Einsichtnahme in den Lärmkataster Quelle: www.larminfo.at
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen im Bombenblindgänger-Kataster
- Erhebungen bei der Stadt Graz, Abt. für Gemeindeabgaben
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Baugrundpreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 3. Auflage, 2014)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2019-2023
- Zeitschrift der Sachverständige, Hrsg.: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Linde-Verlag (Wien)
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Hrsg.: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Manz-Verlag (Wien)
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagenteile (3. Auflage, 2006)
- Informationsschreiben der Hausverwaltung vom 16.07. bzw. 27.07.2026
- Verschreibung – Wohnung ab 01.07.2026 vom 10.07.2026
- Verschreibung – TG-KFZ-Abstellplatz ab 01.07.2026 vom 10.07.2026
- Vorausschau für 2026 vom Dezember 2025
- Baubewilligungsbescheide GZ.: A17-C-26.208/1999-2, A17-C-26.207/1999-1, A17-C-26.209/1999-1, A17-C-26.210/1999-1 vom 14.09.1999
- Benützungsbewilligungsbescheid vom 02.12.2002 GZ.: A10/3-C-26207/1999-3
- Vereinbarung vom 10.04.2026

- Mietvertrag vom 10.03.2023 bzw. 12.04.2026
- Energieausweis vom 04.10.2019
- Jahresabrechnung 2025 vom März 2026
- Heizkostenabrechnung 2025 vom 24.02.2026
- Protokoll der WE-Versammlung vom 28.09 .2021
- HORA-Pass vom 25.07.2026
- Kauf-Vertrag vom 31.01.2020 (BG 641 TZ 2154/2020)
- Wohnungsgrundriss übermittelt von der Hausverwaltung am 27.07.2026
- Nutzwertfestsetzungsgutachten vom 11.06.2005 erstellt von Dr. Günter Sauer

2 Befund

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten bzw. von ihm erhobenen Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes am Tage der Befundaufnahme erfolgte. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen als auch des Grundstückes wurde nicht durchgeführt. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinausgegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Im bewertungsgegenständlichen Fall wird angenommen, dass es keine Baumängel und Bauschäden gibt, welche die Gebrauchs- und Nutzungsfähigkeit des Gebäudes beeinträchtigen könnten.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung vom SV nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

Bodenmechanik und Baustatik

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt bzw. beauftragt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswertermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorh. Gebäude zusammenhängenden Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

2.1 Grundbuchstand

EZ 2154

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63112 GÖsting
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 2154

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 165, 166 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2492/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 4178/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
472/5	G	GST-Fläche	*	8399
		Bauf.(10)		1860
		Gärten(10)		6074
		Sonst(10)		465
				Anton-Kleinoscheg-Straße 58c
				Anton-Kleinoscheg-Straße 58a
				Anton-Kleinoscheg-Straße 58e
				Anton-Kleinoscheg-Straße 58g
				Anton-Kleinoscheg-Straße 58h
				Anton-Kleinoscheg-Straße 58f
				Anton-Kleinoscheg-Straße 58d
				Anton-Kleinoscheg-Straße 58b
				Anton-Kleinoscheg-Straße 58

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 2 a 33050/1994 Kaufvertrag 1991-07-08, Urkunde 1994-10-10 Zuschreibung Gst 470 478/5 aus EZ 472
- 3 a 33050/1994 Kaufvertrag 1991-07-08, Urkunde 1994-10-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 472/2 aus EZ 472, Einbeziehung in Gst 472/5
- 4 a 33050/1994 Kaufvertrag 1991-07-08, Urkunde 1994-10-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 473/1 aus EZ 672, Einbeziehung in Gst 478/5 470
- 5 a 33050/1994 Kaufvertrag 1991-07-08, Urkunde 1994-10-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 468/10 aus EZ 1699, Einbeziehung in Gst 470
- 7 a 23792/2006 Verwalter der Liegenschaft Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 8786 Rottenmann

***** B *****

165 ANTEIL: 172/7580

Serkan Cavus

GEB: 1991-01-18 ADR: Anton-Kleinoscheg-Straße 58g/5, Graz 8051

a 23792/2006 Wohnungseigentum an W 5 Anton-Kleinoscheg-Str. 58g

b 2154/2020 IM RANG 997/2020 Kaufvertrag 2020-01-31 Eigentumsrecht

Seite 1 von 2

166 ANTEIL: 12/7580
Serkan Cavus
GEB: 1991-01-18 ADR: Anton-Kleinoscheg-Straße 58g/5, Graz 8051
a 23792/2006 Wohnungseigentum an Garage 20
b 2154/2020 IM RANG 997/2020 Kaufvertrag 2020-01-31 Eigentumsrecht
***** C *****

1 a 32716/1994 19249/1999 1429/2011 2597/2011
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg
gem Pkt 6. Kaufvertrag 1991-07-08
Über GSt 472/5 für
GSt 463/2

2 a 33050/1994 1429/2011 2597/2011
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg
gem Pkt 6. Kaufvertrag 1991-07-08
Über GSt 472/5 für
GSt 463/2

8 a 10011/2003
DIENSTBARKEIT Verlegung, Bestand und Erhaltung von
Erdkabeln jeder Art
gem Pkt 2 Urkunde 2002-12-20
Über GSt 472/5
für Elektrizitätswerk Gösting V. Franz nunmehr GmbH
(FN 11255b)

9 a 23792/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

36 auf Anteil B-LNR 165 166
a 2154/2020 Pfandurkunde 2020-02-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 225.000,--
für Raiffeisenbank Mürztal eGen (FN 83565a)
b gelöscht

39 auf Anteil B-LNR 165 166
a 1530/2022 Rückstandsausweis 2022-02-16
PFANDRECHT vollstr EUR 16.200,23
samt Anhang lt Beschluss 2022-02-21 für
Österreichische Gesundheitskasse
(609 E 813/22m)

41 auf Anteil B-LNR 165 166
a 2537/2023 Rückstandsausweis 2023-03-20
PFANDRECHT vollstr EUR 2.089,56
samt Anhang lt Beschluss 2023-03-28 für
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW) - Kärnten
(609 E 1444/23g)

44 auf Anteil B-LNR 165 166
a 6888/2025 Klage (23 Cg 88/25k, LGZ Graz)
siehe LNR 36a

45 auf Anteil B-LNR 165 166
a 9554/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 7436/25f)

46 auf Anteil B-LNR 165 166
a 2492/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 1709/26a)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

13.05.2026 16:12:11

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft, mit der EZ 2154 der KG 63112 Gösting, auf der sich der Bewertungsgegenstand befindet, hat ein Gesamtausmaß von 8.399 m² (lt. Grundbuchsstand) und ist mit mehreren Mehrparteienhäusern bebaut.

Die Liegenschaft ist unregelmäßig konfiguriert. Das Grundstück weist ein Gefälle auf. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.



(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4.2 Aufschließung

Auf dem Grundstück befinden sich die öffentliche Kanalisation, ein Trinkwasseranschluss und das Stromnetz des örtlichen EVU. Ein Anschluss an das Ferngasnetz befindet sich ebenfalls am Grundstück. Es wurden keine Abgabenrückstände hinsichtlich Kanalgebühren und Grundsteuer bekanntgegeben.

2.4.3 Flächenwidmung

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde i.d.g.F. als **Wohnen Allgemein (WA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8** ausgewiesen.

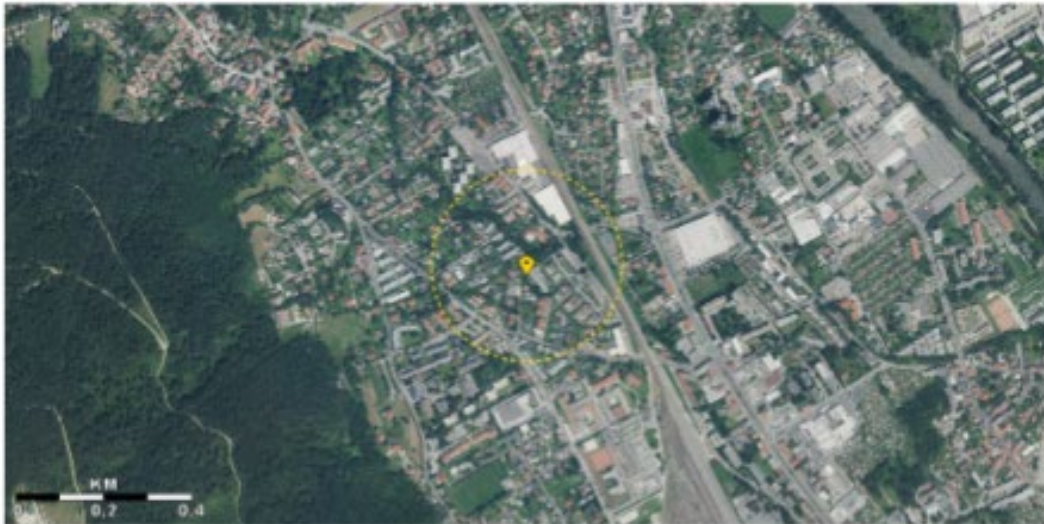


Flächenwidmungsplan der Stadt Graz

HORA-Pass

Adresse: Anton-Kleinoscheg-Straße 58, 8051 Graz, Österreich
 Seehöhe: 367 m
 Auswertungsradius: 220 m
 Geogr. Koordinaten: 47,09527° N | 15,40058° 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		hoch
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

Legende und weiterführende Informationen
Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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.

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

2.4.4 Rechte und Lasten

EZ 2154

A2-Blatt:

2 a 33050/1994 Kaufvertrag 1991-07-08, Urkunde 1994-10-10 Zuschreibung Gst 470 478/5 aus EZ 472

3 a 33050/1994 Kaufvertrag 1991-07-08, Urkunde 1994-10-10 Zuschreibung Teilfläche (n) Gst 472/2 aus EZ 472, Einbeziehung in Gst 472/5

4 a 33050/1994 Kaufvertrag 1991-07-08, Urkunde 1994-10-10 Zuschreibung Teilfläche (n) Gst 473/1 aus EZ 672, Einbeziehung in Gst 478/5 470

5 a 33050/1994 Kaufvertrag 1991-07-08, Urkunde 1994-10-10 Zuschreibung Teilfläche (n) Gst 468/10 aus EZ 1699, Einbeziehung in Gst 470

7 a 23792/2006 Verwalter der Liegenschaft Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 8786 Rottenmann

Die im A2-Blatt eingetragenen Lasten stellen bei der angewandten Bewertungsmethode keinen wertbeeinflussenden Umstand dar und bleiben demgemäß unberücksichtigt.

C-Blatt:

1 a 32716/1994 19249/1999 1429/2011 2597/2011

DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg gem Pkt 6. Kaufvertrag 1991-07-08 über Gst 472/5 für Gst 463/2

2 a 33050/1994 1429/2011 2597/2011 DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg gem Pkt 6. Kaufvertrag 1991-07-08 über Gst 472/5 für Gst 463/2

8 a 10011/2003

DIENSTBARKEIT Verlegung, Bestand und Erhaltung von Erdkabeln jeder Art gem Pkt 2 Urkunde 2002-12-20 über Gst 472/5 für Elektrizitätswerk Gösting V. Franz nunmehr GmbH (FN 11255b)

9 a 23792/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

Die im C-Blatt eingetragenen Lasten stellen bei der angewandten Bewertungsmethode keinen wertbeeinflussenden Umstand dar und bleiben demgemäß unberücksichtigt.

Es wurden keine außerbücherlichen Darlehen bzw. Rechte und Lasten bekanntgegeben

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.

2.5 Allgemeine Beschreibung

Allgemeine Objektbeschreibung und Lage im Gebäude

Gegenstand der Befundaufnahme ist eine Eigentumswohnung in einer mehrgeschossigen Wohnhausanlage samt zugeordnetem Kellerabteil und KFZ-Abstellplatz. Bei dem Gebäudebestand, in dem sich die Wohnung befindet, handelt es sich um eine in verdichteter Wohnlage situierte, aus mehreren Einheiten bestehende Wohnanlage mit zeittypischer, funktionaler Ausgestaltung. Die nähere Umgebung ist überwiegend wohnbaulich genutzt; vom Balkon der gegenständlichen Wohnung bestehen Ausblicke auf benachbarte Wohnobjekte sowie auf im Hintergrund ansteigende Hang- bzw. Hügelbereiche.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist über die allgemeinen Erschließungsflächen des Hauses erreichbar. Eine Aufzugsanlage wurde nicht errichtet. Die Wohnung besteht aus Flur, Vorraum, drei Zimmer, Wohn-Essbereich-Küche, Bad, WC, einem Balkon/Loggia, Kellerabteil sowie einem KFZ-Abstellplatz. Der Gesamteindruck der Wohnung und der Allgemeinbereiche ist insgesamt als funktional und gut zu bezeichnen.

Bauhistorie

Laut den vorhandenen Einreichunterlagen bzw. Angaben erfolgte die Errichtung der Wohnhausanlage auf Grundlage der Baubewilligungsbescheide GZ.: A17-C-26.208/1999-2, A17-C-26.207/1999-1, A17-C-26.209/1999-1, A17-C-26.210/1999-1 vom 14.09.1999. Weiters liegt ein Benützungsbewilligungsbescheid vom 02.12.2002 GZ.: A10/3-C-26207/1999-3 vor.

Erschließung und Eingangsbereich

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über die gemeinschaftlichen Erschließungsflächen. Der Wohnungseingang ist über einen innenliegenden Gang- bzw. Stiegenhausbereich erreichbar. Die Wohnungseingangstüre und die anschließenden Vorraumbereiche befinden sich augenscheinlich in ordentlichem Zustand. Der Vorraum ist mit keramischen Bodenfliesen ausgeführt. Die Wandflächen sind verputzt und hell gestrichen. Im Eingangsbereich sind Garderoben- bzw. Abstellmöglichkeiten vorhanden. Die Erschließung innerhalb der Wohnung erfolgt über einen kompakten Vorraum, von welchem die weiteren Räume erreichbar sind. Die Türen sind als Holztüren ausgeführt, teilweise mit Glasausschnitt. Der Zustand der Türen ist als gepflegt und dem Alter entsprechend zu beurteilen.

Raumaufteilung und Belichtung

Die Wohnung weist eine zweckmäßige Raumaufteilung auf. Vorhanden sind insbesondere Vorraum, Woh-Essraum mit Küche, Schlaf- bzw. Zimmerbereiche, Bad, WC bzw. Sanitärbereiche sowie ein Balkon/Loggia. Die Räume sind überwiegend rechteckig geschnitten und gut möblierbar. Die Belichtung erfolgt über Fenster- und Fenstertürelemente, teilweise mit Zugang zum Balkon bzw. zur Loggiafläche. Die Wohnräume sind ausreichend natürlich belichtet. Die Fensterflächen ermöglichen einen Außenbezug zu den umliegenden Grün- und Wohnbereichen. Der Balkon stellt eine wertrelevante Erweiterung der Wohnnutzung dar und erhöht die Wohnqualität der Eigentumswohnung.

Wohnraum

Der Wohnraum ist wohnlich eingerichtet und weist einen gepflegten Zustand auf. Der Boden ist mit einem hellen Holz- bzw. Laminatboden ausgeführt. Die Wand- und Deckenflächen sind glatt verputzt bzw. gespachtelt und hell gestrichen. Sichtbare größere Beschädigungen sind nicht vorhanden. Die Ausstattung des Wohnraumes entspricht einem zeitgemäßen mittleren Wohnstandard. Heizkörper sind vorhanden. Die Belichtung erfolgt über Fenster- bzw. Fenstertürelemente.

Küche

Die Küche ist als eigener Raum bzw. als funktional abgegrenzter Küchenbereich ausgebildet. Der Boden ist mit keramischen Fliesen versehen. Die Einbauküche verfügt über Ober- und Unterschränke, Arbeitsflächen, Spüle, Herd- bzw. Kochbereich, Dunstabzug, Backofen und weitere übliche Küchengeräte. Die Küchenmöblierung ist in Holzoptik ausgeführt und befindet sich augenscheinlich in gebrauchsfähigem Zustand. Die Wandflächen sind hell gestrichen, im Arbeitsbereich teilweise verfliest bzw. mit spritzwassergeeigneten Oberflächen versehen. Der Küchenraum ist natürlich belichtet. Eine technische Funktionsprüfung der Geräte, Wasseranschlüsse, Abflüsse oder elektrischen Anschlüsse wurde nicht durchgeführt; aus dem äußeren Augenschein ergaben sich jedoch keine Hinweise auf eine fehlende Gebrauchsfähigkeit.

Zimmer / Schlafräume

Die Zimmerbereiche sind überwiegend mit Holz- bzw. Laminatböden ausgestattet. Die Wände und Decken sind hell gestrichen. Die Räume sind grundsätzlich gut möblierbar und ausreichend belichtet. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten mittleren Wohnstandard. Sichtbare erhebliche Schäden, starke Abnützungen oder Feuchtigkeitsspuren waren in den besichtigten Bereichen nicht erkennbar. Die Zimmer vermitteln insgesamt einen ordentlichen, bewohnbaren und zweckentsprechend nutzbaren Eindruck.

Bad und WC / Sanitärräume

Die Sanitärräume sind zeitgemäß und funktional ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über Badewanne mit Glasabtrennung bzw. Duschmöglichkeit, Waschtisch bzw. Waschbecken sowie Heizkörper. Die Wand- und Bodenflächen sind überwiegend verflies. Ein Fenster ist vorhanden, wodurch eine natürliche Belichtung und Belüftungsmöglichkeit gegeben ist.

Das WC ist als eigener Sanitärraum bzw. getrennt vom Bad ausgebildet. Es verfügt über WC, kleines Handwaschbecken und keramische Wand- und Bodenbeläge. Die Oberflächen wirken gepflegt und sauber. Die Sanitärausstattung ist als zeitgemäß und gebrauchsfähig zu beurteilen.

Eine technische Prüfung der Dichtheit, Wasserinstallationen, Abflüsse, Lüftungseinrichtungen oder Warmwasserbereitung wurde nicht vorgenommen. Aus dem sichtbaren Zustand ergaben sich jedoch keine auffälligen Hinweise auf wesentliche Funktionsmängel.

Fenster, Türen und Sonnenschutz

Die Fenster wurden als Kunststoff- bzw. kunststoffbeschichtete Elemente mit Isolierverglasung ausgeführt. Teilweise sind Außenrollläden bzw. Jalousien vorhanden. Im Bereich des Balkons bestehen großflächige Fenstertürelemente.

Die Fenster und Türen weisen einen gebrauchsfähigen Zustand auf. Eine Prüfung der Dichtheit, Beschläge, Wärmeschutzqualität oder Schallschutzeigenschaften wurde nicht durchgeführt. Die vorhandenen Beschattungselemente erhöhen die Nutzbarkeit, insbesondere im Bereich der Wohn- und Balkon-/Loggiaflächen.

Balkon/Loggia/Außenbezug

Der Wohnung ist ein Balkon bzw. eine Loggiafläche zugeordnet. Dieser ist über den Wohnbereich erreichbar. Der Balkon ist teilweise überdeckt und mit einem keramischen Plattenbelag ausgestattet. Als Absturzsicherung dient ein Geländer mit Metall- bzw. Lochblechausführung. Zusätzlich ist eine Markise bzw. ein Beschattungselement vorhanden.

Der Balkon vermittelt einen gepflegten und nutzbaren Eindruck. Die Fläche ist ausreichend groß für eine übliche private Außenraumnutzung, insbesondere für Sitzen, Pflanzenaufstellung und kurze Aufenthalte. Der Balkonbereich ist durch die teilweise Überdachung und Beschattung gut nutzbar. Die Außenflächen und Anschlussbereiche waren augenscheinlich in ordentlichem Zustand. Eine technische Prüfung von Abdichtung, Gefälle, Entwässerung, Geländerbefestigung oder Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen.

Kellerabteil

Der Wohnung wurde ein Kellerabteil als Wohnungseigentums-Zubehör zugeordnet. Dieses befindet sich im Untergeschoss der Wohnanlage und ist über die gemeinschaftlichen Erschließungsflächen erreichbar. Das Kellerabteil ist in Metallgitterbauweise ausgeführt und mit einer versperrbaren Tür versehen.

Das Kellerabteil ist als zweckmäßige, der Wohnung zugeordnete Nebenfläche zu beurteilen. Es dient der Lagerung haushaltsüblicher Gegenstände und erhöht die Nutzbarkeit der Wohnung. Die Konstruktion ist einfach, aber verkehrsüblich. Der Boden ist betoniert. Die Flächen waren teilweise verstellt, wodurch eine vollständige Besichtigung sämtlicher Wand- und Bodenbereiche nur eingeschränkt möglich war. Hinweise auf außergewöhnliche Feuchtigkeitsschäden oder gravierende bauliche Mängel waren aus dem sichtbaren Zustand nicht ableitbar.

Kfz-Abstellplatz / Garagen- bzw. Stellplatzbereich

Der Stellplatz befindet sich in einem überdachten bzw. geschützten Stellplatzbereich. Die Erschließung erfolgt über befestigte Fahr- und Rangierflächen. Die Stellplätze sind markiert.

Der Stellplatzbereich weist einen asphaltierten bzw. betonierten Bodenbelag auf. Die Stellplatzanlage ist beleuchtet und durch Stützen bzw. tragende Bauteile gegliedert. Im Bereich der Fahr- und Stellflächen sind übliche Gebrauchsspuren vorhanden. Die Nutzbarkeit als Pkw-Abstellplatz ist gegeben. Eine technische Prüfung der Entwässerung, Beleuchtung, Tragkonstruktion oder allfälliger Brandschutzeinrichtungen wurde nicht durchgeführt.

Allgemeiner Erhaltungszustand

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten und bewohnbaren Zustand. Die Innenräume weisen einen zeitgemäßen mittleren bis guten Ausstattungsstandard auf. Böden, Wand- und Deckenflächen, Türen, Fenster, Küche und Sanitärräume zeigen übliche Gebrauchsspuren, jedoch keine wertrelevanten gravierenden Schäden.

Die Wohnung ist eingerichtet und vermittelt den Eindruck einer laufend genutzten und ordnungsgemäß instand gehaltenen Einheit. Größere Instandhaltungsrückstände oder Schäden, die die Gebrauchsfähigkeit wesentlich beeinträchtigen würden, waren im Zuge der Befundaufnahme nicht feststellbar.

Die gemeinschaftlichen Bereiche, soweit besichtigt, weisen ebenfalls einen ordentlichen und gepflegten Zustand auf. Dies betrifft insbesondere Zugangs- und Erschließungsflächen, Stellplatzbereich, Kellerbereich sowie die sichtbaren Außenbereiche.

Zusammenfassender Befund

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich bei der gegenständlichen Wohnung um eine funktional gegliederte, gut nutzbare und gepflegte Wohneinheit in einer zeitgemäßen Wohnanlage handelt. Die Wohnung verfügt über Wohn- und Schlafräume, Küche, Bad, WC, Balkon, Kellerabteil und zugeordneten Kfz-Abstellplatz.

Die Ausstattung ist als mittlerer bis guter Wohnstandard zu beurteilen. Besonders positiv wirken der Balkon mit Außenbezug, das vorhandene Kellerabteil, der zugeordnete Pkw-Abstellplatz sowie der insgesamt gepflegte Zustand der Wohnung und der Anlage. Bewertungsrelevante Mängel, die über übliche Gebrauchsspuren hinausgehen, waren aus dem Augenschein nicht feststellbar.

Technische Detailprüfungen wurden nicht vorgenommen. Die Feststellungen beruhen ausschließlich auf der persönlichen Inaugenscheinnahme und dem sichtbaren Zustand zum Zeitpunkt der Befundaufnahme.

Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **08.07.2026** konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Küche: Einbauküche mit Ober- und Unterschränken samt Spüle, Cerankochfeld, Backofen, Edelstahlabzugshaube, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination.

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

Am Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand bewohnt und möbliert. Es wurde ein Bestandsverhältnis (s. Anhang – 4.4 Mietvertrag) bekanntgegeben.

2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

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

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die USt. einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufer. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt. als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt. zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 284):

Bei der zu bewertenden Immobilie sind die potenziellen Käufer Konsumenten. Bei den Ausgangswerten für die Liegenschaftsbewertung erfolgt dementsprechend eine Berücksichtigung der USt.

2.7 Fotodokumentation





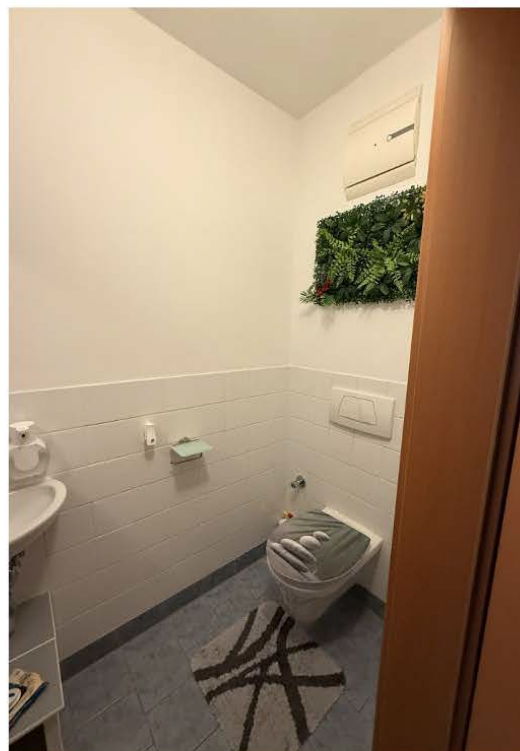




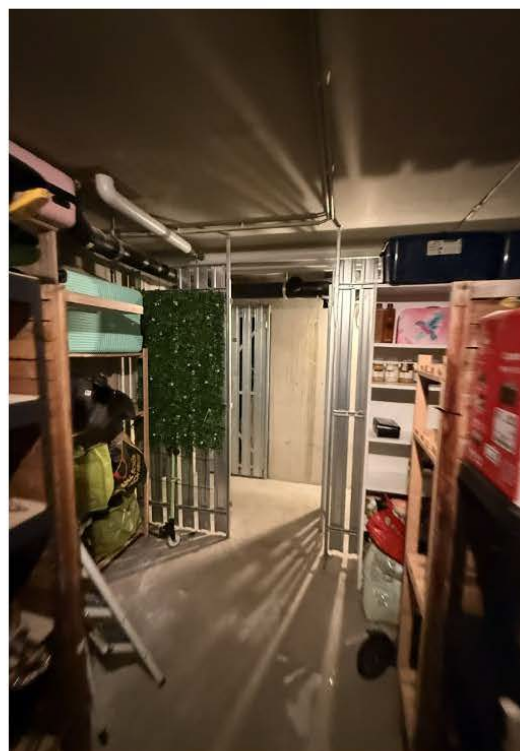














2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist lt. Abfrage vom 25.07.2026

nicht

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

Erläuterungen

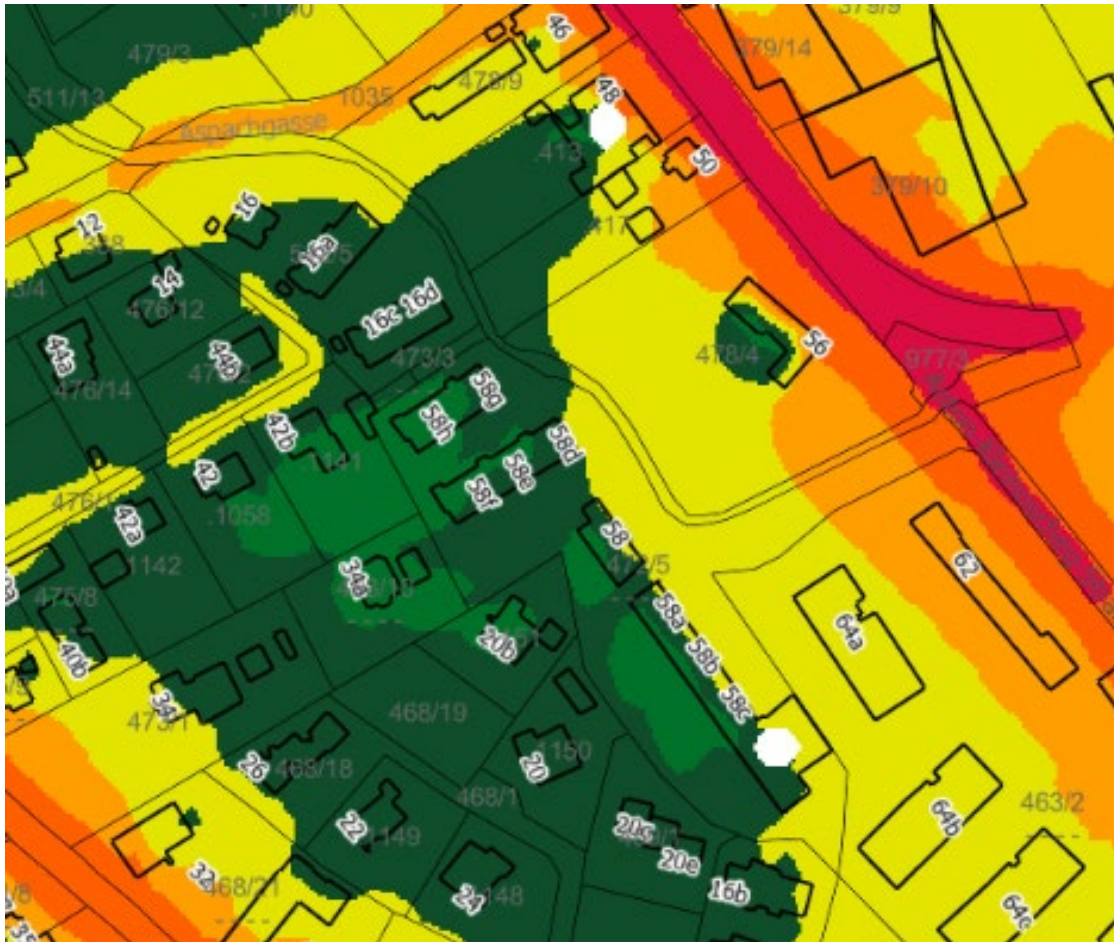
Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: Grundkarte: basemap.at© BEV

2.8.2 Straßenverkehrslärm (Nacht)

Im Bereich des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes ist gem. Lärmkataster des Gis-Steiermark mit einer Belastung hinsichtlich Verkehrslärm von 35 dB bis 44 dB (Nacht) zu rechnen.



Auszug aus dem Lärmkataster des GIS-Steiermark

2.9 Energieausweis

Es konnte vom Sachverständigen ein Energieausweis vom 04.10.2019, erstellt von Siedlungsgenossenschaft Rottenmann, erhoben werden.

HWB Ref, SK: 60,75 kWh/m²
fGEE, SK: 1,091

2.10 Informationen der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m. b. H., Westrandsiedlung 312 I 8786 Rottenmann. Sämtliche nachstehende Angaben beruhen auf Informationen der Hausverwaltung.

Von der Hausverwaltung wurden am 16.07.2026 folgende Angaben übermittelt:

Es sind derzeit keine von uns verwalteten Darlehen bei der gegenständlichen Wohnung offen.

Derzeit sind keine Sanierungen geplant.

In der Wohnhausanlage befindet sich keine Hausbesorgerwohnung.

Benützungsregelungen sind uns keine bekannt.

2.10.1 Betriebskosten

Die Betriebskosten inkl. Verwaltungskostenpauschale für die Wohnung **Top W 5 Anton-Kleinoscheg-Str . 58g** betragen lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.07.2026 monatlich **209,19 € (exkl. 10% Ust)**.

Die Betriebskosten inkl. Verwaltungskostenpauschale für den KFZ-Abstellplatz **Top Garage 20** betragen lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.07.2026 monatlich **18,73 € (exkl. 10% Ust)**.

2.10.2 Reparaturrücklage

Der Betrag für die Instandhaltung für die Wohnung **Top W 5 Anton-Kleinoscheg-Str . 58g** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.07.2026 monatlich **89,04 €**.

Der Betrag für die Instandhaltung für den KFZ-Abstellplatz **Top Garage 20** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.07.2026 monatlich **6,21 €**.

Der Rücklagenstand für die gesamte Wohnhausanlage weist per 31.12.2025 ein Guthaben in Höhe von **€ 100.830,82** auf.

2.10.3 Heizkosten

Das monatliche Heizkosten-Akonto für die Wohnung **Top W 5 Anton-Kleinoscheg-Str . 58g** beläuft sich lt. Vorschreibung ab 01.07.2026 auf **130,00 € (exkl. 20 % Ust)**.

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§ 2 Abs 2, LBG).

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 3, LBG).

Aus diesem Grund muss der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, zudem der tatsächlich erzielte Preis nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen.

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts Anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 Abs 1, LBG).

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist vom Sachverständigen zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

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

3.2 Ermittlung des Vergleichswertes

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 Abs 1, LBG).

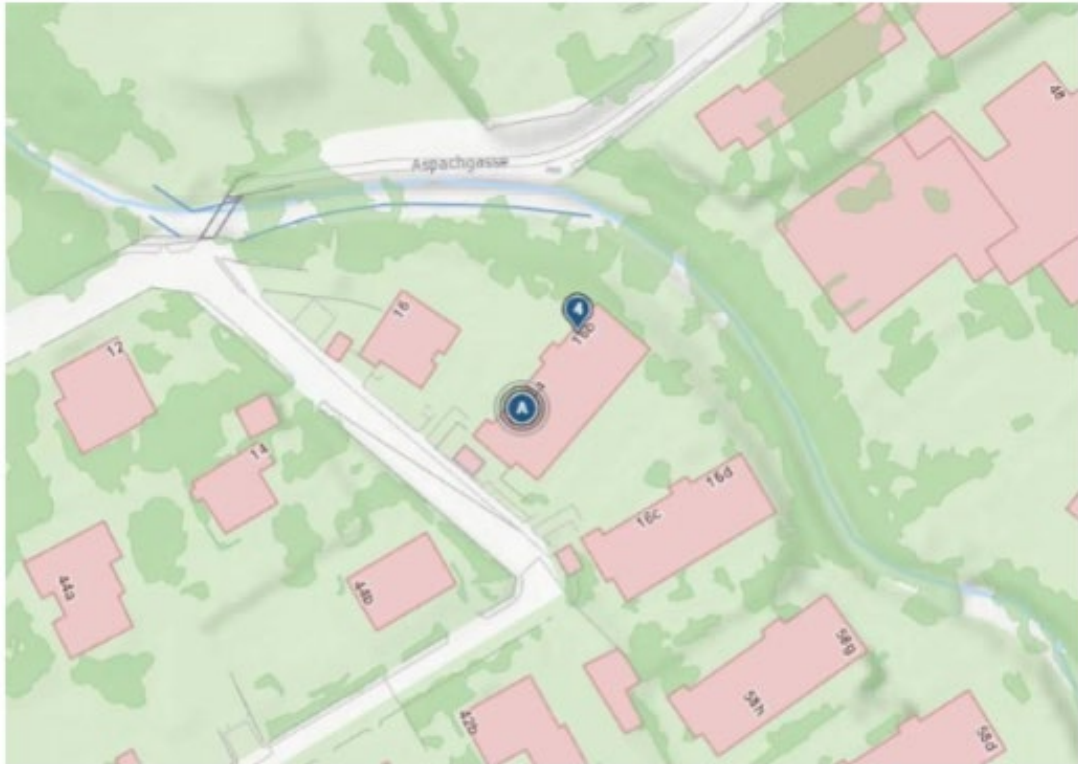
Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten (§ 4 Abs 2, LBG).

Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden (§ 3 Abs 3, LBG).

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

Übersicht der Vergleichsliegenschaften:

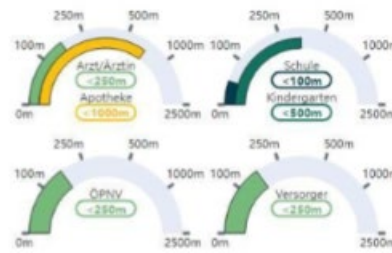
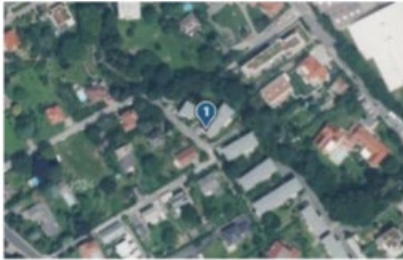
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	4991/2025	30.08.2024	81,40	3.046,68 €	3.154,94 € *
2/A	Eigentumswohnung	7057/2022	02.03.2022	73,15	3.161,05 €	3.420,97 € *
3/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	1923/2020	10.02.2020	72,71	2.654,38 €	2.974,70 € *
4	Eigentumswohnung	401/2022	17.12.2021	85,31	3.106,32 €	3.373,67 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.08.2024
Tagebuchzahl	4991/2025
Grundbuch	63112 Götting
EZ	632
Adresse	Aspechgasse 16d W 5 8051 Graz-Götting
Verkäufer	Brodacz
Käufer	Solaja Solaja

weitere Informationen

Anteile	184/3328
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

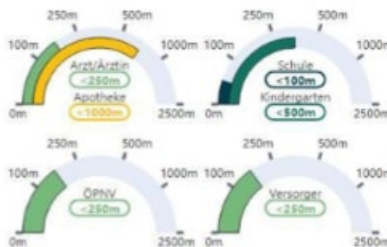
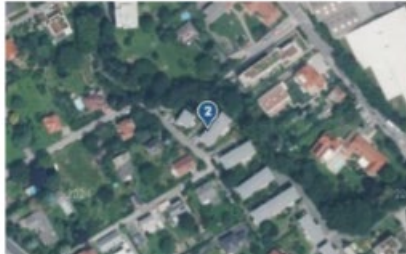
Nutzfläche	81,40 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	248.000,00 €
Nutzfläche	81,40 m²
Preis/m²	3.046,68 €
Valorisierungsfaktor	1,87 %
Preis korr. / m²	3.154,94 €

Aus dem KV: Anteile inkl. PKW-AP (14/3328)
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 122 m

Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.03.2022
Tagebuchzahl	7057/2022
Grundbuch	63112 Götting
EZ	632
Adresse	Aspachgasse 16a W 2, 1. Stock 8051 Graz, 13. Bez.: Götting
KG-Grundstück	63112 - 512/5
Verkäufer	Sonnleitner-Angerer
Käufer	Zehentner Zehentner

weitere Informationen

Parifizierung	2006
Anteile	168/3328
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

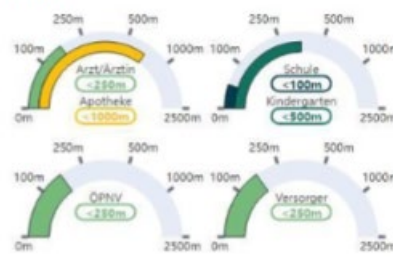
Grundstücksfläche	3.506,00 m²
Bebaute Fläche	739,00 m²
Nutzfläche	73,15 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	231.231,00 €
Nutzfläche	73,15 m²
Preis/m²	3.161,05 €
Valorisierungsfaktor	1,87 %
Preis korr. / m²	3.420,97 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, 77*77*7*7/3328 Anteile
inkl. PKW-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 125 m

Nr. 3: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.02.2020
Tagebuchzahl	1923/2020
Grundbuch	63112 Gösting
EZ	632
Adresse	Aspachgasse 16a top W 1 8051 Graz-Gösting
Verkäufer	Nikas
Käufer	Moskovic Moskovic

weitere Informationen

Anteile	154/3328
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	70,59 m²
Terrasse	6,33 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

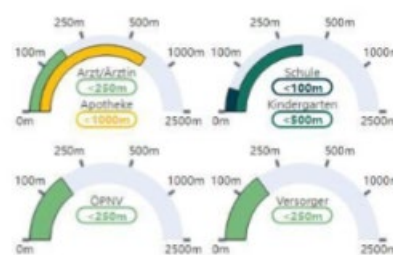
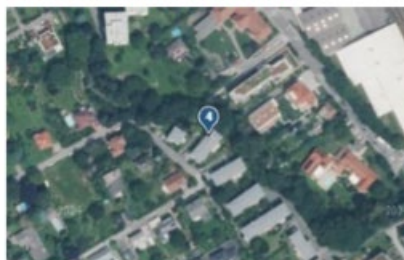
Nutzfläche	72,71 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	193.000,00 €
Nutzfläche	72,71 m²
Preis/m²	2.654,38 €
Valorisierungsfaktor	1,87 %
Preis korr. / m²	2.974,70 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 125 m

Nr. 4: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.12.2021
Tagebuchzahl	401/2022
Grundbuch	63112 Gösting
EZ	632
Adresse	Aspachgasse 16b W 5, 2. OG 8051 Graz, 13. Bez. - Gösting
KG-Grundstück	63112 - 512/5
Verkäufer	Stark
Käufer	Kern Kern

weitere Informationen

Parifizierung	2002
Anteile	184/3328
Kellerabteil	6,12 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	3,95 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	3.506,00 m²
Bebaute Fläche	739,00 m²
Nutzfläche	85,31 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	265.000,00 €
Nutzfläche	85,31 m²
Preis/m²	3.106,32 €
Valorisierungsfaktor	1,87 %
Preis korr. / m²	3.373,67 €

Aus dem KV: Loggia zu 3,76 m² in NF enthalten; Anteile inkl. 14 Anteile an KFZ-AP

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 127 m

Vergleichswert

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

Eigentumswohnung:

Für die Bewertung konnten **7** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **4** Kaufvorgänge mit Preisen von **€ 2.654,38** bis **€ 3.161,05** in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden.

Die einzelnen Kaufpreise wurden aufgrund ihrer wertbeeinflussenden Faktoren angepasst, ältere Kaufpreise wurden der durchschnittlichen Preisentwicklung in diesem Marktsegment entsprechend valorisiert.

Wertbeeinflussende Faktoren

Punkt 4 der Ö-Norm B 1802 behandelt „Einflussgrößen der Wertermittlung“. Als vornehmlich zu berücksichtigende Merkmale der Liegenschaft werden darin genannt:

- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen
- Art und Umfang der Nutzung
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Nutzungsmöglichkeiten
- Rechte und Lasten
- Beschaffenheit und Eigenschaften
- Lage

Im Pkt. 4.4 der Ö-Norm („allgemeine Wertverhältnisse“) wird schließlich die Berücksichtigung der Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände verlangt, also der allgemeinen Wirtschaftslage, des Kapitalmarkts und der Marktlage am Ort bzw. im Gebiet auf dem Grundstücksmarkt (Preisentwicklung) (s. dazu § 3 Anmerkungen 11), LBG).

Der harmonisierte **Vergleichswert** für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung **Top W 5 Anton-Kleinscheg-Str. 58g** (Eigentumswohnung) **und Top Garage 20** beträgt je m² Wohnnutzfläche (gerundet):

3.100,00 €

Der auf das **Wohnungseigentumsobjekt Top W 5 Anton-Kleinscheg-Str. 58g** (Eigentumswohnung) mit einer Wohn-Nutzfläche von **86,42 m²** **und Top Garage 20** umgelegte **Wert** beträgt somit:

267.902,00 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlagen, bei der Wertminderung wegen Alters, bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden oder bei der Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer erfasst wurden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311).

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

- Ungünstige Lageverhältnisse (z.B. Nähe von Einfamilienhäusern zu Gegenden mit hohen Immissionen von Gewerbe [Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen] oder Immissionen durch Verkehrslärm
- Unwirtschaftlicher Aufbau
- Reparaturanstau und Investitionsbedarf
- Denkmalschutz
- Energieeffizienz

(s. dazu Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311-323).

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

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Zusammenstellung

Vergleichswert der Bewertungsgegenstände:

Top W 5 Anton-Kleinoscheg-Str. 58g und Top Garage 20:	267.902,00 €
---	--------------

Vergleichswert:	267.902,00 €
-----------------	--------------

3.3.2 Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Diese Überprüfung zeigt, dass es sich bei Liegenschaften wie der gegenständlichen um eine:

„Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den durchschnittlichen Standort in einem durchschnittlichen Regionalmarkt, bei leicht überdurchschnittlichen Objekteigenschaften und einer durchschnittlichen Qualität des Objekt-Cashflows gekennzeichnet ist“.

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

Verkehrswert somit:	267.902,00 €
---------------------	--------------

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro zweihundertachtundsechzigtausend)	268.000,-- €
---	--------------

3.4 Zubehör

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

Küche: Einbauküche mit Ober- und Unterschränken samt Spüle, Cerankochfeld, Backofen, Edelstahlabzugshaube, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination.

Zeitwert Zubehör:

3.500,00 €

Zeitwert des Zubehörs:

3.500,00 €

(in Worten: Euro dreitausendfünfhundert)

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließende Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - insbesondere von Liegenschaftsanteilen - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit und im Besonderen kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.

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

Graz, am 31.08.2026



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

4 Anhang

4.1 Pläne

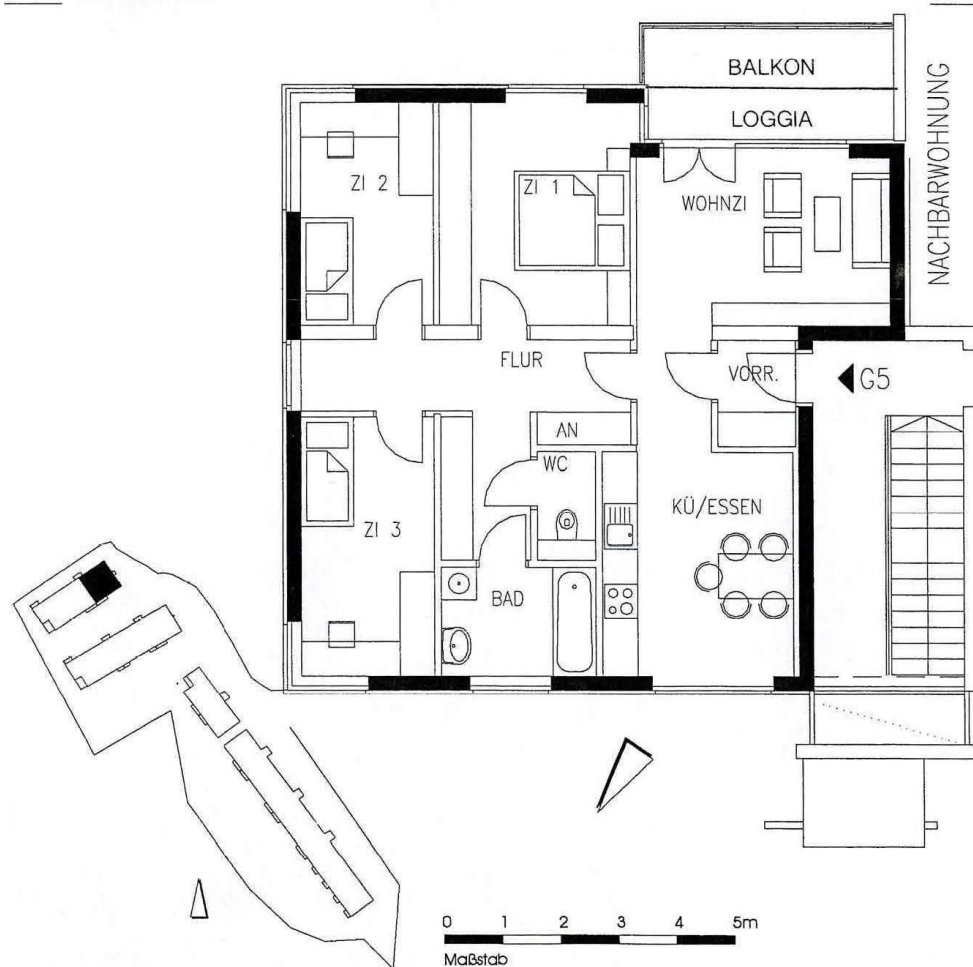
119

Haus Nr. 58 g, Wohnung-Nr. 5
2. Obergeschoß

NUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer	13,20 m ²	Balkon	4,24 m ²
Zimmer	13,00 m ²	Kellerabteil	16,22 m ²
Zimmer	9,09 m ²		
Zimmer	10,38 m ²		
Küche	15,74 m ²		
Bad	5,05 m ²		
WC	1,55 m ²		
Abstellraum	0,91 m ²		
Flur	10,98 m ²		
Vorraum	2,48 m ²		
Loggia	4,04 m ²		
		Nutzfläche für	
		Wohnbauförderung: 82,38 m²	

Nutzfläche 86,42 m²
GRUNDRISS:



Planänderungen behalten wir uns vor.

4.2 Vorschreibung

01 0044901 0094 04 E /20BE

EDV-NR: 138792

44901/94, EGAR/138792
+45, EW/138718Herrn
Serkan Cavus
Zollgasse 11/18
8020 GrazRechnungsnummer: M/0000192 00 2026 1
UID-Nummer: ATU56748149Diese Rechnung gilt ab **01.07.2026** als Dauerrechnung im Sinne
des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.

Vorschreibung gültig ab 01.07.2026

Rottenmann, 10.07.2026

Eigentumsgarage Anton Kleinoscheg Str. 58g/20 , 8051 Graz-Gösting

Sehr geehrter Herr Cavus,
anbei erhalten Sie die neue Vorschreibung:

Entgeltkomponenten	Zinssatz in %	Basis für Umsatzsteuer			Gesamt
		0 %	10 %	20 %	
Betriebskostenvorauszahlung				12,38	12,38
Verwaltungskosten				6,35	6,35
Rücklage gem. §31 WEG 2002		6,21			6,21
Nettovorschreibung		6,21	0,00	18,73	24,94
USt Vorschreibung				3,75	3,75
Gesamtanschreibung	monatlich		EUR		28,69

Der Betrag wird bis spätestens 5. des Monats automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

01 0044901 0045 04 E /5BE

EDV-NR: 138718

44901/45, EW/138718
+94, EGAR/138792Herrn
Serkan Cavus
Zollgasse 11/18
8020 GrazRechnungsnummer: M/0000143 00 2026 1
UID-Nummer: ATU56748149Diese Rechnung gilt ab 01.07.2026 als Dauerrechnung im Sinne
des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.

Vorschreibung gültig ab 01.07.2026

Rottenmann, 10.07.2026

Eigentumswohnung Anton Kleinoscheg Str. 58g/5 , 8051 Graz-Gösting

Sehr geehrter Herr Cavus,
anbei erhalten Sie die neue Vorschreibung:

Entgeltkomponenten	Zinssatz in %	Basis für Umsatzsteuer			Gesamt
		0 %	10 %	20 %	
Betriebskostenvorauszahlung			177,43		177,43
Verwaltungskosten			31,76		31,76
Rücklage gem. §31 WEG 2002		89,04			89,04
Heizkostenvorauszahlung				130,00	130,00
Nettovorschreibung		89,04	209,19	130,00	428,23
USt Vorschreibung			20,92	26,00	46,92
Gesamtverschreibung	monatlich		EUR		475,15

Der Betrag wird bis spätestens 5. des Monats automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

4.3 Nutzwertgutachten - Auszug

Nutzwertgutachten Anton - Kleinschieg - Straße 58 a - h										Seite 8
1. OG	3	86,42	82,38	4,04	Flur, VR, Bad, WC, AR, Kü, 4 Zi	0,96	-2/Ecklage, -1/schl. Bel.	79,08		
					Loggiaanteil	0,45	SO	1,82		
				3,97	Balkonanteil	0,30	SO, überdacht	1,19		
				17,32	Kellerabteil	0,30		5,00	87	174/7580
1. OG	4	71,23	67,19	4,04	Flur, VR, Bad, WC, AR, Kü, 3 Zi	0,9799	-1/schl. Belichtung	65,84		
					Loggiaanteil	0,45	SO	1,82		
				3,97	Balkonanteil	0,30	SO, überdacht	1,19		
				10,86	Kellerabteil	0,30		3,00	72	144/7580
2. OG	5	86,42	82,38	4,04	Flur, VR, Bad, WC, AR, Kü, 4 Zi	0,95	-2/2. OG, -2/Ecklage	78,26		
					Loggiaanteil	0,45	SO	1,82		
				4,24	Balkonanteil	0,30	SO, überdacht	1,27		
				16,22	Kellerabteil	0,30		5,00	86	172/7580
2. OG	6	71,24	67,20	4,04	Flur, VR, Bad, WC, AR, Kü, 3 Zi	0,97	-2/2. OG	65,18		
					Loggiaanteil	0,45	SO	1,82		
				4,24	Balkonanteil	0,30	SO, überdacht	1,27		
				11,02	Kellerabteil	0,30		3,00	71	142/7580
Haus Nr. 58h :										
EG	1	72,68	72,68	6,33	Flur, VR, Bad, WC, AR, Kü, 3 Zi	0,91	-6/EG, -2/Ecklage	66,14		
					Terrasse	0,25	SO, überdacht	1,58		
				54,07	Gartenfläche	0,09	SO	5,00		
				16,22	Kellerabteil	0,30		5,00	78	156/7580
1. OG	2	72,47	72,47	6,33	VR, Bad, WC, AR, Kü, 3 Zi	0,97	-2/Ecklage	70,30		
					Balkon	0,30	SO, überdacht	1,90		
				16,22	Kellerabteil	0,30		5,00	77	154/7580
2. OG	3	72,54	72,54	6,33	Flur, VR, Bad, WC, AR, Kü, 3 Zi	0,95	-2/2. OG, -2/Ecklage	68,91		
					Balkon	0,30	SO, überdacht	1,90		
				16,22	Kellerabteil	0,30		5,00	76	152/7580
<u>3503,45</u>										

11.06.2005

Dr. Günter SAUER Rettenbacher Straße 3c, 8044 Graz Tel. 0316/39 24 78

4.4 Mietvertrag

Mietvertrag

Abgeschlossen zwischen den folgenden Vertragsteilen:

1. Mieter: Craciu Dumitru Gruia, 07.10.1985
Anton Kleinoscheg Straße 58g/5
8051 Graz
0664 4970864
craciundumitrugruia@gmail.com
2. Vermieter: Serkan Cavus, geb.: 18.01.1991
Zollgasse 11
8020 Graz
0676 3046930
serkan.cavus91@gmail.com

1. Mietgegenstand

Gegenstand dieses Mietvertrages ist die im Haus **Anton Kleinoscheg straße 58g** gelegene Wohnung im zweiten Stock, Wohnung 5 mit rd. 84 m² Wohnfläche, rd. 8 m² Balkon, dem dazugehörigem Autoabstellplatz und ein Keller.

Die Wohnung umfasst einen Vorraum, ein Bad, ein WC, vier Zimmern und eine Küche. Der Küchenraum ist mit einer Küche bereits ausgestattet, welche einen Herd, Geschirrspüler und Ofen verfügt. Weiters befindet sich im Bad ein Waschbecken sowie dem dazugehörten Spiegelschrank.

Es wurden drei Wohnungsschlüssel übergeben.

2. Verwendung des Mietgegenstandes

Der Mietgegenstand ist ausschließlich für Wohnzwecke durch den oben genannten Mieter bestimmt. Eine andere Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Untermietung des Objekts ist verboten.

3. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis wird mit 01.04.2026 verlängert und auf weitere 3 Jahre abgeschlossen. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.

4. Mietzins/Kaution

Der Mietzins besteht aus dem Zins, den Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten. (ohne Strom)

Betriebskosten sind die Kosten für Wasser, Gebäudeversicherung, Haus- u. Grundsteuer und Müllabfuhr.

Betriebskosten und Heizung sind variabel und werden in der Jahresabrechnung entsprechend den tatsächlichen Aufwendungen abgerechnet.

Als Miete wird € 1.200,-- vereinbart und inkludiert Mietzins, MwSt., Betriebskosten sowie Warmwasser und Heizungskosten.

Als Kaution wurden € 3.300,-- bereits auf das Konto vom Vermieter überwiesen im Jahre 2023.

Die Miete ist am jeweils 1. Des Monats auf folgendes Konto zu überweisen:

Serkan CAVUS – AT60 1912 0001 1217 9010 – Bank99

5. Pflichten der Mieter

Der Mieter ist verpflichtet allfällige Reparaturen der Küchenelektrogeräte auf eigene Kosten vornehmen zu lassen.

6. Versicherungen

Es ist eine Haushaltsversicherung abzuschließen.

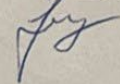
7. Übergabe der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses

Mängel, die über eine gewöhnliche Nutzung hinausgehen, sind vom Mieter vor Übergabe nach Beendigung des Mietverhältnisses zu beheben.

(Ort, Datum)

GRAZ 12.04.2026

(Mieter)



(Ort, Datum)

(Vermieter)

Vereinbarung

zwischen

Frau Melisa CAVUS, geb.: 11.03.1998, Wartingergasse 27, 8010 Graz

und

Herrn Craciu Dumitru GRUIA, geb.: 07.10.1985, Anton Kleinoscheg
Straße 58g, 8051 Graz

Hiermit bestätigen beide oben genannten Parteien, dass beim Kauf der
Wohnung, Anton Kleinoscheg Straße 58g, Whg 5, 8051 Graz, von Frau
Melisa CAVUS, dass das aktuelle Mietverhältnis von beiden Parteien
zum aktuellen Mietverhältnis weitergeführt wird.

Mit der Unterschrift wird dies schriftlich festgehalten.

Datum: 10.04.2026

Melisa CAVUS



Craciu Dumitru GRUIA

Mietvertrag

Abgeschlossen zwischen den folgenden Vertragsteilen:

1. Mieter: Craciu Dumitru Gruia, 07.10.1985
Heinrich-Heine Straße 23/7
8020 Graz
0664 4970864
craciundumitrugruia@gmail.com

2. Vermieter: Serkan Cavus, geb.: 18.01.1991
Anton Kleinoscheg Straße 58g
8051 Graz
0676 3046930
serkan.cavus91@gmail.com

1. Mietgegenstand

Gegenstand dieses Mietvertrages ist die im Haus **Anton Kleinoscheg straße 58g** gelegene Wohnung im zweiten Stock, Wohnung 5 mit rd. 84 m² Wohnfläche, rd. 8 m² Balkon, dem dazugehörigem Autoabstellplatz und ein Keller.

Die Wohnung umfasst einen Vorraum, ein Bad, ein WC, vier Zimmern und eine Küche. Der Küchenraum ist mit einer Küche bereits ausgestattet, welche einen Herd, Geschirrspüler und Ofen verfügt. Weiters befindet sich im Bad ein Waschbecken sowie dem dazugehörten Spiegelschrank.

Es werden drei Wohnungsschlüssel übergeben.

2. Verwendung des Mietgegenstandes

Der Mietgegenstand ist ausschließlich für Wohnzwecke durch den oben genannten Mieter bestimmt. Eine andere Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Untermietung des Objekts ist verboten.

3. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis beginnt mit 10.3.2023 und wird vorerst auf drei Jahre abgeschlossen. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.

4. Mietzins/Kautions

Der Mietzins besteht aus dem Zins, den Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten. (ohne Strom)

Betriebskosten sind die Kosten für Wasser, Gebäudeversicherung, Haus- u. Grundsteuer und Müllabfuhr.

Betriebskosten und Heizung sind variabel und werden in der Jahresabrechnung entsprechend den tatsächlichen Aufwendungen abgerechnet.

Als Miete wird € 1.100,-- vereinbart und inkludiert Mietzins, MwSt., Betriebskosten sowie Warmwasser und Heizungskosten.

Als Kautions werden € 3.300,-- aufs Konto vom Vermieter überwiesen.

Für den Zeitraum vom 10. – 31. 3. 23 wird alliquot ein Mietzins in der Höhe von € 740,-- auf das Konto vom Vermieter überweisen.

Die Miete ist am jeweils 1. Des Monats auf folgendes Konto zu überweisen:

Serkan CAVUS – AT60 1912 0001 1217 9010 – Bank99

5. Pflichten der Mieter

Der Mieter ist verpflichtet allfällige Reparaturen der Küchenelektrogeräte auf eigene Kosten vornehmen zu lassen.

6. Versicherungen

Es ist eine Haushaltsversicherung abzuschließen.

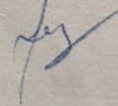
7. Übergabe der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses

Mängel, die über eine gewöhnliche Nutzung hinausgehen, sind vom Mieter vor Übergabe nach Beendigung des Mietverhältnisses zu beheben.

(Ort, Datum)

10.03.2023

(Mieter)



(Ort, Datum)

Amst, 10.03, 23

(Vermieter)

