



HR Mag. Dr. Heinz HASELWANDER
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien,
Fachgebiet Bewertungen und Nutzwertfestsetzungen,
8042 Graz, Toni-Schruf-Weg 8, Tel.: (0043) 0664-160 3125,
email: hasi@haselwander.at

GZ.: L 0162-2024-1

Bitte anführen, wenn Sie darauf Bezug nehmen

Bezirksgericht Graz-West
Abteilung 9
Grieskai 88
8020 Graz

309 E 43/24 y

Exekutionssache

Betreibende Partei

Steiermärkische Bank und
Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz
FN 34274d

vertreten durch

Pacher & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Kaiserfeldgasse 1/II/3
8010 Graz
Akt: 24/0286
Tel.: 0316/82 90 73, Fax: 0316/82 90 73-73
(Zeichen EXS-000232)

Verpflichtete Partei

Renate Jegel
geb. 14.02.1974
oberer Trattenweg 4
8403 Lebring

wegen: €139.579,25 samt Anhang
(Zwangsvorteiligung von Liegenschaften)

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes der 106/9100-Anteile, B-LNr 65, an der Liegenschaft KG 63122 Straßgang, EZ 1106, mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an W 9 im Wohnhaus 8054 Graz-Straßgang, Kreißgasse 12.

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftrag

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

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

1.2. Bewertungstichtag

18.12.2024

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme und örtliche Besichtigung am 18.12.2024, 10:00 Uhr, im Beisein von Herrn Ing. Christian Jegel als Vertreters der Verpflichteten

- Planunterlagen und Bescheide aus dem Bauakt der Hausverwaltung GGW, Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft Gen.m.b.H.
- Grundbuchsauszug vom 29.01.2025
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- Ö-Norm 1800 und 1802
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017)
- die Nutzungsdauer von Gebäuden....(Seiser, 1. Auflage, 2020)
- Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes
- Abfrage Immonet ZT hinsichtlich aktueller Kaufpreise vom 29.01.2025
- Immobilienpreisspiegel der WKO
- Statistik Austria

Hinweis:

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

2. Befund

2.1. Lage und Beschaffenheit

Die Liegenschaft KG 63122 Straßgang, EZ 1106, ist mit drei sechsgeschossigen unterkellerten Geschößbauten bebaut und liegt nördlich der von West nach Ost verlaufenden Kreißgasse, wobei die Zufahrt von der Gradnerstraße zum Areal durch eine Schrankenanlage gesichert ist.

Laut dem bei der Hausverwaltung GGW, 8010 Graz, Neuholdaugasse 5, aufliegenden Akt wurde das aus drei sechsgeschossigen Gebäuden bestehende Bauvorhaben mit Bescheid des Baurechtsamtes der Stadt Graz vom 02.08.1967, GZ.: A17-K-3055/1-1967 baubewilligt und erging die entsprechende Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 18.01.1974, GZ.: A 1073-K II 1994/1966-6.

Das gegenständliche Gutachten betrifft die im Wohnungseigentum stehende Wohnung Top 9 im 1. OG des Hauses an der Orientierungsnummer Kreißgasse 12 mit einer Nutzfläche laut Plan von 67,06m², welche über das Stiegenhaus oder den vorhandenen Lift zu erreichen ist.

Anlässlich der örtlichen Besichtigung wurde festgestellt, dass die Wohnung infolge eines im 2. OG aufgetretenen Wasserschadens nicht bewohnbar und zudem die Wand zwischen Küche und Wohn-Esszimmer entfernt worden war. Eine weitere Baustelle befand sich - unabhängig von den Trockenlegungsarbeiten - bei Abstellraum, Bad und WC, wo die ursprünglichen Trennwände entfernt worden waren und nach Auskunft von Herrn Ing. Jegel im Zuge der Sanierungsarbeiten auch eine Fußbodenheizung eingebaut werden soll. Im übrigen entsprach die Situierung der einzelnen Räume den planlichen Gegebenheiten, wobei ein Nachmessen der einzelnen im Plan ausgewiesenen Flächen nicht vorgenommen wurde.

Im Rahmen der Besichtigung wurden nachstehende Räume vorgefunden: Vorraum, Bad/WC zusammen gelegt, Schlafzimmer, Kochen-Essen-Wohnen und eine Loggia. Das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil konnte nicht besichtigt werden, da der Zugang in das KG verschlossen war.

Im Aussenbereich waren durch Bodenmarkierungen gekennzeichnete Abstellplätze für Kraftfahrzeuge erkennbar, welche jedoch nach Auskunft der Hausverwaltung zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählen.

Zur Wohnungsausstattung ist auszuführen:

Wie die nachstehende Fotodokumentation zeigt, befand sich die Wohnung mit Ausnahme des Schlafzimmers im Umbau. Der Bodenbeläge bestehen im Eingangsbereich aus PVC, im Schlafzimmer und im Koch-Ess-Wohnzimmer aus sanierungsbedürftigem Parkett. Der Sanitärbereich ist im Bauzustand (siehe Foto).

Die vorhandenen Aussenjalousien funktionieren per Handaufzug.

Bei den zwischen den Räumen bestehenden Türen handelt es sich um Holztüren auf Holzzargen, die Fenster sind Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Zentralheizung mit Ölfeuerung - in der Wohnung sind Wandheizkörper montiert.

Zum Gesamtzustand der Wohnung ist auszuführen, dass diese bei analoger Anwendung der Zustandsnoten nach Heideck (Skala 1 - 5) mit der Zustandsnote 4,0 zu qualifizieren ist, was bedeutet, dass in der Wohnung umfangreiche Instandsetzungen, d.h. größere Reparaturen erforderlich wären, was einem Abschlag von 52,49% entspricht.

2.1.2. Fotodokumentation und Grundriß:



Kochen-Essen-Wohnen



Wohnen



Loggia



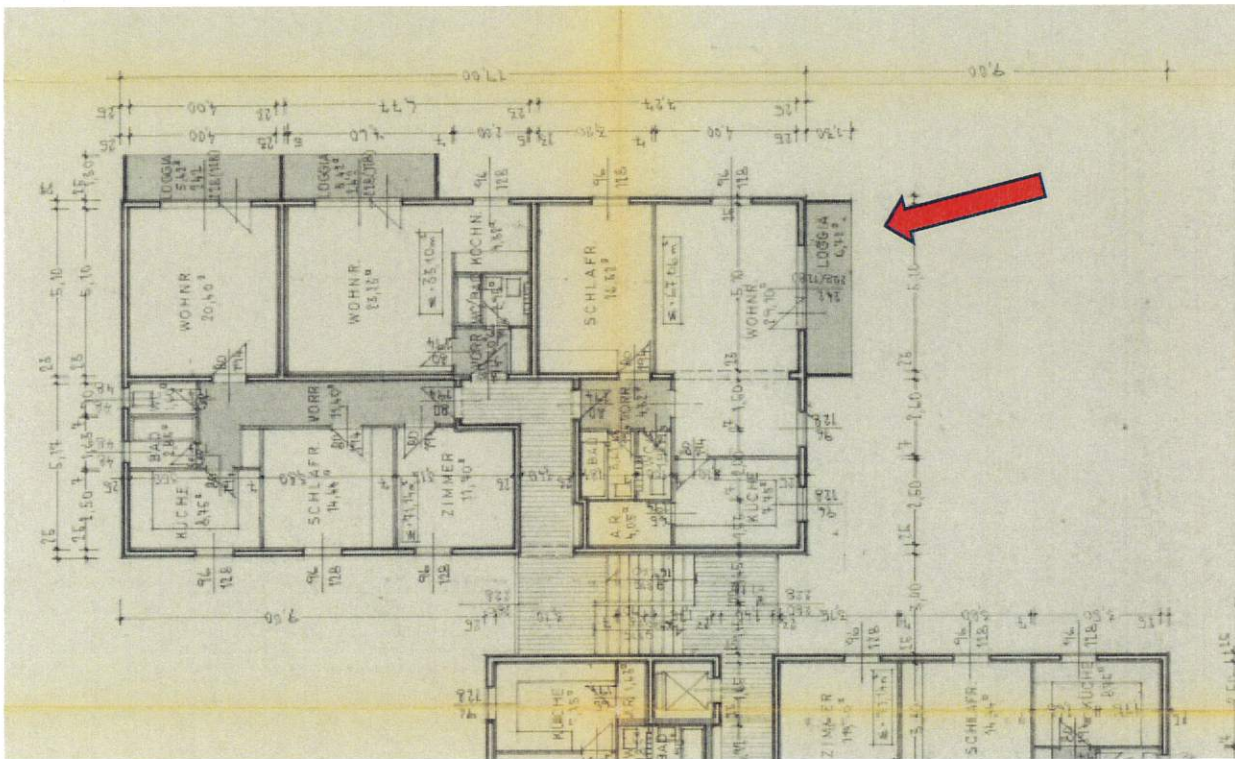
Fenster - Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad-WC



2.3. Aufschließung

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen - in der Wohnung Top 9 sind alle Anschlüsse für Strom, Wasser und Kanal vorhanden.

2.4. Infrastruktur:

Ärzte, Apotheke, öffentl. Verkehr, Schule, Versorger sind im Umkreis von weniger als 500m vorhanden.

2.4. Grundbuchsstand:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63122 Straßgang EINLAGEZAHL 1106
BEZIRKSGERICHT Graz-West

Letzte TZ 409/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
12/8	GST-Fläche *	5094	
	Bauf.(10)	1342	
	Bauf.(20)	1707	
	Gärten(10)	2045	Kreßgasse 10 Kreßgasse 8 Kreßgasse 12
12/9	Sonst(10) *	362	
12/10	Sonst(10)	180	
GESAMTFLÄCHE		5636	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 9830/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 12/8 12/9 12/10
- b 16441/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 45 1105
- 3 a gelöscht

***** B *****

65 ANTEIL: 106/9100

Renate Jegel

GEB: 1974-02-14 ADR: Triester Str. 210 8073

d 6495/1977 Wohnungseigentum an W 9 Kreßg. 12

f 138/1998 Übergabevertrag 1997-10-17 Eigentumsrecht

g 9019/2003 Namensänderung

i 25355/2006 Rangordnung für die Veräußerung bis 2007-11-20

***** C *****

69 auf Anteil B-LNR 65

b 27666/2002 IM RANG 9237/2002 Pfandurkunde 2002-01-09

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 109.000,--

für

Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft

76 auf Anteil B-LNR 65

a 1576/2003 Pfandurkunde 2003-03-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 32.500,--

für Sparkasse Gleisdorf Aktiengesellschaft

b gelöscht

- 177 auf Anteil B-LNR 65
a 7451/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 5514/24g)
b 298/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR
184
- 178 auf Anteil B-LNR 65
a 7650/2024 IM RANG 1576/2003 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
139.579,25
samt Anhang lt Beschluss vom 29.10.2024 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(7 E 64/24x, BG Leibnitz - 309 E 43/24g)
siehe LNR 76
- 181 auf Anteil B-LNR 65
a 8854/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 6592/24m)
- 184 auf Anteil B-LNR 65
a 298/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.531,17 sA
laut Beschluss 2025-01-20 für
WEG § 18 WEG der E2 1106 GB 63122 Straßgang
(309 E 4/25i)
b 298/2025 Vorzugspfandrecht siehe LNR 177a

Grundbuch

29.01.2025 12:10:55

Die im C-Blatt auf Anteil B-LNR 65 ausgewiesenen Eintragungen sind nicht Wert bestimmend.

3.1. Bewertung

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

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

Im gegenständlichen Fall ist eine Wohnung Bewertungsgegenstand und wird nach Rechtssprechung und Lehre zur Ermittlung des Verkehrswertes von Wohnungen idR das Vergleichswertverfahren herangezogen.

3.2. Ermittlung des Vergleichswerts

3.2.1. Verfahren

Bei diesem Verfahren ist die Voraussetzung, dass eine ausreichend große Zahl von geeigneten Kauftransaktionen vorhanden ist.

Die Vergleichspreise der ausgewählten Wohnungen sind durch Zu- und Abschläge aufgrund der Unterschiede der wertbestimmenden Merkmale auszugleichen. Ebenso sind immobilienpreisänderungen, die sich im Zeitraum zwischen Kaufvertragsabschluß und Bewertungsstichtag ergeben haben, durch angemessene Auf- bzw. Abwertungen auszugleichen.

Zur Ermittlung des Vergleichswerts wurden am 29.01.2025 über ImmonetZT insgesamt 6 Transaktionen von Eigentumswohnungen in der unmittelbaren Umgebung über den Beobachtungszeitraum 2020 - 2024 erhoben, wobei zur Ermittlung des Vergleichswertes die im Haus Kreißgasse 8 gelegene und 2021 verkaufte Wohnung Top 15 insofern als vergleichbare Transaktion herangezogen wurde, weil diese Wohnung mit einer Nutzfläche von 67, 36m², einer Parifizierung aus 1977 und der identen Lage am repräsentativsten war. Diese Transaktion wurde wie folgt harmonisiert:

KG	Jahr	EURO/m ²	Lage	Größe	zeitl. Anpassung	val. €/m ²
EZ						
63122	2021	2 152,61	0%	0%	1,1249	2 421,47
1106						

Der Gesamtkaufpreis für diese Wohnung belief sich nach Abzug von € 10.000,-- für das Inventar auf € 145.000,00.

der durchschnittlich valorisierte Vergleichswert € **2 421,00**
für Top 9 beträgt je m² somit am
Bewertungsstichtag für diese Wohnung

Wie im Befund bereits ausgeführt, sind am Bewertungsgegenstand größere Reparaturen vorzunehmen, was der Zustandsnote 4 in der nachstehenden Skala entspricht.

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

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

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

Preis/m² von Top 9 € **2421,00**
minus notwendige Reparaturen (Heideck
Zustandsnote 4,0 = 52,49%) - 1 270,78

EURO 1 150,22

**Der Vergleichswert der Wohnung W 9 mit einer
Gesamtnutzfläche von 67,06m² beträgt somit** **EURO 77 133,56**

Die im C-Blatt auf Anteil B-LNR 65 ausgewiesenen Eintragungen haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

**Der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes beträgt somit zum
Bewertungstichtag
gerundet EURO 77.000,00
(in Worten:siebenundsiebzigtausend)**

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

Angesichts der Ungenauigkeit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurück zu greifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Berechnungsdaten der einzelnen Verkaufsobjekte aus den vorliegenden Unterlagen übernommen wurden, ohne dass diese auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden wären.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass durch verschiedene Annahmen und Betrachtungsweisen von einer üblichen Schätztoleranz von +/- 10 v.H. ausgegangen werden kann.

Graz, am 29.01.2025

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



(HR Mag. Dr. Heinz Haselwander)

Algemeines
Landesgericht
Graz
Sachverständiger
für
Immobilien
Dr. Heinz Haselwander
Sachverständiger
für
Immobilien