



Die Sachverständigen.

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

DI Lydia Unger

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6

Tel.: 0316/67 05 04

Fax: 0316/67 05 04 – 18

e-mail: office@die-sachverstaendigen.eu

244 E 101/23v, BG Graz-Ost

Liegenschaft
8041 Graz, Nikolaus-Otto-Weg 7

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung
des Verkehrswertes nachstehend
angeführter Liegenschaftsanteile

KG 63115 Murfeld, EZ 760

BLNR 8, ½ Anteil

Bezirksgericht Graz-Ost

für

Bezirksgericht Graz-Ost
8010 Graz, Radetzkystraße 27

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Befundaufnahme	3
1.3	Bewertungsgegenstand	3
1.4	Eigentümer (B-Blatt).....	3
2	Befund.....	4
2.1	Unterlagen	4
2.2	Bewertungstichtag.....	5
2.3	Gutsbestand.....	6
2.3.1	Grundbuch	6
2.3.2	Kataster	7
2.4	Grundstück.....	8
2.4.1	Lage und Infrastruktur.....	8
2.4.2	Wegbeschreibung	10
2.4.3	Beschaffenheit und Nutzung	11
2.4.4	Aufschließung	16
2.4.5	Flächenwidmung.....	16
2.4.6	Kontaminierung /Verdachtsflächenkataster	17
2.4.7	Lärmkataster	18
2.4.8	Naturgefahren	19
2.5	Gebäude	21
2.5.1	Wohnhaus.....	21
2.5.2	Nebengebäude (ehemals Garage).....	49
3	Gutachten.....	62
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	62
3.2	Bewertung.....	65
3.3	Sachwert.....	66
3.3.1	Bodenwert.....	66
3.3.2	Bauwert.....	73
3.4	Verkehrswert / Marktanpassung	76
3.5	Zubehör.....	76

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 09.06.2026 durch die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, Frau DI Lydia Unger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6, durchgeführt.

An der Befundaufnahme die Hälfteeigentümerin der Liegenschaft, Frau Tünde-Hajnalka Kolarov, teilgenommen.

1.3 Bewertungsgegenstand

KG 63115, EZ 760

BG Graz-Ost

8041 Graz, Nikolaus-Otto-Weg 7

1.4 Eigentümer (B-Blatt)

***** B *****

8 ANTEIL: 1/2

Aurelian-Ioan Kolarov

GEB: 1974-05-12 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 109, Graz 8010

a 9720/2014 IM RANG 7572/2014 Kaufvertrag 2014-04-25 Eigentumsrecht

b 1206/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2024-01-22
(243 S 165/23v)

9 ANTEIL: 1/2

Tünde-Hajnalka Kolarov

GEB: 1984-08-17 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 109, Graz 8010

a 9720/2014 IM RANG 7572/2014 Kaufvertrag 2014-04-25 Eigentumsrecht

2 Befund

2.1 Unterlagen

Die nachstehenden Unterlagen dienen als allgemeine Basis für die Bewertung des Objekts:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH
- Zeitschrift Sachverständige, Heft 2/2019, „Empfehlungen für Herstellungskosten, Ausstattungsqualität“, Linde Verlag
- Zeitschrift Liegenschaftsbewertung, Heft 4/2023, Architekt Baumeister DI Roland Popp „Bewertung älterer Gebäude“, Manz Verlag
- Zeitschrift Sachverständige, Heft 3/2025, Architekt Baumeister DI Roland Popp „Empfehlungen für Herstellungskosten 2025“, Linde Verlag
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020

Von der Sachverständigen wurden nachstehend angeführte objektspezifische Unterlagen erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Auszüge aus digitalen Kataster Steiermark (gis.stmk.gv.at)
- Erhebungen im immonetZT
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Fotodokumentation
- Daten und Unterlagen Stadtarchiv Graz
 - Bauakt 1950 – 1956, Errichtung von 30 Einfamilienwohnhäusern der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft „Steyr-Puch“

- Bauakt 1983-1988, Zubau beim bestehenden Wohnhaus und bei der bestehenden Garage
- Daten und Unterlagen Bau- und Anlagenbehörde Stadt Graz
- Bauakt GZ: 038142/2014 vom 14.07.2014, Zubau eines Einfamilienwohnhauses
- Bauakt ABW-033521/2016 vom 25.04.2016, Hauskanalanlage
- Bauakt BAA-053820/2017 vom 22.08.2017, Umbau einer Garage
- Bauakt BAV-168154/2024 vom 19.12.2024, Umbau, Sanierung und Zubau des bestehenden Einfamilienwohnhauses

Der Sachverständigen wurden keine weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt.

2.2 Bewertungsstichtag

09.06.2026

2.3 Gutsbestand

2.3.1 Grundbuch

```

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 63115 Murfeld                      EINLAGEZAHL 760
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost
*****
Letzte TZ 7639/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
239/20  G GST-Fläche            *        800
        Bauf. (10)              165
        Gärten (10)             635  Nikolaus-Otto-Weg 7

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten (10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1  a 24474/1963 7639/2025 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 239/20
   b 3103/1971 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 450
2  a gelöscht
***** B *****
8 ANTEIL: 1/2
  Aurelian-Ioan Kolarov
  GEB: 1974-05-12 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 109, Graz 8010
   a 9720/2014 IM RANG 7572/2014 Kaufvertrag 2014-04-25 Eigentumsrecht
   b 1206/2024 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2024-01-22
     (243 S 165/23v)
9 ANTEIL: 1/2
  Tünde-Hajnalka Kolarov
  GEB: 1984-08-17 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 109, Graz 8010
   a 9720/2014 IM RANG 7572/2014 Kaufvertrag 2014-04-25 Eigentumsrecht
***** C *****
7  a 9720/2014 Pfandurkunde 2014-05-08
    PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 300.000,--
    für Raiffeisenbank Unterpremstätten eGen (FN 66828b)
   b gelöscht
8  a 4513/2019 Pfandurkunde 2019-03-14
    PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 60.000,--
    für Raiffeisenbank Region Graz-Thalerhof eGen (FN 68209h)
   b gelöscht
9  a 16892/2021 Pfandurkunde 2021-09-17
    PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 75.000,--
    für Raiffeisenbank Region Graz-Thalerhof eGen (FN 68209h)
   b gelöscht
10 auf Anteil B-LNR 8
   a 15015/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
     Hereinbringung von vollstr EUR 14.348,93 s.A. für
     Magistrat Graz (244 E 101/23v)
***** HINWEIS *****
     Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
Grundbuch 20.05.2026 11:41:23

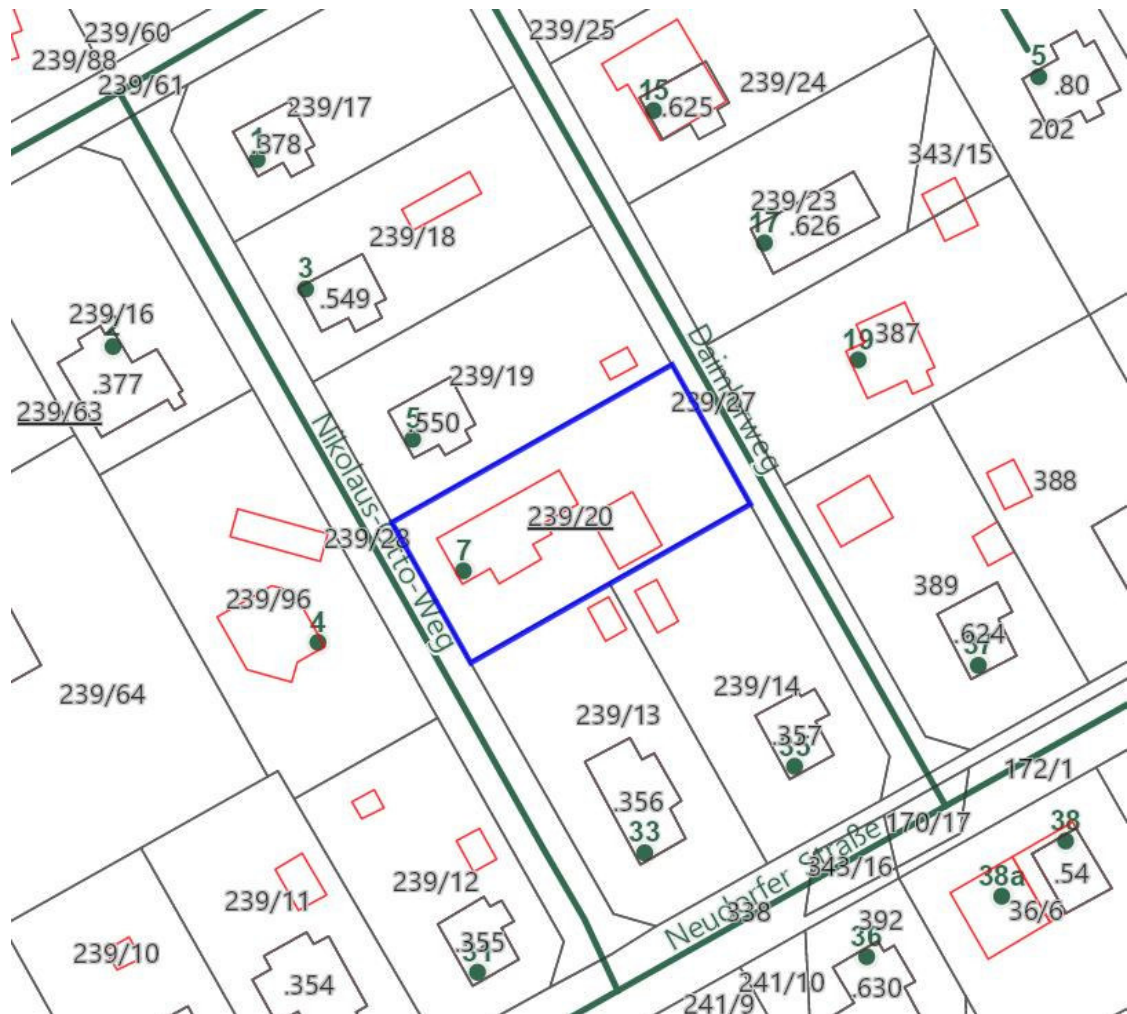
```

Anmerkung:

Auf die unter C-LNR. 7 bis 9 angemarkten Pfandrechten sowie die Einleitungen des Versteigerungsverfahrens unter C-LNR. 10 wird hingewiesen. Diese erfahren bei der Verkehrswertermittlung keine Berücksichtigung.

2.3.2 Kataster

Die Fläche der Gst-Nr. 239/20 der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt laut Grundbuch 800 m².



© GIS Steiermark

2.4 Grundstück

2.4.1 Lage und Infrastruktur

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Stadt Graz, im VII. Stadtbezirk Liebenau. Der Bezirk Liebenau umfasst den südlichsten Teil der Stadt Graz und grenzt dieser im Norden an den Bezirk Jakomini, im Osten an den Bezirk St. Peter und im Westen an den Bezirk Puntigam bzw. bildet hier die Mur die Grenze des Bezirkes.



© wikipedia

Der Bezirk entstand im Jahre 1946 aus mehreren Gemeinden, welche erst im Jahre 1938 in das Grazer Stadtgebiet integriert wurden. Das heutige Liebenau setzt sich aus den damaligen Gemeinden zusammen, welche sich in den Katastralgemeinden wiederfinden (Engelsdorf, Graz Stadt-Thondorf, Liebenau, Murfeld und Neudorf).

Im Bezirk Liebenau ist die Zentrale und auch der größte Produktionsstandort der Magna-Steyr Fahrzeugtechnik angesiedelt. Dieser geht aus dem im Jahre

1941 ca. 300.000 m² enteigneten landwirtschaftlichen Grundstücken des Werkes Thondorf der Steyr Daimler Puch AG hervor, welches im Rahmen der Hermann-Göring-Werke errichtet wurde.

Weiters befinden sich am nördlichen Rand zum Bezirk Jakomini das Fußballstadion der Stadt Graz sowie das Eisstadion.

Der Bezirk Liebenau weist eine Fläche von ca. 7,99 km² auf und umfasst ca. 16.600 Einwohner. Im Bezirk Liebenau sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Nahversorger, Kindergarten und Schule vorhanden.

Für den öffentlichen Verkehr stehen die Straßenbahnlinie 4, welche bis zum Einkaufszentrum Murpark führt und mit dem dort situierten S-Bahnhof verbunden ist, sowie über mehrere Autobuslinien zur Verfügung. Weiters befindet sich im Bereich des Einkaufszentrum Murpark ein Park & Ride. Die Süd Autobahn A 2 bildet die südliche Grenze des Bezirks und ist über die Autobahnanschlussstelle Graz-Ost, welche den Bezirk durchschneidet, erreichbar.

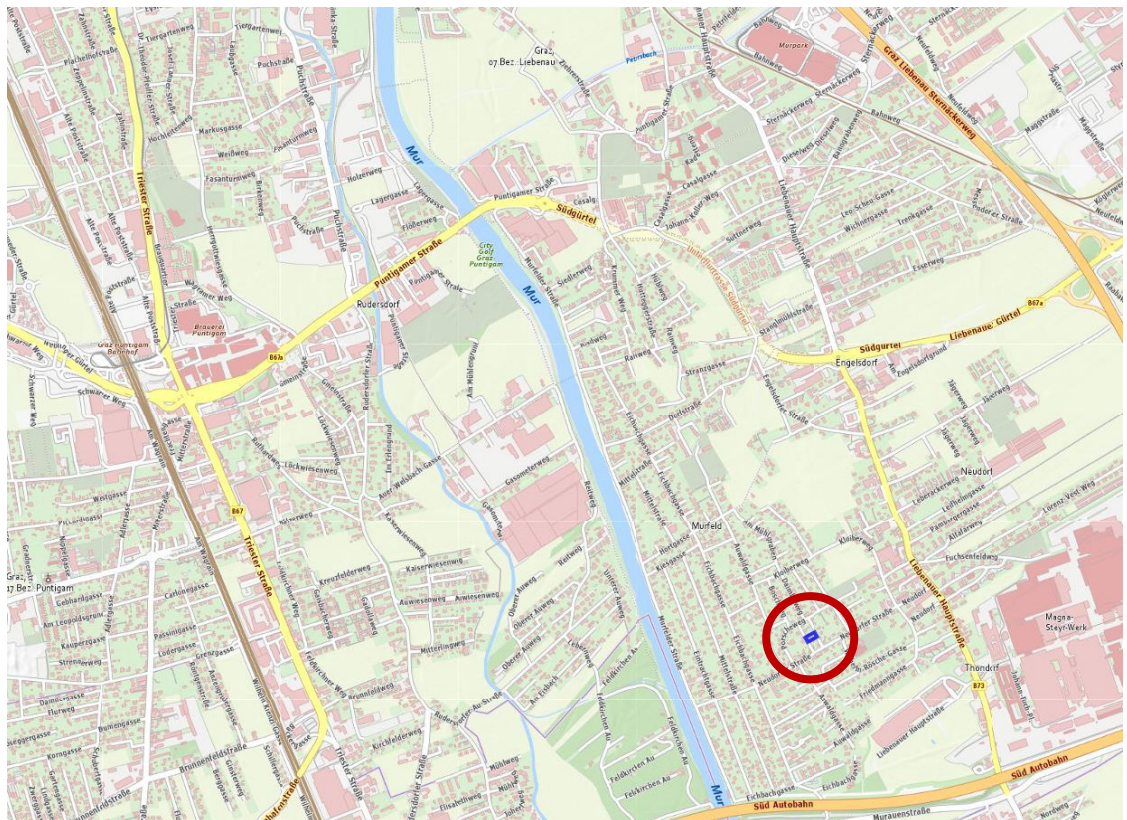
[https://de.wikipedia.org/wiki/Liebenau_\(Graz\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Liebenau_(Graz))

Einrichtungen/Dienstleistungen					
	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	2	2	5	9	108
Schulen	1	0	0	0	8
Kindergärten	0	1	1	2	5
Arztpraxen	0	0	3	3	29
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	0	3	20
Entfernung zur nächsten Haltestelle	61 m				
Entfernung zur nächsten Schule	155 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	544 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	505 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	576 m				

© ZT Datenforum

2.4.2 Wegbeschreibung

Vom Zentrum kommend folgt man der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und nach dem Fußballstadion der Liebenauer Hauptstraße in Richtung Süden. Im Bereich der Kreuzung mit der Neudorfer Straße zweigt man in diese Richtung Westen ab und erreicht nach ca. 500 m die Kreuzung mit dem nach Norden führenden Nikolaus-Otto-Weg. In diesen zweigt man ab und erreicht nach ca. 55 m die auf der östlichen Seite der Straße situierte Bewertungsliegenschaft.

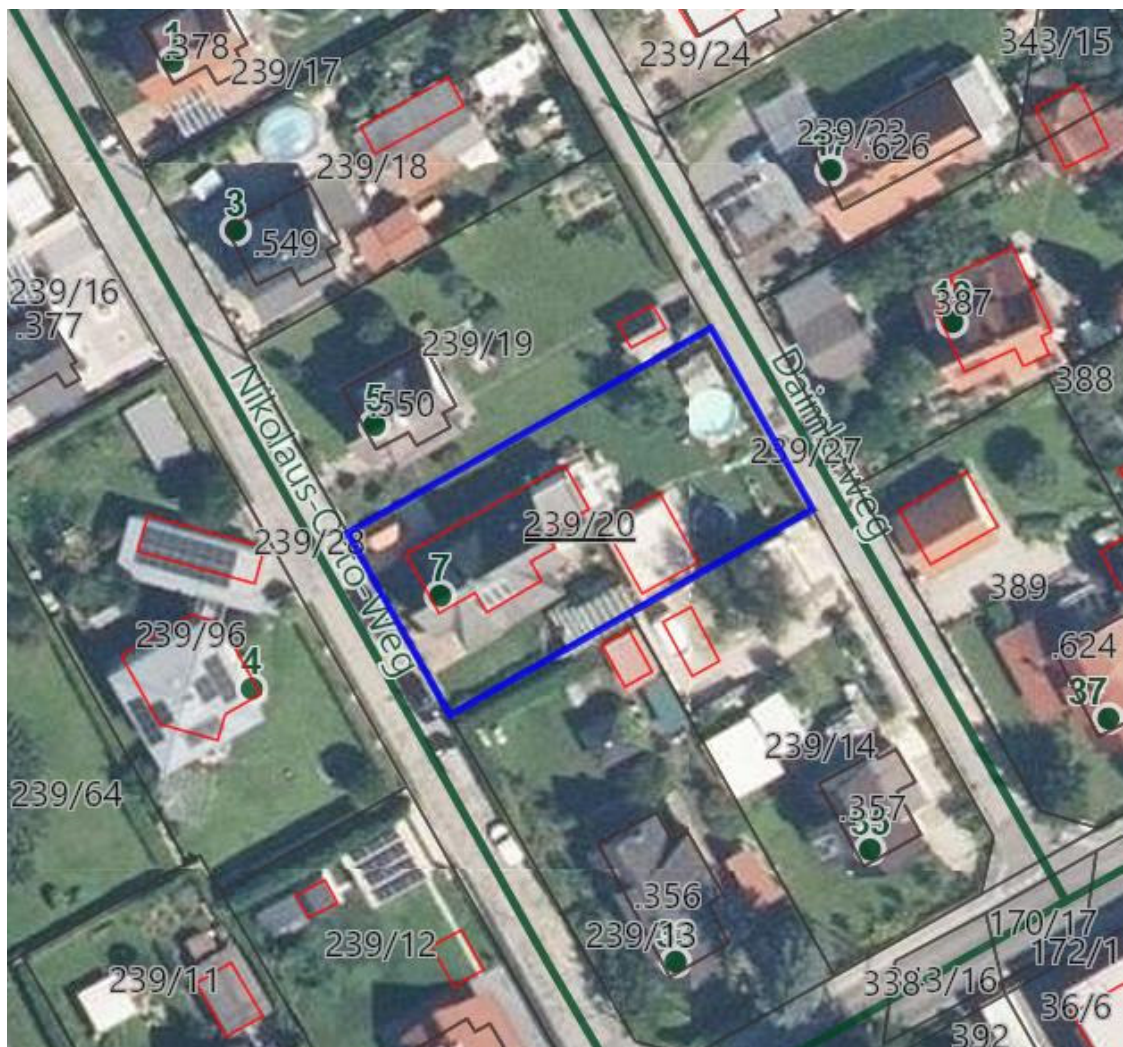


© GIS Steiermark

2.4.3 Beschaffenheit und Nutzung

Die Bewertungsliegenschaft weist einen rechteckförmigen Grundriss auf und ist als eben zu bezeichnen. Auf der Liegenschaft wurde ein Wohnhaus (KG, EG, DG), eine Gartenlaube und ein Nebengebäude (vormals Garage) errichtet.

Die Hauptzufahrt und der Hauptzugang zur Bewertungsliegenschaft erfolgen an der Westseite über den dort befindlichen Nikolaus-Otto-Weg. Entlang der östlichen Grundgrenze befindet sich ebenfalls eine öffentliche Straße (Daimlerweg), über welche eine Zufahrtsmöglichkeit besteht, wobei in diesem Bereich nur ein Gartentor vorhanden ist.



© GIS Steiermark

Auf der nordwestlichen Seite des Wohnhauses befindet sich eine mit Beton befestigte Fläche, welche für die Errichtung eines Carports vorgesehen ist. Der

Zugang mit dem Einfahrtstor und dem Gehtür ist auf der südwestlichen Seite
 situiert.



Nordwestansicht mit Ansicht befestigter Fläche für Carport Nordsüdansicht mit Ansicht Gartentor



Ansicht Nebengebäude und Ostansicht Wohnhaus

Gartenlaube

An das Erdgeschoss des Wohnhauses wurde im Osten eine Terrasse mit zwei Treppenabgängen errichtet. Ein Treppenabgang führt zum östlichen Gartenbereich und ein Treppenabgang zum südlichen Gartenbereich mit der Laube bzw. erreicht man über diesen einen auf der Südostseite des Wohnhauses situierten außenliegenden Kellerzugang.

Der Zugangsbereich zum Wohnhaus ist, wie auch das nord- und westseitig bestehende Traufenpflaster, mit Stainzerplatten befestigt, der Bereich zwischen dem Kellerzugang und dem Terrassenabgang mit Betonplatten.

Das ostseitig gelegene Traufenpflaster des Nebengebäudes wurde, wie die westlich an das Nebengebäude anschließende Gartenlaube, ebenfalls mit Betonplatten befestigt.



Treppenabgang Keller und südseitige Treppe zu Terrasse



Kellerabgang



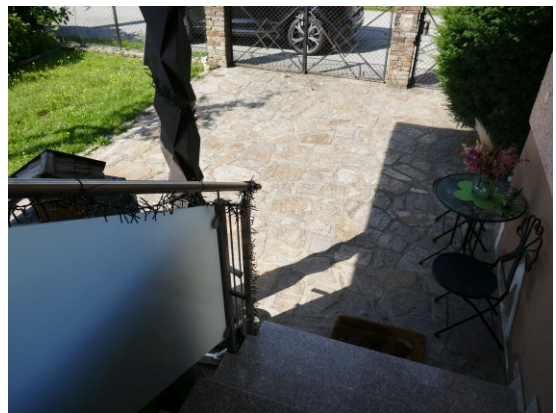
Südseitiger Zugang zu Terrasse



Ostseitiger Zugang zu Terrasse



Befestigungsplatte für geplantes Carport



Traufenpflaster und Vorplatz bei Wohnhaus

Die Laube selbst besteht aus einer Holzkonstruktion mit Glasplatten im Dachbereich sowie einer auf der westlichen Seite gelegenen Mauer. Auf dieser Seite befindet sich ein gemauerter Kamin mit einem Grillofen.



Gartenlaube



Gartenlaube mit gemauertem Kamin



Wiesenfläche südlich des Wohnhauses



Gartengestaltung bei westseitiger Mauer Gartenlaube

Die Liegenschaft weist gegenüber den Nachbarliegenschaften eine Einfriedung auf, die Zufahrt zum geplanten Carport ist nicht eingefriedet. Im Bereich des Nikolaus-Otto-Weges befindet sich ein alter, mit Rost überzogener Eisenzaun, im Bereich des Daimlerweges wurde eine neue Einfriedung bestehend aus Betonsockel und Edelstahlfeldern errichtet. Die nördliche und südliche Einfriedung besteht aus einem Drahtgeflecht.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind begrünt und werden als Wiese genutzt.



Befestigung und Garten auf Südseite Wohnhaus



Blick Richtung Gartentor und Gehwürl



Grünflächen östliche Wohnhaus



Grünfläche mit Blick Richtung Gartentor Daimlerweg



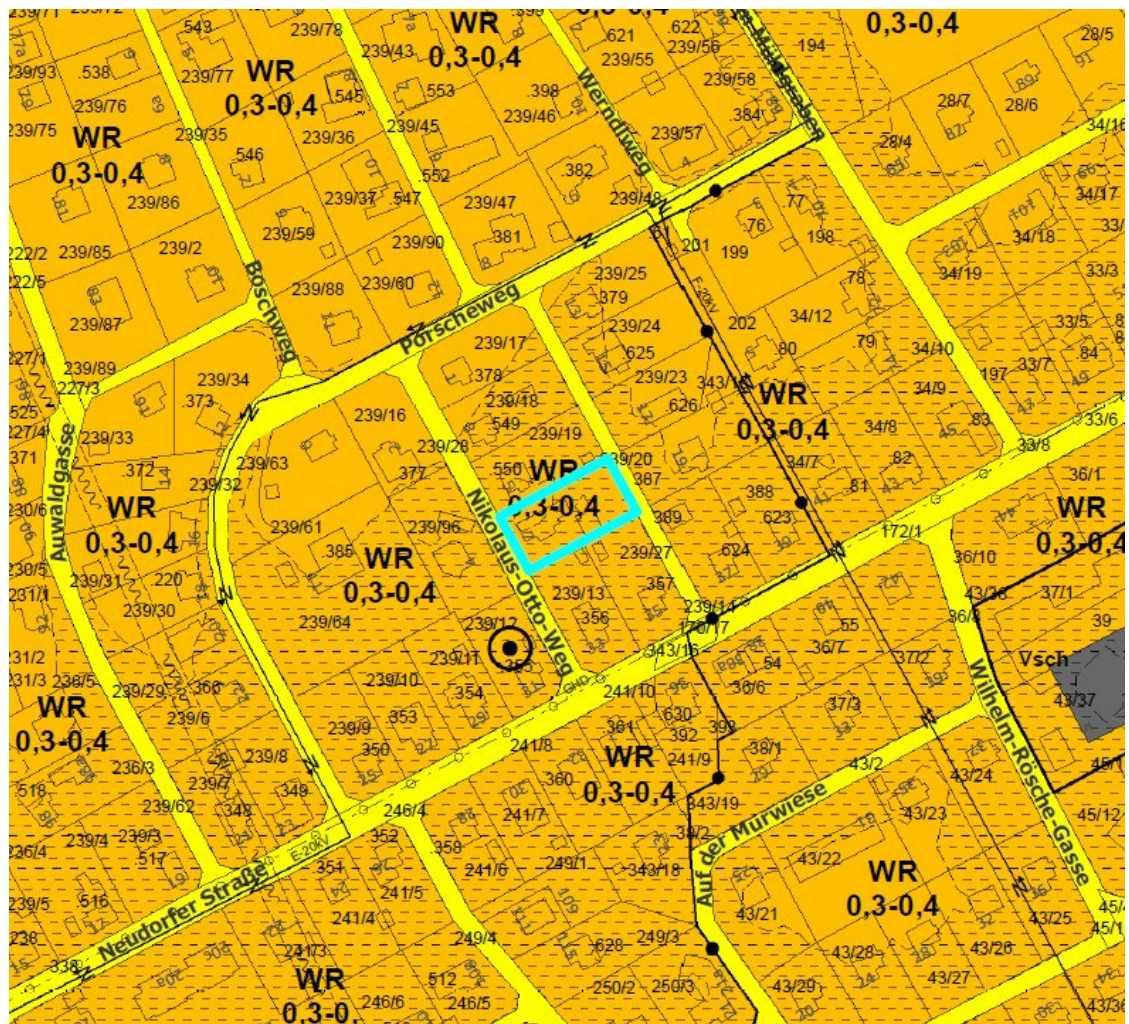
Gartenansicht mit Nebengebäude

2.4.4 Aufschließung

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

2.4.5 Flächenwidmung

Die Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan als Reines Wohngebiet „WR“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,4 ausgewiesen.



© Stadt Graz

2.4.6 Kontaminierung /Verdachtsflächenkataster

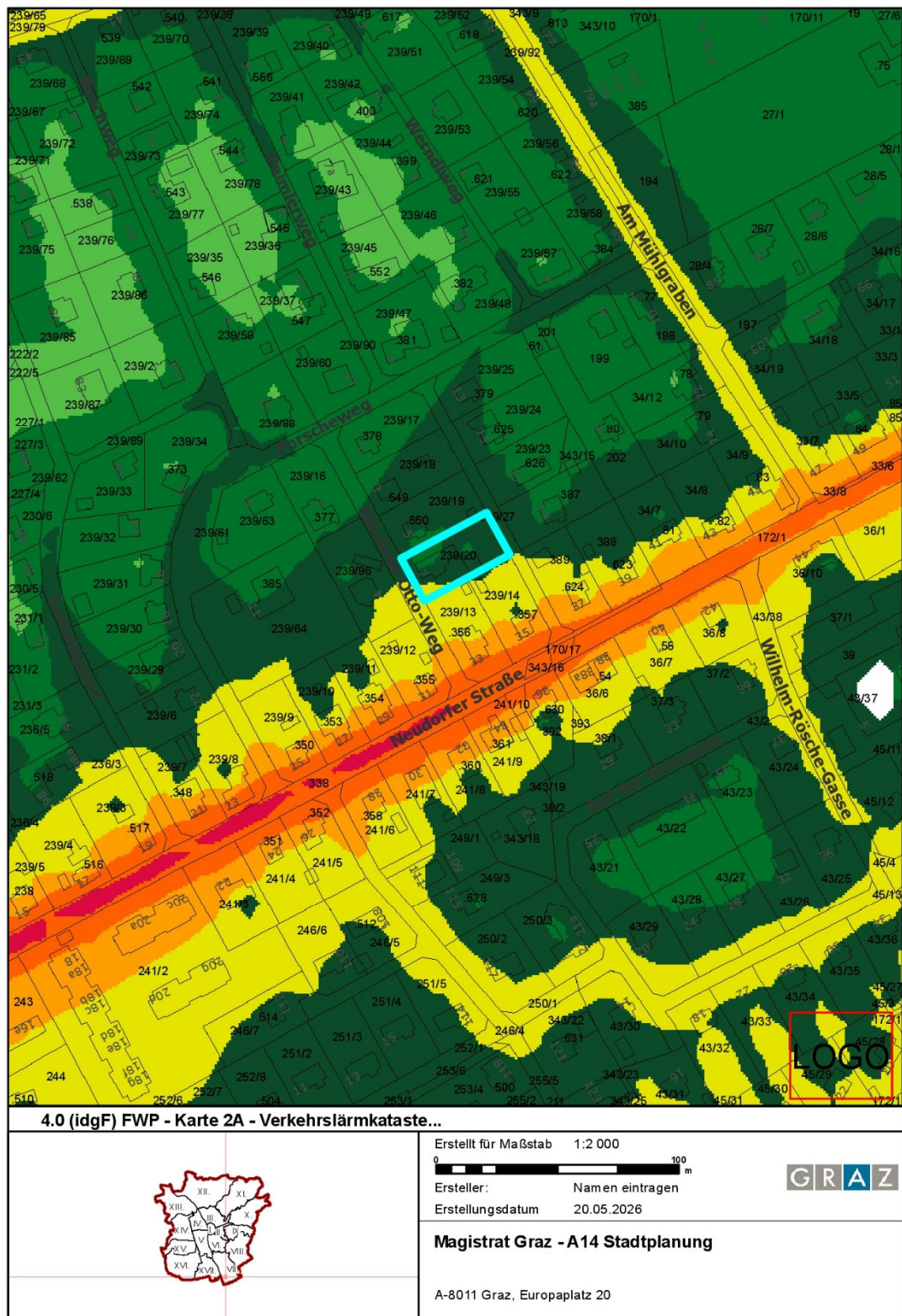
Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Alt-ablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im Verdachtsflä-chenkataster der Umweltbundesamtes liegen keine Eintragungen vor, was je-doch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

Das gegenständliche Grundstück Nr. 239/20 in der KG 63115 Murfeld ist derzeit nicht im Altlastenportal (www.umwelt-bundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/) ver-zeichnet.



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.

2.4.7 Lärmkataster



(c) Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten.
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

2.4.8 Naturgefahren

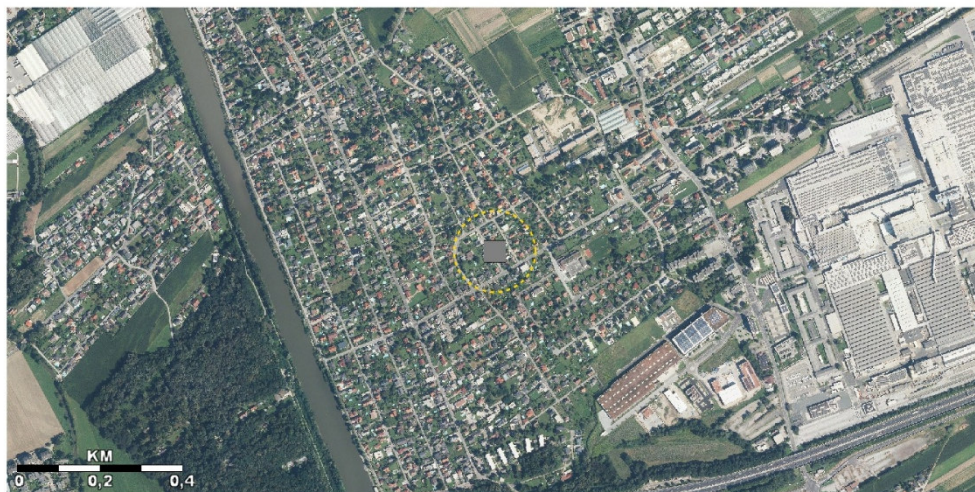
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

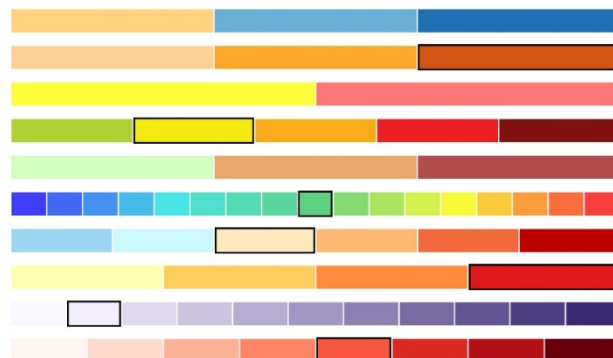
Adresse: Nikolaus-Otto-Weg 7, 8041 Graz
Seehöhe: 332 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 47,02064° N | 15,46373° O

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:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden

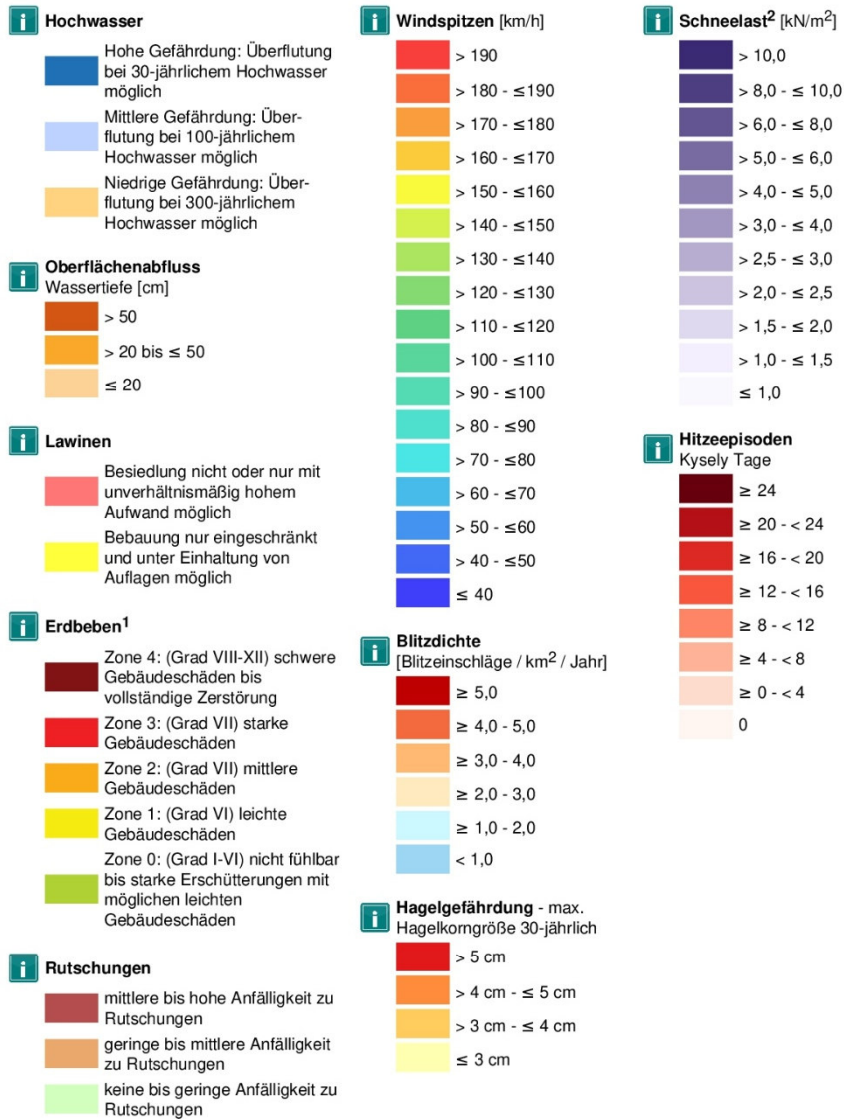


Gefährdung:

keine Daten
hoch
keine Daten
niedrig
keine Daten
mittel
mittel
hoch
niedrig
mittel

HORA-Pass 47,02064° N; 15,46373° O; Datum: 20.05.2026

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 47,02064° N; 15,46373° O; Datum: 20.05.2026

Seite 2 / 2

2.5 Gebäude

2.5.1 Wohnhaus

2.5.1.1 Allgemeines

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Zuge der Errichtung von 30 Einfamilienwohnhäuser durch die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft „Steyr-Puch“ mit Baubewilligungsbescheid vom 14.08.1952 (GZ A 10/3-1020/2-1951) errichtet und wurde die Benützungsbewilligung hierfür mit 11.03.1955 (GZ A 10/3-849/7-1955) erteilt.

Im Jahre 1983 erfolgte der Antrag für einen Zubau zum bestehenden Wohnhaus und der bestehenden Garage. Hierfür wurde am 22.06.1983 eine Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaus (GZ A 10/3-KI 27.366/1983-1) und eine weitere Baubewilligung am 22.12.1988 für die Errichtung Terrasse / Wohnhausumbauten (GZ A 10/3-KI 27.366/1983-1) erteilt. Die Benützungsbewilligung hierfür erfolgt mit Bescheid am 24.07.1989 (GZ A 10/3-KI-27.366/1988-3).

Im Jahre 2014 wurde mittels Anzeigeverfahren ein Zubau zum Einfamilienwohnhaus beantragt. Hierfür erfolgte die Baufreistellung mit 24.07.2014 (GZ A17-038142/2014/0002). Die Fertigstellungsanzeige hierfür wurde am 22.12.2014 übermittelt (GZ A17-038142/2014).

Weiters gibt es eine aufrechte Baubewilligung für Um- und Zubau eines Wohngebäudes mit Änderung von einer auf vier Wohneinheiten und Errichtung von zwei überdachten Abstellplätzen für KFZ vom 27.01.2026 (GZ A17-BAV-168154/2024/0005). Gemäß Aussage der Hälftteeigentümerin ist hierfür in nächster Zeit kein Baubeginn geplant.

2.5.1.2 Beschreibung

Das Wohnhaus ist in Massivbauweise ausgeführt und umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Auf der östlichen Seite wurde zunächst in den Jahren 1983 bis 1988 ein unterkellierter Zubau mit nordseitiger Gaube im Dachgeschoss errichtet.

Im Jahre 2014 erfolgte im Erdgeschoss auf der östlichen Seite ein weiterer Zubau mit anschließender Terrasse und darüber liegender Dachterrasse.



Nordwestansicht



Südwestansicht



Ostansicht mit Terrasse



und Dachterrasse

Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach mit 47° Dachneigung mit Eterniteindeckung versehen. Das auf der Südseite vorgezogene Dach weist eine Dachneigung von 30° Dachneigung auf. Der Zubau mit der Dachterrasse ist als Flachdach ausgeführt.



Ansicht Dachterrasse mit Geländer



Die Außenwände des Wohnhauses sind mit einem Vollwärmeschutz versehen und der südseitige Sockelbereich sowie der Sockelbereich der daran anschließenden Terrasse sind mit Stainzerplatten verkleidet. Der Sockel auf der West- und Nordseite sowie die über den Sockelbereich liegenden Bereiche sind mit einem Reibputz versehen. Im Giebelbereich wurde eine Holzschalung angebracht.



Ansicht Fassade Südseite



Ansicht Fassade Nordseite

Die Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses sind als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen.

Die Fenster bestehen aus Holzfenster mit Isolierverglasung mit Balken bzw. Jalousien und aus Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollos. Im Dachgeschoss wurden auf der Nordseite ein Dachflächenfenster und auf der Südseite zwei Dachflächenfenster eingebaut.



Holzfenster



Kunststofffenster



Dachflächenfenster Holz



Dachflächenfenster Kunststoff

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über eine Warmwasserzentralheizung mit Luftwärmepumpe. Die auf der Südseite des Daches montierten Solarpaneele sind gemäß Aussage der Hälfteeigentümerin nicht mehr in Gebrauch. Ob diese noch funktionsfähig sind, konnte durch die Sachverständige nicht überprüft werden.



Luftwärmepumpe



Solarpaneele

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss sind alle Böden mit Fliesen belegt. Die Wände und Decken sind verputzt und gemalt, bzw. wurden teilweise die Wände verfliest.



Kellerstiege



Kellerraum

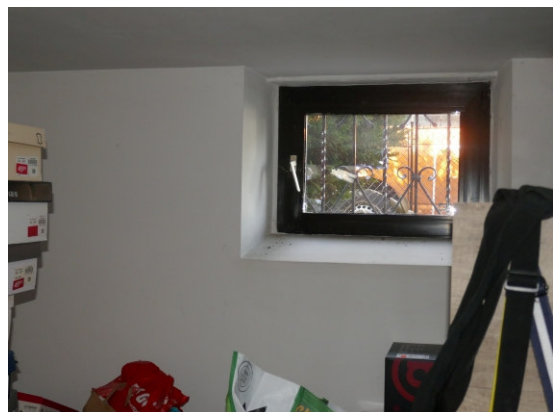
Die Kellerstiege ist mit Fliesen versehen. Die Innentüren bestehen aus Stahltüren, welche an Stahlzargen angeschlagen sind.



Kellerraum



Kellerraum





Kellervorraum



Warmwasserboiler



Kellerheizraum



Holzofen (für Notbetrieb)



Heizung (Luftwärmepumpe)



Kellerraum



Raum unter Stiege mit Wasseranschluss



Kellerraum



Kellerraum



WC im Keller





Kellerausgang

Erdgeschoss

Entgegen dem Einreichplan wurde die Wand zwischen Vorraum und WC nicht versetzt und ist somit die gelb eingezeichnete Zwischenwand noch Bestand.

Die Böden sind mit keramischen Fliesen und Parkettböden verlegt. Im Badezimmer und WC wurden die Wandflächen mit keramischen Fliesen versehen. Alle anderen Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt.

Die Stiege zum ausgebauten Dachgeschoss besteht aus einer Holztreppe.

Die Innentüren bestehen aus Holztüren, welche an Holzzargen angeschlagen sind.

Das im Erdgeschoss auf der westlichen Seite situierte Zimmer konnte nicht berücksichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass dieses dieselbe Ausstattung wie die anderen Wohnräume aufweist.



Windfang



Vorraum



WC



Badezimmer



Wohnzimmer



Küche mit Esszimmer



Küche – Blick Richtung Wohnzimmer

Die auf der Ostseite des Gebäudes vorgelagerte Terrasse ist mit Feinsteinzeugplatten versehen. Die Absturzsicherung der Terrasse und der beiden in den Garten führenden Treppenabgänge besteht aus einem Edelstahlgeländer mit Glasfüllungen. Weiters wurde zum Sonnenschutz eine Markise montiert.



Terrasse östlich an Esszimmer anschließend

Dachgeschoss

Über die Dachbodenstiege erreicht man die beiden im ausgebauten Dachgeschoss gelegenen Zimmer.

Der Vorraum weist durch einen Deckenverbau in diesem Bereich nur eine Geschosshöhe von 2,00 m auf. Die Raumhöhe im westlichen Zimmer beträgt 2,35 m, im östlichen Zimmer ist das Zimmer bis zum Giebel geöffnet worden.

In diesem Bereich wurde entgegen dem Einreichplan die Außenwand zur Loggia entfernt, sodass das Zimmer mit der Loggia nunmehr ein Zimmer umfasst.

An das ostseitige Zimmer schließt eine Terrasse an, deren Absturzsicherung aus einem Edelstahlgeländer mit Glasfüllungen besteht. Auf der Abdichtungsbahn des Flachdaches fehlt der geplante Belag, welcher gemäß Baubeschreibung WPC-Holzdielen umfassen sollte.

Der Boden im ostseitigen Zimmer ist mit einem Teppichboden versehen, im westseitigen Zimmer ist ein Parkettboden vorhanden. Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt.

Die Innentüren bestehen aus Holztüren, welche an Holzzargen angeschlagen sind.



Vorraum im Dachgeschoss westlicher Teil



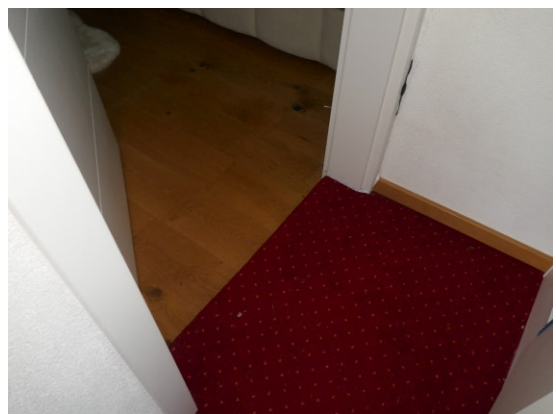
östlicher Teil



Zimmer West



Zimmer West



mit Zugang zu Vorraum



Zimmer Ost, Blick Richtung Zugang Terrasse



Zimmer Ost, Blick Richtung Westen



Ansicht Dachterrasse

2.5.1.3 Bauzustand

Das Gebäude weist einen einfachen bis zeitgemäßen Ausstattungsstandard auf. Das Gebäude ist als normal erhalten mit üblichem Instandhaltungsbedarf einzustufen.

Insbesondere sind im Keller beim aufgehenden Mauerwerk Feuchtigkeitsschäden erkennbar.

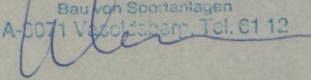
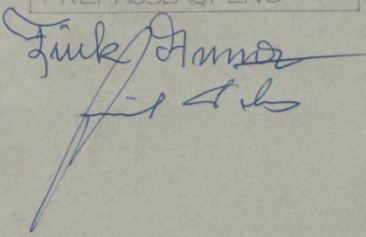
2.5.1.4 Fläche

Die Flächen wurden den erhobenen Einreichplänen entnommen.

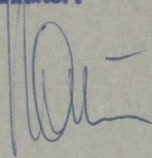
Nutzfläche:

Kellergeschoss	68,77 m ²
Erdgeschoss	76,22 m ²
Dachgeschoss	47,56 m ²

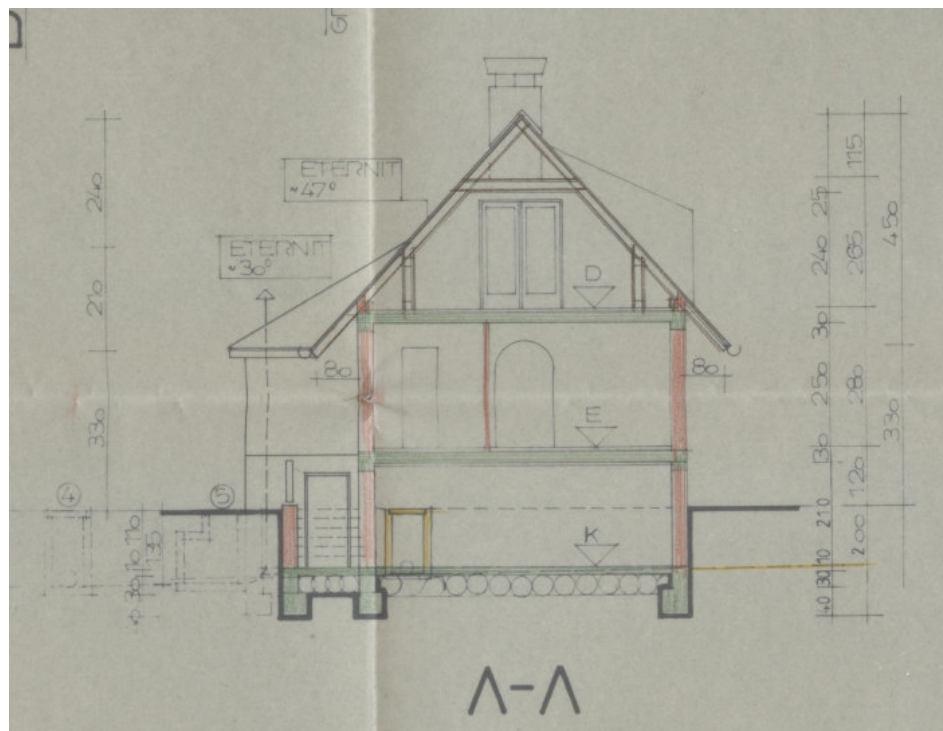
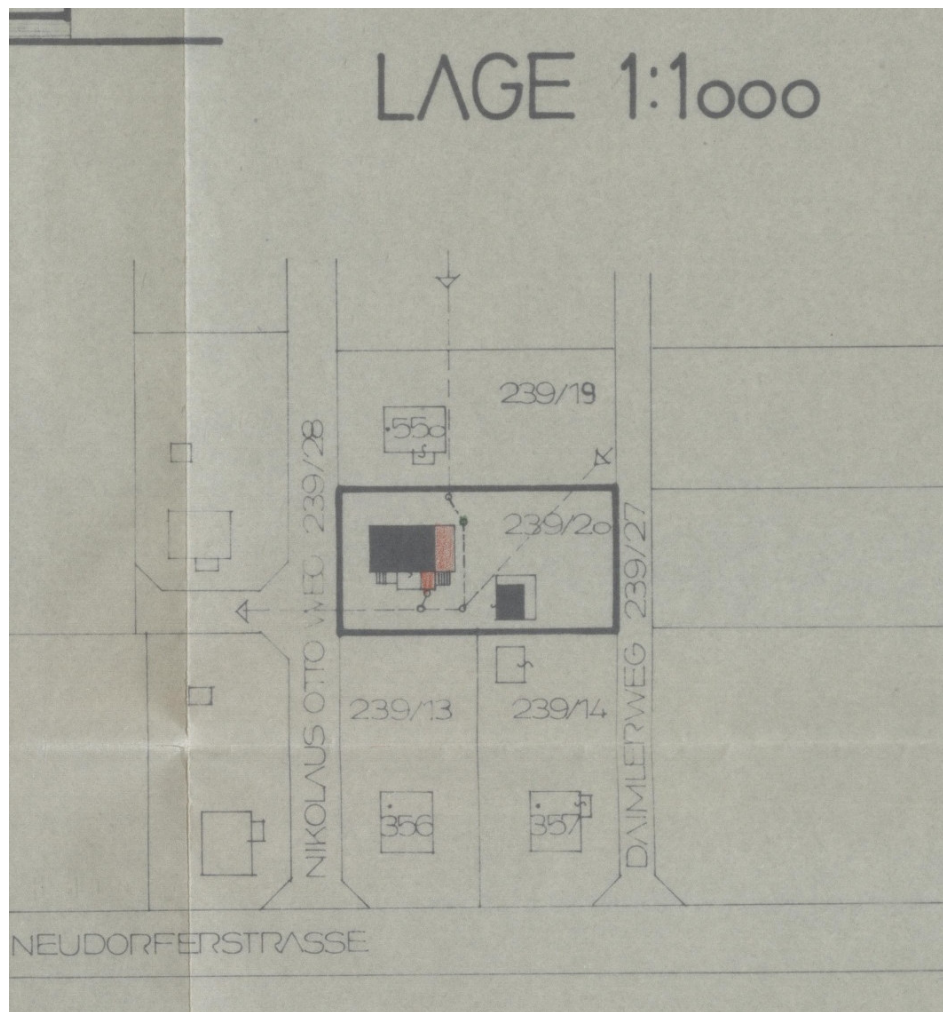
2.5.1.5 Einreichpläne

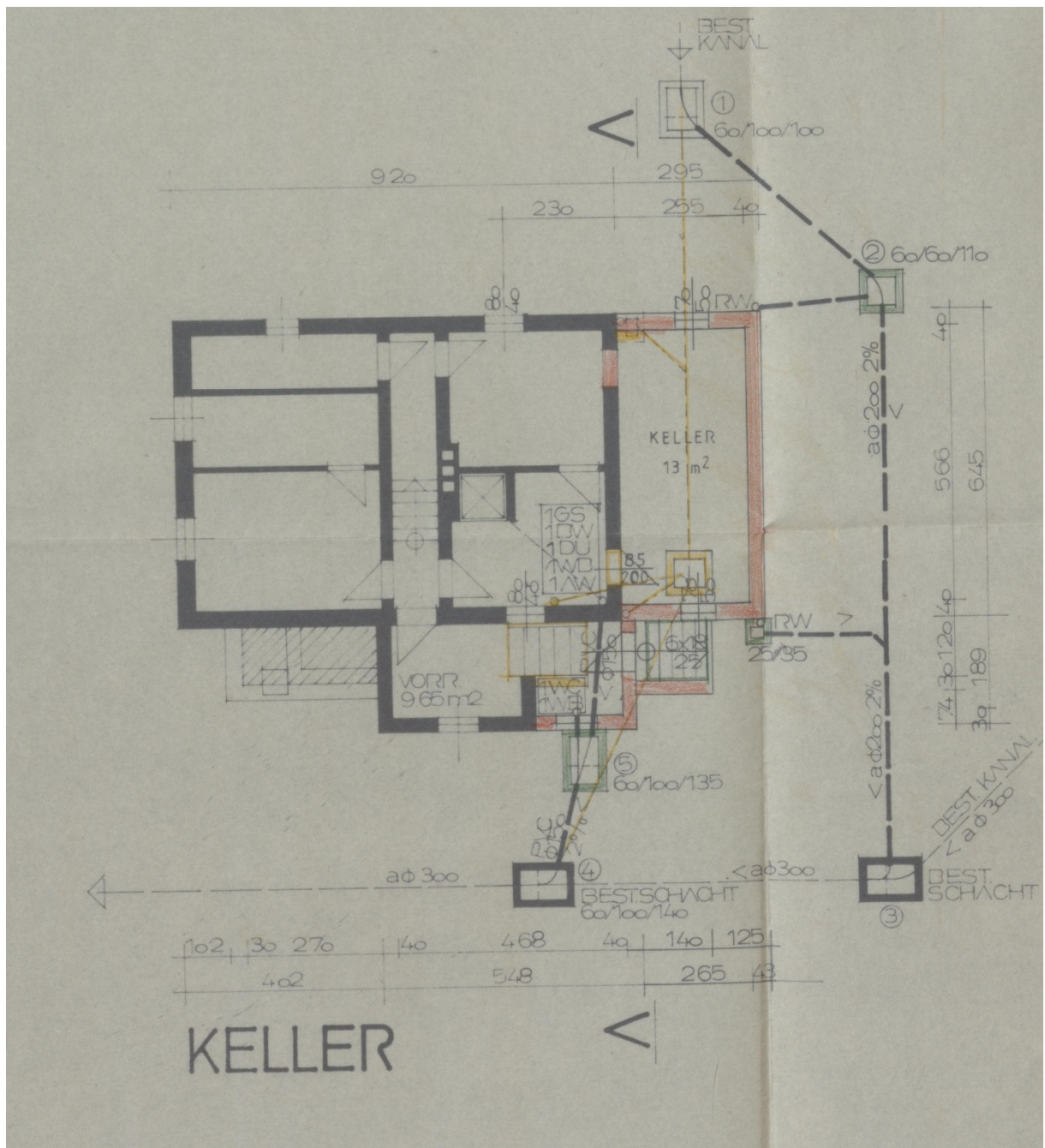
ÄNDERUNGSPLAN	
WOHNHAUS P.+A. FINK	
GRAZ KG MURFELD NIKOLAUS OTTO WEG 7 GRSTNR. EZ 760 551, 239/2b DAUWERDER+EIGENTUMER: PETER+ANNY FINK GRAZ NIKOLAUS OTTO WEG 7	
ZUBAU WH+GARAGE 1:100	
DAUWERDER+ EIGENTUMER: 	PLANVERFASSEN + DAUFÜHRER: Manfred Werner Ges. m. b. H. Bauunternehmung Garten- und Landschaftsgestaltung Bau von Sportanlagen A-8071 Vöcklabruck Tel. 61 12 
REGENWASSER GARAGE FREI AUSLAUFEND 	

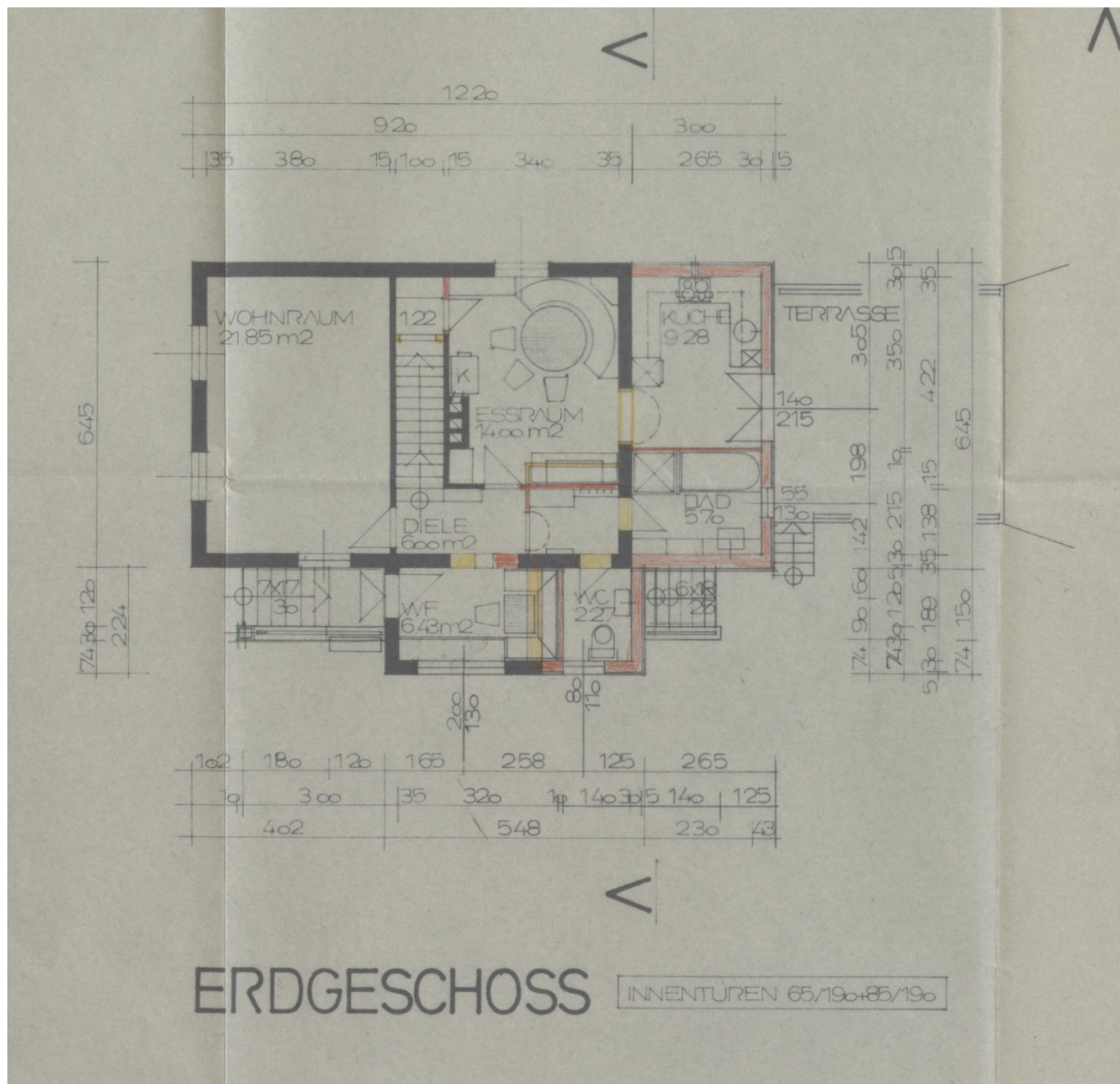
Magistrat Graz

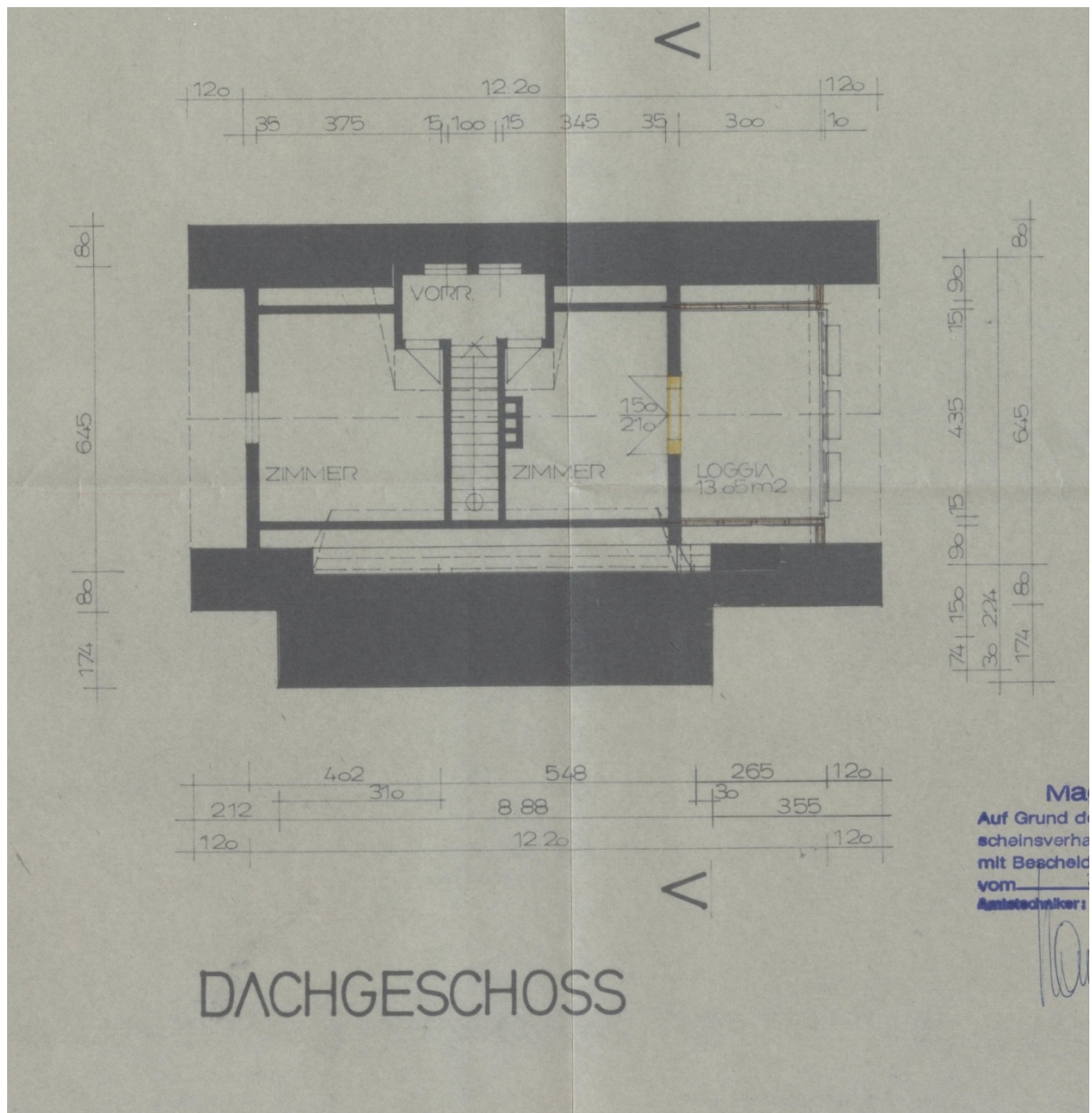
Auf Grund des Ergebnisses d. Augen-
 scheinsverhandlung am 30.11.88
 mit Bescheid GZ.: A 10/3-K-T 27.366/88-2
 vom 27.12.88 **genehmigt.**
 Amtstechniker:  Verhandlungsleiter:

OKT 87
APR 83









EINREICHPLAN

Zubau eines Familienhauses

Familie Kolarov
8041 Graz
GST.NR.: 239/20 EZ:760
Kat.Gem.: Murfeld NR.: 63115

Stadt Graz
Bau- und Anlagenbehörde
Zu entrichtende feste Gebühr

780

BAUHERR:

Familie Kolarov
Conrad von Hötzendorfer Straße 109
8010 Graz
Kolarov

BAUFÜHRER:


Perfekt-BAU GmbH
G.A.
Kärntnerstraße 146, 8053 Graz
Tel: 0316/263869, Fax: DW 4

GRUNDEIGENTÜMER:

Familie Kolarov
Conrad von Hötzendorfer Straße 109
8010 Graz
Kolarov

BEHÖRDE:

STADT
GRAZ
Bau- und Anlagenbehörde

BAUFREISTELLUNG
GZ: 038/142/2014 vom 24.07.2014

Für den Rechtsantrag

PLANVERFASSER:


Perfekt-BAU GmbH
G.A.
Kärntnerstraße 146, 8053 Graz
Tel: 0316/263869, Fax: DW 4


Perfekt-BAU GmbH
G.A.



- Planung - Massivbau
- Energieausweis
- Umbauten - Zubauten
- Innenausbau
- Innenputze - Estriche
- Fassadendämmungen
- Sanierungen aller Art

DIESE PLANZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT

Projektnummer:

P001/2014

Projekt:

Zubau eines Einfamilienhauses

PL.NR.

Index

1

Inhalt:

Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Berechnungen, Lageplan

Gez.: F.S.

Gep.:

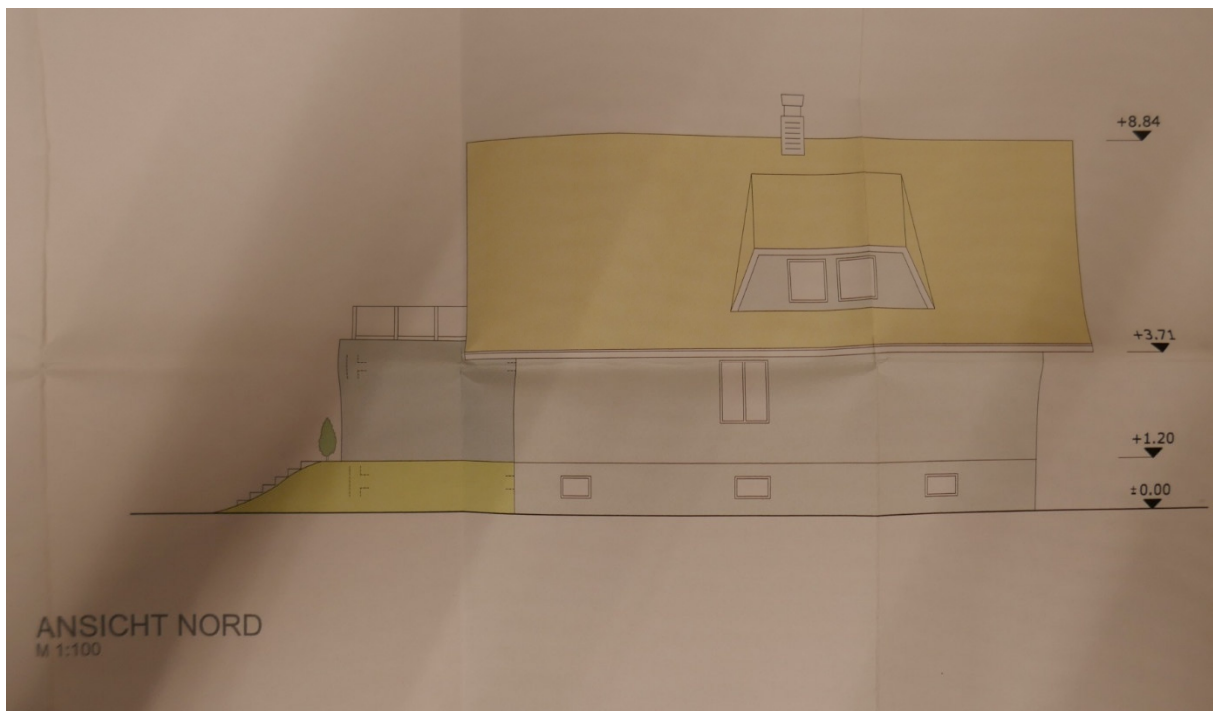
Datum: 08.07.2014

Maßstab:

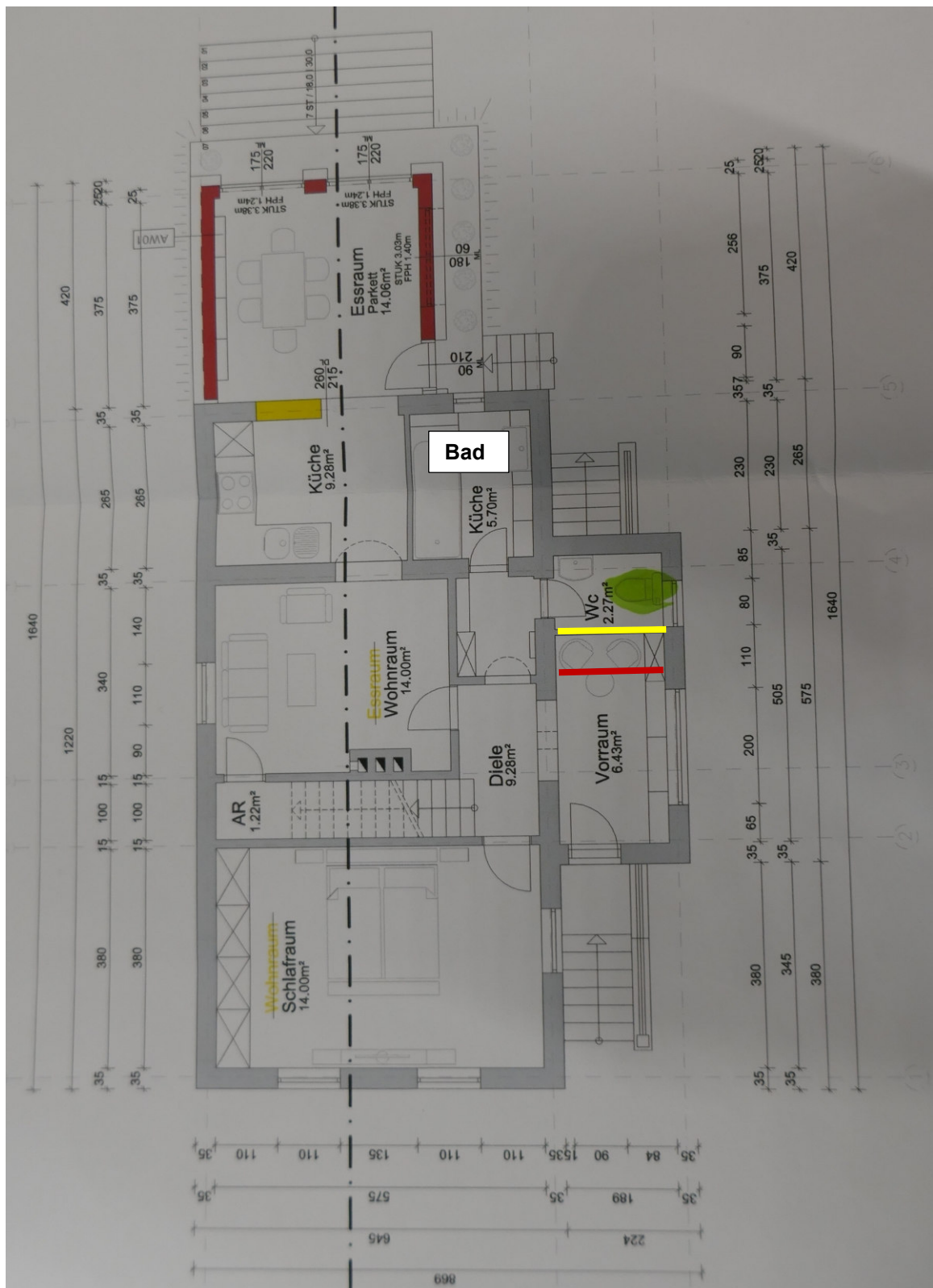
M 1:100, 1:200, 1:1000

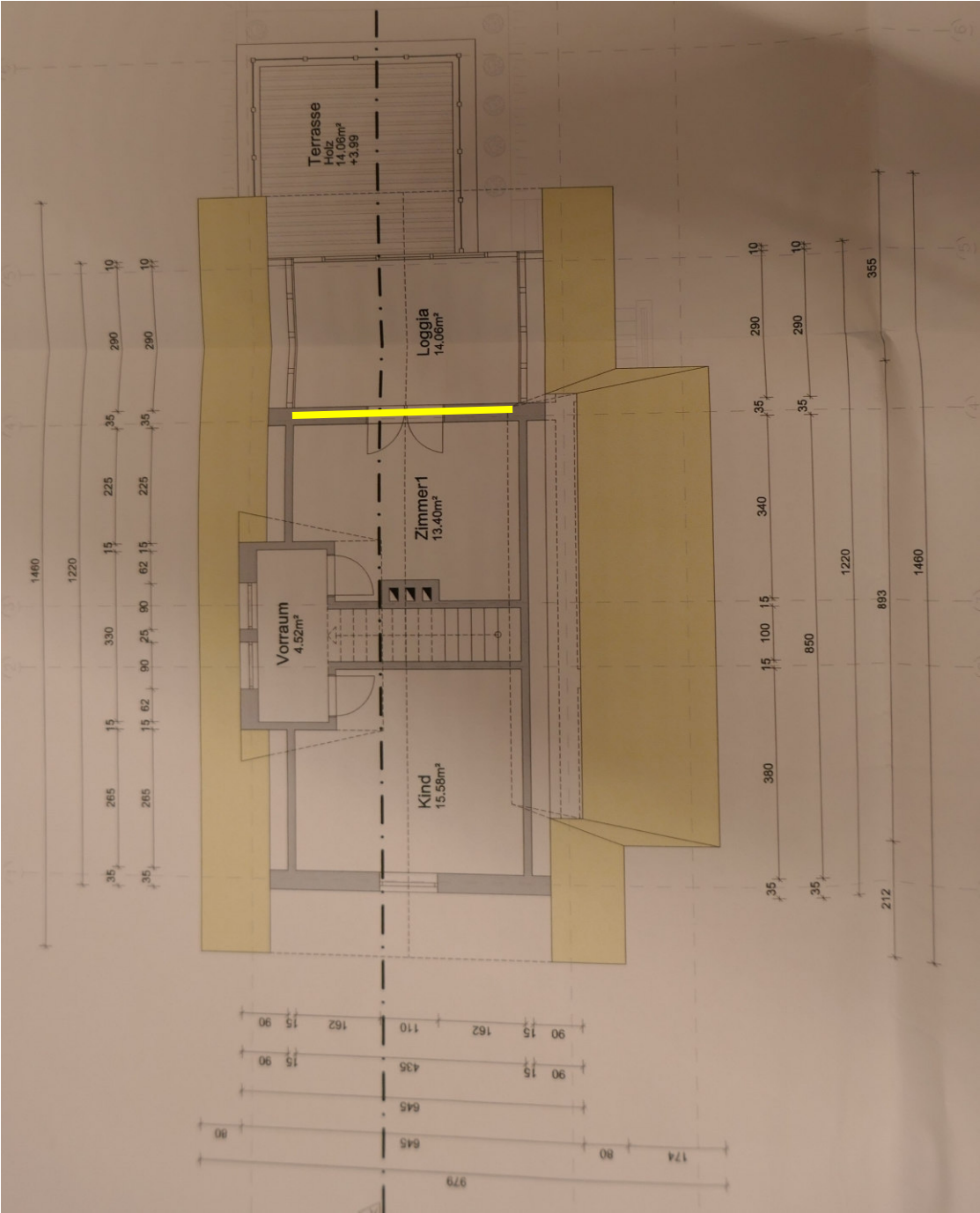
Format:

A0 (118,9 x 84,1)









2.5.2 Nebengebäude (ehemals Garage)

2.5.2.1 Allgemeines

Wann die ursprüngliche Garage errichtet wurde, ist den Bauakten nicht zu entnehmen.

Im Jahre 1983 erfolgte der Antrag für einen Zubau zum bestehenden Wohnhaus und der bestehenden Garage. Hierfür wurde am 22.06.1983 eine Baubewilligung für die Errichtung von Zubauten und Umbauten beim bestehenden Wohnhaus sowie eines Zubaus zur Garage zur Schaffung eines Garagenraumes mit 1 Stellplatz und einem Geräteraum (GZ A 10/3-KI 27.366/1983-1) erteilt. Die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 24.07.1989 (GZ A 10/3-KI-27.366/1983-3).

Der Umbau der Garage (in Folgenden Nebengebäude genannt) zur Wohnnutzung sowie die Errichtung von 4 Autoabstellplätzen erfolgte mit Anzeigeverfahren im Jahre 2017. Die Baufreistellung hierfür wurde mit 29.09.2017 erteilt (GZ A17-BAA-053820/2017/0003. Eine §38 Bescheinigung wurde mit 26.07.2023 an die Bau- und Anlagenbehörde übermittelt (GZ BAA-053820/2017), wodurch mit 16.08.2023 die Mitteilung über die zu leistenden Gemeindeabgaben erfolgte (GZ A17-BAA-053820/2017/0011).

2.5.2.2 Beschreibung

Das Nebengebäude wurde eingeschossig in Massivbauweise ausgeführt und mit einem Flachdach mit Folie versehen.



Nordansicht mit Dach



Nordostansicht



Nordwestansicht



Westansicht

An der Außenwand ist ein Vollwärmeschutz mit Reibputz angebracht. Der Sockelbereich ist mit Stainzerplatten verkleidet.

Die Fenster und die Terrassentüre sind in einer Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt. Im Bereich der Terrassentüre ist eine Rolllöscher vorhanden.

Die Bodenbeläge umfassen Fliesen bzw. ist im Zimmer ein Teppichboden vorhanden. Im Badezimmer wurden an den Wänden keramische Fliesen angebracht. Alle anderen Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt. Die Türen sind als Holztüren, welche an Holzzargen angeschlagen sind, ausgeführt.

Die Innenraumeinteilung entspricht nicht dem Einreichplan und ist dem nachstehendem Grundrissplan zu entnehmen. Das Badezimmer wurde unmittelbar neben der Hauseingangstüre auf der südlichen Seite errichtet und befindet sich hier ein zusätzliches Fenster. Daran schließt Richtung Westen ein Zimmer an. Der restliche Bereich ist offen gestaltet. Die auf der Westseite im Plan dargestellte Türe wurde als Fenster ausgeführt. Darüber hinaus wurde das Fenster auf der Nordseite größer ausgeführt.



Ansicht Vorraum mit Hauseingang und Türe zum Bad



Badezimmer



Badezimmer





Zimmer westlich Badezimmer



Offener Raum mit



Küchenzeile



Blick Richtung Osten mit Terrassentüre

2.5.2.3 Bauzustand

Das Gebäude weist einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard auf. Das Gebäude ist als normal erhalten mit üblichem Instandhaltungsbedarf einzustufen. Gemäß Angaben der Hälfteigentümerin sind beim aufgehenden Mauerwerk immer wieder Feuchtigkeitsschäden erkennbar, welche auf eine fehlende Außenabdichtung zurückzuführen sind.

2.5.2.4 Fläche

Die Fläche wurden dem erhobenen Einreichplan entnommen.

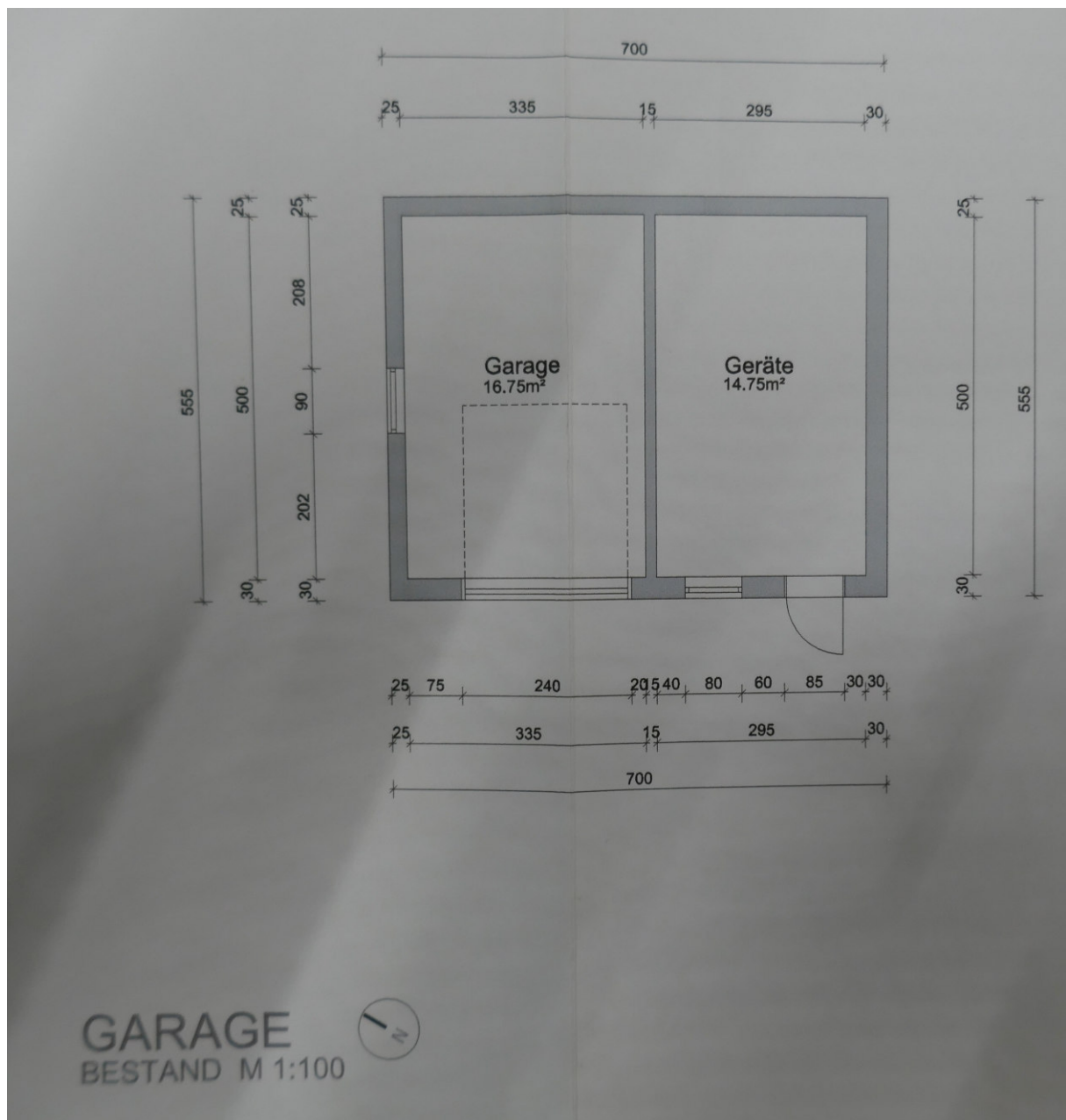
Nutzfläche:

Erdgeschoss

29,70 m²

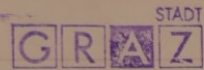
2.5.2.5 Einreichpläne

EINREICHPLAN							
Zubau eines Familienhauses Familie Kolarov 8041 Graz GST.NR.: 239/20 EZ:760 Kat.Gem.: Murfeld NR.: 63115		Stadt Graz Bau- und Anlagenbehörde Zu entrichtende feste Gebühr 760					
BAUHERR: Familie Kolarov Conrad von Hötzendorfer Straße 109 8010 Graz Kolarov		BAUFÜHRER: Perfekt-BAU GmbH G.A. Kärntnerstraße 146, 8053 Graz Tel: 0316/263869, Fax: DW 4					
GRUNDEIGENTÜMER: Familie Kolarov Conrad von Hötzendorfer Straße 109 8010 Graz Kolarov		BEHÖRDE: STADT GRAZ Bau- und Anlagenbehörde BAUFREISTELLUNG GZ 032/142/2014 vom 24.07.2014 Für den Beauftragten Kreuzer					
PLANVERFASSER: Perfekt-BAU GmbH G.A. Kärntnerstraße 146, 8053 Graz Tel: 0316/263869, Fax: DW 4							
Perfekt-BAU GmbH G.A. ■ Planung - Massivbau ■ Energieausweis ■ Umbauten - Zubauten ■ Innenausbau ■ Innenputze - Estriche ■ Fassadendämmungen ■ Sanierungen aller Art							
DIESE PLANZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT							
Projektnummer: P001/2014		Projekt: Zubau eines Einfamilienhauses					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">PL.NR.</th> <th style="width: 50%;">Index</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 1.5em;">1</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		PL.NR.	Index	1		Inhalt: Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Berechnungen, Lageplan	
PL.NR.	Index						
1							
Gez.: F.S.		Format: A0 (118,9 x 84,1)					
Gep.:							
Datum: 08.07.2014							
Maßstab: M 1:100, 1:200, 1:1000							



PLAN f. d. BAUAKT

EINREICHPLAN



Bau- und Anlagenbehörde

BAUFREISTELLUNG

GZ: 053820207/3 Vom 20.9.2017

Für den Stadtsenat:

Kolarov

Eusewicz

Aurelian-Ioan Kolarov
Tünde-Hajnalka Kolarov

Bauherr

Aurelian-Ioan Kolarov
Tünde-Hajnalka Kolarov

Grundstückseigentümer

Rombau Universal
AT-8010 Graz
Tel: +43 699 19497911

Bauführer

BS-Baupartner GmbH
Gradnerstrasse 142
8054 Graz

Planverfasser



Bauvorhaben:	Umbau Garage
Adresse:	Nikolaus-Otto-Weg 7
Katastralgemeinde:	63115 Murfeld
Bezirksgericht:	Graz Ost
Einlagezahl:	760
Grundst.Nr.:	239/20

Ges.fläche:	797,00 m ²
BGF Bestand:	164,32 m ²
BGF Neu:	0,00 m ²
BGF Gesamt:	164,32 m ²
BBD:	0,206
BBG:	0,206

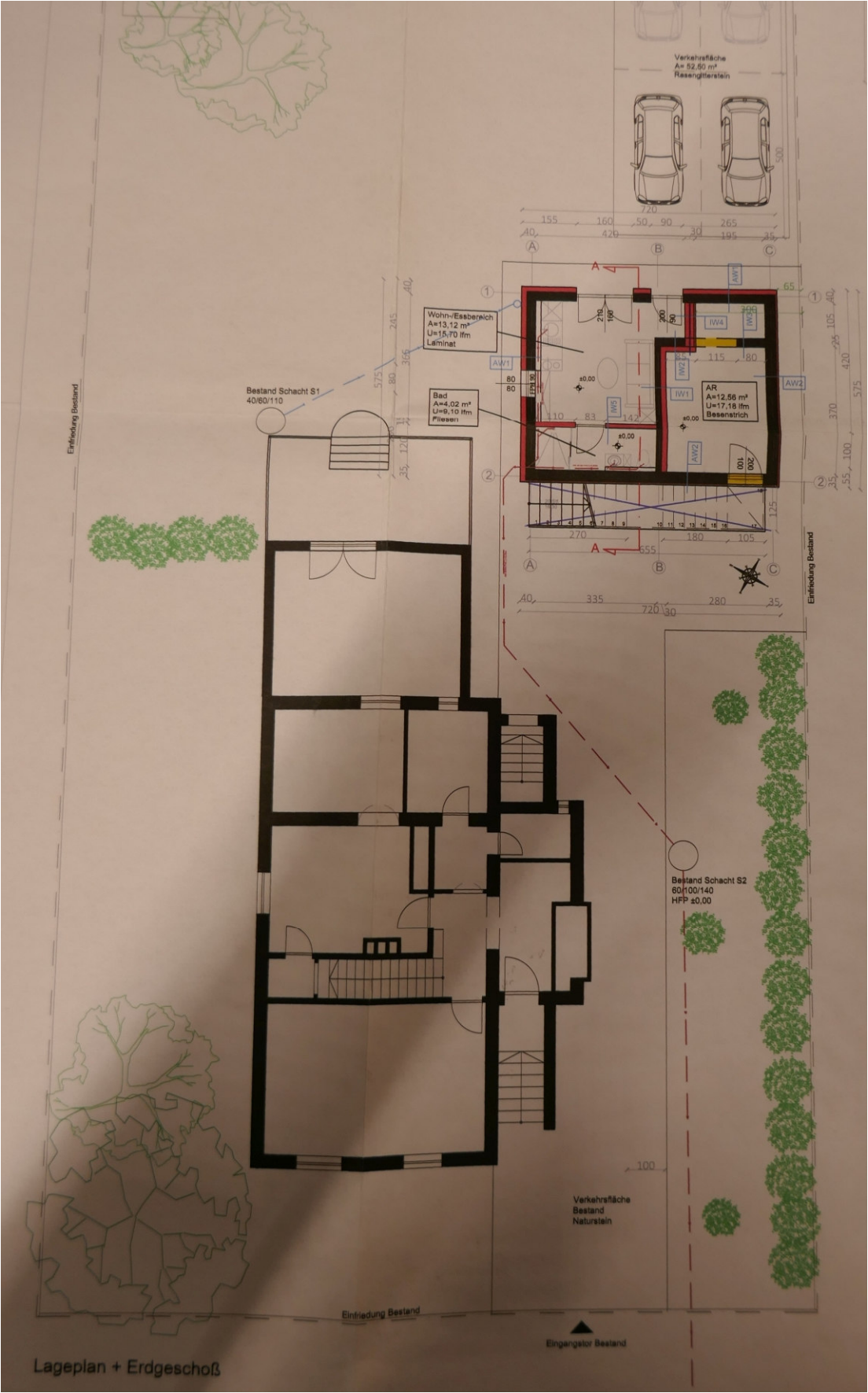
PLANINHALT:

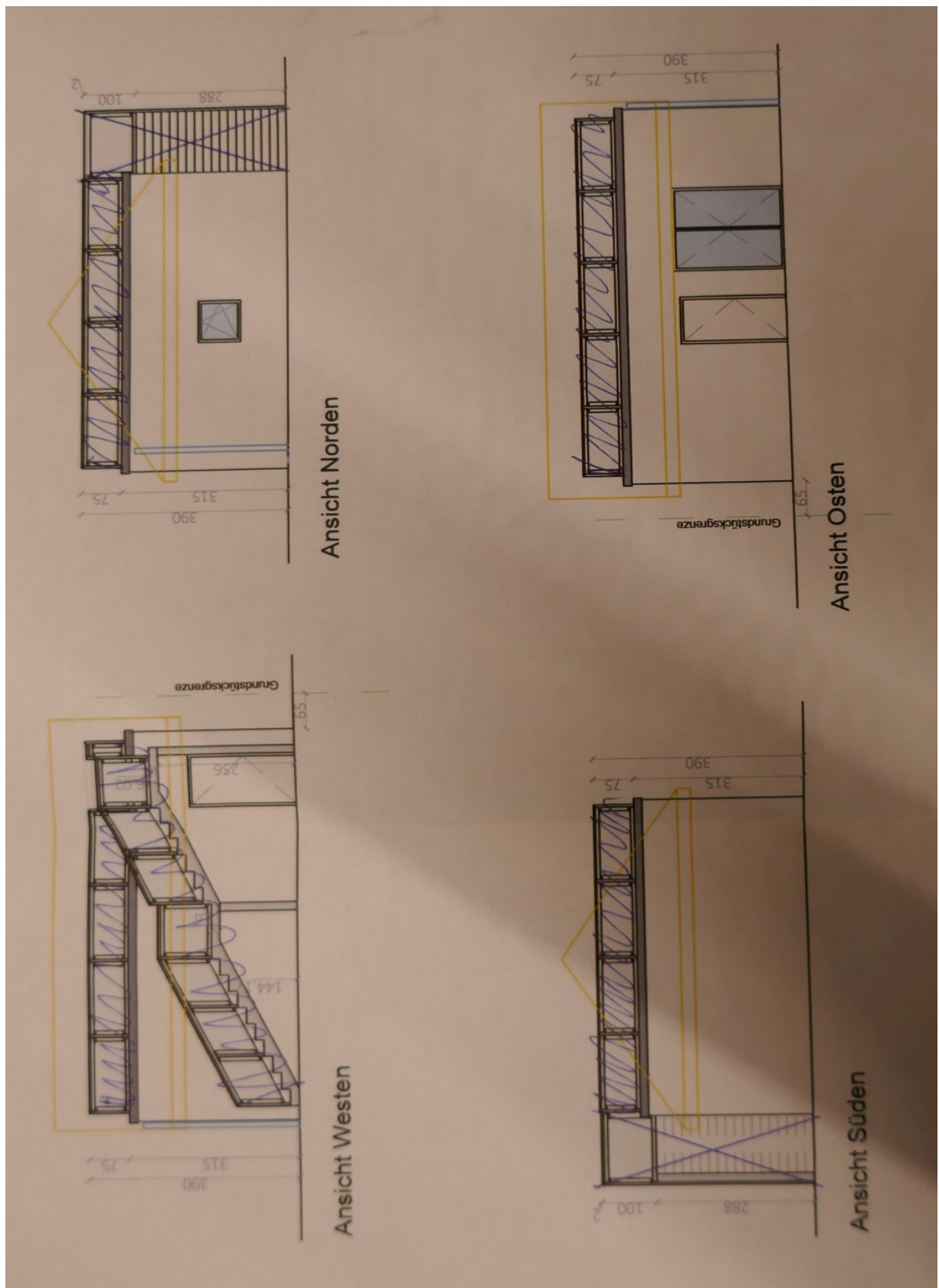
Lageplan	1:1000
Grundriss Erdgeschoß	1:100
Grundriss Dachterrasse	1:100
Schnitt A-A	1:100
Ansicht Osten	1:100
Ansicht Westen	1:100
Ansicht Norden	1:100
Ansicht Westen	1:100

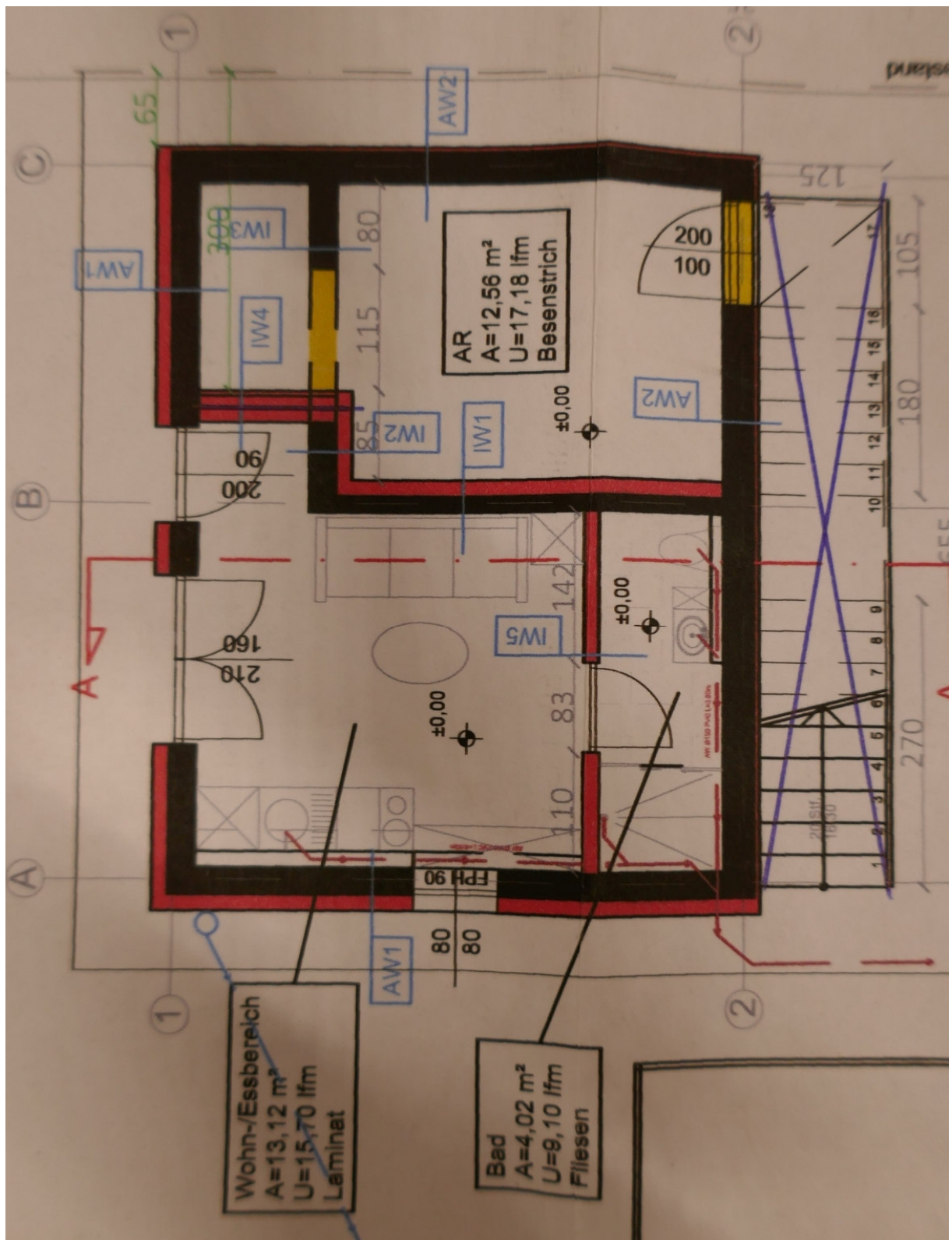
Datum:	23.06.2017.
Projekt Nr.	001
Plan Nr.	001

HFP ±0,00 = 332,30 m.ü.A.

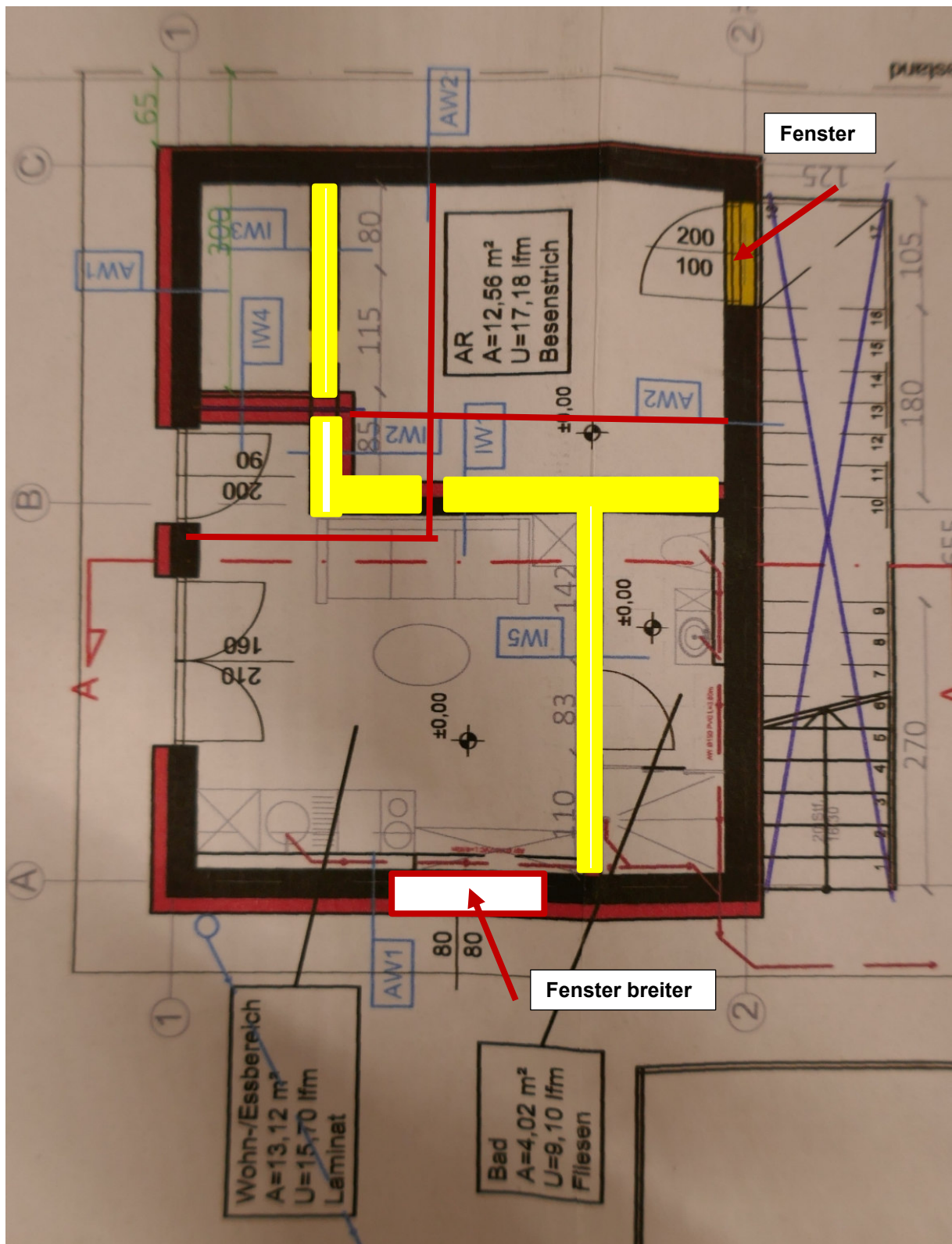
Diese Zeichnung ist gesetzlich geschützt. Jede Benutzung, Veröffentlichung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einer anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der Zustimmung von Fr. Novak Stanislava. Durch die Übernahme dieses Planes akzeptiert die ausführende Firma als Auftragnehmer die darauf dargestellten Anordnungen und Ausführungen. Sie ist verpflichtet, vor Arbeitsbeginn alle Maße und Bedingungen, die in Zusammenhang mit ihrer Arbeit stehen, am Plan und auf der Baustelle verantwortungsvoll zu überprüfen. Unklarheiten, Fehler und Abweichungen gegenüber dargestellten oder schriftlich vereinbarten Anordnungen müssen dem Architekten bzw. der Bauleitung unverzüglich mündlich und schriftlich mitgeteilt werden.

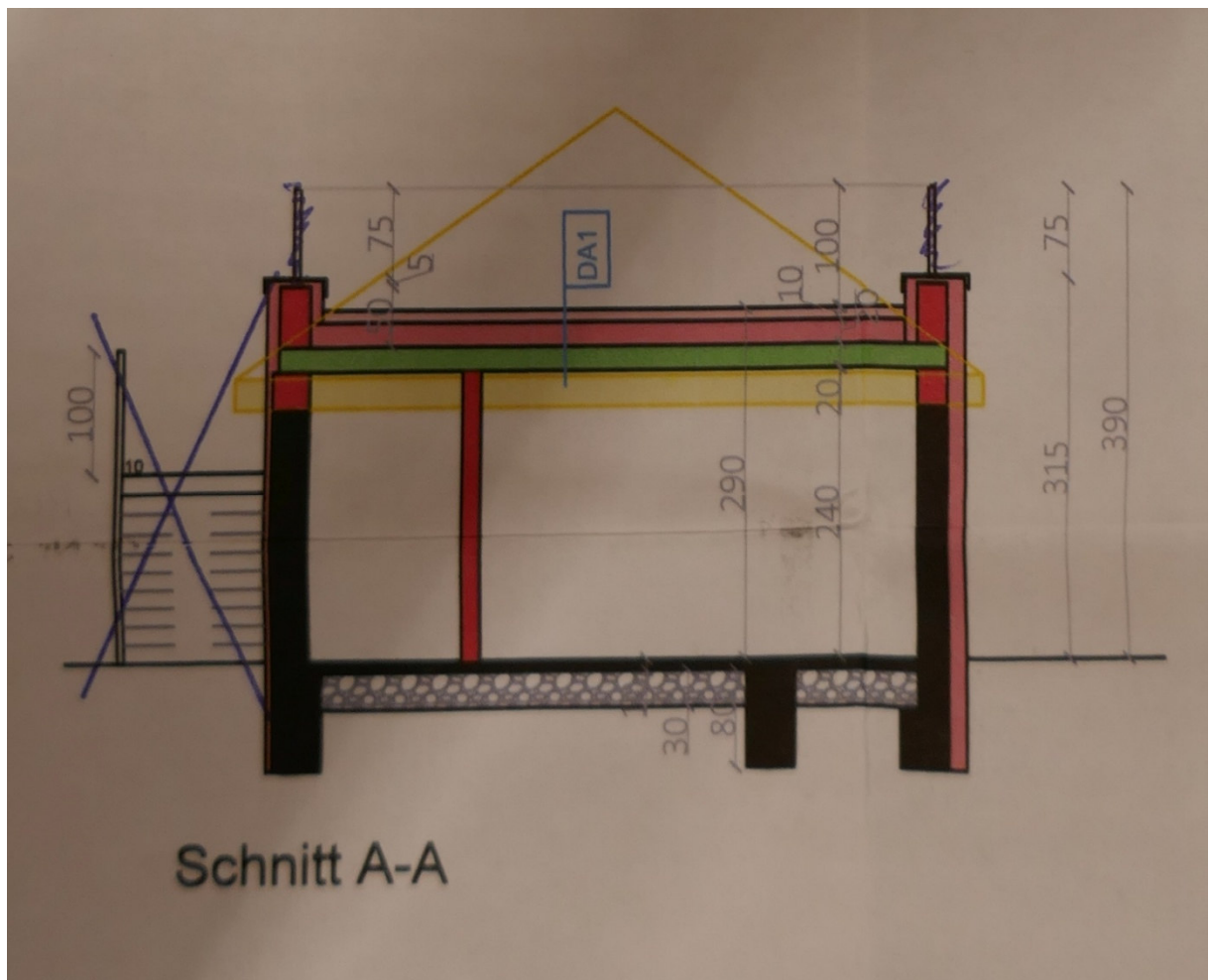






Raumeinteilung gemäß Befundaufnahme:





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 Nutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m², 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 Bruttogeschossfläche, 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 eine lineare Wertminderung Berücksichtigung.

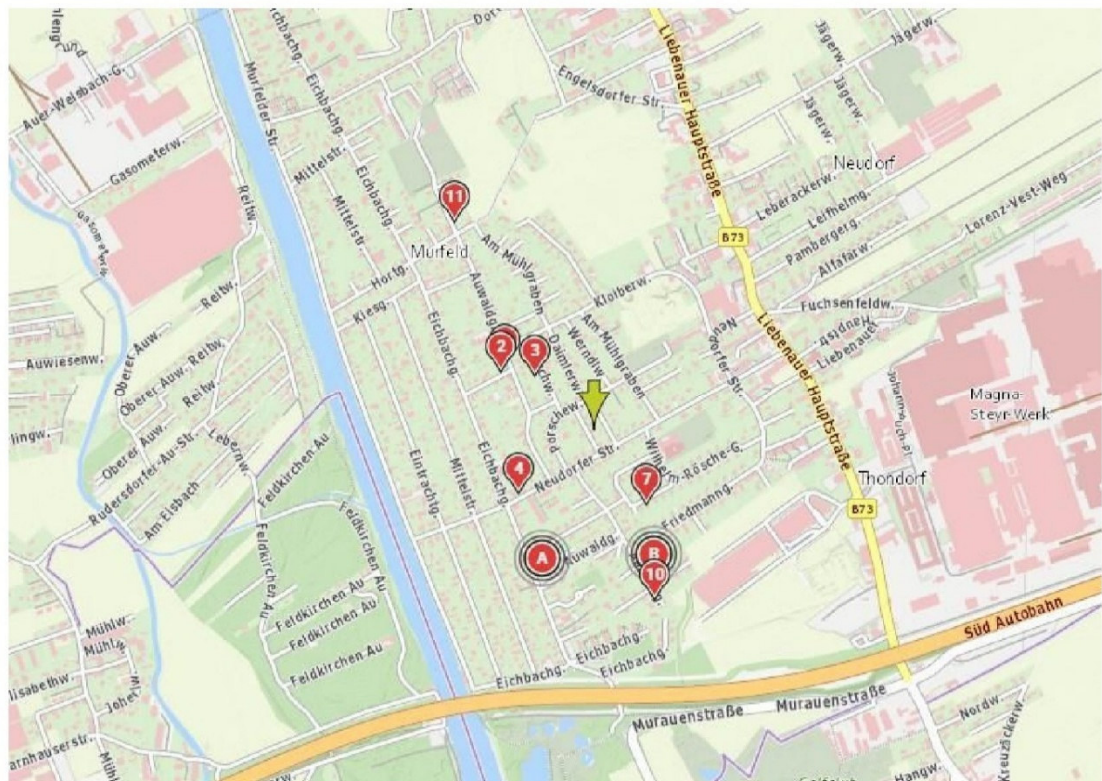
3.2 Bewertung

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

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 ist.



Gegenständlich wurden Kaufvorgänge mit Preisen von € 247,-- je m² bis € 462,--, welche in der Umgebung der Bewertungsliegenschaft liegen, erhoben. Die durchschnittliche Wertsteigerung wurde mit 1 % angesetzt.

Nr. 1: abbruchsreifes Gebäude *

Vertragsdatum	24.01.2025
Tagebuchzahl	4782/2025
Grundbuch	63115 Murfeld
EZ	342
Adresse	Auwaldgasse 72 8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Grundstück (KG – GNR)	63115 - .578
Widmung	
Verkäufer	MAWO Immobilien GmbH
Käufer	Nalic (BA)
Grundstücksfläche	492,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	200.000,00 €
Grundstücksfläche	492,00 m ²
Preis/m ²	406,50 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m ²	411,96 €
Aus dem Kaufvertrag	Auslandstransaktion;

Nr. 2: Bauland *

Vertragsdatum	29.11.2024
Tagebuchzahl	2649/2025
Grundbuch	63115 Murfeld
EZ	342
Adresse	Auwaldgasse 72 8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Grundstück (KG – GNR)	63115 - 204/3
Widmung	Bauland
Verkäufer	MAWO Immobilien GmbH
Käufer	Gschiel Matic
Grundstücksfläche	493,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	200.000,00 €
Grundstücksfläche	493,00 m ²
Preis/m ²	405,68 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m ²	411,74 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland; Auslandstransaktion; neu vermessen, EZ neu

Nr. 3: Bauland *

Vertragsdatum	08.04.2025
Tagebuchzahl	6797/2025
Grundbuch	63115 Murfeld
EZ	722
Adresse	
Widmung	
Verkäufer	Krajinovic
Käufer	Mekic Mekic
Grundstücksfläche	513,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	180.000,00 €
Grundstücksfläche	513,00 m ²
Preis/m2	350,88 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m ²	354,87 €
Aus dem Kaufvertrag	

Nr. 4: Bauland *

Vertragsdatum	24.01.2025
Tagebuchzahl	9642/2025
Grundbuch	63115 Murfeld
EZ	416
Adresse	Neudorfer Straße 15 8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Grundstück (KG – GNr)	63115 - 239/5
Widmung	
Verkäufer	REOS GmbH
Käufer	Casa Nostra Realitäten GmbH
Grundstücksfläche	444,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	155.000,00 €
Grundstücksfläche	444,00 m ²
Preis/m2	349,10 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m ²	353,78 €
Aus dem Kaufvertrag	

Nr. 5: Bauland *	
Vertragsdatum	14.06.2021
Tagebuchzahl	20767/2021
Grundbuch	63115 Murfeld
EZ	408
Adresse	
Widmung	
Verkäufer	Bajric
Käufer	Nuic Perin Nuic
Grundstücksfläche	684,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	240.000,00 €
Grundstücksfläche	684,00 m ²
Preis/m2	350,88 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korrr. / m ²	368,27 €
Aus dem Kaufvertrag	EZ 408 GB 63115, zzgl 1/2 Anteil an EZ 839 GB 63115 (Zufahrtsweg)

Nr. 6: Bauland *	
Vertragsdatum	15.02.2021
Tagebuchzahl	20767/2021
Grundbuch	63115 Murfeld
EZ	408
Adresse	
Widmung	
Verkäufer	Harrer
Käufer	Bajric
Grundstücksfläche	684,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	170.000,00 €
Grundstücksfläche	684,00 m ²
Preis/m2	248,54 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korrr. / m ²	261,66 €
Aus dem Kaufvertrag	keine Gst-Nr

Nr. 7: abbruchsreifes Gebäude *

Vertragsdatum	03.02.2025
Tagebuchzahl	6254/2025
Grundbuch	63116 Neudorf
EZ	334
Adresse	Auf der Murwiese 22 8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Grundstück (KG – GNr)	63116 - 43/33
Widmung	WR BBD 0,3-0,4
Verkäufer	Zwetko
Käufer	Jud Ramsauer
Grundstücksfläche	854,00 m ²
Bebaute Fläche	70,00 m ²
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	280.000,00 €
Grundstücksfläche	854,00 m ²
Preis/m2	327,87 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m ²	332,18 €
Aus dem Kaufvertrag	BauFlGeb: 70 m2; Widmung: WR BBD 0,3-0,4; Konkurs/Verlassenschaft;

Nr. 8: Bauland *

Vertragsdatum	09.01.2026
Tagebuchzahl	1939/2026
Grundbuch	63115 Murfeld
EZ	928
Adresse	Auwaldgasse 135a 8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Grundstück (KG – GNr)	63115 - 279/6
Widmung	
Verkäufer	Mustafoski
Käufer	Ortig
Grundstücksfläche	603,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	200.000,00 €
Grundstücksfläche	603,00 m ²
Preis/m2	331,67 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m ²	332,95 €
Aus dem Kaufvertrag	

Nr. 9: Bauland *	
Vertragsdatum	14.09.2023
Tagebuchzahl	14090/2023
Grundbuch	63115 Murfeld
EZ	580
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63115 - 279/6
Widmung	Bauland reines Wohngebiet
Verkäufer	Tüchler
Käufer	Mustafoski
Grundstücksfläche	603,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	180.000,00 €
Grundstücksfläche	603,00 m ²
Preis/m ²	298,51 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m ²	306,58 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland reines Wohngebiet; gebildet aus Gst. 279/2, EZ neu

Nr. 10: Bauland *	
Vertragsdatum	04.12.2025
Tagebuchzahl	4086/2026
Grundbuch	63115 Murfeld
EZ	533
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63115 - 277/7
Widmung	
Verkäufer	Aktiva Immobilien Vermittlung und Handels G.m.b.H.
Käufer	Hoti Hoti
Grundstücksfläche	670,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	165.000,00 €
Grundstücksfläche	670,00 m ²
Preis/m ²	246,27 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m ²	247,46 €
Aus dem Kaufvertrag	Auslandstransaktion;

Nr. 11: Bauland *	
Vertragsdatum	12.09.2024
Tagebuchzahl	2080/2025
Grundbuch	63115 Murfeld
EZ	479
Adresse	Auwaldgasse 47 8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Grundstück (KG – GNR)	63115 - 359/3
Widmung	
Verkäufer	I.U.P. Hausbau Bauträger GmbH
Käufer	Pinter
Grundstücksfläche	539,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	245.000,00 €
Grundstücksfläche	539,00 m ²
Preis/m ²	454,55 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m ²	462,31 €
Aus dem Kaufvertrag	gebildet aus Gst. 359/1, EZ neu

Bei der Bewertung wurden alle oben angeführten Kaufpreise berücksichtigt, wobei sämtliche erhobenen Kaufpreise im Flächenwidmungsplan als Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen sind. Der Mittelwert beträgt gerundet € 350,--.

Unter Berücksichtigung der ruhigen Lage, der Konfiguration, der Größe und der Aufschließung wird der **Baulandpreis** somit mit gerundet **€ 350,--je m²** angesetzt.

Bodenwert

800 m ²	je m ² € 350,--	€	<u>280.000,--</u>
Summe Bodenwert		€	280.000,--

3.3.2 Bauwert

Die Bewertung erfolgt nach m² Nutzfläche. In der Folge wird die technische und wirtschaftliche Wertminderung (wenn erforderlich) in Abzug gebracht und so der Bauzeitwert ermittelt.

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt in der Regel anhand der Normalherstellungskosten nach Nutzfläche. Diese werden entsprechend der im Jahre 2025 veröffentlichten Empfehlungen der Herstellungskosten des Hauptverbandes der Sachverständigen für die Steiermark für Hauptgeschosse in Wohngebäuden (Geschossbauten) mit normaler Ausstattungsqualität mit € 2.700,-- inkl. MWSt. angegeben.

In den Herstellungskosten sind die Bauwerkskosten, Aufschläge auf die Bauwerkskosten (wie bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen) und die Umsatzsteuer enthalten.

Unter Berücksichtigung, dass es sich beim gegenständlichen Gebäude um ein Kleinbauwerk (Ein-/Zweifamilienwohnhaus) handelt, erfolgt ein Zuschlag zu den Herstellungskosten von 10%. Die Herstellungskosten werden somit mit € 2.700,-- zzgl. 10 % = gerundet € 3.000,-- angesetzt.

Herstellungskosten (inkl. MWSt.)

Wohnhaus

Keller

68,77 m ²	je m ² € 3.000,--	x Faktor 0,5	€	103.155,--
----------------------	------------------------------	--------------	---	------------

Erdgeschoss

76,22 m ²	je m ² € 3.000,--		€	228.660,--
----------------------	------------------------------	--	---	------------

Dachgeschoss

47,56 m ²	je m ² € 3.000,--	x Faktor 0,9	€	<u>128.412,--</u>
----------------------	------------------------------	--------------	---	-------------------

Summe Herstellungskosten			€	460.227,--
--------------------------	--	--	---	------------

Die Errichtung des Wohnhauses erfolgte im Jahre 1955, der Um- und Zubau im Erdgeschoss

und Dachgeschoss im Jahre 1983 und der Zubau im Erdgeschoss mit Terrassen im Jahre 2014.

Die technische Wertminderung erfolgt als lineare Alterswertminderung. Für die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern in normaler Bauausführung gibt die jüngere Literatur eine Bandbreite von 60 bis 80 Jahren. Unter Berücksichtigung der erfolgten Zu- und Umbauten wird das Baualter des Gebäudes mit gerundet 30 Jahren angesetzt. Unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren. Daraus errechnet sich eine technische Wertminderung von 43,00 %.

€ - 197.898,--

€ 262.329,--

Zuzüglich zur linearen Wertminderung, in welcher die altersmäßige Wertminderung der Bauteile schon enthalten ist, wird aufgrund der nicht zeitgemäße Raumeinteilung eine wirtschaftliche Wertminderung vorgenommen.

Diese wird mit 15 % der HST-Ko. angesetzt.

€ - 69.034,--

Bauzeitwert Wohnhaus

€ 193.295,--

Nebengebäude

Erdgeschoss

29,70 m² je m² € 3.000,-- x Faktor 0,80

€ 71.280,--

Summe Herstellungskosten

€ 71.280,--

Die Errichtung der Garage erfolgte im Jahre 1983. Der Umbau zu einem Nebengebäude mit Wohnnutzung im Jahre 2017.

Die technische Wertminderung erfolgt als lineare Alterswertminderung. Die Gesamtnutzungsdauer für das Nebengebäude wird mit 60 Jahren angenommen. Unter Berücksichtigung der erfolgten Umbauten im Jahre 2017 wird das Baualter des Gebäudes mit gerundet 25 Jahren angesetzt. Unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Daraus errechnet sich eine technische Wertminderung von 42,00 %.

€ - 29.938,--

€ 41.342,--

Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben und erfolgt somit hierfür keine Wertminderung.

Bauzeitwert Nebengebäude

€ 41.342,--

Summe Bauzeitwerte Gebäude

€ 234.637,--

Bauzeitwert Außenanlagen (Einfriedung, Befestigungen, Gartenlaube, Terrassen etc.) 6 % vom Bauzeitwert

€ 14.078,--

Summe bauliche Anlage

€ 248.715,--

Sachwert (Bodenwert und bauliche Anlagen)

€ 528.715,--

3.4 Verkehrswert / Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung ergibt, dass der beim Sachwertverfahren ermittelte Wert dem Verkehrswert der Liegenschaften entspricht.

Für den zu ermittelnden Wert der Liegenschaftsanteile ist aufgrund der Miteigentumsanteile eine Anpassung in der Höhe von 15 % erforderlich.

Sachwert	€	528.715,--
Hälfteanteil der Liegenschaft	€	264.358,--
abzgl. 15 % Abschlag wegen Miteigentum	€	<u>- 39.654,--</u>
Verkehrswert des Miteigentumsanteils	€	224.704,--
Verkehrswert des Hälfteanteils (gerundet)	€	225.000,--
(in Worten: Euro – zweihundertfünfundzwanzigtausend)		

3.5 Zubehör

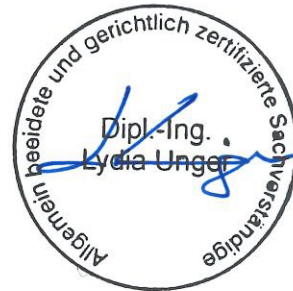
Die Einbauküche samt Geräten steht im Eigentum der Hälfteigentümerin Frau Tünde-Hajnalka Kolarov und es ist somit kein Zubehör vorhanden.

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.

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

Graz, 29. Juni 2026



.....
DI Lydia Unger
(die allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)