



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 0155-2026-1

Bitte anführen, wenn Sie darauf Bezug nehmen

Bezirksgericht Graz-West
Abteilung 9
Grieskai 88
8020 Graz

309 E 8/26d

Exekutionssache

Betreibende Partei

WEG EZ 3020 KG 63125 Webling
vd. Rottenmanner Siedlungsgen.
gemeinn.eGen.m.b.H
Westrandsiedlung 312
8786 Rottenmann

vetreten durch

Mag. Stefan Feldbacher
Radetzkystraße 18/II
8010 Graz
Tel.: 43 316 821063
(Zeichen: SF-SIEDRO/RUPRECHTER-4)

Verpflichtete Partei

Tamara Ruprechter
geb. 18.10.1979
Straßganger Straße 402f/1
8054 Graz

wegen: EUR 1.889,70 samt Anhang
(Zwangsvorteiligung Liegenschaften)

G U T A C H T E N

zur Feststellung des Verkehrswertes der 118/4444-Anteile, B-LNr 9, und der 14/4444-Anteile, BN-LNR 52, an der Liegenschaft KG 63125 Webling, EZ 3020, mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an W 1 und dem TG-Abstellplatz AP18 im Wohnhaus 8054 Graz, Straßganger Straße 402f.

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

14.07.2026

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme und örtliche Besichtigung am 14.07.2026, 10:00 Uhr, im Beisein von Herrn Helmut Eigner (Gerichtsvollzieher) Herrn Thomas Söllinger (ÖWD), Herrn Wolfgang Peskoller (Schlüsseldienst)
- Planunterlagen und Bescheide aus dem Bauakt der Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz
- Information der Hausverwaltung
- Grundbuchsauszug
- 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 21.07.2026
- Immobilienpreisspiegel der WKO

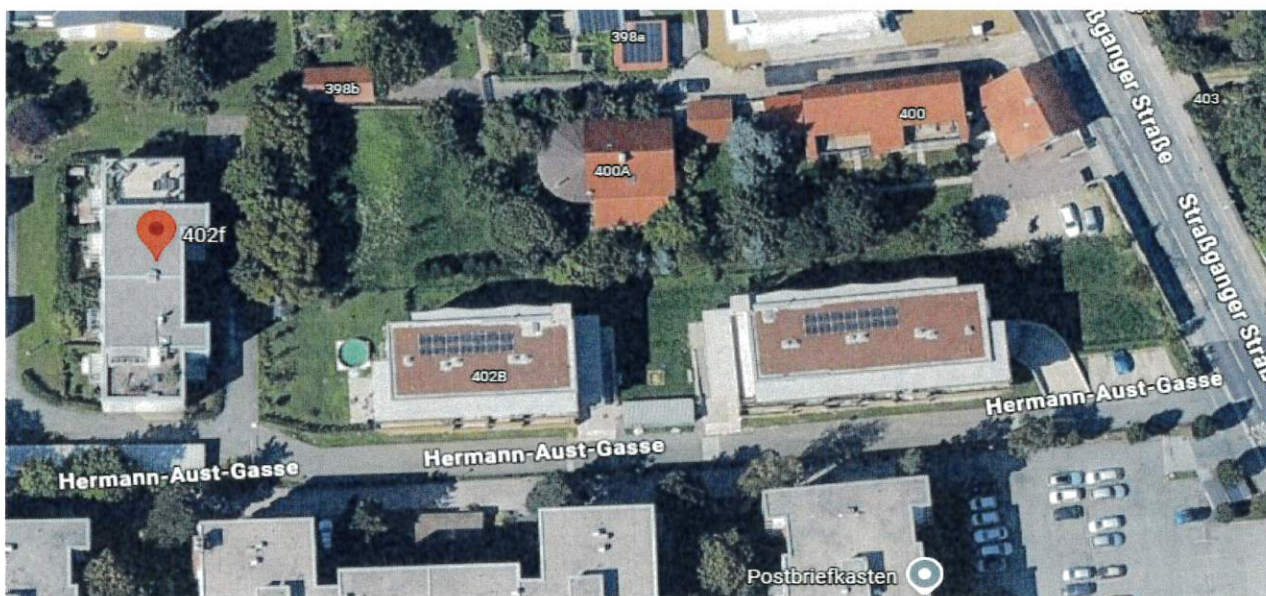
Hinweis:

- 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 63125 Webling, EZ 3020, ist mit vier mehrgeschossigen unterkellerten Geschößbauten bebaut und liegt westlich der hier von Nordwest nach Südost verlaufenden Straßgangerstraße.



Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die Hermann-Aust-Gasse bis zu der vor der TG-Zufahrt situierten Schrankenanlage.

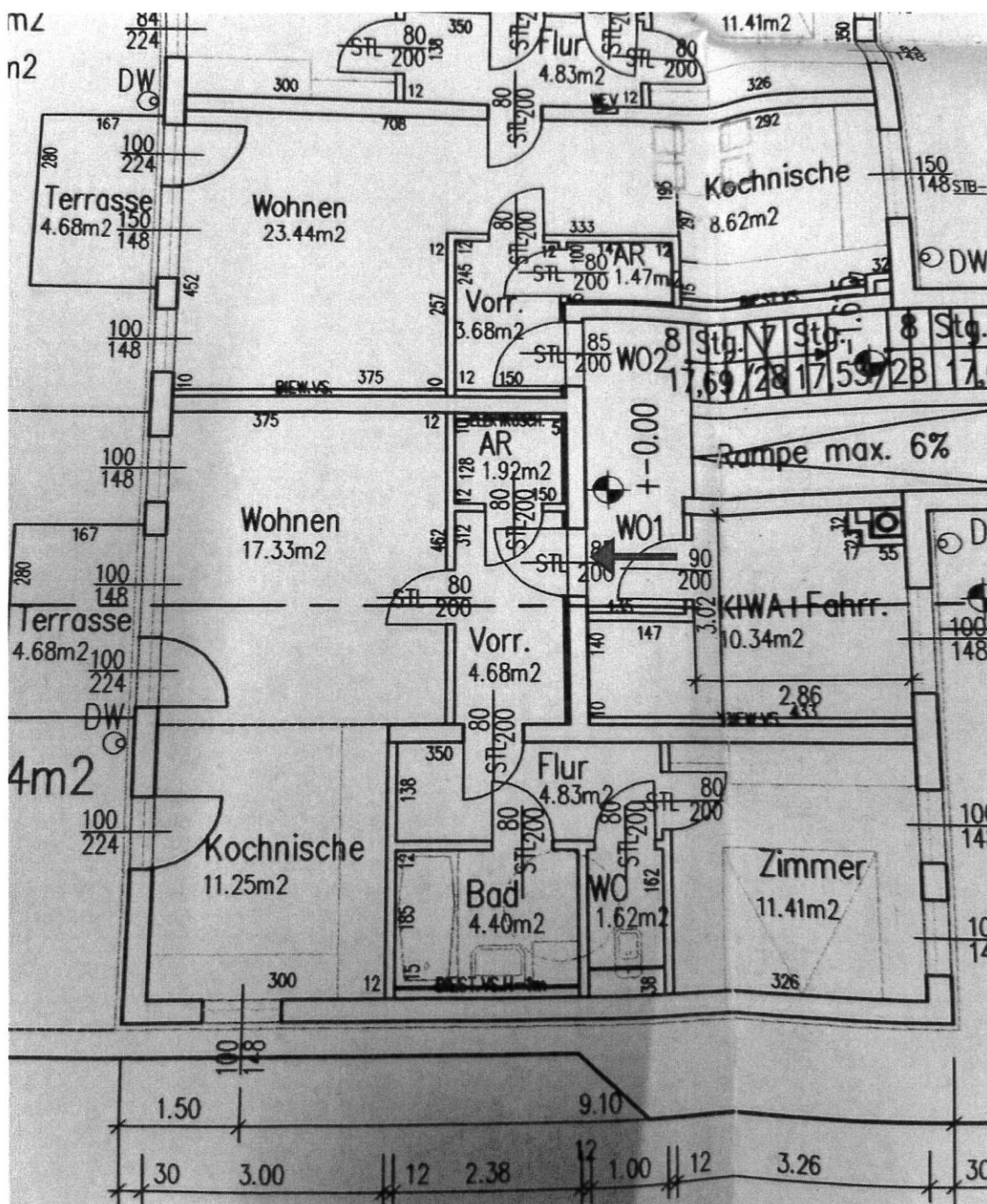
Laut dem bei der Bau- und Anlagenbehörde aufliegenden Akt wurde das Gebäude über Antrag der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft steir. Hilfwerk für Eigenheimbau reg.Gen.mbH mit Bescheid des Baurechtsamtes der Stadt Graz vom 28. Okt. 1999, GZ.: A17-C-24.619/1998-1, baubewilligt und erging die entsprechende Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 17.12.2001, GZ.: A10/3-C-24619/1998-4.

Das gegenständliche Gutachten betrifft die im Wohnungseigentum stehende Wohnung Top 1 im Erdgeschoß des Hauses 402 f mit einer Nutzfläche laut Plan von rund 57,44 m² bzw. laut Nutzwertgutachten von 57,15m² welche über das Stiegenhaus zu erreichen ist. Ein Nachmessen der Flächen ist nicht erfolgt.

Für die weitere Berechnung werden die im Nutzwertgutachten (siehe Beilage) ausgewiesenen Nutzflächen herangezogen, weil auf Basis dieser Nutzflächen die Mindestanteile ermittelt wurden.

Die Wohnung verfügt zudem über das Kellerabteil "WO F1" mit einer Nutzfläche von 3,63m² (Planfläche von 3,57m²), eine Terrasse mit 6,40m² (lt. Plan 4,68m²) und einen Gartenanteil von 37,62m² (lt. NwGA). Das erwähnte Kellerabteil wurde anlässlich der örtlichen Besichtigung nicht vorgefunden.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Abstellraum, Wohn-Esszimmer, Küche, Flur, Bad, WC und 1 Zimmer, und stimmt die Konfiguration mit der Plansituation überein.



Zur Wohnungsausstattung ist auszuführen:

Mit Ausnahme der Einbauküche sowie einer Stellage im Abstellraum und einer Stellage im Flur waren keine weiteren Möblierungen vorhanden.

Der Strom war eingeschaltet, der Briefkasten wird offensichtlich manchmal geleert.

Die Fenster und die Terrassentür verfügen über Aussenjalousien mit Handaufzug, wobei die Jalousie bei der Terrassentür Instandsetzungsbedürftig ist.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme mittels Wandheizkörpern.

Der Fußboden zeigt im Vorzimmerbereich geringe Feuchtigkeitsspuren, die Bodenbeläge bestehen aus Parkett und in den Nassräumen aus Boden- und Wandfliesen.

Der Bodenbelag der Terrasse besteht - soweit besichtigbar - aus Fliesen.

Der Garten war ungepflegt und mit Paletten etc. verräumt.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fernwärme mit Wandheizkörpern.

Das Bad verfügt über Waschbecken und Dusche - die Warmwasserversorgung der Wohnung erfolgt über den ausgeschalteten Boiler der Firma Stiebel Elektro.

Die Einbauküche hat ausser den Einbaumöbeln nachstehende Ausstattung:

- 1 Mikrowelle (NEFF)
- 1 Ceranfeld mit darunter gelegenen (gereinigten) Backrohr (NEFF)
- 1 Spülbecken mit darunter installiertem Untertischboiler
- 1 Geschirrspüler
- 1 Gefrier-Kühl-Kombination

Zum Gesamtzustand der Wohnung ist auszuführen, dass diese bei analoger Anwendung der Zustandsnoten nach Heideck (Skala 1 - 5) mit der Zustandsnote 2,0 zu qualifizieren ist, was bedeutet, dass die üblichen Instandhaltung notwendig wären, was einem Abschlag von 2,49% entspricht.

1	neuwertig, mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen)
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfangs)
3	deutlich reparatur- und Instandsetzungsbedürftig (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 Instandsetzungen	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)	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

2.2. monatliche Kosten:

seitens der Hausverwaltung SG Rottenmanner wurde über Anfrage, welche monatlichen Zahlungsverpflichtungen bestehen, nachstehende Information übermittelt:

01 0057901 0008 03 E /1DA

EDV-NR: 143480

57901/8, EWTG/143480

Frau
Tamara Ruprechter
Straßganger Straße 402 f/1
8054 Graz

Rechnungsnummer: M/0000056 00 2026 1
UID-Nummer: ATU56296378

Diese 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, 16.07.2026

Eigentumswohnung mit TG Straßganger Straße 402 f/1, 8054 Graz

Sehr geehrte Frau Ruprechter,
anbei erhalten Sie die neue Vorschreibung:

Entgeltkomponenten	Zinssatz in %	Basis für Umsatzsteuer			Gesamt
		0 %	10 %	20 %	
Betriebskostenvorauszahlung			121,10		121,10
Verwaltungskosten			31,76		31,76
Rücklage gem. §31 WEG 2002		64,30			64,30
Heizkostenvorauszahlung				68,63	68,63
Umwidmung auf 20% USt				12,84	12,84
Umwidmung von 10% USt			-12,84		-12,84
Nettovorschreibung		64,30	140,02	81,47	285,79
USt Vorschreibung			14,00	16,29	30,29
Gesamtanschreibung	monatlich		EUR		316,08

Bei Daueraufträgen oder Online-Banking achten Sie bitte darauf, diesen Betrag bis spätestens 5. des Monats unter Angabe Ihrer EDV-Nr. 143480 im Feld "Zahlungsreferenz" auf das Konto IBAN AT53 4477 0000 1700 4854 lautend auf ETG Graz, Straßganger Str. 402 e - h einzuzahlen.

Weiters wurde von der Hausverwaltung der für die gesamte Wohnanlage erstellte Energieausweis vorgelegt, welcher diesem Gutachten angeschlossen ist.

2.3. Fotodokumentation:



Vorzimmer



Abstellraum



Wohn-Esszimmer



Küche



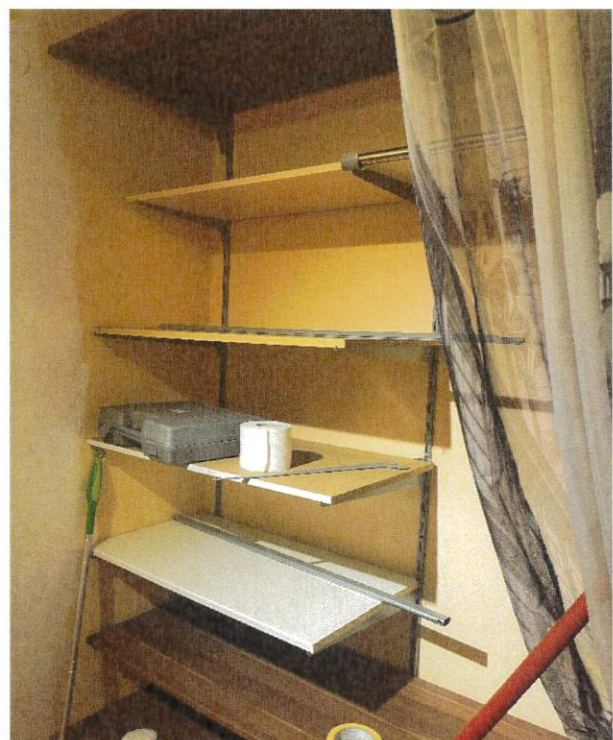
Geschirrspüler



Ceranfeld mit Backrohr



Mikrowelle



Stellage im Flur



Waschbecken im Bad



Dusche im Bad



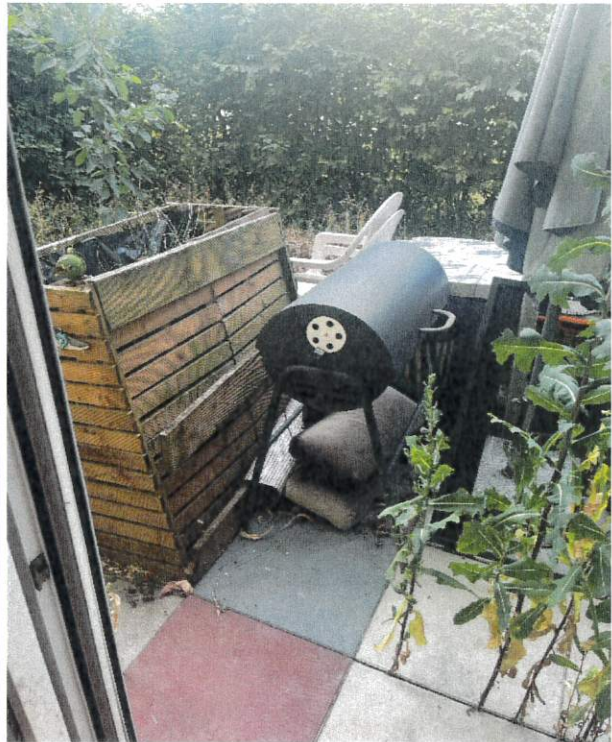
Boiler im Bad



WC



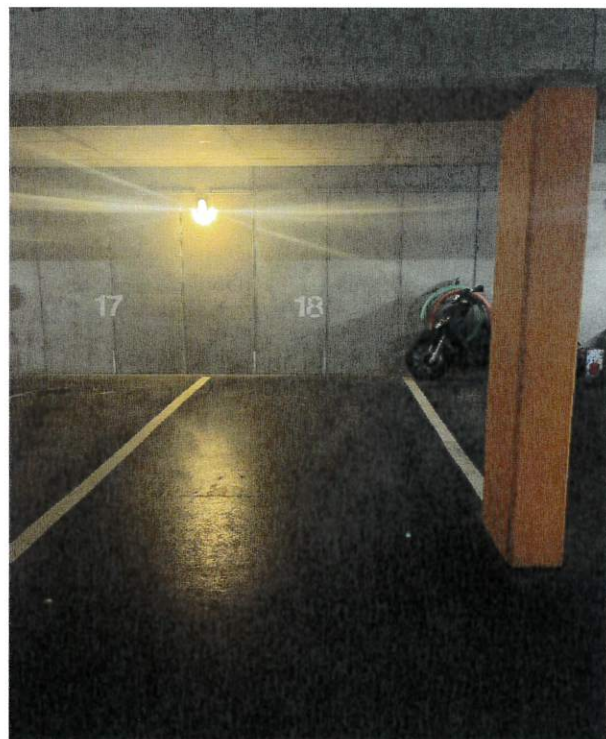
Zimmer



Terrasse



Terrasse



TG-Stellplatz

2.4. Aufschließung

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

2.5. Infrastruktur:

Ärzte, öffentl. Verkehr, Schule, Nah-Versorger sind im Umkreis von weniger als 500m vorhanden, die nächste Apotheke befindet sich mehr als 500m entfernt.

2.6. Grundbuchsstand:



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63125 Webling
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 3020

Letzte TZ 5012/2026
WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
62/2	G GST-Fläche	* 3500	
	Bauf.(10)	801	
	Bauf.(20)	972	
	Gärten(10)	1727	Straßganger Straße 402h
			Straßganger Straße 402e
			Straßganger Straße 402g
			Straßganger Straße 402f

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 22434/1997 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an Gst 63/1 für Gst 62/2
- 3 a 25254/2005 Verwalter der Liegenschaft Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft steirisches Hilfswerk für Eigenheimbau registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 8786 Rottenmann
- 4 a 6450/2018 Grunddienstbarkeit Betrieb und Bestand Abwasserkanal für Gst 62/2 an Gst 63/1

***** B *****

9 ANTEIL: 118/4444

Tamara Rupprechter

GEB: 1979-10-18 ADR: Straßganger Str. 402f/1, Graz 8054

a 18109/2000 Veräußerungsverbot

c 25254/2005 Wohnungseigentum an W 1/Straßganger Straße 402f

e 1717/2009 IM RANG 7572/2008 Kaufvertrag 2008-11-29 Eigentumsrecht

52 ANTEIL: 14/4444

Tamara Rupprechter

GEB: 1979-10-18 ADR: Straßganger Str. 402f/1, Graz 8054

a 18109/2000 Veräußerungsverbot

c 25254/2005 Wohnungseigentum an AP 18

e 1717/2009 IM RANG 7572/2008 Kaufvertrag 2008-11-29 Eigentumsrecht

***** C *****		
1	auf Anteil B-LNR 9 52	
a	18108/2000 25254/2005 Schuldschein 2000-07-11 PFANDRECHT	28,441.173,56
	14 % 2, 19 % VuZZ, NGS 5,688.234,71 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	
2	auf Anteil B-LNR 3 4 5 8 9 11 17 22 bis 28 31 33 38 39 41 44 bis 48 51 52 57 60 61 62 72 bis 75	
a	18109/2000 25254/2005 Schuldschein 2000-05-31 PFANDRECHT	19,122.617,57
	1 % ZuZZ, 10 % VbzwZZ, NGS 1,912.261,96 für Land Steiermark (14-44 080 839)	
3	auf Anteil B-LNR 3 4 5 8 9 11 17 22 bis 28 31 33 38 39 41 44 bis 48 51 52 57 60 61 62 72 bis 75	
a	18109/2000 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 53 Stmk WFG 1993 zugunsten Land Steiermark	
5	a 31996/2001 DIENSTBARKEIT Duldung Errichtung, Führung, Betrieb einer unterirdischen Fernwärmerohrleitung auf Gst 62/2 gem Pkt 2 3 Dienstbarkeitsvertrag 2001-11-08 zugunsten Grazer Stadtwerke Aktiengesellschaft	
54	auf Anteil B-LNR 9 52	
a	4674/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 3927/25a)	
55	auf Anteil B-LNR 9 52	
a	4776/2025 Klage (LGZ Graz, 23 Cg 63/25h)	
56	auf Anteil B-LNR 9 52	
a	10119/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 7877/25h)	
57	auf Anteil B-LNR 9 52	
a	735/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 1.889,80 samt Anhang lt Beschluss 2026-01-29 für WEG E2 3020, KG 63125 v.d. Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft (309 E 8/26d)	
58	auf Anteil B-LNR 9 52	
a	5012/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 3533/26m)	
Grundbuch		17.08.2026 11:37:49

Die im C-Blatt auf Anteil B-LNR 9 und 52 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.

Preis/m ²	€	3432,36
minus Zustandsnote 2,0 = 2,49%	€ -	85,47
	EURO	3 346,89
Der Vergleichswert der Wohnung W 1 mit einer Gesamtnutzfläche von 57,15m², einem Kellerabteil und dem TG-Stellplatz beträgt somit	EURO	191 274,80
Inventar (Einbauküche)	EURO	2 000,00
	EURO	193 274,80

3.7. Belastungen

Die im C-Blatt auf Anteil B-LNR 9 und 52 ausgewiesenen Eintragungen sind nicht Wert bestimmend.

**Der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes beträgt somit zum
Bewertungsstichtag
gerundet EURO 193.300,00
(in Worten: einhundertdreißigtausenddreihundert)**

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 19.08.2026

der allgemein beederte und gerichtlich zertifizierte Sachverständige


(HR Mag. Dr. Heinz Haselwander)