

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des BG Graz-Ost, Beschluss 244 E 92/23 w-4 vom 2.10.2023, zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes von 148 + 148 + 9 + 9/636 Anteilen (B-LNr. 5,6,9,10) der Liegenschaft EZ 1205, GB 63288 – parifiziertes Wohnungseigentum / Doppelhaushälfte Haus 3b und KFZ Abstellplatz 2 , 8141 Premstätten, Fuchsweg 3b.

Weiters zugehörig sind:

Anteile des Zufahrtsweges : GB 63288 EZ 1204 – B LNr. 42 und B LNr. 44 je 1/22 ideelle Anteile

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird nach vorheriger Verständigung der Parteien und deren Rechtsvertreter auf Grund der Besichtigung am 4.12.2023 vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Herrn DI Walter **Schemitsch**, 8051 Graz, Wiener Straße 180, durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben weiters die Verpflichtete Fr. Elma Ivkovic, ihre Mutter Fr. Ljuba Klaric, sowie seitens des Betreibers RA Mag. Werner Purr teilgenommen.

1.3 Liegenschaft

EZ 1205

GB 63288 Unterpremstätten, Bezirksgericht Graz-Ost

8141 Premstätten, Fuchsweg 3a und 3b

parifiziertes Wohnungseigentum - Doppelwohnhaus

Bewertungsgegenstand : Doppelhaushälfte 3b, KFZ AP 2 und

EZ 1204 – Anteile am Zufahrtsweg

1.4 Eigentümer (siehe auch Beilage GB Auszüge)

EZ 1205 – Anteil der Doppelhaushälfte Nr. 3b und Parkplatz gemäß GB Abfrage vom 1.12.2023:

5 ANTEIL: 148/636

Dario Dujmovic

GEB: 1990-01-19 ADR: Fuchsweg 3b, Premstätten 8141

a 4259/2020 IM RANG 21328/2019 Kaufvertrag 2019-12-10, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-02-26 Eigentumsrecht

b 4259/2020 IM RANG 21328/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Haus 3b

c 4259/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

6 ANTEIL: 148/636

Elma Ivkovic

GEB: 1984-04-01 ADR: Fuchsweg 3b, Premstätten 8141

a 4259/2020 IM RANG 21328/2019 Kaufvertrag 2019-12-10, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-02-26 Eigentumsrecht

b 4259/2020 IM RANG 21328/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Haus 3b

c 4259/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

9 ANTEIL: 9/636

Dario Dujmovic

GEB: 1990-01-19 ADR: Fuchsweg 3b, Premstätten 8141

a 4259/2020 IM RANG 21328/2019 Kaufvertrag 2019-12-10, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-02-26 Eigentumsrecht

b 4259/2020 IM RANG 21328/2019 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz KFZ 2

c 4259/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

10 ANTEIL: 9/636

Elma Ivkovic

GEB: 1984-04-01 ADR: Fuchsweg 3b, Premstätten 8141

a 4259/2020 IM RANG 21328/2019 Kaufvertrag 2019-12-10, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-02-26 Eigentumsrecht

b 4259/2020 IM RANG 21328/2019 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz KFZ 2

c 4259/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

EZ 1204 – Anteile am Zufahrtsweg

42 ANTEIL: 1/22

Dario Dujmovic

GEB: 1990-01-19 ADR: Fuchsweg 3b, Premstätten 8141

a 4259/2020 IM RANG 21173/2019 Kaufvertrag 2019-12-10 Eigentumsrecht

44 ANTEIL: 1/22

Elma Ivkovic

GEB: 1984-04-01 ADR: Fuchsweg 3b, Premstätten 8141

a 4259/2020 IM RANG 21173/2019 Kaufvertrag 2019-12-10 Eigentumsrecht

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

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

- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen im Grundbuch
- Digitale Erhebungen im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Digitale Erhebungen im GIS Steiermark
- Vergleichspreissammlung des SV
- Grundstückspreissammlung ZT-Datenforum
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Premstätten
- Grundrissplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Fotodokumentation
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Immobilienpreisanalyse Wirtschaftskammer Österreich
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes
- Einschlägige Literatur über Nutzungsdauer
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Erhebungen im Bauamt der Gemeinde Premstätten
- Marktanpassung im Sachwertverfahren – statistische Auswertungen von Ing. Kainz

Andere als die zuvor erwähnten Unterlagen standen nicht zur Verfügung und hatten daher auch keinen Einfluss auf dieses Gutachten.

2.1.2 Bewertungsstichtag

4. Dezember 2023

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchsabfrage vom 1.12.2023 besteht die EZ 1205 aus folgenden Grundstücken:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63288 Unterpremstätten EINLAGEZAHL 1205
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

```

*****
Letzte TZ 13825/2023
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
    GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
    431/108  Gärten(10)              *      780    Fuchsweg 3b
                                           Fuchsweg 3a

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
    2  a  7572/1963  375/2012  Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 431/108
      b  4368/2012  Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 412
    3  a  4259/2020  Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32
      WEG nach Maßgabe Pkt 5. Wohnungseigentumsvertrag 2019-12-10
***** B *****
    
```

Gemäß der Grundbuchsabfrage vom 5.12.2023 besteht die EZ 1204 (Wegparzelle) aus folgenden Grundstücken:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63288 Unterpremstätten EINLAGEZAHL 1204
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

```

*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Ivkovic ***
*** Vorname 1: Elma ***
*** Name 2: Dujmovic ***
*** Vorname 2: Dario ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
Letzte TZ 13825/2023
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
    GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
    431/110  Sonst(10)              *      719

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
***** A2 *****
    2  a  7572/1963  375/2012  Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 431/110
      b  375/2012  Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 412
***** B *****
    
```

Lasten lt. GB auf die bewertungsrelevanten Laufnummern:**EZ 1205**

- 10 auf Anteil B-LNR 5 6 9 10
a 4259/2020 Pfandurkunde 2020-01-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 430.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
b 4259/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1205 KG 63288 Unterpremstätten C-LNR 10
EZ 1204 KG 63288 Unterpremstätten C-LNR 30
- 13 auf Anteil B-LNR 5 6 9 10
a 13825/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 28.000,-- s.A. für
Grüne Oase Bau GmbH, FN 505534h
(244 E 92/23w)

EZ 1204 - Wegparzelle

- 30 auf Anteil B-LNR 42 44
a 4259/2020 Pfandurkunde 2020-01-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 430.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
b 4259/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1205 KG 63288 Unterpremstätten C-LNR 10
EZ 1204 KG 63288 Unterpremstätten C-LNR 30
- 37 auf Anteil B-LNR 44
a 13825/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 28.000,-- s.A. für
Grüne Oase Bau GmbH, FN 505534h
(244 E 92/23w)

Rechte:

Auf die in beiden EZ angeführte Sicherheitszone Flughafen Graz wird hingewiesen.

In EZ 1205 ist die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß §32 WEG nach Maßgabe Wohnungseigentumsvertrag Pkt. 5 angeführt.

Lasten:

Auf die im Grundbuch eingetragenen Geldlasten wird hingewiesen, diese sind jedoch nicht bewertungsrelevant. Weiters wird auf die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens hingewiesen.

Durch die Gemeinde Premstätten wurde bekanntgegeben, dass zum Bewertungsstichtag € 427,30 an offenen Gemeindeabgaben auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft haften.

Die Bewertungsliegenschaft ist gemäß Angabe der verpflichteten Partei anlässlich der Befundaufnahme bestandsfrei und eigengenutzt.

2.2.2 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden:

GB 63288 Unterpremstätten, EZ 1205, B-LNr. 5,6,9,10 – parifiziertes Wohnungseigentum an Haus 3b und KFZ Stellplatz 2

Sowie ideeles Miteigentum an GB 63288 Unterpremstätten EZ 1204, B LNr. 42 und 44 an der Zufahrtstraße Fuchsweg

2.2.3 Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben, da dieser Wert für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant ist.

2.2.4 Energieausweis

Unterlagen im Sinne des EVG stehen dem SV nicht zur Verfügung.

2.2.5 Kontaminierung

Eine stichprobenartige online-Abfrage beim Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes hat ergeben, dass weder das Grundstück 431/108 der EZ 1205 noch das Grundstück 431/110 der EZ 1204 im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet sind. Darüber hinaus wurden keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich Kontaminierung durchgeführt, da diese nicht Gegenstand des Auftrages sind.

Verdachtsflächenkataster

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Bundesland

Bezirk

Gemeinde

Katastralgemeinde *

Grundstücksnummer *

* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 431/108 in Unterpremstätten (63288) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Bundesland

Bezirk

Gemeinde

Katastralgemeinde *

Grundstücksnummer *

* = Pflichtfeld

Ergebnis

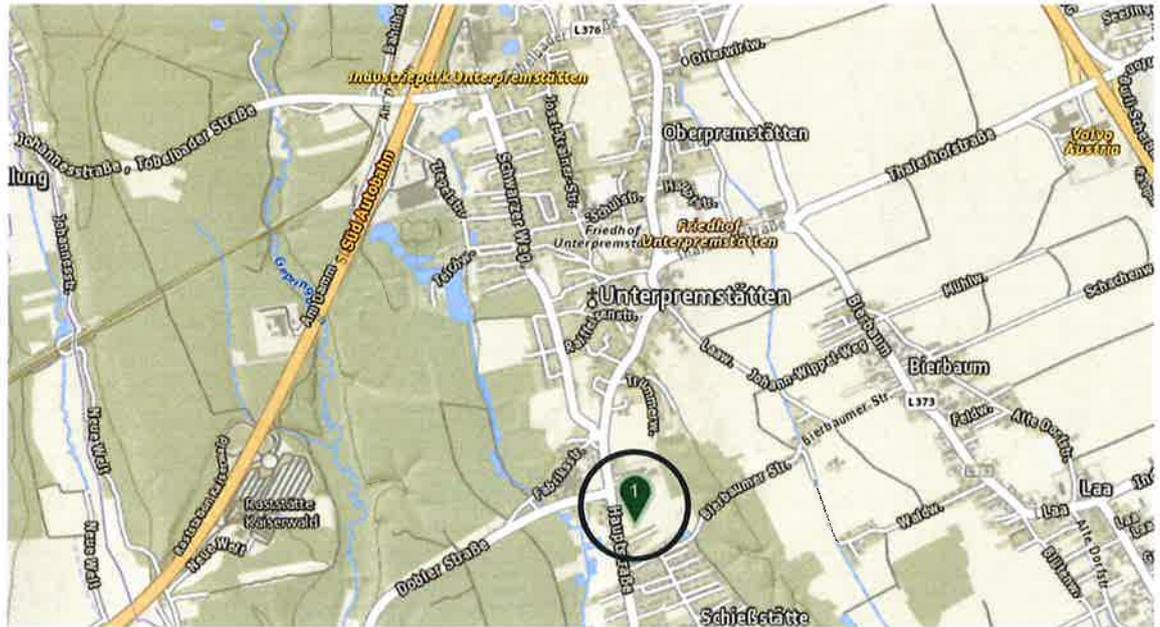
Information: Das Grundstück 431/110 in Unterpremstätten (63288) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

www.umweltbundesamt.at, Abfrage vom 6.12.2023

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Premstätten, Graz Umgebung – Südwest. ca. 100m östlich der L303 – Predinger Landesstraße. Der Fuchsweg – Privatstraße - zweigt direkt von dieser in Richtung Osten ab. Die Bewertungsliegenschaft liegt auf der linken Straßenseite (nordseitig) .



www.gis.steiermark.at, Abfrage vom 6.12.2023

2.3.2 Beschaffenheit , Form und Nutzung



Die Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 431/108 ist nordseitig des Fuchswegs situiert, ist rechteckig konfiguriert und eben. Das Grundstück 431/110 stellt die Zufahrtsstraße zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sowie zu benachbarten Liegenschaften dar.

Auf der Liegenschaft 431/108 ist ein Doppelwohnhaus (3a+3b) und jeweils ein Carport für jeweils 2 PKW (KFZ 1 und KFZ 2) situiert.

Gemäß Angabe durch die verpflichtete Partei ist die Bewertungliegenschaft eigengenutzt, es liegen keine Bestandsverhältnisse vor.



Wohnhaus und Carport – Ansicht von der Straße

2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer örtlichen Gegebenheiten aufgeschlossen.

Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz.

Die Stromversorgung erfolgt durch das zuständige EVU.

Die Müllabfuhr erfolgt durch gemeindeeigene Dienste.

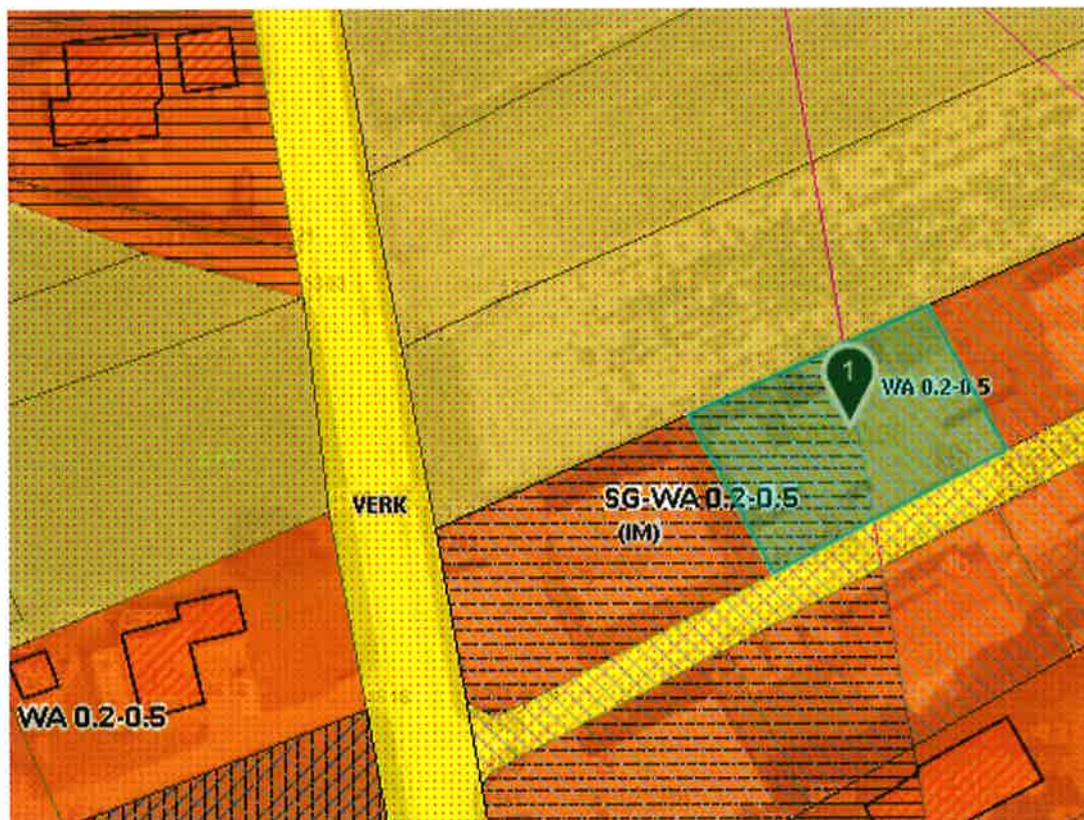
Die Erschließung erfolgt über die eigene Zufahrtsstraße an die Predinger Landesstraße L 303 (öffentliches Gut).

2.3.4 Flächenwidmung

Das Grundstück 431/108 ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Premstätten als allgemeines Wohngebiet **WA 0,2 – 0,5** ausgewiesen. Die westliche Hälfte des Grundstücks (Bereich vornehmlich Haus 3a - nicht Bewertungsgegenstand) ist als **Sanierungsgebiet WA 0,2-0,5** – auf die Lärmemission der Landesstraße L303 wird hierbei ausgewiesen

Auszug aus §30 Stmk. ROG:

Allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen



www.gis.steiermark.at, Abfrage vom 6.12.2023

2.4 Gebäude

Allgemeines

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurden das Wohngebäude und die Carports auf Basis einer Baubewilligung vom 5.6.2012 als Doppelwohnhaus errichtet und am 29.8.2013 benutzungsbewilligt.

2.4.1 Wohnhaus

Allgemeines

Das Wohnhaus (Doppelhaushälfte Fuchsweg 3b) wurde in Ziegel-Massivbauweise mit Betonkeller errichtet. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß.

Kellergeschoß:

Die Kellerwände wurden in Beton-Massivbauweise errichtet, und sind innen-seitig großteils putzbeschichtet ausgeführt. Die Böden sind als weitgehend verflies ausgeführt. Der Keller ist mittels Fußbodenheizung beheizt mit Nutzung: Nebenräume – Lagerräume. Die Fenster wurden als Kunststofffenster mit Kunststoff-Lichtschächten errichtet.

Die Türen sind Plattentüren-beschichtet mit Metallzargen ausgeführt.

Technikraum/Heizraum: Heizanlage einschließlich Warmwasserbereitung: Grundwasserwärmepumpe für Niedertemperatur Fußbodenheizung mit Pufferspeicher. Ortswasserleitung – Zählpunkt.

Erdgeschoß-Obergeschoß:

Im Erd- und Obergeschoß sind die Außenwände als Ziegelmassivwände 25cm mit 16cm Vollwärmeschutz + Putzbeschichtungssystem außen, ausgeführt und innenseitig verputzt.

Die Zwischenwände sind ebenfalls als Ziegelwände bzw. Trockenbauwände ausgeführt und beidseitig verputzt bzw. gespachtelt/gemalt.

Der Fußboden im Erdgeschoß ist vollflächig mit Fliesen belegt, im Obergeschoß Flur und Zimmer Klebparkett, Bad/Sanitärebereiche Fliesen.

Die Stiege ins OG ist mit einem Fliesenbelag versehen.

Die Fenster sind als Kunststofffenster mit 3 Scheiben – Isolierverglasung mit Insektenschutzgitter ausgeführt und haben elektrisch angetriebene Rollläden als Sonnenschutz.

Die Innentüren sind an weiß beschichtete Holz Plattentüren mit weiß beschichtete Holz-Systemzargen.

Im Obergeschoß verfügt das Gebäude über eine Terrasse – ca. 6,5m² .

Beheizung EG + OG : Fußbodenheizung mit Grundwasser – Wärmepumpe.

Das Dach ist als Pultdach/Sparrendach mit Folieneindeckung ausgeführt – umlaufender Dachvorsprung.

Terrasse im Erdgeschoß mit Stein – Plattenbelag im Eingangsbereich und Betonplatten im Bereich des Wohnzimmer-Ausgangs

2.4.2 Carport:

An der ostseitigen Grundstückszufahrt ist ein Doppel-Carport – ca. 36m² – Metall/Holzkonstruktion, offen mit Pultdach ausgeführt. An der ostseitigen Grundstücksgrenze ist hier eine Ziegelwand als Brandschutzabschluss situiert.

2.4.3 Poolanlage

Im Bereich der ostseitigen Gartenanlage ist ein Pool ca. 3,5m x 6m – Ausführung betongefüllte Styropor-Schalsteine auf Betonplatte, Folienbecken situiert

Außenansicht Haus



Wohnhaus, Ansicht von Südosten- (Straße)

Wohnhaus, Nordansicht (Garten)

Innenansicht Haus



Keller, Heizraum



Lagerraum Keller



Kellerstiege



E-Verteilerkasten im Keller



Wohnzimmer - EG



Küche - EG



Küche - EG



Wohnzimmer - EG



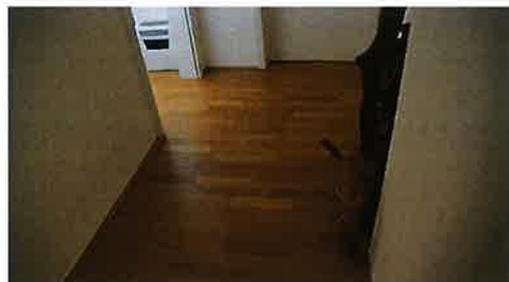
Vorraum - EG



WC - EG



Vorraum-Stiege - OG



Vorraum - OG



Zimmer - OG



Bad - OG



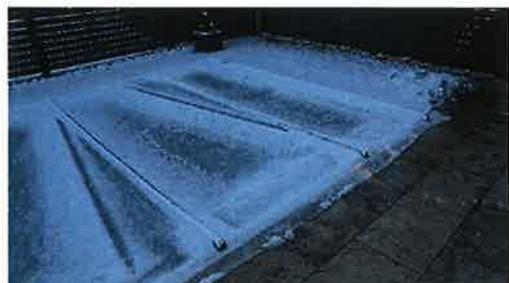
Balkon - OG



Vorraum - OG



Carport – Innenhofansicht



Pool – Innenhofansicht



Terrasse – Wohnzimmerausgang



Gartenhütte



Garten, Terrasse und Zaunanlage



Balkon 1. OG

2.4.4 Bauzustand

Der Bauzustand der bewertungsgegenständlichen baulichen Anlagen der EZ 668 entspricht zum Bewertungsstichtag einem dem Baualter entsprechenden „guten, alterskonformen Erhaltungszustand“.

2.4.5 Bruttogeschossfläche (BGF) / Nutzfläche (NFL)

Im Zuge der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass die Naturmaße innerhalb der Toleranzen den Planmaßen entsprechen. Geringfügige Abweichungen der Positionierung der Innenwände.

Demnach bilden die Plan Maße die Grundlage für die Flächenberechnung.

Demnach weist das Wohnhaus eine Nutzfläche von ca. 60 m² im Kellergeschoß, ca. 51,7 m² im Erdgeschoß und ca. 50,6 m² im Obergeschoß auf.

Das Carport weist eine Nutzfläche von ca. 36 m² auf. Gemäß Nutzwertberechnung SV Ing. Pleschberger vom 28.9.2019

SV Ing. Peter Pleschberger

Nutzwertgutachten Fuchsweg 3a / 3b - Unterpremstätten

4.2. Nutzwertberechnung

Geschoß	Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m ²	Nutzwert		Prozent Anteil
				Faktor	genau gerundet	

KG / OG	Haus 3a	Wohnung	Regelnutzwert		1,000		
			Nutzfläche EG / OG	102,23	1,000	102,23	
			Nutzfläche KG	60,10	0,300	18,03	
			Summe Nutzfläche	162,33		120,26	120
EG	Zuschlag	Terrasse	10,66	0,250	2,67		3
	Zuschlag	Eingangspodest / Weg	14,06	0,150	2,11		2
OG	Zuschlag	Balkon	6,46	0,250	1,62		2
EG	Zubehör	Grünfläche	306,50	0,080	24,52		25
KG / OG	Haus 3a	Wohnung	Summe / Nutzwert			152	47,80

KG / OG	Haus 3b	Wohnung	Regelnutzwert		1,000		
			Nutzfläche EG / OG	102,23	1,000	102,23	
			Nutzfläche KG	60,10	0,300	18,03	
			Summe Nutzfläche	162,33		120,26	120
EG	Zuschlag	Terrasse	10,66	0,250	2,67		3
	Zuschlag	Eingangspodest / Weg	14,06	0,150	2,11		2
OG	Zuschlag	Balkon	6,46	0,250	1,62		2
EG	Zubehör	Grünfläche	210,00	0,100	21,00		21
KG / OG	Haus 3b	Wohnung	Summe / Nutzwert			148	48,54

EG	KFZ 1	KFZ - Stellplatz					
		Carport (Haus 3a)	36,00	0,250	9,00		9
EG	KFZ 1	KFZ - Stellplatz	Summe / Nutzwert			9	2,83

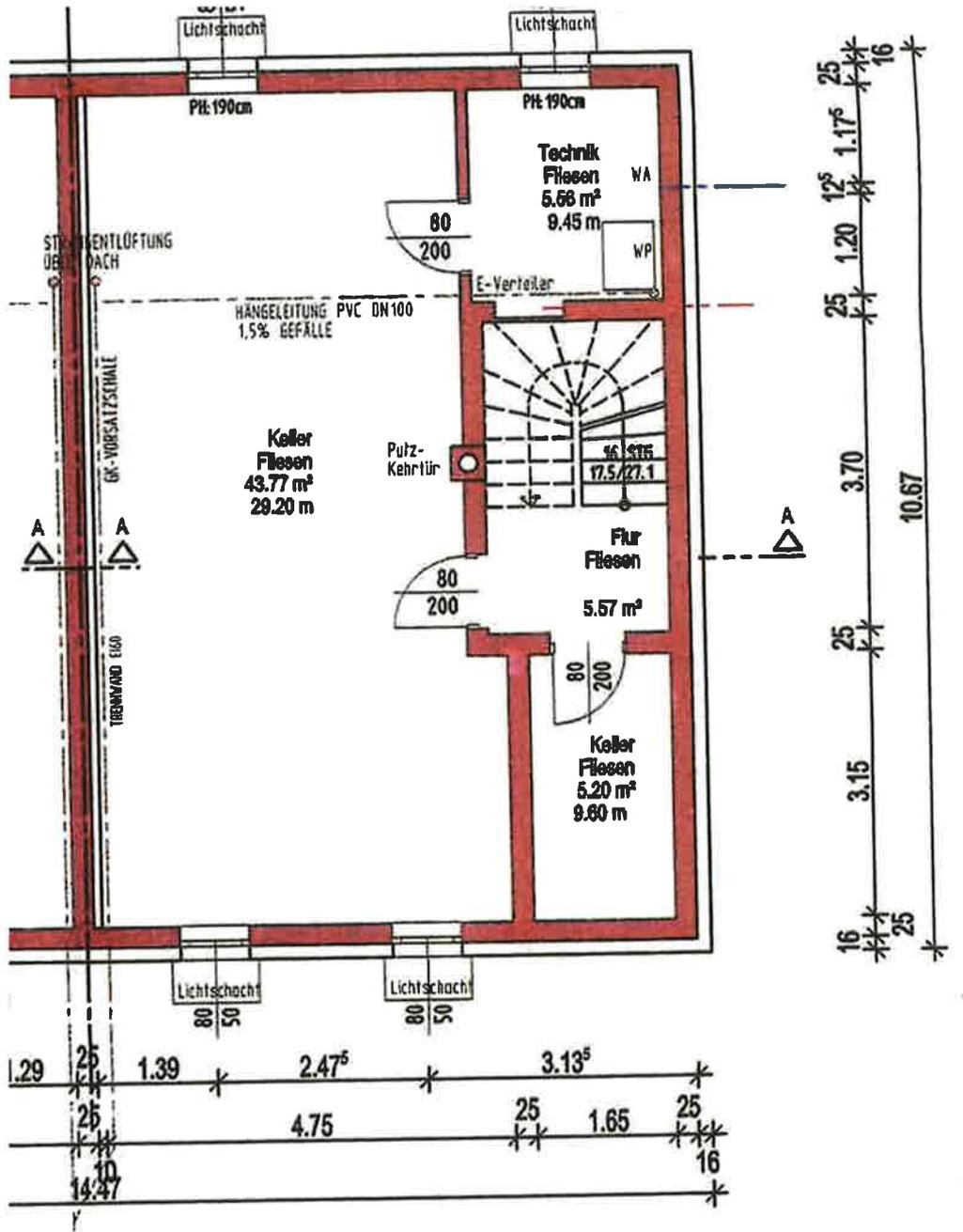
EG	KFZ 2	KFZ - Stellplatz					
		Carport (Haus 3b)	36,48	0,250	9,12		9
EG	KFZ 2	KFZ - Stellplatz	Summe / Nutzwert			9	2,83

			Gesamtnutzwert		318	100,00	
--	--	--	----------------	--	-----	--------	--

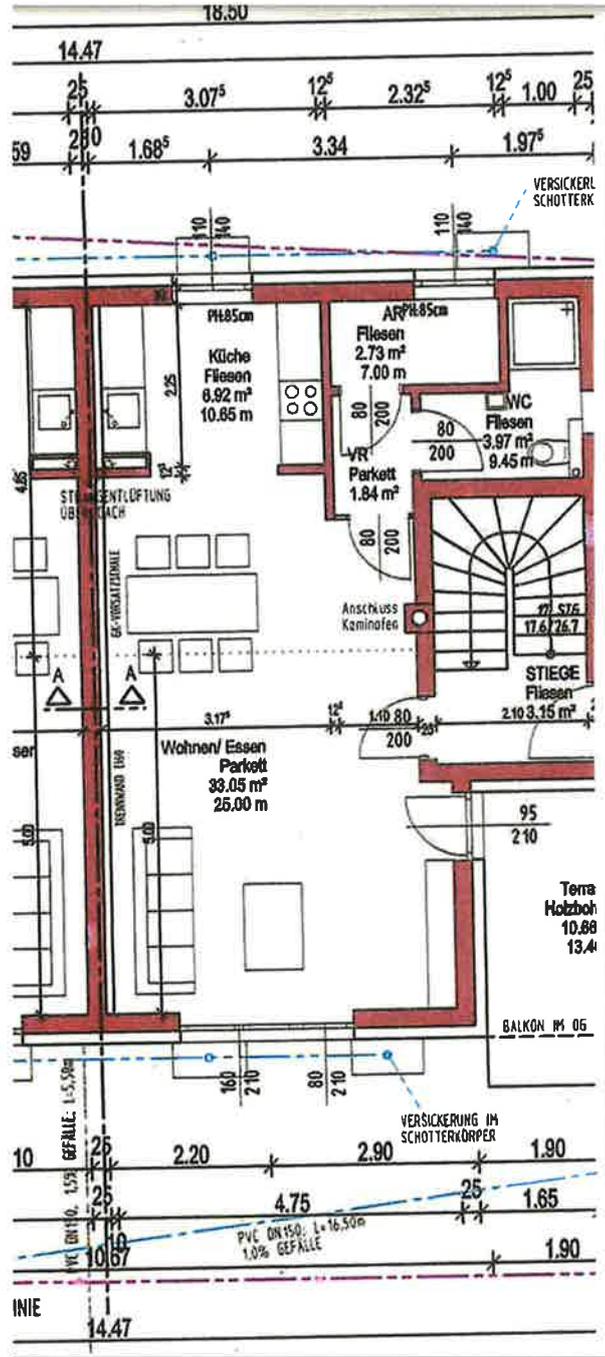
2.4.6 Grundrisspläne

Wohnhaus (rechte Doppelhaushälfte – Haus 3b)

Kellergeschoß



Erdgeschoß



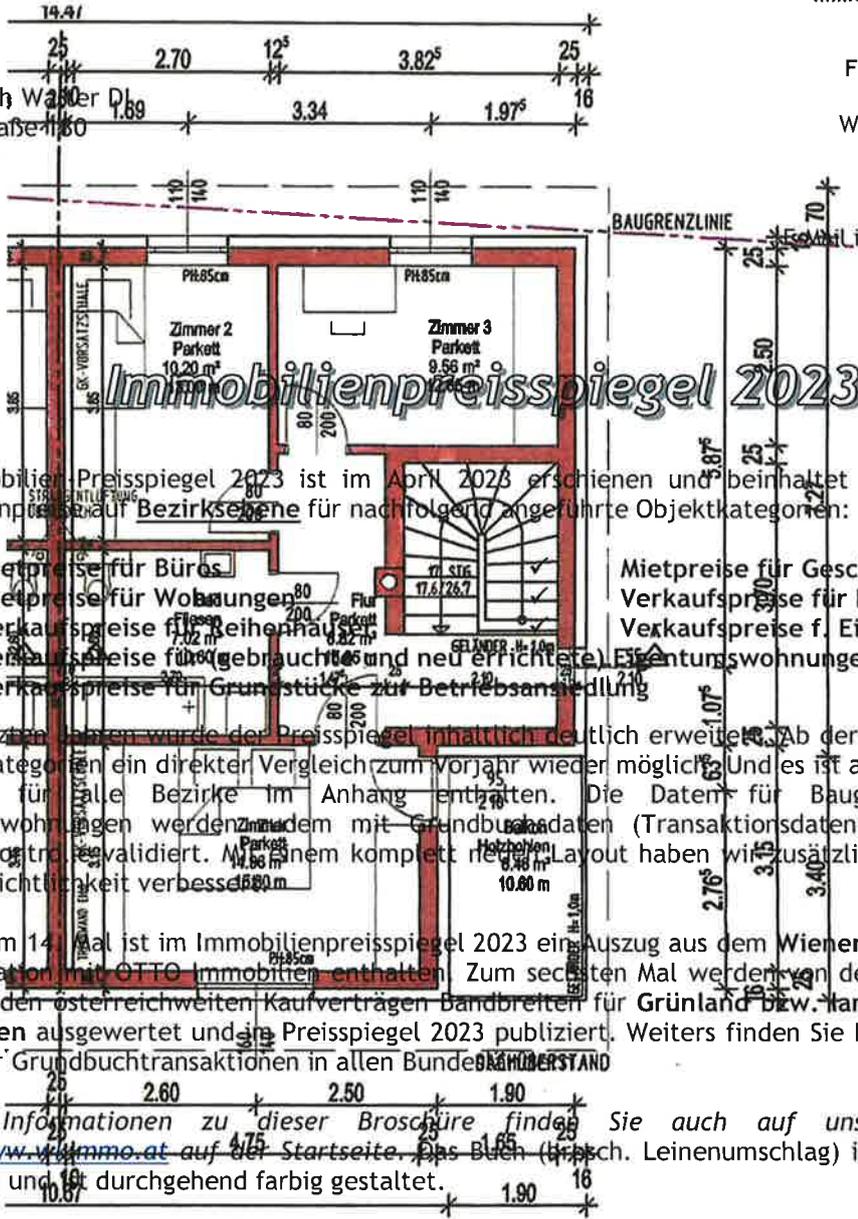


Immobilien- und Vermögenstreuhänder

1. Obergeschoß

Herr
Schemitsch Walter Dr.
Wienerstraße 180
8051 Graz

Fachverband der Immobilien-
und Vermögenstreuhänder
Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5
1040 Wien
Telefon 0590900-5522
Telefax 0590900-115522
E-Mail: immobilienwirtschaft@wko.at
Homepage: www.wkimmo.at



Der Immobilien-Preisspiegel 2023 ist im April 2023 erschienen und beinhaltet durchschnittliche Immobilienpreise auf Bezirksebene für nachfolgend angeführte Objektkategorien:

- ✓ Mietpreise für Büros
- ✓ Mietpreise für Wohnungen
- ✓ Verkaufspreise für Reihenhäuser
- ✓ Verkaufspreise für gebrauchte und neu errichtete Eigentumswohnungen
- ✓ Verkaufspreise für Grundstücke zur Betriebsansiedlung
- ✓ Mietpreise für Geschäftslokale
- ✓ Verkaufspreise für Baugrundstücke
- ✓ Verkaufspreise für Einfamilienhäuser

In den letzten Jahren wurde der Preisspiegel inhaltlich deutlich erweitert. Ab der Ausgabe 2020 ist in allen Kategorien ein direkter Vergleich zum Vorjahr wieder möglich. Und es ist auch ein 5-Jahres-Vergleich für alle Bezirke im Anhang enthalten. Die Daten für Baugrundstücke und Eigentumswohnungen werden zudem mit Grundbuchdaten (Transaktionsdaten) als zusätzliche Qualitätskontrolle validiert. Mit einem komplett neuem Layout haben wir zusätzlich die Lesbarkeit und Übersichtlichkeit verbessert.

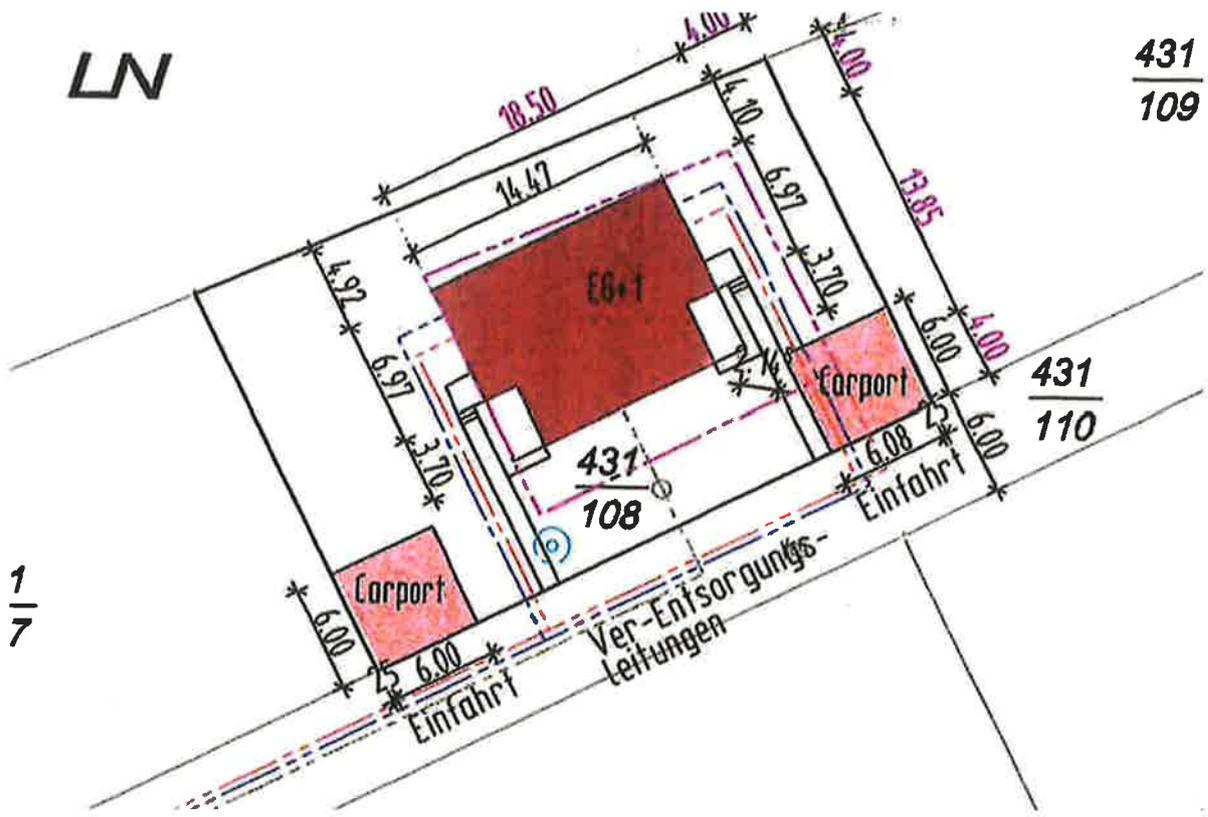
Bereits zum 14. Mal ist im Immobilienpreisspiegel 2023 ein Auszug aus dem Wiener Zinshausbericht in Kooperation mit OTTO Immobilien enthalten. Zum sechsten Mal werden von der ZT datenforum eGen aus den österreichweiten Kaufverträgen Bandbreiten für Grünland bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewertet und in den Preisspiegel 2023 publiziert. Weiters finden Sie Informationen zur Anzahl der Grundbuchtransaktionen in allen Bundesländern.

Weitere Informationen zu dieser Broschüre finden Sie auch auf unserer Homepage <http://www.wkimmo.at> auf der Startseite. Das Buch (Hrsg. Leinumschlag) im Format A5 hat 400 Seiten und ist durchgehend farbig gestaltet.

Bestellung:
Ich/Wir bestelle(n)Stück „Immobilien-Preisspiegel 2023“ á € 29,- ermäßigter Sonderpreis für Sachverständige (statt 39,- Euro netto) zuzügl. MwSt. und Versandkosten (Versand erfolgt mit Rechnung und Zahlschein/Zustellung mit DPD).

Firma/Name/Ansprechpartner: **BM DI WALTER SCHEMITSCH**
Allg. beideter und gerichtlich zert. Sachverständiger
A - 8051 Graz, Wiener Straße 180
Tel: 0316 / 673276-0, Mobil: 0664 / 4403580
Mail: office@schemitsch-immo.at

Adresse _____



Lageplan mit Carport

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 die -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 Wertermittlungsstichtag zu erichten.

Der Herstellungswert wird in der Regel nach dem Kubikmeter umbauten Raum, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m³, berechnet.

Bei Objekten mit unterschiedlichen Bewertungsmerkmalen, mit einer unterschiedlichen Bauweise, Ausstattung usw. wird zur Präzisierung der Herstellungskosten eine Unterteilung mit den adäquaten Preisansätzen vorgenommen.

Bei Objekten mit einer einfachen Bauausführung kann der Nennwert auch nach der verbauten Fläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m², berechnet werden.

3.1.8 Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technische Wertminderung vorgenommen.

In diesem Abschlag kommen die Wertminderung des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.1.9 Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag vom Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und in der Restnutzung verursachen.

Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlage und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen. Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt, noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft.

Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen auf dem Realitätenmarkt abzuleiten ist.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.1.10 Anmerkung bezüglich der Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gemäß ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Soweit erforderlich, sind Auftraggeber insbesondere darauf hinzuweisen, daß der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, daß ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sachwert:

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung in Folge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und in Folge verlorenen Bauaufwandes. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom

Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung berücksichtigt.

3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Sachwertverfahren. Aus diesem Wert ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der Verkehrswert abzuleiten.

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Bodenwert

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage herangezogen. 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. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in **zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag** und vergleichbarer Lage herangezogen.

Bauland

Dieser Vorgang bildet die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes. Für die Bewertung werden ca. 15 Kaufvorgänge in der KG Unterpremstätten und KG Bierbaum, wobei nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge ca. 8 Kaufvorgänge vergleichbarer Liegenschaften zur Verfügung standen. Nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge wurden Kaufvorgänge mit von Preisen von gerundet € 140,- / m² bis € 281,- / m² in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen.



Basisinformationen Stichtag 02.12.2023 <hr/> Fläche bzw. Nutzfläche <hr/> Valorisierungsfaktor [%] 8,00 %	Zusammenfassende Statistik 200,69 € V=28 % <hr/> Vergleichswerte gewählt/gesamt 8/8 <hr/> arithmetisches Mittel (Wert/m ²) 200,69 € <hr/> Standardabweichung 55,89 € <hr/> Variationskoeffizient 27,8 % <hr/> 95%-Toleranzintervall 91,14 € - 310,23 €
---	--

Bewertungsjahr 2023	Bewertungsjahr 2023
Bewertungsobjekt Fuchsweg 3b, 8141, Österreich	Bewertungsobjekt Fuchsweg 3b, 8141, Österreich
Objektart und Gemeinde Bauland in 63288 Unterpremstätten	Objektart und Gemeinde Bauland in 63288 Unterpremstätten
Angaben für Drucke/Exports Bauland	Angaben für Drucke/Exports Bauland

Recherche Keine Transaktionen gefunden

Gemeindewerte Premstätten, Wohnbauland: 171,78 €/m²

Übersicht		Detail		Gemeindestatistik		Bezirkstatistik	
Premstätten 63288 Wohnbauland (Bezirkswert) 2023							
Anzahl Werte	1747	Stichtag	30.06.2023	171,78 €/m² mittlerer Wert (aktuelles Jahr)			
Minimum	19,90 €/m ²	Maximum	670,40 €/m ²				
Variationskoeffiz.	0,71	Standardabw. (m ²)	86,56 €/m ²				
16,9 % p.a. Veränderung 2018 / 2023							
Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von Immonet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag gewonnen.							

Nummer	Beschreibung	EZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl. [m²]	Preis / m²	Preis/km² [m²]			
1	Bauland Unterprenstätten 78m entfernt	9668/2020	16.03.2020	5.710 m²	122,59 €	169,00 €	~	☑	
2	Bauland Unterprenstätten 235m entfernt	16290/2019	06.02.2019	851 m²	117,51 €	162,81 €	~	☑	
3	Bauland Unterprenstätten 300m entfernt	6258/2020	21.08.2019	6.056 m²	181,64 €	243,86 €	~	☑	
4	Bauland Bierbaum 541m entfernt	10645/2020	01.04.2020	981 m²	170,00 €	219,90 €	~	☑	
6	Bauland Unterprenstätten 601m entfernt	20230/2022	12.05.2022	1.320 m²	250,00 €	281,16 €	^	☑	
6	Bauland Unterprenstätten 787m entfernt	9757/2022	07.04.2022	242 m²	123,97 €	140,37 €	v	☑	
7	Bauland Bierbaum 438m entfernt	16314/2018	23.07.2018	600 m²	100,00 €	142,89 €	v	☑	
8	Bauland Bierbaum 594m entfernt	4772/2019	26.02.2019	1.161 m²	185,00 €	255,51 €	~	☑	

Unter Beachtung der Grundstücksgröße, der Lage, sowie der Konfiguration, der Bebauung, der Widmung und der gegebenen Infrastruktur, sowie unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen jährlichen Valorisierung (Wertsteigerung) von 8% wurde für das Bauland der Vergleichsgrundstücke ein durchschnittlicher Grundstückspreis von gerundet € 200,- / m² festgelegt.

Der Bodenwert errechnet sich demnach wie folgt:

EZ 1205 Bauland (148+148+9+9)/636 Anteile:

780m² x 314/636 Anteile = 385m² je m² € 200,-	€	77.000,-
Zuzüglich Aufschließungskosten anteilig (gerundet)	€	7.000,-

Verkehrsflächen Zufahrtsweg EZ 1204 (1+1)/22 Anteile :

719m² x 2/22Anteile = 65m² je m² € 0,-	€	0,-
Summe Bodenwert	€	84.000,-

3.3.2 Sachwert

Bauwert

Die Bewertung erfolgt in m² Nutzfläche. Ausgangspunkt sind die Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag. In der Folge wird der Fertigstellungsgrad berücksichtigt und die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug gebracht.

Herstellungskosten (inkl. MwSt. auf 1.000 € gerundet):**Wohnhaus**

60m ² je m ² NNF € 1.000,00 Keller	€	60.000,-
51,7m ² je m ² NNF € 2.800,00 Erdgeschoß	€	145.000,-
<u>50,6m² je m² NNF € 2.800,00 Obergeschoß</u>	<u>€</u>	<u>142.000,-</u>
Summe Herstellungskosten	€	347.000,-

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Baualters von 10 Jahren eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Daraus errechnet sich ein Alter von 13% der Lebensdauer, was bei einer Zustandsnote von 2,0 eine lineare Wertminderung von 16 % ergibt.

€ - 56.000,-

Bauzeitwert Wohnhaus

€ 291.000,-

Carport

36m² je m² NNFI 800,00 €/m² Herstellkosten € 29.000,-

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Baualters von 10 Jahren eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren zugrunde gelegt. Daraus errechnet sich ein Alter von 29% der Lebensdauer, was bei einer Zustandsnote von 2,0 eine lineare Wertminderung von 31% ergibt.

€ - 9.000,-

Bauzeitwert Carport

€ 20.000,-

Außenanlagen

Bauzeitwert Außenanlagen (Garten, Zaun und Poolanlage , Gartenhütte)

8% des Gebäudewertes € 25.000,-

Summe bauliche Anlagen € 343.000,-

Damit ergibt sich:

Summe Sachwert (Bodenwert + Bauwert) € 420.000,-

3.4 Anpassung an den Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Diese Überprüfung ergibt, dass für derartige Liegenschaften aktuell eine gute bis durchschnittliche Marktgängigkeit gegeben ist.

Dieser Umstand wird gemäß Tabelle Marktanpassung im Sachwertverfahren – statistische Auswertungen von Ing. Kainz mit einem Abschlag von 8% des Sachwertes berücksichtigt.

Marktanpassung im Sachwertverfahren Lit. Ing. Kainz und der Veröffentlichung des SV Verbands für Steiermark und Kärnten

Sachwert in Tausend C	Zu und Abschlag in % f. eingeschätzte Marktgängigkeit								
	sehr gut - gut		beschränkt - durchschnittlich		eingeschränkt		schwierig - schlecht		schlecht - keine
50	5%		0%		-11%		-27%		-48%
100	1%		-4%		-14%		-29%		-50%
110	0%		-5%		-15%		-30%		-50%
120	0%		-5%		-15%		-30%		-50%
130	-1%		-6%		-16%		-31%		-51%
140	-1%		-6%		-16%		-31%		-51%
150	-1%		-6%		-16%		-31%		-51%
200	-3%		-8%		-18%		-32%		-52%
250	-4%		-9%		-18%		-33%		-52%
300	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
350	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
400	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
450	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
500	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
550	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
600	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
650	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
700	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
750	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
800	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
850	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
900	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
950	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
1000	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%

Werte darüber statistisch nicht verfügbar

€ 420.000,- – 8% = € 386.000,-

Der Verkehrswert der Liegenschaftsanteile B LNr. 5,6,9,10 der EZ 1205 GB 63288 Unterpremstätten Wohnhaus 3b mit Carport und LNr. 42,44 der EZ 1204 – GB 63288 Unterpremstätten: Weganteile Zufahrt Fuchsweg beträgt zum Bewertungsstichtag 4.Dezember 2023

gerundet € 386.000,00

(in Worten: Euro dreihundertsechsdachzigtausend)

4 Zubehör

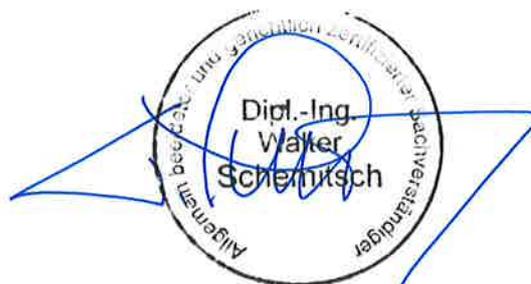
Im Eigentum der verpflichteten Partei steht eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Spüle, Kühl- und Gefrierschrank, E-Herd, Backrohr und Geschirrspüler. Die technische Funktionsfähigkeit der allfällig verbleibenden Geräte wurde nicht überprüft.

Zeitwert des Zubehörs - Küche € 3.000,-



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

Graz, 11.12.2023



DI Walter Schemitsch

(der allgemein bescheidene und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

Beilagen:
Grundbuchsauszug
Baubescheid, Benutzungsbewilligung
Parifizierungsgutachten
Information Gemeindeabgaben



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63288 Unterpremstätten
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 1204

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Ivkovic ***
*** Vorname 1: Elma ***
*** Name 2: Dujmovic ***
*** Vorname 2: Dario ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 13825/2023

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
431/110 Sonst(10) * 719

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****
2 a 7572/1963 375/2012 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 431/110
b 375/2012 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 412
***** B *****

42 ANTEIL: 1/22

Dario Dujmovic

GEB: 1990-01-19 ADR: Fuchsweg 3b, Premstätten 8141

a 4259/2020 IM RANG 21173/2019 Kaufvertrag 2019-12-10 Eigentumsrecht

44 ANTEIL: 1/22

Elma Ivkovic

GEB: 1984-04-01 ADR: Fuchsweg 3b, Premstätten 8141

a 4259/2020 IM RANG 21173/2019 Kaufvertrag 2019-12-10 Eigentumsrecht

***** C *****

30 auf Anteil B-LNR 42 44

a 4259/2020 Pfandurkunde 2020-01-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 430.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

b 4259/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1205 KG 63288 Unterpremstätten C-LNR 10

EZ 1204 KG 63288 Unterpremstätten C-LNR 30

37 auf Anteil B-LNR 44

a 13825/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 28.000,-- s.A. für

Grüne Oase Bau GmbH, FN 505534h

(244 E 92/23w)

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

Zahlungserinnerung	
Kundennummer:	1019014567
Datum:	04.12.2023
Seite:	1

Frau
Elma Ivković
Fuchsweg 3b
8141 Premstätten

Tel: 03138/52405-0
Mail: gde@premsstaeten.gv.at

Zahlungserinnerung

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.
Alle Beträge in EUR.

Vertragskonto: 881000483960 Öffentliche Abgaben (HBA)
Objekt(e): Fuchsweg 3a (GST 431/108, KG Unterpremstätten (63288))
Fuchsweg 3b (GST 431/108, KG Unterpremstätten (63288))

Sehr geehrte Frau Elma Ivković,

bei Durchsicht Ihres Vertragskontos haben wir folgenden Zahlungsrückstand festgestellt:

Offene Posten
per 04.12.2023

Beleg-	Interne	Externe	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung	Belastung	Belastung
datum	Belegnr.	Belegnr.			Netto	USt	Brutto
01.08.2023	9550328346	990301853367	15.08.2023	Abfall	6,12	0,61	6,73
01.08.2023	9550328347	990301853367	15.08.2023	Abfall Akonto	13,57	1,36	14,93
01.08.2023	9550328348	990301853367	15.08.2023	Personentarif Müll	8,13	0,81	8,94
01.08.2023	9550328349	990301853367	15.08.2023	Kanalgebühr	68,02	6,90	75,92
01.08.2023	9550328350	990301853367	15.08.2023	Biotonne	25,79	2,58	28,37
01.08.2023	9550328351	990301853367	15.08.2023	Grundsteuer B	76,15	0,00	76,15
01.11.2023	1001352400	90004990864	10.08.2023	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.11.2023	9530461698	990501844970	15.11.2023	Kanalgebühr	68,02	6,90	75,92
01.11.2023	9530461699	990501844970	15.11.2023	Grundsteuer B	76,15	0,00	76,15
01.11.2023	9530461700	990501844970	15.11.2023	Abfall	8,14	0,81	8,95
01.11.2023	9530461701	990501844970	15.11.2023	Abfall Akonto	13,57	1,36	14,93
01.11.2023	9530461702	990501844970	15.11.2023	Personentarif Müll	8,13	0,81	8,94
01.11.2023	9530461703	990501844970	15.11.2023	Biotonne	25,79	2,58	28,37
Summen				Saldo offen	402,58	24,72	427,30

Davon fällig per:

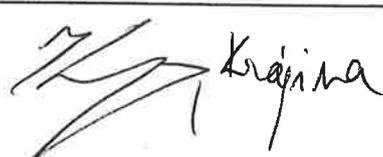
Datum	Belastung	Belastung	Belastung
15.08.2023	198,78	12,26	211,04
10.09.2023	3,00	0,00	3,00
15.11.2023	200,80	12,46	213,26
Summe	402,58	24,72	427,30

Der Bürgermeister
Dr. Matthias Pokorn

Zahlungserinnerung

Kundennummer: 1019014567
Datum: 04.12.2023
Seite: 2

Bei der örtlichen Verhandlung
am 23. Mai 2012 vorgelegen

Baubehörde:	Marktgemeinde Unterpromstätten BAUBEWILLIGUNG genehmigt mit Bescheid vom 05. Juni 2012 Zahl: 131-91 2012-1074 ¹³¹⁻⁹¹ Der Bürgermeister:  	Katastralgemeinde: 63288 Grundstücksnummer: 431/108 Einlagezahl: 1205
Bauwerber:	KRAJINA Stjepan und Ana Alfred Kossmanngasse 14 8054 Graz 	
Grundeigentümer:	KRAJINA Stjepan und Ana Alfred Kossmanngasse 14 8054 Graz 	Datum: 22.03.2012 Plangösse: s.h. Rand unten
Planverfasser:	 planungsgesellschaft m.b.h. liebenauer hauptstrasse 89 a-8041 graz www.liebessinn.at	
Bauführer:	 INDUSTRIESTRASSE 5 St.-Nr.: 070/6544 8075 HART BEI GRAZ UID: ATU66965789 OFFICE@EIBLBAU.AT WWW.EIBLBAU.AT 	Ausführende sind verpflichtet, Bestandsmaße und Plankoten vor Ausführung zu überprüfen !!! Dimensionierung der Bauteile muss durch einen Statiker erfolgen. Fenstermaße sind Rohbaumaße Innentürmaße sind Durchgangslichter

EINREICHPLAN

ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES MIT 2 Wohneinheiten und 4 ÜBERDACHTEN ABSTELLPLÄTZEN Bauvorhaben:		INDEX	ÄNDERUNGEN	DATUM
3/001 A	GRUNDRISSE; SCHNITTE; ANSICHTEN; LAGEPLAN			
	MASSTAB 1:100; 1:500			
	GEZEICHNET D.H.			
Plannummer/Index:				

Marktgemeinde Unterpremstätten

Hauptstraße 151, A-8141 Unterpremstätten

Telefon: 03136/52405-14, Fax: 03136/52405-20, DVR: 0099651

E-mail: gde@unterpremstaetten.steiermark.at

Zahl: 131-9/2012-107/K 137

Unterpremstätten, am 05.06.2012

Gegenstand: Baubewilligung,

Bauwerber: Krajina Stjepan, Alfred Kossmanngasse 14, A-8054 Graz

Krajina Ana, Alfred Kossmanngasse 14, A-8054 Graz

Bescheid

Spruch I

Auf Grund des Ansuchens des Herrn **Krajina Stjepan, Alfred Kossmanngasse 14, A-8054 Graz** und Frau **Krajina Ana, Alfred Kossmanngasse 14, A-8054 Graz** vom 02.04.2012 wird die

Baubewilligung

für die **Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Wohneinheiten und von 2 Carports für 4 PKW-Abstellplätze** auf dem Bauplatz, bestehend aus dem Grundstück Nr. 431/108, EZ 1205, KG Unterpremstätten,

erteilt.

Die beiliegenden mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Gleichzeitig werden folgende Auflagen vorgeschrieben:

1. Die Orientierungsnummer ist so anzubringen, dass sie von der Verkehrsfläche aus gut sichtbar ist.
2. Bei Dächern, von denen Niederschlagswässer auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke gelangen können, sind Dachrinnen und Fallrohre anzubringen.
3. Auf Dächern, bei denen mit dem Abrutschen von Schnee und Eis auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke zu rechnen ist, sind geeignete Schneefänger anzubringen.
4. Für Bauteile aus Glas, die eine aktive sowie passive Schutzfunktion übernehmen müssen, sind ausschließlich gebrauchstaugliche Sicherheitsgläser gemäß OIB -Richtlinie 4 zu verwenden. Die Bauart, sowie der Anwendungsbereich und Anordnung, Lagerung und zu berücksichtigende Einwirkungen (Lastfälle), sind so zu wählen, dass den Erfahrungen der technischen Wissenschaften und den technischen Regelwerke entsprochen wird. Vor Erteilung der Benützungsbewilligung ist die Bescheinigung eines befugten Sachverständigen oder Unternehmens über die entsprechende Ausführung vorzulegen. Bei Vorlage einer Bescheinigung gemäß § 38 Steiermärkisches Baugesetz, ist die gesonderte Beibringung dieser Glasbescheinigung nicht erforderlich.

Marktgemeinde Unterpremstätten

Hauptstraße 151, A-8141 Unterpremstätten

Telefon: 03136/52405-14, Fax: 03136/52405-20, DVR: 0099651

E-mail: gde@unterpremaetten.steiermark.at

Zahl: 131-9/2013-127/K 137

Unterpremstätten, 29.08.2013

**Gegenstand: Benützungsbewilligung,
Krajina Stjepan, Alfred Kossmanngasse 14, A-8054 Graz
Krajina Ana, Fuchsweg 3a, A-8141 Unterpremstätten**

Bescheid

Spruch I

Auf Grund des Ansuchens des Herrn Krajina Stjepan, Alfred Kossmanngasse 14, A-8054 Graz und Frau Krajina Ana, Fuchsweg 3a, A-8141 Unterpremstätten, vom 25.07.2013 wird die

Benützungsbewilligung

für die mit Bescheid vom 05.06.2012, Zahl 131-9/2012-107/K 137, genehmigten **Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Wohneinheiten und von 2 Carports für 4 PKW-Abstellplätze** auf dem Bauplatz, bestehend aus dem Grundstück Nr. 431/108, EZ 1205, KG Unterpremstätten,

zur Gänze

erteilt.

Gleichzeitig wird festgestellt, dass die bauliche Anlage der Bewilligung entspricht.

Die bauliche Anlage darf ab sofort benützt werden.

Die Rechtsgrundlagen für diese Bewilligung nach dem Steiermärkischen Baugesetz (BauG), LGBl. Nr. 59/1995 idF, LGBl. Nr. 78/2012 sind: § 38

VERFAHRENSKOSTEN

Die Bauwerber haben folgende Kosten zu tragen:

Die Verfahrenskosten, die gemäß dem V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes - AVG 1991, BGBl. Nr. 51/1991 idF BGBl. Nr. 111/2010 die Werber zu tragen haben, betragen gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1995, LGBl. Nr. 57/1995 idF LGBl. Nr. 24/2008 und der Gemeindegeldkommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50/1954, in der Fassung LGBl. Nr. 58/2010:

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über die Ermittlung
 der Nutzwerte und der Mindestanteile
 der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte
 auf der Liegenschaft

KG 63288 Unterpremstätten / EZ 1205

8141 Unterpremstätten / Fuchsweg 3a / 3b

Grundbuch Bezirksgericht Graz - Ost

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

nach den Bestimmungen des WEG 2002 idGF.

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag
 2. Unterlagen
 3. Befund
 - 3.1. Allgemeines
 - 3.2. Objekt
 - 3.3. Selbständige Wohnungseigentumsobjekte
 - 3.4. Flächenaufteilung
 4. Gutachten
 - 4.1. Allgemeines
 - 4.2. Nutzwertberechnung und Gesamtübersicht
 - 4.3. Berechnung des Mindestanteiles
- § 6 - Bescheinigung

Abkürzungen:

Abs.	Absatz
AR	Abstellraum
Bfl.	Baufläche
BGBI	Bundesgesetzblatt
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EZ	Einkagezahl
Gst.	Grundstück
GZ	Geschäftszahl
idGF.	In der gültigen Fassung
KG	Katastralgemeinde
KG	Kellergeschoss
LN	Landwirtschaftliche Nutzung
OG	Obergeschoss
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WRN	Wohnrechtsnovelle

1. AUFTRAG:

Die Firma Kraljina Bau- und Errichtungs GmbH, in 8141 Unterpremisstätten, Fuchsweg 3, hat dem gefertigten Sachverständigen den Auftrag erteilt für die Liegenschaft KG 63288 Unterpremisstätten, EZ 1205, in 8141 Unterpremisstätten, Fuchsweg 3a / 3b, ein Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte bzw. der Mindestanteile zur Begründung von Wohnungseigentum zu errichten.

2. UNTERLAGEN:

- Befundaufnahme vom 28.09.2019
- Einreichpläne
- Grundbuchauszug vom 28.09.2019
- Baubewilligung der Marktgemeinde Unterpremisstätten vom 05.06.2012, Zahl: 131-0/2012-107/K 137
- Angaben des Auftraggebers über die Zweckbestimmung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte bzw. Zuordnung der Zubehörteile
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idgF. WRN 2015
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten - des Hauptverbandes der allgemein besetzten gerichtlichen Sachverständigen - nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idgF. WRN 2015

3. BEFUND

3.1. Allgemeines

Die Liegenschaft einkommend in KG 63288 Unterpremisstätten, EZ 1205, mit der Grst. Nr. 431/108 (Baufäche) und der Grundstückadresse Fuchsweg 3a / 3b, ist in der Marktgemeinde Unterpremisstätten gelegen.

Die Bebauung der Liegenschaft wurde mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude, in offener Bauweise vorgenommen. Das Gebäude wurde auf Basis des o.a. Baubewilligungsbescheides der Marktgemeinde Unterpremisstätten errichtet.

Beschreibung der Zufahrt / Lage: Vom Ortszentrum kommend erreicht man die gutachtersgegenständige Liegenschaft über die Hauptstraße in Richtung Süden folgend, von dieser der Fuchsweg in Richtung Osten abzweigt.

3.2. Objekt

Das Wohnhaus umfasst:

- Kellergeschoss (KG)
- Erdgeschoss (EG)
- Obergeschoss (OG)

Die Erschließung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt über gesonderte Zugänge und die eingebauten Stiegenhäuser.

Allgemein gewidmete Räume und Flächen bestehen auf der Liegenschaft nicht.

3.3. Selbständige Wohnungseigentumsobjekte:

Die Liegenschaft umfasst insgesamt 4 Wohnungseigentumsobjekte (§2, Abs.2; WEG 2002) die sich wie folgt zusammensetzen:

2 Wohnungen

2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

wobei als Zubehör Grünflächen zugeordnet sind. Baulich verbundene Bereiche (z.B. Terrassen / Balkone) werden in Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen als Zuschläge bewertet.

Hausbesorgerwohnung besteht auf der Liegenschaft keine, so dass alle selbständigen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft zu bewerten sind.

Anzahl der bewerteten Wohnungseigentumsobjekte: 4

Anzahl der nicht bewerteten Wohnungseigentumsobjekte: 0

3.4. Flächenaufstellung

Geschöß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Nutzfläche m ² Objekt	Zuschlag Zubehör
---------	----------	-----------------------	----------------------------------	------------------

EG	Haus 3a	Stiege (Flur)	3,15	
		Wohnen / Essen	33,06	
		Küche	6,92	
		Vorraum	1,84	
		AR	2,73	
		WC	3,97	
		Terrasse		10,66
		Eingangspodest / Weg		14,06
		Grünfläche		308,50
		Flur	8,82	
		Bad	7,02	
		Zimmer 1	14,96	
		Zimmer 2	10,20	
		Zimmer 3	9,56	
		Balkon		6,46
		Flur	5,57	
Keller	5,20			
Keller	43,77			
Technik	5,56			
Zusammen			102,33	

EG	Haus 3b	Stiege (Flur)	3,15	
		Wohnen / Essen	33,06	
		Küche	6,92	
		Vorraum	1,84	
		AR	2,73	
		WC	3,97	
		Terrasse		10,66
		Eingangspodest / Weg		14,06
		Grünfläche		210,00
		Flur	8,82	
		Bad	7,02	
		Zimmer 1	14,96	
		Zimmer 2	10,20	
		Zimmer 3	9,56	
		Balkon		6,46
		Flur	5,57	
Keller	5,20			
Keller	43,77			
Technik	5,56			
Zusammen			102,33	

Geschöß	Haus Top	Objekt Raum / Zubehör	Nutzfläche m ² Objekt	Zuschlag Zubehör
---------	----------	-----------------------	----------------------------------	------------------

EG	Haus 3a	Carport (Haus 3a)	36,00	
			36,00	
EG	Haus 3b	Carport (Haus 3b)	36,48	
			36,48	
Allgemeinfächigen				
keine allgemeinen Gebäudeteile				

4. GUTACHTEN

4.1. Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte, zur Bestimmung der Mindestanteile an den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten der beschriebenen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 idGF.

Wohnungseigentum ist gemäß § 2, Abs. 1, das dem Mitigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Wohnungseigentumsobjekte (§2, Abs. 2) sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumsstaugliche Objekte) an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Mit derartigen Wohnungseigentumsobjekten können auch andere – bewüch nicht verbundene – Teile der Liegenschaft als Zubehör (§2, Abs. 3) im Wohnungseigentum stehen. Dies verbunden mit dem Recht diese Teile, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Voraussetzung dafür ist, dass das jeweilige Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen (siehe § 2, Abs. 4) kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er errechnet sich aus der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes durch Zuschläge oder Abstriche für Umstände die nach der Verkehrsauffassung den Wert erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerkes oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten (§ 2, Abs. 3).

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des § 6, Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen.

Sonstige wertverändernde Zuschläge und Abstriche von Insgesamt nicht mehr als 2% sind ebenso zu vernachlässigen wie Abweichungen des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen WE - Objektes bis 3% der Nutzfläche.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb von Wohnungseigentum erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes, samt seines allfälligen Zubehörs zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte (und deren allfälligem Zubehör) und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,08/m² wurde im vorliegenden Fall mit Rücksicht auf seine Lage innerhalb der Liegenschaft und die Ausstattung / Beschaffenheit für die Wohnräume (EG/OG) des Wohnungseigentumsobjekts Haus 3a angesetzt.

Bewertungsfaktoren WE – Objekte / Zubehör	Zuschlag / Abstrich
Kellerräume mit geringem Ausbaugrad	-70,0%
Zuschlag: Balkon / Terrasse	0,25 / m ²
Zuschlag: Eingangspodest / Weg	0,15 / m ²
KFZ – Abstellplatz (Carpport)	0,25 / m ²
Grünflächen – je nach Größenrelation	0,08 - 0,10 / m ²

Erläuterungen:

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Verkehrsauffassung und der Bewertungsrichtlinien als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile, wie zuvor beschrieben und in Punkt 3.4. Flächenaufstellung angeführt, werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

4.2. Nutzverbrechnung

Geschoß	Top	Objekt Raum / Zubehör	Fläche m²	Nutzwert		Prozent Anteil
				Faktor	gerundet	

Regelnutzwert				1,000		
EG	Zuschlag	Nutzfläche EG / OG	102,23	1,000	102,23	
		Nutzfläche KG	60,10	0,300	18,03	
		Summe Nutzfläche	162,33		120,26	120
	Zuschlag	Terrasse	10,66	0,250	2,67	3
	Zuschlag	Eingangspodest / Weg	14,06	0,150	2,11	2
	Zuschlag	Balkon	6,46	0,250	1,62	2
	Zubehör	Grünfläche	306,50	0,080	24,52	25
Summe Nutzwert						157

Regelnutzwert				1,000		
EG	Zuschlag	Nutzfläche EG / OG	102,23	1,000	102,23	
		Nutzfläche KG	60,10	0,300	18,03	
		Summe Nutzfläche	162,33		120,26	120
	Zuschlag	Terrasse	10,66	0,250	2,67	3
	Zuschlag	Eingangspodest / Weg	14,06	0,150	2,11	2
	Zuschlag	Balkon	6,46	0,250	1,62	2
	Zubehör	Grünfläche	210,00	0,100	21,00	21
Summe Nutzwert						137

Carport (Haus 3a)				0,250	9,00	9
Summe Nutzwert						9

Carport (Haus 3b)				0,250	9,12	9
Summe Nutzwert						9

Gesamtnutzwert						157
----------------	--	--	--	--	--	-----

4.3. Berechnung der Mindestanteile:

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich daher jeweils wie folgt:

Summe der Nutzwerte

318 (Gesamtnutzwert der Liegenschaft)

Bei Begründung einer Eigentümerpartnerschaft – gemäß § 13 (WEG 2002) – sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 12 (1) die Summe der Nutzwerte, sowie der Gesamtnutzwert jeweils zu verdoppeln.

Graz, am 28. September 2019



.....
der allgemein beidseitig und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

GUTACHTEN

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 6 Abs. 1 Z.2 WEG 2002 idgF. bescheinigt, dass sich auf der Liegenschaft, Gerichtsbezirk Graz - Ost, KG 63288 Unterpremstätten, EZ 1205, mit der Grat. Nr. 431/108 (Baufläche) und der Grundstücksadresse Fuchsweg 3a / 3b, 8141 Premstätten

4 Wohnungseigentumsobjekte

(2 Wohnungen und 2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge)

befinden. Weitere KFZ - Abstellplätze bestehen auf der Liegenschaft nicht. Grundlage dieses Gutachtens ist gemäß § 6 (Abs. 1 Z.2/Abs.2) WEG 2002 idgF. der Bau-
bewilligungsbescheid der Marktgemeinde Premstätten:

- Zahl: 131-9/2012-107/K 137, vom 05.06.2012.

Graz, am 28. September 2019



ergeht nachrichtlich an:

Marktgemeinde Premstätten / Bauamt, Hauptstraße 151/ 8141 Premstätten