

GUTACHTEN

Zweck:	Feststellung des Verkehrswerts
Liegenschaft:	EZ 130, KG 63105 Gries
Objekt:	Wohnung W 44
Adresse:	Elisabethinergasse 36/Lazarettgasse 1-3, 8020 Graz
Auftraggeber:	Bezirksgericht Graz-West
Verfahren:	Exekutionssache zu GZ 309 E 27/25x vor dem Bezirksgericht Graz-Ost wegen EUR 4.134,05 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften u. Fahrnis- u. Forderungsexekution)
Betreibende Partei:	EG d. EZ 130, KG 63105 Gries vertr.d. Immobilien Mag. Philipp Brockmannsgasse 68, 8010 Graz
Vertreten durch:	FSKN Rechtsanwälte GmbH Sackstraße 15 8010 Graz
Verpflichtete Partei:	Stefan Höller Dr.-Karl-Renner-Weg 1/59 8580 Köflach

Graz, 1. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFTRAG	3
1.2	ZWECK	3
1.3	BEFUNDAUFNAHME	3
1.4	BEWERTUNGSSTICHTAG	3
1.5	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	3
1.6	GRUNDBUCHSTAND (AUSZUG, EINGESCHRÄNKT AUF DEN VERPFLICHTETEN)	5
2	BEFUND	6
2.1	MAKROLAGE / MIKROLAGE	6
2.2	FLÄCHENWIDMUNG	11
2.3	AUFSCHLIEßUNG	11
2.4	ZUFAHRT	11
2.5	BODENGÜTE/KONTAMINATIONEN	11
2.6	BEWILLIGUNGEN	11
2.7	Dienstbarkeiten	12
2.8	DINGLICHE LASTEN	12
2.9	PFANDRECHTE UND GELDLASTEN	12
2.10	KLAGEN	12
2.11	VERÄUßERUNGSVERBOT	13
2.12	BELASTUNGSVERBOT	13
2.13	VORKAUFSRECHT	13
2.14	WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT	13
2.15	FRUCHTGENUSSRECHT	13
2.16	EINHEITSWERT	13
2.17	MIETVERTRAG	13
2.18	WOHNUNG W 44	14
2.19	ZUBEHÖR	15
2.20	ENERGIEAUSWEIS	15
2.21	MITTEILUNGEN DER HAUSVERWALTUNG	15
3	GUTACHTEN	16
3.1	VERKEHRSWERT	16
3.2	VERGLEICHSWERT	17
3.3	INDIVIDUALWERT ÖNORM B 1802-2	17
	3.3.1 Belastungen durch Dienstbarkeiten	17
4	VERKEHRSWERtermittlung	18
5	VERKEHRSWERT	20

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Entsprechend dem durch

***das Bezirksgericht Graz - West
Grieskai 88
8020 Graz***

erteilten Auftrag ist der **Verkehrswert** der

***111/9806 Anteile zu B-LNR 234, Liegenschaft EZ 130, KG 63105 Gries mit welchen
Wohnungseigentum an der Wohnung W 44 im Objekt Elisabethnergasse 36/Lazarettgasse 1-
3, 8020 Graz verbunden ist, in der Exekutionssache zu GZ 309 E 27/25x vor dem Bezirksgericht
Graz-Ost***

zu ermitteln.

1.2 Zweck

Das Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswerts der Objekte in der Exekutionssache zu GZ 309 E 27/25x vor dem Bezirksgericht Graz-Ost wegen EUR 4.134,05 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften u. Fahrnis- u. Forderungsexekution).

1.3 Befundaufnahme

Die persönliche Befundaufnahme fand im Beisein der Vertreterin der betreibenden Partei, Frau RA Dr. Maria Christina Kolar-Syrmas und des Verpflichteten am 29. Juli 2025 um 9:00 statt. Von dieser Befundaufnahme stammen auch die im Gutachten abgebildeten Lichtbilder.

1.4 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der persönlichen Befundaufnahme, somit der 29. Juli 2025.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG 1992, BGBl 150/1992
- Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung

- Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) idgF
- Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Bewertung von Vermögensschaften (Bewertungsgesetz 1955 – BewG. 1955) idgF
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997
- ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008
- ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014
- Ross/Brachmann/Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005
- Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage
- Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2017
- Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004
- Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005
- Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage
- Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007
- Prodinger, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010
- DI Roland Popp, „Sachverständige“, Heft 2/2019, Empfehlungen für Herstellkosten
- Strafella, Franz, Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes
- Bebauungsgrundlagen für die gegenständlichen Liegenschaften
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen im Grundbuch und der Urkundensammlung
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Baubewilligung Magistrat Graz, GZ: A17-884/1-1965 vom 7.5.1965
- Bescheid über die Friedensmietwerte Magistrat Graz, GZ: A 15, Scha 555/65 vom 24.05.1965
- Bescheinigung nach § 5 Abs 2aWEG (idF 1966) über den Bestand der Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft, GZ: A 10/3-K II 1872/a-1966
- Energieausweis

- Katasterplan
- Mitteilungen der Hausverwaltung
- Persönliche Befundaufnahme

1.6 Grundbuchstand (Auszug, eingeschränkt auf den Verpflichteten)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries EINLAGEZAHL 130
BEZIRKSGERICHT Graz-West

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Höller ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 7854/2025

zu Gst 200/1: Südöstliche Mauer

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
200/2	GST-Fläche	1896	
	Bauf.(10)	910	
	Bauf.(20)	470	
	Gärten(10)	516	Elisabethinergasse 36
			Lazarettgasse 1
			Lazarettgasse 3

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 13847/1866 Auf Grund der Erklärung 1866-06-28 wird ersichtlich gemacht, daß die Feuermauer des Hauses Nr.845/1 alt 38 neu in der Elisabethinergasse (EZ 129) an welche dieses Haus angebaut ist, für ewige Zeiten als eine beiden Häusern gemeinschaftliche Mauer zu gelten habe und als solche von den Besitzern beider Häuser gemeinschaftlich zu erhalten und zu benützen sei

2 a 3786/1933 Superädifikat auf Gst 200/2 (Umspannstelle)

3 a gelöscht

***** B *****

234 ANTEIL: 110/9806

Stefan Höller

GEB: 1989-08-30 ADR: Dr.-Karl-Renner-Weg 1/59, Köflach 8580

a 20618/1966 Wohnungseigentum an W 44

b 9464/2021 IM RANG 7113/2021 Kaufvertrag 2020-07-28, Kaufvertrag

2021-08-31 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 983/1930 3786/1933

DIENSTBARKEIT der Errichtung und des Bestandes einer Umformerstation auf Gst .200/2 gem. Erklärung 1929-08-05 für EZ 256 KG VI Jakomini

6 a 2707/1968

DIENSTBARKEIT des Verzichtes auf Realteilung der Liegenschaft gem. Pkt. 2 Dienstbarkeitsvertrag 1968-02-14 für Steiermärkische Sparkasse in Graz

280 auf Anteil B-LNR 234
 a 4756/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 2848/24y)
 284 auf Anteil B-LNR 234
 a 8827/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 6560/24f)
 287 auf Anteil B-LNR 234
 a 3800/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 4.134,05
 Zinsen und Kosten lt. Beschluss
 Antragskosten EUR 494,64 für
 EG d. EZ 130, KG 63105 Gries vertr.d. Immobilien Mag.
 Philipp
 (309 E 27/25x)

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

2 Befund

2.1 Makrolage / Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im Bezirk Gries, in einem zentral gelegenen Bereich des Bezirks. Die Umgebung ist geprägt von einer historisch gewachsenen, dichten Blockstruktur mit einem hohen Anteil an Altbauten, durchmischt mit moderneren Bauten. Die Umgebung um den Bewertungsgegenstand weist eine funktionale Mischung, die vorwiegend aus Wohnnutzungen, kleinteiligem Handel und Gewerbe und Gastronomie besteht. Die vorhandenen Parkanlagen wie der Rösselmühlpark oder der Augarten übernehmen eine wichtige Funktion für die Wohn- und Lebensqualität in dem dicht bebauten Gebiet.

Im öffentlichen Verkehr ist der nahe gelegene Hauptbahnhof, als bedeutender Verkehrsknotenpunkt für Nah-, Regional- und Fernverkehrszüge, relevant. Über diesen Bahnhof bestehen direkte Bahnverbindungen in alle steirischen Regionen sowie in andere Bundesländer und ins Ausland.

Die Wohnung befindet sich in einem etwa im Jahr 1966 errichteten, Mehrparteienwohnhaus, das aus Keller, Erdgeschoss und 10 Obergeschossen besteht. Das Objekt befindet sich im Kreuzungsbereich der Elisabethinergasse und der Lazarettgasse die in diesem Bereich einen spitzen Winkel bilden. Die Liegenschaft ist unregelmäßig geschnitten und eben. Das Wohnhaus stellt den Anfang der Blockrandbebauung, die westlich der Elisabethinergasse nach Süden verläuft. Entlang des Gehsteigs befinden sich öffentliche Parkplätze für KFZ, vom Gehsteig erreicht man über einen Durchgang den Innenhof, von wo aus das Gebäude erschlossen wird.

Verkehrstechnisch ist der Standort sehr gut angebunden. Die Elisabethnergasse und die Lazarettgasse sind innerstädtische Verkehrsachsen mit Anschluss an größere Straßen wie die Eggenberger Straße und die Elisabethstraße. Der öffentliche Verkehr ist durch die Buslinie 32 direkt an der Liegenschaft sehr gut erreichbar, weitere Bus- und Straßenbahnverbindungen bestehen im erweiterten Umkreis, über die Haltestellen beim nahegelegenen Hauptbahnhof oder Jakominiplatz. Wie in vielen innerstädtischen Bezirken ist jedoch das Parkraumangebot begrenzt und es bestehen großflächig Kurzparkzonen. Die Liegenschaft liegt direkt an der Buslinie 32, welche zwischen Jakominiplatz und Seiersberg verkehrt und unter anderem die Haltestelle „Elisabethnergasse“ bedient. Diese Linie verkehrt werktags mit einer guten Taktung (etwa alle 10 bis 20 Minuten) und bietet eine direkte Anbindung an den zentralen Umsteigeknoten Jakominiplatz, von wo aus nahezu das gesamte Grazer Straßenbahn- und Busnetz erschlossen werden kann. Straßenbahnlinien verlaufen nicht direkt entlang der Elisabethnergasse oder Lazarettgasse.

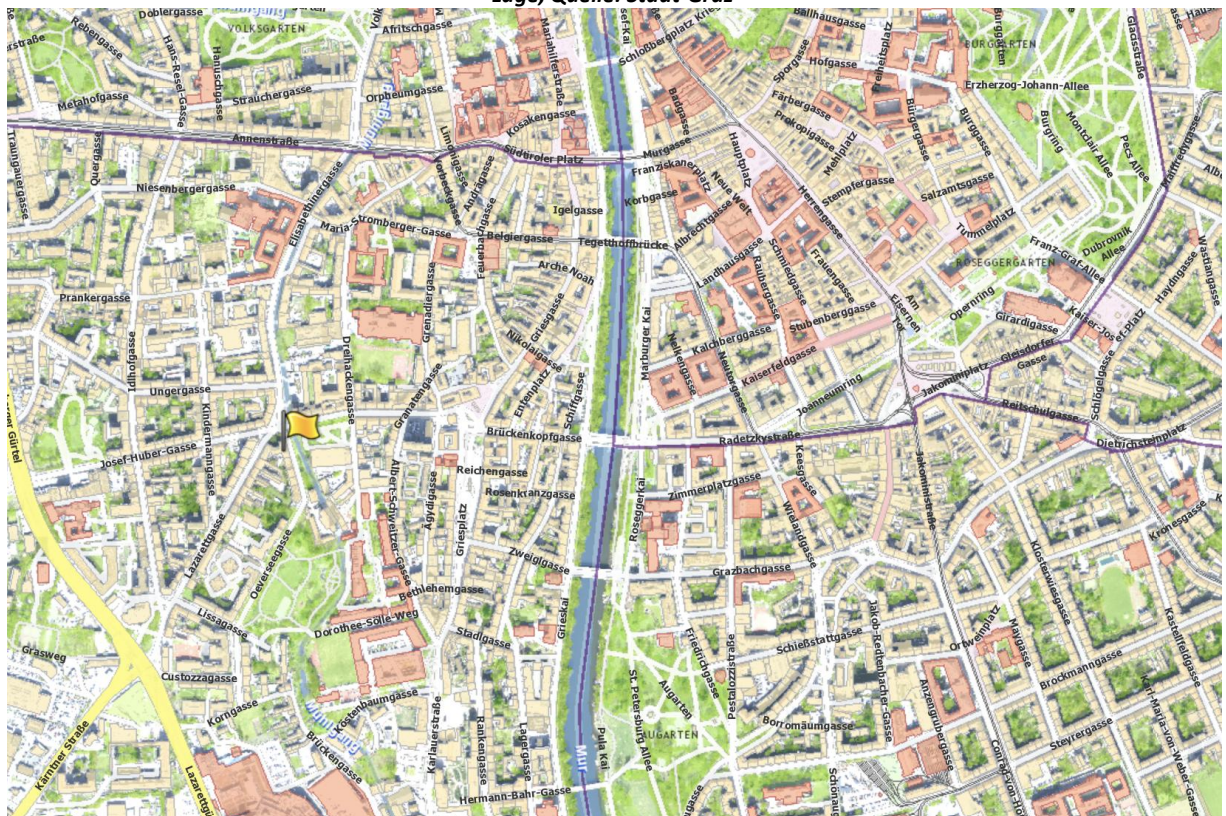
Auch für den Individualverkehr ist die Liegenschaft gut erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Elisabethnergasse bzw. Lazarettgasse, beides innerstädtische Erschließungsstraßen mit direktem Anschluss an übergeordnete Verkehrsachsen wie die Eggenberger Straße oder Elisabethstraße, die wiederum an die B67 bzw. B65 anbinden. Die Parkplatzsituation ist jedoch – wie in vielen innerstädtischen Grazer Bezirken – angespannt. Der öffentliche Parkraum ist durch Kurzparkzonen geregelt, private Stellplätze oder Garagen sind nur begrenzt verfügbar. Über die Elisabethstraße, die Eggenberger Straße und den Lazarettgürtel besteht eine rasche Verbindung zu den Autobahnen A2 (Südautobahn Richtung Wien/Klagenfurt) und A9 (Pyhrnautobahn Richtung Linz/Slowenien). Auch die Schnellstraße B67 Richtung Leibnitz und Bruck an der Mur ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Im Nahbereich der Liegenschaft ist allerdings – typisch für innerstädtische Zonen – mit eingeschränkten Parkmöglichkeiten zu rechnen. Es bestehen Kurzparkzonen, und die Zahl der Stellplätze ist begrenzt.

Die Umgebung ist multikulturell und urban geprägt. Das Krankenhaus der Elisabethinen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die allgemeine Infrastruktur im Bezirk Gries ist gut ausgebaut. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Supermärkte, Apotheken, kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gastronomiebetriebe unterschiedlicher Ausrichtung. Auch Schulen und Bildungseinrichtungen befinden sich im Umfeld.



Lage, Quelle: Stadt-Graz





Stadtplan und Lage, Quelle: Stadt Graz



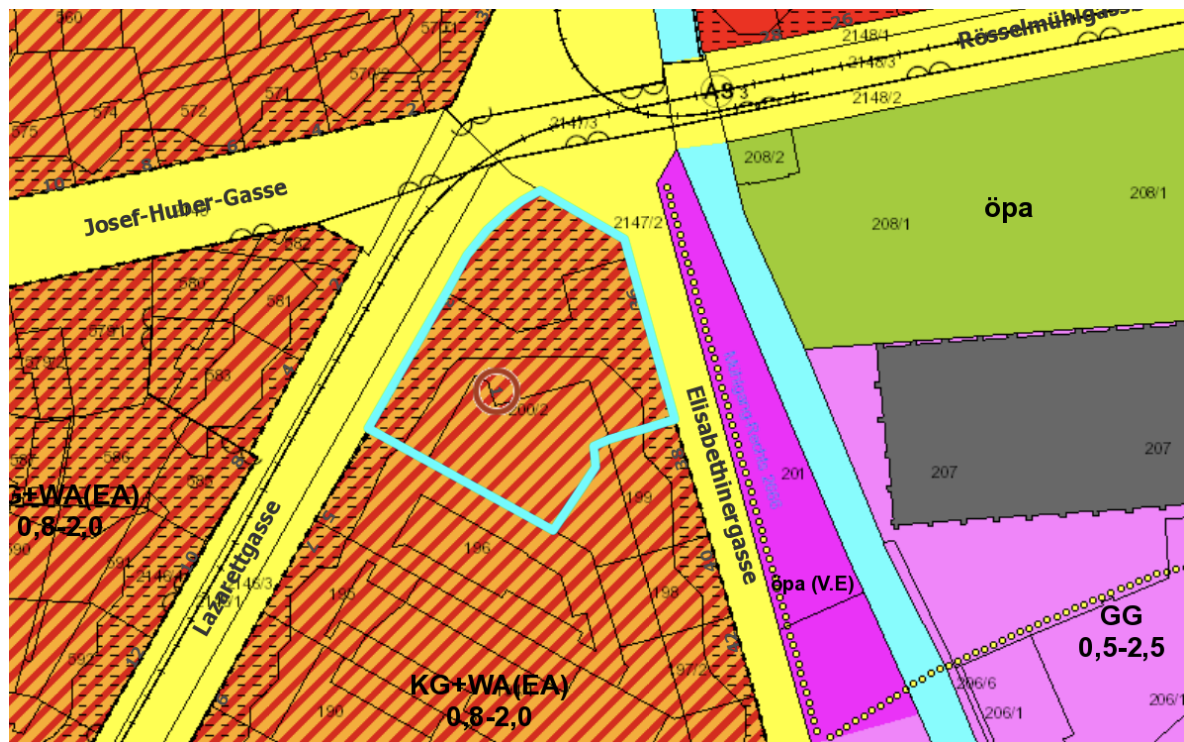
Luftbild Ansicht Süd, Quelle: google earth



Luftbild Ansicht Ost, Quelle: google earth

2.2 Flächenwidmung

Die Liegenschaft ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland in der Kategorie KG+WA (EA), mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,0 ausgewiesen.



Flächenwidmung, Quelle: Stadt Graz

2.3 Aufschließung

Am Grundstück sind Anschlüsse für Wasser, Strom, Fernwärme und den öffentlichen Schwemmkanal vorhanden.

2.4 Zufahrt

Die verkehrstechnische Erschließung der Liegenschaft erfolgt direkt über öffentliches Gut.

2.5 Bodengüte/Kontaminationen

Es bestehen keine Merkmale einer Kontaminierung oder einer minderwertigen Bodenqualität. Im Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz befindet sich die Liegenschaft in der „roten Zone Luftkrieg“.

2.6 Bewilligungen

Für die Wohnanlage liegen Einreichpläne und eine Baubewilligung der Stadt Graz zu GZ: A17-884/1-1965 vom 7.5.1965 vor.

2.7 Dienstbarkeiten

Es bestehen Dienstbarkeiten zu A2-LNR 1a und 2a:

```
***** A2 *****
1 a 13847/1866 Auf Grund der Erklärung 1866-06-28 wird ersichtlich gemacht,
    daß die Feuermauer des Hauses Nr.845/1 alt 38 neu in der
    Elisabethnergasse ( EZ 129 ) an welche dieses Haus angebaut ist, für
    ewige Zeiten als eine beiden Häusern gemeinschaftliche Mauer zu
    gelten habe und als solche von den Besitzern beider Häuser
    gemeinschaftlich zu erhalten und zu benützen sei
2 a 3786/1933 Superädifikat auf Gst 200/2 ( Umspannstelle )
3 a gelöscht
```

Weiters bestehen Dienstbarkeiten zu C-LNR 1a und 6a:

```
***** C *****
1 a 983/1930 3786/1933
    DIENSTBARKEIT der Errichtung und des Bestandes einer
    Umformerstation auf Gst .200/2 gem. Erklärung 1929-08-05
    für EZ 256 KG VI Jakomini
6 a 2707/1968
    DIENSTBARKEIT des Verzichtes auf Realteilung der
    Liegenschaft gem. Pkt. 2 Dienstbarkeitsvertrag 1968-02-14
    für Steiermärkische Sparkasse in Graz
```

Die Dienstbarkeiten haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

2.8 Dingliche Lasten

Es besteht keine dinglichen Lasten.

2.9 Pfandrechte und Geldlasten

Es bestehen keine Pfandrechte oder Geldlasten laut Grundbuch. Pfandrechte oder geldlasten bleiben bei der Bewertung ausdrücklich unberücksichtigt.

2.10 Klagen

Auf die zu C-LNR 280 und 284 a intabulierten Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 wird hingewiesen.

```
280 auf Anteil B-LNR 234
    a 4756/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 2848/24y)
284 auf Anteil B-LNR 234
    a 8827/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 6560/24f)
```

Die Klagen haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

2.11 Veräußerungsverbot

Besteht nicht.

2.12 Belastungsverbot

Besteht nicht.

2.13 Vorkaufsrecht

Besteht nicht.

2.14 Wohnungsgebrauchsrecht

Besteht nicht.

2.15 Fruchtgenussrecht

Besteht nicht.

2.16 Einheitswert

Der Einheitswert ist nicht bewertungsrelevant und wurde nicht erhoben.

2.17 Mietvertrag

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung besteht aufgrund des Mietvertrages vom 18.12.2023 ein Mietverhältnis. Die Wohnung wurde samt Küche befristet von 18.12.2023 bis 30.11.2026 vermietet, vom Mieter wurde eine Kautions von EUR 1.500,- übergeben.

Die Wohnung ist zu einem Pauschalmietzins von EUR 729,95 vermietet. In diesem Betrag ist ein Befristungsabschlag von 25 % (allerdings auch auf die in der Pauschalmiete enthaltenen Betriebskosten!) berücksichtigt, sodass nach Abzug der Betriebskosten in der Höhe von EUR 312,42 inkl USt verbleibt somit eine monatliche Nettomiete von EUR 417,52.

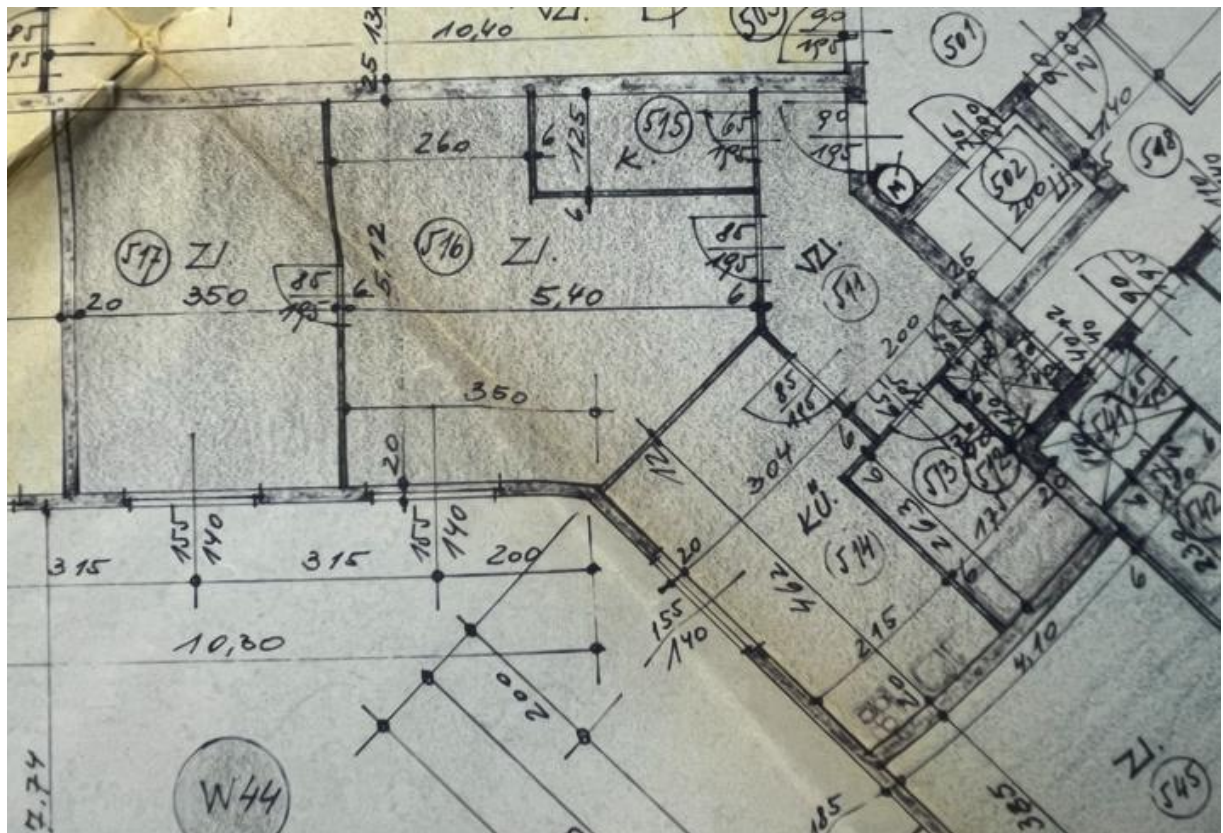
Der Mietertrag entspricht einer angemessenen Kapitalverzinsung und endet bereits am 30.11.2026, sodass dieser, von der späteren Marktanpassung abgesehen, keinen relevanten Einfluss auf den Wert der Wohnung hat.

2.18 Wohnung W 44

Von der Elisabethnergasse gelangt man über einen mit Toren gesicherten Durchgang in einen Innenhof. Der Innenhof ist teilweise asphaltiert und mit Betonplatten befestigt und teilweise begrünt. Im Innenhof befinden sich Fahrradabstellplätze und der Müllbereich sowie ein Umspanngebäude (Superädifikat). Vom Innenhof gelangt man über eine überdachte Außentreppe zum seitlich gelegenen Hauseingang. Das Gebäude wird über ein innen liegendes Treppenhaus und eine Personenaufzugsanlage erschlossen.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung W 44 befindet sich im 5. Stock des Gebäudes. Sie wird direkt vom Podest erschlossen. An der gegenständlichen Wohnung wurde zu TZ 20618/1966 Wohnungseigentum begründet. Entsprechend der vorliegenden Nutzwertermittlung weist die Wohnung eine Nutzfläche von 68,22 m² auf und besteht aus zwei Zimmern, einer Küche, einem Vorzimmer, einer Abstellkammer, einem Bad und einem WC. Sie weist einen Mindestanteil von 110/9806 auf.

Wohnungsplan:



Die Wohnung ist mit Kunststofffenstern mit Isolierverglasung und außen liegenden Rollos zur Verdunkelung ausgestattet. Die Türen sind als Vollbautüren mit gestrichenen Holzzargen ausgeführt.

Die Wände in der Wohnung sind gespachtelt und gestrichen. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Parkett und Laminat ausgeführt. Die Sanitärbereiche sind keramisch verflies. Das Bad ist mit einer Dusche und einem Handwaschtisch ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen elektrischen Boiler. Die Wohnung wird mit einer Fernwärmeheizung und Radiatoren in den Räumen beheizt. Die Elektrik ist funktionsfähig und befindet sich am Stand der Technik.

Die Wohnung wurde augenscheinlich nach Bedarf, inhomogen, brauchbar gemacht und weist einen normal erhaltenen Zustand auf. Die Böden zeigen Spuren von der Nutzung. Die Malerei ist zu erneuern. Teilweise sind Schalter der Elektroinstallationen zu erneuern.

2.19 Zubehör

Es ist eine Einbauküche bestehend aus Unter- und Oberschränken vorhanden. Die Küche ist mit kunststofffurnierten Korpusen und einer Kunststoffarbeitsplatte ausgeführt. Sie ist mit einem Cerankochfeld, einem Dunstabzug, einem Geschirrspüler, einem Backrohr und einer Spüle sowie einem Kühlschrank ausgestattet. Der Spritzbereich in der Küche ist mit keramischen Fliesen ausgestattet.

Der Wert des Zubehörs wird mit EUR 1.500.- bestimmt.

2.20 Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz vor.

2.21 Mitteilungen der Hausverwaltung

Folgende Auskünfte wurden von der Hausverwaltung mitgeteilt:

- Der aktuelle Rückstand am BK-Kontobetrag EUR 11.485,49.
- Der Stand der Rücklage der Miteigentümergeinschaft beträgt EUR 247.000,-.
- Derzeit sind keine Sanierungen oder Investitionen geplant.
- Aktuelle Eigentümergevorschrift beträgt EUR 386,07 inkl. USt.

3 Gutachten

3.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Liegenschaftsverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers, für dessen Ermittlung einzig objektive Gesichtspunkte gelten.

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. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

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.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die gängigsten sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Gemäß § 3 LBG ist für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht.

Diese Verfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Weiters sind nach § 3 LBG all jene Rechte und Lasten zu ermitteln und zu bewerten, die den Wert der zu bewertenden Liegenschaft beeinflussen. Lasten sind nach dem objektiven Nachteil für den belasteten Gegenstand zu bewerten.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert ermittelt.

3.2 Vergleichswert

Der Vergleichswert wird vom ortsüblichen Kaufpreis für Immobilien abgeleitet. Die zum Vergleich herangezogenen Werte müssen jedoch Immobilien betreffen, die mit dem Bewertungsgegenstand hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsobjekte 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 oder zum Beispiel Arrondierungskäufe.

3.3 Individualwert ÖNORM B 1802-2

Gemäß Kapitel 3.17 – Individualwert der ÖNORM B 1802-2 ist der Individualwert jener Wert, der sich unter Berücksichtigung einer besonderen Vorliebe, anderen ideellen Wertzumessungen Einzelner oder aus einem Sorgfaltsmaßstab ergibt.

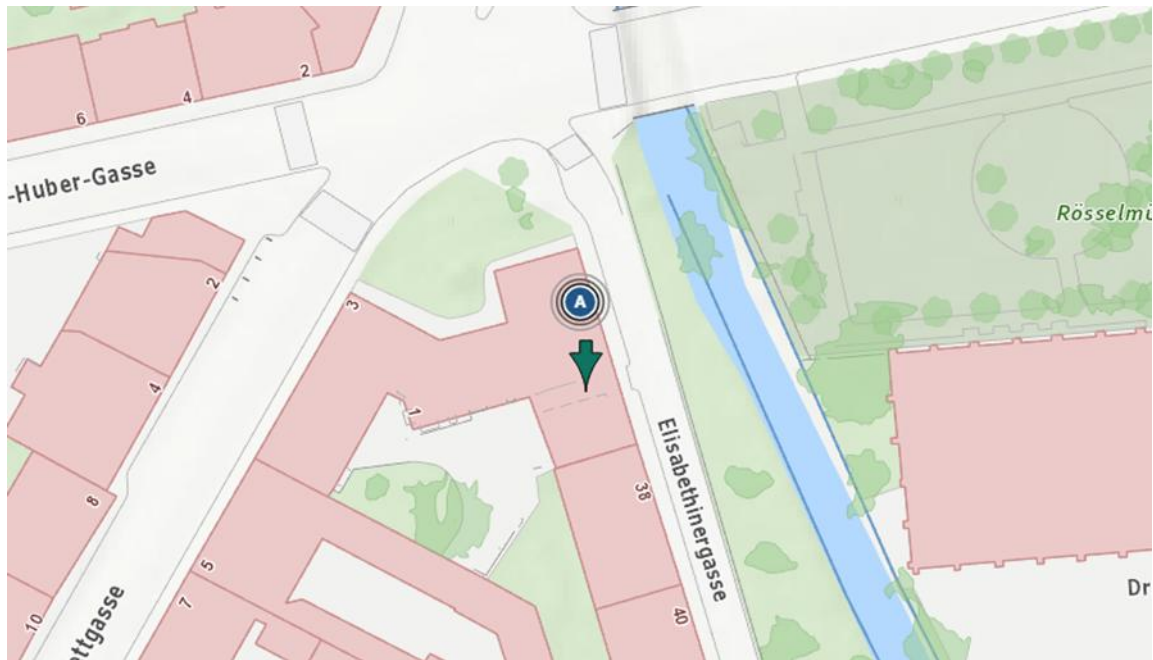
3.3.1 Belastungen durch Dienstbarkeiten

Für jene Flächenanteile, die durch eine Dienstbarkeit belastet sind, wird entsprechend der Literatur allenfalls ein Abschlag vorgenommen.

4 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert wird im gegenständlichen Fall aus dem Vergleichswert ermittelt. Zur Ermittlung des Vergleichswerts wurden Kaufvorgänge im Objekt Elisabethnergasse 36/Lazarettgasse 1-3, 8020 Graz erhoben. Die Werte wurden anhand der von immonetZT erhobenen Wertentwicklung für Wohnungen im Umfeld valorisiert, nicht repräsentative Werte wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

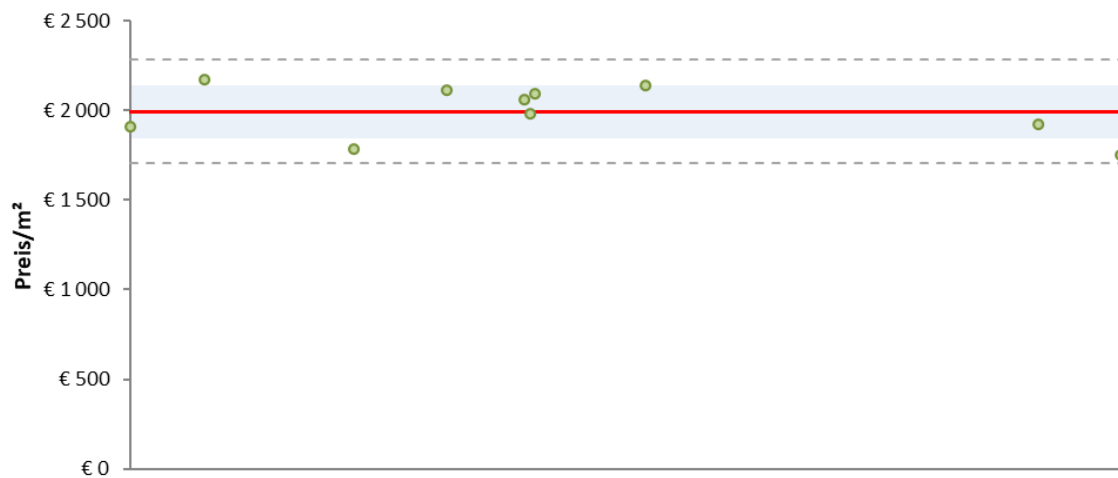
Karte, Quelle immonetZT:



Vergleichswerte:

TZ	Jahr	V-Datum	GNR	m ²	Kaufpreis	Preis/m ² (val)
2084	2020	11.02.2020	200/2	65,00	110 000,00	1 912,27
5802	2020	22.06.2020	200/2	79,00	153 000,00	2 172,33
3899	2021	17.03.2021	200/2	68,22	110 000,00	1 781,39
9464	2021	28.07.2020	200/2	70,00	113 500,00	1 815,02
9464	2021	31.08.2021	200/2	70,00	135 000,00	2 110,38
23	2025	18.12.2024	200/2	74,00	127 500,00	1 754,65
8796	2024	08.08.2024	200/2	57,50	70 000,00	1 249,90
1306	2025	06.02.2025	200/2	60,24	89 000,00	1 499,94
8014	2022	11.05.2022	200/2	58,00	80 000,00	1 487,36
9351	2022	20.08.2022	200/2	107,13	214 000,00	2 141,35
4243	2024	20.12.2023	200/2	68,22	77 500,00	1 182,96
8018	2024	24.07.2024	200/2	68,22	127 500,00	1 920,62
1061	2022	11.01.2022	200/2	82,00	212 000,00	2 807,43
1109	2022	27.01.2022	200/2	74,00	135 000,00	1 979,19
1834	2022	17.01.2022	200/2	87,00	165 000,00	2 058,74
2812	2022	04.02.2022	200/2	88,00	170 000,00	2 094,83
5342	2022	30.03.2022	200/2	124,00	335 000,00	2 920,40

Graphische Auswertung:



Der Vergleichswert beträgt je m² gerundet EUR 1.992,-

Der Vergleichswert der Wohnung W 44 errechnet sich daher wie folgt:

Wertermittlung Wohnung W 44		
Mittelwert:		1 992,00
Fläche:		68,22
Zwischenwert:		135 894,24

5 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Wertes der Liegenschaft ist es notwendig eine Überprüfung der Marktverhältnisse gemäß § 7 LBG vorzunehmen. Da im Vergleichswertverfahren die relevanten wertbestimmenden Faktoren bereits abgebildet sind, ist aus diesem Titel grundsätzlich kein weiterer Abschlag vorzunehmen. Da die Wohnung jedoch noch vermietet ist und dadurch die Verfügbarkeit eingeschränkt ist bzw unmittelbar nicht besteht, ist der Käuferkreis eingeschränkt und es wird ein Abschlag zur Anpassung an die Marktverhältnisse von 5 % vorgenommen.

Verkehrswertermittlung Wohnung W 44		
Zwischenwert:		135 894,24
Marktanpassung:	-5%	-6 794,71
Verkehrswert:		129 099,53

Der Verkehrswert der Wohnung W 44 an der Adresse Elisabethnergasse 36/Lazarettgasse 1-3, 8020 Graz beträgt gerundet:

EUR 129.000,-

Graz, am 1. Oktober 2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:



Dr. Martin Ozimic

Beilagen:

Fotodokumentation

Energieausweis

Mietvertrag