



Die Sachverständigen.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Thomas Praschinger, MSc

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6

Tel.: 0316 / 67 05 04

Fax: 0316 / 67 05 04

e-mail: office@die-sachverstaendigen.eu

244 E 36/26 i, BG Graz-Ost

Liegenschaft
8401 Kalsdorf bei Graz, Wildweg 5a

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung
des Verkehrswertes nachstehend
angeführter Liegenschaft

KG 63224 Großsulz, EZ 295, BLNr. 28 u. 29, W4 – 122/516 Anteile,
BLNr. 30 u. 31, KFZ-AP 7 und BLNr. 32 u. 33, KFZ-AP 8, jeweils 4/516 Anteile
sowie
KG 63224 Großsulz, EZ 287, BLNr. 37 u. 38 – 2/64 Weg-Anteile

BG Graz-Ost

für das

Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Befundaufnahme	3
1.3	Bewertungsgegenstand	3
1.4	Eigentümer	3
2	Befund	5
2.1	Unterlagen	5
2.2	Bewertungsstichtag	5
2.3	Gutsbestand	6
2.3.1	Grundbuch	6
2.3.2	Kataster	8
2.4	Grundstück	9
2.4.1	Lage	9
2.4.2	Beschaffenheit und Nutzung	10
2.4.3	Aufschließung	13
2.4.4	Flächenwidmung	13
2.4.5	Kontaminierung	14
2.4.6	Naturgefahren	15
2.5	Gebäude & Abstellplätze	17
2.5.1	Beschreibung	17
2.5.2	Bauzustand	25
2.5.3	Fläche	26
2.5.4	Grundrisspläne	27
2.6	Hausverwaltung	29
3	Gutachten	30
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen	30
3.2	Bewertung	33
3.3	Sachwert	34
3.3.1	Bodenwert/Vergleichswert	34
3.3.2	Bauwert	39
3.4	Verkehrswert / Marktanpassung	40
3.5	Inventar	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Beschluss des Bezirksgerichtes Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27, zum Zweck der Feststellung des Verkehrswertes der im Bewertungsgegenstand definierten Liegenschaft.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird auf Grund der Besichtigung am 19.05.2026 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Thomas Praschinger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6, durchgeführt. An der Befundaufnahme hat Herr Michael Muckenauer teilgenommen.

1.3 Bewertungsgegenstand

KG 63224 Großsulz, EZ 295, BLNr. 28 u. 29, W4 – 122/516 Anteile,
BLNr. 30 u. 31, KFZ-AP 7 und BLNr. 32 u. 33, KFZ-AP 8, jeweils 4/516 Anteile
sowie

KG 63224 Großsulz, EZ 287, BLNr. 37 u. 38 – 2/64 Weg-Anteile
BG Graz-Ost

8401 Kalsdorf bei Graz, Wildweg 5a

**Sämtliche Anteile werden als wirtschaftliche Einheit bewertet, da eine
getrennte Verwertung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.**

1.4 Eigentümer

EZ 295

```
***** B *****
28 ANTEIL: 61/516
Michael Maximilian Muckenauer
GEB: 1995-09-26 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
a 5307/2021 19957/2021 Wohnungseigentum an W4
b 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
c 9909/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
29 ANTEIL: 61/516
```

Kristina Höfler
 GEB: 1995-04-29 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 5307/2021 19957/2021 Wohnungseigentum an W4
 b 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
 c 9909/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

30 ANTEIL: 2/516
 Michael Maximilian Muckenauer
 GEB: 1995-09-26 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 5307/2021 19957/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP7
 b 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
 c 9909/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

31 ANTEIL: 2/516
 Kristina Höfler
 GEB: 1995-04-29 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 5307/2021 19957/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP7
 b 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
 c 9909/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

32 ANTEIL: 2/516
 Michael Maximilian Muckenauer
 GEB: 1995-09-26 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 5307/2021 19957/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP8
 b 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
 c 9909/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

33 ANTEIL: 2/516
 Kristina Höfler
 GEB: 1995-04-29 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 5307/2021 19957/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP8
 b 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
 c 9909/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

EZ 287

***** B *****

37 ANTEIL: 1/64
 Michael Maximilian Muckenauer
 GEB: 1995-09-26 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht

38 ANTEIL: 1/64
 Kristina Höfler
 GEB: 1995-04-29 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht

2 Befund

2.1 Unterlagen

Vom Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Erhebungen im immonetZT
- Flächenwidmungsplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Fotodokumentation
- Wohnungseigentumsstatut TZ 5307/2021
- Nutzwertgutachten vom 04.03.2021
- Kaufvertrag vom 28.03.2022
- Bauakt – Gemeinde Kalsdorf:
 - Baubewilligungsbescheid 2 Doppelwohnhäusern 30.12.2019
 - Einreichplan 2 Doppelwohnhäusern (Genehmigungsvermerk vom 30.12.2019)
 - Fertigstellungsanzeigen vom 07.10.2021 und 14.10.2021
 - Bestätigung über den Eingang der formal richtigen Fertigstellungsanzeige vom 02.12.2021
 - Mitteilung vom 15.06.2023 nach baupolizeilicher Überprüfung
 - Baubewilligungsbescheid Luft-Wärmepumpe W1 vom 10.04.2025
 - Baubewilligungsbescheid Zu- und Umbau bei 2 Doppelwohnhäusern 22.07.2025
 - Einreichplan Zu- und Umbau bei 2 Doppelwohnhäusern (Genehmigungsvermerk vom 22.07.2025)

Dem Sachverständigen wurden keine weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt.

2.2 Bewertungsstichtag

19.05.2026

2.3 Gutsbestand

2.3.1 Grundbuch

EZ 295

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 63224 Großsulz EINLAGEZAHL 295
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

 Letzte TZ 4590/2026
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschreiben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
227/9	G GST-Fläche	* 973	
	Bauf. (10)	79	
	Gärten(10)	894	Wildweg 5a
			Wildweg 5

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Baufl. (10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 ***** B *****
 28 ANTEIL: 61/516
 Michael Maximilian Muckenauer
 GEB: 1995-09-26 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 5307/2021 19957/2021 Wohnungseigentum an W4
 b 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
 c 9909/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 29 ANTEIL: 61/516
 Kristina Höfler
 GEB: 1995-04-29 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 5307/2021 19957/2021 Wohnungseigentum an W4
 b 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
 c 9909/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 30 ANTEIL: 2/516
 Michael Maximilian Muckenauer
 GEB: 1995-09-26 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 5307/2021 19957/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP7
 b 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
 c 9909/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 31 ANTEIL: 2/516
 Kristina Höfler
 GEB: 1995-04-29 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 5307/2021 19957/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP7
 b 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
 c 9909/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 32 ANTEIL: 2/516
 Michael Maximilian Muckenauer
 GEB: 1995-09-26 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 5307/2021 19957/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP8
 b 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
 c 9909/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 33 ANTEIL: 2/516
 Kristina Höfler
 GEB: 1995-04-29 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
 a 5307/2021 19957/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP8
 b 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
 c 9909/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 ***** C *****
 4 auf Anteil B-LNR 28 bis 33
 a 9909/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-04-13
 PFANDRECHT EUR 355.000,--
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 35.500,--

für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
c 9909/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 295 KG 63224 Großsülz C-LNR 4
EZ 287 KG 63224 Großsülz C-LNR 26
d 19352/2025 Hypothekarklage wegen EUR 349.497,57 sA
(22 Cg 117/25 t, LGZ Graz)
7 auf Anteil B-LNR 28 bis 33
a 4590/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 349.497,57
Zinsen u Kosten laut Beschluss 2026.03.25 für
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
(244 E 36/26i)
b 4590/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 4
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 18.05.2026 14:10:34

Anmerkung:

Auf das unter C-LNR. 4 eingetragene Pfandrecht und die unter C-LNR. 7 ange-
merkte Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen. Diese erfah-
ren bei der Verkehrswertermittlung keine Berücksichtigung.

EZ 287

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 63224 Großsülz EINLAGEZAHL 287
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 4590/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
227/5 Sonst(10) * 1275
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
37 ANTEIL: 1/64
Michael Maximilian Muckenauer
GEB: 1995-09-26 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
a 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
38 ANTEIL: 1/64
Kristina Höfler
GEB: 1995-04-29 ADR: Am Jägergrund 2, Kalsdorf bei Graz 8401
a 9909/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
***** C *****
26 auf Anteil B-LNR 37 38
a 9909/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-04-13
PFANDRECHT EUR 355.000,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 35.500,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
c 9909/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 295 KG 63224 Großsülz C-LNR 4
EZ 287 KG 63224 Großsülz C-LNR 26
d 19352/2025 Hypothekarklage wegen EUR 349.497,57 sA
(22 Cg 117/25 t, LGZ Graz)
30 auf Anteil B-LNR 37 38
a 4590/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 349.497,57
 Zinsen u Kosten laut Beschluss 2026.03.25 für
 Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
 (244 E 36/26i)

b 4590/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 26

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

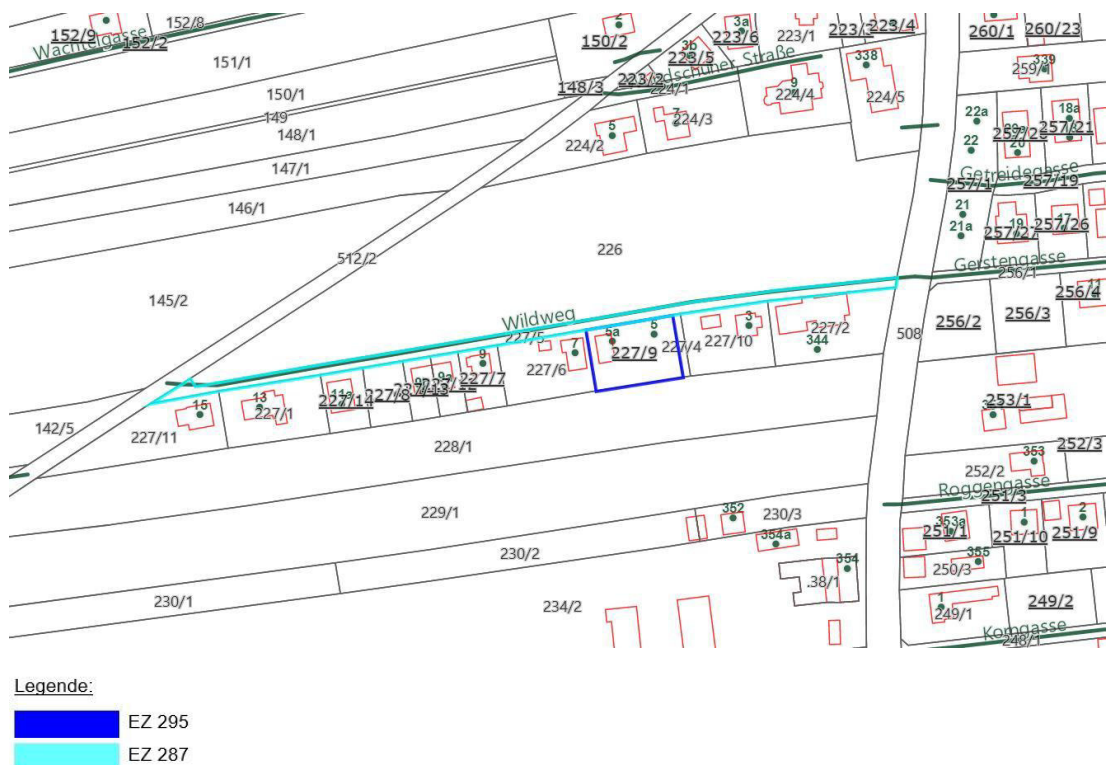
Grundbuch 18.05.2026 14:11:36

Anmerkung:

Auf das unter C-LNR. 26 eingetragene Pfandrecht und die unter C-LNR. 30 angemerkte Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen. Diese erfahren bei der Verkehrswertermittlung keine Berücksichtigung.

2.3.2 Kataster

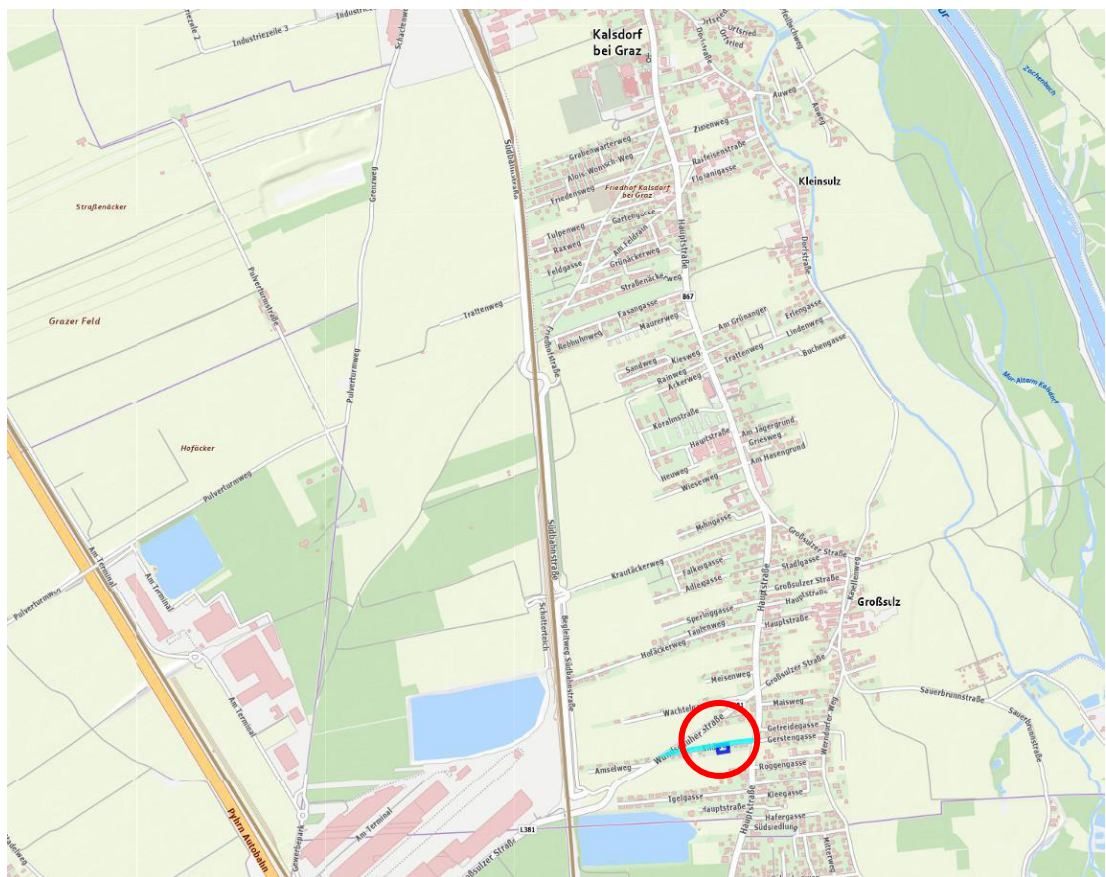
Die Gesamtfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt laut Grundbuch 973 m² für die EZ 295 und 1.275m² für die EZ 287.



2.4 Grundstück

2.4.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Kalsdorf bei Graz. Von der A9, der Pyhrnautobahn, kommend nimmt man die Ausfahrt Wundschuh und folgt anschließend der L381, der Wundschuher Straße, in Richtung Osten. Nach ca. 1,7 km erreicht man auf der rechten Straßenseite den Wildweg, welcher bereits Teil der Bewertungsliegenschaft ist. Das bewertungsgegenständliche Gebäude ist nach rund 200 m auf der Südseite der Privatstraße situiert.



2.4.2 Beschaffenheit und Nutzung

Das Grundstück Nr. 227/9 der Bewertungsliegenschaft EZ 295 weist einen annähernd rechteckförmigen Grundriss auf und ist als eben zu bezeichnen.

Auf der Liegenschaft wurden zwei Doppelwohnhäuser mit jeweils 4 KFZ-Abstellplätzen im Freien errichtet.

Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den Gebäuden ist asphaltiert bzw. mit Rasengittersteinen versehen. Die übrigen Flächen sind begrünt und mit Sträuchern bepflanzt.

Das Grundstück Nr. 227/5 der Bewertungsliegenschaft EZ 295 weist einen unregelmäßigen Grundriss auf und ist als eben zu bezeichnen. Die Liegenschaft umfasst die private Zufahrtsstraße zu den Wohnhäusern und ist geschottert, wobei einige Schlaglöcher vorhanden sind.



Grundstück Nr. 227/9



Grundstück Nr. 227/5

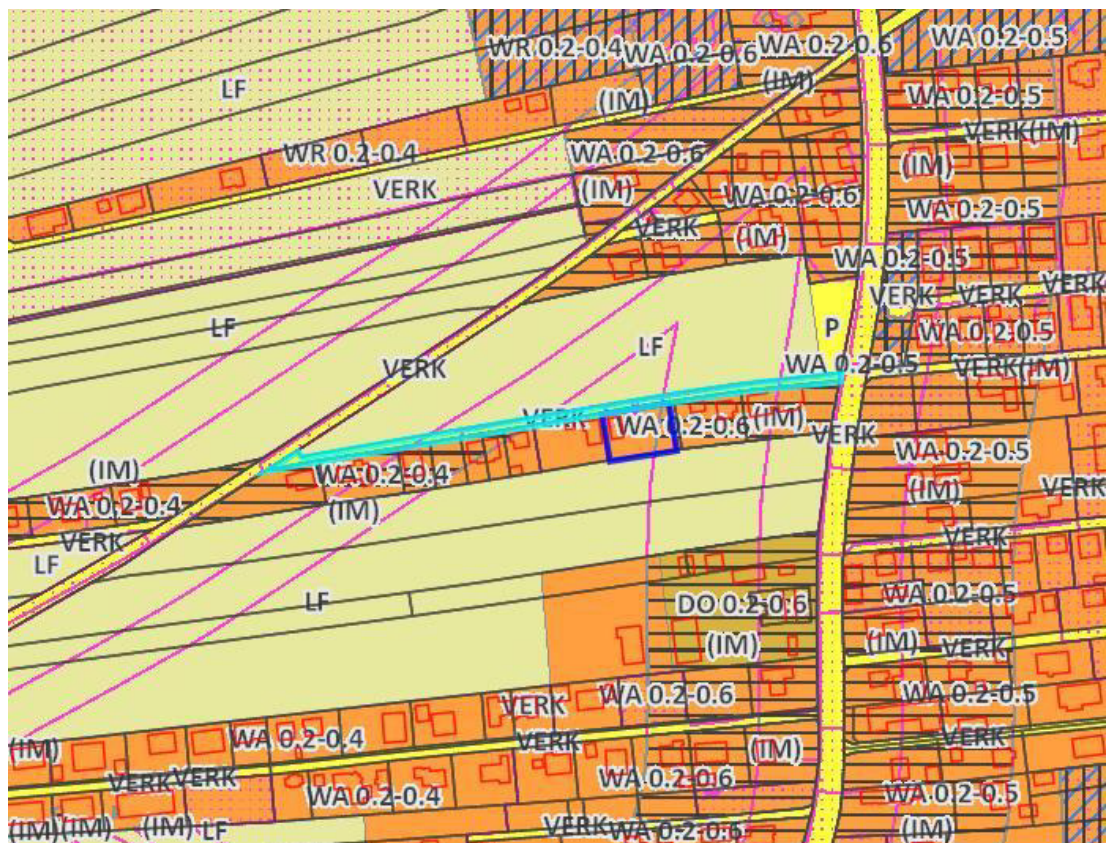


2.4.3 Aufschließung

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

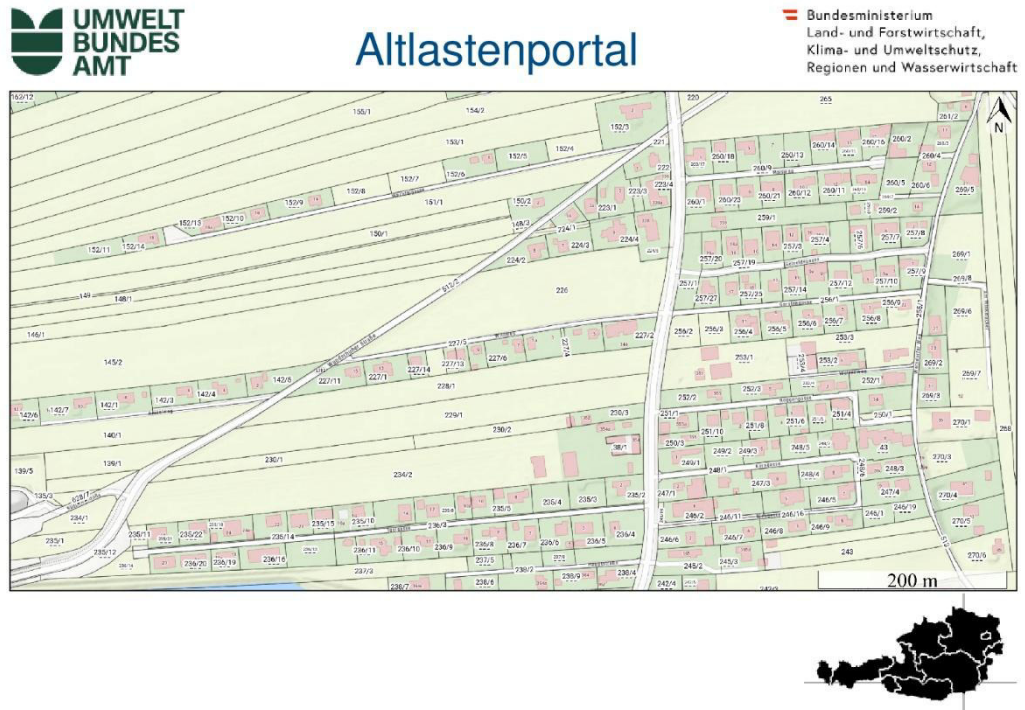
2.4.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft EZ 295 ist im Flächenwidmungsplan als Allgemeines Wohngebiet „WA“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen, wobei sich der östliche Teil bis zum Haus Wildweg 5 zusätzlich im Sanierungsgebiet „Lärm“ befindet. Die Bewertungsliegenschaft EZ 287 ist als Verkehrsfläche ausgewiesen.



2.4.5 Kontaminierung

Im Zuge der Befundaufnahme zur Gutachtenserstattung erfolgten **keine** Untersuchungen auf Kontaminationen und Altlasten. Die Grundstücke sind nicht im Altlastenatlas verzeichnet.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

2.4.6 Naturgefahren

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Wildweg 5, 8401 Großsulz
Seehöhe: 317 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 46,94034° N | 15,48222° O

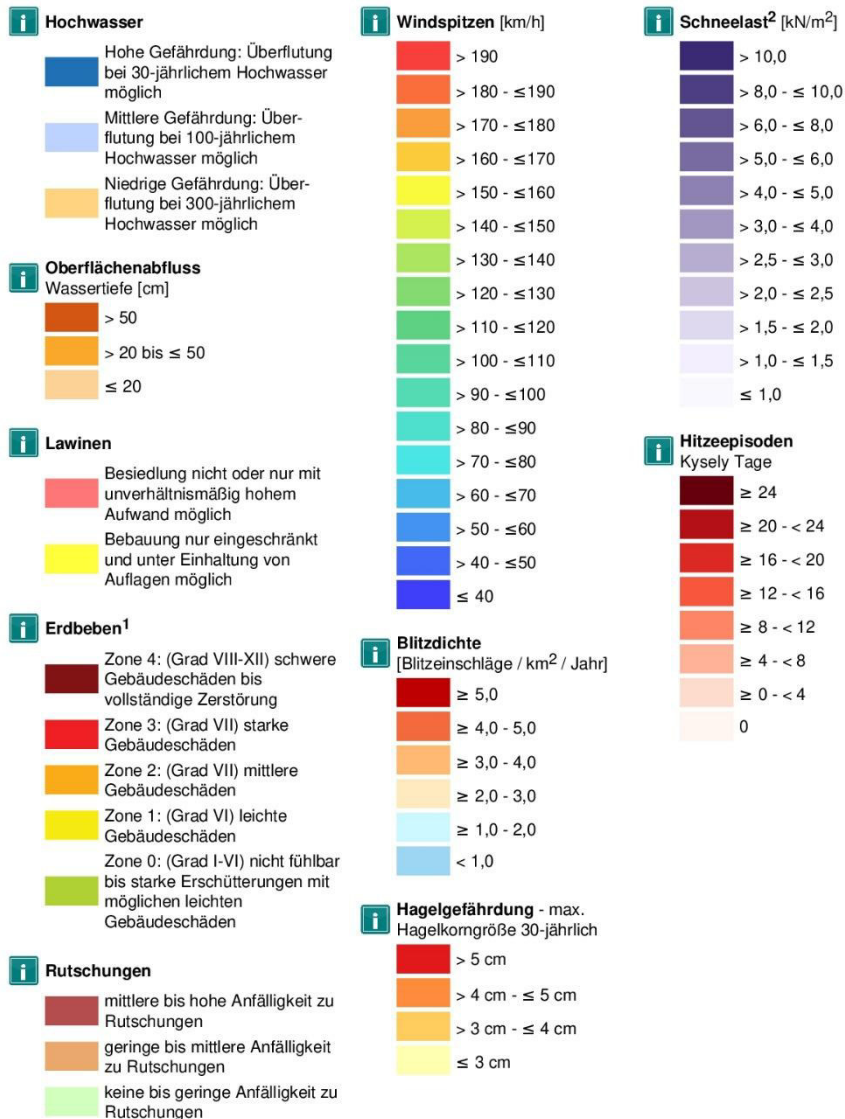
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

HORA-Pass 46,94034° N; 15,48222° O; Datum: 19.05.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen


¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 46,94034° N; 15,48222° O; Datum: 19.05.2026

Seite 2 / 2

2.5 Gebäude & Abstellplätze

2.5.1 Beschreibung

Mit Bescheid vom 30.12.2019 wurde die Baubewilligung für die Errichtung zweier Doppelwohnhäuser mit KFZ-Abstellflächen im Freien erteilt. Am 02.12.2021 wurde der Eingang der formal richtigen Fertigstellungsanzeige bestätigt.

Am 15.06.2023 wurde das Ergebnis der baupolizeilichen Überprüfung vom 23.05.2023 schriftlich mitgeteilt. Es wurden dabei folgende Abweichungen vom Baubescheid vom 30.12.2019 festgestellt:

- Geänderte Ausführung im Einfahrtsbereich
- Fehlende Sickermulden
- Aufgestellte neue Gerätehütten
- Diverse Pflasterungen
- Geländeänderungen
- Errichtung einer Klimaanlage

Weiters wurde in diesem Schreiben mitgeteilt, dass augenscheinlich nicht festgestellt werden konnte, ob weitere nicht bewilligte Baumaßnahmen ausgeführt wurden. Es wurde daher aufgetragen, neue Einreichunterlagen zu erstellen und um alle Änderungen anzusuchen.

Mit Bescheid vom 10.04.2025 wurde die Baubewilligung für die Errichtung einer Luft-Wärmepumpe bei der Wohnung 1 erteilt.

Mit Bescheid vom 22.07.2025 wurde die Baubewilligung für den Zu- und Umbau bei 2 Doppelwohnhäusern, die Änderung von Abstellflächen für Kfz, die Errichtung einer Stützmauer sowie die Veränderung des natürlichen Geländes erteilt. Laut mündlicher Auskunft der Baubehörde ist hierfür keine neuerliche Fertigstellungsanzeige notwendig, da die bauliche Anlage ursprünglich schon so ausgeführt wurde.

Der Zugang zur bewertungsgegenständlichen Doppelhaushälfte erfolgt an der Nordseite. Die beiden bewertungsgegenständlichen PKW-Abstellplätze sind der Doppelhaushälfte an der Nordseite vorgelagert und asphaltiert befestigt.

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über das Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Das Dach ist als Satteldach mit Blechdeckung ausgeführt. An der Fassade wurden ein Reibputz und ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Als Fenster wurden Kunststofffenster mit Aluminium-Clips und Isolierverglasung eingebaut, welche überwiegend mit elektrisch gesteuerten Raffstores versehen sind. An der Südseite ist dem Erdgeschoss eine Terrasse vorgelagert.



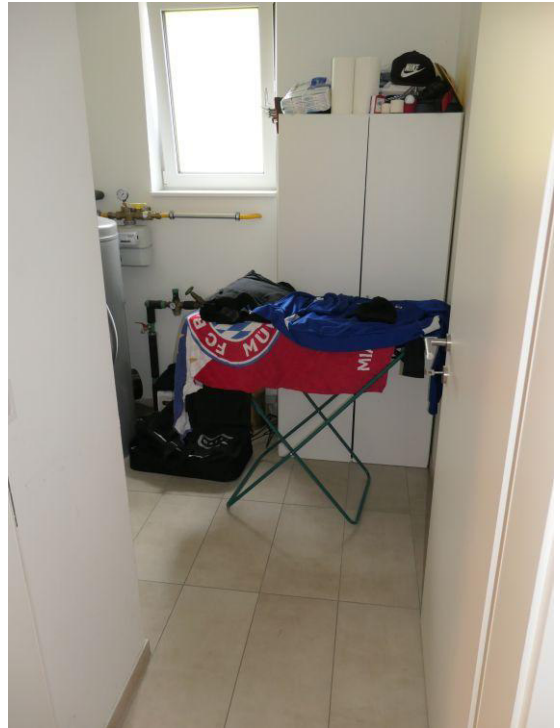


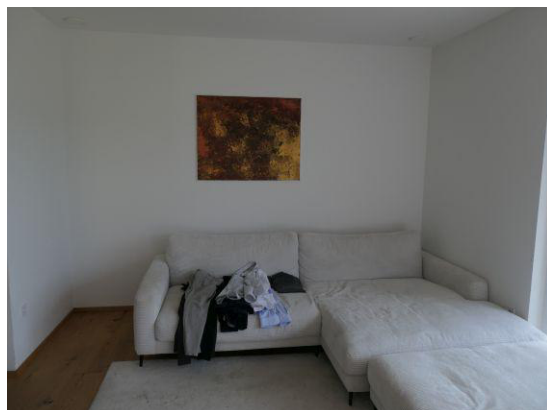
Es wurden Innentüren aus Holz in Holzzargen versetzt. Als Böden wurden Fliesen und Parkett verlegt. Die Wände und Decken sind verputzt bzw. gespachtelt und gemalt. In den Sanitärbereichen sind die Wände halbhoch bzw. türstockhoch verflies.

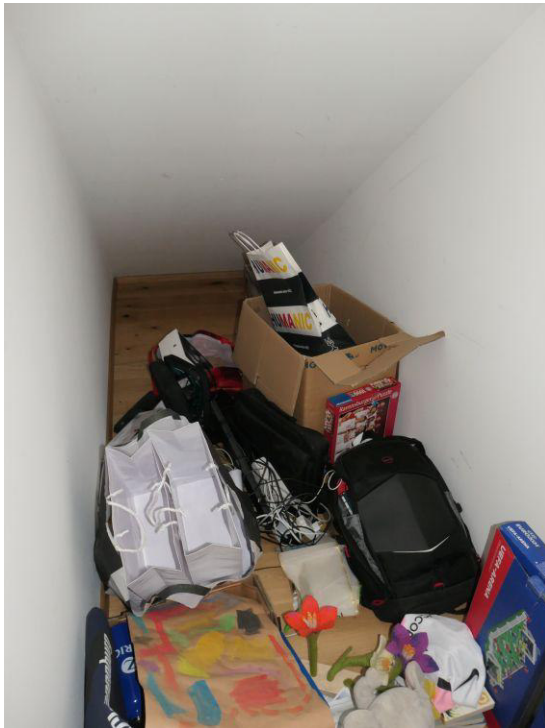
Das Obergeschoss wird über eine Treppe in Ortbeton mit Holzbelag erschlossen.

Die Beheizung erfolgt über eine Fussbodenheizung mittels Gastherme. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die Gastherme.

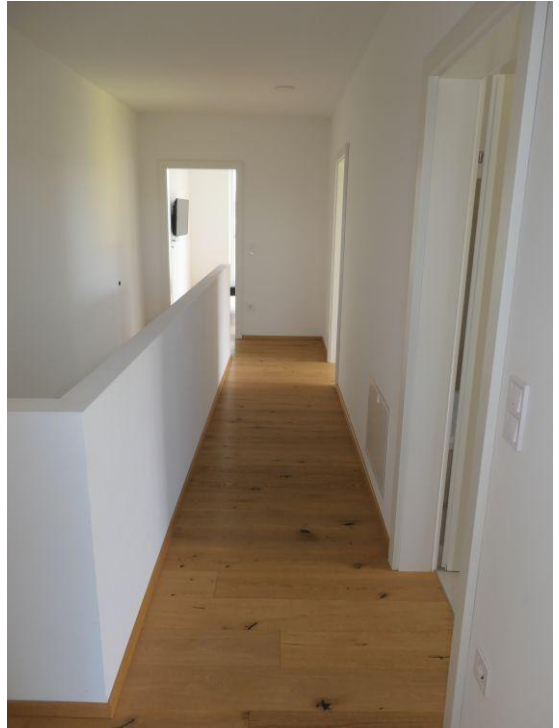
Erdgeschoss







Obergeschoss







2.5.2 Bauzustand

Die Wohnung weist einen normalen Ausstattungsstandard auf.

Der Zustand des Gebäudes ist aufgrund der kürzlichen Errichtung als neuwertig einzustufen, wobei geringfügige Instandhaltungsmaßnahmen hinsichtlich der Oberflächen notwendig sind, nachdem die Wohnung bewohnt wird.

Laut Auskunft der anwesenden Partei sind seit der Übergabe keine bautechnischen Mängel aufgetreten.

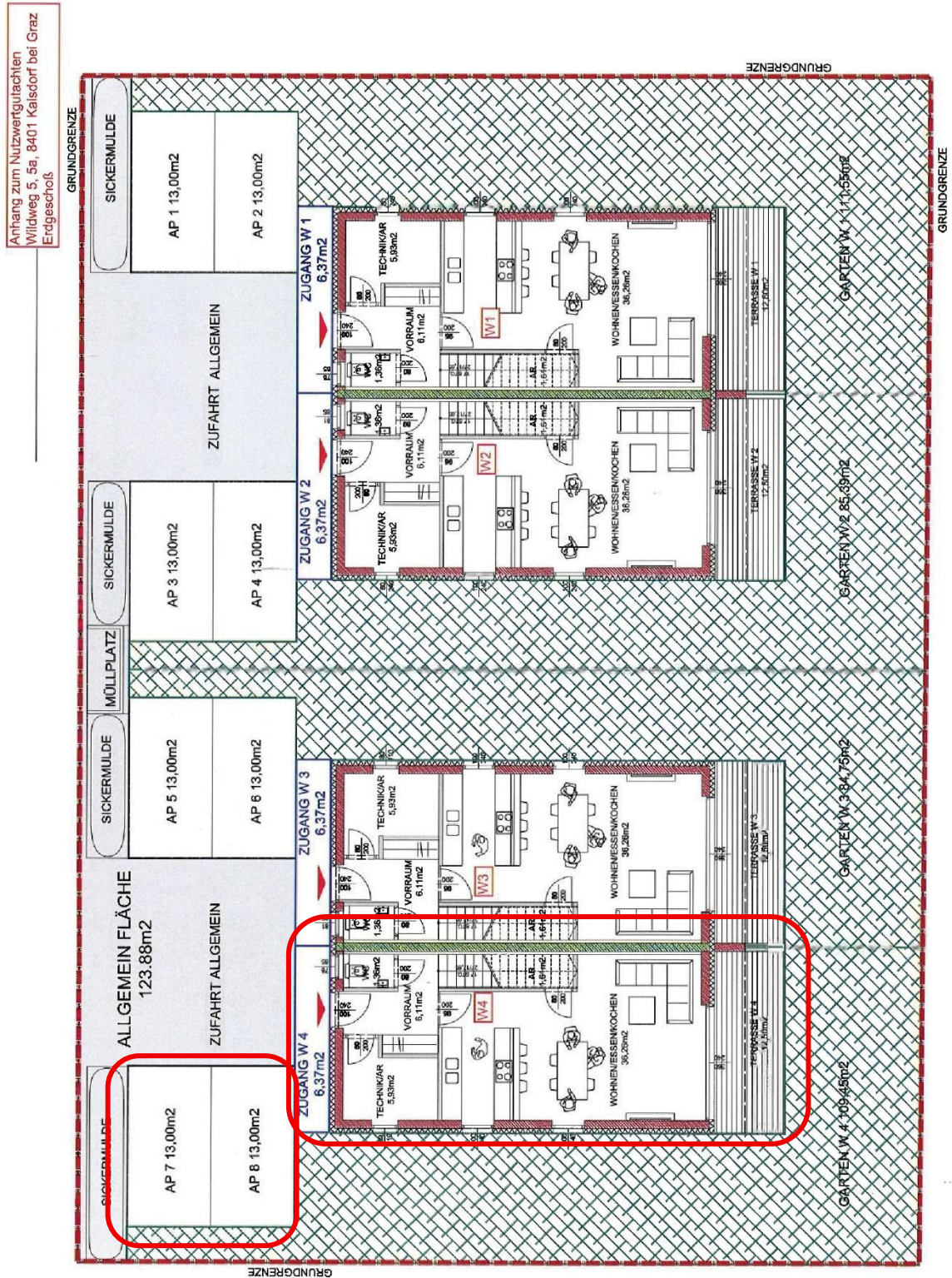
2.5.3 Fläche

Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche der Doppelhaushälfte ohne das Zubehör 109,59 m². Als Zubehör sind dem WE-Bestand eine Terrasse, ein Zugang sowie eine Gartenfläche mit 109,45 m² zugeordnet. Die Doppelhaushälfte besteht aus:

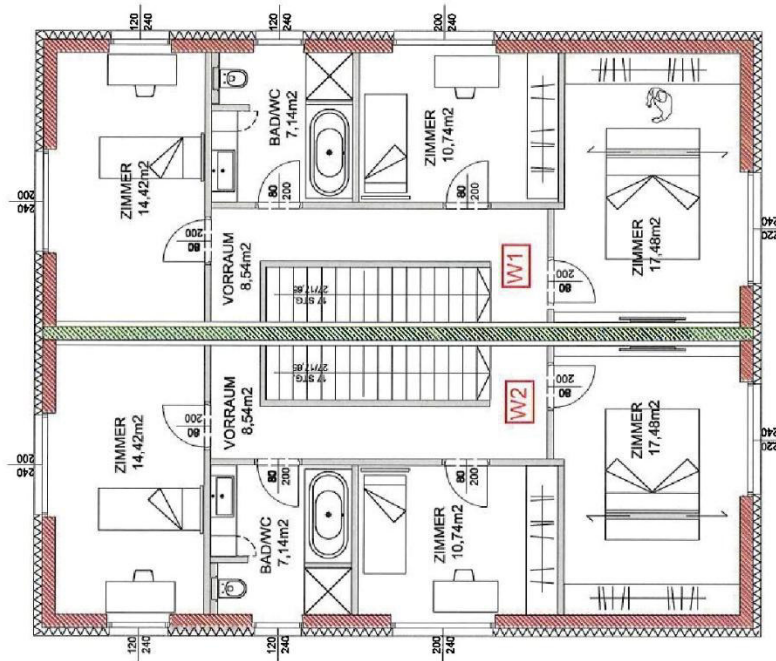
EG/OG	W4	Doppelhaushälfte	Objekt	Zubehör	Zuschlag
EG		Vorraum	6,11		
		WC	1,36		
		Technik/Abstellraum	5,93		
		Abstellraum	1,61		
		Wohnen/Essen/Kochen	36,26		
		Terrasse			12,50
		Zugang			6,37
		Garten zu W4		109,45	
		Summe EG	51,27	109,45	18,87
OG		Vorraum	8,54		
		Bad/WC	7,14		
		Zimmer	14,42		
		Zimmer	10,74		
		Zimmer	17,48		
		Summe OG	58,32		
Summe Top W4			109,59	109,45	18,87

Die Nutzfläche der KFZ-Abstellplätze 7 und 8 beträgt laut Nutzwertgutachten jeweils 13 m².

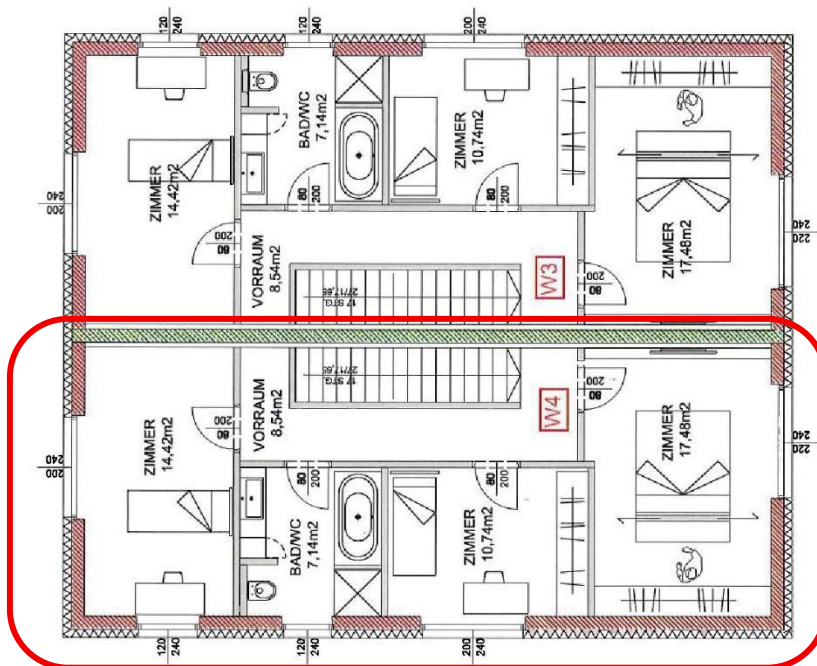
2.5.4 Grundrisspläne



BG 631 TZ 5307/2021



Anhang zum Nutzwertgutachten
Wildweg 5/5a, 8401 Kalsdorf bei Graz
Obergeschoß



BG 631 TZ 5307/2021

2.6 Hausverwaltung

Laut Auskunft der anwesenden Partei wurde für die Liegenschaft kein Hausverwalter bestellt und werden die Betriebskosten derzeit von den Eigentümern der einzelnen Wohnungen direkt getragen. Weiters wird derzeit keine Rücklage gebildet.

Es wird darauf hingewiesen, dass im beim Grundbuch hinterlegten Wohnungseigentumsstatut keine vom Wohnungseigentumsgesetz abweichenden Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungs- bzw. Abstimmungseinheiten geregelt wurden.

Für eine gesetzeskonforme Bewirtschaftung der Liegenschaft wäre daher die Verrechnung entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz anzupassen oder gegebenenfalls der Wohnungseigentumsvertrag zu ändern.

Bei der Gemeinde Kalsdorf wurde aus Datenschutzgründen dem Sachverständigen keine genaue Auskunft über einzelne Rückstände von Gemeindeabgaben hinsichtlich sämtlicher Liegenschaftsanteile erteilt. Es wurde lediglich telefonisch bestätigt, dass zum Bewertungsstichtag keiner der Miteigentümer einen Rückstand über € 1.000,-- hat. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich Gemeindeabgaben eine solidarische Haftung der Miteigentümer bestehen kann.

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

- 3.1.1 Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für Jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers.

Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

- 3.1.2 Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist.

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

Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

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

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

- 3.1.5 Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und

- das Ertragswertverfahren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

3.1.6 Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet.

Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen.

Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen wie Preise unter Verwandten und Arrondierungskäufe.

3.1.7 Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, in gleicher Größe,

Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am 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.

Sachwert:

Zu ermitteln sind der Bodenwert und der Bauwert.

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

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

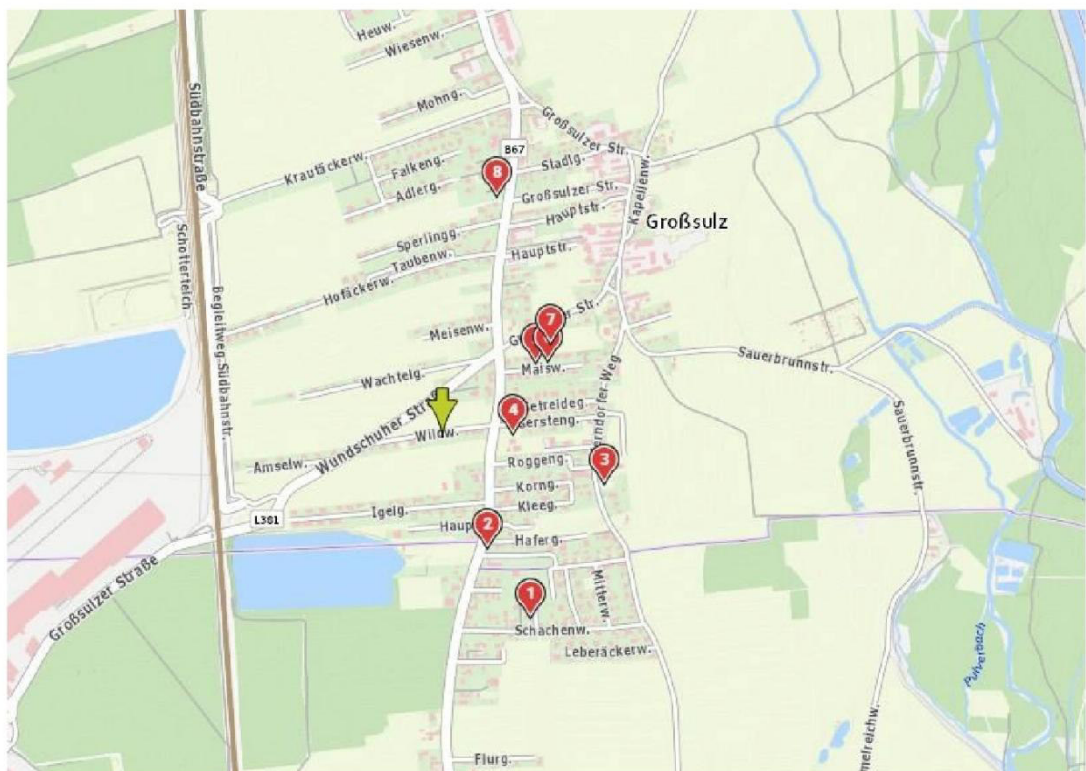
3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Sachwertverfahren bzw. dem Vergleichswertverfahren. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der Verkehrswert abzuleiten.

3.3 Sachwert

3.3.1 Bodenwert/Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Einheitspreis enthalten. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Grundstücksverkehr herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen sind. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in **zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag** und vergleichbarer Lage herangezogen.



Es wurden Kaufvorgänge mit Preisen von € 100,-- bis € 205,-- je m² erhoben.

Nr. 1: Bauland *	
Vertragsdatum	12.03.2021
Tagebuchzahl	6517/2021
Grundbuch	63292 Werndorf
EZ	490
Adresse	Schachenweg 17 8402 Werndorf
Grundstück (KG – GNR)	63292 - 409/1
Widmung	
Verkäufer	Lang Lang
Käufer	B.K. Deluxe Immo GmbH Petrak Pusnik Tomaschitz Bobicanec Bobicanec
Grundstücksfläche	704,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	70.400,00 €
Grundstücksfläche	704,00 m ²
Preis/m2	100,00 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m ²	115,57 €
Aus dem Kaufvertrag	TS1 aus GST409/1
Nr. 2: Bauland *	
Vertragsdatum	03.07.2023
Tagebuchzahl	16531/2023
Grundbuch	63224 Großsülz
EZ	334
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63224 - 241/13
Widmung	
Verkäufer	Trivicevic Trivicevic
Käufer	Yosef
Grundstücksfläche	714,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	130.000,00 €
Grundstücksfläche	714,00 m ²
Preis/m2	182,07 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m ²	197,82 €
Aus dem Kaufvertrag	Auslandstransaktion; EZ neu

Nr. 3: Bauland *	
Vertragsdatum	07.09.2023
Tagebuchzahl	979/2024
Grundbuch	63224 Großsulz
EZ	489
Adresse	Werndorfer Weg 29 8401 Großsulz
Grundstück (KG – GNR)	63224 - 270/3
Widmung	
Verkäufer	Malagic
Käufer	Malagic Home GmbH
Grundstücksfläche	2.203,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	220.000,00 €
Grundstücksfläche	2.203,00 m ²
Preis/m2	99,86 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m ²	107,96 €
Aus dem Kaufvertrag	Nahverhältnis (verwandt);

Nr. 4: Bauland *	
Vertragsdatum	15.01.2025
Tagebuchzahl	15319/2025
Grundbuch	63224 Großsulz
EZ	714
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63224 - 256/3
Widmung	Bauland
Verkäufer	Schirgi
Käufer	Hammer
Grundstücksfläche	924,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	180.000,00 €
Grundstücksfläche	924,00 m ²
Preis/m2	194,81 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m ²	202,66 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland; KP inkl. 1/8 Anteil an EZ 460 Gst 256/1 1.223 m ² , Dichte 0,2 - 0,4 , EZ NEU

Nr. 5: Bauland *	
Vertragsdatum	10.05.2023
Tagebuchzahl	12986/2023
Grundbuch	63224 Großsuzl
EZ	586
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63224 - 260/20
Widmung	Bauland
Verkäufer	Bauer
Käufer	Coccio Davidovic
Grundstücksfläche	767,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	153.400,00 €
Grundstücksfläche	767,00 m ²
Preis/m ²	200,00 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m ²	218,19 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland; Auslandstransaktion; sowie 1/14 Anteil an EZ 557 Gst. 260/9 Straßenanteil
Nr. 6: Bauland *	
Vertragsdatum	05.06.2023
Tagebuchzahl	9621/2023
Grundbuch	63224 Großsuzl
EZ	567
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63224 - 260/13
Widmung	Aufschließungsgebiet Dorf
Verkäufer	Bauer
Käufer	Hafner
Grundstücksfläche	841,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	172.000,00 €
Grundstücksfläche	841,00 m ²
Preis/m ²	204,52 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m ²	222,68 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Aufschließungsgebiet Dorf; 1/14 Anteil an EZ 557 Gst. 260/9

Nr. 7: Bauland *	
Vertragsdatum	20.12.2024
Tagebuchzahl	12554/2025
Grundbuch	63224 Großsülz
EZ	33
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63224 - 261/1 63224 - 262/2 63224 - 263 63224 - 264 63224 - 265
Widmung	Bauland allgemeines Wohngebiet
Verkäufer	Assinger
Käufer	ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Grundstücksfläche	12.980,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	2.596.000,00 €
Grundstücksfläche	12.980,00 m ²
Preis/m ²	200,00 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m ²	208,49 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland allgemeines Wohngebiet; Bebauungsdichte 0,2 - 0,5

Nr. 8: Bauland *	
Vertragsdatum	25.08.2023
Tagebuchzahl	15724/2023
Grundbuch	63224 Großsülz
EZ	849
Adresse	
Grundstück (KG – GNR)	63224 - 172/6
Widmung	Allgemeines Wohngebiet
Verkäufer	Kollmann
Käufer	Galijatovic Galijatovic
Grundstücksfläche	928,00 m ²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	150.000,00 €
Grundstücksfläche	928,00 m ²
Preis/m ²	161,64 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m ²	174,91 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Allgemeines Wohngebiet; EZ Neu, derzeitige Bausperre (Erklärung Gemeinde im Anhang)

Unter Beachtung der Lage, der Größe, der Konfiguration, der Bebauung, der gegebenen Infrastruktur, der Widmung und der Aufschließung sowie einer durchschnittlichen Valorisierung wurde ein Vergleichspreis von **€ 200,-- je m²** ermittelt. Für die Verkehrsflächen werden 10 % des Baulandpreises in Ansatz gebracht

Bauland

973 m² je m² € 200,00 davon 130/516 Anteile € 49.020,--

Verkehrsfläche

1.275m² je m² € 20,00 davon 2/64 Weg-Anteile € 798,--

Summe Bodenwert € **49.818,--**

3.3.2 Bauwert

Die Bewertung erfolgt nach m² Nutzfläche. Ausgangspunkt sind die Herstellungskosten der vorhandenen Bausubstanz, wobei hier wie unter Pkt. 2.5.2 angeführt, ein rohbauähnlicher Zustand vorhanden ist. In der Folge wird die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug gebracht und so der Bauzeitwert ermittelt.

Herstellungskosten (inkl. MWSt.)

Wohnhaus

Erdgeschoss

51,27 m² je m² € 3.240,-- € 166.115,--

Obergeschoss

58,32 m² je m² € 3.240,-- € 188.957,--

Summe Herstellungskosten € 355.072,--

Bauzeitwert:

Für die Wertminderung wird bei einem durchschnittlichen Baualter von 5 Jahren eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt.

Übertrag Herstellungskosten	€	355.072,--
-----------------------------	---	------------

Daraus errechnet sich eine lineare Wertminderung von 6,30 %.

€	-	22.370,--
---	---	-----------

Bauzeitwert Wohnhaus

€		332.702,--
---	--	-------------------

Bauzeitwert Außenanlagen (PKW-Abstellplätze, Befestigungen, etc.) 2 % vom Bauzeitwert

€		6.654,--
---	--	-----------------

Summe bauliche Anlage

€		339.356,--
---	--	-------------------

Summe Sachwert (Bodenwert, Bauwert)

€		389.174,--
---	--	-------------------

3.4 Verkehrswert / Marktanpassung

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

Sämtliche Anteile werden als wirtschaftliche Einheit bewertet, da eine getrennte Verwertung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Verkehrswert der Liegenschaftsanteile (gerundet)	€	389.000,--
---	---	-------------------

(in Worten: Euro – dreihundertneunundachtzigtausend)

3.5 Inventar

Als Inventar befindet sich in der Wohnung eine Einbauküche.

Zeitwert Inventar

€ 5.000,--

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Graz, 13. Juli 2026



Mag. Thomas Praschinger, MSc
(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)