



HR Mag. Dr. Heinz HASELWANDER

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien,
Fachgebiet Bewertungen und Nutzwertfestsetzungen,
8042 Graz, Toni-Schruf-Weg 8, Tel.: (0043) 0664-160 3125,
email: hasi@haselwander.at

GZ.: L 0156-2026-1

Bitte anführen, wenn Sie darauf Bezug nehmen

Bezirksgericht Graz-West
Abteilung 9
Grieskai 88
8020 Graz

309 E 13/26i

Exekutionssache

Betreibende Partei

Wolfgang Denzel Auto AG
FN 329075i
Erdbergstraße 189 - 193
1030 Wien
Firmenbuchnummer 329075i

vetreten durch

Schubert Rechtsanwälte GmbH
Reisnerstraße 40
1030 Wien
Firmenbuchnummer 636808h
(Zeichen: DADAu/PlavXh-3)

Verpflichtete Partei

Shpetim Balaj
geb. 06.04.1987
Inh.e.n.p.Einzelunternehmens
Oeverseegasse 10/5
8020 Graz

wegen: EUR 2.259,47 samt Anhang
(Zwangsverteigerung Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes der 43/4745-Anteile, B-LNr 213, an der Liegenschaft KG 63105 Gries, EZ 2505, mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an W 5 im Wohnhaus 8020 Graz, Oeverseegasse 10.

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftrag

Der Auftrag zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaftsanteile wurde über Beschluß des BG Graz-West zum Zweck der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens erteilt.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass eine Gewähr für den Inhalt dieses Gutachtens lediglich im Rahmen des genannten Verwendungszweckes ausschließlich gegenüber dem Auftraggeber übernommen wird.

1.2. Bewertungstichtag

02.06.2026

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme und örtliche Besichtigung am 02.06.2026, 13:00 Uhr, im Beisein des Verpflichteten, von Frau Beatrice Denise Bircea als dort wohnhafte Person, des Gerichtsvollziehers Herrn Geiger, BG Graz-West, und Herrn RA Mag. Guido Sartoti, Kanzlei Schubert Rechtsanwälte GmbH
- Planunterlagen und Bescheide aus dem Bauakt beim Stadtarchiv Graz
- Information der Hausverwaltung
- Grundbuchsauszug
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- Ö-Norm 1800 und 1802
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017)
- die Nutzungsdauer von Gebäuden....(Seiser, 1. Auflage, 2020)
- Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes
- Abfrage Immonet ZT hinsichtlich aktueller Kaufpreise vom 16.06.2026
- Immobilienpreisspiegel der WKO

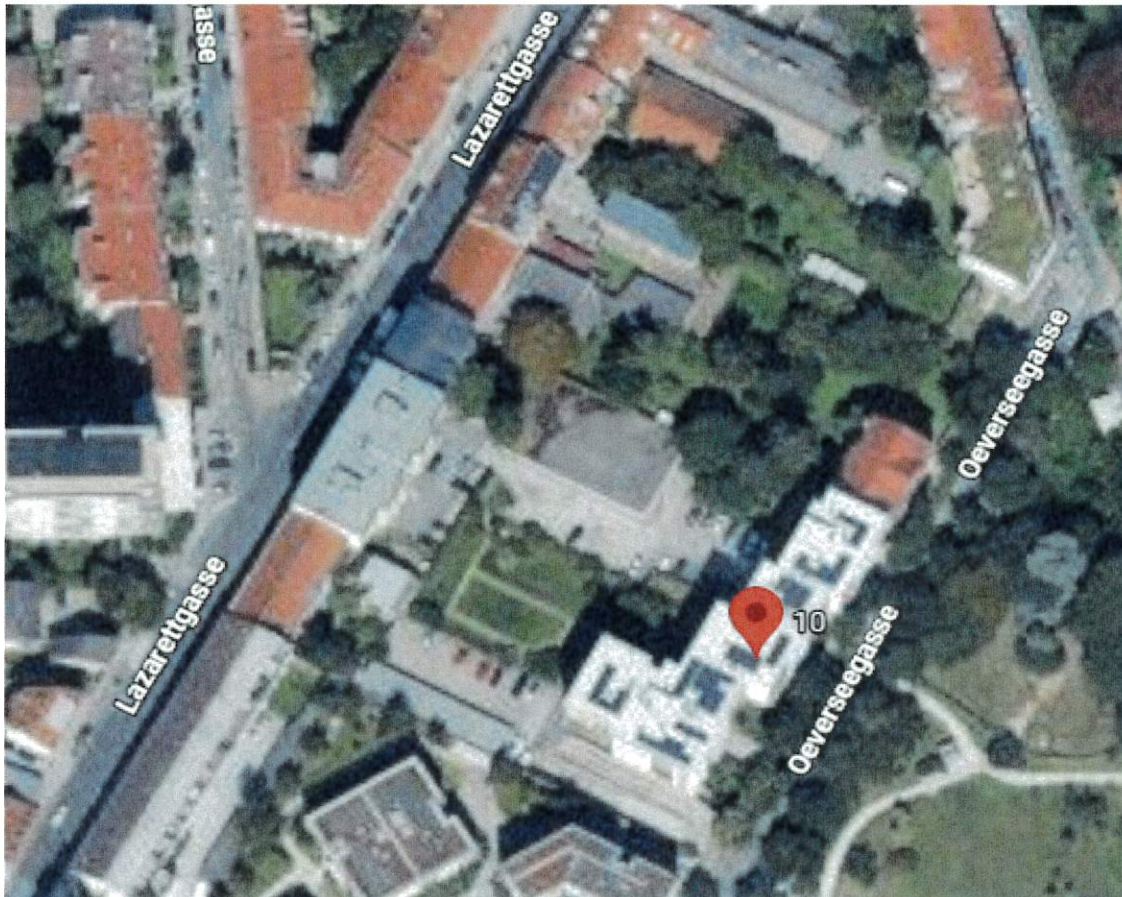
Hinweis:

- der Bewertungsgegenstand wurde lediglich augenscheinlich besichtigt, bauliche Untersuchungen sind nicht erfolgt. Das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln bzw. -schäden kann somit nicht ausgeschlossen werden.
- sollten im Zuge des weiteren Verfahrens Umstände auftreten, welche geeignet wären, Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert zu haben, behält sich der gefertigte Sachverständige eine Ergänzung bzw. Überarbeitung dieses Gutachtens vor.

2. Befund

2.1. Lage und Beschaffenheit

Die Liegenschaft KG 63105 Gries, EZ 2505, ist mit einem mehrgeschossigen unterkellerten Geschoßbau bebaut und liegt nordöstlich der hier von Südwest nach Nordost verlaufenden Oeverseegasse.

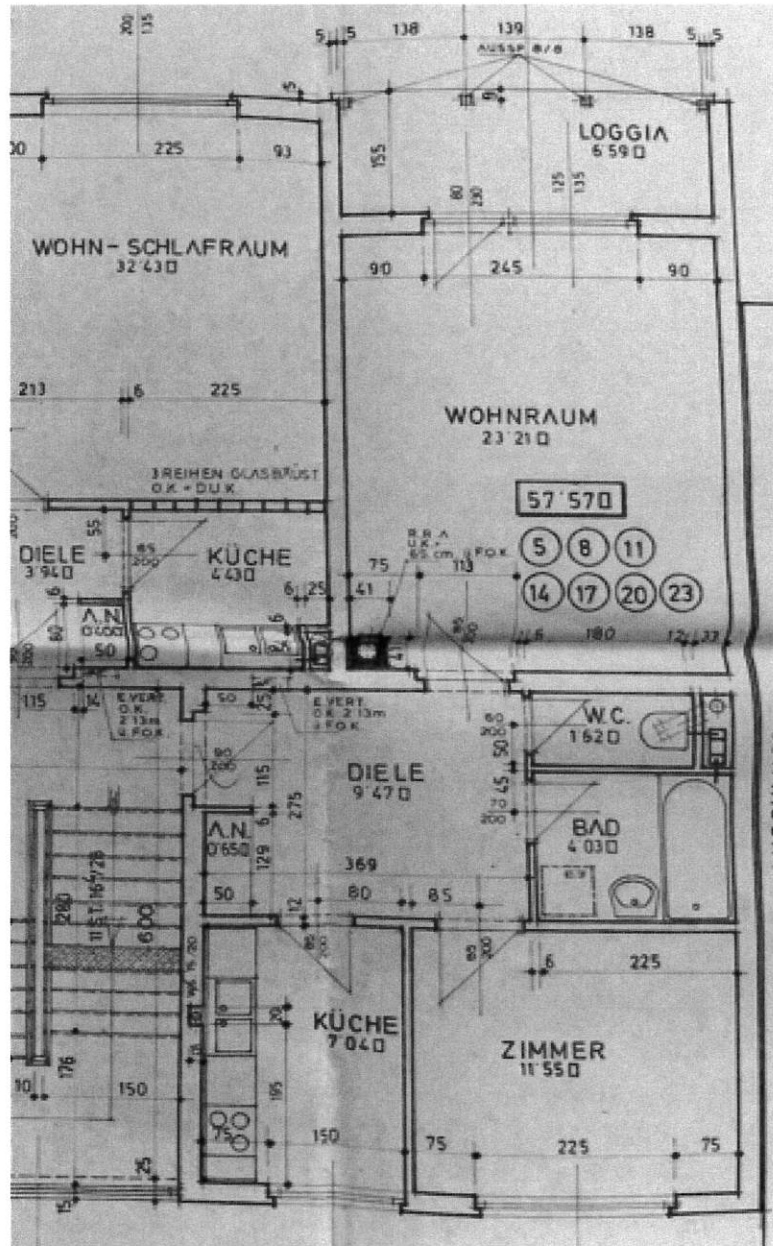


Laut dem beim Stadtarchiv aufliegenden Akt wurde das Gebäude über Antrag der Gemeinnützigen Grazer Wohnungsgesellschaft, Neuholdaugasse 5, 8010 Graz, mit Bescheid des Baurechtsamtes der Stadt Graz vom 14.07.1972, GZ.: A 17-K-10.209/1-1971, baubewilligt und erging - nach genehmigten Planänderung - die entsprechende Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 07.12.1978, GZ.: A10/3-K-II-8466/1971-8.

Das gegenständliche Gutachten betrifft die im Wohnungseigentum stehende Wohnung Top 5 im 1. OG des Hauses mit einer Nutzfläche laut Nutzwertgutachten von rund 57,57 m², welche über das Stiegenhaus oder den vorhandenen Lift zu erreichen ist. Ein Nachmessen der Flächen ist nicht erfolgt.

Die Wohnung besteht lt. Nutzwertgutachten, datiert mit 02.12.1977, erstellt von Dir. OAR Ferdinand Panhofer, allg. beeideter ger. Sachverständiger für Wohnungswesen, aus Diele, 2 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Abstellnische, 1 Loggia und 1 Kellerabteil.

Die Konfiguration der Wohnung stimmte mit der Plandsituation überein - ein Nachmessen der einzelnen Flächen ist nicht erfolgt.



Ein der Wohnung zur Benützung zugewiesener KFZ-Abstellplatz ist nicht vorhanden.

Zur Wohnungsausstattung ist auszuführen:

Wie die nachstehende Fotodokumentation zeigt, befindet sich die von Frau Bircea bewohnte Wohnung in einem normal erhaltenen Zustand.

Der Bodenbeläge bestehen aus Parkett, in den Nebenräumen aus PVC und in den Nassräumen aus Boden- und Wandfliesen.

Der Bodenbelag der Loggia besteht aus Terrazzo.

Die vorhandenen Aussenjalousien funktionieren elektrisch.

Bei den zwischen den Räumen bestehenden Türen handelt es sich um Vollbautüren auf Holzstöcken, die Fenster sind Holzfenster in Verbundbauweise.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fernwärme mit Wandheizkörpern.

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

1	neuwertig, mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen)
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfangs)
3	deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5	abbruch, wertlos

Ebenfalls anerkannt ist eine verfeinerte Klassifizierung in 0,25 Schritten, wobei die Abwertungen wie nachstehend dargestellt vorgenommen werden:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltung hinausg. geringere Instandhaltungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen)	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

monatliche Kosten:

seitens der Hausverwaltung GGW wurden über Anfrage, welche monatlichen Zahlungsverpflichtungen bestehen, nachstehende Information übermittelt:

Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft reg. Genossenschaft m.b.H.

8010 Graz | Neuhofgasse 5
T: +43 316 8017 0 | F: +43 316 8017 99
E: office@ggw.at | W: www.ggw.at

Finanzbuch: Profitably
UID-Nr.: ATU1991733 | GV-Nr.: 001812
Geschäftsführer: Beate Gotschall-Gottschall
Liquidationskonto: siehe § 48 der gültigen Satzung
Nutzung: siehe § 17 der gültigen Satzung



Shpetim Bala
Owensengasse 10/5
8020 Graz

Rechnung



Rechnung - Nr.: 57701.0005.003.2026.1
Rechnungsdatum: 13.04.2026
UID-Nr.: ATU1991733
Gültig ab: 01.05.2026 bis auf weiteres
Objekt: Owensengasse 10, 8020 Graz
Objekt-Nr.: 57701
Bestandseinteil: 00-Nr. 5 / Tür-Nr. 5

Ihre Kundennummer: 57701.0005.003
Ext. Kennung: 0057701005002
Nutzungsart: Wohnung

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Mai bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Shpetim Bala

Entgeltposten	USt-Satz	Betrag
Instandhaltungsklage	0,00 % €	74,27
Betriebskosten	10,00 % €	125,13
Rechtskosten	20,00 % €	64,34
Verwaltungshonorar Wohnung	10,00 % €	34,75
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %	€	74,27
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %	€	140,80
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %	€	64,34
Umsatzsteuer 10,00 %	€	14,59
Umsatzsteuer 20,00 %	€	12,87
Summe	€	316,35

Vorbemerkung: Der oben ausgewiesene Rechnungsbetrag in Höhe von € 316,35 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftmandats (Mandatsreferenz: 8206000577010005003N01 / CIB: AT01222000000025012) zur jeweiligen Fälligkeit (5. des Monats) eingezogen. Fällt dieser Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, gilt der nächstmögliche Geschäftstag als Fälligkeitstag.

Der Einzug erfolgt von Ihrem Konto bei der Raiffeisenlandesbank Steiermark (IBAN: AT77 3800 0000 0233 3569; BIC: RZSTAT2G).

Mit freundlichen Grüßen
Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft Gen.m.b.H.

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

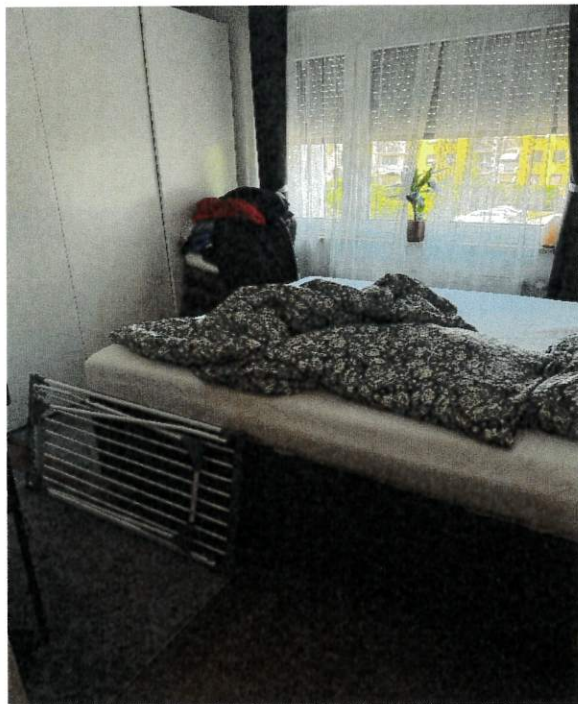
2.1.2. Fotodokumentation:



Diele



Zimmer



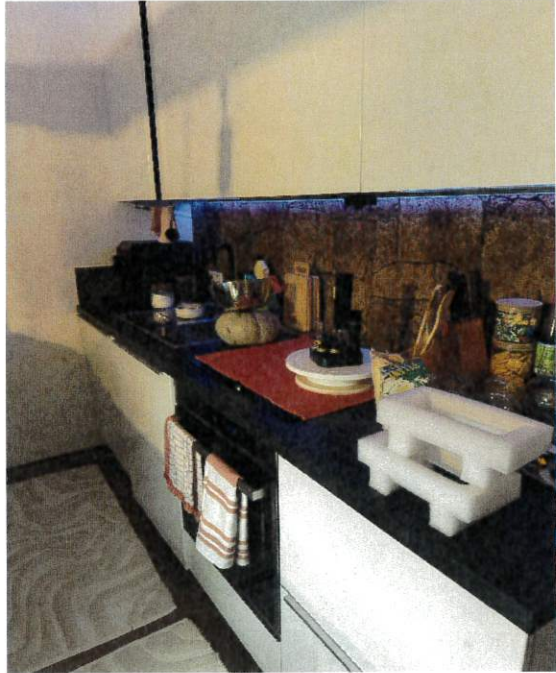
Schlafzimmer



Wohn-Esszimmer



Bad-WC



Küche



Kellerabteil

2.3. Aufschließung

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

2.4. Infrastruktur:

Ärzte, Apotheke, öffentl. Verkehr, Schule, Nah-Versorger sind im Umkreis von weniger als 500m vorhanden.

2.4. Grundbuchsstand:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 2505

Letzte TZ 5263/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
183/3	GST-Fläche	2679	
	Bauf.(10)	1107	
	Bauf.(20)	699	
	Gärten(10)	873	Oeverseegasse 12
			Oeverseegasse 10
			Oeverseegasse 14

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 5828/1977 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren, Errichtung, Benützung und Erhaltung von Abstellplätzen für 12 PKW an EZ 2509
- 2 a 5828/1977 Grunddienstbarkeit Benützung und Erhaltung als Grünfläche an EZ 2509

***** B *****

213 ANTEIL: 43/4745

Shpetim Balaj

GEB: 1987-04-06 ADR: Oeverseegasse 10/5, Graz 8020

a 24087/1985 Wohnungseigentum an W 5, Oeverseeg. 10

b 3352/2018 IM RANG 2132/2018 Kaufvertrag 2018-03-06 Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

159 auf Anteil B-LNR 213

a 3352/2018 Pfandurkunde 2018-03-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 170.000,--

für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)

b gelöscht

168 auf Anteil B-LNR 213

b 5803/2022 Zahlungsbefehl 2022-03-08

PFANDRECHT

vollstr EUR 2.500,--

8,58 % Z seit 2022-03-02

für Wolfgang Denzel Auto AG (FN 329075i)

(309 E 18/22v)

c 5803/2022 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Mehrbegehren

Kosten EUR 201,48 samt 4 % Z seit 2022-03-08,

Kosten EUR 249,60, EUR 179,72

(309 E 18/22v)

- 173 auf Anteil B-LNR 213
a 2147/2023 Zahlungsbefehl 2022-05-10
PFANDRECHT vollstr EUR 603,50
samt Anhang lt Beschluss 2023-14-03 für
Republik Österreich, Einbringungstelle
(109 E 948/23i)
- 194 auf Anteil B-LNR 213
a 3577/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-05
PFANDRECHT vollstr EUR 1.648,-
sA lt. Exekutionsbewilligung 2025-05-05 für
Insolvenz-Entgelt-Fonds beim Bundesministerium für Arbeit
(109 E 1840/25y)
- 202 auf Anteil B-LNR 213
a 1152/2026 IM RANG 5803/2022 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 2.259,47
samt Anhang lt Beschluss 2026-02-12 für
Wolfgang Denzel Auto AG (FN 329075i)
(309 E 13/26i)
siehe LNR 168
- 204 auf Anteil B-LNR 213
a 1387/2026 Exekutionsbewilligung 2026-02-20
PFANDRECHT vollstr EUR 4.637,73
Z gem Exekutionsbewilligung 2026-02-20
Kosten EUR 694,14 samt 4 % Z seit 2025-10-17,
Antragskosten EUR 552,84 für
Schrack Technik GmbH
(109 E 725/26z)

Grundbuch

16.07.2026 11:35:59

Die im C-Blatt auf Anteil B-LNR 213 ausgewiesenen Eintragungen sind nicht Wert bestimmend.

3.1. Bewertung

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die nachstehende Bewertung zur Erlangung des Verkehrswertes erfolgt auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) unter Berücksichtigung der im Befund getroffenen Feststellungen und der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Der Verkehrswert entspricht somit jenem Betrag, der im Zeitpunkt, auf den sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei der Veräußerung zu erzielen wäre.

Gem. § 2 Abs. 2 LBG ist der Verkehrswert der Preis, der bei der Veräußerung der Sache üblicher Weise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Zufolge Abs. 3 haben die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Unter dem redlichen Geschäftsverkehr versteht man den Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage orientieren. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

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

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung, wobei zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten und im LBG demonstrativ angeführten Wertermittlungsmethoden nachstehende Verfahren zählen:

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

Aufgabe des Sachverständigen ist es, in jedem Bewertungsfall zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

Im gegenständlichen Fall ist eine Wohnung Bewertungsgegenstand und wird nach Rechtssprechung und Lehre zur Ermittlung des Verkehrswertes von Wohnungen idR das Vergleichswertverfahren herangezogen.

3.2. Ermittlung des Vergleichswerts

3.2.1. Verfahren

Bei diesem Verfahren ist die Voraussetzung, dass eine ausreichend große Zahl von geeigneten Kauftransaktionen vorhanden ist.

Die Vergleichspreise der ausgewählten Wohnungen sind durch Zu- und Abschläge aufgrund der Unterschiede der wertbestimmenden Merkmale auszugleichen. Ebenso sind Immobilienpreisänderungen, die sich im Zeitraum zwischen Kaufvertragsabschluß und Bewertungsstichtag ergeben haben, durch angemessene Auf- bzw. Abwertungen auszugleichen.

Zur Ermittlung des Vergleichswerts wurden am 16.07.2026 über ImmonetZT insgesamt 7 Transaktionen von Eigentumswohnungen in der unmittelbaren Umgebung über den Beobachtungszeitraum 2023 - 2026 erhoben, von denen 4 Transaktionen mangels Vergleichbarkeit ausgeschieden wurden. Die verbleibenden 3 Transaktionen wurden wie folgt harmonisiert:

KG	Jahr	EURO/m ²	Lage	Größe	zeitl. Anpassung	val. €/m ²
EZ						
63105	2025	2 024,80	0%	5%	1,0400	2 211,08
2505						
63105	2026	2 017,62	0%	-5%	0,0000	1 916,74
2125						
63105	2024	1 967,74	0%	0%	1,0816	2 128,31
2500						

der Vergleichswert für Top 5 beträgt je m² somit € **2 085,38**
am Bewertungsstichtag

Wie im Befund bereits ausgeführt, befindet sich die Wohnung in einem normal erhaltenem Zustand, was der Zustandsnote 2 und somit einem Abschlag von 2,49% entspricht.

Preis/m² von Top 42 € **2085,38**
minus Zustandsnote 2,0 = 2,49% - 51,93

EURO 2 033,45

**Der Vergleichswert der Wohnung W 5 mit einer
Gesamtnutzfläche von 57,57m² und einem
Kellerabteil beträgt somit** **EURO 117 065,73**

Inventar (Küchengeräte, Waschmaschine etc.) **EURO 1 500,00**

EURO 118 565,73

3.7. Belastungen

Die im C-Blatt auf Anteil B-LNR 213 ausgewiesenen Eintragungen haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

**Der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes beträgt somit zum
Bewertungsstichtag
gerundet EURO 118.600,00
(in Worten: einhundertachtzehntausendsechshundert)**

3.8. Genauigkeitsanforderung und Hinweispflicht (Ö-Norm 1802 Pkt. 3.3.)

Angesichts der Ungenauigkeit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurück zu greifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Berechnungsdaten der einzelnen Verkaufsobjekte aus den vorliegenden Unterlagen übernommen wurden, ohne dass diese auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden wären.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass durch verschiedene Annahmen und Betrachtungsweisen von einer üblichen Schätztoleranz von +/- 10 v.H. ausgegangen werden kann.

Graz, am 16.07.2026

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige


(HR Mag. Dr. Heinz Haselwagner)

(Circular stamp: Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Dr. Heinz Haselwagner, Fachgebiet für Immobilien)