



Sachverständigenbüro

BM DI WALTER SCHEMITSCH

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

Tel: 0316 / 673276-0, Mobil: 0664 / 4403580

Mail: office@schemitsch-immo.at

www.wallner-schemitsch.at

An das
Bezirksgericht Graz Ost
Ger. Abt. 16
Radetzkystraße 27
8010 Graz

Zwangsversteigerung
244 E 1/25 s

Zwangsversteigerung :

Betreibende Partei :

EG d. EZ 2476 KG 63119 vertreten durch ÖWGES
Moserhofgasse 14, 8010 Graz

vertreten durch:
FSKN Rechtsanwälte GmbH
Sackstraße 15/1, 8010 Graz
Zeichen: K-24/123

Verpflichtete Partei :

Martina Jauk, geb. 30.03.2002
Copacabana 60/5, 8401 Kalsdorf bei Graz

Wegen:

€ 13.947,37 EUR samt Anhang

G U T A C H T E N

**Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswerts
der nachstehend angeführten Liegenschaft**

8042 Graz, Walter-Goldschmidt-Gasse 35
Eigentumswohnung W2 mit Tiefgaragenabstellplatz
Gerichtsbezirk Graz-Ost
GB 63119, EZ 2476, B-LNr. 116 & 117 (gesamt 172/11468 Anteile)

BM DI WALTER SCHEMITSCH

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180 | UID: ATU 58460114 | Bankverbindung: Stmk. Bank und Sparkassen AG IBAN: AT71 2081 5000 0612 9258, BIC: STSPAT2GXXX

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des BG Graz-Ost, Beschluss 244 E 1/25 s – 2 vom 02.01.2025, zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes von 158/11468 Anteilen (B-LNr. 116) und 14/11468 Anteilen (B-LNr. 117) der Liegenschaft EZ 2476, GB 63119 St. Peter – Eigentumswohnung Top 2 und KFZ-Abstellplatz 55, 8042 Graz, Walter-Goldschmidt-Gasse 35.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird nach vorheriger Verständigung der Parteien und deren Rechtsvertreter auf Grund der Besichtigung am 27.02.2025 vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Herrn DI Walter **Schemitsch**, 8051 Graz, Wiener Straße 180, durchgeführt. An der Befundaufnahme haben weiters die verpflichtete Partei, Frau Martina Jauk und deren Lebensgefährte, Herr Paul Damian Pleza sowie Frau Mag. Aufegger (RA-Anwältin der Kanzlei FSKN Rechtsanwälte GmbH) als Vertreterin der betreibenden Partei teilgenommen.

1.3 Liegenschaft

EZ 2476

GB 63119 St. Peter, Bezirksgericht Graz-Ost

8042 Graz, Walter-Goldschmidt-Gasse 35

Eigentumswohnung

1.4 Eigentümer

EZ 2476

B-LNr. 116: Edith Kurzmann

158/11468 Anteile

B-LNr. 117: Edith Kurzmann

14/11468 Anteile

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
- Vergleichspreissammlung des SV
- Vergleichspreissammlung ZT-Datenforum
- Flächenwidmungsplan der Stadt Graz
- Betriebskostenvorschreibung der Hausverwaltung ÖWG
- Information betreffend der Instandhaltungsrücklage (durch die Hausverwaltung übermittelt)
- 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

2.1.2 Bewertungsstichtag

27.02.2025

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchsabfrage vom 12.02.2025 besteht die EZ 2476 aus folgenden Grundstücken (B-LNr 116 & 117):



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63119 St. Peter
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 2476

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 116, 117 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1005/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

AP = Abstellplatz für Kfz

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
51/4	G GST-Fläche	* 6098	
	Bauf. (10)	1060	
	Bauf. (20)	2104	
	Gärten (10)	2537	
	Sonst (10)	397	Walter-Goldschmidt-Gasse 31
			Walter-Goldschmidt-Gasse 35
			Walter-Goldschmidt-Gasse 33
			Walter-Goldschmidt-Gasse 37
51/5	G Gärten (10)	* 342	
51/6	G GST-Fläche	* 3308	
	Bauf. (10)	1160	
	Bauf. (20)	220	
	Gärten (10)	1928	Walter-Goldschmidt-Gasse 39
			Walter-Goldschmidt-Gasse 43
			Walter-Goldschmidt-Gasse 45
			Walter-Goldschmidt-Gasse 41
GESAMTFLÄCHE		9748	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

Sonst (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 2 a 9004/1977 Grunddienstbarkeit an EZ 182
- b 30726/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1492
- 3 a 11469/1980 Grunddienstbarkeit an EZ 76
- b 30726/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1492
- 4 a 11075/1960 24125/1990 24855/1997 Verpflichtung zur Abtretung des Gst
51/6 gemäß Bescheid 1960-03-07
- b 30726/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1492
- 6 a 25672/2004 Verwalter der Liegenschaft : ÖWGES Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft mbH, Schillerplatz 4, 8010 Graz

***** B *****

Seite 1 von 3

116 ANTEIL: 158/11468
 Edith Kurzmann
 GEB: 1953-03-04 ADR: Walter-Goldschmidt-Gasse 35 8042
 a 16668/1999 Veräußerungsverbot
 c 25672/2004 Wohnungseigentum an W 2, Walter-Goldschmidt-Gasse 35
 e 19978/2009 Schenkungsvertrag 2009-05-14 Eigentumsrecht
 g 12871/2023 Eigentumsrecht vorgemerkt für für Martina Jauk
 geb 2002-03-30 (UB fehlt)

117 ANTEIL: 14/11468
 Edith Kurzmann
 GEB: 1953-03-04 ADR: Walter-Goldschmidt-Gasse 35 8042
 a 16668/1999 Veräußerungsverbot
 c 25672/2004 Wohnungseigentum an AP 55
 d 19978/2009 Schenkungsvertrag 2009-05-14 Eigentumsrecht
 f 12871/2023 Eigentumsrecht vorgemerkt für für Martina Jauk
 geb 2002-03-30 (UB fehlt)

***** C *****

- 1 a 11075/1960 9198/1979 14642/1979 8075/1981 3138/1987
 16954/1989 24855/1997
 DIENSTBARKEIT Geh- Fahrweg über Gst 51/4 51/6 gem Par 9/1c
 bzw 9/2b bzw 9/3a Erbübereinkommen und Teilungsvertrag
 1959-12-18 für EZ 1493 1495
 b 30726/1997 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 1492
- 2 a 11536/1980 3138/1987 24855/1997
 DIENSTBARKEIT 110.000 Volt Hochspannungsleitung über
 Gst 51/4, 51/5 51/6 gem Bescheid 1978-11-24 für Steirische
 Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz
 b 30726/1997 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 1492
- 3 a 5157/1974 5159/1974 5160/1974 15565/1988 24125/1990
 DIENSTBARKEIT 20.000 Volt Hochspannungsleitung über Gst
 51/6 gem Spruch III Bescheid 1973-06-20 für Steiermärkische
 Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz
 b 30726/1997 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 1492
- 4 a 20057/1991
 DIENSTBARKEIT der Duldung, der Führung und des Betriebes
 einer unterirdischen Wasserversorgungsleitung, Absperrung
 und eines Hydranten, sowie Anschlußleitung hins Gst 51/6
 gem P 1. - 3. Dienstbarkeitsvertrag 1991-09-10 für
 Grazer Stadtwerke Aktiengesellschaft
 b 30726/1997 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 1492
- 5 a 20309/1997 24855/1997
 DIENSTBARKEIT Errichtung, Duldung, Führung u Betrieb einer
 Wasserversorgungsleitung samt Absperrungen u 2 Hydranten,
 sowie künftige Anschlüsse, abzweigend von dieser
 Versorgungsleitung hins Gst 51/4 51/6 gem Pkt 2. 3.
 Dienstbarkeitsvertrag 1997-07-17 für
 GRAZER STADTWERK
 b 30726/1997 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 1492
- 6 auf Anteil B-LNR 6 bis 9 16 bis 19 24 25 28 bis 33 38 bis 41
 60 bis 63 88 89 94 bis 105 112 bis 119 128 bis 137
 160 161 172 bis 177 182 183 206 207 214 bis 217
 a 16667/1999 Schuldschein 1999-06-24
 PFANDRECHT 73,193.000,--
 15 § 2, 16 § VuZZ, NGS 14,638.600,-- für
 Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (KtcNr: 1161-981418)
- 7 auf Anteil B-LNR 8 9 16 bis 19 28 bis 33 38 bis 41 60 bis 63
 88 89 94 bis 105 112 bis 119 128 bis 137 160 161
 166 167 172 bis 177 182 183 206 207 214 bis 217

- 230 231 252 253
- a 16668/1999 Schuldschein 1999-06-24
PFANDRECHT 64,536.716,--
1 % zuZZ, 10 % VuZZ, NGS 6,453.672,-- für
LAND STEIERMARK (GZ: 14-44 150 852)
- 8 auf Anteil B-LNR 8 9 16 bis 19 28 bis 33 38 bis 41 60 bis 63
98 89 94 bis 105 112 bis 119 128 bis 137 160 161
166 167 172 bis 177 182 183 206 207 214 bis 217
230 231 252 253
- a 16669/1999
VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 53 Stmk WFG 1993 für
LAND STEIERMARK
- 76 auf Anteil B-LNR 116 117
- a 14091/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (213 C 261/24 s)
GEGEN VORGEMERKTEN EIGENTÜMER
- b 17863/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR
77
- c gelöscht
- 77 auf Anteil B-LNR 116 117
- a 17863/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 13.947,37 samt
4 % Z aus EUR 13,88 seit 2023-07-06
4 % Z aus EUR 917,56 seit 2023-08-06
4 % Z aus EUR 917,56 seit 2023-09-06
4 % Z aus EUR 917,56 seit 2023-10-06
4 % Z aus EUR 917,56 seit 2023-11-06
4 % Z aus EUR 929,15 seit 2023-12-06
4 % Z aus EUR 929,15 seit 2024-02-06
4 % Z aus EUR 922,45 seit 2024-03-06
4 % Z aus EUR 922,45 seit 2024-04-06
4 % Z aus EUR 922,45 seit 2024-05-06
4 % Z aus EUR 929,15 seit 2024-06-01
4 % Z aus EUR 55,56 seit 2024-06-06
4 % Z aus EUR 922,45 seit 2024-06-06
4 % Z aus EUR 932,61 seit 2024-07-06
4 % Z aus EUR 932,61 seit 2024-08-06
Für EG d.EZ 2476, KG 63119 St. Peter vertreten durch ÖWGES
(244 E 1/25 s)
GEGEN VORGEMERKTEN EIGENTÜMER
- b 17863/2025 Anmerkung der Klage siehe LNR 76
- c gelöscht

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

2.2.2 Rechte und Lasten

Auf die im C-Blatt angemerkte Klage gem. §27 Abs. 2 des WEG 2002 und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen.

Die unter C-LNr 1 bis 5 eingetragenen Dienstbarkeiten betreffend einen Geh- und Fahrweg über Gst 51/4 und 51/6 sowie Dienstbarkeiten für

Hochspannungsleitungen und unterirdischen Wasserversorgungsleitungen samt Hydranten und Absperrungen beeinträchtigen nicht die Nutzung der bewertungsgegenständlichen Wohnung.

Die unter C-LNr. 6 und 7 einverleibten Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant, das mit dem Pfandrecht C-LNr 8 in Verbindung stehende Veräußerungsverbot für das Land Steiermark ist demzufolge ebenfalls nicht bewertungsrelevant.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Auskunft der Hausverwaltung ÖWG das Landesdarlehen (C-LNr. 7) per 30.11.2024 mit 57.711,45€ aushaftend ist. Hinsichtlich der aktuell aushaftenden Summe des Darlehens der Steiermärkischen Sparkasse (C-LNr. 6) liegen dem Sachverständigen keine Angaben vor. Die Bewertung in diesem Gutachten erfolgt geldlastenfrei ohne Berücksichtigung der Darlehen, diese sind aus dem Meistbot zu befriedigen.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wird samt dem KFZ-Abstellplatz durch die vorgemerkte Eigentümerin, Frau Martina Jauk selbst genutzt (gemäß ihren Angaben ist sie allerdings erst 2 Tage vor der Befundaufnahme in die Wohnung eingezogen). Es bestehen daher gemäß Auskunft durch diese keine Bestandsrechte.

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die 158/11468 Anteile (B-LNr. 116) und die 14/11468 Anteile (B-LNr. 117) der Frau Martina Jauk, wobei deren Eigentumsrecht im B-Blatt derzeit noch vorgemerkt ist, Wohnungseigentum an W 2 und KFZ AP 55 Walter-Goldschmidt-Gasse 35 der EZ 2476 der KG 63119 St. Peter BG Graz Ost.

Der Wohnung W 2 ist als Zubehör ein Kellerabteil zugeordnet.

2.2.4 Einheitswert

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

2.2.5 Energieausweis

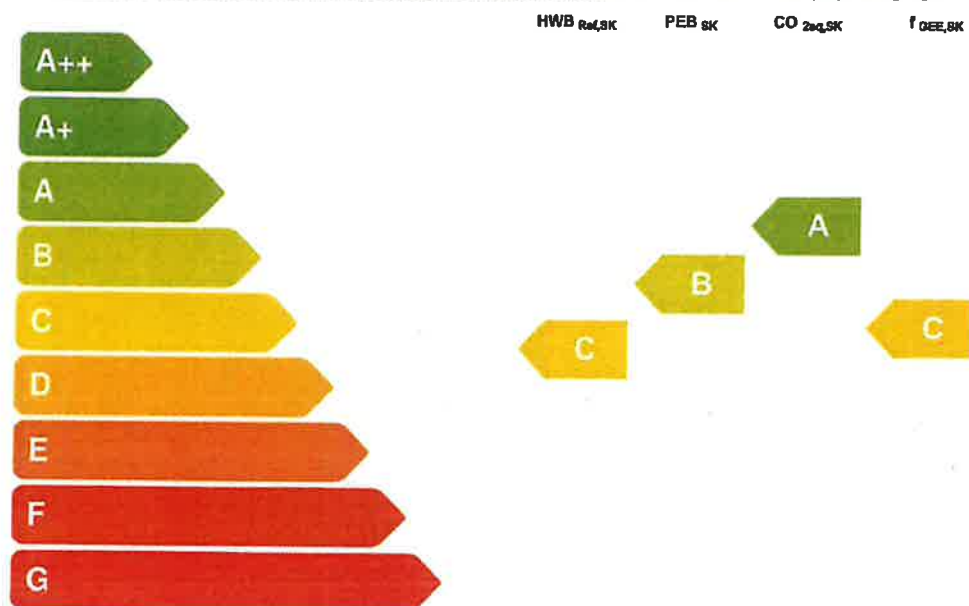
Von der Hausverwaltung ÖWG wurde dem SV ein Energieausweis übermittelt, der Heizwärmebedarf beträgt laut diesem 95 kWh/m²a.

Energieausweis für Wohngebäude

ÖIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
ÖIB-Richtlinie 6
Ausgabe April 2019

BEZEICHNUNG	Graz - Walter-Goldschmidt-Gasse 35, Stiege 36	Umsetzungsstand	
Gebäude(-teil)		Baujahr	1996
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Walter-Goldschmidt-Gasse 35	Katastralgemeinde	St. Peter
PLZ/Ort	8042 Graz	KG-Nr.	63119
Grundstücksnr.	51/4	Seehöhe	345 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung alltäglicher Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB_{Ref}: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudokategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie alltäglicher Hilfsenergie.

HHB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich alltäglicher Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{OEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich alltäglicher Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorzeiten. Der Primärenergiebedarf wird einem erneuerbaren (PEB_{ren}) und einem nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der ÖIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	827,3 m ²	Heiztage	280 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	661,8 m ²	Heizgradlage	3.750 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	2.670,4 m ³	Klimaregion	SSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.290,7 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,1 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,48 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,07 m	mittlerer U-Wert	0,65 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	48,10	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 82,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 82,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 138,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,37

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 78.598 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 95,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 78.598 kWh/a	HWB _{SK} = 95,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 8.455 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 107.680 kWh/a	HEB _{SK} = 130,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,90
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,08
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,24
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHS} = 18.843 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 126.422 kWh/a	EEB _{SK} = 152,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 126.666 kWh/a	PEB _{SK} = 151,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nem,SK} = 19.603 kWh/a	PEB _{nem,SK} = 23,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,em,SK} = 108.063 kWh/a	PEB _{em,SK} = 128,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 12.403 kg/a	CO _{2eq,SK} = 15,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,41
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 16.11.2020
Gültigkeitsdatum 15.11.2030
Geschäftszahl

Erstellerin

Unterschrift

Ingenieurbüro Gerhard Repnik
Münzgrabenstraße 131a/2, 8010 Graz
Ing. Gerhard Repnik
Heizung - Lüftung - Klima
Bautechnik
8010 Graz, Münzgrabenstraße 131 A-2

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

2.2.6 Kontaminierung

Eine stichprobenartige online-Abfrage beim Altlastenportal des Umweltbundesamtes hat ergeben, dass die Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet sind. Darüber hinaus wurden keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich Kontaminierung durchgeführt, da diese nicht Gegenstand des Auftrages sind.

umweltbundesamt

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altlastlagerung



Altlastort

Status



erhebliches Kontaminationsrisiko erwartet



geurteilt "little Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

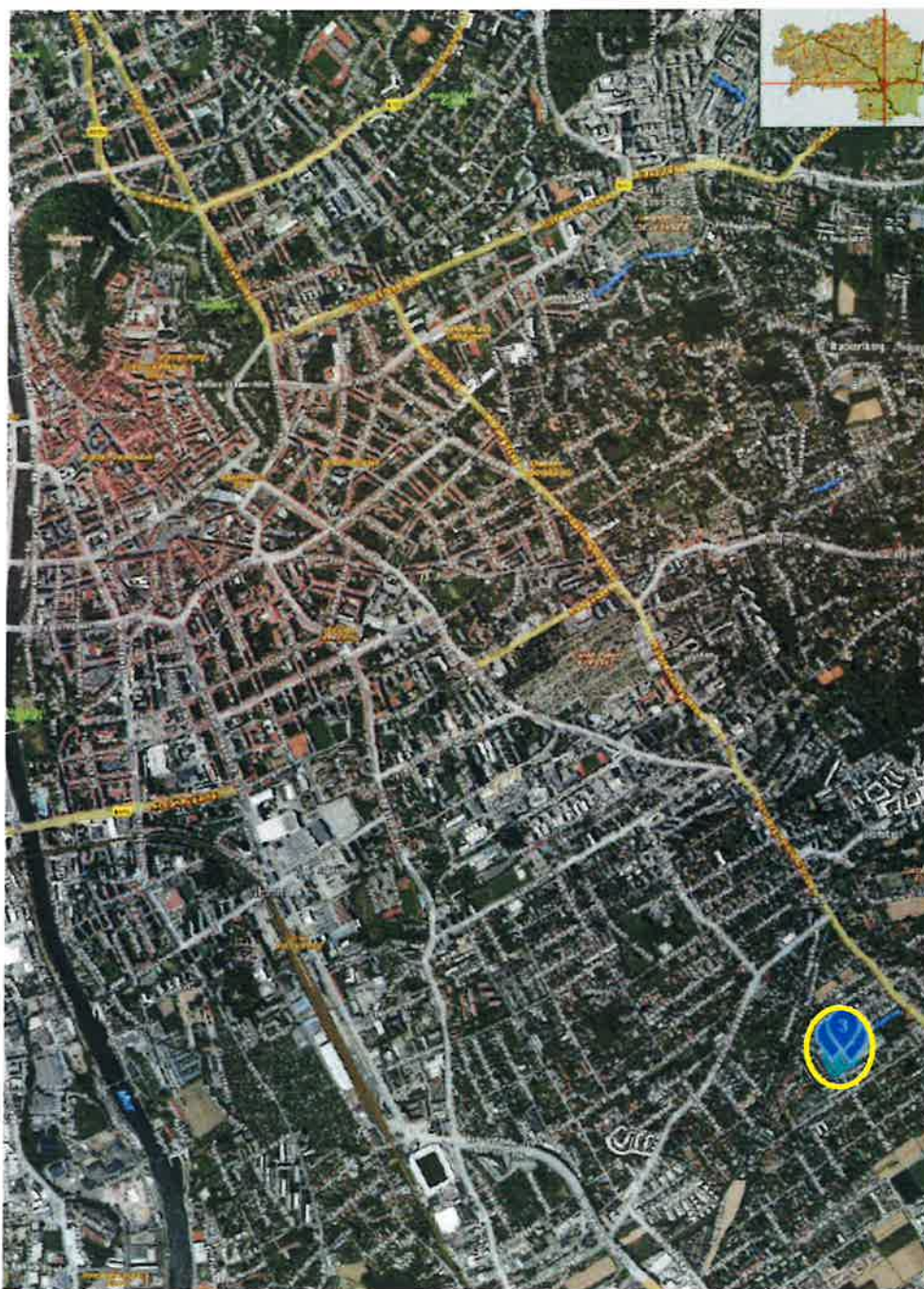
Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt "Graz, Walter-Goldschmidt-Gasse 35 (Adresse)".

www.altlasten.umweltbundesamt.at, Abfrage vom 01.03.2025

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im 8. Grazer Gemeindebezirk St. Peter. Vom Stadtzentrum kommend folgt man der Mandellstraße stadtauswärts in südöstlicher Richtung bis diese in die Petersgasse übergeht. Der Petersgasse folgt man sodann in südöstlicher Richtung bis zur Kreuzung mit der Plüddemanngasse und Sankt Peter Hauptstraße in welche man hier rechts einbiegt. Der Sankt Peter Hauptstraße folgt man hier in Ihrem Verlauf für ca. 1 km bis zur Abzweigung in die Walter-Goldschmidt-Gasse auf der rechten Straßenseite. In diese biegt man rechts ein und folgt dieser für ca. 300 m, hier befindet sich die Einfahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.



www.gis.stmk.gv.at, Abfrage vom 01.03.2025

2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die Liegenschaft mit den Grundstücknummern 51/4, 51/5 und 51/6 erstreckt sich südlich der Walter-Goldschmidt-Gasse. Die Bebauung ist mit insgesamt 8 in zwei Gruppen aneinandergereihten Wohnhäusern um 2000 erfolgt. Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoß des Hauses Walter-Goldschmidt-Gasse 35 und verfügt über einen Vorraum, ein

Wohnzimmer, eine Küche, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein WC. Ferner verfügt die Wohnung über eine Terrasse. Weiters ist ihr ein Kellerabteil als Zubehör zugeordnet. Der Tiefgaragenabstellplatz unter der Wohnung stellt ein eigenes Wohnungseigentumsobjekt dar.



Außenansicht



Außenansicht

2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer örtlichen Gegebenheiten gut aufgeschlossen. Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz. Die Wärmeversorgung erfolgt durch das Fernwärmenetz der Energie Graz. Die Stromversorgung erfolgt durch das zuständige EVU. Die Müllabfuhr erfolgt durch gemeindeeigene Dienste.

2.3.4 Flächenwidmung

Die Grundstücke 51/4, 51/5 und 51/6 der Bewertungliegenschaft sind im Flächenwidmungsplan 4.0 der Stadtgemeinde Graz in vollem Ausmaß als allgemeines Wohngebiet **WA 0,3 – 0,6** ausgewiesen.

Auszug aus §30 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.stmk.gv.at, Abfrage vom 01.03.2025

2.4 Gebäude

2.4.1 Wohnung

Allgemeines

Das Wohnhaus Walter-Goldschmidt-Gasse wurde um 2000 in Massivbauweise errichtet. Es umfasst ein Erdgeschoss, zwei Obergeschoße und ein ausgebaut-tes Dachgeschoß.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im Erdgeschoß situiert und wird über das zentrale Stiegenhaus erschlossen. Das Haus ist mit einem Satteldach versehen, die Fassade ist mit Verputz versehen.

Die Innenwände sind massiv ausgeführt worden. In den Sanitärbereichen sind die Wände mit keramischen Fliesen belegt. Die Fenster sind als Holzfenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Als Sonnenschutz sind manuell zu bedienende Rollläden vorhanden. Die Innentüren in die Zimmer und Sanitärräume sind an Holzumfassungsstöcke angeschlagene Holzplattentüren, welche teilweise mit Glasausschnitten ausgeführt sind. Die Beheizung erfolgt mittels fernwärmebe-feuerter Radiatoren. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektroboiler, welcher im Badezimmer situiert ist. Die Funktionsfähigkeit der Elektrogeräte und Heizanlage konnte nicht überprüft werden.

Der Fußbodenbelag ist in den Zimmern als Eichenparkettboden, in der Küche als Vinylboden und im Bad und dem WC als Fliesenbelag ausgeführt.

Ferner verfügt die Wohnung über eine Terrasse, diese ist südwestseitig situiert, über das Wohnzimmer begehbar und mit geschliffenen Betonplatten belegt. Weiters ist auch ein Eigengarten der Wohnung zugeordnet.

Generell ist festzuhalten, dass größere Mengen Unrat in der Wohnung und im zugeordneten Eigengarten gelagert sind. Gemäß Auskunft durch die Verpflichtete ist dies dadurch bedingt, dass sie nach ihrem Großvater erst vor 2 Tagen in die Wohnung gezogen ist und nun schrittweise die Wohnung entrümpelt und saniert.

2.4.2 Außenansicht – Allgemeinbereiche



Außenansicht



Außenansicht Eingang Ost



Fahrradabstellplatz



Eingang



Außenansicht mit Gartenbereich



Eingangsfoyer



Terrasse



Eigengarten

2.4.3 Innenansicht Wohnung



Zimmer



Bad



WC



Türe mit rückgestautem Instandhaltungsaufwand



Küche



Vorraum



Rückgestauter Instandhaltungsaufwand



Zimmer

2.4.4 Kellerabteil

Der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist als Zubehör ein Kellerabteil zugeordnet. Dieses ist als Holzlattenkonstruktion ausgeführt und weist ein Flächenausmaß von ca. 11,5m² auf.



Kellerabteil



Kellerabteil

2.4.5 Tiefgaragenabstellplatz

Der bewertungsgegenständliche Tiefgaragenabstellplatz AP 55 (B-LNr. 117) ist mit der Nummer 35/2 beschriftet.



Tiefgaragenabstellplatz



Tiefgarage

2.4.6 Bauzustand

Der Bauzustand der baulichen Anlagen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entspricht dem Baualter und weist hinsichtlich der Wohnanlage zum Bewertungsstichtag generell einen **„alterskonformen guten Erhaltungszustand“** auf. Die bewertungsgegenständliche Wohnung an sich weist im Wohnungsinnen einen **„alterskonformen durchschnittlichen Erhaltungszustand“** auf, es ist rückgestauter Instandhaltungsaufwand vorhanden. Weiters ist die Wohnung und der zugeordnete Freibereich mit Unrat verunreinigt.

Hinsichtlich der Rücklage und den geplanten Instandhaltungsmaßnahmen wurde seitens der Hausverwaltung ÖWG am 20.02.2025 die Auskunft erteilt, dass folgende Instandsetzungsarbeiten beabsichtigt sind:

- Instandsetzung der Gehweg Erhardgerinne
- Kanalsanierung
- Instandsetzung der Asphaltoberflächen
-

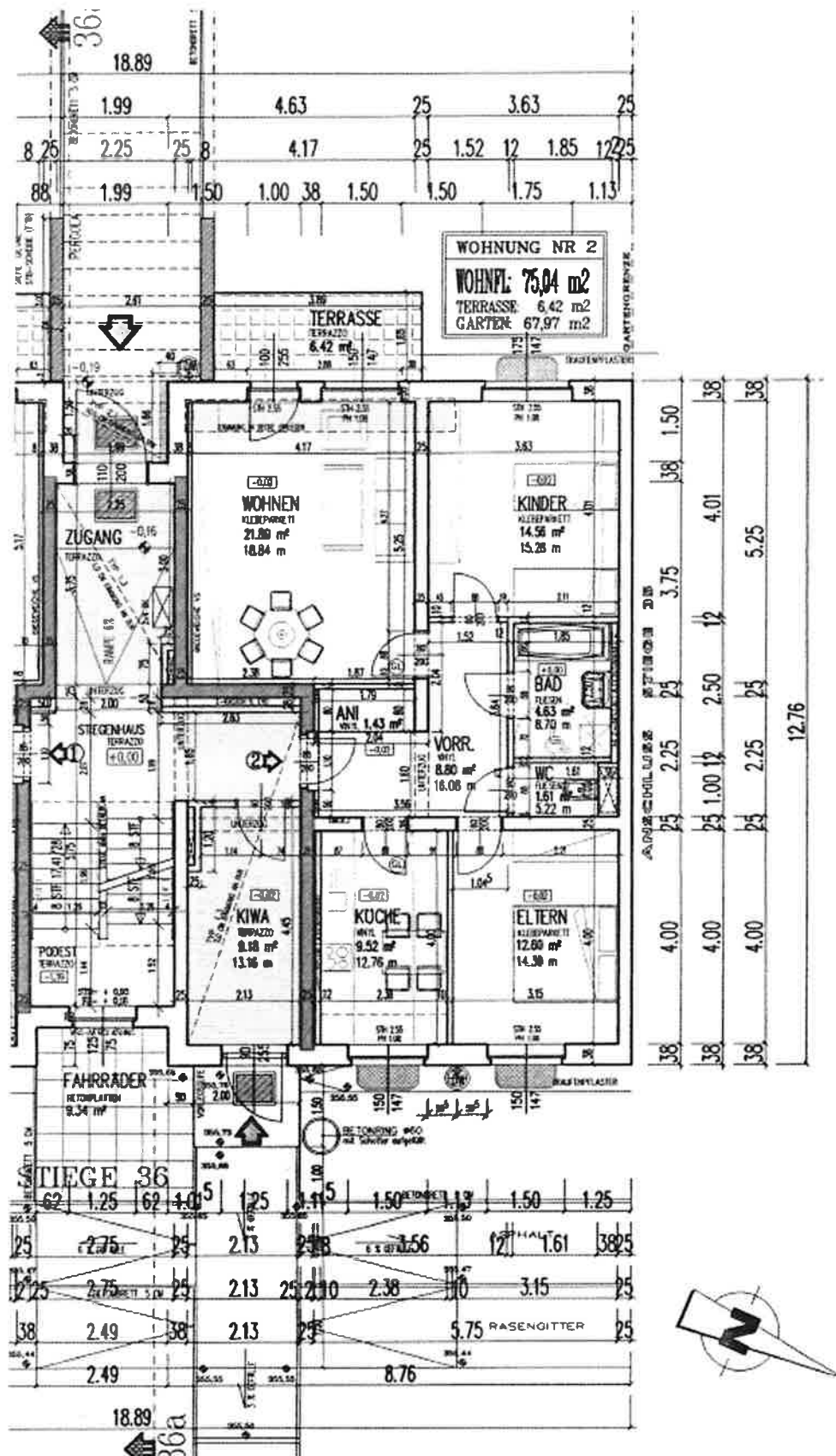
Gemäß der Angabe durch die Hausverwaltung betrug der Rücklagenstand für die gesamte Anlage per 13.02.2025 ca. 559.400€

Anteilmäßig für die bewertungsgegenständliche Anteile B-LNr 116 und 117 beträgt der Rücklagenstand für die insgesamt 172/11468 Anteile demzufolge ca. 8.390 €.

2.4.7 Bruttogeschossfläche (BGF) / Nutzfläche (NFL)

Von der Hausverwaltung ÖWG wurde ein Grundrissplan der Wohnung übermittelt. Seitens des unterfertigten Sachverständigen wurde dieser Grundrissplan im Zuge der Befundaufnahme hinsichtlich der Naturmaße überprüft, hierbei wurden keine über die Toleranzgrenze hinausgehenden Abweichungen festgestellt. Dementsprechend verfügt die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 2 über eine Nutzfläche von 75,04m², gerundet somit 75m².

2.4.8 Grundrissplan



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 Wertermittlungstichtag 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.

Ertragswert:

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten), sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt.

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen.

(Bei einem Mietobjekt wie dem vorliegendem wird der Reinertrag aus dem Jahresnettomietzins abzüglich Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten sowie Mietausfallwagnis ermittelt, die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt).

Der Ertragswert des Gesamtobjektes ist schließlich die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert.

Vergleichswert:

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft nach dem Vergleichswertverfahren. Aus diesem Wert ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der Verkehrswert abzuleiten.

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Vergleichswert

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt anhand von Vergleichspreisen von Kaufvorgängen in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage. 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.

Dieser Vorgang bildet aufgrund der verfügbaren Vergleichstransaktionen die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Liegenschaftswertes. Für die Bewertung werden Kaufvorgänge in derselben Anlage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Wohnungen in den Häusern Walter-Goldschmidt-Gasse 31 - 45) herangezogen, wobei ca. 12 Kaufvorgänge zur Verfügung standen. Nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge wurden 7 Kaufvorgänge mit Preisen von gerundet € 2.700,-- / m² bis € 4.000,-- / m² in die Ermittlung des Liegenschaftswertes einbezogen.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korrr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	8355/2020	13.05.2020	90,17	3.193,97 €	3.241,52 € *
2	Eigentumswohnung	2155/2020	22.01.2020	110,00	2.909,09 €	2.955,16 € *
3/A	Eigentumswohnung	15804/2022	18.08.2022	75,69	3.435,06 €	3.462,09 € *
4	Eigentumswohnung	8650/2024	27.02.2024	89,35	3.693,34 €	3.704,91 € *
5/B	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	525/2022	06.08.2021	78,80	3.616,75 €	3.656,78 € *
6/B	Eigentumswohnung	8533/2023	27.06.2022	88,43	3.957,93 €	3.990,82 € *
7/B	Eigentumswohnung	10352/2021	18.12.2020	75,80	2.572,56 €	2.738,01 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Unter Beachtung der Wohnungsgröße, der Lage und des Zubehörs wurde für die Vergleichsobjekte ein **durchschnittlicher Preis** von gerundet **€ 3.390,- / m²** errechnet.

Der Vergleichswert errechnet sich demnach inkl. Zubehör wie folgt:

Wohnung W2:

75 m² je m² € 3.390,- € 254.250,-

Das der Wohnung als Zubehör zugeordnete Kellerabteil und die Terrasse samt Garten sowie der Tiefgaragenabstellplatz (Korrektur beim Vergleichswert 7 wurde vorgenommen, dieser beinhaltete ursprünglich keinen Abstellplatz) sind in den Vergleichswerten enthalten, da die Vergleichswohnungen in derselben Wohnanlage (selbe Einlagezahl) ebenfalls über vergleichbares Zubehör verfügen.

Für den rückgestauten Instandhaltungsbedarf (Anpassung der Elektroinstallation an die Nutzungserfordernisse, Sanierung der Oberflächen, justieren der Fenster, Sanierung der Terrasse und des Gartens) und die Entrümpelung der Wohnung werden gesamt 25.000€ in Abzug gebracht.

Somit ergibt sich der Vergleichswert	€	229.250,-
gerundet	€	229.000,-

3.4 Anpassung an den Verkehrswert

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

Diese Überprüfung ergibt, dass aufgrund der aktuellen Marktlage (unterdurchschnittliche Anzahl von Transaktionen auf dem Immobilienmarkt, Kapitalmarktsituation) für Eigentumswohnungen in einer derartigen Lage eine Marktanpassung erforderlich ist, im gegenständlichen Fall wird diese mit 5% zur Ermittlung des Verkehrswertes angesetzt.

$$229.000 \text{ €} - 5\% = 217.550\text{€}, \text{ gerundet } 218.000\text{€}$$

Der Verkehrswert der Wohnung Walter-Goldschmidt-Gasse 35, Wohnung 2 (158/11468 Anteile, B-LNr. 116) samt KFZ-Tiefgaragenplatz 35/2 (KFP AP 55, B-LNr. 117, 14/11468 Anteile) einschließlich Kellerabteil zum Bewertungsstichtag 27. Februar 2025 beträgt gerundet

€ 218.000,00

(in Worten: Euro zweihundertachtzehntausend)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Wert auf Basis der Geldlastenfreiheit ermittelt worden ist, der aushaftende Betrag des Landesdarlehens C-LNr. 7 beträgt gemäß Information durch die Hausverwaltung ÖWG per 30.11.2024 57.711,45€, hinsichtlich der Höhe des aushaftenden Betrages des Darlehens der Steiermärkischen Sparkasse (C-LNr. 6) liegen dem unterfertigten Sachverständigen keine Informationen vor.

4 Zubehör

Im Eigentum der verpflichteten Partei steht eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Spüle und Elektrogeräten. Die technische Funktionsfähigkeit der allfällig verbleibenden Geräte wurde nicht überprüft.

Zeitwert des Zubehörs - Pauschale

€ 1.000,-



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

Graz, 03.03.2025



DI Walter Schemitsch

(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

Beilagen:
Grundbuchsauszug
Katasterplan
Flächenwidmungsplan
Grundrissplan
Betriebskostenvorschreibung



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63119 St. Peter
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 2476

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 116, 117 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1005/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

AP = Abstellplatz für Kfz

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
51/4	G GST-Fläche *	6098	
	Bauf.(10)	1060	
	Bauf.(20)	2104	
	Gärten(10)	2537	
	Sonst(10)	397	Walter-Goldschmidt-Gasse 31
			Walter-Goldschmidt-Gasse 35
			Walter-Goldschmidt-Gasse 33
			Walter-Goldschmidt-Gasse 37
51/5	G Gärten(10) *	342	
51/6	G GST-Fläche *	3308	
	Bauf.(10)	1160	
	Bauf.(20)	220	
	Gärten(10)	1928	Walter-Goldschmidt-Gasse 39
			Walter-Goldschmidt-Gasse 43
			Walter-Goldschmidt-Gasse 45
			Walter-Goldschmidt-Gasse 41
GESAMTFLÄCHE		9748	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 2 a 9004/1977 Grunddienstbarkeit an EZ 182
- b 30726/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1492
- 3 a 11469/1980 Grunddienstbarkeit an EZ 76
- b 30726/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1492
- 4 a 11075/1960 24125/1990 24855/1997 Verpflichtung zur Abtretung des Gst
51/6 gemäß Bescheid 1960-03-07
- b 30726/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1492
- 6 a 25672/2004 Verwalter der Liegenschaft : ÖWGES Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft mbH, Schillerplatz 4, 8010 Graz

***** B *****

116 ANTEIL: 158/11468

Edith Kurzmann

GEB: 1953-03-04 ADR: Walter-Goldschmidt-Gasse 35 8042

a 16668/1999 Veräußerungsverbot

c 25672/2004 Wohnungseigentum an W 2, Walter-Goldschmidt-Gasse 35

e 19978/2009 Schenkungsvertrag 2009-05-14 Eigentumsrecht

g 12871/2023 Eigentumsrecht vorgemerkt für für Martina Jauk

geb 2002-03-30 (UB fehlt)

117 ANTEIL: 14/11468

Edith Kurzmann

GEB: 1953-03-04 ADR: Walter-Goldschmidt-Gasse 35 8042

a 16668/1999 Veräußerungsverbot

c 25672/2004 Wohnungseigentum an AP 55

d 19978/2009 Schenkungsvertrag 2009-05-14 Eigentumsrecht

f 12871/2023 Eigentumsrecht vorgemerkt für für Martina Jauk

geb 2002-03-30 (UB fehlt)

***** C *****

1 a 11075/1960 9198/1979 14642/1979 8075/1981 3138/1987

16954/1989 24855/1997

DIENSTBARKEIT Geh- Fahrweg über Gst 51/4 51/6 gem Par 9/1c

bzw 9/2b bzw 9/3a Erbübereinkommen und Teilungsvertrag

1959-12-18 für EZ 1493 1495

b 30726/1997 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 1492

2 a 11536/1980 3138/1987 24855/1997

DIENSTBARKEIT 110.000 Volt Hochspannungsleitung über

Gst 51/4, 51/5 51/6 gem Bescheid 1978-11-24 für Steirische

Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz

b 30726/1997 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 1492

3 a 5157/1974 5159/1974 5160/1974 15565/1988 24125/1990

DIENSTBARKEIT 20.000 Volt Hochspannungsleitung über Gst

51/6 gem Spruch III Bescheid 1973-06-20 für Steiermärkische

Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz

b 30726/1997 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 1492

4 a 20057/1991

DIENSTBARKEIT der Duldung, der Führung und des Betriebes

einer unterirdischen Wasserversorgungsleitung, Absperrung

und eines Hydranten, sowie Anschlußleitung hins Gst 51/6

gem P 1. - 3. Dienstbarkeitsvertrag 1991-09-10 für

Grazer Stadtwerke Aktiengesellschaft

b 30726/1997 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 1492

5 a 20309/1997 24855/1997

DIENSTBARKEIT Errichtung, Duldung, Führung u Betrieb einer

Wasserversorgungsleitung samt Absperrungen u 2 Hydranten,

sowie künftige Anschlüsse, abzweigend von dieser

Versorgungsleitung hins Gst 51/4 51/6 gem Pkt 2. 3.

Dienstbarkeitsvertrag 1997-07-17 für

GRAZER STADTWERK

b 30726/1997 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 1492

6 auf Anteil B-LNR 6 bis 9 16 bis 19 24 25 28 bis 33 38 bis 41

60 bis 63 88 89 94 bis 105 112 bis 119 128 bis 137

160 161 172 bis 177 182 183 206 207 214 bis 217

a 16667/1999 Schuldschein 1999-06-24

PFANDRECHT

73,193.000,--

15 % Z, 16 % VuZZ, NGS 14,638.600,-- für

Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(KtoNr: 1161-981418)

7 auf Anteil B-LNR 8 9 16 bis 19 28 bis 33 38 bis 41 60 bis 63

88 89 94 bis 105 112 bis 119 128 bis 137 160 161

166 167 172 bis 177 182 183 206 207 214 bis 217

230 231 252 253

a 16668/1999 Schuldschein 1999-06-24
 PFANDRECHT 64,536.716,--
 1 % ZuZZ, 10 % VuZZ, NGS 6,453.672,-- für
 LAND STEIERMARK (GZ: 14-44 150 852)

8 auf Anteil B-LNR 8 9 16 bis 19 28 bis 33 38 bis 41 60 bis 63
 88 89 94 bis 105 112 bis 119 128 bis 137 160 161
 166 167 172 bis 177 182 183 206 207 214 bis 217
 230 231 252 253

a 16668/1999
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 53 Stmk WFG 1993 für
 LAND STEIERMARK

76 auf Anteil B-LNR 116 117

a 14091/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (213 C 261/24 s)
 GEGEN VORGEMERKTEN EIGENTÜMER

b 17863/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR
 77

c gelöscht

77 auf Anteil B-LNR 116 117

a 17863/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 13.947,37 samt
 4 % Z aus EUR 13,88 seit 2023-07-06
 4 % Z aus EUR 917,56 seit 2023-08-06
 4 % Z aus EUR 917,56 seit 2023-09-06
 4 % Z aus EUR 917,56 seit 2023-10-06
 4 % Z aus EUR 917,56 seit 2023-11-06
 4 % Z aus EUR 929,15 seit 2023-12-06
 4 % Z aus EUR 929,15 seit 2024-02-06
 4 % Z aus EUR 922,45 seit 2024-03-06
 4 % Z aus EUR 922,45 seit 2024-04-06
 4 % Z aus EUR 922,45 seit 2024-05-06
 4 % Z aus EUR 929,15 seit 2024-06-01
 4 % Z aus EUR 55,56 seit 2024-06-06
 4 % Z aus EUR 922,45 seit 2024-06-06
 4 % Z aus EUR 932,61 seit 2024-07-06
 4 % Z aus EUR 932,61 seit 2024-08-06
 für EG d.EZ 2476, KG 63119 St. Peter vertreten durch ÖWGES
 (244 E 1/25 s)
 GEGEN VORGEMERKTEN EIGENTÜMER

b 17863/2025 Anmerkung der Klage siehe LNR 76

c gelöscht

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





Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Fläwi

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
PH258 / 031 31706, gvw 81



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:

Karte erstellt am: 01.03.2025

0 M 1:2.000 100 m



Im Auftrag des Eigentümers:
WEG WALTER-GOLDSCHMIDT-GASSE 31-45, GRAZ W.GOLDSCHM.G. 31-45 8042 Graz-
UST-IdNr. ATU60863319



Objektverwalter: ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH | Moserhofgasse 14 | 8010
Graz

Martina Jauk
Copacabana 60
8401 Kalsdorf
Österreich

Bearbeiter: verwaltungsteam790
Telefonnr.: +43 316 8055-790
E-Mail: verwaltungsteam790@oewg.at
Bank: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN: AT38 2081 5016 0010 1461
BIC: STSPAT2GXXX
Kontoinhaber: WEG WALTER-GOLDSCHMIDT-GASSE 3

Vorschreibung per 01.07.2024

Planungszeitraum: 01.07.24 bis 31.12.24 (=184 Tage)
Objekt: 135701, Walter-Goldschmidt-Gasse 31-45, 8042 GRAZ

Datum: 3. Juni 2024
Rechnungsnr.: WP24-046414
Kundenr.: 140015

Sehr geehrte Frau Jauk,

wir übermitteln Ihnen die neue Vorschreibung.
Diese Vorschreibung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Einheitennr. - Kostenart	geplante Kosten	Periode	Netto	USt.	%	Brutto	
0048 02 Wohnung							
Darlehen	3 551,99	zum Monat	592,00	0,00	0	592,00	EUR
Instandhaltung	469,63	zum Monat	78,27	0,00	0	78,27	EUR
Verwaltungskosten	198,85	zum Monat	33,14	3,31	10	36,45	EUR
Betriebskosten	730,80	zum Monat	121,80	12,18	10	133,98	EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	24,81	zum Monat	4,14	0,41	10	4,55	EUR
Heizkosten	317,50	zum Monat	52,92	10,58	20	63,50	EUR
Gesamt Betrag 0048/02	5 293,58		882,27	26,48		908,75	EUR
5048 02 TG-Stellplatz							
Instandhaltung	41,61	zum Monat	6,94	0,00	0	6,94	EUR
Verwaltungskosten	17,62	zum Monat	2,94	0,59	20	3,53	EUR
Betriebskosten	64,75	zum Monat	10,79	2,16	20	12,95	EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	2,20	zum Monat	0,37	0,07	20	0,44	EUR
Gesamt Betrag 5048/02	126,18		21,04	2,82		23,86	EUR
Gesamt Betrag	5 419,76		903,31	29,30		932,61	EUR

Der zu zahlende Gesamtbetrag (brutto) 932,61 EUR ist bis zum 5. jeden Monats im Voraus auf das oben angeführte Bankkonto zu entrichten.

Wichtig: Bei Zahlung mittels Telebanking oder Dauerauftrag geben Sie bitte die Zahlungsreferenz aus dem beiliegenden Erlagschein ein.

Mit freundlichen Grüßen

Objekt: 135701, Walter-Goldschmidt-Gasse 31-45, 8042 GRAZ

Datum 3. Juni 2024
Rechnungsnr. WP24-046414

ÖWG Wohnbau