

GUTACHTEN

Zweck: **Feststellung des Verkehrswerts**

Liegenschaft: **EZ 1139, KG 63125 Webling**

Objekte: **Wohnung Top 72/1 und TG-Kfz-Abstellplatz Nr. 1**

Adresse: **Am Wagrain 72, 8053 Graz-Neuhart**

Auftraggeber: **Bezirksgericht Graz-West**

Verfahren: **Exekutionssache zu GZ 309 E 47/24m vor dem Bezirksgericht Graz-Ost wegen EUR 3.176,63 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften u. Fahrnis- u. Forderungsexekution)**

Betreibende Partei: **WEG A, Wagrain 72 u.a., 8053 Graz-Neuhart, vertreten durch die österreichische Wohnbaugenossenschaft gemein. GenmbH Moserhofgasse 14, 8010 Graz**

Vertreten durch: **RAe Mag. Brunner, Mag. Stummvoll OG Volksgartenstraße 1, 8020 Graz**

Verpflichtete Partei: **Elisabeth Radler
Franz Binder Straße 47 Stg. 1/13, 3100 St. Pölten**

Graz, 18. September 2025

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFTRAG	3
1.2	ZWECK	3
1.3	BESONDERES: MIETVERHÄLTNIS	3
1.4	BEFUNDAUFNAHME	3
1.5	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.6	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG	4
1.7	GRUNDBUCHSTAND (AUSZUG)	6
2	BEFUND	8
2.1	MAKROLAGE	8
2.2	MIKROLAGE, LIEGENSCHAFT	9
2.3	FLÄCHENWIDMUNG	11
2.4	AUFSCHLIEßUNG	12
2.5	ZUFAHRT	12
2.6	BODENGÜTE/KONTAMINATIONEN	12
2.7	BEWILLIGUNGEN	12
2.8	Dienstbarkeiten	12
2.9	DINGLICHE LASTEN	13
2.10	PFANDRECHTE UND GELDLASTEN	13
2.11	KLAGE	14
2.12	VERÄUßERUNGSVERBOT	14
2.13	BELASTUNGSVERBOT	14
2.14	VORKAUFRECHT	14
2.15	WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT	16
2.16	FRUCHTGENUSSRECHT	17
2.17	EINHEITSWERT	17
2.18	WOHNUNG	17
2.19	WOHNUNGSPLAN	19
2.20	TG-Kfz-Abstellplatz Nr. 1	19
2.21	ZUBEHÖR	20
2.22	ENERGIEAUSWEIS	20
2.23	MITTEILUNGEN DER HAUSVERWALTUNG	20
3	GUTACHTEN	23
3.1	VERKEHRSWERT	23
3.2	VERGLEICHSWERT	24
3.3	INDIVIDUALWERT ÖNORM B 1802-2	24
	3.3.1 Belastungen durch Dienstbarkeiten	24
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	25
5	VERKEHRSWERTE	26

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Entsprechend dem durch

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

erteilten Auftrag ist der **Verkehrswert** der

- ***150/12558 Anteile zu B-LNR 176, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top 72/1, Liegenschaft EZ 1139, KG 63125 Webling an der Adresse Am Wagrain 72, 8053 Graz-Neuhart, verbunden ist, sowie der***
- ***12/12558 Anteile zu B-LNR 177, mit welchen Wohnungseigentum am TG-Kfz-Abstellplatz Nr. 1, Liegenschaft EZ 1139, KG 63125 Webling an der Adresse Am Wagrain 72, 8053 Graz-Neuhart, verbunden ist***

zu ermitteln.

1.2 Zweck

Das Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswerts der Objekte in der Exekutionssache zu GZ 309 E 47/24m vor dem Bezirksgericht Graz-Ost wegen EUR 3.176,63 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften u. Fahrnis- u. Forderungsexekution).

1.3 Besonderes: Mietverhältnis

Ich habe anlässlich der Befundaufnahme den Hinweis erhalten, dass die Wohnung vermietet war. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war diese unbewohnt. Es ist nicht bekannt, ob ein Mietverhältnis besteht. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die Wohnung bestandfrei ist.

1.4 Befundaufnahme

Die persönliche Befundaufnahme fand im Beisein von des Gerichtsvollziehers Helmut Eibler, Frau Herta Lueger (Verfügungsberechtigt über den Wohnungsschlüssel), Frau Annelise Pörtl (Hausmeisterin) und einer Vertreterin der Rechtsanwaltskanzlei Mag. Brunner/Mag. Stummvoll am 5. Juni 2025 um 10:00 statt. Von dieser Befundaufnahme stammen auch die im Gutachten abgebildeten Lichtbilder.

1.5 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der persönlichen Befundaufnahme, somit der 5. Juni 2025.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG 1992, BGBl 150/1992
- Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung
- Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) idgF
- Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Bewertung von Vermögenschaften (Bewertungsgesetz 1955 – BewG. 1955) idgF
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997
- ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008
- ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014
- Ross/Brachmann/Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005
- Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage
- Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2017
- Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004
- Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005
- Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage
- Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007
- Prodingner, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010
- DI Roland Popp, „Sachverständige“, Heft 2/2019, Empfehlungen für Herstellkosten
- Strafella, Franz, Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes
- Bebauungsgrundlagen für die gegenständlichen Liegenschaften
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen im Grundbuch und der Urkundensammlung
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie

- Grundbuchauszug
- Baubewilligung Magistrat Graz, GZ: A 17 - 3365 und 3366/2001-2 vom 18. 12. 2001
- Nutzwertgutachten vom 30.07.2016
- Energieausweis
- Katasterplan
- Kaufvertrag über die gegenständliche Wohnung
- Mitteilungen der Hausverwaltung vom 2. September 2025
- Persönliche Befundaufnahme

1.7 Grundbuchstand (Auszug)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63125 Webling
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 1139

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

Letzte TZ 6634/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
214/20	G	GST-Fläche	* 10662	
		Bauf.(10)	2686	
		Bauf.(20)	2890	
		Gärten(10)	5086	Am Wagrain 78a
				Am Wagrain 72a
				Am Wagrain 76a
				Am Wagrain 74a
				Am Wagrain 78
				Am Wagrain 76
				Am Wagrain 74
				Am Wagrain 72

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3536/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 214/20
- 4 a 28046/2001 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 218/5 aus EZ 2997,
Einbeziehung in Gst 214/20 über Antrag
- 5 a 22/1964 49/1964 59/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 214/20
b 28046/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2997
- 12 a 2985/2017 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren für Gst 214/20 an Gst 218/5
- 13 a 2985/2017 Grunddienstbarkeit Gehen für Gst 214/20 an Gst 218/5

***** B *****

176 ANTEIL: 150/12558

Elisabeth Radler

GEB: 1983-06-20 ADR: Dohnalstraße 36, Linz 4030

a 4057/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 72/1, Am Wagrain 72

b 9535/2020 Kaufvertrag 2019-03-04 Eigentumsrecht

c 9535/2020 Vorkaufsrecht

e 5255/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-07-03

f 7797/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

g 6634/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-08-04

(LG St. Pölten - 14 S 126/25g)

177 ANTEIL: 12/12558
 Elisabeth Radler
 GEB: 1983-06-20 ADR: Dohnalstraße 36, Linz 4030
 a 4057/2018 Wohnungseigentum an TG-Kfz-Abstellplatz Nr. 1
 b 9535/2020 Kaufvertrag 2019-03-04 Eigentumsrecht
 c 9535/2020 Vorkaufsrecht
 e 5255/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-07-03
 f 7797/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 g 6634/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-08-04
 (LG St. Pölten - 14 S 126/25g)
 ***** C *****
 1 a 2393/1996 28046/2001
 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren auf Gst 214/20
 gem Pkt IX A Kaufvertrag 1994-10-14 für Gst 218/3
 b 28046/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 2997
 2 a 2393/1996 28046/2001
 DIENSTBARKEIT Kanalanschluß, Ableiten von Abwässern,
 Betreten, Befahren, Lagerung von Erdmaterial auf Gst 214/20
 gem Pkt IX B Kaufvertrag 1994-10-14 für Gst 218/3
 b 28046/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 2997
 3 a 4755/2003
 BESTANDRECHT auf Gst 214/20 bis 2006-12-31 zugunsten
 Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Aktiengesellschaft
 b 4755/2003 Vorauszahlung des Bestandzinses EUR 94,19
 gem Pkt 6 Bestandvertrag 2002-12-27
 6 a 2985/2017
 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 214/20 gem Pkt IX
 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2016-07-14 für Gst 218/5
 7 a 2985/2017
 DIENSTBARKEIT Gehen über Gst 214/20 gem Pkt IX Kauf- und
 Wohnungseigentumsvertrag 2016-07-14 für Gst 218/5
 64 auf Anteil B-LNR 176 177
 a 9535/2020
 VORKAUFRECHT
 gem Pkt XII. Kaufvertrag 2019-03-04
 für Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 (FN 66398w)
 68 auf Anteil B-LNR 176 177
 a 1758/2021 Pfandurkunde 2018-12-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 105.000,--
 für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
 b gelöscht
 98 auf Anteil B-LNR 176 177
 a 7797/2023
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
 für Marianne Radler geb 1957-09-02
 103 auf Anteil B-LNR 176 177
 a 5277/2024 (Entscheidendes Gericht BG Salzburg - 6210/2024)
 RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für Pfandrecht
 EUR 450.000,--, 4 % Z, NGS EUR 45.000,-- bis 2025-09-02 für
 Synergientia Privatstiftung (FN 372041w)
 104 auf Anteil B-LNR 176 177
 a 6316/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 4489/24x)
 105 auf Anteil B-LNR 176 177
 a 8334/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 3.176,63 sA

```
lt Beschluss 2024-11-28 für
WEG Am Wagrain 72 u.a. 8053 Graz-Neuhart
(309 E 47/24m)
106 auf Anteil B-LNR 176 177
a 8911/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 6558/24m)
110 auf Anteil B-LNR 176 177
a 5393/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 4515/25x)
111 auf Anteil B-LNR 176 177
a 5596/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 4515/25x)

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

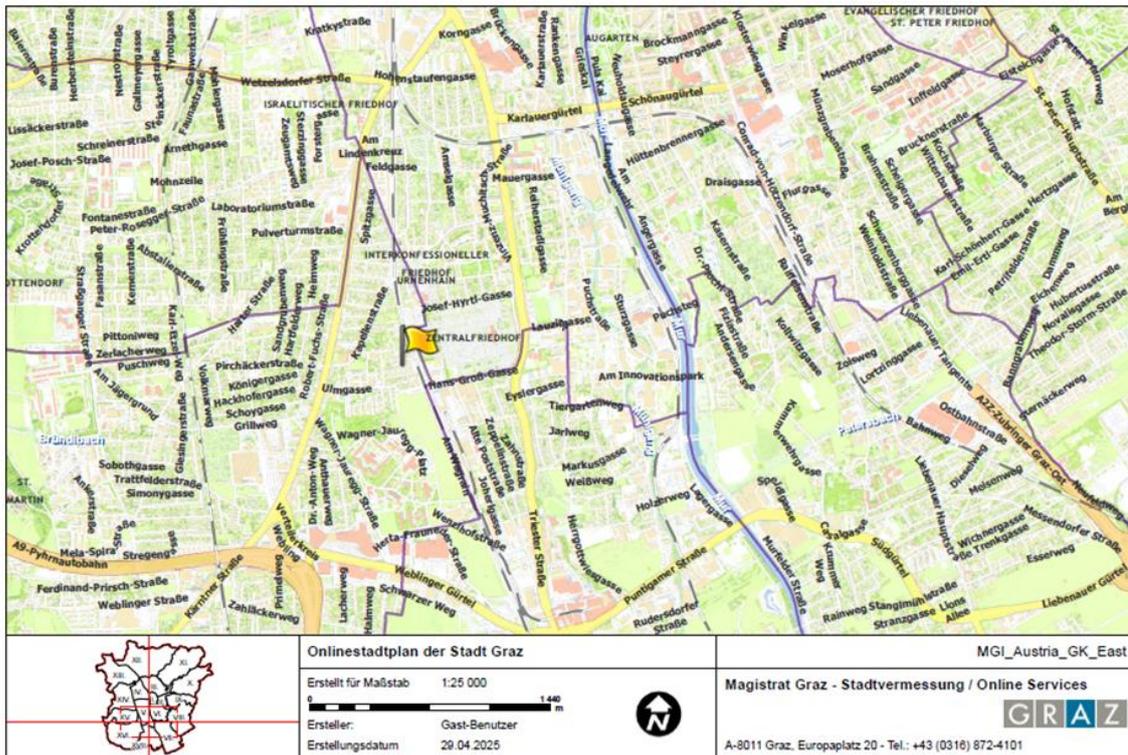
2 Befund

2.1 Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an der Adresse Am Wagrain 72 bis 78a, 8053 Graz-Neuhart, liegt im Südwesten von Graz im Ortsteil Webling im Bezirk Straßgang. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung mit eingestreuten kleingewerblichen Nutzungen geprägt. Im Nahbereich befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sowie ärztliche Versorgungsstellen.

Die Liegenschaft ist örtlich/regional sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Im direkten Umfeld werden die Achsen Gradnerstraße/Passinigasse/Grenzgasse von Buslinien (u. a. 62, 600) bedient. Die nächstgelegenen Haltepunkte sind fußläufig erreichbar. Damit bestehen rasche Verbindungen zu den wichtigen Umsteigepunkten Puntigam bzw. Richtung Innenstadt. Ergänzend bietet die Graz-Köflacher Bahn (GKB) mit den S-Bahn-Linien S6/S7/S61 eine leistungsfähige Regionalbahnanbindung über Graz Wetzelsdorf bzw. Graz Hauptbahnhof in die West- und Südweststeiermark (Köflach/Wies-Eibiswald). Für den örtlich/regionalen Individualverkehr ist der Standort durch das gut ausgebaute Sammel- und Bezirksstraßennetz an den Weblinger Gürtel/B 67 angebunden. In wenigen Fahrminuten erreicht man den Autobahnknoten Graz-West, wo die A2 (Südautobahn) und die A9 (Pyhrn-Autobahn) anschließen.

Der Hauptbahnhof als Fern- und Regionalverkehrsdrehscheibe ist über die städtischen Linien (Zone 101) bzw. die GKB-S-Bahn erreichbar. Der Flughafen Graz ist per Buslinie 630 (Anschluss in Puntigam/Zentralfriedhof) sowie per S-Bahn/Regionalzug angebunden und mit dem PKW in kurzer Fahrzeit erreichbar.



Lage, Quelle: Stadt-Graz

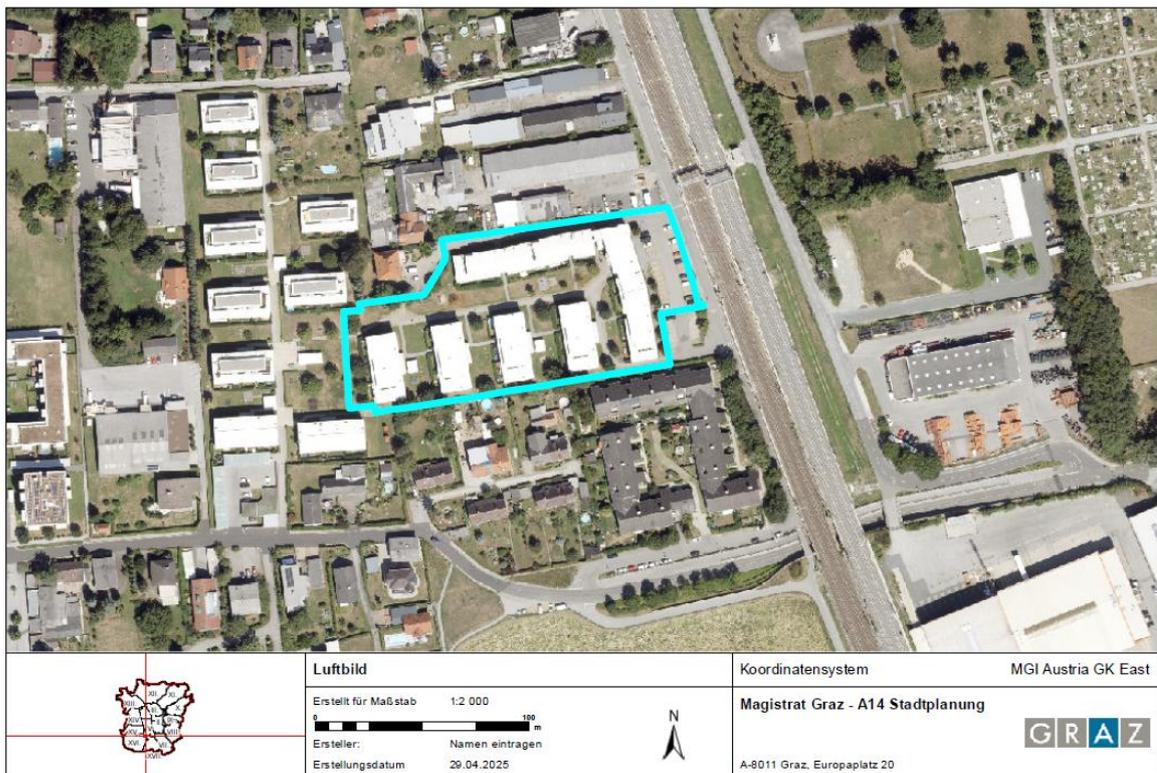
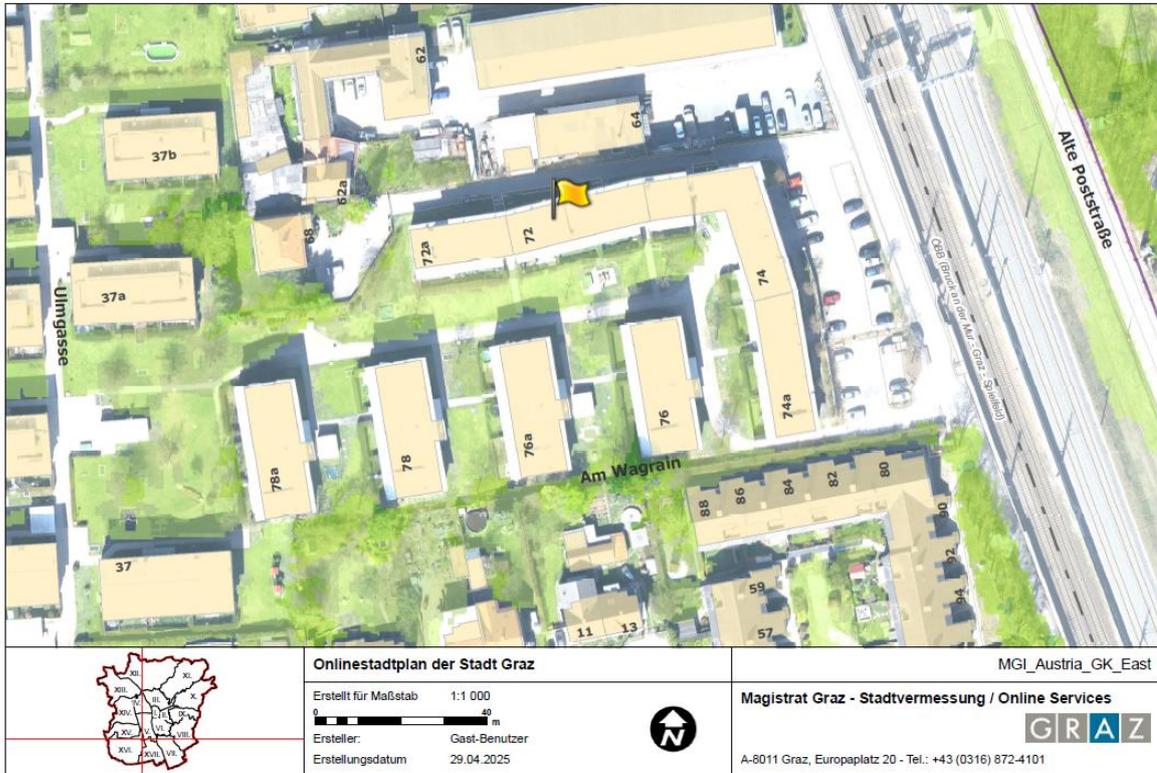
2.2 Mikrolage, Liegenschaft

Die unregelmäßig abgegrenzte aber in der Grundkonfiguration als rechteckig zu bezeichnende, ebene Liegenschaft, grenzt unmittelbar an die Straße am Wagrain an und wird somit über öffentliches Gut erschlossen. Die Straße Am Wagrain verläuft etwa von Norden nach Süden, östlich der Straße befinden sich die Bahngleise der ÖBB. Von der Straße führt eine Zufahrt zu einem asphaltierten Parkplatz mit KFZ-Stellplätzen im Freien. Dieser Parkplatz ist der Liegenschaft vorgelagert. Auf der Liegenschaft wurde eine Wohnhausanlage bestehend aus den folgenden 6 Wohngebäuden und KFZ-Stellplätzen errichtet:

- Haus, Am Wagrain 72 und 72a, zwei viergeschossig, mit 19 Tops,
- Haus, Am Wagrain 74 und 74a, zwei viergeschossig, mit 18 Tops,
- Haus, Am Wagrain 76, zwei dreigeschossig, mit 8 Tops,
- Haus, Am Wagrain 76a, zwei dreigeschossig, mit 8 Tops,
- Haus, Am Wagrain 78, zwei dreigeschossig, mit 8 Tops,
- Haus, Am Wagrain 78a, zwei dreigeschossig, mit 8 Tops,
- Tiefgarage mit 69 KFZ — Abstellplätzen und vier Nebengebäuden, sowie
- 30 KFZ — Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnhäuser sind in massiver Bauweise, mit einem Flachdach ausgeführt. Jedes Wohnhaus weist ein eigenes innen liegendes Stiegenhaus (Nr. 72 und 74 mit je einem Aufzug vom KG in das 3.OG) und

einen eigenen Eingang auf. Die Wärmeversorgung aller Wohnungen erfolgt durch eine Zentralheizungsanlage. Unter dem Innenhof befindet sich eine erdüberdeckte Tiefgarage mit 69 KFZ-Abstellflächen, die Einfahrt erfolgt direkt über eine überdachte Rampe von der Straße Am Wagrain.



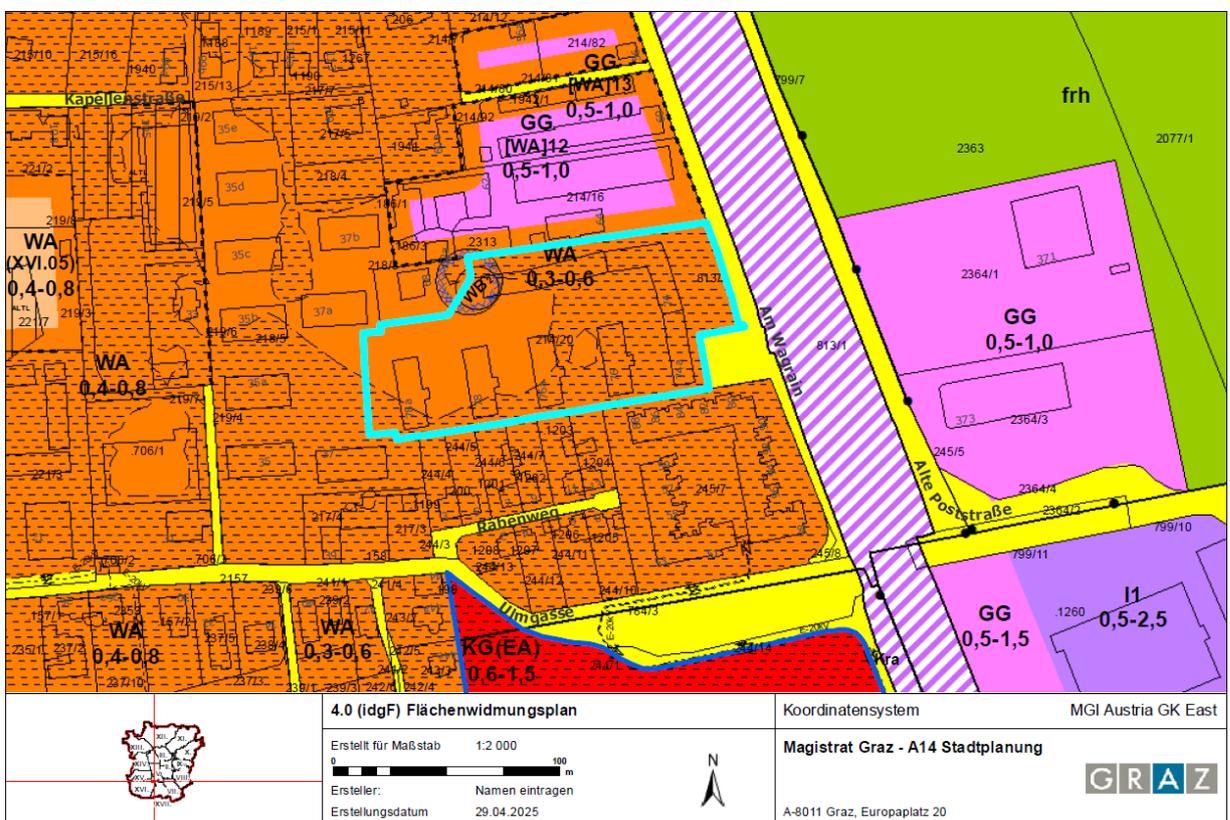
Stadtplan und Lage, Quelle: Stadt Graz



Luftbild, Quelle: google earth

2.3 Flächenwidmung

Die Liegenschaft ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland in der Kategorie Aufschließungsgebiet D(DO) mit einer Bebauungsdichte von 0.3-0.6 ausgewiesen.



Flächenwidmung, Quelle: Stadt Graz

2.4 Aufschließung

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

2.5 Zufahrt

Die verkehrstechnische Erschließung der Liegenschaft erfolgt direkt über die Straße Am Wagrain.

2.6 Bodengüte/Kontaminationen

Es konnten augenscheinlich keine Merkmale einer Kontaminierung oder einer minderwertigen Bodenqualität festgestellt werden, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung dieser Merkmale ein gesondertes Gutachten eines dafür befugten Sachverständigen notwendig ist. Es wird daher im folgenden Gutachten auf diese Merkmale nicht weiter eingegangen und bei der Bewertung von einer nicht kontaminierten und ausreichend tragfähigen Liegenschaft ausgegangen.

2.7 Bewilligungen

Für die Wohnanlage liegen ein Einreichplan und eine Baubewilligung der Stadt Graz zu GZ: A 17 - 3365 und 3366/2001-2 vom 18. 12. 2001 vor.

2.8 Dienstbarkeiten

Es bestehen Dienstbarkeiten zu A2-LNR 1a, 4a, 5a, 12a und 13a.

```
***** A2 *****
 1 a 3536/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 214/20
 4 a 28046/2001 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 218/5 aus EZ 2997,
    Einbeziehung in Gst 214/20 über Antrag
 5 a 22/1964 49/1964 59/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 214/20
    b 28046/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2997
12 a 2985/2017 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren für Gst 214/20 an Gst 218/5
13 a 2985/2017 Grunddienstbarkeit Gehen für Gst 214/20 an Gst 218/5
***** B *****
```

Weiters bestehen Dienstbarkeiten zu C-LNR 1a, 2a, 6a, 7a.

```
***** C *****
1 a 2393/1996 28046/2001
  DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren auf Gst 214/20
  gem Pkt IX A Kaufvertrag 1994-10-14 für Gst 218/3
  b 28046/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
  EZ 2997
2 a 2393/1996 28046/2001
  DIENSTBARKEIT Kanalanschluß, Ableiten von Abwässern,
  Betreten, Befahren, Lagerung von Erdmaterial auf Gst 214/20
  gem Pkt IX B Kaufvertrag 1994-10-14 für Gst 218/3
  b 28046/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
  EZ 2997
6 a 2985/2017
  DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 214/20 gem Pkt IX
  Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2016-07-14 für Gst 218/5
7 a 2985/2017
  DIENSTBARKEIT Gehen über Gst 214/20 gem Pkt IX Kauf- und
  Wohnungseigentumsvertrag 2016-07-14 für Gst 218/5
```

Die Dienstbarkeiten haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

2.9 Dingliche Lasten

Es besteht ein Bestandsrecht zu C-LNR 3a.

```
3 a 4755/2003
  BESTANDRECHT auf Gst 214/20 bis 2006-12-31 zugunsten
  Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Aktiengesellschaft
  b 4755/2003 Vorauszahlung des Bestandzinses EUR 94,19
  gem Pkt 6 Bestandvertrag 2002-12-27
```

Das Bestandsrecht hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

2.10 Pfandrechte und Geldlasten

Es bestehen ein Pfandrecht laut Grundbuch zu C-LNR 68a und eine Rangordnung für ein Pfandrecht zu C-LNR 103a. Diese bleiben bei der Bewertung ausdrücklich unberücksichtigt.

```
68 auf Anteil B-LNR 176 177
  a 1758/2021 Pfandurkunde 2018-12-03
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 105.000,--
  für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
  b gelöscht
```

103 auf Anteil B-LNR 176 177
a 5277/2024 (Entscheidendes Gericht BG Salzburg - 6210/2024)
RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für Pfandrecht
EUR 450.000,--, 4 % Z, NGS EUR 45.000,-- bis 2025-09-02 für
Synergientia Privatstiftung (FN 372041w)

2.11 Klage

Auf die zu C-LNR 104 a intabulierte Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 wird hingewiesen.

104 auf Anteil B-LNR 176 177
a 6316/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 4489/24x)

Die Klage hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

2.12 Veräußerungsverbot

Besteht nicht.

2.13 Belastungsverbot

Es besteht ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zu C-LNR 98a.

98 auf Anteil B-LNR 176 177
a 7797/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Marianne Radler geb 1957-09-02

Das Belastungs- und Veräußerungsverbot hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

2.14 Vorkaufsrecht

Es besteht ein Vorkaufsrecht zu C-LNR 64a.

64 auf Anteil B-LNR 176 177
a 9535/2020
VORKAUFSCRECHT
gem Pkt XII. Kaufvertrag 2019-03-04
für Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 66398w)

Auszug aus dem Kaufvertrag vom 4. März 2019 betreffend das Vorkaufsrecht gemäß § 15 g WGG:

XII.

Die Käuferin ist in Kenntnis des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 08.11.2017 samt Nachträgen vom 21.12.2017 und 28.02.2018, tritt in diesen Vertrag ein und verpflichtet sich, alle in diesem Vertrag in Ansehung ihrer hiemit erworbenen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 1139 Grundbuch 63125 Webling von der Verkäuferin übernommenen Verpflichtungen auch auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen gleichfalls auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden, dies bei völliger Schad- und Klagloshaltung ihrer jeweiligen Miteigentümer.

Die Käuferin verpflichtet sich weiters, eine Veräußerung ihrer Miteigentumsanteile unter Lebenden der Verkäuferin als Verwalter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

Die Käuferin nimmt weiters die Norm des § 15 g WGG zur Kenntnis, demnach der Verkäuferin ob des Kaufgegenstandes ein im Grundbuch einzuverleibendes Vorkaufsrecht zukommt, welches ohne Zustimmung der Verkäuferin binnen 10 Jahren nach Abschluss des vorliegenden Kaufvertrages nicht gelöscht werden darf.

7

641 TZ 9535/2020

Im Falle einer (Weiter)Übertragung derer kaufgegenständlichen Anteile an der Liegenschaft EZ 1139 Grundbuch 63125 Webling binnen 10 Jahren nach Abschluss des vorliegenden Kaufvertrages hat die Käuferin den Differenzbetrag, der sich aus dem Vergleich des Verkehrswertes des vorliegenden Kaufgegenstandes zum Zeitpunkt des schriftlichen Angebotes der Verkäuferin mit dem Kaufpreis gemäß § 15 g Abs. 2 Zif 2 WGG ergibt, an die Verkäuferin zu leisten.

Die Verkäuferin gibt in diesem Zusammenhang bekannt, dass der Verkehrswert des vorliegenden Kaufgegenstandes (Wohnung + TG-Kfz-Abstellplatz) zum Zeitpunkt des schriftlichen Angebotes der Verkäuferin € 155.000,00 beträgt.

Die Käuferin räumt hiemit der Verkäuferin das Vorkaufsrecht im Sinne des § 15 g Abs. 1 WGG ob derer kaufgegenständlichen Anteile an der Liegenschaft EZ 1139 Grundbuch 63125 Webling ein und erklärt sich mit der Verbücherung dieses Rechtes ob ihrer wie vor angeführten kaufgegenständlichen Anteile an genannter Liegenschaft im Zusammenhang mit der Verbücherung des vorliegenden Kaufvertrages ausdrücklich einverstanden.

§ 15 g WGG normiert:

Spekulationsfrist bei nachträglich erworbenem Eigentum

§ 15g. (1) Der Bauvereinigung steht im Fall einer nachträglichen Übertragung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten gemäß § 15b in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) ein Vorkaufsrecht zu, das im Grundbuch einzuverleiben ist und dessen Rechtsfolgen im Kaufvertrag zu erläutern sind. Das Vorkaufsrecht zum Kaufpreis gemäß Abs. 2 Z 2 darf ohne Zustimmung der Bauvereinigung binnen fünfzehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages nicht gelöscht werden. Es erlischt entweder nach Leistung des Differenzbetrages gemäß Abs. 2 oder spätestens nach fünfzehn Jahren.

(2) Der Eigentümer hat im Fall einer (Weiter-)Übertragung binnen fünfzehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages den Differenzbetrag, der sich aus dem Vergleich

1. des dem Käufer bekanntzugebenden Verkehrswerts im Zeitpunkt des schriftlichen Angebots der Bauvereinigung gemäß § 15e Abs. 1 oder § 15c lit. b (des vom Gericht ermittelten Verkehrswerts gemäß § 15d Abs. 2) mit
2. dem vereinbarten (§ 15d Abs. 1) oder festgesetzten (§ 15d Abs. 2 und § 15e Abs. 2) Kaufpreis ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten.

Bei nachträglicher Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) gemäß § 15b, auf welche die Vorschriften der § 15c bis § 15f nicht anwendbar sind, ist unter Z 1 der dem Käufer bekanntzugebende Verkehrswert im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zu verstehen, sowie unter Z 2 der vereinbarte Kaufpreis.

(3) Als (Weiter-)Übertragung gemäß Abs. 1 und 2 gelten alle Rechtsgeschäfte unter Lebenden, ausgenommen die Übertragung des Eigentums oder des Mindestanteils oder des Anteils am Mindestanteil (§ 5 WEG 2002) an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, Verwandte in gerader Linie, einschließlich der Wahlkinder oder Geschwister, sowie den Lebensgefährten. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem veräußernden Wohnungseigentümer seit mindestens drei Jahren in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaft eingerichteten Haushaltsgemeinschaft lebt.

(4) Einwendungen gegen die Höhe des dem Differenzbetrag gem. § 15g Abs. 2 zugrunde gelegten Verkehrswerts gem. § 15g Abs. 2 Z 1 sind binnen sechs Monaten nach dessen Vorschreibung gerichtlich (Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen.

Die Wohnung befindet sich in einem von der Österreichischen Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung errichteten Wohnanlage. Im österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) ist vorgesehen, dass Wohnungen, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet und an Nutzer zu begünstigten Bedingungen veräußert werden, nicht sofort dem freien Markt zur Verfügung stehen sollen. Um zu verhindern, dass Käufer solcher Wohnungen innerhalb eines kurzen Zeitraums Spekulationsgewinne erzielen, sieht das Gesetz in § 15g WGG die Verpflichtung zur Zahlung eines sogenannten Differenzbetrages vor.

Im vorliegenden Fall besteht zur Sicherung dieser Ansprüche ein Vorkaufsrecht.

Ich gehe in der Bewertung jedoch davon aus, dass dieses Vorkaufsrecht gemäß § 15 g Abs 1 WGG im Falle einer gerichtlichen Versteigerung gelöscht wird und daher keine Auswirkung auf den Verkehrswert hat.

2.15 Wohnungsgebrauchsrecht

Besteht nicht.

2.16 Fruchtgenussrecht

Besteht nicht.

2.17 Einheitswert

Der Einheitswert ist nicht bewertungsrelevant und wurde nicht erhoben.

2.18 Wohnung

Die Erschließung des Objekts mit der Hausnummer 72 erfolgt über einen asphaltierten Weg entlang der nördlichen Grundgrenze. Der Zugang zur innen liegenden Aufschließung der Wohnung erfolgt über ein Treppenhaus mit innen liegenden Gängen. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über Treppen und eine Personenaufzugsanlage. Der Zugang ist keramisch verschleißt und mit Dispersion gestrichen. Die Bewertung gegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

An der gegenständlichen Wohnung wurde zu TZ 4057/2018 Wohnungseigentum begründet. Entsprechend dem vorliegenden Nutzwertgutachten weist die Wohnung eine Nutzfläche von 69,50 m² auf und ist mit einer 19,13 m² großen Terrasse, einer 30,16 m² großen Gartenfläche und einem 9,30 m² großen Kellerabteil ausgestattet. Sie weist einen Nutzwert vom 75 Nutzwerten und einen Mindestanteil von 150/12 558 auf.

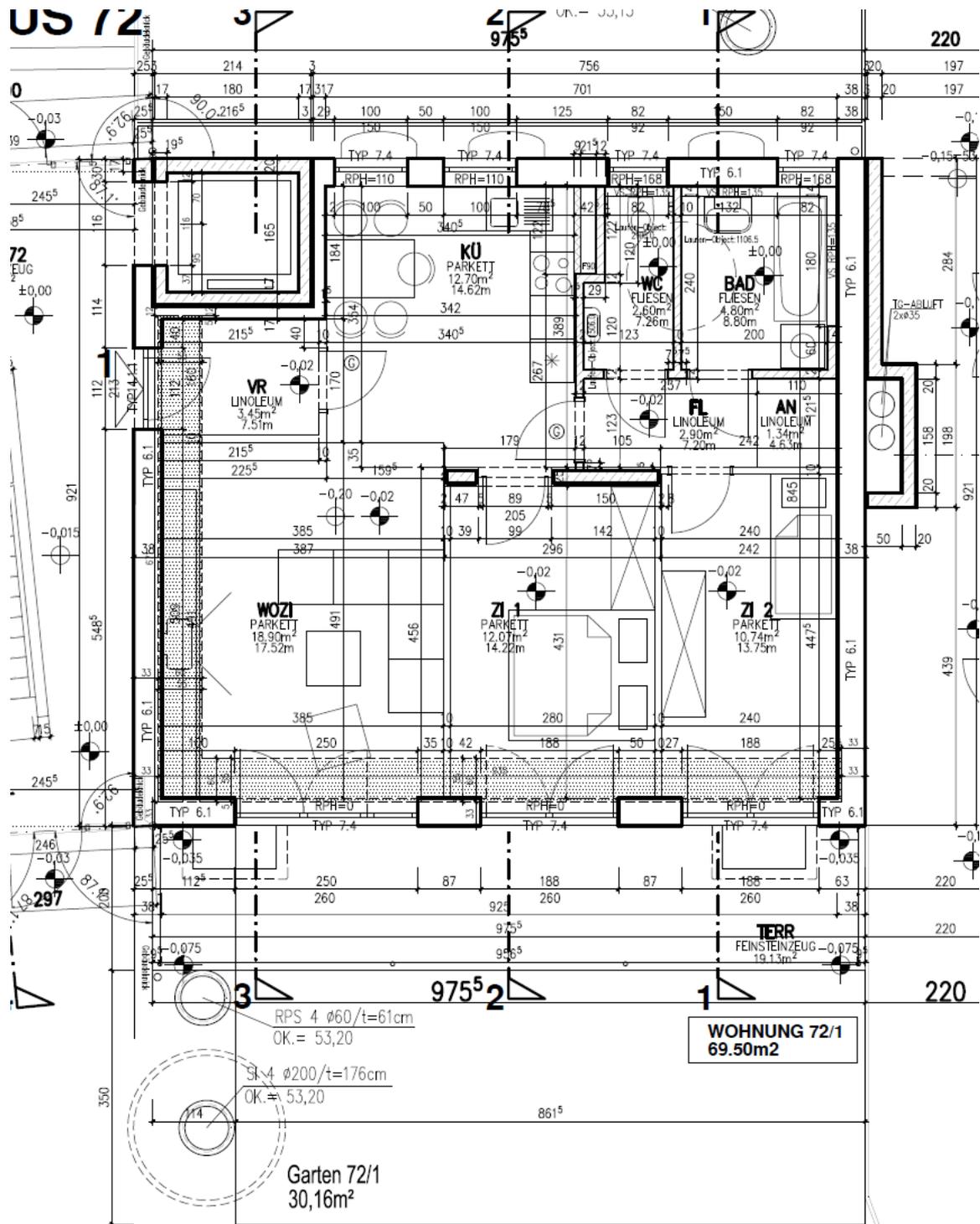
Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Sie ist mit Kunststofffenstern und Kunststoffbalkontüren mit Isolierverglasung ausgestattet. Zur Verdunkelung sind Außen liegende Jalousien angebracht. Die Türen sind das Vollbautüren mit Metallzargen ausgeführt. Die Wände in der Wohnung sind gespachtelt und gestrichen. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Klebeparkett ausgeführt, im Vorraum sind keramische Fliesen verlegt, im zweiten Vorraum wurde PVC verlegt, die Sanitärbereiche sind keramisch verflies. Im WC sind die Fliesen etwa bis zu einem Drittel der Raumhöhe hochgezogen, das WC ist zusätzlich mit einem Handwaschtisch ausgestattet. Das Bad ist mit einer Badewanne mit Brause sowie einem Handwaschtisch ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen elektrischen Boiler. Die Wände sind etwa zu drei Viertel raumhoch keramisch verflies. Die Wohnung wird mit einer Fernwärmeheizung und Radiatoren in den Räumen beheizt. Die Elektrik befindet sich am Stand der Technik.

Die Terrasse ist mit Klinkerfliesen verflies, durch den darüberliegenden Balkon ist die Terrasse überdacht. Im Garten ist eine Hecke Sichtschutz gepflanzt.

Das Kellerabteil befindet sich im Gemeinschaftskeller und ist über die Treppe sowie den Personenaufzug erschlossen. Das Kellerabteil ist mit einem Holzlattenrost abgetrennt und mit einem Vorhängeschloss gesichert.

Die Wohnung weist einen normal erhaltenen Zustand auf. Die Böden zeigen Spuren von der Nutzung, die Parkettböden können noch geschliffen werden. Die Malerei ist zu erneuern. Teilweise sind Schalter der Elektroinstallationen zu erneuern. Im Bereich der Außenwand an der östlichen Mauer der Wohnung in den Räumen Zimmer 2, AN und Bad sind im Bereich knapp ober der Sesselleiste Spuren von Feuchtigkeit (eventuell Kältebrücke) durch Schäden am Putz erkennbar.

2.19 Wohnungsplan



2.20 TG-Kfz-Abstellplatz Nr. 1

Der Parkplatz „TG-Kfz-Abstellplatz Nr. 1“ in der Tiefgarage befindet sich unmittelbar im Anschluss an die Zufahrtsrampe an der Tiefgaragenmauer. Der Stellplatz weist eine Nutzfläche von 12,50 m² auf.

2.21 Zubehör

Die Küche ist mit kunststofffurnierten Korpusen und einer Kunststoffarbeitsplatte ausgeführt. Die Küche besteht aus Unterschränken und zwei Oberschränken, einem Hochschrank. An die Küche anschließend befindet sich eine freistehende hohe Kühl/Gefrier-Kombination. Die Küche ist mit einem Dunstabzug und einer Spüle ausgestattet. Das Kochfeld und das Backrohr sind nicht mehr vorhanden.

Der Wert des Zubehörs wird mit EUR 500.- bestimmt.

2.22 Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz vor.

2.23 Mitteilungen der Hausverwaltung

Folgende Auskünfte wurden von der Hausverwaltung am 2. September 2025 übermittelt:

- Derzeit gelangen keine Darlehen zur Vorschreibung (Mietkaufauszahlung per 31.01.2019)
- Der Rücklagenstand für die gesamte Wohnhausanlage weist per 25.08.2025 ein Guthaben in Höhe von rd. EUR 138.000,00 auf.
- Der Rücklagenstand für die Aufzugsanlage weist per 25.08.2025 eine Schuld in Höhe von rd. EUR 4.280,00 auf.

Im Auftrag des Eigentümers:
WEG AM WAGRAIN 72-78A, GRAZ AM WAGRAIN 72-78A 8053 Graz-Neuhart
USt-IdNr. ATU73587656



Objektverwalter: Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg.
Genossenschaft m.b.H. | Moserhofgasse 14 | 8010 Graz

ELISABETH RADLER
Tannenstraße 20
4600 Wels
Österreich

Bearbeiter verwaltungsteam790
Telefonnr. +43 316 8055-790
E-Mail verwaltungsteam790@oewg.at
Bank Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN AT72 2081 5000 4244 1675
BIC STSPAT2GXXX
Kontoinhaber WEG AM WAGRAIN 72-78A, GRAZ

Vorschreibung per 01.07.2025 aufgrund Betriebskostenabrechnung 2024

Planungszeitraum: 01.07.25 bis 31.12.25 (=184 Tage)
Objekt: 410281, AM WAGRAIN 72-78A, 8053 GRAZ
Vertragsnr.: 0410281-108352-001

Datum 3. Juni 2025
Rechnungsnr. WP25-074312
Kundennr. 108352

Diese Vorschreibung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	geplante Kosten	Netto	USt.	%	Brutto
0001 01 Wohnung					
Instandhaltung	395,82	65,97	0,00	0	65,97 EUR
Instandhaltung Lift	90,90	15,15	0,00	0	15,15 EUR
Verwaltungskosten	202,35	33,73	3,37	10	37,10 EUR
Betriebskosten	801,01	133,50	13,35	10	146,85 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	37,20	6,20	0,62	10	6,82 EUR
Liftkosten	113,03	18,84	1,88	10	20,72 EUR
Heizkosten	808,15	134,69	26,94	20	161,63 EUR
Gesamt Betrag 0001/01	2 448,46	408,08	46,16		454,24 EUR
5001 01 Einzelgarage					
Instandhaltung	31,67	5,28	0,00	0	5,28 EUR
Verwaltungskosten	16,19	2,70	0,54	20	3,24 EUR
Betriebskosten	64,08	10,68	2,14	20	12,82 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	2,98	0,50	0,10	20	0,60 EUR
Gesamt Betrag 5001/01	114,92	19,16	2,78		21,94 EUR
Gesamt Betrag	2 563,38	427,24	48,94		476,18 EUR

Der zu zahlende Gesamtbetrag (brutto) 476,18 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 oben angeführte Vertragsnummer als Zahlungsreferenz an.

Österreichische Wohnbaugenossenschaft
gemeinnützige reg. Genossenschaft m.b.H.
FN 66398 w Landes- als Handelsgericht Graz

UID ATU44311605

Seite: 1

Objekt: 410281, AM WAGRAIN 72-78A, 8053 GRAZ

Datum 3. Juni 2025
Rechnungsnr. WP25-074312

Mit freundlichen Grüßen

ÖWG Wohnbau

AN DIE WOHNUNGSEIGENTÜMER DES HAUSES
AM WAGRAIN 72-78A
8053 GRAZ

Datum: 10.12.2024
Objekt-Nr.: 410281
Abteilung: Hausmanagement
Bearbeiter: Verwaltungsteam 790
Telefon: DW-790
E-Mail: verwaltungsteam790@oewg.at

8053 GRAZ, AM WAGRAIN 72-78A
Vorausschau gemäß § 20 Abs 2 WEG – Kalenderjahr 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Entsprechung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) teilen wir Ihnen mit, dass **keine** derzeit beschlossenen oder im Beschluss befindlichen, größeren und über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten vorgesehen sind.

Laufende kleinere Erhaltungsarbeiten sowie Arbeiten zur Beseitigung von Gefährdungen (erhöhtes Gefahrenpotential) oder bescheidmäßig vorgeschriebene Arbeiten, werden wie bisher im Rahmen der ordentlichen Verwaltung veranlasst und zu Lasten der Rücklage bezahlt.

Sollte die Finanzierung von unvorhergesehenen, aber notwendigen Arbeiten durch die bestehende Rücklage Ihrer Wohnhausanlage nicht gedeckt sein, wird für die Wohnungseigentumsgemeinschaft über den Differenzbetrag ein Kapitalmarktdarlehen aufgenommen.
Gleichzeitig wird die Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten durch uns geprüft.

Betriebs- und Heizkosten

Die Höhe Ihrer monatlichen Betriebs- und Heizkosteneinzahlung basiert auf der vorangegangenen Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung zu erwartender Kostensteigerungen.

Bei außerhalb unseres Einflussbereiches gelegenen, nicht vorhersehbaren Kostensteigerungen (z. B. öffentliche Abgaben) kann es trotzdem zu entsprechenden Nachzahlungen kommen.

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinn. reg. GenmbH
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Graz, BIC: STSPAT2GXXX, IBAN: AT70 2081 5021 0022 5222
FN 66398 w Landes- als Handelsgericht Graz, UID ATU44311605

Wir sind jedenfalls bemüht, die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen so festzusetzen, dass das Ergebnis der Jahresabrechnung möglichst ausgeglichen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinn. reg. GenmbH

3 Gutachten

3.1 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

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

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert ermittelt.

3.2 Vergleichswert

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

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

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

3.3 Individualwert ÖNORM B 1802-2

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

3.3.1 Belastungen durch Dienstbarkeiten

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

4 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert wird im gegenständlichen Fall aus dem Vergleichswert ermittelt. Zur Ermittlung des Vergleichswerts wurden Kaufvorgänge aus der Wohnanlage Am Wagrain 72 bis 78 a und angrenzenden Wohnanlagen erhoben. Da die erhobenen Werte aus Verkäufen innerhalb der Wohnanlage Am Wagrain 72 bis 78 a mit einer nicht repräsentativen Ausnahme in der Wohnanlage Zur Ermittlung des Vergleichswerts des KFZ-Abstellplatzes in der Tiefgarage, wurden Vergleichswerte in einem weiteren Umfeld erhoben. Die Werte wurden anhand der von immonetZT erhobenen Wertentwicklung für Wohnungen im Umfeld valorisiert und um den Wert der mitveräußerten KFZ-Stellplätze bereinigt.

KG	TZ	Jahr	m ²	KP bereinigt	KP / m ²
Webling	3326	2020	89,96	192 868,00	2 143,93
Webling	8848	2020	67,02	145 867,00	2 176,47
Webling	6209	2021	72,62	146 780,25	2 021,21
Webling	381	2022	89,96	209 720,00	2 331,26
Webling	9567	2021	89,66	201 789,95	2 250,61
Webling	11193	2021	58,55	129 786,85	2 216,68
Webling	11277	2021	53,27	110 198,00	2 068,67
Webling	10005	2021	89,86	182 217,82	2 027,80
Webling	3671	2022	73,78	149 646,62	2 028,28
Webling	11875	2021	79,24	178 750,00	2 255,81
Webling	3923	2022	89,96	181 439,00	2 016,89
Webling	3857	2022	69,55	150 586,00	2 165,15
Webling	7973	2022	56,58	123 503,00	2 182,80
Webling	29	2023	72,42	153 320,00	2 117,09
Webling	47	2023	67,02	141 945,00	2 117,95
Webling	3602	2023	79,66	172 976,00	2 171,43
Webling	1888	2023	83,00	187 187,93	2 255,28
Webling	5777	2023	69,53	181 922,86	2 616,47
Webling	4375	2023	82,18	181 836,80	2 212,66
Webling	7576	2023	75,00	171 524,88	2 287,00
Webling	1898	2024	74,60	150 557,30	2 018,19
Webling	5054	2024	82,00	175 473,95	2 139,93
Webling	5930	2025	72,00	164 415,55	2 283,55

Der Vergleichswert der Wohnung Top W 72/1 errechnet sich daher wie folgt:

Wertermittlung Wohnung Top W 72/1		
Mittelwert:		2 200,00
Fläche Top W 72/1:		69,50
Wert Top W 72/1:		152 900,00

Der Vergleichswert des TG-Kfz-Abstellplatz Nr. 1 beträgt:

Wertermittlung TG-Kfz-Abstellplatz Nr. 1		
Vergleichswert:		16 000,00
Wert TG-Kfz-Abstellplatz Nr. 1		16 000,00

5 Verkehrswerte

Zur Ermittlung des Wertes der Liegenschaft ist es notwendig eine Überprüfung der Marktverhältnisse gemäß § 7 LBG vorzunehmen. Da im Vergleichswertverfahren die relevanten wertbestimmenden Faktoren bereits abgebildet sind, ist aus diesem Titel kein weiterer Abschlag vorzunehmen.

Der Verkehrswert der 150/12558 Anteile zu B-LNR 176, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top 72/1, Liegenschaft EZ 1139, KG 63125 Webling an der Adresse Am Wagrain 72, 8053 Graz-Neuhart, verbunden ist beträgt gerundet:

EUR 153.000.-

Der Verkehrswert 12/12558 Anteile zu B-LNR 177, mit welchen Wohnungseigentum am TG-Kfz-Abstellplatz Nr. 1, Liegenschaft EZ 1139, KG 63125 Webling an der Adresse Am Wagrain 72, 8053 Graz-Neuhart, verbunden ist beträgt gerundet:

EUR 16.000.-

Graz, am 18. September 2025

Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:



Dr. Martin Ozimic

Beilagen:

Fotodokumentation

Kaufvertrag

Plan

Energieausweis

Nutzwertgutachten