

Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

311 E 12/25f

Exekutionssache

Betreibende Partei

Dr. Walter Pisk & Dr. Peter Wenger,
Öffentliche Notare, Raubergasse 20,
8010 Graz,

vertreten durch

ASCHMANN & PFANDL Rechtsanwälte
GmbH, Herrengasse 28, 8010 Graz,

Verpflichtete Parteien

1. Zhengyu Chen, geb. 20.10.1974,
Seiersbergstraße 28b, 8054 Graz,
2. Haizhao Yu, geb. 07.08.1971,
Seiersbergstraße 28b, 8054 Graz,

wegen

Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1800 Grundbuch
63125 Webling mit dem Wohnhaus Irisweg 7, 8053 Graz, samt
Nebengebäude.**

BANKVERBINDUNGEN:

**RAIFFEISEN-LANDESBANK STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW
UID: ATU 58455399**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3

2. Befund

2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstück	Seite	6
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	8

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	12
3.2. Sachwert	Seite	14
3.3. Verkehrswert	Seite	19

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Katasterplan

„HORA“-Pass

Mitteilung der Stadt Graz

Grundrisspläne, Schnitt (weichen vom Bestand teilweise ab!)

Vergleichspreisübersicht

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Graz-West hat die Schätzung der umseitig bezeichneten Liegenschaft angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Exekutionsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 02.06.2025 als Tag der zweiten Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Nachdem das Wohnhaus beim erstangeordneten Schätztermin am 30.04.2025 um 10:30 Uhr nicht zugänglich war, fand die neuerliche Befundaufnahme am 02.06.2025 um 10:00 Uhr statt, bei welcher neben dem gefertigten Sachverständigen Herr Eibler als Gerichtsvollzieher, ein Mitarbeiter des ÖWD, die Schlosserei Peskoller, die erstverpflichtete Partei sowie der Mieter, Herr Tchen Xiao, samt Mitbewohnern zugegen waren,
- Grundbuchauszug vom 22.03.2025,
- Katasterplan und weitere Abfragen im GIS der Stadt Graz,
- Erhebung der Bauakte im Grazer Stadtarchiv und Rücksprache mit der Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz, bei welcher laut Information nur ein Bauakt betreffend die Fassadensanierung aufliegen soll, welcher sohin mangels Relevanz vom Sachverständigen nicht erhoben wurde,
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Letztaufgabe,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des

Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,

- ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte nicht erhoben werden,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaft keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit sowie Freiheit von Kriegsmaterialien ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 1800 Grundbuch 63125 Webling, Bezirksgericht Graz-West, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	.1392	GST-Fläche	792 m2
--------	-------	------------	--------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 8	1/2-Anteil	Zhengyu Chen, geb. 20.10.1974
B-LNR 9	1/2-Anteil	Haizhao Yu, geb. 07.08.1971

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt ist eine Geldlast eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im XVI. Grazer Stadtbezirk Straßgang in normaler Wohnlage am Irisweg, einer von der Harter Straße nach Osten zur Glesingerstraße hin führenden Verbindungsstraße im öffentlichen Gut.

2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück Nr. .1392 im katastralen Ausmaß von 792 m² wird im Norden unmittelbar vom Irisweg begrenzt, es ist eben sowie grundsätzlich trapezförmig und sich nach Süden hin verbreiternd konfiguriert.

Die Bebauung umfasst das in gekuppelter Bauweise errichtete Wohnhaus Irisweg 7 (Doppelhaushälfte), bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, und eine Garage südwestlich des Wohnhauses sowie ein altes Nebengebäude mit angebautem Holzunterstand im südwestlichen Grundstückseck.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um Außenanlagen (Grünflächen mit Bepflanzung und Bestockung, befestigter Gehweg, etc.).

Die Nachbarliegenschaften sind mit freistehenden Wohnhäusern und Doppelwohnhäusern ähnlichen Errichtungszeitpunktes bebaut.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes und weitergehende Infrastruktureinrichtungen sind innerhalb des Bezirkes gegeben.

2.2.3. Aufschließung

Anlässlich der Befundaufnahme wurde darüber informiert, dass das Wohnhaus der Stadtlage entsprechend erschlossen ist (Strom, Wasser, Kanal), weiters besteht ein Fernwärmeanschluss.

2.2.4. Flächenwidmung

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem der Stadt Graz ist das Grundstück als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,4 ausgewiesen, hinsichtlich möglicher Naturgefahren wird auf den beiliegenden „HORA“-Pass verwiesen.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben, zu sonstigen Abgaben- und Gebührenrückständen siehe die beiliegende Mitteilung der Stadt Graz.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus Irisweg 7, 8053 Graz

Soweit anhand der im Grazer Stadtarchiv zur Verfügung gestellten Unterlagen erhoben werden konnte, erfolgte die ursprüngliche Errichtung aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 1957, die Endbeschau erfolgte im Jahr 1962, die Benützungsbewilligung für das Erdgeschoss wurde im Jahr 1963 erteilt, die vollständige Benützungsbewilligung einschließlich des Dachgeschosses stammt aus dem Jahr 1965, sodass für die Bewertung zum Bewertungsstichtag von einem tatsächlichen Baualter von 60 Jahren ausgegangen wird.

Das Nebengebäude im südwestlichen Grundstückseck wurde aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 1960 errichtet, die Garage aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 1966.

Nach dem Erwerb durch die nunmehrigen Eigentümer wurden diverse Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Wärmedämmung der Fassaden, Fenstertausch, Erneuerung diverser Bodenbeläge, teilweise der Türen, der Radiatoren, der Wand- und Deckenoberflächen, der Sanitärausstattung, der Elektrik, etc.).

Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, es wurde grundsätzlich massiv als Ziegelbau errichtet, die Fassaden sind mit einer Wärmedämmung versehen und mit Putz beschichtet, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit Eterniteindeckung, Regenrinnen und Abfallrohre sind vorhanden.

Der Zugang in das Wohnhaus erfolgt an der Westseite, wo ein neuerer Türabschluss mit Glaslichtern besteht, über einen Kunststeinstiegenlauf erreicht man das Niveau des Erdgeschosses, zwischen dem

Erdgeschoss und dem Dachgeschoss besteht eine zweiläufige Holzwangentreppe mit Holzgeländer, in den Keller führt eine Massivtreppe, deren Tritt- und Setzstufen verfliesen sind.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz, wobei zur Raumheizung neuere Radiatoren vorhanden sind, hinsichtlich der Warmwasserbereitung ist im Kellergeschoss ein elektrischer Warmwasserboiler ersichtlich.

Zur Belichtung sind neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie bauartgleiche Fenstertüren vorhanden, als Sonnenschutz sind Gurtzugrollläden ausgeführt, die Belichtung im Dachgeschoss erfolgt über Gaupen bzw. auch ein Dachflächenfenster.

Der Hauseingang ist gegenüber außen mit einer neueren Glaslichtentüre abgeschlossen, im Inneren bestehen grundsätzlich Vollbautüren, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind, im Kellergeschoss sind auch alte Dreifüllungstüren bestehend.

Die Räumlichkeiten im Kellergeschoss sind dem Verwendungszweck entsprechend einfacher ausgestattet, wurden jedoch teilweise ebenfalls modernisiert.

Die Fußböden weisen unterschiedliche Beläge auf (Terrazzo, Fliesen, Laminat, Parkett), die Wandoberflächen, Dachschrägen und Deckenuntersichten sind grundsätzlich gemalt bzw. sind in den Sanitärräumen Wandverfliesungen ausgeführt.

Die Sanitärausstattung umfasst im Erdgeschoss einen Sanitärraum mit Stand-WC, Dusche und Handwaschbecken sowie im Dachgeschoss

einen Sanitärraum mit Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Duschkabine und Handwaschbecken.

Die Elektro-Installationen vermitteln einen zeitgemäßen Eindruck.

Anhand der erhobenen Einreichpläne ergibt sich für die Unterkellerung eine Bruttogrundfläche von gerundet 69,00 m², jene des Erdgeschosses beträgt ebenfalls gerundet 69,00 m², die Bruttogrundfläche im Dachgeschoss beträgt gerundet 69,00 m² zuzüglich westseitigem Balkon.

Die Grundrisse entsprechen im Wesentlichen den beiliegenden Plänen, anhand dieser ergibt sich für das Erdgeschoss und das Dachgeschoss eine Nutzfläche (im Sinne des WEG) von gesamt gerundet 106,00 m².

Das effektive Baualter zum Bewertungsstichtag beträgt – wie oben angeführt – rund 60 Jahre, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt gemäß Bewertungsliteratur 70 Jahre, in Hinblick auf vor Kurzem durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus wird die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag mit 40 Jahren eingeschätzt.

Der Bau- und Erhaltungszustand kann in Hinblick auf das relative Baualter als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Garage

Diese weist eine Bruttogrundfläche von 24,00 m² auf, es ist eine Montagegrube vorhanden, der Abschluss gegenüber außen erfolgt über ein zweiflügeliges Drehtor, das Baualter zum Bewertungsstichtag beträgt rund 59 Jahre.

Nebengebäude im südwestlichen Grundstückseck

Dieses massiv errichtete Nebengebäude sowie der daran anschließende Unterstand in Holzkonstruktion weisen aufgrund des Baualters keinen Zeitwert mehr auf.

2.3.2. Außenanlagen

Siehe Punkt 2.2.2.; diese sind insgesamt als normal zu klassifizieren.

2.3.3. Inventar, Zubehör

Dieses ist nicht bewertungsgegenständlich.

2.3.4. Nutzung

Von der erstverpflichteten Partei wurde mitgeteilt, dass das Wohnhaus und die Liegenschaft von Herrn Tchen Xiao samt Mitbewohnern gegen Bezahlung der Betriebskosten angemietet wurden, wobei ein schriftlicher Mietvertrag nicht existieren soll. Inwieweit die zweitverpflichtete Partei zusätzlich Mietvereinbarungen getroffen hat bzw. Mieten vereinnahmt, kann von der erstverpflichteten Partei nicht beantwortet werden, da diese mit der zweitverpflichteten Partei laut ihrer Information in Scheidung lebt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Vermietung des Wohnhauses eine Vollausschüttung vom MRG darstellt, inwieweit jedoch Vereinbarungen bestehen, die eine kurzfristige Beendigung dieses Bestandsverhältnisses verhindern (z.B. Kündigungsverzicht) oder allenfalls auch Mietvorauszahlungen geleistet wurden, ist nicht bekannt, weshalb solche auch nicht berücksichtigt werden.

Dies stellt ein Risiko für einen Ersterher dieser Liegenschaft dar!

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Auf Grundlage der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des erhobenen Befundes (Punkt 2.) wird das nachstehende Gutachten erstattet:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsliegenschaft. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden – wenn sie bestandsfrei sind – grundsätzlich zur Eigennutzung erworben, wobei sich Kaufinteressenten für solche Objekte bei der Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter und Bauzustand orientieren.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Sachwertverfahren**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert und baulicher Substanz ermittelt wird und welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht.

3.2. Sachwert

3.2.1. Verfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem **Bodenwert**, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und dem **Bauwert des Gebäudes** sowie dem **Wert der Außenanlagen** bestimmt.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= **Neubauwert**).

Der **Neubauwert** wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter, bzw. anhand von Flächenmetern, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. (Der Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes liegt eine eingehende Befundaufnahme zu Grunde, es kann aber dennoch das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln und Bauschäden nicht ausgeschlossen werden.)

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso, wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

3.2.2. Berechnung des Sachwertes

Bodenwert

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen von grundsätzlich unbebauten, im Bauland gelegenen Grundstücken in ähnlichen Lagen wie die Bewertungsliegenschaft durchgeführt wurden.

Unter Verweis auf die beiliegende Vergleichspreiserhebung ergibt sich für unbebaute Baulandgrundstücke nach Valorisierung mit der durchschnittlichen Bodenpreissteigerung gemäß ZT-Datenforum und Ausgleich der unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmale ein Bodenwert von gerundet € 284,00 je m², welcher gegenständlich der Bodenwertableitung zu Grunde gelegt wird:

792 m² x € 284,00 je m² = € 224.928,00

gebundener Bodenwert gerundet € **225.000,00**

Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt unter Zugrundelegung der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m² Bruttogrundfläche, wie sich diese aus den Richtwerten in der einschlägigen Bewertungsliteratur (z.B. Veröffentlichung der Normalherstellungskosten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen) ergeben, und zwar unter Berücksichtigung von Bauweise, Ausstattung, Ausbaugrad, Zubehörfächen (z.B. Balkon) und der eingetretenen Baupreissteigerung:

Kellergeschoss

69,00 m² x € 1.330,00 je m² = € 91.770,00

Erdgeschoss

69,00 m² x € 2.415,00 je m² = € 166.635,00

Dachgeschoss

69,00 m² x € 2.115,00 je m² = € 145.935,00

Neubauwert € 404.340,00

Vom Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach E. Heideck) abgezogen, welche sich bei einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie einer Zustandsnote von 1,0 bis 2,0 auf 43,04% des Neubauwertes beläuft, sodass ein Restwert von 56,96% des Neubauwertes verbleibt:

Bauwert Wohnhaus

€ 404.340,00 x 0,5696 = € 230.312,00

Bauwert Wohnhaus gerundet € 230.000,00

Der Restwert der **Garage** wird zum Bewertungsstichtag mit

€ 7.000,00

eingeschätzt, die vorhandenen **Außenanlagen** werden mit pauschal

€ 10.000,00

bewertet, was einem Ansatz von rund 4,5% des Bauwertes des Wohnhauses entspricht und innerhalb der in der Bewertungsliteratur angeführten Bandbreite liegt.

Sachwert – Zusammenstellung

gebundener Bodenwert	€	225.000,00
Bauwert Wohnhaus	€	230.000,00
Bauwert Garage	€	7.000,00
Zeitwert Außenanlagen	€	<u>10.000,00</u>

Sachwert	€	<u>472.000,00</u>
-----------------	----------	--------------------------

3.3. Verkehrswert

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass derzeit eine rückläufige Nachfrage am Immobilienmarkt feststellbar ist. Es wird daher zur Ableitung des Verkehrswertes ein Marktanpassungsabschlag im wertangemessenen Ausmaß von 10% des ermittelten Sachwertes vorgenommen:

$$€ 472.000,00 \times 0,90 = € \underline{\quad 424.800,00}$$

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1800 Grundbuch 63125 Webling mit dem Wohnhaus Irisweg 7, 8053 Graz, samt Nebengebäude beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 425.000,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren,

insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige, kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 27. Juni 2025

A circular blue ink stamp is positioned over a handwritten signature in blue ink. The stamp's text, arranged in a circle, reads 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger'. The signature is a stylized cursive script that overlaps the stamp.

.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige



















Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63125 Webling
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 1800

Letzte TZ 1334/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1392	GST-Fläche	792	
	Bauf.(10)	117	
	Gärten(10)	675	Irisweg 7

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

8 ANTEIL: 1/2

Zhengyu Chen

GEB: 1974-10-20 ADR: Seiersbergstraße 288, Graz 8054

a 9331/2023 IM RANG 8555/2023 Kaufvertrag 2023-10-31 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 1/2

Haizhao Yu

GEB: 1971-08-07 ADR: Seiersbergstraße 288, Graz 8054

a 9331/2023 IM RANG 8555/2023 Kaufvertrag 2023-10-31 Eigentumsrecht

***** C *****

15 a 4951/2024 Zahlungsbefehl 2024-05-31, Zahlungsbefehl

2024-05-31

PFANDRECHT

vollstr EUR 6.034,14

samt Anhang lt. Beschluss vom 2024-07-19 für

Öffentliche Notare Dr. Walter Pisk & Dr. Peter Wenger

Partnerschaft (FN 177788d)

(609 E 4003/24g)

16 a 1334/2025 IM RANG 4951/2024 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von

vollstr EUR 6.034,14 sA laut Beschluss 2025-02-20 für

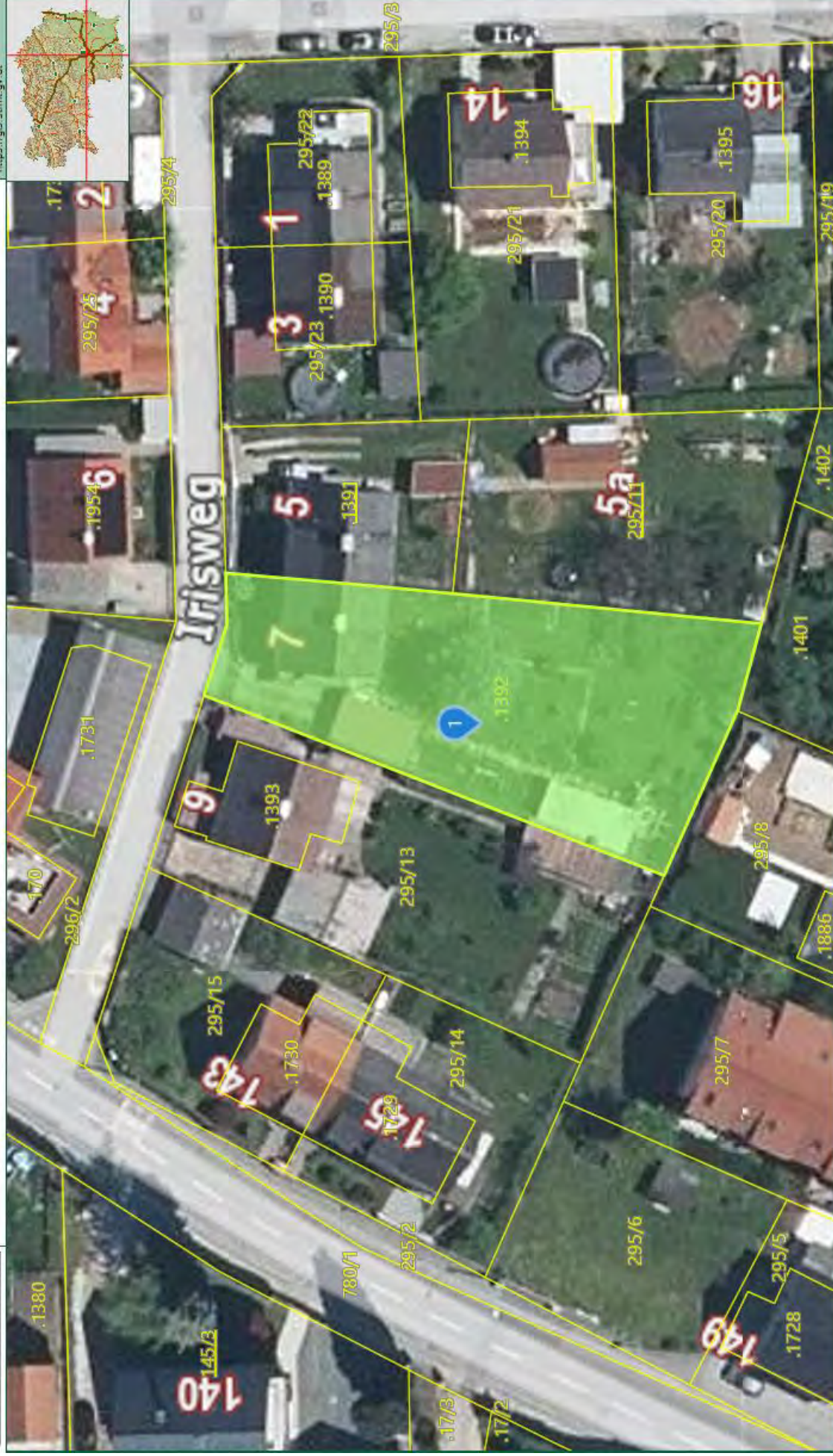
Öffentliche Notare Dr. Walter Pisk & Dr. Peter Wenger

Partnerschaft (FN 177788d)

(311 E 12/25f)

***** HINWEIS *****

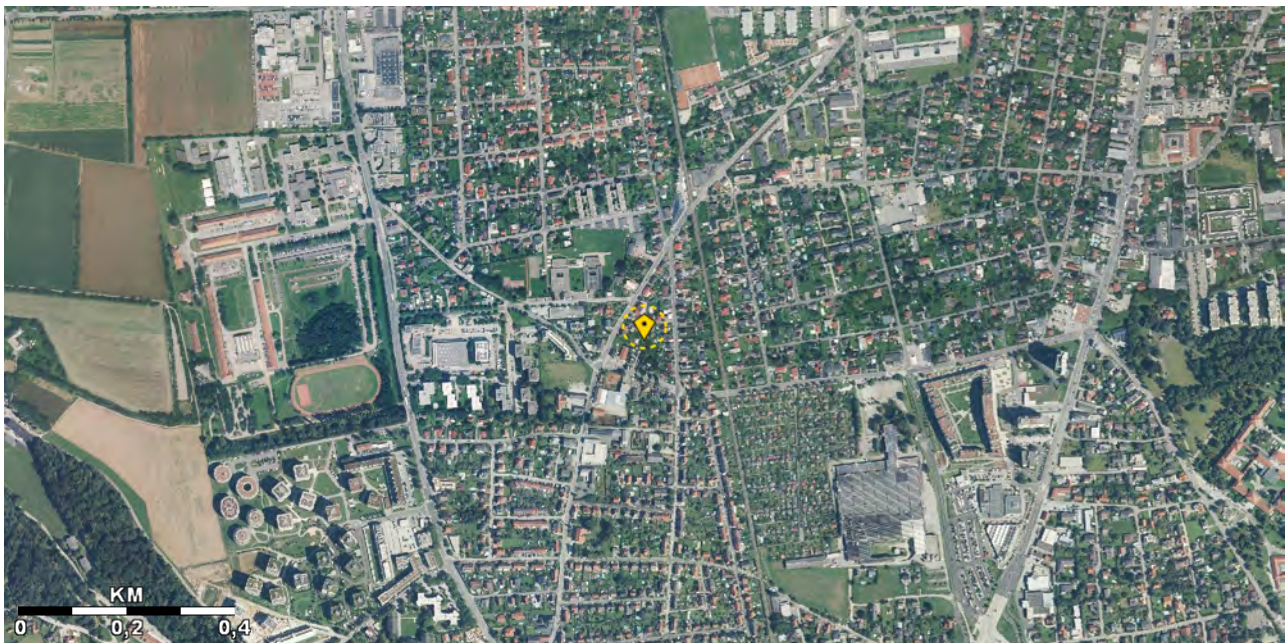
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



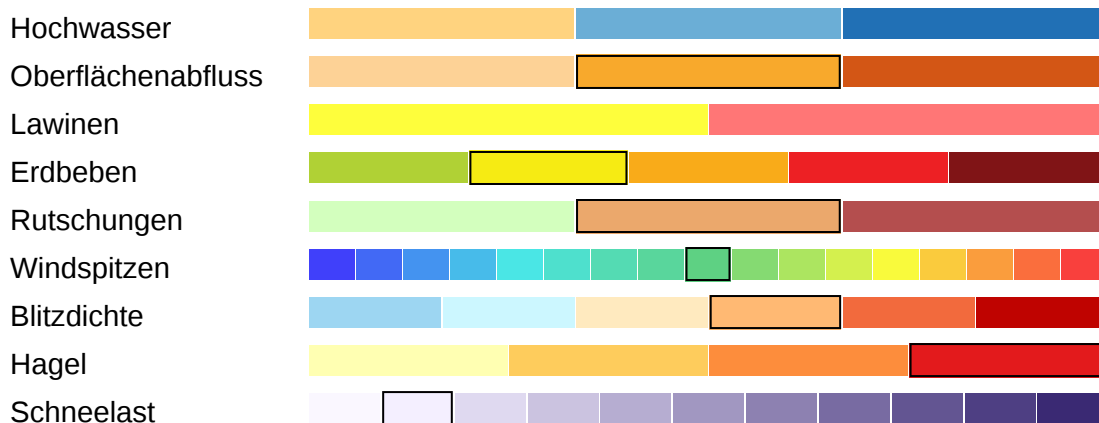
HORA-Pass

Adresse: Irisweg 7, 8053 Graz
Seehöhe: 354 m
Auswerteradius: 40 m
Geogr. Koordinaten: 47,04111° N | 15,40219° O

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



Naturgefahr:



Gefährdung:

keine Daten
mittel
keine Daten
niedrig
mittel
mittel
mittel
hoch
niedrig

Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden



Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40



Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich



Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen



Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0



Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm



Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG gala@gala-immobilien.at
Betreff: Fw: [von EXTERN] Liegenschaft in 8053 Graz, Irisweg 7
Datum: 3. Juni 2025 um 12:50
An: Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



From: Hofer Tamara
Sent: Tuesday, June 3, 2025 12:15 PM
To: 'gala@gala-immobilien.at'
Subject: WG: [von EXTERN] Liegenschaft in 8053 Graz, Irisweg 7

Sehr geehrte Frau Kienreich,
in der Abteilung für Gemeindeabgaben haften derzeit offene Forderungen an Grundsteuer, Müllgebühr, Kanalgebühr und Spesen/Mahngebühren in der Höhe von 241,57 Euro für das 2. Quartal 2025 aus. (Keine offenen Forderungen an Bauabgabe oder Kanalisationsbeitrag)

Mit freundlichen Grüßen

Tamara Hofer
Abteilung für Gemeindeabgaben
Buchhaltung-Exekution Referatsleiter-Stellvertreterin



Stadt Graz
Schmiedgasse 26, 8011 Graz
Tel.: +43 316 872-3424
Fax: +43 316 872-3409

—
tamara.hofer@stadt.graz.at
[graz.at](https://www.graz.at)



Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG <gala@gala-immobilien.at>
Gesendet: Montag, 2. Juni 2025 12:06
An: gemeindeabgaben <gemeindeabgaben@stadt.graz.at>
Betreff: [von EXTERN] Liegenschaft in 8053 Graz, Irisweg 7

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herr Mag. Ganster wurde in der beim BG Graz-West anhängigen Exekutionssache zu GZ 311 E 12/25f zum Sachverständigen bestellt und mit der Schätzung der Liegenschaft in 8053 Graz, Irisweg 7, beauftragt (siehe beiliegenden Beschluss).

Wir ersuchen höflichst um Mitteilung, ob hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft offene Abgaben bzw. Gebühren vorliegen und bejahendenfalls um Bekanntgabe der Höhe derselben.

Aufgrund der vom Gericht gesetzten Frist für die Gutachtenserstattung ersuchen

wir höflichst um ehestmögliche Rückmeldung.

Wir danken Ihnen für Ihre Veranlassungen im Voraus, stehen für Fragen gerne zur Verfügung und verbleiben

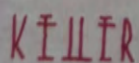
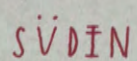
mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

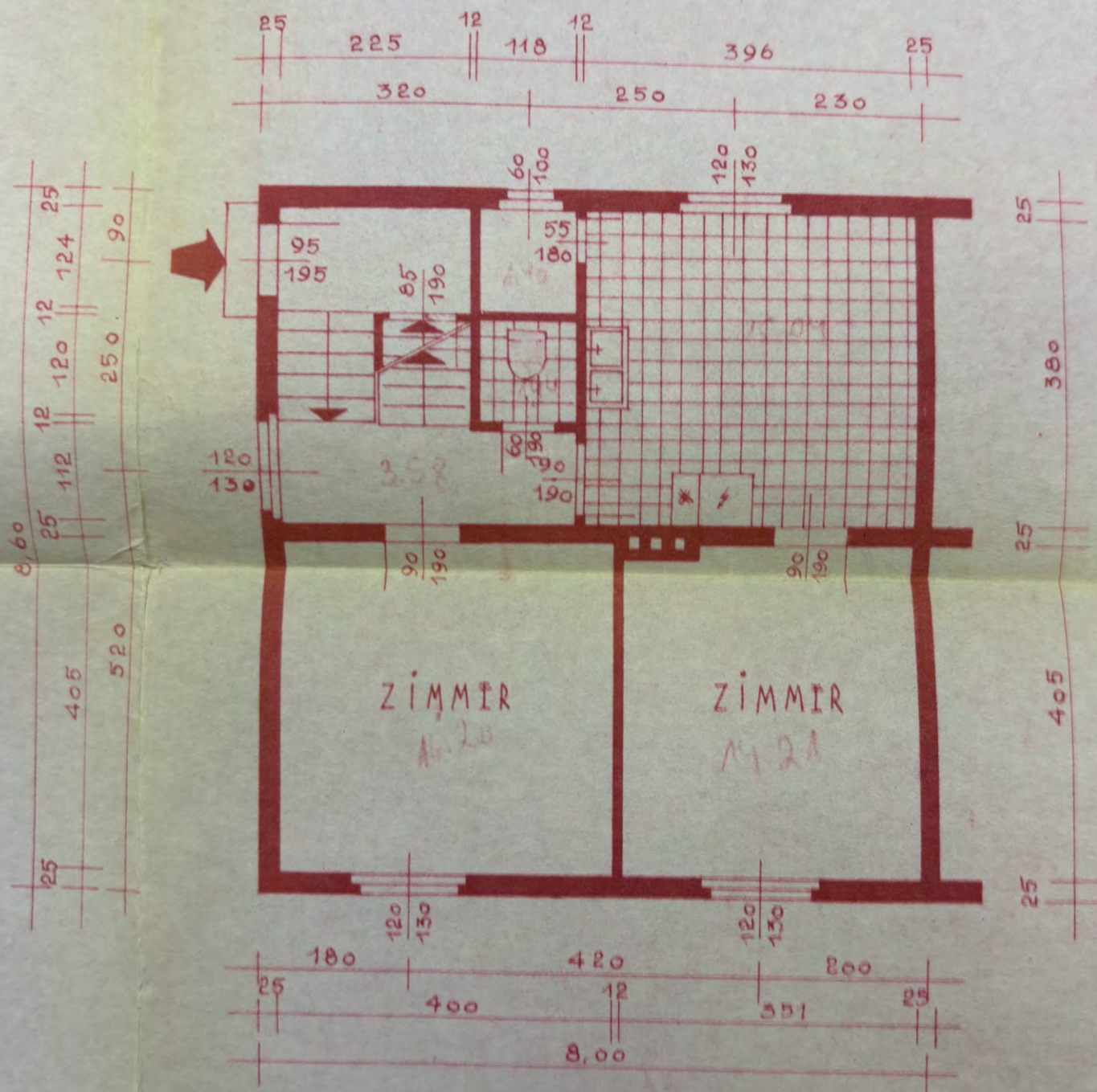
Sachverständigenbüro
Mag. Harald Ganster
Brandhofgasse 22
8010 Graz
Tel.: 0316/32 81 81



Beschluss.pdf

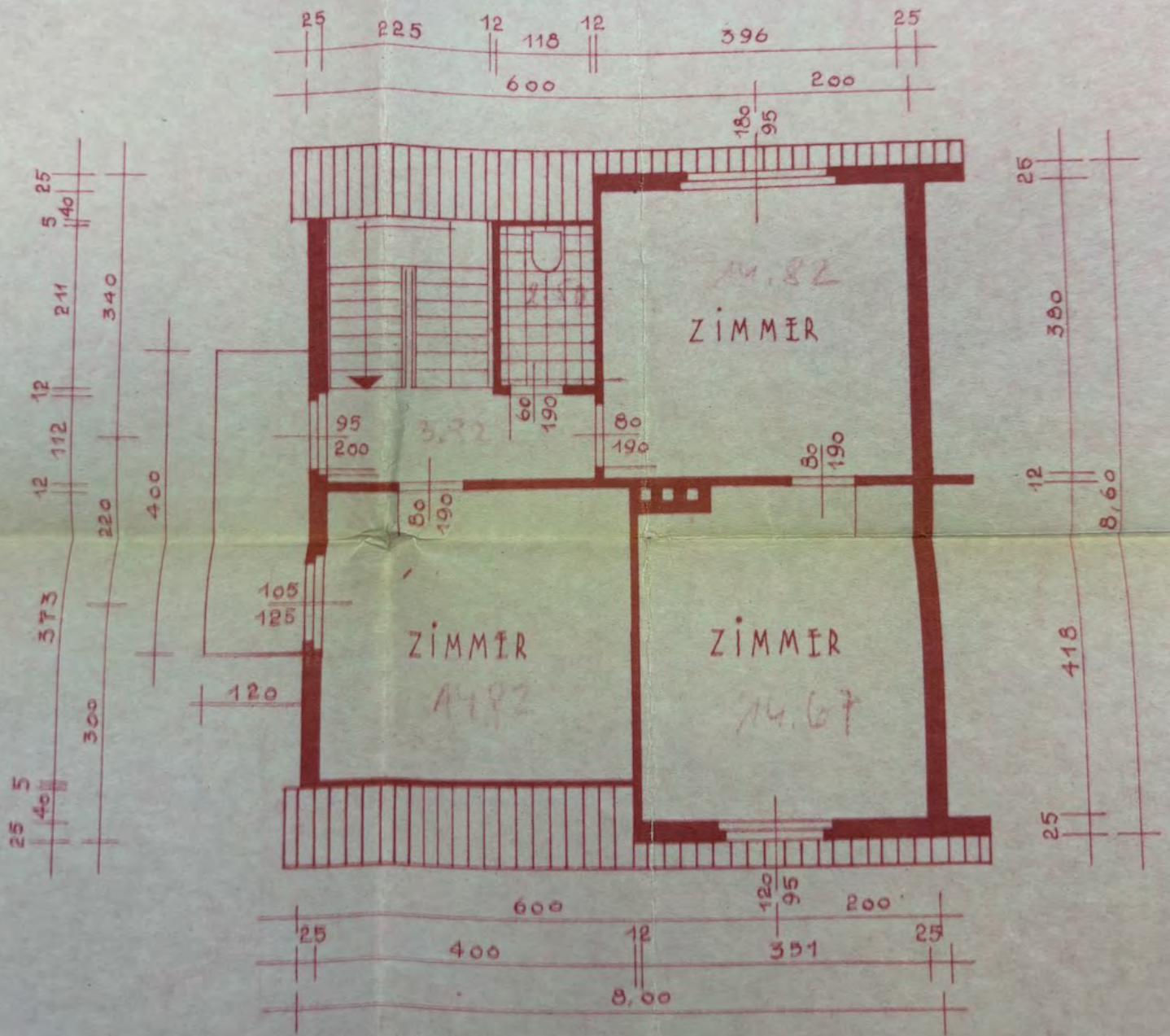


WISTEN



ERDGESCHOSS

NORDEN



DACHGESCHOSS

114, G.P. 255/12

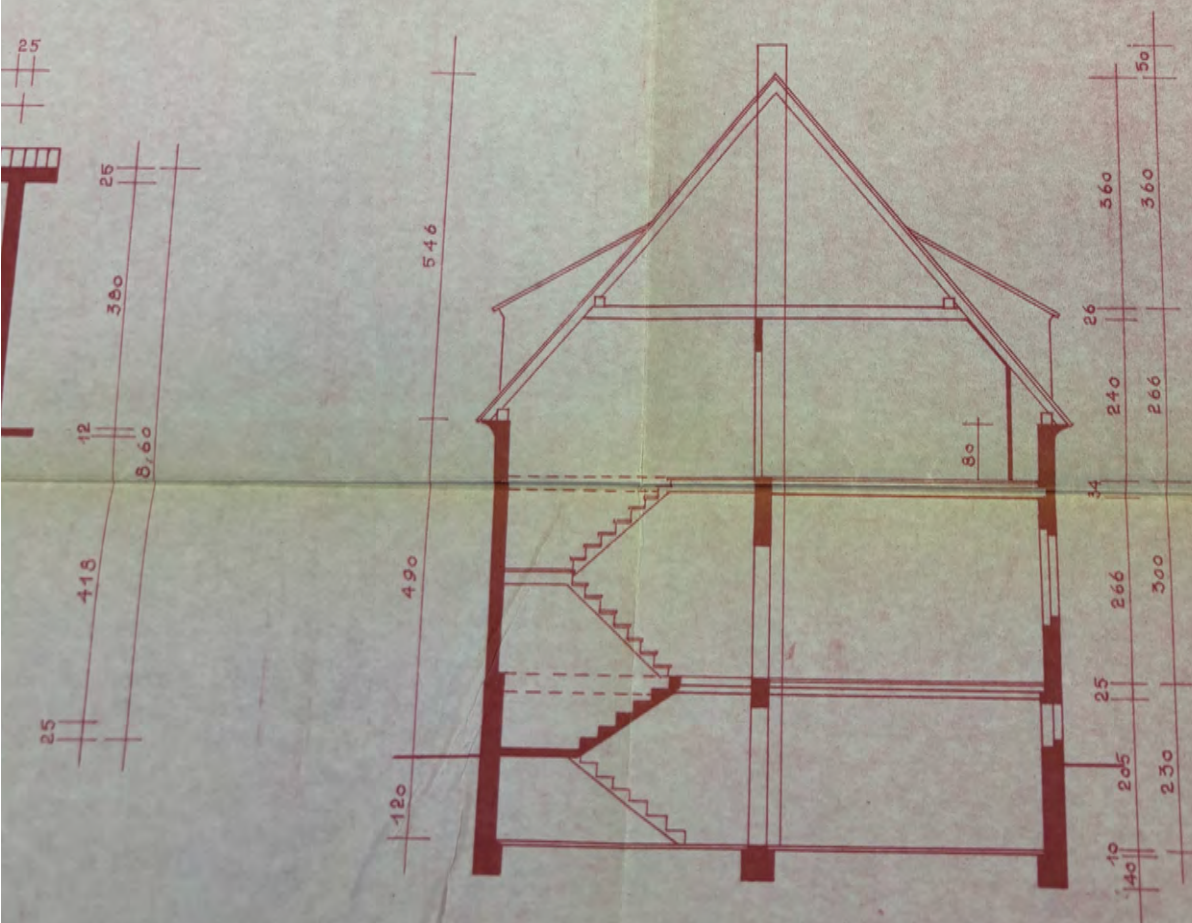


DIR BAVHERR :

Fondants Josef u Theresia

DIR BAVFÜHRER :

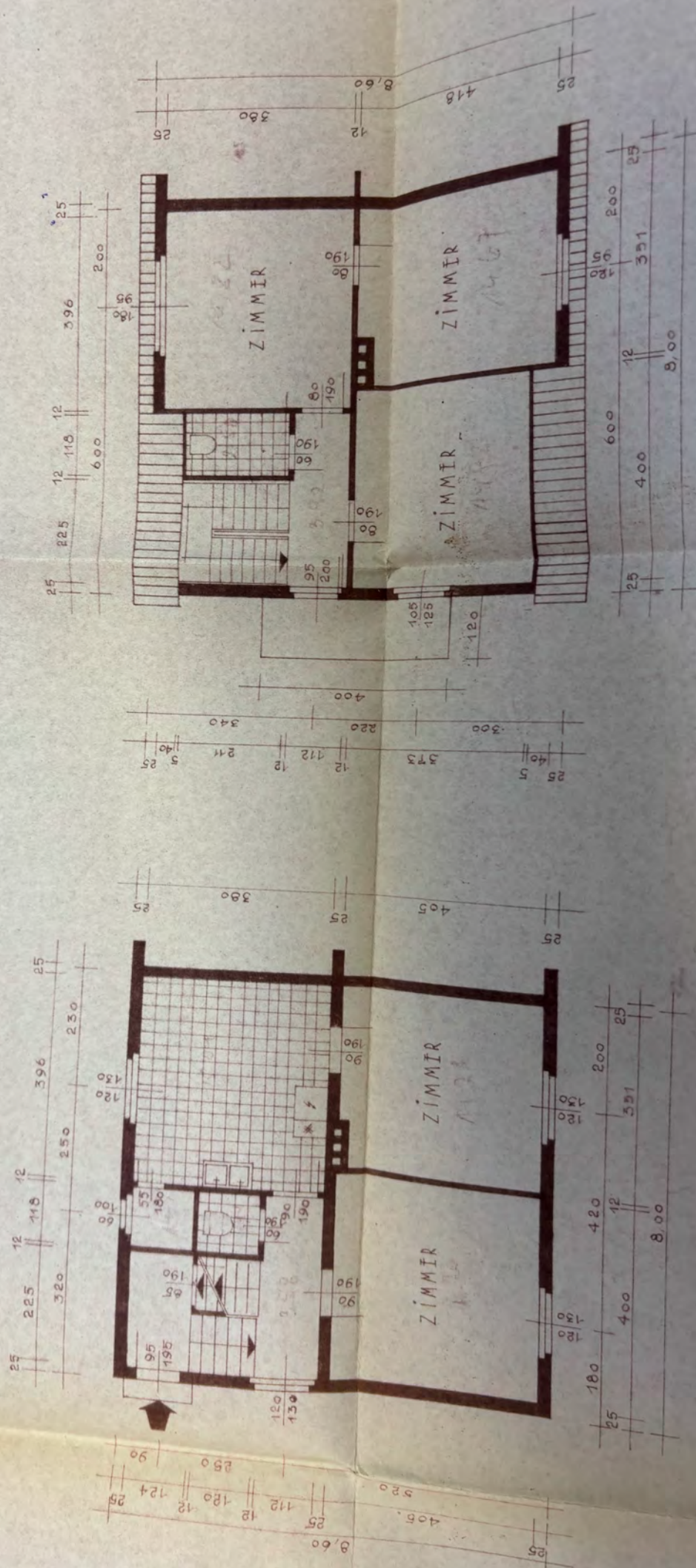
Stadtbaumeister
Alois Zotter
Gerichtlich beideter Sachverständiger
und Schätzmeister für das Bauwesen
Graz, Münzgrabenstraße 71
Telefon 8-54-74



SCHNITT

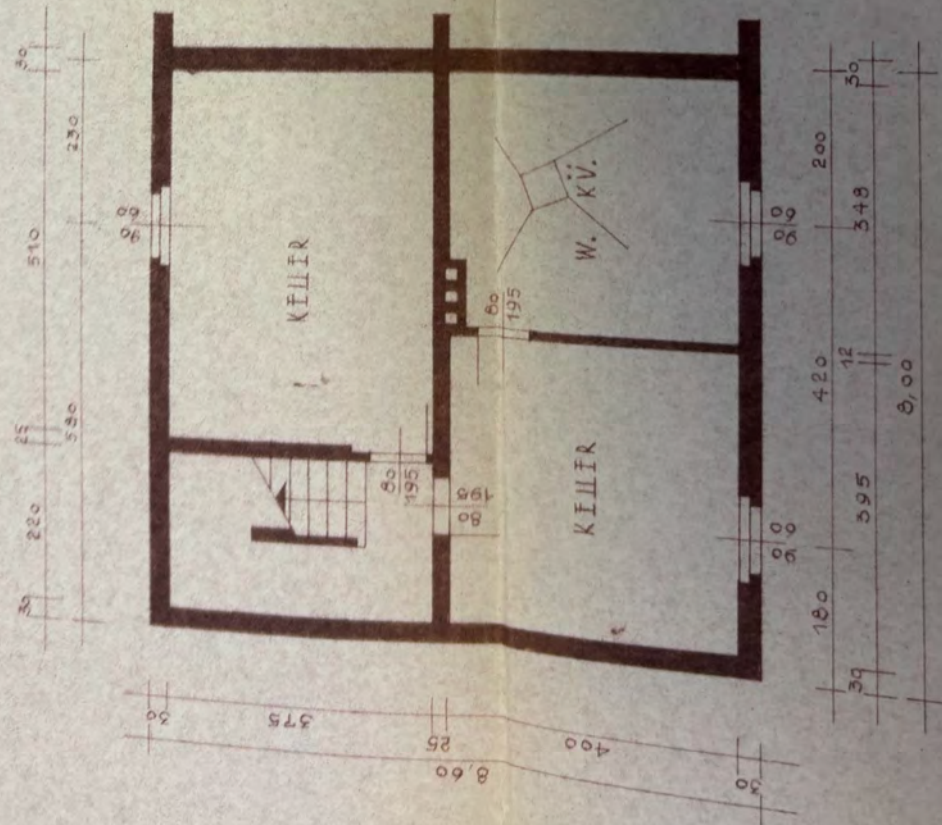
WESTEN

NORDEN

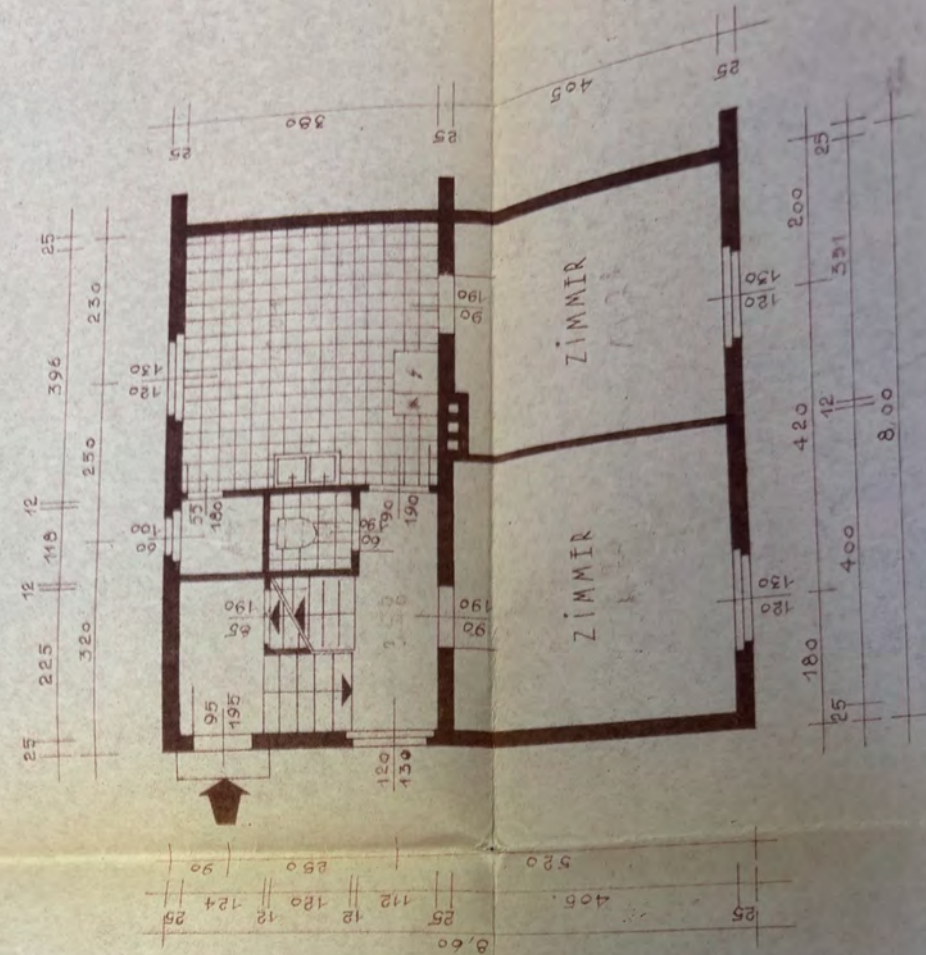


SÜDIN

WISTIN



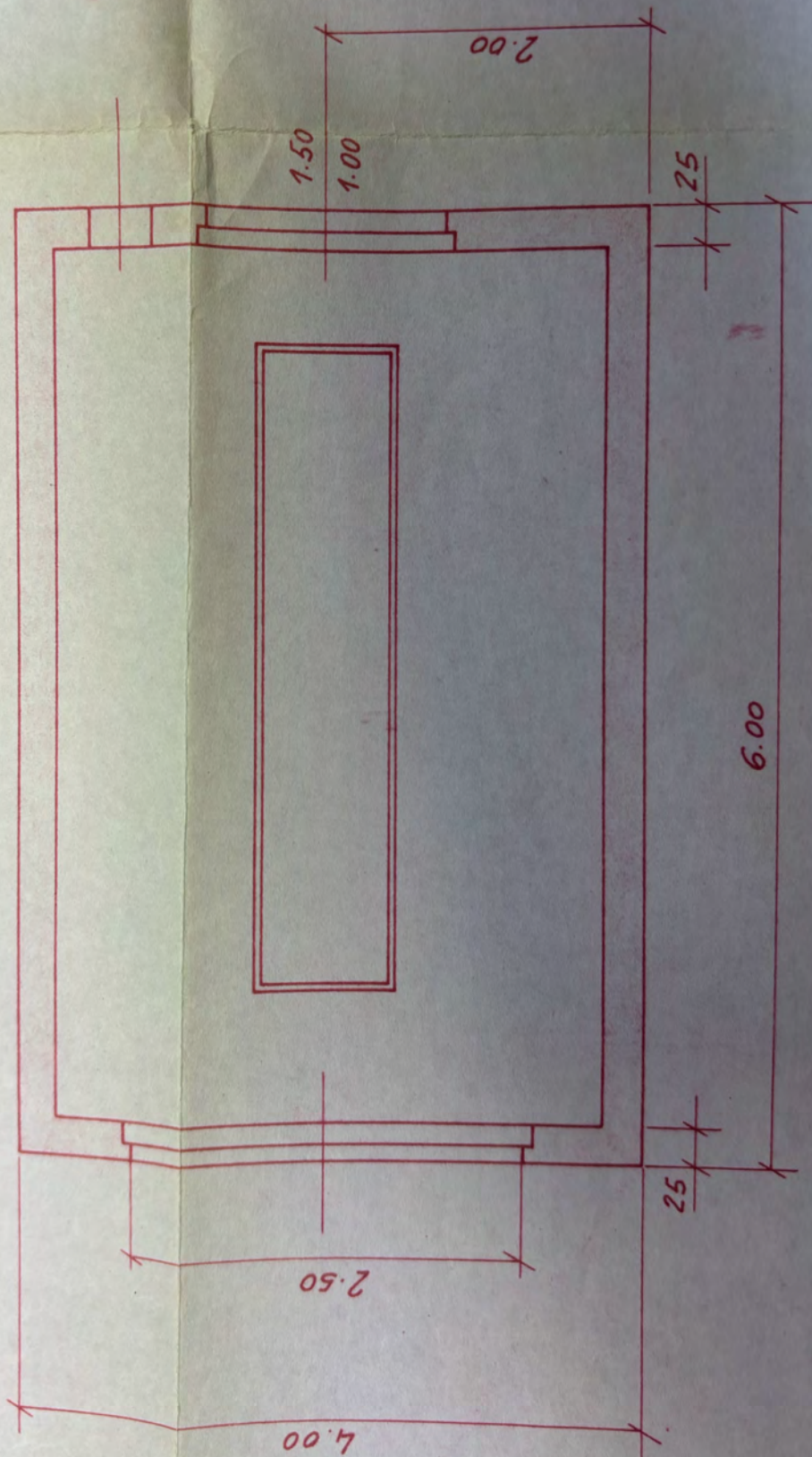
KÜCHEN



ERDGESCHOSS

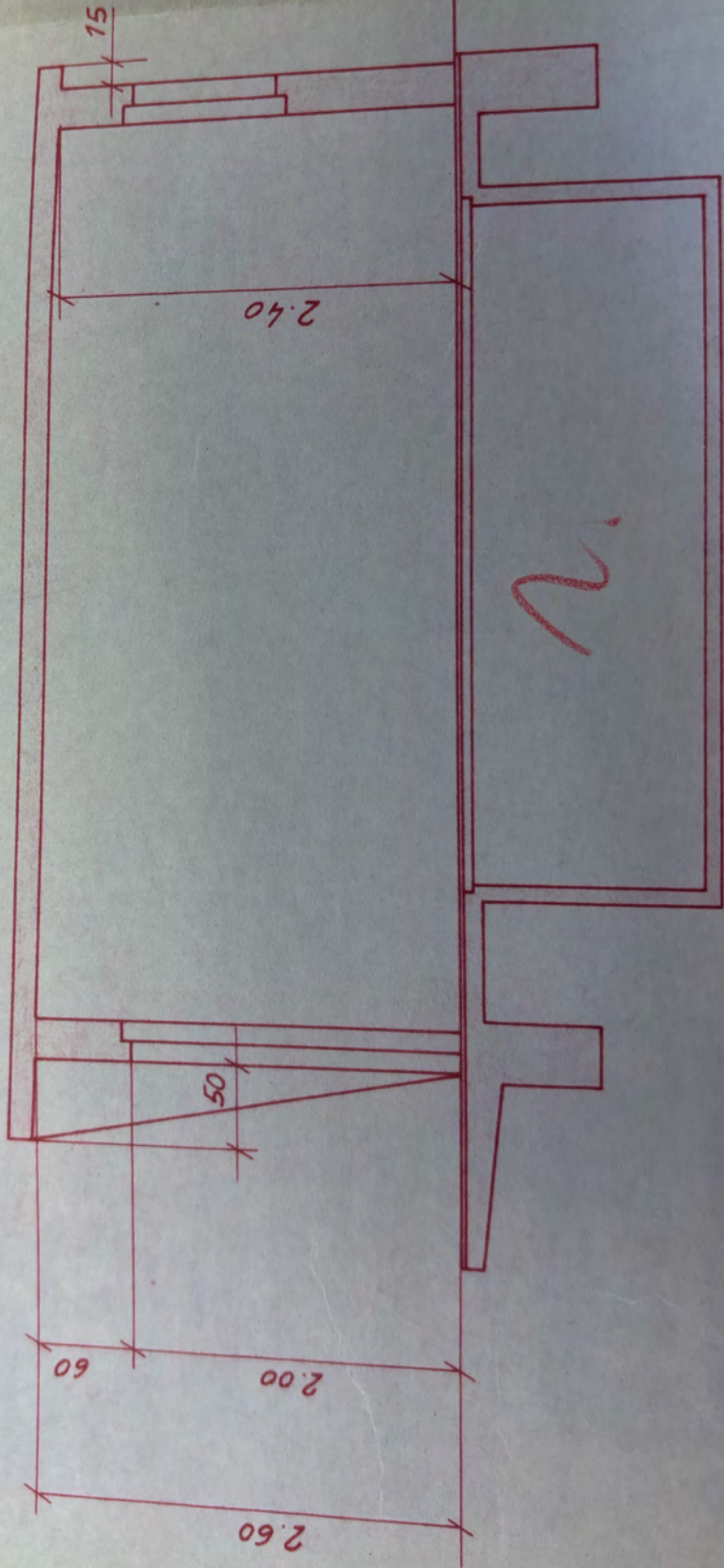
GRUNDRISS

M. : 1:50



Schnitt

M. : 1:50





Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



02.06.2025

Bewertungstichtag



283,75 €

Wert je m²



0,30 %

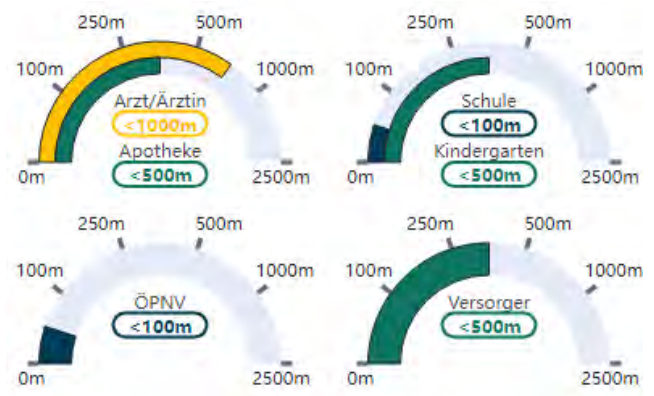
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

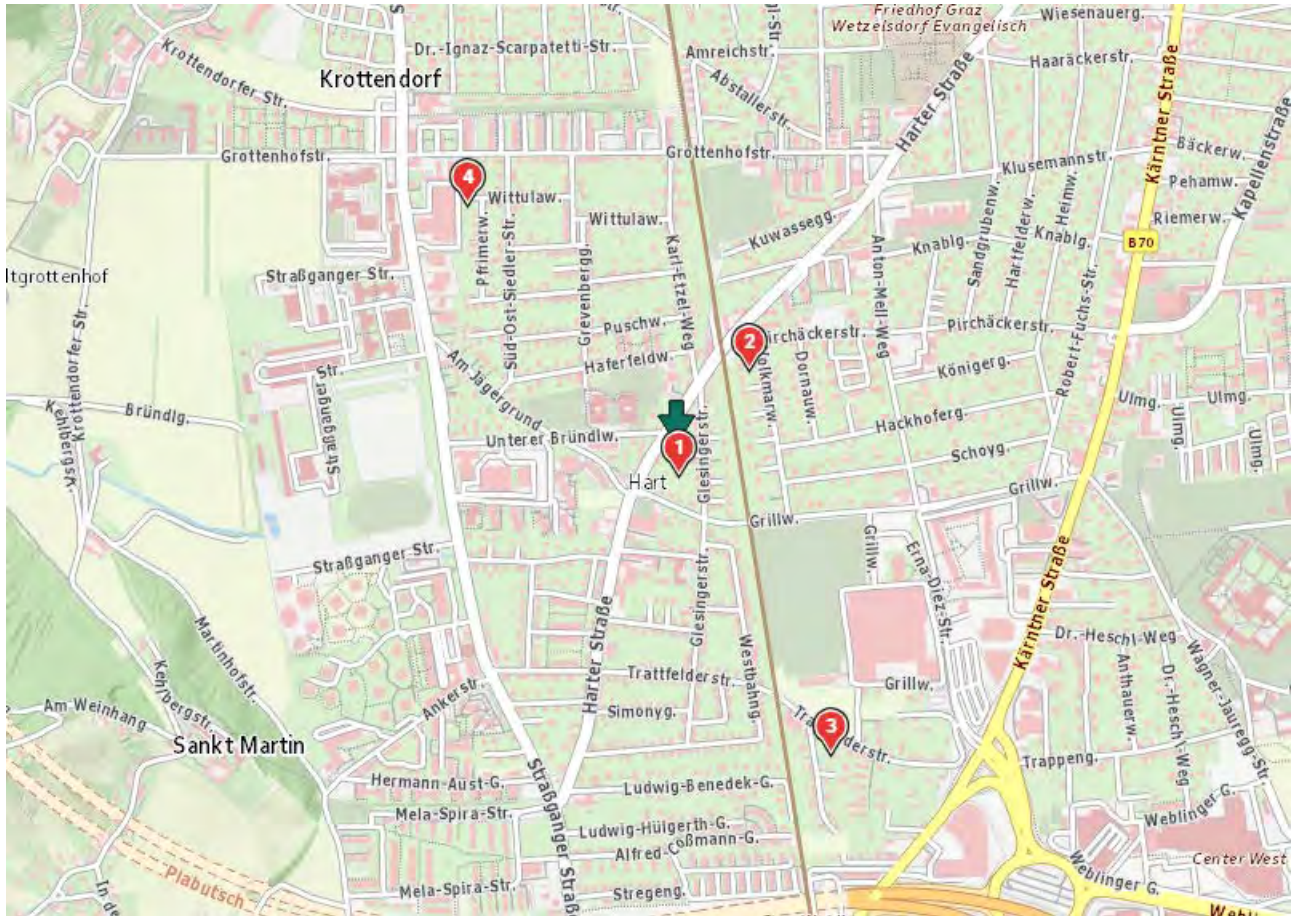
Erhobene Vergleichswerte	4
Gewählte Vergleichswerte	4
Arith. Mittel	283,75 €
Standardabweichung	51,13 €
Variationskoeffizient	18,02 %
95%-Konfidenzintervall	233,64 € - 333,86 €
Stichtag	02.06.2025



Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Irisweg 7, 8053 Graz, Österreich
Koordinaten	47,041092; 15,402215
Katastralgemeinde	63125 Webling

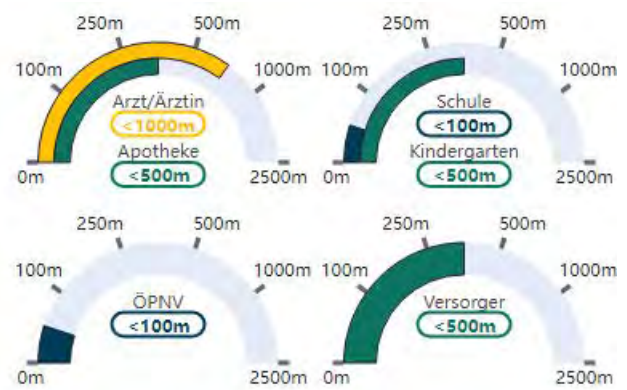
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	1020/2022	02.11.2021	508,00	342,52 €	328,89 € *
2	Bauland	12255/2021	22.01.2021	433,00	230,95 €	217,59 € *
3	Bauland	3843/2023	28.02.2023	643,00	412,13 €	269,70 € *
4	abbruchreifes Gebäude	7991/2024	09.09.2024	833,00	318,13 €	318,82 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.11.2021
Tagebuchzahl	1020/2022
Grundbuch	63125 Webling
EZ	3447
KG-Grundstück	63125 - 295/11
Verkäufer	Hippacher Kraiger
Käufer	Arifoska Arifoski

Harmonisierung

-5,00 %	0,00 %	0,00 %
Beschaffung	Konfiguration	Lage

Flächendaten

Grundstücksfläche	508,00 m ²
Bebaute Fläche	16,00 m ²

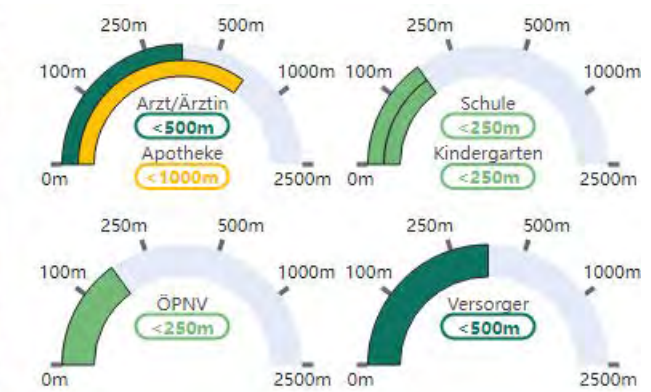
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	174.000,00 €
Grundstücksfläche	508,00 m ²
Preis/m ²	342,52 €
Valorisierungsfaktor	0,30 %
Preis korr. / m ²	328,89 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 16 m²; Auslandstransaktion; KP = Verkehrswert

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 34 m

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.01.2021
Tagebuchzahl	12255/2021
Grundbuch	63125 Webling
EZ	1190
Adresse	Volkmarweg 6 8053 Graz, 16. Bez.: Straßgang
KG-Grundstück	63125 - 294/41
Verkäufer	Dampfhofer Dampfhofer
Käufer	Kosumi

weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

Harmonisierung

-7,00 %	0,00 %	0,00 %
Beschaffung	Konfiguration	Lage

Flächendaten

Grundstücksfläche	433,00 m ²
-------------------	-----------------------

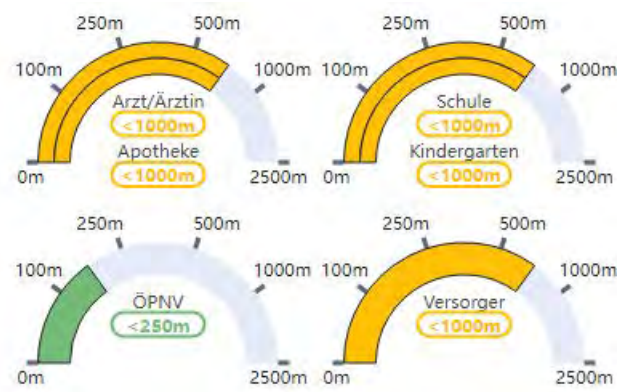
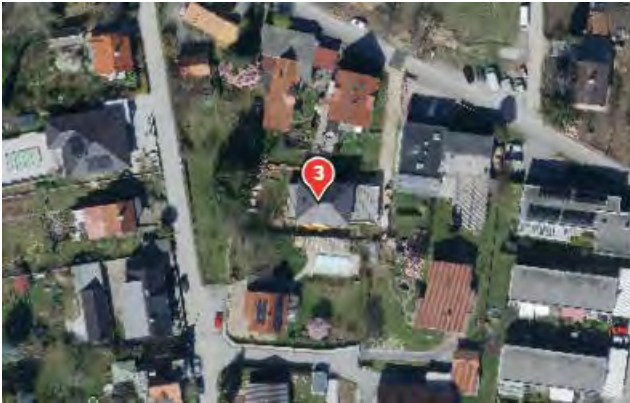
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	100.000,00 €
Grundstücksfläche	433,00 m ²
Preis/m ²	230,95 €
Valorisierungsfaktor	0,30 %
Preis korr. / m ²	217,59 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; EZ neu

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 236 m

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.02.2023
Tagebuchzahl	3843/2023
Grundbuch	63125 Webling
EZ	230
KG-Grundstück	63125 - 109/1
Verkäufer	Wippel Weinelt
Käufer	Huskic Huskic

Harmonisierung

-35,00 %	0,00 %	0,00 %
Beschaffung	Konfiguration	Lage

Flächendaten

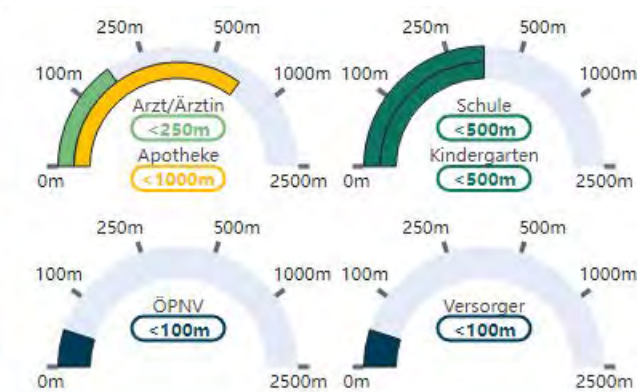
Grundstücksfläche	643,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	265.000,00 €
Grundstücksfläche	643,00 m ²
Preis/m ²	412,13 €
Valorisierungsfaktor	0,30 %
Preis korr. / m ²	269,70 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion; Grundstück ist aufgeschlossen;; neuvermessen aus Zu- und Abschreibungen von Gst .822 EZ 1403 u. Gst 109/1 EZ 230, EZ NEU
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 677 m

Nr. 4: abbruchsreifes Gebäude *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.09.2024
Tagebuchzahl	7991/2024
Grundbuch	63128 Wetzelsdorf
EZ	1503
KG-Grundstück	63128 - 470/43
Verkäufer	Schwarzl
Käufer	Lovrencic Lovrencic

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Wohngebiet
---------	--------------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	833,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	265.000,00 €
Grundstücksfläche	833,00 m²
Preis/m²	318,13 €
Valorisierungsfaktor	0,30 %
Preis korr. / m²	318,82 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Wohngebiet; a.d. Liegenschaft befinden sich 2 Carports, eine Gartenhütte und ein betonierter Swimmingpool, wobei diese abbruchreif sind, Entfernung zum Bewertungsobjekt: 668 m