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

GZ.: L 0152-2026-1
Bitte anführen, wenn Sie darauf Bezug nehmen

Bezirksgericht Graz-West **309 E 2/26x**
Abteillung 9
Grieskai 88
8020 Graz

Exekutionssache

Betreibende Partei
WEG Ungergasse 40-44 vertr. d.
Mag. Lesser immobilienverwaltungs GmbH
Annenstraße 23
8020 Graz

vetreten durch
Mag. Brunner Mag. Stummvoll Rechtsanwälte OG
Volksgartensttraße 1 (Styria Center)
8020 Graz
Tel.: 0316-22 50 10, Fax: 0316/22 50 10-15
(Zeichen: Lesser/DumuAl)

Verpflichtete Partei
Alexandru-Marian Dumuta-Tomsa
geb. 11.01.1987
Ungergasse 42/42
8020 Graz

wegen: **E 3.164,88 samt Anhang**
(Zwangsverteigerung vlon Liegenschaften u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

G U T A C H T E N

zur Feststellung des Verkehrswertes der 58/5690-Anteile, B-LNr 355, an der Liegenschaft KG 63105 Gries, EZ 1125, mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an W 42 im Wohnhaus 8020 Graz, Ungergasse 42.

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftrag

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

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

1.2. Bewertungstichtag

30.04.2026

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme und örtliche Besichtigung am 30.04.2026, 09:00 Uhr, im Beisein von Herrn Michael Barta, BG Graz-West, Frau Mag. Anja Hubinger, Kanzlei Rechtsanwälte Brunner, Stummvoll, Herrn Daniel Schunter ÖWD, und des SDS Schlüsseldienstes Leibnitz
- Planunterlagen und Bescheide aus dem Bauakt beim Stadtarchiv Graz
- Information der Hausverwaltung
- Grundbuchsauszug
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- Ö-Norm 1800 und 1802
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017)
- die Nutzungsdauer von Gebäuden….(Seiser, 1. Auflage, 2020) Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes
- Abfrage Immonet ZT hinsichtlich aktueller Kaufpreise vom 13.06.2026
- Immobilienpreisspiegel der WKO
- Statistik Austria

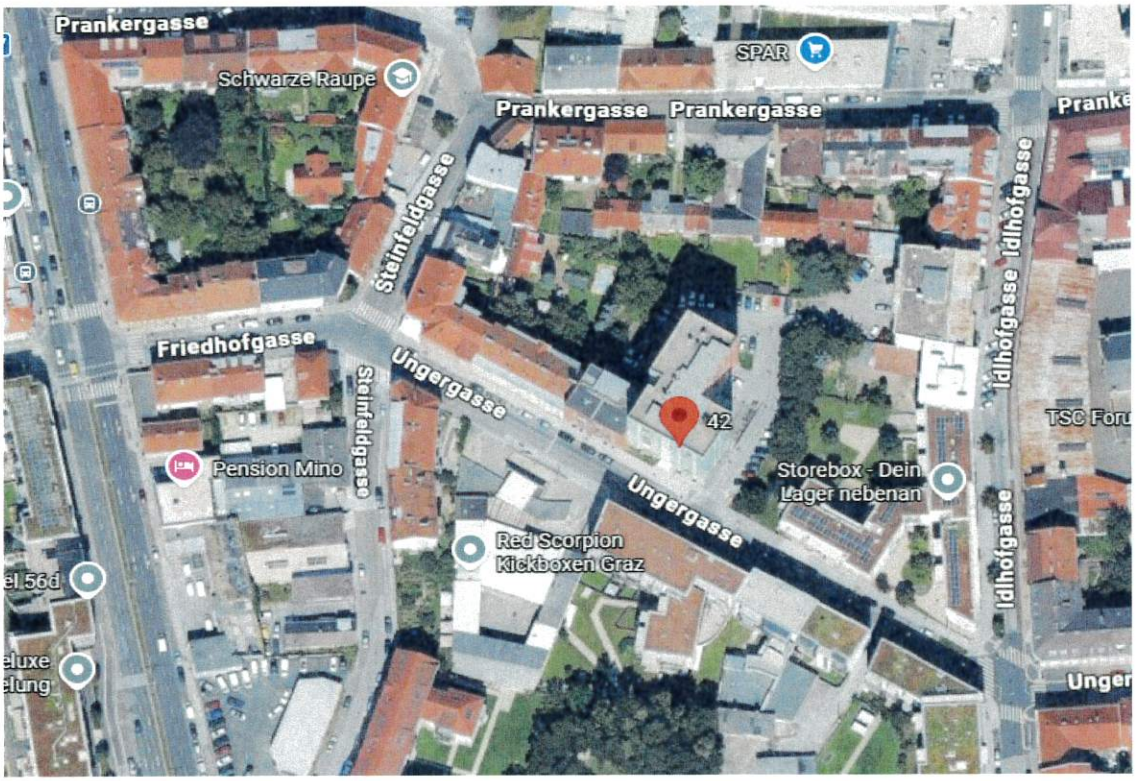
Hinweis:

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

2. Befund

2.1. Lage und Beschaffenheit

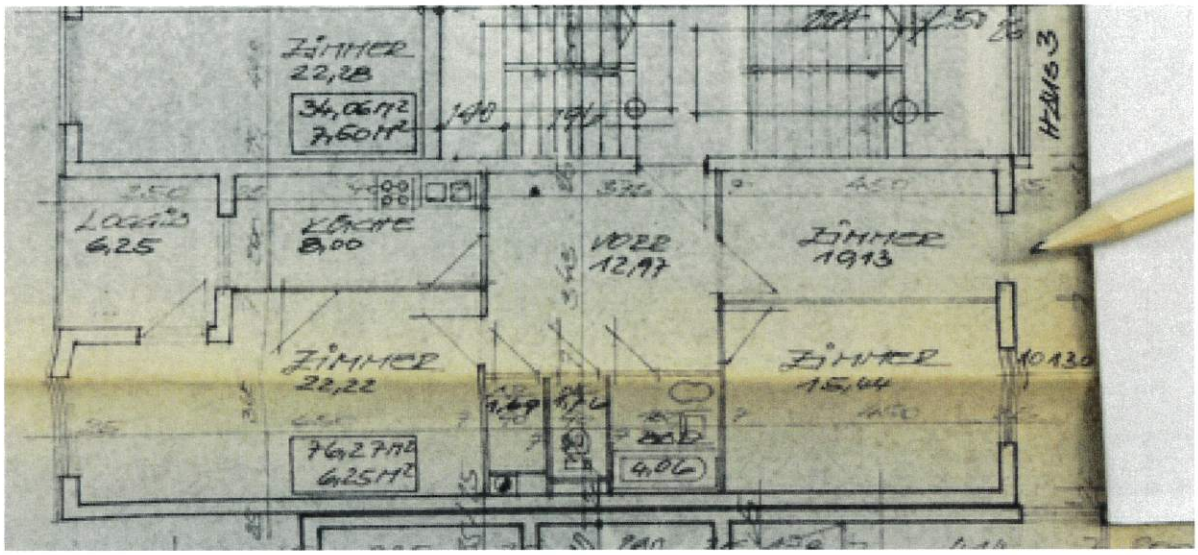
Die Liegenschaft KG 63105 Gries, EZ 1125, ist mit einem mehrgeschossigen unterkellerten Geschoßbau bebaut und liegt nordöstlich der hier von Nordwest nach Südost verlaufenden Ungergasse.



Laut dem beim Stadtarchiv aufliegenden Akt wurde das Gebäude mit Bescheid des Baupolizeiamtes der Stadt Graz vom18.08.1972, GZ.: A A 17-10.926/1-1972 baubewilligt und erging die entsprechende Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 15.08.1976, GZ.:10/3-K II-9268/1972-3,4.

Das gegenständliche Gutachten betrifft die im Wohnungseigentum stehende Wohnung Top 42 im 12. OG des Hauses mit einer Nutzfläche laut Kaufvertrag von rund 71,00 m², welche über das Stiegenhaus oder den vorhandenen Lift zu erreichen ist. Ein Nachmessen der Flächen ist nicht erfolgt.

,
Die Wohnung besteht aus Vorraum, 2 Zimmern, Bad, WC, Abstellraum, Wohnzimmer und Küche und wurde diese räumliche Struktur auch bei der Besichtigung vorgefunden. Die im Plan dargestellte Loggia war nicht gegeben.



Zubehörlich zugeordnet ist der selbständigen Wohnung ein Kellerabteil, welches verschlossen und daher nicht besichtigbar gewesen ist.

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

Im aspahltierte Aussenbereich (mit Schranken gesperrte Zufahrt zum Innenhof, Innenhof) dient als Zugang zur Haustür und als Zufahrt in den Innenhof.

<u>Zur Wohnungsausstattung ist auszuführen:</u>
Wie die nachstehende Fotodokumentation zeigt, befindet sich die Wohnung in einem Zustand, welcher für eine Bewohnbarkeit eine Generalreinigung nötig macht.

Aus diesem Grund wurde die Firma "Wohnjuwel" ersucht, anhand der aufgenommenen Fotos ein Angebot für eine Reinigung zu legen und würden die geschätzten Reinigungskosten rd. € 6.000,00 zzgl. Entsorgungskosten betragen.

Zur Wohnung selbst ist auszuführen:
Der Bodenbeläge bestehen aus Parkett, Kunststoff bzw. in den Nassräumen aus Boden- und Wandfliesen.

Die vorhandenen Aussenjalousien funktionieren per Handaufzug und sind teilweise sanierungsbedürftig

Bei den zwischen den Räumen bestehenden Türen handelt es sich um Innentüren auf Metallzargen, die Fenster sind Kundststofffenster mit Isolierverglasung.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Zentralheizung mit Wandheizkörpern.

Zum Gesamtzustand der Wohnung ist auszuführen, dass diese bei analoger Anwendung der Zustandsnoten nach Heideck (Skala 1 - 5) mit der Zustandsnote 3,0 zu qualifizieren ist, was bedeutet, dass in der Wohnung deutliche Instandsetzungsreparaturen vorzunehmen sind, was einem Abschlag von 18,17% entspricht.

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

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

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

monatliche Kosten:
seitens der Hausverwaltung Lesser Immobilienverwaltung GmbH wurden über Anfrage, welche monatlichen Zahlungsverpflichtungen bestehen, nachstehende Information übermittelt:

LESSER
VERWALTET IMMOBILIEN BESSER.
Mag. Lesser Immobilienverwaltungs GmbH
Annenstraße 23,8020 Graz, Tel.: 0316/715450
e-mail:office.graz@lesser.at, Web: www.lesser.at
FN580685p LG ZRS Graz

Alexandru-Marian DUMUTA-TOMSA
Ungergasse 42/42
8020 Graz

Rechnung

Zahlen mit Code

Rechnung - Nr:	00017 0086 003 2026 1	Ihre Kundennummer:	00017 0086 003
Rechnungsdatum:	10.12.2025		
UIDNr:	ATU59415207		
Gültig ab:	**01.01.2026** bis auf weiteres		
Objekt:	Ungergasse 42, 8020 Graz		
Objekt-Nr.:	17	Nutzungsart:	Wohnung
Bestandeinheit:	BE-Nr. 86 / Tür-Nr. 42		

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

Rechnung für: Alexandru-Marian DUMUTA-TOMSA

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	UST-Satz		Betrag
Betriebskosten	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	58		10,00 %	€	246,50
Betriebskosten Heizung	Heizfläche			20,00 %	€	146,16
Rücklage 0 %	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	58		0,00 %	€	87,00
Betriebskosten Warmwasser				10,00 %	€	95,10
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€	87,00
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %					€	341,60
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€	146,16
Umsatzsteuer 10,00 %					€	34,16
Umsatzsteuer 20,00 %					€	29,23
Summe					€	**638,15**

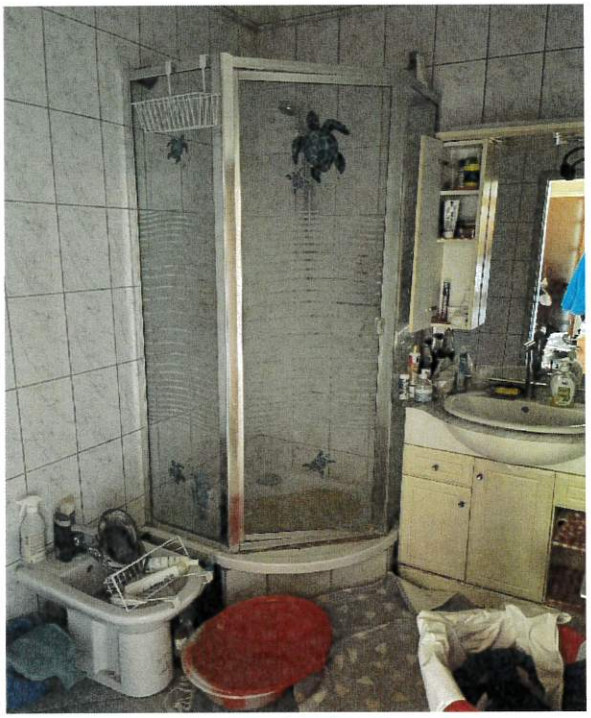
2.1.2. Fotodokumentation:



Vorzimmer



WC



Bad



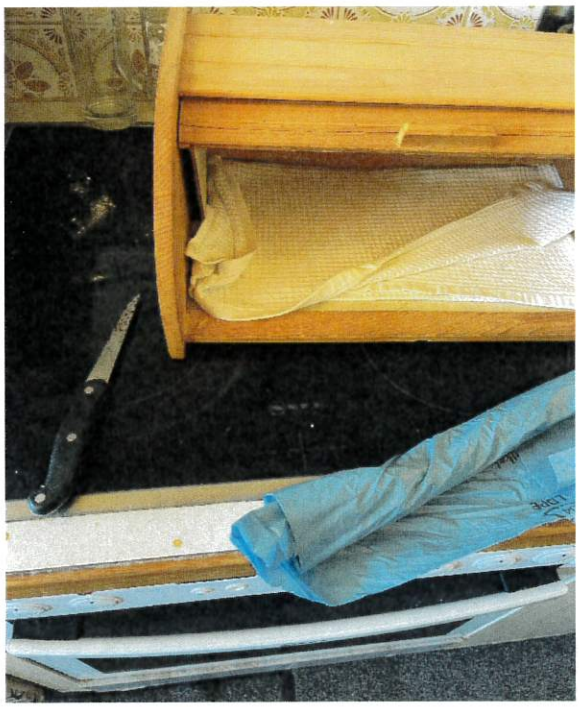
Einbauküche



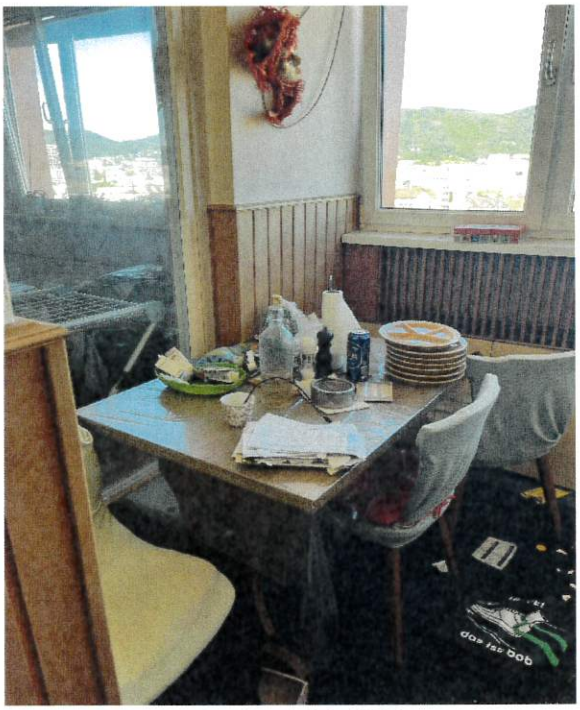
Gefrierschrank



Backrohr



Ceranfeld



Essbereich in Küche



Küche



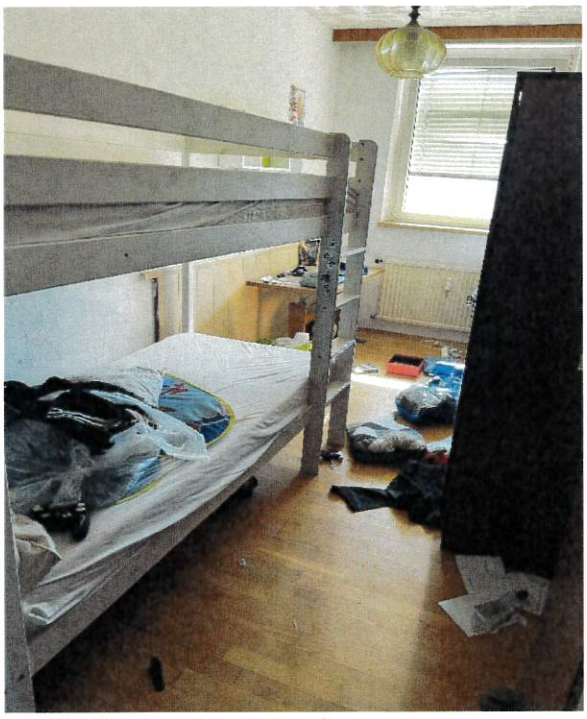
Wohnzimmer



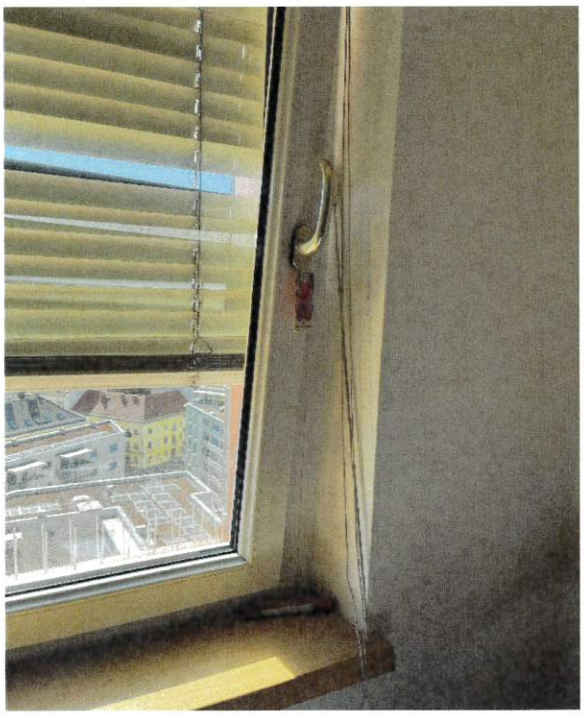
Schlafzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Jalousie



Kühlschrank innen



Kellerabteil Nr. 42

2.3. Aufschließung

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

2.4. Infrastruktur:

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

2.4. Grundbuchsstand:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries EINLAGEZAHL 1125
BEZIRKSGERICHT Graz-West

****

Letzte TZ 2941/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
876/6		GST-Fläche	3065	
		Bauf.(10)	920	
		Bauf.(20)	17	
		Gärten(10)	696	
		Sonst(40)	1432	Ungergasse 44
				Ungergasse 40
				Ungergasse 42

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

********** A2 **********

********** B **********

355 ANTEIL: 58/5690
Alexandru Marian Dumuta Tomsa
GEB: 1987-01-11 ADR: Ungergasse 42/42, Graz 8020
a 1369/1978 Wohnungseigentum an W 42 Ungerg. 42
b 5727/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-08-17, Kaufvertrag 2019-04-17
Eigentumsrecht

********** C **********

202 auf Anteil B-LNR 355
a 5727/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-05-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 188.400,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
c 7605/2025 Klage (41 Cg 95/25x, LGZ Graz)

219 auf Anteil B-LNR 355
a 5778/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 4813/25w)

222 auf Anteil B-LNR 355
a 131/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.164,88 sA
lt. Beschluss 2026-01-19 für
WEG Ungergasse 40-44vertr. d. Mag. Lesser
Immobilienverwaltungs GmbH
(309 E 2/26x)
Vorzugspfandrecht siehe LNR 219

223 auf Anteil B-LNR 355
a 268/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 136.759,92 sA
lt Beschluss 2026-01-19 für
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG (FN 150714p)
(309 E 4/26s)

225 auf Anteil B-LNR 355
a 458/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 295/26k)

227 auf Anteil B-LNR 355
a 2145/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 1529/26f)

Grundbuch 13.06.2026 14:05:25

Die im C-Blatt auf Anteil B-LNR 355 ausgewiesenen Eintragungen sind nicht Wert bestimmend.

3.1. Bewertung

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

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

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

3.2. Ermittlung des Vergleichswerts

3.2.1. Verfahren

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

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

Zur Ermittlung des Vergleichswerts wurden am 13.06.2026 über ImmonetZT insgesamt 5 Transaktionen von Eigentumswohnungen in der unmittelbaren Umgebung über den Beobachtungszeitraum 2023 - 2026 erhoben, wobei zur Ermittlung des Vergleichswertes die im Haus Ungergasse 40 gelegene und 2026 verkaufte Wohnung Top 5 herangezogen wurde, weil diese Wohnung mit einer Nutzfläche von 87,16m² und der identen Lage (Entfernung 9 Meter) am repräsentativsten war.

KG EZ	Jahr	EURO/m²	Lage	Größe	zeitl. Anpassung	val. €/m²
63105 693	2026	2 799,45	0%	0%	0,0000	2 799,45

der Vergleichswert für Top 42 beträgt je m² somit am Bewertungsstichtag für diese Wohnung **€ 2 799,45**

Wie im Befund bereits ausgeführt, befindet sich die Wohnung in einem Zustand, welcher deutlicher Instandsetzungen bedarf, was der Zustandsnote 3 und somit einem Abschlag von 18,17% entspricht.

Preis/m² von Top 42		**€**	**2799,45**
minus Zustandsnote 3,0 = 18,17%)		-	508,66
	EURO		**2 290,79**
Der Vergleichswert der Wohnung W 42 mit einer Gesamtnutzfläche von 71,00m² und einem Kellerabteil beträgt somit	**EURO**		**162 646,09**
minus Reinigungskosten Entsorgungskosten unbekannt	Euro	-	6 000,00

Der Vergleichswert der Wohnung W 42 mit einer Gesamtnutzfläche von 71,00m² und einem Kellerabteil beträgt somit	**EURO**	**156 646,09**

3.7. Belastungen

Die im C-Blatt auf Anteil B-LNR 355 ausgewiesenen Eintragungen haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

Der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes beträgt somit zum Bewertungsstichtag
gerundet EURO 157.000,00
(in Worten:einhundertsiebenundfünfzigtausend)

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

Angesichts der Ungenauigkeit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurück zu greifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Berechnungsdaten der einzelnen Verkaufsobjekte aus den vorliegenden Unterlagen übernommen wurden, ohne dass diese auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden wären.
Weiters wird darauf hingewiesen, dass durch verschiedene Annahmen und Betrachtungsweisen von einer üblichen Schätztoleranz von +/- 10 v.H. ausgegangen werden kann.

Graz, am 16.06.2026

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

(HR Mag. Dr. Heinz Haselwander)