



**Die Sachverständigen.**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

**Mag. Thomas Praschinger, MSc**

---

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6

Tel.: 0316 / 67 05 04

Fax: 0316 / 67 05 04

e-mail: [office@die-sachverstaendigen.eu](mailto:office@die-sachverstaendigen.eu)

---

**244 E 141/25 d sowie 244 E 159/25 a,  
BG Graz-Ost**

Liegenschaft  
**8151 Hitzendorf, Steinberg 207a, b**

## **GUTACHTEN**

zum Zwecke der Feststellung  
des Verkehrswertes nachstehend  
angeführter Liegenschaft

KG 63283 Steinberg, EZ 419  
sowie

KG 63283 Steinberg, EZ 392 –  
BLNr. 19 u. 20 – 2/20 Anteile  
und

KG 63283 Steinberg, EZ 382 –  
BLNr. 22 u. 23 – 2/40 Anteile  
BG Graz-Ost

für das

**Bezirksgericht Graz-Ost**

Radetzkystraße 27

8010 Graz

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Auftrag.....	3
1.2	Befundaufnahme .....	3
1.3	Bewertungsgegenstand.....	3
1.4	Eigentümer.....	4
2	Befund.....	5
2.1	Unterlagen.....	5
2.2	Bewertungstichtag .....	5
2.3	Gutsbestand .....	6
2.3.1	Grundbuch .....	6
2.3.2	Kataster .....	8
2.4	Grundstück.....	9
2.4.1	Lage.....	9
2.4.2	Beschaffenheit und Nutzung.....	9
2.4.3	Aufschließung .....	14
2.4.4	Flächenwidmung.....	15
2.4.5	Entwässerungskonzept.....	16
2.4.6	Kontaminierung.....	24
3	Gutachten.....	25
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	25
3.2	Bewertung .....	28
3.3	Vergleichswert.....	29
3.4	Verkehrswert / Marktanpassung.....	36
3.5	Zubehör.....	36

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag**

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Beschluss des Bezirksgerichtes Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27, zum Zweck der Feststellung des Verkehrswertes der im Bewertungsgegenstand definierten Liegenschaft.

### **1.2 Befundaufnahme**

Die Befundaufnahme wird auf Grund der Besichtigungen am 04.12.2025 und am 22.01.2026 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Thomas Praschinger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6, durchgeführt. An den Befundaufnahmen hat keine weitere Person teilgenommen.

### **1.3 Bewertungsgegenstand**

KG 63283 Steinberg, EZ 419

sowie

KG 63283 Steinberg, EZ 392 – BLNr. 19 u. 20 – 2/20 Anteile

und

KG 63283 Steinberg, EZ 382 – BLNr. 22 u. 23 – 2/40 Anteile

BG Graz-Ost

8151 Hitzendorf, Steinberg 207a, b

## 1.4 Eigentümer

### EZ 419

```
***** B *****  
1 ANTEIL: 1/2  
  Kristina Zelenika  
  GEB: 1986-03-11 ADR: Zwerggasse 1, Seiersberg 8055  
  a 9136/2022 Kaufvertrag 2020-06-15 Eigentumsrecht  
2 ANTEIL: 1/2  
  Andelko Zelenika  
  GEB: 1986-07-18 ADR: Zwerggasse 1, Seiersberg 8055  
  a 9136/2022 Kaufvertrag 2020-06-15 Eigentumsrecht
```

### EZ 392

```
***** B *****  
19 ANTEIL: 1/20  
  Kristina Zelenika  
  GEB: 1986-03-11 ADR: Zwerggasse 1, Seiersberg 8055  
  a 9136/2022 IM RANG 1506/2022 Kaufvertrag 2020-06-15 Eigentumsrecht  
  c gelöscht  
20 ANTEIL: 1/20  
  Andelko Zelenika  
  GEB: 1986-07-18 ADR: Zwerggasse 1, Seiersberg 8055  
  a 9136/2022 IM RANG 1506/2022 Kaufvertrag 2020-06-15 Eigentumsrecht  
  c gelöscht
```

### EZ 382

```
***** B *****  
22 ANTEIL: 1/40  
  Kristina Zelenika  
  GEB: 1986-03-11 ADR: Zwerggasse 1, Seiersberg 8055  
  a 9136/2022 IM RANG 1506/2022 Kaufvertrag 2020-06-15 Eigentumsrecht  
  c gelöscht  
23 ANTEIL: 1/40  
  Andelko Zelenika  
  GEB: 1986-07-18 ADR: Zwerggasse 1, Seiersberg 8055  
  a 9136/2022 IM RANG 1506/2022 Kaufvertrag 2020-06-15 Eigentumsrecht  
  c gelöscht
```

## **2 Befund**

### **2.1 Unterlagen**

Vom Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Erhebungen im immonetZT
- Flächenwidmungsplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Fotodokumentation
- Auskunft Strom Leitung E-Werk Gösting
- Auskunft der Gemeinde zur Bebauung

Dem Sachverständigen wurden die folgenden weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zustimmungserklärung Kanalleitung

### **2.2 Bewertungsstichtag**

04.12.2025

## 2.3 Gutsbestand

### 2.3.1 Grundbuch

#### EZ 419

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 63283 Steinberg EINLAGEZAHL 419  
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 16239/2025  
 Plombe 18233/2025  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
135/8	G Gärten(10)	* 857	Steinberg 207a Steinberg 207b

  
 Legende:  
 G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a 9136/2022 Eröffnung der Einlage für Gst 135/7 135/8 aus EZ 16  
 4 a gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 1 ANTEIL: 1/2  
 Kristina Zelenika  
 GEB: 1986-03-11 ADR: Zwerggasse 1, Seiersberg 8055  
 a 9136/2022 Kaufvertrag 2020-06-15 Eigentumsrecht  
 2 ANTEIL: 1/2  
 Anelko Zelenika  
 GEB: 1986-07-18 ADR: Zwerggasse 1, Seiersberg 8055  
 a 9136/2022 Kaufvertrag 2020-06-15 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 3 a 16239/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 9.146,06  
 s.A. lt Beschluss 2025-10-20 für  
 ROTO Immobilien GmbH (FN 346388w)  
 (244 E 141/25d)  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*  
 Grundbuch 01.12.2025 11:37:10

#### Anmerkung

Auf die unter C-LNR 3 eingetragene Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen. Dieses hat bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Berücksichtigung erfahren.

#### EZ 392

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 63283 Steinberg EINLAGEZAHL 392  
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 9820/2025  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 140/2 G Sonst(10) \* 854

Legende:  
 G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 19 ANTEIL: 1/20  
 Kristina Zelenika  
 GEB: 1986-03-11 ADR: Zwerggasse 1, Seiersberg 8055  
 a 9136/2022 IM RANG 1506/2022 Kaufvertrag 2020-06-15 Eigentumsrecht  
 c gelöscht  
 20 ANTEIL: 1/20  
 Anadelko Zelenika  
 GEB: 1986-07-18 ADR: Zwerggasse 1, Seiersberg 8055  
 a 9136/2022 IM RANG 1506/2022 Kaufvertrag 2020-06-15 Eigentumsrecht  
 c gelöscht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*  
 Grundbuch 01.12.2025 11:44:16

**EZ 382**

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 63283 Steinberg EINLAGEZAHL 382  
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 9820/2025  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 140/10 G Sonst(10) \* 215

Legende:  
 G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)



\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 22 ANTEIL: 1/40  
 Kristina Zelenika  
 GEB: 1986-03-11 ADR: Zwerggasse 1, Seiersberg 8055  
 a 9136/2022 IM RANG 1506/2022 Kaufvertrag 2020-06-15 Eigentumsrecht  
 c gelöscht  
 23 ANTEIL: 1/40  
 Anadelko Zelenika  
 GEB: 1986-07-18 ADR: Zwerggasse 1, Seiersberg 8055  
 a 9136/2022 IM RANG 1506/2022 Kaufvertrag 2020-06-15 Eigentumsrecht  
 c gelöscht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*  
 Grundbuch 01.12.2025 11:45:22

### 2.3.2 Kataster

Die Gesamtfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt laut Grundbuch 857 m<sup>2</sup> für die EZ 419, 854 m<sup>2</sup> für die EZ 392 und 215 m<sup>2</sup> für die EZ 215 m<sup>2</sup>, somit insgesamt 1.926 m<sup>2</sup>.



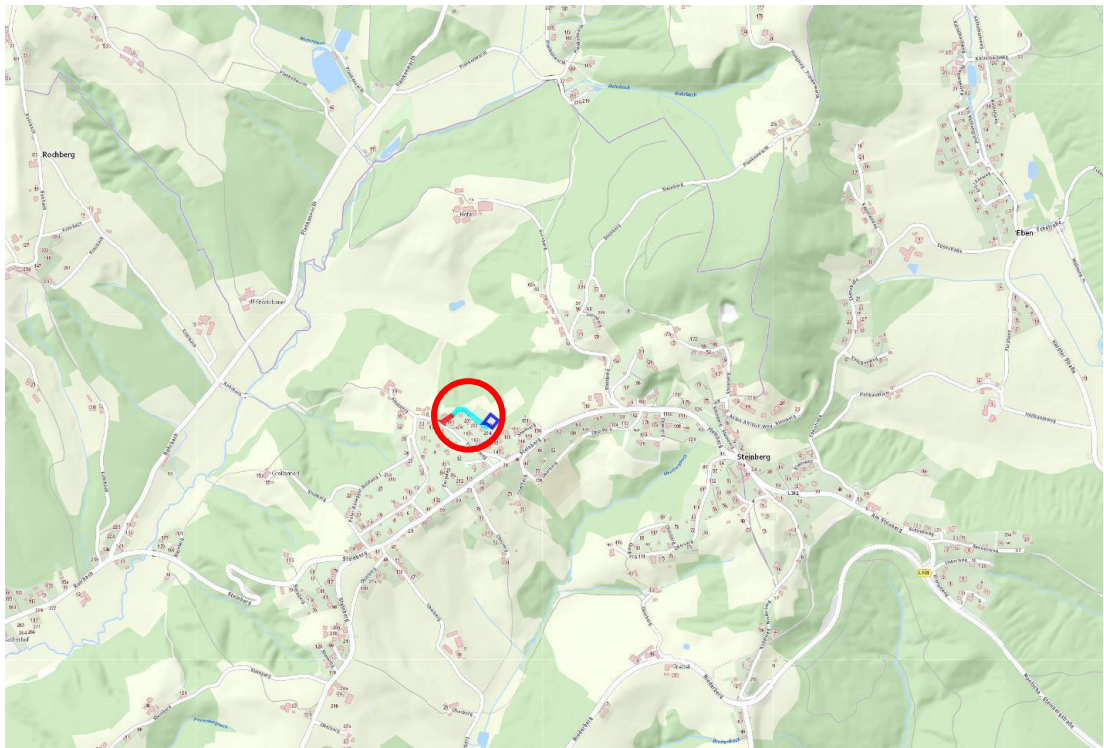
**Legende:**

	EZ 419
	EZ 392
	EZ 382

## 2.4 Grundstück

### 2.4.1 Lage

Die Bewertungliegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Hitzendorf. Von Graz kommend folgt man der Steinbergstraße stadtauswärts. Nach rund 6,3 km biegt man rechts ab in Richtung Rohrbach/Steinberg und folgt der Straße für ca. 1,5 km. Anschließend hält man sich in Steinberg links in Richtung Oberberg. In Oberberg biegt man rechts ab in den Friefenweg und nach 200 m wieder rechts ab in den Prankelweg, an dessen Ende die Liegenschaft auf der linken Straßenseite situiert ist.



### 2.4.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die EZ 419 der Bewertungliegenschaft weist einen annähernd viereckigen Grundriss auf und fällt in Richtung Nordosten von der Straße ab.

Die Liegenschaft ist unbebaut. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nicht befestigt, wird als Wiese genutzt. Die Liegenschaft weist gegenüber den Nachbarliegenschaften keine Einfriedung auf.

Der Zugang erfolgt über den die südwestliche Grundgrenze bildenden, sich in Privatbesitz befindlichen Prankelweg, welcher die ebenfalls bewertungsgegenständlichen EZZ 392 und 382 umfasst.

Die EZZ 392 und 382 weisen unregelmäßige Grundrisse auf und werden als Privatstraße genutzt. Die Liegenschaft EZ 382 ist asphaltiert und die Liegenschaft EZ 392 ist teilweise asphaltiert sowie teilweise mit Schotter befestigt.

## Luftbild



EZ 419





EZ 392





### EZ 382



### **2.4.3 Aufschließung**

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Nahbereich der Liegenschaft vorhanden.

Laut Auskunft des E-Werks Gösting befindet sich die Strom-Zuleitung bereits auf dem Grundstück.

#### 2.4.4 Flächenwidmung

Die Liegenschaft EZ 382 ist gemäß Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen.

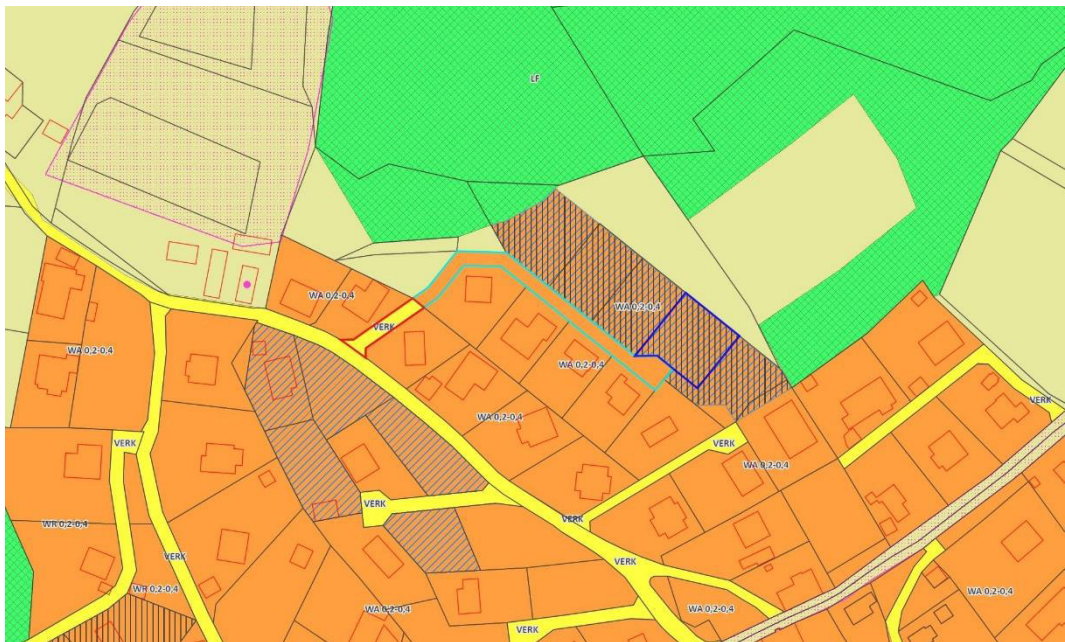
Die Liegenschaft EZ 392 ist gemäß Flächenwidmungsplan als allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen.

Die Liegenschaft EZ 419 ist gemäß Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen.

Es gelten folgende Aufschließungserfordernisse:

- Kanal,
- Wasser,
- Strom,
- äußere und innere verkehrstechnische Erschließung,
- Neuordnung des Katasters mit zweckmäßig gestalteten Bauplätzen,
- Oberflächenentwässerung.

Weiters wurde für die Liegenschaft EZ 419 eine Bebauungsfrist von 10 Jahren festgelegt, welche im März 2029 endet. Laut Auskunft der Gemeinde muss bis dahin zumindest ein Rohbau errichtet werden, da ansonsten als Sanktion eine Investitionsabgabe von € 1,-- pro m<sup>2</sup> und Jahr vorgeschrieben wird.



Aufgrund von bereits bei der Gemeinde vorgelegten Einreichprojekten von Einfamilien- bzw. Doppelwohnhäuser im gegenständlichen Bereich können bezüglich des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes folgende Informationen zur Gestaltung auf der Liegenschaft EZ 419 von der Gemeinde mitgeteilt werden:

- Die Geschoßzahl und Gesamthöhe der Gebäude ist anhand vergleichbarer Baubestände im näheren Umfeld bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft dem herrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anzupassen. Die Baubestände in der Nachbarschaft weisen zum Teil ein dreigeschoßiges Erscheinungsbild auf und bilden die oberste Grenze der Verträglichkeit. Somit können auf der hangabwärts gelegenen Seite ein Kellergeschoß und zwei Vollgeschoße, hangaufwärts max. zwei Vollgeschoße akzeptiert werden.
- Gravierende Geländeänderungen und Stützbauwerke sind jedenfalls zu vermeiden bzw. werden ab einer Schütthöhe bzw. Ansichtshöhe von größer 1,5 m über dem natürlichen Gelände negativ beurteilt.

#### **2.4.5 Entwässerungskonzept**

Um die im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Hitzendorf festgelegten Anschließungserfordernisse, u.a. die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung, auf den Grundstücken 135/6 bis 135/9 der KG 63283 erfüllen zu können, wurde laut Gemeinde ein Bauverfahren 2021 zur Bewilligung einer Regenentwässerungsanlage durchgeführt.

Bewilligt wurde ein Sammelkanal und Retentionsanlagen in Form von jeweils einem Retentionsschacht pro Grundstück im Ausmaß von 14,4 m<sup>3</sup> (Fassungsvermögen) und jeweils einer gedrosselten Einleitungsmenge von 0,55 l/s in den Sammelkanal, da die Untergrundverhältnisse auf den gegenständlichen Grundstücken keine Versickerung zulassen. Weiters ist eine maximal versiegelte Gesamtfläche von 250 m<sup>2</sup> pro Grundstück zulässig.

Diese Sammelleitung wird in einen Entwässerungsgraben (Grundstück 134 der KG 63283) ausgeleitet.

Laut den der Gemeinde vorliegenden Informationen wurden die Maßnahmen (Putzschacht inkl. Regenwasserkanal) bereits errichtet, wobei bei der Gemeinde keine formelle Fertigstellungsanzeige vorliegt.

Für diese Sammelleitung wurden bisher im Grundbuch keine entsprechenden Dienstbarkeiten eingetragen. Dem auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 419 befindlichen Grundstück Nr. 135/8 dienen aufgrund der Leitungsführung dazu die Grundstücke Nr. 135/7, 135/6, 135/3 und 134. Das auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 419 befindliche Grundstück Nr. 135/8 dient aufgrund der Leitungsführung dem Grundstück Nr. 135/9.

Vom Geschäftsführer der betreibenden Partei, die diese Sammelleitung eingereicht und in weiterer Folge auch errichtet hat, wurde dazu die unten dargestellte Vereinbarung übermittelt, wobei diese von zwei Grundstückseigentümern nicht unterschrieben ist. Der Geschäftsführer hat mündlich zugesichert, dass alle angeführten Parteien der Leitungsführung zumindest mündlich zugestimmt haben.

**Nachdem es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, die vom Sachverständigen rechtlich nicht abschließend beurteilt werden kann, erfolgt die Bewertung unter der fiktiven Annahme, dass sämtliche Parteien der Leitungsführung zugestimmt haben und eine Sicherstellung der notwendigen Dienstbarkeiten ohne weitere Gerichtsverfahren erwirkt werden können.**

Weiters wurde die Auskunft erteilt, dass die Retentionsschächte noch nicht errichtet wurden.

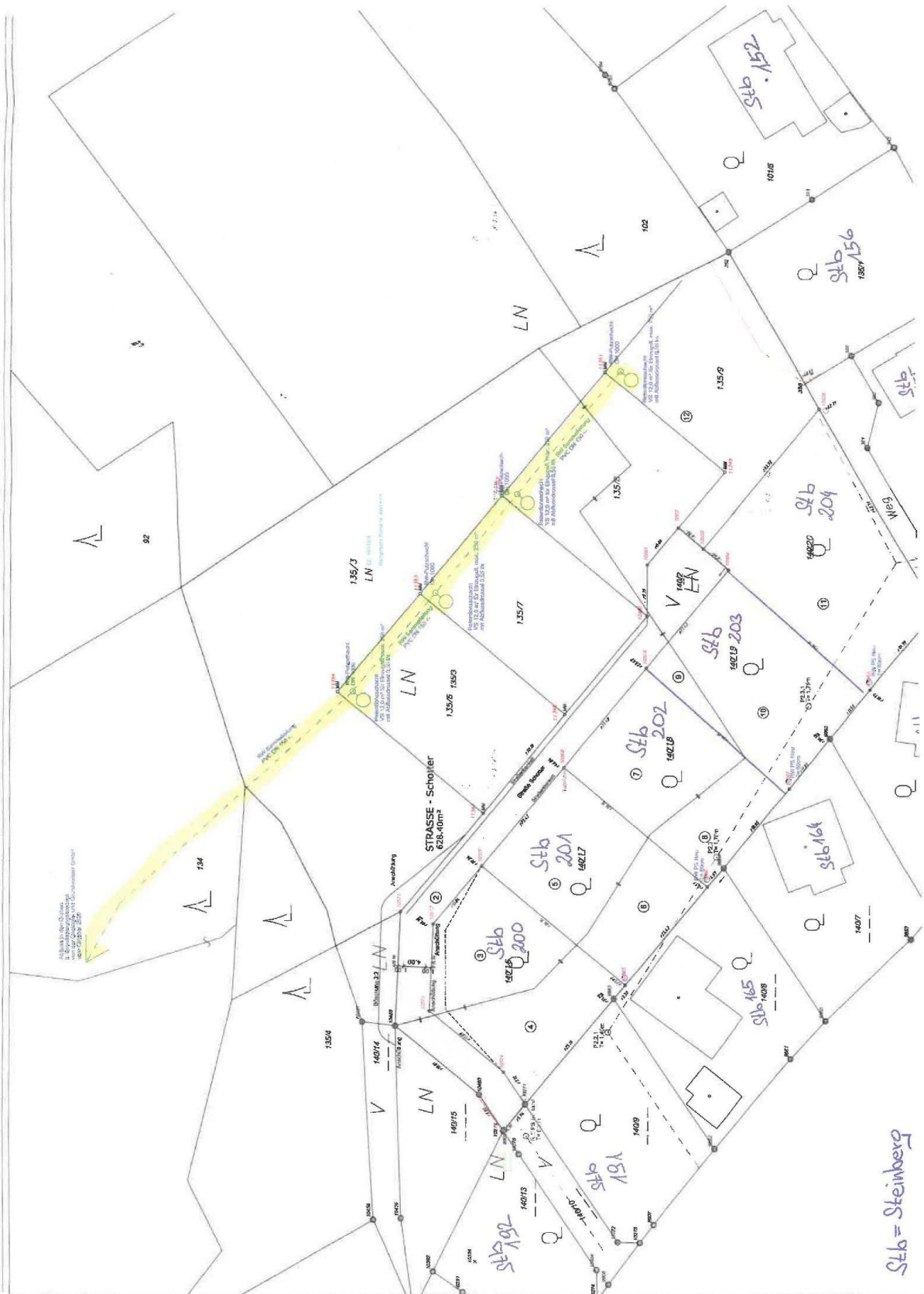
Mangels Kenntnis vom Regenwasserkanal und aufgrund des starken Bewuchses wurden im Rahmen der ersten Befundaufnahme keine Schächte vom Sachverständigen wahrgenommen. Auch bei der zweiten Befundaufnahme konnten aufgrund der Schneedecke in Verbindung mit dem Bewuchs keine Schächte an dem im Plan eingezeichneten Bereich wahrgenommen werden.

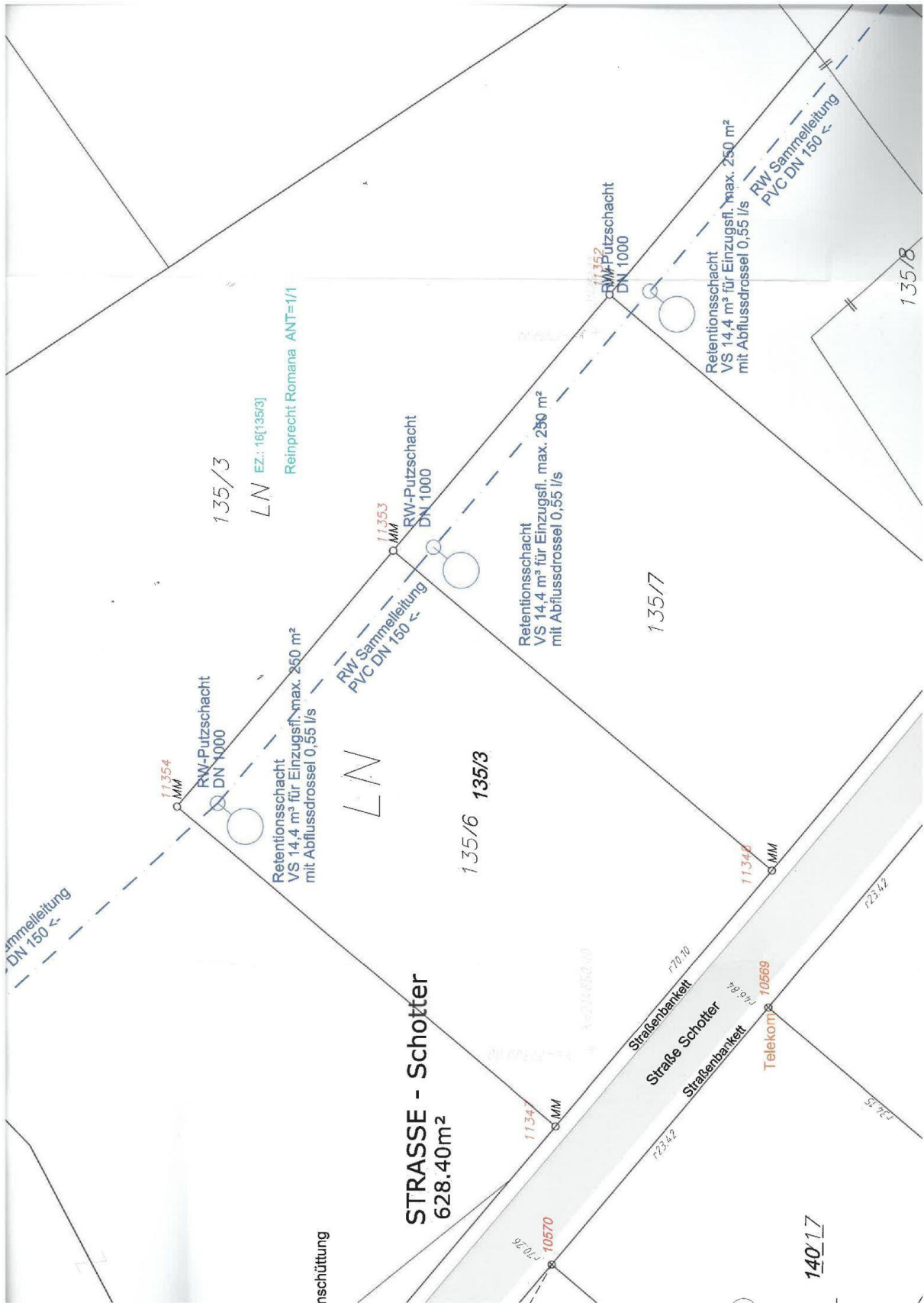
**Aufgrund der Aussagen des Vertreters der Gemeinde und der Auskunft des Geschäftsführers der betreibenden Partei erfolgt die Bewertung unter der Annahme, dass die Leitung und der Putzschacht bereits errichtet wurden.**

Des Weiteren sind laut Gemeinde folgende Auflagen vom wasserbautechnischen Sachverständigen einzuhalten bzw. bei der Einreichplanung zu berücksichtigen:

- Park- und Zufahrtsflächen dürfen nur vorgereinigt (z. B. über Humus-Filtermulden) in das Retentionsbecken abgeleitet werden.
- Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob der Sammelkanal als Freispiegelleitung ausgeführt werden kann.
- Die Errichtung von dichten Zaunsockeln sind zu vermeiden.
- Erdgeschossdecken-Rohdeckenoberkanten sind mind. 10 cm über dem fertigen Gelände ausführen.
- Sinngemäß gilt dasselbe auch für Licht- und Wartungsschächte.
- Breite Abflusskorridore für Katastrophenniederschlagsereignisse sind freizuhalten und die Grünraumgestaltung ist dahingehend abzustimmen.
- Die jeweiligen Retentionsbecken sind dicht auszuführen.

### 2.4.5.1 Einreichplan (Gemeinde)





## 2.4.5.2 Vereinbarung

## Zustimmungserklärung

abgeschlossen zwischen

- Frau Romana **REINPRECHT**, geb. 28.08.1963, Steinberg 12, 8151 Hitzendorf
  - 
  - Die **IA Kronos GmbH** (FN 513756z), vertreten durch den GF Aleksiev Aleksandar, Schmölzergasse 8/8, 8020 Graz
  - Frau Kristina **ZELENKA**, geb. 11.03.1986, Zwerggasse 1, 8055 Seiersberg und Herrn Andelko **ZELENKA**, geb. 18.07.1986, Zwerggasse 1, 8055 Seiersberg
  - Frau Mara **POKRAJIC**, geb. 18.02.1959, Wiesengasse 17a/25C, 6020 Innsbruck und Herrn Mladen **POKRAJIC**, geb. 18.01.1961, Wiesengasse 17a/25C, 6020 Innsbruck
- und
- **ROTO Immobilien GmbH** (FN 346388w), Mitterstraße 36, 8055 Graz, als Errichter der Kanal und Regenentwässerungsanlage

### I.

#### Vereinbarungsgegenstand

Die **Roto Immobilien GmbH**, beabsichtigt die Errichtung einer Regenentwässerungsanlage auf den Grundstücken **Nr. 135/3, 135/6, 135/7, 135/8, 135/9 – KG 63283 Steinberg**. Die anfallenden Wässer sollen gesammelt, retentiert und gedrosselt in den untenliegenden Graben abgeleitet werden. Eine Sammelleitung DN 150 wird über die oben genannten Grundstücke verlegt, damit am Grundstück **Nr. 134** die Ausleitung in den Graben erfolgen kann – siehe **Anlage 1**. Weiters wird entgegen der ursprünglichen Vereinbarung laut Kaufvertrag sowie der Gefällesituation die Kanalleitung, siehe **Anlage 1**, sowie die Regenentwässerungsleitung an der nordöstlichen Grundgrenze geführt. Die jeweiligen Anschlusspunkte für Kanal und Regenwasser finden Sie auch in der **Anlage 1**

Frau Romana **REINPRECHT**, grundbücherliche Eigentümerin der **Nr. 134 und 135/3 – KG 63283**, stimmt der Verlegung der Leitung, sowie der Ausleitung im Graben auf Ihrem Grundstück zu.

Die **IA Kronos GmbH**, grundbücherliche Eigentümerin der **Nr. 135/6 – KG 63283**, stimmen der Verlegung der Leitungen auf Ihrem Grundstück zu.

Frau und Herr **ZELENKA**, grundbücherliche Eigentümerin der **Nr. 135/7 und 135/8 – KG 63283**, stimmen der Verlegung der Leitungen auf Ihrem Grundstück zu.

Frau und Herr **POKRAJIC**, grundbücherliche Eigentümerin der **Nr. 135/9 – KG 63283**, stimmen der Verlegung der Leitungen auf Ihrem Grundstück zu.

Die dafür anfallenden Errichtungskosten sind von der **ROTO Immobilien GmbH** zu tragen.

Zustimmungserklärung  
II.

Die Nehmerseite und die Geberseite verpflichten sich diese Vereinbarung auf mögliche  
Rechtsnachfolger verbindlich zu übertragen.

Romana REINPRECHT

ROTO  
Immobilien GmbH  
Mitterstraße 36, 8055 Graz  
Tel. +43 (0) 316/40 15 11  
www.rotog Immobilien.at

Roto Immobilien GmbH

IA Kronos GmbH

Kristina Zelenika

Andelko Zelenika

Kristina / Andelko ZELENIKA

Mara Pokrajčić

Mladen Pokrajčić

Mara / Mladen POKRAJČIĆ



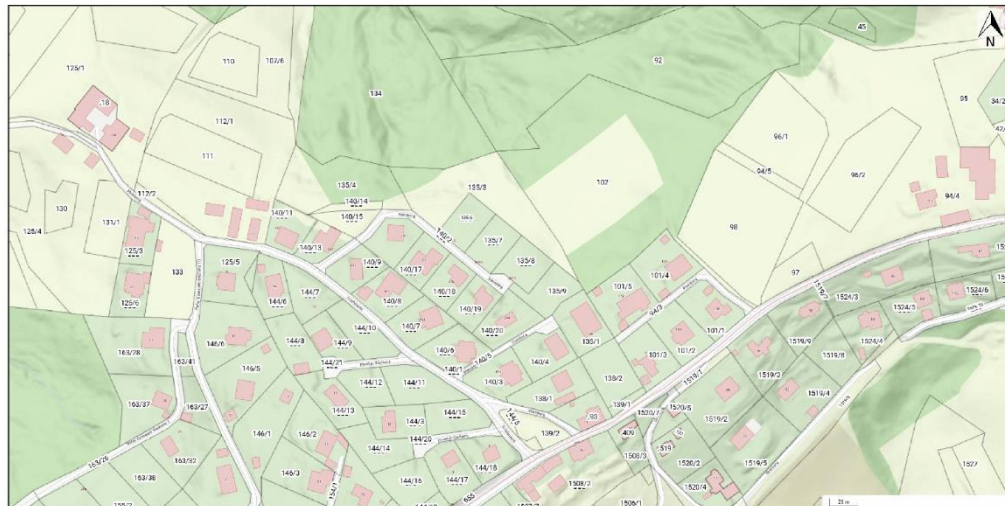
### 2.4.6 Kontaminierung

Im Zuge der Befundaufnahme zur Gutachtenserstattung erfolgten **keine** Untersuchungen auf Kontaminierungen und Altlasten. Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet.



## Altlastenportal

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft



### Legende

#### Flächen

##### Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

##### Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

### **3 Gutachten**

#### **3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen**

3.1.1 Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für Jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers.

Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

3.1.2 Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist.

3.1.3 Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

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

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

3.1.5 Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und

- das Ertragswertverfahren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

### 3.1.6 Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet.

Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen.

Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

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

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

### 3.1.7 Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, in gleicher Größe,

Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu erichten.

Der Herstellungswert wird in der Regel nach dem Kubikmeter umbauten Raum, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m<sup>3</sup>, berechnet.

Bei Objekten mit unterschiedlichen Bewertungsmerkmalen, mit einer unterschiedlichen Bauweise, Ausstattung usw. wird zur Präzisierung der Herstellungskosten eine Unterteilung mit den adäquaten Preisansätzen vorgenommen.

Bei Objekten mit einer einfachen Bauausführung kann der Nennwert auch nach der verbauten Fläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m<sup>2</sup>, berechnet werden.

- 3.1.8 Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technische Wertminderung vorgenommen.

In diesem Abschlag kommen die Wertminderung des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes.

- 3.1.9 Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag vom Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und in der Restnutzung verursachen.

Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlage und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen.

Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt, noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft.

Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen auf dem Realitätenmarkt abzuleiten ist.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

**Sachwert:**

Zu ermitteln sind der Bodenwert und der Bauwert.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

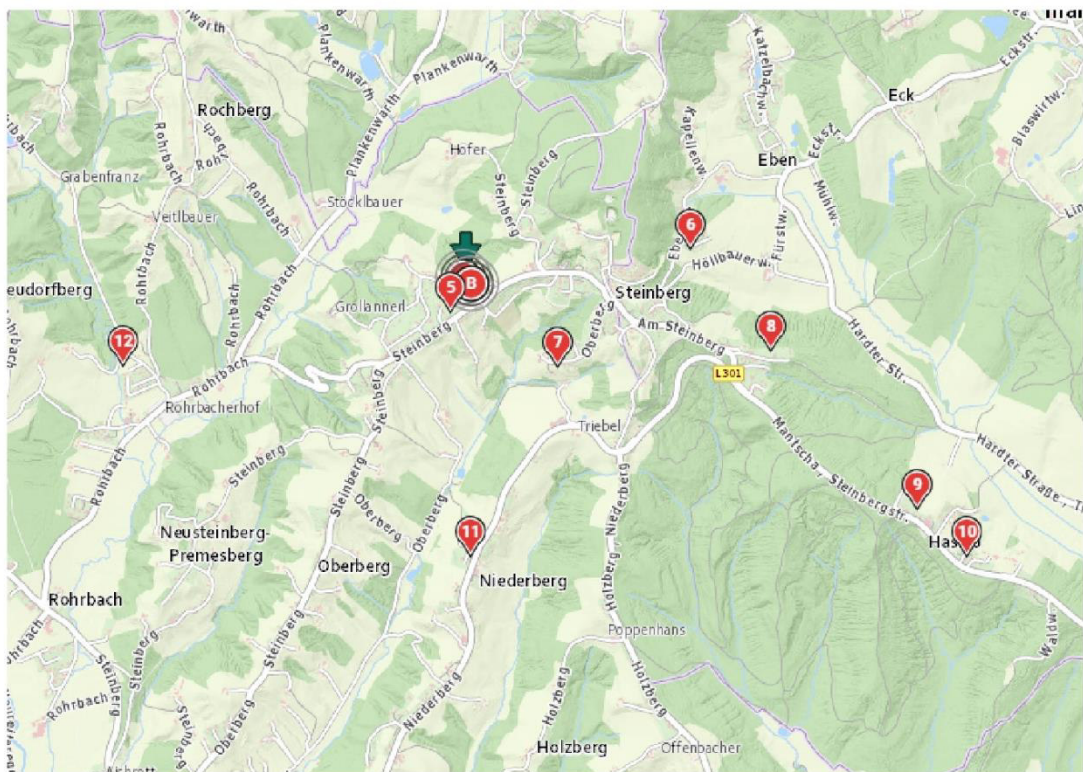
Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung in Folge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und in Folge verlorenen Bauaufwandes. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der Abschreibung nach Heideck Berücksichtigung.

**3.2 Bewertung**

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Vergleichswertverfahren. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der Verkehrswert abzuleiten.

### 3.3 Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Einheitspreis enthalten. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Grundstücksverkehr herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen sind. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in **zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag** und vergleichbarer Lage herangezogen.



Es wurden Kaufvorgänge mit Preisen von € 70,-- bis € 145,-- je m<sup>2</sup> erhoben.

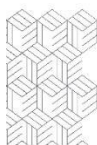
Nr. 1: Bauland *	
Vertragsdatum	15.06.2020
Tagebuchzahl	9136/2022
Grundbuch	63283 Steinberg
EZ	16
Adresse	Steinberg 206a 8151 Steinberg
Grundstück (KG - GNR)	63283 - 135/7   63283 - 135/8
Widmung	Bauland
Verkäufer	ROTO Immobilien GmbH
Käufer	Zelenika   Zelenika
Grundstücksfläche	1.663,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	140.000,00 €
Grundstücksfläche	1.663,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	84,19 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	97,98 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland; Auslandstransaktion; sowie 2/10 Anteile an EZ 392, 2/20 Anteile an EZ 382

Nr. 2: Bauland *	
Vertragsdatum	03.04.2024
Tagebuchzahl	8323/2024
Grundbuch	63283 Steinberg
EZ	419
Adresse	Steinberg 206b 8151 Steinberg
Grundstück (KG - GNR)	63283 - 135/7
Widmung	Aufschließungsgebiet Allg. Wohngebiet BBD 0,2-0,4
Verkäufer	Zelenika   Zelenika
Käufer	Jenoh   Andrich
Grundstücksfläche	806,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	100.000,00 €
Grundstücksfläche	806,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	124,07 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	130,26 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Aufschließungsgebiet Allg. Wohngebiet BBD 0,2-0,4; Grundstück ist aufgeschlossen;; zzgl. 2/10 Anteile an EZ 392 und 2/20 Anteile an EZ 382, vom KP entfallen je € 8.000,- auf die Weganteile, EZ Neu



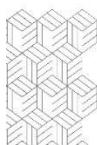
Nr. 3: Bauland *	
Vertragsdatum	15.06.2020
Tagebuchzahl	18600/2020
Grundbuch	63283 Steinberg
EZ	16
Adresse	
Grundstück (KG - GNR)	63283 - 135/9
Widmung	Bauland
Verkäufer	ROTO Immobilien GmbH
Käufer	Pokrajcic   Pokrajcic
Grundstücksfläche	877,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	70.000,00 €
Grundstücksfläche	877,00 m <sup>2</sup>
Preis/m2	79,82 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	92,90 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland; sowie 1/10 Anteil an EZ 392 Gst. 140/2 und 1/20 Anteil an EZ 382 Gst. 140/10; neu vermessen; EZ neu

Nr. 4: Bauland *	
Vertragsdatum	15.06.2020
Tagebuchzahl	17210/2020
Grundbuch	63283 Steinberg
EZ	16
Adresse	
Grundstück (KG - GNR)	63283 - 135/9
Widmung	
Verkäufer	ROTO Immobilien GmbH
Käufer	Pokrajcic   Pokrajcic
Grundstücksfläche	970,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	70.000,00 €
Grundstücksfläche	970,00 m <sup>2</sup>
Preis/m2	72,16 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	83,99 €
Aus dem Kaufvertrag	sowie 1/10 Anteil an EZ 392 und 1/20 Anteil an EZ 382; EZ neu



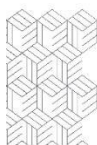
<b>Nr. 5: Bauland *</b>	
Vertragsdatum	15.12.2022
Tagebuchzahl	1176/2023
Grundbuch	63283 Steinberg
EZ	375
Adresse	
Grundstück (KG – GNr)	63283 - 144/16
Widmung	
Verkäufer	Turdo   Turdo
Käufer	Dolzer
Grundstücksfläche	1.040,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	130.000,00 €
Grundstücksfläche	1.040,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	125,00 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	136,11 €
Aus dem Kaufvertrag	sowie 2/12 Anteile an EZ 372 Gst. 144/20 Straßenanteil (KP-Anteil € 1,-)

<b>Nr. 6: Bauland *</b>	
Vertragsdatum	03.08.2021
Tagebuchzahl	22408/2021
Grundbuch	63285 Thal
EZ	594
Adresse	
Grundstück (KG – GNr)	63285 - 1010/4
Widmung	
Verkäufer	Zink
Käufer	Fuchs
Grundstücksfläche	673,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	97,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	60.570,00 €
Grundstücksfläche	673,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	90,00 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	101,69 €
Aus dem Kaufvertrag	BauFlGeb: 97 m <sup>2</sup> ; Widmung: Bauland;



Nr. 7: Bauland *	
Vertragsdatum	25.07.2024
Tagebuchzahl	14913/2024
Grundbuch	63233 Hitzendorf
EZ	1351
Adresse	
Grundstück (KG – GNr)	63233 - 1566/1   63233 - 1566/3
Widmung	
Verkäufer	Mausser   Mausser
Käufer	Painsi
Grundstücksfläche	1.444,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	145.000,00 €
Grundstücksfläche	1.444,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	100,42 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	104,49 €
Aus dem Kaufvertrag	Konkurs/Verlassenschaft;

Nr. 8: Bauland *	
Vertragsdatum	15.03.2021
Tagebuchzahl	18302/2021
Grundbuch	63285 Thal
EZ	65
Adresse	
Grundstück (KG – GNr)	63285 - 1100/26   63285 - 1100/25
Widmung	
Verkäufer	Höller
Käufer	Barteder   Wegl
Grundstücksfläche	1.140,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	165.000,00 €
Grundstücksfläche	1.140,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	144,74 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	165,21 €
Aus dem Kaufvertrag	neuvermessene Gste, Ez neu



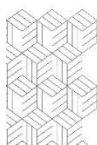
Nr. 9: Bauland *	
Vertragsdatum	10.03.2021
Tagebuchzahl	6588/2021
Grundbuch	63285 Thal
EZ	1441
Adresse	
Grundstück (KG - GNr)	63285 - 1287/54
Widmung	
Verkäufer	FM-Stabil Wohnbau GmbH
Käufer	Vucic   Vucic
Grundstücksfläche	978,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	140.000,00 €
Grundstücksfläche	978,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	143,15 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	163,46 €
Aus dem Kaufvertrag	Baufläche mit 804 m <sup>2</sup> sowie 174 m <sup>2</sup> LN , zzgl. 1/4 Anteile an Gst 1331/19 EZ 1441 (Zufahrt)

Nr. 10: Bauland *	
Vertragsdatum	09.05.2023
Tagebuchzahl	8774/2023
Grundbuch	63285 Thal
EZ	1208
Adresse	
Widmung	Baufläche
Verkäufer	Derigo
Käufer	Nebi   Nebi
Grundstücksfläche	591,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	70.000,00 €
Grundstücksfläche	591,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	118,44 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	127,56 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Baufläche; sowie 1/12 Anteil an EZ 1188 Weganteil



Nr. 11: Bauland *	
Vertragsdatum	18.02.2022
Tagebuchzahl	7555/2022
Grundbuch	63233 Hitzendorf
EZ	757
Adresse	
Grundstück (KG - GNR)	63233 - 1631/6
Widmung	Bauland Allgemeines Wohngebiet
Verkäufer	Ionescu   Ionescu
Käufer	Colic
Grundstücksfläche	695,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	80.000,00 €
Grundstücksfläche	695,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	115,11 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	128,17 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland Allgemeines Wohngebiet; neu gebildetes Gst aus GstNr. 1631/2; zzgl. 2/10 Anteile an EZ 775;

Nr. 12: Bauland *	
Vertragsdatum	31.07.2020
Tagebuchzahl	13772/2021
Grundbuch	63272 Rohrbach
EZ	11
Adresse	
Grundstück (KG - GNR)	63272 - 761/1   63272 - 763/2
Widmung	Bauland, Freiland
Verkäufer	Peskoller
Käufer	Ramic
Grundstücksfläche	3.932,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	275.600,00 €
Grundstücksfläche	3.932,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	70,09 €
Valorisierungsfaktor	3,00 %
Preis korr. / m <sup>2</sup>	81,31 €
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland, Freiland; neuvermessene Gste, Ez neu



Unter Beachtung der Lage, der Größe, der Konfiguration, der Bebaubarkeit, der Widmung, der gegebenen Infrastruktur und der Aufschließung sowie einer durchschnittlichen Valorisierung wurde ein **Vergleichspreis** von gerundet € 120,-- / m<sup>2</sup> ermittelt.

**Die beiden Miteigentumsanteile an den Straßenliegenschaften EZ 382 und 392 sind für die Erschließung der Hauptliegenschaft EZ 419 notwendig, bilden daher zusammen mit dieser eine wirtschaftliche Einheit und sind vom ermittelten Bodenwert mitumfasst.**

857 m <sup>2</sup>	je m <sup>2</sup> € 120,00	€	<u>102.840,--</u>
<b>Summe Bodenwert gesamt</b>		€	<b>102.840,--</b>

### 3.4 Verkehrswert / Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung ergibt, dass der beim Sachwertverfahren ermittelte Wert dem Verkehrswert der Liegenschaften entspricht.

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 419 in Verbindung mit den bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteilen an den Liegenschaften EZ 382 und 392**

**(gerundet) € 103.000,--**  
**(in Worten: Euro – einhundertdreitausend)**

### 3.5 Zubehör

Auf der Liegenschaft war kein Zubehör vorhanden.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Graz, 23. Jänner 2026



Mag. Thomas Praschinger,  
MSc

Mag. Thomas Praschinger, MSc  
(der allgemein beidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)