



Sachverständigenbüro

## BM DI WALTER SCHEMITSCH

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

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

Mail: office@schemitsch-immo.at

www.wallner-schemitsch.at

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

Zwangsversteigerung  
244 E 3/24h

Zwangsversteigerung :

Betreibende Partei :

Raiffeisenbank Straß-Spielfeld eGen  
Hauptstraße 59  
8472 Straß-Spielfeld

vertreten durch:  
Eger/Gründl Rechtsanwälte OG  
Joanneumring 14  
8010 Graz

Verpflichtete Partei :

Thomas Martin Brus, geb. 12.05.1972  
Rosenweg 2  
8051 Thal

Wegen:

€ 69.000,00 EUR samt Anhang

## GUTACHTEN

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswerts  
der nachstehend angeführten Liegenschaft

**8051 Thal, Rosenweg 2**  
**Einfamilienwohnhaus**  
Gerichtsbezirk Graz-Ost  
GB 63285, EZ 733, B-LNr. 6 (1/1 Anteile)

---

BM DI WALTER SCHEMITSCH

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag**

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des BG Graz-Ost, Beschluss 244 E 3/24h – 6 vom 13.02.2024, zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes von 1/1 Anteilen (B-LNr. 6) der Liegenschaft EZ 733, GB 63285 Thal – Einfamilienwohnhaus, 8051 Thal, Rosenweg 2.

### **1.2 Befundaufnahme**

Die Befundaufnahme wird nach vorheriger Verständigung der Parteien und deren Rechtsvertreter auf Grund der Besichtigung am 04.03.2024 vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Herrn DI Walter **Schemitsch**, 8051 Graz, Wiener Straße 180, durchgeführt. An der Befundaufnahme haben weiters der Verpflichtete, Herr Thomas Martin Brus, sowie Herr Mag. Marko Kanya von der Kanzlei Eger/Gründl Rechtsanwälte OG als Vertreter der betreibenden teilgenommen.

### **1.3 Liegenschaft**

EZ 733

GB 63285 Thal, Bezirksgericht Graz-Ost

8051 Thal, Rosenweg 2

Einfamilienwohnhaus

### **1.4 Eigentümer**

EZ 733

B-LNr. 6: Thomas Brus

1/1 Anteile

## **2 Befund**

### **2.1 Allgemeines**

#### **2.1.1 Unterlagen**

Dem Sachverständigen werden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. von ihm erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen im Grundbuch
- Vergleichspreissammlung des SV
- Vergleichspreissammlung ZT-Datenforum
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Thal
- Bauaktsunterlagen der Gemeinde Thal
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Fotodokumentation
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Immobilienpreisanalyse Wirtschaftskammer Österreich
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes
- Einschlägige Literatur über Nutzungsdauer
- Besichtigung an Ort und Stelle

#### **2.1.2 Bewertungsstichtag**

**04.03.2024**

## **2.2 Gutsbestand**

### **2.2.1 Grundbuch**

Gemäß der Grundbuchsabfrage vom 01.04.2024 besteht die EZ 733 aus folgendem Grundstück:

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63285 Thal  
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 733

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 220/2024  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1193/2	GST-Fläche	* 2118	
	Bauf.(10)	225	
	Gärten(10)	1893	Rosenweg 2

Legende:  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 3628/2011 RECHT des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art über  
 Gst 1193/5 für Gst 1193/2

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

6 ANTEIL: 1/1  
 Thomas Brus  
 GEB: 1972-05-12 ADR: Rosenweg 2, Thal 8051  
 a 11963/2010 IM RANG 7933/2010 Kaufvertrag 2010-05-04 Eigentumsrecht  
 b 19134/2010 Vorkaufsrecht  
 c 7580/2021 Vergleich 2019-07-29 Eigentumsrecht  
 d 7580/2021 Zusammenziehung der Anteile

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

9 a 19134/2010  
 VORKAUFRECHT für  
 Herzog Kurt Ing, geb 1956-12-17  
 Herzog Barbara, geb 1959-05-14

14 a 7580/2021 Pfandurkunde 2019-08-12  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 525.000,--  
 für Raiffeisenbank Straß-Spielfeld eGen (FN 66776a)  
 b 7580/2021 Kautionsband  
 c 15749/2023 Hypothekarklage (LGZ Graz, 41 Cg 105/23i)  
 d 220/2024 Versteigerungsverfahren siehe LNR 18

15 a 3870/2023 Pfandurkunde 2019-08-12  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--  
 für Raiffeisenbank Straß-Spielfeld eGen (FN 66776a)  
 b 15749/2023 Hypothekarklage (LGZ Graz, 41 Cg 105/23i)  
 c 220/2024 Versteigerungsverfahren siehe LNR 18

16 a 4880/2023 Rückstandsausweis 2023-03-28  
 PFANDRECHT vollstr EUR 94.135,38  
 Antragskosten EUR 2.264,28 für  
 Republik Österreich, Finanzamt Österreich  
 (242 E 1799/23k)

17 a 9841/2023 Zwangsstrafverfügung 2023-04-18  
 PFANDRECHT vollstr EUR 350,--  
 Kosten EUR 76,90

Antragskosten EUR 76,40 für  
Republik Österreich - Einbringungsstelle  
(242 E 3512/23x)

- 18 a 220/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 69.000,-- s.A. für  
Raiffeisenbank Straß-Spielfeld eGen (FN 66776a)  
(244 E 3/24h)
- b 220/2024 Pfandrecht siehe LNR 14 15

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

---

Grundbuch

01.04.2024 20:52:12

---

## 2.2.2 Rechte und Lasten

Im A2-Blatt ist unter LNr 1 das Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art über Gst 1193/5 für Gst 1193/2 eingetragen. Das Grundstück 1193/5 stellt den Rosenweg und somit die Zufahrtsstraße an das öffentliche Gut dar.

Unter C-LNr 9 ist das Vorkaufsrecht für Ing. Kurt Herzog, geb. am 17.12.1956 und für Barbara Herzog, geb. am 14.05.1959 eingetragen.

Auf die unter C-LNr. 14 – 17 eingetragenen, teilweise bereits vollstreckten, Pfandrechte wird hingewiesen.

Auf die im C-Blatt unter LNr. 18 angemerkte Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird ebenfalls hingewiesen.

Die Liegenschaft wird vom Liegenschaftseigentümer eigengenutzt, es bestehen gemäß Auskunft durch diesen im Rahmen der Befundaufnahme keine Bestandsrechte.

## 2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die 1/1 Anteile (B-LNr. 6) von Herrn Thomas Brus der EZ 733 der KG 63285 Thal BG Graz Ost.

## 2.2.4 Einheitswert

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

### 2.2.5 Energieausweis

Unterlagen im Sinne des EVG stehen dem SV nicht zur Verfügung.

### 2.2.6 Kontaminierung

Eine stichprobenartige online-Abfrage beim Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes hat ergeben, dass das Grundstück 1193/2 der KG 63285 Thal nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet ist. Darüber hinaus wurden keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich Kontaminierung durchgeführt, da diese nicht Gegenstand des Auftrages sind.

## Verdachtsflächenkataster

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Graz-Umgebung
Gemeinde	Thal 60648
Katastralgemeinde *	Thal 63285
Grundstücksnummer *	= 1193/2

\* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1193/2 in Thal (63285) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

[www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at), Abfrage vom 03.04.2024

## **2.3 Grundstück**

### **2.3.1 Lage**

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Thal bei Graz. Vom Grazer Stadtzentrum kommend folgt man der Glacisstraße in ihrem Verlauf in die Bergmannngasse und dieser weiter in die Grabenstraße. Von dieser aus biegt man bei der Abzweigung in die Unterflurtrasse Grabengürtel nach Westen in diese ein. Nach Verlassen der Unterflurtrasse folgt man der Straße in ihrem Verlauf über die Kalvarienbrücke in den Kalvariengürtel. Bei der Kreuzung mit der B67 biegt man in diese in Richtung Norden (Wiener Straße) ein. Der Wiener Straße folgt man in Ihrem Verlauf für ca. 1600m bis zur Kreuzung mit der Exerzierplatzstraße. Hier biegt man in Richtung Westen in die Exerzierplatzstraße ein und folgt dieser in Ihrem Verlauf in Richtung Norden in die Anton-Kleinoscheg-Straße (L331). Dieser folgt man in ihrem Verlauf über den Schloßplatz in die Thalstraße (L331). Der Thalstraße folgt man in ihrem Verlauf in das Gemeindegebiet von Thal bis zum Thalersee. Unmittelbar nach dem Thalersee biegt man in Richtung Norden in die Linakstraße ein und folgt dieser für ca. 190m bis zu einer 90 Grad-Kurve nach Westen. Hier folgt man der Linakstraße in Richtung Westen in ihrem Verlauf, nach ca. 240m befindet sich die Einfahrt in den Rosenweg in Richtung Süden. Hier ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der Orientierungsnummer 2 westlich des Rosenweges (und südlich der Linakstraße) situiert.



[www.gis.stmk.gv.at](http://www.gis.stmk.gv.at), Abfrage vom 03.04.2024



[www.gis.stmk.gv.at](http://www.gis.stmk.gv.at), Abfrage vom 03.04.2024



### 2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der Einlagezahl 733 erstreckt sich südlich der Linakstraße und westlich des Rosenweges und ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut.

Die Liegenschaft ist nach Süden hin abfallend geneigt.

Das bewertungsgegenständliche Einfamilienwohnhaus besteht aus einem Kellergeschoß, welches an der südlichen Gebäudefront aufgrund der Hangneigung das Erdgeschoß darstellt und aus einem Erdgeschoß, welches an der Südseite des Gebäudes das Obergeschoß darstellt. Weiters ist eine Garage für 2 PKW am Grundstück situiert.



Außenansicht



Außenansicht

### 2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer örtlichen Gegebenheiten gut aufgeschlossen. Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz, weiters ist ein Hausbrunnen für die Gartenbewässerung vorhanden. Die Stromversorgung erfolgt durch das zuständige EVU. Die Müllabfuhr erfolgt durch gemeindeeigene Dienste.

### 2.3.4 Flächenwidmung

Das Grundstück 1193/2 der Bewertungliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Thal in vollem Ausmaß als allgemeines Wohngebiet **WR 0,2 – 0,4** ausgewiesen.

Auszug aus §30 Stmk. ROG:

reine Wohngebiete, das sind Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen;



[www.gis.stmk.gv.at](http://www.gis.stmk.gv.at), Abfrage vom 06.04.2024

## 2.4 Gebäude

### 2.4.1 Einfamilienwohnhaus

#### Allgemeines

Das Wohnhaus Rosenweg 2 wurde auf Basis der Baubewilligung 153/9 – J/5 – 1972 vom 14.06.1972 in Massivbauweise errichtet. Es umfasst ein Untergeschoß (talseitig Erdgeschoß) und ein Erdgeschoß (talseitig Obergeschoß).

Das Haus ist mit einem Satteldach mit Faserzementplatteneindeckung versehen, die Fassade ist 2009 mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen worden.

Die Innenwände sind weitgehend massiv, geringfügig Trockenausbau ausgeführt worden. In den Sanitärbereichen sind die Wände mit keramischen Fliesen belegt. Die Fenster wurden als Holzfenster mit Isolierverglasung (alterskonformer Zustand) ausgeführt. Als Sonnenschutz sind manuell zu bedienende

Rollläden vorhanden. Die Innentüren sind an Holzumfassungsstöcke angeschlagene Holzplattentüren, teilweise mit Glasausschnitten. Die Beheizung erfolgt mittels einer Öl-Zentralheizung befeuerten Radiatoren. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine am Dach situierte Solar-Warmwasseraufbereitungsanlage sowie einen Elektroboiler. Die Funktionsfähigkeit der Elektrogeräte und Heizanlage konnte nicht überprüft werden.

Der Fußbodenbelag ist in den Zimmern und teilweise in der Erschließungszone als Laminatboden und im Vorraum- Eingangsbereich sowie in den Sanitärräumen als Fliesenbelag ausgeführt.

Weiters wurde im Zuge der Befundaufnahme durch den Verpflichteten ein Einreichplan vom 29.05.2015 betreffend der Erweiterung eines Zimmers im OG und dem Anbau eines Schrankraumes an das Schlafzimmer im OG übergeben. Hierfür konnte jedoch kein Bewilligungsbescheid bei der Gemeinde Thal ausgehoben werden.

#### 2.4.2 Außenansicht



Ansicht Eingang



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

### 2.4.3 Innenansicht



Keller



Heizraum



Keller



Zimmer



Badezimmer



Badezimmer



Wohnzimmer UG



Wohnzimmer UG



Eingangsbereich



Küche



Vorraum - Diele



Wohnzimmer UG



E-Installation



Poolanlage

#### 2.4.4 Garage & Flugdach

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurde auf Basis der Bauanzeige vom 23.08.2010 eine Doppelgarage in Massivbauweise errichtet. Diese weist ein gemäß Bewilligungsplan ein Flächenausmaß von 33,64m<sup>2</sup> auf.

Ferner wurde auf Basis einer baubewilligungsfreien Mitteilung vom 16.07.2019 ein Flugdach mit einem Flächenausmaß von 6,5 x 6,0m errichtet.



Garagenzubau



Flugdach

### 2.4.5 Bauzustand

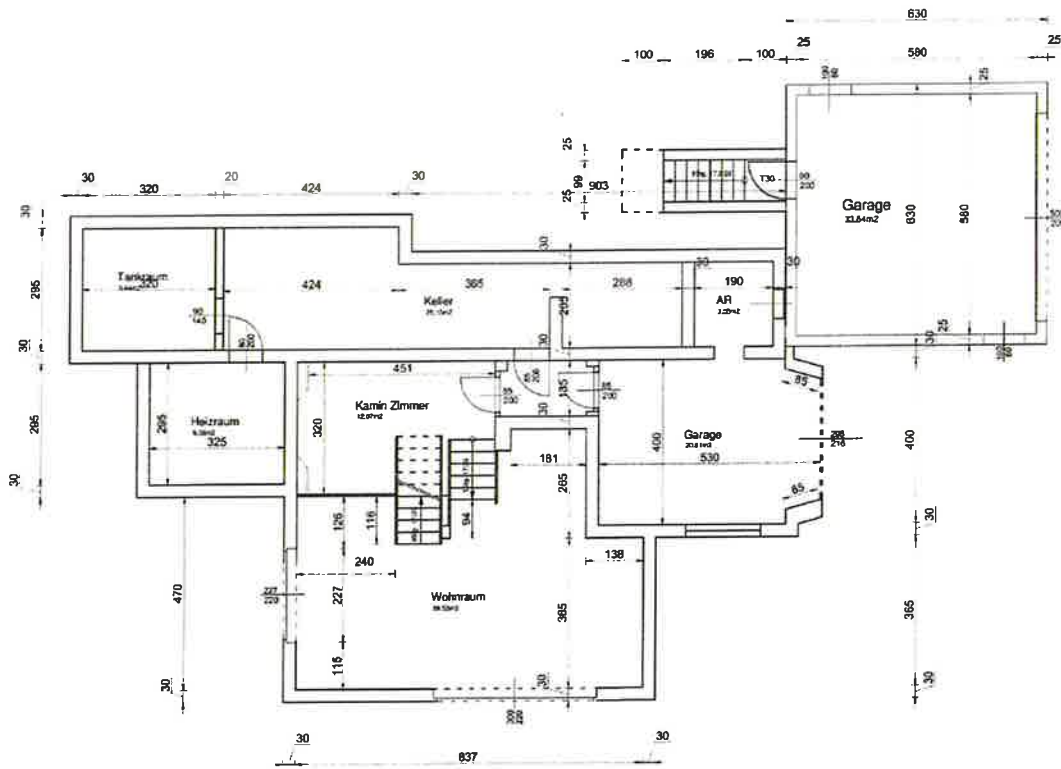
Der Bauzustand der baulichen Anlagen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entspricht dem Baualter und weist zum Bewertungsstichtag generell einen „**durchschnittlich alterskonformen Erhaltungszustand**“ auf.

### 2.4.6 Bruttogeschossfläche (BGF) / Nutzfläche (NFL)

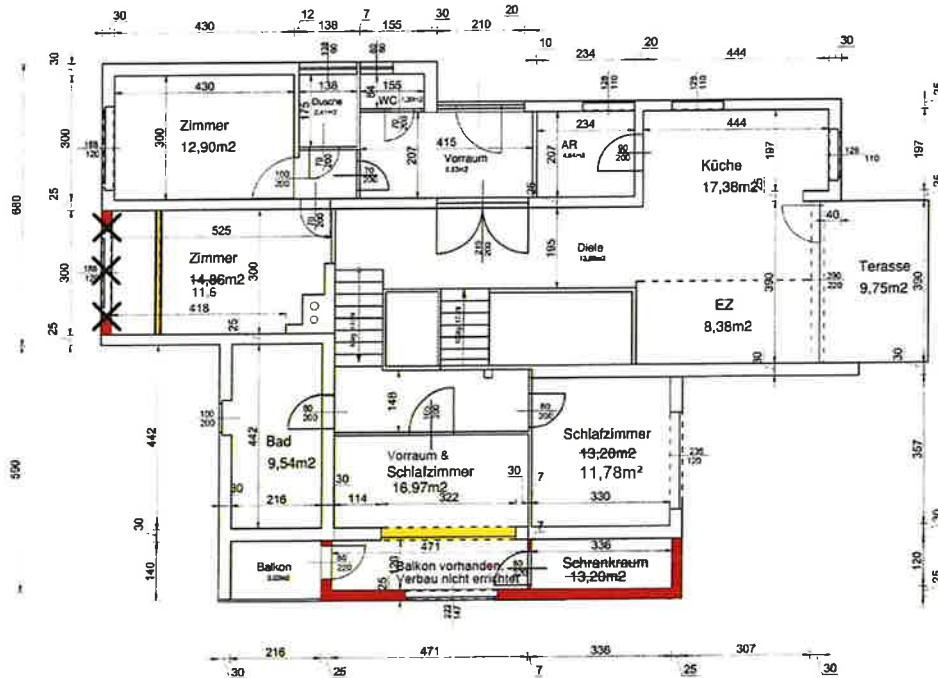
Gemäß dem durch den Verpflichteten übermitteltem Grundrissplan verfügt das bewertungsgegenständliche Einfamilienwohnhaus im KG / EG über eine Nutzfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> in Keller- und Garagennutzung sowie ca. 51 m<sup>2</sup> in Wohnnutzung und ca. 120 m<sup>2</sup> im EG / OG auf. Im Zuge der Befundaufnahme wurden die Plan Maße stichprobenartig überprüft, hierbei wurden keine über die zulässigen 3% hinausgehenden Abweichungen des Gesamt - Flächenausmaßes festgestellt. Die 2010 zugebaute Garage weist gemäß Bewilligungsplan ein Flächenausmaß von ca. 34 m<sup>2</sup> auf, das Flugdach von ca. 39m<sup>2</sup>.

### 2.4.7 Grundrissplan

#### Wohnhaus KG / EG



#### Wohnhaus EG / OG



Der Balkonverbau und der Schrankraum wurden nicht ausgeführt.





### **3 Gutachten**

#### **3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen**

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

Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.

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

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

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

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

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

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

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

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und

- das Ertragswertverfahren.

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

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

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

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

Darunter sind zu verstehen:

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

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

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

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

Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu errichten.

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.

### 3.1.10 Anmerkung bezüglich der Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gemäß ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Soweit erforderlich, sind Auftraggeber insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

#### **Sachwert:**

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert.

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

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

**Ertragswert:**

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

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

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

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

**Vergleichswert:**

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

**3.2 Bewertung**

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

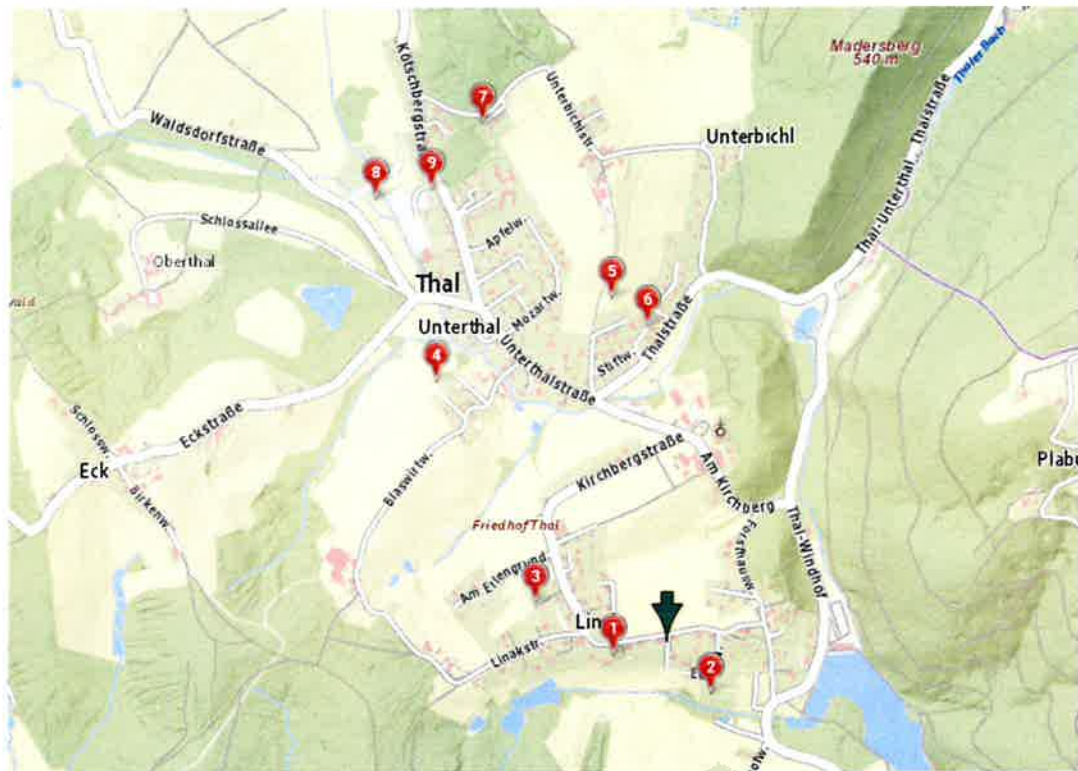
### 3.3 Verkehrswert

#### 3.3.1 Bodenwert

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

#### **Bauland**

Dieser Vorgang bildet die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes. Für die Bewertung werden ca. 15 Kaufvorgänge in der KG Thal herangezogen, wobei nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge ca. 9 Kaufvorgänge vergleichbarer Liegenschaften zur Verfügung standen. Nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge wurden Kaufvorgänge mit von Preisen von gerundet € 100,- / m<sup>2</sup> bis € 170,- / m<sup>2</sup> in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen.



### Zusammenfassende Statistik

Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	9
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	9
arith. valorisiertes Mittel	132,94 €
Standardabweichung	21,10 €
Variationskoeffizient (%)	15,87 %
Streuintervall	119,16 € - 146,72 €

### Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Rosenweg 2, 8051 Thal, Österreich
Koordinaten	47,071769; 15,360114
Katastralgemeinde	63285 Thal
Bewertungsstichtag	03.03.2024
Bewertungsfläche in m <sup>2</sup>	
Wert/m <sup>2</sup>	132,94 €
Gesamtwert	

### Aufstellung der Vergleichswerte

Nr.	Typ	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksf. l.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	📍	Bauland	19679/2020	15.10.2020	1.200,00	170,00 €	170,00 € *
2	📍	Bauland	15426/2020	23.07.2020	1.149,00	121,85 €	121,85 € *
3	📍	Bauland	12349/2019	31.05.2019	1.200,00	100,00 €	100,00 € *
4	📍	Bauland	8135/2020	14.02.2020	1.705,00	120,00 €	120,00 € *
5	📍	Bauland	14632/2020	26.05.2020	468,00	155,89 €	155,89 € *
6	📍	Bauland	14443/2021	27.05.2021	142,00	120,00 €	120,00 € *
7	📍	Bauland	16725/2023	18.08.2023	1.243,00	128,72 €	128,72 € *
8	📍	Bauland	13294/2020	16.07.2019	130,00	140,00 €	140,00 € *
9	📍	Bauland	13294/2020	16.07.2019	1.372,00	140,00 €	140,00 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Unter Beachtung der Grundstücksgröße, der Lage, sowie der Konfiguration, der Bebauung, der Widmung und der gegebenen Infrastruktur wurde für das Bauland der Vergleichsgrundstücke ein durchschnittlicher Grundstückspreis von gerundet € 133,- / m<sup>2</sup> festgelegt.

Der Bodenwert errechnet sich demnach wie folgt:

Bauland:

2.118m <sup>2</sup>	je m <sup>2</sup> € 133,-	€	281.694,-
<u>Zuzüglich Aufschließungskosten anteilig (gerundet)</u>		€	<u>10.000,-</u>
<b>Summe Bodenwert (gerundet)</b>		€	<b>292.000,-</b>

### 3.3.2 Sachwert

#### Bauwert

Die Bewertung erfolgt in m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ausgangspunkt sind die Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag. In der Folge wird der Fertigstellungsgrad berücksichtigt und die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug gebracht.

Herstellungskosten (inkl. MwSt.):

#### Wohnhaus

Ca.72m <sup>2</sup>	je m <sup>2</sup> NNF € 1.400,00 Keller	€	100.800,-
Ca.51m <sup>2</sup>	je m <sup>2</sup> NNF € 3.000,00 Wohnen/Erdgeschoß	€	153.000,-
<u>Ca.120m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> NNF € 3.300,00 Obergeschoß</u>		€	<u>396.000,-</u>
Summe Herstellungskosten		€	649.800,-

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen (unter Berücksichtigung der Umbauten und Vollwärmeschutz) fiktiven



Baualters von 35 Jahren eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren zugrunde gelegt. Daraus errechnet sich ein Alter von 50% der Lebensdauer, was bei einer Zustandsnote von 2,5 (einzelne Mangelbehebungen erforderlich) eine lineare Wertminderung von 54% ergibt.

€ - 350.892,-

**Bauzeitwert Wohnhaus**

€ 298.908,-

**Garage**

34m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> NNF € 1.500,00

€ 51.000,-

Summe Herstellungskosten

€ 51.000,-

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Baualters von 14 Jahren eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren zugrunde gelegt. Daraus errechnet sich ein Alter von 28% der Lebensdauer, was bei einer Zustandsnote von 2,5 eine lineare Wertminderung von 34% ergibt.

€ - 17.340,-

**Bauzeitwert Garage**

€ 33.660,-

**Außenanlagen – Zaun und Gartenanlage inkl. Schwimmbad und Flugdach, Außenkelleranbau, Terrassen**

Bauzeitwert Außenanlagen

8% des Gebäudewertes

€ 26.605,-

**Summe bauliche Anlagen gerundet**

€ 364.000,-

Damit ergibt sich:

**Summe Sachwert (Bodenwert + Bauwert) gerundet € 651.000,-**

### 3.4 Anpassung an den Verkehrswert

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

Diese Überprüfung ergibt, dass für derartige Liegenschaften eine sehr gute Marktgängigkeit gegeben ist. Gemäß Tabelle von Kainz ist dieser Umstand mit einem Abschlag von 7% auf den errechneten Sachwert zu berücksichtigen.

Sachwert in Tausend €	Zu und Abschlag in % f. eingeschätzte Marktgängigkeit								
	sehr gut - gut		beschränkt - durchschnittlich		eingeschränkt		schwierig - schlecht		schlecht - keine
50	5%		0%		-11%		-27%		-48%
100	1%		-4%		-14%		-29%		-50%
110	0%		-5%		-15%		-30%		-50%
120	0%		-5%		-15%		-30%		-50%
130	-1%		-6%		-16%		-31%		-51%
140	-1%		-6%		-16%		-31%		-51%
150	-1%		-6%		-16%		-31%		-51%
200	-3%		-8%		-18%		-32%		-52%
250	-4%		-9%		-18%		-33%		-52%
300	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
350	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
400	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
450	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
500	-6%		-10%		-20%		-35%		-53%
550	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
600	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
650	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
700	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
750	-7%		-11%		-21%		-36%		-53%
800	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
850	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
900	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
950	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%
1000	-8%		-12%		-22%		-37%		-54%

651.000 € – 7% = 605.000 € (gerundet)

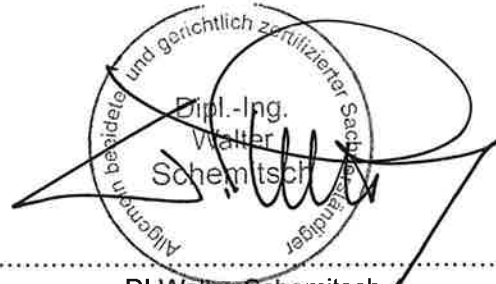
**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 773 GB****63285 Thal zum Bewertungsstichtag 04.****März 2024 gerundet****€ 605.000,00****(in Worten: Euro sechshundertfünftausend)****4 Zubehör**

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

**Zeitwert des Zubehörs - Pauschale****€ 5.000,-**

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

Graz, 08.04.2024

A circular stamp with the text "Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter. In the center, it reads "Dipl.-Ing. Walter Schemitsch". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

DI Walter Schemitsch

(der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

Beilagen:  
Grundbuchsauszug  
Katasterplan  
Flächenwidmungsplan  
Grundrissplan

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63285 Thal  
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 733

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 220/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1193/2	GST-Fläche *	2118	
	Bauf.(10)	225	
	Gärten(10)	1893	Rosenweg 2

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 3628/2011 RECHT des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art über  
Gst 1193/5 für Gst 1193/2

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

6 ANTEIL: 1/1

Thomas Brus

GEB: 1972-05-12 ADR: Rosenweg 2, Thal 8051

a 11963/2010 IM RANG 7933/2010 Kaufvertrag 2010-05-04 Eigentumsrecht

b 19134/2010 Vorkaufsrecht

c 7580/2021 Vergleich 2019-07-29 Eigentumsrecht

d 7580/2021 Zusammenziehung der Anteile

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

9 a 19134/2010

VORKAUFRECHT für

Herzog Kurt Ing, geb 1956-12-17

Herzog Barbara, geb 1959-05-14

14 a 7580/2021 Pfandurkunde 2019-08-12

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 525.000,--

für Raiffeisenbank Straß-Spielfeld eGen (FN 66776a)

b 7580/2021 Kautionsband

c 15749/2023 Hypothekarklage (LGZ Graz, 41 Cg 105/23i)

d 220/2024 Versteigerungsverfahren siehe LNR 18

15 a 3870/2023 Pfandurkunde 2019-08-12

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 50.000,--

für Raiffeisenbank Straß-Spielfeld eGen (FN 66776a)

b 15749/2023 Hypothekarklage (LGZ Graz, 41 Cg 105/23i)

c 220/2024 Versteigerungsverfahren siehe LNR 18

16 a 4880/2023 Rückstandsausweis 2023-03-28

PFANDRECHT

vollstr EUR 94.135,38

Antragskosten EUR 2.264,28 für

Republik Österreich, Finanzamt Österreich

(242 E 1799/23k)

17 a 9841/2023 Zwangsstrafverfügung 2023-04-18

PFANDRECHT

vollstr EUR 350,--

Kosten EUR 76,90

Antragskosten EUR 76,40 für  
Republik Österreich - Einbringungsstelle  
(242 E 3512/23x)

- 18 a 220/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 69.000,-- s.A. für  
Raiffeisenbank Straß-Spielfeld eGen (FN 66776a)  
(244 E 3/24h)

b 220/2024 Pfandrecht siehe LNR 14 15

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

\*\*\*\*\*









1201/1



Grundeigentümer/Bauwerber:

Planverfasser und Bauausführer



BRUS Thomas

Rosenweg 2, 8051 Thal

Planung Ausführung Bauträger

Kölschbergstr. 75, 8051 Thal

0316 713089-F33.office@langmanbau.at

# EINREICHPLAN

Planinhalt:

Rosenweg 2 Grundriss OG, Lageplan

Grundstücknummer:

1193/2

6822374

Einlagezahl:

733

Thal

Katastralgemeinde:

63285

Vermessungsamt:

Graz

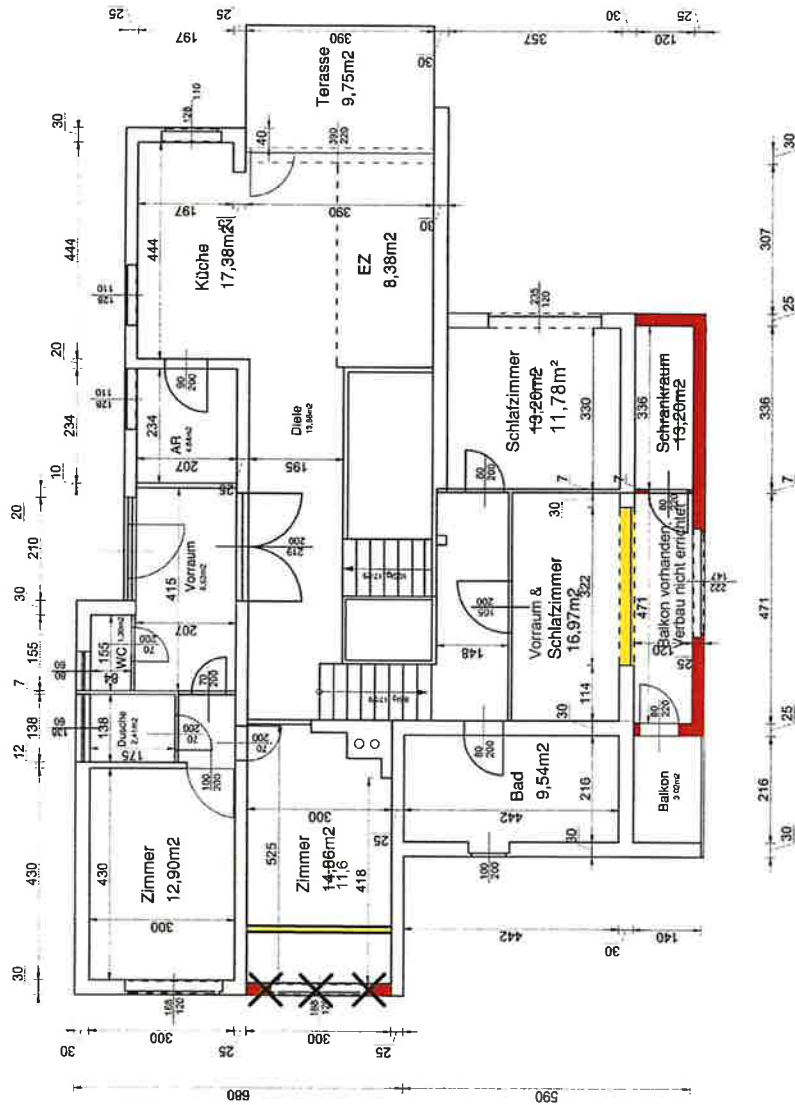
Gesichtsmaß/Geprüft:

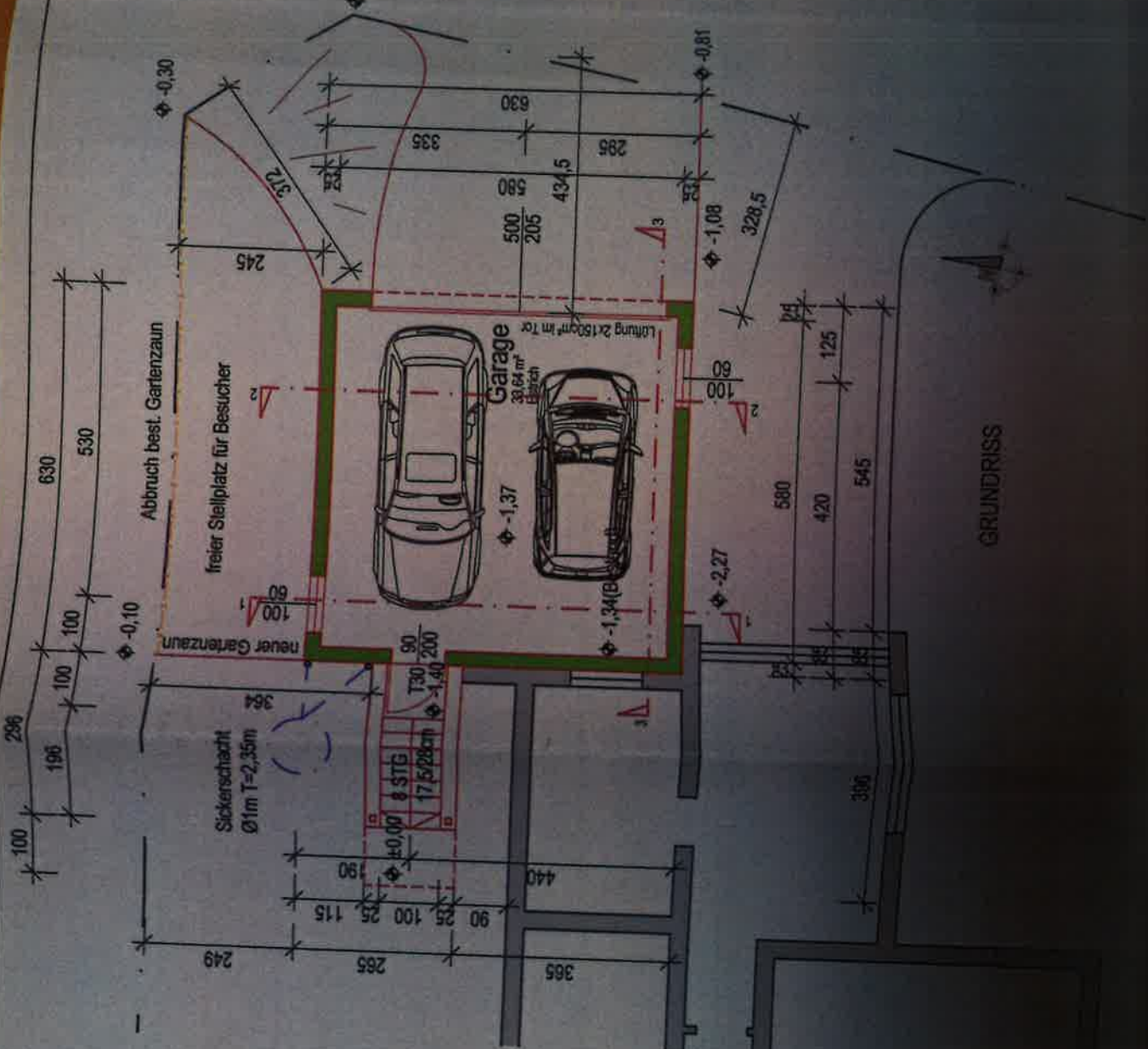
Plan Nr.: 1

Masstab: 1:100 / 1:1000

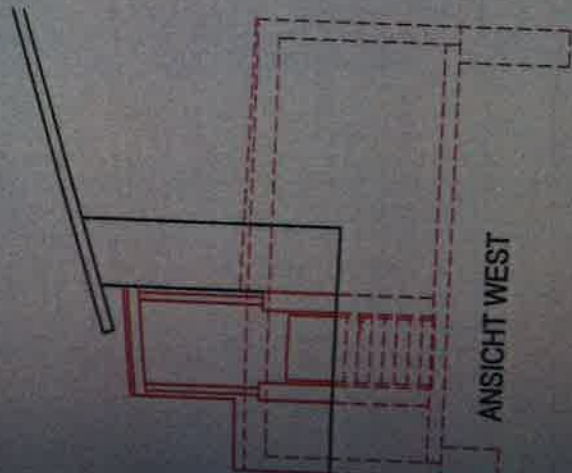
Datum: 29.05.2015

H49 = DIN A3 (B97,0 / 490,0)

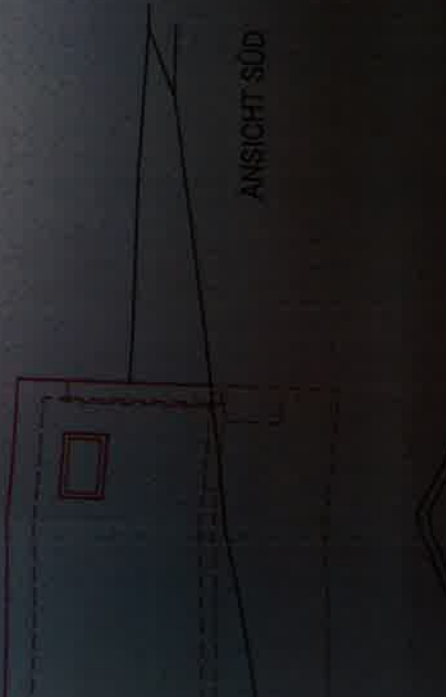




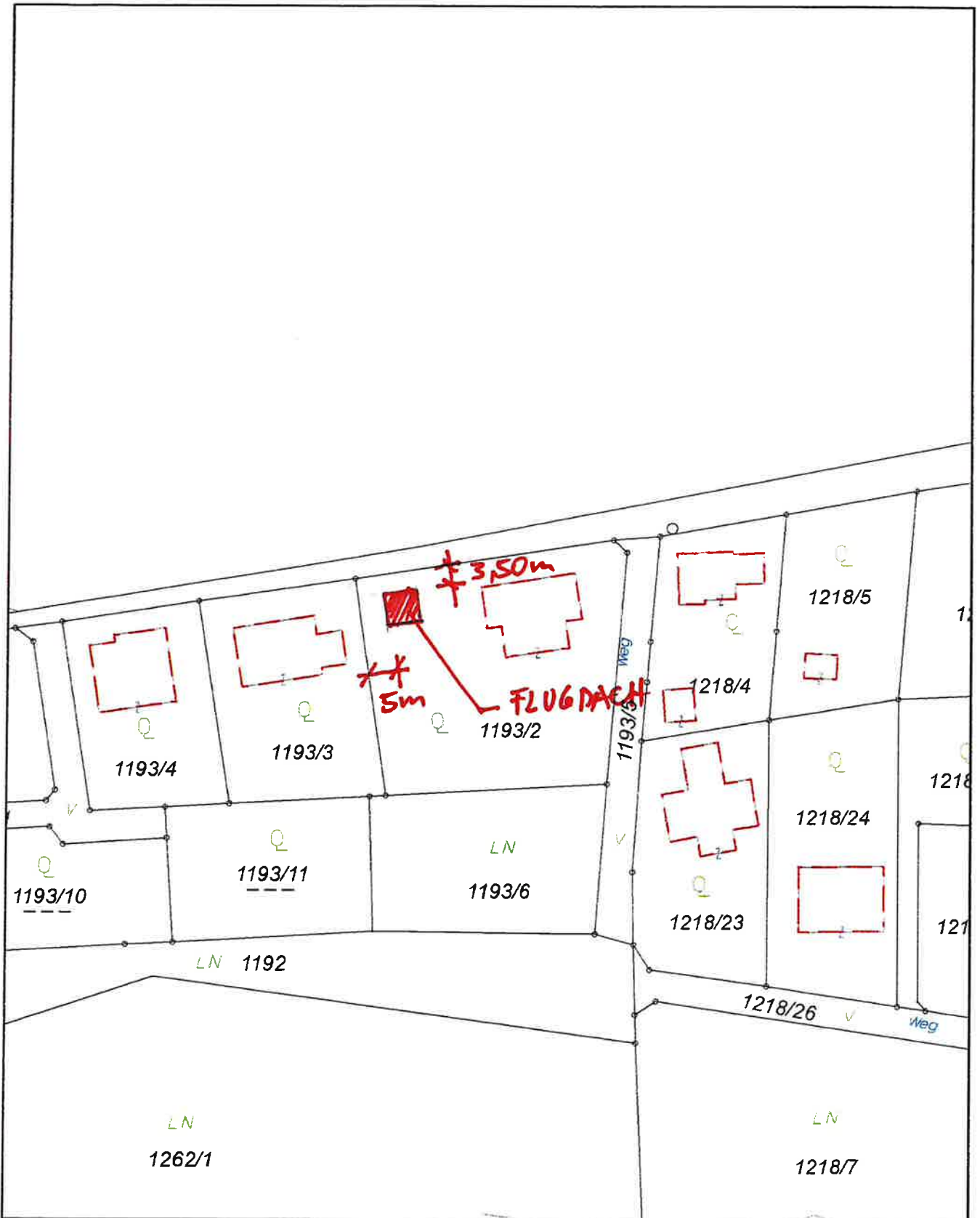
GRUNDRISS



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD



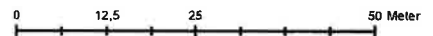
**Geoinformationssystem**

Marktgemeinde Thal  
 Am Kirchberg 2  
 8051 Thal



Plotdatum: 16.07.2019  
 Erstellt durch: Thal  
 Maßstab (im Original): 1:1.000

Copyrights: GIS-Steiermark, BEV, Basemap.at, Leitungsträger  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Höhe: 500

Ausführung: Holz

Dach: flach

Stiele

Grundplatte

Fritsch Bernd Dr.

