Dr. Josef Bernhofer
Sachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienwesen, Parifizierungen und Bauwesen
Ziviltechniker Architektur
Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz
+43 (0) 699 10 96 20 20
bernhofer@gutachten-sv.at
www.gutachten-sv.at

309 E 46/26t

An das
Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

EXEKUTIONSSACHE
Feda Imamovic

Betreibende Partei:	**WEG Metahofgasse 6, 6A, 8020 Graz vertr.d.Immobilien Huber, RH1Immobilien GmbH Kaiserfeldgasse 22 8010 Graz**
vertreten durch	**Semlitsch-Klobassa-Theissl RAe GmbH Kirchengasse 5 8570 Voitsberg Firmenbuchnummer 616546k (Zeichen: RAI-14/2025)**
Verpflichtete Partei:	**Feda Imamovic geb. 08.12.1987 Metahofgasse 6 a/1/07 8020 Graz**
Wegen:	**EUR 1.693,48 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)**

G U T A C H T E N

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der nachstehend angeführten Liegenschaftsanteile samt Rechte und Lasten:

63104 Lend, EZ 420 hievon 19/306-Anteile (B-LNR 35).

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

1.1 Auftrag
1.2 Befundaufnahme
1.3 Bewertungsstichtag
1.4 Vorbemerkungen
1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

2 Befund

2.1 Grundbuchstand
2.2 Einheitswert
2.3 Bewertungsgegenstand
2.4 Liegenschaft
2.5 Allgemeine Beschreibung
2.6 Nutzung und Umsatzsteuer
2.7 Fotodokumentation
2.8 Immissionen
2.9 Energieausweis
2.10 Informationen der Hausverwaltung

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze
3.2 Ermittlung des Vergleichswertes
3.3 Verkehrswert
3.4 Zubehör

4 Anhang

4.1 Pläne
4.2 Vorschreibung
4.3 Nutzwertgutachten (Auszug)

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des Bezirksgericht Graz-West, Grieskai 88, 8020 Graz zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile samt Rechte und Lasten.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom Sachverständigen am **08.10.2026** durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben außerdem teilgenommen:

Herr Feda Imamovic (Verpflichteter)
Herr Sebastian Resch (Gerichtsvollzieher)

1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **08.10.2026** als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Vorbemerkungen

Die im folgenden Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden aus den vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen ermittelt.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

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

- Befundaufnahme
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen beim Geoinformationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Graz
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme im Bauakt
- Erhebungen im Lärmkataster
- Immobilien Markt Rating (Markt Research) (www.immarate.sprengnetter.at)
- Einsichtnahme in den Lärmkataster Quelle: www.larminfo.at
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen im Bombenblindgänger-Kataster
- Erhebungen bei der Stadt Graz, Abt. für Gemeindeabgaben
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Baugrundpreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 3. Auflage, 2014)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
- Zeitschrift der Sachverständige, Hrsg.: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Linde-Verlag (Wien)
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Hrsg.: MANZ´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Manz-Verlag (Wien)
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagenteile (3. Auflage, 2006)
- Informationsschreiben der Hausverwaltung vom 02.09.2026
- Vorschreibung – Wohnung ab 01.01.2026 vom 15.12.2025
- Vorausschau für 2026 vom Dezember 2025
- Betriebskostenabrechnung vom 09.04.2026
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.03.2024
- Nutzwertgutachten vom 29.07.2026
- Kaufvertrag vom 10.03.2025 (BG 641 TZ 4226/2026)
- Baubewilligungsbescheid bzgl. östlicher Teil-Altbau Nr.6 (Zl. A 10/3-1900/4/1950) vom 01.12.1950
- Benützungsbewilligungsbescheid bzgl. östlicher Teil-Altbau Nr. 6 (Zl. A 10/3-1854/6-1951) vom 06.07.1951

- Baubewilligungsbescheid bzgl. westlicher Teil-Neubau Nr.6a (Zl. A 17-2274/1-1954 vom 11.03.1955 bzw. (Zl. A 17-96/3-1955) vom 10.06.1955
- Benützungsbewilligungsbescheid bzgl. westlicher Teil-Neubau Nr.6a (Zl. A 10/3-KII-
- 4826/1968-1) vom 15.09.1972
- Baubewilligungsbescheid bzgl. Planänderung westlicher Teil-Neubau Nr.6a (Zl. A 10/3-1978/12-1962 vom 08.06.1962
- Baubewilligungsbescheid (GZ A 10/3-291/5-1957) vom 28.06.1957
- Benützungsbewilligungsbescheid (GZ A 10/3-2480/8-1959) vom 09.10.1959
- Baubewilligungsbescheid bzgl. Terrasse (GZ A 10/3-KII 145b/1-1966) vom 10.02.1967
- Historische Bestandspläne der Geschosse: Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss und Keller vom 12.11.1955
- Bescheinigung nach §5 Abs. 2a des Wohnungseigentumsgesetzes GZ: A 10/3-4429/1-1955 (BG 641 TZ 4168/56) vom 21.11.1955
- Entscheidung der Mietkommission (GZ 24 Msch 154/55 OZ 7,8,12) gem. Fassung des BGBL. Nr 48/51 v.15.12.1950 (BG 631 TZ 4168/56) vom 24.06.1955
- Beschluss Bezirksgericht für ZRS Graz I und II GZ 8 Msch 8/60-18 vom 11.07.1961
- Beschluss Bewilligung der Realteilung gem. § 351 EO vom 15.09.2026
- Energieausweis vom 07.09.2021
- HORA-Pass vom 14.10.2026

2 Befund

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten bzw. von ihm erhobenen Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes am Tage der Befundaufnahme erfolgte. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen als auch des Grundstückes wurde nicht durchgeführt. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinausgegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Im bewertungsgegenständlichen Fall wird angenommen, dass es keine Baumängel und Bauschäden gibt, welche die Gebrauchs- und Nutzungsfähigkeit des Gebäudes beeinträchtigen könnten.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung vom SV nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

Bodenmechanik und Baustatik

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt bzw. beauftragt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswert-ermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorh. Gebäude zusammenhängenden Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

2.1 Grundbuchstand

EZ 420

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend EINLAGEZAHL 420
BEZIRKSGERICHT Graz-West

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 35 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 5479/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
818		Bauf.(10)	365	Metahofgasse 6 Metahofgasse 6a
819		Gärten(10)	166	
GESAMTFLÄCHE			531	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
35 ANTEIL: 19/306
Feda Imamovic
GEB: 1987-12-08 ADR: Srdana Aleksica 12, 71000 Sarajevo, Bosnien und Herzegowina
a 4168/1956 Wohnungseigentum an W Nr 7N
b 10092/2025 Antrag auf Realteilung gem § 351 EO
(309 E 62/25v)
d 4226/2026 Kaufvertrag 2025-03-10, Kaufvertrag 2024-12-12 Eigentumsrecht
********** C **********
60 a 4948/2025 Klage genäß § 61 GBG (23 Cg 65/25b, LGZ Graz)
63 auf Anteil B-LNR 35
a 5427/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 3929/26x)
64 auf Anteil B-LNR 35
a 5439/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.713,48
enthaltene Nebenforderung EUR 20,--
4 % Z aus EUR 423,37 vom 2025-08-01 bis 2025-08-31,
4 % Z aus EUR 846,74 vom 2025-09-01 bis 2025-09-30,
4 % Z aus EUR 1.270,11 vom 2025-10-01 bis 2025-10-31,
4 % Z aus EUR 1.693,48 seit 2025-11-01,
4 % Z aus EUR 20,-- seit 2025-11-01,
Kosten EUR 558,37 samt 4 % Z seit 2025-12-03,
Kosten EUR 319,--, Antragskosten EUR 20,-- für
WEG Metahofgasse 6, 6A, 8020 Graz vertr.d.Immobilien
Huber,RH1Immobilien GmbH
(309 E 46/26t)
b 5439/2026 Abweisung Kostenmehrbegehren EUR 311,50
(309 E 46/26t)

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

********** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 06.08.2026 14:34:02

2.2 Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die 19/306-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an **Top W Nr 7N** an der Liegenschaft EZ 420 der KG 63104 Lend, mit der Liegenschaftsadresse: Metahofgasse 6a, 8020 Graz.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (geographisches Informationssystem des Landes Steiermark) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Nutzfläche der Eigentumswohnung Top W Nr 7N:	**90,50 m²**



(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft, mit der EZ 420 der KG 63104 Lend, auf der sich der Bewertungsgegenstand befindet, hat ein Gesamtausmaß von 531 m² (lt. Grundbuchsstand) und ist mit mehreren Mehrparteienhäusern bebaut.

Die Liegenschaft ist unregelmäßig konfiguriert und ähnelt in der Konfiguration einem Trapez. Das Grundstück weist ein Gefälle auf. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken aber auch gewerblich genutzt.



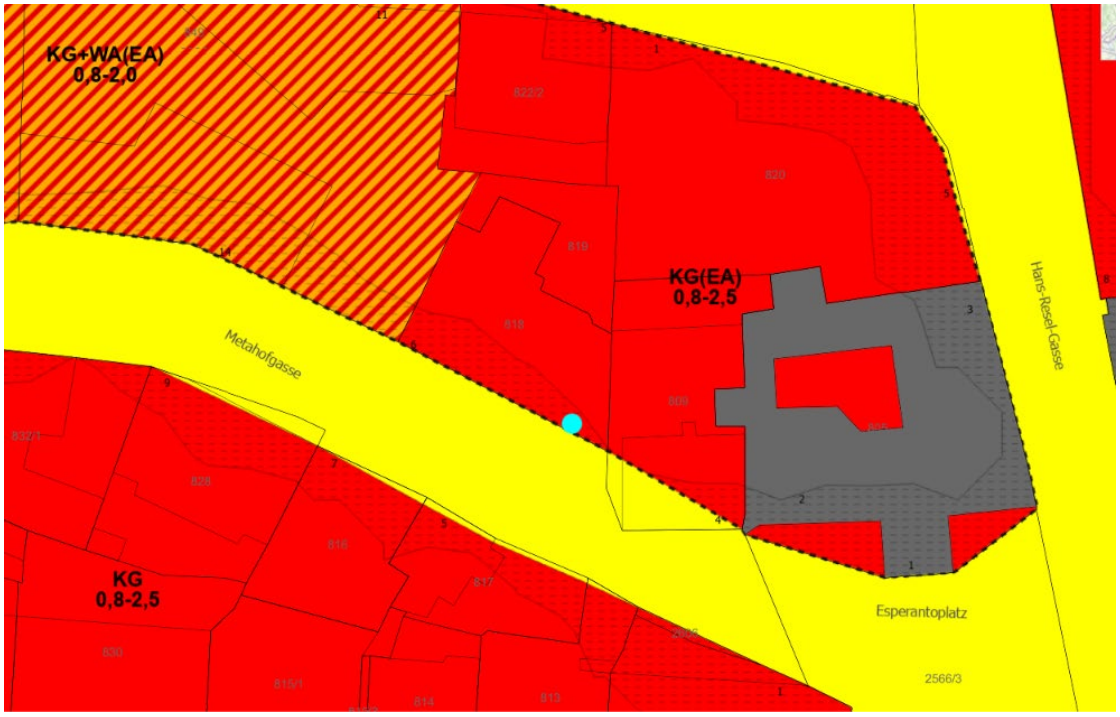
(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4.2 Aufschließung

Auf dem Grundstück befinden sich die öffentliche Kanalisation, ein Trinkwasseranschluss und das Stromnetz des örtlichen EVU. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz befindet sich in Grundstücksnähe. Es wurden keine Abgabenrückstände hinsichtlich Kanalgebühren und Grundsteuer bekanntgegeben. Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über das Grundstück mit der GST-NR 2566/1 (öffentliche Straße).

2.4.3 Flächenwidmung

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde i.d.g.F. als Kerngebiet mit Ausschluss von Einkaufszentren KG **(EA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5** ausgewiesen. Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt teilweise im Sanierungsgebiet „Lärm“.



Flächenwidmungsplan der Stadt Graz

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse:	Metahofgasse 6, 8020 Graz, Österreich
Seehöhe:	356 m
Auswerteradius:	160 m
Geogr. Koordinaten:	47,07177° N | 15,42402° 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:
Hochwasser	niedrig
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	keine Daten
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

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

Erdbeben[1]
- 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 / km^2 / 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

Schneelast[2] [kN/m^2]
- > 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.

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Es ist darauf hinzuweisen, 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.

2.4.4 Rechte und Lasten

EZ 420

Im Grundbuch finden sich keine den wertbeeinflussenden Recht bzw. Lasten.

Es wurden keine außerbücherlichen Darlehen bzw. Rechte und Lasten bekanntgegeben

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.

2.5 Allgemeine Beschreibung

Allgemeine Objektbeschreibung und Lage im Gebäude

Gegenstand der Befundbeschreibung ist die Eigentumswohnung **Top W Nr 7N** im ersten Obergeschoss eines mehrgeschossigen Wohngebäudes in Graz, Metahofgasse 6a. Die Wohnung ist über die gemeinschaftlichen Erschließungsflächen und das Stiegenhaus erreichbar bzw. auch einem Lift. Der zugehörige Balkon ist nach Westen orientiert. Der Außenbezug besteht zu einem begrünten Hofbereich mit Baum- und Strauchbestand sowie zu benachbarten mehrgeschossigen Wohngebäuden.

Die Wohnung umfasst einen Eingangs- und Gangbereich, Wohn- bzw. Schlafräume, eine Küche, ein Badezimmer mit WC, einen zusätzlichen gesonderten WC-Raum sowie den westseitigen Balkon. Der Innenausbau vermittelt einen weitgehend erneuerten Eindruck. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren jedoch noch einzelne Montage- und Anschlussbereiche nicht abschließend fertiggestellt; teilweise befinden sich verpackte Einrichtungsteile, Werkzeuge und Materialien in den Räumen.

Bauhistorie

Nach den erhobenen Einreichunterlagen liegen für den westlichen Teil-Neubau Nr. 6a Baubewilligungen zu den Geschäftszahlen A 17-2274/1-1954 vom 11.03.1955 sowie A 17-96/3-1955 vom 10.06.1955 vor. Eine weitere Baubewilligung betreffend einer Planänderung des westlichen Teil-Neubaus besteht unter der Geschäftszahl A 10/3-1978/12-1962 vom 08.06.1962. Die Benützungsbewilligung wurde mit der Geschäftszahl A 10/3-KII-4826/1968-1 am 15.09.1972 erteilt.

Im erhobenen Grundriss vom 12.11.1955 wurde die bewertungsgegenständliche Wohnung im ersten Obergeschoss als rot gekennzeichnete Einheit „7N“ dargestellt (s. Anhang).

Erschließung und Eingangsbereich

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das gemeinschaftliche Stiegenhaus. Der Hauseingang ist mit einer braunen, teilweise verglasten Tür und zusätzlicher Verglasung im oberen Bereich ausgestattet. Die Stiegen weisen einen mineralischen, terrazzoartigen Belag auf. Die Wandflächen sind verputzt und hell gestrichen; ein metallener Handlauf ist vorhanden. Eine Aufzugsanlage ist vorhanden.

Die Wohnungseingangstür ist weiß ausgeführt und mit Türspion sowie metallischen Beschlägen ausgestattet. Oberhalb der Tür befindet sich die Kennzeichnung „07“. Der anschließende Vorraum weist einen Bodenbelag in heller Holzoptik, helle Wandflächen und dunkel abgesetzte Sockelleisten auf. Ein raumhoher Einbauschrank mit hellen, geschlossenen Fronten bietet Garderoben- und Abstellmöglichkeiten.

Die weitere Erschließung innerhalb der Wohnung erfolgt über einen Gangbereich mit Zugängen zu den anschließenden Räumen. Die Deckengestaltung umfasst einen abgesetzten Bereich mit umlaufender indirekter Beleuchtung und ergänzenden Aufbauleuchten. Ein Heizkörper und ein wandmontiertes Klimainnengerät sind vorhanden. Vorhandene Möbel, Fahrnisse und bewegliche Gegenstände sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Raumaufteilung und Belichtung

Die Wohnung weist unterschiedlich proportionierte, teilweise rechteckige und teilweise abgewinkelte Zimmerbereiche auf. Die Raumgliederung wird stellenweise durch Wandvorsprünge und Nischen bestimmt. Die natürliche Belichtung erfolgt über Fenster und verglaste Balkontüren. Mehrere Räume verfügen über einen unmittelbaren Außenbezug zum Hof bzw. zu den angrenzenden Wohngebäuden. Der Balkon ergänzt die Wohnung um eine unmittelbar erreichbare Außenfläche.

Wohnraum

Der größere, teilweise abgewinkelte Wohn- bzw. Zimmerbereich ist mit einem Bodenbelag in heller Holzoptik ausgestattet. Die Wand- und Deckenflächen sind glatt und hell gestrichen; die Sockelleisten sind dunkel abgesetzt. Schwarze Aufbauleuchten ergänzen die natürliche Belichtung über Fenster und eine verglaste Balkontür. Wandvorsprünge gliedern den Raum in unterschiedliche Nutzungsbereiche. Die frei einsehbaren Oberflächen erscheinen weitgehend erneuert und zeigen keine ausgeprägten nutzungsbedingten Abnützungen.

Küche

Die Küche ist als eigener, durch die Möblierung funktional gegliederter Bereich ausgebildet. Die Einbauküche erstreckt sich über mehrere Wandabschnitte und verfügt über Ober- und Unterschränke sowie ergänzende Stauraumelemente. Die Fronten sind überwiegend glatt und in einem hellen Beige- bzw. Grauton ausgeführt. Arbeitsflächen und Wandrückwand weisen eine dunkle, steinartige Optik auf.

Vorhanden sind eine Einbauspüle mit Einhandarmatur, ein Einbaubackofen, ein Dunstabzug und ein Geschirrspüler. Die vollständige Ausstattung des Kochbereichs und das Vorhandensein eines eingebauten Kühlgeräts waren aus dem Augenschein nicht feststellbar. Der Boden ist in Holzoptik ausgeführt. Ein mehrteiliges Fenster sorgt für natürliche Belichtung.

Die Küchenmöblierung vermittelt einen optisch erneuerten Eindruck. Teilweise sind noch Geräteaufkleber, Schutzmaterialien und nicht abschließend bearbeitete Anschlussbereiche vorhanden. Eine vollständige Fertigstellung und Inbetriebnahme der Küchenausstattung ist nicht gegeben. Nachweise über technische Funktions- und Dichtheitsprüfungen liegen nicht vor. Die Funktionsweise wurde nicht überprüft.

Zimmer / Schlafräume

Die weiteren Zimmerbereiche sind ebenfalls mit Bodenbelägen in heller Holzoptik, hell gestrichenen Wänden und Decken sowie dunklen Sockelleisten ausgestattet. Die Innentüren und Zargen sind überwiegend weiß ausgeführt. Fenster, teilweise mit Rollläden, ermöglichen natürliche Belichtung und Lüftung. In einzelnen Räumen befinden sich Heizkörper unterhalb der Fenster. Die Räume vermitteln einen überwiegend erneuerten, jedoch noch nicht vollständig, fertiggestellten Zustand.

Bad und WC / Sanitärräume

Das Badezimmer ist mit großformatigen grauen Wand- und Bodenfliesen ausgestattet. Vorhanden sind eine Dusche mit verglaster Abtrennung und dunklen Profilen, eine schwarze Brausegarnitur mit Kopf- und Handbrause, ein Waschtisch mit dunklem Unterschrank, ein Spiegelschrank sowie ein WC. Ein Fenster mit blickhemmender Verglasung ermöglicht natürliche Belichtung und Belüftung.

Zusätzlich befinden sich eine übereinander angeordnete Waschmaschine und ein Wäschetrockner sowie ein wandmontierter Warmwasserspeicher im Badezimmer welche nicht Gegenstand der Bewertung sind. Die Sanitärausstattung und die sichtbaren Oberflächen erscheinen weitgehend erneuert.

Neben dem Badezimmer besteht ein gesonderter, schmaler WC-Raum. Dieser verfügt über ein Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten sowie graue Wand- und Bodenfliesen. Einzelne Anschlussstellen bzw. Öffnungen sind noch sichtbar. Eine vollständig abgeschlossene Ausführung sämtlicher Anschluss- und Lüftungsbereiche ist nicht gegeben.

Prüfnachweise zur Abdichtung, zu den Wasserinstallationen und Abflüssen sowie zur Warmwasserbereitung liegen nicht vor. Aus dem optisch erneuerten Zustand kann keine Bestätigung der technischen Mangelfreiheit abgeleitet werden.

Fenster, Türen und Sonnenschutz

Die Fenster und Balkontüren sind mit weißen Rahmen ausgeführt. An mehreren Fensterelementen sind Rollläden vorhanden. Die Balkontüren weisen verglaste Türblätter auf und ermöglichen den unmittelbaren Zugang zur Außenfläche.

Die Innentüren sind überwiegend weiß ausgeführt und teilweise mit schwarzen Beschlägen versehen. Die sichtbaren Oberflächen vermitteln einen überwiegend ordentlichen Eindruck. An einzelnen Fensteranschlüssen und Übergängen bestehen noch nicht abschließend bearbeitete Bereiche. Eine technische Prüfung der Dichtheit, Beschläge oder Sonnenschutzeinrichtungen wurde nicht durgeführt.

Heizung, Warmwasser und Haustechnik

Die Wärmeabgabe innerhalb der Wohnung erfolgt über Heizkörper. In einer wohnungsinternen Techniknische befinden sich ein Heizungsgerät, ein rotes Ausdehnungsgefäß sowie Leitungen, Armaturen und Anzeigeinstrumente. Die genaue Geräteart und die Anschlussleistung bzw. ob ausreichend Anschlussleistung vorhanden ist konnten nicht eruiert werden.

Für die Warmwasserbereitung ist ein wandmontierter Speicher im Badezimmer vorhanden. Zusätzlich bestehen mehrere Klimainnengeräte sowie ein am Balkon aufgestelltes Außengerät. Die genaue Systemausführung, Leistungsfähigkeit und erfolgte Inbetriebnahme konnten nicht erhoben werden.

Ein Elektroverteiler mit Schalt- und Sicherungseinheiten ist vorhanden. Teilweise bestehen freie Bestückungs- bzw. Abdeckungsbereiche. Die Räume verfügen überwiegend über dunkle Schalter- und Steckdosenabdeckungen sowie fest montierte Leuchten. Technische Prüf- und Abnahmeprotokolle der Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Klimainstallationen konnten nicht erhoben werden.

Balkon / Außenbezug

Der Wohnung ist ein nach Westen orientierter Balkon zugeordnet. Diese ist länglich und vergleichsweise schmal ausgebildet, verläuft entlang der Fassade und wird durch den darüberliegenden Bauteil überdeckt. Die Erreichbarkeit erfolgt über verglaste Balkontüren aus dem Wohnungsinneren.

Der Balkon weist einen grauen Bodenbelag und grau verputzte Anschlussflächen auf. Als Absturzsicherung dient ein dunkel beschichtetes Metallgeländer mit rautenförmiger Drahtausfachung. Der Ausblick richtet sich auf den begrünten Hofbereich und die gegenüberliegenden Wohngebäude. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand begrenzt den Ausblick abschnittsweise.

Auf dem Balkon befinden sich das Außengerät einer Klimaanlage. Eine Bewilligung dafür konnte nicht erhoben werden. Die Nutzbarkeit der Fläche wird durch ihre schmale Ausführung und die Geräteaufstellung mitbestimmt. Eine technische Prüfung der Abdichtung, Entwässerung, Geländerbefestigung oder Tragfähigkeit ist nicht dokumentiert.

Kellerabteile und Kellerbereich

Im Untergeschoss sind mehrere Kellerabteile und gemeinschaftliche Kellerbereiche vorhanden. Die Abteile werden überwiegend durch einfache Holzlattenkonstruktionen und versperrbare Lattentüren voneinander abgegrenzt. Teilweise bestehen ergänzende massive Trennwände. Die Böden sind in einfacher mineralischer Ausführung hergestellt. Leitungen verlaufen sichtbar entlang der Wände und unterhalb der Decke.

Allgemeiner Erhaltungszustand

Die Wohnung vermittelt insgesamt den Eindruck eines weitgehend modernisierten Innenausbaus mit noch vorhandenen Fertigstellungsdetails. Insbesondere die Wand- und Deckenoberflächen, Bodenbeläge, Küchenmöblierung, Sanitärausstattung und Teile der Beleuchtung erscheinen erneuert. Nach dem sichtbaren Erscheinungsbild entspricht die Ausstattung einem zeitgemäßen mittleren bis guten Wohnstandard.

Gleichzeitig sind noch verpackte Einrichtungsteile, Arbeitsmaterialien, lose Bauteile und einzelne nicht abschließend bearbeitete Anschlussbereiche vorhanden. Ein vollständig fertiggestellter, technisch geprüfter und uneingeschränkt bezugsfertiger Zustand ist daher nicht gegeben. Die optische Erneuerung der Oberflächen erlaubt keine abschließende Aussage über den Zustand verdeckter Bauteile und Installationen bzw. vorhandener Mängel.

Die gemeinschaftlichen Erschließungs- und Kellerbereiche weisen eine einfachere, teilweise ältere Ausführung auf. Der Erhaltungszustand des Wohnungsinneren ist daher von jenem der allgemeinen Gebäudeteile getrennt zu betrachten.

Zusammenfassender Befund

Zusammenfassend handelt es sich um eine Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines älteren mehrgeschossigen Wohngebäudes mit augenscheinlich weitgehend erneuertem Innenausbau. Vorhanden sind Eingangs- und Gangflächen, Wohn- und Schlafraumbereiche, eine Einbauküche, ein Badezimmer mit WC, ein zusätzlicher WC-Raum sowie ein westseitiger, überdachter Balkon mit Außenbezug zum begrünten Hof.

Die Ausstattung ist nach ihrem sichtbaren Erscheinungsbild als zeitgemäß und überwiegend erneuert zu beurteilen. Der befundete Zustand weist jedoch noch einzelne Fertigstellungs- und Montageerfordernisse auf. Erforderlich sind darüber hinaus Funktions- und Dichtheitsüberprüfungen wie beispielsweise ein E-Attest.

Technische Detailprüfungen, eine vollständige Bestandsvermessung und Prüfungen verdeckter Bauteile waren nicht Gegenstand der Befundaufnahme und wurden nicht durchgeführt.

Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **08.10.2026** konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Als gesondert zu erfassende Ausstattung ist insbesondere die Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, ergänzenden Stauraumelementen, Arbeitsflächen, Spüle, Einbaubackofen, Dunstabzug und Geschirrspüler vorhanden. Eine Kühl-Gefrierkombination konnte nicht befundet werden. Weiters sind Einbauschränke und Klimageräte vorhanden.

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

Am Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand unbewohnt. Es wurde kein Bestandsverhältnis bekanntgegeben.

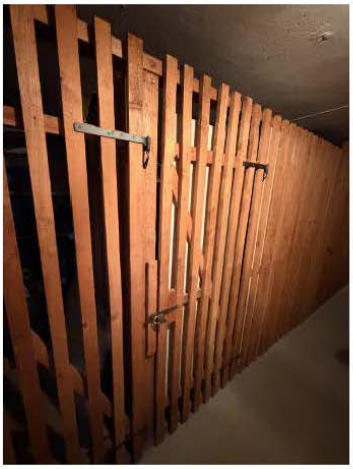
2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

Die Kostenansätze sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich ohne USt. vorzunehmen, weil eine Nutzung mit Ertragserzielung regelmäßig zum Vorsteuerabzug berechtigt (vgl. ÖNORM B 1802, 4.5).

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die USt. einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufer. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt. als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt. zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 284):

Bei der zu bewertenden Immobilie sind die potenziellen Käufer Konsumenten. Bei den Ausgangswerten für die Liegenschaftsbewertung erfolgt dementsprechend eine Berücksichtigung der USt.

2.7 Fotodokumentation

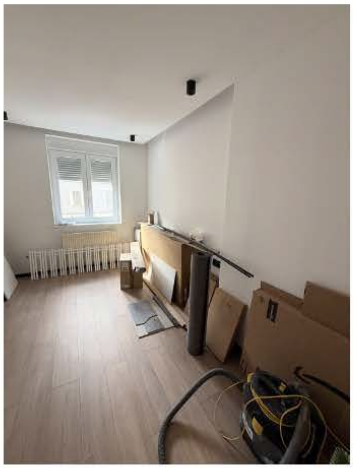
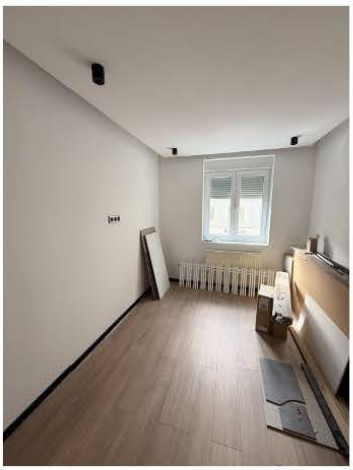










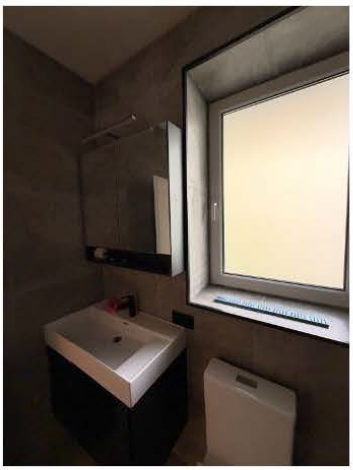



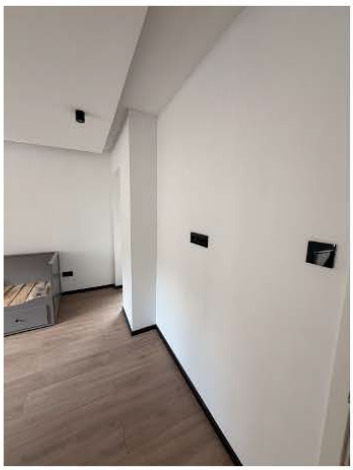
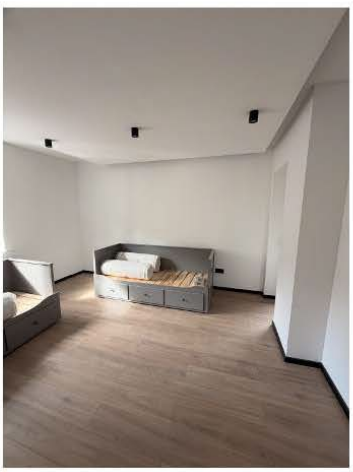




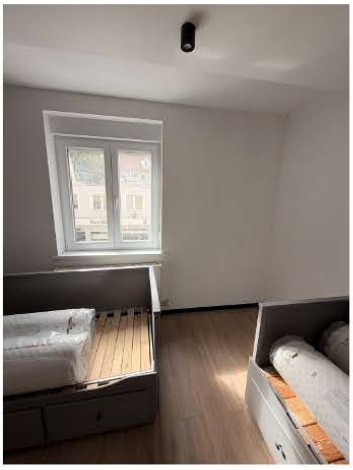






















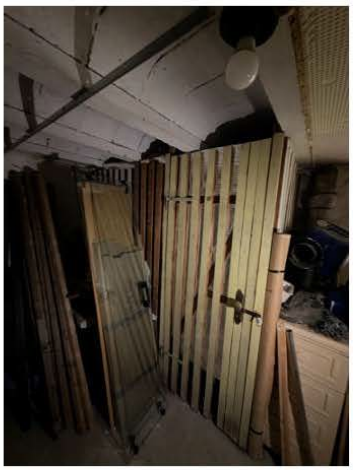












2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist lt. Abfrage vom 14.10.2026

nicht

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

Erläuterungen

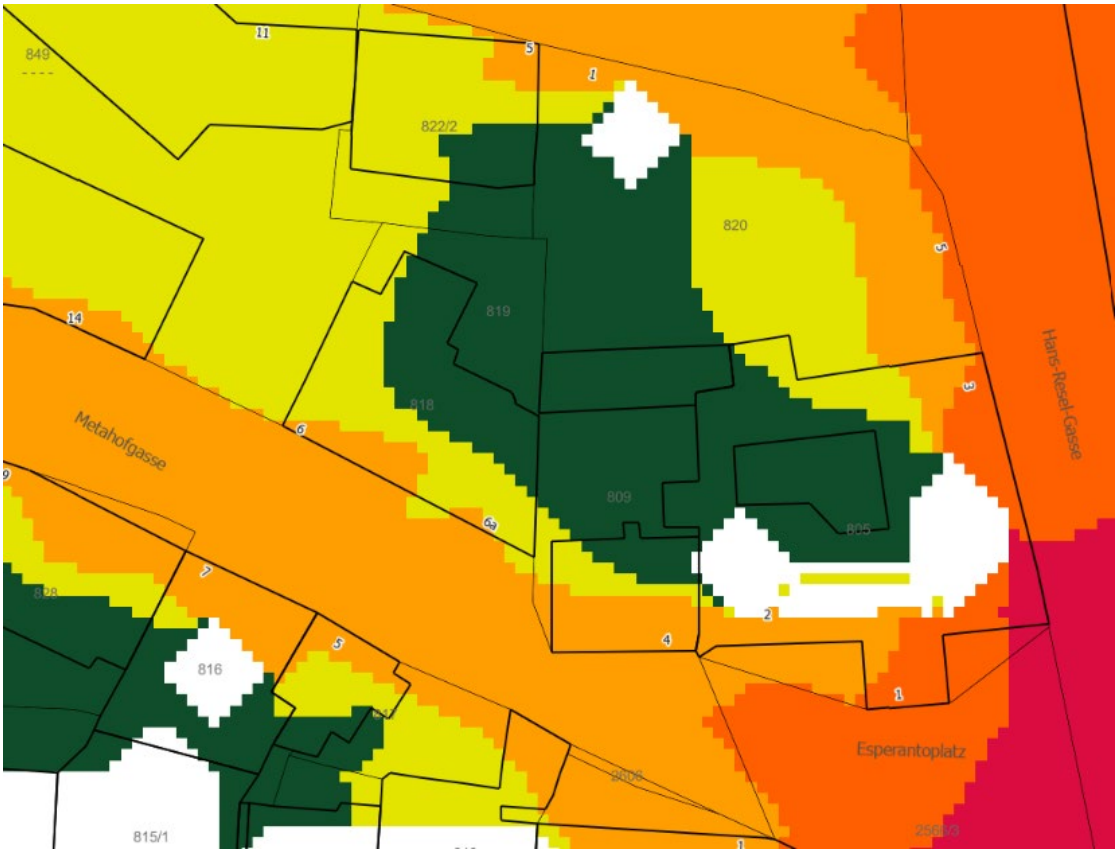
Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: Grundkarte: basemap.at© BEV

2.8.2 Straßenverkehrslärm (Nacht)

Im Bereich des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes ist gem. Lärmkataster des Gis-Steiermark mit einer Belastung hinsichtlich Verkehrslärm von 50 dB bis 54 dB (Nacht) zu rechnen.



Auszug aus dem Lärmkataster des GIS-Steiermark

2.9 Energieausweis

Es konnte vom Sachverständigen ein Energieausweis vom 07.09.2021, erstellt von RM Engeneering, Graz, erhoben werden.

HWB Ref, SK: 156,30 kWh/m²
fGEE, SK: 4,26

2.10 Informationen der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die Immobilien HUBER, RH1 Immobilien GmbH, Kaiserfeldgasse 22, 8010 Graz. Sämtliche nachstehende Angaben beruhen auf Informationen der Hausverwaltung.

Von der Hausverwaltung wurden am 02.09.2026 folgende Angaben übermittelt:

Sind Reparaturen bzw. Sanierungen geplant? Momentan sind keine Sanierungen geplant
Vereinbarung hinsichtlich Kellerabteil (Benützungsregelung)? Es liegt keine bei uns auf
Außerbücherliches Darlehen und die Restlaufzeit? keine Darlehen vorhanden

2.10.1 Betriebskosten

Die Betriebskosten inkl. Liftbetriebskosten für die Wohnung **Top W Nr 7N** betragen lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.01.2026 monatlich **276,24 € (exkl. 10% Ust)**.

2.10.2 Reparaturrücklage

Der Betrag für die Instandhaltung für die Wohnung **Top W Nr 7N** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.01.2026 monatlich **119,50 €**.

Der Rücklagenstand für die gesamte Wohnhausanlage weist per 31.12.2025 ein Guthaben in Höhe von **19.788,39 €** auf.

2.10.3 Heizkosten

Es konnten keine Heizkosten erhoben werden.

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§ 2 Abs 2, LBG).

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 3, LBG).

Aus diesem Grund muss der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, zudem der tatsächlich erzielte Preis nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen.

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts Anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 Abs 1, LBG).

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

§ 4 Vergleichswertverfahren
§ 5 Ertragswertverfahren
§ 6 Sachwertverfahren

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

Da im gegenständlichen Bewertungsfall eine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen vergleichbarer Sachen vorliegen wird hier das **Vergleichswertverfahren** angewendet.

3.2 Ermittlung des Vergleichswertes

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 Abs 1, LBG).

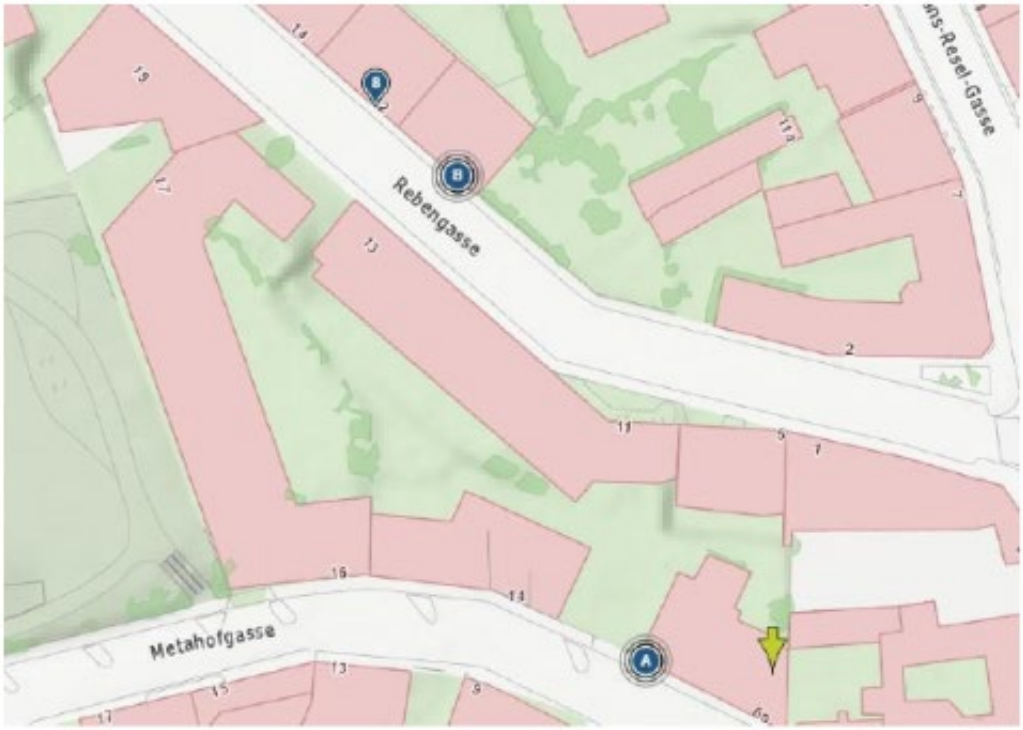
Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten (§ 4 Abs 2, LBG).

Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden (§ 3 Abs 3, LBG).

Dieser Vorgang wird als die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Vergleichswertes anerkannt.

Übersicht der Vergleichsliegenschaften:

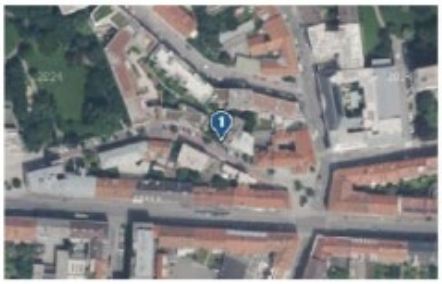
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

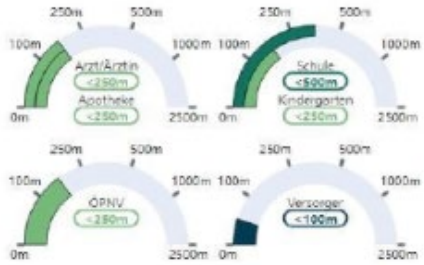


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1/A	Eigentumswohnung	4226/2026	10.03.2025	90,00	1.511,11 €	1.538,54 € *
2/A	Eigentumswohnung	3596/2023	13.04.2023	76,00	2.105,26 €	2.192,17 € *
3/A	Eigentumswohnung	36/2023	13.12.2022	46,96	2.342,42 €	2.448,42 € *
4/B	Eigentumswohnung	2495/2026	25.02.2026	60,00	1.966,67 €	1.979,44 € *
5/B	Eigentumswohnung	3104/2026	06.02.2026	47,26	1.893,78 €	1.907,27 € *
6/B	Eigentumswohnung	9590/2025	13.11.2025	59,54	1.931,47 €	1.950,67 € *
7/B	Eigentumswohnung	7834/2022	24.06.2022	77,80	2.098,67 €	2.205,67 € *
8	Eigentumswohnung	734/2025	17.12.2024	47,00	1.914,89 €	1.954,92 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.03.2025
Tagebuchzahl	4226/2026
Grundbuch	63104 Lend
EZ	420
Adresse	Metahofgasse 6 Top 7 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 818 | 63104 - 819
Verkäufer	Khloyan
Käufer	Imamovic (BA)

weitere Informationen

Parifizierung	1956
Anteile	19/306
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	531,00 m²
Bebaute Fläche	365,00 m²
Nutzfläche	90,00 m²

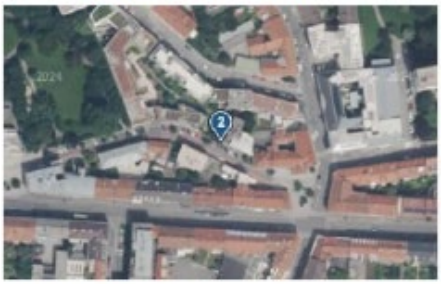
Berechnungsdaten

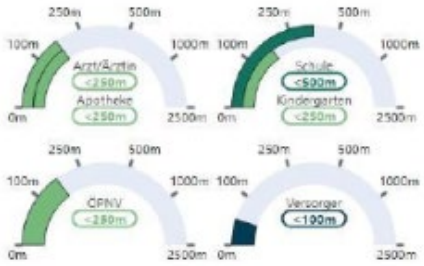
Gesamtkaufpreis	136.000,00 €
Nutzfläche	90,00 m²
Preis/m2	1.511,11 €
Valorisierungsfaktor	1,21 %
Preis korr. / m²	1.538,54 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, NutzFl inkl. Loggia 8 m²

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 20 m

Nr. 2: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.04.2023
Tagebuchzahl	3596/2023
Grundbuch	63104 Lend
EZ	420
Adresse	Metahofgasse 6a W Nr 16N 8020 Graz
Verkäufer	Grubelnik
Käufer	Rosenmayer | Rosenmayer

weitere Informationen

Anteile	18/306
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	76,00 m²

Berechnungsdaten

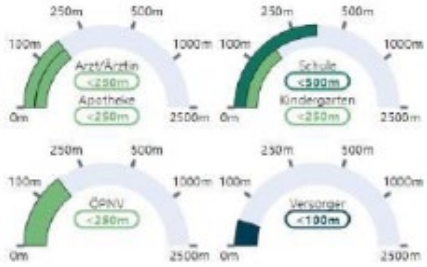
Gesamtkaufpreis	160.000,00 €
Nutzfläche	76,00 m²
Preis/m2	2.105,26 €
Valorisierungsfaktor	1,21 %
Preis korr. / m²	2.192,17 €

Aus dem KV: m² sind ca-Angaben

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 20 m

Nr. 3: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.12.2022
Tagebuchzahl	36/2023
Grundbuch	63104 Lend
EZ	420
Adresse	Metahofgasse 6a Top W Nr. 13N 3. Stock Türnummerierung 14 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 818 | 63104 - 819
Verkäufer	Reisenhofer
Käufer	Obernauer

Flächendaten

Grundstücksfläche	531,00 m²
Bebaute Fläche	365,00 m²
Nutzfläche	46,96 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	110.000,00 €
Nutzfläche	46,96 m²
Preis/m2	2.342,42 €
Valorisierungsfaktor	1,21 %
Preis korr. / m²	2.448,42 €

Aus dem KV: Loggia zu 3,42 m² in NFl enthalten

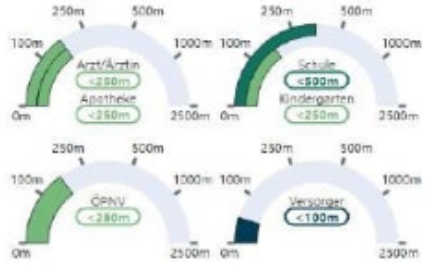
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 20 m

weitere Informationen

Parifizierung	1956
Anteile	9/306
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Nr. 4: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.02.2026
Tagebuchzahl	2495/2026
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1870
Adresse	Rebengasse 10 W 14 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 335/4
Verkäufer	Dorfwirth
Käufer	Gorny

Flächendaten

Grundstücksfläche	297,00 m²
Bebaute Fläche	245,00 m²
Nutzfläche	60,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	118.000,00 €
Nutzfläche	60,00 m²
Preis/m2	1.966,67 €
Valorisierungsfaktor	1,21 %
Preis korr. / m²	1.979,44 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, zzgl. Loggia.

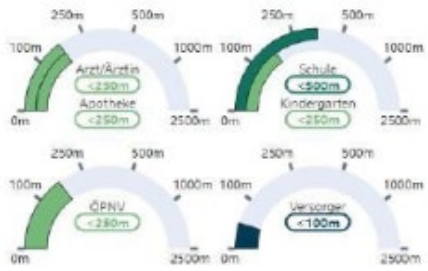
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 95 m

weitere Informationen

Parifizierung	1970
Anteile	106/1982
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Nr. 5: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.02.2026
Tagebuchzahl	3104/2026
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1870
Adresse	Rebengasse 10 W 13/4, OG 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 · 335/4
Verkäufer	Türk
Käufer	Fink

weitere Informationen

Parifizierung	1971
Anteile	42/991
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	297,00 m²
Bebaute Fläche	245,00 m²
Nutzfläche	47,26 m²

Berechnungsdaten

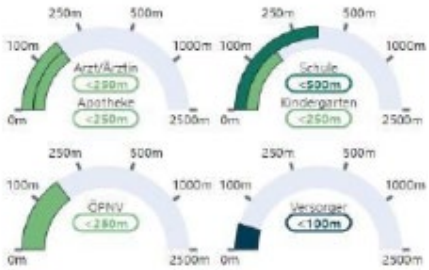
Gesamtkaufpreis	89.500,00 €
Nutzfläche	47,26 m²
Preis/m2	1.893,78 €
Valorisierungsfaktor	1,21 %
Preis korr. / m²	1.907,27 €

Aus dem KV: Konkurs/Verlassenschaft, Erwachsenenvertreter,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 95 m

Nr. 6: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.11.2025
Tagebuchzahl	9590/2025
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1870
Adresse	Rebengasse 10 W 14 8020 Graz
Verkäufer	Fahrnberger | Fahrnberger
Käufer	Dorfwirth

weitere Informationen

Anteile	53/991
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	59,54 m²

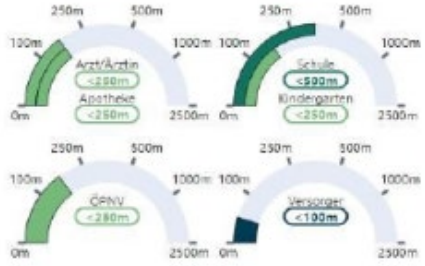
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	115.000,00 €
Nutzfläche	59,54 m²
Preis/m2	1.931,47 €
Valorisierungsfaktor	1,21 %
Preis korr. / m²	1.950,67 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 95 m

Nr. 7: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	24.06.2022
Tagebuchzahl	7834/2022
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1870
Adresse	Rebengasse 10 W 1 EG 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG Grundstück	63104 - 335/4
Verkäufer	Geschwister Hergan OG
Käufer	Farag | Farag

weitere Informationen

Anteile	60/991
Kellerabteil	Ja
KFZ Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	297,00 m²
Nutzfläche	77,80 m²

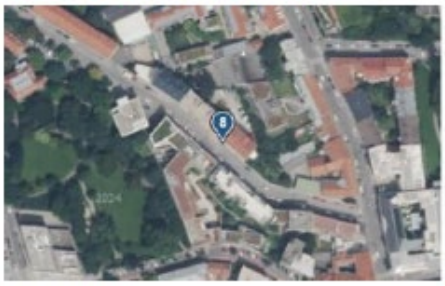
Berechnungsdaten

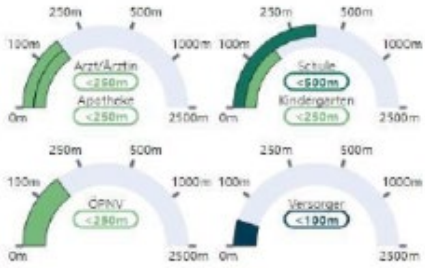
Gesamtkaufpreis	163.276,38 €
Nutzfläche	77,80 m²
Preis/m2	2.098,67 €
Valorisierungsfaktor	1,21 %
Preis korr. / m²	2.205,67 €

Aus dem KV: inkl. Loggia, inkl. € 5.276,38 Sanierungsdarlehen, 30+30/991 Anteile

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 95 m

Nr. 8: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.12.2024
Tagebuchzahl	734/2025
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1577
Adresse	Rebengasse 12 W 13 8020 Graz
Verkäufer	Greilberger
Käufer	Sukurma

weitere Informationen

Anteile	42/931
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	47,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	90.000,00 €
Nutzfläche	47,00 m²
Preis/m2	1.914,89 €
Valorisierungsfaktor	1,21 %
Preis korr. / m²	1.954,92 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 111 m

Vergleichswert

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen im Umkreis der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft durchgeführt wurden (s. Übersicht der Vergleichsliegenschaften).

Eigentumswohnung:
Für die Bewertung konnten **11** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **8** Kaufvorgänge mit Preisen von **€ 1.511,11** bis **€ 2.342,42** in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden.

Die einzelnen Kaufpreise wurden aufgrund ihrer wertbeeinflussenden Faktoren angepasst, ältere Kaufpreise wurden der durchschnittlichen Preisentwicklung in diesem Marktsegment entsprechend valorisiert.

Wertbeeinflussende Faktoren

Punkt 4 der Ö-Norm B 1802 behandelt „Einflussgrößen der Wertermittlung“. Als vornehmlich zu berücksichtigende Merkmale der Liegenschaft werden darin genannt:

- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen
- Art und Umfang der Nutzung
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Nutzungsmöglichkeiten
- Rechte und Lasten
- Beschaffenheit und Eigenschaften
- Lage

Im Pkt. 4.4 der Ö-Norm („allgemeine Wertverhältnisse“) wird schließlich die Berücksichtigung der Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände verlangt, also der allgemeinen Wirtschaftslage, des Kapitalmarkts und der Marktlage am Ort bzw. im Gebiet auf dem Grundstücksmarkt (Preisentwicklung) (s. dazu § 3 Anmerkungen 11), LBG).

Der harmonisierte **Vergleichswert** für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung **Top W Nr 7N** (Eigentumswohnung) beträgt je m² Wohnnutzfläche (gerundet):

2.400,00 €

Der auf das **Wohnungseigentumsobjekt Top W Nr 7N** (Eigentumswohnung) mit einer Wohn-Nutzfläche von **90,50 m²** umgelegte **Wert** beträgt somit:

217.200,00 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlagen, bei der Wertminderung wegen Alters, bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden oder bei der Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer erfasst wurden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311).

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

- Ungünstige Lageverhältnisse (z.B. Nähe von Einfamilienhäusern zu Gegenden mit hohen Immissionen von Gewerbe [Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen] oder Immissionen durch Verkehrslärm
- Unwirtschaftlicher Aufbau
- Reparaturanstau und Investitionsbedarf
- Denkmalschutz
- Energieeffizienz

(s. dazu Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311-323).

Alle sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wurden bereits bei der Herleitung des Vergleichswertes ausreichend berücksichtigt. Demnach erfolgt an dieser Stelle kein weiterer Abschlag bzw. Zuschlag.

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Zusammenstellung

Vergleichswert der Bewertungsgegenstände:

Top W Nr 7N	**:**	**217.200,00 €**

Vergleichswert:	**217.200,00 €**

3.3.2 Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Diese Überprüfung zeigt, dass es sich bei Liegenschaften wie der gegenständlichen um eine:

„Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den durchschnittlichen Standort in einem durchschnittlichen Regionalmarkt, bei leicht überdurchschnittlichen Objekteigenschaften und einer durchschnittlichen Qualität des Objekt-Cashflows gekennzeichnet ist".

Eine Marktanpassung wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen als nicht notwendig erachtet. Verkehrswert somit:

Verkehrswert somit:	**217.200,00 €**

Verkehrswert (gerundet) **(in Worten: Euro zweihundertsiebzehntausend)**	**217.000,-- €**

3.4 Zubehör

Wie unter Punkt 2.5 beschrieben, konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Als gesondert zu erfassende Ausstattung ist insbesondere die Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, ergänzenden Stauraumelementen, Arbeitsflächen, Spüle, Einbaubackofen, Dunstabzug und Geschirrspüler vorhanden. Weiters sind Einbauschränke und Klimageräte vorhanden.

Zeitwert Zubehör:	**6.500,00 €**

Zeitwert des Zubehörs: **(in Worten: Euro sechstausendfünfhundert)**	**6.500,00 €**

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließende Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - insbesondere von Liegenschaftsanteilen - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit und im Besonderen kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.

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

Graz, am 15.10.2026

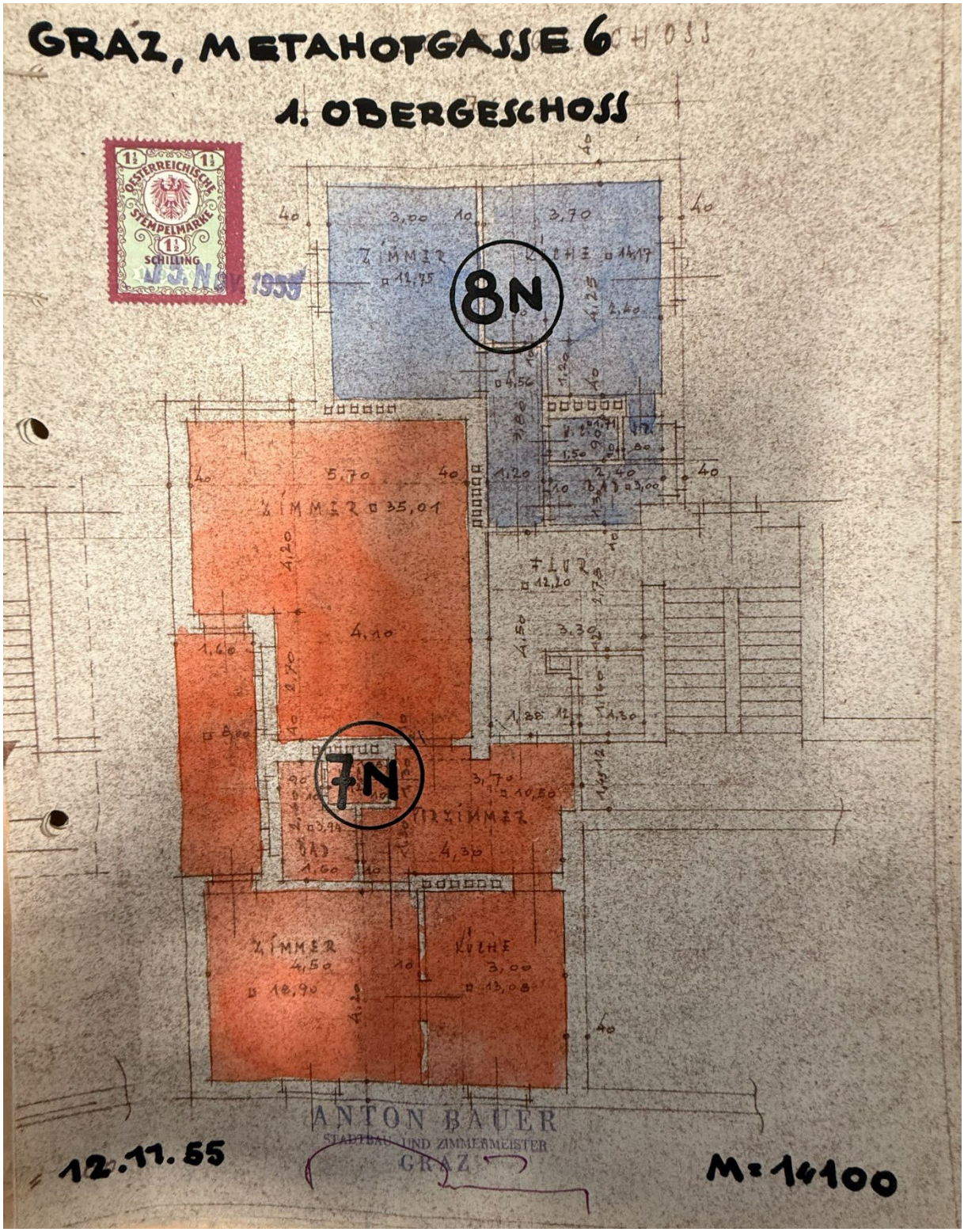


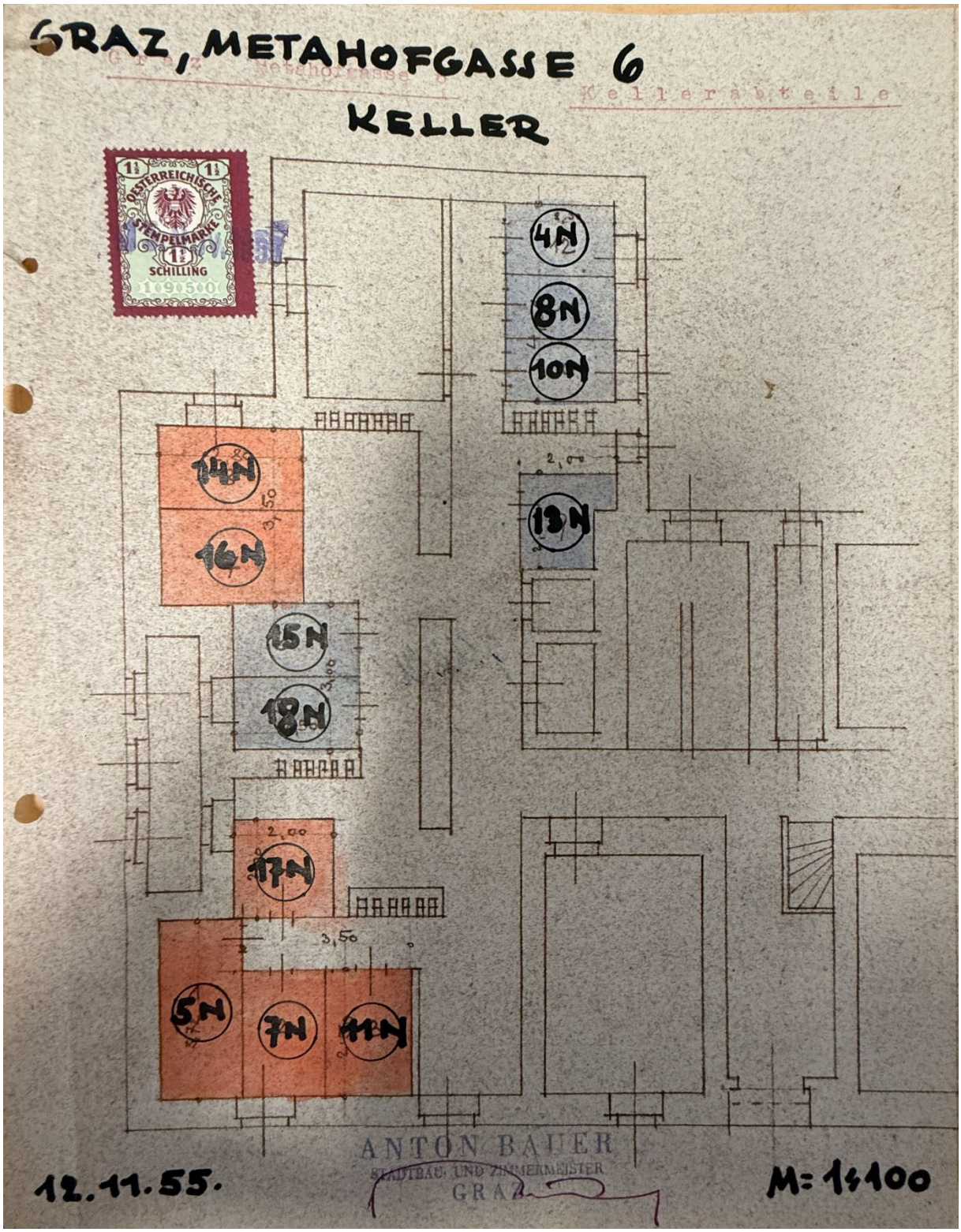
……

Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer
(Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

4 Anhang

4.1 Pläne




GRAZ, METAHOFGASSE 6
KELLER
Kellerabteile
ÖSTERREICHISCHE STEMPELMARKE
1½ SCHILLING
4N
8N
10N
14N
16N
13N
15N
18N
17N
5N
7N
11N
2,00
3,50
ANTON BAUER
STADTBAU- UND ZIMMERMEISTER
GRAZ
12.11.55.
M=1:100

4.2 Vorschreibung

Huber
IMMOBILIEN

Abs.: RH1 Immobilien GmbH

Herrn
Feda Imamovic
Metahofgasse 6A / 1.St. Zwis / 07
8020 Graz

Graz, 15.12.2025

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2026

Nutzungsobjekt: Objekt Meta6A, Wohnung in 8020 Graz , Metahofgasse 6A / 07
Rechnungsaussteller: WEG Metahofgasse 6a

Zahlungsreferenz: **000100022399** **gültig ab:** 01.01.2026
Kundennummer: 01945 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU59412308
Mandatsreferenz: 4323v01
Rechnungsnummer: 265145003

Sehr geehrter Herr Imamovic!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	238,99	10,00 %	23,90	262,89
Liftbetriebskosten	37,25	10,00 %	3,73	40,98
Reparaturfond	119,50	0,00 %	0,00	119,50
Gesamtsumme	€ 395,74		€ 27,63	€ 423,37

Unsere Bankverbindung:
STEIERMAERKISCHE SPARKASSE
BIC: STSPAT2G
IBAN: AT86 2081 5208 0064 2116
Metahofgasse 6,6a
SEPA Creditor-ID: AT40ZZZ00000076234 Zahlart: Dauerauftrag

Zahlen mit Code

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Immobilienverwaltung

RH1 Immobilien GmbH
Kaiserfeldgasse 22, 8010 Graz
W www.immobilien-huber.at
E office@immobilien-huber.at
T 0316 / 830 251-0
F 0316 / 830 251-15
FN 594299
UID ATU78840113

4.3 Nutzwertgutachten - Auszug

Zusammenfassung

Objekt	Status	Geschoss	Fläche m^2	Friedens-mietwert	Anteile	Anteile x 2	Prozent
4N	Alt-WE	EG	49,74	480	8/306	16/612	2,61
5N	Alt-WE	EG	83,57	960	16/306	32/612	5,23
7N	Alt-WE	1. OG	90,50	1.140	19/306	38/612	6,21
8N	Alt-WE	1. OG	36,91	540	9/306	18/612	2,94
10N	Alt-WE	2. OG	49,74	600	10/306	20/612	3,27
11N	Alt-WE	2. OG	83,57	1.200	20/306	40/612	6,54
13N	Alt-WE	3. OG	49,74	540	9/306	18/612	2,94
14N	Alt-WE	3. OG	83,57	1.140	19/306	38/612	6,21
15N	Alt-WE	4. OG	50,70	540	9/306	18/612	2,94
16N	Alt-WE	4. OG	83,57	1.080	18/306	36/612	5,88
17N	Alt-WE	5. OG	79,07	840	14/306	28/612	4,58
18N	Alt-WE	5. OG	46,99	480	8/306	16/612	2,61
SSR 1	neu	EG/KG	94,77	1.447	24/306	48/612	7,84
TOP 1	neu	1. OG	16,97	117	2/306	4/612	0,65
TOP 2	neu	1. OG	92,96	1.221	20/306	40/612	6,54
TOP 3	neu	2. OG	17,38	198	3/306	6/612	0,98
TOP 4	neu	2. OG	112,22	1.410	24/306	48/612	7,84
TOP 5	neu	3. OG	17,29	197	3/306	6/612	0,98
TOP 6	neu	3. OG	112,41	1.413	24/306	48/612	7,84
TOP 7	neu	4. OG	15,95	176	3/306	6/612	0,98
TOP 8	neu	4. OG	63,39	732	12/306	24/612	3,92
TOP 9	neu	4. OG	31,35	346	6/306	12/612	1,96
TOP 10	neu	4. OG	18,27	202	4/306	8/612	1,31
TOP 11	neu	5. OG	34,96	362	6/306	12/612	1,96
TOP 12	neu	5. OG	23,91	254	4/306	8/612	1,31
TOP 13	neu	5. OG	17,81	188	3/306	6/612	0,98
TOP 14	neu	5. OG	17,01	180	3/306	6/612	0,98
TOP 15	neu	5. OG	17,10	181	3/306	6/612	0,98
TOP 16	neu	5. OG	18,59	196	3/306	6/612	0,98
Summe Alt			787,67	9.540	159/306	318/612	51,96
Summe neu Restblock			722,34	8.820	147/306	294/612	48,04
Gesamt			**1.510,01**	**18.360**	**306/306**	**612/612**	**100,00**