



## HR Mag. Dr. Heinz HASELWANDER

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

---

GZ.: L 0168-2028-1

Bitte anführen, wenn Sie darauf Bezug nehmen

**Bezirksgericht Graz-West**

**309 E 19/25w**

**Abteilung 9**

**Grieskai 88**

**8020 Graz**

### Exekutionssache

#### **Betreibende Partei**

Dr. Klaus Färber-Wolf  
geb. 31.08.1963  
Corneliusweg 16/5  
8051 Graz

vetreten durch

Mag. Dr. Edwin Mächler  
Glascisstraße 67  
8010 Graz  
Tel.: 0316/830304  
(Zeichen: FÄRBL/BaueCh5-1)

#### **Verpflichtete Partei**

Christian Bauer  
geb. 03.10.1974  
Seecorso 50 Top 305  
9220 Velden am Wörther See

**wegen: € 29.487,34 samt Anhang**  
(Zwangsvorteigerung von Liegenschaften)

## **GUTACHTEN**

zur Feststellung des Verkehrswertes der 2/169-Anteile, B-LNr 277, EZ 1482, KG 63104 Lend, und der 54/1653-Anteile, B-LNR 83, EZ 1512, KG 63104 Lend, mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an W im Wohnhaus 8020 Graz-Hanuschgasse 6.



## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1. Auftrag**

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

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

### **1.2. Bewertungstichtag**

11.07.2025

### **1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Befundaufnahme und örtliche Besichtigung am 11.07.2025, 08:30 Uhr, im Beisein von Herrn RA Mag. Gerhard Fetsch als Vertreters der Verpflichteten und Herrn Jürgen Putzgruber (Gesichtsvollzieher)
- Planunterlage aus dem im Stadtarchiv aufliegenden Bauakt
- Unterlagen der Hausverwaltung Weinberger-Biletti
- Grundbuchsauszüge vom 27.05.2025
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- Ö-Norm 1800 und 1802
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017)
- die Nutzungsdauer von Gebäuden....(Seiser, 1. Auflage, 2020)
- Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes
- Abfrage Immonet ZT hinsichtlich aktueller Kaufpreise vom 08.09.2025
- Immobilienpreisspiegel der WKO 2024

#### **Hinweis:**

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

## 2. Befund

### 2.1. Lage und Beschaffenheit KG 63104 Lend, EZ 1512:

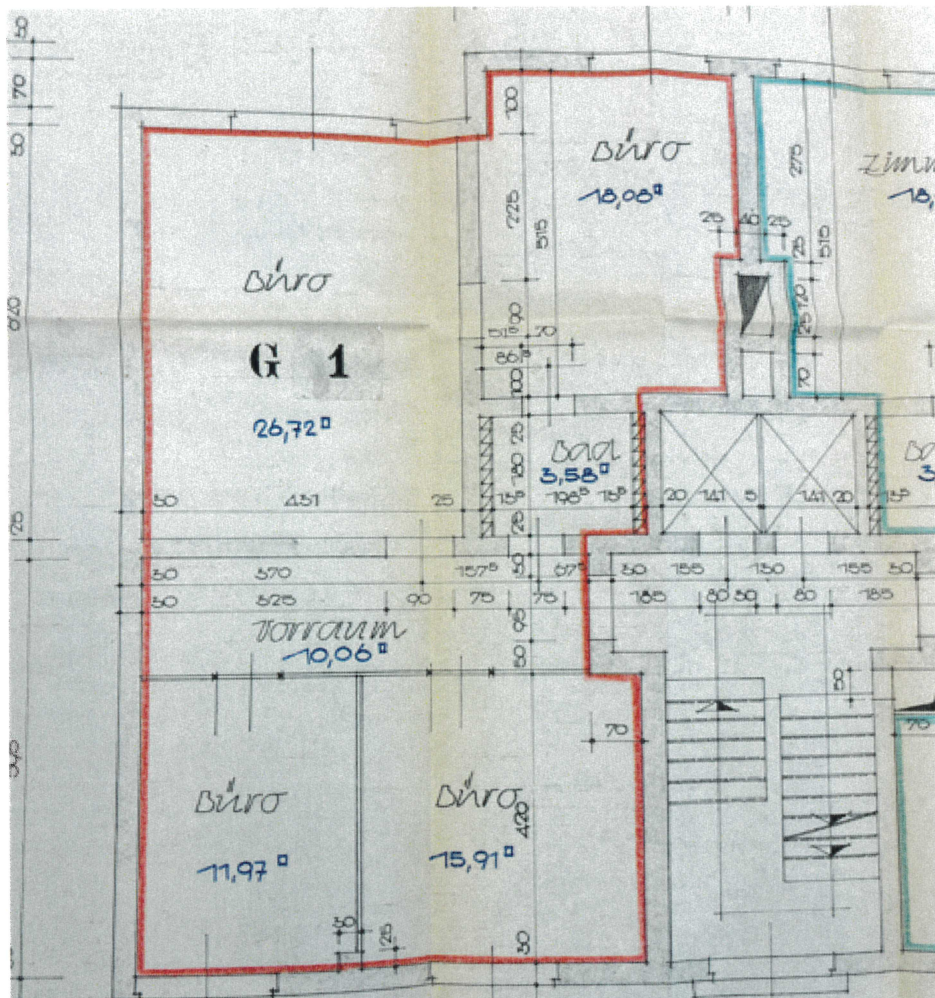
Die Liegenschaft KG 63104 Lend, EZ 1512, ist mit einem mehrgeschossigen unterkellerten Geschößbau bebaut und liegt das zu bewertende Wohnungseigentumsobjekt an der Orientierungsnummer 6 im Hochparterre.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt Volksgarten seitig über die Hanuschgasse.

Beim Bewertungsgegenstand in der KG 63104 Lend, EZ 1512, handelt es sich die als sonstige selbständige Räumlichkeit gewidmete Bürofläche Top 1 mit einem Nutzwert von 54/1653 Anteilen laut Gutachten von Herrn SR Ferdinand Panhofer, datiert mit 03.09.1960 sowie das ideelle Miteigentum von 2/169-Anteilen an KG 63104 Lend, EZ 1482.

Der Bürofläche ist zugehörlich 1 Kellerabteil zugeordnet.

Laut Nutzwertgutachten und örtlicher Besichtigung besteht Top 1 aus 4 Büroräumen und hat eine Nutzfläche von 86,32m<sup>2</sup> exklusive Kellerabteil. Die Konfiguration stimmte mit dem Planstand überein.



Anlässlich der örtlichen Besichtigung wurde festgestellt, dass sich alle Räumlichkeiten in einem Zustand befanden, welcher eine sofortige Benützbarkeit ermöglichen würden. Wasserschäden oder Schimmelbildungen konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Die Beheizung der Gebäude erfolgt laut Information der Hausverwaltung mittels Fernwärme, der Gesamtzustand des Gebäudes lässt auf eine regelmäßige Instandhaltung schließen.

### **2.1.2. Fotodokumentation:**

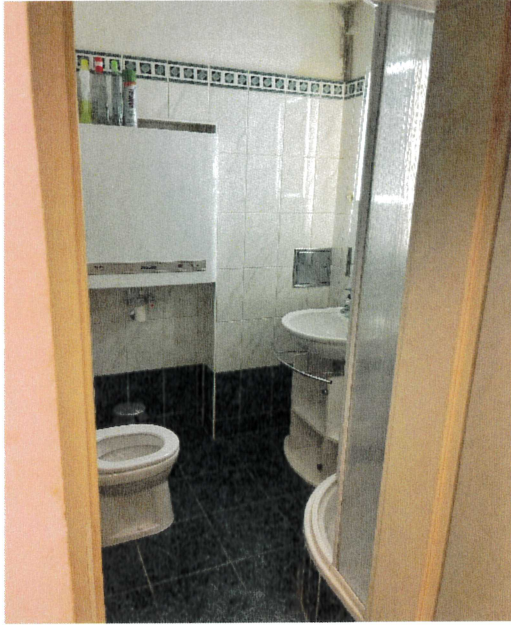


Zugang



Vorzimmer mit Küchenblock

Der Küchenblock beinhaltet ein Ceranfeld mit 2 Kochstellen, 1 Waschbecken mit Untertischboiler, einen Geschirrspüler, einen Kühlschrank und eine Mikrowelle.



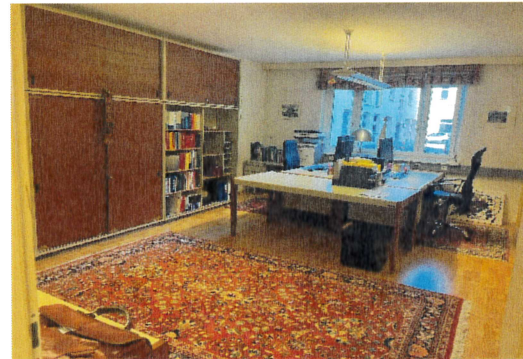
Bad/WC



Zimmer/Büro



Zimmer/Büro



Zimmer/Büro



Zimmer/Büro



Kellerabteil



GST 760/7



GST 760/7



GST 760/7

### **2.3. Aufschließung**

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen - in Top 1 sind alle Anschlüsse für Strom, Wasser und Kanal vorhanden.

### **2.4. Infrastruktur:**

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

## 2.5. Grundbuchsstand:

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 1512

.....  
Letzte TZ 2429/2025  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Plombe 4152/2025  
Plombe 4233/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

..... A1 .....  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
760/6 Bauf.(10) \* 233 Hanuschgasse 6

Legende:

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

..... B .....

83 ANTEIL: 54/1653  
Christian Bauer  
GEB: 1974-10-03 ADR: Hanuschgasse 6, Graz 8020  
a 16243/1962 Wohnungseigentum an W  
b 6530/2024 Vereinbarung 2023-05-08, Nachtrag 2024-09-05 Eigentumsrecht

..... C .....

125 auf Anteil B-LNR 83  
a 415/2025 Exekutionsbewilligung 2025-01-23  
PFANDRECHT vollstr EUR 29.487,34  
samt Anhang lt Exekutionsbewilligung 2025-01-23 für  
Dr. Klaus Färber-Wolf geb 1963-08-31  
(211 E 300/25y)  
b 415/2025 Simultanhaftung mit EZ 1482  
126 auf Anteil B-LNR 83  
a 2421/2025 Darlehensvertrag 2025-02-26  
PFANDRECHT EUR 28.000,--  
6 % Z, 8 % VZ, NGS EUR 5.600,--  
für Magistra Gertraud Frewein geb 1972-01-11  
127 auf Anteil B-LNR 83  
a 2429/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 29.487,34 sA  
laut Beschluss 2025-03-27 für  
Dr. Klaus Färber-Wolf  
(309 E 19/25w)

Grundbuch

27.05.2025 09:21:35

Die im C-Blatt auf Anteil B-LNR 83 ausgewiesenen Eintragungen sind nicht Wert bestimmend.

### 3.1. Lage und Beschaffenheit KG 63104 Lend, EZ 1482, GST-NR 760/7:

Die Liegenschaft KG 63104 Lend, EZ 1482, GST-NR 760/7, dient der Erschließung der Geschossbauten an den Orientierungsnummern Hanuschgasse 6 und 8 sowie Strauchergasse 24, 26 und 28, und ist teilweise asphaltiert, wobei der von der Strauchergasse her erreichbare asphaltierte Straßenteil als Parkfläche für die Bewohner reserviert ist (siehe Fotodokumentation).

Das Areal ist im südlichen Bereich mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern bewachsen.



Die Konfiguration und Widmung der Liegenschaften ist dem nachstehenden Ausdruck aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Graz zu entnehmen.



Die asphaltierte Nordseite grenzt direkt an den Volksgarten.

Aufgrund der aus dem Flächenwidmungsplan ersichtlichen Konfiguration kann man ersehen, dass die Liegenschaft EZ 1482 den gesamten Baukörper umgibt, woraus sich erklärt, dass die jeweiligen Wohnungseigentümer der einzelnen Baukörper ideale Anteile an dieser Liegenschaft haben.

Im vorliegenden Fall hat der Verpflichtete 2/169-Anteile.

### 3.2. Grundbuchsstand:

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 1482

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3756/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 4152/2025

Plombe 4233/2025

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
760/7	Gärten(10)	2216	

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

277 ANTEIL: 2/169

Christian Bauer

GEB: 1974-10-03 ADR: Hanuschgasse 6, Graz 8020

a 6530/2024 Vereinbarung 2023-05-08, Nachtrag 2024-09-05 Eigentumsrecht

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

1 auf Anteil B-LNR 2 3 4 10 13 15 17 bis 25 27 28 31 34 bis 39  
41 43 46 48 bis 52 57 bis 60 62 63 65 67 bis 70 77  
78 79 82 83 86 88 89 91 93 94 96 97 98 101 104 105  
107 109 111 113 116 117 118 120 121 122 124 129  
130 131 134 136 bis 140 143 145 146 148 149 150  
152 153 155 157 bis 160 162 164 165 174 175 178  
bis 183 188 189 190 193 bis 197 200 bis 203 206  
207 213 bis 216 219 bis 224 226 227 228 231 232  
233 235 bis 248 252 253 255 bis 266 270 bis 273  
275 bis 280

107 auf Anteil B-LNR 277

a 415/2025 Exekutionsbewilligung 2025-01-23

PFANDRECHT

vollstr EUR 29.487,34

samt Anhang lt Exekutionsbewilligung 2025-01-23 für

Dr. Klaus Färber-Wolf geb 1963-08-31

(211 E 300/25y)

b 415/2025 Simultanhaftung mit EZ 1512

108 auf Anteil B-LNR 277

a 2429/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 29.487,34 sA

laut Beschluss 2025-03-27 für

Dr. Klaus Färber-Wolf

(309 E 19/25w)

Grundbuch

27.05.2025 09:19:29

Die im C-Blatt auf Anteil B-LNR 277 ausgewiesenen Eintragungen sind nicht Wert bestimmend.

## 4. Bewertung

### 4.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

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

Im gegenständlichen Fall ist ein Büro Bewertungsgegenstand und wird nach Rechtssprechung und Lehre zur Ermittlung des Verkehrswertes von Büros bzw. Geschäftsräumen idR das **Ertragswertverfahren** herangezogen.

## 4.2. Ertragswertberechnung

Mit Hilfe dieses Verfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welches durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird (siehe hierzu Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Seite 89).

Somit werden mit diesem Verfahren bspw. Mehrwohnhäuser, Büro- und Geschäftsgebäude sowie Gewerbe- und Industrieobjekte bewertet.

Es wird daher das vereinfachte Ertragswertverfahren mittels Barwert einer nachschüssigen Zeitrente zur Anwendung gebracht.

Demnach ergibt sich der Ertragswert aus dem Reinertrag, abzüglich der nicht überwältzbaren Bewirtschaftungskosten und des Mietausfallwagnisses mal dem anzuwendenden Vervielfältiger.

### 4.2.2. Kapitalisierungszinssatz

Wie bereits eingangs festgestellt, handelt es sich bei dem gegenständlichen Bewertungsgegenstand um ein Ertragswertobjekt.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes.

Der Reinertrag wird aus dem Jahresnettomietzins abzüglich Instandhaltungs- und Restaurierungskosten sowie Mietausfallwagnis ermittelt. Die Abschreibung ist in dem anzuwendenden Vervielfältiger bereits berücksichtigt.

Eine besondere Bedeutung für die Ermittlung des Ertragswertes kommt der Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes zu. Hierzu werden seitens des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zur Zeit nachstehende Kapitalisierungszinssätze empfohlen (Heft 2/2025) :

Liegenschaftsart	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5%	1,5 - 3,5%	2,5 - 4,5%	3,5 - 5,5%
Büroliegenschaft	2,5 - 1,5%	3,5- 5,5%	4,5 - 6,5%	5,0 - 7,0%

Im gegenständlichen Fall liegt der Bewertungsgegenstand in minimaler Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Infrastruktureinrichtungen. Dazu kommt, dass der als Büro genutzte Bewertungsgegenstand komplett ausgestattet ist, was eine sofortige Weitervermietung ermöglichen würde. Weiters spricht für eine gute Vermietbarkeit der Umstand, dass in den blauen Zonen der Umgebung Parkmöglichkeiten für Besucher vorhanden sind. Im Hinblick auf die zu erwartende Rendite wird daher ein Liegenschaftszinssatz von 4,0% als angemessen für die weitere Berechnung herangezogen.

Bei den sogenannten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um Kosten, welche nicht an einen Mieter weiter verrechnet werden können. Man versteht darunter insbesondere Instandhaltungskosten, nicht umlagefähige Verwaltungs- und Betriebskosten und das Mietausfallswagnis.

Gebäude wie das gegenständliche haben eine übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren. Da das Nutzwertgutachten 1960 verfaßt wurde, wird davon ausgegangen, dass die Benützungsbewilligung aus dieser Zeit stammt. Demnach wäre das Gebäude 65 Jahre alt und die Restnutzungsdauer (RND) damit noch 15 Jahre.

Wie schon im Befund ausgeführt, befindet sich das Gebäude in einem Zustand, welcher auf eine regelmäßige Instandhaltung schließen läßt. Auch ist der Bewertungsgegenstand in einem normal erhaltenen Zustand. Aus diesem Grund wird daher von einer RND von 40 Jahren für die Ansetzung des Vervielfältigers ausgegangen.

### 4.2.3. Ertragswertberechnung im Detail:

#### Jahresrohertrag

Summe Jahresrohertrag 9 322,56

(€ 9,00/m<sup>2</sup> Miete mtl. ) 86,32m<sup>2</sup> x 9,00 x12

Summe Jahresrohertrag AR ( € 5,00 Miete mtl. ) 5x12 60,00

Summe Jahresrohertrag Küche ( € 40,00 Miete mtl. ) 480,00

40x12

Summe Jahresrohertrag 9 382,56

minus Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallswagnis - 938,26

10%

Liegenschaftsreinertrag 8 444,30

Kapitalisierung 4% bei RND von 40 Jahren = Faktor 167 112,78

19,79

Ertragswert der ssR Top 1 167 112,78

167 112,78

Ertragswert der Liegenschaft gerundet

EURO

167 000,00

**Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt somit zum Bewertungsstichtag  
gerundet EURO 167.000,00  
(in Worten: einhundertsebenundsechzigtausend)**

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

Angesichts der Ungenauigkeit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurück zu greifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Berechnungsdaten der einzelnen Verkaufsobjekte aus den vorliegenden Unterlagen übernommen wurden, ohne dass diese auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden wären.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass durch verschiedene Annahmen und Betrachtungsweisen von einer üblichen Schätztoleranz von +/- 10 v.H. ausgegangen werden kann.

Graz, am 27.09.2025

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

  
(HR Mag. Dr. Heinz Haselwander)

*(Circular stamp: Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Dr. Heinz Haselwander, Fachgebiet Immobilien, Graz)*