



BM DI GERHARD PAAR

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

Tel: 0316 / 673276

Fax: 0316 / 673276 - 960

Mobil: 0664 / 9647474

Mail: paar@wallner-schemitsch.at

Web: www.wallner-schemitsch.at

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

Zwangsversteigerung
244 E 27/26s

Zwangsversteigerung :

Betreibende Partei :

Republik Österreich

vertreten durch die
Einbringungsstelle
Marxergasse 1 B, 1030 Wien
Zeichen: Str.080420/22-7

Verpflichtete Partei :

Armin Wolf, geb. 22.02.1980
Walter Flex Weg 13, 8010 Graz

Wegen:

€ 187.634,50 EUR samt Anhang

GUTACHTEN

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswerts
des nachstehend angeführten Liegenschaftsanteils

8010 Graz, Walter-Flex-Weg 13
Zweifamilienwohnhaus
Gerichtsbezirk Graz-Ost
GB 63121 Stifting, EZ 760, B-LNr. 7 (ideeller Hälfteanteil)

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des BG Graz-Ost, Beschluss 244 E 27/26 s vom 09.03.2026, zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes von 1/2 Anteilen (B-LNr. 7) der Liegenschaft EZ 760, GB 63121 Stiftung, Zweifamilienwohnhaus, 8010 Graz, Walter-Flex-Weg 13.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird nach vorheriger Verständigung der Parteien und deren Rechtsvertreter auf Grund der Besichtigung am 05.05.2026 vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen **DI Gerhard Paar**, 8051 Graz, Wiener Straße 180, durchgeführt.

An der Befundaufnahme hat die verpflichtete Partei teilgenommen. Weiters haben der weitere Liegenschaftseigentümer, Herr Erich Wolf, und teilweise dessen Sohn und Mieter der Wohnung im Erdgeschoß, Herr Bernhard Wolf, an der Befundaufnahme teilgenommen

1.3 Liegenschaft

EZ 760

GB 63121 Stiftung, Bezirksgericht Graz-Ost
8010 Graz, Walter-Flex-Weg 13

1.4 Eigentümer

EZ 760

B-LNr. 5: Erich Wolf, geb. 17.10.1957 1/2 Anteil (nicht bewertungsgegenständlich)

B-LNr. 7: Armin Wolf, geb. 22.02.1980 1/2 Anteil (bewertungsgegenständlich)

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
- Digitale Erhebungen im Altlastenportal des Umweltbundesamtes
- Digitale Erhebungen im GIS Steiermark
- Vergleichspreissammlung des SV
- Grundstückspreissammlung ZT-Datenforum
- Flächenwidmungsplan der Stadt Graz
- 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 samt Auskünften durch die verpflichtete Partei und den weiters Liegenschaftseigentümer
- Im Stadtarchiv durch den Sachverständigen ausgehobene Plan- und Bewilligungsunterlagen
- Mietvertrag, welcher im Zuge der Befundaufnahme dem Sachverständigen übergeben wurde
- Marktanpassung im Sachwertverfahren – statistische Auswertungen von Ing. Kainz

Andere als die zuvor erwähnten Unterlagen standen nicht zur Verfügung und hatten daher auch keinen Einfluss auf dieses Gutachten.

2.1.2 Bewertungsstichtag

05. Mai 2026

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchsabfrage vom 29.04.2026 besteht die EZ 760 aus folgenden Grundstücken:



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63121 Stifting EINLAGEZAHL 760
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 3068/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
143/2 Gärten(10) 2018
.518 Bauf.(10) 177 Walter-Flex-Weg 13
GESAMTFLÄCHE 2195

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 10360/1965 13360/1984 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 1063
***** B *****

5 ANTEIL: 1/2

Erich Wolf

GEB: 1957-10-17 ADR: Walter-Flex-Weg 13, Graz 8010

a 16200/2004 Einantwortungsurkunde 2003-08-26 Eigentumsrecht

b 15662/2009 Einantwortungsbeschluss 2008-10-13 Eigentumsrecht

c 15662/2009 Zusammenziehung der Anteile

7 ANTEIL: 1/2

Armin Wolf

GEB: 1980-02-22 ADR: Walter-Flex-Weg 13, Graz 8010

a 15532/2020 Einantwortungsbeschluss 2020-06-02 Eigentumsrecht

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 7

a 3068/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 187.634,50 s.A. für
Republik Österreich, Einbringungsstelle Str.080420/22-7)
(244 E 27/26s)

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

Grundbuch

29.04.2026 16:44:08

2.2.2 Rechte und Lasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im A2-Blatt des Grundbuchs unter A2-LNr. 1 die Grunddienstbarkeit Gehen und Fahren an EZ 1063 einverleibt ist.

Im C-Blatt ist auf Anteil B-LNR 7 unter C-LNr. 1 die Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstreckbaren € 187.634,50 s.A. für die Republik Österreich, Einbringungsstelle Str. 080420/22-7 einverleibt.

An außerbücherlichen Lasten ist ein Mietvertrag für die Wohnung im Erdgeschoß des Hauses vorhanden. Diese wurde an Herrn Bernhard Wolf, welcher der Sohn des weiteren Liegenschaftseigentümers, Herrn Erich Wolf, und gleichzeitig der Cousin der verpflichteten Partei ist, am 01.09.2008 auf unbestimmte Zeit vermietet, wobei eine Kündigungsklausel im Mietvertrag enthalten ist. Die Wohnung im Obergeschoß wird von den beiden Liegenschaftseigentümern gemeinsam bewohnt.

Eine telefonische Anfrage bei der Stadt Graz hinsichtlich allfälliger, am Grundstück haftender offener Abgaben hat ergeben, dass zum Bewertungsstichtag keine derartigen fälligen Abgaben offen sind.

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet der Hälfteanteil B-LNr. 7 des Herrn Armin Wolf an der EZ 760 der KG 63121 Stifting BG Graz-Ost samt dem darauf situierten Gebäude.

2.2.4 Einheitswert

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

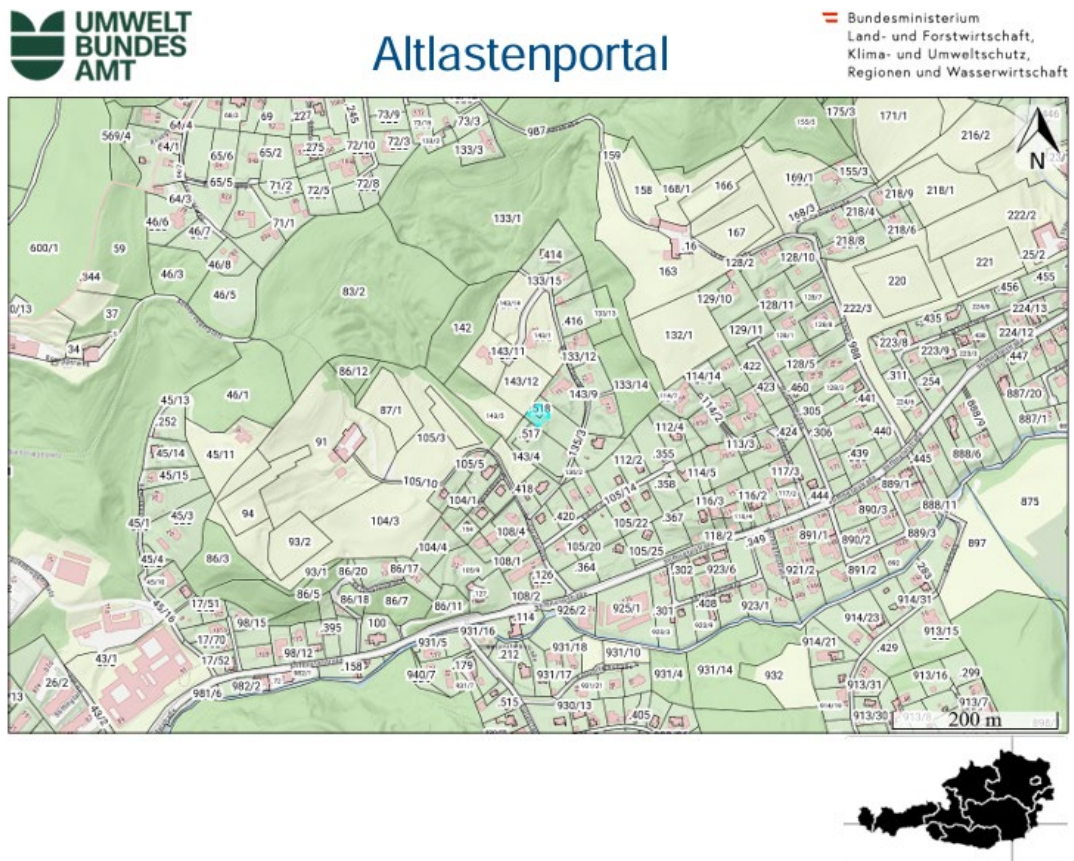
2.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde seitens der verpflichteten Partei nicht vorgelegt.

2.2.6 Kontaminierung

Eine online-Abfrage beim Altlastenportal des Umweltbundesamtes hat ergeben, dass auf den Grundstücken .143/2 und .518 der KG 63121 Stifting keine

Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten verzeichnet sind. Darüber hinaus wurden keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich Kontaminierung durchgeführt, da diese nicht Gegenstand des Auftrags sind.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Graz, Walter-Flex-Weg 13 (Adresse)"

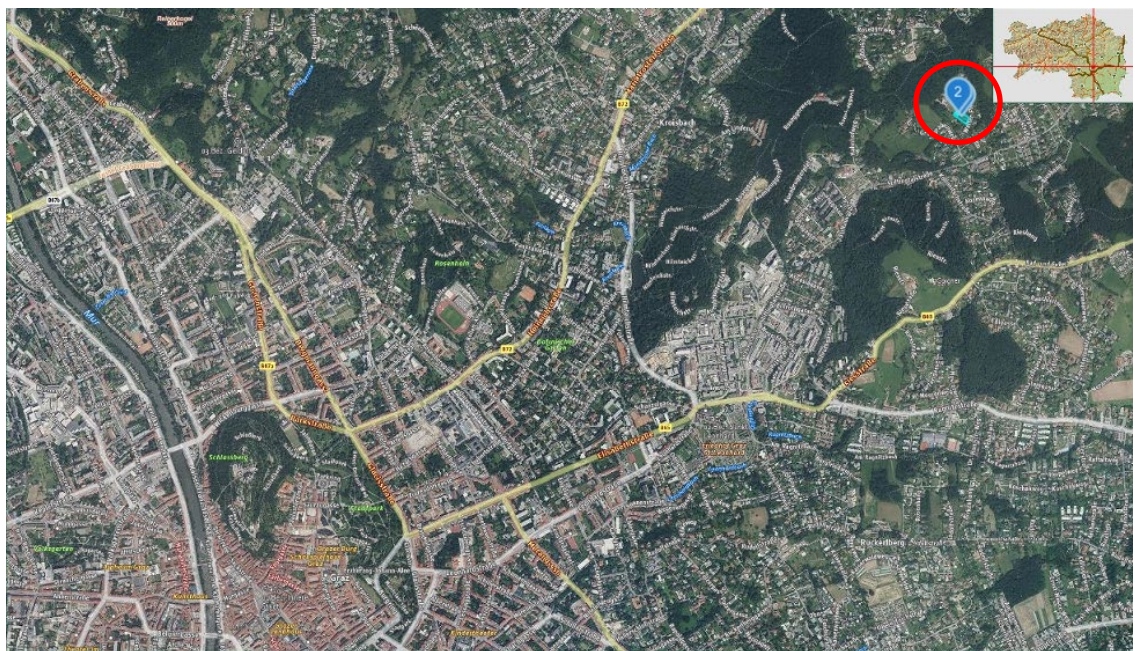
<https://altlasten.umweltbundesamt.at>, Abfrage vom 05.05.2026

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im 10. Grazer Bezirk Ries nordöstlich des Bezirks Innere Stadt in ruhiger Lage in der Nähe des LKH-Univ. Klinikum Graz. Ausgehend von der B65 Kreuzung Elisabethstraße/Riesstraße fährt man 300 m in östliche Richtung der B65 entlang und biegt an der Kreuzung nach

links in die Neue Stiftingtalstraße ab. Nach 400 m in nördlicher Richtung geht die Neue Stiftingtalstraße in die Stiftingtalstraße über und folgt man ihrem Verlauf in nordöstlicher Richtung für 1,3 km. Hier biegt man nach links in den Großgrabenweg. Nach 110 m biegt man rechts in den Walter-Flex-Weg ein. Nach ca. 200m dieses Privatweges befindet sich auf der linken Straßenseite die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der Orientierungsnummer Walter-Flex-Weg 13.



www.gis.steiermark.at, Abfrage vom 05.05.2026

2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die Liegenschaft mit den Grundstücknummern 143/2 und .518 erstreckt sich nordwestlich des Walter-Flex-Weges. Das Grundstück ist im Gesamten annähernd rechteckig konfiguriert und im südöstlichen Bereich relativ eben und im Bereich des Hauses in Richtung Nordwesten hin ansteigend. Auf dem Grundstück .518 ist ein Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoß (nach Südosten hin ebenerdig zugänglich (Garage)), Erdgeschoß (talseitig 1.OG) und Obergeschoß (talseitig 2.OG) situiert. Auf dem Grundstück 143/2 sind ein Holzcarport und eine Gartenhütte situiert. Der südöstliche Bereich des Grundstückes ist unbebaute Wiese.



Wohnhaus, Ansicht von Südosten



Wohnhaus, Ansicht von Norden

2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer örtlichen Gegebenheiten aufgeschlossen.

Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserleitungsnetz.

Die Stromversorgung erfolgt durch das zuständige EVU.

Die Müllabfuhr erfolgt durch gemeindeeigene Dienste.

Die Erschließung erfolgt über den Walter-Flex-Weg, welcher ab dem Großgrabenweg einen Privatweg darstellt. Hier erfolgt die Zufahrt über die Privatgrundstücke Nr. 105/27, 105/12, 143/3, 135/3 und teilweise über 135/1. Lediglich für die Zufahrt über das Grundstück 143/3 ist das Zufahrtsrecht verbüchert, für die Zufahrt über die anderen Grundstücke ist keine Verbücherung vorhanden. Da das Gebäude seit 1976 benutzungsbewilligt ist und auch benützt wird ist von einem ersessenen Zufahrtsrecht für die vorliegende Nutzung auszugehen.

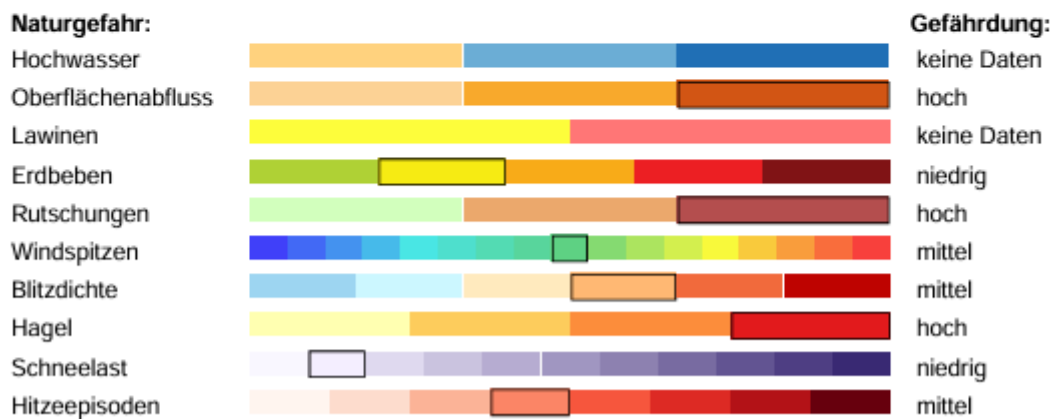
2.3.4 Flächenwidmung

Die Grundstücke .143/2 und .518 der EZ 760 sind im Flächenwidmungsplan 4.0 der Stadt Graz als Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3 ausgewiesen.

HORA-Pass

Adresse: Walter-Flex-Weg 13, 8010 Graz
 Seehöhe: 417 m
 Auswerteradius: 80 m
 Geogr. Koordinaten: 47,09074° N | 15,48028° 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.



2.4 Gebäude

2.4.1 Allgemeines

Beim Zweifamilienwohnhaus Walter-Flex-Weg 13 handelt es sich um ein ursprünglich auf Basis der Baubewilligung A17-518/1-1964 vom 10.03.1964 in Massivbauweise errichtetes Gebäude. In weiterer Folge wurde das Gebäude in seiner tatsächlich errichteten Form mit Bescheid A 10/3 - KI 9847/1970-1 vom 11.02.1971 baubewilligt und mit Bescheid A 10/3 - KI 9847/1970-2 vom 17.12.1976 benützungsbewilligt. Die Errichtung des Gebäudes erfolgte gemäß Auskunft der Eigentümer im Wesentlichen in den Jahren 1962 bis 1964 (Einzug).

Das Gebäude ist in einer einfachen, zweckmäßigen Ausführung errichtet worden und verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß (bergseitig gesehen). Die Außenwände sind als Ziegelmassivwände ausgeführt und innen- sowie außenseitig verputzt. Die Zwischenwände sind ebenfalls als Ziegelwände ausgeführt und beidseitig verputzt. Die Fußböden bestehen aus Fliesen im Sanitärbereich sowie aus Laminat und PVC-Belägen in den Zimmern und Vorräumen. Im Eingangsbereich ist der Boden mit Fliesen belegt. In dem Sanitärraum sind die Wände großteils mit keramischen Fliesen belegt, ansonsten sind sie gemalen.

Die Oberflächen der vermieteten Wohnung im Erdgeschoß wurden 2007 saniert, ebenso die Elektroleitungen, Wasser und Abflussleitungen. Die Heizleitungen sind Altbestand. Die Wohnung im Obergeschoß ist im Wesentlichen im Zustand der ursprünglichen Errichtung des Gebäudes. Die Fenster des Gebäudes wurden in den Jahren 2015 und 2016 großteils in Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung getauscht (hiervon ca. 6 mit Außenjalousien als Sonnenschutz), ca. 4 Fenster sind noch die ursprünglichen Holzfenster.

Die Innentüren sind als Holzplatten und als Holzwerkstofftüren ausgeführt, die Hauseingangstüre ist als Kunststofftüre ausgeführt.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Warmwasser-Zentralheizung, welche über einen im Kellergeschoß situierten Ölkessel aus 1992 befeuert wird. Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren.

Die Funktionstüchtigkeit der Heizanlage konnte nicht überprüft werden, gemäß Angabe durch die Eigentümer funktioniert die Heizanlage zwar grundsätzlich noch, ist aber bereits am Ende ihrer Lebensdauer angelangt, da die Elektronik oftmals fehlerhaft ist und zudem das Expansionsgefäß der Heizleitungen wöchentlich nachgefüllt werden muss.

Das Dach besteht aus einem Satteldach mit einer Blecheindeckung, welche lt. Angaben der Eigentümer vor ca. 20 Jahren angebracht wurde.

An der Westseite ist ein Holzbalkon errichtet worden, dieser ist jedoch stark baufällig und es sind hierfür keine Bewilligungsunterlagen aushebbar gewesen. Des Weiteren sind auf dem Grundstück 143/2 ein hölzerner Carport nahe der Grundgrenze zum Grundstück 143/7 sowie ein hölzernes Gartenhäuschen errichtet worden. Für diese Objekte konnten ebenfalls keine Bewilligungsunterlagen ausgehoben werden.

Außenansicht Wohnhaus



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Westen

Innenansicht

Keller



Kellerraum



Kellerraum



Heizraum



Garage

Erdgeschoß



WC



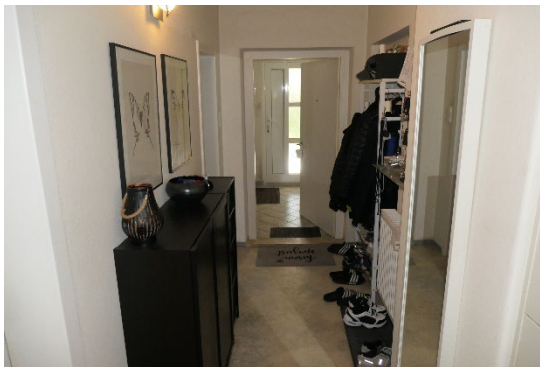
Bad



Zimmer



Schlafzimmer



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Stiegenhaus



Speis



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Küche 1 OG



Bad 1 OG



WC



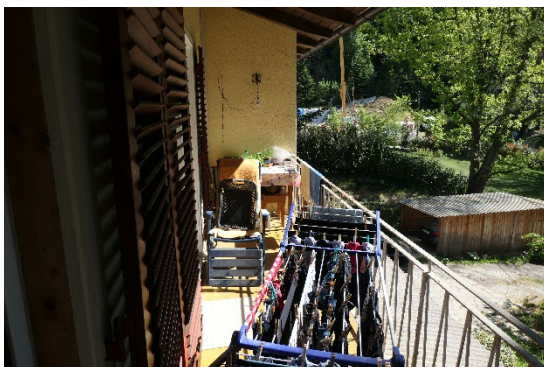
Expansionsgefäß Heizung (im Bad)



Bad 2 OG



Eingangsbereich OG



Balkon OG



Küche 2 OG

Kellergeschoß



Lagerraum Keller



Lagerraum Keller



Tankraum



Heizkessel



Garage (im Haus)



Garage (angebaut)

Außenanlagen



Wiese im südöstlichen Bereich



Gartenhäuschen



Carport



Einfahrtsbereich

2.4.2 Bauzustand

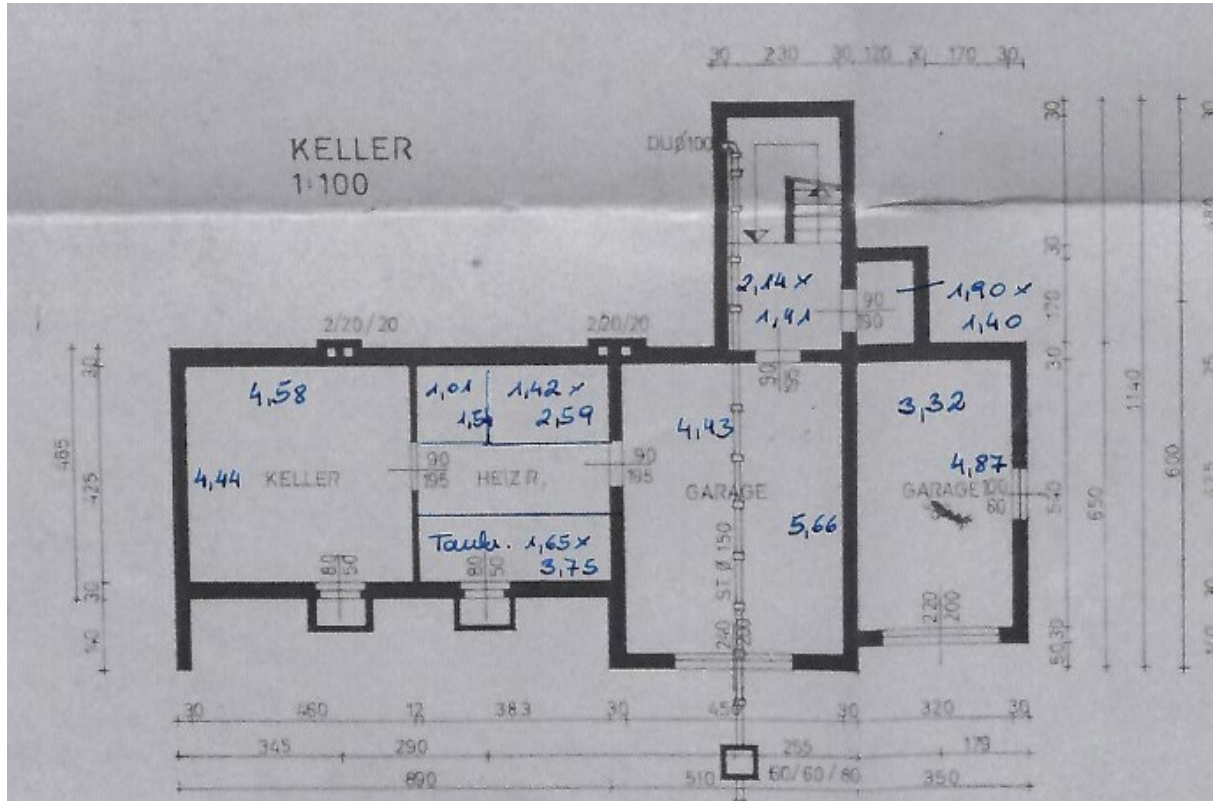
Der Bauzustand der baulichen Anlagen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entspricht dem Baualter und weist zum Bewertungsstichtag generell einen „**durchschnittlich alterskonformen Erhaltungszustand**“ auf. Insbesondere im Keller sind jedoch Bauschäden vorhanden (durchfeuchtetes Mauerwerk), weiters ist rückgestauter Instandsetzungsbedarf (Heizanlage) vorhanden.

2.4.3 Bruttogeschossfläche (BGF) / Nutzfläche (NFL)

Die durch den unterfertigten Sachverständigen im Stadtarchiv der Stadt Graz ausgehobenen Einreichpläne des Bauaktes wurden im Zuge der Befundaufnahme hinsichtlich Ihrer Maßhaltigkeit überprüft und die Naturmaße zur weiteren Flächenberechnung herangezogen. Demzufolge weist das Wohngebäude im Kellergeschoß eine gerundete Nutzfläche von 79 m², im Erdgeschoß von 115 m², und im Obergeschoß von 114 m² auf.

2.4.4 Grundrissplanskizzen

Kellergeschoß



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 €/m³, 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 €/m², 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

Da es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um ein Zweifamilienwohnhaus handelt, stellt diese eine Vollaussnahme aus dem Mietrechtsgesetz dar. Im übergebenen, diesem Gutachten zugrunde liegenden Mietvertrag ist eine entsprechende Kündigungsklausel (Mietverhältnis durch beide Eigentümer kündbar) enthalten. Bei dem vorliegenden Liegenschaftstyp steht das Eigennutzungsinteresse gewöhnlich im Vordergrund. Daher erfolgt die Bewertung der Liegenschaft im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem

Sachwertverfahren. Aus diesem Wert ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der Verkehrswert abzuleiten.

3.3 Verkehrswert

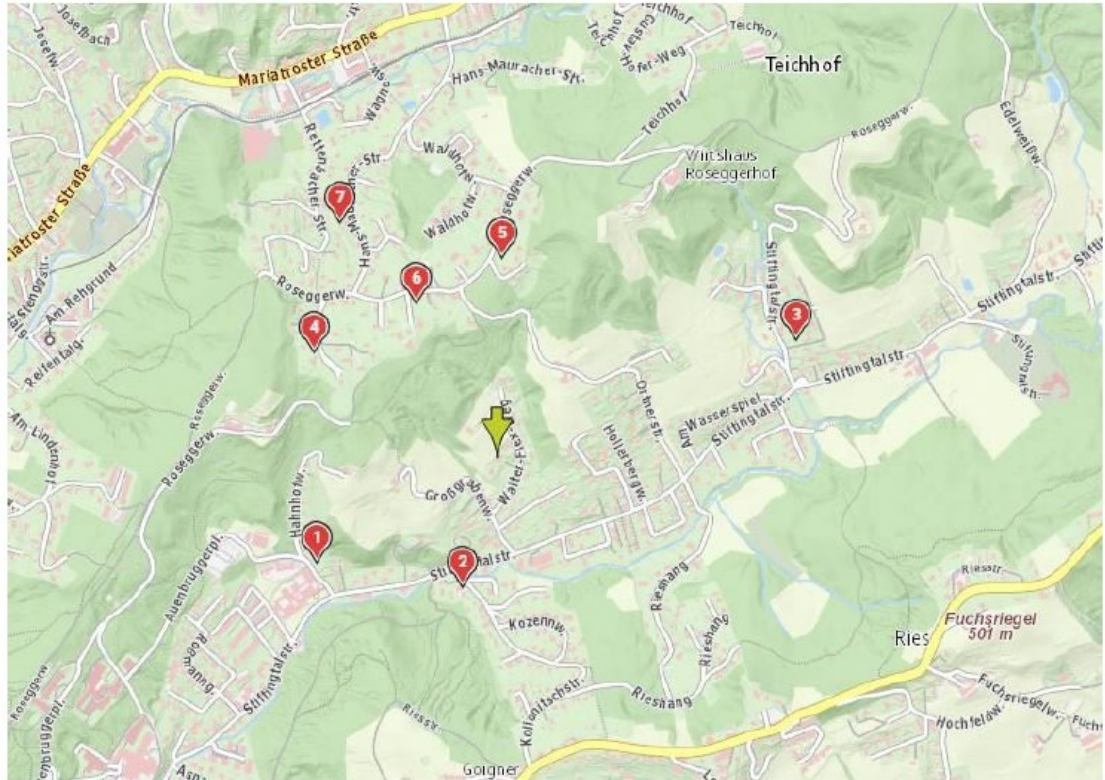
3.3.1 Bodenwert

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. 10 Kaufvorgänge in der gegenständlichen KG Stifting sowie in der benachbarten KG Wenisbuch herangezogen, wobei nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge ca. 7 Kaufvorgänge vergleichbarer Liegenschaften zur Verfügung standen. Nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge wurden Kaufvorgänge mit von Preisen von gerundet € 280,- / m² bis € 620,- / m² in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	17162/2024	25.10.2024	876,00	455,48 €	469,50 € *
2	abbruchsreifes Gebäude	6276/2025	10.03.2025	963,00	275,18 €	312,75 € *
3	Bauland	1757/2023	04.01.2023	645,00	339,53 €	362,25 € *
4	Bauland	11471/2025	14.01.2025	900,00	622,22 €	510,89 € *
5	Bauland	11036/2021	27.04.2021	1.112,00	449,64 €	395,94 € *
6	Bauland	55/2022	07.12.2021	1.730,00	500,00 €	435,37 € *
7	Bauland	16528/2021	16.06.2021	926,00	360,69 €	316,82 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Unter Beachtung der Grundstücksgröße, der Lage, sowie der Konfiguration, der Bebauung, der Widmung und der gegebenen Infrastruktur sowie einer zugrundegelegten Valorisierung von 2% wurde für das Bauland der Vergleichsgrundstücke ein durchschnittlicher Grundstückspreis von gerundet € 400,- / m² festgelegt. Hierbei wurden vorhandene, abzubrechende Gebäude sowie die Lage einiger Vergleichsgrundstücke im benachbarten Bezirk Mariahilf berücksichtigt. Aufgrund der Grundstücksgröße, der Konfiguration und der

Zufahrtssituation des bewertungsgegenständlichen Grundstückes erfolgt hierfür ein Abschlag von 15% gegenüber dem Grundstückspreis der Vergleichsgrundstücke. Der Bodenwert errechnet sich somit gerundet mit $400\text{€} - 15\% = 340\text{€/m}^2$ wie folgt:

Bauland:

2.195m ²	je m ² € 340,-	€	746.300,-
<u>Zuzüglich Aufschließungskosten anteilig (gerundet)</u>		€	<u>10.000,-</u>
Summe Bodenwert (gerundet)		€	756.000,-

3.3.2 Sachwert

Bauwert

Die Bewertung erfolgt in m² 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. 79m ²	je m ² NNF € 1.200,00 Keller	€	94.800,-
ca. 115m ²	je m ² NNF € 2.800,00 Erdgeschoß	€	322.000,-
ca. 114m ²	je m ² NNF € 2.400,00 Obergeschoß	€	<u>273.600,-</u>
Summe Herstellungskosten		€	690.400,-

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen fiktiven Baualters von 40 Jahren eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt. Daraus errechnet sich ein Alter von 57% der Lebensdauer, was bei

einer Zustandsnote von 3,0 (Reparaturen erforderlich) eine lineare Wertminderung von 65% ergibt.

Bauzeitwert Wohnhaus

€ - 448.760,-

€ 241.640,-

**Außenanlagen – Zaun und Gartenanlage,
Gartenhütte**

Bauzeitwert Außenanlagen

5% des Gebäudezeitwertes

€ 12.082,-

Summe bauliche Anlagen gerundet

€ 254.000,-

Anmerkung: Dem Carport / Autounterstellplatz wird aufgrund dessen Konstruktion und des Umstandes, dass dieser nicht baubewilligt ist und für eine Bewilligung erhebliche Ertüchtigungen erforderlich sind kein gesonderter Wert zugewiesen.

Damit ergibt sich:

Summe Sachwert (Bodenwert + Bauwert)

€ 1.010.000,-

**Sachwert des bewertungsgegenständlichen ideellen Hälfteanteils B-LNr.
7 gerundet**

€ 505.000,-

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 aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen, dass lediglich ein ideeller Hälfteanteil bewertungsrelevant ist und zudem eine der beiden Wohnungen vermietet und die zweite Wohnung von beiden Liegenschaftseigentümern gemeinsam bewohnt wird, eine schlechte Marktgängigkeit gegeben ist.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass ein allfälliger Erwerber gegebenenfalls erst unter Ausnützung des Rechtsweges, samt der damit allfällig verbundenen

Risiken, durch eine Teilung der Liegenschaft einen entsprechenden Nutzen aus dem bewertungsgegenständlichen ideellen Hälfteanteil ziehen kann.

Gemäß Tabelle von Kainz wird dieser Umstand mit einem Abschlag von 45% 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%

Werte darüber statistisch nicht verfügbar

$$505.000 \text{ €} - 45\% = 278.000 \text{ € (gerundet)}$$

Verkehrswert des ideellen Hälfteanteil B-

LNr. 7 der Liegenschaft EZ 760 GB 63121

Stifting zum Bewertungsstichtag 05. Mai

2026 gerundet

€ 278.000,00

(in Worten: Euro zweihundertachtundsiebzigtausend)

4 Zubehör

Im Eigentum der verpflichteten Partei steht eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Spüle und Elektrogeräten. Diese Küche ist am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Die technische Funktionsfähigkeit der allfällig verbleibenden Geräte wurde nicht überprüft.

Zeitwert des Zubehörs - Pauschale € **0,-**



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 21.05.2026



Gerhard Paar
DI Gerhard Paar

(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

Beilagen:
Grundbuchsauszug
Katasterplan
Flächenwidmungsplan
Mietvertrag



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63121 Stifting
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 760

Letzte TZ 3068/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
143/2	Gärten(10)	2018	
.518	Bauf.(10)	177	Walter-Flex-Weg 13
GESAMTFLÄCHE		2195	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 10360/1965 13360/1984 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 1063

***** B *****

5 ANTEIL: 1/2

Erich Wolf

GEB: 1957-10-17 ADR: Walter-Flex-Weg 13, Graz 8010

a 16200/2004 Einantwortungsurkunde 2003-08-26 Eigentumsrecht

b 15662/2009 Einantwortungsbeschluss 2008-10-13 Eigentumsrecht

c 15662/2009 Zusammenziehung der Anteile

7 ANTEIL: 1/2

Armin Wolf

GEB: 1980-02-22 ADR: Walter-Flex-Weg 13, Graz 8010

a 15532/2020 Einantwortungsbeschluss 2020-06-02 Eigentumsrecht

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 7

a 3068/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 187.634,50 s.A. für

Republik Österreich, Einbringungsstelle Str.080420/22-7)

(244 E 27/26s)

***** HINWEIS *****

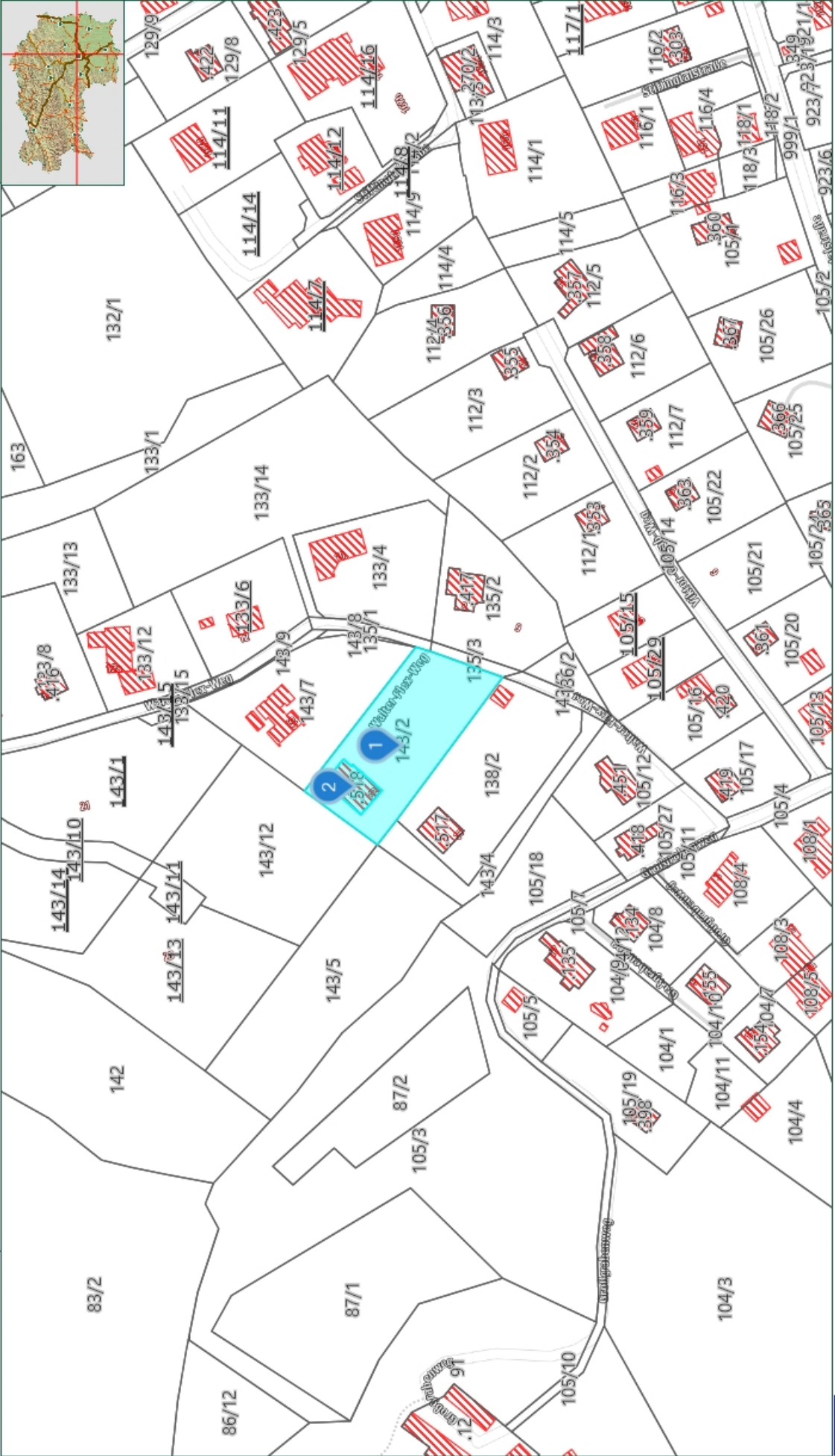
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Kataster

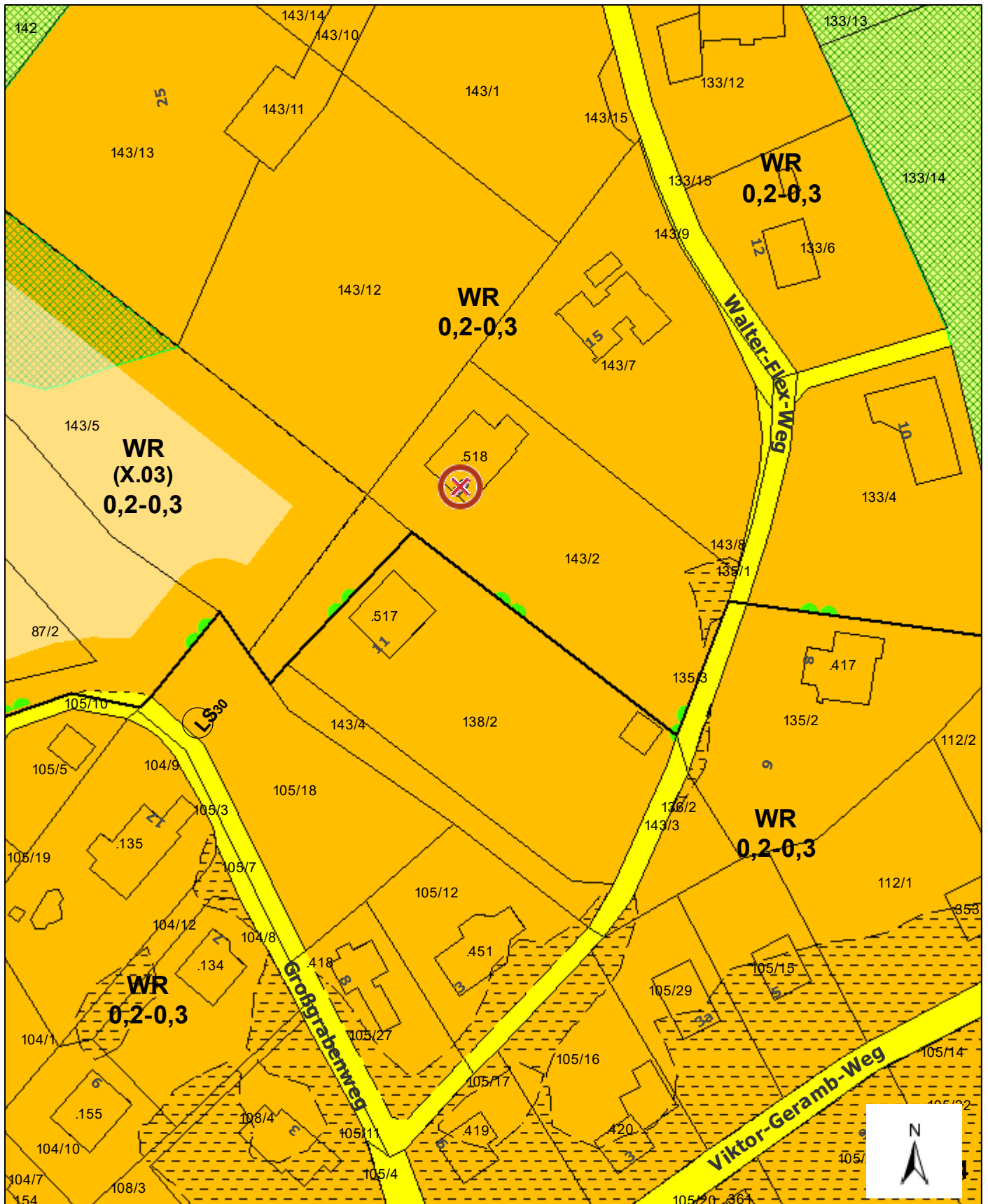
A17 - Geoinformation
Trautmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



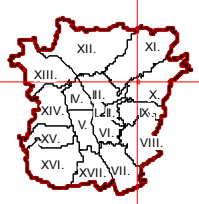
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.
Ersteller*in:
Karte erstell. am: 05.05.2026

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstell. am: 05.05.2026

0 1:2.000 100 m



4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan



Erstellt für Maßstab 1:1 000



Ersteller:

Erstellungsdatum 10.05.2026



Magistrat Graz - A14 Stadtplanung

A-8011 Graz, Europaplatz 20

(c) Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten.
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

Mietvertrag für Wohnraum

Zwischen

Wolf Ernst und Wolf Erich in der Folge Vermieter genannt.

und

• **Wolf Bernhard** in der Folge Mieter genannt.

Mietobjekt

Die Wohnung des gesamten Erdgeschoßes (103 m²) der Liegenschaft Walter-Flex-Weg 13 in 8010 Graz wird zur Miete bereitgestellt.

Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1.9.2008 und läuft auf unbestimmte Zeit.
Für außerordentliche und fristlose Kündigung gelten die gesetzlichen Vorschriften.
Weiters kann eine reguläre Kündigung von beiden Eigentümern sowie vom Mieter ausgesprochen werden.

Mietzins

Die Berechnung des Mietzins erfolgt lt. Beilage. Der Mieter trägt die Betriebskosten gemäss der Anlage 3 zu §27 der 2. Berechnungsverordnung, sowie die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung. Bei Kostenerhöhungen sind die Abschlagszahlungen anzupassen.

Zahlung von Miete und Nebenkosten

Die monatlich zu zahlenden Beträge sind vorschüssig mit Wertstellung bis zum 15. Werktag des Monats auf das jeweilig Girokonto der Vermieter zu überweisen.

Nutzung der Räume

Die Räumlichkeiten sind ausschließlich zur Wohn-Nutzung vergeben.
Untervermietung und Tierhaltung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.


Falls eine Berechnung der Nebenkosten beigeheftet ist, ist diese Vertragsbestandteil.

15.8.2008

.....
Datum


Ernst WOLF


Erich WOLF


Bernhard WOLF

Beilage zum Mietvertrag

Bernd bezahlt:	Mietzins	€ 400,00	(ATS 5.504,12)
	Fixkosten	€ 49,18	(ATS 688,00)
Ernst bekommt:	Mietzins	€ 200,00	(ATS 2.752,06)
bezahlt:	Fixkosten	€ 39,23	(ATS 539,82)
Erich bekommt:	Mietzins	€ 200,00	(ATS 2.752,06)
bezahlt:	Fixkosten	€ 39,23	(ATS 539,82)

Die variablen Kosten (Heizöl, Kehrgebühren und Ölbrennerservice) werden nach tatsächlichem Aufwand zum Zeitpunkt der Lieferung verrechnet:

Aufteilungsschlüssel: Ernst $\frac{1}{4}$
Erich $\frac{1}{4}$
Bernd $\frac{1}{2}$

Das vorhandene Heizöl wird einmalig und anteilmäßig verrechnet.

Beispiel jährliche Kosten lt. heutigem Preisstand:

Ernst	€ 985,00
Erich	€ 985,00
Bernd	€ 1.970,00

	€ 3.940,00

Der Gesamtaufwand für den Mieter betragen nach heutigem Preisstand:

Monatlich	€ 613,35	(ATS 8.439,83)
Jährlich	€ 7.360,16	(ATS 101.278,01)