



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 50/26y

Zwangsversteigerung :

Betreibende Partei :

Raiffeisenbank Aichfeld eGen
Kärntner Straße 2
8720 Knittelfeld

vertreten durch
Url Rechtsanwalt GmbH
Kärntner Straße 12
8720 Knittelfeld

Verpflichtete Partei :

Michael Martin Schöggl, geb. 08.06.1983
Lange Gasse 30/11
8010 Graz

Wegen:

€ 35.000,00 EUR samt Anhang

GUTACHTEN

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswerts
des nachstehend angeführten Liegenschaftsanteils

8010 Graz, Lange Gasse 30
Eigentumswohnung mit Tiefgaragenabstellplatz
Gerichtsbezirk Graz-Ost
GB 63103, EZ 129, B-LNr. 9 und 36 (42/2515 und 10/2515 Anteile)

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des BG Graz-Ost, Beschluss 244 E 50/26 y vom 05.05.2026, zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes von 42/2515 Anteilen (B-LNr. 9) und 10/2515 Anteilen (B-LNr. 36) der Liegenschaft EZ 129, GB 63103 Geidorf – Eigentumswohnung Top 11 und KFZ-Abstellplatz Top 4, 8010 Graz, Lange Gasse 30.

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, Herrn DI Gerhard **Paar**, 8051 Graz, Wiener Straße 180, durchgeführt. An der Befundaufnahme haben weiters die verpflichtete Partei, Herr Michael Schöggel, sowie Mag. Christoph Demmel als Vertreter der betreibenden Partei teilgenommen.

1.3 Liegenschaft

EZ 129

GB 63103 Geidorf, Bezirksgericht Graz-Ost

8010 Graz, Lange Gasse 30

Eigentumswohnung Top 11 und KFZ-Abstellplatz Top 4

1.4 Eigentümer

EZ 129

B-LNr. 9: Michael Schöggel 42/2515 Anteile

B-LNr. 36: Michael Schöggel 10/2515 Anteile

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

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

- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen im Grundbuch
- Vergleichspreissammlung des SV
- Vergleichspreissammlung ZT-Datenforum
- Flächenwidmungsplan der Stadt Graz
- Betriebskostenvorschreibung der Hausverwaltung Huber Immobilien GmbH
- Information betreffend der Instandhaltungsrücklage (durch die Hausverwaltung übermittelt)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Fotodokumentation
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Immobilienpreisanalyse Wirtschaftskammer Österreich
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes
- Einschlägige Literatur über Nutzungsdauer
- Besichtigung an Ort und Stelle

2.1.2 Bewertungsstichtag

27.05.2026

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchsabfrage vom 13.05.2026 besteht die EZ 129 aus folgendem Grundstück (B-LNr 9 und 36):



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63103 Geidorf EINLAGEZAHL 129
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 9, 36 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5659/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

O = Ordination

W = Wohnung

KFZ-AP = KFZ-Abstellplatz

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
286	GST-Fläche	(1865)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	498	
	Gärten(10)	1367	Lange Gasse 30

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 28950/2003 Zuschreibung Gst 283 284 aus EZ 130
 3 a 28950/2003 Zuschreibung Gst 285 286 aus EZ 131
 5 a gelöscht

***** B *****

9 ANTEIL: 42/2515
 Michael Schöggel
 GEB: 1983-06-08 ADR: Lange Gasse 30, Graz 8010
 b 9413/2006 Wohnungseigentum an W Top 11
 c 35045/2012 Schenkungsvertrag 2012-10-23 Eigentumsrecht

36 ANTEIL: 10/2515
 Michael Schöggel
 GEB: 1983-06-08 ADR: Lange Gasse 30, Graz 8010
 b 9413/2006 Wohnungseigentum an KFZ-AP Top 4
 c 35045/2012 Schenkungsvertrag 2012-10-23 Eigentumsrecht

***** C *****

20 auf Anteil B-LNR 9 36
 a 9060/2016 Pfandurkunde 2016-05-06
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
 für Raiffeisenbank Aichfeld eGen (FN 56745z)

b gelöscht

24 auf Anteil B-LNR 9 36
 a 4053/2018 Pfandurkunde 2016-05-06
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
 für Raiffeisenbank Aichfeld eGen (FN 56745z)

c 3588/2026 Hypothekarklage
 (22 C 186/26s, BG Judenburg)

33 auf Anteil B-LNR 9 36

Seite 1 von 2

a 10427/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (212 C 123/25s)
 34 auf Anteil B-LNR 9 36
 a 13812/2025 Exekutionsbewilligung 2025-09-15
 PFANDRECHT vollstr EUR 7.912,50
 Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-09-15 für
 WEG Lange Gasse 39, EZ 129 KG 63103 Geidorf
 (241 E 3753/25h)
 36 auf Anteil B-LNR 36
 a 19556/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (213 C 340/25k)
 37 auf Anteil B-LNR 9
 a 20141/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (213 C 340/25k)
 38 auf Anteil B-LNR 9 36
 a 953/2026 Beschluss 2026-02-23
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.235,01
 Zinsen lt Beschluss vom 2026-02-23,
 Kosten EUR 353,50 samt 4 % Z seit 2025-12-15,
 Antragskosten EUR 343,-- für
 WEG Lange Gasse 30, 8010 Graz
 EZ 129 KG 63103 Geidorf
 (241 E 319/26k)
 40 auf Anteil B-LNR 9 36
 a 5659/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,--
 samt 2,85 % Z aus EUR 35.000,-- seit 2026-01-01, 6,50 % Z
 aus EUR 35.000,-- seit 2026-01-01, Kosten EUR 3.349,32
 samt 4 % Z seit 2026-02-20, Antragskosten EUR 1.489,90 für
 Raiffeisenbank Aichfeld eGen (FN 56745z)
 (244 E 50/26y)

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

2.2.2 Rechte und Lasten

Auf die im C-Blatt unter C-LNr. 20, 24, 33, 34 und 38 einverleibten Pfandrechte wird hingewiesen. Unter C-LNr. 36 und 37 ist die eingebrachte Klage gemäß § 27 Abs. 2 WEG 2002 angemerkt. Auf die unter C-LNr. 40 angemerkte Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen.

Die Bewertung in diesem Gutachten erfolgt geldlastenfrei ohne Berücksichtigung der Darlehen, diese sind aus dem Meistbot zu befriedigen.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wird durch den Eigentümer selbst genutzt. Es bestehen daher gemäß Auskunft durch diesen keine Bestandsrechte.

Weiters bestehen gemäß Auskunft durch den Eigentümer keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten.

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die 42/2515 Anteile (B-LNr. 9) und die 10/2515 Anteile (B-LNr. 36) des Herrn Michael Schöggel, Wohnungseigentum an Wohnung Top 11 und am KFZ-Abstellplatz Top 4, jeweils Lange Gasse 30, 8010 Graz der EZ 129 der KG 63103 Geidorf, BG Graz-Ost. Der Wohnung ist ein Kellerabteil als Zubehör zugeordnet.

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 des Gebäudes liegt dem unterfertigenden Sachverständigen nicht vor.

2.2.6 Kontaminierung

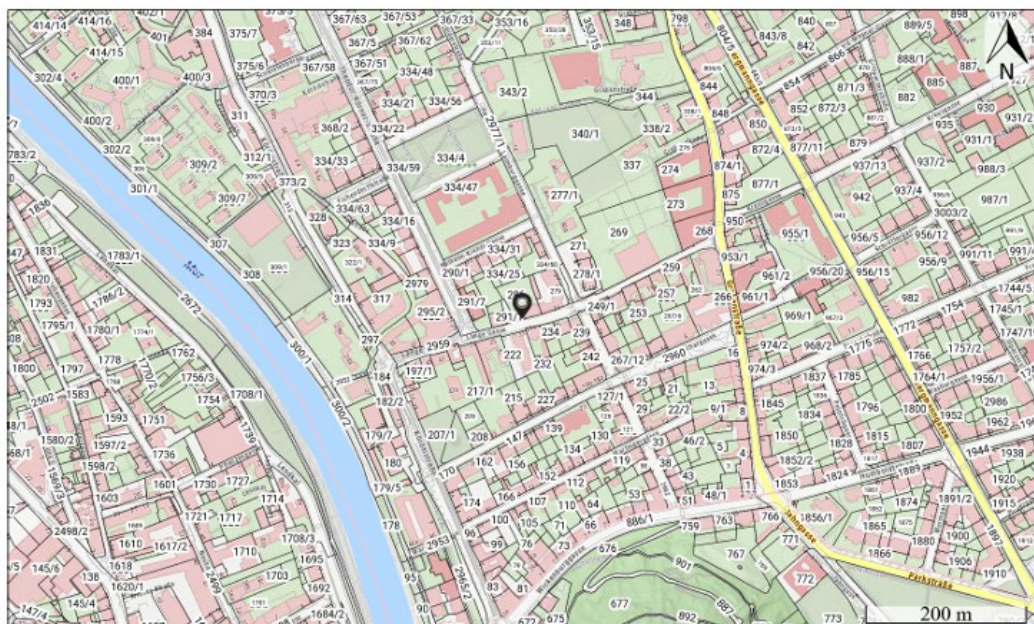
Eine stichprobenartige online-Abfrage beim Altlastenportal des Umweltbundesamtes hat ergeben, dass auf dem Grundstück 286 der KG 63103 Geidorf keine Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten verzeichnet sind.

Darüber hinaus wurden keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich Kontaminierung durchgeführt, da diese nicht Gegenstand des Auftrages sind.



Altlastenportal

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



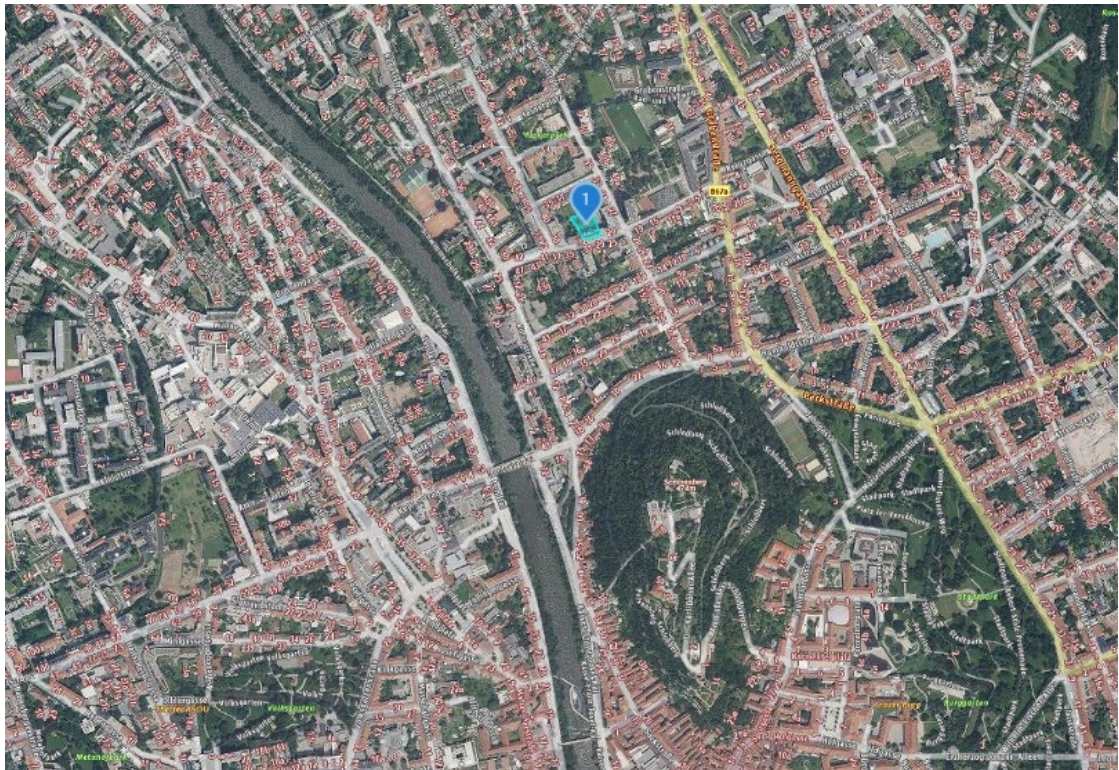
Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine 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, Lange Gasse 30 (Adresse)"

www.altlasten.umweltbundesamt.at, Abfrage vom 27.05.2026

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im 3. Grazer Bezirk Geidorf nördlich des 1. Bezirks Innere Stadt. Vom Grazer Hauptbahnhof kommend folgt man der Keplerstraße in östlicher Richtung stadteinwärts. Nach 1 km überquert man die Keplerbrücke und fährt 80 m der Wickenburggasse entlang. Hier biegt man nach links in die Körösisstraße ein und folgt ihrem Verlauf für 350 m. Man biegt links in die Lange Gasse. Nach ca. 190 m befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an der linken Straßenseite.



www.gis.stmk.gv.at, Abfrage vom 27.05.2026

2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die Liegenschaft mit der Grundstücknummer 286 erstreckt sich nördlich der Lange Gasse. Die Bebauung ist mit einem Mehrfamilienwohnhäusern mit einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und 5 Obergeschoßen um 2006 erfolgt. Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß des Hauses Lange Gasse 30 und verfügt über einen Vorraum, ein Wohnzimmer mit integrierter Küche, 1 Schlafzimmer und ein Badezimmer samt WC. Ferner verfügt die Wohnung über einen Balkon. Weiters ist ihr ein Kellerabteil als Zubehör zugeordnet. Der Tiefgaragen-KFZ-Abstellplatz stellt ein eigenes Wohnungseigentumsobjekt (B-LNR. 36) dar.



Hofansicht



Hofansicht Detail

2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer örtlichen Gegebenheiten gut abgeschlossen. Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz. Die Wärmeversorgung erfolgt durch das örtliche Fernwärmenetz. Die Stromversorgung erfolgt durch das zuständige EVU. Die Müllabfuhr erfolgt durch gemeindeeigene Dienste.

2.3.4 Flächenwidmung

Das Grundstück 286 der Bewertungliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz in vollem Ausmaß als Kerngebiet überlagert mit allgemeinem Wohngebiet **KG + WA 0,8 – 2,0** ausgewiesen.

Auszug aus §30 StROG:

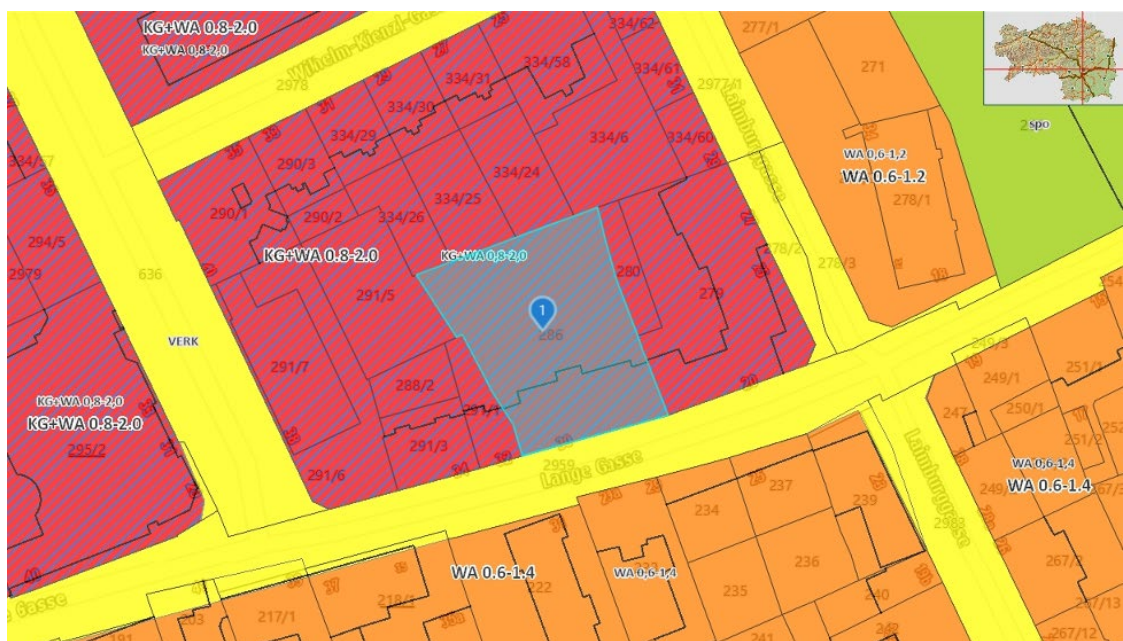
Kerngebiete, das sind Flächen, in Zentrumszonen gemäß § 22 Abs. 5, mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- –Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
- –Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- –Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,
- –Verwaltung und Büros

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in

benachbarten Baugebieten verursachen. Ist ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes gegeben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;



www.gis.stmk.gv.at, Abfrage vom 27.05.2026

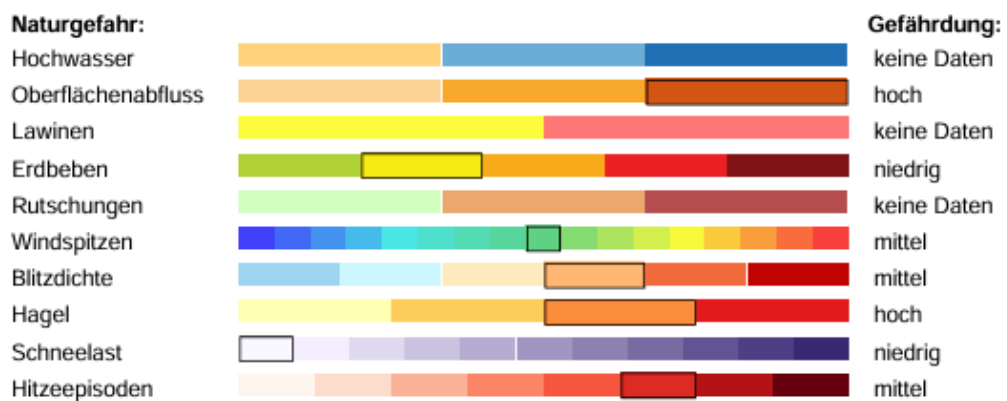
2.3.5 Naturgefahren

Für die Liegenschaft wurde das Gefährdungspotential durch Naturgefahren im HORA-System des Bundesministeriums abgefragt, auf die entsprechenden Gefährdungen wird hingewiesen. Ergänzend wurden im gis Steiermark die Hochwasserabflussbereiche abgefragt, die gegenständliche Liegenschaft liegt nicht in einem Hochwasserabflussbereich, grenzt aber an den Hochwasserabflussbereich HQ 300.

HORA-Pass

Adresse: Lange Gasse 30, 8010 Graz
 Seehöhe: 352 m
 Auswerteradius: 90 m
 Geogr. Koordinaten: 47,08110° N | 15,43499° 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 Wohnung

Allgemeines

Das Wohnhaus Lange Gasse 30 wurde um 2006 in Massivbauweise errichtet. Es umfasst ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoss und fünf Obergeschoße, wobei das oberste Geschoß als zurückgesetztes Penthouse-Geschoß errichtet wurde. Weiters befindet sich im Innenhof eine Tiefgarage.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im zweiten Obergeschoß situiert und wird über das zentrale Stiegenhaus mit Personenaufzug erschlossen. Das Haus ist hofseitig mit einem Steildach und ansonsten mit Flachdächern versehen, die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

In dem Sanitärbereich sind die Wände mit keramischen Fliesen belegt, ansonsten sind sie gemalen. Die Fenster sind als Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung ausgeführt. Als Sonnenschutz sind manuell zu bedienende Außenjalousien vorhanden. Die Innentüren sind an Holzumfassungsstöcke angeschlagene Holzwerkstofftüren ausgeführt. Die Beheizung erfolgt zentral mittels fernwärmebefeuerteter Zentralheizung, die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Wärmetauscher. Die Funktionsfähigkeit der Heizanlage konnte nicht überprüft werden, gemäß Angabe des Verpflichteten funktioniert die Warmwasseraufbereitung jedoch spärlich, der Wärmetauscher wäre auszutauschen.

Der Fußbodenbelag ist in den Zimmern als Eichenparkettboden und im Bad als Fliesenbelag ausgeführt. Der Parkettboden löst sich jedoch teilweise vom Untergrund ab und ist in Teilbereichen nicht mehr vorhanden.

Ferner verfügt die Wohnung über einen Balkon, dieser ist hofseitig situiert, über das Wohnzimmer begehbar und mit einem Kunststoffteppich belegt. Der Balkon wurde von der verpflichteten Partei mit Kunststoffisolierglasfensterelementen eingehaust, eine Bewilligung hierfür konnte nicht vorgelegt werden. Weiters ist durch Kondensat Schimmelbildung an der Decke entstanden.

2.4.2 Außenansicht – Allgemeinbereiche



Straßenansicht von Südwesten



Straßenansicht von Südosten



Hofansicht von Norden



Eingangsbereich

2.4.3 Innenansicht Wohnung



Vorraum – Eingang



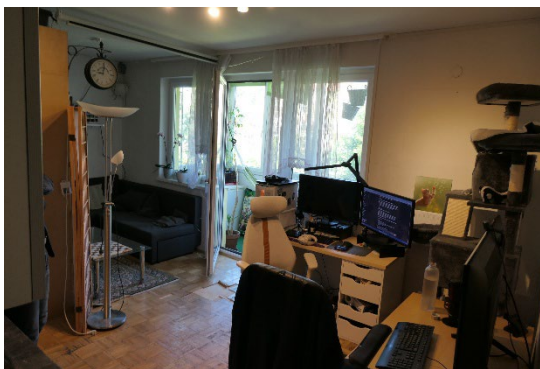
Vorraum



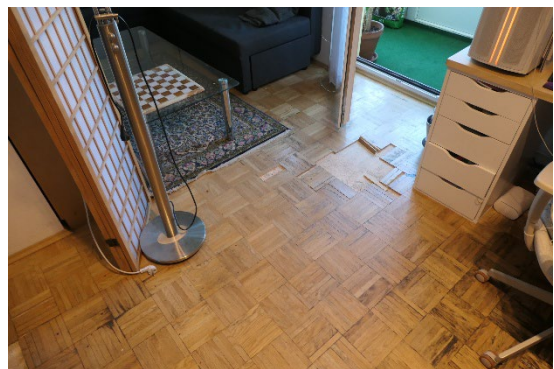
Schlafzimmer



Bad



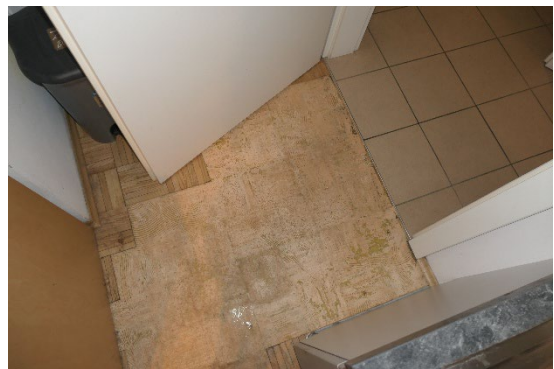
Wohnzimmer



Detail Parkettboden



Loggia



Detail Parkettboden

2.4.4 Innenansicht Allgemeinbereiche



Siegenhaus mit Wohnungseingang

2.4.5 Kellerabteil

Der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist als Zubehör ein Kellerabteil zugeordnet. Dieses ist als Metallkonstruktion ausgeführt und weist ein Flächenmaß von ca. 4,6m² auf.



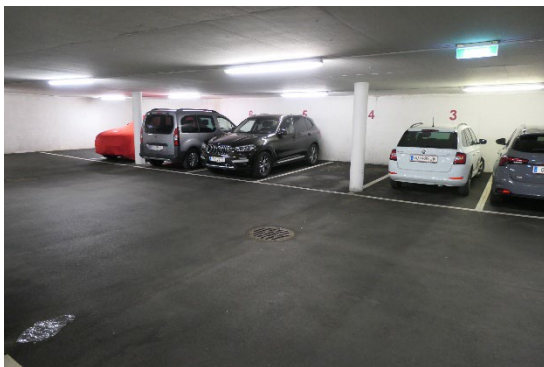
Kellerabteil



Kellerabteil

2.4.6 KFZ-Tiefgaragenabstellplatz

Der bewertungsgegenständliche Tiefgaragenabstellplatz Top 4 (B-LNr. 36) ist mit der Nummer 4 beschriftet.



Tiefgarage



Tiefgaragenabstellplatz 4

2.4.7 Bauzustand

Der Bauzustand der baulichen Anlagen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entspricht dem Baualter und weist hinsichtlich der Wohnanlage zum Bewertungsstichtag generell einen „**alterskonformen guten Erhaltungszustand**“ auf. Die bewertungsgegenständliche Wohnung an sich weist im Wohnungsinnen einen „**alterskonformen guten Erhaltungszustand**“ auf, es ist jedoch rückgestauter Instandhaltungsaufwand vorhanden.

Gemäß der Angabe durch die Hausverwaltung betrug der Rücklagenstand für die gesamte Anlage zum letzten abgerechneten Stand 2024 € 17.454,42 - es gab eine Sondervorschreibung 2026 für notwendige Reparaturen, diese Abrechnung 2025 erfolgt erst

Betreffend allfälliger geplanter Instandhaltungsmaßnahmen wurde seitens der Hausverwaltung Huber Immobilien bekanntgegeben, dass derzeit keine über die gewöhnliche Instandhaltung hinausgehenden Maßnahmen geplant sind.

Anteilmäßig für die bewertungsgegenständliche Anteile B-LNr 9 und 36 beträgt der Rücklagenstand für die insgesamt 52/2515 Anteile demzufolge per letztem Abrechnungsstand 2024 ca. 361€.

2.4.8 Bruttogeschossfläche (BGF) / Nutzfläche (NFL)

Von der Hausverwaltung Huber Immobilien wurde ein Grundrissplan der Wohnung übermittelt, dieser ist jedoch schwer leserlich. Seitens des unterfertigten Sachverständigen wurde daher dieser Grundrissplan im Zuge der Befundaufnahme hinsichtlich der Naturmaße nachgemessen. Anhand dieser Naturmaßnahme wurde die Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung Nr. 11 von 40,14m² ermittelt.

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

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

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Vergleichswert

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt anhand von Vergleichspreisen von Kaufvorgängen in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage. 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.

Dieser Vorgang bildet aufgrund der verfügbaren Vergleichstransaktionen die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Liegenschaftswertes. Für die Bewertung werden Kaufvorgänge in derselben Anlage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sowie in unmittelbarer Nähe herangezogen, wobei ca. 17 Kaufvorgänge zur Verfügung standen. Nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge wurden 11 Kaufvorgänge mit Preisen von gerundet € 2.500,-- / m² bis € 4.900,-- / m² in die Ermittlung des Liegenschaftswertes einbezogen.

Unter Beachtung der Wohnungsgröße, der Lage, des Alters und des Zubehörs wurde für die Vergleichsobjekte ein **durchschnittlicher Preis** von gerundet € **4.000,-- / m²** errechnet.

Der Vergleichswert errechnet sich demnach inkl. Zubehör und KFZ-Abstellplatz wie folgt:

Wohnung W4:

40,14 m ²	je m ² € 4.000,-	€	160.560,-
----------------------	-----------------------------	---	-----------

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Eigentumswohnung	3013/2023	01.02.2023	55,33	4.156,88 €	4.156,88 € *
2	Eigentumswohnung	3929/2024	30.01.2024	59,83	3.008,52 €	2.741,10 € *
3	Eigentumswohnung	13207/2025	23.07.2025	51,00	2.745,10 €	3.019,61 € *
4/A	Eigentumswohnung	6944/2026	28.04.2026	39,52	3.289,47 €	3.289,47 €
5/A	Eigentumswohnung	6883/2022	23.03.2022	62,73	4.862,11 €	5.105,21 € *
6/B	Eigentumswohnung	23020/2021	07.12.2021	34,50	3.333,33 €	3.833,33 € *
7/B	Eigentumswohnung	18656/2021	13.09.2021	104,40	3.323,75 €	3.656,13 € *
8	Eigentumswohnung	16973/2023	20.09.2023	55,26	5.602,61 €	5.322,48 € *
9	Eigentumswohnung	635/2023	21.11.2022	47,74	4.147,47 €	4.023,04 € *
10	Eigentumswohnung	4211/2024	20.03.2024	57,37	5.368,66 €	5.368,66 € *
11	Eigentumswohnung	14341/2021	28.01.2021	61,77	2.525,50 €	2.904,32 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Das der Wohnung als Zubehör zugeordnete Kellerabteil ist in den Vergleichswerten enthalten, da die Vergleichswohnungen ebenfalls über vergleichbares Zubehör verfügen.

Korrekturen erfolgten hingegen für das Baualter, das Vorhandensein eines Balkones und eines KFZ-Stellplatzes.

Der bewertungsgegenständliche KFZ-Abstellplatz wird mit 26.000€ angesetzt, die Vergleichswerte zeigen ebenfalls Transaktionspreise in diesem Bereich.

Für den rückgestauten Instandhaltungsbedarf (Sanierung des Bodens in der Küche und im Wohnzimmer, Wärmetauscher, Sanierung Balkon) werden gesamt 8.000€ in Abzug gebracht.

Somit ergibt sich der Vergleichswert € **178.560,-**

3.4 Anpassung an den Verkehrswert

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

Diese Überprüfung ergibt, dass für gebrauchte Eigentumswohnungen in einer derartigen Lage ein entsprechender Markt vorhanden ist und daher keine Marktanpassung erforderlich ist. Der ermittelte Vergleichswert entspricht daher gerundet dem Verkehrswert.

**Der Verkehrswert der Wohnung Lange Gasse
30, Wohnung 11 (42/2515 Anteile, B-LNr. 9)
samt Tiefgaragen-KFZ-Abstellplatz Top 4 (B-
LNr. 36, 10/2515 Anteile) einschließlich Keller-
abteil zum Bewertungsstichtag 27. Mai 2026
beträgt gerundet**

€ **179.000,00**

(in Worten: Euro einhundertneunundsiebzigttausend)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Wert auf Basis der Geldlastenfreiheit ermittelt worden ist.

Hinsichtlich der Höhe des aushaftenden Betrages der Darlehen der Raiffeisenbank Aichfeld eGen (C-LNr. 20 und 24) liegen dem unterfertigenden Sachverständigen keine Informationen vor.

4 Zubehör

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

Zeitwert des Zubehörs - Pauschale

€

500,-



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

Graz, 12.06.2026


DI Gerhard Paar

(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

Beilagen:
Grundbuchsatzug
Katasterplan
Flächenwidmungsplan
Betriebskostenvorschreibung

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63103 Geidorf EINLAGEZAHL 129
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 9, 36 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5659/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

O = Ordination

W = Wohnung

KFZ-AP = KFZ-Abstellplatz

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
286 GST-Fläche (1865) Änderung in Vorbereitung
Bauf.(10) 498
Gärten(10) 1367 Lange Gasse 30

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 28950/2003 Zuschreibung Gst 283 284 aus EZ 130
3 a 28950/2003 Zuschreibung Gst 285 286 aus EZ 131
5 a gelöscht

***** B *****
9 ANTEIL: 42/2515
Michael Schöggel
GEB: 1983-06-08 ADR: Lange Gasse 30, Graz 8010
b 9413/2006 Wohnungseigentum an W Top 11
c 35045/2012 Schenkungsvertrag 2012-10-23 Eigentumsrecht
36 ANTEIL: 10/2515
Michael Schöggel
GEB: 1983-06-08 ADR: Lange Gasse 30, Graz 8010
b 9413/2006 Wohnungseigentum an KFZ-AP Top 4
c 35045/2012 Schenkungsvertrag 2012-10-23 Eigentumsrecht

***** C *****
20 auf Anteil B-LNR 9 36
a 9060/2016 Pfandurkunde 2016-05-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Aichfeld eGen (FN 56745z)
b gelöscht
24 auf Anteil B-LNR 9 36
a 4053/2018 Pfandurkunde 2016-05-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
für Raiffeisenbank Aichfeld eGen (FN 56745z)
c 3588/2026 Hypothekarklage
(22 C 186/26s, BG Judenburg)
33 auf Anteil B-LNR 9 36

- 34 a 10427/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (212 C 123/25s)
auf Anteil B-LNR 9 36
- a 13812/2025 Exekutionsbewilligung 2025-09-15
PFANDRECHT vollstr EUR 7.912,50
Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-09-15 für
WEG Lange Gasse 39, EZ 129 KG 63103 Geidorf
(241 E 3753/25h)
- 36 auf Anteil B-LNR 36
- a 19556/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (213 C 340/25k)
- 37 auf Anteil B-LNR 9
- a 20141/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (213 C 340/25k)
- 38 auf Anteil B-LNR 9 36
- a 953/2026 Beschluss 2026-02-23
PFANDRECHT vollstr EUR 1.235,01
Zinsen lt Beschluss vom 2026-02-23,
Kosten EUR 353,50 samt 4 % Z seit 2025-12-15,
Antragskosten EUR 343,-- für
WEG Lange Gasse 30, 8010 Graz
EZ 129 KG 63103 Geidorf
(241 E 319/26k)
- 40 auf Anteil B-LNR 9 36
- a 5659/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,--
samt 2,85 % Z aus EUR 35.000,-- seit 2026-01-01, 6,50 % Z
aus EUR 35.000,-- seit 2026-01-01, Kosten EUR 3.349,32
samt 4 % Z seit 2026-02-20, Antragskosten EUR 1.489,90 für
Raiffeisenbank Aichfeld eGen (FN 56745z)
(244 E 50/26y)

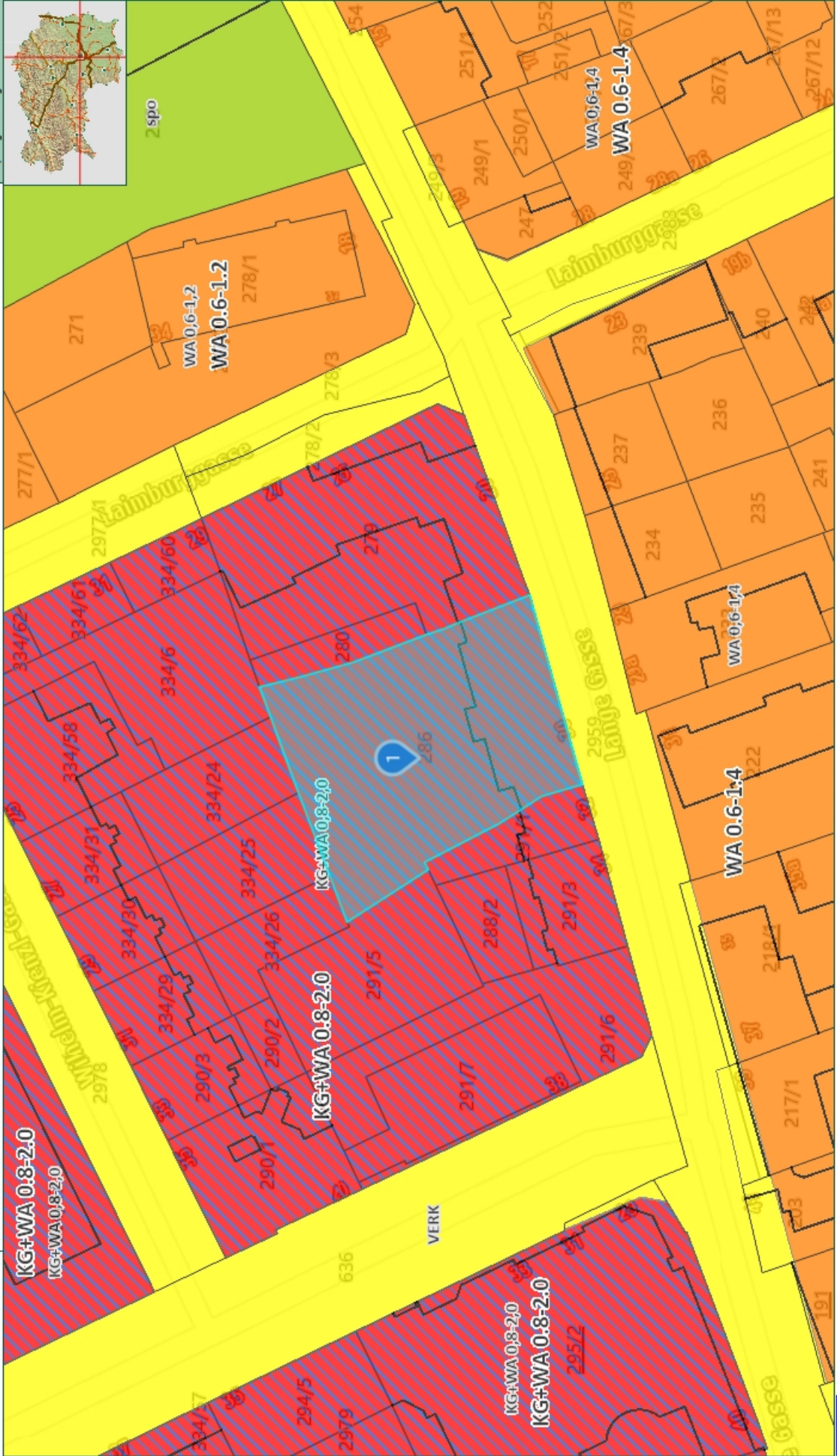
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Flächenwidmungsplan

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 erstellt am: 27.05.2026
 Zweck:
 M 1:1.000
 0 50 m



Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Kataster

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



Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 27.05.2026

© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.



Abs.: RH1 Immobilien GmbH

Herrn
Michael Schögg
Lange Gasse 30 / 11
8010 Graz

Graz, 15.05.2026

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 05/2026

Nutzungsobjekt: Objekt Lang30, 8010 Graz , Lange Gasse 30 / div. Tops

Rechnungsaussteller: WEG Lange Gasse 30

Zahlungsreferenz: 000100030905

gültig ab:

01.05.2026

Kundennummer: 02407

UID-Nr. Rg. Aussteller:

ATU63427526

Rechnungsnummer: 266360042

Sehr geehrter Herr Schögg!

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

Top	Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
11	Betriebskosten	73,56	10,00 %	7,36	80,92
	Heizkosten	44,50	20,00 %	8,90	53,40
	Reparaturfond	47,24	0,00 %	0,00	47,24
	Kaltwasser	4,03	10,00 %	0,40	4,43
	Warmwasser	9,41	10,00 %	0,94	10,35
AP04	Betriebskosten	17,52	20,00 %	3,50	21,02
	Reparaturfond	11,25	0,00 %	0,00	11,25
Gesamtsumme		€ 207,51		€ 21,10	€ 228,61

Unsere Bankverbindung:

STEIERMAERKISCHE SPARKASSE

BIC: STSPAT2G

IBAN: AT86 2081 5000 4300 9455

WEG Lange Gasse 30

SEPA Creditor-ID: AT40ZZZ00000076234 Zahlart: Überweisung



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