



Sachverständigenbüro

BM DI WALTER SCHEMITSCH

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

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

Mail: office@schemitsch-immo.at

www.wallner-schemitsch.at

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

**Zwangsversteigerung
244 E 68/24t**

Zwangsversteigerung :

Betreibende Partei :

Konsul Edith Hornig, geb. 27.09.1952
Johann-Loserth-Gasse 14, 8010 Graz

vertreten durch:
Dr. Ralph Forcher, Rechtsanwalt
Neutorgasse 51/III, 8010 Graz
Zeichen: HORNED/TasnLu-5)

Verpflichtete Partei :

Luka Tasner, geb. 29.06.1974
Kasernstraße 90 Top 11, 8041 Graz

Wegen:

€ 13.984,48 EUR samt Anhang

GUTACHTEN

**Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswerts
der nachstehend angeführten Liegenschaft**

**8076 Premstätten bei Vasoldsberg, Höhenstraße 13
Einfamilienwohnhaus**

Gerichtsbezirk Graz-Ost

GB 63266 Premstätten bei Vasoldsberg, EZ 561, 1/1 Anteile (B-LNr. 4)

BM DI WALTER SCHEMITSCH

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des BG Graz-Ost, Beschluss 244 E 68/24t – 18 vom 24.02.2025, zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes von 1/1 Anteilen (B-LNr. 4) der Liegenschaft EZ 561, GB 63266 Premstätten bei Vasoldsberg – Einfamilienwohnhaus, 8076 Premstätten bei Vasoldsberg, Höhenstraße 13

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird nach vorheriger Verständigung der Parteien und deren Rechtsvertreter auf Grund der Besichtigung am 12.03.2025 vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Herrn DI Walter **Schemitsch**, 8051 Graz, Wiener Straße 180, durchgeführt. An der Befundaufnahme haben weiters der Verpflichtete, Herr Luka Tasner, sowie Frau Mag. Rebecca Stark von der Kanzlei Dr. Ralph Forcher als Vertreter der betreibenden teilgenommen. Weiters sind die Gerichtsvollzieherin, ein Mitarbeiter des Schlüsseldienstes und 3 Einsatzkräfte der Polizeiinspektion Hausmannstätten anwesend gewesen. Im Auftrag des Sachverständigen hat weiters DI Gerhard Paar an der Befundaufnahme mitgewirkt.

1.3 Liegenschaft

EZ 561

GB 63266 Premstätten bei Vasoldsberg, Bezirksgericht Graz-Ost

8076 Premstätten bei Vasoldsberg, Höhenstraße 13

Einfamilienwohnhaus

1.4 Eigentümer

EZ 561

B-LNr. 4: Luka Tasner

1/1 Anteile

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

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

- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen im Grundbuch
- Vergleichspreissammlung des SV
- Vergleichspreissammlung ZT-Datenforum
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Vasoldsberg
- Bauaktsunterlagen der Gemeinde Vasoldsberg
- 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

12.03.2025

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchsabfrage vom 11.03.2025 besteht die EZ 561 aus folgendem Grundstück:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63266 Premstätten bei Vasoldsberg
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 561

Letzte IZ 9300/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2213/2	GST-Fläche	2016	
	Bauf.(10)	164	
	Gärten(10)	1852	Höhenstraße 13

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 8379/1978 Grunddienstbarkeit des Wasserbezuges, der Wasser- und Stromleitung an EZ 52
- 2 a 8379/1978 Grunddienstbarkeit der Unterlassung der Aufbringung von Düngemitteln an EZ 52
- 3 a 8379/1978 Grunddienstbarkeit des Betretens an EZ 52
- 5 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Luka Tasner

GEB: 1974-06-29 ADR: Kasernstraße 80, Graz 8041

a 6309/2023 Beschluss 2020-11-04 Eigentumsrecht

***** C *****

- 2 a 8813/2019 Zahlungsbefehl 2019-03-19

PFANDRECHT

vollstr EUR 5.211,61

4 % Z aus EUR 5.211,61 ab 2019-03-01

Kosten EUR 548,86 samt 4 % Z seit 2019-03-19, EUR 527,68

für Bestattung Wolf GmbH, FN 438540m

(238 E 2573/19y)

- b 8813/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 561 KG 63266 Premstätten bei Vasoldsberg

EZ 788 KG 63113 Liebenau

- c gelöscht

- 5 a 2742/2024 Versäumungsurteil 2016-12-29, Zahlungsbefehl
2018-06-08

PFANDRECHT

vollstr EUR 13.984,48

4 % Z aus EUR 567,48 ab 2016-04-15

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-06-01

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-07-01

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-08-01

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-09-01

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-10-01

Kosten EUR 1.844,17 samt 4 % Z seit 2016-12-29

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-11-01

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-12-01

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2017-01-01

- 4 % Z aus EUR 947,-- ab 2017-02-01
 4 % Z aus EUR 947,-- ab 2017-03-01
 4 % Z aus EUR 947,-- ab 2017-04-01
 4 % Z aus EUR 3.000,-- ab 2017-10-08
 Kosten EUR 1.660,90 samt 4 % Z seit 2018-04-30, EUR 741,27,
 EUR 3.946,88, EUR 40,32, EUR 40,32, EUR 610,52, EUR 72,79,
 EUR 40,32, EUR 1.041,-- für
 Konsul Edith Hornig, geb. 1952-09-27
 (240 E 1076/24y)
- b 2742/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 788 KG 63113 Liebenau C-LNR 171
 EZ 561 KG 63266 Premstätten bei Vasoldsberg C-LNR 5
- 6 a 3106/2024 Rückstandsausweis 2024-03-01
 PFANDRECHT vollstr EUR 69.435,24
 Kosten EUR 2.185,10 für
 Republik Österreich
 (240 E 1165/24m)
- b 3106/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 788 KG 63113 Liebenau C-LNR 172
 EZ 561 KG 63266 Premstätten bei Vasoldsberg C-LNR 6
- 7 a 9300/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 13.984,48 s.A. für
 Konsul Edith Hornig, geb. 1952-09-27
 (244 E 68/24t)
- b 9300/2024 Pfandrecht in LNR 5

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

2.2.2 Rechte und Lasten

Im A2-Blatt ist unter LNr 1 das Recht des Wasserbezuges, der Wasser- und Stromleitung an EZ 52 eingetragen. Unter A2-LNr. 2 ist die Dienstbarkeit der Unterlassung der Aufbringung von Düngemitteln an EZ 52 sowie unter A2-LNr. 3 die Grunddienstbarkeit des Betretens an EZ 52 eingetragen.

Auf die unter C-LNr. 2 – 6 eingetragenen, teilweise bereits vollstreckten, Pfandrechte wird hingewiesen.

Auf die im C-Blatt unter LNr. 7 angemerkte Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird ebenfalls hingewiesen.

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

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die 1/1 Anteile (B-LNr. 4) von Herrn Luka Tasner der EZ 561 der GB 63266 Premstätten bei Vasoldsberg, BG Graz Ost.

2.2.4 Einheitswert

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

2.2.5 Energieausweis

Vom Verpflichteten wurde im Rahmen der Befundaufnahme ein Energieausweis vorgelegt, dessen Gültigkeit ist zum Bewertungsstichtag jedoch bereits abgelaufen.

Planungsbüro Günter Gollner
Hr. Bmstr. Günter Gollner
Theresienweg 316
8224 Kaindorf
+43(664)1642248
baumeister.gollner@aon.at



ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand Einfamilienhaus

Bestand - Wohnhaus Frühwirth

Wohnhaus Frühwirth / Fr. Elfriede Frühwirth
Höhenstraße 13
8076 Premstätten



09.01.2014

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR ENERGIEWISSEN
OIB Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	137 m²	Klimaregion	SSO	mittlerer U-Wert	0,70 W/m²K
Bezugs-Grundfläche	110 m²	Heiztage	300 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	443 m³	Heizgradtage	3552 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	434 m²	Norm-Außentemperatur	-11,6 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,98 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	70,0
charakteristische Länge	1,02 m				

WARME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m²a]
HWB	188,3 kWh/m²a	27.255	198,5
WWB		1.754	12,8
HTEB _{HH}		6.910	50,3
HTEB _{WW}		2.004	14,6
HTEB		9.597	69,9
HEB		38.606	281,2
HHSB		2.255	16,4
EEB		40.862	297,6
PEB		59.567	433,8
PEB _{nam}		56.420	410,9
PEB _{em}		3.147	22,9
CO ₂		13.416 kg/a	97,7 kg/m²a
f _{CEE}		1,95	

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellt in	Planungsbüro Günter Gollner Theresienweg 316 8224 Kalindorf
Ausstellungsdatum	09.01.2014		
Gültigkeitsdatum	08.01.2024		
Geschäftszahl	2014-001		



Günter GOLLNER
Energieausweis
1004 Hauptstr. 216
8224 Kalindorf
T: 0824 / 47088
F: 0824 / 47088

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage wesentlich höhere Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

mstr. Günter Gollner — baumeister.gollner@aon.at — +43(0)6841642248
 EQ von Zahentmayer Software GmbH www.geq.at
 2013.120603 REPEAT11 011 - Steiermark Projekt Nr. 504 09.01.2014 Bearbeiter Hr. Gollner Günter Gollner

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 5
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG Bestand - Wohnhaus Frühwirth

Gebäudeteil

Baujahr

1970

Nutzungsprofil

Einfamilienhaus

Letzte Veränderung

Straße

Höhenstraße 13

Katastralgemeinde

Premstätten bei Vasoldsberg

PLZ/Ort

8076 Vasoldsberg-Premstätten

KG-Nr

63266

Grundstücksnr.

2213/2

Seehöhe

335 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB _{SK}	PEB _{SK}	CO ₂ SK	f _{eff}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				D
E	E			
F				
G		G	G	

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserenergiebedarf ist ein fiktionsweiser Defaultwert festgelegt. Er entspricht jenen, einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche erwärmt um ca. 32°C (bzw. temperaturneutral von 10°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Heizanlage im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizsystems, der Energiebedarf von Lüftungsanlagen etc.

HWB: Der Heizwärmebedarf ist als fiktionsweiser Defaultwert festgelegt. Er entspricht dem dem durchschnittlichen Heizenergiebedarf eines durchschnittlichen österreichischen Hauses.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Hauswärmebedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die abgezogen werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Verluste mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht-erneuerbaren Anteil auf. Die Ermittlungswerte für die Konversionskoeffizienten sind 2004 - 2006.

CO₂: Gemäß dem Endenergiebedarf zurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung werden folgende Abkürzungen unterstellt:

f_{eff}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normaler Benutzerverhaltens. Sie gelten den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 5 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG).

Bmstr. Günter Gölner
GEO von Zehentmayer Software GmbH www.geo.at
v2013.120603 REPEAT11 o11 - Baumark Projekt: 804

baumeister.golner@son.at +43(0)641642248

08.01.2014

Bearbeiter: Hr. Bmstr. Günter Gölner
Seite 1

2.2.6 Kontaminierung

Eine stichprobenartige online-Abfrage beim Altlastenportal des Umweltbundesamtes hat ergeben, dass das Grundstück 2213/2 der KG 63266 Premstätten bei Vasoldsberg nicht über Flächen verfügt, die gemäß §18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Darüber hinaus wurden keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich Kontaminierung durchgeführt, da diese nicht Gegenstand des Auftrages sind.



www.umweltbundesamt.at, Abfrage vom 23.03.2025

2.3 Grundstück

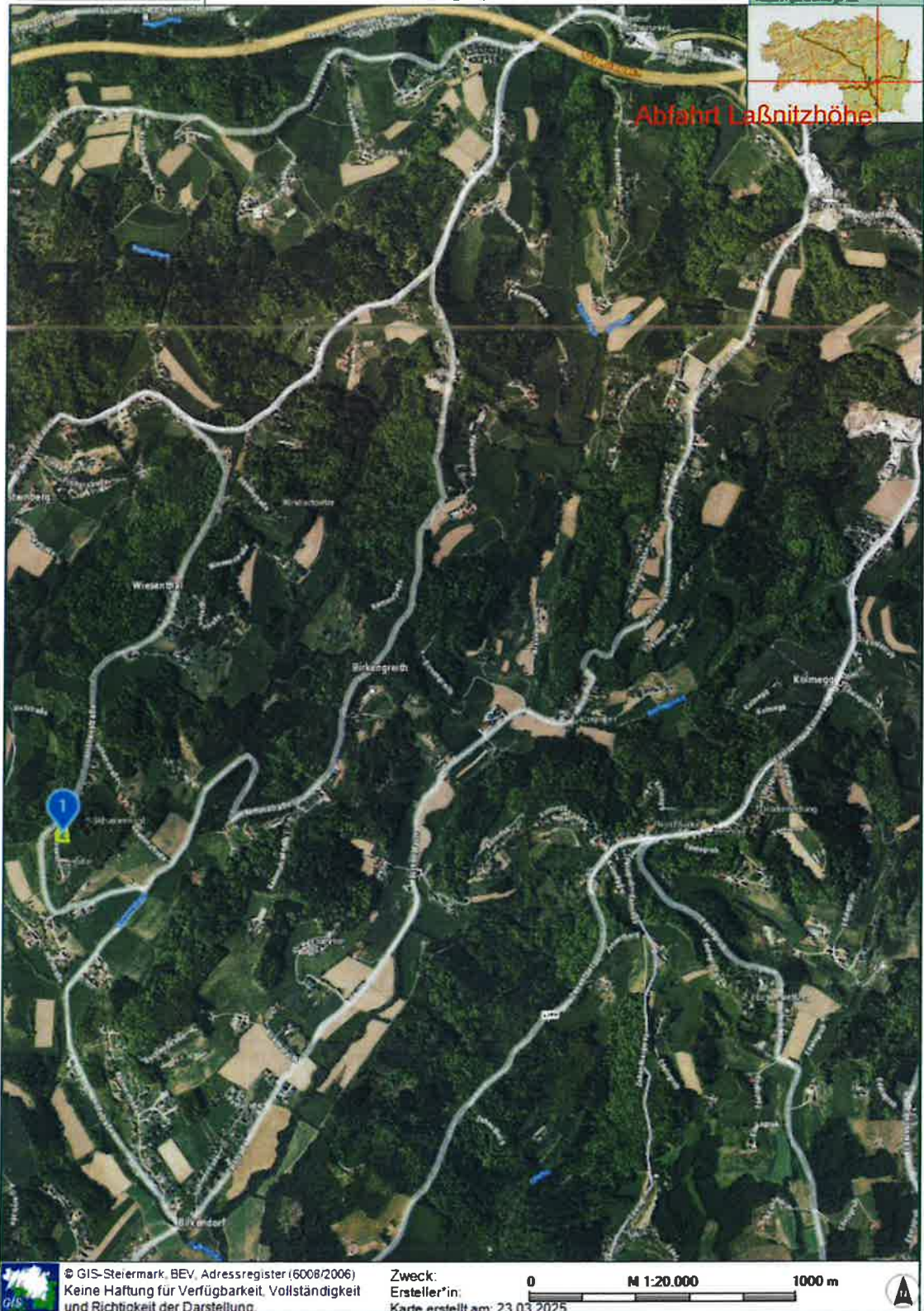
2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Vasoldsberg im Ortsteil Premstätten bei Vasoldsberg. Von Graz auf der A2, der Südautobahn in Richtung Wien kommend verlässt man diese bei der Abfahrt Laßnitzhöhe. Beim Kreisverkehr nach der Autobahnabfahrt verlässt man diesen bei der ersten Abfahrt Richtung Schemerlhöhe und folgt der Straße für ca. 80m und biegt hier bei der Abzweigung in die Straße Schemerlhöhe nach Süden in diese ein. Nun folgt man der Straße Schemerlhöhe in ihrem Verlauf nach Birkengreith und in die Talstraße für 5km bis nach Birkendorf. Hier biegt man nach Nordwesten in die Hofstraße ein und folgt der Hofstraße für 1 km bis zur Abzweigung in die Höhenstraße. Hier biegt man in die Höhenstraße nach Nordosten ein und folgt der Höhenstraße für ca. 1250m, hier zweigt die Höhenstraße in einer scharfen Rechtskurve in die Zufahrtsstraße zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ab. Nach dem man scharf rechts eingebogen hat folgt man der Höhenstraße nun für ca. 115m, hier befindet sich die Auffahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft auf der linken Straßenseite.



Digitaler Atlas Steiermark Lageplan

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



www.gis.stmk.gv.at, Abfrage vom 23.03.2025

2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der Einlagezahl 561 erstreckt sich östlich der Höhenstraße und ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut.

Die Liegenschaft ist nach Südwesten hin abfallend geneigt.

Das bewertungsgegenständliche Einfamilienwohnhaus besteht aus einem Kellergeschoß, welches an der westlichen Gebäudefront aufgrund der Hangneigung ebenerdig zugänglich ist (Garage) und aus einem Erdgeschoß. Im Gebäude sind Höhengsprünge vorhanden, diese sind mittels Stufen ausgeführt. Weiters ist ein Gartenhaus am Grundstück situiert.



Außenansicht



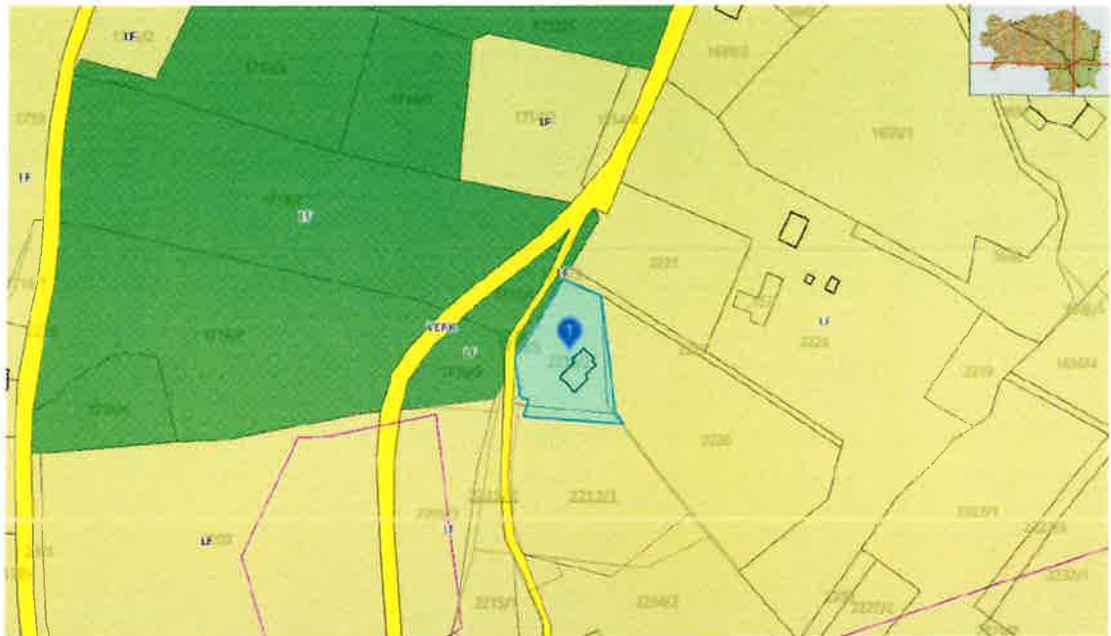
Außenansicht

2.3.3 Aufschließung

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

2.3.4 Flächenwidmung

Das Grundstück 2213/2 der Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Vasoldsberg in vollem Ausmaß als landwirtschaftliche Fläche LF ausgewiesen.



www.gis.stmk.gv.at, Abfrage vom 23.03.2025

2.4 Gebäude

2.4.1 Einfamilienwohnhaus

Allgemeines

Das Wohnhaus Höhenstraße 13 wurde auf Basis der Baubewilligung vom 27.03.1968 als Wochenendhaus in Massivbauweise errichtet und in weiterer Folge auf Basis der Baubewilligung 131-0-260/83/Gp vom 31.01.1983 zu einem Wohnhaus erweitert und eine Wohnstube eingebaut. Es umfasst ein Untergeschoß (darin situierte Garage talseitig ebenerdig befahrbar) und ein Erdgeschoß.

Das Haus ist mit einem Satteldach mit Wellplatteneindeckung versehen, die Fassade ist um 2015 mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen worden. Die Innenwände sind weitgehend massiv, geringfügig in Leichtbauweise ausgeführt worden. In den Sanitärbereichen sind die Wände mit keramischen Fliesen belegt. Die Fenster wurden als ursprünglich als Holzverbundfenster, welche teilweise noch vorhanden sind ausgeführt. Teilweise wurden die Fenster in 2-fach-Kunststoff-Isolierglasfenster getauscht. Als Sonnenschutz sind Fensterbalken vorhanden. Die Innentüren sind an Holzumfassungsstöcke angeschlagene furnierte Holzplattentüren, teilweise mit Glasausschnitten. Die Beheizung erfolgt mittels über eine Öl-Zentralheizung befeuerte Radiatoren. Die

Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizanlage sowie über einen Elektroboiler. Die Funktionsfähigkeit der Elektrogeräte und Heizanlage konnte nicht überprüft werden.

Der Fußbodenbelag ist in den Zimmern ist als Parkettboden und im Vorraum-Eingangsbereich sowie in den Sanitärräumen und dem Wintergartenzubau als Fliesenbelag ausgeführt.

Für den Wintergartenzubau und die Überdachung des Kellerabganges konnte kein Bewilligungsbescheid bei der Gemeinde Vasoldsberg ausgehoben werden.

2.4.2 Außenansicht



Außenansicht von Norden



Außenansicht von Nordosten



Außenansicht von Osten



Außenansicht Kellerabgang



Außenansicht von Westen



Auffahrt

2.4.3 Innenansicht



Heizraum



Keller



Keller



Zimmer



Zimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Küche



Kellerabgang



Sommergarten



Zubauzimmer



Garage

2.4.4 Gartenhaus

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurde ein Gartenhaus in Holzbauweise errichtet. Diese weist ein Flächenausmaß von ca. 12m² (3 x 4 m) auf.



Gartenhaus

2.4.5 Bauzustand

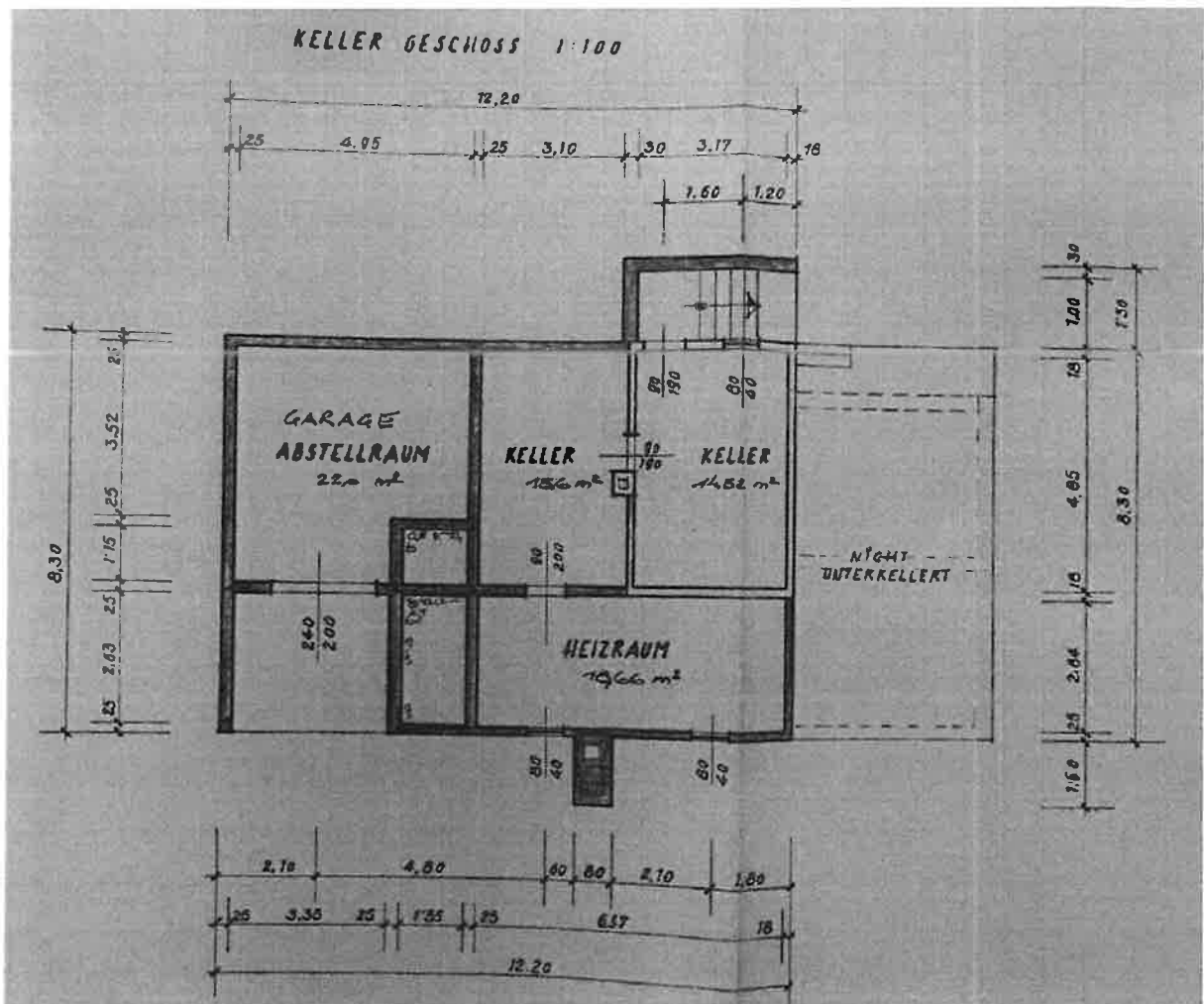
Der Bauzustand der baulichen Anlagen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entspricht dem Baualter und weist zum Bewertungsstichtag generell einen „**durchschnittlich alterskonformen Erhaltungszustand**“ auf.

2.4.6 Bruttogeschossfläche (BGF) / Nutzfläche (NFL)

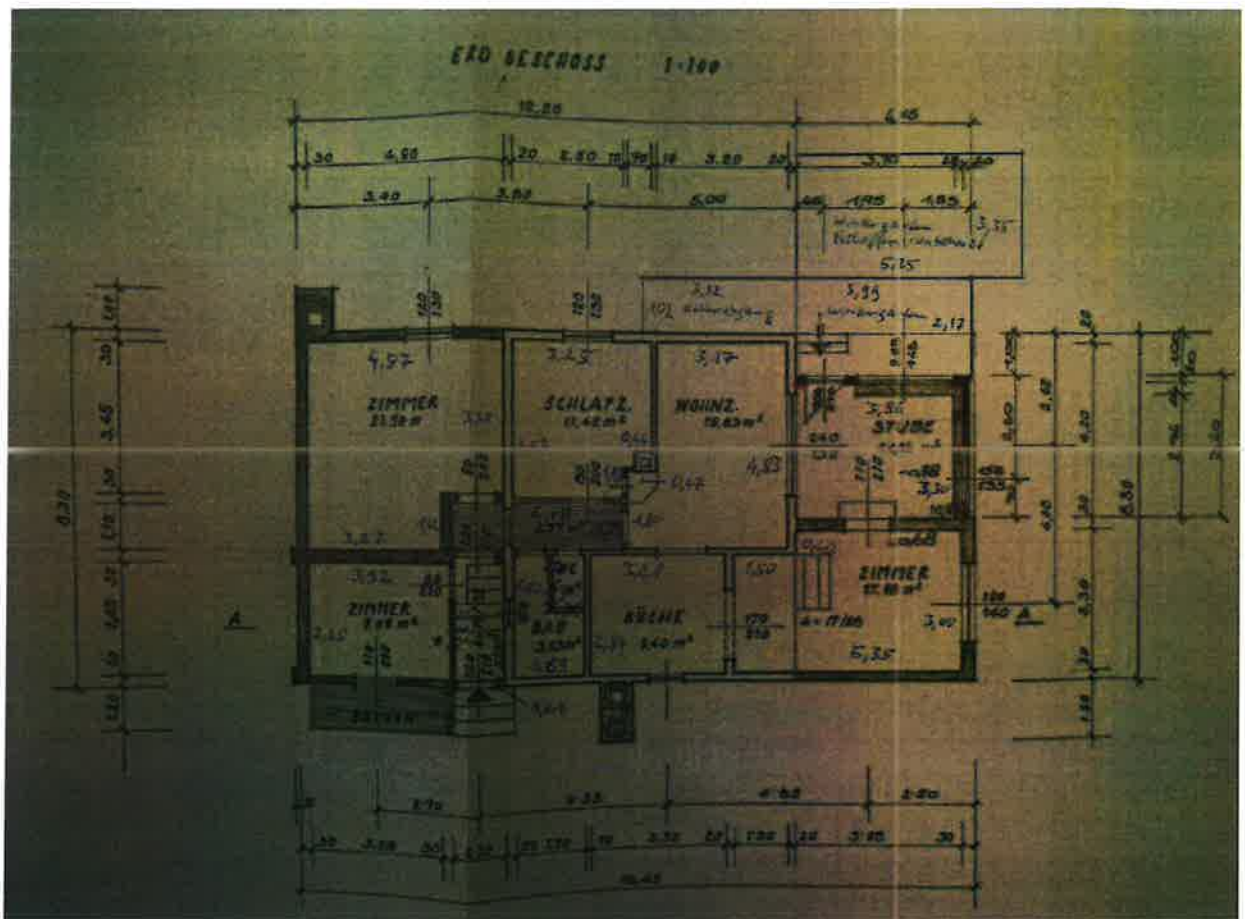
Gemäß dem bei der Gemeinde Vasoldsberg ausgehobenen Grundrissplan und den im Zuge der Befundaufnahme getätigten Kontrollmaße verfügt das bewertungsgegenständliche Einfamilienwohnhaus im EG über eine Nutzfläche von ca. 109 m² zuzüglich ca. 12m² Zubauten und im Kellergeschoß inkl. Garage über eine Nutzfläche von ca. 77m² .

2.4.7 Grundrissplan

Wohnhaus KG



Wohnhaus EG / OG



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 erichten.

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

3.3 Verkehrswert

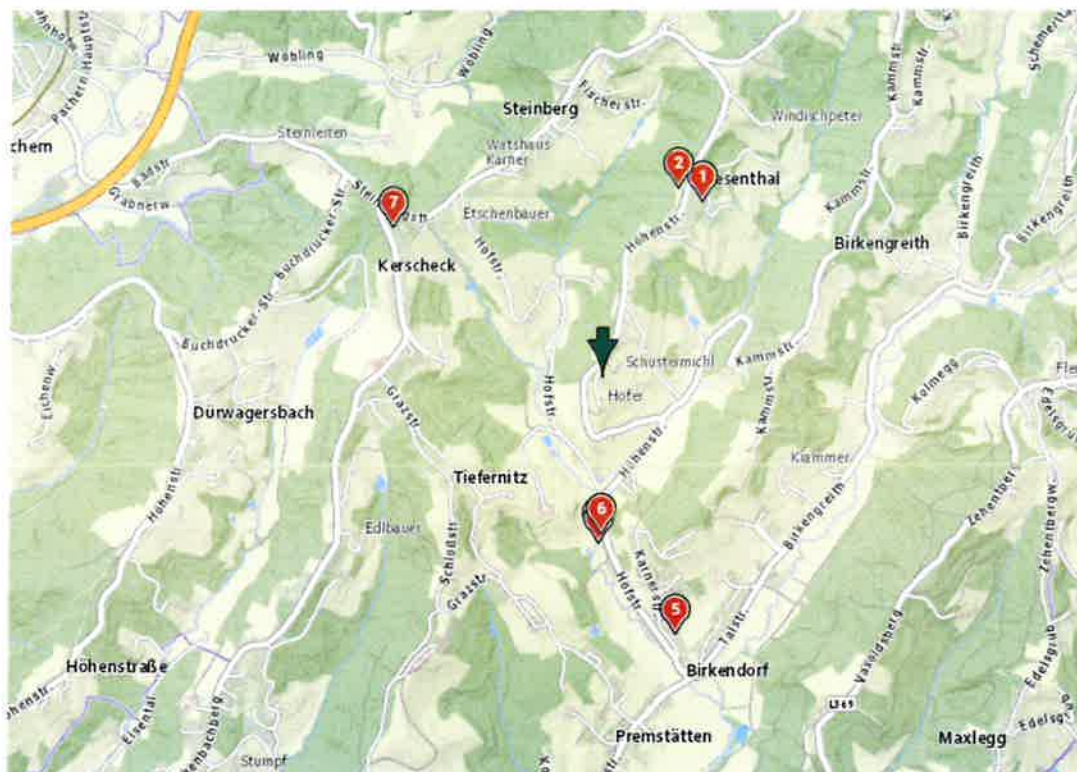
3.3.1 Bodenwert

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

Bauland

Dieser Vorgang bildet die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes. Für die Bewertung werden ca. 15 Kaufvorgänge in der KG Premstätten bei Vasoldsberg 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 € 100,- / m² bis € 190,- / 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	12260/2024	03.07.2024	1.665,00	129,13 €	129,42 € *
2	Bauland	12451/2022	07.04.2022	1.018,00	191,55 €	193,32 € *
3	Bauland	9495/2024	10.05.2024	872,00	113,21 €	113,52 € *
4	Bauland	1031/2025	03.05.2024	847,00	116,55 €	116,88 € *
5	Bauland	15465/2024	22.08.2024	998,00	128,26 €	128,49 € *
6	Bauland	15294/2022	05.05.2022	626,00	100,00 €	100,90 € *
7	Bauland	15474/2024	02.09.2024	730,00	167,12 €	167,42 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Unter Beachtung der Grundstücksgröße, der Lage, sowie der Konfiguration, der Bebauung, der Widmung und der gegebenen Infrastruktur sowie der für Wohnbauland in Vasoldsberg zugrundegelegten Valorisierung von 0,3% wurde für das Bauland der Vergleichsgrundstücke ein durchschnittlicher Grundstückspreis von gerundet € 136,- / m² festgelegt.

Aufgrund der Widmung des bewertungsgegenständlichen Grundstückes als Grünland handelt es sich hierbei für eine Fläche von 800m² als qualifiziertes Bauland, wofür ein Abschlag von 30% gegenüber vollwertigem Bauland

vorzunehmen ist, sowie bei der Restfläche um qualifiziertes Grünland, wofür ein Abschlag von 75% gegenüber dem Bauland vorzunehmen ist.

Der Bodenwert errechnet sich demnach wie folgt:

Qualifiziertes Bauland:

800m ²	je m ² € 102,-	€	81.600,-
-------------------	---------------------------	---	----------

Qualifiziertes Grünland:

1.216m ²	je m ² € 34,-	€	41.344,-
---------------------	--------------------------	---	----------

<u>Zuzüglich Aufschließungskosten anteilig (gerundet)</u>		€	<u>10.000,-</u>
---	--	---	-----------------

Summe Bodenwert (gerundet)		€	133.000,-
-----------------------------------	--	---	------------------

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.77m ² je m ² NNF € 1.400,00 Keller	€	107.800,-
---	---	-----------

Ca.109m ² je m ² NNF € 3.000,00 Erdgeschoß	€	327.000,-
--	---	-----------

Ca.12m ² je m ² NNF € 2.600,00 Zubauten	€	31.200,-
---	---	----------

Summe Herstellungskosten	€	466.000,-
---------------------------------	---	------------------

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen (unter Berücksichtigung der Umbauten und Vollwärmeschutz) 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 2,5 (einzelne Mangelbehebungen erforderlich) eine lineare Wertminderung von 60% ergibt.

Bauzeitwert Wohnhaus

€ - 279.600,-

€ 186.400,-

**Außenanlagen – Zaun und Gartenanlage,
Gartenhütte, Wintergartenvorbau, Terrassen**

Bauzeitwert Außenanlagen

6% des Gebäudezeitwertes € 11.184,-

Summe bauliche Anlagen gerundet € 197.584,-

Für die Erstellung der Unterlagen und die Durchführung der Behördenverfahren zur Erlangung der entsprechenden behördlichen Bewilligung des Wintergartenzubaues und der Einhausung des Kellerabganges wird ein Betrag von 4.000€ in Abzug gebracht.

Damit ergibt sich:

Summe Sachwert (Bodenwert + Bauwert) gerundet € 327.000,-

3.4 Anpassung an den Verkehrswert

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

Diese Überprüfung ergibt, dass für derartige Liegenschaften eine gute bis durchschnittliche Marktgängigkeit gegeben ist. Gemäß Tabelle von Kainz ist dieser Umstand mit einem Abschlag von 8% auf den errechneten Sachwert zu berücksichtigen.

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

Werte darüber statistisch nicht verfügbar

327.000 € – 8% = 301.000 € (gerundet)

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 561 GB

63266 Premstätten bei Vasoldsberg zum

Bewertungsstichtag 12. März 2025 gerundet

det

€ 301.000,00

(in Worten: Euro dreihunderteintausend)

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

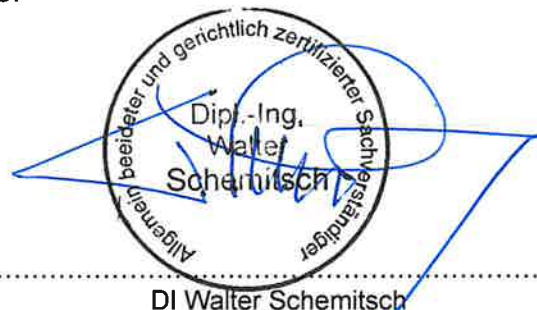
€

1.000,-



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

Graz, 01.04.2025



DI Walter Schemitsch

(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

Beilagen:
Grundbuchsauszug
Katasterplan
Flächenwidmungsplan
Grundrissplan



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63266 Premstätten bei Vasoldsberg
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 561

Letzte TZ 9300/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2213/2	GST-Fläche	2016	
	Bauf.(10)	164	
	Gärten(10)	1852	Höhenstraße 13

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 8379/1978 Grunddienstbarkeit des Wasserbezuges, der Wasser- und Stromleitung an EZ 52
- 2 a 8379/1978 Grunddienstbarkeit der Unterlassung der Aufbringung von Düngemitteln an EZ 52
- 3 a 8379/1978 Grunddienstbarkeit des Betretens an EZ 52
- 5 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Luka Tasner

GEB: 1974-06-29 ADR: Kasernstraße 80, Graz 8041

a 6309/2023 Beschluss 2020-11-04 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 8813/2019 Zahlungsbefehl 2019-03-19

PFANDRECHT vollstr EUR 5.211,61

4 % Z aus EUR 5.211,61 ab 2019-03-01

Kosten EUR 548,86 samt 4 % Z seit 2019-03-19, EUR 527,68

für Bestattung Wolf GmbH, FN 438540m

(238 E 2573/19y)

b 8813/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 561 KG 63266 Premstätten bei Vasoldsberg

EZ 788 KG 63113 Liebenau

c gelöscht

5 a 2742/2024 Versäumnungsurteil 2016-12-29, Zahlungsbefehl

2018-06-08

PFANDRECHT

vollstr EUR 13.984,48

4 % Z aus EUR 567,48 ab 2016-04-15

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-06-01

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-07-01

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-08-01

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-09-01

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-10-01

Kosten EUR 1.844,17 samt 4 % Z seit 2016-12-29

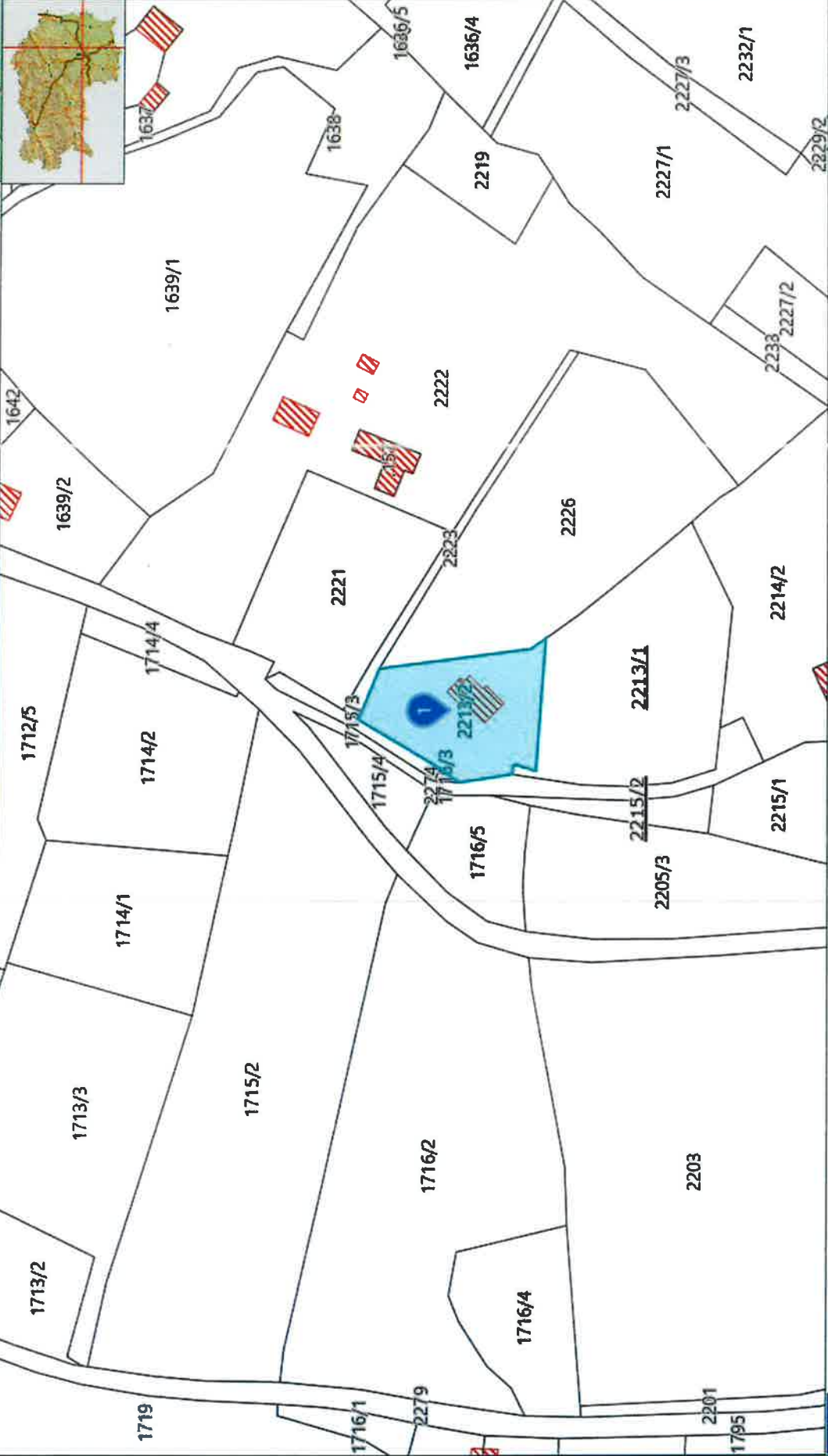
4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-11-01

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2016-12-01

4 % Z aus EUR 947,-- ab 2017-01-01

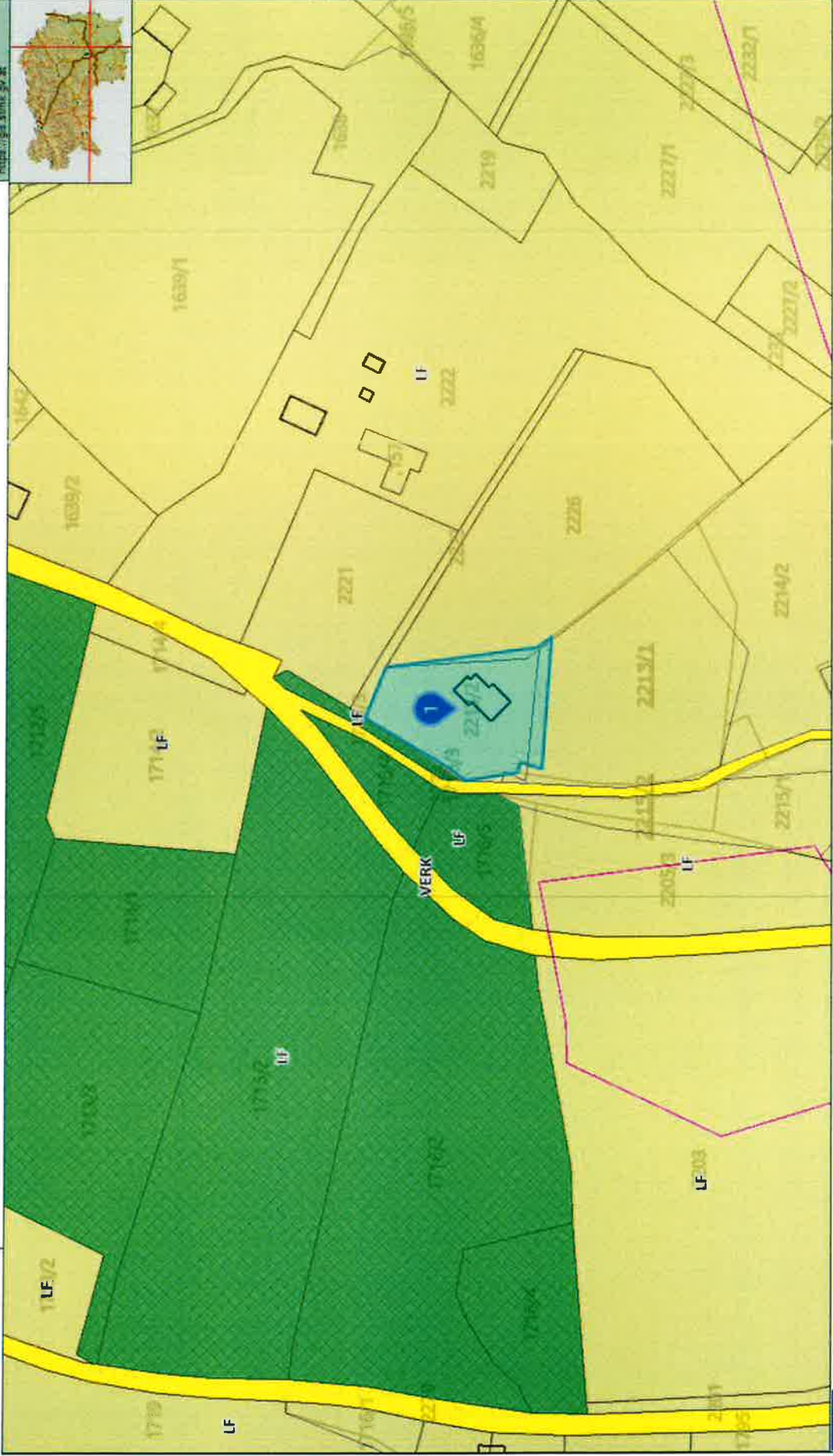
- 4 % Z aus EUR 947,-- ab 2017-02-01
4 % Z aus EUR 947,-- ab 2017-03-01
4 % Z aus EUR 947,-- ab 2017-04-01
4 % Z aus EUR 3.000,-- ab 2017-10-08
Kosten EUR 1.660,90 samt 4 % Z seit 2018-04-30, EUR 741,27,
EUR 3.946,88, EUR 40,32, EUR 40,32, EUR 610,52, EUR 72,79,
EUR 40,32, EUR 1.041,-- für
Konsul Edith Hornig, geb. 1952-09-27
(240 E 1076/24y)
- b 2742/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 788 KG 63113 Liebenau C-LNR 171
EZ 561 KG 63266 Premstätten bei Vasoldsberg C-LNR 5
- 6 a 3106/2024 Rückstandsausweis 2024-03-01
PFANDRECHT volltsr EUR 69.435,24
Kosten EUR 2.185,10 für
Republik Österreich
(240 E 1165/24m)
- b 3106/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 788 KG 63113 Liebenau C-LNR 172
EZ 561 KG 63266 Premstätten bei Vasoldsberg C-LNR 6
- 7 a 9300/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 13.984,48 s.A. für
Konsul Edith Hornig, geb. 1952-09-27
(244 E 68/24t)
- b 9300/2024 Pfandrecht in LNR 5

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



Digitaler Atlas Steiermark

A17 - GeoInformation
 Trauttmansdorffgasse 2
 A-8010 Graz
 geoinformation@stnik.gv.at
<https://gis.stnik.gv.at>



© GIS-Steamark, BEV, Adressregister (6008/2006)	Zweck:
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.	Ersteller*in:
	Karte erstellt am: 23.03.2025

Zweck:
Ersteller:

Karte erstellt am: 23.03.2025

100 m

M 1:2.000

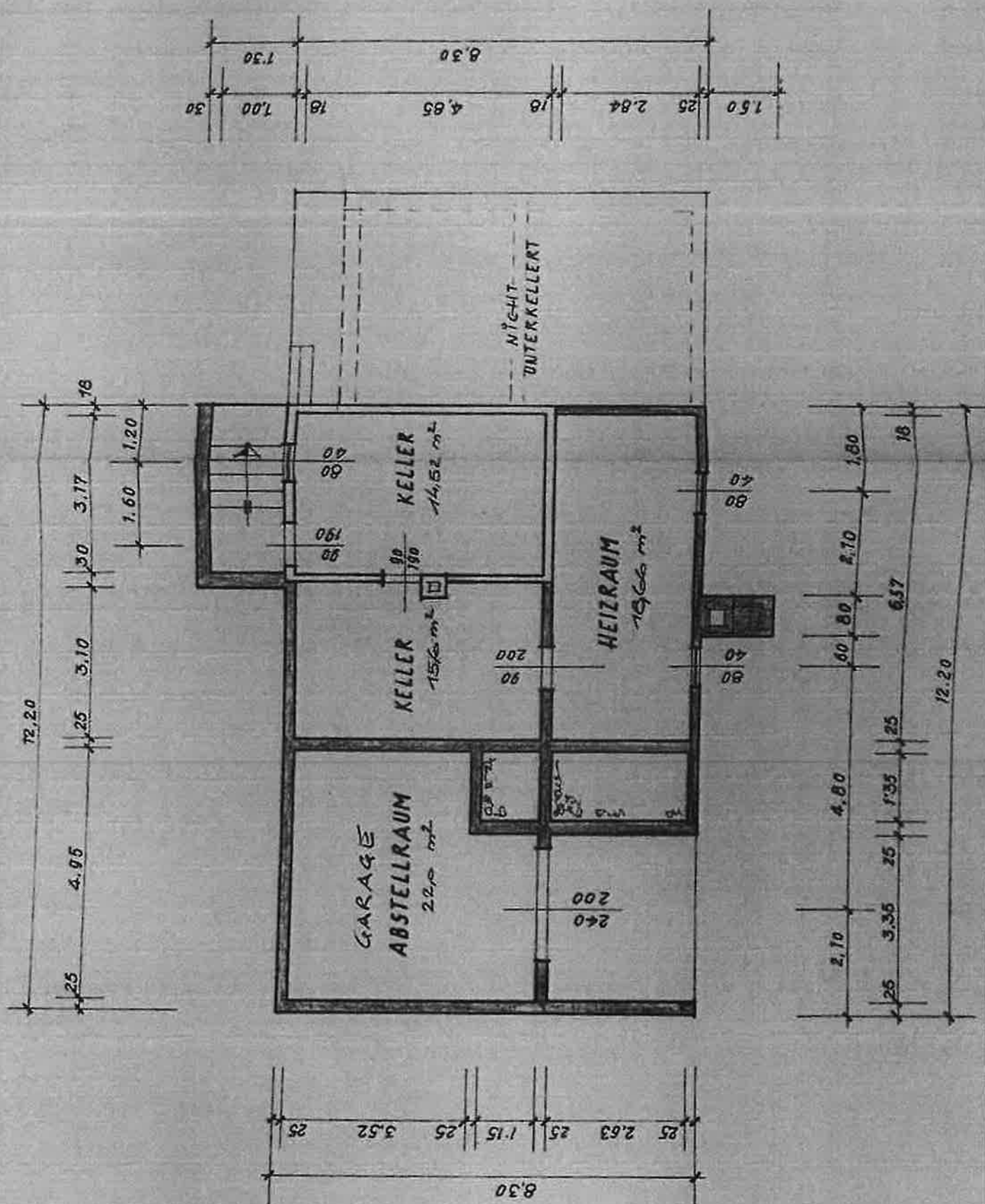
0.

reit
06;

esqu
dres

ne
51

KELLER GESCHOSS 1:100



ERD GESCHOSS 1:100

