



www.gutachten-sv.at



Dr. Josef Bernhofer  
Sachverständiger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienwesen, Parifizierungen und Bauwesen  
Ziviltechniker Architektur  
Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz

+43 (0) 699 10 96 20 20  
bernhofe@gutachten-sv.at

**244 E 20/26 m**

An das  
Bezirksgericht Graz-Ost  
Radetzkystraße 27  
8010 Graz

**EXEKUTIONSSACHE**

*Latifundien Real Estate and Consulting GmbH*

**Schuldner/in:** Latifundien Real Estate and Consulting GmbH  
Färbergasse 15  
6850 Dornbirn  
Firmenbuchnummer 427739d

**Vertreten durch:** Thurnher Wittwer Pfefferkorn & Partner Rechtsanwälte GmbH  
Messestraße 11  
6850 Dornbirn  
Tel.: 05572/23503, Fax: 05572/23503

**Wegen** Kridamäßige Veräußerung der zur Insolvenzmasse

## **GUTACHTEN**

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der nachstehend angeführten Liegenschaft(en)  
samt Rechte und Lasten:

**Grundbuch 63124 Waltendorf,  
EZ 547, 1/1-Anteile (B- LNr.3).**

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Allgemeines**

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

### **2 Befund**

- 2.1 Grundbuchstand
- 2.2 Einheitswert
- 2.3 Bewertungsgegenstand
- 2.4 Liegenschaft
- 2.5 Allgemeine Beschreibung
- 2.6 Nutzung und Umsatzsteuer
- 2.7 Fotodokumentation
- 2.8 Immissionen

### **3 Gutachten**

- 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze
- 3.2 Ermittlung des Bodenwertes bzw. Vergleichswertes
- 3.3 Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft
- 3.4 Verkehrswert der belasteten Liegenschaft
- 3.5 Zubehör

### **4 Anhänge**

- 4.1 Pläne-Kataster
- 4.2 Übergabsvertrag

# 1 Allgemeines

## 1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des **Bezirksgericht Graz-Ost, Radetzkystraße 27, 8010 Graz** zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft samt Rechte und Lasten.

## 1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am **15.04.2026** durchgeführt.

## 1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **15.04.2026** als Tag der Befundaufnahme.

## 1.4 Vorbemerkungen

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

### **Haftungsbeschränkung und Zweckbindung**

Dieses Gutachten wurde vom unterfertigten Sachverständigen ausschließlich zum im Auftrag näher beschriebenen Zweck erstellt. Es ist nicht zur Verwendung in Verfahren vor dem Finanzamt, in gerichtlichen oder außergerichtlichen Streitigkeiten (z. B. Ehescheidung, Pflichtteil, Schadenersatz), Verlassenschaftsverfahren oder sonstigen rechtlichen Auseinandersetzungen bestimmt. Ebenso ist eine Verwendung im Zusammenhang mit Finanzierungszusagen oder Bonitätsprüfungen ausdrücklich ausgeschlossen. Eine weitergehende Verwendung des Gutachtens – insbesondere durch Dritte oder für andere als die genannten Zwecke – bedarf es der vorherigen ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen. Haftungsansprüche Dritter sind – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Im Übrigen ist die Haftung des Sachverständigen – unabhängig vom Rechtsgrund – auf die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültige Versicherungssumme der bestehenden Berufshaftpflichtversicherung beschränkt. Diese Einschränkungen gelten sinngemäß auch im Falle einer auszugsweisen oder digitalen Weitergabe des Gutachtens. Hinweis: Diese Haftungsregelung entspricht den allgemeinen Standesrichtlinien für allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige sowie sinngemäß der ÖNORM B 1802-1.

## 1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

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

- Befundaufnahme
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen bei der Bau- und Anlagenbehörde und Geoinformationssystem (Bauakt, Planunterlagen, Baubeschreibung)
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Erhebungen im Lärmkataster
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Naturmaßaufnahmen bzw. Planverifizierung
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Vergleichspreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 3. Auflage, 2014)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Zeitschrift der Sachverständige, Hrsg. und Verleger: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, (Graz 2020)
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Hrsg.: MANZ´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Manz-Verlag (Wien)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
- Der Nutzungsdauerkatalog, Hrsg.: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- Informationsschreiben der Abteilung für Gemeindeabgaben vom 27.04.2026
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- Auszug aus dem Kataster
- Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept
- HORA – Abfrage vom 14.04.2026
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des ZT Datenforums vom 14.04.2026
- Informationsschreiben von Herrn Dr. Hanno Lecher vom 25.03.2026
- Sterbeabfrage aus dem Zentralen Personenstandsregister (Zahl 015644/2026) vom 20.04.2026
- Übergabsvertrag (BG 631 TZ 13444/2015) vom 21.05.2015

## 2 Befund

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

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

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

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

### **Bodenmechanik und Baustatik**

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

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

## 2.1 Grundbuchstand

EZ 547



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63124 Waltendorf EINLAGEZAHL 547  
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2761/2026  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
138/8	GST-Fläche	922	
	Bauf.(10)	26	
	Gärten(10)	896	
.343	Bauf.(10)	75	Rilkeweg 12
GESAMTFLÄCHE		997	

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/1  
Latifundien Real Estate and Consulting GmbH (FN 427739d)  
ADR: Schlossgraben 8, Feldkirch 6800  
a 13444/2015 IM RANG 10651/2015 Übergabsvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht  
b 14622/2024 Eröffnung des Konkurses am 21.10.2024  
(14 S 51/24y, LG Feldkirch)

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

2 a 13444/2015  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Viertens 2.a)  
Übergabsvertrag 2015-05-21 für  
Helga Zorko geb 1930-02-16  
b 14594/2015 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

3 a 13444/2015  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Viertens 2.b)  
Übergabsvertrag 2015-05-21 für  
Bernhard Erik Zorko geb 1968-06-14  
b 14594/2015 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

4 a 2761/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem § 119  
IO (kridamäßige Zwangsversteigerung)  
(244 E 20/26m)

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

---

Grundbuch 13.04.2026 18:34:14

## 2.2 Einheitswert

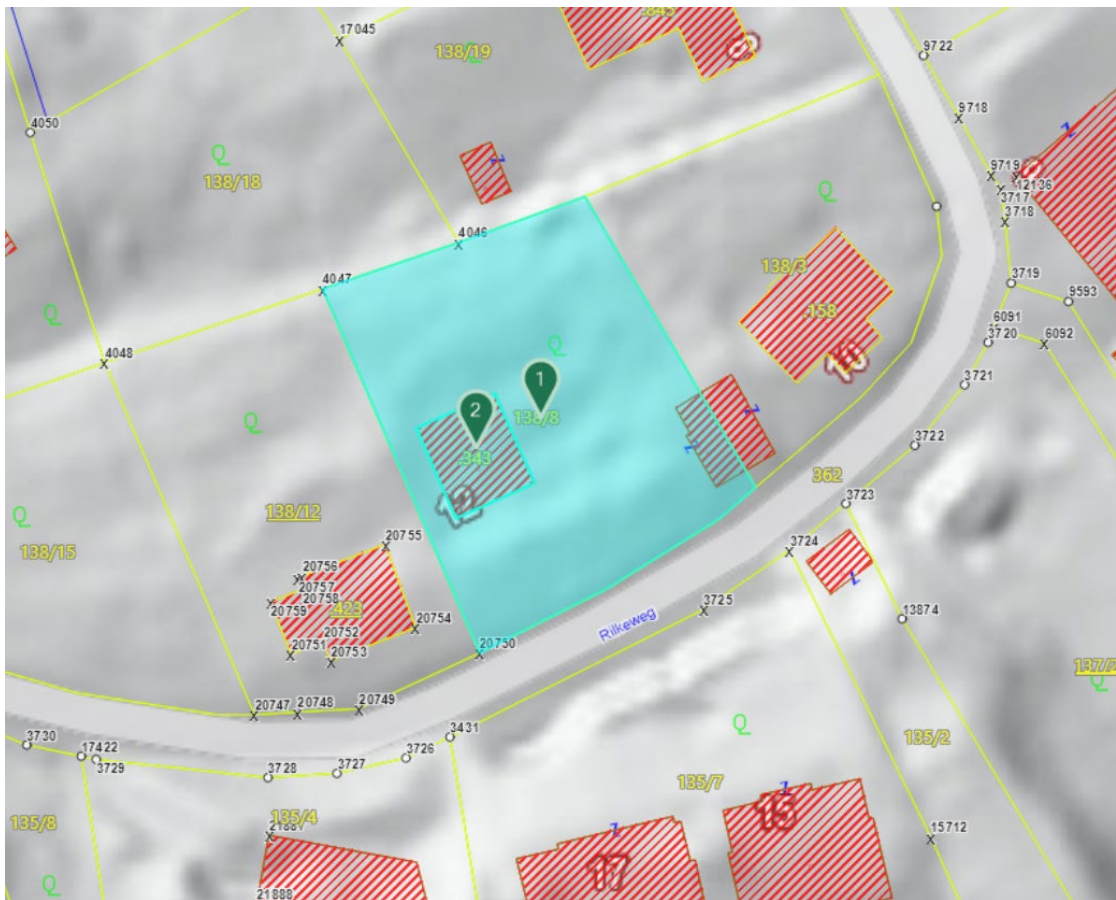
Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

## 2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet die Liegenschaft mit der EZ 547 der KG 63124 Waltendorf verbunden mit den Grundstücken mit der GST-Nr. .343 sowie 138/8 als wirtschaftliche Einheit.

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

Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.

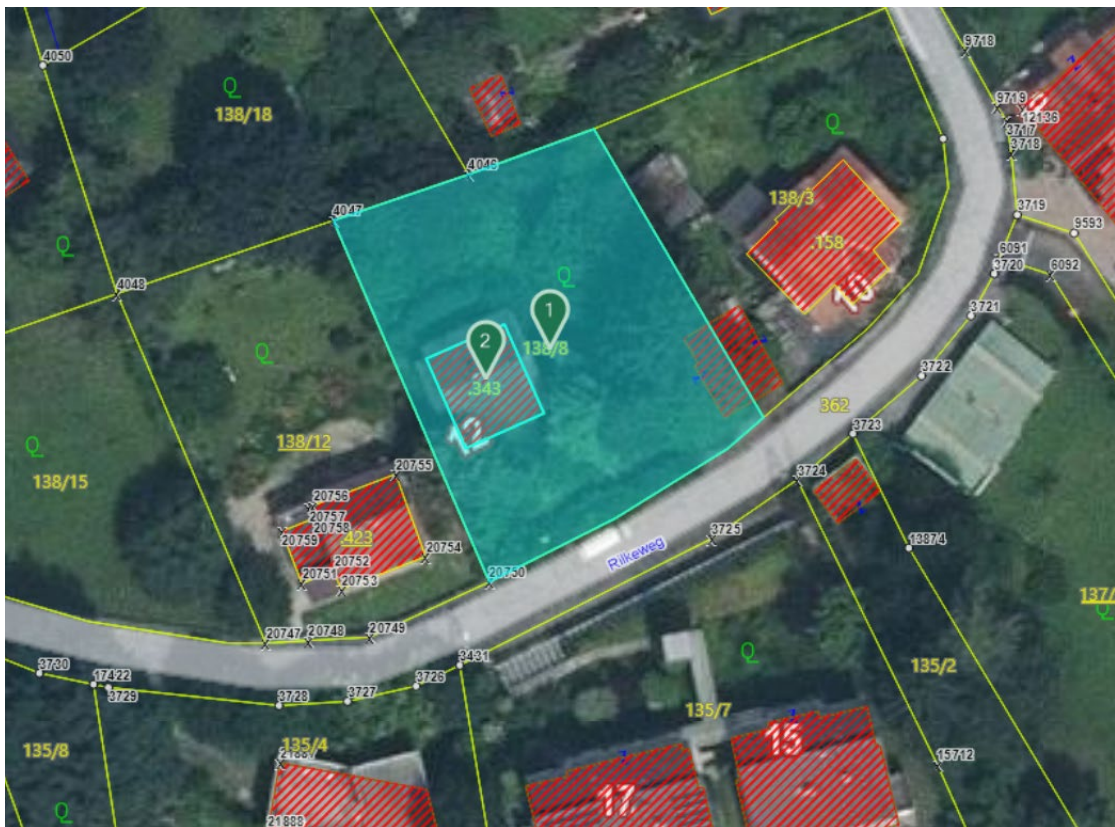


Auszug aus der Digitalen Katastralmappe Steiermark

## 2.4 Liegenschaft

### 2.4.1 Beschaffenheit

Der Bewertungsgegenstand mit der EZ 547 weist laut Grundbuch eine Fläche von 997 m<sup>2</sup> auf. Das Grundstück hat eine regelmäßige Form und befindet sich an einem Nord-Westhang mit mittlerer Hanglage. Der Nord-Westhang ermöglicht zufriedenstellende Lichtverhältnisse über den Tag hinweg. Die Umgebung ist als ruhig und naturnah zu beschreiben; das Grundstück eignet sich für Wohn- oder Erholungszwecke.



Auszug aus der Digitalen Katastralmappe Steiermark

### 2.4.2 Aufschließung

Alle wesentlichen Aufschließungsmöglichkeiten (Kanal, Strom, Wasser, Erdgas) befinden sich in Grundstücksnähe oder am Grundstück selbst.

Die Zufahrt ist über Grundstück 362 (öffentliche Straße) möglich.

Gem. Informationsschreiben der Abteilung für Gemeindeabgaben vom 27.04.2026 haften auf der Liegenschaft Rilkeweg 12 in 8010 Graz insgesamt offene und fällige Forderungen an Grundsteuer, Müll- und Kanalbenutzungsgebühr von **1.369,13 Euro** aus.



Naturgefahren

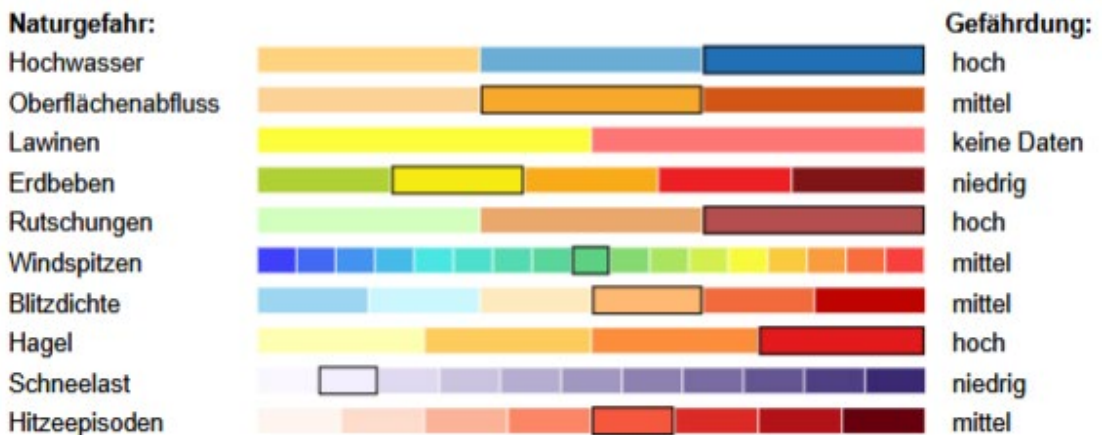
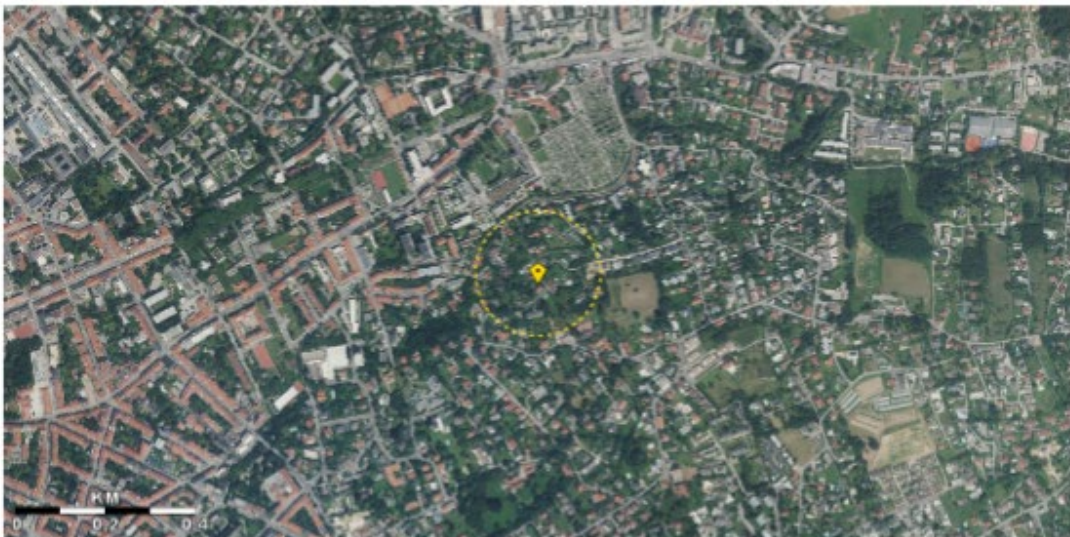
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

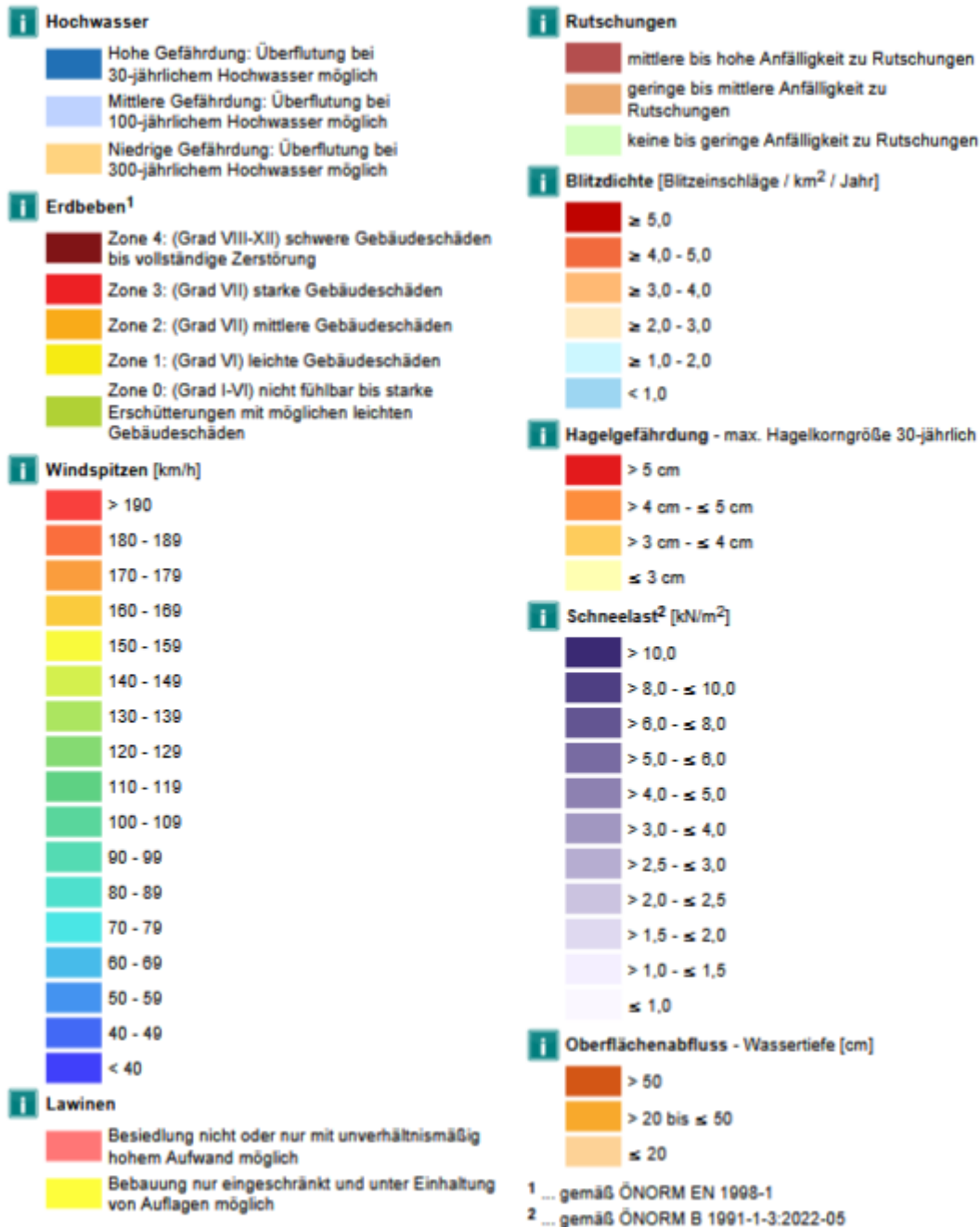
**HORA-Pass**

Adresse: Rilkeweg, 8010 Graz, Österreich  
 Seehöhe: 390 m  
 Auswerteradius: 140 m  
 Geogr. Koordinaten: 47,07477° N | 15,46514° 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.



**Legende und weiterführende Informationen**



**i** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**  
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

#### **2.4.4 Rechte und Lasten**

S. Pkt. 2.1

##### **EZ 547**

##### **A2-Blatt**

**Im A2-Blatt finden sich keine eingetragenen Rechte/Lasten.**

##### **C-Blatt**

2 a 13444/2015

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Viertens 2.a) Übergabsvertrag 2015-05-21 für Helga Zorko geb 1930-02-16

b 14594/2015 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

Mit dem Tod der Wohnungsgebrauchsberechtigten ist deren im Übergabsvertrag eingeräumtes persönliches, lebenslängliches und unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht an den im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten erloschen. Bewertungsseitig ist daher das bisher zu berücksichtigende Wohnungsgebrauchsrecht an den Räumlichkeiten im Erdgeschoss nicht mehr anzusetzen.

3 a 13444/2015

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Viertens 2.b) Übergabsvertrag 2015-05-21 für Bernhard Erik Zorko geb 1968-06-14

b 14594/2015 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

**Diese im C-Blatt eingetragene Last wird bei der Herleitung des Verkehrswertes berücksichtigt.**

---

**Die Bewertung erfolgt im Übrigen geldlastenfrei.**

**Es wurden keine außerbücherlichen Rechte/Lasten bekanntgegeben.**

## 2.5 Allgemeine Beschreibung

### 2.5.1 Grundstück

Das bewertungsgegenständliche Grundstück stellt sich im Zuge der Befundaufnahme als seit längerer Zeit nicht regelmäßig gepflegte und nicht laufend betreute Liegenschaft dar. Bereits der äußere Gesamteindruck lässt erkennen, dass weder eine kontinuierliche Nutzung noch eine ordnungsgemäße Instandhaltung der Freiflächen stattfindet. Der Bewuchs ist in weiten Teilen stark fortgeschritten. Zahlreiche Grundstücksbereiche sind mit dichtem Strauchwerk, Bodendeckern, Kletterpflanzen, Altlaub sowie natürlichem Aufwuchs bedeckt. Teilweise sind Geh- und Randbereiche nur eingeschränkt begehbar oder optisch kaum mehr klar abgegrenzt.

Auch entlang der Einfriedungen, seitlichen Zugangsbereiche und im Nahbereich des Gebäudes ist eine fortgeschrittene Verwilderung erkennbar. Aus sachverständiger Sicht ist ein derartiger Zustand typischerweise nicht Folge nur kurzfristig unterbliebener Pflege, sondern Ausdruck eines länger andauernden Leerstandes bzw. einer unterlassenen laufenden Betreuung.

#### Außenanlagen

Die Außenanlagen vermitteln insgesamt einen ungepflegten und nur eingeschränkt nutzbaren Eindruck. Vorhandene Zugangs- und Aufenthaltsbereiche sind teils mit Laub, Pflanzenaufwuchs und Ablagerungen bedeckt. Die Grundstücksgrenzen und Übergänge zu den Nachbarflächen sind stellenweise nur mehr eingeschränkt erkennbar. Im Bereich von Nebenzonen und gebäudenahen Freiflächen sind Verwilderung, mangelnde Räumung sowie organische Ablagerungen vorhanden.

Teilweise befinden sich unter vorspringenden Bauteilen, in Randbereichen oder in hausnahen Nischen angesammelte Pflanzenreste, Unrat und nicht beseitigtes Material, was zusätzlich auf eine über längere Zeit unterbliebene Betreuung schließen lässt. Der Gesamteindruck der Außenanlagen ist daher als verwildert, vernachlässigt und nicht ordnungsgemäß instand gehalten zu beurteilen.

### 2.5.2 Gebäude

Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus stellt sich als Einfamilienhaus dar, dessen äußerer Zustand insgesamt durch sichtbare Alterung, intensiven Pflanzenbewuchs und deutliche Vernachlässigungstendenzen geprägt ist. Die Fassaden sind in mehreren Bereichen von rankenden Pflanzen großflächig überzogen. Der Bewuchs reicht teilweise bis unmittelbar an konstruktive Bauteile heran. Auch dies spricht aus sachverständiger Sicht für eine längere Phase ohne laufende Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen.

Die Fassadenflächen wirken gealtert und optisch nicht instand gehalten. Im Bereich der Sockelzonen sowie an mehreren Anschlussstellen sind Verschmutzungen, Überwucherungen und allgemeine Gebrauchsspuren wahrnehmbar. Balkon- bzw. außenliegende Bauteile machen ebenfalls keinen gepflegten oder nutzbaren Eindruck. Insgesamt ist feststellbar, dass der äußere Bauzustand nicht jenem eines bewohnten und regelmäßig erhaltenen Wohnhauses entspricht, sondern jenem eines seit geraumer Zeit nur unzureichend oder überhaupt nicht betreuten Bestandes.

#### Gebäudezustand innen

Die unteren Gebäudeebenen, insbesondere Keller-, Lager- und Nebenräume, befinden sich in einem deutlich desolaten, überstellten und nicht mehr nutzbaren Zustand. Zahlreiche Räume sind mit Altbestand, Hausrat, Möbelstücken, Regalen, Lagergut und verschiedensten beweglichen Gegenständen verstellt. Ein geordneter, sauberer oder für eine Nutzung geeigneter Zustand liegt nicht vor.

Hinzu kommen augenscheinliche Abnützungserscheinungen, Verschmutzungen sowie ein insgesamt schwacher Erhaltungszustand von Wänden, Decken, Böden, Türen und sonstigen Oberflächen. Die Räume sind teilweise schwer zugänglich. Schon aus dem äußeren Eindruck ist ersichtlich, dass diese Bereiche in ihrem vorgefundenen Zustand nicht gebrauchstauglich sind.

Die Räume der Wohnbereiche sind großteils mit Einrichtungsgegenständen, Kartons, Kisten, Hausrat und sonstigen Gegenständen belegt. Ein regulärer Wohnzustand ist nicht erkennbar. Vielmehr zeigt sich das Bild eines seit längerer Zeit nicht mehr bewohnten, aufgegeben wirkenden Wohngebäudes.

Die Innenausstattung entspricht einem älteren Standard und ist insgesamt stark abgewohnt. Bodenbeläge, Wandflächen, Türen, Einbauten und Ausstattungsdetails zeigen deutliche Alters- und Gebrauchsspuren. Teilweise sind Beschädigungen, Verschmutzungen und Vernachlässigungsfolgen sichtbar. Da Fenster und Türen offen standen, haben Witterungseinflüsse vermutlich bereits erheblich auf das Gebäude und seine Substanz eingewirkt.

Die vorhandene Küche stellt sich als nicht gebrauchsfähig dar. Auch in den Sanitärbereichen ist lediglich ein älterer, stark überholter Ausstattungszustand festzustellen. Ob Wasser-, Abfluss-, Heizungs- oder Elektroinstallationen funktionsfähig sind, konnte im Rahmen der bloßen Inaugenscheinnahme nicht verifiziert werden.

Auch die Erschließungsflächen und oberen Nebenbereiche einschließlich Dachraum machen keinen Instand gehaltenen Eindruck. Der Dachraum präsentiert sich roh und mit Altmaterial belastet. Insgesamt ist im gesamten Gebäude kein Bereich vorhanden, der den Eindruck einer unmittelbar möglichen, gefahrlosen und ordnungsgemäßen Wohnnutzung vermittelt hätte.

### 2.5.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist aus sachverständiger Sicht festzuhalten, dass sich die gegenständliche Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem deutlich vernachlässigten, devastiertem, offenkundig seit längerer Zeit unbewohnten und nicht mehr bewohnbaren Zustand befindet.

Der festgestellte Zustand geht deutlich über unterlassene Instandsetzungsarbeiten hinaus. Nach dem bei der persönlichen Inaugenscheinnahme gewonnenen Eindruck ist das Objekt nicht beziehbar und nicht als bewohnbar anzusehen. Vielmehr ist der vorhandene Gebäudebestand als wirtschaftlich weitgehend überaltert und in seinem derzeitigen Zustand bereits **an das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer herangerückt** zu beurteilen; aus sachverständiger Sicht erscheint bei unterbleibender umfassender Sanierung ein **Abbruch in in naher Zukunft** als naheliegend.

### 2.5.4 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **15.04.2026** konnte kein bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

## 2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

### 2.6.1 Nutzung

Es wurden keine weiteren Bestandsverhältnisse bekanntgegeben. Am Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand unbewohnt und möbliert.

### 2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

„Nach § 3 Abs. 1 und 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes sind für die Bewertung von Liegenschaften Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren sind insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren genannt. Weiters ist festgelegt, dass für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, wenn dies zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Liegenschaft bestimmenden Umstände erforderlich ist.

Beim Vergleichswertverfahren werden Liegenschaften oder Liegenschaftsteile als Ganzes verglichen. Es kann daher nur dann zur Anwendung gelangen, wenn die zu bewertende Liegenschaft oder der zu bewertende Liegenschaftsteil mit den vergleichbaren Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen weitgehend hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände übereinstimmt. Bei der Beurteilung dieser Umstände kommt der Frage, ob der jeweilige Vergleichspreis mit oder ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zustande gekommen ist, eine wesentliche Rolle zu.

Da die Beantwortung dieser Frage in der Regel unmöglich sein wird, ist das Vergleichswertverfahren für bebaute Liegenschaften oder Liegenschaftsteile wohl nur dann anwendbar, wenn einerseits ein besonders enger Vertrauensbereich des Mittelwertes aller Vergleichspreise den Schluss rechtfertigt, dass die Vergleichspreise die Marktsituation richtig darstellen und andererseits auf die Beantwortung der Frage einer im Mittelwert der Vergleichspreise enthaltenen oder nicht enthaltenen Umsatzsteuer verzichtet werden kann“ (aus: der Sachverständige, Heft 1/1999).

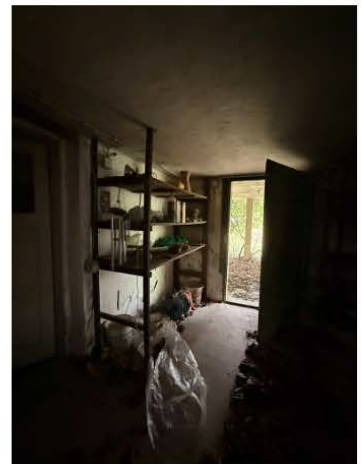
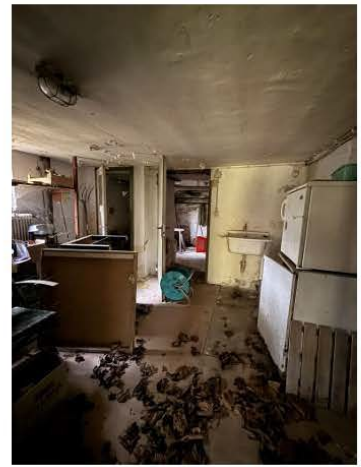
Im vorliegenden Fall wird bei der Übertragung des Eigentums davon ausgegangen, dass eine Ausweisung der Umsatzsteuer **nicht** erfolgt.

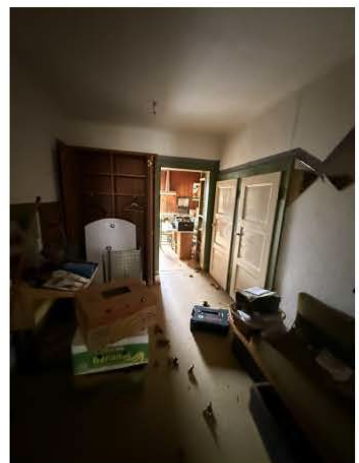
## 2.7 Fotodokumentation

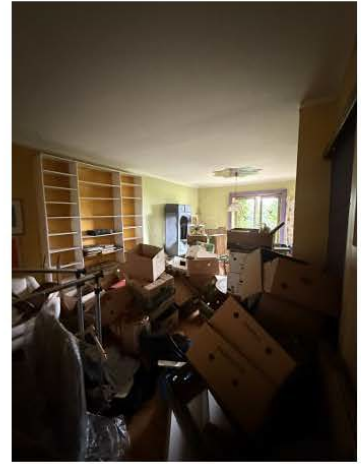


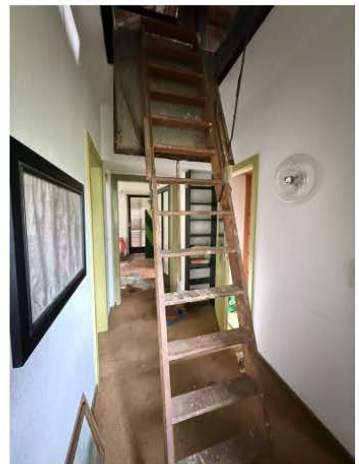
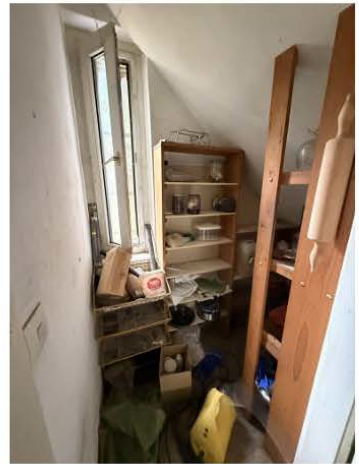
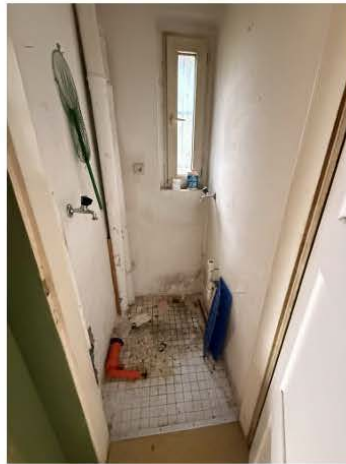


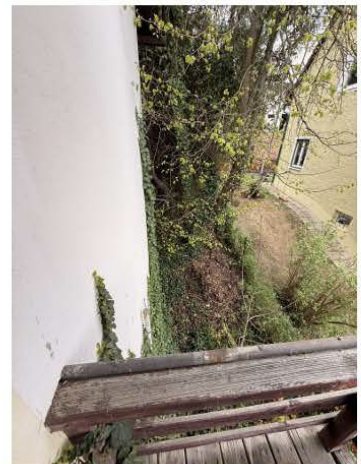
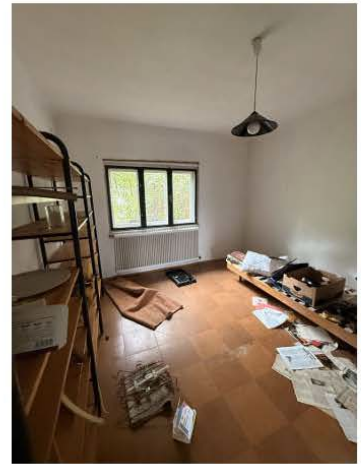
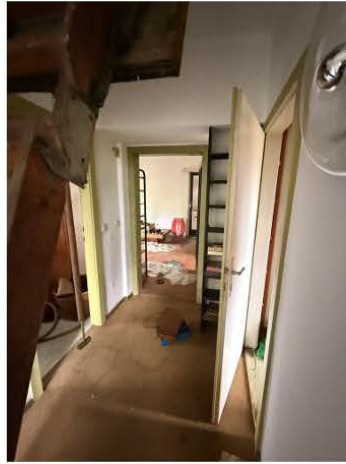


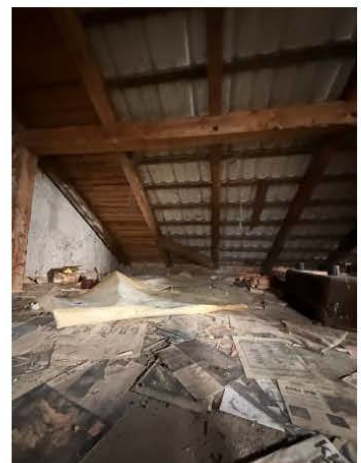


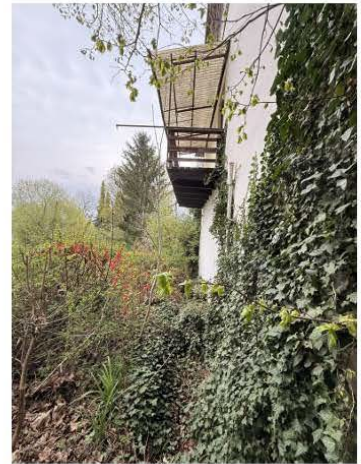














## 2.8 Immissionen

### 2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Die gegenständlichen Grundstücke mit den Grundstücksnummer: .343 sowie 138/8 sind lt. Abfrage vom 14.04.2026 beim Umweltbundesamt

**nicht**

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

### Erläuterungen

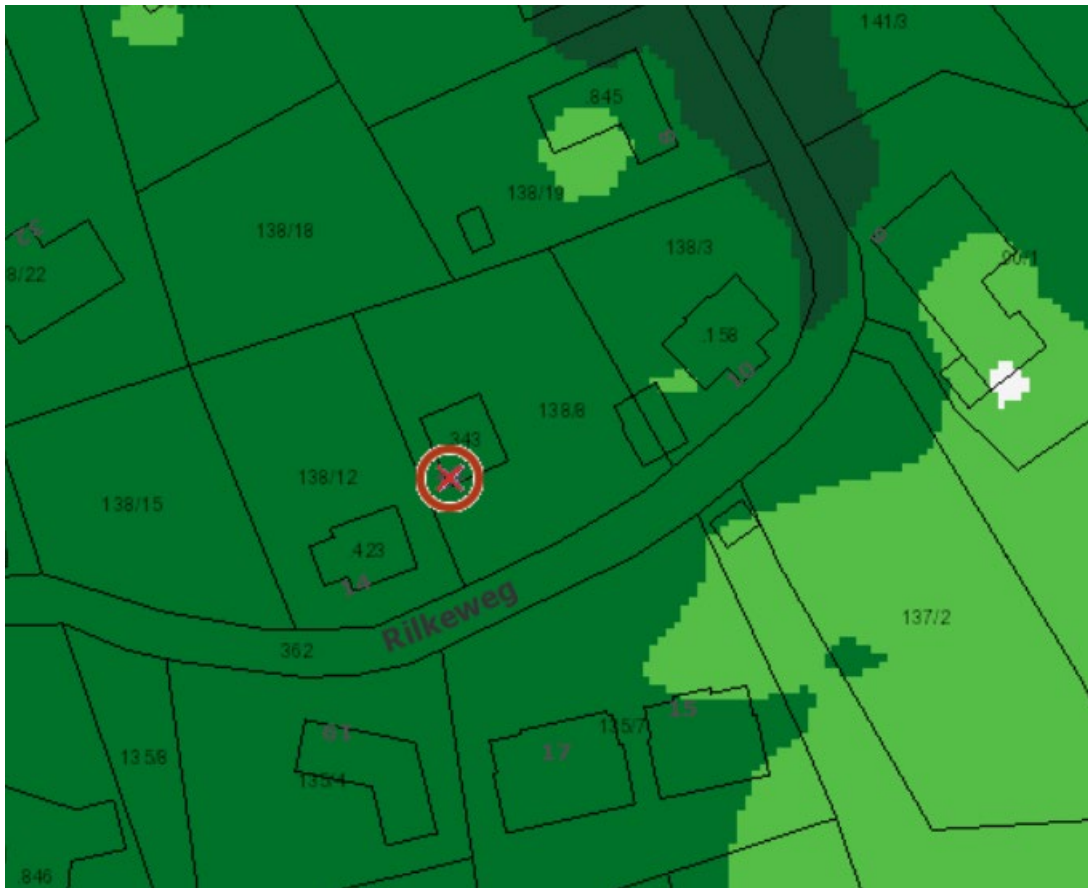
Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: Grundkarte: basemap.at© BEV

## 2.8.2 Straßenverkehrslärm (Nacht)

Im Bereich des bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gem. Lärmkataster des Gis-Steiermark mit einer Belastung hinsichtlich Straßenlärm von 35 dB bis zu 39 dB (Nacht) zu rechnen.



Auszug aus dem Lärmkataster des GIS-Steiermark

## 2.9 Energieausweis

Es konnte vom Sachverständigen kein Energieausweis erhoben werden.

## 3 Gutachten

### 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

Liegenschaften wie die Gegenständliche werden – sofern sie bestandfrei sind – grundsätzlich zur **Eigennutzung** erworben, wobei sich Kaufinteressenten bei der Preisbildung vorwiegend am Wert unter Berücksichtigung von Lage und Anschaffungskosten vergleichbarer Objekte orientieren.

Im gegenständlichen Fall ist demzufolge das **Vergleichswertverfahren** anzuwenden.

Der Bodenwert ist in der Regel als **Vergleichswert** durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen (§ 6 Abs 2, LBG).

### **Konkreter Bewertungsansatz**

Mit dem **Tod der Wohnungsgebrauchsberechtigten** ist deren im Übergabsvertrag eingeräumtes **persönliches, lebenslängliches und unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht** an den im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten **erloschen**. Bewertungsseitig ist daher das bisher zu berücksichtigende Wohnungsgebrauchsrecht an den Räumlichkeiten im Erdgeschoss nicht mehr anzusetzen. Verbleibend ist nur mehr das persönliche, lebenslängliche und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht des Sohnes an den im ersten Obergeschoss gelegenen Räumlichkeiten samt Mitbenützung der Kellerräume und der Garagen.

Laut Übergabsvertrag (BG 631 TZ 13444/2015) vom 21.05.2015 war überdies vorgesehen, dass die anfallenden Betriebskosten, laufenden Verbrauchsabgaben, Grundsteuer, Versicherungsprämien sowie die notwendigen Instandhaltungskosten von den **Wohnungsgebrauchsberechtigten** zu ungeteilter Hand, im Innenverhältnis je zur Hälfte, zu tragen sind.

Das Bestandsobjekt wurde im Zuge des Befundes als augenscheinlich länger andauerndes nicht benütztes und nicht instandgehaltenes, somit in wirtschaftlicher Hinsicht abrisssreifes Gebäude festgestellt. Der bauliche Zustand und die fehlende wirtschaftlich sinnvolle Fortnutzbarkeit lassen eine nachhaltige wertrelevante Nutzung des bestehenden Baukörpers nicht mehr erkennen.

Im Hinblick auf den festgestellten Zustand des Gebäudes als wirtschaftlich abrisssreifes Bestandsobjekt kommt dem Baukörper kein eigenständiger positiver Verkehrswertbeitrag mehr zu. Die vorhandene technische Restsubstanz schlägt sich mangels wirtschaftlich sinnvoller Fortnutzung nicht mehr in einem werterhöhenden Gebäudewert nieder. Maßgeblich bleibt daher im Wesentlichen der Bodenwert, vermindert um die erforderlichen Abbruch-, Räumungs-, Entsorgungs- und Freimachungskosten. Das fortbestehende Wohnungsgebrauchsrecht des Herrn Bernhard Erik Zorko geboren am 14.06.1968 wirkt jedoch weiterhin als rechtliches und wirtschaftliches Hindernis für eine freie Gesamtverwertung der Liegenschaft.

Der Bodenwert der Liegenschaft wird zunächst im Vergleichswertverfahren ermittelt. Von diesem Bodenwert wird in einem weiteren Schritt die zur Herstellung des freigemachten Zustands erforderlichen geschätzten Freimachungskosten in Abzug gebracht. Der sich daraus ergebende verbleibende Grundstückswert nach Freimachungskosten stellt jenen Wert dar, der bei sofort freier und unbelasteter Verwertbarkeit des Grundstücks realisierbar wäre.

Da die freie wirtschaftliche Verwertung infolge des fortbestehenden, lebenslänglichen Wohnungsgebrauchsrechts des 58-jährigen Berechtigten nicht sofort, sondern voraussichtlich erst nach Ablauf dessen statistischer Restlebensdauer möglich ist, ist dieser verbleibende Grundstückswert auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen. Die Restdauer des Wohnungsgebrauchsrechts wird anhand der zum Stichtag maßgeblichen Sterbetafeln bestimmt; der so künftig realisierbare Grundstückswert wird sodann mit einem sachgerechten Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag zurückgerechnet.

Die Differenz zwischen dem sofort freiverfügbaren Grundstückswert nach Freimachungskosten und dessen abgezinsten Barwert bildet den belastungsbedingten Abschlag aus dem fortbestehenden Wohnungsgebrauchsrecht.

### 3.2 Ermittlung des Bodenwertes bzw. Vergleichswertes

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

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

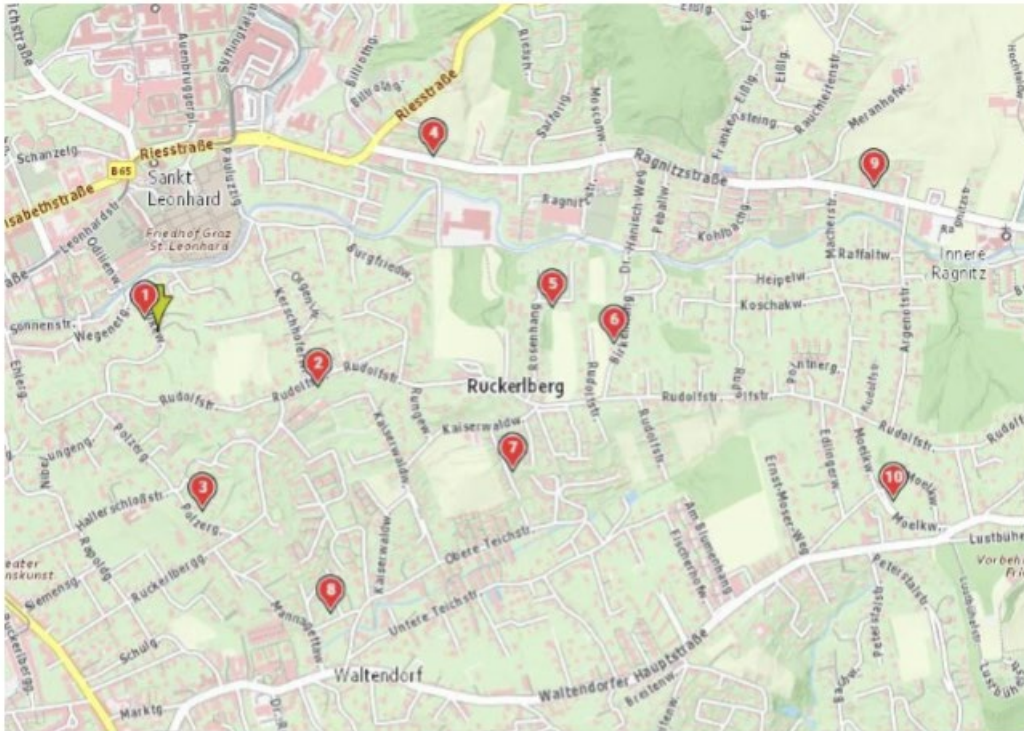
Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend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

Für die Ermittlung des Bodenwertes werden unbebaute Grundstücke als sogenannte „Vergleichsgrundstücke“ herangezogen. Wobei der Bodenwert mittels Vergleichswertverfahren von jenen Grundstücken abgeleitet wird, die hinsichtlich der **wertbeeinflussenden Merkmale** mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

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

Übersicht der Vergleichswerte:

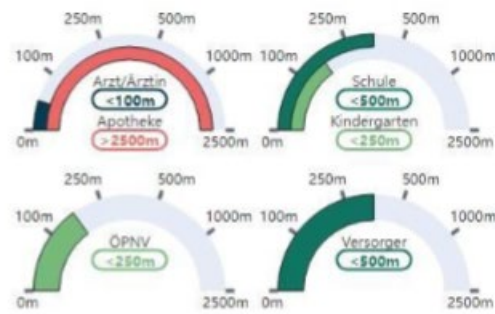
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1	Bauland	8688/2023	09.08.2022	1.303,00	683,04 €	683,04 € *
2	Bauland	6666/2025	27.03.2025	540,00	683,33 €	683,33 € *
3	Bauland	17348/2023	22.11.2023	953,00	629,59 €	629,59 € *
4	abbruchsreifes Gebäude	4703/2025	25.02.2025	976,00	599,39 €	599,39 € *
5	Bauland	12752/2025	20.02.2025	456,00	657,89 €	657,89 € *
6	Bauland	16000/2022	07.07.2022	670,00	589,55 €	589,55 € *
7	Bauland	14342/2025	27.08.2025	802,00	486,28 €	486,28 € *
8	Bauland	16140/2022	03.08.2022	1.200,00	641,67 €	641,67 € *
9	Bauland	13332/2021	25.02.2021	700,00	350,00 €	350,00 € *
10	Bauland	1673/2022	14.01.2022	2.115,00	382,98 €	382,98 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

### Nr. 1: Bauland \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.08.2022
Tagebuchzahl	8688/2023
Grundbuch	63124 Waltendorf
EZ	154
KG-Grundstück	63124 - 138/1
Verkäufer	Luisi-Weichsel
Käufer	Venta Immobilienbestands GmbH

#### weitere Informationen

Widmung	Bauland reines Wohngebiet, Dichte 0,3-0,4
---------	---

#### Flächendaten

Grundstücksfläche	1.303,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

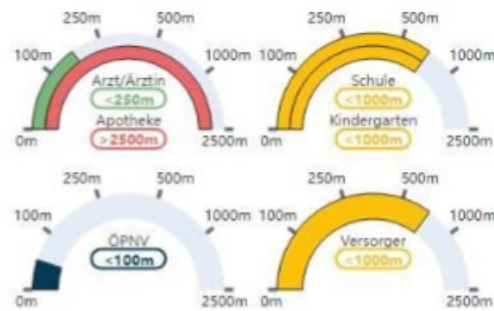
#### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	890.000,00 €
Grundstücksfläche	1.303,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	683,04 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	683,04 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland reines Wohngebiet, Dichte 0,3-0,4; Konkurs/Verlassenschaft;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 47 m

### Nr. 2: Bauland \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.03.2025
Tagebuchzahl	6666/2025
Grundbuch	63124 Waltendorf
EZ	2752
KG-Grundstück	63124 - 220/12
Verkäufer	Bretterkleber
Käufer	Atti   Atti

#### weitere Informationen

Widmung	WR BBD 0,3-0,4
---------	----------------

#### Flächendaten

Grundstücksfläche	540,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

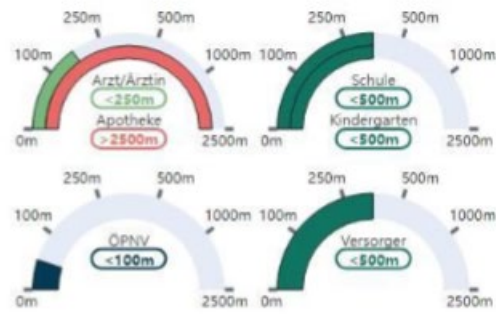
#### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	369.000,00 €
Grundstücksfläche	540,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	683,33 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	683,33 €

Aus dem KV: Widmung: WR BBD 0,3-0,4; Auslandsansatz; Gst neu vermessen

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 429 m

### Nr. 3: Bauland \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.11.2023
Tagebuchzahl	17348/2023
Grundbuch	63124 Waltendorf
EZ	456
KG-Grundstück	63124 - 237/6
Verkäufer	Theyer
Käufer	Fandl   Fandl-Würnsberger

#### Flächendaten

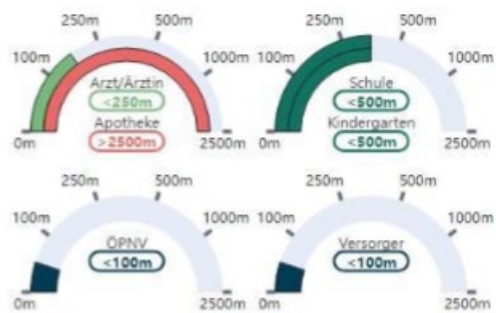
Grundstücksfläche	953,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

#### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	600.000,00 €
Grundstücksfläche	953,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	629,59 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	629,59 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 465 m

### Nr. 4: abbruchreifes Gebäude \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.02.2025
Tagebuchzahl	4703/2025
Grundbuch	63117 Ragnitz
EZ	70
Adresse	Ragnitzstraße 13 8047 Graz, 10. Bez.: Ries
KG-Grundstück	63117 - 8/2   63117 - 8/7   63117 - .67
Verkäufer	Hödl-Kuffner
Käufer	RIVA Bauträger GmbH

#### Flächendaten

Grundstücksfläche	976,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	132,00 m <sup>2</sup>

#### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	585.000,00 €
Grundstücksfläche	976,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	599,39 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	599,39 €

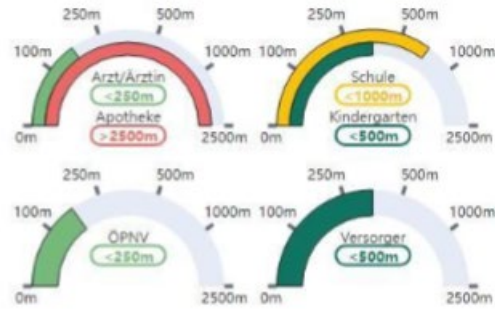
Aus dem KV: BauFlGeb: 132 m<sup>2</sup>; Widmung: allg. Wohngebiet  
BBD 0,4-0,8;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 831 m

#### weitere Informationen

Widmung	allg. Wohngebiet BBD 0,4-0,8
---------	------------------------------

### Nr. 5: Bauland \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	20.02.2025
Tagebuchzahl	12752/2025
Grundbuch	63124 Waltendorf
EZ	553
Adresse	Rosenhang 16 8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
KG-Grundstück	63124 - 190/2
Verkäufer	Wochesländer
Käufer	Weymayr   Stadler

#### Flächendaten

Grundstücksfläche	456,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

#### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	300.000,00 €
Grundstücksfläche	456,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	657,89 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	657,89 €

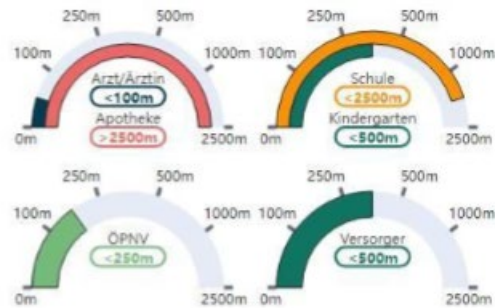
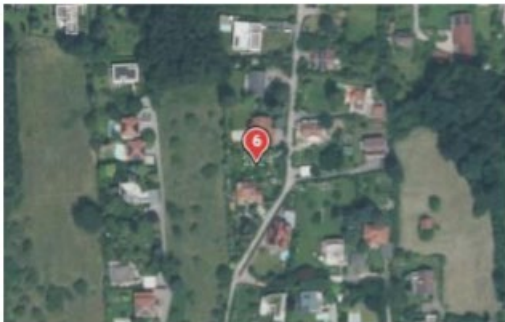
Aus dem KV: PKW; Widmung: Bauland; Teilstück aus EZ 553  
Gst 190/2, Dichte 0,2 - 0,3

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.004 m

#### weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

### Nr. 6: Bauland \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	07.07.2022
Tagebuchzahl	16000/2022
Grundbuch	63124 Waltendorf
EZ	432
KG-Grundstück	63124 - 201/1
Verkäufer	Hacker
Käufer	Lackner

#### Flächendaten

Grundstücksfläche	670,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

#### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	395.000,00 €
Grundstücksfläche	670,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	589,55 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	589,55 €

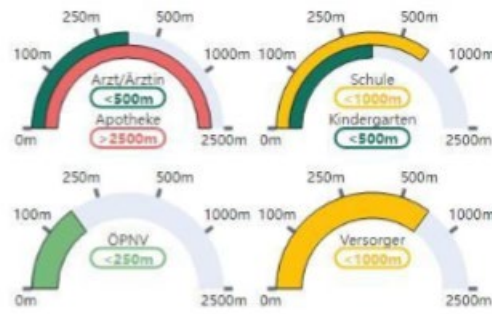
Aus dem KV: Widmung: Bauland; gebildet aus Gst. 201/4; EZ neu

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.157 m

#### weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

### Nr. 7: Bauland \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.08.2025
Tagebuchzahl	14342/2025
Grundbuch	63124 Waltendorf
EZ	2883
KG-Grundstück	63124 - 518/14
Verkäufer	Wintersteller
Käufer	Hauer   Hauer

#### Flächendaten

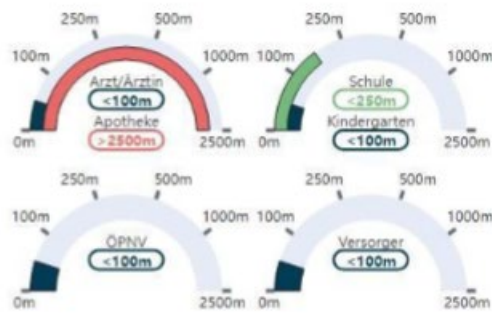
Grundstücksfläche	802,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

#### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	390.000,00 €
Grundstücksfläche	802,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	486,28 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	486,28 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 966 m

### Nr. 8: Bauland \*



#### Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.08.2022
Tagebuchzahl	16140/2022
Grundbuch	63124 Waltendorf
EZ	319
KG-Grundstück	63124 - 274/7
Verkäufer	Geiger (CH)   Geiger (CH)
Käufer	Bacher

#### Flächendaten

Grundstücksfläche	1.200,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

#### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	770.000,00 €
Grundstücksfläche	1.200,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	641,67 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	641,67 €

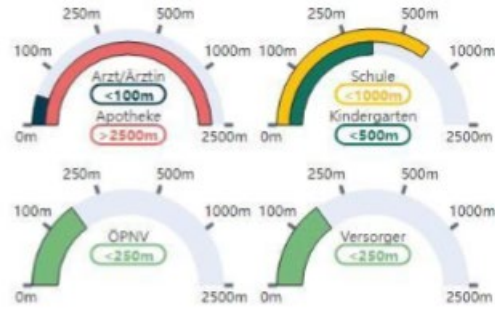
Aus dem KV: Widmung: Reines Wohngebiet; Dichte 0,3-0,4;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 838 m

#### weitere Informationen

Widmung	Reines Wohngebiet; Dichte 0,3-0,4
---------	-----------------------------------

Nr. 9: Bauland \*



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.02.2021
Tagebuchzahl	13332/2021
Grundbuch	63117 Ragnitz
EZ	118
Adresse	Ragnitzstraße 117 8047 Graz,10.Bez.:Ries
KG-Grundstück	63117 - 135/2
Verkäufer	Hoffer
Käufer	Kanzler Verfahrenstechnik Gesellschaft m.b.H.

Flächendaten

Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

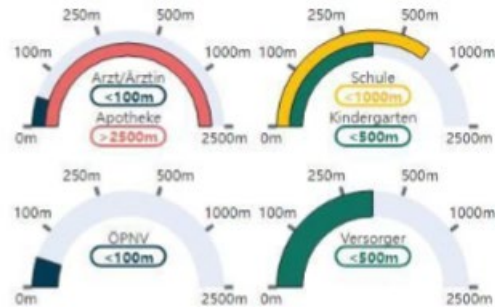
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	245.000,00 €
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	350,00 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	350,00 €

Aus dem KV: TS1 aus Ez683 Gst136/13 wird EZ118 Gst135/2 zugeschrieben

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.852 m

Nr. 10: Bauland \*



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.01.2022
Tagebuchzahl	1673/2022
Grundbuch	63124 Waltendorf
EZ	2767
Adresse	Moelkweg 47 8042 Graz,09.Bez.:Waltendorf
KG-Grundstück	63124 - 655/21   63124 - 655/20
Verkäufer	AREICO GmbH
Käufer	Dragosav Corporation GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.115,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	810.000,00 €
Grundstücksfläche	2.115,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	382,98 €
Preis korr. / m <sup>2</sup>	382,98 €

Aus dem KV: Transaktion gesplittet, zuzüglich 1/17 Anteil an EZ 2615 von insg. 1.721 m<sup>2</sup> wird mit € 1.000 bewertet

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.912 m

## Vergleichswert

Die Ermittlung des Vergleichswertes und in weiterer Folge des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen im Umfeld der Liegenschaft durchgeführt wurden (siehe oben: Übersicht Vergleichsgrundstücke).

Für die Bewertung konnten **14** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **10** Kaufvorgänge mit Preisen von **350,00 €/m<sup>2</sup>** bis **683,04 €/m<sup>2</sup>** in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen werden.

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

## Wertbeeinflussende Faktoren

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

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

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

Aufgrund der erhobenen wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsgrundstücke wird der harmonisierte Vergleichswert unter Berücksichtigung der Anliegerleistungen mit **570,00 € je m<sup>2</sup>** eingeschätzt.

Der auf die Grundstücke mit der Widmung „Bauland“ und einer Grundstücksfläche von: **997 m<sup>2</sup>** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit als wirtschaftliche Einheit :

**997 m<sup>2</sup> x 570,00 EUR/m<sup>2</sup>=**

**568.290,00 €**

### **Sonstige wertbeeinflussende Umstände**

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

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

- Ungünstige Lageverhältnisse (Nähe von Einfamilienhäuser zu Gegenden mit hohen Immissionen von Gewerbe (Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen) oder Immissionen durch Verkehrslärm
- Unwirtschaftlicher Aufbau
- Reparaturanstau und Investitionsbedarf
- Denkmalschutz
- Energieeffizienz

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

**Für die Entsorgung der Baurestmassen und sonstiger entsorgungspflichtiger Stoffe bzw. baulicher Anlagen werden Kosten in der Höhe von 90.000,-- Eur (ohne Nachweis) in Ansatz gebracht und vom Vergleichswert abgezogen.**

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

### 3.3 Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft

#### 3.3.1 Zusammenfassung- Vergleichswert der Liegenschaft

Bodenwert des Bewertungsgegenstandes:		568.290,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Entsorgung):	-	90.000,00 €
<hr/>		
Vergleichswert des Bewertungsgegenstandes:		478.290,00 €
<hr/>		

#### 3.3.2 Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung zeigt, dass es sich bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen um eine:

**„Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den guten Standort in einem durchschnittlichen Regionalmarkt gekennzeichnet ist“.**

Eine **Marktanpassung** wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen als **nicht notwendig** erachtet.

**Verkehrswert somit:** 478.290,00 €

<b>Verkehrswert (gerundet)</b> <b>(in Worten: Euro vierhundertachtundsiebzigtausend)</b>	<b>478.000,-- €</b>
---	---------------------

### 3.4 Verkehrswert der belasteten Liegenschaft

#### 3.4.1 Ableitung des Belastungsabschlags aus dem fortbestehenden Wohnungsgebrauchsrecht

Da das Bestandsobjekt wirtschaftlich abrisssreif ist, liegt der wertprägende Nachteil des fortbestehenden Wohnungsgebrauchsrechts nicht in einem fortzuführenden Gebäudewert, sondern in der Tatsache, dass das Grundstück nicht sofort frei wirtschaftlich verwertet werden kann. Der belastungsbedingte Abschlag ist daher aus der zeitlichen Verzögerung der freien Verfügbarkeit des Grundstücks abzuleiten. Zu diesem Zweck wird der nach Abzug der Freimachungskosten verbleibende Grundstückswert als jener Wert angesehen, der wirtschaftlich erst nach Erlöschen des Wohnungsgebrauchsrechts realisiert werden kann. Dieser künftig realisierbare Grundstückswert ist unter Zugrundelegung der aus den Sterbetafeln abgeleiteten Restlebenserwartung des 58-jährigen Berechtigten und eines sachgerechten Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen. Die Differenz zwischen dem sofort freiverfügbaren Grundstückswert nach Freimachungskosten und dessen abgezinsten Barwert bildet den belastungsbedingten Abschlag aus dem fortbestehenden Wohnungsgebrauchsrecht.

Statistische Restlebenserwartung für Männer, geb. am 14.06.1968, gem. Sterbetafel (2022/2024 geglättet) der Statistik Austria: 24,22 Jahre

Der für die Abzinsung des infolge des fortbestehenden Wohnungsgebrauchsrechts erst künftig frei realisierbaren Bodenwerts anzusetzende Diskontierungszinssatz wurde aus einem risikoarmen Realzins als Basis und einem objektspezifischen Zuschlag abgeleitet. Ausgangspunkt war die aktuelle Rendite langfristiger staatlicher Schuldverschreibungen, bereinigt um die für die langfristige Betrachtung maßgebliche mittelfristige Inflationsannahme. Auf diesen realen Basiszins wurde ein Zuschlag für das immobilienwirtschaftliche Verwertungsrisiko, die lange Bindungsdauer des Wohnungsgebrauchsrechts sowie das konkrete Freimachungs- und Vollzugsrisiko des Bewertungsfalls aufgesetzt. Unter diesen Prämissen erscheint ein Diskontierungszinssatz von 2,75 % real p.a. sachgerecht. Dieser Zinssatz dient nicht der Kapitalisierung eines laufenden Gebäudeertrags, sondern der Abzinsung des erst nach Erlöschen des Wohnungsgebrauchsrechts frei verfügbaren Bodenwerts auf den Bewertungsstichtag.

Gewählter Zinssatz: 2,75 %

Bei einer Restlebenserwartung von **24,22 Jahren** ergibt sich bei einem Diskontierungszinssatz von **2,75 % real p.a.** ein Abzinsungsfaktor von rund **0,5184**. Das bedeutet: Der künftig erst nach Erlöschen des Wohnungsgebrauchsrechts frei realisierbare Grundstückswert ist heute mit rund **51,84 %** seines freigemachten Werts anzusetzen; der reine belastungsbedingte Abschlag aus der Zeitverzögerung beträgt damit rund **48,16 %** des verbleibenden Grundstückswerts nach Freimachungskosten.

Der ermittelte Wert versteht sich zuzüglich allfälliger, bis zum maßgeblichen Zeitpunkt noch am Eigentumsobjekt verbleibender Lasten oder Verpflichtungen wie z.B. öffentlich-rechtliche Abgaben und Beiträge bzw. nicht grundbücherlich ersichtliche öffentlich-rechtliche Abgaben-, Beitrags- und Erschließungsverpflichtungen etc., wobei diese der Höhe oder dem Umfang nach in die Risikosphäre des Erstehers übergehen.

### 3.4.2 Ermittlung des Verkehrswertes der belasteten Liegenschaft

Vergleichswert der unbelasteten Liegenschaft	478.290,00 €
<hr/>	
Abzgl. Belastungsabschlags – Wohnungsgebrauchsrecht	
478.290,00 € x 0,4816 =	230.344,46 €
<hr/>	
Vergleichswert der belasteten Liegenschaft	247.945,54 €
<hr/>	

### 3.4.3 Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung zeigt, dass es sich bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen um eine:

**„Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den guten Standort in einem durchschnittlichen Regionalmarkt, jedoch mit der Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht gekennzeichnet ist“.**

Eine **Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 9 % nach der Marktanpassungstabelle von Techn. Rat Ing. Kainz** wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen als **notwendig** erachtet.

Verkehrswert somit:	247.945,54 € x 0,91=	225.630,44 €
---------------------	----------------------	--------------

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro zweihundertsechszwanzigtausend)	226.000,-- €
---	--------------

### 3.5 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **15.04.2026** konnte kein bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden.

Zeitwert des Zubehörs: 0,-- €

<b>Zeitwert des Zubehörs:</b> <b>(in Worten: Euro null)</b>	<b>0,-- €</b>
--	---------------

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - insbesondere von Liegenschaftsanteilen - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit und im Besonderen kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

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 28.04.2026



.....  
Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer  
Allgemein beeideter und  
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 4 Anhänge

### 4.1 Pläne - Kataster



## 4.2 Übergabsvertrag

1

Dr.R/Mag.P

**Geschäftszahl: 4291**

Aktenzahl: 10344

**AUSFERTIGUNG**

### SELBSTBERECHNUNG DER GRUNDERWERBSTEUER

#### GEMÄß § 11 GRESTG

vorgenommen am 22.05.2015

und wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt

Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern

und Glücksspiel

ERFASSUNGSNUMMER: 10-213.511/2015

Dr. Christoph Raimann, öff. Notar

8230 Hartberg, Michaeligasse 38



## **NOTARIATSAKT**

vom 21. Mai 2015

Vor mir, Doktor Christoph RAIMANN, öffentlicher Notar in Hartberg, mit der Amtskanzlei 8230 Hartberg, Michaeligasse 38, sind heute in Rilkeweg 12, 8010 Graz, wohin ich mich über Ersuchen der Parteien begeben habe, erschienen, die nach ihrer Angabe eigenberechtigten und volljährigen Parteien, und zwar: -----

- 1) Frau **Helga ZORKO (auch: Sorko)**, geboren am 16.02.1930 (sechzehnter Februar neunzehnhundertdreißig), Sozialversicherungsnummer: 4575-160230, Rilkeweg 12, A-8010 Graz, -----

als Ü b e r g e b e r i n einerseits, und -----

BG 631 TZ 13444/2015

2) die **Latifundien Real Estate and Consulting GmbH** mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Feldkirch und der Geschäftsanschrift Schlossgraben 8, 6800 Feldkirch, registriert beim Landesgericht Feldkirch unter FN 427739 d, vertreten durch die alleinzeichnungsberechtigte Geschäftsführerin, Frau Magister Doris SPARI, geboren am 02.07.1969 (zweiter Juli neunzehnhundertneunundsechzig), Neuwilstraße 14, CHE-9306 Freidorf, -----

als Übernehmerin andererseits, -----

unter Beitritt des Sohnes der Übergeberin -----

3) Herr **Bernhard Erik ZORKO**, geboren am 14.06.1968 (vierzehnter Juni neunzehnhundertachtundsechzig), Münzgrabenstraße 102a/10, A-8010 Graz, -----

und haben abgeschlossen und zu Akt gegeben nachstehenden -----

## Übergabsvertrag

**Erstens:**-----

Frau Helga Zorko (im Grundbuch irrtümlich als Helga Zorko) ist grundbücherliche Alleineigentümerin der nachstehenden Liegenschaft: -----

# GB

REPUBLIK ÖSTERREICH

GRUNDBUCH

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63124 Waltendorf  
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 547

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 33110/1983

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
138/8		GST-Fläche	922	
		Bauf.(10)	26	
		Gärten(10)	896	
.343		Bauf.(10)	75	Rilkeweg 12
GESAMTFLÄCHE			997	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

BG 631 TZ 13444/2015

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/2

Helga Zorko  
GEB: 1930-02-16 ADR: Rilkeweg 12 8010  
b 33110/1983 Beschluss 1983-11-07 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Helga Sorko  
GEB: ADR: Technikerstr. 9 8010  
a 6311/1977 IM RANG 3661/1977 Kaufvertrag 1977-03-14,  
Einantwortungsurkunde 1977-01-07 Eigentumsrecht

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

1 a 6311/1977 Pfandurkunde 1977-03-11

PFANDRECHT Höchstbetrag 600.000,--  
für Steiermärkische Sparkasse in Graz

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Hinsichtlich des obangeführten Pfandrechtes wird festgehalten, dass dieses bereits zur Gänze zurückbezahlt und somit löschungsfähig ist. -----

Für diese als Mietwohngrundstück eingestufte Liegenschaft hat das Finanzamt unter Aktenzeichen 68 090-2-1909/5 zum 01.05.2015 (erster Mai zweitausendfünfzehn) einen erhöhten Einheitswert von € 17.150,79 (Euro siebzehntausendeinhundertfünfzig Euro-Cent neunund-siebzig) festgesetzt. -----

**Übergabsobjekt** ist die obgenannte Liegenschaft **Einlagezahl 547 der Katastralgemeinde 63124 Waltendorf** samt dem dort befindlichen Inventar laut beiliegender Liste /A. -----

**Zweitens:** -----

Frau Helga Zorko übergibt und überlässt hiermit die ihr zur Gänze gehörige Liegenschaft Einlagezahl 547 der Katastralgemeinde 63124 Waltendorf, bestehend aus dem im Absatz „Erstens“ dieses Vertrages näher angeführten Gutsbestand, samt dem dort befindlichen Inventar, mit allen Rechten und Pflichten, wie sie diese Liegenschaft sowie dieses Inventar bisher selbst besessen und benützt hat oder doch hierzu berechtigt war, der Latifundien Real Estate and Consulting GmbH in ihr Alleineigentum. -----

-----  
**Drittens:** -----

Die Latifundien Real Estate and Consulting GmbH übernimmt die obgenannte Liegenschaft Einlagezahl 547 der Katastralgemeinde 63124 Waltendorf, samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, in ihr alleiniges Eigentum und tritt sofort mit der Unterfertigung dieses Vertrages in den Besitz und Genuss der vertragsgegenständlichen Liegenschaft samt Inventar, weshalb auch die Übergabe und Übernahme mit Last und Vorteil, Nutzen und Gefahr in diesem Zeitpunkt als vollzogen anzusehen ist. -----

-----  
**Viertens:** -----

1. Für vorstehende Übergabe verpflichtet sich die Übernehmerin der Übergeberin binnen 4 (vier) Wochen ab Unterfertigung dieses Vertrages als einmaligen Übergabpreis den einvernehmlich bestimmten Betrag von € 115.715,88 (Euro einhundertfünfzehntausendsiebenhundertfünfzehn Euro-Cent achtundachtzig) auf ein von dieser noch bekanntzugebendes Bankkonto zu bezahlen, wobei für den Fall des Zahlungsverzuges 6% (sechs Prozent) Verzugszinsen vereinbart werden. -----

2. Weiters verpflichtet sich die Übernehmerin für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft Einlagezahl 547 der Katastralgemeinde 63124 Waltendorf der Übergeberin und deren Sohn, Herrn Bernhard Erik Zorko, jeweils auf deren Lebensdauer beim Haus Rilkeweg 12 vollkommen klaglos nachstehende Leistungen zu erbringen und Verpflichtungen zu übernehmen, und zwar: -----

a) Frau Helga Zorko das persönliche, lebenslängliche und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht im Haus Rilkeweg 12, und zwar an den im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Wirtschaftsraum, 1 Speis und 1 Kammer; -----

b) Herrn Bernhard Erik Zorko das persönliche, lebenslängliche und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht im Haus Rilkeweg 12, und zwar an den im ersten Obergeschoss gelegenen Räumlichkeiten, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Bad und 1 WC samt Mitbenützung der Kellerräume und der Garagen; -----

Die anfallenden Betriebskosten und laufenden Verbrauchsabgaben an Wasser, Heizung Telefon, Rundfunkgebühren, Müllabfuhr und Kanalabgaben sowie Rauchfangkehrer, Grund-

steuer, Versicherung, et cetera sowie die notwendigen Instandhaltungskosten werden für die Dauer des Wohnungsgebrauchsrechtes von der Übergeberin und deren Sohn, Herrn Bernhard Erik Zorko, zur ungeteilten Hand, im Innenverhältnis je zur Hälfte, beglichen. -----

Mit diesem Wohnungsgebrauchsrecht ist das uneingeschränkte und volle Benützungrecht der vorhandenen Fahrnisse, Maschinen und Gerätschaften sowie der freie und ungehinderte Zugang auf dem Grund und Boden des Übergabsobjektes, als auch das Recht, Besuche zu empfangen und zu beherbergen, verbunden; -----

**Fünftens:** -----

Die Übergeberin leistet Gewähr, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft lastenfrei in das Eigentum der Übernehmerin gelangt und mit der Liegenschaft keine außerbücherlichen Lasten oder Rechte Dritter bestehen. -----

Die Übergeberin übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für Grenzen, Flächenmaß, Beschaffenheit, Bauzustand und Erträgnis der vertragsgegenständlichen Liegenschaft. -----

**Sechstens:** -----

Die vorstehend vereinbarten Rechte und Verpflichtungen werden wechselseitig in vertraglicher Wirkung angenommen und bestellt die Übernehmerin die Liegenschaft Einlagezahl 547 der Katastralgemeinde 63124 Waltendorf als Sicherheit für die Rechte der Übergeberin und deren Sohn.-----

**Siebtens:** -----

Sämtliche Vertragsteile bewilligen die Vornahme nachstehender Grundbucheintragen: -  
In **Einlagezahl 547 der Katastralgemeinde 63124 Waltendorf** - Eigentümer: Helga Zorko, geboren 1930-02-16, B-LNr. 1, zu 1/2, und Helga Sorko, geboren 1930-02-16, B-LNr. 2, zu 1/2.-----

- die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die ***Latifundien Real Estate and Consulting GmbH, FN 427739 d;*** -----
- die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß Absatz „Viertens 2.a)“ dieses Vertrages für Helga Zorko, geboren am 16. Feber 1930; -----

- die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß Absatz „Viertens 2.b)“ dieses Vertrages für Bernhard Erik Zorko, geboren am 14. Juni 1968. ----

**Achtens:** -----

Die Durchführung der aufgrund dieses Vertrages vorzunehmenden Grundbuchshandlungen wird vom Vertragsverfasser Doktor Christoph Raimann vorgenommen. -----

**Neuntens:** -----

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages samt seiner grundbücherlichen Durchführung und alle hiervon zu entrichtenden Steuern, Gebühren und Abgaben trägt die Übernehmerin zur Gänze. -----

**Zehntens:** -----

Die Übergeberin gibt die Erklärung ab, dass sie österreichische Staatsbürgerin und Deviseninländerin ist. Die Übernehmerin erklärt, dass sie eine Gesellschaft ist, die nach den österreichischen Rechtsvorschriften errichtet wurde und an ihr keine Ausländer beteiligt sind. --

**Elftens:** -----

Von vorstehendem Notariatsakt können jedem Teil wiederholte Ausfertigungen erteilt werden. -----

**Zwölftens:** -----

Für die Bemessung der Grunderwerbsteuer beim Finanzamt werden die Rechte der Übergeberin mit einem kapitalisierten Wert von € 48.779,87 (Euro achtundvierzigtausendsiebenhundertneunundsiebzig Euro-Cent siebenundachtzig), die Rechte des Herrn Bernhard Erik Zorko mit einem kapitalisiertem Wert von € 135.504,25 (Euro einhundertfünfunddreißigtausendfünfhundertvier Euro-Cent fünfundzwanzig), sohin insgesamt mit € 184.284,12 (Euro einhundertvierundachtzigtausendzweihundertvierundachtzig Euro-Cent zwölf) bewertet, wel-

Beilage .A

## INVENTARLISTE

Sitzelemente  
Gartengeräte  
Drucke  
Bilder  
Lampen  
Geschirr  
Porzellan  
Bücher  
Teppiche  
Schränke  
Kredenz mit Aufsatz  
Glasvitrine mit Inhalt  
runder Tisch mit 6 Stühlen/Thonet  
zweitüriger Schrank

BG 631 TZ 13444/2015

che Beträge zusammen mit dem obgenannten Übergabpreis von € 115.715,88 (Euro einhundertfünzehntausendsiebenhundertfünfzehn Euro-Cent achtundachtzig) die Gesamtgegenleistung von € 300.000,00 (Euro dreihunderttausend) darstellen. -----

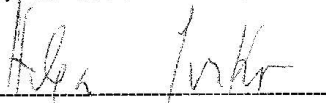
**Dreizehtens:**-----

Die Vertragsparteien erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass ihre Namen, ihre Geburtsdaten und ihre Anschrift, der beurkundende Notar, die Geschäftszahl, das Datum dieser Urkunde sowie deren Inhalt im Urkundenarchiv des österreichischen Notariates, das mit Hilfe einer Datenverarbeitungsanlage geführt wird, aufgenommen werden.-----

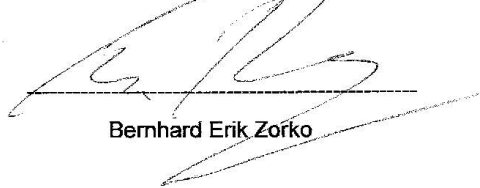
Hierüber wurde dieser Notariatsakt aufgenommen, den Parteien vorgelesen und erklärt, von ihnen vollinhaltlich als ihrem wahren Willen entsprechend genehmigt und sohin eigenhändig vor mir, Notar, unterschrieben. -----

Hartberg, am-----

Graz, am 21.05.2015 (einundzwanzigster Mai zweitausendfünfzehn)



Helga Sorko



Bernhard Erik Zorko



Magister Doris Spari



  
Öffentlicher Notar

Diese für die **Latifundien Real Estate and Consulting GmbH** bestimmte Ausfertigung stimmt mit der in meinen Amtsakten unter Geschäftszahl 4291 auf zwei Bogen geschriebenen unvergebürhten Urschrift wort- und ziffernmäßig vollkommen überein.-----  
H a r t b e r g, am 21.05.2015 (einundzwanzigster Mai zweitausendfünfzehn) -----



  
Öffentlicher Notar

BG 631 TZ 13444/2015