Ing. Heinz Rossbacher, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
für Liegenschaftsbewertung,
Wohnungseigentum und Straßenbau

Sankt – Veiter – Straße 177a/4, 8046 Graz
Mobil 0676/ 6509572
E-Mail sv@heinzrossbacher.at

Bezirksgericht Graz-Ost
z.Hd. Hr. Mag. Martin Troger, Richter
Radetzkystraße 27
8010 Graz

GZ.: 244 E 67/26y -5
EXEKUTIONSSSACHE

Betreibende Partei:	**Stadt Graz, Abteilung für Gemeindeabgaben** Schmiedgasse 26, 8010 Graz vertr. durch Abteilung für Gemeindeabteilung Buchhaung (Zeichen A8/2-VST-690000011334)
Verpflichtete Partei:	**PG 96 GmbH & Co KG,** Waagner-Biro-Straße 14, 8020 Graz FN 581236i
wegen:	**€ 1.549,66 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)**

G U T A C H T E N

über die Höhe des Verkehrswertes der Liegenschaft

KG 63106 Jakomini, EZ 912, Gst.: 1838

Petersgasse 96, 8010 Graz

Graz, am 20.08.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 3
1.1 Auftrag und Auftraggeber ... 3
1.2 Zweck des Gutachtens und sonstige Grundlagen ... 3
1.3 Bewertungsstichtag ... 3
1.4 Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung ... 4

2 Befund ... 5
2.1 Grundbuchsstand ... 5
2.1.1 Gutsbestand ... 5
2.1.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A 2-Blatt) ... 5
2.1.3 Eigentümer (Eintragung im B-Blatt) ... 5
2.1.4 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt) ... 5
2.2 Lage der Liegenschaft ... 6
2.2.1 Auszug aus dem Kataster ... 6
2.2.2 Aufschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen ... 7
2.2.3 Energieausweis ... 7
2.2.4 Flächenwidmung ... 7
2.2.5 Bodenkontaminierung ... 7
2.2.6 Fotos Außenansicht ... 8
2.2.7 Beschreibung des Wohnhauses und der Garage mit Abstellraum ... 9
2.2.7.1 Fotodokumentationen und Plandarstellungen ... 10
2.2.7.2 Mängel - Instandsetzungsbedarf -Investitionsbedarf ... 24
2.2.7.3 Ermittlung der Brutto-Grundflächen und der Brutto-Rauminhalte ... 25
2.2.7.4 Aufstellung der Netto – Nutzflächen ... 26
2.2.7.5 Übersicht der Bestandsobjekte ... 26
2.2.7.6 Betriebskosten ... 26

3 Bewertung ... 27
3.1 Rechtsgrundlagen ... 27
3.2 Ermittlung der Bodenwerte ... 27
3.2.1 Vergleichspreise ... 28
3.2.2 Lage und Beschreibung der Vergleichsgrundstücke ... 29
3.2.2.1 Grundstück 2; Grst: 1880, KG 63102 ... 29
3.2.2.2 Grundstück 3; Grst: 1897/8, KG 63106 ... 29
3.2.2.3 Grundstück 4: Grst.: 1/3,1/4, KG 63124 ... 30
3.2.2.4 Grundstück 5: Grst.:6/4, 6/5, 6/6, KG 63124 ... 30
3.2.2.5 Grundstück 6: Grst.:1670, KG 63102 ... 31
3.2.2.6 Grundstück 7: Grst.:2418/2, KG 63106 ... 31
3.2.2.7 Grundstück 8: Grst.:2411/32, 2410/3, KG 63106 ... 32
3.2.2.8 Grundstück 9: Grst.:.1/2, KG 63119 ... 32
3.3 Vergleichspreisanpassung ... 33
3.3.1 Auswertung ... 34
3.4 Ermittlung des Gebäudewertes ... 35
3.4.1 Berechnung des Herstellungswertes der Gebäude ... 36
3.4.2 Technische und wirtschaftliche Wertminderung ... 36
3.5 Sachwert der Liegenschaft ... 37

4 Verkehrswert der Liegenschaft ... 38

Ing. Heinz Rossbacher, MBA
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1 Allgemeines

1.1 Auftrag und Auftraggeber

Das Bezirksgericht Graz – Ost, hat mich in der Exekutionssache Stadt Graz, Abteilung für Gemeindeabgaben gegen PG 96 GmbH & Co. KG (GZ 244 E 74/26 b - 2) beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert der am Deckblatt genannten Liegenschaft zu erstellen.

1.2 Zweck des Gutachtens und sonstige Grundlagen

- Die gegenständliche Bewertung ist eine stichtagsbezogene Bewertung.
- Der festgestellte Verkehrswert stellt einen Bruttobetrag dar (inkl. Ust).
- Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt.
- Für die Bewertung werden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- Die Liegenschaftsbeschreibung schließt das Vorhandensein von außerbücherlichen Rechten und Lasten, die in diesem Gutachten nicht erwähnt wurden, nicht aus.
- Auflagen, welche durch die Baubehörde, Gewerbebehörde etc. auferlegt wurden, wurden mangels Vorlagen nicht überprüft; es wurde unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Faktoren durch allfällige Auflagen gegeben sind.
- Die Gutachtenerstattung erfolgt, abgesehen von der Besichtigung der Liegenschaft, auf Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten mündlichen und schriftlichen Informationen.
- Geldlasten sowie dingliche Rechte und einverleibte Pfandrechte sind nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und werden nicht berücksichtigt.
- Zweck und Haftung: Das Gutachten dient nur für den Zweck der internen Disposition des Auftraggebers. Es dient insbesondere nicht zum Zwecke einer Kreditbesicherung. Eine Haftung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber einem Erwerber bzw. einem sonstigen Dritten.

1.3 Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme, das ist der 11.08.2026

Bewertungsstichtag ist der Tag der Bewilligung der Zwangsversteigerung, das ist der 11.06.2026.

1.4 Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

- Örtliche Besichtigung und Befundaufnahme am 11.09.2026
  Dabei waren neben dem Sachverständigen anwesend:
  - Maria Kollmann – Mieterin der Top 1, EG im gegenständlichen Wohnhaus
- Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis des Katasterplanes
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- Vergleichspreisabfragen über immonet.ZT
- Ein aktueller Grundbuchsauszug
- Planunterlagen des Bestandes
- Angaben über die derzeitigen und bisherigen Nettomietzinse
- Ein Gerichtsurteil (GZ 5 R 16/26y, v. 24.06.2026) bezüglich des Mietverhältnisis der Top 1
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Verlag Manz, 2017
- Immobilien-Preisspiegel 2021-2026 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

2 Befund

2.1 Grundbuchsstand

2.1.1 Gutsbestand

KATASTRALGEMEINDE 63106 Jakomini EINLAGEZAHL 912
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

****

Letzte TZ 9864/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1838		GST-Fläche	576	
		Bauf.(10)	255	
		Gärten(10)	321	Petersgasse 96

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.1.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A 2-Blatt)

keine

2.1.3 Eigentümer (Eintragung im B-Blatt)

********** B **********

10 ANTEIL: 1/1
PG 96 GmbH & Co KG (FN 581236i)
ADR: Waagner-Biro-Straße 14, Graz 8020
a 11527/2024 IM RANG 5983/2024 Kaufvertrag 2022-05-13 Eigentumsrecht

2.1.4 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

********** C **********

7 a 11527/2024 Pfandurkunde 2022-07-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 720.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
b 9864/2026 Hypothekarklage (20 Cg 61/26v, LGZ Graz)
8 a 9294/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.549,66 s.A. für
Magistrat der Stadt Graz, Gemeinde- abgaben,
Ref.lieg.Abg.Versteigerungen
(244 E 74/26b)

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit.

Ing. Heinz Rossbacher, MBA
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.2 Lage der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude befindet sich in Stadt Graz, im 6. Bezirk Jakomini.
Die genaue Adresse lautet: Petersgasse 96, 8010 Graz.

Die Liegenschaft der EZ 912 besteht aus dem Grundstück Nr.:1838 und hat gemäß Grundbuchauszug eine Gesamtfläche von 576 m² auf. Das Grundstück ist mit einem Mehrparteienwohnhaus und einer Garage für zwei PKW samt einem Abstellraum bebaut. Die restliche Fläche ist begrünt. Das gegenständliche Grundstück ist nahezu ebenflächig und verfügt über eine vieleckige Grundstückskonfiguration.
Der Zugang und die Zufahrt zum Wohnhaus und zu den erfolgt über die Petersgasse.

Übersicht

Ortofoto Garagen/AR, Zufahrt Wohnhaus

2.2.1 Auszug aus dem Kataster

2.2.2 Aufschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Liegenschaft ist mit einem Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss aufgeschlossen.

2.2.3 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem zeichnenden Sachverständigen nicht vor.

2.2.4 Flächenwidmung

Im derzeitig gültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz befindet sich der Großteil des gegenständlichen Grundstückes im **allgemeinem Wohngebiet WA.** Die Bebauungsdichte beträgt 0,6 – 1,2. Ein kleiner Teil der Liegenschaft ist als Verkehrsfläche gewidmet.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan:

2.2.5 Bodenkontaminierung

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Kontaminationsfreiheit.

2.2.6 Fotos Außenansicht

Ing. Heinz Rossbacher, MBA
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.2.7 Beschreibung des Wohnhauses und der Garage mit Abstellraum

Das genaue Alter des Wohngebäudes ist unbekannt. Es gibt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1876.

Da aufgrund des schlechten Zustandes des Objektes und der Wohneinheiten in der Folge von einer Generalsanierung ausgegangen wird, wird ein fiktives Alter von 40 Jahren bei einer Restnutzungsdauer von ebenso 40 Jahren ausgegangen.

Als fiktives Errichtungsjahr wird demnach für die Wertermittlung das Jahr 1986 angenommen.

Das Wohnhaus hat ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.
Im Erdgeschoss sind zwei, im Oberschoss drei und im Dachgeschoss fünf Wohneinheiten untergebracht.
Lediglich die Top 1 im EG ist vermietet, alle anderen Einheiten stehen aufgrund ihrer Ausstattung und ihres Zustandes leer. Es handelt sich dabei um insgesamt neun, teilweise sehr kleine Substandartwohnungen ohne WC und größtenteils ohne Heizung.

Der Eigentümer bzw. der Voreigentümer der Liegenschaft erwirkte entsprechend eines, mir vorliegenden Gerichtsurteiles des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen bereits seit 05.07.2021 einen Bescheid für einen Abbruch des Wohnhauses und seit 29.01.2022 eine Baubewilligung für die Errichtung eines Neubaus mit 10 Wohneinheiten und acht PKW- Abstellplätzen.
Die Umsetzung dieses Vorhabens scheitert allerdings aufgrund dieses Urteiles (GZ 5 R 16/26y, vom 24.06.2026) wonach die Aufkündigung des Bestandsverhältnisses der Mieterin der Top 1 im Erdgeschoss des Wohnhauses, Frau Maria Kollmann nicht möglich ist.

Konstruktive Hauptmerkmale Wohnhaus		**Garage/AR**
Gesamtkonstruktion	Massivbauweise	Massivbauweise
Art der Gründung	Streifenfundamente	Streifenfund.
Decken	Massive Decken	Massive Decke
Hauptdach	Satteldach	Flachdach
Dacheindeckung	harte Dachsteine	Blecheindeckung
Fußböden	Fliesen, Parkett, PVC	Beton
Türen	Holztüren, mit Holzzargen	Tore/Holztüre
Fenster	Holzfenster, teilw. Kunststoff	Stahlrahmen
Wände	verputzt, bzw. gefärbelt	verputzt, gefärbelt
Fassade	verputzt, gefärbelt	
Beheizung	Ferngas (Eingeleitet nur in der Top 1) keine Teilweise Einzelöfen	
Sonstiges	WC nur in der Top 1, sonst Gang WC´s	

Ausstattungs- Bau-, und Instandhaltungszustand

Die einzelnen Einheiten verfügen über nachstehende Instandhaltungszustände:

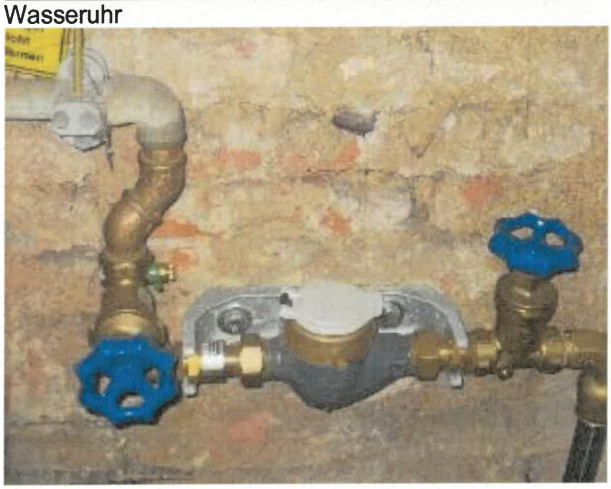
Top 1:	durchschnittlich
Alle übrigen Einheiten:	schlecht/unbewohnbar
Garagen/Abstellraum	schlecht

2.2.7.1 Fotodokumentationen und Plandarstellungen

Stiegenhaus

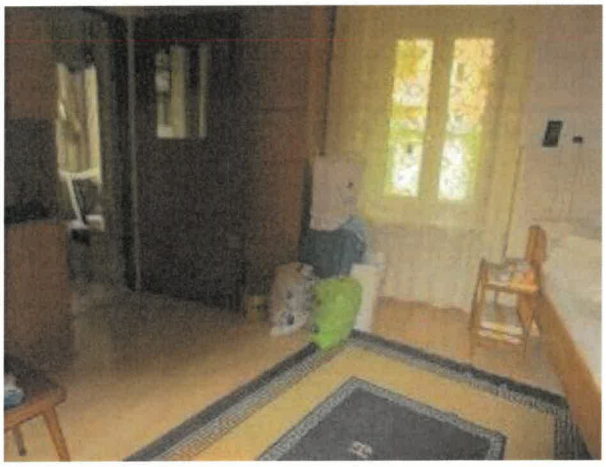
Kellergeschoss

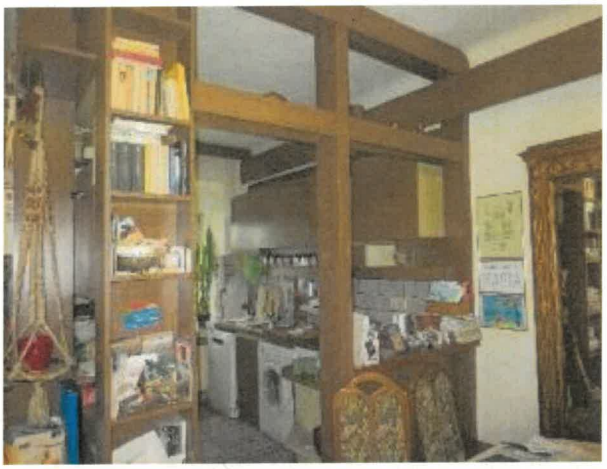
Wasseruhr



Gasanschluss

EG (Top1 – bewohnt)





EG (Top 2 – leerstehend)

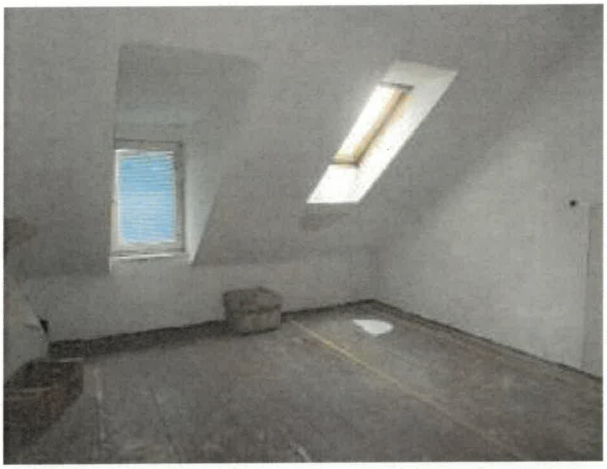
Gang – WC EG

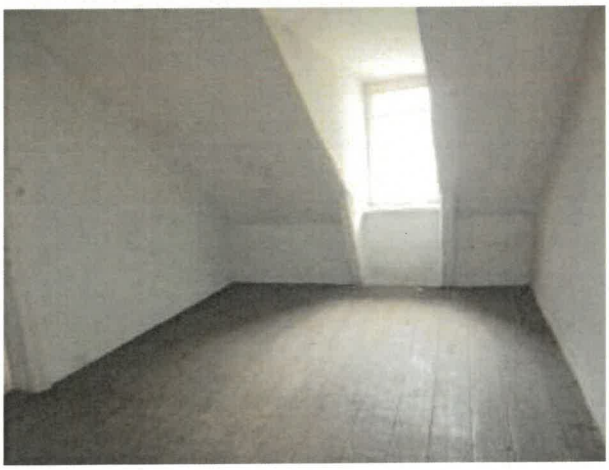
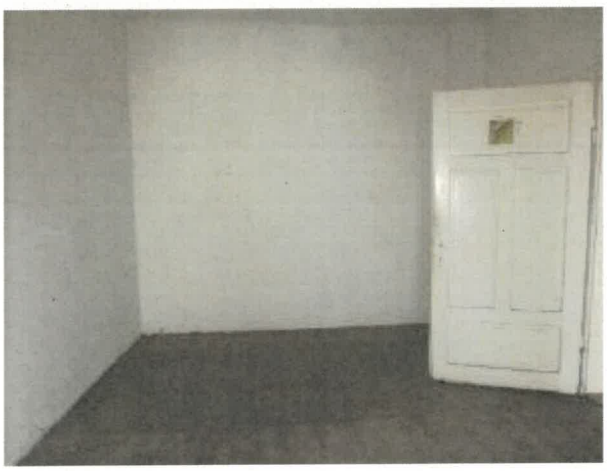
1.OG (Top3 -Top 5 – leerstehend)

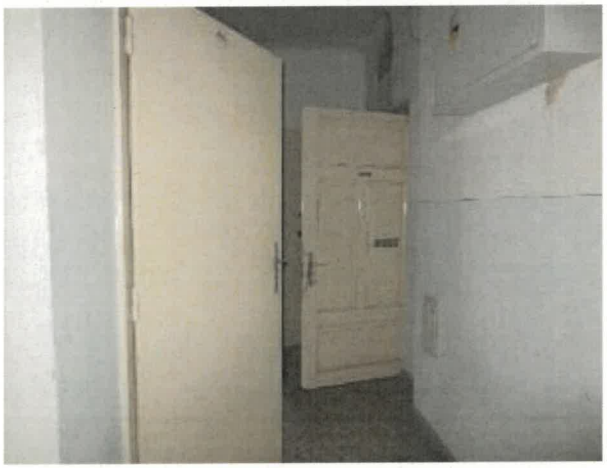
Ing. Heinz Rossbacher, MBA
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Gang – WC 1.OG

DG (Top 6- Top 10 – leerstehend)

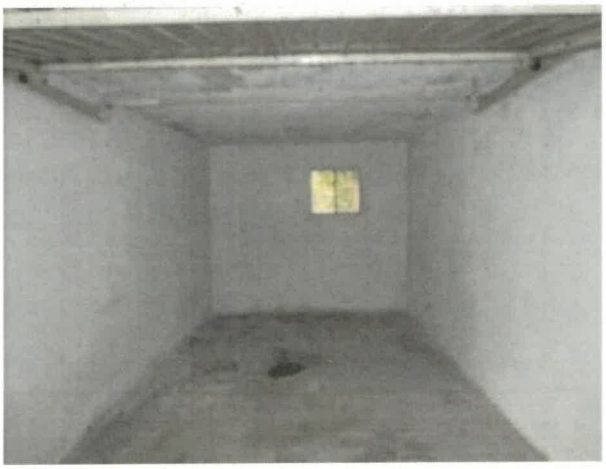




Rohdachboden

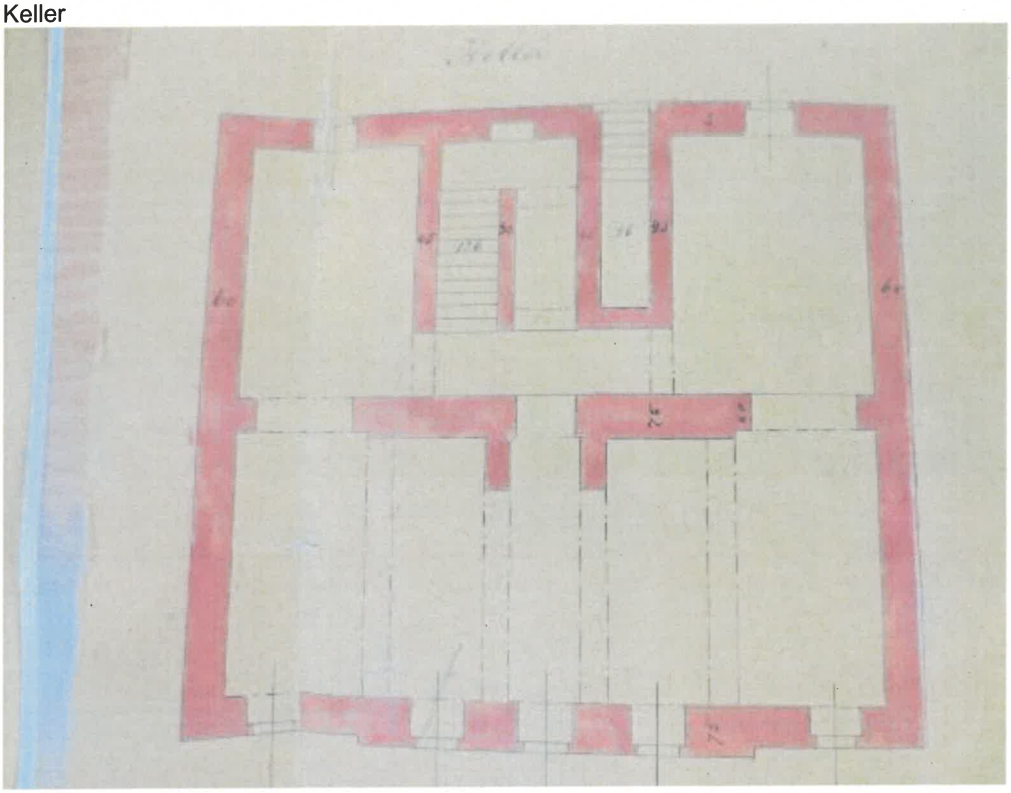
Garage und Abstellraum



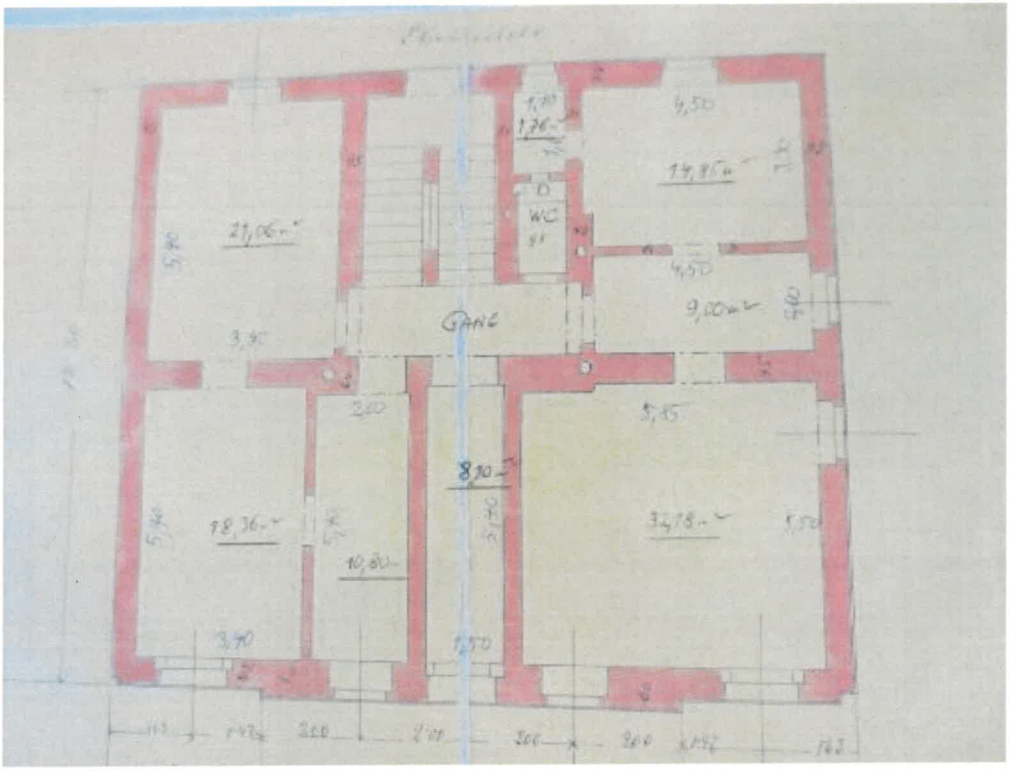
Die nachstehenden Planunterlagen der Eigentümer wurden im Archiv der Stadt Graz ausgehoben und teilweise mit grob ermittelten Flächen ergänzt.

Plandarstellungen

Keller

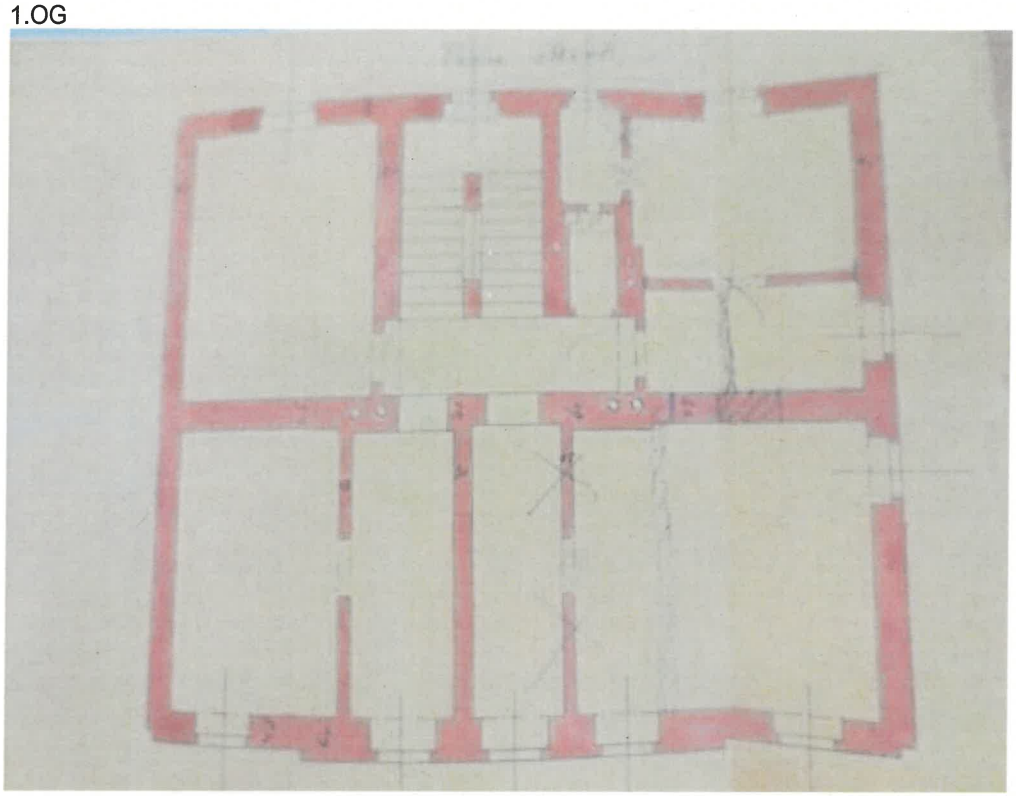


EG

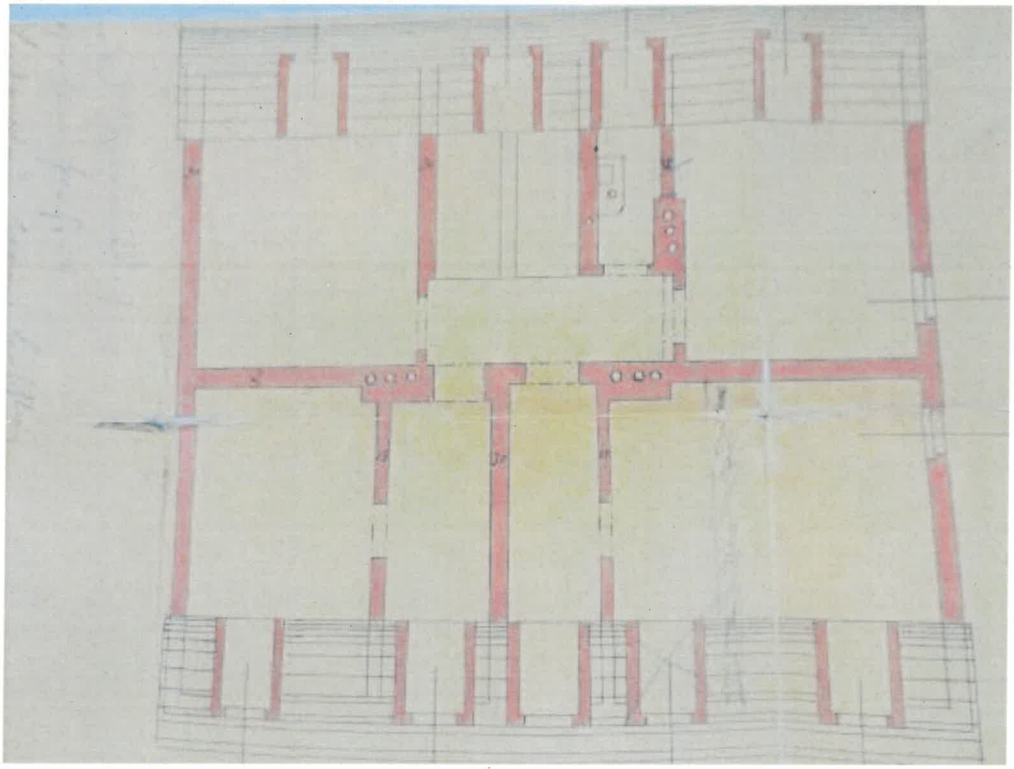


Ing. Heinz Rossbacher, MBA
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

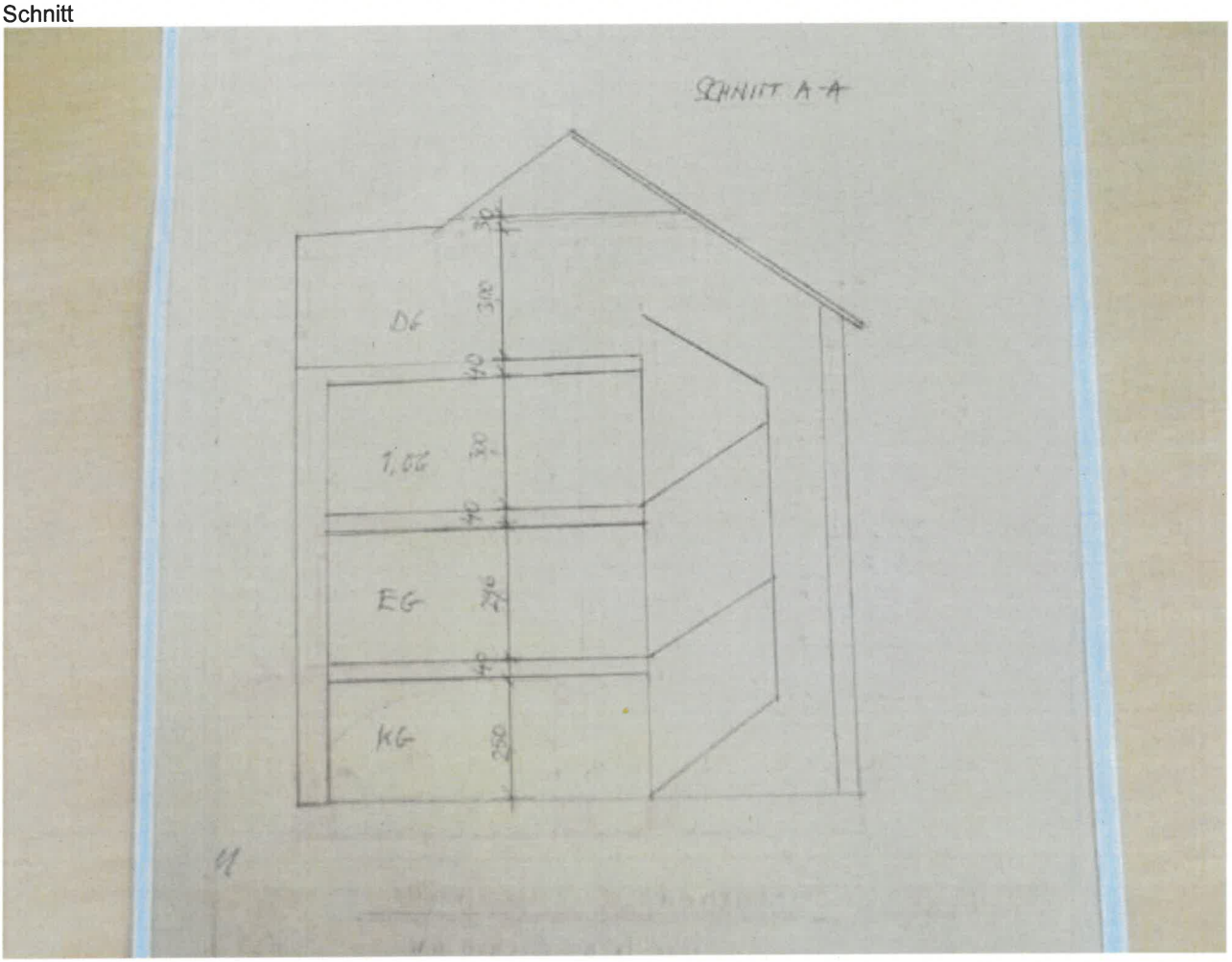
1.OG



DG



Schnitt



2.2.7.2 Mängel - Instandsetzungsbedarf -Investitionsbedarf

Außer der Top 1 im Erdgeschoss ist keine der Wohneinheiten nutzbar bzw. bewohnbar.
Nachstehend wird der schlechte Gesamtzustand des Wohnhauses veranschaulicht.

Sonstige optische bzw. konstruktive Mängel wurden nicht festgestellt.

Das Objekt müsste generalsaniert werden.

2.2.7.3 Ermittlung der Brutto-Grundflächen und der Brutto-Rauminhalte

Die Massenermittlung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Pläne und durchgeführten Aufmaße im Zuge der Befundaufnahme.

Bezeichnung	Breite (m)	Länge (m)	Fläche	Höhe(m)	Kubatur
Hauptgebäude					
KG	12,30	14,20	174,66 m²		
			174,66 m²	2,90	**506,51 m³**
Erdgeschoss	12,30	14,20	174,66 m²		
			174,66 m²	3,36	**586,86 m³**
1.Obergeschoss	12,30	14,20	174,66 m²		
	2,50	4,00	10,00 m²		
			174,66 m²	3,40	**593,84 m³**
DG	12,30	14,20	174,66 m²		
			174,66 m²	2,70	**471,58 m³**
		Summen:	**698,64 m²**		**2.158,80 m³**
Garage/AR	6,00	12,00	72,00 m²		
			72,00 m²	2,40	**172,80 m³**
Gesamtsumme					**2.331,60 m³**

Nettonutzflächen des Bestandes:
Diese wurden nachstehend grob auf der Grundlage der erhobenen Planunterlagen ermittelt:

EG (Beispielhaft)	
Zimmer	8,10 m²
Zimmer	10,80 m²
Zimmer	18,36 m²
Zimmer	21,06 m²
WC/Bad	1,76 m²
Zimmer	14,85 m²
Zimmer	9,00 m²
Zimmer	32,18 m²
Summe EG	**116,11 m²**

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 360 m²

2.2.7.4 Aufstellung der Netto – Nutzflächen

Die Nutzfläche der bewohnten Top 1 im EG beträgt, entsprechen der Auskunft der Mieterin 51,25 m².

Die genauen Nutzflächen sind für die Ermittlung des Bauzeitwertes nicht relevant, da über die Bruttogeschossfläche gerechnet wird.

Gesamtnutzfläche: *

2.2.7.5 Übersicht der Bestandsobjekte

Nachstehend werden die, von den Eigentümern zur Verfügung gestellten Mietzinse gesammelt dargestellt bzw. die bewertungsrelevanten Parameter aufgelistet.

Ge-schoss	Top	Fläche m²	Mieter	derzeitige mtl. Miete (Wohnen)	Miete/m²
EG	Top 1	51,25	Maria Kollmann	39,56	0,77
	Summen	**51,25**			
Gesamteinnnahme (netto)				**39,56**	

2.2.7.6 Betriebskosten

Die Nettobetriebskosten für die Top 1 betragen ca. € 180,00/Monat.

3 Bewertung

3.1 Rechtsgrundlagen

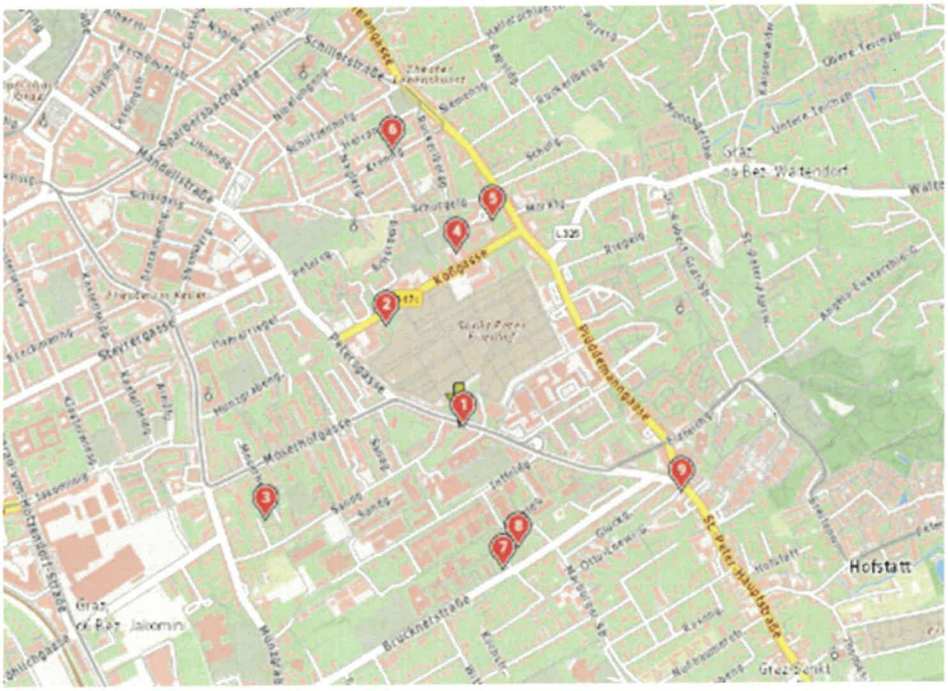
Für die Bewertung ist das **Liegenschaftsbewertungsgesetz** von Bedeutung. Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
Für die Bewertung sind im Sinne des § 3 LBG Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen

3.2 Ermittlung der Bodenwerte

Für die Bewertung von Grundstücken, kommt in erster Linie das **Vergleichswertverfahren** in Betracht. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke 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 jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (LBG § 4 in Abs. 1). 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 entsprechende der Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf oder abzuwerten. 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.

3.2.1 Vergleichspreise

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Graz Ost wurden einige Verkaufspreise der letzten Jahre erhoben.



Vergleichsgrundstücke

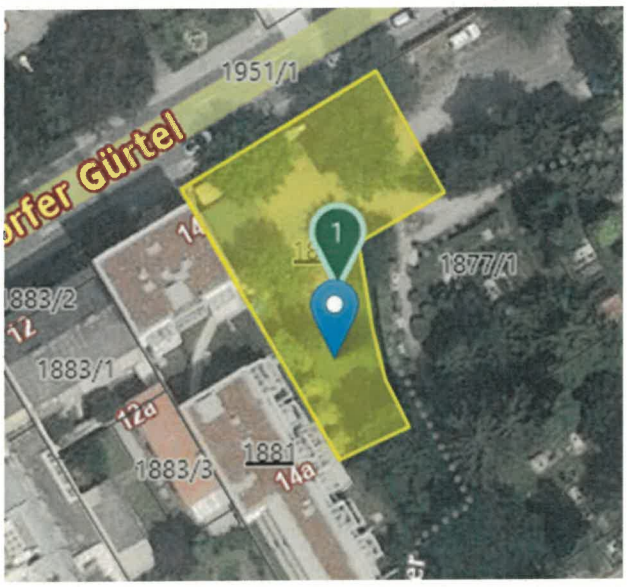
NR	GBNR	TZ	Jahr	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
~~1*~~	~~Jakomini~~	~~11527~~	~~2024~~	~~1838~~	~~576,00~~	~~700.000,00~~	~~1.215,28~~
2	St. Leonhard	15464	2023	1880	850,00	1.350.000,00	1.588,24
3	Jakomini	5117	2026	1897/8	711,00	365.000,00	513,36
4	Waltendorf	15376	2023	.198	1893,00	2.535.000,00	1.339,14
5	Waltendorf	7047	2019	3	1403,00	1.215.000,00	866,00
6	St. Leonhard	498	2024	1670	348,00	916.800,00	2.634,48
7	Jakomini	9731	2023	2418/2	3010,00	1.683.800,00	559,40
8	Jakomini	6236	2019	2410/3	947,00	565.000,00	596,62
9	St. Peter	16317	2025	.1/2	827,00	900.000,00	1.013,19

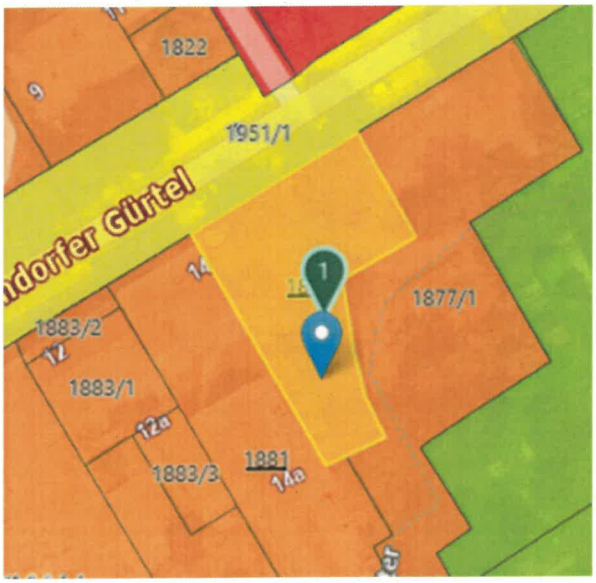
*gegenständliches Grundstück

3.2.2 Lage und Beschreibung der Vergleichsgrundstücke

3.2.2.1 Grundstück 2; Grst: 1880, KG 63102

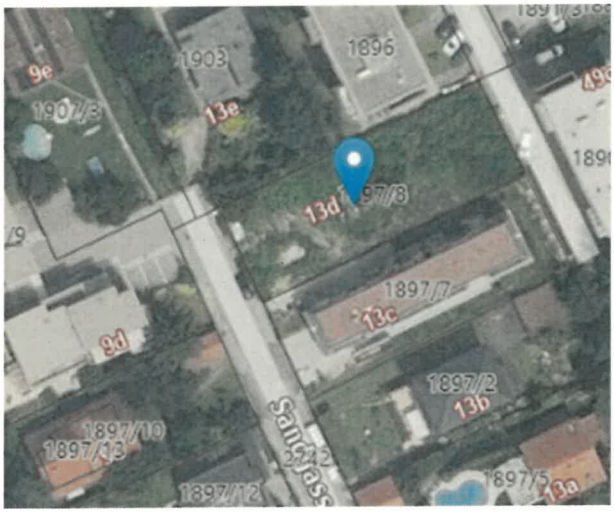
Grundstück Waltendorfer Gürtel 16, 8010 Graz, Dichte: WA 0,6-1,4, Größe 850 m²

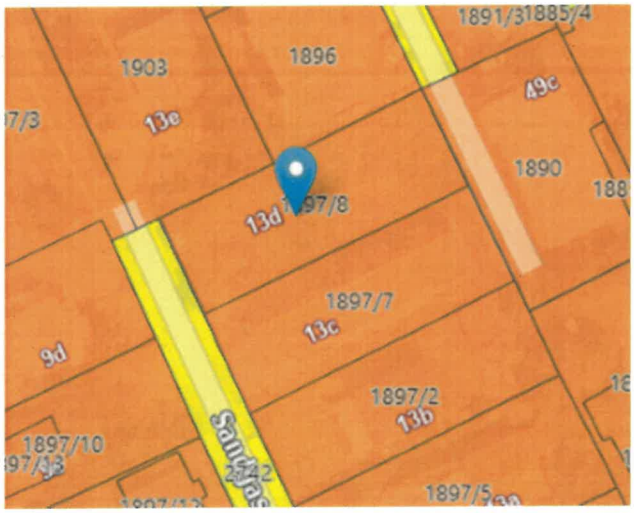




3.2.2.2 Grundstück 3; Grst: 1897/8, KG 63106

Grundstück in der Sandgasse 13d, 80 10 Graz, Dichte: WA 0,4-0,8, Größe 711 m²

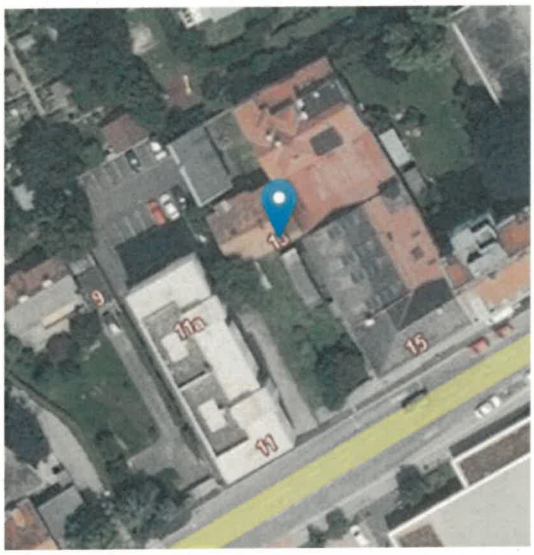




Ing. Heinz Rossbacher, MBA
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

3.2.2.3 Grundstück 4: Grst.: 1/3,1/4, KG 63124

Grundstück in der Koßgasse 13 – 15, 8010 Graz. Dichte: WA 0,6-1,2, Größe 1.893 m²

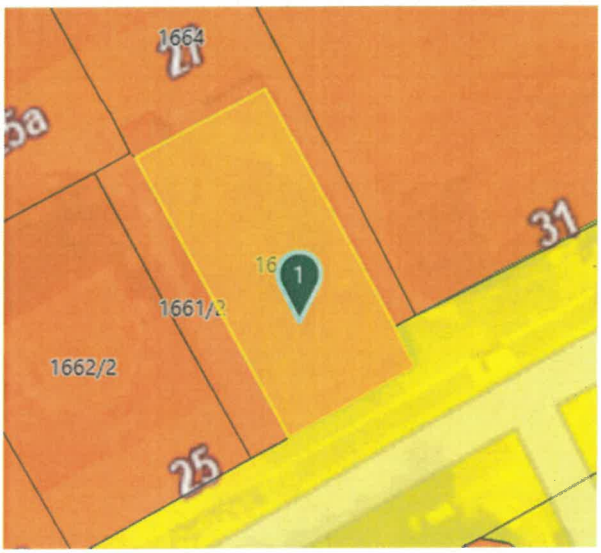


3.2.2.4 Grundstück 5: Grst.:6/4, 6/5, 6/6, KG 63124

Grundstück Am Ring 5-7,8010 Graz. Dichte: KG+WA 0,6-1,2, 1.403 m²

3.2.2.5 Grundstück 6: Grst.:1670, KG 63102

Das Grundstück befindet sich in der Krenngasse 29,8010 Graz Dichte: WA 0,6-1,4, Größe 348 m²



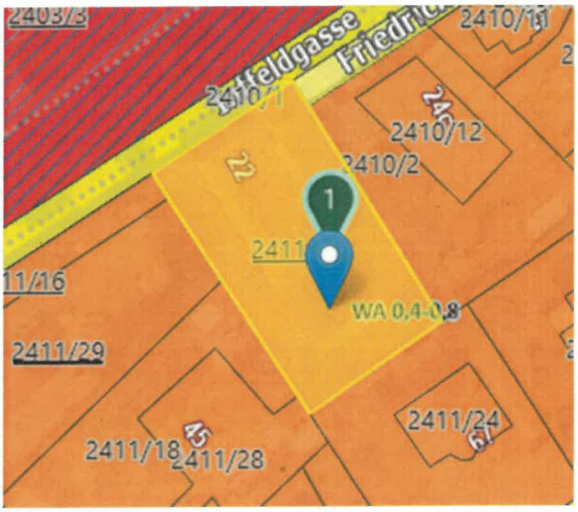
3.2.2.6 Grundstück 7: Grst.:2418/2, KG 63106

Dieses Grundstück liegt in der Brucknerstraße 59, 8010 Graz. Dichte: WA 0,4-0,8, Größe 3.010 m²

Ing. Heinz Rossbacher, MBA
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

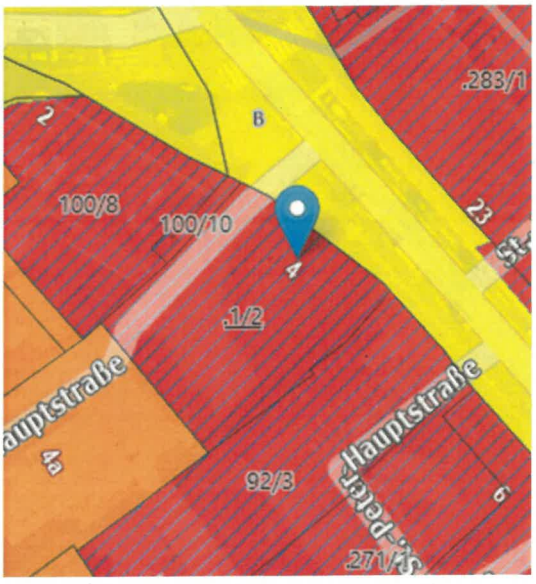
3.2.2.7 Grundstück 8: Grst.:2411/32, 2410/3, KG 63106

Grundstück in der Friedrich-Kaulbachstraße 22, 8010 Graz. Dichte: WA 0,4-0,8, Größe 947 m²



3.2.2.8 Grundstück 9: Grst.:.1/2, KG 63119

Grundstück in der St. Peter Hauptstraße 4, 8042 Graz. Dichte: KG 0,6-1,5, Größe 827 m²



3.3 Vergleichspreisanpassung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird nachstehend mit den zuvor beschriebenen acht Liegenschaften verglichen.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Parameter wie Lage, Größe und Verkaufszeitpunkt ergibt sich nachstehender Basispreis für das gegenständliche Grundstück:

NR	GBNR	TZ	Jahr	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Anpassung Zeitpunkt %	Anpassung Widmung %	Anpassung Lage, Größe %	Anpassung gesamt %	angepasster Preis/m2 [€]
~~1*~~	~~Jakomini~~	~~11527~~	~~2024~~	~~1838~~	~~576,00~~	~~700.000,00~~	~~1.215,28~~					
2	St. Leonhard	15464	2023	1880	850,00	1.350.000,00	1.588,24	12,3%	-8,0%	0,0%	4,3%	1.656,53
3	Jakomini	5117	2026	1897/8	711,00	365.000,00	513,36	0,0%	12,0%	-10,0%	2,0%	523,63
4	Waltendorf	15376	2023	.198	1893,00	2.535.000,00	1.339,14	12,3%	0,0%	0,0%	12,3%	1.503,86
5	Waltendorf	7047	2019	3	1403,00	1.215.000,00	866,00	53,2%	0,0%	-10,0%	43,2%	1.240,11
6	St. Leonhard	498	2024	1670	348,00	916.800,00	2.634,48	4,6%	-8,0%	0,0%	-3,4%	2.544,91
7	Jakomini	9731	2023	2418/2	3010,00	1.683.800,00	559,40	12,3%	12,0%	0,0%	24,3%	695,34
8	Jakomini	6236	2019	2410/3	947,00	565.000,00	596,62	53,2%	12,0%	-10,0%	55,2%	925,96
9	St. Peter	16317	2025	.1/2	827,00	900.000,00	1.013,19	2,0%	-11,0%	0,0%	-9,0%	922,01
*gegenständliches Grundstück									harmonisierter Mittelpreis			1.251,54
									harmonisierter Mittelpreis (gerundet)			**1.250,00**

Wertentwicklung gem WKO			
2019	2020	6,9%	53,2%
2020	2021	9,7%	46,3%
2021	2022	13,2%	36,6%
2022	2023	11,1%	23,4%
2023	2024	7,7%	12,3%
2024	2025	2,6%	4,6%
2025	2026	2,0%	

Anpassung der Widmung			
WA 0,6-1,2	zu	WA 0,4-0,8	12,0%
WA 0,6-1,2	zu	WA 0,6-1,4	-8,0%
WA 0,6-1,2	zu	KG 0,6-1,5	-11,0%

Angepasster Vergleichspreis für das Grundstück 1838 mit der Widmung Bauland WA, Bebauungsdichte 0,6-1,2: € 1.250,00/m²

3.3.1 Auswertung

Wertansätze:

Für jenen Teil der Liegenschaft (~40,00 m²), der als Verkehrsfläche gewidmet ist, wird entsprechend der gängigen Bewertungspraxis ein Preis in der Höhe von 20% das vollen Baulandpreises, das sind € 1.250,00 x 0,2 = € 250,00/m² angesetzt.

Gst. Nr.:1838	40 m²	á € 250,00	€ 10.000,00
Gst. Nr.:1838	536 m²	á € 1.250,00	€ 670.000,00
Summe	576 m²		

Zu berücksichtigen sind an **Zuschlägen** (Zeitwerte):

Anschlüsse für Wasser, Strom, Kanal	Pauschale	€ 10.000,00
Summe Grundstückswert (Bodenwert)		€ 690.000,00
Summe Grundstückswert (gerundet)		**€ 690.000,00**

3.4 Ermittlung des Gebäudewertes

Aufgrund des vorliegenden Urteils (GZ 5 R 16/26y, vom 24.06.2026), wonach die Aufkündigung des Bestandsverhältnisses der Mieterin der Top 1 im Erdgeschoss des Wohnhauses, Frau Maria Kollmann nicht möglich ist, kann zum Bewertungsstichtag nicht von einem Abriss und einem Neubau des Objektes ausgegangen werden.

Aus diesem Grund wird, um das Wohngebäude bewohnbar zu machen, in der Folge von einer Generalsanierung des Wohnhauses und der Garagen ausgegangen. Dabei wird die Zusammenlegung einiger Einheiten sowie der Einbau von Heizungen und Sanitäreinheiten im Wohngebäude unterstellt.

Der Gebäudewert wird nach dem Sachwertverfahren ermittelt, wobei der Bauwert die Summe der Werte der baulichen Anlagen darstellt. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und wertbeeinflussende Umstände, wie etwa die Lage des Grundstückes, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Herstellungswertes des Gebäudes erfolgt in Anlehnung an die Veröffentlichung in Heimo Kranewitters *Liegenschaftsbewertung*, 7.Auflage, Verlag Manz, 2017 (Stand 2016):

	lichte Raumhöhe etwa in m	Nebenflächen ohne Ausstattung	Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke - Hauptgeschoße			Bruttorauminhalt (BRI)
			einfach	normal	gehoben	hochwertig
		pro m³ BRI	pro m³ BRI	pro m³ BRI	pro m³ BRI	pro m³ BRI
Steiermark Stadt 95%	**2,80 m +/-**	**238 €**	**380 €**	**475 €**	**618 €**	**808 €**
	3,20 m +/-	***190 €***	***352 €***	***428 €***	***546 €***	***689 €***
Steiermark Land 80%	**2,80 m +/-**	**200 €**	**320 €**	**400 €**	**520 €**	**680 €**
	3,20 m +/-	***160 €***	***296 €***	***360 €***	***460 €***	***580 €***

Aufgrund der Bauausführung und der normalen bis gehobene Ausstattung wird ein **Basispreis** für die Herstellungskosten für das **Erdgeschoss** in der Höhe von 699,35/m³ bzw. gerundet **€ 700,00/m³** (€ 426,00 x 1,634*) angesetzt. Für das **Obergeschoss** und das Dachgeschoss werden ebenfalls **€ 700,00/m³** angenommen, für das ausgebaute Dachgeschoss 90% dieses Preises, also **€ 630,00/m³.**

Für das **Kellergeschoss des Hauptgebäudes** werden **50%** des **Basispreises**, das sind **€ 350,00/m³** und die **Garage mit Abstellraum** mit 60%, das sind **€ 420,00/m²** angesetzt.

*Wertsteigerung 01_2016 bis 02_2026

3.4.1 Berechnung des Herstellungswertes der Gebäude

Bezeichnung		RI(m³)/A(m²)	€/m³ / €/m²	Summe
Wohngebäude				
	KG	506,51 m³	350,00 €	177.278,50 €
	EG	586,86 m³	700,00 €	410.802,00 €
	1.OG	593,84 m³	700,00 €	415.688,00 €
	DG	471,58 m³	630,00 €	297.095,40 €
Garage/AR				
		172,80 m³	420,00 €	72.576,00 €
Herstellungswert				1.373.439,90 €
Herstellungswert (gerundet)				**1.373.000,00 €**

3.4.2 Technische und wirtschaftliche Wertminderung

Bei der Berechnung der Alterswertminderung wird im Allgemeinen aufgrund der Abnutzung der Gebäude die lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt, weil diese Alterswertminderungsberechnung für die vorliegende Gebäudeart die geeignetste ist, den Bauwert richtig zu errechnen.

Dem Wohnobjekt wird zum Bewertungsstichtag das fiktiv Baujahr 1986 und ein Alter von 40 Jahren fiktiv unterstellt. Bei den bewertungsgegenständlichen Gebäuden wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gewählt und ergibt sich daher eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Alterswertminderung:

Baujahr fiktiv	1986
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alter	40 Jahre
Alterswertminderung	50%

Herstellungswert (gerundet)	€	1.373.000,00
abzüglich Alterswertminderung 50%	-	686.500,00
Gebäudewert des Geschäfts- und Wohnhauses (ohne Sanierung)	€	687.000,00

Abzüglich Sanierungskosten:

Diese werden für die Wohngeschosse pauschal in der Höhe von 45 % der Gesamt - Herstellungskosten und für das Kellergeschoss und die Garage mit AR 25% angesetzt.

Bezeichnung		Rl(m³)	€/m³	Summe	Atterswert-minderung = Zeitwert ohne Sanierung	Sanierungs-kosten	Zeitwert nach Sanierung
Wohnge-bäude						**45%/ 25% der Herstellkosten**	
	KG	506,51 m³	350,00 €	177.278,50 €	88.639,25 €	44.319,63 €	44.319,63 €
	EG	586,86 m³	700,00 €	410.802,00 €	205.401,00 €	184.860,90 €	20.540,10 €
	1.OG	593,84 m³	700,00 €	415.688,00 €	207.844,00 €	187.059,60 €	20.784,40 €
	DG	471,58 m³	630,00 €	297.095,40 €	148.547,70 €	133.692,93 €	14.854,77 €
Garage/AR							
		172,80 m³	420,00 €	72.576,00 €	36.288,00 €	18.144,00 €	18.144,00 €
				1.373.439,90 €	686.719,95 €	618.047,96 €	118.642,90 €
Zeitwert nach Sanierung							**119.000,00 €**

Gebäudewert nach erfolgter Sanierung (gerundet) **€ 119.000,00**

3.5 Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert der Liegenschaft	€	663.000,00
Sachwert der Gebäude	€	119.000,00
Sachwert der Liegenschaft (brutto gerundet)	**€**	**782.000,00**

4 Verkehrswert der Liegenschaft

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Überprüfung der ermittelten Werte durchzuführen. Das entsprechend eines aktuellen Gerichtsurteils das bestehende Wohngebäude nicht abgerissen und neu errichtet werden kann, kommt der Ankauf der Liegenschaft für einen klassischen Bauträger nur beschränkt in Frage.
Deshalb wurde bewertungstechnisch von einer Sanierung des Bestandes mit einer anschließenden Vermietung oder einem anschließenden Verkauf der einzelnen Wohneinheiten ausgegangen*.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer guten und zentralen Lage im Zentrum von Graz.
Durch das Überangebot an Wohnungen in Graz kam es zu bereits seit Mitte des Jahres 2023 zu einer Stagnation auf dem Markt und insbesondere auf dem Bauträgersektor.

Die Ermittlung des Sachwertes der Liegenschaft nach erfolgter Generalsanierung und Umbau des Wohnhauses ergab einen Wert in der Höhe von € 777.000,00. (brutto)

Die, nicht unerhebliche Erhöhung der Kreditzinsen, verbunden mit der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien schränkt jedoch den Kreis der potentiellen Käufer ein.
Dieser Umstand wird in Form eines Marktanpassungsabschlages berücksichtigt.
Dabei wird der Verkehrswert in Abhängigkeit von der, zu erwartenden Marktgängigkeit bzw. Verkäuflichkeit abgeleitet.

	Verkäuflichkeit					
	sehr gut	gut	durchschnittlich	eingeschränkt	schlecht	keine
	Nachfragemarkt	3 Mo bis Verwertung	6 Mo bis Verwertung	12 Mo bis Verwertung	> 12 Mo bis Verwertung	nahezu unverwertbar
Abschlag	0%	0%	5%	15%	25%	50%

Abbildung 41: Abhängigkeit Marktgängigkeit Verkäuflichkeit, Quelle: Der Wert von Immobilien, Seiser / Kainz

Bei der gegenständlichen Liegenschaft wird aufgrund der oben genannten Umstände von einer
eingeschränkten bis schwierigen Verkäuflichkeit ausgegangen. Demnach wird ein gemittelter Abschlag in der Höhe von 20% vorgenommen.

Somit ergibt sich für die gegenständliche Liegenschaft:

Bei einem

Sachwertwert in der Höhe von		€	**782.000,00**
abz.: 20% Marktanpassung	-	€	**156.400,00**
ein Verkehrswert in der Höhe von		€	625.600,00
ein Verkehrswert (gerundet) in der Höhe von		€	**626.000,00**

*In diesem Fall wäre die Erstellung eines Nutzwertgutachtens erforderlich.

Ing. Heinz Rossbacher, MBA
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Ich ermittle den

Verkehrswert der Liegenschaft

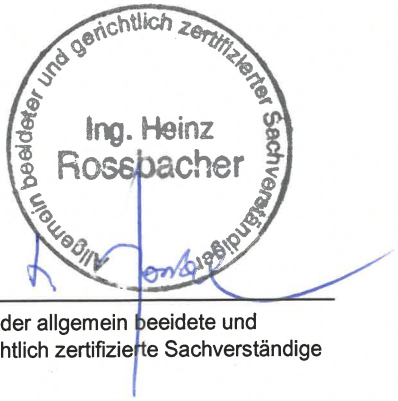
KG 63106 Jakomini, EZ 912, Gst.: 1838

Petersgasse 96, 8010 Graz

zum Bewertungsstichtag 11.06.2026

€ 626.000,00 (brutto)

Graz, am 20.08.2026



der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige