



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

309 E 29/26t

An das
Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

EXEKUTIONSSACHE
Siegfried Maier

Betreibende Partei: EG d Lg EZ 2304 GB 63112 Gösting Augasse 73
vd ImmoPro Immobilien GmbH
8010 Graz, Pestalozzistraße 73
8051 Graz

vertreten durch Dr. Günther Schmied Mag. Micha Kriebenernegg Rechtsanwälte
Sackstraße 6/III
8010 Graz
Tel.: 0316 81 71 90, Fax: 0316 81 71 90-10
(Zeichen: IMMOPRO-MAIER/PP16)

Verpflichtete Partei: Siegfried Maier
geb. 23.08.1963
Reiteregg 1
8113 St. Oswald

Wegen: EUR 790,15 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

GUTACHTEN

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der nachstehend angeführten Liegenschaftsanteile
samt Rechte und Lasten:

63112 Gösting, EZ 2304 hievon 11/864-Anteile (B-LNR 37).

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
- 2.10 Informationen der Hausverwaltung

3 Gutachten

- 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze
- 3.2 Ermittlung des Vergleichswertes
- 3.3 Verkehrswert
- 3.4 Zubehör

4 Anhang

- 4.1 Pläne
- 4.2 Vorschreibung
- 4.3 Nutzwertgutachten (Auszug)

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des Bezirksgericht Graz-West, Grieskai 88, 8020 Graz zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile samt Rechte und Lasten.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom Sachverständigen am **01.07.2026** durchgeführt.

1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **01.07.2026** als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Vorbemerkungen

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

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 beim Geoinformationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Graz
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme im Bauakt
- Erhebungen im Lärmkataster
- Immobilien Markt Rating (Markt Research) (www.immarate.sprengnetter.at)
- Einsichtnahme in den Lärmkataster Quelle: www.larminfo.at
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen im Bombenblindgänger-Kataster
- Erhebungen bei der Stadt Graz, Abt. für Gemeindeabgaben
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Baugrundpreisen 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)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2019-2023
- Zeitschrift der Sachverständige, Hrsg.: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Linde-Verlag (Wien)
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Hrsg.: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Manz-Verlag (Wien)
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagenteile (3. Auflage, 2006)
- Informationsschreiben der Hausverwaltung vom 22.07.2026
- Verschreibung – KFZ-Abstellplatz ab 01.06.2026 vom 01.06.2026
- Baubewilligungsbescheid GZ.: 041861/2010/0008 vom 14.02.2011
- Jahresabrechnung 2025 vom 18.05.2026
- Abrechnung Instandhaltungsrücklage 2025 vom 13.05.2026
- HORA-Pass vom 13.07.2026
- Kauf-Vertrag vom 05.07.2011 (BG 641 TZ 11043/2014)
- Grundriss KFZ-Abstellplatz vom August 2010 (Plannummer: 1473/04B)
- Nutzwertfestsetzungsgutachten vom 20.10.2012 erstellt von Dr. Martin Ozimic

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 2304

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63112 Gösting
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 2304

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 37 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3586/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Top W - Wohnung

ssR = sonstige selbständige Räumlichkeit (Büro)

PP = KFZ-Abstellplatz

Keller = Kellerabteil

Lager = Lagerraum

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1200/3	G GST-Fläche	* 1033	
	Bauf.(10)	256	
	Gärten(10)	777	Augasse 73

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 2 a 8387/1949 6378/1965 17918/1969 1282/1970 13740/1971 20488/1999
 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrweg an EZ 1425 1835 1860 2200 2269
 b 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 272
 ***** B *****

37 ANTEIL: 11/864

Siegfried Maier

GEB: 1963-08-23 ADR: Reitereg 1, St. Oswald 8113

a 11043/2014 IM RANG 4172/2011 Wohnungseigentumsvertrag 2014-10-28,

Kaufvertrag 2011-07-05 Eigentumsrecht

b 11043/2014 IM RANG 4172/2011 Wohnungseigentum an PP 16

***** C *****

1 a 10159/1930

DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitungsrechte

gem Par 2 Servitutsbestellungsurkunde 1930-09-22

für Fa Elektrizitätswerk Gösting V. Franz

als Eigentümerin der EZ 1011 GB IV Lend

b 7505/2009 EZ 3187 KG 63108 Andritz weiteres herrschendes Gut

c 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 272

2 a 6316/1930 bis 6318/1930 9137/1931

DIENSTBARKEIT der Duldung einer der Übertragung

elektrischer Energie dienenden 100.000 Volt

Hochspannungsleitung über Gst 341/236 (hier das grün

- angelegte Trennstück, welches mit Gst 341/121 vereinigt wurde) für Steirische Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz und deren jeweiligen Rechtsnachfolgern im Eigentum dieser Fernleitung
- b 21656/1978 2043/2010 anstelle Gst 341/121 nunmehr dienend Gst .1200/1
- c 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 272
- 3 a 7921/1931
DIENSTBARKEIT der Leitung des elektrischen Stromes auf dem Gst 341/236 (hier das grün angelegte Trennstück, welches mit dem Gst 341/121 vereinigt wurde) für EZ 1011 GB IV Lend mit der Beschränkung gem Par VII Kaufvertrag 1931-05-08 für Fa Elektrizitätswerk Gösting V. Franz
- b 21656/1978 2043/2010 anstelle Gst 341/121 nunmehr dienend Gst .1200/1
- c 7505/2009 EZ 3187 KG 63108 Andritz weiteres herrschendes Gut
- d 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 272
- 4 a 332/2011 1683/2011
DIENSTBARKEIT Verlegung, Benützung eines Kanals bzw. von Rohren und Leitungen
über Gst .1200/1 .1200/3
gem Pkt 2) Dienstbarkeitsvertrag 2010-12-30
für Gst .1200/2
- b 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 272
- 5 a 2094/2011
DIENSTBARKEIT Errichtung, Benützung, Erhaltung eines Kanals auf Gst .1200/3 gem Pkt 11. Kaufvertrag 2010-12-30 für Gst .1200/1
- 6 a 2094/2011
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren sowie Leitungsrechte auf Gst .1200/3 gem Pkt 12. Kaufvertrag 2010-12-30 für Gst .1200/1
- 24 auf Anteil B-LNR 36 37 38
- a 3897/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (111C 95/18z)
- 25 auf Anteil B-LNR 36 37 38
- a 11150/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 204/18v)
- 26 auf Anteil B-LNR 36 37 38
- a 5197/2019 (Entscheidendes Gericht BG Voitsberg - 1916/2019)
Pfandurkunde 2019-02-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 135.000,--
für Raiffeisenbank Region Feldbach eGen (FN 66811b)
- c 5197/2019 (Entscheidendes Gericht BG Voitsberg - 1916/2019)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2304 KG 63112 Gösting C-LNR 26
EZ 271 KG 63324 Kalchberg C-LNR 4
- 27 auf Anteil B-LNR 36 37 38
- a 9919/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (210C 374/19h)
- 29 auf Anteil B-LNR 36 37 38
- a 7447/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 104/21t)
- 30 auf Anteil B-LNR 36 37 38
- a 4022/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 88/22m)
- 31 auf Anteil B-LNR 36 37 38
- a 8504/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (210 C 296/22t)
- 34 auf Anteil B-LNR 36 37 38
- a 2787/2023 IM RANG 10747/2022
PFANDRECHT vollstr EUR 3.478,66
4 & 2 seit 2022-09-15, Kosten EUR 323,82

lt Beschluss vom 2022-12-21 für
Eigentümergeinschaft Graz Augasse 17
(311 E 28/22d)
40 auf Anteil B-LNR 37
a 1249/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 880/26i)
b 3584/2026 Zwangsversteigerung unter C-LNR 42a
42 auf Anteil B-LNR 37
a 3584/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 840,46, Zinsen und Kosten lt
Beschluss 2026-04-23 für
EG d EZ 2304 GB 63112 Gösting Augasse 73
(309 E 29/26t)
b 3584/2026 Klage unter C-LNR 40a

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

01.06.2026 14:59:36

2.2 Einheitswert

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

2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die 11/864-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentumsobjekt an **Top PP 16** (KFZ-Abstellplatz) an der Liegenschaft EZ 2304 der KG 63112 Gösting, mit der Liegenschaftsadresse: Augasse 73, 8051 Graz.

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.

Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjekt Top PP 16:

22,15 m²



(Auszug aus der Digitalen Katastermappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft, mit der EZ 2304 der KG 63112 Gösting, auf der sich der Bewertungsgegenstand befindet, hat ein Gesamtausmaß von 1.033 m² (lt. Grundbuchsstand) und ist mit einem Mehrparteienhaus bebaut.

Die Liegenschaft ist nahezu regelmäßig konfiguriert. Das Grundstück weist ein Gefälle auf. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken aber auch gewerblich genutzt.



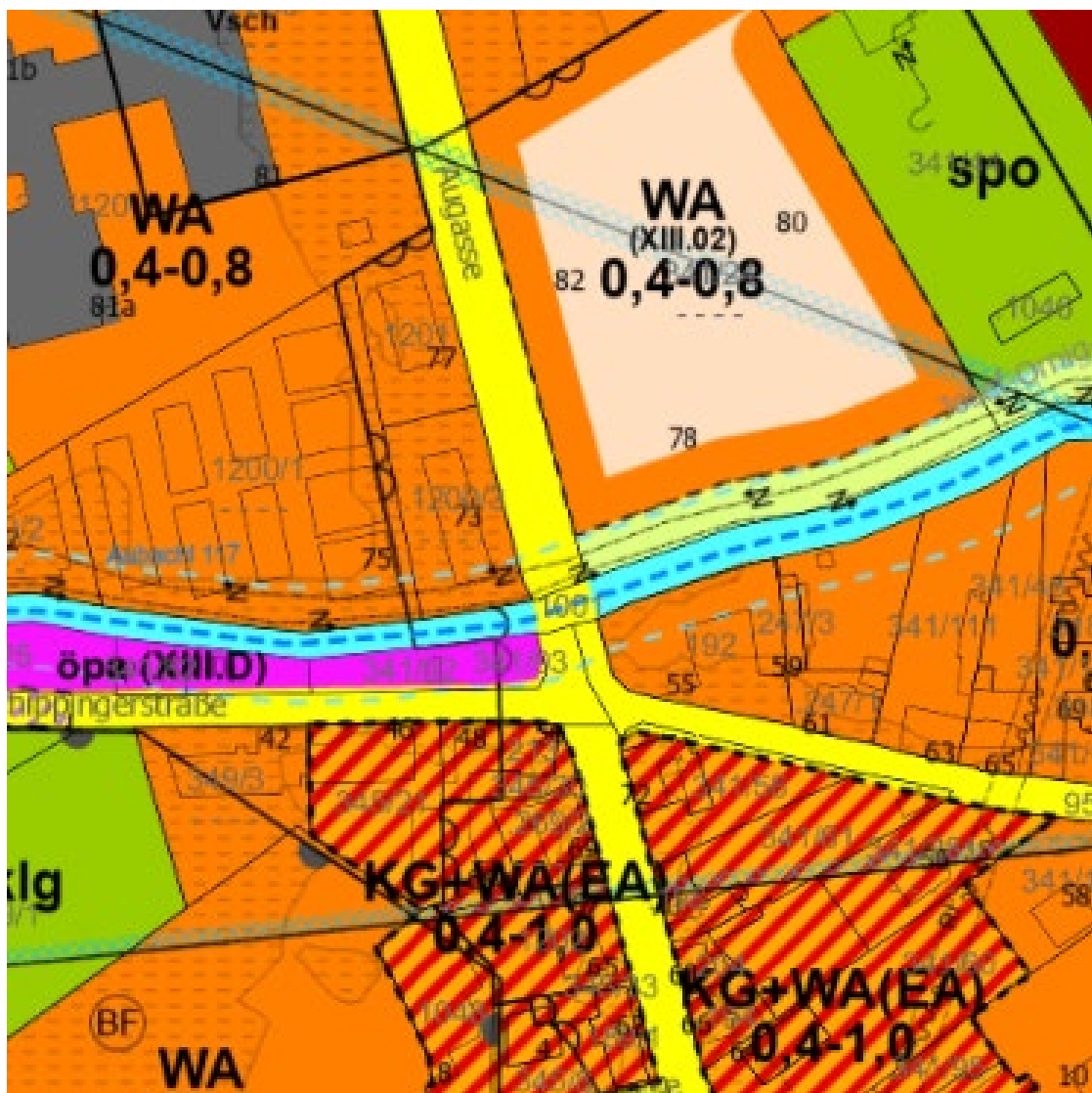
(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4.2 Aufschließung

Auf dem Grundstück befinden sich die öffentliche Kanalisation, ein Trinkwasseranschluss und das Stromnetz des örtlichen EVU. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz befindet sich ebenfalls am Grundstück. Es wurden keine Abgabenrückstände hinsichtlich Kanalgebühren und Grundsteuer bekanntgegeben.

2.4.3 Flächenwidmung

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde i.d.g.F. als **Wohnen Allgemein (WA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8** ausgewiesen.

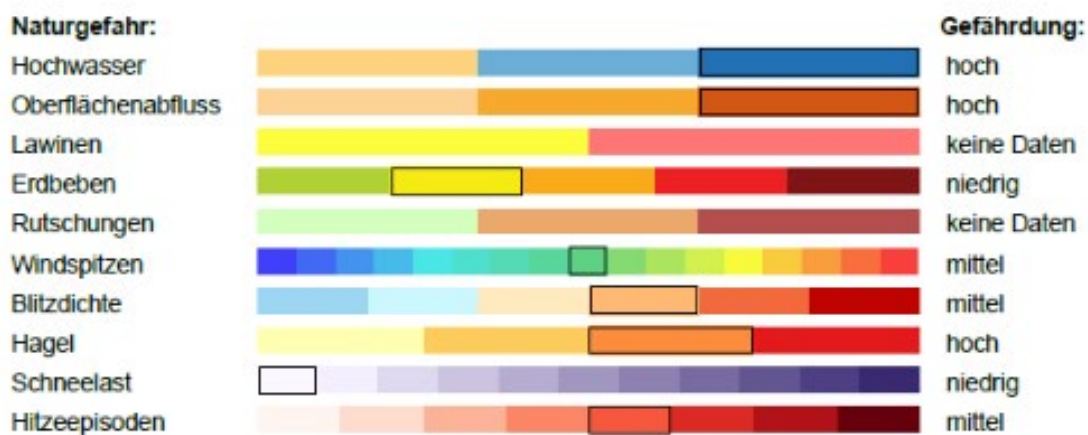
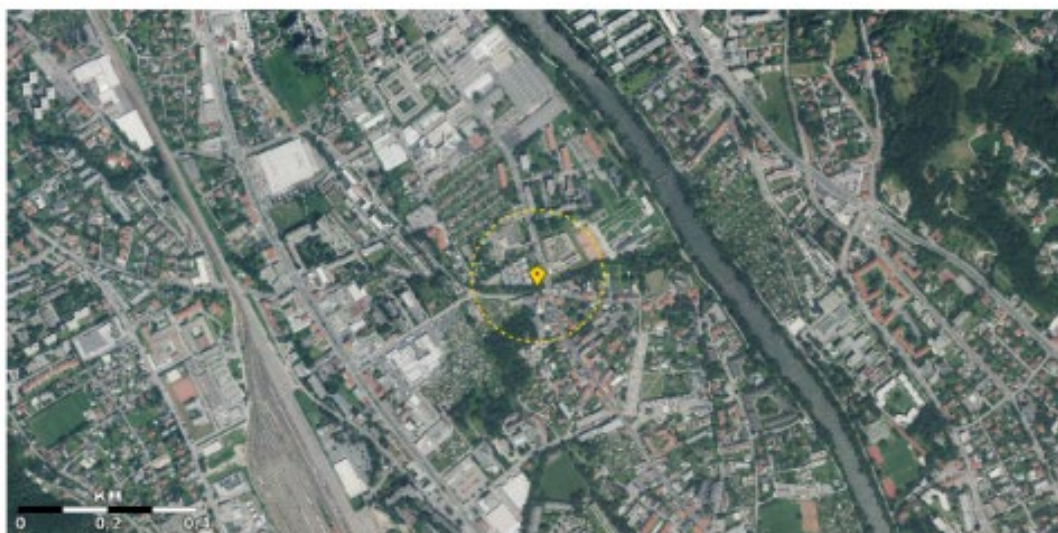


Flächenwidmungsplan der Stadt Graz

HORA-Pass

Adresse: Augasse 73, 8051 Graz, Österreich
 Seehöhe: 356 m
 Auswerteradius: 150 m
 Geogr. Koordinaten: 47,09335° N | 15,41332° 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
Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

EZ 2304

A2-Blatt:

2 a 8387/1949 6378/1965 17918/1969 1282/1970 13740/1971 20488/1999
Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrweg an EZ 1425 1835 1860 2200 2269

b 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 272

Die im A2-Blatt eingetragenen Lasten stellen bei der angewandten Bewertungsmethode keinen wertbeeinflussenden Umstand dar und bleiben demgemäß unberücksichtigt.

C-Blatt:

1 a 10159/1930

DIENTSBARKEIT der elektrischen Leitungsrechte gern Par 2 Servitutsbestellungsurkunde 1930-09-22 für Fa Elektrizitätswerk Gösting V. Franz als Eigentümerin der EZ 1011 GB IV Lend

b 7505/2009 EZ 3187 KG 63108 Andritz weiteres herrschendes Gut

c 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 272

2 a 6316/1930 bis 6318/1930 9137/1931

DIENTSBARKEIT der Duldung einer der Übertragung elektrischer Energie dienenden 100.000 Volt Hochspannungsleitung über Gst 341/236 (hier das grün angelegte Trennstück, welches mit Gst 341/121 vereinigt wurde) für Steirische Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz und deren jeweiligen Rechtnachfolgern im Eigentum dieser Fernleitung

b 21656/1978 2043/2010 anstelle Gst 341/121 nunmehr dienend Gst . 1200/1

c 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 272

3 a 7921/1931

DIENSTBARKEIT der Leitung des elektrischen Stromes auf dem Gst 341/236 (hier das grün angelegte Trennstück, welches mit dem Gst 341/121 vereinigt wurde) für EZ 1011 GB IV Lend mit der Beschränkung gem Par VII Kaufvertrag 1931-05-08 für Fa Elektrizitätswerk Gösting V. Franz

b 21656/1978 2043/2010 anstelle Gst 341/121 nunmehr dienend Gst . 1200/1

c 7505/2009 EZ 3187 KG 63108 Andritz weiteres herrschendes Gut

d 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 272

4 a 332/2011 1683/2011

DIENSTBARKEIT Verlegung, Benützung eines Kanals bzw. von Rohren und Leitungen über Gst .1200/1 .1200/3 gem Pkt 2) Dienstbarkeitsvertrag 2010-12-30 für Gst .1200/2

b 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 272

5 a 2094/2011

DIENSTBARKEIT Errichtung, Benützung, Erhaltung eines Kanals auf Gst .1200/3 gem Pkt 11. Kaufvertrag 2010-12-30 für Gst . 1200/1

6 a 2094/2011

DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren sowie Leitungsrechte auf Gst .1200/3 gem Pkt 12. Kaufvertrag 2010-12-30 für Gst .1200/1

Die im C-Blatt eingetragenen Lasten stellen bei der angewandten Bewertungsmethode keinen wertbeeinflussenden Umstand dar und bleiben demgemäß unberücksichtigt.

Es wurden keine außerbücherlichen Darlehen bzw. Rechte und Lasten bekanntgegeben

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.

2.5 Allgemeine Beschreibung

Allgemeine Objektbeschreibung und Lage im Gebäude

Gegenstand der Befundaufnahme ist ein KFZ-Abstellplatz in einem mehrgeschossigen Wohngebäude. Bei dem Gebäudebestand, in dem sich der KFZ-Abstellplatz befindet, handelt es sich um eine in verdichteter Wohnlage situierte, aus mehreren Einheiten bestehende Wohnanlage mit zeittypischer, funktionaler Ausgestaltung. Die nähere Umgebung ist überwiegend wohnbaulich aber auch gewerblich genutzt.

Der Bewertungsgegenstand befindet sich im Erdgeschoss und ist über die allgemeinen Erschließungsfläche (Zufahrt) direkt von der Augasse (öffentliche Straße) erreichbar. Der Gesamteindruck des Gebäudes und der Allgemeinbereiche ist insgesamt als funktional und gut zu bezeichnen. Gem. Nutzwertfestsetzungsgutsachten vom 20.10.2012 verfügt der KFZ-Abstellplatz über eine Nutzfläche von 22,15 m².

Bauhistorie

Laut den vorhandenen Einreichunterlagen bzw. Angaben erfolgte die Errichtung der Wohnhausanlage samt KFZ-Abstellplätzen auf Grundlage des Baubewilligungsbescheids GZ.: 041861/2010/0008 vom 14.02.2011.

Befundaufnahme – Kfz-Abstellplatz Nr. 16

Der Abstellplatz befindet sich innerhalb einer offenen, überdachten Stellplatzanlage der Wohnanlage. Es handelt sich nicht um einen geschlossenen Garagenplatz, sondern um einen gedeckten Außenstellplatz bzw. Carport-Abstellplatz, der durch die darüberliegende Gebäudekonstruktion gegen direkte Niederschläge teilweise geschützt ist.

Der Stellplatz Nr. 16 ist auf der Bodenfläche durch eine weiße Stellplatznummerierung „16“ sowie durch seitliche Markierungslinien eindeutig gekennzeichnet. Die Abgrenzung zu den benachbarten Stellplätzen erfolgt mittels Bodenmarkierungen. Die Zufahrt und die Rangierflächen sind asphaltiert und ausreichend dimensioniert, sodass eine zweckentsprechende Nutzung als Pkw-Abstellplatz augenscheinlich möglich ist.

Die Stellplatzanlage wird durch tragende Stützen gegliedert. Der Abstellplatz Nr. 16 befindet sich im Bereich einer Stützenstellung bzw. unmittelbar angrenzend an eine tragende Stütze. Dadurch kann die Ein- und Ausparkbarkeit im Vergleich zu einem völlig frei liegenden Stellplatz geringfügig eingeschränkt sein. Aus dem Augenschein ergaben sich jedoch keine Hinweise darauf, dass die gewöhnliche Nutzung mit einem üblichen Pkw wesentlich beeinträchtigt wäre.

Der Bodenbelag besteht aus Asphalt und befindet sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem ordentlichen, gebrauchsfähigen Zustand. Größere Risse, Setzungen, Ausbrüche oder sonstige substanzielle Schäden waren nicht feststellbar. Vorhanden sind lediglich übliche nutzungs- und alterungsbedingte Gebrauchsspuren sowie geringfügige Verschmutzungen, wie sie bei befahrenen Stellplatzflächen üblich sind.

Im Nahbereich des Stellplatzes befindet sich eine Entwässerungsrinne bzw. ein Gitterrost. Diese Anlage dient augenscheinlich der Ableitung von Oberflächenwässern aus dem Stellplatz- bzw. Fahrbereich. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Wasseransammlungen oder Hinweise auf eine offenkundig mangelhafte Entwässerung erkennbar. Eine technische Prüfung der Entwässerungsanlage wurde nicht durchgeführt.

Die Decken- und Stützenflächen sind verputzt bzw. beschichtet und weisen einen ordentlichen Erhaltungszustand auf. An der Decke sind Leuchtkörper angebracht, sodass eine künstliche Beleuchtung des Stellplatzbereiches vorhanden ist. Die Funktion der Beleuchtung wurde im Zuge der Befundaufnahme nicht gesondert überprüft. Die sichtbaren Bauteile vermitteln insgesamt einen gepflegten und instand gehaltenen Eindruck.

Die Stellplatzanlage ist seitlich offen und an die allgemeinen Außen- und Verkehrsflächen der Wohnanlage angebunden. Im Nahbereich befinden sich weitere Kfz-Abstellplätze, Grünflächen, Einfriedungen sowie angrenzende Wohngebäude. Der Bereich ist übersichtlich und entspricht seiner Gestaltung nach einer üblichen gemeinschaftlichen Stellplatzanlage einer Wohnhausanlage.

Zusammenfassend ist der Kfz-Abstellplatz Nr. 16 (PP 16) als eindeutig markierter, überdachter und zweckentsprechend nutzbarer Pkw-Abstellplatz zu beurteilen. Der bauliche und optische Zustand ist gepflegt und altersentsprechend. Bewertungsrelevante Mängel, die über gewöhnliche Gebrauchsspuren hinausgehen, konnten im Rahmen der augenscheinlichen Befundaufnahme nicht festgestellt werden.

Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **01.07.2026** konnte kein bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden.

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

Am Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand vom Verpflichteten selbst genutzt. Es wurde kein Bestandsverhältnis bekanntgegeben.

2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

Die Kostenansätze sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich ohne USt. vorzunehmen, weil eine Nutzung mit Ertragserzielung regelmäßig zum Vorsteuerabzug berechtigt (vgl. ÖNORM B 1802, 4.5).

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die USt. einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufer. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt. als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt. zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 284):

Bei der zu bewertenden Immobilie sind die potenziellen Käufer Konsumenten. Bei den Ausgangswerten für die Liegenschaftsbewertung erfolgt dementsprechend eine Berücksichtigung der USt.

2.7 Fotodokumentation









2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist lt. Abfrage vom 25.07.2026

nicht

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

Erläuterungen

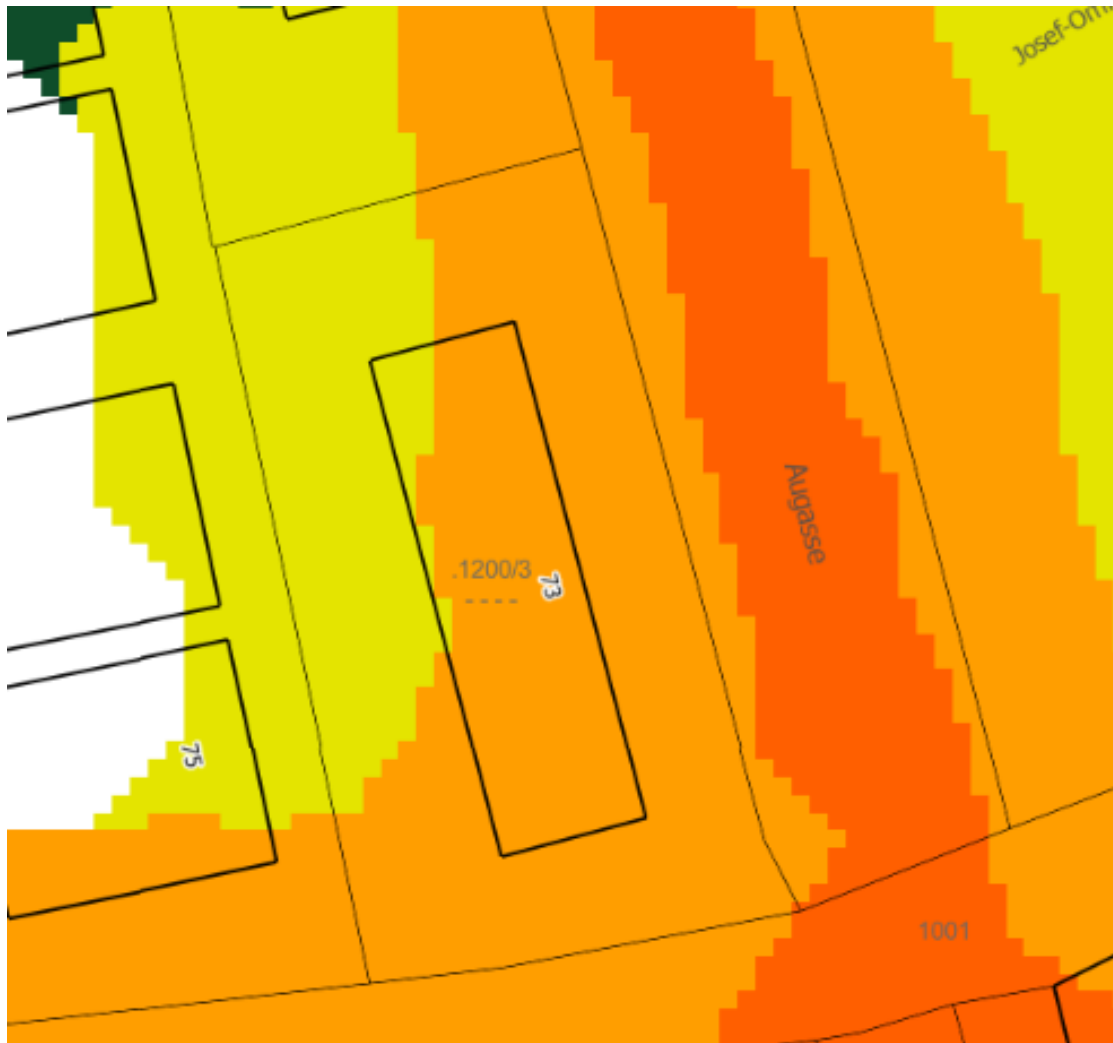
Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: Grundkarte: basemap.at© BEV

2.8.2 Straßenverkehrslärm (Nacht)

Im Bereich des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes ist gem. Lärmkataster des Gis-Steiermark mit einer Belastung hinsichtlich Verkehrslärm von 45 dB bis 54 dB (Nacht) zu rechnen.



Auszug aus dem Lärmkataster des GIS-Steiermark

2.10 Informationen der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die ImmoPro Immobilien GmbH, Joanneumring 16, 8010 Graz. Sämtliche nachstehende Angaben beruhen auf Informationen der Hausverwaltung.

Von der Hausverwaltung wurden am 24.07.2026 folgende Angaben übermittelt:

2.10.1 Betriebskosten

Die Betriebskosten inkl. Verwaltungskostenpauschale für den KFZ-Abstellplatz **Top PP 16** betragen lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.06.2026 monatlich **20,18 € (exkl. 10% Ust)**.

2.10.2 Reparaturrücklage

Der Betrag für die Instandhaltung für den KFZ-Abstellplatz **Top PP 16** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.06.2026 monatlich **10,61 €**.

Der Rücklagenstand für die gesamte Wohnhausanlage weist per 31.12.2025 ein Guthaben in Höhe von **€ 18.540,71** auf.

2.10.3 Heizkosten

Das monatliche Heizkosten-Akonto für den KFZ-Abstellplatz **Top PP 16** beläuft sich lt. Vorschreibung ab 01.06.2026 auf **5,89 € (exkl. 20 % Ust)**.

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 Vertragsteile 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.

Da im gegenständlichen Bewertungsfall eine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen vergleichbarer Sachen vorliegen wird hier das **Vergleichswertverfahren** angewendet.

3.2 Ermittlung des 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).

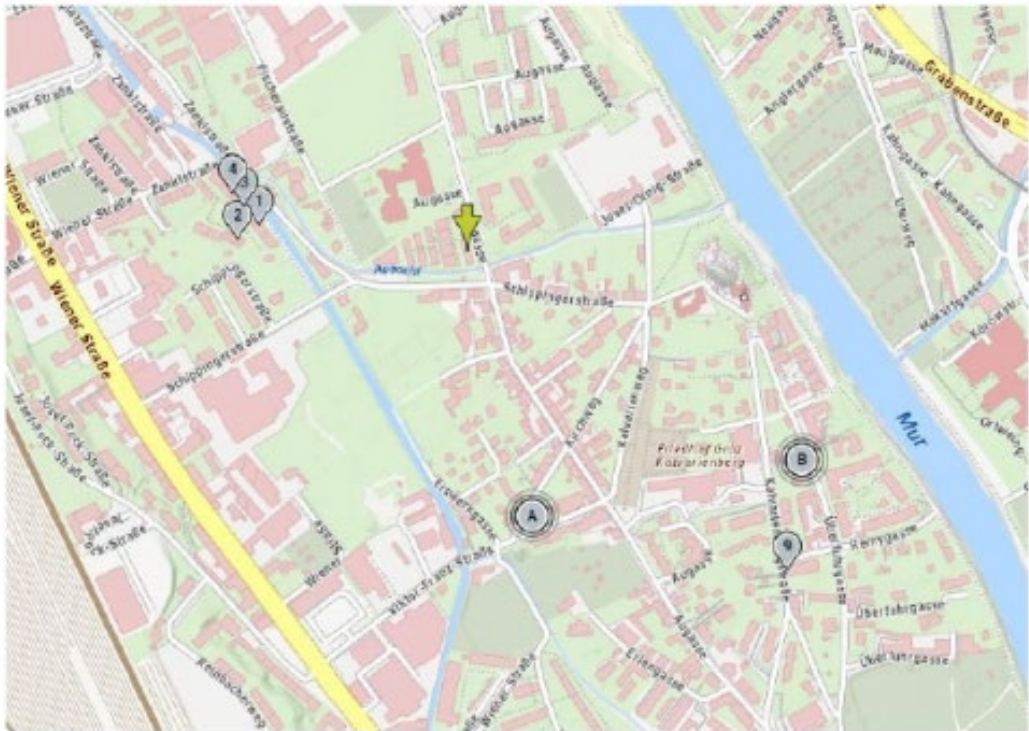
Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden 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).

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

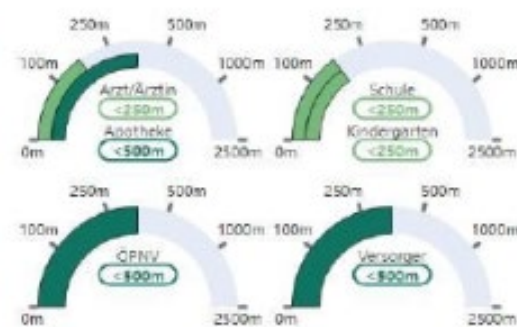
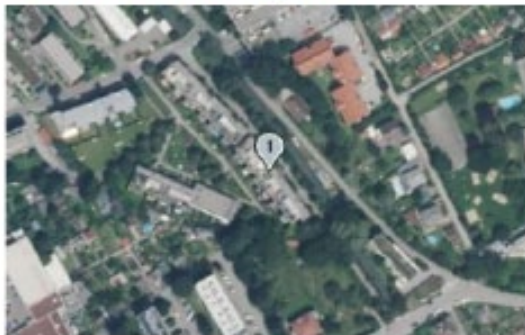
Übersicht der Vergleichsliegenschaften:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.
1	PKW-Abstellplatz	5694/2023	07.07.2023	5.535,00
2	PKW-Abstellplatz	3223/2024	23.04.2024	5.535,00
3	PKW-Abstellplatz	1160/2024	08.02.2024	5.535,00
4	PKW-Abstellplatz	9943/2022	03.08.2022	4.150,00
5/A	PKW-Abstellplatz	8531/2024	14.11.2024	1.429,00
6/A	PKW-Abstellplatz	6687/2022	22.06.2022	1.429,00

Nr. 1: PKW-Abstellplatz *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	07.07.2023
Tagebuchzahl	5694/2023
Grundbuch	63112 Gösting
EZ	2230
Adresse	Zanklstraße 11 TG-AP Top Z6 8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
KG-Grundstück	63112 - 408/15 63112 - 408/16
Verkäufer	GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.
Käufer	Lo

Flächendaten

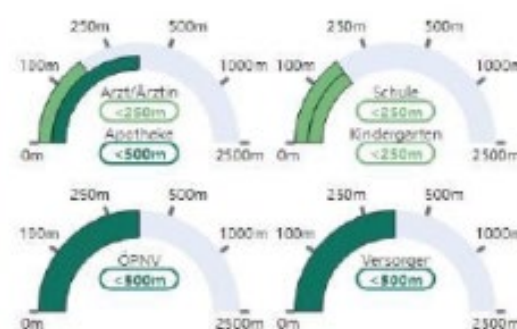
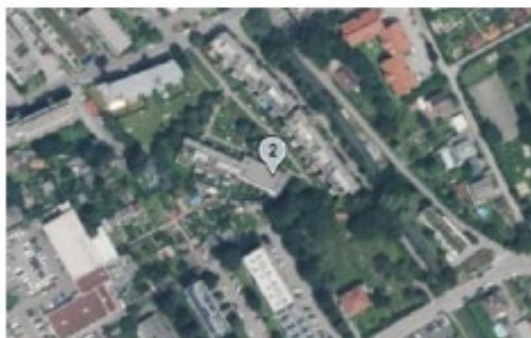
Grundstücksfläche	5.535,00 m²
Bebaute Fläche	1.178,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	18.000,00 €
Grundstücksfläche	5.535,00 m²
Preis/m²	3,25 €
Preis korr. / m²	3,25 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 1178 m²; Anteile: 14/7132; PKW:
Parifizierungsjahr: 2010;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 267 m

Nr. 2: PKW-Abstellplatz *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	23.04.2024
Tagebuchzahl	3223/2024
Grundbuch	63112 Gösting
EZ	2230
Adresse	Zanklstraße 23 W TG-AP Top 23 8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
KG-Grundstück	63112 - 408/15 63112 - 408/16
Verkäufer	Innig Gruber
Käufer	Koser

Flächendaten

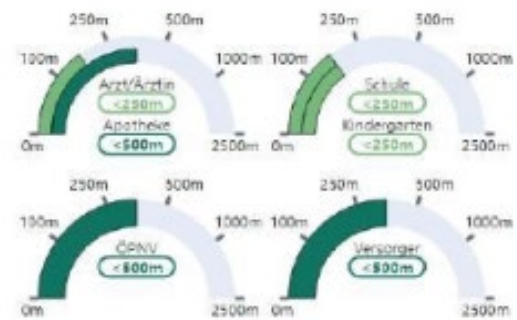
Grundstücksfläche	5.535,00 m²
-------------------	-------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	23.000,00 €
Grundstücksfläche	5.535,00 m²
Preis/m²	4,16 €
Preis korr. / m²	4,16 €

Aus dem KV: Anteile: 14/7132; PKW: Parifizierungsjahr: 2010;
7+7/7132 Anteile,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 292 m

Nr. 3: PKW-Abstellplatz *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.02.2024
Tagebuchzahl	1160/2024
Grundbuch	63112 Gösting
EZ	2230
Adresse	Zanklstraße 15 W TG-AP Top Z14 8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
KG Grundstück	63112 - 408/15 63112 - 408/16
Verkäufer	GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.
Käufer	Gallistl

Flächendaten

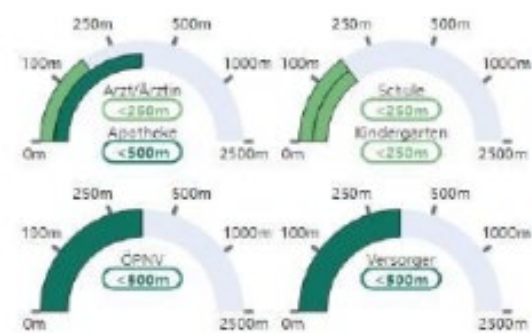
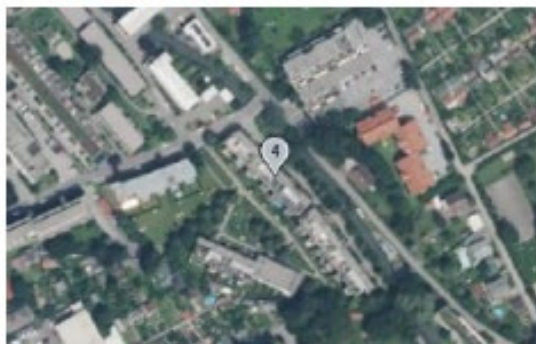
Grundstücksfläche	5.535,00 m ²
Bebaute Fläche	1.178,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	25.000,00 €
Grundstücksfläche	5.535,00 m ²
Preis/m ²	4,52 €
Preis korrr. / m ²	4,52 €

Aus dem KV: BauflGeb: 1178 m²; Anteile: 22/7132; PKW;
Parifizierungsjahr: 2010;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 290 m

Nr. 4: PKW-Abstellplatz *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.08.2022
Tagebuchzahl	9943/2022
Grundbuch	63112 Gösting
EZ	2172
Adresse	Zanklstraße 17 TG-AP 16 8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
KG Grundstück	63112 - 341/2 63112 - 408/3
Verkäufer	GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.
Käufer	Sattler

Flächendaten

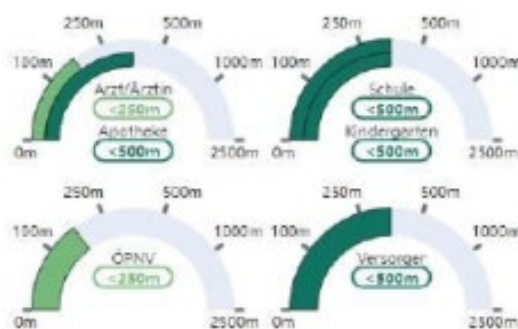
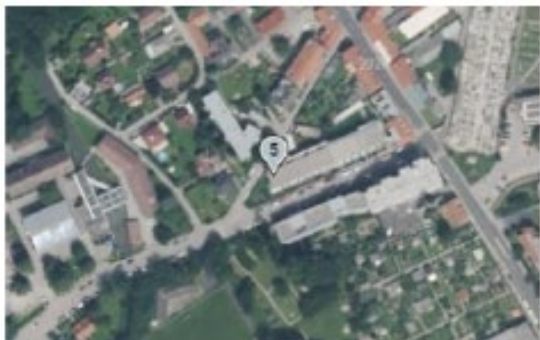
Grundstücksfläche	4.150,00 m ²
Bebaute Fläche	1.044,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	22.000,00 €
Grundstücksfläche	4.150,00 m ²
Preis/m ²	5,30 €
Preis korrr. / m ²	5,30 €

Aus dem KV: BauflGeb: 1044 m²; Anteile: 14/5338; PKW;
Parifizierungsjahr: 2008;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 309 m

Nr. 5: PKW-Abstellplatz *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.11.2024
Tagebuchzahl	8531/2024
Grundbuch	63112 Gösting
EZ	649
Adresse	Kirchweg 4 W KFZ-AP 12 8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
KG-Grundstück	63112 - 345/6
Verkäufer	Baier
Käufer	Harrer

Flächendaten

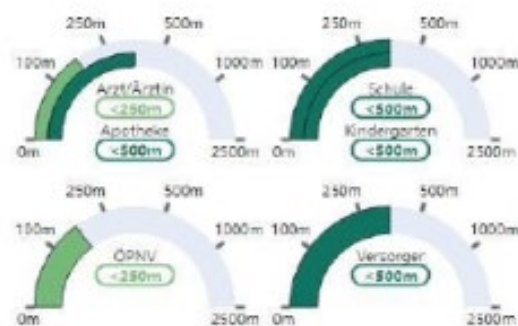
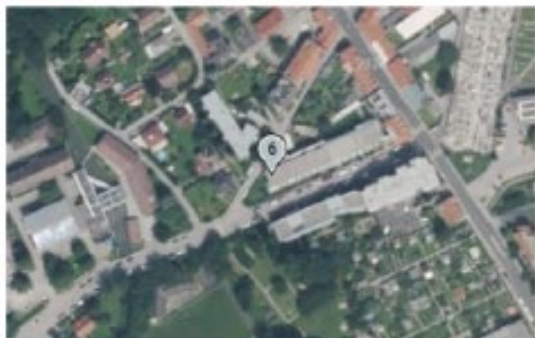
Grundstücksfläche	1.429,00 m ²
Bebaute Fläche	430,00 m ²
Nutzfläche	12,06 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	18.000,00 €
Grundstücksfläche	1.429,00 m ²
Preis/m ²	12,60 €
Preis korr. / m ²	12,60 €

Aus dem KV: NutzFl: 12,06 m² BauFlGeb: 430 m²; Anteile: 16/2990: PKW (12,06 m²); Parifizierungsjahr: 2010;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 345 m

Nr. 6: PKW-Abstellplatz *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.06.2022
Tagebuchzahl	6687/2022
Grundbuch	63112 Gösting
EZ	649
Adresse	Kirchweg 4 KFZ-AP 11 8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
KG-Grundstück	63112 - 345/6
Verkäufer	Jernej
Käufer	Baier

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.429,00 m ²
Bebaute Fläche	430,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	14.000,00 €
Grundstücksfläche	1.429,00 m ²
Preis/m ²	9,80 €
Preis korr. / m ²	9,80 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 430 m²; Anteile: 16/2990: PKW;
Parifizierungsjahr: 2011;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 345 m

Vergleichswert

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen im Umkreis der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft durchgeführt wurden (s. Übersicht der Vergleichsliegenschaften).

Eigentumswohnung:

Für die Bewertung konnten **9** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **6** Kaufvorgänge mit Preisen von **€ 14.000,00** bis **€ 25.000,00** in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden.

Die einzelnen Kaufpreise wurden aufgrund ihrer wertbeeinflussenden Faktoren angepasst, ältere Kaufpreise wurden der durchschnittlichen Preisentwicklung 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 der Ö-Norm („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).

Der harmonisierte **Vergleichswert** für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt **Top PP 16** beträgt (gerundet) somit:

22.000,00 €

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 (z.B. Nähe von Einfamilienhäusern 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).

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

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Zusammenstellung

Vergleichswert des Bewertungsgegenstandes:

Top PP 16:	22.000,00 €
------------	-------------

Vergleichswert:	22.000,00 €
-----------------	-------------

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 durchschnittlichen Standort in einem durchschnittlichen Regionalmarkt, bei leicht überdurchschnittlichen Objekteigenschaften und einer durchschnittlichen Qualität des Objekt-Cashflows gekennzeichnet ist“.

Eine Marktanpassung wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen als nicht notwendig erachtet. Verkehrswert somit:

Verkehrswert somit:	22.000,00 €
---------------------	-------------

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro zweiundzwanzigtausend)	22.000,-- €
--	-------------

3.4 Zubehör

Wie unter Punkt 2.5 beschrieben, konnte kein bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Zeitwert Zubehör: 0,00 €

Zeitwert des Zubehörs: (in Worten: Euro null)	0,00 €
--	---------------

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließende 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. Der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.

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 27.07.2026



.....
 Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer
 (Der allgemein beeidete und
 gerichtlich zertifizierte Sachverständige)



4.2 Vorschreibung

WEG Augasse 73
 vertr. d. Immo-Pro Immobilienverwaltung GmbH
 Joanneumring 16
 8043 Graz
 ATU67475234



Herr
 Siegfried Maier
 Reiteregg 1
 8113 St. Oswald

Dauerrechnung Nr. 2026/3163

UID: ATU67475234

01.06.2026

Ihre Daten:

Kundennummer:	202517	Objekt Nr.:	77 10
Debitorennummer:	7010003200	Objekt:	WEG Augasse 73
Vertragsnehmer:	Siegfried Maier		8051 Graz
	Reiteregg 1		
	8113 St. Oswald		
Zahlungsart:	Dauerrechnung	Top	PP 16
Ihre Bankverbindung:		Objektbank:	6107791
			20815
			STMK, SPARKASSE
			AT082081500006107791
		Empfänger:	STSPAT2G
			EG Augasse 73

Sehr geehrte/r Kunde/in,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue Vorschreibung ab 6/2026 Rechnungsnummer 2026/3163 für Ihre Einheit in 8051 Graz, Augasse 73, Top PP 16.

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Betriebskosten	20,18	20	4,04	24,22
Heizkosten	5,89	20	1,18	7,07
Reparaturrücklage	10,61	0	0,00	10,61
Gesamt	36,68		5,22	41,90

Den zu zahlenden Bruttobetrag bitten wir Sie monatlich bis 5. eines jeden Monats spesenfrei unter Anführung der Zahlungsreferenz 102025170000 auf folgende Bankverbindung zu Einzahlung zu bringen:

Bank: STMK. SPARKASSE
IBAN: AT082081500006107791
BIC: STSPAT2G
Kontoname: EG Augasse 73

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG und gilt bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung beziehungsweise bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.
 Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team der
 Immo-Pro Immobilienverwaltung GmbH

Standort Graz:
 Joanneumring 16
 A-8010 Graz
 T +43 316/377777

M: office@immo-pro.at
 W: www.immo-pro.at
 Öffnungszeiten:
 Mo-Fr: 08.30-12.30 Uhr
 Mo-Fr: 13.30-15.30 Uhr

L/G Innsbruck
 FN 48106w
 UID: ATU 5954005
 Mitglied des Verbandes der
 öster. Immobilienverbände



4.3 Nutzwertgutachten - Auszug

EZ 2304, GST-NR .1200/3, KG Gösting

Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
PP 1	Stellplatz überdacht	14,75	7 / 864	14 / 1.728	0,810
PP 2	Stellplatz überdacht	14,75	7 / 864	14 / 1.728	0,810
PP 3	Stellplatz überdacht	14,75	7 / 864	14 / 1.728	0,810
PP 4	Stellplatz überdacht	14,75	7 / 864	14 / 1.728	0,810
PP 5	Stellplatz überdacht	14,75	7 / 864	14 / 1.728	0,810
PP 6	Stellplatz überdacht	15,50	8 / 864	16 / 1.728	0,926
PP 7	Stellplatz überdacht	13,80	6 / 864	12 / 1.728	0,694
PP 8	Stellplatz überdacht	13,80	6 / 864	12 / 1.728	0,694
PP 9	Stellplatz überdacht	13,80	6 / 864	12 / 1.728	0,694
PP 10	Stellplatz überdacht	15,50	8 / 864	16 / 1.728	0,926
PP 11	Stellplatz überdacht	14,75	7 / 864	14 / 1.728	0,810
PP 12	Stellplatz überdacht	14,75	7 / 864	14 / 1.728	0,810
PP 13	Stellplatz überdacht	14,75	7 / 864	14 / 1.728	0,810
PP 14	Stellplatz überdacht	14,75	7 / 864	14 / 1.728	0,810
PP 15	Stellplatz überdacht	14,75	7 / 864	14 / 1.728	0,810
PP 16	Stellplatz überdacht	22,15	11 / 864	22 / 1.728	1,273
PP 16a	Stellplatz überdacht	10,25	7 / 864	14 / 1.728	0,810

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich daher jeweils wie folgt:

Summe der Nutzwerte

Summe: 864 / 864 (1.728 / 1.728) (Gesamtnutzwerte der Liegenschaft)

Graz, am 20. Oktober 2012

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:



Dr. Martin Ozimic

Seite 40