

Peter Gregori

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
A-1080 Wien, Bennoplatz 1/6



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Wohnungseigentumsobjekte Top W 1 EG
samt Abstellplatz 1 und Zubehör
Purbergstraße 49
A-8044 Graz (Maria Trost)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
1.1. Stichtag der Bewertung	3
1.2. Zweck der Bewertung	3
1.3. Eigentümerin	3
1.4. Verfahren	3
1.5. Allgemeine Feststellungen	4
2. Grundlage des Gutachtens	5
2.1. Grundbuch	5
2.2. Allgemeine Grundlagen	6
3. Befund und Beschreibung	6
3.1. Lage	6
3.2. Daten Stadt Graz	7
3.3. Lage im Bezirk Graz Fölling/Maria Trost – Gebäude	9
3.4. Befund und Beschreibung der Wohnung W 1 und AP 1	10
4. Gutachten	10
4.1. Bewertungsmethodik	10
4.2. Bewertung	12
4.3. Verkehrswert	14
Anhang – Fotodokumentation	15 - 18

1. Allgemeines

Der Sachverständige wurde vom Insolvenzverwalter der WMFX Vermögensverwaltungs GmbH (vormals TerraPoss Holding GmbH), Herrn Dr. Karl Schirl (Stellvertreter Mag. Markus Siebinger) beauftragt, der Wohnungseigentumsobjekte

8044 Graz, Purbergstraße 49 W 1 und PKW-Abstellplatz 1

zu ermitteln.

1.1. Bewertungsstichtag: 17.09.2024

1.2. Zweck der Bewertung: Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung der Grundstücke zum Bewertungsstichtag.

1.3. Eigentümer: WMFX Vermögensverwaltungs GmbH (vormals: TerraPoss Holding GmbH)

1.4. Verfahren: Es werden die wissenschaftlich anerkannten Verfahren wie folgt angewandt:

- **Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)**

1.5. Allgemeine Feststellungen

- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Lasten vorliegen.
- Eigene Vermessungen durch den gefertigten Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Die Nutzfläche wurde aus dem Plan übernommen.
- Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.
- Der rechtlichen Bewertung wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Die Wertermittlung unterstellt, dass die gegenständliche Liegenschaft geldlastenfrei ist.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit

2. Grundlagen des Gutachtens

2.1. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63111 Graz Stadt-Fölling
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 744

Letzte TZ 9191/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
109/2 G GST-Fläche * 2260
Bauf.(10) 557
Gärten(10) 1703 Purbergstraße 49b
Purbergstraße 49a
Purbergstraße 49

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 5079/2020 Verwalter der Liegenschaft
Mag. Wolfgang Jantscher, 8010 Wastiangasse 1
3 a 22603/2021 RECHT der Wasserableitung über Gst 109/1 in die sich auf Gst
109/1 befindliche Sickermulde für Gst 109/2
4 a 22603/2021 RECHT Gehen über Gst 109/1 für Gst 109/2
***** R *****

2 ANTEIL: 43/628

TerraPoss Holding GmbH (FN 521517m)

ADR: Hugo Wolf Straße 7, Kapfenberg 8605

a 5079/2020 IM RANG 17313/2019 Wohnungseigentumsvertrag und Kaufvertrag
2019-10-28 Eigentumsrecht

b 5079/2020 IM RANG 17313/2019 Wohnungseigentum an W Top 01 EG

c 9191/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-07-05

(9 S 255/24z - Handelsgericht Wien)

TerraPoss Holding GmbH (FN 521517m)

ADR: Hugo Wolf Straße 7, Kapfenberg 8605

a 5079/2020 IM RANG 17313/2019 Wohnungseigentumsvertrag und Kaufvertrag
2019-10-28 Eigentumsrecht

b 5079/2020 IM RANG 17313/2019 Wohnungseigentum an AP 01

c 9191/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-07-05

(9 S 255/24z - Handelsgericht Wien)

2.2. Allgemeine Grundlagen

- Besichtigung und Befundaufnahme der Liegenschaft am 14.09.2024
- Wohnungsplan
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 2017 (3.Auflage)
- Jäger, Wertermittlung von Grundstücken und Häusern
- Popper Teufelhart, Handbuch des Immobilienrechts
- Immobilienpreisspiegel 2024, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- ZT-Datenforum (Vergleichswerte)
- ZT-Datenforum - Immomarktanalyse
- Wikipedia
- Google Maps
- LBG 1992
- ÖNORM B 1802

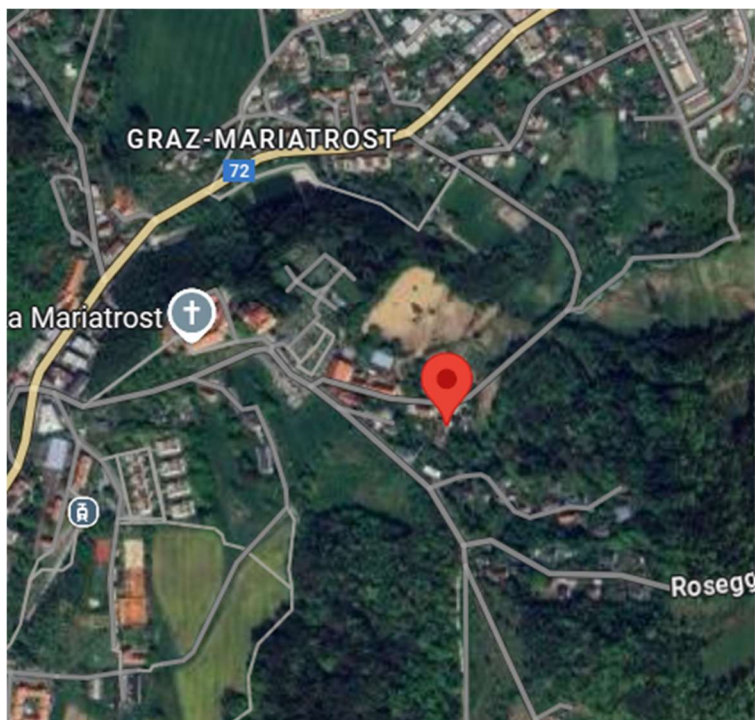
3. Befund und Beschreibung

3.1. Lage

Makrolage:



Mikrolage



3.2. Daten Stadt Graz

Statutarstadt Graz	
Wappen	Österreichkarte
	
Basisdaten	
Staat:	Österreich
Bundesland:	Steiermark
Politischer Bezirk:	Statutarstadt
Kfz-Kennzeichen:	G
Fläche:	127,57 km²
Koordinaten:	47° 4' N , 15° 26' O
Höhe:	353 m ü. A.
Einwohner:	302.749 (1. Jän. 2024)
Bevölkerungsdichte:	2373 Einw. pro km²
Postleitzahlen:	801x, 802x, 803x, 804x, 805x, 8073, 8074
Vorwahlen:	0316 (international: +43 316)
Gemeindekennziffer:	6 01 01
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptplatz 1 8011 Graz
Website:	www.graz.at

Lage

Graz liegt rund 150 km südwestlich von Wien, an beiden Seiten der Mur, wo diese ihren Durchbruch durch das Grazer Bergland beendet und in das Grazer Becken eintritt. Die Stadt füllt den nördlichen Teil des Grazer Beckens von Westen bis Osten fast vollständig aus und ist an drei Seiten von Bergen umschlossen, die das bebaute Stadtgebiet um bis zu 400 m überragen. Nach Süden öffnet sich das Stadtgebiet ins Grazer Feld.

Der höchste Punkt in Graz ist der Plabutsch mit 754 m ü. A. im Nordwesten der Stadt, die tiefste Stelle, mit etwa 330 m ü. A., befindet sich dort, wo die Mur die Stadt im Süden verlässt. Innerhalb von Graz gibt es zwei markante Erhebungen, den Grazer Schloßberg mit dem gut sichtbaren Grazer Uhrturm und den Austein mit dem Kalvarienberg.

Die nächste Stadt mit überregionaler Bedeutung ist Maribor (Marburg an der Drau) in Slowenien, rund 60 km südlich von Graz gelegen. Die beiden Städte verbinden immer enger werdende kulturelle und wirtschaftliche Beziehungen. Die Europaregion Graz-Maribor ist ein Beispiel dafür.

Abgesehen von der Altstadt sind fünf der sechs Kernbezirke historisch gewachsen. Innerstädtische Zentren, von denen das Wachstum ausging, waren der Murplatz, heute Südtiroler Platz in der ehemaligen Murvorstadt, der Jakominiplatz, die ehemals eigenständige Vorstadt Geidorf, die sich um die Leechkirche gebildet hatte, und der Guntarn-Hof, ein historischer Hof auf dem Areal der Leonhardkirche, der als zweites Grazer Siedlungsgebiet gilt. In der Murvorstadt entwickelten sich die Bezirke Gries um den Griesplatz und Lend um den Lendplatz.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl von Graz überschritt etwa im Jahr 1870, in der sogenannten Gründerzeit, die 100.000er-Marke. In der Folge stieg die Einwohnerzahl bis in die 1970er Jahre stetig an – teilweise durch natürlichen Zuwachs und Zuwanderung,

teilweise durch Eingemeindung von Nachbarorten im Jahre 1938 nach dem Anschluss Österreichs durch die Nationalsozialisten. Von Ende der 1970er Jahre bis 2001 verringerte sich die Zahl wieder, da viele Grazer in die Umlandgemeinden zogen.

Obwohl in diesen Jahren die Zahl der Bewohner mit Hauptwohnsitz abnahm, gab es zeitgleich eine Zunahme an Bewohnern mit Zweitwohnsitz und seit 2001 wieder eine Zunahme von Einwohnern mit Hauptwohnsitz. Hinzu kommen in Graz wohnende jüngere Werktätige, die ihren Hauptwohnsitz bei den Eltern außerhalb von Graz haben. Das stellt Graz vor finanzielle Probleme, da die Stadt die Infrastruktur für alle in und um Graz wohnenden Menschen bereitstellen muss, vom Bund jedoch nur Geld für die Bewohner mit Hauptwohnsitz erhält. Andererseits profitieren der Wirtschaftsstandort und die Bauwirtschaft von den meist jüngeren Leuten, die in Graz ihren Zweitwohnsitz haben. Graz ist somit die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs.[36] Es gibt zirka 110.000 Haushalte mit einem Frauenanteil von 52 Prozent.

Am 1. Jänner 2021 hatten 294.236 Personen ihren Hauptwohnsitz in Graz. Inklusive Nebenwohnsitze kommt man auf 331.264 Einwohner. Nicht in den Zahlen enthalten sind die 298 gemeldeten Obdachlosen in der Stadt.

Am 1. Jänner 2023 hatte Graz nur mehr 298.623 Einwohner, nachdem Graz im Oktober zuvor erstmals die Marke von 300.000 Einwohnern überschritten hatte und somit fast so bevölkerungsreich ist wie das Burgenland.

Quelle: Wikipedia/Statistik Austria

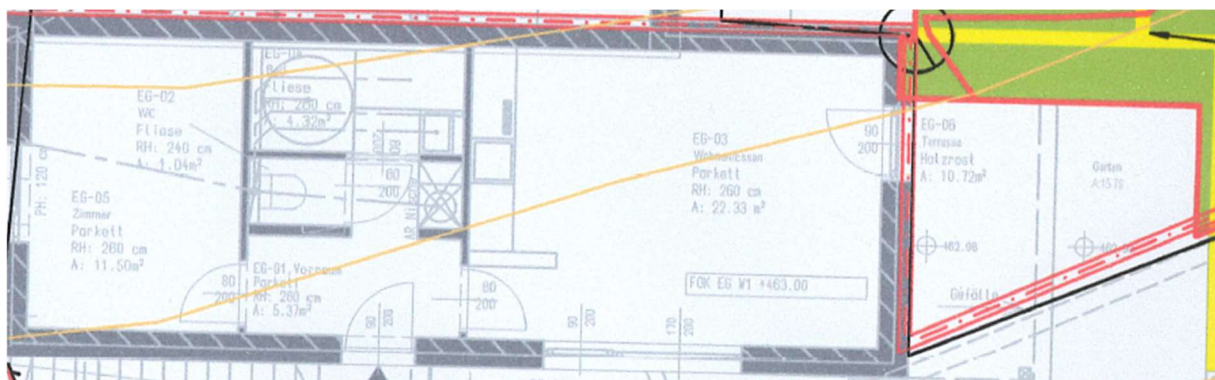
3.3. Lage im Bezirk Graz-Fölling/Maria Trost - Gebäude

Das Haus Purbergstraße 49, 49 a und 49 b wurde 2018/19 fertiggestellt und liegt im Stadtteil Graz/Maria Trost in sehr guter Wohnlage, 500 Meter östlich der Basilika Maria Trost. Das Objekt steht im Hang, die 8 Wohnung sind terrassenförmig angelegt und haben kein Stiegenhaus. Alle Wohnungseingangstüren führen direkt in Freie. Im Bereich der Zufahrt in der Purbergstraße sind 8 Carports und die Nebenräume untergebracht (Keller, Fahrradraum etc.). Die Wohnung sind von der Zufahrtsebene durch eine Stiege erschlossen.

3.4. Befund und Beschreibung der Wohnungen W 1 des AP 1

Die Wohnung W 1 hat ein Kellerabteil, und einen überdachten PKW-Abstellplatz (AP 1) im Zufahrtshof), liegt auf der ersten Ebene (über die Stiege vom Parkplatz aus erreichbar) und ist Ost/West ausgerichtet. Die Wohnung ist zentral beheizt (zentrale Gastherme) und besteht aus Wohnküche mit vorgelagerter Terrasse und Garten, Bad mit WC und Schlafzimmer. Die Wohnküche ist mit einer Küchenzeile ausgestattet.

Plan W 1



4. Gutachten

4.1. Bewertungsmethodik

BEWERTUNG Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und insbesondere unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt:

VERKEHRSWERT Auftragsgemäß wurde der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjekts gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (iWF LBG 1992) ermittelt. Der Verkehrswert ist gem. LBG 1992 definiert als der Preis, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

STICHTAG Der ermittelte Verkehrswert gibt den Geldwert der Wohnung samt Zubehör und PKW-Abstellplatz zum Stichtag der Bewertung wieder,

wobei spekulative Ansätze und besondere Vorlieben nicht zu berücksichtigen sind. Eine zukünftige Marktsituation, eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird.

**HINWEISPFLICHT
GEM. ÖNORM
B 1802**

Angeichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis einer Liegenschaftsbewertung nie eine, mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

FLÄCHEN

Die Vermessung der Wohnung ist nicht Gegenstand dieses Auftrages und wurde nicht durchgeführt. Die Fläche wurden dem Plan entnommen.

INFORMATIONEN

Die Bewertung gründet sich teilweise auf die von Dritten erteilten Informationen und sonstigen Unterlagen. Sollten sich diese Befundvoraussetzungen ändern, behält sich der Sachverständige das Recht vor, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.

**VERGLEICHSWERT
-VERFAHREN
§ 4 LBG 1992**

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 bewertende Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Das Vergleichswertverfahren soll die errechneten Werte aufgrund von verkauften Eigentumswohnungen im Umfeld entsprechend bestätigen.

4.2. Bewertung

Es handelt sich um ein Wohnungseigentumsobjekte in sehr guter Lage (auf die Stadt Graz bezogen) im Stadtteil Maria Trost. Die Wohnung ist in neuwertigem Zustand. Die Küche ist einfach, das Bad/WC und die sonstige Ausstattung sind zeitgemäß und ansprechend. Die Terrasse und der Garten sind sehr klein und Richtung Westen ausgerichtet.

Vergleichswertverfahren

Die Immobilienmarktanalyse des ZT-Datenforum errechnet für das Jahr 2023 einen durchschnittlichen Kaufpreis für Bestandswohnungen im Stadtteil Maria Trost von 4.330, --/m². Vergleichswerte von Wohnungsverkäufen der Jahre 2022 bis 2023 im Stadtteil Maria Trost, in näherer Umgebung zum Bewertungsgegenstand, haben einen valorisierten Mittelwert von rd. € 4.194, --/m² ergeben.

GBNR	KG-Name	Jahr	V-Datum	EZ	Fläche [m2]	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Kaufpreis/m ² val. 5,45% p.a.
63111	Graz Stadt-Fölling	2021	22.01.2021	181	44,84	€ 173 500	€ 3 869	€ 4 502
63111	Graz Stadt-Fölling	2020	28.10.2019	744	44,84	€ 180 500	€ 4 025	€ 5 122
63111	Graz Stadt-Fölling	2020	18.05.2020	271	53,36	€ 185 000	€ 3 467	€ 4 223
63111	Graz Stadt-Fölling	2021	25.05.2021	189	55,82	€ 171 000	€ 3 063	€ 3 564
63111	Graz Stadt-Fölling	2023	19.10.2022	366	34,88	€ 112 000	€ 3 211	€ 3 561
Durchschnitt valorisiert p.a.							€	4 194

In Anbetracht der Marktentwicklung in Graz-Fölling (Maria Trost), wurde jährlich 5,45 % (Durchschnitt der letzten 5 Jahre) als Preissteigerung angesetzt.

Berechnung

Nutzfläche Wohnung Top 1 (inkl. 20% Terrasse + Garten)	49,86
kalkulatorischer Ausgangswert/m ²	€ 4 200
Abschlag 20% (Zugänglichkeit, Wohnungstüre ins Freie)	-€ 840
Verkehrswert/m ²	€ 3 360
Überdachter PKW-Stellplatz	€ 15 000
Inventar/Küche	€ 5 000
Verkehrswert	€ 187 530
Verkehrswert gerundet	€ 190 000

Begründung

Die ermittelten Vergleichswerte für Wohnungen im Umfeld haben valorisiert einen Mittelwert von rd. € 4.200, -- ergeben. Der Grundriss und die Ausstattung der Wohnung sind zeitgemäß. Die Wohnung ist mit knapp 45 m² für eine Zweiraumwohnung klein, die Wohnungseingangstüre führt direkt ins Freie. Die Erreichbarkeit der Parkplätze und der Kellerräume über das Freie ist ebenso nicht ideal, diese Parameter rechtfertigen den Marktabschlag von 20 %. Die kleine Terrasse und der kleine Garten haben gemeinsam rd. 26,5 m² und werden mit 20% (rd. 5,3 m²) der Nutzfläche zugeschlagen. Der Keller gilt als Zubehör zur Wohnung und findet in der Bewertung keine Berücksichtigung. Garagenplätze werden im Bezirk zwischen € 20.000, -- und € 25.000, -- gehandelt, der PKW-Stellplatz 1 ist zwar überdacht, liegt aber, nicht witterungsgeschützt, im Freien. Demnach werden für den Stellplatz pauschal € 15.000, -- angesetzt. Der Wert der Küchenzeile wird pauschal mit € 5.000, -- festgelegt.

4.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert der Wohnung Top W 1 Stellplatz AP 1 samt Zubehör (Keller) und beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 190.000, -- (Euroeinhundertneunzigtausend)

Wien, am 24.09.2024



Anmerkungen:

- Der ermittelte Wert stellt jenen Betrag dar, zu welchem bei einem Verkauf mit Umsatzsteuer die 20 % USt. hinzuzurechnen sind.
- Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.
- Der Verkehrswert bei derartigen Objekten weist eine Schwankungsbreite von ± 10 % auf.

Anhang – Fotodokumentation

PKW-Stellplatz



Eingang



Wohnküche



Wohnküche



Bad



WC im Bad



Schlafzimmer



Terrasse/Garten

