



Die Sachverständigen.

DI ANTON WALLNER

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

Tel: 0316 / 673276-0, Fax 0316 / 673276 - 430
Mobil: 0664 / 5354333

Email: anton.wallner@wallner-schemitsch.at

An das
Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

EXEKUTIONSSACHE
Immooverwa GmbH
GZ 244 E 98/25f, BG Graz-Ost

1. Betreibende Partei: **Raiffeisenbank Schilcherland eGen**
8530 Deutschlandsberg, Hauptplatz 20
- vertreten durch: Kodolitsch – Nopp – Kodolitsch Rechtsanwälte
8010 Graz, Kaiserfeldgasse 1
- Verpflichtete Partei : **Immooverwa GmbH**
8403 Lebring- Sankt Margarethen, Oberer Trattenweg 43
- Wegen: EUR 611.609,49 s.A.

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes
der Liegenschaft

GB 63248 Lebern; EZ 1860 hiervon 1/1 Anteile (B-LNR 1)
8073 Feldkirchen bei Graz, Obere Seeparkgasse 1
BG Graz-Ost

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Beschluss des BG Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27 zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft (Einfamilienwohnhaus mit Arztpraxis) 8073 Feldkirchen bei Graz, Obere Seeparkgasse 1.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird auf Grund der Besichtigung am 08.09.2025 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herren **DI Anton Wallner**, 8051 Graz, Wiener Straße 180 unter Mitwirkung von Herren Jakob Wallner, MSc durchgeführt.

Weiters hat Herr Ing. Jegel als Vertreter der Verpflichteten Partei, sowie Herr Dr. Gerhard Steiner als Mieter sowie Herr. Robert Maierhofer, MSc als Vertreter der Betreibenden Partei an der Befundaufnahme teilgenommen.

1.3 Liegenschaften:

GB 63248 Lebern

EZ 1860

Bezirksgericht Graz-Ost

8073 Feldkirchen bei Graz, Obere Seeparkgasse 1

1/1 Anteile B-LNR 1 IMMOVERWA GmbH

1.4 Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 63248 Lebern EINLAGEZAHL 1860
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

 Letzte TZ 7773/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
584/10	G GST-Fläche	* 986	
	Bauf.(10)	330	
	Gärten(10)	656	Obere Seeparkgasse 1

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 14682/2011 Eröffnung der Einlage für Gst 584/10 aus EZ 141
- 2 a 3612/1963 4980/2006 20955/2010 10937/2011 Sicherheitszone Flughafen
Graz Gst 584/10
b 14682/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 141
- 3 a 17222/2015 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren mit Fahrzeugen jeglicher
Art über Gst 581 584/2 584/9 584/11 für Gst 584/10
- 4 a 11038/2019 Grunddienstbarkeit des Baderechtes an Gst 584/11 584/3 584/4
584/5 584/6 584/7 584/8 für Gst 584/10
- 5 a 11038/2019 Grunddienstbarkeit Errichtung, Betrieb eines Skimmers samt
Anschlussleitung an Gst 584/9 für Gst 584/10
- 6 a 11038/2019 Grunddienstbarkeit Errichtung, Betrieb eines Skimmers samt
Anschlussleitung an Gst 584/3 für Gst 584/10
- 7 a 11038/2019 Grunddienstbarkeit Errichtung, Betrieb einer
Anschlussleitung für Skimmer 2 auf Gst 584/4 für Gst 584/10
- 8 a 11038/2019 Grunddienstbarkeit Errichtung, Betrieb von 2 Umwälzpumpen
samt Anschlussleitungen Skimmer 1 und Skimmer 2 an Gst 584/2 für Gst
584/10
- 9 a 11038/2019 Grunddienstbarkeit des Wasserbezugsrechtes samt
Leitungsrecht an Gst 584/4 für Gst 584/10

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
 IMMOVERWA GmbH (FN 352894m)
 ADR: Oberer Trattenweg 4, Lebring 8403
 a 14682/2011 Urkunde 2011-06-16, Urkunde 2011-08-16 Eigentumsrecht

***** C *****

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

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

- Anordnung zur Schätzung
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen im Grundbuch
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen beim ZT Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM 1802 Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Fotodokumentation
- Besichtigung an Ort und Stelle

- Von Seiten des Sachverständigen wurden folgende Unterlagen erhoben:
 - Kauf- bzw. Bauträgervertrag v. 22.06.2011
 - Vereinbarung 17222/20215 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren mit Fahrzeugen jeglicher Art gem Pkt III. 1. Vereinbarung 2015-09-24
 - Vereinbarung 11038/2019 DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb einer Anschlussleitung für Skimmer 2 gem Pkt XV. 1. Vereinbarung 2018-11-22
 - Baubewilligung GZ 030/2011-1793-Wa vom 16.02.2011
 - Baubeschreibung zur GZ 030/2011-1793-Wa bewilligt mit 16.02.2011
 - Benützungsbewilligung GZ 030/2013-1793-Wa vom 25.02.2013
 - Einreichpläne (auszugsweise) zur GZ 030/2011-1793-Wa bewilligt mit 16.02.2011

- Weiters wurden von Seiten des Eigentümers folgende Unterlagen für die Bewertung zur Verfügung gestellt:
 - Vorgutachten 2017
 - MV Dental Lounge Steiner
 - MV Whg. Steiner
 - BK Vorschreibung Gemeinde v. 24.04.2025
 - Aktenvermerk Indexierung Dental Lounge Steiner v. 30.08.2023

2.1.2 Bewertungsstichtag

08.09.2025

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Liegenschaft

Gemäß Grundbuchsabfrage besteht die EZ 1860 aus dem nachstehenden Grundstück:

KATASTRALGEMEINDE 63248 Lebern EINLAGEZAHL 1860
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

```

*****
Letzte TZ 7773/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  584/10  G GST-Fläche             *       986
          Bauf.(10)                330
          Gärten(10)               656  Obere Seeparkgasse 1
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
  1 a 14682/2011 Eröffnung der Einlage für Gst 584/10 aus EZ 141
  2 a 3612/1963 4980/2006 20955/2010 10937/2011 Sicherheitszone Flughafen
    Graz Gst 584/10
    b 14682/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 141
  3 a 17222/2015 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren mit Fahrzeugen jeglicher
    Art über Gst 581 584/2 584/9 584/11 für Gst 584/10
  4 a 11038/2019 Grunddienstbarkeit des Baderechtes an Gst 584/11 584/3 584/4
    584/5 584/6 584/7 584/8 für Gst 584/10
  5 a 11038/2019 Grunddienstbarkeit Errichtung, Betrieb eines Skimmers samt
    Anschlussleitung an Gst 584/9 für Gst 584/10
  6 a 11038/2019 Grunddienstbarkeit Errichtung, Betrieb eines Skimmers samt
    Anschlussleitung an Gst 584/3 für Gst 584/10
  7 a 11038/2019 Grunddienstbarkeit Errichtung, Betrieb einer
    Anschlussleitung für Skimmer 2 auf Gst 584/4 für Gst 584/10
  8 a 11038/2019 Grunddienstbarkeit Errichtung, Betrieb von 2 Umwälzpumpen
    samt Anschlussleitungen Skimmer 1 und Skimmer 2 an Gst 584/2 für Gst
    584/10
  9 a 11038/2019 Grunddienstbarkeit des Wasserbezugsrechtes samt
    Leitungsrecht an Gst 584/4 für Gst 584/10
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    IMMOVERWA GmbH (FN 352894m)
    ADR: Oberer Trattenweg 4, Lebring 8403
    a 14682/2011 Urkunde 2011-06-16, Urkunde 2011-08-16 Eigentumsrecht
***** C *****
  1 a 8517/2012 Pfandurkunde 2011-08-05
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 990.000,--
    für Bank für Ärzte und Freie Berufe Aktiengesellschaft
    (FN 129209p)
    b gelöscht
  2 a 17222/2015
    DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren mit Fahrzeugen jeglicher Art
    gem Pkt III. 1. Vereinbarung 2015-09-24 über Gst 584/10 für

```

- Gst 584/2 584/9 584/9 584/11
- 4 a 6934/2017 Pfandurkunde 2017-04-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,--
 für Bank für Ärzte und Freie Berufe Aktiengesellschaft
 (FN 129209p)
- 5 a 11038/2019
 DIENSTBARKEIT des Baderechtes gem Pkt III. 1. Vereinbarung
 2018-11-22 am Gst 584/10 für Gst 584/2 584/9 584/11 584/6
 584/7 584/8 584/5 584/4 584/3
- 6 a 11038/2019
 DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb einer Anschlussleitung
 für Skimmer 2 gem Pkt XV. 1. Vereinbarung 2018-11-22 auf
 Gst 584/10 für Gst 584/2 584/9 584/11 584/6 586/7 584/8
 584/5 584/4 584/3
- 7 b 12705/2023 (Entscheidendes Gericht BG Graz-West - 7015/2023)
 IM RANG 4429/2023 Pfandurkunde 2023-03-22
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
 für Raiffeisenbank Schilcherland eGen (FN 59660k)
- c 12705/2023 (Entscheidendes Gericht BG Graz-West - 7015/2023)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 46 KG 63028 Stübinggraben C-LNR 27
 EZ 1860 KG 63248 Lebern C-LNR 7
 EZ 798 KG 66418 Lebring C-LNR 13
- d 13459/2024 Hypothekarklage (13 Cg 51/24 v)
- 8 a 6479/2023 Pfandurkunde 2023-04-27
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
 für Raiffeisenbank Schilcherland eGen (FN 59660k)
- b 13459/2024 Hypothekarklage (13 Cg 51/24 v)
- 9 a 2350/2024 Pfandurkunde 2024-01-15
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
 für Raiffeisenbank Schilcherland eGen (FN 59660k)
- b 13459/2024 Hypothekarklage (13 Cg 51/24 v)
- 10 a 7773/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 611.609,49
 sA lt Beschluss 2025-05-15
 für Raiffeisenbank Schilcherland eGen
 (311 E 24/25 w, BG Graz-West)
- b 7773/2025 Pfandrechte haften unter C-LNR 7 8 9

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

Anmerkungen:

Auf die angemerkte „DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren mit Fahrzeugen jeglicher Art gem Pkt III. 1. Vereinbarung 2015-09-24 über Gst 584/10 für Gst 584/2 584/9 584/9 584/11“ wird hingewiesen, diese wird im Zuge der Bewertung berücksichtigt.

Auf die angemerkte „DIENSTBARKEIT des Baderechtes gem Pkt III. 1. Vereinbarung 2018-11-22 am Gst 584/10 für Gst 584/2 584/9 584/11 584/6

584/7 584/8 584/5 584/4 584/3“ wird hingewiesen, diese wird im Zuge der Bewertung berücksichtigt.

Auf die angemerkte „DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb einer Anschlussleitung für Skimmer 2 gem Pkt XV. 1. Vereinbarung 2018-11-22 auf Gst 584/10 für Gst 584/2 584/9 584/11 584/6 586/7 584/8 584/5 584/4 584/3“ wird hingewiesen, diese wird im Zuge der Bewertung berücksichtigt.

Auf die angemerkten Pfandrechte wird ebenfalls hingewiesen, diese haben bei der Bewertung keine Berücksichtigung erfahren.

Darüber hinaus ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

Weiters bestehen augenscheinlich folgende ausserbüchlichen Dienstbarkeiten an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu Gunsten der jeweils angeführten Liegenschaften wie unter §9 des Kaufvertrages ausgeführt:

„Servitutsvereinbarung betreffend die Nutzung der bestehenden „Alt“ Kellerräumlichkeiten zu Gunsten des Grundstückes 584/3.“

„Servitutsvereinbarung betreffend Recht des Betriebes einer Fernwärmeübergabestation im Altkeller samt dazugehöriger Fernwärmeleitungen sowie weiterer Versorgungsleitungen (Telefon, Kabel Tv, Strom, etc) zugunsten der Wohnhäuser 2,3,4,5 sowie Häuser 11 und 12 des Projektes Feldkirchen.“

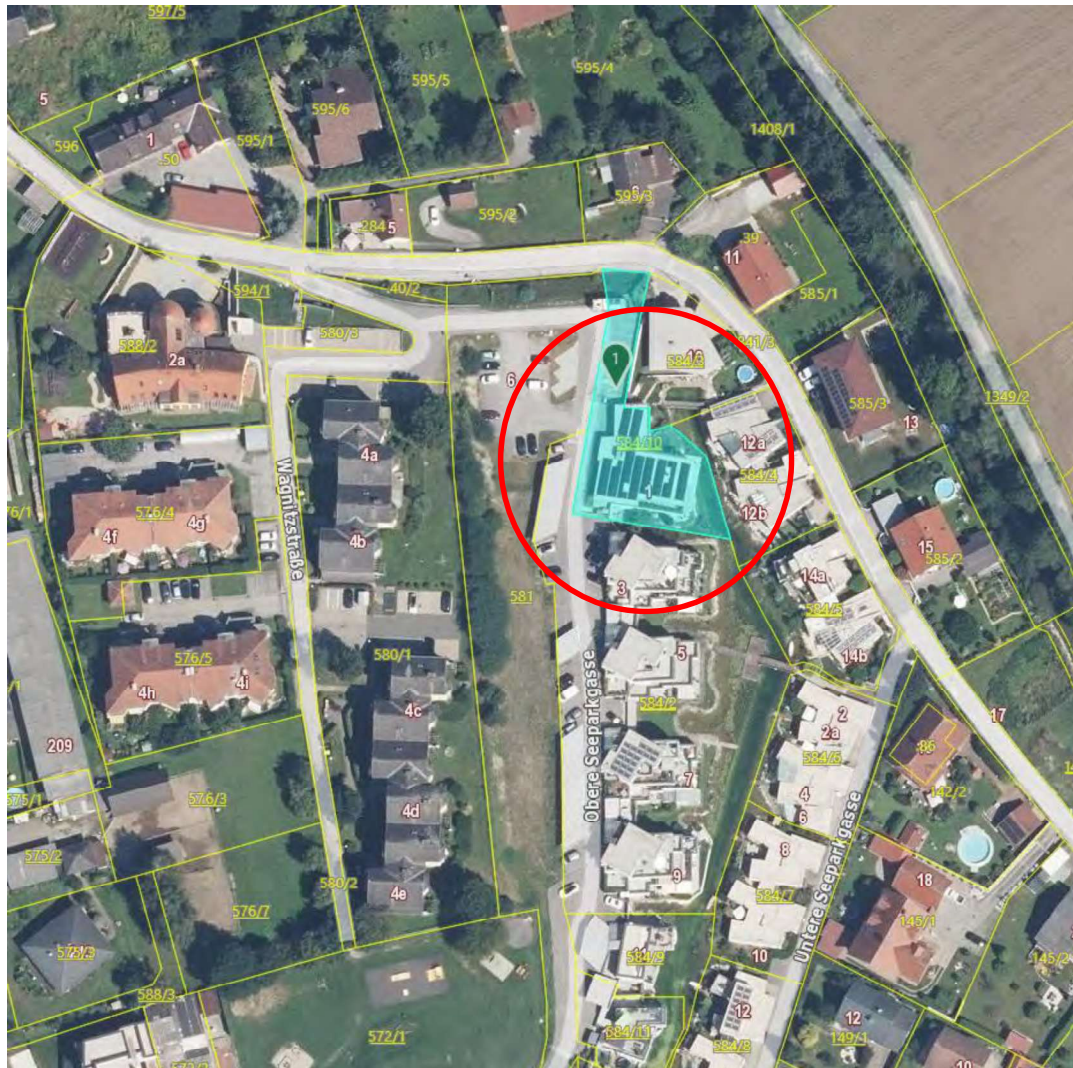
Die Errichtung und grundbücherliche Einverleibung dieser Verträge ist offensichtlich bisher unterblieben. Gemäß Auskunft des Eigentümers bestehen diese Belastungen in der Natur.

2.2.2 Einheitswert

Zum Einheitswert wurden keine Erhebungen durchgeführt. Dieser ist für die Bewertung nicht von Relevanz.

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet das Grundstück 584/10 welches mit einem Einfamilienwohnhaus mit Arztpraxis, bebaut ist.



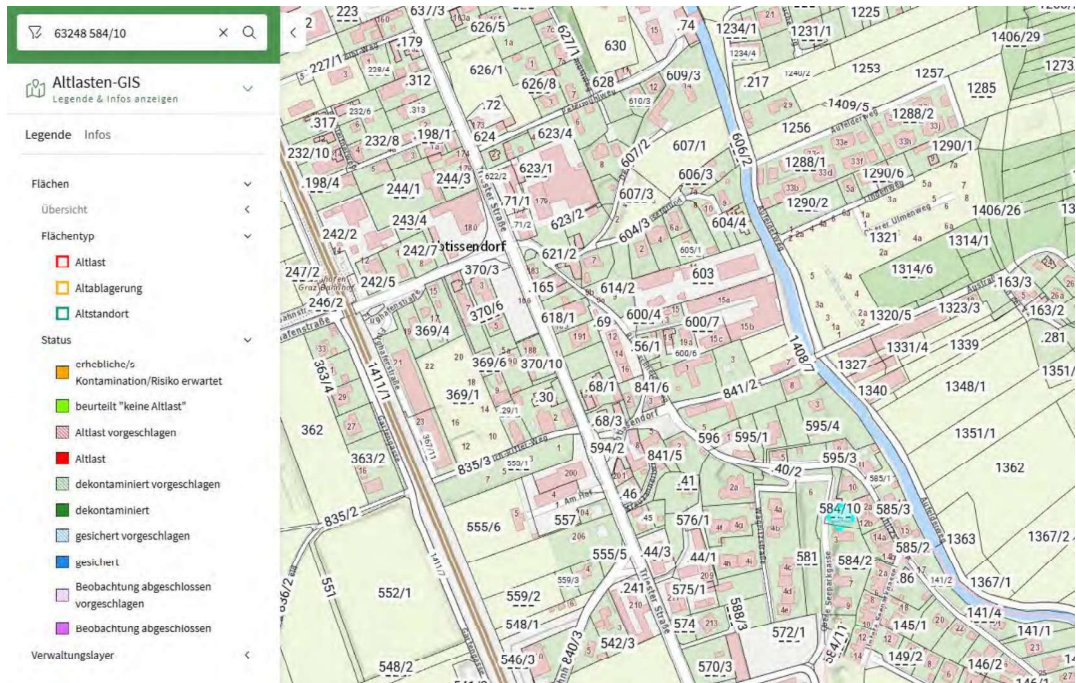
© GIS Steiermark, Jahr 2025

2.2.4 Energieausweis

Ein Energieausweis konnte vom Sachverständigen nicht erhoben werden.

2.2.5 Kontaminierung

Das gegenständliche Grundstück ist gemäß Erhebungen beim Umweltbundesamt nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.



© Altlasten-GIS 2025

Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine Hinweise auf eine allfällige Kontamination der Liegenschaft wargenommen.

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet in der Gemeinde Feldkirchen.

Feldkirchen ist eine Marktgemeinde südlich von Graz im Bezirk Graz-Umgebung mit 7.299 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025).



© GIS Stmk 2025

2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Das bewertungsgegenständliche Objekt umfasst die Liegenschaft Obere Seeparkgasse 1 welche mit einem Einfamilienwohnhaus mit Arztpraxis bebaut ist. Das Erdgeschoss der Liegenschaft wird derzeit als Zahnarztpraxis genutzt. Im Obergeschoss ist eine Wohnung situiert.

Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Das Grundstück fällt von der im Westen situierten Zufahrtsstraße stark in Richtung Osten ab.



© GIS Steiermark, Jahr 2025



© Google Maps, Jahr 2025

Die Zufahrt zum öffentlichen Gut – Wagnitzstraße erfolgt über die Grundstücke 584/2, 581. Die entsprechenden Grunddienstbarkeiten Gehen & Fahren mit Fahrzeugen sind im A2 Blatt der Liegenschaft vermerkt



Zufahrt GST 581



Zufahrt GST 584/2 bzw. 584/10



Zufahrt GST 584/2 bzw. 584/10



Zufahrt GST 584/2 bzw. 584/10

2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer innerörtlichen Lage aufgeschlossen.

Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schwemmkanal. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz.

Die Mehrungsbeseitigung (Müllabfuhr) erfolgt durch die gemeindeeigenen Dienste. Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der zuständigen EVU.

Die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über eine Zentralheizung mittels Fußbodenheizung bzw. Fancoils über eine Luft-/Wärmepumpe welche am Dach der Liegenschaft situiert ist.

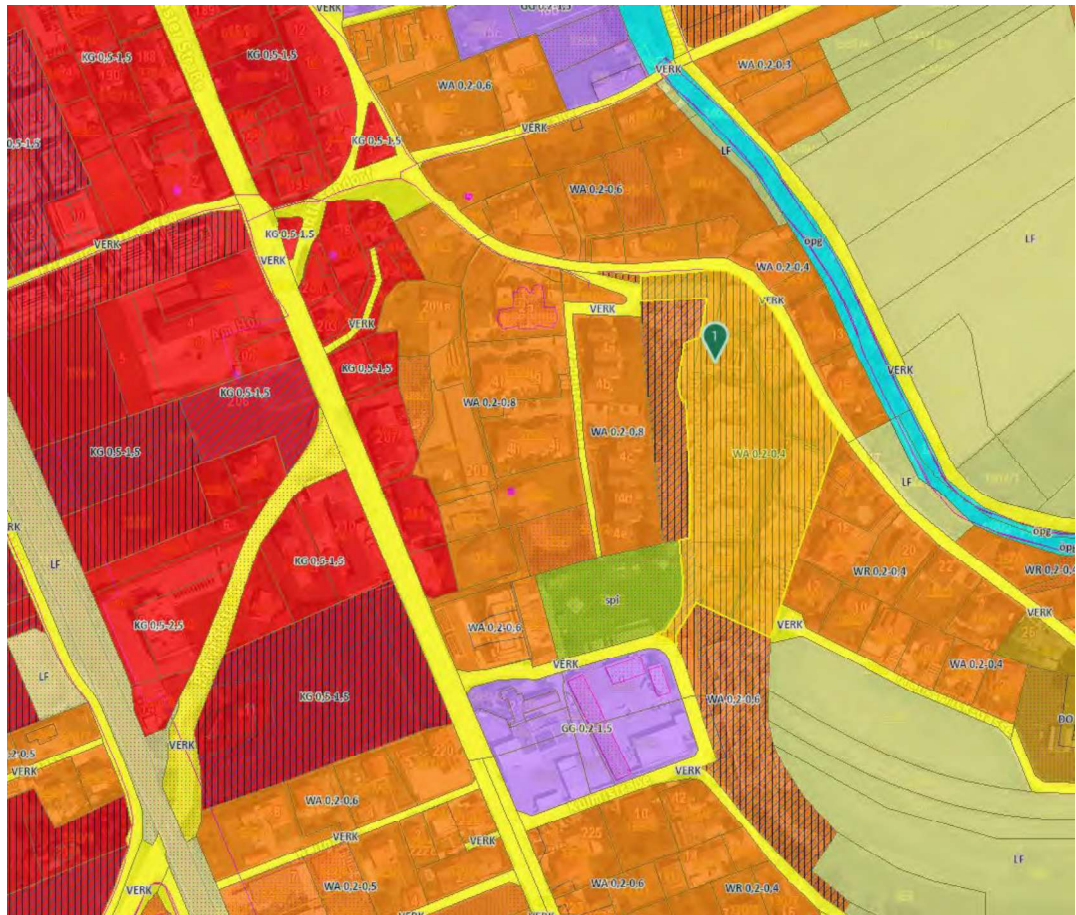
Weiters besteht ein derzeit nicht genutzter Fernwärmeanschluss.

2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungliegenschaft EZ 1860 ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Feldkirchen bei Graz als

Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ WA

mit einer Bebauungsdichte von **0,2 – 0,4** ausgewiesen.



© GIS Steiermark, 2025

2.4 Wohnhaus

2.4.1 Beschreibung

Das bewertungsgegenständliche Einfamilienhaus wurde gemäß den Erhebungen des Sachverständigen auf Basis der Baubewilligung GZ.: 030/2011-1793-Wa *„Errichtung von Geschossbauten mit Arztpraxis, 3 Geschossbauten mit je 6 Wohnungen, einem geschossbau mit 5 Wohnungen, sowie 6 Doppelwohnhäuser, einem Einfamilienwohnhaus, einer Stützmauer, Errichtung eines Müllsammelplatzes, sowie zweier überdachter Fahrradabstellplätze mit Müllplatz, eines Badesees mit insgesamt ca. 1.300 m² Wasserfläche, sowie einem darüber führenden Zugangssteg, sowie einer Plattform über dem Pumphaus, je 2 PKW-Abstellplätze je Wohneinheit und zweier Aufschließungsstraßen“* vom 16.02.2011 errichtet.

Zu obiger GZ.: 030/2013-1793-WA liegt weiters eine *„Benutzungsbewilligung für das Einfamilienwohnhaus mit Arztpraxis Obere Seeparkgasse 1“* vom 25.02.2013 auf.

Das Gebäude umfasste ein Erdgeschoss und ein Obergeschosse.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Die Fundierung erfolgte mittels Fundamentplatte. Das aufgehende Mauerwerk wurde gemauert. Die Decken wurde als Stahlbetondecken ausgeführt.

An der Fassade wurde ein Vollwärmeschutz ausgeführt.

Der Dachstuhl wurde als Flachdachkonstruktion ausgeführt.

Die Fenster wurden als Kunststofffenster mit Alu- beklippst mit drei-Scheiben Isolierverglasung ausgeführt.

Als Sonnenschutz dienen außenliegende Rollos.

Der Zugang zum Objekt erfolgt an der Nordwestseite des Obergeschosses.

Über einen zentralen Vorraum erreicht man hier einerseits die Eingangstüre der im Obergeschoss gelegenen Wohnung, sowie das Stiegenhaus, welches die Praxisbereiche im Erdgeschoss erschließen.



Westseite



Westseite



Westseite



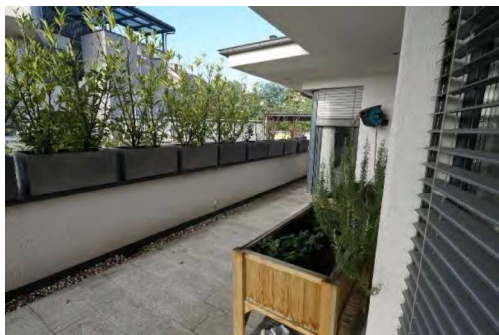
Westseite



Nordseite



Südseite



Südseite



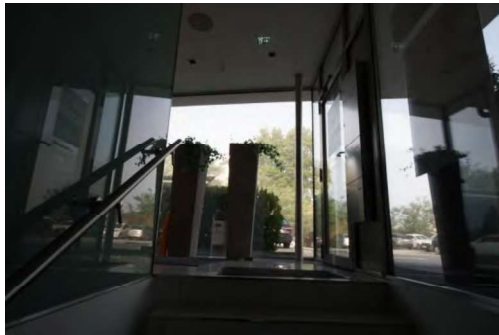
Ostseite



Ostseite



Zugang



Vorraum



Stiegenhaus

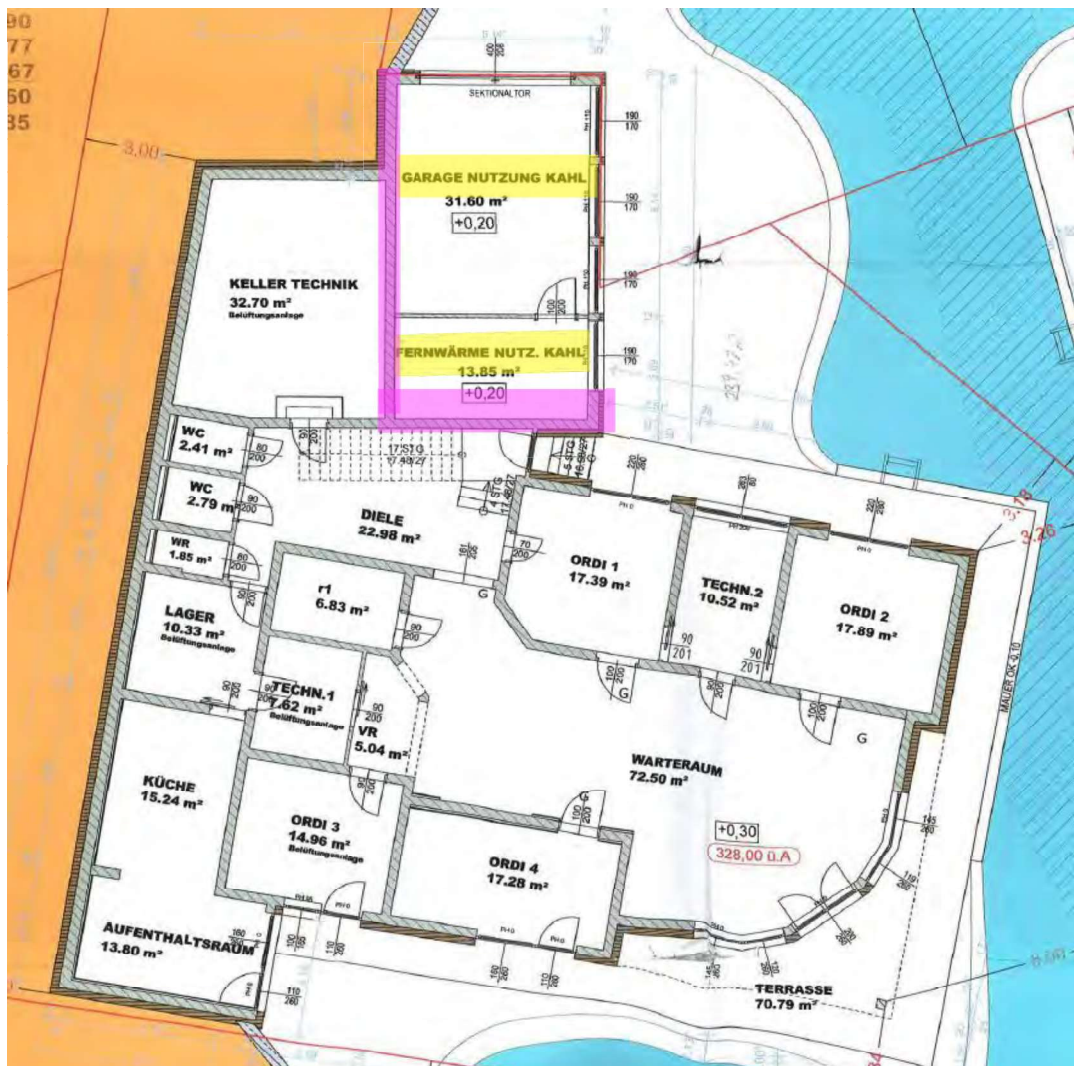
2.4.2 Bauzustand

Der Bauzustand des Hauses entspricht im Wesentlichen dem Baualter und weist einen

„guten“

Bau- und Erhaltungszustand auf.

2.4.3 Erdgeschoss Praxis:



Über das an der Westseite situierte Stiegenhaus erreicht man die Praxisräumlichkeiten im Erdgeschoss.

Das Erdgeschoss umfasst eine Diele, einen Warteraum, zwei Ordinationsräume, einen Technikraum, zwei weitere Ordinationen, einen Vorraum, einen Röntgenraum, einen Aufenthaltsraum samt Küche, einen Technikraum, einen Lagerraum, drei Wasch- bzw. WC Räumlichkeiten sowie einen Technikraum.

An der Nord-, Ost- und Südseite sind dem Erdgeschoss Terrassenflächen vorgelagert.

Die Bodenflächen sind je nach Nutzung in verschiedenen Qualitäten ausgeführt. In den Gängen, Warteraum und Nassräumen wurden die Böden mit Feinsteinzeugplatten ausgelegt. In den Behandlungsräumen wurden die Böden als Kautschukboden ausgeführt. In den Neben- und Aufenthaltsräumen wurden Parkettböden ausgeführt.

Die Wandflächen wurden mit Ausnahme der Nassräume, in welchen die Wandflächen teilweise mit Feinsteinzeugplatten ausgelegt wurden, verputzt und gestrichen.

Die Decke wurde als abgehängte Decke ausgeführt.

Die Türen wurden überwiegend als Holztüren, welche an Stahlzargen angeschlagen sind ausgeführt, teilweise wurden Glastüren ausgeführt. Für den Röntgenraum wurde eine den Vorgaben entsprechende Spezialtüre ausgeführt.

Die Stiegen ins Obergeschoss wurde in Massivbauweise ausgeführt und mit keramischen Platten ausgelegt.

Hinsichtlich der nördlichen, abgetrennten Flächen, welche sich unter der Garage befinden, wurde im Zuge der Befundaufnahme von Seiten Hr. Ing. Jegel festgehalten, dass sich diese nicht im Verfügungsbereich des Grundeigentümers

befinden, sondern hierfür ein Nutzungsrecht über eine grundbücherlich nicht anermerkte Dienstbarkeit besteht.

Im Zuge der weiteren Prüfung des Sachverständigen wurde festgestellt, dass lt. Kauf- und Bauträgervertrag vom 22.06.2011 unter Punkt 9 die entsprechenden Vereinbarungen zu finden sind:

„Servitutsvereinbarung betreffend die Nutzung der bestehenden „Alt“ Kellerräumlichkeiten zu Gunsten des Grundstückes 584/3.“

„Servitutsvereinbarung betreffend Recht des Betriebes einer Fernwärmeübergabestation im Altkeller samt dazugehöriger Fernwärmeleitungen sowie weiterer Versorgungsleitungen (Telefon, Kabel Tv, Strom, etc) zugunsten der Wohnhäuser 2,3,4,5 sowie Häuser 11 und 12 des Projektes Feldkirchen.“

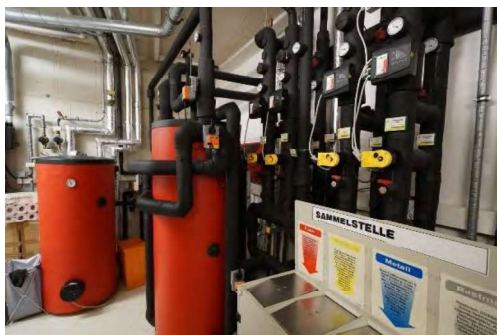
Gemäß Kauf- und Bauträgervertrag wurde der Vertragserrichter mit der Errichtung und grundbücherlichen Einverleibung beauftragt. Eine Verbücherung ist bisher nicht erfolgt.



Diele



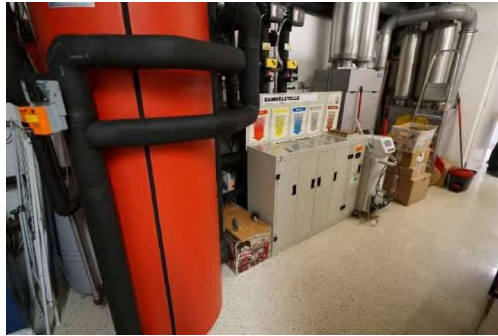
Keller Technik



Heizung/Warmwasser



Staubsaugeranlage



Keller Technik



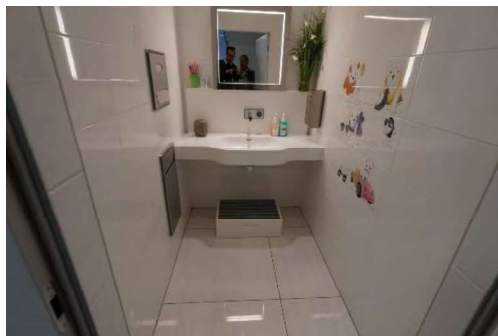
Keller Technik – Server/EDV



Keller Technik – Server/EDV



Keller Technik – Server/EDV



WC



WC



WC / Waschraum



Lager / Behandlungsraum



Lager / Behandlungsraum



Lager / Behandlungsraum



Technik 1



Technik 1



Technik 1



Küche



Küche



Aufenthaltsraum



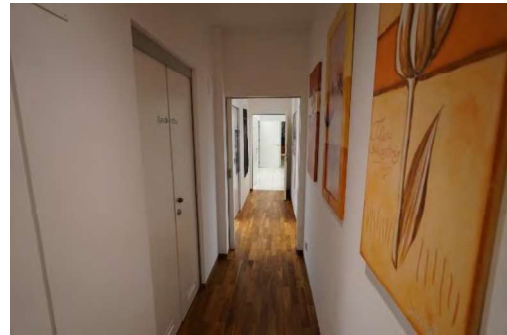
Aufenthaltsraum



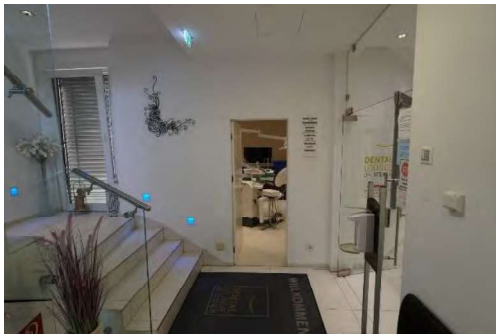
Aufenthaltsraum



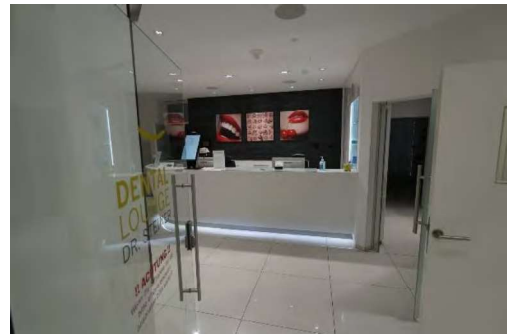
Aufenthaltsraum



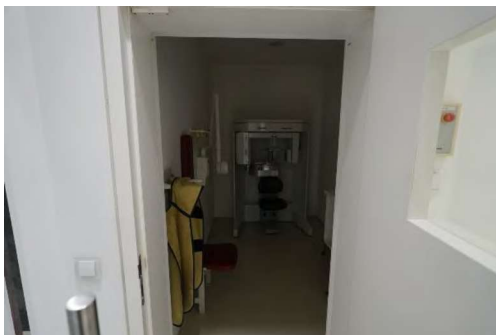
Küche/Lager



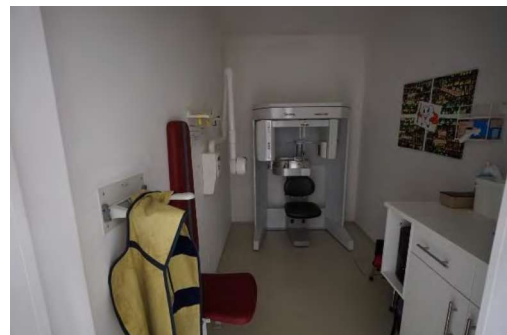
Diele



Warteraum



Röntgen



Röntgen



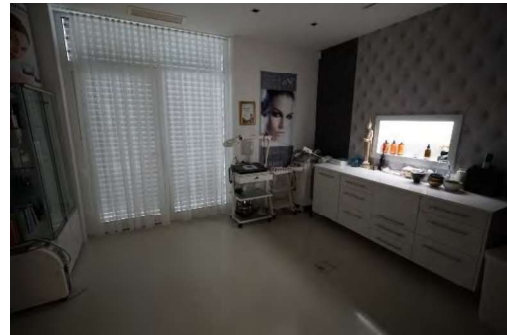
Vorraum



Ordi 3



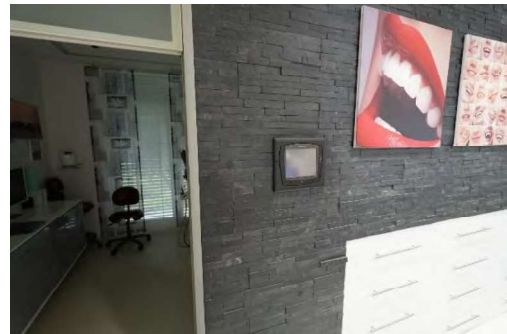
Ordi 3



Ordi 3



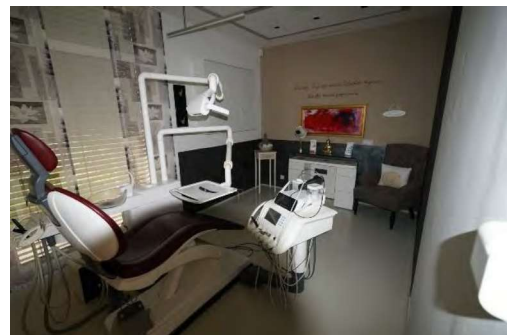
Warteraum



Ordi 4



Ordi 4



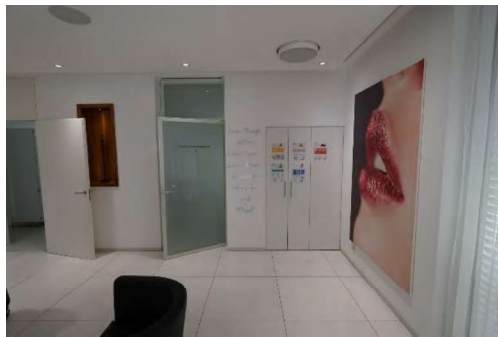
Ordi 4



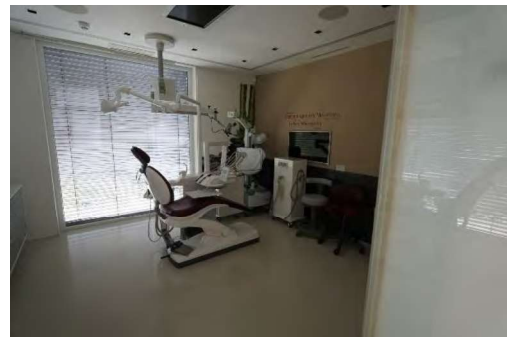
Warteraum



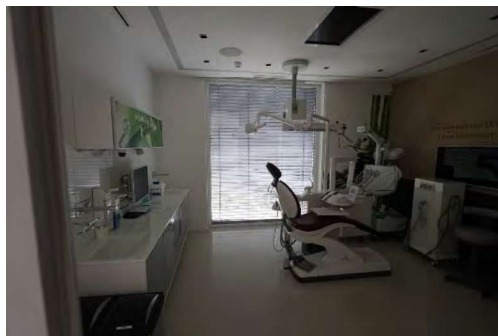
Warteraum



Warteraum



Ordi 2



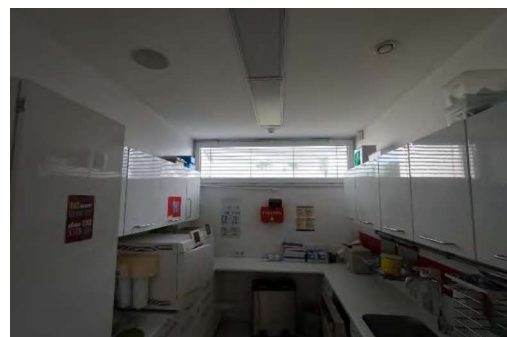
Ordi 2



Technik 2



Technik 2



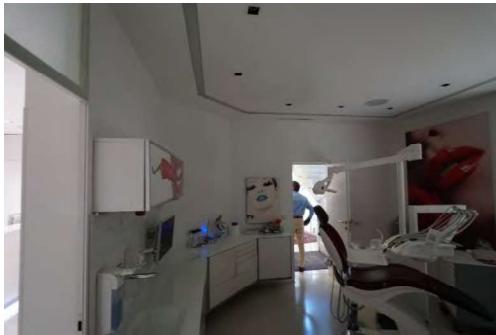
Technik 2



Ordi 1



Ordi 1



Ordi 1



Ordi 1



Garten/Terrasse



Terrasse



Garten



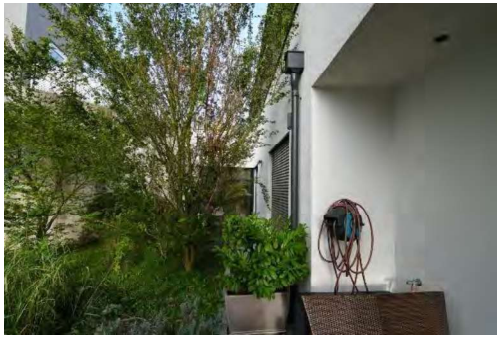
Terrasse



Terrasse

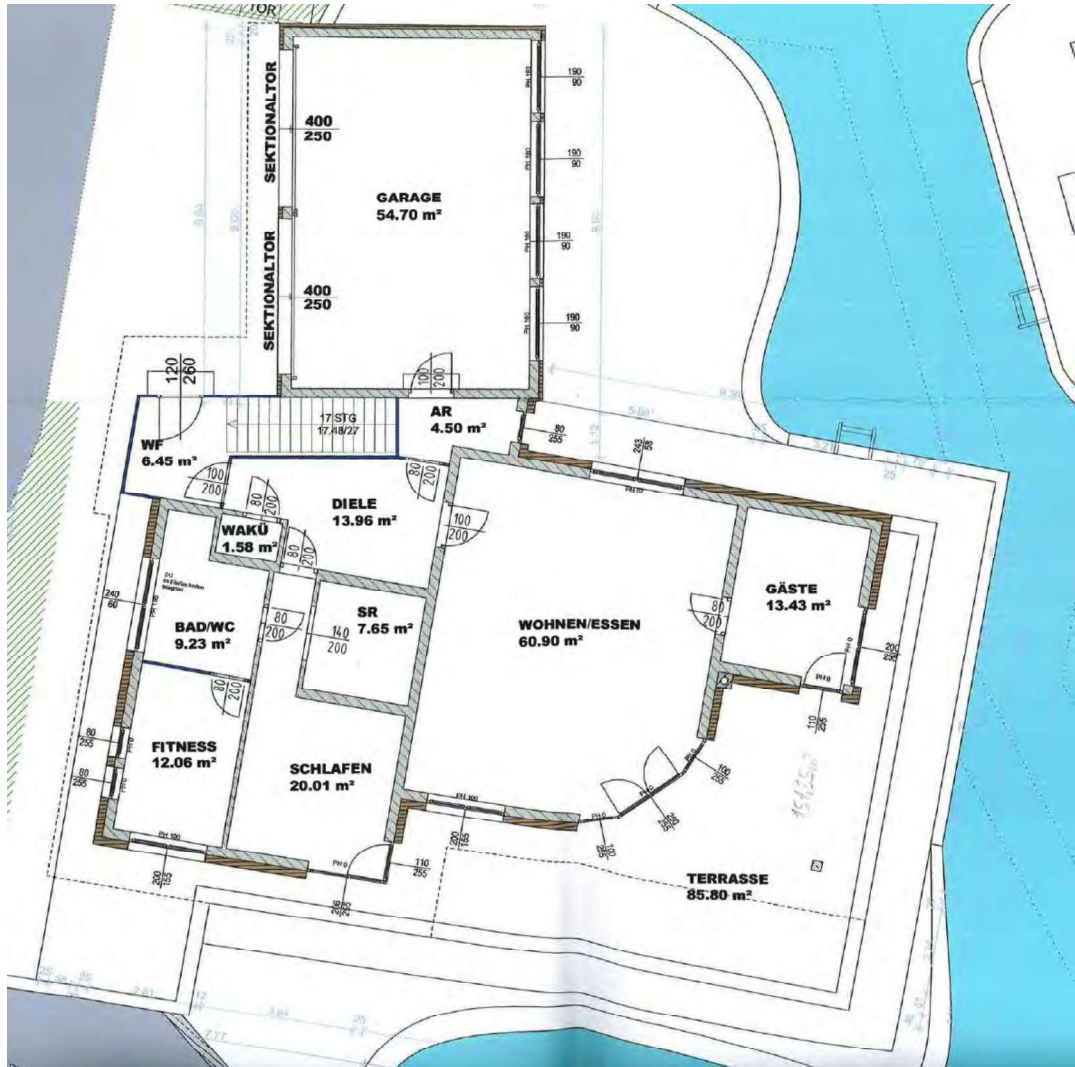


Terrasse



Terrasse

2.4.4 Obergeschoss Wohnung:



Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt ebenfalls über den gemeinsam genutzten Windfang an der der Nordwestseite. Alternativ ist die Wohnung direkt über die Doppelgarage erreichbar.

Das Erdgeschoss umfasst eine Diele, eine großzügigen offenen Wohn-Essbereich samt vorgelagerter Terrasse, ein Gästezimmer, ein WC, ein Schlafzimmer, einen Schrankraum, ein Bad/WC und einen Fitnessraum. Weiters einen Abstellraum, welche gleichzeitig auch die Anbindung an die Garage darstellt.

Die Bodenflächen sind überwiegend als Parkettböden ausgeführt.

Im Vorraum, den Naßräumen und dem Abstellraum sind die Bodenflächen in Feinsteinzeug ausgeführt.

Die Wandflächen wurde mit Ausnahme der Nassräume, in welchen die Wandflächen teilweise mit Feinsteinzeugplatten ausgelegt wurden, verputzt und gestrichen.

Die Decke wurde als abgehängte Decke ausgeführt.



Zugang



Eingang Wohnung



Waschküche/ WC



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



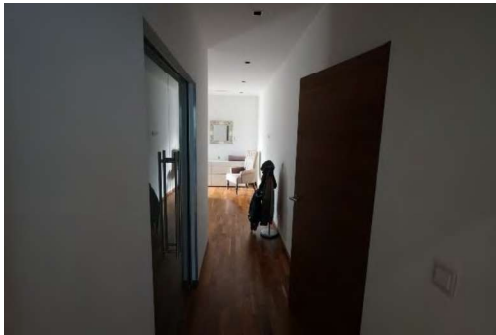
Wohnen/Essen



Gäste



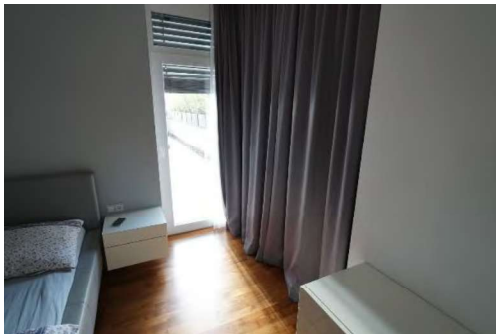
Gäste



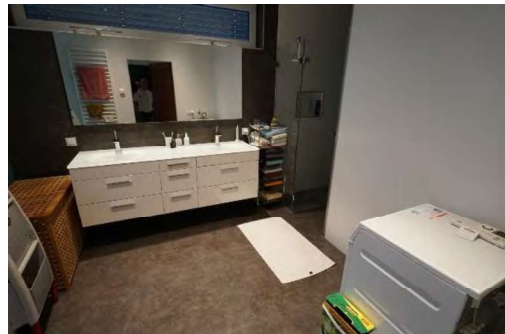
Schlafen



Schlafen



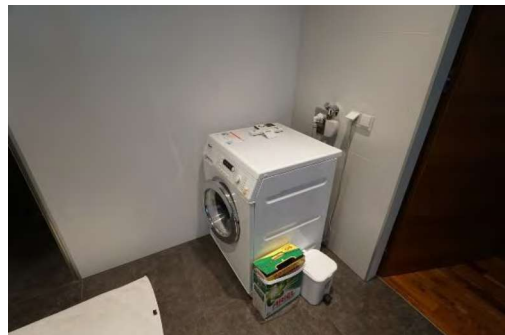
Schlafen



Bad/WC



Bad/WC



Bad/WC



Fitness



Fitness



Terrasse



Terrasse



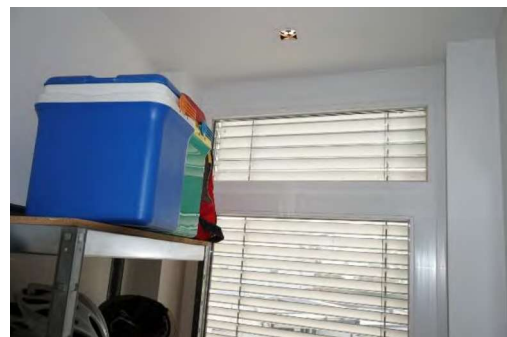
Terrasse



Terrasse



Abstellraum



Abstellraum



Garage



Garage



Garage



Garage

2.4.5 Aussenanlagen:

Die Außenanlagen umfassen den Bereich der Zufahrt sowie die nördlich des Gebäudes errichteten befestigten Freistellplätze.

Weiters die nördlich des Gebäudes, dem Erdgeschoss vorgelagerten Freiflächen.



Parkplätze



Parkplätze



Zufahrt/Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen



Aussenanlagen

2.4.6 Raumeinteilung und Nutzung

Gemäß dem von Sachverständigen erhobenen Einreichplanstand weist das Gebäude folgende Nutzflächen auf:

Erdgeschoss:	272 m ²
<u>Obergeschoss:</u>	<u>204 m²</u>
Gesamt:	476 m ²

2.4.7 Bestandsrechte

Im Nachgang der Befundaufnahme wurden Seitens des Eigentümers die Mietverträge für die beiden Einheiten zur Verfügung gestellt.

Mietvertrag EG – Dental Lounge Dr. Steiner

Der Mietvertrag wurde am 28.02.2012 abgeschlossen. Im Zuge der Fertigstellung wurde am 14.09.2015 ein Nachtrag zu Mietvertrag aufgrund diverser Anpassungen erstellt.

Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann beidseitig unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum jeweils Monatsletzten aufgekündigt werden.

Die Erhaltungspflichten obliegen im Wesentlichen dem Mieter.

Eine entsprechende jährliche Indexierung des Mietvertrages wurde mit dem Nachtrag vereinbart.

Die letzte Indexierung hat lt. Eigentümer zum 01.01.2023 stattgefunden.

Gemäß den Seitens Eigentümer übermittelten Unterlagen beträgt die aktuelle Nettomiete inkl. Parkplätzen und Einrichtung € 6.611,20.

Die Bruttovorschreibung inkl. Betriebs- und Heizkosten beläuft sich auf € 8.706,08.

EG - Dental Lounge Dr. Steiner	
Monatlicher Hauptmietzins für die Geschäftsfläche	€ 4 687,20
Monatliche Miete für 9 Parkplätze	€ 630,00
Monatliche Heizkosten	€ 76,67
Monatliche Miete für beigestellte Einrichtung	€ 294,00
Monatliche Betriebskosten	€ 567,20
Gesetzliche Umsatzsteuer	€ 1 251,01
Gesamtbetrag Brutto	€ 7 506,08
<i>Anteil Miete Netto</i>	<i>€ 5 611,20</i>
Indexierung	
Anteil Miete Netto	€ 5 611,20
Abweichende Indexierung	€ 1 000,00
Anteil Miete Netto ab 01.01.2023	€ 6 611,20
Monatliche Heizkosten	€ 76,67
Monatliche Betriebskosten	€ 567,20
Gesetzliche Umsatzsteuer	€ 1 451,01
Gesamtbetrag Brutto ab 01.01.2023	€ 8 706,08

Die Indexierung des Hauptmietzinses wurde 2023 nur im verminderten Ausmaß umgesetzt.

Mietvertrag OG –Dr. Gerhard Steiner

Der Mietvertrag wurde am 28.02.2012 abgeschlossen. Im Zuge der Fertigstellung wurde am 14.09.2015 ein Nachtrag zu Mietvertrag aufgrund diverser Anpassungen erstellt.

Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann beidseitig unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum jeweils Monatsletzten aufgekündigt werden.

Die Erhaltungspflichten obliegen im Wesentlichen dem Mieter.

Eine entsprechende jährliche Indexierung des Mietvertrages wurde mit dem Nachtrag vereinbart. Gemäß den Seitens des Sachverständigen vorliegenden Unterlagen wurde die Indexierung bisher jedoch nicht zur Anwendung gebracht. Die Bruttovorschreibung inkl. Betriebs- und Heizkosten beläuft sich auf € 2.985,21.

OG - Dr. Gerhard Steiner	
Monatlicher Hauptmietzins inkl. 10%	€ 2 106,01
Monatliche Miete Garage inkl. 20%	€ 168,00
Monatliche Heizkosten inkl.- 20%	€ 46,00
Monatliche Miete für beigestellte Küche inkl. 20%	€ 352,80
Monatliche Betriebskosten inkl. 10%	€ 312,40
Gesamtbetrag Brutto	€ 2 985,21
<i>Anteil Miete Netto</i>	<i>€ 2 348,55</i>
Indexierung	
Anteil Miete Netto	€ 2 348,55
Abweichende Indexierung	€ 0,00
Anteil Miete Netto	€ 2 348,55

2.4.8 Mietzins Plausibilisierung

Im Zuge einer Kontrollrechnung soll die Errechnete Monats netto Miete welche aus den Mietverträgen abgeleitet wurde plausibilisiert werden.

Hierfür werden für die einzelnen Mietflächen fiktive Werte in Ansatz gebracht. Diese errechnen sich aufgrund der Nutzung, Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustandes der jeweiligen Mieteinheit. Die Miete muss nachhaltig erzielbar sein und den ortsüblichen Hauptmietzins- Ansätzen entsprechen.

Auf Basis der der obenstehenden Vorgaben ergeben sich folgende Vergleichswerte für die Praxisfläche im Erdgeschoss:

Plausibilisierung HMZ - OG - Dr. Gerhard Steiner			
	Fläche	nachhaltig erzielbarer HMZ netto	HMZ- Netto
Ordination	193,01	€ 14,50	€ 2 798,65
Nebenflächen	79,12	€ 10,50	€ 830,76
Parkplätze	9,00	€ 50,00	€ 450,00
	272,13	€ 14,99	€ 4 079,41

Aufgrund der hohen Abweichung zur aktuellen Mietvorschriftung ist der Differenzbetrag als Overrent im Zug der Bewertung zu berücksichtigen. Der nachhaltig erzielbare Mietertrag für Praxisfläche wird auf Basis der Erhebungen des Sachverständigen mit € 4.080 netto/Monat angenommen. Die ausstehende weitere Indexierung seit 2023 würde zu einer weiteren Überhöhung führen, weshalb die bisher nicht angewandte Indexierung auch nicht für die weiter Bewertung herangezogen wird.

Auf Basis der der obenstehenden Vorgaben ergeben sich folgende Vergleichswerte für die Wohnung im Obergeschoss:

Plausibilisierung HMZ - EG - Dental Lounge Dr. Steiner			
	Fläche	nachhaltig erzielbarer HMZ netto	HMZ- Netto
Wohnung	149,79	€ 14,25	€ 2 134,51
Garage	54,70	€ 3,50	€ 191,45
	204,49	€ 11,37	€ 2 325,96

Die Überprüfung des Hauptmietzinses Seitens des Sachverständigen hat ergeben, dass der derzeit vorgeschriebene Hauptmietzins im Wesentlichen der aktuellen Marktlage entspricht.

Eine Umsetzung der Indexierung würde zu einem weit überhöhten Hauptmietzins führen und wird deshalb Seitens des Sachverständigen nicht in Ansatz gebracht.

Summe Monatsnettomieten gesamt € **6.429,00**

X 12 Monate = Jahresnettomiete (gerundet) € **77.143,00**

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1 Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers.

Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

3.1.2 Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist.

3.1.3 Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

3.1.4 Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

3.1.5 Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und

- das Ertragswertverfahren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

3.1.6 Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet.

Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen.

Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und die –gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten und Arrondierungskäufe.

3.1.7 Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein

dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungstichtag zu errichten.

Der Herstellungswert wird nach dem Kubikmeter umbauten Raum, oder nach dem Quadratmeter Bruttogeschossfläche, oder dem Quadratmeter Nutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m³/ €/m² berechnet.

Bei Objekten mit unterschiedlichen Bewertungsmerkmalen, mit einer unterschiedlichen Bauweise, Ausstattung usw. wird zur Präzisierung der Herstellungskosten eine Unterteilung mit den adäquaten Preisansätzen vorgenommen.

- 3.1.8 Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technische Wertminderung vorgenommen.

In diesem Abschlag kommen die Wertminderung des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes.

- 3.1.9 Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag vom Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und in der Restnutzung verursachen.

Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlage und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen.

Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft.

Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen auf dem Realitätenmarkt abzuleiten ist.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden, welches zur Erzielung von Erträgen dient, das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, daß zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert der genaueste Zusammenhang besteht.

Sachwert

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen. Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwandes. Er wird

aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Ertragswert

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten), sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt.

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen.

(Bei einem Mietobjekt wie dem vorliegendem wird der Reinertrag aus dem Jahresnettomietzins abzüglich Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten sowie Mietausfallwagnis ermittelt, die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt).

Der Ertragswert des Gesamtobjektes ist schließlich die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert.

Ein wesentlicher Punkt für die Ermittlung des Ertragswertes ist die Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes. Vom Sachverständigenverband werden folgende Mittelwerte für den Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes für Objekte empfohlen:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ist dieser bei Wohnliegenschaften in guten Lagen mit 2,5% bis 4,5% und Büroliegenschaften in guten Lagen mit 4,5% bis 6,5% anzusetzen. Unter Beachtung der örtlichen Lage, der Verkehrserschließung sowie der Gesamtinfrastruktur wird der Kapitalisierungszinssatz im gegenständlichen Fall unter Berücksichtigung der jeweiligen Gewichtung Wohnen & Büro für die Bewertungliegenschaft mit 4,0% angesetzt, Er orientiert sich an oben angeführten Feststellungen und den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes.

3.3 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Ertragswertverfahren.

3.4 Verkehrswert

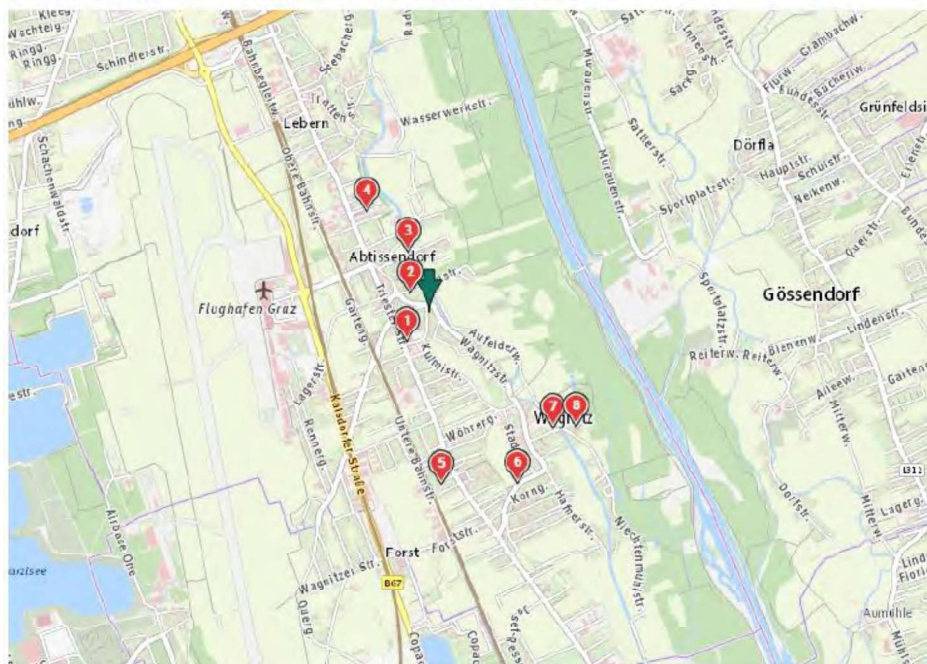
3.4.1 Sachwert

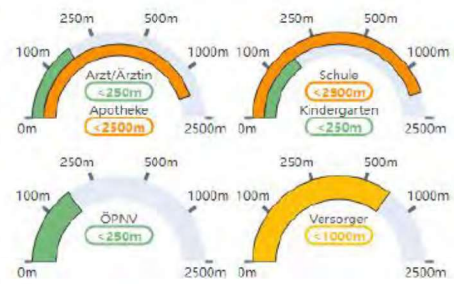
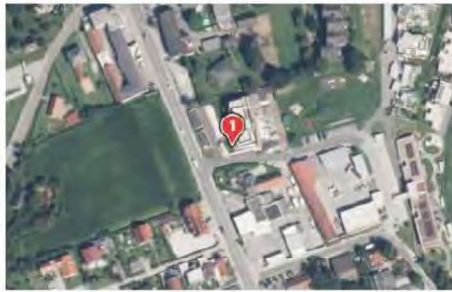
Bodenwert

Die Bewertung des Bodenwertes erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Einheitspreis enthalten. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage herangezogen. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Grundstücksverkehr herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen ist.

Vergleichsgrundstücke in der KG Lebern und Wagnitz zeigen Preise von € 210,- / m² bis € 320,- / m². Soweit die Kaufvorgänge nicht in zeitlicher Nähe liegen, werden diese entsprechend valorisiert und so ein **durchschnittlicher Grundstückspreis von € 325,- je m²** errechnet.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr. 1: Bauland ***Vertragsdaten**

Vertragsdatum	16.05.2022
Tagebuchzahl	12823/2022
Grundbuch	63248 Lebern
EZ	463
Adresse	Triester Straße 215 8073 Abtissendorf
KG-Grundstück	63248 - 570/3
Verkäufer	Noble homes GmbH
Käufer	KLEMENT Immobilienentwicklungsgesellschaft m.b.H.

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.803,00 m ²
Bebaute Fläche	136,00 m ²

Berechnungsdaten

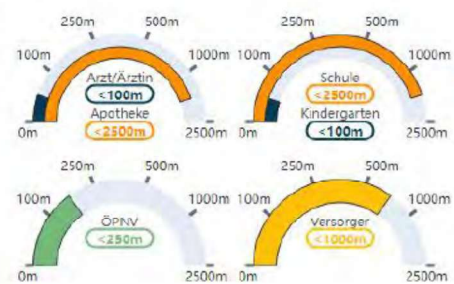
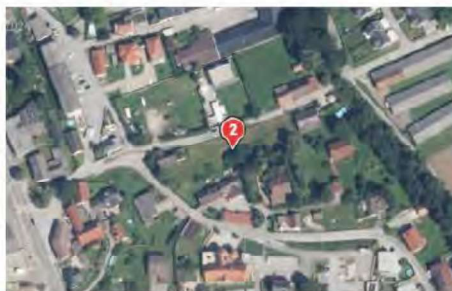
Gesamtkaufpreis	708.000,00 €
Grundstücksfläche	1.803,00 m ²
Preis/m ²	392,68 €
Preis korrr. / m ²	392,68 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 136 m²; Widmung: Bauland; inkl. Baubewilligung für 10 WE

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 206 m

weitere Informationen

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

Nr. 2: Bauland ***Vertragsdaten**

Vertragsdatum	19.01.2021
Tagebuchzahl	2559/2022
Grundbuch	63248 Lebern
EZ	145
Adresse	Abtissendorf 5 8073 Abtissendorf
KG-Grundstück	63248 - 597/5
Verkäufer	Slavec Köck
Käufer	Abtissendorf 5 Projektentwicklungs GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.632,00 m ²
-------------------	-------------------------

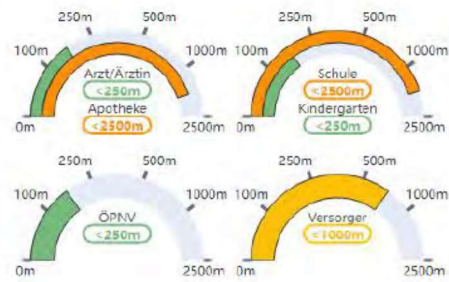
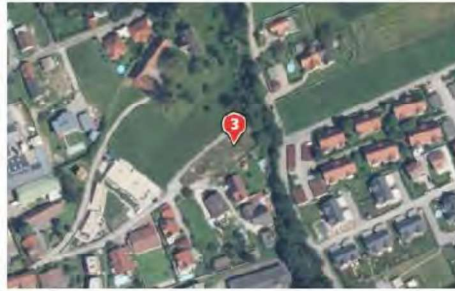
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	576.408,00 €
Grundstücksfläche	2.632,00 m ²
Preis/m ²	219,00 €
Preis korrr. / m ²	219,00 €

Aus dem KV: neu gebildetes Gst aus GstNr. 597/1 und 597/3;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 147 m

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.03.2025
Tagebuchzahl	8122/2025
Grundbuch	63248 Lebern
EZ	1438
KG-Grundstück	63248 - 606/3
Verkäufer	Sarkic Sarkic
Käufer	STELA HAUS GmbH

Flächendaten

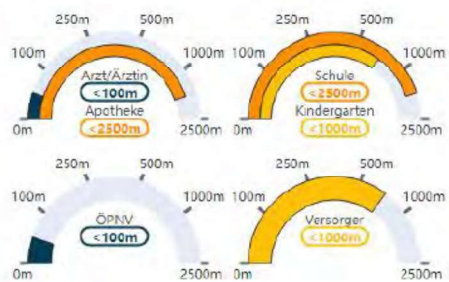
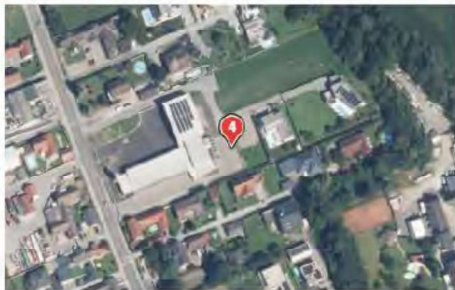
Grundstücksfläche	598,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	280.000,00 €
Grundstücksfläche	598,00 m ²
Preis/m ²	468,23 €
Preis korr. / m ²	468,23 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 366 m

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.12.2021
Tagebuchzahl	11203/2022
Grundbuch	63248 Lebern
EZ	1722
Adresse	Triester Straße 157 8073 Lebern
KG Grundstück	63248 - 637/5
Verkäufer	Mellacher
Käufer	Marktgemeinde Feldkirchen bei Graz

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.863,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

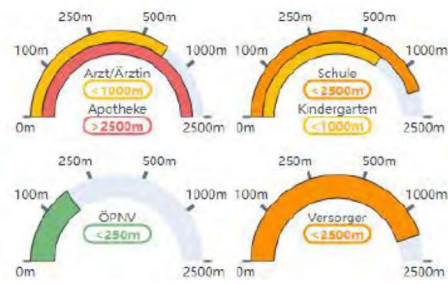
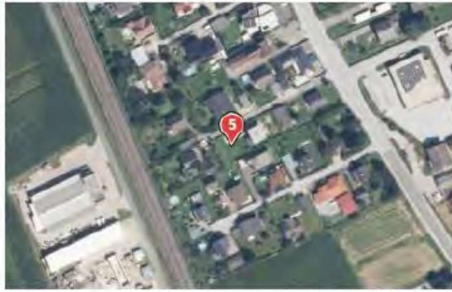
Gesamtkaufpreis	391.230,00 €
Grundstücksfläche	1.863,00 m ²
Preis/m ²	210,00 €
Preis korr. / m ²	210,00 €

Aus dem KV: Widmung: Allgemeines Wohngebiet;
Trennstück 3 aus Gst. 636/3 und Trennstück 4 aus Gst.
638/1

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 669 m

weitere Informationen

Widmung	Allgemeines Wohngebiet
---------	------------------------

Nr. 5: Bauland ***Vertragsdaten**

Vertragsdatum	08.03.2022
Tagebuchzahl	10931/2022
Grundbuch	63290 Wagnitz
EZ	356
Adresse	Ziehrergasse 3 8073 Wagnitz
KG-Grundstück	63290 - 64/16
Verkäufer	Pasic Pasic
Käufer	Omerovic

weitere Informationen

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

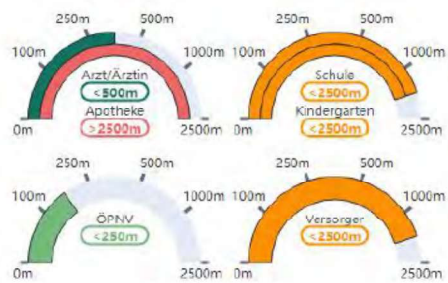
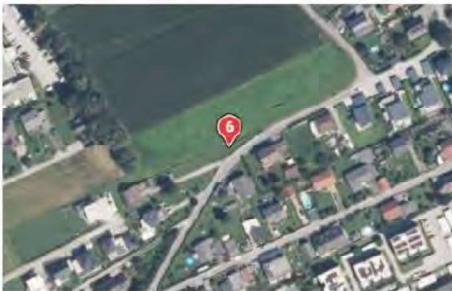
Flächendaten

Grundstücksfläche	436,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	160.000,00 €
Grundstücksfläche	436,00 m ²
Preis/m ²	366,97 €
Preis korr. / m ²	366,97 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; Auslandstransaktion;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 971 m

Nr. 6: Bauland ***Vertragsdaten**

Vertragsdatum	26.01.2022
Tagebuchzahl	6102/2022
Grundbuch	63290 Wagnitz
EZ	898
KG-Grundstück	63290 - 73/15 63290 - 77
Verkäufer	KRAJINA Bau- und Errichtungs GmbH
Käufer	KI Projekt GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.734,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	2.150.000,00 €
Grundstücksfläche	6.734,00 m ²
Preis/m ²	319,28 €
Preis korr. / m ²	319,28 €

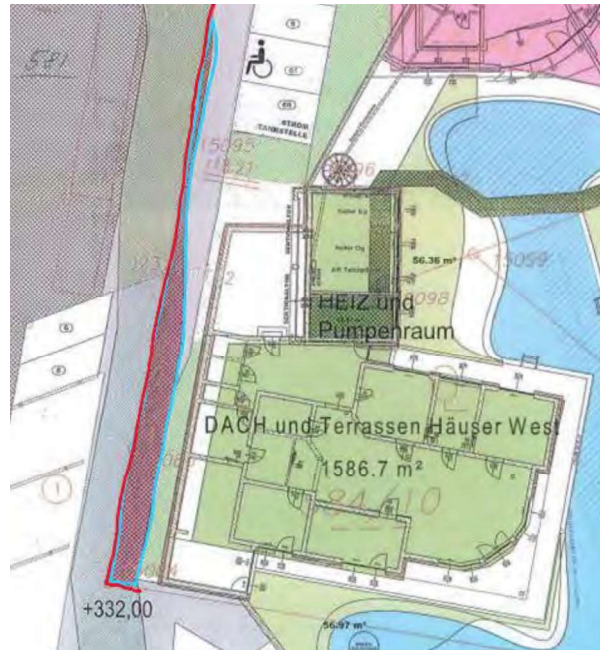
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.088 m

Hinsichtlich der unter Punkt 2.2.1 angeführten Dienstbarkeiten sind diese soweit diese einen Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft haben im Zuge der Bewertung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der „DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren mit Fahrzeugen jeglicher Art gem Pkt III. 1. Vereinbarung 2015-09-24 über Gst 584/10 für Gst 584/2 584/9

584/9 584/11“ stellt diese eine Einschränkung der Nutzung und zukünftigen Bebauung der Liegenschaft dar.

Der entsprechend belastet Liegenschaftsteil von ca. 40 m² ist mit einem entsprechenden Abschlag vom Baulandpreis zu bewerten.



Hinsichtlich der „DIENSTBARKEIT des Baderechtes gem Pkt III. 1. Vereinbarung 2018-11-22 am Gst 584/10 für Gst 584/2 584/9 584/11 584/6 584/7 584/8 584/5 584/4 584/3“ wird Seitens des Sachverständigen festgehalten, dass die Dienstbarkeit wechselseitig eingeräumt wurde und daher keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft hat.

Hinsichtlich „DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb einer Anschlussleitung für Skimmer 2 gem Pkt XV. 1. Vereinbarung 2018-11-22 auf Gst 584/10 für Gst 584/2 584/9 584/11 584/6 584/7 584/8 584/5 584/4 584/3“ wird Seitens des Sachverständigen festgehalten, dass diese Dienstbarkeit aufgrund Ihrer Lage keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft hat.

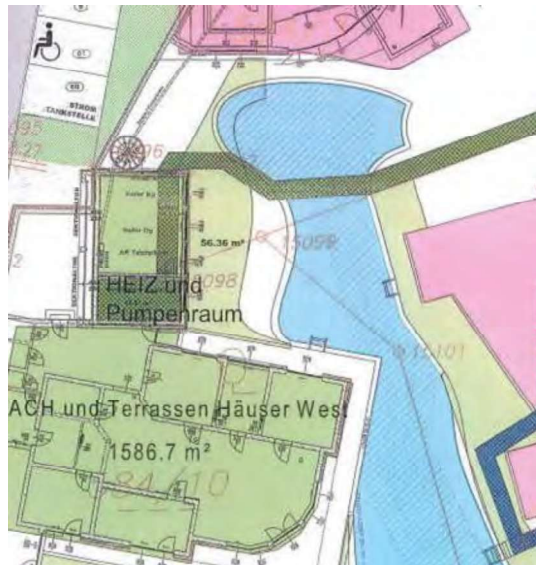
Hinsichtlich der ausserbücherlichen Dienstbarkeiten an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu gunsten der jeweils angeführten Liegenschaften wie unter Punkt 2.2.1 näher ausgeführt:

„Servitutsvereinbarung betreffend die Nutzung der bestehenden „Alt' Kellerräumlichkeiten zu Gunsten des Grundstückes 584/3.“

„Servitutsvereinbarung betreffend Recht des Betriebes einer Fernwärmeübergabestation im Altkeller samt dazugehöriger Fernwärmeleitungen sowie weiterer Versorgungsleitungen (Telefon, Kabel Tv, Strom, etc) zugunsten der Wohnhäuser 2,3,4,5 sowie Häuser 11 und 12 des Projektes Feldkirchen.“

stellen diese eine Einschränkung der Nutzung und zukünftigen Bebauung der Liegenschaft dar.

Der entsprechend belastet Liegenschaftsteil von ca. 66 m² ist mit einem entsprechenden Abschlag vom Baulandpreis zu bewerten.



Auf Basis der vorstehenden Parameter ergibt sich für die Liegenschaft EZ 1860 folgender Bodenwert:

Bodenwert Bauland			
880 m ²	je m ² € 350,--	€	308.000,--
Bodenwert Bauland – Belastet Zufahrt			
40 m ²	je m ² € 35,--	€	1.400,--
Bodenwert Bauland – Belastet Fernwärme/Garage			
66 m ²	je m ² € 35,--	€	2.310,--
Summe Bodenwert		€	311.710,--

Bauwert

Die Bewertung erfolgt nach m² Nutzfläche auf Basis der übergebenen Unterlagen. Hierfür werden die auf Basis der aktuellen Nutzung üblichen Errichtungskosten angesetzt.

In der Folge wird die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug gebracht und so der Bauzeitwert ermittelt.

Herstellungskosten (exkl. MWSt.) westliches Wohnhaus:

Erdgeschoss - Technikfläche			
33 m ²	je m ² € 2.100,--	€	68.670,--
Erdgeschoss - Praxis			
239 m ²	je m ² € 2.800,--	€	670.404,--
Obergeschoss Garage			
55 m ²	je m ² € 1.820,--	€	99.554,--
Obergeschoss - Wohnung			
150 m ²	je m ² € 2.800,--	€	419.412,--
Summe Herstellungskosten		€	1.258.040,--

Summe Herstellungskosten	€ 1.258.040
---------------------------------	--------------------

Bauzeitwert:

Für die technische und wirtschaftliche Wertminderung wird eine gewichtete Restnutzungsdauer von 58 Jahren bei einem durchschnittlichen Bestandsalters von 12 Jahren angesetzt. Daraus errechnet sich eine Wertminderung von 17,14%.

Summe

- €	<u>210.160,--</u>
€	1.015.750,--

Außenanlagen & Allgemeinteile:

Die Außenanlagen und sonstige Allgemeinteile der Liegenschaft sind in den Einheitspreisen der Herstellkosten enthalten und werden nicht gesondert in Ansatz gebracht.

Summe Sachwert (Bodenwert, Bauwert)	€ 1.327.460,--
--	-----------------------

3.4.2 Ertragswert

Als Jahresnettomiete wird der unter Punkt 2.4.8 errechnete nachhaltige Mietertrag als fiktive Jahresnettomiete angesetzt. Der bestehende Overrent wird noch auf ein weiteres Jahr gesondert in der Ertragswertrechnung berücksichtigt.

Jahresnettomieteinnahmen	€ 77.143,--
abzüglich:	
Instandhaltungskosten 0,5% vom Bauzeitwert	€ 5.079,--
Instandsetzungskosten 0,5% vom Herstellungswert	€ 6.130,--
Leerstellungsrisiko 3,0%	<u>€ 2.314,--</u>
Jahresnettomietenüberschuss	€ 63.620,--

Kapitalisierungszinssatz

Die Verzinsung des Bodenwertes ist vom Jahresnettomietenüberschuss in Abzug zu bringen, wobei für die Verzinsung des Bodenwertes 4,00 % in Ansatz gebracht werden.

Jahresnettomietenüberschuss € 63.620,--

abzüglich Verzinsung des Bodenwertes:

bei einem Grundstückspreis von € 311.710,--

und einem Kapitalisierungszinssatz von 4,00% = € 12.468,--

Gebäudereinertrag gerundet € 51.152,--

Kapitalisierungszinssatz 4,00%, Faktor (Vervielfältiger) 22,430

Restnutzungsdauer 58 Jahre

$22,430 \times € 51.152,-- =$ **Gebäudeertragswert € 1.147.317,--**

Ertragswert der Liegenschaft

Gebäudeertragswert € 1.147.317,--

Overrent 1 Jahr, 5% € 28.928,--

Bodenwert € 311.710,--

Summe Ertragswert € 1.487.955,--

3.4.3 Marktanpassung :

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung ergibt, dass bedingt durch den anhaltenden erschwerten Zugang zu Krediten zur Finanzierung von Immobilien sowie die Zurückhaltung von Investoren im Bereich der Ertragsimmobilien derzeit mit einer erschwerten Verwertung bzw. einer verlängerten Verwertungsphase vergleichbarer Liegenschaften zu rechnen ist. Diese Erschwernis wird mit einem Abschlag von 6,00 % berücksichtigt.

Verkehrswert der Liegenschaft		€ 1.487.955,00
<u>Abschlag für erschwerte Verwertung</u>	<u>6%</u>	<u>€ -89.277,00</u>
Verkehrswert		€ 1.398.678,00

Verkehrswert der Liegenschaft € **1.398.680,--**

Verkehrswert der Liegenschaft € **1.400.000,--**
(in Worten: Euro einmillionvierhunderttausend)

3.5 Zubehör

Im Eigentum des Verpflichteten steht eine Küche mit Ober- und Unterschränken, Spüle, E-Herd, Backrohr und Kühlschrank im Erdgeschoss.



Zeitwert € **1.000,00**

Im Eigentum des Verpflichteten steht eine Küche mit Ober- und Unterschränken, Spüle, E-Herd, Backrohr und Kühlschrank im Obergeschoss.



Zeitwert € **3.000,00**

Graz, 24.10.2025



DI Anton Wallner

(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)