

Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

244 E 72/24f

Exekutionssache

Betreibende Partei

EG d. LG EZ 894 KG 63102 Koßgasse 11,
vertr. d. FRIPAL-Immobilienverwaltung GmbH,
Burgring 6, 8010 Graz,

vertreten durch

Dr. Günther Schmied, Mag. Micha
Kribernegg, Rechtsanwälte, Sackstraße 6/III,
8010 Graz,

Verpflichtete Partei

Hannelore Schneiderweger, geb. 07.12.1949,
Evangelimangasse 11/14, 8010 Graz,

vertreten durch

Mag. Thomas Klein, Rechtsanwalt, Kärntner
Straße 7b/2. OG, 8020 Graz,

wegen

Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zur Feststellung des Verkehrswertes der 27/1307-Anteile
B-LNR 6 an der Liegenschaft EZ 894 Grundbuch 63102 St. Leonhard, mit
welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 6/I im
Hause Koßgasse 11, 8010 Graz, verbunden ist.**

BANKVERBINDUNGEN:

**RLB STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728, BIC: RZSTAT2G
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW
UID: ATU 58455399**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines		
1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3
2. Befund		
2.1. Gutsbestand	Seite	6
2.2. Grundstücke	Seite	7
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	9
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	13
3.2. Vergleichswert der Wohnung	Seite	15
3.3. Bewertung	Seite	16

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
Auszug aus dem Nutzwertgutachten
Wohnungsgrundriss
Unterlagen der Hausverwaltung

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Graz-Ost hat die Schätzung der umseitig bezeichneten Liegenschaftsanteile angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

Eine Gewähr für die fachgerechte Erstattung von Befund und Gutachten wird ausschließlich gegenüber dem Auftraggeber und nur im Umfang des obigen Verwendungszweckes übernommen.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 06.05.2025 als Tag der zweiten Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Nachdem beim erstangeordneten Schätztermin am 30.09.2024 um 14:30 Uhr die Wohnung nicht zugänglich war, fand die neuerliche Befundaufnahme am 06.05.2025 um 11:00 Uhr statt, bei welcher neben dem gefertigten Sachverständigen Herr Mag. Thomas Klein, RA, als Erwachsenenvertreter sowie Herr Riedl als Gerichtsvollzieher in Begleitung einer Rechtspflegeranwärtlerin sowie ein Mitarbeiter des Aufsperrdienstes zugegen waren; die Wohnung konnte nach Aufsperrung begangen werden; Dauer dieser Befundaufnahme: 1 begonnene Stunde,
- Grundbuchauszug vom 27.08.2024 bzw. vom 13.05.2025,
- Katasterplan,
- Erhebungen bei der beauftragten Hausverwaltung, FRIPAL-Immobilienverwaltung GmbH, Burgring 6, 8010 Graz,

- Erhebungen in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Graz-Ost (WE-Vertrag, Nutzwertgutachten, Parifizierungsplan),
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- von der beauftragten Hausverwaltung wurde dem Sachverständigen ein (nicht unterfertigter) Energieausweis mit Ausstellungsdatum 25.08.2016 übermittelt, welcher in der Kurzfassung dem Gutachten als Beilage angeschlossen ist,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,

- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen wird, ebenso wenig liegen Informationen aus dem Bombenkataster der Stadt Graz vor.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 894 Grundbuch 63102 St. Leonhard, Bezirksgericht Graz-Ost, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

GST-NR	1852/1	Bauf.	468 m ²
GST-NR	1853	Bauf.	669 m ²
		Gesamtfläche	1.137 m²

Auf die im A2-Blatt eingetragene Ersichtlichmachung wird hingewiesen.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 6	27/1307 ^{*)}	Hannelore Schneiderweger	geb.
---------	-----------------------	--------------------------	------

^{*)} mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 6/I im Hause Koßgasse 11 verbunden.

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt sind Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft liegt im II. Grazer Stadtbezirk St. Leonhard in der Koßgasse, deren Gehsteig die Liegenschaft unmittelbar im Südosten begrenzt.

Anzumerken ist, dass die Koßgasse (Landesstraße) verkehrsmäßig stärker frequentiert ist, woraus eine entsprechende Lärmbelastung resultiert.

2.2.2. Beschaffenheit

Die Bewertungsliegenschaft ist länglich und annähernd rechteckförmig, sie ist mit den in gekuppelter Bauweise errichteten Wohnhäusern Koßgasse 11 und 11a bebaut, die Wohnhäuser sind unterkellert und umfassen Erdgeschoss und fünf Obergeschosse. In das Erdgeschoss sind Einzel- und Doppelgaragen eingebaut, welche offensichtlich von den ideellen Miteigentümern an dieser Liegenschaft genutzt werden. Nordwestseitig bestehen befestigte PKW-Abstellflächen auf der Liegenschaft, welche nach Auskunft der Hausverwaltung allgemeine Teile der Liegenschaft sind. Festzustellen ist, dass PKW-Abstellmöglichkeiten auf öffentlichem Gut (Zonenparkplätze) beschränkt sind.

Infrastruktur und Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes sind in fußläufiger Erreichbarkeit grundsätzlich gegeben.

2.2.3. Anschließung

Die Liegenschaft ist der Stadtlage entsprechend erschlossen und verfügt über einen Stromanschluss, über einen Anschluss an das Wasserleitungsnetz und die städtische Kanalisation.

2.2.4. Flächenwidmung

Die gegenständlichen Grundstücke sind im gültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz grundsätzlich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 ausgewiesen, eine kleine Teilfläche beider Grundstücke ist im Südosten als „Verkehrsfläche“ ausgewiesen, darüber hinaus liegen diese innerhalb des Planungsgebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02.16.0.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert

Dieser wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus – Wohnung

Das gegenständliche Doppelwohnhaus wurde aufgrund einer Baubewilligung vom 24.01.1974 errichtet und entspricht hinsichtlich der Bauweise und Ausstattung dem im Errichtungszeitpunkt üblichen Standard des gewerblichen Wohnbaus, das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, die Fassaden sind mit einem WDVS versehen und putzbeschichtet, den oberen Abschluss bilden Flachdächer. Die thermische Sanierung, Liftsanierung und Dachsanierung wurden laut den zur Verfügung gestellten Unterlagen vor kurzer Zeit durchgeführt.

Das Doppelwohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und fünf Obergeschossen, im Erdgeschoss sind Garagen eingebaut, je Stiegenhaus befinden sich laut Nutzwertgutachten 20 Wohnungen, vorwiegend Garconnieren.

Der Zugang in das Wohnhaus erfolgt über einen Hauseingang an der Nordostseite, die vertikale Erschließung der einzelnen Geschosse erfolgt über ein in das Gebäude eingebautes Stiegenhaus durch zweiläufige Stiegenanlagen mit Zwischenpodesten (betonierte Laufplatten mit aufgesetzten Kunststeinkeilstufen), weiters ist ein Personenaufzug vorhanden, welcher Ausstiegsstellen im Halbstock hat.

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung top Nr. 6/I** liegt im zweiten Obergeschoss des Hauses Koßgasse 11 und ist nach Südwesten hin ausgerichtet.

Gemäß dem der Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde liegenden Nutzwertgutachten umfasst diese Wohnung:

- Flur

-	Zimmer	
-	Kochnische	
-	Bad/WC	
	Nutzfläche (ohne Loggia)	35,49 m²
	Loggia (laut Plan)	5,10 m ²

Weiters ist im Nutzwertgutachten auch ein Kellerabteil angeführt, ein Grundrissplan für das Kellergeschoss erliegt nicht in der Urkundensammlung. (Wenn man über das Stiegenhaus in den Keller geht, gibt es geradeaus von der Abgangstiege eine Kellertüre; nach dieser hält man sich rechts und geht den ersten Gang nach links, wo sich links vor der Kelleraußenwand ein durch Holzlattenrost abgeteiltes Kellerabteil mit der Aufschrift 6 befindet; ob es sich bei diesem Kellerabteil um das in Verbindung mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung genutzte handelt, kann nicht beurteilt werden.)

Anzumerken ist, dass nur an den Wohnungen Wohnungseigentum begründet ist und daneben auch schlichte Miteigentumsanteile bestehen, welche offensichtlich die Garagen betreffen, welche von den schlichten Miteigentümern auf Grundlage einer Benützungsvereinbarung genutzt werden.

Die Ausstattung der Wohnung kann wie folgt beschrieben werden:

Die Wohnung ist gegenüber dem Stiegenhaus mit einer Vollbautüre abgeschlossen, welche an eine Stahlzarge angeschlagen ist, zwischen Vorraum und Sanitärraum besteht ein gleichartiger Türabschluss, in das Zimmer führt eine Glaslichtentüre, ebenso ist die Kochnische gegenüber dem Zimmer mit einer Glaslichtentüre abgeschlossen.

Die Fußböden weisen unterschiedliche Beläge auf (PVC-Belag im Vorraum und in der Kochnische, Klinkerbelag im Sanitärraum, Klebeparkettbelag im Zimmer, kein Bodenbelag auf der Loggia), die Wandoberflächen und Deckenuntersichten sind grundsätzlich verputzt und gemalt bzw. im Sanitärraum bis ca. 1,70 m Höhe verflieset.

Die Belichtung des Zimmers erfolgt über alte Holzverbundfenster mit Distanzscheiben sowie über eine bauartgleiche Fenstertüre, ebenso ist die Kochnische über ein Holzverbundfenster zur Loggia hin belichtet.

Die Sanitärausstattung kann insgesamt als veraltet bezeichnet werden, sie umfasst ein Stand-WC, eine Badewanne, ein Handwaschbecken, einen elektrischen Warmwasserboiler sowie einen alten elektrischen Lüfter.

Der in der Wohnung vorhandene Verteilerkasten weist noch alte Schraubsicherungen auf.

Zur Beheizung der Wohnung sind Radiatoren ersichtlich (Zentralheizung).

2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft kann rücksichtlich der augenscheinlich durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen als gut bezeichnet werden, der Bau- und Erhaltungszustand im Wohnungsinnen ist als veraltet zu bezeichnen und bestehen insgesamt Modernisierungs- und Erneuerungserfordernisse (teilweise Bodenbeläge, Wand- und Deckenbeläge, Elektroinstallationen, Sanitärinstallationen und Sanitärausstattung, Erneuerung von Fenstern und Fenstertüre, etc.).

2.3.3. Zubehör

Die vorhandene Kücheneinrichtung wird nicht als Zubehör im Sinne des ABGB qualifiziert.

2.3.4. Außenanlagen

An solchen sind primär Verkehrsflächen (befestigte Zufahrts- und Zugangsflächen, PKW-Abstellflächen) vorhanden.

2.3.5. Nutzung, Sonstiges

Die Wohnung vermittelte zum Zeitpunkt der Befundaufnahme einen leerstehenden und ungenutzten Eindruck, sodass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass an der Wohnung keinerlei Bestandsverhältnisse bestehen (= Risiko eines Erstehers!).

2.3.6. Objektdaten

Diesbezüglich wird auf die von der Hausverwaltung übermittelten Unterlagen (siehe Beilage zum Gutachten) hingewiesen, darin wird der derzeitige Rücklagenstand mit rund € 60.000,00 bekanntgegeben, weiters wird darüber informiert, dass drei Sanierungsdarlehen bestehen, welche hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Wohnung gemäß den von der Hausverwaltung übermittelten Unterlagen derzeit mit rund € 9.100,00 aushaften. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese offenen Darlehen ohne Anrechnung, das heißt, zusätzlich zum ausgewiesenen Verkehrswert, zu übernehmen sind.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Auf Grundlage der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des erhobenen Befundes (Punkt 2.) wird das nachstehende Gutachten erstattet:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsliegenschaft. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden, wenn sie bestandsfrei sind, überwiegend zur Eigennutzung erworben. Das heißt, Kaufinteressenten orientieren sich bei der Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter und Bauzustand, wobei bestehende Wohnbauförderungsdarlehen nach Möglichkeit beansprucht bzw. übernommen werden.

Daher erfolgt die Wertermittlung in diesem Fall anhand des **Vergleichswertverfahrens**.

Beim Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des **Verkehrswertes**.

3.2. Vergleichswert der Wohnung

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufvorgänge von Wohnungen der gegenständlichen Wohnanlage aus den Jahren 2021 bis 2024 erhoben. Eine zeitliche Anpassung der einzelnen Vergleichspreise erfolgt anhand der durchschnittlichen Preisveränderung gemäß Auswertung des ZT-Datenforum im Ausmaß von 0,80% p.a.

Erhoben werden konnte der Verkauf TZ 14957/2023 hinsichtlich der Wohnung top Nr. 11 im Hause Koßgasse 11 um valorisiert € 3.184,00 je m², weiters der Verkauf TZ 1826/2022 hinsichtlich der Wohnung top Nr. 16 im Hause Koßgasse 11 um valorisiert € 2.491,00 je m² und der Verkauf TZ 17876/2021 hinsichtlich der Wohnung top Nr. 17 im Hause Koßgasse 11 um valorisiert € 2.553,00 je m², woraus sich ein Mittelwert von € 2.743,00 je m² Nutzfläche ergibt.

Dieser Mittelwert kann auch anhand von Verkäufen von Wohnungen in ähnlichen Wohnhausanlagen (z.B. Koßgasse 14/16) plausibilisiert werden, in welchen Wohnhäusern im oben genannten Zeitraum Wohnungen um Kaufpreise zwischen € 2.213,00 je m² und € 3.390,00 je m² gehandelt wurden.

Da die bewertungsgegenständliche Wohnung in Hinblick auf den Zustand und die Ausstattung (vgl. die im Befund getroffenen Feststellungen) als renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftig zu bezeichnen ist, erfolgt die Ableitung des Vergleichswertes anhand des erhobenen Mittelwertes mit einem Abschlag von 15% wie folgt:

35,49 m² x € 2.743,00 je m² x 0,85 = € 82.747,00

Vergleichswert der Wohnung gerundet € **82.700,00**

3.3. Bewertung

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens fließen sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren direkt in die Wertermittlung ein, sodass gegenständlich der Vergleichswert dem Verkehrswert entspricht.

Der Verkehrswert der 27/1307-Anteile B-LNR 6 an der Liegenschaft EZ 894 Grundbuch 63102 St. Leonhard, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 6/I im Hause Koßgasse 11, 8010 Graz, verbunden ist, beträgt unter den im Gutachten getroffenen Annahmen und Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 82.700,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern.

Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße.

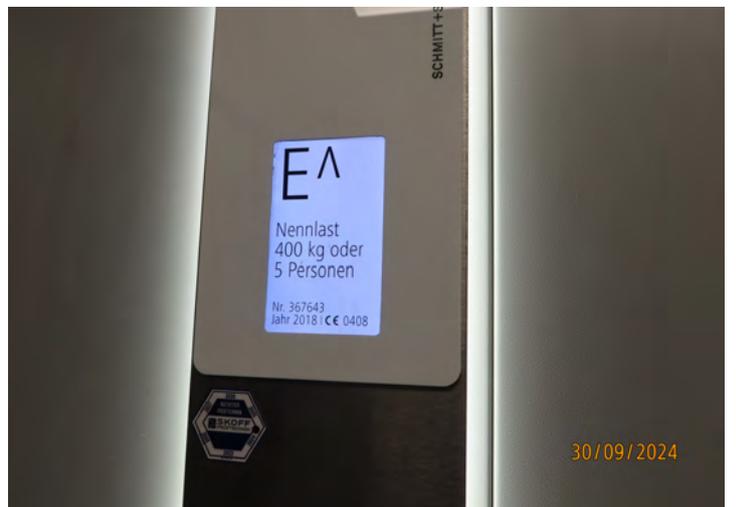
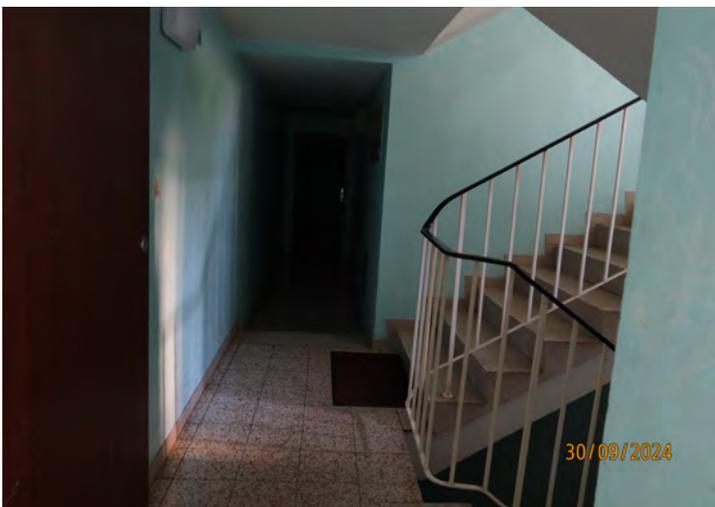
Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen.

Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige, kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 20. Mai 2025

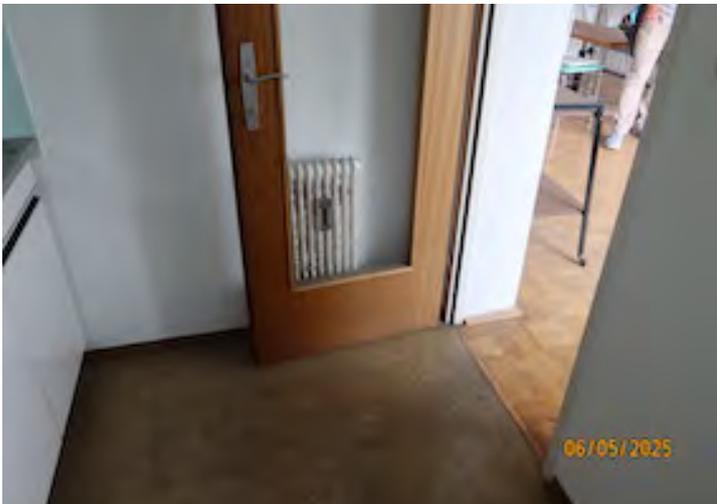


.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige













Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63102 St. Leonhard EINLAGEZAHL 894
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Schneiderweger ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1448/2025

Zu Gst 1852/1: Haus Nr 11 Koßgasse, Hofraum mit südl
Hofbau und östl Holzlage sowie mit angrenzender südl
Hälfte des nördl Annabaches

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1852/1	Bauf.(10)	468	
1853	Bauf.(20)	669	Koßgasse 11 Koßgasse 11a
GESAMTFLÄCHE		1137	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a An dieser Liegenschaft Gst 1852/2 ideelles Miteigentum an dem mit
Liegenschaft Nr. 9 Waltendorfgasse EZ 893 gemeinschaftl Privatweg
samt südl Hälfte des nördl angrenzenden Annabaches

***** B *****

6 ANTEIL: 27/1307

Hannelore Schneiderweger

GEB: ADR: Lazarettg. 12 8020

a 11441/1974 Wohnungseigentum an W 6/I

b 14008/1975 Kaufvertrag 1975-09-10 Eigentumsrecht

***** C *****

10 auf Anteil B-LNR 6

a 10515/1977 Schuldschein und Pfandurkunde 1977-02-22

PFANDRECHT

269.500,--

6 % Z, 7 % VuZZ, NGS 53.900,-- für 'Raiffeisen'

Bausparkasse Gesellschaft mbH

82 auf Anteil B-LNR 6

a 7041/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (255 C 140/24 f)

83 auf Anteil B-LNR 6

a 9969/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 1.850,86

Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-07-29 für

EG d LG EZ 894 KG 63102 Koßgasse 11

vd FRIPAL-Immobilienverwaltung (244 E 72/24f)

84 auf Anteil B-LNR 6

a 1448/2025 Klage (213 C 30/25x)

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

Grundbuch

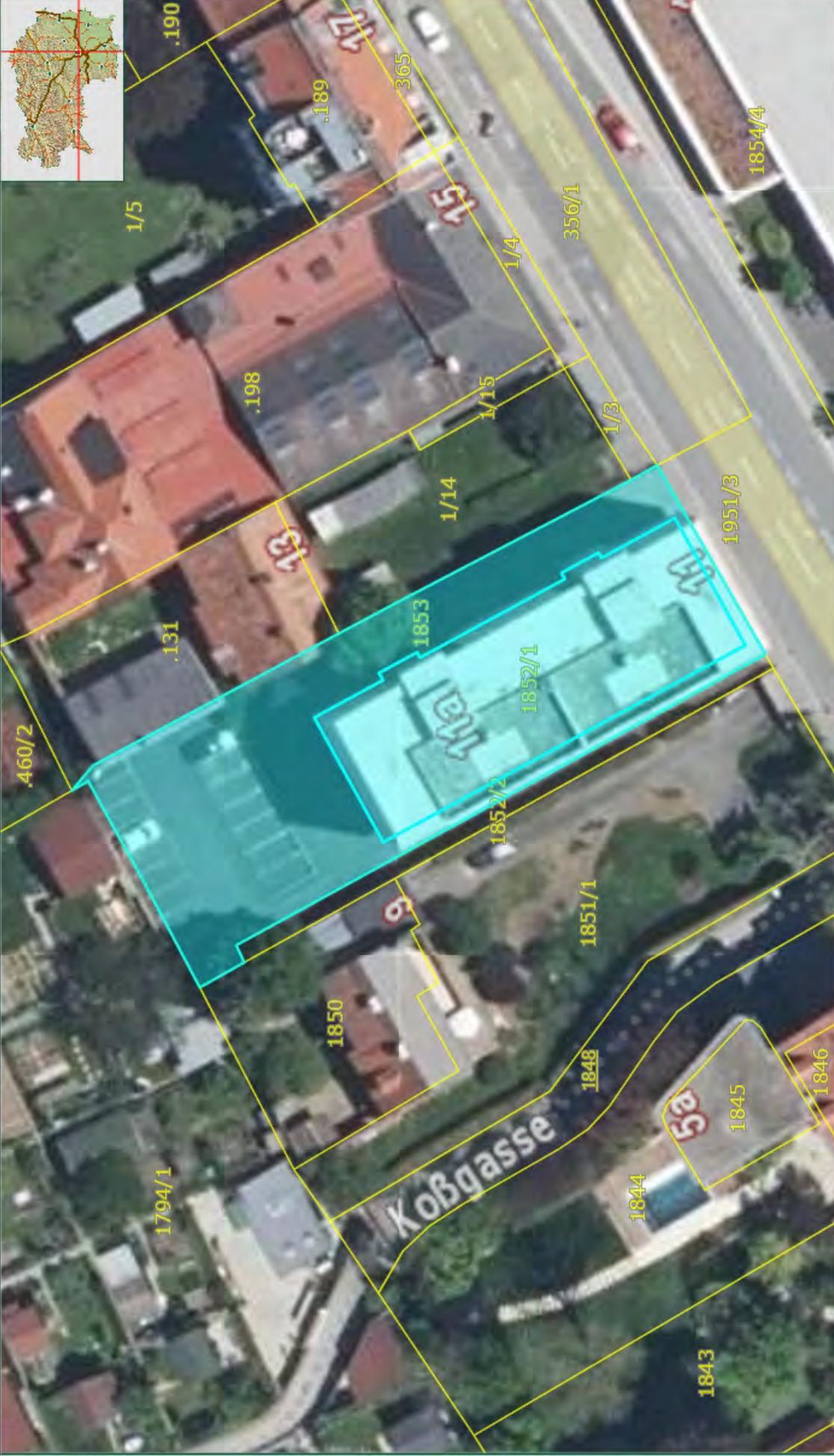
13.05.2025 12:15:44



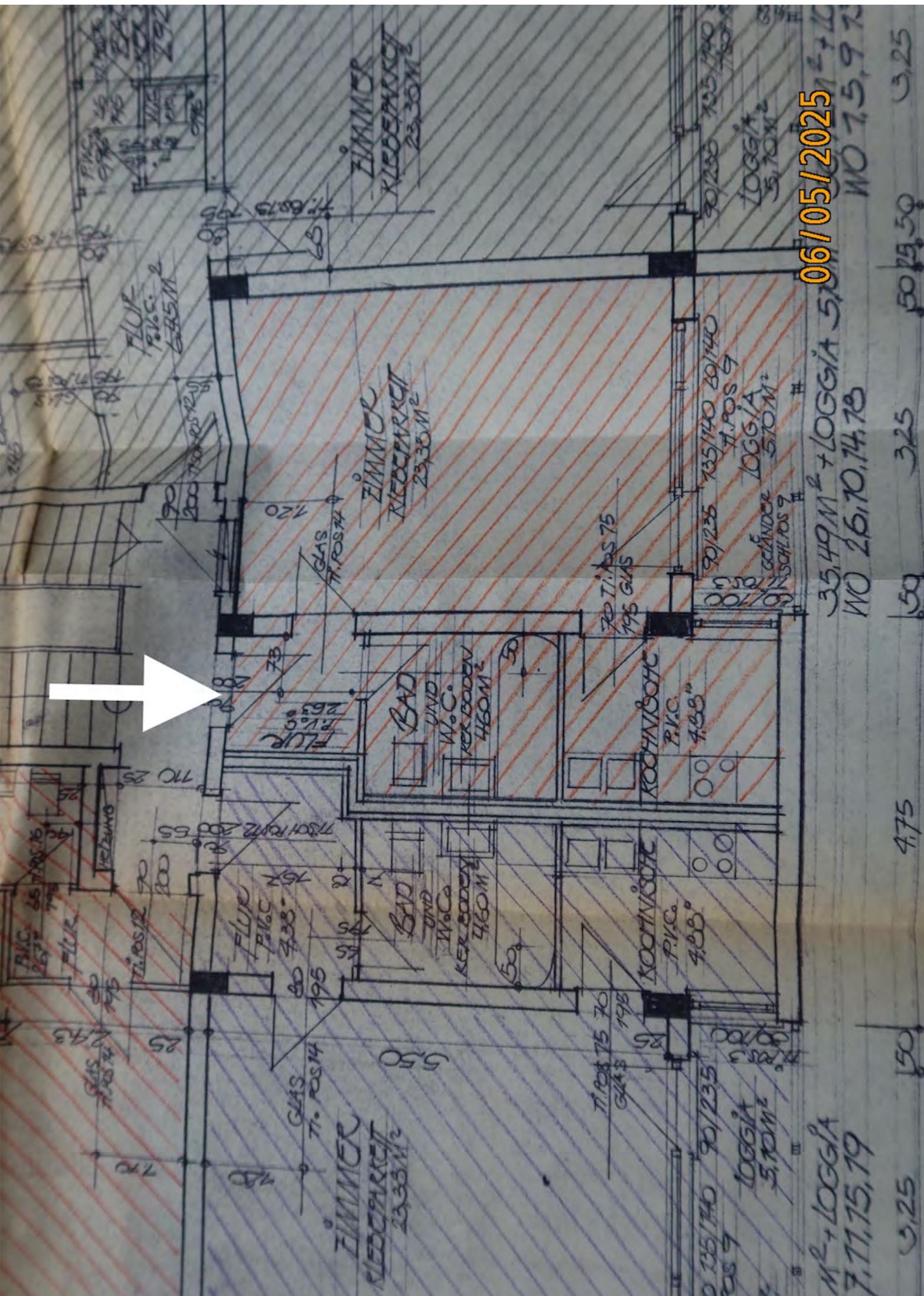
Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 27.08.2024



06/05/2025

35,49 M² + LOGGIA 5,70 M² + LOGGIA 5,70 M² + LOGGIA 5,70 M²
 WO 26,70,14,78
 3,25 50 25,50 3,25
 4,75 150
 7,11,15,19
 3,25 50 25,50 3,25

FRIPAL-Immobilienverwaltung GmbH

Burgring 6

8010 Graz

via E-Mail: office@fripal.at

Graz, am 01. Oktober 2024

Wohnung top Nr. 6/I in 8010 Graz, Koßgasse 11

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Bezirksgericht Graz-Ost zu GZ 244 E 72/24f (siehe beiliegenden Gerichtsbeschluss) mit der Schätzung und Verkehrswertermittlung der Wohnung top Nr. 6/I im Hause 8010 Graz, Koßgasse 11 (Eigentümerin: Hannelore Schneiderweger), beauftragt.

Da Ihr Unternehmen gemäß Information zum Verwalter dieser Wohnanlage bestellt ist, ersuche ich Sie höflich um

- a) Übermittlung der aktuellen monatlichen Bewirtschaftungskostenvorschreibung für dieses Objekt,
- b) Bekanntgabe des Standes der Instandhaltungsrücklage zum letztmöglichen Stichtag und Information darüber, ob Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten oder sonstige bauliche Maßnahmen (z.B. Brandschutzmaßnahmen) derzeit notwendig sind bzw. bereits beschlossen oder in nächster Zeit beabsichtigt sind und inwieweit diese eine allenfalls vorhandene Rücklage übersteigen,

- c) Bekanntgabe, ob die Miteigentümerin Rückzahlungen auf Darlehen oder Kredite der Miteigentümergeinschaft zu leisten hat, die aus dem Grundbuch nicht zu entnehmen sind (z.B. aus durchgeführten Instandsetzungen, etc.) und die ein Erwerber zu übernehmen hat,
- d) Bekanntgabe, wie hoch der auf die Wohnungseigentümerin entfallende Anteil an den einzelnen Aufwendungen für die Liegenschaft ist (bitte aufschlüsseln!),
- e) Bekanntgabe, ob und welche Benützungsregelungen hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft bestehen,
- f) Bekanntgabe, ob ein Energieausweis iSd EAVG für das Gebäude oder ein Nutzungsobjekt vorliegt und bejahendenfalls um Übermittlung einer Kopie desselben (Deckblatt des Energieausweises ist völlig ausreichend!).

Aufgrund der vom Gericht gesetzten Frist für die Gutachtenserstattung bitte ich höflich um ehestmögliche Erledigung (Mail-Übermittlung ist ausreichend), bedanke mich vorab für Ihre Mühe und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro

Mag. Harald Ganster

Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG gala@gala-immobilien.at
Betreff: Fw: 8010 Graz, Koßgasse 11, Wohnung top Nr. 6/I, Eigentümerin: Hannelore Schneiderweger
Datum: 3. Oktober 2024 um 08:48
An: Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



From: Ofner Andrea
Sent: Wednesday, October 2, 2024 6:12 PM
To: gala@gala-immobilien.at
Cc: Krainz Sandra
Subject: AW: WG: 8010 Graz, Koßgasse 11, Wohnung top Nr. 6/I, Eigentümerin: Hannelore Schneiderweger

Sehr geehrte Frau Kienreich!

Anbei übermitteln wir Ihnen gerne die gewünschten Unterlagen bzw. unten angeführt die Antworten auf Ihre Fragen.

- a) siehe Beilage
- b) Stand per 30.09.2024 € 60.000,-, derzeit keine beschlossenen offenen Sanierungsmaßnahmen, die nicht über die Rücklage gedeckt sind
- c) 3 Darlehen, die jeweilige Monatsrate entnehmen Sie bitte der Vorschreibung im Anhang
- d) gem. Grundbuch 27 Anteile von 1307 (siehe auch Vorschreibung)
- e) nicht bekannt - WE-Vertrag zur Information angefügt
- f) siehe Beilage

Mit freundlichen Grüßen

Ihre FRIPAL-Immobilienverwaltung

Andrea Ofner



Ihre Immobilie ist uns viel wert!

FRIPAL-Immobilienverwaltung GmbH

A-8010 Graz, Burgring 6
Tel.: 0316/39 50 00
Fax: 0316/39 50 00-39
mail: office@fripal.at
web: www.fripal.at

LG ZRS Graz FN 253411p DVR 2112648

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen. Wir möchten Sie außerdem darauf hinweisen, dass die Kommunikation

Hannelore Schneiderweger
Evangelimanngasse 11/14
8010 Graz

Rechnung

Rechnung-Nr.:	01590 0006 001 2024 3	Ihre Kunden-Nr.:	01590 0006 001
Rechnungsdatum:	22.04.2024		
UID-Nr.:	ATU 56211049		
Gültig ab:	01.05.2024 bis auf weiteres		
Objekt:	Koßgasse 11, 8010 Graz		
Objekt-Nr.:	1590	Nutzungsart:	Wohnung
Bestandseinheit:	BE-Nr. 6 / Tür-Nr. 6		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Mai bis Dezember 2024 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Hannelore Schneiderweger

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Manipulationsspesen	Anzahl der Bestandgegenstände	1		10,00 % €	0,80
Betriebskosten	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	27		10,00 % €	100,71
Betriebskosten Heizung	Nutzfläche	35,49		20,00 % €	41,35
Reparatur Rücklage 0 %	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	27		0,00 % €	29,28
Darlehen Nr. 61014387 - Thermische Sanierung und Liferneuerung	Darlehen Nr. 61014387 Thermische Sanierung	27		0,00 % €	74,25
Kredit frei finanziert	Darlehen Nr. 61014387 Thermische Sanierung	27		0,00 % €	13,77
Darlehen Nr. 6101 9766-Dachsanierung	Darlehen Nr. 61014387 Thermische Sanierung	27		0,00 % €	15,39
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	132,69
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	101,51
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	41,35
Umsatzsteuer 10,00 %				€	10,15
Umsatzsteuer 20,00 %				€	8,27
Summe				€	293,97

Wir dürfen Sie höflich ersuchen, in der Lesezone im Feld "Zahlungsreferenz" den Vermerk 015900006001 anzubringen.

Verwenden Sie für Überweisungen bitte die Bankverbindung: IBAN: AT32 2081 5208 0061 7480, BIC: STSPAT2GXXX

Es besteht die Möglichkeit, die laufenden Beträge auch mittels Einziehungsauftrag zur Zahlung zu bringen.
Ihr Bankinstitut oder die Hausverwaltung ist Ihnen bei der Erteilung eines Einziehungsauftrages behilflich.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre FRIPAL-Immobilienverwaltung

Kontendruck

Buchungen des Zeitraums 01.01.2014 - 02.10.2024

Objekt: WEG Kofgasse 11 u. 11a | Obj.-Nr. 1590

23000 01590 0006 001
Schneiderweger Hannelore

Tür/Stiege/Lage: 6/-/-

Übertrag Soll **Übertrag Haben** **Saldo Alt**
 0,00 0,00 0,00 Haben

Datum	Beleg	Buchungstext	Soll	Haben	Saldenlauf
01.01.14	VO 45	Vorschreibung	135,53		-135,53
01.01.14	BUA 96684	EB lt. Vorverwaltung		30,38	-105,15
01.02.14	VO 81	Vorschreibung	135,53		-240,68
01.03.14	VO 97037	Vorschreibung	135,53		-376,21
11.03.14	AUZ 97119	Schneiderweger Hannelore		406,59	30,38
01.04.14	VO 97039	Vorschreibung	135,53		-105,15
08.04.14	AUZ 97413	Schneiderweger Hannelore		135,53	30,38
01.05.14	VO 97315	Vorschreibung	135,53		-105,15
07.05.14	AUZ 97888	Schneiderweger Hannelore		105,15	0,00
01.06.14	VO 97754	Vorschreibung	135,53		-135,53
10.06.14	AUZ 98806	Schneiderweger Hannelore		135,53	0,00
01.07.14	VO 97760	Vorschreibung	135,53		-135,53
04.07.14	AUZ 98823	Schneiderweger Hannelore		135,53	0,00
31.07.14	AUM 100054	Schneiderweger Hannelore		135,53	135,53
01.08.14	VO 99342	Vorschreibung	135,53		0,00
01.09.14	VO 99343	Vorschreibung	135,53		-135,53
05.09.14	AUM 100069	Schneiderweger Hannelore		135,53	0,00
30.09.14	BA 100793 9	Schneiderweger Hannelore		135,53	135,53
01.10.14	VO 99623	Vorschreibung	135,53		0,00
01.11.14	VO 99625	Vorschreibung	135,53		-135,53
05.11.14	AUM 100830	Schneiderweger Hannelore		135,53	0,00
01.12.14	VO 99628	Vorschreibung	135,53		-135,53
09.12.14	AUM 101347	Schneiderweger Hannelore		135,53	0,00
01.01.15	VO 42	Vorschreibung	135,53		-135,53
07.01.15	AUM 29	Schneiderweger Hannelore		135,53	0,00
01.02.15	VO 57	Vorschreibung	135,53		-135,53
13.02.15	AUM 888	Schneiderweger Hannelore		135,53	0,00
01.03.15	VO 90	Vorschreibung	135,53		-135,53
06.03.15	AUM 1500	Schneiderweger Hannelore		135,53	0,00
01.04.15	VO 101922	Vorschreibung	135,53		-135,53
07.04.15	AUM 102170	Schneiderweger Hannelore		135,53	0,00
01.05.15	VO 101929	Vorschreibung	135,53		-135,53
08.05.15	AUM 102273	Schneiderweger Hannelore		135,53	0,00
01.06.15	VO 101949	Vorschreibung	135,53		-135,53
08.06.15	AUM 102966	Schneiderweger Hannelore		135,53	0,00
01.07.15	VO 101957	Vorschreibung	135,53		-135,53
01.07.15	BKA 101958	BK-Abrechnung 01.01.2014-31.12.2014	3,78		-139,31
07.07.15	AUM 103127	Schneiderweger Hannelore		135,53	-3,78
01.08.15	VO 103139	Vorschreibung	135,53		-139,31
07.08.15	AUM 103459	Schneiderweger Hannelore		135,53	-3,78
01.09.15	VO 103141	Vorschreibung	135,53		-139,31
08.09.15	AUM 103693	Schneiderweger Hannelore		135,53	-3,78
01.10.15	VO 103212	Vorschreibung	135,53		-139,31
07.10.15	AUM 103925	Schneiderweger Hannelore		135,53	-3,78
01.11.15	VO 103584	Vorschreibung	135,53		-139,31
01.12.15	VO 104342	Vorschreibung	135,53		-274,84
21.12.15	MS 104465	Mahnspesen	8,00		-282,84
01.01.16	VO 37	Vorschreibung	135,53		-418,37
21.01.16	AUZ 328	Schneiderweger Hannelore		282,84	-135,53
01.02.16	VO 49	Vorschreibung	135,53		-271,06
01.03.16	VO 82	Vorschreibung	135,53		-406,59

Kontendruck

Buchungen des Zeitraums 01.01.2014 - 02.10.2024

Objekt: WEG Kofgasse 11 u. 11a | Obj.-Nr. 1590

23000 01590 0006 001
Schneiderweger Hannelore

Übertrag Soll **Übertrag Haben** **Saldo Alt**
 0,00 0,00 0,00 Haben

Tür/Stiege/Lage: 6/-/-

Datum	Beleg	Buchungstext	Soll	Haben	Saldenlauf
04.03.16	AUZ 750	Schneiderweger Hannelore		271,06	-135,53
01.04.16	VO 84	Vorschreibung	135,53		-271,06
05.04.16	AUM 946	Schneiderweger Hannelore		271,06	0,00
01.05.16	VO 170	Vorschreibung	152,46		-152,46
09.05.16	AUM 105157	Schneiderweger Hannelore		135,53	-16,93
01.06.16	VO 176	Vorschreibung	152,46		-169,39
01.06.16	BKA 177	BK-Abrechnung 01.01.2015-31.12.2015	-22,65		-146,74
06.06.16	AUZ 105329	Schneiderweger Hannelore		135,53	-11,21
01.07.16	VO 900	Vorschreibung	152,46		-163,67
04.07.16	AUZ 105490	Schneiderweger Hannelore		135,53	-28,14
01.08.16	VO 105489	Vorschreibung	152,46		-180,60
04.08.16	AUZ 105987	Schneiderweger Hannelore		135,53	-45,07
01.09.16	VO 105490	Vorschreibung	152,46		-197,53
05.09.16	AUZ 106221	Schneiderweger Hannelore		135,53	-62,00
01.10.16	VO 105491	Vorschreibung	152,46		-214,46
05.10.16	AUZ 106767	Schneiderweger Hannelore		135,53	-78,93
21.10.16	MS 106594	Mahnspesen	8,00		-86,93
01.11.16	VO 105492	Vorschreibung	152,46		-239,39
03.11.16	AUZ 106938	Schneiderweger Hannelore		135,53	-103,86
22.11.16	MS 106594	Mahnspesen	10,00		-113,86
01.12.16	VO 105493	Vorschreibung	152,46		-266,32
06.12.16	AUM 107399	Schneiderweger Hannelore		78,93	-187,39
06.12.16	AUZ 107381	Schneiderweger Hannelore		135,53	-51,86
01.01.17	VO 39	Vorschreibung	152,46		-204,32
05.01.17	AUZ 159	Schneiderweger Hannelore		204,32	0,00
01.02.17	VO 48	Vorschreibung	152,46		-152,46
06.02.17	AUZ 357	Schneiderweger Hannelore		152,46	0,00
01.03.17	VO 57	Vorschreibung	152,46		-152,46
07.03.17	AUZ 607	Schneiderweger Hannelore		152,40	-0,06
01.04.17	VO 58	Vorschreibung	152,46		-152,52
05.04.17	AUM 107680	Schneiderweger Hannelore		152,46	-0,06
01.05.17	VO 107258	Vorschreibung	152,46		-152,52
03.05.17	AUM 108074	Schneiderweger Hannelore		152,46	-0,06
01.06.17	VO 107277	Vorschreibung	152,46		-152,52
02.06.17	AUM 108348	Schneiderweger Hannelore		152,46	-0,06
01.07.17	VO 107290	Vorschreibung	152,46		-152,52
05.07.17	AUZ 108731	Schneiderweger Hannelore		152,46	-0,06
01.08.17	VO 108451	Vorschreibung	162,13		-162,19
01.08.17	BKA 108452	BK-Abrechnung 01.01.2016-31.12.2016	47,36		-209,55
07.08.17	AUM 108975	Schneiderweger Hannelore		162,13	-47,42
01.09.17	VO 108452	Vorschreibung	162,13		-209,55
06.09.17	AUM 109105	Schneiderweger Hannelore		209,55	0,00
01.10.17	VO 108828	Vorschreibung	162,13		-162,13
04.10.17	AUM 109226	Schneiderweger Hannelore		162,13	0,00
01.11.17	VO 108829	Vorschreibung	162,13		-162,13
13.11.17	AUZ 109369	Schneiderweger Hannelore		162,13	0,00
01.12.17	VO 108830	Vorschreibung	162,13		-162,13
12.12.17	AUZ 109490	Schneiderweger Hannelore		162,13	0,00
01.01.18	VO 10	Vorschreibung	162,13		-162,13
08.01.18	AUZ 131	Schneiderweger Hannelore		162,13	0,00
01.02.18	VO 32	Vorschreibung	162,13		-162,13

Kontendruck

Buchungen des Zeitraums 01.01.2014 - 02.10.2024

Objekt: WEG Kofßgasse 11 u. 11a | Obj.-Nr. 1590

23000 01590 0006 001
Schneiderweger Hannelore

Übertrag Soll **Übertrag Haben** **Saldo Alt**
 0,00 0,00 0,00 Haben

Tür/Stiege/Lage: 6/-/-

Datum	Beleg		Buchungstext	Soll	Haben	Saldenlauf
13.02.18	AUM	334	Schneiderweger Hannelore		162,12	-0,01
01.03.18	VO	44	Vorschreibung	162,13		-162,14
12.03.18	AUM	522	Schneiderweger Hannelore		162,13	-0,01
01.04.18	VO	57	Vorschreibung	162,13		-162,14
05.04.18	AUZ	620	Schneiderweger Hannelore		162,13	-0,01
01.05.18	VO	71	Vorschreibung	162,13		-162,14
08.05.18	AUZ	800	Schneiderweger Hannelore		162,13	-0,01
01.06.18	VO	307	Vorschreibung	162,13		-162,14
07.06.18	AUZ	1038	Schneiderweger Hannelore		162,13	-0,01
01.07.18	VO	308	Vorschreibung	204,19		-204,20
09.07.18	AUZ	1217	Schneiderweger Hannelore		162,13	-42,07
01.08.18	VO	309	Vorschreibung	204,19		-246,26
01.08.18	EVO	310	Extra-Vorschreibung	3.000,00		-3.246,26
01.08.18	BKA	311	BK-Abrechnung 01.01.2017-31.12.2017	-184,41		-3.061,85
08.08.18	AUZ	1398	Schneiderweger Hannelore		162,13	-2.899,72
20.08.18	MS	1445	Mahnspesen	8,00		-2.907,72
01.09.18	VO	310	Vorschreibung	204,19		-3.111,91
07.09.18	AUZ	1672	Schneiderweger Hannelore		162,13	-2.949,78
21.09.18	MS	1697	Mahnspesen	14,00		-2.963,78
01.10.18	VO	311	Vorschreibung	204,19		-3.167,97
22.10.18	MS	1960	Mahnspesen	14,00		-3.181,97
01.11.18	VO	312	Vorschreibung	204,19		-3.386,16
05.11.18	AUZ	2116	Schneiderweger Hannelore		162,13	-3.224,03
01.12.18	VO	313	Vorschreibung	215,66		-3.439,69
01.12.18	VON	314	Vorschreibung (Neu nach Storno)	11,47		-3.451,16
05.12.18	AUZ	2281	Schneiderweger Hannelore		162,13	-3.289,03
01.01.19	VO	9	Vorschreibung	215,66		-3.504,69
08.01.19	AUZ	126	Schneiderweger Hannelore		162,13	-3.342,56
01.02.19	VO	153	Vorschreibung	215,66		-3.558,22
08.02.19	AUZ	327	Schneiderweger Hannelore		162,13	-3.396,09
01.03.19	VO	155	Vorschreibung	215,66		-3.611,75
05.03.19	AUZ	435	Schneiderweger Hannelore		1.000,00	-2.611,75
14.03.19	AUZ	443	Schneiderweger Hannelore		162,13	-2.449,62
01.04.19	VO	156	Vorschreibung	215,66		-2.665,28
19.04.19	AUZ	554	Schneiderweger Hannelore		880,01	-1.785,27
01.05.19	VO	157	Vorschreibung	215,66		-2.000,93
03.05.19	AUZ	705	Schneiderweger Hannelore		1.708,34	-292,59
15.05.19	AUZ	754	Schneiderweger Hannelore		337,00	44,41
01.06.19	VO	158	Vorschreibung	204,85		-160,44
06.06.19	AUZ	858	Schneiderweger Hannelore		218,00	57,56
01.07.19	VO	926	Vorschreibung	204,85		-147,29
01.07.19	BKA	927	BK-Abrechnung 01.01.2018-31.12.2018	-138,69		-8,60
11.07.19	AUZ	1005	Schneiderweger Hannelore		164,85	156,25
01.08.19	VO	930	Vorschreibung	204,85		-48,60
07.08.19	AUZ	1251	Schneiderweger Hannelore		204,85	156,25
01.09.19	VO	931	Vorschreibung	204,85		-48,60
19.09.19	AUZ	1403	Schneiderweger Hannelore		204,85	156,25
01.10.19	VO	1092	Vorschreibung	204,85		-48,60
01.11.19	VO	1784	Vorschreibung	204,85		-253,45
07.11.19	AUZ	1816	Schneiderweger Hannelore		409,70	156,25
01.12.19	VO	1846	Vorschreibung	204,85		-48,60

Kontendruck

Buchungen des Zeitraums 01.01.2014 - 02.10.2024

Objekt: WEG Kofßgasse 11 u. 11a | Obj.-Nr. 1590

23000 01590 0006 001
Schneiderweger Hannelore

Tür/Stiege/Lage: 6/-/-

Übertrag Soll **Übertrag Haben** **Saldo Alt**
 0,00 0,00 0,00 Haben

Datum	Beleg		Buchungstext	Soll	Haben	Saldenlauf
01.01.20	VO	23	Vorschreibung	204,85		-253,45
02.01.20	AUZ	128	Schneiderweger Hannelore		204,85	-48,60
01.02.20	VO	64	Vorschreibung	214,95		-263,55
01.02.20	VON	65	Vorschreibung (Neu nach Storno)	14,46		-278,01
19.02.20	MS	448	Mahnspesen	8,00		-286,01
01.03.20	VO	93	Vorschreibung	214,95		-500,96
19.03.20	MS	449	Mahnspesen	14,00		-514,96
01.04.20	VO	764	Vorschreibung	214,95		-729,91
06.04.20	AUM	766	Schneiderweger Hannelore		204,85	-525,06
21.04.20	MS	822	Mahnspesen	14,00		-539,06
01.05.20	VO	848	Vorschreibung	214,95		-754,01
11.05.20	AUM	905	Schneiderweger Hannelore		409,70	-344,31
20.05.20	MS	935	Mahnspesen	14,00		-358,31
01.06.20	VO	934	Vorschreibung	214,95		-573,26
19.06.20	MS	963	Mahnspesen	8,00		-581,26
23.06.20	AUM	952	Schneiderweger Hannelore		409,70	-171,56
01.07.20	VO	987	Vorschreibung	214,95		-386,51
30.07.20	AUM	1285	Schneiderweger Hannelore		204,85	-181,66
01.08.20	VO	1306	Vorschreibung	214,95		-396,61
01.08.20	BKA	1307	BK-Abrechnung 01.01.2019-31.12.2019	-39,64		-356,97
20.08.20	MS	1513	Mahnspesen	14,00		-370,97
01.09.20	VO	1550	Vorschreibung	214,95		-585,92
08.09.20	AUZ	1576	Schneiderweger Hannelore		204,85	-381,07
01.10.20	VO	1606	Vorschreibung	214,95		-596,02
01.10.20	AUZ	1635	Schneiderweger Hannelore		204,85	-391,17
01.11.20	VO	1607	Vorschreibung	214,95		-606,12
12.11.20	AUZ	1681	Schneiderweger Hannelore		409,70	-196,42
23.11.20	MS	1683	Mahnspesen	8,00		-204,42
01.12.20	VO	1712	Vorschreibung	214,95		-419,37
30.12.20	AUM	1893	Schneiderweger Hannelore		204,85	-214,52
01.01.21	VO	24	Vorschreibung	214,95		-429,47
26.01.21	MS	690	Mahnspesen	8,00		-437,47
01.02.21	VO	735	Vorschreibung	214,95		-652,42
18.02.21	MS	1306	Mahnspesen	8,00		-660,42
01.03.21	VO	824	Vorschreibung	214,95		-875,37
09.03.21	AUM	1315	Schneiderweger Hannelore		408,70	-466,67
18.03.21	MS	1353	Mahnspesen	8,00		-474,67
01.04.21	VO	2310	Vorschreibung	214,95		-689,62
20.04.21	MS	1491	Mahnspesen	8,00		-697,62
01.05.21	VO	2312	Vorschreibung	214,95		-912,57
01.05.21	BKA	2313	BK-Abrechnung 01.01.2020-31.12.2020	-33,59		-878,98
21.05.21	MS	1604	Mahnspesen	14,00		-892,98
21.05.21	AUM	1579	Schneiderweger Hannelore		409,70	-483,28
01.06.21	VO	2780	Vorschreibung	214,95		-698,23
01.07.21	VO	3792	Vorschreibung	214,95		-913,18
05.07.21	AUM	3768	Schneiderweger Hannelore		409,70	-503,48
21.07.21	MS	1604	Mahnspesen	8,00		-511,48
01.08.21	VO	3898	Vorschreibung	214,95		-726,43
23.08.21	MS	1604	Mahnspesen	8,00		-734,43
01.09.21	VO	3899	Vorschreibung	214,95		-949,38
06.09.21	AUZ	4086	Schneiderweger Hannelore		409,70	-539,68

Kontendruck

Buchungen des Zeitraums 01.01.2014 - 02.10.2024

Objekt: WEG Koßgasse 11 u. 11a | Obj.-Nr. 1590

23000 01590 0006 001
Schneiderweger Hannelore

Übertrag Soll **Übertrag Haben** **Saldo Alt**
 0,00 0,00 0,00 Haben

Tür/Stiege/Lage: 6/-/-

Datum	Beleg	Buchungstext	Soll	Haben	Saldenlauf
01.10.21	VO	4209	Vorschreibung	214,95	-754,63
27.10.21	MS	5797	Mahnspesen	8,00	-762,63
01.11.21	VO	5182	Vorschreibung	214,95	-977,58
19.11.21	MS	5857	Mahnspesen	14,00	-991,58
01.12.21	VO	5878	Vorschreibung	214,95	-1.206,53
16.12.21	AUM	6673	Schneiderweger Hannelore		-387,13
01.01.22	VO	6	Vorschreibung	214,95	-602,08
01.02.22	VO	3303	Vorschreibung	214,95	-817,03
21.02.22	MS	4283	Mahnspesen	8,00	-825,03
01.03.22	VO	5510	Vorschreibung	214,95	-1.039,98
01.04.22	VO	7694	Vorschreibung	214,95	-1.254,93
20.04.22	MS	8490	Mahnspesen	14,00	-1.268,93
01.05.22	VO	8661	Vorschreibung	214,95	-1.483,88
06.05.22	AUM	10402	Schneiderweger Hannelore		-443,90
01.06.22	VO	11956	Vorschreibung	241,16	-685,06
23.06.22	MS	12830	Mahnspesen	8,00	-693,06
01.07.22	VO	13650	Vorschreibung	241,16	-934,22
01.07.22	BKA	13651	BK-Abrechnung 01.01.2021-31.12.2021	99,24	-1.033,46
20.07.22	MS	15321	Mahnspesen	8,00	-1.041,46
01.08.22	VO	16843	Vorschreibung	241,16	-1.282,62
01.09.22	VO	19049	Vorschreibung	241,16	-1.523,78
13.09.22	AUM	19734	Schneiderweger Hannelore		-663,98
01.10.22	VO	20468	Vorschreibung	241,16	-905,14
17.10.22	MS	21892	Mahnspesen	8,00	-913,14
01.11.22	VO	22185	Vorschreibung	241,16	-1.154,30
21.11.22	MS	24202	Mahnspesen	14,00	-1.168,30
01.12.22	VO	25486	Vorschreibung	241,16	-1.409,46
02.12.22	AUZ	25945	Schneiderweger Hannelore		-764,61
01.01.23	VO	742	Vorschreibung	274,06	-1.038,67
24.01.23	MS	360	Mahnspesen	8,00	-1.046,67
01.02.23	VO	743	Vorschreibung	274,06	-1.320,73
21.02.23	MS	1219	Mahnspesen	14,00	-1.334,73
01.03.23	VO	1341	Vorschreibung	274,06	-1.608,79
21.03.23	MS	1567	Mahnspesen	8,00	-1.616,79
01.04.23	VO	1342	Vorschreibung	274,06	-1.890,85
01.05.23	VO	1723	Vorschreibung	274,06	-2.164,91
08.05.23	BA	320	Schmied Günther / RA-Zahlung		-274,06
01.06.23	VO	2159	Vorschreibung	292,29	-566,35
21.06.23	MS	2737	Mahnspesen	14,00	-580,35
01.07.23	VO	3052	Vorschreibung	292,29	-872,64
01.07.23	BKA	3053	BK-Abrechnung 01.01.2022-31.12.2022	82,75	-955,39
13.07.23	AUZ	3520	Schmied Günther / RA-Zahlung		114,00
21.07.23	RLB	480	UB Pauschalgebühr	114,00	0,00
01.08.23	VO	3724	Vorschreibung	292,29	-292,29
18.08.23	AUZ	3822	Schneiderweger Hannelore		292,29
01.09.23	VO	4172	Vorschreibung	292,29	-292,29
01.10.23	VO	4459	Vorschreibung	292,18	-584,47
19.10.23	MS	4606	Mahnspesen	8,00	-592,47
01.11.23	VO	4746	Vorschreibung	292,18	-884,65
23.11.23	MS	5254	Mahnspesen	14,00	-898,65
01.12.23	VO	5350	Vorschreibung	292,18	-1.190,83

Kontendruck

Buchungen des Zeitraums 01.01.2014 - 02.10.2024

Objekt: WEG Koßgasse 11 u. 11a | Obj.-Nr. 1590

23000 01590 0006 001
Schneiderweger Hannelore

Übertrag Soll **Übertrag Haben** **Saldo Alt**
 0,00 0,00 0,00 Haben

Tür/Stiege/Lage: 6/-/-

Datum	Beleg	Buchungstext	Soll	Haben	Saldenlauf
01.01.24	VO 220	Vorschreibung	292,18		-1.483,01
10.01.24	AUZ 2028	Schneiderweger Hannelore		642,00	-841,01
23.01.24	MS 2263	Mahnspesen	8,00		-849,01
01.02.24	VO 2530	Vorschreibung	292,18		-1.141,19
20.02.24	MS 4651	Mahnspesen	14,00		-1.155,19
01.03.24	VO 5880	Vorschreibung	292,18		-1.447,37
26.03.24	MS 7147	Mahnspesen	14,00		-1.461,37
01.04.24	VO 7572	Vorschreibung	292,18		-1.753,55
23.04.24	MS 9661	Mahnspesen	14,00		-1.767,55
01.05.24	VO 9951	Vorschreibung	293,97		-2.061,52
01.06.24	VO 12515	Vorschreibung	293,97		-2.355,49
01.06.24	BKA 12516	BK-Abrechnung 01.01.2023-31.12.2023	-156,60		-2.198,89
01.07.24	VO 15988	Vorschreibung	293,97		-2.492,86
05.07.24	AUM 16859	Schneiderweger Hannelore		642,00	-1.850,86
01.08.24	VO 17887	Vorschreibung	293,97		-2.144,83
01.09.24	VO 20243	Vorschreibung	293,97		-2.438,80
01.10.24	VO 22755	Vorschreibung	293,97		-2.732,77
			29.073,62	26.340,85	
			Umsatz Periode Soll	Umsatz Periode Haben	
			Summe Soll	Summe Haben	

Saldo per 02.10.2024: **2.732,77 Soll**

Thermische Sanierung + diff

WEU Kofgasse 11, 112

Beilage: Tilgungsplan in EUR AT13 2081 5208 6101 4387 vom 24. Juni 2024

Datum	Zahlung	Zinsen	Tilgung	Gebühr	Restschuld
24.06.2024	0,00	0,00	0,00	0,00	382.185,72
31.08.2024	30.544,61	11.720,36	18.809,25	15,00	363.376,47
28.02.2025	30.127,02	10.276,74	19.835,28	15,00	343.541,19
31.08.2025	30.127,02	9.876,81	20.235,21	15,00	323.305,98
28.02.2026	30.127,02	9.143,50	20.968,52	15,00	302.337,46
31.08.2026	30.127,02	8.692,20	21.419,82	15,00	280.917,64
28.02.2027	30.127,02	7.944,70	22.167,32	15,00	258.750,32
31.08.2027	30.127,02	7.439,07	22.672,95	15,00	236.077,37
29.02.2028	30.127,02	6.713,45	23.398,57	15,00	212.678,80
31.08.2028	30.127,02	6.114,52	23.997,50	15,00	188.681,30
28.02.2029	30.127,02	5.336,14	24.775,88	15,00	163.905,42
31.08.2029	30.127,02	4.712,28	25.399,74	15,00	138.505,68
28.02.2030	30.127,02	3.917,11	26.194,91	15,00	112.310,77
31.08.2030	30.127,02	3.228,93	26.883,09	15,00	85.427,68
28.02.2031	30.127,02	2.416,00	27.696,02	15,00	57.731,66
31.08.2031	30.127,02	1.659,79	28.452,23	15,00	29.279,43
29.02.2032	30.127,06	832,63	29.279,43	15,00	0,00

Anteil TOP 6

2,11%

Ank. 7e

27/1277

Rate / monatl.

79,25

KREDIT für Finanz.

4050420/1/ALLMERJU12962

STDRE 817/2022M11

Steiermärkische SPARKASSE

Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

Sparkassenplatz 4 8010 Graz Tel.: 05 0100-0 Fax: 05 0100-936000

Firmensitz Graz Landesgericht Graz FN 34274 d BIC STSPAT2GXXX

Erstelldatum: 18.10.2023 Konto IBAN: AT54 2081 5208 0720 0959 Kreditbetrag: EUR 53.361,65

Kreditnehmer: EG Koßgasse 11 u. 11a Sollzinsen: 6,00000 % p.a. (gültig bis zu einer allfälligen Veränderung - entsprechend der mit Ihnen getroffenen Konditionenvereinbarung) Berechnungsart: dekursiv

Ratenart: Pauschalrate mit Anpassung Ratenanzahl: 108

O2ISOHthXES0hVNTE3dHkw_Kun_

TILGUNGSPLAN

Beträge in EUR

Table with 5 columns: Datum, Zahlung, Zinsen, Gebühren, Restschuld. Rows show monthly payments from 18.10.2023 to 01.04.2026.

Laufzeit bis 1.10.2032

Anteil TOP6 2,11%

Rote monat. € 13,77

(27/1277)

NEA Kofg. M, 119

Beilage: Tilgungsplan in EUR AT86 2081 5208 6101 9766 vom 12. September 2024

Datum	Zahlung	Zinsen	Tilgung	Gebühr	Restschuld
12.09.2024	0,00	0,00	0,00	0,00	48.446,22
31.10.2024	5.231,23	1.423,78	3.788,45	19,00	44.657,77
30.04.2025	5.163,92	1.178,78	3.966,14	19,00	40.691,63
31.10.2025	5.163,92	1.091,89	4.053,03	19,00	36.638,60
30.04.2026	5.163,92	967,11	4.177,81	19,00	32.460,79
31.10.2026	5.163,92	871,03	4.273,89	19,00	28.186,90
30.04.2027	5.163,92	744,02	4.400,90	19,00	23.786,00
31.10.2027	5.163,92	638,26	4.506,66	19,00	19.279,34
30.04.2028	5.163,92	511,71	4.633,21	19,00	14.646,13
31.10.2028	5.163,92	393,00	4.751,92	19,00	9.894,21
30.04.2029	5.163,92	261,17	4.883,75	19,00	5.010,46
31.10.2029	5.163,91	134,45	5.010,46	19,00	0,00

Dachsanierung

Anteil TOPG

2,11 % (27/1277)

Rate monat. € 15,39

Bartl Baumanagement GesmbH
Roland Kogler
Augasse 12
8101 Gratkorn
06648308017
bauleitung@bartl-bau.com

ENERGIEAUSWEIS

Planung
Mehrfamilienhaus
Optimierung - WEG Koßgasse 11+ 11a

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG Optimierung - WEG Koßgasse 11+ 11a

Gebäude(-teil)		Baujahr	1973
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Koßgasse 11/11a	Katastralgemeinde	St. Leonhard
PLZ/Ort	8036 Graz-Sankt Leonhard	KG-Nr.	63102
Grundstücksnr.	1852/1	Seehöhe	380 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.896 m ²	charakteristische Länge	2,06 m	mittlerer U-Wert	0,39 W/m ² K
Bezugsfläche	1.517 m ²	Heiztage	212 d	LEK _T -Wert	29,1
Brutto-Volumen	5.346 m ³	Heizgradtage	3600 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.592 m ²	Klimaregion	SSO	Bauweise	sehr schwer
Kompaktheit (A/V)	0,48 1/m	Norm-Außentemperatur	-10,6 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	39,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	39,9 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	83,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	0,97
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	81.758 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	43,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	81.758 kWh/a	HWB _{SK}	43,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	24.217 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	136.394 kWh/a	HEB _{SK}	72,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,29
Haushaltsstrombedarf	31.136 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	167.530 kWh/a	EEB _{SK}	88,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	279.410 kWh/a	PEB _{SK}	147,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	227.381 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	119,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	52.028 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	27,4 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	47.799 kg/a	CO ₂ _{SK}	25,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,97
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bartl Baumanagement GesmbH
Ausstellungsdatum	25.08.2016		Augasse 12
Gültigkeitsdatum	Planung		8101 Gratkorn
		Unterschrift	

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.