



Martin RAINER, LL.M., MA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilien

Graz, am 25. August 2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert eines Wohnungseigentumsobjektes



Liegenschaft:

Gluckgasse 19/3, 8042 Graz
EZ 1523 | GB 63119 St. Peter | BG Graz-Ost

Bewertungsstichtag:

04.06.2025 als Tag der ersten Befundaufnahme
10.07.2025 als Tag der zweiten Befundaufnahme

Auftraggeber:

Bezirksgericht Graz-Ost
im Verfahren 244 E 59/25 w

ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsgegenstand Grundbuch 63119 St. Peter, EZ 1523, hiervon 44/1330 Anteile (B-LNr. 60)| Gluckgasse 19/3, 8042 Graz

Bewertungszweck Zwangsversteigerung von Liegenschaftsanteilen

Betreibende Partei: Wohnungseigentümergeinschaft § 18 WEG der EZ 1523 GB 63119 St. Peter Gluckgasse 19, 8042 Graz; vertreten durch Mag. Johannes Schröttner (Rechtsanwalt), Marburger Kai 47/Top 9, 8010 Graz

Verpflichtete Partei TaMiKa - Verein zur Förderung des Bewusstseins u. der geistigen Haltung Muggendorf 155, 8345 Straden; vertreten durch den Obmann Michael Ugri

Auftraggeber Bezirksgericht Graz-Ost, Radetzkystraße 27, 8010 Graz

Tag der Befundaufnahme 04.06.2025 - Tag der ersten Befundaufnahme
10.07.2025 - Tag der zweiten Befundaufnahme

Bewertungsstichtag 10.07.2025 als Tag der zweiten Befundaufnahme

Bewertungsmethode Vergleichswertverfahren

Ermittelter Wert Verkehrswert

Verkehrswert 189.000,00

Sonstige Anmerkungen Gemäß den für die Wohnungseigentumsbegründung relevanten Dokumenten (siehe Anhang) verfügt das Bewertungsobjekt über einen nach Westen ausgerichteten französischen Balkon. Wie auf den beigefügten Lichtbildern ersichtlich, wurde dieser zwischenzeitlich durch ein Doppelfenster mit Dreh-Kipp-Funktion ersetzt.

Sachverständiger Martin RAINER, LL.M., MA

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINES.....	4
	a. AUFTRAG UND ZWECK	4
	b. AUFTRAGSGRUNDLAGE	4
	c. BEWERTUNGSGEGENSTAND.....	6
	d. BEWERTUNGSSTICHTAGE.....	6
	e. UNTERLAGEN.....	6
	f. BEILAGEN IM ANHANG.....	6
II.	BEFUND.....	7
	a. LIEGENSCHAFT	7
	b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION.....	9
1.	A1-Blatt.....	9
2.	A2-Blatt.....	9
3.	B-Blatt	10
4.	C-Blatt	10
	c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	11
	d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	12
	e. ÖKOLOGISCHE LASTEN	13
	f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN.....	15
	g. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER	18
	h. LAGE UND VERKEHR	19
1.	Lagebeschreibung	19
	i. BEBAUUNG.....	21
1.	Konfiguration.....	21
2.	Nutzung und Vermietung.....	23
3.	Nutzflächen- und Raumaufteilung	23
4.	Verwaltung	24
5.	Betriebskosten (und Rücklage)	24
6.	Sonstige Außenanlagen	25
III.	GUTACHTEN (Wertermittlung).....	26
	a. BEWERTUNG.....	26
	b. ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS	28
IV.	Anhang.....	29

I. ALLGEMEINES

a. AUFTRAG UND ZWECK

Der Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Graz-Ost mit der Feststellung des Verkehrswertes der Miteigentumsanteile zu B-LNr 60 an der Liegenschaft EZ 1523 Grundbuch 63119 St.Peter, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung W 3 verbunden ist, beauftragt.

b. AUFTRAGSGRUNDLAGE

1. Liegenschaftsbewertungsgesetz: Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 idgF (im Folgenden auch „LBG“). Dieses ist jeweils oberste Richtlinie in der Erstellung des Gutachtens.
2. ÖNORM: Es wird darauf hingewiesen, dass einige für die Liegenschaftsbewertung einschlägige ÖNORMEN existieren, insbesondere die ÖNORM B 1802-1 (aus Juli 2019). Diese geben nach Auffassung des Gutachters in vielen Punkten den „Stand der Wissenschaft“ gut wieder und sind in vielen Punkten auch als Leitlinie für das gutachterliche Handeln geeignet. Sie (insb die ÖNORM B 1802-1) widersprechen in einigen Punkten aber auch ausdrücklich dem LBG bzw dessen Terminologie (vgl etwa die Bedeutung „Kapitalisierungszinssatz“ nach § 10 LBG versus ÖNORM B 1802-1 Punkt 3.18) und sind nach Auffassung des Gutachters (derzeit, allenfalls auch aufgrund ihrer kurzen Geltungsdauer) auch noch nicht anerkannter „Stand der Wissenschaft“ (iSd § 3 Abs 1 LBG). Die ÖNORMEN, insb die ÖNORM B 1802-1, sind daher ausdrücklich nicht universelle Grundlage des Gutachtens, sondern dienen vor allem als Erkenntnis- und Belegquelle. Dort wo das Gutachten auf die ÖNORMEN verweist oder diese zitiert, ist dies daher jeweils nicht als allgemeiner Verweis auf die Gültigkeit dieser anzusehen, sondern bezieht sich das jeweilige Zitat oder der Verweis ausdrücklich nur auf die angegebenen Passagen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Sachverständige (Gutachter) hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben (so auch ÖNORM B 1802-1 Punkt 4.4.). 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 Betracht zu bleiben.
4. Die Verkehrswertberechnung erfolgt ohne Umsatzsteuer, also bei Annahme der Nichtausnutzung der Option auf Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG.
5. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund zum Bewertungsstichtag getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.
6. Im Objekt vorhandene Fahrnisse, die nicht mit der Liegenschaft und Gebäude fest verbunden sind, wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.
7. Auf etwaige auf den Liegenschaften lastenden und verbücherten Darlehen wird im Gutachten lediglich hingewiesen, sie werden bei der Verkehrswertermittlung jedoch nicht berücksichtigt, da die Bewertung unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft und somit unter Außerachtlassung etwaiger im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte erfolgt.¹

¹ Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich³ (2014) 552.

8. Berechnungen wurden teilweise computergestützt durchgeführt und auf ihre Plausibilität überschlagsweise überprüft.
9. Die Maße des Bewertungsobjektes wurden dem Bauakt entnommen und durch Messungen vor Ort, soweit möglich, überschlagsweise und stichprobenartig überprüft. Es wird ausdrücklich keine Haftung für etwaig abweichende Maße übernommen.
10. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde lediglich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt, sonstige detaillierte Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht angestellt (außer, es wird dezidiert darauf hingewiesen). Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.
11. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht vom Sachverständigen selbst überprüft. Es wurde jedoch Einsicht in den Altlastenatlas genommen.
12. Von der Hausverwaltung eingeholte Auskünfte und Unterlagen wurden, so sie nicht offensichtlich unrichtig sind, auftragsgemäß nicht näher überprüft. Das Gutachten entspricht der derzeitigen Faktenkenntnis des Sachverständigen, der keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.
13. Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung bereitgestellt bzw. eingeholt:
 - Jahresabrechnung BK/RL 2024
 - Energieausweis
 - Wohneigentumsvertrag
 - Nutzwertgutachten
 - Rücklagenabrechnung für Instandhaltungsrücklage
 - Vorausschau 2025
 - Aktuelle Verschreibung
 - Protokoll der letzten Eigentümerversammlung (2024)
 - Diverse Planunterlagen
14. Der Sachverständige behält sich sein Recht vor, sein Gutachten bei Änderung der Faktenlage/Hervorkommen neuer Fakten entsprechend anzupassen.
15. Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit aussagekräftig und nicht auszugsweise gültig.
16. Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen derzeit ausschließlich bis hin zu dem in der Haftpflichtversicherung, die bei der Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft, Herrngasse 18-20, 8010 Graz, abgeschlossen wurde, angeführten Betrag gedeckt sind (Polizze Nr. 8.120.899) und jegliche darüberhinausgehende Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.
17. Dieses Gutachten stellt ein Werk iSd § 1 UrhG dar und unterliegt daher Urheberrechtsschutz. Jegliche Verwertung des Gutachtens für eine außerhalb des Zwecks des Gutachtens (Punkt 1.c.) liegende Verwendung ist unzulässig und behält sich der Sachverständige darüberhinausgehende Nutzungen ausdrücklich vor.

c. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Zu bewerten ist der Verkehrswert der Miteigentumsanteile zu B-LNr 60 an der Liegenschaft EZ 1523 Grundbuch 63119 St. Peter, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Gluckgasse 19/W 3 verbunden ist.

d. BEWERTUNGSSTICHTAG

Bewertungstichtag ist der 10.07.2025 als Tag der zweiten Befundaufnahme. Anwesend waren: Herr Gerichtsvollzieher Jost, ein Mitarbeiter des vom Gericht beauftragten Schlüsseldienstes, Herr Dr. Pfizter (als Gläubiger der verpflichteten Partei) sowie Herr Martin RAINER, LL.M., MA (Sachverständiger). Ein Vertreter der verpflichteten Partei war nicht anwesend.

e. UNTERLAGEN

- *Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich² (2014)*
- *Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)*
- *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)*
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien² (2014)*
- offenes Grundbuch
- Bauakt
- Erhebung der Unterlagen zur Wohnungseigentumsbegründung in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Graz-Ost
- erhaltene Flächenwidmungsauskunft
- von der Hausverwaltung bereitgestellte Auskünfte bzw Unterlagen
- Behebungsbogen
- vom Sachverständigen angefertigte Lichtbilder
- <http://www.laerminfo.at/>
- <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/>
- <http://www.senderkataster.at/>
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum
- Eigene Vergleichspreise
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF (LBG)
- ÖNORM B 1802-1

f. BEILAGEN IM ANHANG

Aufgrund der genannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden Befund (unter II.) und nachstehendes Gutachten (Wertermittlung) (unter III.). Auszüge der dafür relevanten Unterlagen finden sich im Anhang (unter IV.).

II. BEFUND

a. LIEGENSCHAFT

Auszug aus der digitalen Katastralmappe:

Katastralmappe PDF

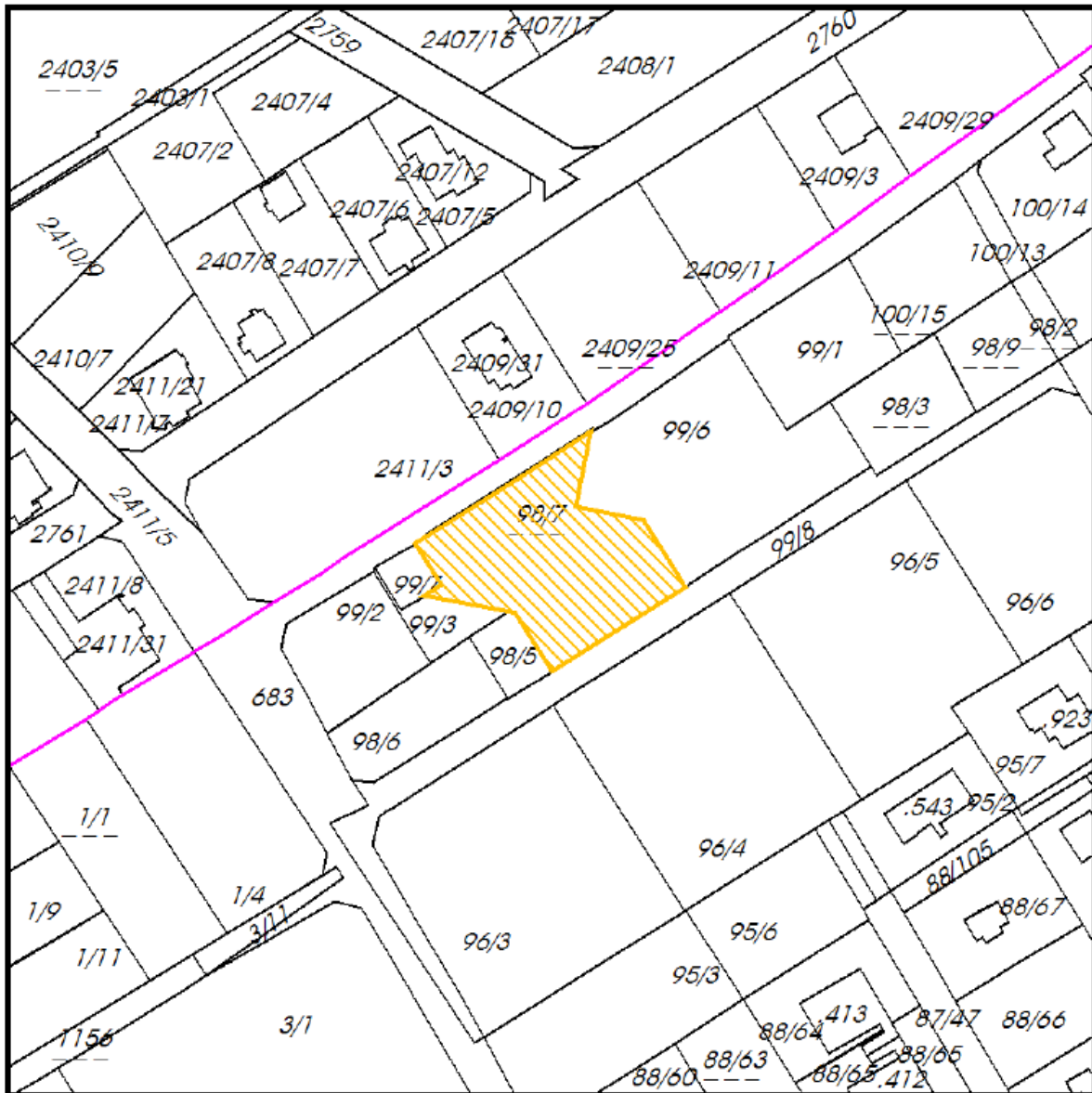


Vermessungsamt: Vermessungsamt Graz
Katastralgemeinde: Jakomini (63106), St. Peter (63119)
Mappenblatt-Nr.: 6922-52/1, 6922-52/3
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34



Quelle: <https://www.bev.gv.at/>

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis:



Quelle: <https://www.bev.gv.at>

b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 1523 Grundbuch 63119 St. Peter, Bezirksgericht Graz-Ost, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
98/7	G	GST-Fläche	*	1822
		Bauf.(10)	540	
		Bauf.(20)	73	
		Gärten(10)	546	
		Sonst(40)	663	Gluckgasse 19
				Gluckgasse 21

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

Es ist folgende Plombe eingetragen:

Auszug aus dem Register

Bezirksgericht 631 Graz-Ost

Tagebuchzahl: 6043/2025

Eingelangt: 15. April 2025

Antragsteller: -

Antragsvertreter: -

BEV-Geschäftszahl: -

Begehren: Nr. 1: Sonstiges
in EZ 1523 KG 63119 St. Peter (B-LNR 60)

Gleichzeitig mit: -

Bemerkung: 244 E 59/25 w

Vollzogen am: 12. Mai 2025

Abgefertigt am: 12. Mai 2025

1. A1-Blatt

Die Grundstücke sind noch nicht in den Grenzkataster übergeführt, die Grenzpunkte und Flächenangaben sind daher nicht rechtsverbindlich. Auch die Nutzungsart im Grundbuch hat lediglich informativen Charakter, rechtsverbindlich ist nur die Widmung im aktuellen Flächenwidmungsplan.

2. A2-Blatt

Im A2-Blatt der Liegenschaft sind keine Eintragungen vorhanden.

3. B-Blatt

Der Verein TaMiKa, vertreten durch den Obmann Michael Ugri, ist zu 44/1330-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft und verfügt er über das dingliche Recht, das Wohnungseigentumsobjekt W 3 an der Gluckgasse 19, 8042 Graz, ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG). Zudem ist folgende Rangordnungsanmerkung eingetragen:

c 7990/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-03 für Treuhänder
Dr. Bernd Zankel geb 1960-10-14

4. C-Blatt

Im C-Blatt sind hinsichtlich des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes diverse Lasten eingetragen:

- 32 auf Anteil B-LNR 60
 - a 5563/2024 Pfandurkunde 2022-12-16
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 148.800,--
 - für Raiffeisenbank Region Feldbach eGen (FN 66811b)
 - b 8565/2024 Änderung des Firmenwortlautes
- 37 auf Anteil B-LNR 60
 - a 790/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrecht
 - vollstr. EUR 6.822,16 s.A. für
 - Dr. Richard Pfiszter, geb. 1959-12-06, öff. Notar
 - (240 E 327/25 b)
- 38 auf Anteil B-LNR 60
 - a 1819/2025 Exekutionsbewilligung 2025-04-08
 - PFANDRECHT vollstr EUR 6.822,16
 - Zinsen und Kosten laut Exekutionsbewilligung 2025-04-08 für
 - Dr. Richard Pfiszter geb 1959-12-06
 - (241 E 750/25s)
- 39 auf Anteil B-LNR 60
 - a 2656/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (213 C 50/25p)
- 40 auf Anteil B-LNR 60
 - a 2867/2025 Antrag 2025-02-18
 - PFANDRECHT EUR 83.578,06
 - für Republik Österreich
 - Finanzamt Österreich
 - (St.Nr. 67424/0817)
 - VORGEMERKT
- 41 auf Anteil B-LNR 60
 - a 6024/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (220 C 87/25 f)
- 42 auf Anteil B-LNR 60
 - a 6043/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 - Hereinbringung von vollstr. EUR 392,43 s.A. für
 - Wohnungseigentümergeinschaft § 18 WEG der EZ 1523 KG
 - 63119 St. Peter
 - (244 E 59/25 w)

- 43 auf Anteil B-LNR 60
 - a 8767/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 348,01 s.A. für Wohnungseigentümergeinschaft § 18 WEG der EZ 1523 KG 63119 St. Peter
(244 E 93/25 w bei 244 E 59/25 w)
- 44 auf Anteil B-LNR 60
 - a 12725/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (255 C 235/25b)

Beachte: Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

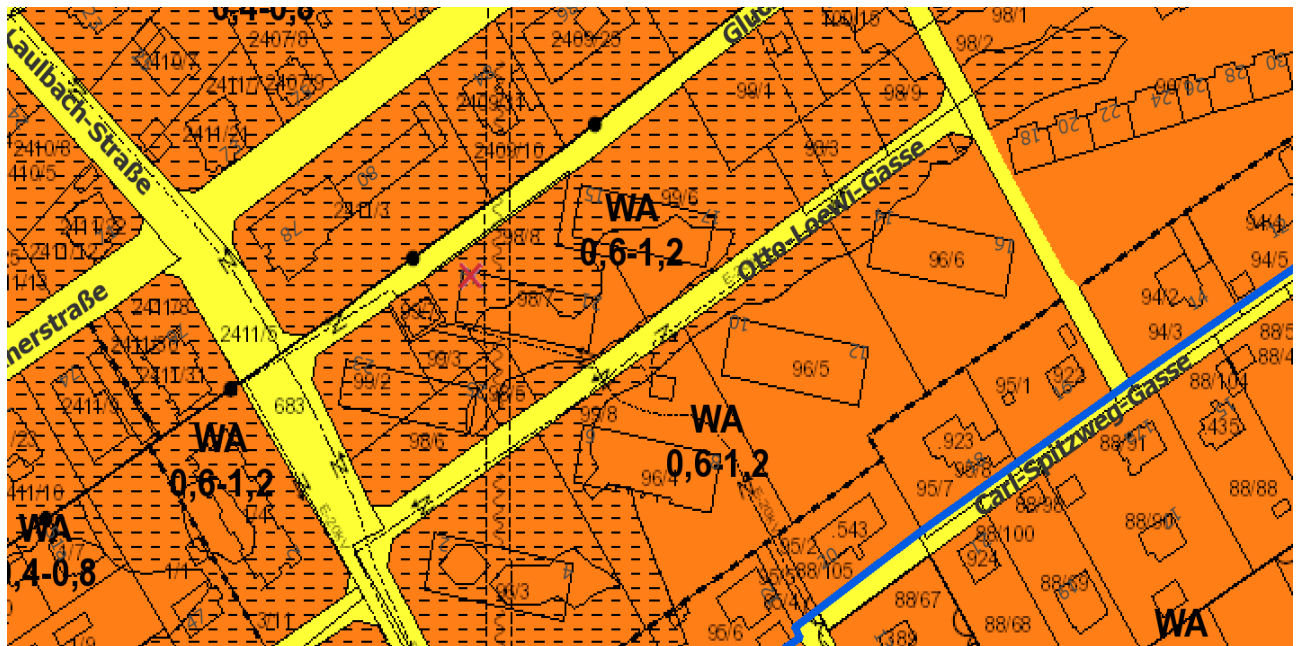
c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN

Die verpflichtete Partei konnte diesbezüglich mangels Erreichbarkeit nicht befragt werden. Bei der Besichtigung waren keinerlei außerbücherliche Rechte und Lasten offenkundig und ersichtlich.

d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem der Stadt Graz ist das gegenständliche Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 ausgewiesen.

Auszug aus dem Online-Flächenwidmungsplan der Stadt Graz:



Quelle: <https://geodaten.graz.at/>

e. ÖKOLOGISCHE LASTEN

Auszug aus dem Altlastenatlas



Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

Es scheinen keine Altlasten auf.

Altlasten im Altlastenatlas sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierten Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht (ausgenommen Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht wurden). Der Altlastenatlas basiert auf dem Altlastensanierungsgesetz und wird als Verordnung im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Fachliche Grundlage ist eine Gefährdungsabschätzung. Eine Altlast gilt als saniert, wenn die Ursache der

Gefährdung und die Kontamination im Umfeld beseitigt sind. Die Sicherung beschreibt das Verhindern von Umweltgefährdungen, insbesondere bezüglich der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten.²

Die Erfassung der Altstandorte ist weitgehend abgeschlossen, jene der Altablagerungen wird derzeit vervollständigt. Es sind derzeit 95% der vom Umweltbundesamt geschätzten Anzahl der Altablagerungen und Altstandorte erfasst.³

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verdachtsflächenkataster mit 1.1.2025 eingestellt wurde.

² Granzin/Valtl, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024.

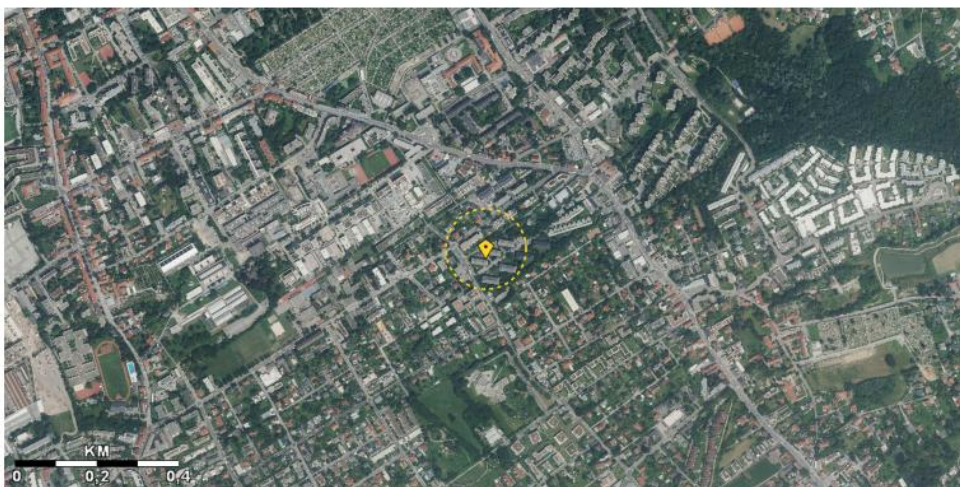
³ Granzin/Valtl, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024.

f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN

Auszug HORA:**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIABundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft**HORA-Pass**

Adresse: Gluckgasse 19, 8042 Graz
 Seehöhe: 359 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 47,05770° N | 15,46599° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		mittel
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Rechtliche und technische Hinweise:

Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird. Näheres dazu siehe unter "Methodik und Darstellungsform".

Mittels HORA-Pass können alle auf der HORA-Plattform ersichtlichen Naturgefahren abgerufen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegenständlichen Liegenschaftsadresse ein Umkreis von 100m angegeben wurde. Die Position der Liegenschaft wird mittels der gelben Nadel indiziert.

Näherer Befund: Der HORA-Pass weist eine hohe Gefährdung durch Hagel aus. Eine erhöhte Hagelgefahr ist im Raum Graz und Umgebung durchaus üblich. Die übrigen im HORA-Pass angeführten Naturgefahren fallen für den Standort niedrig bis mittel aus.

LÄRMBELASTUNG

Die verwendeten Lärmkarten sind Auszüge aus den Aktuellen Lärmkarten und dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Abgefragt wurde jeweils die durchschnittliche Belastung innerhalb von 24h durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen; für den Straßenverkehr die Belastung durch Autobahnen, Schnellstraßen und Landesstraßen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Karten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur enthalten. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.

Auszug Summenkarte-Straßenverkehr:



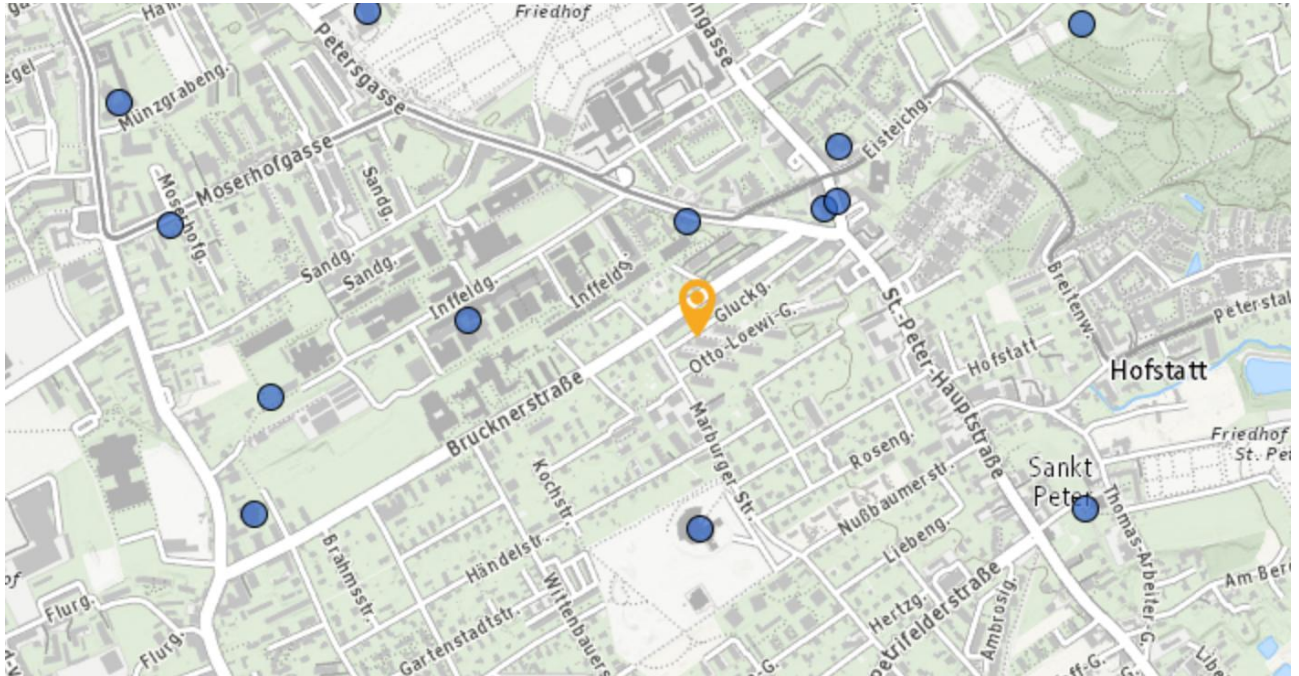
Quelle: <http://www.laerminfo.at/laermkarten>

Jene Karten, die nicht im Gutachten abgedruckt wurden (Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen) ergaben in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt keine in der Karte eingezeichnete Lärmbelastung.

Näherer Befund: Auf Basis der abgerufenen Informationen ist von keiner erhöhten Lärmbelastung auszugehen.

g. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER

Auszug aus dem Senderkataster:



Quelle: <http://www.senderkataster.at/karte>

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel quartalsweise aktualisiert und die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt, aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenerfassung nach Angaben des Website-Betreibers nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen.

Näherer Befund: Es ist auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft von keiner erhöhten Belastung durch elektromagnetische Felder auszugehen.

h. LAGE UND VERKEHR

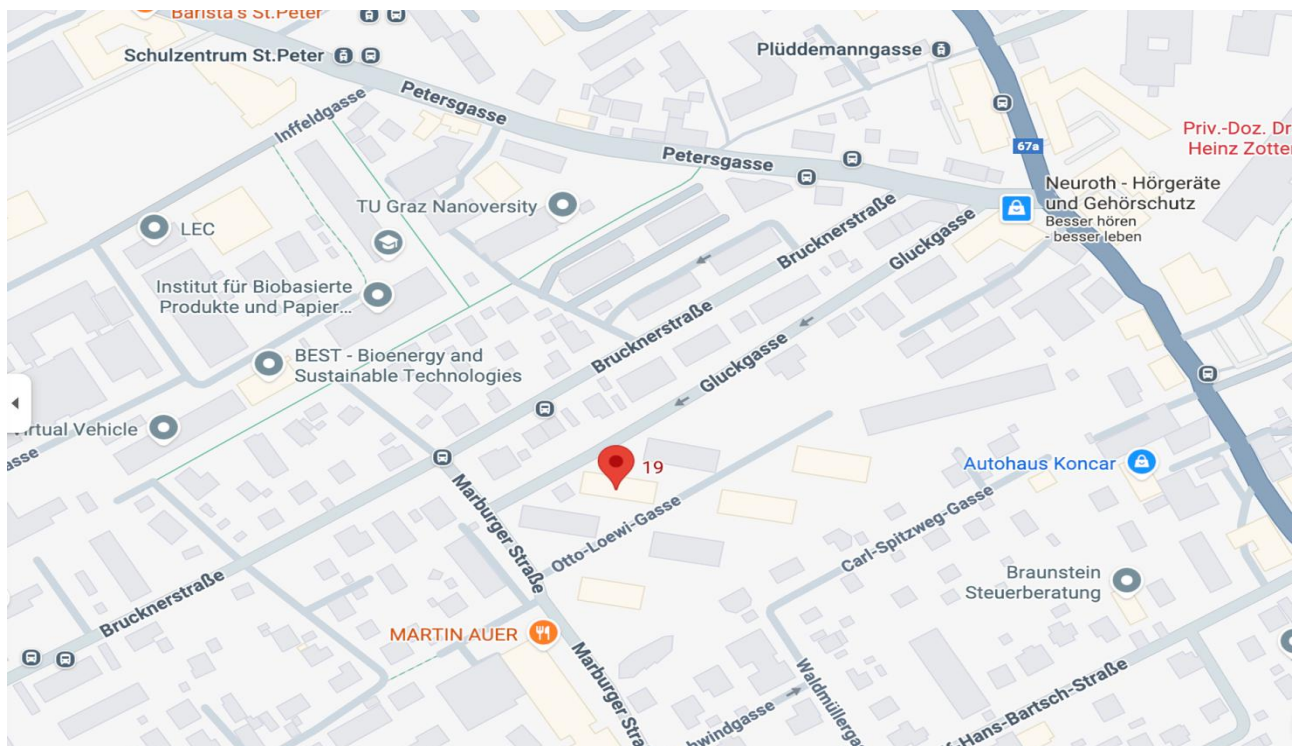
1. Lagebeschreibung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gluckgasse 19, im 8. Grazer Stadtbezirk St. Peter, rund 3,5 km südöstlich der Grazer Innenstadt (Hauptplatz). Der Stadtteil St. Peter zählt zu den begehrten Wohnlagen von Graz und zeichnet sich vorwiegend durch eine grüne, ruhige und durch Einfamilienhäuser sowie kleinere Wohnanlagen geprägte Siedlungsstruktur aus. Die Gluckgasse ist eine verkehrsarme Wohnstraße. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit Gärten sowie Mehrparteienhäusern.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz kann als sehr gut bezeichnet werden. In einer fußläufigen Entfernung von rund 500 m befindet sich die Bus- bzw. Straßenbahnhaltestelle „St. Peter Schulzentrum“, welche von mehreren Linien bedient wird. Diese ermöglichen eine direkte Anbindung ua an die Innenstadt, die Universität Graz sowie weitere Bezirke der Landeshauptstadt. Die PKW-Anbindung ist ebenfalls als sehr gut zu beurteilen. Über die St.-Peter-Hauptstraße sowie den St.-Peter-Gürtel gelangt man in ca. 5 Fahrminuten zur Autobahnauffahrt Graz-Ost (A2 Südbahn). Von dort aus bestehen überregionale Verbindungen in Richtung Wien, Klagenfurt, Slowenien und Deutschland.

Das Einkaufszentrum MURPARK mit rund 95 Geschäften ist ca. 3 km entfernt und liegt südlich der Liegenschaft. Einrichtungen zur Nahversorgung befinden sich in fußläufiger Nähe. Im Umkreis von 500 bis 1.000 m befinden sich ein Supermarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Bankfiliale, mehrere Gastronomiebetriebe sowie eine Postpartnerstelle. Ebenfalls in der Nähe (rund 700 m entfernt) liegt der Bauernmarkt St. Peter, welcher mehrmals pro Woche regionale Produkte anbietet.

Auszug Google-Maps:

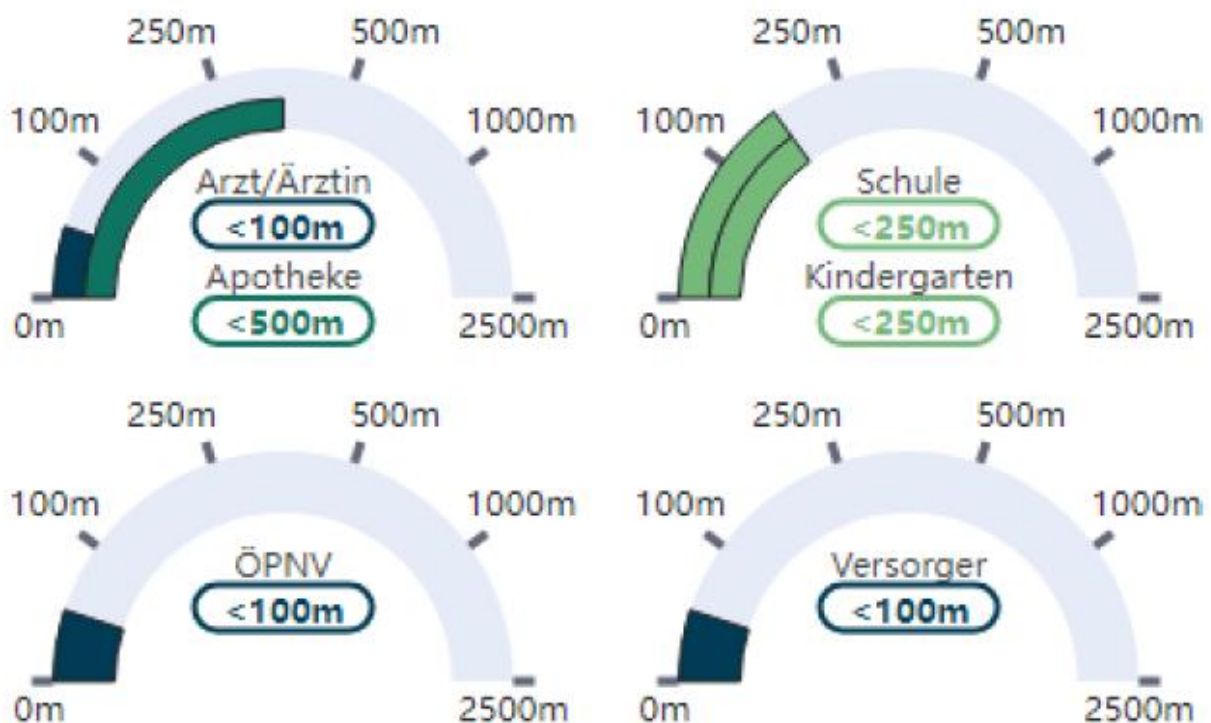


Quelle: <https://www.google.com/maps>

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen wie die Volksschule St. Peter oder das Schulzentrum St. Peter mit ua einer Mittel- sowie einer Berufsschule. Diverse Kindergärten und private Bildungseinrichtungen (z. B. Waldorfschule, Musikschule) sind zudem im Bezirk angesiedelt. Die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten (der öffentliche Eustachio-Park ist rund 10 Geh-Minuten entfernt) im Umfeld sind vielfältig.

Die medizinische Versorgung ist durch mehrere niedergelassene Ärzte, Facharztpraxen und Apotheken im näheren Umkreis gewährleistet. Das nächste Krankenhaus, das LKH-Univ. Klinikum Graz, ist ca. 4,5 km entfernt. Die Merkur Arena befindet sich in rund 2 km Luftlinie von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und ist mit dem PKW in etwa 8 Fahrminuten erreichbar.

Überblick Infrastruktur:



Quelle: ImmonetZT

i. BEBAUUNG

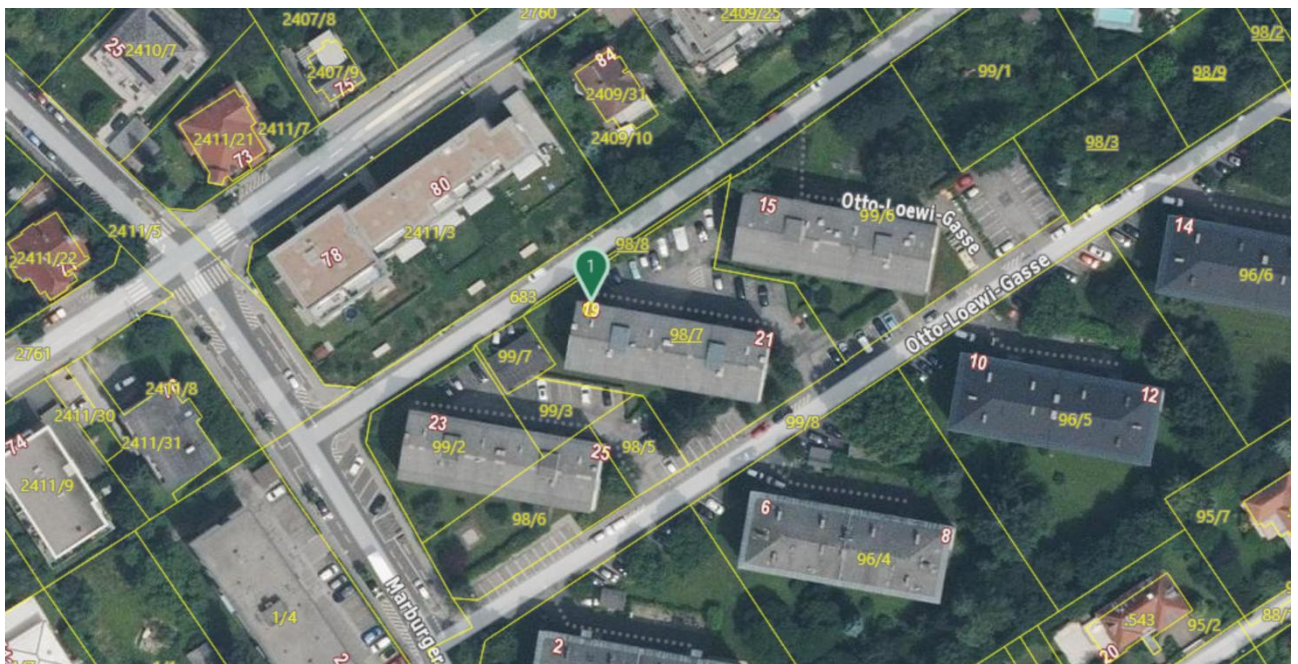
1. Konfiguration

Das Grundstück 98/7 hat gemäß den grundbücherlichen Angaben eine Gesamtfläche von 1.822 m² und bildet eine neuneckige Form. Das Wohnhaus ist sowohl von Süden über die Otto-Löwi-Gasse als auch von Norden über die Gluckgasse zugänglich und kann sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über einen asphaltierten Zugang betreten bzw. befahren werden.

Am asphaltierten Vorplatz der Liegenschaft befinden sich KFZ-Abstellplätze, welche – mangels anderslautender Vereinbarung – als Allgemeinfläche zu betrachten sind. Eine etwaige Benützungsvereinbarung liegt laut den Angaben der Hausverwaltung nicht vor. Es ist anzumerken, dass im Zugangsbereich zur Hauseingangstür eine Stufe vorhanden ist – eine Barrierefreiheit ist sohin nicht gegeben. Das Untergeschoß des Gebäudes ist über das Stiegenhaus erreichbar.

Die südwestliche Grundstücksgrenze verläuft entlang einer Grünfläche zum Haus Gluckgasse 23/25. Die nordöstliche Grundstücksgrenze schließt ebenso unmittelbar an die benachbarte Liegenschaft (Gluckgasse 15/17) an. Die nordwestliche sowie die südöstliche Grundstücksgrenze verlaufen entlang der Gluckgasse bzw. der Otto-Löwi-Gasse.

Die vorhandenen Loggien sind südseitig ausgerichtet.⁴ Die Liegenschaft ist insgesamt vollständig erschlossen und gut an das umliegende Umfeld angebunden.



Quelle: GeoAtlas Steiermark

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein von der gemeinnützigen Grazer Wohnungsgenossenschaft in den 1970er-Jahren errichtetes Mehrparteienhaus (Massivbauweise) mit zwei

⁴ Es ist anzumerken, dass die Loggien teilweise zu Wohnraum adaptiert/umfunktioniert wurden. Ob hierzu die wohnrechtliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer eingeholt wurde, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

getrennten Stiegenhäusern. Es besteht ausschließlich aus Wohneinheiten (keine Gewerbeinheit in der Anlage).

Das Wohnhaus umfasst insgesamt 6 Etagen, bestehend aus einem Kellergeschoss, dem Erdgeschoß sowie den Obergeschoßen 1 bis 4. Die beiden Objekte Gluckgasse 19 und 21 (jeweils ein Hauseingang) bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Einen gesonderten Aufteilungsschlüssel zwischen den beiden Häusern 19 und 21 (= eine Wohnungseigentümergeinschaft) gibt es offensichtlich nicht. Es wird dazu auf den geltenden Wohnungseigentumsvertrag (siehe Anhang) verwiesen.

Das Kellergeschoss ist sowohl über den Aufzug als auch über das Stiegenhaus erschlossen und beherbergt neben dem allgemeinen Fahrradabstellraum, einen Trockenraum sowie die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Kellerabteile. Der Müllplatz grenzt direkt an das Wohnhaus (in Richtung Otto-Löwi-Gasse) an. Die bewertungsrelevante Wohnung, Top Nr. 3, befindet sich im Erdgeschoß und ist nach Norden, Süden und Westen ausgerichtet.

Bau- und Erhaltungszustand

Die Wohnung im Inneren erscheint Großteils etwas abgewohnt (es befand sich im Zeitpunkt der Befundaufnahme keinerlei Einrichtung im Objekt) und bekommt man den Eindruck, dass diese bereits seit Längerem unbewohnt ist.

Über die Wohnungseingangstüre gelangt man in den Vorraum des Objektes, von dem aus sämtliche Räume der Wohnung begehbar sind. Direkt über den Vorraum gelangt man Richtung Norden in das Schlafzimmer der Wohneinheit. Anschließend folgen WC (ohne Außenfenster), Badezimmer (mit Außenfenster) sowie Küche. Im südlichen Bereich des Objektes befindet sich der größte Raum der Wohnung (im unten genannten Plan als „Wohnzimmer“ bezeichnet), von dem aus die dazugehörige Loggia erreichbar ist. Darüber hinaus befindet sich am westlichen Ende des Ganges ein Abstellraum. Die Raumhöhe beträgt im gesamten Objekt circa 2,60 m.

Anzumerken ist, dass die vorhandene Küche, aber auch der verbaute Sanitärbereich nicht mehr als „zeitgemäß“ betrachtet werden können. Vorbehaltlich einer Überprüfung durch ein hierzu befugtes Fachunternehmen, erscheint auch die Elektrik der Wohnung nicht mehr dem Stand der Technik zu entsprechen. Die dazugehörige Freifläche/Loggia macht einen gepflegten Eindruck. Ein Sichtschutz aus Milchglas zur Freifläche der Nachbarwohnung ist vorhanden. Der Boden der Freifläche ist verflies.

Die Sanitärausstattung umfasst eine nicht barrierefrei zugängliche Badewanne mit Duschwand, ein Handwaschbecken sowie einen Einbauschränk samt Spiegel. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler, welcher ebenfalls im Badezimmer angebracht ist. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche. Anlässlich des Einbaus der Fertigteilküche wurde eine entsprechende Vorkehrung für den Anschluss einer Waschmaschine augenscheinlich mitberücksichtigt.

In den Aufenthaltsräumen ist Parkett- bzw. zum Teil Vinylboden verlegt. Der Sanitärbereich sowie einzelne Bereiche der Küche sind verflies. Die Wandoberflächen sowie die Deckenuntersichten sind verputzt und gemalt. Die Wohnungsausstattung im Inneren kann insgesamt als unterdurchschnittlich bezeichnet werden, die Belichtung der Räume erfolgt durch großzügige Fensterkonstruktionen. Rollos als Sonnenschutz bzw. zur Abdunkelung sind augenscheinlich vorhanden.

Die Wohnungseingangstüre (Zylinder wurde im Rahmen der zweiten Befundaufnahme getauscht) besteht aus Massivholz. Die Türen im Inneren der Wohnung sind ebenfalls aus Holz und zum Teil verglast. Der Stromzähler für das Objekt befindet sich im Zählerkasten im Stiegenhaus. Die Beheizung des Objektes erfolgt mittels elektrisch betriebenen Elektrospeicheröfen. Eine Klimaanlage ist nicht vorhanden.

Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft kann in Hinblick auf das Baualter der Liegenschaft als normal bezeichnet werden. Laut Angaben der Hausverwaltung sind in Zukunft (siehe dazu auch ETV-Protokoll 2024 im Anhang) folgende Sanierungen seitens der WEG geplant:

- Sanierung der elektrischen Steigleitungen (kurzfristig)
- Sanierung des Daches (kurz- bis mittelfristig)
- Sanierung der Wassersteigleitungen (mittel- bis langfristig)

Bauakt und Unterlagen der Hausverwaltung:

Es wurde sowohl beim Stadtarchiv Graz sowie bei der Bau- und Anlagenbehörde Graz Einsicht in die einschlägigen Unterlagen genommen (siehe dazu Anhang).

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung entsprechend den einschlägigen Rechtsvorschriften und der Baubewilligung errichtet worden ist und entsprechend der baubehördlichen Bewilligung verwendet wird. Laut Hausverwaltung gibt es keine ergänzenden Vereinbarungen hinsichtlich der Aufteilung von Aufwendungen. Auch sind aktuell keine Benützungsvereinbarungen zwischen den Wohnungseigentümern bekannt. Klagen oder sonstige Verfahren iZm der WEG sind gemäß den Angaben der Hausverwaltung keine anhängig. Ein Energieausweis wurde vorgelegt (siehe dazu Anhang).

Gemäß der übermittelten Vorausschau für das Jahr 2025 sind in absehbarer Zeit die oben genannten Sanierungsarbeiten geplant, welche über die laufende Instandhaltung der Liegenschaft hinausgehen. Die Kosten hierfür sollen aus der allgemeinen Rücklage des Hauses beglichen werden bzw. wurde von der Verwaltung bereits eine mögliche Finanzierung gegenüber den Wohnungseigentümern angekündigt. Aktuell wird seitens der WEG ein dem gesetzlichen Mindestmaß entsprechender Rücklagenbeitrag vorgeschrieben (laut Angaben der Hausverwaltung EUR 1,06 pro Quadratmeter Nutzfläche pro Monat).

2. Nutzung und Vermietung

Das gegenständliche Objekt war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme augenscheinlich unbewohnt und gab es keine Anzeichen für ein aufrechtes Bestandsverhältnis.

3. Nutzflächen- und Raumaufteilung

Gemäß dem der Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde liegenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag inklusive dem dazugehörigen Nutzwertgutachten besteht die gegenständliche Wohnung aus 2 Zimmern, Küche, Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, Loggia sowie französischem Balkon mit einer Nutzfläche von 66,59 m². Hinsichtlich des französischen Balkons ist anzumerken, dass dieser zwischenzeitlich durch ein Doppelfenster mit Dreh-Kipp-Funktion ersetzt wurde.⁵ Des Weiteren verfügt die gegenständliche Wohnung über ein im Untergeschoß des Hauses befindliches Kellerabteil, welches anlässlich der Befundaufnahme ebenfalls besichtigt wurde.

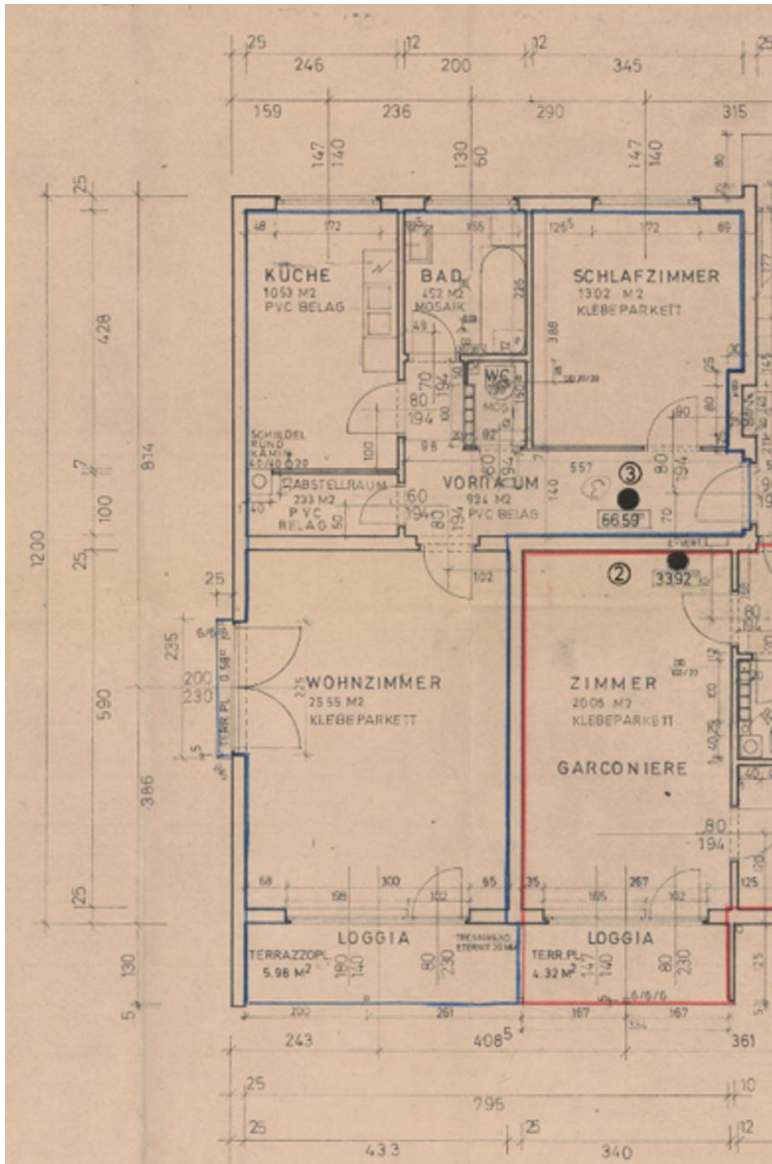
Graz, Glückgasse Nr. 19

Lage der Wohnung	Wohnungsnummer	Nutzfläche in m ²	Wohn- und Nebenumräume										Nutzwert gem. § 5 WEG 1976	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem. § 3 WEG 1976
			Zimmer	Küche	Vorraum	Bad	WC	Bad mit WC	Abstellraum	Loggia	frs. Balkon	Kellerabteil			
Erdgeschoß	1	88,78	3	1	1	1	1		1	1		1	708,--	4,44	59/1330
"	2	33,92	1	1	1			1		1		1	Hausbesorgerwohnung		
"	3	66,59	2	1	1	1	1		1	1	1	1	528,--	3,31	44/1330

⁵ Ob die für diese Maßnahme erforderliche Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer eingeholt wurde, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Quelle: Auszug aus WE-Vertrag / NW-Gutachten

Der Grundriss des Objektes stellt sich wie folgt dar:



Quelle: Planunterlagen der Hausverwaltung

4. Verwaltung

Mit der Verwaltung der Liegenschaft ist derzeit die Hausverwaltung Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft reg.Gen.mBH (zuständige Objektbetreuung: Frau Mag. Isabella Schwarz), Neuholdgasse 5, 8010 Graz, betraut.

5. Betriebskosten (und Rücklage)

Die laufende Wohnkostenvorschreibung beläuft sich aktuell auf EUR 282,73 (inklusive Umsatzsteuer) und gliedert sich wie folgt:

Entgeltposten	USt-Satz	Betrag
Instandhaltungsrücklage	0,00 % €	65,26
Betriebskostenkonto	10,00 % €	168,26
Verwaltungshonorar Wohnung	10,00 % €	29,44
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %	€	65,26
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %	€	197,70
Umsatzsteuer 10,00 %	€	19,77
Summe	€	282,73

Der aktuelle Stand der Rücklage beläuft sich laut Angaben der Hausverwaltung zum 12.06.2025 auf EUR 98.219,06 (jährlicher Zugang: EUR 23.671,08). Darüber hinaus lukriert die Wohnungseigentümergeinschaft (sohin die beiden Häuser Gluckgasse 19 und 21) Einkünfte aus der Vermietung der Hausbesorger-Wohnung (= Allgemeinfläche – siehe dazu Rücklagenabrechnung im Anhang).⁶ Sonstige Einkunftsquellen der WEG (wie etwa durch die Vermietung von Stellplätzen an Dritte) liegen offenkundig nicht vor.

Davon abgesehen sind laut Angaben der Hausverwaltung (aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht) hinsichtlich des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes aktuell keine Darlehen aushaftend. Allfällige Vereinbarungen mit den Nachbarliegenschaften gibt es laut der aktuellen WEG-Vertretung keine. Selbiges gilt für Benützungsvereinbarungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes sowie etwaige Vereinbarungen hinsichtlich der Aufteilung von Aufwendungen.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass seitens der Hausverwaltung ergänzend folgende Information erteilt wurde:

Weiters dürfen wir nachfolgendes anmerken:

Auf Grund von aushaftenden Zahlungen wurde von uns am 28.02.2025 Zahlungsklage bei Gericht eingebracht. In weiterer Folge wurde von uns am 15.04.2025 die Zwangsversteigerung eingebracht. Am 22.05.2025 wurde uns von Notar Dr. Zankel ein Kaufvertrag, datiert mit 14.05.2025, übermittelt, wonach die gegenständliche Wohnung per 01.06.2025 den Eigentümer gewechselt hat.

6. Sonstige Außenanlagen

Die Liegenschaft verfügt über einen vorgelagerten, um das gesamte Gebäude (mit Ausnahme der Nordseite) verlaufenden Grünbereich mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern. Eine Thuja-Hecke grenzt die Liegenschaft zum Haus Gluckgasse 23/25 ab. Im nördlichen Bereich der Grünanlage befindet sich zudem ein fest verankerter Wäschetrockenständer, welcher sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht. Die gesamte Grünfläche macht Großteils einen gepflegten Eindruck.

⁶ Der Mietvertrag der ehemaligen Hausbesorger-Wohnung wurde vom Sachverständigen nicht geprüft.

III. GUTACHTEN (Wertermittlung)

a. BEWERTUNG

Geschätzt wird auftragsgemäß der „Verkehrswert“, darunter versteht man jenen Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.⁷ Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 2 und 3 LBG).

Der Verkehrswert ist üblicherweise über das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zu ermitteln (vgl § 3 LBG).

In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren für die Bewertung des Wohnungseigentumsobjektes als beste Methode beurteilt, da mehrere vergleichbare Transaktionen in näherer Umgebung verfügbar sind und derartige Objekte grundsätzlich überwiegend zur Eigennutzung erworben werden. Dies bedeutet, dass potentielle Kaufinteressenten sich bei der Preisbildung vorwiegend an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Art, Lage, Beschaffenheit Ausstattung und Bauzustand orientieren.

Zur Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren:

Voraussetzung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Liegenschaften, die tatsächlich vergleichbar sind. Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken und Wohnungen geeignet. Es ist außerdem zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert- und Ertragswertverfahren heranzuziehen. Abweichende Verhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag (in diesem Fall: zum Tag der Besichtigung) bezahlt wurden. Es sollten rund 7-10 Vergleichspreise vorliegen. Ideal sind Kaufpreise, die nicht älter als 4-5 Jahre sind. Der niedrigste sowie der höchste Vergleichswert wurden jeweils aus dem Mittelwert, der der Vergleichswertermittlung zugrunde liegt, ausgeschieden. Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufvorgänge von Wohnungen innerhalb der näheren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft mit ähnlichen wertbestimmenden Merkmalen ausgehoben. Weiters wurde eine zeitliche Anpassung bzw. Indexierung der Kaufpreise für Wohnungen mittels des Häuserpreisindex vorgenommen. Der Häuserpreisindex ist eingeteilt in Quartale, die Kaufpreise wurden dabei einem Quartal zugeordnet, die Auf- bzw. Abwertung wurde mittels der HPI-Messzahlen unter Beachtung des jeweiligen Stichtages berechnet. Die Wertentwicklung wird daher auf Basis des Häuserpreisindex der Statistik Austria vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht unbedingt bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Dieser unterliegt außerdem einer stichtagsbezogenen

⁷ Kranewitter, 2.

Betrachtungsweise und kann nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Vermarktungszeitraumes erzielt werden.

In der folgenden Tabelle wird jeweils das Bewertungsobjekt mit den genannten Vergleichsobjekten verglichen. Ausgangsbasis ist immer das Bewertungsobjekt. Wenn dieses daher einen Vorteil aufweist, führt das zu einem Zuschlag; wenn dieses einen Nachteil aufweist, führt das zu einem Abschlag:

Nr	Vergleichsobjekt (TZ)	NP	Mikrolage		Größe / Konfiguration		Stockwerkslage		Freiflächen		Kfz-Stellplatz		Gesamt
1	5704	70,02 m²											0,00%
2	18639	74,87 m²											0,00%
3	10114	50,59 m²						-5%					-5,00%
4	3706	52,57 m²						-5%					-5,00%
5	20482	43,50 m²			5,00%			-5%	5,00%				5,00%
6	1056	80,00 m²											0,00%
7	2372	76,00 m²						-5%	5,00%				0,00%
8	2715	42,52 m²			5,00%			-5%					0,00%
9	4987	49,33 m²			5,00%							-5%	0,00%
10	6575	52,70 m²										-5%	-5,00%

Aus der beiliegenden Vergleichspreisübersicht (siehe unten) ergibt sich sohin bei einem Preisband zwischen (valorisiert) EUR 2 276,55 pro m² und (valorisiert) EUR 3 748,93 pro m² sowie unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale (siehe dazu oben) ein angepasster Vergleichswert in Höhe von EUR 2 983,69 pro m².

Erforderliche Sanierungsmaßnahmen/Instandhaltungsrückstau:

Das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in einem dem Alter der Ausstattung entsprechenden, jedenfalls teilsanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die Erneuerung des vorhandenen Heizsystems sowie der gesamten Elektrik erscheinen dringend erforderlich. Auch ist der Sanitärbereich grundlegend zu sanieren, um von einem zeitgemäßen Standard sprechen zu können. Ohne die Durchführung dieser Maßnahmen wäre nicht nur eine Eigennutzung, sondern auch eine Vermietung zum ortsüblichem Mietniveau jedenfalls nicht realistisch. Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung wird sohin eine pauschale Anpassung aufgrund des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus von EUR 10.000,00 vorgenommen.

b. ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS

Unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ergibt sich ein gewichteter Vergleichswert von EUR 2 983,69 pro m². Multipliziert mit der Nutzfläche des gegenständlichen Bewertungsobjektes sowie unter Beachtung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus ergibt sich ein Verkehrswert auf Basis des Vergleichswertverfahrens von gerundet EUR 189.000,00.

Der Verkehrswert des unter Punkt I.c. genannten Bewertungsgegenstandes beträgt zum 10.07.2025 gerundet EUR 189.000,00 (in Worten: Euro einhundertneundachtzigtausend).

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Martin RAINER, LL.M., MA
Graz, am 25. August 2025

IV. Anhang

Berechnung:

Nr	Adresse	TZ	NF (m²)	Datum	KP (€)	KP/NF (€/m²)	KP val (€)	KP val/NF (€/m²)	KP val/NF Z/A (€/m²)
1	Brucknergasse 76 W 2, EG 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini	5704	70,02 m²	07.02.2025	€ 262 500,00	€ 3 748,93 / m²	€ 262 500,00	€ 3 748,93 / m²	€ 3 748,93 / m²
2	Brucknerstraße 76 W 8 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini	18639	74,87 m²	28.09.2021	€ 165 000,00	€ 2 203,82 / m²	€ 171 500,60	€ 2 290,65 / m²	€ 2 290,65 / m²
3	Otto Leowi Gasse 6 W 9/II Marburgerstr. 5c, 2.OG 8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter	10114	50,59 m²	02.06.2023	€ 189 000,00	€ 3 735,92 / m²	€ 189 060,88	€ 3 737,12 / m²	€ 3 550,26 / m²
4	Otto-Loewi-Gasse 8 W 5/I Marburgerstr. 5c, 1.OG 8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter	3706	52,57 m²	07.02.2025	€ 152 000,00	€ 2 891,38 / m²	€ 152 000,00	€ 2 891,38 / m²	€ 2 746,81 / m²
5	Otto-Loewi-Gasse 14 W 11/2 8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter	20482	43,50 m²	21.10.2021	€ 135 000,00	€ 3 103,45 / m²	€ 137 556,36	€ 3 162,22 / m²	€ 3 320,33 / m²
6	Marburgerstraße 7c W 4/part 8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter	1056	80,00 m²	09.12.2022	€ 225 000,00	€ 2 812,50 / m²	€ 221 555,24	€ 2 769,44 / m²	€ 2 769,44 / m²
7	Otto-Loewi-Gasse 16 W 13/III 3.OG 8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter	2372	76,00 m²	22.12.2022	€ 230 000,00	€ 3 026,32 / m²	€ 226 478,69	€ 2 979,98 / m²	€ 2 979,98 / m²
8	Marburger Straße 9 W 3 1.OG 8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter	2715	42,52 m²	09.12.2021	€ 95 000,00	€ 2 234,24 / m²	€ 96 798,92	€ 2 276,55 / m²	€ 2 276,55 / m²
9	Brucknerstraße 92 W 8 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini	4987	49,33 m²	25.02.2022	€ 112 000,00	€ 2 270,42 / m²	€ 140 000,00	€ 2 838,03 / m²	€ 2 838,03 / m²
10	St.-Peter-Hauptstraße 4b W Top 2.3 8042 Graz-St. Peter	6575	52,70 m²	07.04.2022	€ 198 000,00	€ 3 757,12 / m²	€ 187 168,85	€ 3 551,59 / m²	€ 3 374,01 / m²
Mittelwert									€ 2 989,50 / m²
min									€ 2 276,55 / m²
max									€ 3 748,93 / m²
Anzahl									10
angepasster Mittelwert									€ 2 983,69 / m²

Verkehrswertermittlung Wohnung Glückgasse 19, 8042 Graz

Nutzfläche (m²)	66,59 m²
Vergleichswert (€/m²)	€ 2 983,69 / m²
Zwischensumme	€ 198 683,86
Anpassung aufgrund von Instandhaltungsrückstau	-€ 10 000,00
Verkehrswert	€ 188 683,86
Verkehrswert gerundet	€ 189 000,00

HPI:

Häuserpreisindex (Basis 2010)					
	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Quartal	H1	H11	H12	H12A	H12B
2010 Q1	97,06	98,81	96,33	96,51	96,16
2010 Q2	99,85	99,75	99,89	100,95	98,88
2010 Q3	101,12	99,88	101,64	100,56	102,68
2010 Q4	101,96	101,55	102,14	101,98	102,29
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011 Q1	102,11	103,22	101,66	102,24	101,11
2011 Q2	105,11	104,58	105,33	104,52	106,11
2011 Q3	106,81	105,93	107,17	103,71	110,49
2011 Q4	107,41	107,11	107,54	104,14	110,81
Jahresdurchschnitt 2011	105,36	105,21	105,43	103,65	107,13
2012 Q1	110,32	112,68	109,34	105,74	112,80
2012 Q2	110,50	112,92	109,49	107,79	110,95
2012 Q3	114,72	117,31	113,65	109,78	117,38
2012 Q4	113,81	112,95	114,17	110,87	117,30
Jahresdurchschnitt 2012	112,34	113,97	111,66	108,55	114,61
2013 Q1	115,18	118,11	113,83	109,71	117,98
2013 Q2	119,30	120,18	118,88	114,27	123,58
2013 Q3	118,71	118,38	118,83	111,53	126,80
2013 Q4	118,56	121,19	117,35	113,48	121,16
Jahresdurchschnitt 2013	117,94	119,47	117,22	112,25	122,38
2014 Q1	120,13	122,65	118,97	110,79	127,37
2014 Q2	122,02	122,34	121,96	114,67	129,41
2014 Q3	123,28	125,21	122,42	114,33	130,70
2014 Q4	124,33	127,26	122,98	116,56	129,49
Jahresdurchschnitt 2014	122,44	124,37	121,58	114,09	129,24
2015 Q1	126,98	126,99	127,58	120,34	135,01
2015 Q2	129,29	131,19	128,64	121,90	135,47
2015 Q3	130,92	133,58	129,77	122,16	137,64
2015 Q4	130,12	133,45	128,52	122,30	134,74
Jahresdurchschnitt 2015	129,33	131,30	128,63	121,68	135,72
2016 Q1	134,55	139,72	132,28	126,36	138,13
2016 Q2	137,99	141,66	136,25	130,57	141,82
2016 Q3	139,77	143,92	137,86	131,01	144,72
2016 Q4	139,67	141,17	138,70	133,01	144,25
Jahresdurchschnitt 2016	138,00	141,62	136,27	130,24	142,23

2017 Q1	141,94	142,06	141,39	135,65	146,98
2017 Q2	145,44	146,27	144,66	138,74	150,43
2017 Q3	147,01	147,25	146,40	141,08	151,54
2017 Q4	145,68	144,62	145,47	139,09	151,73
Jahresdurchschnitt 2017	145,02	145,05	144,48	138,64	150,17
2018 Q1	148,89	146,33	149,28	141,61	156,84
2018 Q2	153,82	152,92	153,52	144,90	162,04
2018 Q3	155,32	154,10	155,14	147,71	162,45
2018 Q4	156,68	155,82	156,35	149,43	163,15
Jahresdurchschnitt 2018	153,68	152,29	153,57	145,91	161,12
2019 Q1	157,17	154,50	157,57	149,86	165,20
2019 Q2	162,67	160,74	162,75	154,11	171,34
2019 Q3	165,29	164,69	164,81	156,04	173,53
2019 Q4	166,49	165,55	166,14	157,57	174,66
Jahresdurchschnitt 2019	162,91	161,37	162,82	154,40	171,18
2020 Q1	169,76	167,21	170,18	163,28	177,00
2020 Q2	173,41	172,71	172,92	164,94	180,83
2020 Q3	178,46	175,13	179,23	170,75	187,63
2020 Q4	179,38	178,67	178,87	171,71	185,94
Jahresdurchschnitt 2020	175,25	173,43	175,30	167,67	182,85
2021 Q1	186,33	181,17	188,14	179,75	196,37
2021 Q2	192,85	183,79	196,71	187,35	205,86
2021 Q3	198,54	190,67	201,73	194,25	209,15
2021 Q4	203,48	196,06	206,42	199,46	213,35
Jahresdurchschnitt 2021	195,30	187,92	198,25	190,20	206,18
2022 Q1	212,91	204,18	216,52	210,82	222,38
2022 Q2	219,11	209,32	223,26	216,63	229,97
2022 Q3	224,49	216,68	227,52	222,38	232,94
2022 Q4	215,10	207,96	217,81	215,42	220,77
Jahresdurchschnitt 2022	217,90	209,54	221,28	216,31	226,52
2023 Q1	212,54	204,75	215,58	211,18	220,28
2023 Q2	212,97	209,05	214,13	211,46	217,32
2023 Q3	212,47	211,77	212,07	210,34	214,43
2023 Q4	208,72	210,20	207,28	202,71	212,08
Jahresdurchschnitt 2023	211,68	208,94	212,27	208,92	216,03
2024 Q1	206,32	210,16	204,23	200,02	208,68
2024 Q2	212,53	213,32	211,26	206,05	216,66
2024 Q3	213,56	216,94	211,55	207,71	215,67
2024 Q4	211,09	216,58	208,51	204,32	212,96
Jahresdurchschnitt 2024	210,88	214,25	208,89	204,53	213,49
2025 Q1	213,00	216,69	210,88	204,63	217,39

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG Glückgasse 19,21

Gebäude(-teil) Wohngebäude

Baujahr 1972

Nutzungsprofil Mehrfamilienhaus

Letzte Veränderung

Straße Glückgasse 19,21

Katastralgemeinde St. Peter

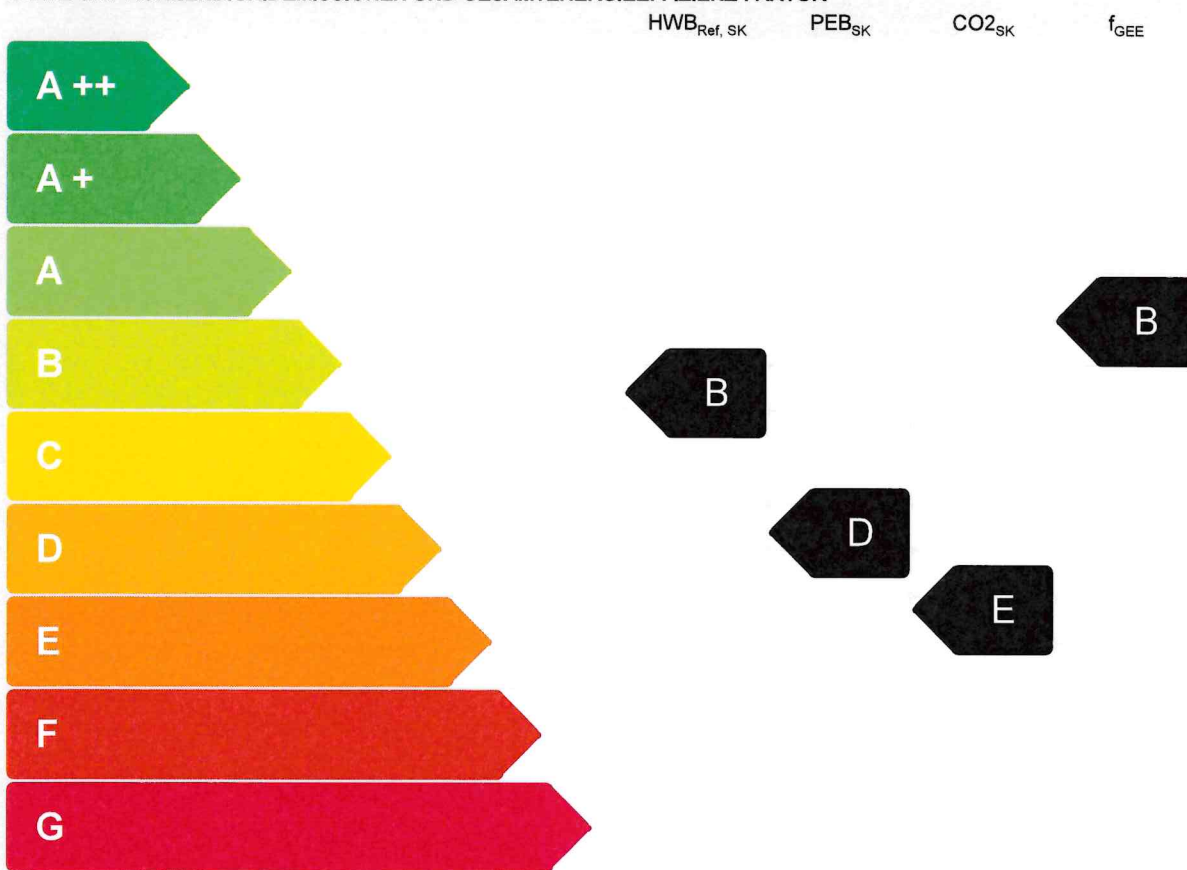
PLZ/Ort 8042 Graz

KG-Nr. 63119

Grundstücksnr. 98/7

Seehöhe 359 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 der gebäudetechnischen Systeme 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 Haushaltsstrom, 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_{en}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

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

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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.

"Gebäudeprofi Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 6.0.3 vom 03.02.2020, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.478,5 m ²	charakteristische Länge	2,91 m	mittlerer U-Wert	0,55 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	1.982,8 m ²	Heiztage	220 d	LEK _T -Wert	33,36
Brutto-Volumen	7.534,5 m ³	Heizgradtage	3578 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.590,4 m ²	Klimaregion	Region S/SO	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,34 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-11,1 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK}	42,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK}	42,7 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	E/LEB _{RK}	72,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE}	0,86
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	111.890 kWh/a	HWB _{Ref, SK}	45,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	111.890 kWh/a	HWB _{SK}	45,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	31.662 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	145.961 kWh/a	HEB _{SK}	58,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	1,02
Haushaltsstrombedarf	40.709 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	186.670 kWh/a	EEB _{SK}	75,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	591.743 kWh/a	PEB _{SK}	238,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	504.008 kWh/a	PEB _{n.ern., SK}	203,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	87.735 kWh/a	PEB _{ern., SK}	35,4 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	127.495 kg/a	CO ₂ _{SK}	51,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,85
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV _{Export, SK}	kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Arch. DI Stefan Wüntscher
Ausstellungsdatum	12.11.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	11.11.2029		

Architekt Dipl.-Ing.
Stefan Wüntscher
allg. bauseitig und baubetrieblich
Nähe: Kärnten 117
8010 Graz
Tel: 0316 488585 planung@wuntscher.at

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.

"Gebäudeprofi Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 6.0.3 vom 03.02.2020, www.etu.at

An die
Wohnungseigentümer
der Häuser
Gluckgasse 19, 21
8042 Graz

Personenbezogene Ausdrücke in diesem Schreiben
umfassen jedes Geschlecht gleichermaßen

Graz, 18.04.2024
Bearbeiter/-in: Mag. Schwab/GoA

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.03.2024

Gluckgasse 19, 21, 8042 Graz

Sehr geehrte Wohnungseigentümer,

nachstehend dürfen wir Sie über die Eigentümerversammlung im Sinne des § 25 WEG informieren:

Von insgesamt 30 waren Eigentümer von 4 Wohnungen vertreten und seitens der Hausverwaltung Frau Mag. Schwab und Frau Goldgruber anwesend. Folgende Themen wurden besprochen:

Rückblick/Vorausschau

Seit der letzten Hausversammlung wurden die sicherheitstechnischen Adaptierungsmaßnahmen zum Brandschutz und den Absturzsicherungen, sowie die Erneuerung des Schließsystems umgesetzt. Weiters wurde die von der Reinigungsfirma beschädigte, mit der Gluckgasse 23, 25 gemeinsame Thujenhecke, nach unseren intensiven Verhandlungen auf Kosten der Reinigungsfirma ersetzt. Darüber hinaus wurden laufende Instandhaltungsarbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes des Hauses erforderlich sind, durchgeführt.

Vorausschauend wird die Sanierung der elektrischen Steigleitung kurzfristig, die Sanierung des Daches kurz- bis mittelfristig und die Sanierung der Steigleitungen für Wasser mittel- bis langfristig erforderlich sein.

Finanzlage des Hauses

Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich per März 2024 auf € 75.872,99. Der jährliche Zugang zur Instandhaltungsreserve beträgt € 23.671,08. Der Instandhaltungsbeitrag beträgt derzeit € 1,06/m² und Monat (umzurechnen auf Parifizierungsanteile).

Elektrische Steigleitung/Dach

Die Anlagenteile der elektrischen Steigleitungen, Vorzählerverteiler, Zählerverteiler, Allgemeinverteiler, etc. sind stark veraltet. Aufgrund geänderter Nutzungsbedingungen (mehr Geräte, wie z. B. Waschmaschine, Geschirrspüler, etc., sowie des Alters der Anlage (50 Jahre) – die übliche Nutzungsdauer einer elektrischen Anlage beträgt ca. 30 – 50 Jahre – und aus brandschutztechnischer Sicht (Kabel werden altersbedingt porös, Gefahr von Kabelbränden nimmt zu) wird eine Sanierung innerhalb der nächsten 5 Jahre erforderlich sein. Derzeit würden

www.ggw.at

Hier bin ich zu Hause

Ebenso nähert sich das Dach (wird jährlich überprüft und gewartet) dem Ende seiner Nutzungsdauer und wird längstens innerhalb der nächsten 10 Jahre zu sanieren sein. Laut Nutzungsdauerkatalog, sowie den Herstellerrichtlinien sind Asbestzement-Dachplatten (Eternit) mit einer Standzeit von 40 bis maximal 60 Jahren begrenzt. Bedingt durch die UV-Strahlung kommt es bei über 50 Jahre alten Eternit-Dachplatten zu einem irreparablen Zustand aufgrund der Glashärte und Zugbrüchigkeit des Grundmaterials. Die Dachplatten brechen nicht nur aus bzw. durch, sondern nehmen auch Feuchtigkeit auf, was sich an der Moosbildung am Dach und Nässeflecken an der Holz-Dachlattung (diese wird dadurch beschädigt) erkennen lässt. Die Kosten belaufen sich derzeit laut Grobkostenschätzung ca. € 200.000,-- exkl. MwSt. (exkl. 5,25% Bauverwaltungskosten) und wäre die Sanierung nicht durch die Instandhaltungsreserve gedeckt.

Fällung einer Birke



notwendig und zulässig ist und schreibt eine Ersatzpflanzung vor. Erst dann darf der Baum gefällt werden. Die Hausverwaltung wird daher eine Umfrage zur Fällung der Birke ausarbeiten und den Wohnungseigentümern zusenden.

Diverse individuelle Fragen wurden vor Ort beantwortet und besprochen.

Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Neuholdaugasse 5, 8010 Graz

Verteiler: HA/WE

An die
Wohnungseigentümer/innen
der Häuser/des Hauses
Gluckgasse 19, 21
8042 Graz

HB 561 01



Graz, November 2024
Bearbeiter/-in:
Mag. Schwab/GoA

VORAUSSCHAU ab 2025 gem. § 20 (2) WEG

Sehr geehrte/r Wohnungseigentümer/in!

Instandhaltungsrücklage:

Zur Information teilen wir Ihnen mit, dass für Ihr Haus per November 2024 eine **Investitionsrücklage** in Höhe von **€ 85.111,20** besteht.

Der monatliche Zugang zur Instandhaltungsreserve beträgt € 1,06 pro m² (umzurechnen auf Parifizierungsanteile) und ergibt dies jährliche Einnahmen in Höhe von € 23.671,08.

Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten:

Ihre Wohnhausanlage befindet sich in einem thermisch sanierten Zustand. Die Instandsetzung/Nachrüstung von Absturzsicherungen, die Sanierung einzelner Fenster, sowie die Sanierung der elektrischen Steigleitungen werden kurzfristig, die Sanierung des Daches wird kurz- bis mittelfristig, die Sanierung der Steigleitungen für Wasser wird mittel- bis langfristig erforderlich sein.

Laufende Instandhaltungsarbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes des Hauses erforderlich sind, sowie Substanz erhaltende Sanierungsmaßnahmen werden wie bisher im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Maßnahmen (z. B. sicherheitstechnische Adaptierungen), die auf Grund geänderter rechtlicher Grundlagen umzusetzen sind, ebenfalls unter ordentliche Verwaltung fallen und keines Mehrheitsbeschlusses bedürfen. Allfällige Weisungen der Wohnungseigentumsgemeinschaft gegen derartige Maßnahmen wären rechtswidrig und dürfen von der Hausverwaltung nicht befolgt werden.

Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung – wie nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen – bedürfen der mehrheitlichen Zustimmung der Eigentumsgemeinschaft.

Bewirtschaftungskosten:

Die objektspezifischen Bewirtschaftungskosten Ihrer Wohnanlage können Sie aus der übermittelten Jahresabrechnung entnehmen. Ihre monatliche Betriebskostenvorschreibung wird auf Grundlage der letzten Abrechnungsperiode sowie unter Berücksichtigung zu erwartender Kostensteigerungen berechnet. Leider kann es trotzdem auf Grund von unvorhergesehenen Verteuerungen (öffentliche Abgaben und Gebühren, Energiepreise etc.) zu entsprechenden Nachzahlungen kommen und ersuchen wir Sie diesbezüglich um Verständnis.

Freundliche Grüße

Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Neuholdaogasse 5, 8010 Graz

Mag. Isabella Schwab
Verwalterin

Verteiler: WE/HA

Ferdinand Panhofer

allgem. beeid. gerichtl. Sachverständiger für Wohnungswesen

8020 Graz, Hanuschgasse 6

Telefon 91-39-37

Werte gleich
1 Exempl. an Zush

SACHVERSTÄNDIGEN - GUTACHTEN

über die Mindestanteile und die Höhe der Nutzwerte der
Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten gemäß §§ 3 und 5
des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417/75,
der Wohnhäuser

Graz, Glückgasse Nr. 19 und 21,

zum Zwecke der Erwerbung des Wohnungseigentums nach den
Bestimmungen des § 12 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

Graz, Glückgasse Nr. 19

=====

Lage der Wohnung	Wohnungsnummer	Nutzfläche in m2	W o h n - u n d N e b e n r ä u m e										Nutzwert gem. § 5 WEG 1976	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem. § 3 WEG 1975
			Zimmer	Küche	Vorraum	Bad	WC	Bad mit WC	Abstellraum	Loggia	frz. Balkon	Kellerabteil			
Erdgeschoß	1	88,78	3	1	1	1	1		1	1		1	708,--	4,44	59/1330
"	2	33,92	1	1	1			1		1		1	Hausbesorgerwohnung		
"	3	66,59	2	1	1	1	1		1	1	1	1	528,--	3,31	44/1330
1.Obergeschoß	4	88,78	3	1	1	1	1		1	1		1	780,--	4,89	65/1330
"	5	33,92	1	1	1			1		1		1	300,--	1,88	25/1330
"	6	66,59	2	1	1	1	1		1	1	1	1	588,--	3,68	49/1330
2.Obergeschoß	7	88,78	3	1	1	1	1		1	1		1	780,--	4,89	65/1330
"	8	33,92	1	1	1			1		1		1	300,--	1,88	25/1330
"	9	66,59	2	1	1	1	1		1	1	1	1	588,--	3,68	49/1330
3.Obergeschoß	10	88,78	3	1	1	1	1		1	1		1	780,--	4,89	65/1330
"	11	33,92	1	1	1			1		1		1	300,--	1,88	25/1330
"	12	66,59	2	1	1	1	1		1	1	1	1	588,--	3,68	49/1330
4.Obergeschoß	13	88,78	3	1	1	1	1		1	1		1	756,--	4,74	63/1330
"	14	33,92	1	1	1			1		1		1	288,--	1,80	24/1330
"	15	66,59	2	1	1	1	1		1	1	1	1	564,--	3,53	47/1330

946,45

Graz, Glückgasse Nr. 21

=====

			Zimmer	Küche	Vorraum	Bad	WC	Bad mit WC	Abstellraum	Loggia	frz. Balkon	Kellerabteil			
Erdgeschoß	1	88,78	3	1	1	1	1		1	1		1	708,--	4,44	59/1330
"	2	33,92	1	1	1			1		1		1	264,--	1,65	22/1330
"	3	66,59	2	1	1	1	1		1	1	1	1	528,--	3,31	44/1330
1.Obergeschoß	4	88,78	3	1	1	1	1		1	1		1	780,--	4,89	65/1330
"	5	33,92	1	1	1			1		1		1	300,--	1,88	25/1330
"	6	66,59	2	1	1	1	1		1	1	1	1	588,--	3,68	49/1330
2.Obergeschoß	7	88,78	3	1	1	1	1		1	1		1	780,--	4,89	65/1330
"	8	33,92	1	1	1			1		1		1	300,--	1,88	25/1330
"	9	66,59	2	1	1	1	1		1	1	1	1	588,--	3,68	49/1330
3.Obergeschoß	10	88,78	3	1	1	1	1		1	1		1	780,--	4,89	65/1330
"	11	33,92	1	1	1			1		1		1	300,--	1,88	25/1330
"	12	66,59	2	1	1	1	1		1	1	1	1	588,--	3,68	49/1330
4.Obergeschoß	13	88,78	3	1	1	1	1		1	1		1	756,--	4,74	63/1330
"	14	33,92	1	1	1			1		1		1	288,--	1,81	24/1330
"	15	66,59	2	1	1	1	1		1	1	1	1	564,--	3,53	47/1330

946,45

1.842,90

Gesamtnutzwert:

15.960,--

100%

1330/1330

=====

Die Häuser Graz, Glückgasse Nr. 19 und 21 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Die Flächenausmaße der Loggien und Kellerabteile sind in den Nutzflächen der einzelnen Wohnungen nicht enthalten.

Die ausgewiesenen Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 wurden, von der Nutzfläche ausgehend, unter Bedachtnahme auf die Lage, Ausstattung, Gestaltung und Zweckbestimmung der einzelnen Wohnungen sowie in Anlehnung an die Höhe der Belastung öffentlich geförderter Wohnungen, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ermittelt. Betriebskosten und dergleichen sind darin nicht enthalten.

Graz, am 30. 8. 1976

Ferdinand Panhofer

ger. beoid. Sachverst. f. Wohnungswesen

Graz, Hanuschgasse 6

Tel. 83-6-30



Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft
reg. Genossenschaft m.b.H.

8010 Graz | Neuholdgasse 5
T. +43 316 8027 0 | F. +43 316 8027 99
E. office@ggw.at | W. www.ggw.at

Firmenbuch FN59683y
UID: AFU 59453727 DVR: 0331852
Gerichtsstand: Bezirksgericht, Graz-Ost
Liquidation: siehe § 40 der gültigen Satzung
Haftung: siehe § 17 der gültigen Satzung



TaMiKa z.H. Herrn Michael Ugri
Muggendorf 155
8345 Straden

Rechnung



Rechnung - Nr: 56101 0003 002 2025 2
Rechnungsdatum: 07.04.2025
UIDNr: ATU59420415
Gültig ab: **01.05.2025** bis auf weiteres
Objekt: Gluckgasse 19, 8042 Graz
Objekt-Nr.: 56101
Bestandseinheit: BE-Nr. 3 / Tür-Nr. 3

Ihre Kundennummer: 56101 0003 002

Nutzungsart: Wohnung

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Mai bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: TaMiKa z.H. Herrn Michael Ugri

Entgeltposten	USt-Satz	Betrag
Instandhaltungsrücklage	0,00 % €	65,26
Betriebskostenkonto	10,00 % €	168,26
Verwaltungshonorar Wohnung	10,00 % €	29,44
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %	€	65,26
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %	€	197,70
Umsatzsteuer 10,00 %	€	19,77
Summe	€	282,73

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis jeweils 5. des Monats auf das Bankkonto Nr. AT83 2081 5022 0040 1350 bei der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, BIC STSPAT2GXXX. Für den Fall, dass Sie den Rechnungsbetrag elektronisch zur Anweisung bringen, geben Sie bitte Ihre Kundennummer 561010003002 im Feld "Zahlungsreferenz" an.

Vermerke hinsichtlich Verwendungszweck erreichen uns durch automatisierte Verbuchung Ihrer Zahlung nicht bzw. werden durch automatisierte Texterfassung nicht nachvollziehbar übermittelt. Um einer gewünschte Zweckbindung nachzukommen, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns direkt schriftlich informieren.

Es besteht die Möglichkeit, die laufende Vorschreibung bequem mittels Bankeinzug zur Zahlung zu bringen. Gerne sind wir Ihnen bei der Erteilung eines Mandats behilflich.

Mit freundlichen Grüßen
Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft Gen.m.b.H.

TaMiKa z.H. Herrn Michael Ugri
Muggendorf 155
8345 Straden

**Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen
und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung**

Rechnungsnummer:	56101 0003 002 2025 3	Ihre Kundennummer:	56101 0003 002
Rechnungsdatum:	17.04.2025		
UID-Nr.:	ATU59420415	Objekt-Nr.:	56101
Abrechnungsperiode:	01.01.2024 bis 31.12.2024		
Objekt:	8042 Graz, Glückgasse 19		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 3 / Tür-Nr. 3	Nutzungsart:	Wohnung
Einzelabrechnung für:	TaMiKa z.H. Herrn Michael Ugri		

I. Detaillierte Darstellung

1. Betriebskostenkonto

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2024 bis 31.12.2024
Verteilungsbasis: 100,00 % (Aufteilung Betriebskosten)
Ihr Anteil: 3,31 von 100,00 %, dies entspricht 3,3100 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Monate	Anteilkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Wassergebühr	3.451,56	10,00 %			114,25		
Grundsteuer	2.078,80	10,00 %			68,81		
Allgemeinstrom	1.609,38	10,00 %			53,27		
Gebäudeversicherung	9.675,22	10,00 %			320,25		
Fremdreinigung	16.883,31	10,00 %			558,84		
Leuchtmittel	25,50	10,00 %			0,84		
Kanalgebühr	6.477,43	10,00 %			214,40		
Müllgebühr	3.697,31	10,00 %			122,38		
Wartung Aufzugsanlage	7.758,56	10,00 %			256,81		
TÜV Prüfung Aufzug	451,72	10,00 %			14,95		
Wartung Haustechnik	463,05	10,00 %			15,33		
Grünraumpflege	2.223,45	10,00 %			73,60		
Ergebnis Betriebskostenkonto	54.795,29		3,3100 %	12/12	1.813,73	1.853,64	39,91

2. Verwaltungshonorar Wohnung

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2024 bis 31.12.2024
Verteilungsbasis: 1.330 Einheiten (WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz)
Ihr Anteil: 44 von 1.330 Einheiten, dies entspricht 3,3083 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Monate	Anteilkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Verwaltungshonorar	10.187,34	10,00 %			337,02		

Ergebnis Verwaltungshonorar Wohnung	10.187,34	3,3083 %	12/12	337,02	330,78	-6,24
-------------------------------------	-----------	----------	-------	--------	--------	-------

3. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 10,00 %						33,67
10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: 33,67						3,37
Guthaben (Brutto)						37,04

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung

Fakturierte Nettobeträge						2.184,42
Fakturierte Umsatzsteuer						218,44
Zwischensumme						2.402,86

Aufwand

Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-					2.150,75
Umsatzsteuer	-					215,08
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-					2.365,83

Gesamtergebnis

Summe Fakturierung						2.402,86
Summe Aufwand	-					2.365,83
Cent-Differenz						-0,01
Abrechnungsergebnis						37,04

Jahresabrechnung 2024

Anbei erhalten Sie die Abrechnung der Betriebskosten für Ihre Wohnung/Ihren Abstellplatz für das Jahr 2024, in welcher Betriebskosten, Verwaltungsgebühr und Instandhaltungsaufwand enthalten sind.

Falls Sie für Ihre Wohnung von uns eine Heizkostenabrechnung erhalten: Es kann sein, dass diese nicht beiliegt, da zum Versandzeitpunkt noch nicht alle Heizkostenabrechnungen – die bekanntlich von externen Unternehmen erstellt werden – fertiggestellt waren. In diesem Fall erhalten Sie die Heizkostenabrechnung gesondert zu einem späteren Zeitpunkt. Das Abrechnungsergebnis der Heizkosten ist, soweit die Zahlen für uns bereits verfügbar waren, gegebenenfalls in der vorliegenden Betriebskostenabrechnung enthalten.

Die Verwaltungskostenpauschalen werden gemäß der Entgeltrichtlinienverordnung für gemeinnützige Bauvereinigungen verrechnet. Hier wird jährlich eine gesetzliche Indexanpassung vorgenommen.

Die Vorsorge für Instandhaltung (Rücklage) ist gem. § 31 (2) WEG angelegt.

Die Betriebskostenabrechnung bzw. Heizkostenabrechnung 2024 ergibt für Ihre Wohnung ein Guthaben.

Das Guthaben wird Ihnen zum übernächsten Zinstermin auf das von Ihnen bekanntgegebene Konto überwiesen. Falls Sie keine Bankverbindung bei uns hinterlegt haben, ersuchen wir Sie um Bekanntgabe Ihrer Bankverbindung, auf welche das anteilige Guthaben überwiesen werden soll. Gerne können Sie die Daten per E-Mail an office@ggw.at bekannt geben oder zu unseren Öffnungszeiten persönlich abgeben.

Bitte ausfüllen!

Vorname/Nachname:

Kundennr.:

Objektadresse:

IBAN:

BIC:

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Freundliche Grüße

Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-2.150,75	-215,08
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	2.184,42	218,44
Summe/Differenz	33,67	3,37
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-30,58
Summe Vorsteuerabzug		-27,21

Rücklagenabrechnung für: Instandhaltungsrücklage

Abrechnungseinheit: Gluckgasse 19, 21, 8042 Graz
Abrechnungsperiode: 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aufwände

Instandhaltung - Aufzug	-1.822,54
Instandhaltung - Türen und Fenster	-754,35
Instandhaltung - Aussenanlagen	-2.415,33
Instandhaltung - Dächer und Rinnen	-555,85
Instandhaltung - Kanal	-2.347,50
Instandhaltung - Allgemeinräume	-772,50
Instandhaltung - Feuerlöscher	-542,69
Instandhaltung - Brandschutz	-4,06
Zwischensumme	-9.214,82
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)	-921,51
Summe Aufwände	-10.136,33

Erlöse

Einnahmen - Vorsorge für Instandhaltung	23.670,84
Instandhaltung - Zinsen-Ertrag	550,16
Instandhaltung-Einnahmen HB-Whg./Allg.Flächen	1.934,40
Summe Erlöse	26.155,40

Neuer Rücklagenstand

Stand per 31.12.2023	72.557,04
Saldo aus Abrechnungsperiode 2024	Summe 16.019,07
Aufwände	-10.136,33
Erlöse	26.155,40
Stand per per 31.12.2024	88.576,11

Von: Karlheinz Wolfesberger <karlheinz.wolfesberger@ggw.at>
Gesendet: Mittwoch, 11. Juni 2025 13:50
An: office@sv-rainer.at
Betreff: AW: Gluckgasse 19, 8042 Graz | Gerichtlicher Auftrag zur Gutachtenserstellung - 244 E 59/25 w (TaMiKa - Verein zur Förderung des Bewusstseins u. der geistigen Haltung)
Anlagen: Tamika - Anlagen.pdf
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrter Herr Rainer,

in Beantwortung Ihrer Anfrage übermitteln wir Ihnen nachfolgende Unterlagen:

- Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024
- aktuelle Verschreibung
- Kaufvertrag vom 14.05.2025

Weiters dürfen wir nachfolgendes anmerken:

Auf Grund von aushaftenden Zahlungen wurde von uns am 28.02.2025 Zahlungsklage bei Gericht eingebracht. In weiterer Folge wurde von uns am 15.04.2025 die Zwangsversteigerung eingebracht. Am 22.05.2025 wurde uns von Notar Dr. Zankel ein Kaufvertrag, datiert mit 14.05.2025, übermittelt, wonach die gegenständliche Wohnung per 01.06.2025 den Eigentümer gewechselt hat.

Ihre übrigen Fragen werden die MitarbeiterInnen unserer Hausverwaltungs-Abteilung beantworten.

Freundliche Grüße

Karlheinz Wolfesberger
Mietenbuchhaltung



T +43 (316) 8027 417
E karlheinz.wolfesberger@ggw.at
W ggw.at
f [Find us](#)

Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
8010 Graz, Neuholdaugasse 5

FN 59685y | Landesgericht für ZRS Graz | UID-Nr. ATU59453727
Liquidation: siehe §40 der gültigen Satzung | Haftung: siehe §17 der gültigen Satzung

Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie auf unserer Homepage:
<https://www.ggw.at/datenschutz>

Von: Barbara Koseak <barbara.koseak@ggw.at>
Gesendet: Donnerstag, 12. Juni 2025 13:32
An: office@sv-rainer.at
Betreff: AW: WG: Gluckgasse 19, 8042 Graz | Gerichtlicher Auftrag zur Gutachtenserstellung - 244 E 59/25 w (TaMiKa - Verein zur Förderung des Bewusstseins u. der geistigen Haltung)
Anlagen: Gluckgasse 19_21_ Protokoll Eigentümerversammlung vom 14.03.2024.pdf; 56101_Vorausschau ab 2025.pdf; _56101 Gluckgasse 19,21, 8042, WET 1976.pdf; _56101 Gluckgasse 19-21. 8042, Nutzwertgutachten.pdf; 56101 Gluckgasse 19,21, Energieausweis 2019 gestempelt NEU kurz.pdf; _56101 Gluckgasse 19,21, 8042 Grundriß EG 1971.pdf

Sehr geehrte Frau Trummer,

im Anhang übermittle ich Ihnen das Nutzwertgutachten, den Wohnungseigentumsvertrag, die aktuelle Vorausschau, das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung, den Energieausweis und den Grundrissplan für das Objekt Gluckgasse 19, 21

Aktuell besteht beim Objekt Gluckgasse 19, 21 eine Rücklage von € 98.219,06.

- zu Benützungsvereinbarungen: nicht bekannt

Alle anderen Punkte werden gesondert von anderen Abteilungen beantwortet.

Freundliche Grüße

Barbara Koseak
Assistentin Hausverwaltung



T +43 (316) 8027 124
E barbara.koseak@ggw.at
W ggw.at
f [Find us](#)

Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
8010 Graz, Neuholdaugasse 5

FN 59685y | Landesgericht für ZRS Graz | UID-Nr. ATU59453727
Liquidation: siehe §40 der gültigen Satzung | Haftung: siehe §17 der gültigen Satzung

Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie auf unserer Homepage:
<https://www.ggw.at/datenschutz>

22005-78

Grunderwerbssteuerfrei gemäß § 4 (1) Ziff.3b. Grunderwerbssteuer-
gesetz 1955 in der Fassung der Grunderwerbssteuernovelle 1962
und gebühren-und gerichtsgebührenbefreit gemäß § 1 (1) der Ver-
ordnung vom 27.8.1936, DRGBl. I S.702 über die Gebührenbefreiung
im Kleinwohnungsbau (Verordnung vom 18.3.1940, RGBl.I S.543,
Kundmachung Gesetzblatt für das Land Österreich Nr. 47/1940.

KAUF - UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG
=====

43935-78

43963-78

abgeschlossen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975,
BGBI. Nr.417 vom 1.Juli 1975 in der derzeit geltenden Fas-
sung zwischen der GEMEINNÜTZIGEN GRAZER WOHNUNGSGENOSSEN-
SCHAFT , REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG
mit dem Sitz in 8010 Graz, Neuholdaugasse 5 als Verkäuferin
einerseits und den in Punkt 24, Spalte 2 benannten Personen
als Käufer andererseits, wie folgt:

1.

(1) Die Verkäuferin, ein Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29.2.1940,
RGBl. I S.438 in der heute geltenden Fassung ist auf Grund des
Kaufvertrages vom 14.Juni 1966 Eigentümerin der im Grundbuch
des Bezirksgerichtes für ZRS Graz einkommenden Liegenschaft
EZ 1523 KG St.Peter, bestehend aus dem Grundstück 98/7 Wiese,
im folgenden kurz Kaufsliegenschaft genannt. Sie hat diese
Liegenschaft zum Zwecke der Verbauung und Schaffung von Woh-
nungen und zur Veräußerung unter gleichzeitiger Begründung
von Wohnungseigentum erworben.

(2) Die Verkäuferin verkauft und übergibt von dieser
Liegenschaft an die in Punkt 24, Spalte 2 genannten Personen
die in Spalte 5 eingetragenen Anteile und diese Personen kau-
fen und übernehmen diese Anteile zu dem in Spalte 7 ausgewie-

senen Kaufpreis.

Die kaufsgegenständlichen Liegenschaftsanteile entsprechen den in Punkt 24, Spalte 1 bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, wie sie aus den den Käufern bekannten Bau- und Änderungsplänen hervorgehen.

2.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß die Kaufs-
liegenschaft am Tag der Unterfertigung dieses Vertrages wie
folgt belastet ist:

13. November 1974, 15.961;--

Auf Grund der Schuld- und Pfandbestellungsurkunde vom 5. November 1974 und der Amtsbestätigung vom 12. November 1974 wird das Pfandrecht für die Darlehensforderung der Girozentrale und Bank der Österr. Sparkassen Aktiengesellschaft von S 6,797.143.-- samt 6 % Zinsen, 7 % Verzugszinsen, 7 % Zinsszinsen und einer Nebengebührenkaution von S 1,019.600.-- einverleibt.

3.

Die Käufer haben die vertragsgegenständliche Liegenschaft besichtigt und kennen sohin deren Lage, Ausmaß und Beschaffenheit. Die Verkäuferin haftet daher weder für ein bestimmtes Ausmaß, noch für die Lage und Beschaffenheit der kaufsgegenständlichen Liegenschaft, sie haftet den Käufern für einen bestimmten Bauzustand oder eine bestimmte Ausführung des Kaufsgegenstandes nur so lange und in dem Umfang, in dem die bauausführenden Personen ihr gegenüber haften. Sie haftet auch nicht für die Einbringlichkeit einer den Käufern abgetretenen Gewährleistungsforderung.

Die Verkäuferin haftet aber dafür, daß der Kaufsgegenstand mit Ausnahme der in Pkt. 2. genannten Forderung, jedoch unbeschadet allfälliger in diesem Vertrag begründeter oder genannter Belastungen, im übrigen lasten- und bestandsfrei ist.

4.

(1) Die physische Übergabe und Übernahme der Kaufs- liegenschaft bzw. der verkauften Liegenschaftsanteile ist durch Übernahme der einzelnen Wohnungen durch die Käufer und durch den Bezug dieser Wohnungen bereits erfolgt.

(2) Die rechtliche Übergabe und Übernahme der Kaufs- liegenschaft bzw. der verkauften Liegenschaftsanteile erfolgt mit dem Tag der grundbücherlichen Einverleibung der Eigentumsrechte der Käufer.

Ab diesem Tage gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten auf die Käufer über.

5.

(1) Die Käufer übernehmen die in Pkt. 2. dieses Vertrages angeführte Belastung der kaufgegenständlichen Liegenschaft ohne Anrechnung auf den Kaufpreis und erklären gemäß § 1405 ABGB unter Übernahme der persönlichen Haftung und im Kenntnis der Darlehensbedingungen die diesbezügliche Darlehensverpflichtung (C-OZ1) und weitere zur Ausfinanzierung des Bauvorhabens etwa notwendig werdende Lasten zur ungeteiltten Hand zu übernehmen, sowie anstelle der Verkäuferin in Schuldverhältnis mit der Girozentrale und Bank der Österr. Sparkassen Aktiengesellschaft bezüglich des auf ihre Miteigentumsanteile (Mindestanteile) entfallenden jeweiligen Darlehensbeträge einzutreten und verpflichten sich, alle zur Rückzahlung der vorgenannten Darlehensbeträge zu erbringenden Leistungen zu den in den Darlehensverträgen angeführten Bedingungen pünktlich an den Fälligkeitsterminen zurück

Seite vier

zuzahlen und die Verkäuferin hinsichtlich aller sich aus der zu Pkt. 2. dieses Vertrages genannten Schuldurkunde ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten.

Sie verpflichten sich weiters, allfällige für die Durchführung dieses Punktes 5. notwendigen Urkunden bei Vorlage auf ihre Kosten ungesäumt zu fertigen.

Die Käufer werden sich gegenseitig schadlos halten, wenn einer von ihnen aus diesem Darlehen zu Zahlungen herangezogen werden sollte, die anteilsmäßig auf den anderen entfallen.

(2) Die Käufer bestätigen, den Inhalt der Schuld- und Pfandbestellungsurkunde der Girozentrale und Bank der Österr. Sparkassen Aktiengesellschaft vom 5. November 1974 hinsichtlich des Darlehensbetrages von S 6,797.143.-- s.A. und einer Nebengebührensicherstellung im Betrage von S 1,019.600.-- zur Kenntnis genommen zu haben.

(3) Im Innenverhältnis erfolgt die Vorschreibung seitens der Verkäuferin und Verwalterin nach den Vorschreibungen der Girozentrale und Bank der Österr. Sparkassen Aktiengesellschaft je nach den von den einzelnen Miteigentümern übernommenen Darlehensbeträgen.

6.

Die Käufer verpflichten sich, eine Veräußerung ihres Miteigentumsanteiles unter Lebenden der Verkäuferin ungesäumt bekanntzugeben. Sie haben alle in diesem Vertrag übernommenen Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.

7.

Zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verpflichten sich die Käufer und Miteigentümer für sich und ihre Rechtsnachfolger zu Handen der Hausverwaltung monatlich im vorhinein einen

Betrag für einen Reparaturfonds als Rücklage im Sinne der Bestimmung des § 16 Wohnungseigentumsgesetz 1975 zu leisten, dessen Höhe sich nach den hiefür geltenden Richtlinien des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen richtet.

Der ausscheidende Miteigentümer hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines Anteiles aus der Rücklage.

Sonstige Aufwendungen im Sinne des § 19 Wohnungseigentumsgesetz 1975 sind von den Käufern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

8.

Die in Punkt 24 Spalte 3 ersichtlichen Nutzwerte wurden vom Schlichtungsamt des Magistrates Graz mit Bescheid vom 9. 12.1976, GZ A 3/Sch 840/1976 auf Grund des Sachverständigen-gutachtens des gerichtlich beeideten Sachverständigen Ferdinand Panhofer vom 30.8.1976 festgesetzt.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft, die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten entsprechen.

Die Vertragsteile haben den Bescheid des Magistrates Graz, Schlichtungsamt vom 9.12.1976, GZ.: A 3/Sch 840/1976, mit welchem die Nutzwerte festgesetzt wurden, zur Kenntnis genommen und erklären ausdrücklich, auf ein Rechtsmittel gegen diesen Bescheid zu verzichten, sodaß dieser in Rechtskraft erwädzt.

9.

(1) Mit dem vorliegenden Kauf-und Wohnungseigentumsver-

trag wird an allen Wohnungen der Häuser 8042 Graz, Gluckgasse 19 und 21 Wohnungseigentum begründet.

Die Verkäuferin und die Käufer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. 417 über die in Pkt. 24 Spalte 1 bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten ein.

(2) Sämtliche Wohnungen in den Wohnhäusern 8042 Graz, Gluckgasse 19 und 21 sind in den Grundrißplänen des Architekt Dipl.Ing. Erwin Franz vom Mai 1971 mit fortlaufenden Wohnungsnummern, die mit den in Pkt 24, Spalte 1 bezeichneten Wohnungen übereinstimmen, verschiedenfarbig dargestellt, überdies mit fortlaufenden Raumnummern, Flächenausmaßziffern und mit den zu jeder Wohnung gehörigen Kellernummer versehen worden.

(3) Bauliche Veränderungen innerhalb der Wohnungen, welche einer baubehördlichen Genehmigung bedürfen, dürfen nur mit Zustimmung der Mehrheit der übrigen Miteigentümer (nach dem Verhältnis der Anteile) vorgenommen werden.

(4) An allen anderen, den Wohnungseigentümern nicht in ihr ausschließliches Eigentum übergebenen Räumen bzw. Gegenständen aber auch Grundflächen, Spielplätzen, Verkehrswegen und Parkplätzen etc. haben alle Miteigentümer gemeinsam Eigentums- und Besitzrechte, sowie das uneingeschränkte Recht der Mitbenützung.

(5) Sämtliche Mit- und Wohnungseigentümer verpflichten sich zur gegenseitigen rücksichtsvollen Ausübung ihrer Rechte, zur Schonung und pfleglichen Behandlung aller der Allgemeinheit dienenden Räume und Gegenstände, zur Einhaltung der sie treffenden Verpflichtungen aller Art und zur unbedingten Erhaltung der

gemeinsamen Substanz.

(6) Die Käufer erklären ausdrücklich, daß sie die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, insbesondere jene, des § 22 (betreffend den Ausschluß eines Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft) zur Kenntnis genommen haben.

10.

Die Käufer bevollmächtigen hiemit grundsätzlich auf unbestimmte Zeit, jedoch zumindest für den bestimmten Zeitraum von fünf Jahren die Verkäuferin mit der Verwaltung ihrer Eigentumswohnung bzw. der Kaufsliegenschaft. In dieser Bevollmächtigung ist insbesondere die Einhebung und Weiterleitung der Tilgungsraten, Steuern, öffentlichen Abgaben, Reparaturen, Leistungen und Betriebskosten aller Art, inbegriffen die Bevollmächtigung zur Vertretung gegenüber allen Behörden und der mit dem Aufbau beschäftigten Firmen, die Ermächtigung zur Auftragserteilung für alle Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten, die Ermächtigung für die Auswahl, Bestellung und den Abschluß eines Dienstvertrages für einen Hausbesorger(-in) oder eines ähnlichen Dienstnehmers und schließlich die Ermächtigung zur Einhebung der Rücklage von jedem einzelnen Wohnungseigentümer.

Die Käufer verpflichten sich, der Verkäuferin auf ihr Verlangen auch wiederholt entsprechende Vollmachten zur Vertretung vor Gericht und vor den Verwaltungsbehörden zu erteilen.

Die Käufer unterwerfen sich der ihnen bekanntgemachten Hausordnung bzw. Benützungsregelung.

Die Verkäuferin ist berechtigt, für ihre nach den gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen ausgeübte Hausverwaltungstätigkeit eine Entlohnung von sämtlichen Mit-bzw. Wohnungseigentümern zu begehren und einzuheben.

Die Höhe der Entlohnung bestimmt sich, da die Verkäuferin als gemeinnützige Bauvereinigung gilt, nach den Richtsätzen des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen.

Im übrigen gelten die diesbezüglichen Bestimmungen des ABGB und des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in der jeweils geltenden Fassung.

11.

(1) Im kaufgegenständlichen Wohnhaus Graz, Glückgasse 19 ist die im Erdgeschoß gelegene Wohnung Nr. 2 als Hausbesorgerwohnung vorgesehen, wobei dem in diese Wohnung aufzunehmenden Hausbesorger sowohl die erforderlichen Hausbesorgerarbeiten für die Kaufsliegenschaft, als auch für die Nachbarliegenschaft Graz, Glückgasse 15/17 (EZ 1525 KG St.Peter) obliegt.

Die Vertragsteile, die Verkäuferin auch als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1525 KG St.Peter, als auch die Käufer wechselseitig schließen nun für sich und ihre Rechtsnachfolger folgende verbindliche Vereinbarung:

1.) Als Dienstwohnung für den Hausbesorger(-in), welchem die Besorgung der Häuser Graz, Glückgasse 19 und 21, sowie 15 und 17, sowie der dazugehörigen Grundflächen und Anlagen obliegt, wird die im Hause Graz, Glückgasse 19 im Erdgeschoß gelegene Wohnung Nr. 2 bestimmt, welche ein Flächenausmaß von 33.92 m² aufweist und aus 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Vorraum, 1 Bad mit WC, 1 Loggia und 1 Kellerabteil besteht.

2.) Festgestellt wird, daß für die vorgenannte Dienstwohnung für den Hausbesorger(-in) kein Nutzwert und demnach auch kein Mindestanteil festgesetzt wurde und diese Wohnung sohin im anteilsmäßigen Miteigentum sämtlicher Käufer dieses Vertrages steht.

3.) Die Kosten der Errichtung dieser Hausbesorgerwohnung, sohin die Darlehensrückzahlungen einschließlich Verzinsung,

wie auch die Kosten der künftigen Erhaltung, Instandsetzung, sowie die Betriebskosten für diese Dienstwohnung werden je zur Hälfte von den Eigentümern der Liegenschaft EZ 1523 und 1525 je KG St.Peter getragen.

Die Kostenaufteilung unter den Miteigentümern der beiden vorgenannten Liegenschaften erfolgt nach dem jeweiligen Mindestanteil.

4.) In gleicher Weise erfolgt die Bezahlung der für den Hausbesorger(-in) direkt zu erbringenden Leistungen an die Steiermärkische Gebietskrankenkasse für Arbeiter und Angestellte, des Entgeltes für Hausbesorgerarbeiten, sowie aller sonstiger nach dem Hausbesorgergesetz BGBl. 16/70 in der derzeit geltenden Fassung oder sonstiger Verordnungen allenfalls zu erbringenden Leistungen.

5.) Die Käufer als Eigentümer der Liegenschaft EZ 1523 KG St.Peter mit den Häusern Graz, Glückgasse 19/21 verpflichten sich wechselseitig, wie auch der Verkäuferin als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1525 KG St.Peter gegenüber, die zu Pkt. (1) genannte Wohnung nur als Dienstwohnung für einen Hausbesorger(-in) zu verwenden und einen Hausbesorger(-in) zu bezahlen, welcher^{auch} die Hausbesorgerarbeiten für die Liegenschaft Graz, Glückgasse 15/17 (EZ 1525 KG St.Peter) samt den dazugehörigen Grundflächen und Anlagen zu verrichten hat. Hinsichtlich der Auswahl und Bezahlung des Hausbesorgers(-in) wird auf den Inhalt des § 10 dieses Vertrages verwiesen.

6.) Die Hausbesorgerentlohnung erfolgt durch jeden einzelnen Wohnungseigentümer der Häuser Glückgasse 19/21 und 15/17 nach dem Hausbesorgertarif in der jeweils geltenden Fassung

7.) Für die Rechte und Pflichten des Hausbesorgers(-in) gelten die Bestimmungen der Hausbesorgerordnung.

(2) Die Käufer verpflichten sich wechselseitig, die gegenständliche Vereinbarung für den Fall der Veräußerung ihrer Liegenschaftsanteile auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

(3) Die Vertragsteile erklären sich mit dieser obigen Vereinbarung ausdrücklich einverstanden und verzichten für sich und ihre Rechtsnachfolger ausdrücklich auf jede Anfechtung derselben.

(4) Die Verkäuferin als Eigentümerin der Nachbarliegenschaft EZ 1523 KG St.Peter mit dem Hause Gluckgasse 15/17 verpflichtet sich, die gegenständliche Vereinbarung für den Fall der Veräußerung dieser Liegenschaft auf die Käufer derselben zu überbinden.

12,

(1) Die Verkäuferin ist Eigentümerin der EZ 1854 KG St.Peter mit dem einzigen Grundstück 96/11 Wiese, welches in der Natur auf Grund des Widmungsbescheides des Magistrates Graz, Baurechtsamt vom 6.März 1969 die Otto Loewi-Gasse mit einer Breite von neun Metern (Fahrbahn 6m, Gehsteig je 1,50 m) darstellt.

Dieser Bescheid schreibt außer der vorgenannten Straßenherstellung noch die Errichtung einer Aufschließungsstrasse im Norden und einer Verbindungsstrasse im Osten zur Karl Spitzweggasse vor, sowie die kostenlose und lastenfrei Übertragung des Grundstückes 96/11 über jeweiliges Verlangen der Stadtgemeinde Graz in das öffentliche Gut und schließlich bis zur tatsächlichen Durchführungsmöglichkeit der Errichtung der beiden vorgenannten Straßen an der Nordecke des Grundstückes

96/11 die Errichtung eines ausreichenden Umkehrplatzes mit einem Radius von mindestens 6m in fahrbereitem Zustande und dessen Erhaltung.

(2) Dieser Umkehrplatz wurde noch nicht bescheidmäßig errichtet, die Übertragung des Grundstückes 96/11 in das öffentliche Gut ist daher noch nicht erfolgt.

(3) Damit die Zufahrt und der Zugang zur kaufsgegenständlichen Liegenschaft ungehindert erfolgen kann, räumt die Verkäuferin für sich und ihre jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ 1854 KG St.Peter mit dem Grundstück 96/11 den Käufern und deren jeweiligen Rechtsnachfolgern im Eigentum der Kaufsliegenschaft das unentgeltliche Recht des Gehens und Fahrens (auch mit Kraftfahrzeugen aller Art) über das Grundstück 96/11 bis zum Zeitpunkte der Übertragung desselben in das öffentliche Gut ein.

(4) In sämtlichen Verpflichtungen des Widmungsbescheides vom 6.März 1969 sind sämtliche Miteigentümer der Liegenschaften EZ 1426, 1452, 1453, 1454 und 1070 je KG.St.Peter mit den Wohnhäusern Otto Loewi-Gasse 2/4, 6/8, 10/12 und 14/16, sowie Gluckgasse 23/25 laut ihren Kaufverträgen eingetreten. Die Käufer treten sohin ebenfalls in alle Widmungsbestimmungen und -Verpflichtungen ein. Die Verkäuferin ist verpflichtet, im Falle der Errichtung weiterer Wohnhäuser an der Otto-Loewi-Gasse auch die künftigen Liegenschaftsmiteigentümer zur Übernahme der Bescheidverpflichtungen zu veranlassen.

(5) Die Miteigentümer der vorgenannten 5 Liegenschaften verpflichten sich ausdrücklich und unwiderruflich, die Kosten der Errichtung und Instandhaltung der Otto-Loewi-Gasse, der Aufschließungs- und Verbindungsstraße zur Karl Spitzweggasse bzw. des Umkehrplatzes zu tragen. Die Käufer treten in diese Zahlungsverpflichtung ausdrücklich

96/11 die Errichtung eines ausreichenden Umkehrplatzes mit einem Radius von mindestens 6m in fahrbereitem Zustande und dessen Erhaltung.

(2) Dieser Umkehrplatz wurde noch nicht bescheidmäßig errichtet, die Übertragung des Grundstückes 96/11 in das öffentliche Gut ist daher noch nicht erfolgt.

(3) Damit die Zufahrt und der Zugang zur kaufsgegenständlichen Liegenschaft ungehindert erfolgen kann, räumt die Verkäuferin für sich und ihre jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ 1854 KG St.Peter mit dem Grundstück 96/11 den Käufern und deren jeweiligen Rechtsnachfolgern im Eigentum der Kaufsliegenschaft das unentgeltliche Recht des Gehens und Fahrens (auch mit Kraftfahrzeugen aller Art) über das Grundstück 96/11 bis zum Zeitpunkte der Übertragung desselben in das öffentliche Gut ein.

(4) In sämtlichen Verpflichtungen des Widmungsbescheides vom 6.März 1969 sind sämtliche Miteigentümer der Liegenschaften EZ 1426, 1452, 1453, 1454 und 1070 je KG.St.Peter mit den Wohnhäusern Otto Loewi-Gasse 2/4, 6/8, 10/12 und 14/16, sowie Gluckgasse 23/25 laut ihren Kaufverträgen eingetreten. Die Käufer treten sohin ebenfalls in alle Widmungsbestimmungen und -Verpflichtungen ein. Die Verkäuferin ist verpflichtet, im Falle der Errichtung weiterer Wohnhäuser an der Otto-Loewi-Gasse auch die künftigen Liegenschaftsmiteigentümer zur Übernahme der Bescheidverpflichtungen zu veranlassen.

(5) Die Miteigentümer der vorgenannten 5 Liegenschaften verpflichten sich ausdrücklich und unwiderruflich, die Kosten der Errichtung und Instandhaltung der Otto-Loewi-Gasse, der Aufschließungs- und Verbindungsstraße zur Karl Spitzweggasse bzw. des Umkehrplatzes zu tragen. Die Käufer treten in diese Zahlungsverpflichtung ausdrücklich

und unwiderruflich ein und tragen sohin in Zukunft gemeinsam mit den Eigentümern der vorgenannten Liegenschaften die vorgenannten Kosten, sowie auch anteilsmäßig die Kosten der Errichtung einer Beleuchtungsanlage in der Otto Loewi-Gasse, soferne dies seitens der Behörde vorgeschrieben wird. Auch hier ist die Verkäuferin verpflichtet, den künftigen Liegenschaftseigentümern, die die Otto Loewi-Gasse benützen werden, diese Kosten zu übertragen.

(6) Die Käufer nehmen die ihnen eingeräumte Dienstbarkeit ausdrücklich an, ebenso die damit verbundenen Verpflichtungen. Eine Verbücherung der Dienstbarkeit unterbleibt im Hinblick auf die künftige lastenfreie Übertragung des Grundstückes 96/11 in das öffentliche Gut.

13.

Für jede kaufsgegenständliche Eigentumswohnung wurde ein Kraftfahrzeugabstellplatz, welcher mit einer Nummer versehen ist, vor und hinter den Wohnhäusern geschaffen und durch eine Strichabgrenzung längen- und breitenmäßig vermarktet. Die Käufer erhielten mit der von der Verkäuferin ausgegebenen Hasordnung auch die Zuweisung für ihre Kfz-Abstellplätze.

Die Kosten der Erhaltung der Abstellplätze, der Mülleimeranlage, der Wäschehänge, der Teppichklopfstange, der Bänke und der Grünanlagen etc. tragen die Käufer nach dem Verhältnis ihrer Anteile.

Die Käufer haben zur Kenntnis genommen, daß einzelne Abstellplätze, welche sich auf dem Kaufsgrundstück 98/7 Wiese befinden, von Miteigentümern der Liegenschaft EZ 1525 KG St. Peter mit dem Grundstück 99/6 Acker (Haus Gluckgasse 15/17) unentgeltlich benützt werden.

Die Käufer erklären hiezu ihr ausdrückliches Einverständnis auf immer währende Zeiten, zumal sich auch der Autoabstellplatz

einzelner Käufer auf dem Nachbargrundstück 99/6 Acker der EZ 1525 KG St.Peter (Haus Gluckgasse 15/17) befindet.

14.

Die Vertragsteile halten fest, daß eine Kanalanschlußleitung, sowie ein Niederspannungskabel zum Grundstück 99/6 Acker der EZ 1525 KG St.Peter, auf welcher sich das Haus Gluckgasse 15/17 befindet, über die Kaufsliegenschaft, nämlich das Grundstück 98/7 Wiese der EZ 1523 KG St.Peter führt.

Die Vertragsteile erklären hiezu für sich und ihre Rechtsnachfolger ihr ausdrückliches Einverständnis.

Die Vertragsteile halten weiters fest, daß in der nördlichen Ecke des Grundstückes 99/6 Acker der EZ 1525 KG St.Peter ein Kinderspielplatz für die Häuser Gluckgasse 15/17 und 19/21 angelegt ist, der zur Benützung den Eigentümern beider Liegenschaften EZ 1525 und 1523 je KG St.Peter zur Verfügung steht.

Die Vertragsteile, die Verkäuferin als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1525 KG St.Peter räumen für sich und ihre Rechts- und Besitznachfolger im Eigentum der herrschenden und dienenden Grundstücke unentgeltlich die Dienstbarkeit der Duldung und Mitbenützung des in der Natur ersichtlichen Kinderspielplatzes als Kinderspielplatz ein, sehen jedoch vorerst von einer grundbücherlichen Eintragung dieser Dienstbarkeit ab.

Die Vertragsteile räumen wechselseitig für sich und ihre Rechts- und Besitznachfolger im Eigentum der Liegenschaften EZ 1525 und 1523 je KG St.Peter das Recht ein, daß die Kosten der Erhaltung und des Betriebes jenes Kinderspielplatzes von den jeweiligen Miteigentümern obiger Liegenschaften nach den jeweiligen Mindestanteilen der Miteigentümer der beiden vorgenannten Liegenschaften getragen werden.

einzelner Käufer auf dem Nachbargrundstück 99/6 Acker der EZ 1525 KG St.Peter (Haus Gluckgasse 15/17) befindet.

14.

Die Vertragsteile halten fest, daß eine Kanalanschlußleitung, sowie ein Niederspannungskabel zum Grundstück 99/6 Acker der EZ 1525 KG St.Peter, auf welcher sich das Haus Gluckgasse 15/17 befindet, über die Kaufsliegenschaft, nämlich das Grundstück 98/7 Wiese der EZ 1523 KG St.Peter führt.

Die Vertragsteile erklären hiez zu für sich und ihre Rechtsnachfolger ihr ausdrückliches Einverständnis.

Die Vertragsteile halten weiters fest, daß in der nördlichen Ecke des Grundstückes 99/6 Acker der EZ 1525 KG St.Peter ein Kinderspielplatz für die Häuser Gluckgasse 15/17 und 19/21 angelegt ist, der zur Benützung den Eigentümern beider Liegenschaften EZ 1525 und 1523 je KG St.Peter zur Verfügung steht.

Die Vertragsteile, die Verkäuferin als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1525 KG St.Peter räumen für sich und ihre Rechts- und Besitznachfolger im Eigentum der herrschenden und dienenden Grundstücke unentgeltlich die Dienstbarkeit der Duldung und Mitbenützung des in der Natur ersichtlichen Kinderspielplatzes als Kinderspielplatz ein, sehen jedoch vorerst von einer grundbücherlichen Eintragung dieser Dienstbarkeit ab.

Die Vertragsteile räumen wechselseitig für sich und ihre Rechts- und Besitznachfolger im Eigentum der Liegenschaften EZ 1525 Und 1523 je KG St.Peter das Recht ein, daß die Kosten der Erhaltung und des Betriebes jenes Kinderspielplatzes von den jeweiligen Miteigentümern obiger Liegenschaften nach den jeweiligen Mindestanteilen der Miteigentümer der beiden vorgenannten Liegenschaften getragen werden.

15.

Sämtliche Vertragsteile verzichten hiemit ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird einvernehmlich der ausschließliche Gerichtsstand Graz nach § 104 JN. vereinbart.

16.

Die Vertragsteile sind in Kenntnis, daß für die rechtliche Beurteilung dieses Vertrages bzw. der mit diesem verbundenen Rechte und Verpflichtungen in allen jenen Punkten, in denen derselbe keine ausdrückliche Regelung enthält, die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 BGB. 417/1975 in seiner derzeitigen Fassung Anwendung finden.

17.

Sämtliche Kosten dieses Vertrages, dessen Verfassung und Beurkundung die Käufer veranlaßt haben, sowie die Kosten der Vorarbeiten für denselben, eine allfällige Grunderwerbssteuer und eine allfällige Grundbuchseinverleibungsgebühr, schließlich die Kosten für eine allfällige Rechtsmittelvertretung vor den mit der Vertragsdurchführung befassenden Behörden tragen die Käufer entsprechend ihren Anteilen dergestalt allein, daß die Verkäuferin diesbezüglich von jeglicher Zahlung befreit bleibt. Die Verkäuferin erscheint jedoch ermächtigt, diese Kosten bei voller Regreßmöglichkeit vorerst auszulegen.

18.

Die Käufer erklären, Österreichische Staatsbürger, sowie Devisen-

inländer zu sein, ferner bereit und in der Lage zu sein, die auf ihrer Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensbeträge abzustatten.

19.

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen laut dem ausdrücklichen Willen der Vertragsteile auf beiden Seiten auf die jeweiligen Erben und Rechtsnachfolger über.

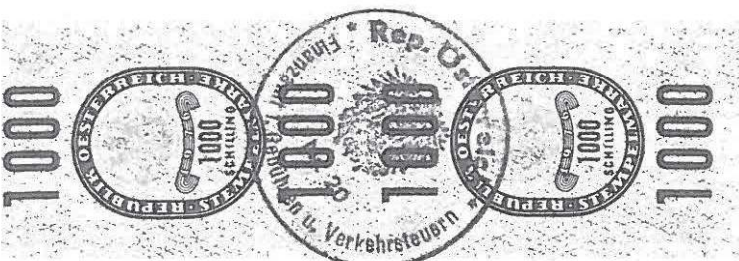
20.

Die Vertragsteile ermächtigen und beauftragen den Vertragsverfasser, Herrn Dr. helmut Thomich, Rechtsanwalt, 8010 Graz, Wientlandgasse 4 mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages und erteilen ihm Vollmacht zum Einschreiten bei Gericht, Verwaltungs- und Finanzbehörden, der Einbringung und Entgegennahme von Schriftstücken (Rechtsmittel), Beschlüssen und Bescheiden, bei gleichzeitiger Ermächtigung eventuell notwendiger Änderungen, bzw. Ergänzungen dieses Vertrages, sofern sie dessen Sinn nicht widersprechen, vorzunehmen.

Dies gilt auch für die Vornahme von Löschungen der grundbücherlich eingetragenen Lasten.

21.

(1) Dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Graz wird bekanntgegeben, daß die Verkäuferin und die Käufer die Befreiung von der Zahlung einer Grunderwerbssteuer auf Grund des § 4 Abs.1 Zl.3 des Grunderwerbssteuergesetzes 1955 in der derzeit geltenden Fassung in Anspruch nehmen, da die Käufer die Kaufsgegenstände von einem gesetzlich anerkannten Wohnungsunternehmen bzw. von einer Vereinigung mit der statuten-



mäßigen Aufgabe der Schaffung von Wohnungseigentum mit Gemeinnützigkeitsstatut angekauft haben, da die Verkäuferin die Kaufs-liegenschaft nur zu dem Zwecke der Schaffung von Wohnungen erworben hat und schließlich die Verkäuferin die Liegenschaftsanteile verbunden mit Eigentumswohnungen, die den Bestimmungen über die Größe von Arbeiterwohnungen entsprechen, veräußert.

(2) Ungeachtet dieser vorgenannten und gesetzlich fundierten Grunderwerbssteuerbefreiung haften die Käufer jedoch für die Bezahlung einer allenfalls zur Vorschreibung gelangenden Grunderwerbssteuer für sich allein und zwar dergestalt, daß die Verkäuferin von jeglicher diesbezüglichen Zahlung befreit bleibt.

(3) Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Graz wird auf die dem Vertragsverfasser in Pkt. 20. dieses Vertrages erteilte Bevollmächtigung hingewiesen.

(4) Das vorgenannte Finanzamt wird um Sofortbemessung dieses Rechtsgeschäftes gebeten.

22.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die in treuhändiger Verwahrung der Verkäuferin verbleibt. Die Käufer erhalten eine unbeglaubigte Abschrift desselben.

23.

Die Verkäuferin und die Käufer erteilen sohin die ausdrückliche Bewilligung, daß auf Grund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 1523 KG St.Peter, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes f. ZRS Graz mit dem Grundstück 98/7 Wiese das Eigentumsrecht für die in Pkt. 24 Spalte 2 genannten Käufer zu den in Spalte 5 ersichtlichen Anteilen und das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum an den in Pkt. 24 Spalte 1 bezeichneten Wohnungen einverleibt wird.





















