

**Bezirksgericht Graz-West**  
**Grieskai 88**  
**8020 Graz**

**311 E 16/25v**

**Exekutionssache**

**Betreibende Partei** Wohnungseigentümergeinschaft § 18 WEG  
der EZ 2463 GB 63105 Gries, Idlhofgasse 88,  
8020 Graz,  
**vertreten durch** Mag. Johannes Schröttner, Rechtsanwalt,  
Marburger Kai 47/top 9, 8010 Graz,  
**Verpflichtete Partei** Anna Maria Dobar, geb. 25.01.1989, Franz-  
Riepl-Gasse 4b/2, 8020 Graz,  
**wegen** Zwangsversteigerung von Liegenschaften

**G U T A C H T E N**

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der 34/4464-Anteile  
B-LNR 174 an der Liegenschaft EZ 2463 Grundbuch 63105 Gries, mit  
welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 5 im Hause  
Idlhofgasse 88, 8020 Graz, verbunden ist.**

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

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3

### 2. Befund

2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstück	Seite	6
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	8

### 3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	13
3.2. Vergleichswert	Seite	15
3.3. Bewertung	Seite	16

### Beilagen

Fotodokumentation  
Grundbuchauszug  
Katasterplan  
Grundrissplan  
Unterlagen der Hausverwaltung  
Vergleichspreiserhebung

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Auftrag und Zweck**

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

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

### **1.2. Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag ist der 18.07.2025 als Tag der zweiten Befundaufnahme.

### **1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Nachdem die für 23.06.2025 um 14:30 Uhr anberaumte Befundaufnahme nicht durchgeführt werden konnte, weil die Wohnung versperrt war, erfolgte die neuerliche Befundaufnahme am 18.07.2025 um 11:00 Uhr im Beisein von Herrn Barta als Gerichtsvollzieher sowie der in seinem Protokoll angeführten Personen und konnte die Wohnung nach Aufsperrung begangen werden,
- Grundbuchauszüge vom 21.05.2025, 18.06.2025 bzw. 18.07.2025,
- Katasterplan,
- Erhebungen in der Urkundensammlung des BG Graz-Ost (Wohnungseigentumsbegründung),
- Wohnkostenvorschreibung und weitere Informationen der beauftragten Hausverwaltung,
- eigene Vergleichspreissammlung des Sachverständigen,

- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- hinsichtlich des Energieausweises wird auf die Beilage zum Gutachten verwiesen,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit sowie Freiheit von Kriegsmaterialien ausgegangen wird.

## 2. Befund

### 2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 2463 Grundbuch 63105 Gries, Bezirksgericht Graz-West, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	939/2	GST-Fläche	2.512 m <sup>2</sup>
--------	-------	------------	----------------------

### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 174	34/4464	Anna Maria Dobor	geb. 25-01-1989
-----------	---------	------------------	-----------------

### Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt ist unter LNR 2a) die Dienstbarkeit des Betriebes einer Umspannstation eingetragen und unter LNR 3a) eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens; beide Dienstbarkeiten wirken sich – als bei derartigen Wohnanlagen durchaus üblich – nicht auf den Verkehrswert der Bewertungswohnung aus.

Darüber hinaus sind diverse Geldlasten eingetragen; die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

## **2.2. Grundstück**

### **2.2.1. Lage**

Die Bewertungsliegenschaft liegt im V. Grazer Stadtbezirk Gries und ist vom Zentrum aus über die Rösselmühlgasse und die Josef-Huber-Gasse erreichbar, von welcher die Idlhofgasse in südliche Richtung abzweigt, die Wohn-, Geschäfts- und Verkehrslage ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

### **2.2.2. Beschaffenheit**

Die Bewertungsliegenschaft ist annähernd trapezförmig sowie eben und mit den drei aneinander gebauten, mehrgeschossigen Wohnhäusern Idlhofgasse 84, 86 und 88 bebaut, welche in Gehsteigflucht als letzte Baukörper einer geschlossenen Verbauung entlang der Idlhofgasse errichtet sind.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung top Nr. 5 befindet sich im südlichen Teil des Wohnhauses mit der ON 88 im Halbstock und ist nach Süden hin zu einer Privatstraße ausgerichtet.

Beim Wohnhaus mit der ON 88 handelt es sich um das südliche der drei Wohnhäuser, der Zugang in das Wohnhaus erfolgt an der Südseite, die Erschließung der einzelnen Wohnungen in diesem Haus erfolgt über ein Stiegenhaus sowie über einen Personenaufzug.

Die Allgemeinflächen umfassen innere Verkehrswege und eine Feuerwehrauffahrtsfläche, an der Westseite im Innenhof und straßenseitig sind PKW-Abstellplätze vorhanden.

Infrastruktur und Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes sind in der Umgebung in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden.

### **2.2.3. Aufschließung**

Die Liegenschaft ist der Lage entsprechend voll erschlossen und verfügt über Stromanschluss, Anschluss an die städtische Wasserversorgung und an das städtische Kanalnetz, die Müllabfuhr erfolgt über die Stadtgemeinde.

### **2.2.4. Flächenwidmung**

Das gegenständliche Grundstück ist im aktuellen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als Bauland der Kategorie „Kerngebiet“ mit Überlagerung durch allgemeines Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen, die südlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind als „Kerngebiet“ mit Einkaufszentrenausschluss ausgewiesen.

Gemäß Abfrage des Verkehrslärmkatasters im GIS der Stadt Graz ergibt sich eine Lärmbelastung zwischen 49 und 54 dB (Nacht).

### **2.2.5. Steuerlicher Einheitswert**

Dieser wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

### **2.2.6. Rechte und Lasten**

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

## 2.3. Objektbestand, Nutzung

### 2.3.1. Wohnhaus – Wohnung

Die Wohnhausanlage mit der Adresse Idlhofgasse 84, 86 und 88 wurde aufgrund der Baubewilligung vom 01.07.1966 errichtet, die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 18.06.1971 erteilt, der bauliche Bestand des Wohnhauses Idlhofgasse 88 umfasst – ebenso wie jener der beiden Nachbargebäude – Kellergeschoss, Erdgeschoss und sieben Obergeschosse. Auf der Liegenschaft bestehen insgesamt 86 Wohnungen (davon eine Hausbesorgerwohnung), zwei sonstige selbstständige Räumlichkeiten (Geschäftslokale) sowie sechs eingebaute Garagen.

Die Bauweise und Ausstattung des Objektes entsprechen weitgehend dem im Errichtungszeitpunkt üblichen Standard des sozialen Wohnbaus, das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Kellermauerwerk ist als Mischmauerwerk ausgeführt, das aufgehende Mauerwerk als Durisol-Mauerwerk, die Fassaden sind mit einem Reibputz verputzt, den oberen Abschluss bildet ein Flachdach.

Die vertikale Erschließung der einzelnen Geschosse erfolgt über ein eingebautes Stiegenhaus durch mehrläufige Stiegenanlagen (betonierte Stufenkerne mit Tritt- und Setzstufen aus Terrazzo), weiters ist ein Personenaufzug vorhanden.

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung top Nr. 5** liegt im Halbstock des Hauses Idlhofgasse 88, ist nach Süden hin orientiert und besteht gemäß dem der Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde liegenden Nutzwertgutachten aus:

- Vorraum
- WC

- Bad
- 2 Zimmern
- Küche

mit einer **Nutzfläche von 50,64 m<sup>2</sup>**, dem Wohnzimmer ist eine Loggia (mit Balkonanteil) von 5,11 m<sup>2</sup> vorgelagert, weiters ist dieser Wohnung ein Kellerabteil als Zubehör zugeordnet, wobei mangels Anwesenheit der Wohnungseigentümerin nicht eruiert werden konnte, wo sich das in Verbindung mit der Wohnung genutzte Kellerabteil lagemäßig befindet.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht noch teilweise dem Errichtungszeitpunkt, im Vorraum und in der Küche sind Kunststoffbodenbeläge vorhanden, die Böden in den beiden Zimmern weisen Klebeparkettbeläge auf, in den Sanitärräumen sind Fliesenbeläge vorhanden, ebenso am Fußboden auf der Loggia.

Die Wandoberflächen und Deckenuntersichten in den einzelnen Räumen sind verputzt und gemalt, in den Sanitärräumen sind Wandverfließungen ausgeführt, die Deckenuntersicht im Badezimmer ist mit Paneelen verkleidet.

Der Wohnungseingang ist mit einer Vollbautüre abgeschlossen, bei den Innentüren handelt es sich grundsätzlich um Vollbautüren, welche an Holzzargen angeschlagen sind, teilweise sind Glaslichter ausgeführt, zur Küche fehlt das Türblatt.

Die bestehenden Fensterkonstruktionen umfassen Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Rollläden als Sonnenschutz, die Loggia wird über eine bauartgleiche Fenstertüre erschlossen.

Die Beheizung erfolgt über Radiatoren, welche an die Warmwasserzentralheizungsanlage der Wohnanlage angeschlossen sind.

Die Sanitärausstattung umfasst im Badezimmer eine Duschkabine, einen Waschtisch und einen elektrischen Warmwasserboiler, im WC ist ein Hänge-WC mit Einbauspülkasten vorhanden.

Der Elektro-Verteiler konnte nicht befundet werden, zumal sich dieser hinter einem Schrankverbau befindet.

An den Oberflächen zeigen sich teilweise Abnutzungserscheinungen, der Bau- und Erhaltungszustand kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

### **2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand**

Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft kann in Ansehung des Baualters augenscheinlich als normal bezeichnet werden.

### **2.3.3. Zubehör**

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden, zumal die Kücheneinrichtung und das Einbaumobiliar im Vorraum veraltet sind und keinen Zeitwert mehr aufweisen.

### **2.3.4. Außenanlagen**

Siehe Punkt 2.2.

### **2.3.5. Nutzung**

Die verpflichtete Partei war zu beiden Schätzterminen nicht zugegen und konnte zur Nutzung der Wohnung nicht befragt werden. Anlässlich der

zweiten Befundaufnahme vermittelte das Bewertungsobjekt einen zumindest sporadisch genutzten Eindruck. Für die Bewertung wird mangels entsprechender Informationen davon ausgegangen, dass die Wohnung bestandsfrei ist, wobei aber darauf hinzuweisen ist, dass sich dann eine Wertminderung ergeben könnte, falls sich entgegen dieser Annahme der Bestand eines Mietverhältnisses an dieser Wohnung herausstellen sollte (= Risiko eines Erstehers!).

### **2.3.6. Objektdaten**

Diesbezüglich wird auf die dem Gutachten beiliegenden Unterlagen, welche von der Hausverwaltung übermittelt wurden, verwiesen.

Gemäß dieser Mitteilung durch die Hausverwaltung ist die Instandhaltungsrücklage derzeit negativ, was an einer Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen gelegen ist, anstehend sind die Instandsetzung bzw. die Nachrüstung von Absturzsicherungen und die Sanierung einzelner Fenster, kurz- bis mittelfristig werden die Sanierung der Heizzentrale, der Balkone, des Daches und der Fassade erforderlich sein.

Dies bedeutet, dass die Umsetzung der genannten Maßnahmen von den Wohnungseigentümern gesondert zu finanzieren sein wird.

Derzeit sollen laut Information der Hausverwaltung keine Sanierungsdarlehen bestehen.

Legt man die monatliche Wohnkostenvorschreibung von € 437,85 auf die Nutzfläche der Wohnung von 50,64 m<sup>2</sup> um, dann entspricht dies € 8,65 je m<sup>2</sup> monatlich an Bewirtschaftungskosten, wovon alleine € 3,79 je m<sup>2</sup> monatlich auf das Heizkostenkonto entfallen.

Hinzuweisen ist weiters darauf, dass zur GZ 210 MSch 5/25d gegen die Eigentümergeinschaft als Antragsgegnerin ein Antrag betreffend die Überprüfung der Heizkostenabrechnungen anhängig ist.

### **3. Gutachten**

#### **3.1. Allgemeines**

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

### 3.2. Vergleichswert

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufvorgänge von Wohnungen derselben Wohnanlage im Zeitraum der Jahre 2022 bis dato erhoben.

Eine zeitliche Anpassung der einzelnen Vergleichspreise erfolgt mit 0,80% p.a., wie sich diese Preisveränderung gemäß Auswertung des ZT-Datenforum für Wohnungen in dieser Lage und in diesem Zeitraum ergibt.

Hinsichtlich der Erhebung der Vergleichspreise wird auf die Beilage zum Gutachten verwiesen, wonach sich valorisierte Vergleichspreise zwischen € 1.310,00 je m<sup>2</sup> und € 2.343,00 je m<sup>2</sup> Nutzfläche ergeben, der arithmetische Mittelwert beträgt gerundet € 1.880,00 je m<sup>2</sup>.

In Hinblick auf die wertbestimmenden Merkmale wird der Vergleichswert in Höhe des erhobenen Mittelwertes abgeleitet, sodass sich für die bewertungsgegenständliche Wohnung der nachstehende Vergleichswert ergibt:

50,64 m<sup>2</sup> x € 1.880,00 je m<sup>2</sup> = € 95.203,00

**Vergleichswert der Wohnung gerundet € 95.200,00**

### 3.3. Bewertung

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

Da gerade bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren direkt in die Wertermittlung einfließen, entspricht im gegenständlichen Bewertungsfall der ermittelte Vergleichswert dem Verkehrswert.

**Der Verkehrswert der 34/4464-Anteile B-LNR 174 an der Liegenschaft EZ 2463 Grundbuch 63105 Gries, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 5 im Hause Idlhofgasse 88, 8020 Graz, verbunden ist, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag**

**€ 95.200,00**

### Schlusskommentar

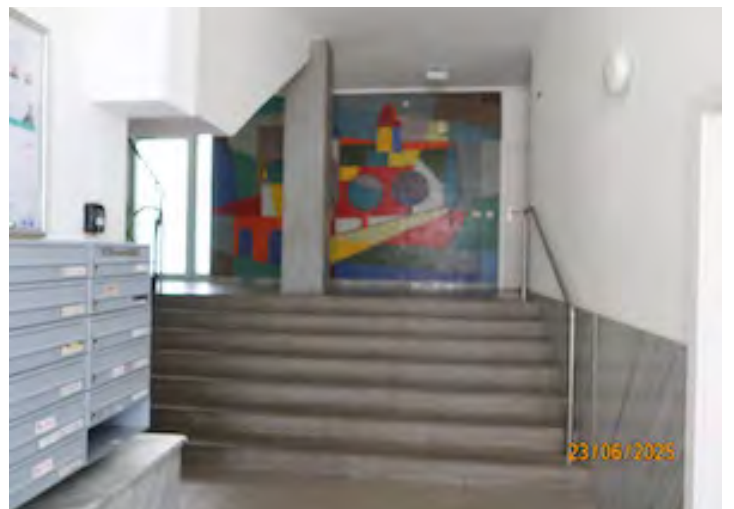
Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der

Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige, kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

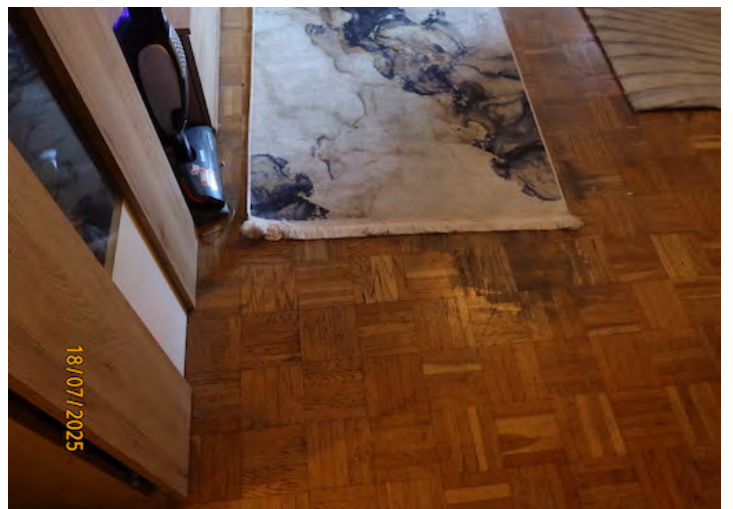
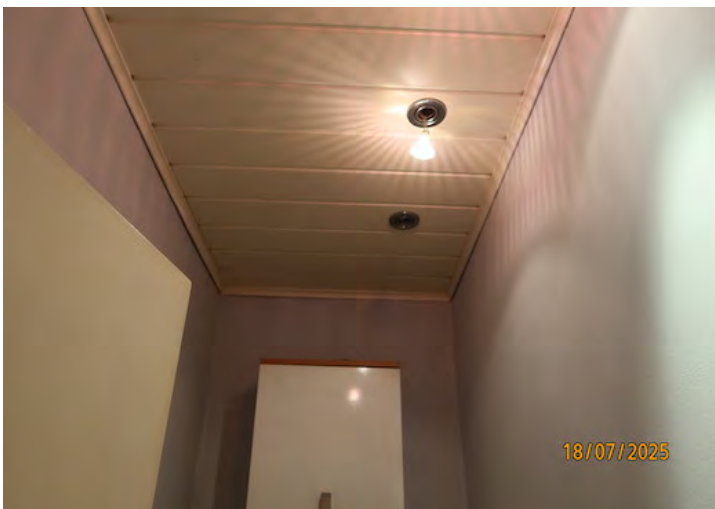
Graz, am 04. August 2025



.....  
der allgemein beidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige













Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 2463

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

Letzte TZ 4676/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 4682/2025

Plombe 4692/2025

Plombe 4902/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
939/2	GST-Fläche *	2512	
	Bauf.(10)	982	
	Bauf.(20)	1402	
	Gärten(10)	128	Idlhofgasse 86
			Idlhofgasse 84
			Idlhofgasse 88

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 2030/1971 11696/1972 13947/1991 Grunddienstbarkeit des Gehens, Fahrens  
an EZ 2551 2712

2 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

174 ANTEIL: 34/4464

Anna Maria Dobor

GEB: 1989-01-25 ADR: Franz-Riepl-Gasse 4, Graz 8020

a 2210/1974 Wohnungseigentum an W 5 Idlhofg. 88

b 4615/2017 Kaufvertrag 2017-04-24 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 16928/1970

DIENSTBARKEIT der Errichtung und des Betriebes einer  
Umspannstation auf Gst 939/2 für Gst 646/1 EZ 256 KG  
Jakomini

3 a 2030/1971 13947/1991 14117/1998

DIENSTBARKEIT des Gehens-Fahrens mit Fahrzeugen aller Art  
über Gst 939/2 gem Pkt III Dienstbarkeitsvertrag 1970-12-10  
für

Gst 938/2 940/2 938/3 939/4 EZ 536

Tlfl Gst 938/1 der EZ 2712

266 auf Anteil B-LNR 174

- a 4615/2017 Pfandurkunde 2017-05-11  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--  
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
 (FN 34274d)
- 333 auf Anteil B-LNR 174
- a 481/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 408/25a)
- 335 auf Anteil B-LNR 174
- a 2056/2025 Exekutionsbewilligung 2025-03-13  
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.653,01  
 sA lt. Exekutionsbewilligung 2025-03-13 für  
 Wohnungseigentümergeinschaft § 18 WEG der EZ 2463 GB  
 63105 Gries  
 (109 E 1025/25s)
- 336 auf Anteil B-LNR 174
- a 2280/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 1653,01 sA  
 laut Beschluss 2025-03-20 für  
 Wohnungseigentümergeinschaft § 18WEG der EZ 2463 GB 63105  
 Gries  
 (311 E 16/25v)
- b 2280/2025 Vorzugspfandrecht siehe LNR 333a
- 339 auf Anteil B-LNR 174
- a 3227/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 2668/25d)
- 341 auf Anteil B-LNR 174
- a 4650/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 819,46  
 4 % Z aus EUR 409,73 seit 2025-02-06,  
 4 % Z aus EUR 409,73 seit 2025-04-06,  
 Kosten EUR 345,56 samt 4 % Z seit 2025-04-23,  
 Antragskosten EUR 309,77 für  
 Wohnungseigentümergeinschaft § 18 WEG der EZ 2463 GB63105  
 Gries  
 (311 E 16/25v - 311 E 32/25x)
- b 4650/2025 Vorzugspfandrecht siehe LNR 339a

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





**Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft  
Neuholdaugasse 5  
8010 Graz**

**via E-Mail: office@ggw.at**

Graz, am 24. Juni 2025

**Wohnung top Nr. 5 in 8020 Graz, Idlhofgasse 88**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Bezirksgericht Graz-West zu GZ 311 E 16/25v (siehe beiliegenden Gerichtsbeschluss) mit der Schätzung und Verkehrswertermittlung der Wohnung top Nr. 5 im Hause Idlhofgasse 88, 8020 Graz (Eigentümer: Anna Maria Dobor), beauftragt.

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

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

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

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

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro

Mag. Harald Ganster

**Von:** GALA IMMOBILIEN NFG KG gala@gala-immobilien.at  
**Betreff:** Fw: 8020 Graz, Idlhofgasse 88, Wohnung top Nr. 5, Eigentümerin: Anna Maria Dobor  
**Datum:** 27. Juni 2025 um 11:35  
**An:** Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



**From:** Barbara Koseak  
**Sent:** Friday, June 27, 2025 11:33 AM  
**To:** gala@gala-immobilien.at  
**Subject:** AW: WG: 8020 Graz, Idlhofgasse 88, Wohnung top Nr. 5, Eigentümerin: Anna Maria Dobor

Sehr geehrte Frau Kienreich,

im Anhang übermittle ich Ihnen die aktuelle Vorausschau und den Energieausweis für das Objekt Idlhofgasse 84, 86, 88.

Aktuell besteht beim Objekt Idlhofgasse 84, 86, 88 eine Vorlage von € 34.625,33.

- zu Benützungsvereinbarungen: keine bzw. 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](mailto:barbara.koseak@ggw.at)  
W [ggw.at](http://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:** GGW [office@ggw.at];  
**Gesendet:** 25.06.2025 09:07:49  
**An:** Isabella Schwab [isabella.schwab@ggw.at]; Albert Zammernig [albert.zammernig@ggw.at];  
**Betreff:** WG: 8020 Graz, Idlhofgasse 88, Wohnung top Nr. 5, Eigentümerin: Anna Maria Dobor  
**Attachments:** HV-Anfrage GGW\_24.06.2025.pdf Beschluss.pdf

**Von:** GALA IMMOBILIEN NFG KG gala@gala-immobilien.at  
**Betreff:** Fw: 8020 Graz, Idlhofgasse 88, Wohnung top Nr. 5, Eigentümerin: Anna Maria Dobor  
**Datum:** 25. Juni 2025 um 10:09  
**An:** Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



**From:** Karlheinz Wolfesberger  
**Sent:** Wednesday, June 25, 2025 10:06 AM  
**To:** gala@gala-immobilien.at  
**Cc:** Zammernig Albert  
**Subject:** AW: 8020 Graz, Idlhofgasse 88, Wohnung top Nr. 5, Eigentümerin: Anna Maria Dobor

Sehr geehrter Herr Mag. Ganster,

in Beantwortung Ihrer Anfrage vom 24.06. übermitteln wir Ihnen in der Anlage ein aktuelles Konto sowie die derzeit gültige Vorschreibung für das gegenständlichen Eigentumsobjekt.

Weiters teilen wir Ihnen mit, dass derzeit keine Sanierungsdarlehen bestehen.

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](mailto:karlheinz.wolfesberger@ggw.at)  
W [ggw.at](http://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:** GALA IMMOBILIEN NFG KG <[gala@gala-immobilien.at](mailto:gala@gala-immobilien.at)>

**Gesendet:** Dienstag, 24. Juni 2025 16:06

**An:** GGW <[office@ggw.at](mailto:office@ggw.at)>

**Betreff:** 8020 Graz, Idlhofgasse 88, Wohnung top Nr. 5, Eigentümerin: Anna Maria Dobor

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übermitteln wir Ihnen unser Schreiben samt Beilage vom heutigen Tag mit der Bitte um Rückmeldung.

Für Ihre Veranlassungen im Voraus dankend verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Anna Maria Dobor  
Franz-Riepl-Gasse 4  
8020 Graz

**Kontendruck**

Konto:	Dobor Anna Maria	Ihre Kunden-Nr.:	54901 0053 003
Konto-Nr.:	6000 54901 0053 003	Ihre Kennung:	005490105302
Zeitraum:	01.01.2025 - 25.06.2025	Nutzungsart:	Wohnung
Objekt:	WEG - Graz - Idlhofgasse 84, 86, 88	Saldo per 31.12.2024:	1.243,28 (Rückstand)
Obj.-Nr.:	54901	Saldo per 25.06.2025:	7.930,13 (Rückstand)
Bestandseinheit:	BE-Nr. 53 / Tür-Nr. 5		
Vertragspartner:	Anna Maria Dobor		

Datum	Art	Buchungstext	Übertrag	
			Soll (Vorschreibungen)	Haben (Zahlungen)
			1.243,28	0,00
01.01.25	VO	Vorschreibung	409,73	
08.01.25	EZ	Einzug - Dobor Anna Maria		409,73
10.01.25	AUM	Rücklastschrift		-409,73
20.01.25	ER	Mag. Schröttner Johannes / Pauschalgebühr	114,00	
01.02.25	VO	Vorschreibung	409,73	
05.02.25	EZ	Einzug - Dobor Anna Maria		409,73
06.02.25	AUM	Rücklastschrift		-409,73
01.03.25	VO	Vorschreibung	409,73	
05.03.25	EZ	Einzug - Dobor Anna Maria		409,73
12.03.25	ER	Mag. Schröttner Johannes / Pauschalgebühr	87,50	
18.03.25	BUA	AR 250124, 54901 0053 003 Dobor, HN RA Mag. Schröttner	514,96	
19.03.25	ER	Mag. Schröttner Johannes / Pauschalgebühr	100,00	
01.04.25	VO	Vorschreibung	409,73	
05.04.25	EZ	Einzug - Dobor Anna Maria		409,73
07.04.25	AUM	Rücklastschrift		-409,73
17.04.25	ER	Mag. Schröttner Johannes / Pauschalgebühr	140,00	
01.05.25	VO	Vorschreibung	437,85	
05.05.25	EZ	Einzug - Dobor Anna Maria		437,85
05.05.25	ER	Mag. Schröttner Johannes / Kostenvorschuss	3.500,00	
07.05.25	AUM	Rücklastschrift		-437,85
01.06.25	VO	Vorschreibung	437,85	
05.06.25	EZ	Einzug - Dobor Anna Maria		437,85
06.06.25	AUM	Rücklastschrift		-437,85
06.06.25	ER	Mag. Schröttner Johannes / Pauschalgebühr	125,50	
			7.096,58	409,73
		<b>Umsatz Periode Soll</b>	<b>Umsatz Periode Haben</b>	<b>Summe Soll</b>
				<b>Summe Haben</b>

Saldo per 25.06.2025: **7.930,13 (Rückstand)**

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

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

Firmenbuch FN59685y  
UID: ATU 59453727 DVR: 0031852  
Gerichtsstand: Bezirksgericht Graz-City  
Liquidation: siehe § 40 der gültigen Satzung  
Haltung: siehe § 17 der gültigen Satzung



Anna Maria Dobor  
Franz-Riepl-Gasse 4  
8020 Graz

Rechnung



Rechnung - Nr: 54901 0053 003 2025 2  
Rechnungsdatum: 07.04.2025  
UIDNr: ATU59414422  
Gültig ab: **01.05.2025** bis auf weiteres  
Objekt: Idlhofgasse 88, 8020 Graz  
Objekt-Nr.: 54901  
Bestandseinheit: BE-Nr. 53 / Tür-Nr. 5

Ihre Kundennummer: 54901 0053 003  
Ext. Kennung: 005490105302  
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: Anna Maria Dobor

Entgeltposten	USt-Satz	Betrag
Instandhaltungsrücklage	0,00 % €	71,81
Betriebskostenkonto	10,00 % €	137,73
Heizkostenkonto	20,00 % €	159,99
Verwaltungshonorar Wohnung	10,00 % €	20,50
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %	€	71,81
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %	€	158,23
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %	€	159,99
Umsatzsteuer 10,00 %	€	15,82
Umsatzsteuer 20,00 %	€	32,00
<b>Summe</b>	€	<b>437,85</b>

Vorabinformation: Der oben ausgewiesene Rechnungsbetrag in Höhe von € 437,85 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftmandats (Mandatsreferenz: 1-54901-5302-01 / CID: AT81ZZZ00000025832) zur jeweiligen Fälligkeit (5. des Monats) eingezogen. Fällt dieser Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, gilt der nächstmögliche Geschäftstag als Fälligkeitstag.

Der Einzug erfolgt von Ihrem Konto bei der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG (IBAN: AT57 2081 5000 0681 2390; BIC: STSPAT2GXXX).

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

An die  
Wohnungseigentümer/innen  
der Häuser/des Hauses  
Idlhofgasse 84, 86, 88  
8020 Graz

HB 549 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 **Investitionsvorlage** in Höhe von **€ -88.974,54** besteht. Grund hierfür war die Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen. Die Förderungsabrechnung vom Land Steiermark steht noch aus.

Der monatliche Zugang zur allgemeinen Instandhaltungsreserve beträgt € 1,50 pro m<sup>2</sup> (umzurechnen auf Parifizierungsanteile) und ergibt dies jährliche Einnahmen in Höhe von € 113.141,40.

### Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten:

Ihre Wohnhausanlage befindet sich in einem dem Alter entsprechenden baulichen Zustand. Die Instandsetzung/Nachrüstung von Absturzsicherungen und die Sanierung einzelner Fenster werden kurzfristig erforderlich sein. Die Sanierung der Heizzentrale, der Balkone, des Daches und der Fassade wird kurz- bis mittelfristig 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  
Mag. Isabella Schwab  
Verwalterin

Verteiler: WE/HA

P:\Schwab\Vorausschau\Vorausschau ab 2025, Idlhofgasse 84,86,88.docx

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

<b>BEZEICHNUNG</b>	Idlhofgasse 84, 86, 88			
Gebäude(-teil)	Gesamtes Gebäude	Baujahr	1968	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	/	
Straße	Idlhofgasse 84, 86, 88		Katastralgemeinde	Gries
PLZ/Ort	8020	Graz	KG-Nr.	63105
Grundstücksnr.	939/2, 939/3, 941/1		Seehöhe	352 m

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

	$HWB_{Ref, SK}$	$PEB_{SK}$	$CO2_{SK}$	$f_{GEE}$
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

	$HWB_{Ref, SK}$	$PEB_{SK}$	$CO2_{SK}$	$f_{GEE}$
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>D</b>				

**$HWB_{Ref}$ :** 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 ( $PEB_{ern}$ ) und einen nicht erneuerbaren ( $PEB_{n,ern}$ ) Anteil auf.

**$CO_2$ :** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

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

"Gebäudeprofi 3D" Software, ETU GmbH, Version 5.1.2 vom 23.04.2019, www.etu.at

# Energieausweis für Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	7.592,1 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	3,32 m	mittlerer U-Wert	1,10 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	6.073,6 m <sup>2</sup>	Heiztage	264 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	62,22
Brutto-Volumen	24.896,7 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3570 K-d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	7.489,3 m <sup>2</sup>	Klimaregion	Region S/SO	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,30 m <sup>-1</sup>	Norm-Außentemperatur	-10,5 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf		HWB <sub>Ref,RK</sub>	88,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	88,2 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB <sub>RK</sub>	126,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,87
Erneuerbarer Anteil			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	714.576 kWh/a	HWB <sub>Ref, SK</sub>	94,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	714.576 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	94,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	96.988 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	884.155 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	116,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ, H</sub>	1,09
Haushaltsstrombedarf	124.699 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	1.008.854 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	132,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	1.922.224 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	253,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	1.703.231 kWh/a	PEB <sub>n.em., SK</sub>	224,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	218.993 kWh/a	PEB <sub>em., SK</sub>	28,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	385.938 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	50,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,97
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export, SK</sub>	

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Arch. DI Stefan Wüntscher
Ausstellungsdatum	19.10.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	18.10.2029		

Architekt Dipl.-Ing.  
Stefan Wüntscher  
steuert, befragt und besichtigt  
Niederfeldgasse 117  
5010 Graz  
Tel 0316 456080 stplanung@wuentscher.at



## Vergleichswertberechnung

### BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



**18.07.2025**

Bewertungsstichtag



**1.880,28 €**

Wert je m<sup>2</sup>



**0,80 %**

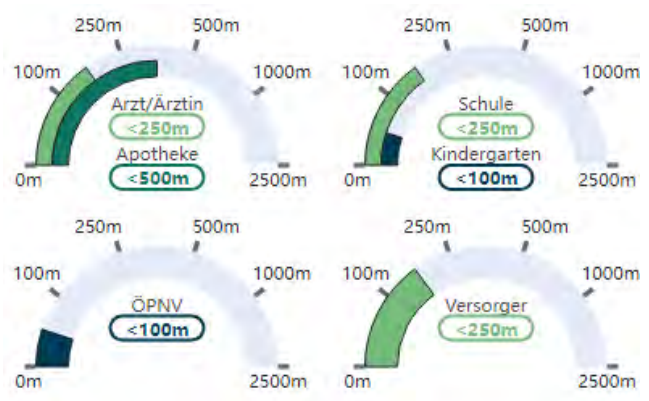
Valorisierungsfaktor



# Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

## Statistik

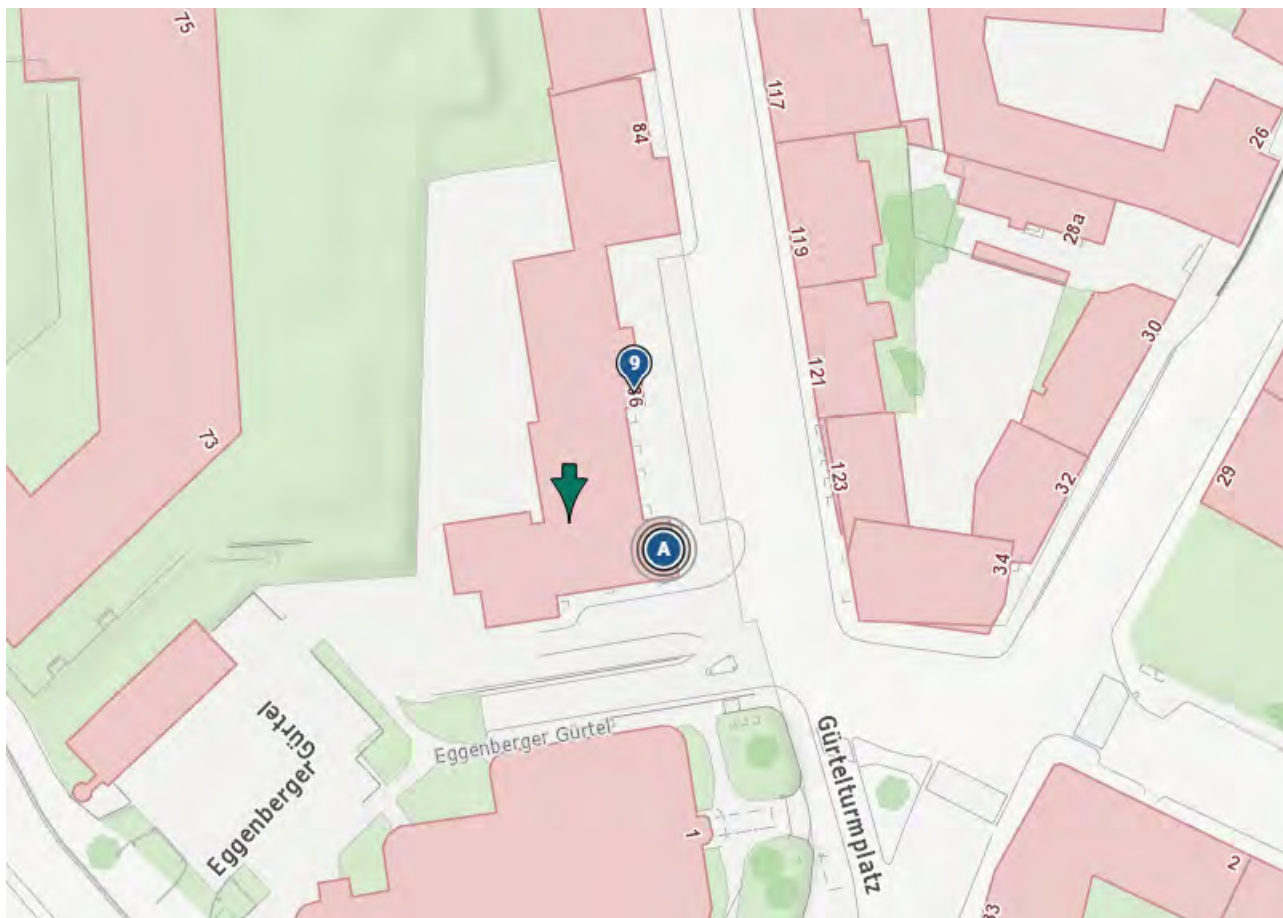
Erhobene Vergleichswerte	9
Gewählte Vergleichswerte	9
Arith. Mittel	1.880,28 €
Standardabweichung	343,96 €
Variationskoeffizient	18,29 %
95%-Konfidenzintervall	1.655,56 € - 2.105,00 €
Stichtag	18.07.2025



Adresse	Idlhofgasse 88, 8020 Graz, Österreich
Koordinaten	47,063923; 15,423874
Katastralgemeinde	63105 Gries



## Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1/A	Eigentumswohnung	8349/2023	12.10.2023	102,40	1.611,33 €	1.634,13 € *
2/A	Eigentumswohnung	2983/2023	10.03.2023	86,00	1.744,19 €	1.777,12 € *
3/A	Eigentumswohnung	302/2023	23.11.2022	60,16	1.662,23 €	1.697,51 € *
4/A	Eigentumswohnung	287/2023	23.11.2022	51,62	2.208,45 €	2.255,32 € *
5/A	Eigentumswohnung	302/2023	10.08.2022	60,16	1.628,99 €	1.667,31 € *
6/A	Eigentumswohnung	7886/2022	20.07.2022	86,00	1.279,07 €	1.309,75 € *
7/A	Eigentumswohnung	6204/2022	27.04.2022	51,62	2.034,10 €	2.086,62 € *
8/A	Eigentumswohnung	4006/2022	10.03.2022	103,00	2.281,55 €	2.342,87 € *
9	Eigentumswohnung	2432/2025	20.02.2025	85,11	2.144,87 €	2.151,87 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

