



Die Sachverständigen.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Thomas Praschinger, MSc

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6

Tel.: 0316 / 67 05 04

Fax: 0316 / 67 05 04

e-mail: office@die-sachverstaendigen.eu

**244 E 110/25w bzw. 244 E 150/25b,
BG Graz-Ost**

Adresse
8010 Graz, Rosenhaingasse 3

GUTACHTEN

zur auftragsgemäßen
Wertermittlung der nachstehend
angeführter Liegenschaft

KG 63103 Geidorf, EZ 2006
B-LNR.: 311 (W 3) – 122/10818 Anteile
Bezirksgericht Graz-Ost

für das

Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Befundaufnahme	4
1.3	Bewertungsgegenstand.....	4
1.4	Eigentümer.....	4
2	Befund.....	5
2.1	Allgemeines.....	5
2.1.1	Unterlagen	5
2.1.2	Bewertungsstichtag	5
2.2	Gutsbestand.....	6
2.2.1	Grundbuch.....	6
2.2.2	Kataster	8
2.3	Grundstück.....	9
2.3.1	Lage.....	9
2.3.2	Beschaffenheit und Nutzung.....	9
2.3.3	Aufschließung	11
2.3.4	Flächenwidmung.....	12
2.3.5	Kontaminierung.....	13
2.3.6	Naturgefahren.....	14
2.4	Gebäude	16
2.4.1	Beschreibung.....	16
2.4.2	Bauzustand.....	25
2.5	Wohnung W 3	26
2.5.1	Beschreibung.....	26
2.5.2	Bauzustand.....	31
2.5.3	Grundrissplan	32
2.6	Unterlagen Hausverwaltung	33
2.6.1	Vorschreibung Wohnkosten.....	34
2.6.2	Abrechnung	35
2.6.3	Sanierungskonzept.....	43
2.6.4	Protokoll Eigentümerversammlung	53
2.6.5	Finanzierungsübersicht.....	58

2.6.6	Abstimmungsbogen & Beschluss	59
2.7	Mietvertrag	62
3	Gutachten.....	70
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	70
3.2	Bewertung	72
3.3	Verkehrswert	73
3.3.1	Vergleichswert	73
3.3.2	Verkehrswert.....	74
3.4	Zubehör.....	74

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Beschluss des Bezirksgerichtes Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27, zum Zweck der Feststellung des Verkehrswertes der im Bewertungsgegenstand definierten Wohnungseigentumsobjekte.

1.2 Befundaufnahme

Grundlage der Befundaufnahme bildet die Besichtigung am 16.10.2025, durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Thomas Praschinger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6. An der Befundaufnahme hat Herr Mohammad Hamayda (Mieter) teilgenommen.

1.3 Bewertungsgegenstand

KG 63103 Geidorf, EZ 2006
B-LNR.: 311 (W 3) – 122/10818 Anteile
Bezirksgericht Graz-Ost
8010 Graz, Rosenhaingasse 3

1.4 Eigentümer

```
***** B *****  
311 ANTEIL: 122/10818  
Vicit Immobilien GmbH (FN 547314z)  
ADR: Wielandgasse 14-16 B4, Graz 8010  
a 16112/1974 Wohnungseigentum an W 3 Rosenhaing. 3  
b 15169/2023 IM RANG 17299/2022 Kaufvertrag 2022-10-27 Eigentumsrecht
```

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

Vom Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Kataster
- Flächenwidmungsplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Fotodokumentation
- Erhebungen im immonetZT
- Nutzwertgutachten vom 06.12.1967
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (TZ 16112/1974)
- Dienstbarkeitsverträge (TZ 16034/1961, 11382/1973)

Dem Sachverständigen wurden folgende weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Wohnkostenvorschreibung 04/2025
- Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2024
- Vorausschau 2025 gem. § 20 (2) WEG 2002
- Protokoll Eigentümersammlung vom 06.05.2024
- Informationen hinsichtlich Kontostand Sanierungsdarlehen
- Sanierungskonzept
- Finanzierungsübersicht Stand 04/2024
- Abstimmungsbogen Umfassende energetische Sanierung
- Aushang Beschluss Umfassende energetische Sanierung
- Mietvertrag vom 10.06.2025

2.1.2 Bewertungsstichtag

16.10.2025

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 63103 Geidorf EINLAGEZAHL 2006
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

 Letzte TZ 14013/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1542/5		Bauf. (20)	175	
1543		Bauf. (20)	108	
1544/1		GST-Fläche	2404	
		Bauf. (10)	17	
		Gärten(10)	2387	
1545		Bauf. (10)	1947	Rosenhaingasse 7 Rosenhaingasse 5 Rosenhaingasse 9 Rosenhaingasse 3
GESAMTFLÄCHE			4634	

Legende:
 Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 ***** B *****
 ***** C *****
 311 ANTEIL: 122/10818
 Vicit Immobilien GmbH (FN 547314z)
 ADR: Wielandgasse 14-16 B4, Graz 8010
 a 16112/1974 Wohnungseigentum an W 3 Rosenhaing. 3
 b 15169/2023 IM RANG 17299/2022 Kaufvertrag 2022-10-27 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 1 a 16034/1961
 DIENSTBARKEIT des Zuganges und der Zufahrt über Gst 1544/1
 gem Par 2 Servitutsbestellungsvertrag 1961-10-02 für EZ
 2013
 5 a 11382/1973
 DIENSTBARKEIT der Errichtung und des Betriebes einer
 Umspannstation auf Gst 1544/1 für Gst 646/1 KG Jakomini der
 EZ 256 KG Jakomini
 114 auf Anteil B-LNR 311
 a 15169/2023 Pfandurkunde 2022-12-21
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
 für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 53595t)
 117 auf Anteil B-LNR 311
 a 18319/2023 Pfandurkunde 2023-12-14
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
 für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 53595t)
 b 18319/2023 9485/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1194 KG 63103 Geidorf C-LNR 107
 EZ 2006 KG 63103 Geidorf C-LNR 117
 118 auf Anteil B-LNR 318 319
 a 4842/2024
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
 gem Pkt "Drittens" Vereinbarung 2024-01-12 für
 DI Heidemaria Neuhold geb 1942-09-11
 120 auf Anteil B-LNR 311 313
 a 10063/2024 Vergleich 2024-04-17
 PFANDRECHT vollstr EUR 62.021,03
 6 % Z aus EUR 62.021,03 ab 2024-07-01,
 Antragskosten EUR 2.299,12 für
 Andreas Tatschl, geb. 21.05.1999
 (240 E 3568/24v)
 b 10063/2024 Simultanhaftung mit
 EZ 1194 1880 je ds KG
 EZ 425 KG 63124 Waltendorf
 EZ 1560 KG 63106 Jakomini
 EZ 153 KG 63107 Algersdorf (BG Graz-West)
 EZ 83 570 je KG 63109 Baierdorf (BG Graz-West)

EZ 482 KG 66128 Kaindorf an der Sulm (BG Leibnitz)
 EZ 1705 KG 66138 Leibnitz (BG Leibnitz)

121 auf Anteil B-LNR 311 313
 a 11367/2024 Zahlungsbefehl 2024-06-18
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.335,81
 samt Zinsen lt. Beschluss vom 06.09.2024,
 Antragskosten EUR 393,18 für
 Heidinger Christian, geb. 28.08.1982
 (240 E 3972/24f)

b 11367/2024 Simultanhaftung mit
 EZ 1194 1880 je ds KG
 EZ 425 KG 63124 Waltendorf
 EZ 1560 KG 63106 Jakomini
 EZ 153 KG 63107 Algersdorf (BG Graz-West)
 EZ 83 570 je KG 63109 Baierdorf (BG Graz-West)
 EZ 482 KG 66128 Kaindorf an der Sulm (BG Leibnitz)
 EZ 1705 KG 66138 Leibnitz (BG Leibnitz)

122 auf Anteil B-LNR 311
 a 1499/2025 Exekutionsbewilligung 2025-02-07
 PFANDRECHT vollstr EUR 499.037,06
 Zinsen und Kosten laut Exekutionsbewilligung 2025-02-07 für
 Raiffeisenbank Mureck eGen (FN 54019s)
 (244 E 13/25f)

b 1499/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1560 KG 63106 Jakomini C-LNR 39
 EZ 482 KG 66128 Kaindorf an der Sulm C-LNR 74
 EZ 1705 KG 66138 Leibnitz C-LNR 15
 EZ 1194 KG 63103 Geidorf C-LNR 112
 EZ 153 KG 63107 Algersdorf C-LNR 24
 EZ 83 KG 63109 Baierdorf C-LNR 20
 EZ 570 KG 63109 Baierdorf C-LNR 79
 EZ 425 KG 63124 Waltendorf C-LNR 19
 EZ 2006 KG 63103 Geidorf C-LNR 122

124 auf Anteil B-LNR 311
 a 6387/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (212 C 69/25z)

126 auf Anteil B-LNR 311
 a 6629/2025 Pfandurkunde 2025-04-14
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 35.000,--
 für Josip Franjic geb 1999-03-19

132 auf Anteil B-LNR 311
 a 10957/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 2.056,54 s.A. für
 WEG Rosenhaingasse 5 (244 E 110/25w)

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

 Grundbuch 12.09.2025 11:00:24

Anmerkung:

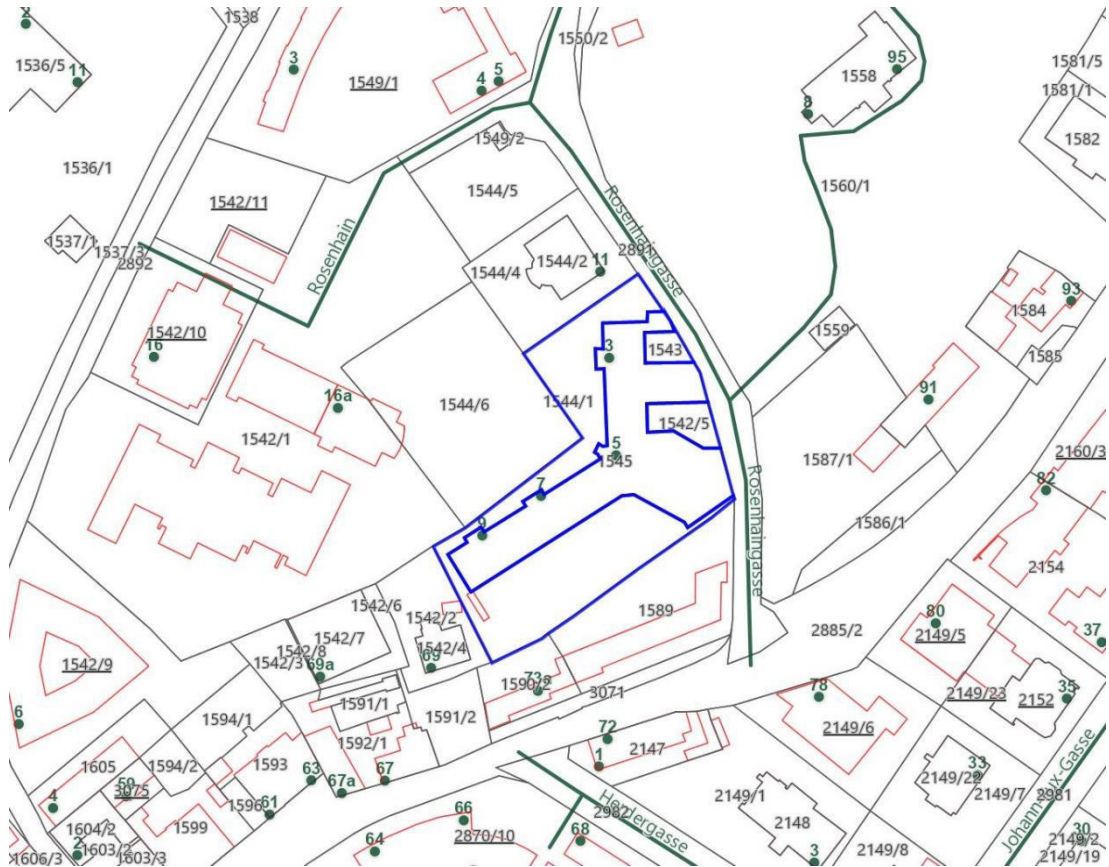
Der Verlauf der unter C-LNR 1 eingetragenen Dienstbarkeit kann aus den hinterlegten Urkunden nicht direkt abgeleitet werden. Entlang der nördlichen Grenze des Grundstückes Nr. 1544/1 verläuft mittlerweile kein Weg mehr zur herrschenden Liegenschaft EZ 2013. Weiters hätte dieses Wegerecht keine nennenswerte Auswirkung auf den Wert einzelner Wohnungen.

Die unter C-LNR 5 eingetragene Dienstbarkeit ist bei Wohnhausanlagen dieser Größenordnung als üblich einzustufen.

Auf die unter C-LNR 114, 117, 120, 121, 122, 124, 126 und 132 eingetragenen Pfandrechte sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen. Diese haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes ebenfalls keine Berücksichtigung erfahren.

2.2.2 Kataster

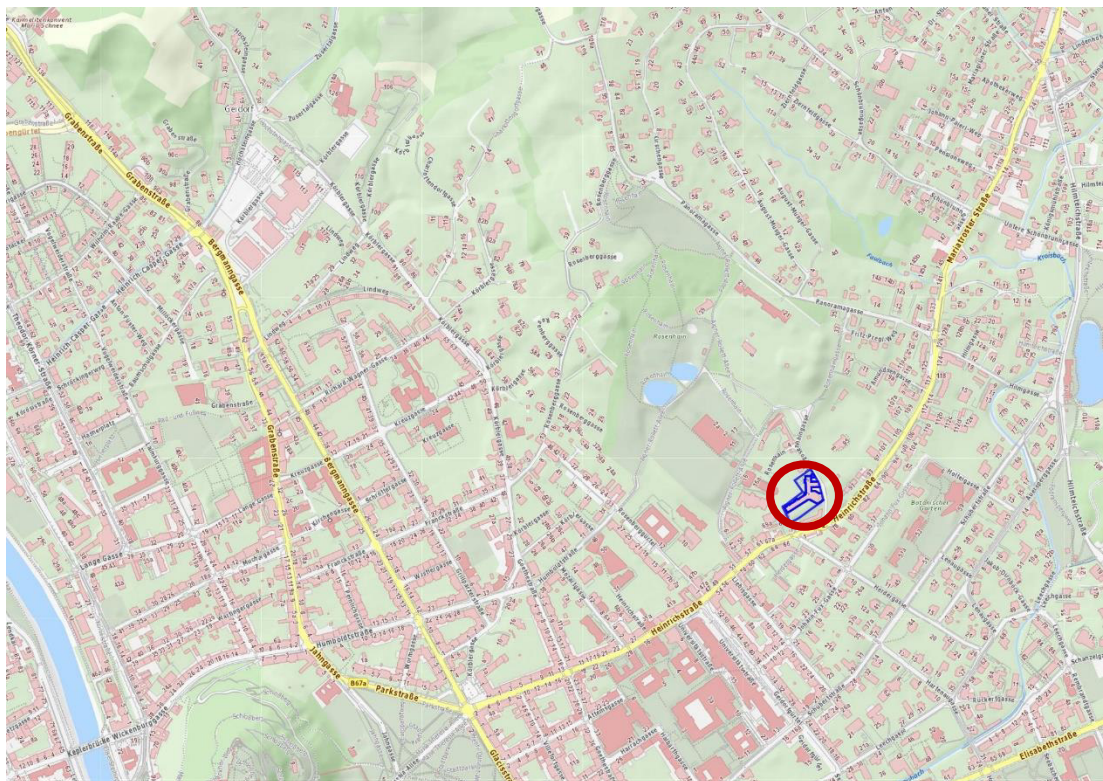
Die Gesamtfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt laut Grundbuch 4.634 m².



2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungliegenschaft befindet sich in Graz, im 3. Bezirk Geidorf. Vom Zentrum kommend folgt der Glacisstraße in Richtung Norden. Auf Höhe des Geidorfplatzes biegt man rechts ab in die Heinrichstraße. Dieser folgt man für rund 850 m und biegt anschließend links an in die Rosenhaingasse, wo die Liegenschaft nach rund 50 m auf der linken Straßenseite situiert ist.



2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die Liegenschaft weist einen annähernd L-förmigen Grundriss auf und fällt zur Rosenhaingasse und zur Heinrichstraße ab, wobei die Flächen um das Gebäude und die Zufahrten eingeebnet wurden. Auf der Liegenschaft wurde eine mehrgeschossige Wohnhausanlage mit Tiefgarage errichtet.

Der Zugang und die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgen über die sich im öffentlichen Gut befindliche Rosenhaingasse.

Die Zufahrt und die Wege um die Wohnhausanlage sind asphaltiert bzw. mit Betonsteinplatten versehen. Die unbefestigten Flächen sind begrünt und mit

Bäumen und Sträucher bepflanzt. Die Liegenschaft weist gegenüber den Nachbarliegenschaften nur teilweise eine Einfriedung auf.

Luftbild



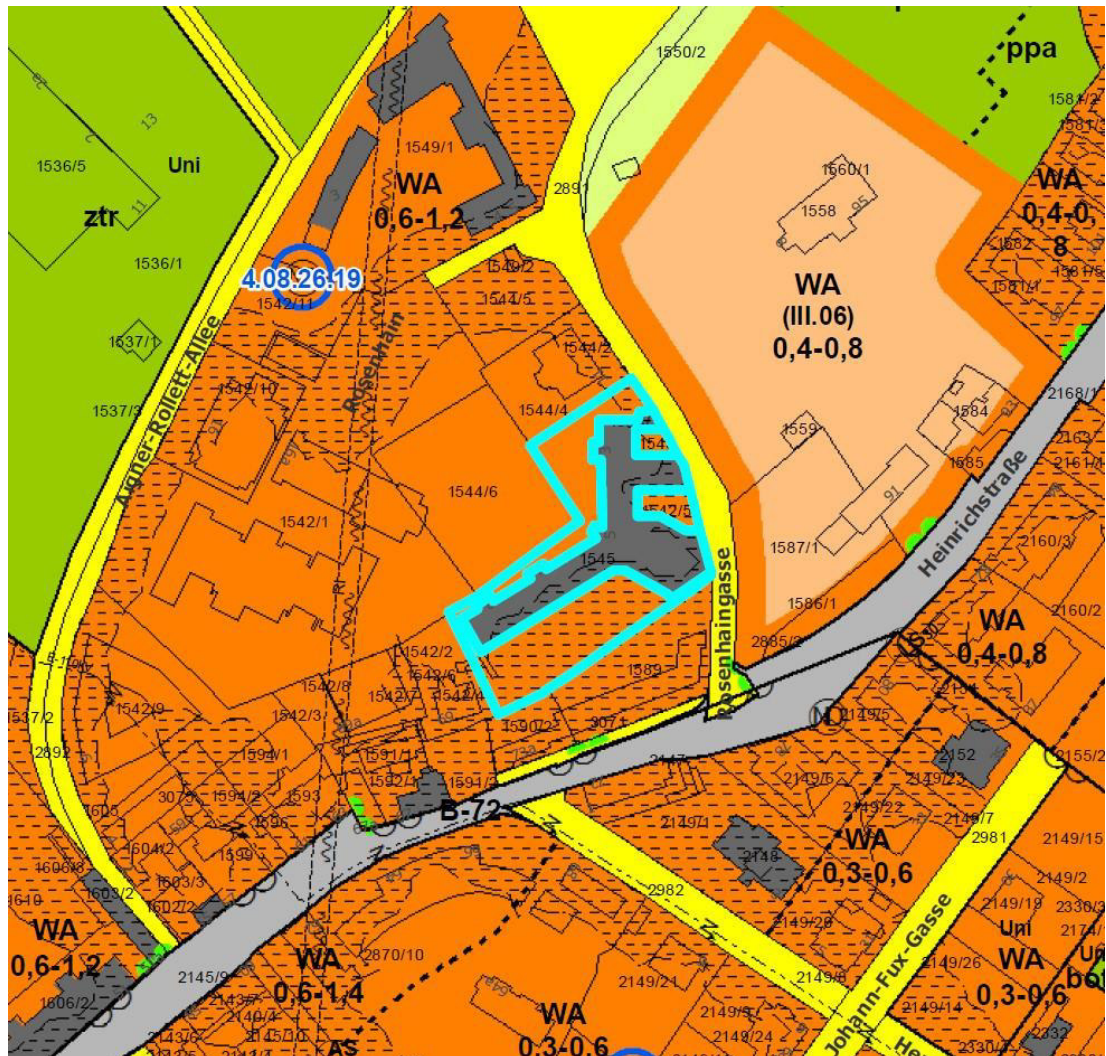


2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage sehr gut aufgeschlossen. Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt über die öffentlichen Versorgungsunternehmen ebenso wie die Ableitung der Fäkal- und Schmutzwässer sowie die Müllentsorgung.

2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan als Allgemeines Wohngebiet, „WA“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 ausgewiesen. Weiters befindet sich die Liegenschaft teilweise im Sanierungsgebiet Lärm.



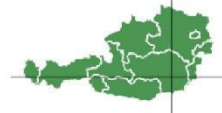
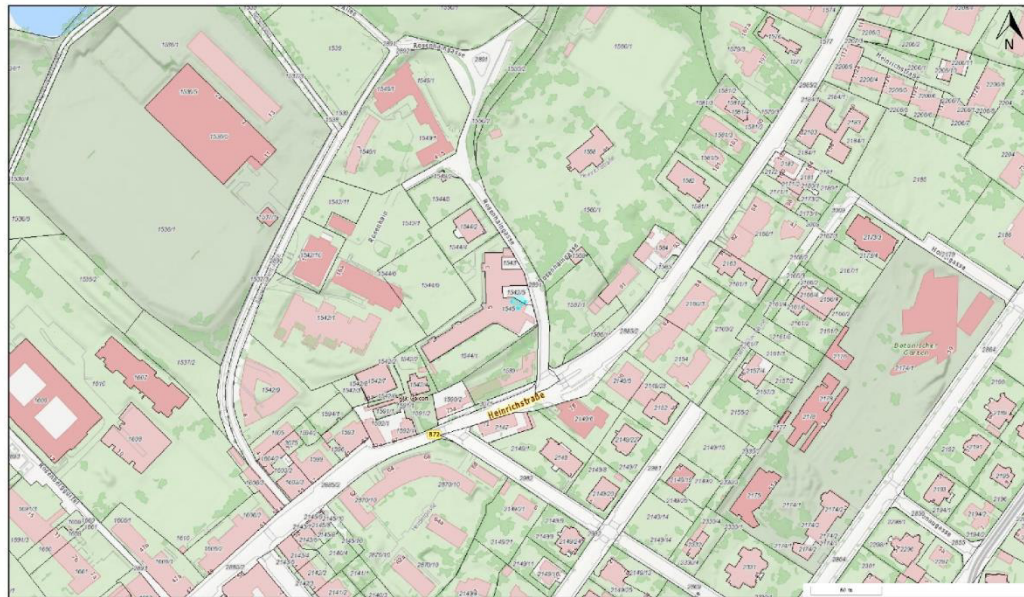
2.3.5 Kontaminierung

Im Zuge der Befundaufnahme zur Gutachtenserstattung erfolgten **keine** Untersuchungen auf Kontaminierungen und Altlasten. Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet.

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert

gesichert

Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

2.3.6 Naturgefahren

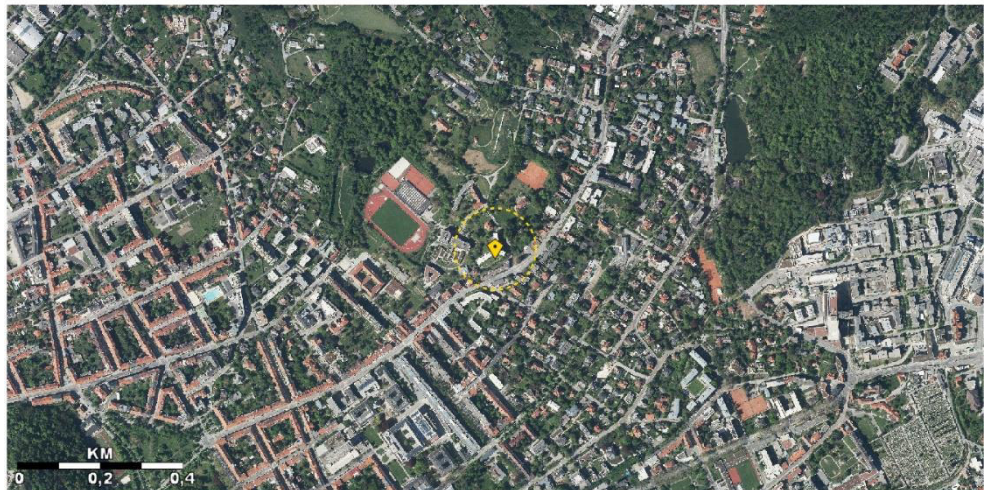
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Rosenhaingasse 5, 8010 Graz
Seehöhe: 380 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 47,08192° N | 15,45299° 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	keine Daten
Oberflächenabfluss	mittel
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

Legende und weiterführende Informationen
i Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

i Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

i Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

i Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

i Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

i Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

i Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,08192° N; 15,45299° O; Datum: 30.04.2025

Seite 2 / 2

2.4 Gebäude

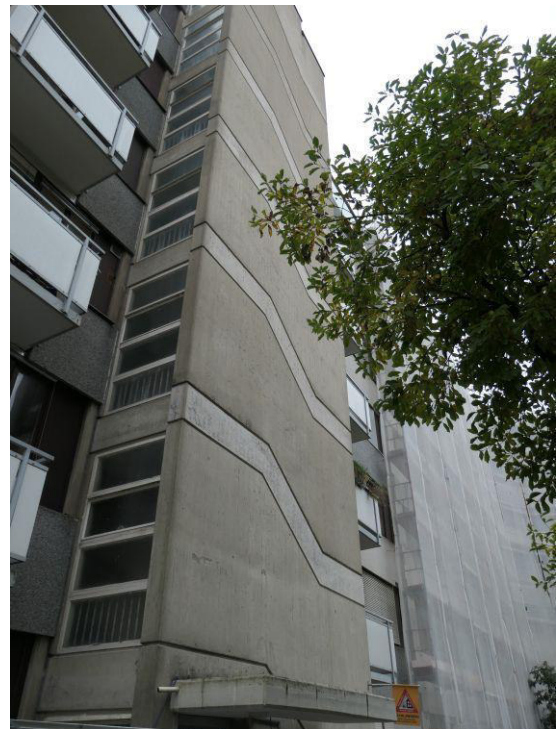
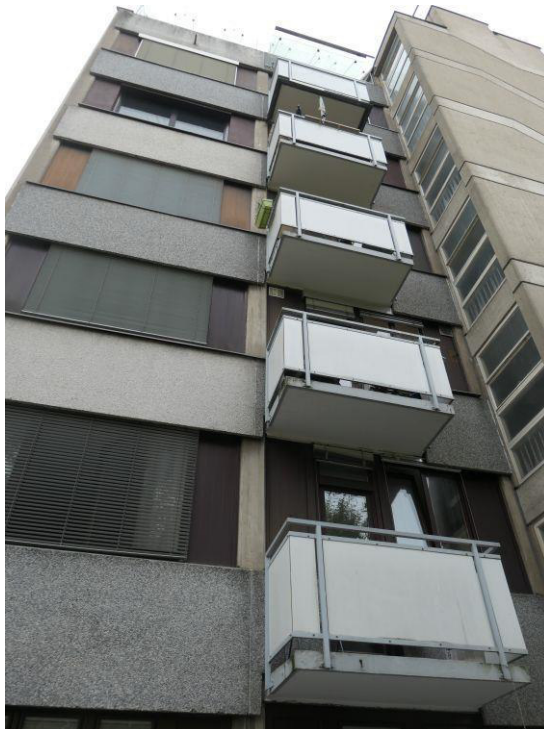
2.4.1 Beschreibung

Das Gebäude, in dem sich die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet, wurde in Massivbauweise errichtet.

Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, fünf Obergeschosse sowie ein Ateliergeschoss.

Das Gebäude ist mit einem Flachdach versehen. An der Fassade wurden zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ein Wärmedämmverbundsystem und ein Reibputz angebracht.

Gesamtgebäude außen







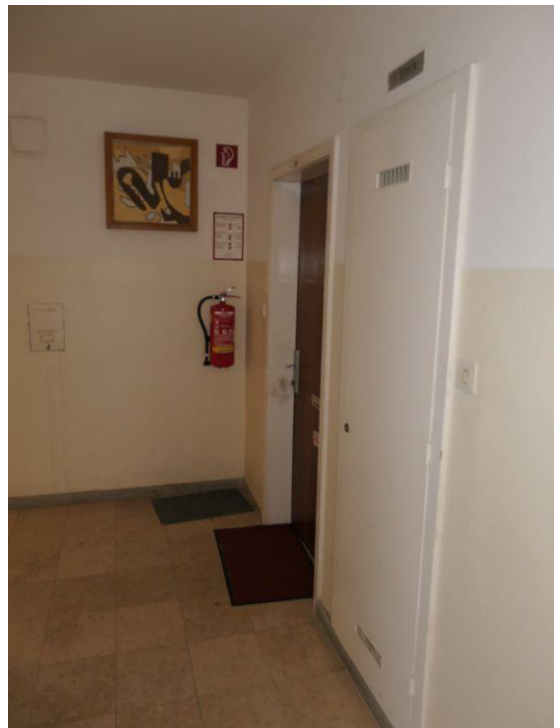
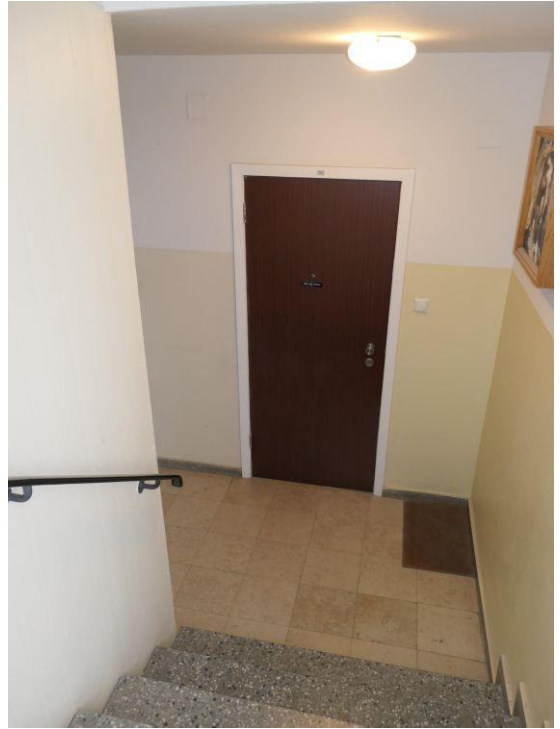


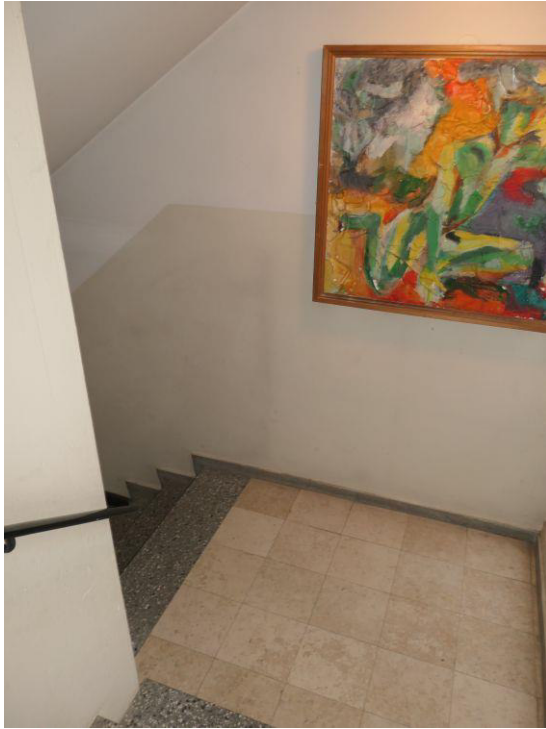


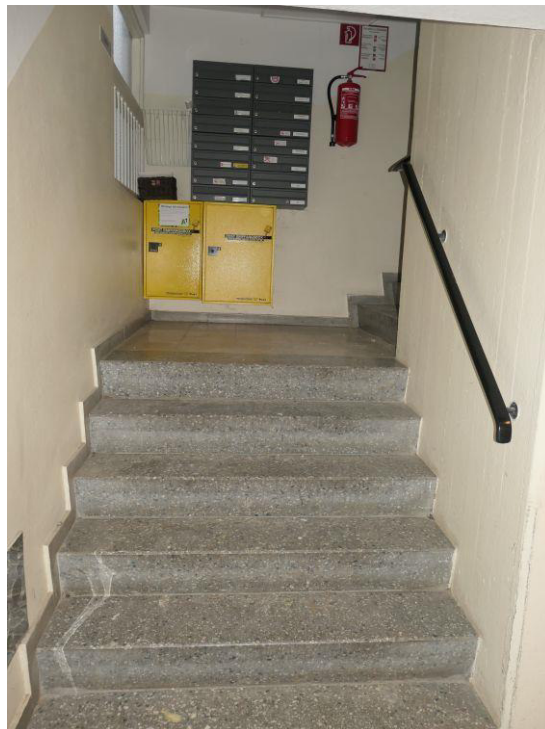
Haus Rosenhaingasse 3 innen











2.4.2 Bauzustand

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, wobei gerade Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, welche bei anderen Gebäudeteilen schon teilweise abgeschlossen sind.

Näheres zu den geplanten und gerade in Umsetzung befindlichen Sanierungsmaßnahmen wird unter Punkt 2.6 dargestellt.

2.5 Wohnung W 3

2.5.1 Beschreibung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss.

In der Wohnung sind Holztüren mit Holzzargen versetzt. Als Bodenbelag sind Kunststoffbeläge, Parkett und keramische Fliesen verlegt. Die Wände und Decken sind verputzt und gemalt. Im Bad sind die Wände türstockhoch verflies.

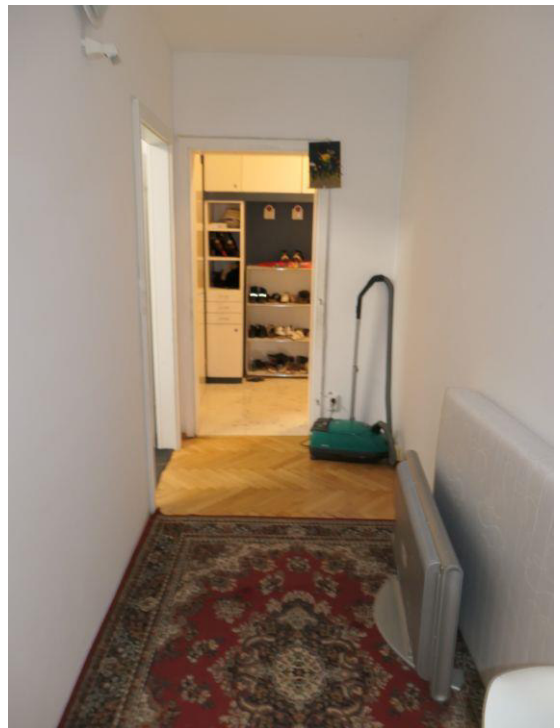
Bei der Wohnung wurden Holzverbundfenster mit Jalousien versetzt. Laut Auskunft der Hausverwaltung werden diese gegen Kunststoff-Aluminium mit Isolierverglasung und Rollläden getauscht.

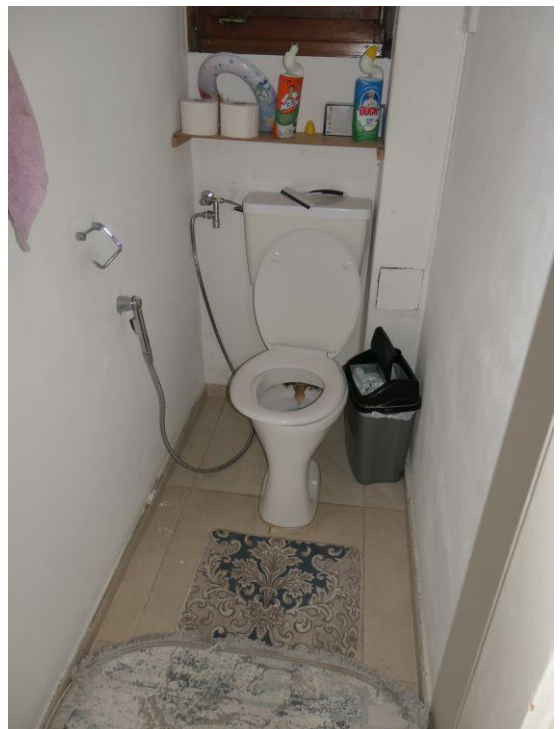
Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektrospeicher.

Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche der Wohnung ohne das Zubehör 84,61 m². Die Wohnung besteht aus Küche, Vorraum, Flur, Bad, WC, Abstellraum und drei Zimmern. Als Zubehör sind der Wohnung ein Balkon, eine Loggia und ein Kellerabteil zugeordnet.

Wohnung











Kellerabteil

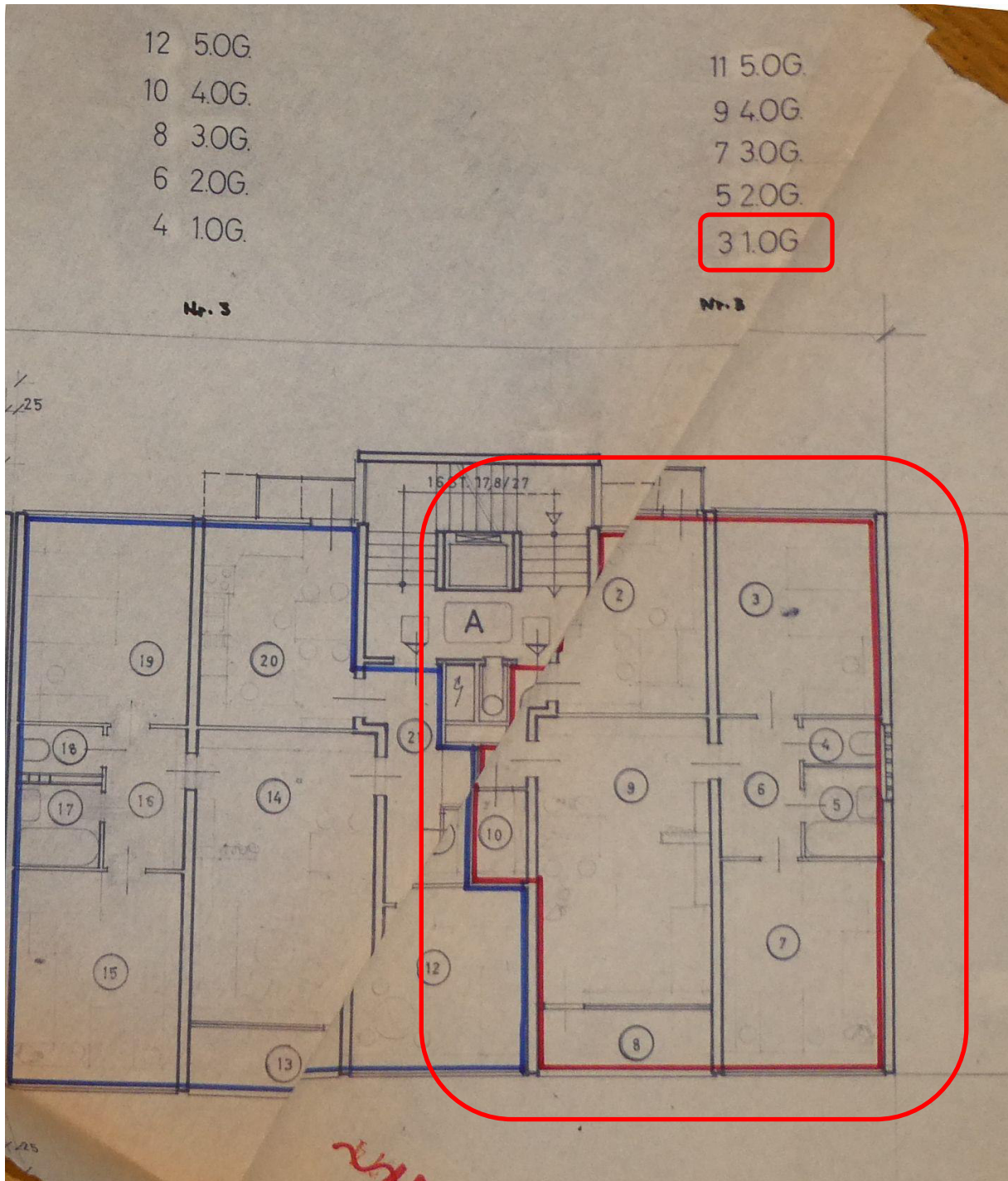




2.5.2 Bauzustand

Der Ausstattungsstandard der Wohnung ist als einfach bis normal zu beurteilen.
Die Wohnung ist als sanierungs- und modernisierungsbedürftig einzustufen.

2.5.3 Grundrissplan



2.6 Unterlagen Hausverwaltung

Entsprechend der aktuellen Vorschreibung stellen sich die monatlichen Beträge exklusive Umsatzsteuer wie folgt dar:

Betriebskosten-Akonto	€	244,39
Heizkosten-Akonto	€	111,66
Reparaturrücklage	€	218,78

Der Stand der Rücklagen der Wohnungseigentumsgemeinschaft betrug mit 31.12.2024 € 183.143,90.

Laut Auskunft der Hausverwaltung werden die folgenden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Wärmedämmung Fassade
- Betonsanierung
- Wärmedämmung Kellerdecke
- Dachaufbau NEU inkl. Dämmung
- Steigstranganierung Elektro / Allgemeinverteiler
- Blitzschutzanlage
- Errichtung von PV-Anlagen
- Sanierung/Modernisierung Heizungsanlage
- Erneuerung der Fenster und Balkontüren samt Sonnenschutz
- Erneuerung Fenster Laubengang
- Betonsanierung Balkone, Fußbodenaufbau NEU + Geländer
- Stiegenhausmalerei, nach Abschluss sämtlicher Gewerke
- Fenstertausch

Es wird dazu die Beschlussfassung und das als Grundlage dienende Sanierungskonzept sowie die Finanzierungsübersicht dargestellt. **Der Anteil der bewertungsgegenständlichen Wohnung, nach Abzug der zu erwartenden Förderung, beträgt laut dieser Kalkulation bei einer Einmalzahlung brutto € 37.737,22. Nachdem es jedoch noch keine Endabrechnung gibt, können die tatsächlich zu bezahlenden Beträge von dieser Summe noch abweichen.**

2.6.1 Vorschreibung Wohnkosten



Damen und Herren
 Vicit Immobilien GmbH
 Wielandgasse 14-16 / B4
 8010 Graz

Ihre Ansprechpartnerin
 Carina Bscheiden
 carina.bscheiden@weinberger-biletti.at
 +43 316 71 11 16 - 313

Graz, am 01.04.2025

Dauerrechnung Nr. 10089/2025

Rechnungsleger: EG Rosenhaingasse 3-9
 Liegenschaft: Rosenhaingasse 3-9
 8010 Graz
 UID: ATU59409429

Rechnungsempfänger: VICIT Immobilien GmbH
 Rosenhaingasse 3
 8010 Graz

Die Vorschreibung ab April 2025 für die Liegenschaft Rosenhaingasse 3-9, Top H3/3 setzt sich wie folgt zusammen:

	Netto	USt	USt-Betrag	Brutto
Reparaturrücklage	218,78	0%	0,00	218,78
Betriebskosten	222,17	10%	22,22	244,39
Heizkosten	93,05	20%	18,61	111,66
Gesamtbetrag	534,00		40,83	574,83

Den zu zahlenden Gesamtbetrag ersuchen wir Sie bis 5. eines jeden Monats unter Angabe der Zahlungsreferenz **103205690000** auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

IBAN: AT61 2081 5000 0110 3092
BIC: STSPAT2G
lautend auf: EG 8010 Graz Rosenhaing. 3-9



Diese Rechnung ist eine Dauerrechnung im Sinne des UStG und gilt bis zum Ergehen einer neuen Rechnung beziehungsweise bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen

Carina Bscheiden

Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH

8010 Graz, Hans-Sachs-Gasse 14/III, Tel.: +43 316 71 11 16, graz@weinberger-biletti.at, www.weinberger-biletti.at, FN 259974s LG Graz

2.6.2 Abrechnung



Damen und Herren
 Vicit Immobilien GmbH
 Wielandgasse 14-16 / B4
 8010 Graz

Graz, am 12.03.2025
 DVR: 0486671

Abrechnungsleger: EG Rosenhaingasse 3-9
 UID: ATU59409429

Vertragspartner:	VICIT Immobilien GmbH Rosenhaingasse 3/H3/3 8010 Graz	Liegenschaft:	Rosenhaingasse 3-9 8010 Graz
Top:	H3/3	Bearbeiter:	Carina Bscheiden
Debitorennummer:	3203/2200302	Telefon:	+43-316-711116-313
		E-Mail:	carina.bscheiden@weinberger-biletti.at

Sehr geehrte Damen und Herren!

Beiliegend übermitteln wir Ihnen die Jahresabrechnung für die Liegenschaft 8010 Graz, Rosenhaingasse 3-9, H3/3 für den Zeitraum Jänner 2024 bis Dezember 2024.

Die gesamte Abrechnung beinhaltet Nettobeträge, die Ihrer Nutzungsart entsprechende Umsatzsteuer ist in der beiliegenden Rechnung Nr. 2025/10220 ausgewiesen. Insgesamt ergibt Ihre Jahresabrechnung ein

Guthaben von Euro 241,68

Den Gesamtbetrag wollen Sie bitte bei Ihrer Einzahlung zur Fälligkeit 05.06.2025 in Abzug bringen.

In die Belegsammlung kann von Ihnen nach Terminvereinbarung in unserer Kanzlei Einsicht genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Carina Bscheiden
 Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH

Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH

8010 Graz, Hans-Sachs-Gasse 14/III, Tel.: +43 316 71 11 16, graz@weinberger-biletti.at, www.weinberger-biletti.at, FN 259974s LG Graz

Jahresabrechnung 2024, (3203/ 2200302)

Abrechnung der Bewirtschaftungskosten					
Verteilungsschlüssel	Gesamt			Ihr Anteil	
Betriebskosten	5.409,00	Anteile	1,13 %	61,00	Anteile
Reparaturrücklage	5.409,00	Anteile	1,13 %	61,00	Anteile
Bewirtschaftungskosten	Gesamtbetrag	Schlüssel		Ihr Anteil	
Betriebskosten					
Ausgaben					
Grundsteuer	-9.943,64	61,00 / 5.409,00		-112,14	
Müllabfuhr	-17.870,01	61,00 / 5.409,00		-201,53	
Wasser/Abwasser	-35.160,10	61,00 / 5.409,00		-396,52	
Strom	-4.132,50	61,00 / 5.409,00		-46,60	
Schädlingsbekämpfung	-579,90	61,00 / 5.409,00		-6,54	
Gebäudeversicherung	-39.469,63	61,00 / 5.409,00		-445,12	
Verwaltungshonorar	-20.203,92	61,00 / 5.409,00		-227,85	
Lohn und Lohnnebenkosten	-64.247,35	61,00 / 5.409,00		-724,55	
Reinigungsmaterial , Glühlampen	-563,77	61,00 / 5.409,00		-6,36	
Hausreinigung	-1.275,00	61,00 / 5.409,00		-14,38	
Streumaterial	-445,17	61,00 / 5.409,00		-5,02	
Grünpflege	-645,50	61,00 / 5.409,00		-7,28	
Service/Wartung	-3.797,32	61,00 / 5.409,00		-42,82	
Sonstige Ausgaben	-2.597,92	61,00 / 5.409,00		-29,30	
Aufzugsanlage Wartung	-21.697,40	61,00 / 5.409,00		-244,69	
Aufzugsanlage TÜV	-1.567,00	61,00 / 5.409,00		-17,67	
Strom Aufzugsanlage	-1.594,14	61,00 / 5.409,00		-17,98	
Garage Wartung	-397,45	61,00 / 5.409,00		-4,48	
Summe Ausgaben Betriebskosten	-226.187,72			-2.550,83	
Einnahmen					
Betriebskosten				2.354,76	
Waschküche 10 %	785,10	61,00 / 5.409,00		8,85	
Ergebnis Betriebskosten				-187,22	
Verbrauchsabhängige Kosten					
Heizkostenabrechnung	-116.773,45			-905,51	
Summe Ausgaben lt. Abrechnung				-905,51	
Heizkosten				1.278,48	
Summe Einnahmen				1.278,48	

Seite 2/8

Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH

8010 Graz, Hans-Sachs-Gasse 14/III, Tel.: +43 316 71 11 16, graz@weinberger-biletti.at, www.weinberger-biletti.at, FN 259974s LG Graz

Jahresabrechnung 2024, (3203/ 2200302)

Bewirtschaftungskosten	Gesamtbetrag	Schlüssel	Ihr Anteil
Ergebnis verbrauchsabhängige Kosten			372,97

Seite 3/8

Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH

8010 Graz, Hans-Sachs-Gasse 14/III, Tel.: +43 316 71 11 16, graz@weinberger-biletti.at, www.weinberger-biletti.at, FN 259974s LG Graz

Rücklagenabrechnung	Gesamt
Reparaturrücklage	
Ausgaben	
Baumeister	
22.02.24 Mibag-Re.2431128-Schimmelsanierung	-1.753,80
30.11.24 Mibag-Re.24311714. Wasserschaden	-1.070,71
Summe Baumeister	-2.824,51
Installateur	
09.01.24 Unisan-Re.230966-Heizungsleitungsrohrbruch	-501,41
10.01.24 Unisan-Re.230985-Verstopfung	-433,08
12.01.24 Unisan-Re.231014-HK-Ventil undicht	-692,80
29.01.24 Unisan-Re.231111-Rohrbruch Abflußleitung	-426,84
01.02.24 Ederegger-Re.20233117-Eckventile	-239,38
08.02.24 Rohrmax-Re.RG2441001279-Ablaufverstopfung	-238,00
14.02.24 Unisan-Re.231216-Heizkörper	-1.261,40
16.02.24 Unisan-Re.231236-HK-Ventil undicht	-454,68
20.02.24 Unisan-Re.231247-def. Wohnungsabspernung	-224,14
04.03.24 Unisan-Re.231318-Kontrolle Nässe	-255,00
10.04.24 Neubauer-Re.240989-Eckanschlussventil undicht	-326,62
15.04.24 Unisan-Re.231509-Heizungsleitungen	-1.485,97
26.04.24 Unisan-Re.231557-HK-Ventile + Heizungsstrangleitungen	-895,98
06.05.24 Rohrmax-Re.RG2441004265-Verstopfung Einzelanschlussleitung	-321,50
01.07.24 Juric-Re.4469-Behebung Verstopfung H.5/8	-189,50
29.07.24 Rohrmax-Re.RG2441007374-Vestopfung Sammelanschlussleitung	-240,50
06.08.24 Neubauer-Re.241880-Drucksteigerungsanlage	-1.329,50
13.09.24 Rohrmax-Re.RG2441009207-Behebung Verstopfung T.6	-557,00
25.09.24 Neubauer-Re.242294-def. Heizkörperventil H.9/6	-889,50
26.09.24 Rohrmax-Re.RG2441009696-Vorreinigung	-10.536,00
02.10.24 Neubauer-Re.242393-Wohnungsabspernung H.9/2	-726,05
04.10.24 Neubauer-Re.242423-Noteinsatz Anschlussleitung	-1.528,09
12.11.24 Neubauer-Re.242759-Behebung Rohrbruch H.9/1	-801,23
18.11.24 Mibag-Re.2432333-n. Wasserschaden TG	-687,33
17.12.24 Neubauer-Re.243231-rep.Abflussleitungsrohrbruch	-1.953,07
19.12.24 Neubauer-Re.243292-Dachablauf	-2.454,81
31.12.24 Egger-Re.241098-Rohrbruch H.5/17	-649,00
Summe Installateur	-30.298,38
Elektriker	
13.05.24 Gugg-Re.24075M-Antennenanlage	-326,90
03.07.24 Marics-Re.2240564-Strahler Kunstwerk	-413,88
24.07.24 Marics-Re.2240582-Sprechanlage	-183,10
31.10.24 Energie Graz-Re.5083101394-Austausch Zählergerüst 4. OG	-3.703,00
Summe Elektriker	-4.626,88
Schlosser	
27.01.24 Peskoller-Re.R240197-E-Öffner	-80,00
02.10.24 Peskoller-Re.R241515-Müllraum Führungsschiene	-200,00
06.10.24 Guldenbrein-Re.202401659+202401335-neuer Zylinder H.5	-455,34
Summe Schlosser	-735,34
Spengler	

Jahresabrechnung 2024, (3203/ 2200302)

Rücklagenabrechnung	Gesamt
10.01.24 Trummer-Re.318/2023-Sohlbänke	-787,80
13.02.24 Trummer-Re.11/2024-Sohlbänke	-526,70
21.06.24 Trummer-Re.100/2024-Gully's freilegen	-1.245,95
13.12.24 Trummer-Re.318/2024-Abdichtung Gully	-1.562,20
Summe Spengler	-4.122,65
Maler u. Anstreicher	
29.02.24 Mibag-Re.24311120-n. Wasserschaden	-277,13
Summe Maler u. Anstreicher	-277,13
Fliesenleger	
04.07.24 Kaindlbauer-Re.2024134-Waschbetonstufe	-694,50
Summe Fliesenleger	-694,50
Fenster	
03.01.24 Peserl-Re.17-Kippverglasung	-457,00
08.01.24 Radkohl-Re.2024013-Terrassentüre	-315,70
08.01.24 Radkohl-Re.2024008-Glasscheibe	-1.739,50
01.02.24 Radkohl-Re.2024035-Jalousie	-452,00
04.03.24 Radkohl-Re.2024079-Scherenlager für Fenster	-1.283,00
01.05.24 Peserl-Re.80-Rollokurbel	-260,00
01.10.24 Radkohl-Re.2024241-Balkontüre undicht	-515,00
03.10.24 Radkohl-Re.2024262-Balkontüre	-428,50
14.11.24 Peserl-Re.244-Außenjalousie	-170,00
03.12.24 Radkohl-Re.2024329-Fenster abgedichtet	-285,40
Summe Fenster	-5.906,10
Sonstiger Aufwand	
12.04.24 PHSt-Saalmiete EV 06.05.2024	-540,00
24.07.24 Kerschbaumer-Felfer-GS.2024/GS_0015_3203, Nutzung TG-Parkplatz 01-12/2024	-600,00
22.08.24 Dokterbauer-Re.24-00391-Baumpflege lt. Kontrolle	-1.200,00
24.09.24 Venta-Re.02090 0081 005 2024 1-Miete AP.33 - 10/2024	-83,33
24.09.24 Venta-Re.02090 0081 005 2024 3-Rechtsgeschäftsgebühr AP.33	-36,00
24.09.24 Venta-Re.02090 0075 005 2024 3-Rechtsgeschäftsgebühr AP.27	-36,00
24.09.24 Venta-Re.02090 0075 005 2024 1-Miete AP.27 - 10/2024	-83,33
09.10.24 Venta-Re.VIS_00227_2024-MV-Errichtung PP Heinrichstr. 73a	-75,00
05.11.24 Venta-Re.02090 0081 005 2024 1-Miete AP.33 - 11/2024	-83,33
05.11.24 Venta-Re.02090 0081 005 2024 1-Miete AP.33 - 11/2024	-83,33
28.11.24 Venta-Re.02090 0056 004 2024 1-Miete AP.08 - 12/2024	-83,33
28.11.24 Venta-Re.02090 0071 004 2024 1-Miete AP.23 - 12/2024	-83,33
01.12.24 Venta-Re.02090 0056 004 2024 3-Rechtsgeschäftsgebühr AP.08	-36,00
05.12.24 Venta-Re.02090 0075 005 2024 1-Miete AP.27 - 12/2024	-83,33
05.12.24 Venta-Re.02090 0081 005 2024 1-Miete AP.33 - 12/2024	-83,33
18.12.24 Venta-Re.02090 0071 004 2024 3-Rechtsgeschäftsgebühr AP.23	-36,00
Summe Sonstiger Aufwand	-3.225,64
Trocknungs- und Entfeuchtungsmaßnahmen	
29.02.24 Mibag-Re.24311134-n. Wasserschaden H.5/18	-978,63
20.08.24 Mibag-Re.2431903-n. Wasserschaden	-2.019,17
29.11.24 Mibag-Re.2432397-n. Wasserschden H.5/34	-1.370,20
30.11.24 Mibag-Re.24311713 Wasserschaden H.9/1	-5.560,86
Summe Trocknungs- und Entfeuchtungsmaßnahmen	-9.928,86
Sonstige Honorarkosten	
26.01.24 WBIG-3203-2024-10-Notfallabwicklung nach Meldung	-140,00

Seite 5/8

Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH

8010 Graz, Hans-Sachs-Gasse 14/III, Tel.: +43 316 71 11 16, graz@weinberger-biletti.at, www.weinberger-biletti.at, FN 259974s LG Graz

Jahresabrechnung 2024, (3203/ 2200302)

Rücklagenabrechnung	Gesamt
20.06.24 WBIG-3203-2024-99-1.TR. Sanierungsmaßnahmen	-4.400,00
05.08.24 BG Graz-Ost-220 Nc 28/24d-VNR1-Außerstreitangelegenheiten	-4,00
24.09.24 BG Graz-Ost-255NC38/24G-VNR1-Außerstreitangelegenheiten	-4,00
24.11.24 Fandl-Re.24-080-Sanierung Heizung	-3.900,00
25.11.24 WBIG-3203-2024-519-2. TR Sanierungsmaßnahmen	-5.000,00
Summe Sonstige Honorarkosten	-13.448,00
Sonstige Gebühren	
18.09.24 Gamperl-Re.250032-Dachberechnung/Umf.Energ.Sanierung	-3.250,00
Summe Sonstige Gebühren	-3.250,00
Bankspesen/Kontoführungsprovision	
31.12.24 Kontoführung 2024 v. Kto. 1-104017	-18,72
31.12.24 Kontoführung 2024	-714,80
Summe Bankspesen/Kontoführungsprovision	-733,52
Summe Ausgaben	-80.071,51
Einnahmen	
Einnahmen aus Vorschreibung	232.800,00
Hauptmietzins 10 %	6.501,08
Skontoerträge BK 20%	938,67
Skontoerträge Rep. 20%	350,05
Versicherungsvergütung	
05.02.24 Rohrmax-Re.RG2341010106-Verstopfung Einzelanschluss	177,00
05.02.24 Unisan-Re.230714-Heizungsabsperren	497,63
23.02.24 Unisan-Re.230966-Heizungsleitungsrohrbruch	486,37
23.02.24 Rohrmax-Re.RG2341011675-Küchenablaufverstopfung H.7/10	177,00
23.02.24 Unisan-Re.230985-Verstopfung	420,09
23.02.24 Unisan-Re.231014-HK-Ventil undicht	672,01
08.03.24 Mibag-Re.2332410-n. Wasserschaden	4.064,18
08.03.24 Mibag-Re.23311438-Wasserschadensanierung H.5/33-Stromkosten	157,08
08.03.24 Mibag-Re.2332410-n. Wasserschaden-Stromkosten	126,00
08.04.24 Rohrmax-Re.RG2441001279-Ablaufverstopfung	238,00
08.04.24 Schimautz-Re.2303209-Wohnungsabspernung	1.290,84
08.04.24 Unisan-Re.231111-Rohrbruch Abflußleitung	414,03
12.04.24 Unisan-Re.231236-HK-Ventil undicht	441,04
12.04.24 Unisan-Re.231247-def. Wohnungsabspernung	217,42
16.04.24 Unisan-Re.231318-Kontrolle Nässe	255,00
01.07.24 Neubauer-Re.240989-Eckanschlussventil undicht	326,62
26.07.24 Unisan-Re.231557-HK-Ventile + Heizungsstrangleitungen	869,10
12.08.24 Mibag-Re.24311134-n. Wasserschaden H.5/18	978,63
06.09.24 Mibag-Re.2431903-n. Wasserschaden	2.019,17
11.09.24 Rohrmax-Re.RG2441004265-Verstopfung Einzelanschlussleitung	321,50
13.09.24 Unisan-Re.231509-Heizungsleitungen	1.485,97
01.10.24 Rohrmax-Re.RG2441009207-Behebung Verstopfung T.6	557,00
04.10.24 Neubauer-Re.242294-def. Heizkörperventil H.9/6	889,50
11.10.24 Neubauer-Re.242393-Wohnungsabspernung H.9/2	726,05
11.10.24 Rohrmax-Re.RG2441007374-Vestopfung Sammelanschlussleitung	240,50
20.11.24 Neubauer-Re.242759-Behebung Rohrbruch H.9/1	801,23

Seite 6/8

Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH

8010 Graz, Hans-Sachs-Gasse 14/III, Tel.: +43 316 71 11 16, graz@weinberger-biletti.at, www.weinberger-biletti.at, FN 259974s LG Graz

Jahresabrechnung 2024, (3203/ 2200302)

Rücklagenabrechnung	Gesamt
13.12.24 Mibag-Re.2432397-n. Wasserschden H.5/34	1.370,20
Summe Versicherungsvergütung	20.219,16
Habenzinsen / KEST	
31.12.24 Habenzinsen 2024	202,77
31.12.24 Habenzinsen 2024 v. Kto. 1-104017	7,70
31.12.24 Kest 2024	-50,69
31.12.24 Kest 2024 v. Kto. 1-104017	-1,93
Summe Habenzinsen / KEST	157,85
Summe Einnahmen	260.966,81
Summe Ausgaben	-80.071,51
Summe Einnahmen	260.966,81
Umsatzsteuer vom Aufwand/Entnahme aus Reparaturrücklage	-5.950,22
Verrechnung Rep. Reserve	8.198,82
Guthaben Reparaturrücklage	183.143,90

Offene Wohnbeiträge per 31.12.2024

Wohnungseigentümer, top	Betrag
Sauseng, top	184,76
VICIT Immobilien GmbH, top H3/3	2.221,41
Sluga, top H5/22	1.602,12
Vicit Immobilien GmbH, top H5/41	332,44
Kirschner, top H5/42	223,13
	4.563,86

Seite 7/8

Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH

8010 Graz, Hans-Sachs-Gasse 14/III, Tel.: +43 316 71 11 16, graz@weinberger-biletti.at, www.weinberger-biletti.at, FN 259974s LG Graz

Informationen zur Steuerverrechnung

Umsatzsteuer

Die Ansparung der Rücklagen erfolgt ohne Umsatzsteuer. Wird aus den Mitteln der Reparaturrücklage eine Rechnung bezahlt, wird die bezahlte Umsatzsteuer (20%) vom Finanzamt rückvergütet, löst aber eine Umsatzsteuerpflicht der Eigentümergemeinschaft aus. Bemessungsgrundlage für die an das Finanzamt zu entrichtende Umsatzsteuer ist der jeweilige Rechnungsnettobetrag. Die Höhe der Umsatzsteuer (10 %, 20 % oder 0 %) richtet sich nach der Nutzung des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes.

Um diese ungleiche Entnahme an Steuersätzen zu vermeiden, hat jeder Wohnungseigentümer die nach seiner Nutzungsart entfallende Umsatzsteuer als Dotation der Rücklage zu entrichten. Es kann alternativ auch der begünstigte Steuersatz von 10% (Wohnungsnutzung) als Aufwand aus der Rücklage entnommen werden. In diesem Fall ist der darüber hinaus gehende Umsatzsteueranteil von nicht zu Wohnzwecken genutzten Einheiten zu dotieren.

Umsatzsteuer auf Rücklagen / Vorsteuerkürzungen	Gesamt	Ant. Ausgaben	Ihr Anteil
Dotation der allgemeinen Rücklage		-671,07	-67,04
10%ige Entnahme aus der allgemeinen Rücklage	5.950,22		67,10

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die in der Abrechnung ausgewiesenen Einnahmen aus Vermietungen, Benützungsentgelten udgl. stellen nach dem Einkommensteuergesetz Einnahmen des einzelnen Wohnungseigentümers dar. Diese müssen daher im Rahmen der Einkommensteuererklärung dem Finanzamt bekannt gegeben werden.

Wer seine Einkünfte ausschliesslich aus nicht selbständiger Tätigkeit erzielt, muss im Rahmen der Arbeitnehmerveranlagung die auf ihn entfallenden Beträge angeben.

Ob und in welchem Umfang anteiliger Aufwand als Werbungskosten geltend gemacht werden kann, wird Ihnen Ihr Steuerberater ermitteln können.

Diese Abrechnung beinhaltet insgesamt Einnahmen in Höhe von	6.501,08
Ihr Anteil daran ist 61,00 von 5.409,00 Anteilen, somit	1,13%
Ihre anteiligen Einnahmen belaufen sich auf	73,32

2.6.3 Sanierungskonzept



1

Objekt Rosenhaingasse 3-9 8010, Graz



Baujahr: 1967-1970
 Wohnungen: 86
 Grdstk Nr.: 1545
 KG-Nr.: 63103 Geidorf

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Wohnungseigentümerschaft

Energiekennzahl: 92,4 kWh/m²a

Aufgehendes Mauerwerk: Betonfertigteile mit aufgesetzten Fensterelementen, Ziegelmauerwerk in den Zwischengeschossen, Giebelmauer als Durisolmauerwerk

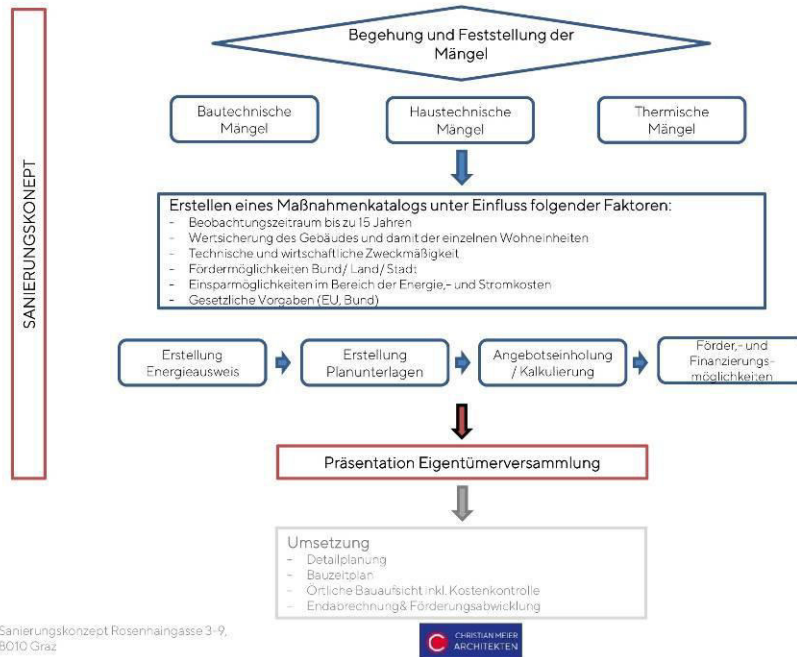
Wohnungstrennwände: Ziegelmauerwerk

Deckenkonstruktion: Stahlbetonfertigteildecken

Stiegenkonstruktion: Stahlbetonlaufplatten mit Kunststeinstufen

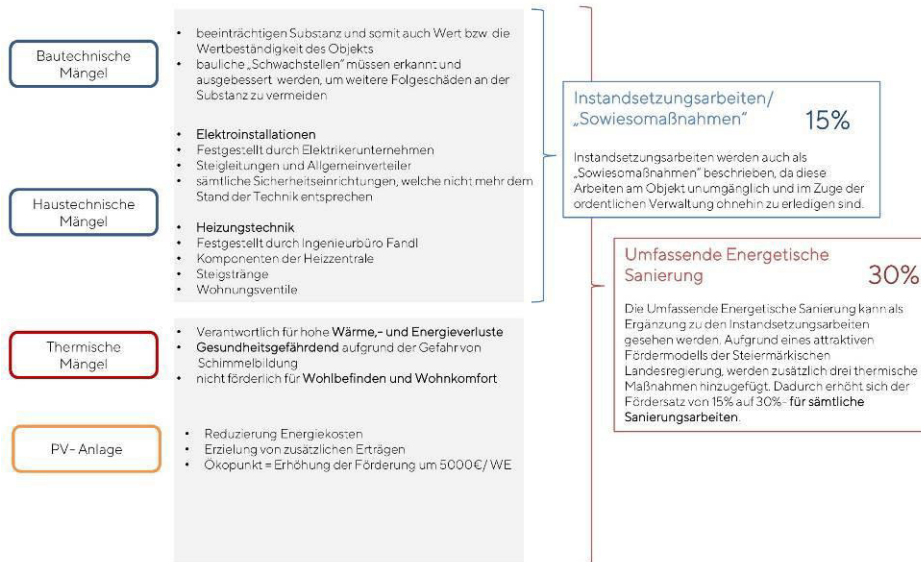
Dachkonstruktion: Fachwerksbinder auf Stahlbetonfertigteildecke, Hohlraum ca. 20cm
 Dacheindeckung mittels Blech

Aufgabenstellung/ Ablauf



3

Begehung und Feststellung der Mängel & Erstellung des Maßnahmenkatalogs



4

Bautechnische Mängel & Maßnahmen

Fassade

Balkonie

Loggien

Dachhaut

Fenster/
Sonnenschutz

- **Mängel**
 - Betonabplatzungen
 - teilweise freigelegte Bewehrungsstäbe
 - Korrosion der Bewehrung
 - Optisch: Augenbefall



- **Fazit**
 - Um die Substanz der Betonflächen zu schützen und weitere Abplatzungen und Schäden an der Fassade zu vermeiden, wird eine Sanierung der Betonflächen dringend empfohlen.

- **Maßnahmen**
 - Abschlagen der Fehlstellen
 - Entrosten der Bewehrung
 - Ergänzen/ Auffüllen der Fehlstellen mittels Sanierungsmörtel

Sanierungskonzept Rosenhaingasse 3-9,
BOTO Graz



5

Bautechnische Mängel & Maßnahmen

Fassade

Balkone/
Balkonplatten

Loggien

Dachhaut

Fenster/
Sonnenschutz

- **Mängel**
 - **Befestigung der Geländerung**
 - Montage an Stirnseite
 - Eindringung von Feuchtigkeit in Stahlbetonplatte
 - Gefahr von Ab- bzw. Aufplatzungen
 - Korrosion der Bewehrung



- **Fazit**
 - Um die Substanz zu schützen und einen ordnungsgemäßen Aufbau der Balkonplatten herzustellen, wird eine Sanierung des Aufbaus, der Geländerung und der Betonflächen dringend empfohlen.

- **Maßnahmen**
 - Abbruch des bestehenden Belags
 - Betonsanierung und Instandsetzung inkl. Untersichten
 - Neuer Aufbau inkl. Ausgleichsschicht, Abdichtung und Belag
 - Tausch der bestehenden Geländer durch neue NIRO Geländer und vorgesetzten Glasfüßern

Sanierungskonzept Rosenhaingasse 3-9,
BOTO Graz



6

Bautechnische Mängel & Maßnahmen

Fassade

Balkone/
Balkonplatten

Loggien

Dachhaut

Fenster/
Sonnenschutz

- **Mängel**
 - Leichte bis mittlere Korrosionsschäden bei Handläufen und Geländerung
 - Befestigung der Geländerung in Beton



- **Fazit**
 - Einige Geländerungen, vor allem witterungsbedingt auf der Nord/Nordost Seite, weisen bereits Korrosionsschäden mittleren Grades auf. Die seitliche Befestigung ist eine zusätzliche Schwachstelle und kann die Substanz des Betons gefährden. Um eine langfristige und nachhaltige Lösung herbeizuführen, wird von einer nochmaligen Instandsetzung der Geländerung (schleifen+ streichen) abgeraten und ein Austausch gegen Stahlgeländer verzinkt empfohlen.

- **Maßnahmen**
 - Abbruch der bestehenden Geländerung
 - Neue NIRO-Handläufe inkl. Glasfeld

Sanierungskonzept Rosenhaingasse 3-9,
8010 Graz



7

Bautechnische Mängel & Maßnahmen

Fassade

Balkone/
Balkonplatten

Loggien

Dachhaut

Fenster/
Sonnenschutz

- **Mängel**
 - Grundsätzlich intakt und Funktionsfähigkeit gegeben
 - Punktuell Korrosionsschäden
 - Abläufe an Stiegenhäuser unterdimensioniert



- **Fazit**
 - Aufgrund des Zustandes des Dachs wird eine punktuelle Ausbesserung der Fehlstellen empfohlen. Um einen geregelten Regenwasserablauf zu gewährleisten, wird des weiteren eine Redimensionierung der Abläufe im Bereich des Stiegenhauses notwendig sein.

- **Maßnahmen**
 - Löten, abdichten, lackieren der Fehlstellen
 - Redimensionierung der Abläufe

Sanierungskonzept Rosenhaingasse 3-9,
8010 Graz



8

Bautechnische Mängel & Maßnahmen



- **Mängel**
 - Großteil entspricht nicht mehr technischen und thermischen Standards
 - Schutz vor äußeren Einflüssen (Kälte, Wärme, Feuchtigkeit) nicht mehr gegeben
 - Anschlüsse nicht ordnungsgemäß ausgeführt (siehe auch Thermische Mängel)
 - Sonnenschutz teilweise nicht mehr funktionstüchtig
- **Fazit**

Schon aus rein technischer Sicht wird zumindest ein Tausch der (Holz)Bestandsfenster empfohlen. Des Weiteren müssten auch bei den restlichen Fenstern sämtliche Dichtungen, Beschläge und auch die Rollläden/ Jalousien überprüft und gegebenenfalls getauscht werden.
Ebenso sind bei einem Nichttausch, aufgrund der witterungsbedingten Abnutzung, Lackierarbeiten (2-fach Anstrich) durchzuführen.

Bei alleiniger Umsetzung der Instandsetzung einzelner Fenster muss darauf hingewiesen werden, dass diese Arbeiten laufend zu erneuern sind und somit auch die Investitionskosten wiederkehrend sind.

- **Maßnahmen**
 - Überprüfung und Tausch der Dichtungen und Beschläge
 - 2-fach Anstrich
 - Wiederherstellen der Mauerwerksanschlüsse
 - Reparatur/ Tausch defekter Rollläden/ Jalousien

Sanierungskonzept Rosenhaingasse 3-9,
8010 Graz



9

Haustechnische Mängel & Maßnahmen - ELEKTROINSTALLATIONEN

*Begutachtung durch ein Elektrikerunternehmen
sowie der Energie Graz*

- **Mängel**
 - **Steigleitung**
 - Dimensionierung in Haus 5 als unzureichend festgestellt
 - Sanierungsnotwendigkeit: umgehend**
 - **Allgemeinverteiler**
 - Entspricht nicht mehr technischen Standards -> Kein gültiges E-Attest
 - Sanierungsnotwendigkeit: umgehend**
 - **Blitzschutzanlage**
 - Blitzschutz wurde als unzureichend beschrieben
 - Sanierungsnotwendigkeit: umgehend**
 - **Beleuchtung Stiegenhaus und Keller/ Allgemeininstalltionen**

Um den Komfort zu erhöhen, empfehlen wir den Umstieg von den bestehenden Leuchten im Stiegenhaus und Keller zu LED Sensorleuchten. Ebenso wird im Zuge einer Renovierung der Tausch sämtlicher Taster und eine Vereinfachung bzw. Zusammenführung sämtlicher Leitungen empfohlen.

 - Sanierungsnotwendigkeit: empfohlen**

- **Maßnahmen**
 - **Steigleitung**
 - Verstärkung der Steigleitung Haus 5
 - **Sanierung des Allgemeinverteilers**
 - Sanierung der allgemeinen Elektroverteilung
 - Montage der fehlenden PE-Verbindung vom Anlagenerder
 - **Erneuerung der Blitzschutzanlage**
 - Tausch der Ableitungen samt Einbindung an die Erdung
 - Blitzschutzerdung+ Tiefenerder NEU
 - Erneuerung der Fangleitungen am Dach inkl einbinden der Dachaufbauten
 - Überprüfung + Ausstellung Prüfprotokoll
 - **Beleuchtung Stiegenhaus und Keller/ Allgemeinarbeiten**
 - Beleuchtung mittels LED Sensorleuchten
 - Tausch der bestehenden Taster

Sanierungskonzept Rosenhaingasse 3-9,
8010 Graz



10

Haustechnische Mängel & Maßnahmen - HEIZUNGSTECHNIK

Begutachtung und Sanierungskonzept durch
Ingenieurbüro Fandl

- **Armaturen der Heizzentrale**
 - Noch nicht getauschte Armaturen zur effizienteren Nutzung tauschen
Sanierungsnotwendigkeit: empfohlen
- **Tausch des Ausdehnautomat**
 - Entspricht nicht mehr technischen Standards, Wahrung der Betriebssicherheit nicht garantiert
 - Nachspeisung mit Wasseraufbereitung installieren
Sanierungsnotwendigkeit: umgehend
- **Spülen und Aufbereiten Heizwasser**
 - Im Zuge einer Sanierung Anlage spülen und Heizwasser entsprechend aufbereiten
Sanierungsnotwendigkeit: empfohlen
- **Erneuern der Ventile bei Steigstränge**
 - Aufgrund des Baualters sind die Strangabsperungen und Entleerungen zu erneuern
Sanierungsnotwendigkeit: empfohlen
- **Steuerung/ Druckregelung**
 - Steuerung der Heizkreisumpen ist nach einer Sanierung zu prüfen
 - Eventuell können Heizkreisumpen nach thermischen Sanierung verkleinert werden
 - Druckregelung nachrüsten
Sanierungsnotwendigkeit: empfohlen
- **Hydraulik**
 - Eventuell Vereinfachung des hydraulischen Systems nach einer Sanierung
Sanierungsnotwendigkeit: überprüfen
- **Wohnungsventile**
 - Aufgrund des Baualters ist eine Tausch der Absperrventile empfohlen
 - Einregulierung des Einrohrsystems mit Rücklaufftemperaturbegrenzer
 - Umstellung auf Abrechnung mittels neuer Wärmemengenzähler möglich
Sanierungsnotwendigkeit: empfohlen

Sanierungskonzept Rosenhaingasse 3-9,
8010 Graz



11

ZUSAMMENFASSUNG- Instandsetzungsarbeiten

Bau technische Maßnahmen	Fassade umgehend - Abschlagen der Fehlteiler - Entrostend der Bohnung - Ergänzen/ Auffüllen der Fensterstellen mittels Sanierungsmörtel	Haustechnische Maßnahmen	Steigleitung Haus 5 umgehend - Verstärkung der Steigleitung	ELT	Algemeinverteiler umgehend - Sanierung der allgemeinen Elektroverteilung - Montage der fehlenden PE-Verbindung vom Anlageneider
	Balkone umgehend - Abruch des bestehenden Belags - Betonsanierung inkl. Untersichten und Stirnseiten - Neuzubau inkl. Ausgleichsschicht, Abdichtung und Belag - Tausch der Geländer in verzinkter Ausführung und vorgesetzten Glasfeldern		Blitzschutzanlage umgehend - Tausch der Ableitungen samt Einbindung an die Erdung - Blitzschutzerdung + Tiefenerder NEU - Erneuerung der Fangleitungen am Dach inkl. einbinden		
	Loggia umgehend - Tausch der Geländer in verzinkter Ausführung und Füllung mittels Glasfeldern		Allgemeininstallationen empfohlen - Tausch der Beleuchtung in den Stiegenhäusern, Kellerlauf LED- Bewegungssensoren - Tausch der bestehenden Taster		
	Dachhaut umgehend - Punktuelle Ausbesserung der Dacheindeckung sowie der Hochzüge - Redimensionierung der Abflüsse		Tausch des Ausdehnautomat umgehend - Nachspeisung mit Wasseraufbereitung installieren		
	Fenster/ Sonnenschutz laufend auf 15 Jahre - 2-fach Anstrich - Tausch von Dichtungen und der Beschlägen - Reparatur/ Tausch Sonnenschutz		Armaturen der Heizzentrale tauschen empfohlen Spülen und Aufbereiten des Heizwassers empfohlen Erneuern der Ventile bei Steigstränge empfohlen Steuerung und Druckregelung empfohlen		
	Heizung		- Steuerung der Heizkreisumpen nach Sanierung überprüfen und optimieren - Druckregelung nachrüsten Wohnungsventile empfohlen - Tausch der Absperrventile - Einregulierung des Einrohrsystems mit Rücklaufftemperaturbegrenzer Hydraulik überprüfen - Eventuell Vereinfachung des hydraulischen Systems nach Sanierung		

Sanierungskonzept Rosenhaingasse 3-9,
8010 Graz



12

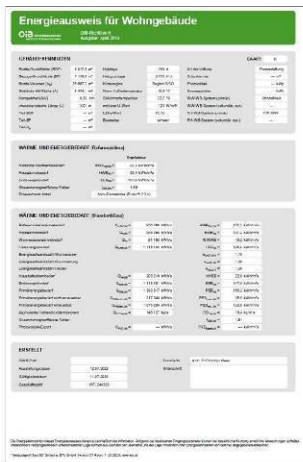
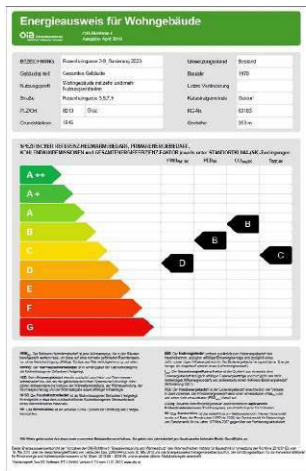
Thermische Mängel & Maßnahmen

Der Heizwärmebedarf- HWB [kWh/m²a]

Der Energieverbrauch des Gebäudes hängt von der Qualität der Anlagentechnik und der Gebäudehülle ab. Um die gewünschte Raumtemperatur aufrecht zu erhalten (22°C), müssen Energieverluste durch einen entsprechenden Energieeinsatz ausgeglichen werden.

HWB [kWh/m²a]: 92,40 kWh/m²a

Heizenergie pro m² und Jahr, um Raumtemperatur von 22°C aufrechtzuerhalten



Sanierungskonzept Rosenhaingasse 3-9, 8010 Graz

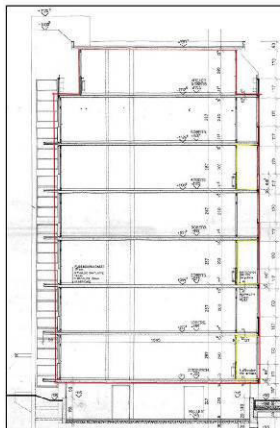


Thermische Mängel & Maßnahmen

1. Analyse des Bestands

2. Auswertung & Maßnahmen

1. Festlegung der Gebäudehüllefläche



2. Feststellung der Bauteilaufbauten

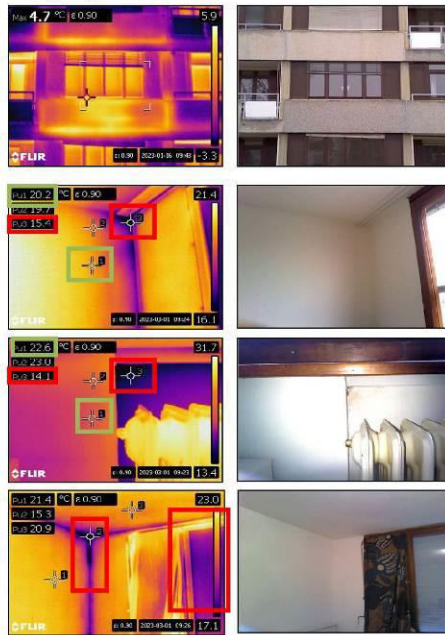


Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedämmwert
		cm	W/mK	kg/m ³	m ² W/K
1	Stahlbeton 150 kg/m ³ Armierungsgewebe (2 Vol%)	3,00	2,300	2400,0	0,01
2	PI-Hartschaum	6,00	0,300	350,0	0,67
3	Wasserdampfsperre	0,00	2,300	2400,0	0,00
Bauteil-U-Wert					R₀ = 0,71
spezif. Bauteilmasse					S₀ = 0,13
spezif. Transmissionswärmeverlust					R_{tr} = 0,04
1320,00 m ² 16,5 % 237,0 kg/m ³ 1502,90 W/K 16,1 %					U-Wert
					1,14 W/m²K

Sanierungskonzept Rosenhaingasse 3-9, 8010 Graz



3. Thermografie



Sanierungskonzept Rosenhaingasse 3-9, 8010 Graz



Thermische Mängel & Maßnahmen

1. Analyse des Bestands

2. Auswertung & Maßnahmen

- starke Abzeichnungen (-Wärmeverluste) im Bereich der vorgezogenen Betonfertigteile
- starke Abzeichnungen der Verglasung
- Abzeichnungen im Bereich der Anschlüsse

Wärmebrücken an der Schnittstelle der Wandscheibe-Außenwand-Geschoßdecke sowie des Parapets hinter dem Heizkörper
Die Temperaturunterschiede der Oberflächen im Innenbereich betragen 5°C bis 8,5°C und liegen somit weit über den maximal Wert von 3°C
Dieser Umstand führt dazu, dass sich die Luftfeuchtigkeit an den kalten Oberflächen absetzt und es somit zur Schimmelbildung kommt.

Zu geringe Oberflächentemperatur wieder im Bereich der Schnittstelle sowie an der Verglasung. Im Zuge einer Thermischen Sanierung muss unbedingt die gesamte Hüllfläche des Gebäudes betrachtet werden, da z.B. bei einem alleinigen Tausch des Fensters (ohne Dämmung der AW), die Schimmelbildung an den Wärmebrücken sogar verstärkt werden würde

Thermische Mängel & Maßnahmen

1. Analyse des Bestands

2. Auswertung & Maßnahmen



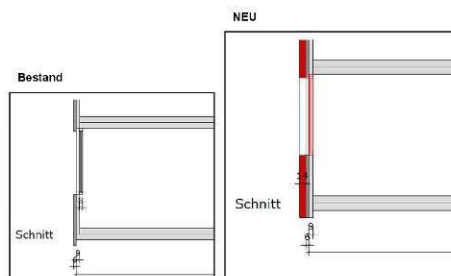
- **Maßnahmen**
 - Wärmedämmverbundsystem mittels MW (Steinwolle) 14cm (Loggien 8cm)



- **Maßnahmen**
 - Tausch der Fenster (Annahme 80% = 69 Wohnungen) gegen Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
 - Tausch des bestehenden Sonnenschutzes gegen Rollläden



- **Maßnahmen**
 - Dämmung der Kellerdecke mittels Mineralwolle 10cm inkl. Gipskartondecke



Sanierungskonzept Rosenhaingasse 3-9, 8010 Graz





2.6.4 Protokoll Eigentümerversammlung

Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH
8010 Graz, Hans-Sachs-Gasse 14
T: +43 316 71 11 16 | F: DW -4
graz@weinberger-biletti.at
www.weinberger-biletti.at
FN: 259974s, Landesgericht Graz



WEINBERGER
BILETTI
IMMOBILIEN

Damen und Herren
Vicit Immobilien GmbH
Wielandgasse 14-16 / B4
8010 Graz

Graz, am 27.05.2024
DVR: 0486671

*ergeht an alle Eigentümer:innen der Liegenschaft
Rosenhaingasse 3-9, 8010 Graz + Aushang*

PROTOKOLL

der Eigentümerversammlung
vom 06.05.2024

8010 Graz, WEG Rosenhaingasse 3-9

Anwesend waren die Eigentümer: lt. Anwesenheitsliste

Leitung: Herr R. Lafer, Frau C. Bscheiden, Herr M. Götschmaier

Gast: Architekturbüro Arch DI Meier (Herr DI Meier, Herr Tropper)

Ort: Pädagogische Hochschule Graz, Hasnerplatz 12 in 8010 Graz (Hörsaal C)

Tagesordnung

1 Begrüßung/Protokollierung der Anwesenden/Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Lafer René begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer:innen und gibt einen kurzen Überblick über die Tagesordnungspunkte.

Als Basis für diese Eigentümerversammlung dient die Präsentation/das Sanierungskonzept/das Protokoll der Versammlung vom 14.11.2023 worin bereits die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und die Möglichkeit zur Umsetzung einer Umfassenden Energetischen Sanierung/thermische Sanierung und deren Finanzierung aufgezeigt bzw. gegenübergestellt wurden. Diese Parameter der thermischen Sanierung bleiben grundsätzlich unverändert.

Aufgrund der nötigen Instandhaltungsmaßnahmen wurde die Rücklagenansparung ab Jänner 2024 erhöht und Ihnen bereits übermittelt.

Der Rücklagenstand beträgt per April 2024 rund EUR 80.000,00. Dies deshalb, da die Rücklage ab Jänner 2024 auf EUR 19.400,00/Monat (dies entspricht EUR 2,50/m²), aufgrund der nötigen Instandhaltungsarbeiten, angehoben wurde. Abzüglich sogenannter „sowieso-Ausgaben“ beträgt die definitive monatliche Ansparung für Ihre Liegenschaft rund EUR 17.000,00 (rund EUR 204.000,00 im Jahr).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dieser Eigentümerversammlung vorrangig nur auf die ergänzenden Punkte zur thermischen Sanierung wie Dach/Dachaufbau, thermische Sanierung der Fenster/Fenstererneuerung, Handhabung Loggien sowie der allgemeinen bauphysikalischen Begutachtung eingegangen wird.

2 Präsentation der ergänzenden Unterlagen zur „Umfassenden Energetischen Sanierung“ (Basis: Eigentümerversammlung vom 14.11.2023 bzw. dessen Protokoll), Finanzierung

Herr Lafer kann anfangs positiv darüber informieren, dass seitens des **Landes Stmk.** (Abt. 15, Energie, Wohnbau, Technik), aufgrund unseres Ansuchens für die Umsetzung der thermischen Sanierung, eine schriftliche, vorläufige Förderzusicherung, datiert mit 01.03.2024, in Höhe von EUR 3.869.960,00 ausgestellt wurde.

Dies bedeutet, dass der Direktzuschuss EUR 1.160.988 (dies sind 30% der förderbaren Kosten) betragen wird.

Des Weiteren ist es möglich, seit 01.01.2024, die Förderaktion „**Sanierungsbonus für Private/mehrgeschoßiger Wohnbau**“ (=Bundesförderung/KPC) in Anspruch zu nehmen – diese ist nun auch mit der Landesförderung zu kombinieren.

Der Antrag wurde bereits am 08.02.2024 unsererseits beim Bundesministerium eingebracht und wurde für die Berechnung/Finanzierungsübersicht das Minimum (!) der zu erreichenden Fördersumme angenommen.

Seitens des Architekturbüro DI Meier wurde eine Ergänzung zum bereits präsentierten Sanierungskonzept vorgenommen, welches den anwesenden Eigentümern in der Eigentümerversammlung präsentiert wurde (**siehe Beilage „Ergänzung zum Sanierungskonzept vom 03.05.2024“**).

Generalsanierung Dach

Im ergänzenden Sanierungskonzept wird die Möglichkeit der Dachsanierung durch die lediglichen Instandsetzungsmaßnahmen, durch das Aufbringen einer neuen Abdichtungsebene inkl. Einblasdämmung (Variante 1) sowie durch das Aufbringen eines neuen Dachaufbaus inkl. Dämmung (Variante 2) aufgezeigt und erläutert.

Nach technischer, wirtschaftlicher und bauphysikalischer Prüfung wird, für Ihre Liegenschaft, die Variante 2 empfohlen und diese im Zuge der thermischen Sanierung zur Umsetzung gelangen.

Auch ist nur mit dieser Sanierungsvariante des Daches die vorgenannte Bundesförderung zu erzielen.

Fenster/Balkontüren

Hinsichtlich der Fenstersanierung wurden wiederum drei Sanierungsvarianten erläutert. Die Variante A bezieht sich rein auf die Instandsetzung der Fenster/Balkontüren inkl. Sonnenschutz (Jalousie), die Variante B auf eine qualitativ hochwertige thermische Sanierung der Fenster/Balkontüren inkl. Sonnenschutz (Jalousie) und die Variante C auf die Erneuerung der Fenster/Balkontüren auf Kunststoff/Alu-Elemente inkl. Sonnenschutz (Rollo); Produkt: Internorm KF410.

Dies bedeutet, dass im Zuge der Umsetzung der thermischen Sanierung, nur die Sanierungsvariante B oder C ausgeführt werden können (um die technischen Anforderungen und die Mindestanforderungen der Förderstellen zu erfüllen).

Die Kosten aller drei Varianten wurden erhoben und gegenübergestellt; siehe Ergänzung zum Sanierungskonzept Arch DI Meier, Seite 5. Aus diesem ist zu entnehmen, dass die Variante C (Erneuerung auf Kunststoff-Alu) aus wirtschaftlicher und technischer Sicht die kostengünstigste Variante ist.

Auch können im Zuge der Erneuerung diverse Sonderwünsche (wie zB Insektenschutzgitter, Raffstore; manuell oder elektrisch betrieben, Aufzahlung auf Holz-Alu-Elemente) berücksichtigt werden.

Grundsätzlich kann somit jede Wohnung individuell zwischen der thermischen Sanierungsvariante B (mit Aufzahlung verbunden) und der Erneuerung der Fenster/Balkontüren wählen (Voraussetzung ist ein positiver Mehrheitsbeschluss zur thermischen Sanierung).

Bereits in Eigenregie getauschte Fenster/Balkontüren können grundsätzlich bestehen bleiben; es werden im Zuge der Durchführung sämtliche Anschlüsse nachgearbeitet (lt. ÖNORM) hergestellt und der Sonnenschutz im Bedarfsfall de- und wiedermontiert.

Für die **Kostenrefundierung der bereits getauschten Fenster/Balkontüren** ist ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft notwendig. Die Kosten für den Austausch von Fenster und Balkontüren die von den einzelnen Wohnungseigentümern innerhalb der letzten 10 Jahre vorgenommen wurden und von einzelnen Wohnungseigentümern zum Teil selbst getragen wurden, werden diesen Wohnungseigentümern auf Basis jenes Preises refundiert, der für die aufgrund des gegenständlichen Beschlusses noch zu tauschenden Fenster und Türen gilt.

Für im Jahr 2023 erfolgten Fenstertausch werden 100% rückvergütet, 2022 - 90%, 2021 - 80%, 2020 - 70%, 2019 - 60%, 2018 - 50%, 2017 - 40%, 2016 - 30%, 2015 - 20%, 2014 - 10% des Standardausführungspreises (Basisanbot) des Bestbieters (Vergabe). Allfällige Mehrkosten gegenüber dem Basisanbot der Firma (Bestbieter) durch Beauftragung eines anderen Professionisten gehen zu Lasten des Auftraggebers.

Anbei übermitteln wir Ihnen den Abstimmungsbogen zur „Kostenrefundierung“; die Vergütung wird im Zuge der Endabrechnung stattfinden.

Loggien

Auch im Loggienbereich ist eine Dämmung anzubringen; hier wurde unter Beizug des Bauphysikers die Mindestdämmstärke ausgearbeitet und mit gesamt 8cm festgelegt. Aufgrund der Tatsache, dass die meisten Wandscheiben bereits eine 3cm Heraklith-Dämmplatte aufweisen, ist somit eine „ledigliche“ Anbringung von 5cm nötig.

Kostenübersicht/Finanzierung der Umfassenden Energetischen Sanierung

Aufgrund des ergänzenden Sanierungskonzeptes wird das Gesamtprojekt „**Umfassende Energetische Sanierung**“ mit einer Gesamtsumme von EUR 4.953.190,00 inkl. 10% Ust. und Honorare kalkuliert. Dabei kann vorab eine Förderungszusicherung durch das Land Steiermark im Ausmaß von rund EUR 1.161.000,00 sowie die Bundesförderung in Höhe von EUR 445.950,00 (Mindestförderung!) erzielt werden, sodass sich der **Finanzierungsbedarf** auf **EUR 3.346.240,00** reduzieren lässt.

Die **Instandhaltungsmaßnahmen** belaufen sich auf EUR 2.069.540,00 (inkl. 10% Ust. und Honorare) und kann bei dieser Variante nur eine Förderung im Rahmen der „Kleinen Sanierung“ (15%iger Direktzuschuss, rund EUR 248.344,80) erzielt werden (Die Bundesförderung ist für die Instandhaltungsmaßnahmen nicht zu erwirken) und beträgt der **Finanzierungsbedarf** somit **EUR 1.821.195,20**

Die Finanzierungsübersicht wurde in der Eigentümerversammlung, wie folgt, präsentiert:

Erläuterung Finanzierungsübersicht / siehe Beilage

Spalte A: aktuelle monatliche Rücklagenvorschreibung je Wohnung, EUR 19.400,00 (grau hinterlegt) (bereits für die Finanzierung der nötigen Instandhaltungsmaßnahmen)

Spalte B: erforderlicher Betrag/Monat zur Finanzierung der Umfassenden Energetischen Sanierung (= gesonderte Darlehensvorschreibung, EUR 23.000,00)

Spalte C: weitere nötige Rücklagenansparung/Monat (EUR 2.400,00)

Spalte D: **Summe aus Spalte B+C = Gesamtvorschreibung NEU, EUR 25.400,00** (anstatt Spalte A) zur Umsetzung der Umfassenden Energetischen Sanierung inkl. einer weiteren angemessenen RR-Ansparung (vorbehaltlich Mehrheitsbeschluss; orange hinterlegt)

Spalte E: zusätzliche Erhöhung/Monat, EUR 6.000,00 für die Umsetzung der Umfassenden Energetischen Sanierung (grün hinterlegt)

Bedeutet, für die Umsetzung der Umfassenden Energetischen Sanierung inkl. einer weiteren angemessenen Ansparung, muss die Rücklage nochmals um EUR 6.000,00/Monat erhöht werden (= Spalte E, grün hinterlegt)

Spalte F: mögliche Einsparung an Heizkosten/Monat, nach Umsetzung der thermischen Sanierung; als Minimum anzusehen (abhängig Nutzerverhalten, Heiztage ua)

Spalte G: Es besteht die Möglichkeit zur Einmalzahlung/Barzahlung des anteiligen Betrages, vor Abschluss des Darlehensvertrages. In diesem Fall würde der Betrag in der Spalte B (Darlehens-Vorschreibung) für den individuellen „Einmalzahler“ entfallen). Hierbei handelt es sich um einen vorläufigen Betrag und kann die genaue Summe erst nach Erhalt sämtlicher Schlussrechnungen, Endabrechnung mit den Förderstellen und Erhalt der Fördersummen bekannt gegeben werden.

Die anwesenden Eigentümer sehen die Umfassende Energetische Sanierung als mögliche, sinnvolle Sanierungsvariante und bedanken sich bei der HV und Herrn Arch DI Meier für die Aufbereitung der Unterlagen/Präsentation.

Im Zuge der Diskussion wurde die Hausverwaltung eindringlich ersucht, kalkulatorisch den Mehraufwand für die Refinanzierung der Umfassenden Energetischen Sanierung (EUR +6.000,00) gegenüber den ohnedies notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen darzustellen.
Dies bedeutet, dass der Mehraufwand in Höhe von EUR +6.000,00 vorallem durch/um die Einsparung der Heizkosten (MINIMUM EUR -3.400,00) reduziert wird (abhängig Nutzerverhalten).
Rechnerisch halbiert sich somit der Mehraufwand für die thermische Sanierung bereits in der darauffolgenden Heizperiode. Weiters wird nach einer thermischen Sanierung/Generalsanierung auch das Wohlbefinden/der Wohnkomfort deutlich verbessert.

Sollte kein Mehrheitsbeschluss zur Umsetzung der Umfassenden Energetischen Sanierung gefasst werden, bleibt die aktuelle Rücklagenvorschreibung in Höhe von EUR 19.400,00 unverändert um die nötigen genannten Instandhaltungsmaßnahmen umsetzen bzw. finanzieren zu können.

Unumstritten ist jedenfalls, dass rein bei der Durchführung der Instandhaltungsmaßnahmen keinerlei thermische Verbesserung stattfindet und auch die Fördermittel im Verhältnis entsprechend geringer ausfallen (keine Bundesförderung sowie nur 15%iger Direktzuschuss Land Stmk. möglich).

Die Hausverwaltung sieht daher die thermische Sanierung, unter Inanspruchnahme der Fördermittel (zB wird der neue Dachaufbau inkl. Dämmung von der Bundesförderung „finanziert“), auch aus der Erfahrung von vergangenen Projekten als interessante Alternativlösung durch Verbesserung der Bausubstanz; dies gerade deshalb, weil auch ohne eine solche Verbesserung die Eigentümer durch die Instandhaltungsmaßnahmen lt. Sanierungskonzept nunmehr finanziell zu belasten sind.

Für die Umsetzung der Umfassenden Energetischen Sanierung sowie Kostenrefundierung der bereits in Eigenregie getauschten Fenster ist ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft notwendig um die weitere, detaillierte Planung/Massenausschreibung ua. durchführen zu können. Auch wurde informiert, dass die Kostenermittlung aufgrund Angebote erfolgte und noch keine Detailplanungen/detaillierte Leistungsausschreibungen oder Preisverhandlungen stattgefunden hat (Indexierung wurde berücksichtigt).

Anbei übermitteln wir Ihnen daher den **Abstimmungsbogen zur Umsetzung der Umfassenden Energetischen Sanierung sowie zur Kostenrefundierung** und ersuchen um Unterfertigung und Retournierung bis spätestens **19.06.2024** an unser Büro, Weinberger Biletti Graz, Hans Sachs Gasse 14/3 in 8010 Graz oder per Mail an: graz@weinberger-biletti.at

Wir laden Sie ausdrücklich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen. Eine wirksame Beschlussfassung kann nun auch dann zustande kommen, wenn die Mehrheit der Miteigentümer:innen an der Abstimmung nicht teilnimmt. Beachten Sie dazu bitte die Hinweise auf den Abstimmungsbögen.

Weitere Vorgehensweise:

Schriftliche Beschlussfassung für die Umsetzung der **Umfassenden Energetischen Sanierung** (thermische Sanierung, AW,KD,FE,PV,DACH Generalsanierung) inkl. deren Finanzierung sowie Beschlussfassung für die **Kostenrefundierung** der bereits in Eigenregie getauschten Fenster und Balkontüren.

Sollte seitens der Eigentümergemeinschaft ein Mehrheitsbeschluss gefasst werden, ist mit der Amtsbestätigung seitens des Bezirksgerichtes frühestens Anfang August 2024 zu rechnen.

Im Anschluss wird umgehend eine Begehung sämtlicher Wohnungen zur Aufnahme der Naturmaße/Sonderwünsche ua. durchgeführt.

Die Detailplanung, LV-Erstellung, Einreichungen, Verhandlungen ua werden parallel stattfinden. Die Arbeiten im Haus könnten bereits im Herbst 2024 beginnen (Elektro, Kellerdecke ua).

Eine Einrüstung ist jedenfalls erst ab 2025 möglich bzw. sinnvoll. Wöchentlich wird eine Baubesprechung/Jour Fixe mit dem Architekten, den ausführenden Firmen sowie der HV, für etwaige Fragen/Anliegen der Bewohner, stattfinden.

Mit einer Gesamtfertigstellung der Sanierung, inkl. Außenanlagen und Endreinigungen (zB Sockelzone), ist voraussichtlich im ersten Halbjahr 2026 zu planen, anschließend erfolgt mittels sämtlicher Schlussrechnungen die Einreichung bei den Förderstellen (Land Stmk./Bund) und ist auch hier aufgrund unserer Erfahrungen mit einer Wartezeit von bis zu 12 Monaten zu rechnen.

Zwischenzeitig werden die anfallenden Kosten mittels eines „Überziehungsrahmens“ abgedeckt.

Die Rücklagenvorschreibung bleibt bis zur Endabrechnung unverändert; nach Erhalt der Förderbeträge (Direktzuschüsse) und vor Abschluss eines Darlehensvertrages werden wir die Eigentümer über die Finanzierungsmöglichkeiten (Einmalzahlung oder Teilnahme am Gemeinschaftsdarlehen) gesondert informieren.

Herr Lafer bedankt sich für die konstruktiven Gespräche und beendet die Eigentümerversammlung um ca. 20:00 Uhr, wobei das Verwaltungsteam im Anschluss noch für diverse Fragen zur Verfügung stand.

Mit freundlichen Grüßen,

Ihre Hausverwaltung



Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH
R. Lafer / C. Bscheiden

Beilagen:
ergänzendes Sanierungskonzept Arch DI Meier, 03.05.2024
Rücklagenaufstellung/Finanzierungsübersicht

Abstimmungsbogen Umfassende Energetische Sanierung
Abstimmungsbogen Kostenrefundierung

2.6.5 Finanzierungsübersicht

STAND 04/2024		A	B	C	D	E	F	G
EG Rosenhaingasse 3-9, 8010 Graz ERGÄNZENDES SANIERUNGSKONZEPT Umfassende Energetische Sanierung + Generalsanierung Dach (Dachaufbau inkl Dämmung) RR Stand, 04/2024, rund EUR +80.000,00 per Jahresende (12/2024) rund EUR + 190.000/200.000 (ohne Teilrechnungen; UstV-, Aufwand, Zinsen, ...)	RR-VS aktuell (ab 01/2024) (EUR 2,50/m ²) für die nötigen Instandhaltungsgewerbes lt. Sanierungsvertrag lt. Arch 01/Meier (EUR 8.400,00 + EUR 11.000,00) (weitere Anpassung EUR 6.400,-)	UMFASSENDE ENERG. SANIERUNG + GENERALSAN. DACH Gesamtlosten, inkl. Honorar und Ust. EUR 4.953.190,00 abzgl. Förderungen (Land-Bund) rd. EUR - 1.606.950,00 = Finanzierungsbedarf, EUR 3.346.240 (Darlehen, 240 Monats, 20i, 5,5%) = DarlehensVS NEU EUR 23.000	RR-Vorschreibung NEU / Anpassung weitere Anpassung von EUR 3.400/Monat zusätzlicher PV-Ertrag, rund EUR 1.000/Monat daher RR Anspar. 3.400 abzgl. PV Ertrag. - 1.000 2.400	SUMME Spalte B+C = neue Gesamt- Vorschreibung Zahlungsposten RR und DARL (statt der Spalte A)	MEHRBELASTUNG AUFGRUND Umsetzung der Umfassenden Energ. Sanierung+Dach / Monat, nach Endabrechnung ERKLÄRUNG/ VERÄNDERUNG der monatlichen VS pro Eigentümer aktuelle Rücklagenvorschreibung: EUR 19.400 für die Umsetzung der Umfass. Energ. Sanierung, werden für die Rückzahlung rund EUR 23.000/Monat benötigt; = Differenz von rd EUR - 3.600/Monat um eine weitere Anpassung von rd EUR 3.400,00 gewährleisten zu können beträgt die Mehrbelastung, zur Umsetzung der Thermischen Sanierung, EUR 7.000,00 / Monat PV Ertrag rund EUR 1.000/Monat	Reduzierung/ Einsparung Heizkostenkonto nach thermischer Sanierung; nur als Anhaltspunkt	Barzahler/ "Einmalzahler"	
	6.910,65 Top m2 Anzahl:	€ € €	23.000,00 €	€ 2.400,00 €	€ 25.400,00 €	€ 6.000,00 €	-€ 3.400,00 €	€ 3.346.240,00 €
H3/3 84,61	€ €	259,38 €	€ 27,07 €	€ 286,45 €	€ 67,67 €	-€ 41,45 €	€ 37.737,22 €	
VICT Immobilien GmbH	61	218,78	218,78	218,78	218,78	218,78	218,78	

2.6.6 Abstimmungsbogen & Beschluss

ABSTIMMUNGSBOGEN

über die Umfassende Energetische Sanierung

(ua. Dämmung der Fassade, Balkone/Loggien, Dämmung der Kellerdecke, Neuer Dachaufbau inkl. Dämmung MW, Erneuerung Fenster/Balkontüren inkl. Sonnenschutz bzw. qualitativ hochwertige thermische Sanierung der Fenster/Balkontüren, Haustechnik: Sanierung/Verstärkung der Elektrosteigleitung/Verteiler, Optimierung Heizungs-technik, Errichtung von PV-Anlagen, Gerüstung/Begleitarbeiten/Baustelleneinrichtung/Reinigung, Honorare)

lt. Eigentümerversammlung vom 14.11.2023+Protokoll und Sanierungskonzept und 06.05.2024+Protokoll; Finanzierungsübersicht/Rücklagenübersicht, Ergänzung zum Sanierungskonzept Arch DI Meier Erhöhung der Vorschreibung/Finanzierung

im Objekt WEG Rosenhaingasse 3-9, 8010 Graz
(EZ 2006, KG 63103 Geidorf)

Die Finanzierung der dadurch entstehenden Kosten lt. Protokolle und Sanierungskonzept+Ergänzung erfolgt durch ein von der Wohnungseigentumsgemeinschaft, Rosenhaingasse 3-9, vertreten durch Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH, Hans-Sachs-Gasse 14/3, 8010 Graz aufzunehmendes Darlehen (Umfassende Energetische Sanierung) lt. Eigentümerversammlungen, Protokolle und Finanzierungsübersicht.

Ich bin/Wir sind mit der Durchführung der o.g. Umfassenden Energetischen Sanierung samt Nebenarbeiten und der dafür erforderlichen Darlehensaufnahme sowie Erhöhung der Vorschreibung

Bitte ankreuzen!

einverstanden

nicht einverstanden

WohnungseigentümerIn: _____

Top:
Anteil:

Datum, Unterschrift:.....

Bitte beachten Sie, dass bei Ehegatten- bzw. Partnerschaftswohnungseigentum beide Partner unterschreiben müssen

Bitte geben Sie Ihre Entscheidung bekannt!!!

Wir laden Sie ausdrücklich ein, Ihr Mitwirkungsrecht im Rahmen der Eigentümergemeinschaft auszuüben und sich an der Beschlussfassung durch Stimmabgabe aktiv zu beteiligen. Eine wirksame Beschlussfassung kann nun auch dann zustande kommen, wenn die Mehrheit der Miteigentümer:innen an der Abstimmung nicht teilnimmt. Beachten Sie dazu bitte nachstehende Hinweise.

Hinweis zur Abgabefrist:

Senden Sie uns Ihre Entscheidung **bis längstens 19.06.2024** per Mail an graz@weinberger-biletti.at oder schicken Sie uns Ihre Entscheidung an Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH, Hans-Sachs-Gasse 14/3 in 8010 Graz.

Hinweis zur Stimmenmehrheit seit 01.07.2022

Aufgrund einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) gelten seit 01. Juli 2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

- a) wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder, als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung,
- b) die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich.

Im zweitgenannten Fall b) muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002). Es wird gem. § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der Miteigentümer:innen an der Abstimmung nicht teilnimmt.

AUSHANG



WEINBERGER
BILETTI
IMMOBILIEN

An alle
EigentümerInnen der Liegenschaft
Rosenhaingasse 3-9
8010 Graz

Graz, am 28.06.2024

Beschlussbekanntgabe

WEG Rosenhainasse 3-9 in 8010 Graz
(EZ 2006, KG 63.103 Geidorf)

Umfassende Energetische Sanierung

lt. Eigentümerversammlung vom 14.11.2023+Protokoll und Sanierungskonzept und
06.05.2024+Protokoll; Finanzierungsübersicht/Rücklagenübersicht,
Ergänzung zum Sanierungskonzept Arch DI Meier
Erhöhung der Vorschreibung/Finanzierung

Die Auswertung der eingegangenen Abstimmungsbögen hat ergeben,
dass **ein Mehrheitsbeschluss** gefasst wurde:

einverstanden	68,07 %
nicht einverstanden	12,94 %
keine Rückmeldung bzw. ungültig	18,99 %

Mit freundlichen Grüßen



WEINBERGER
BILETTI
IMMOBILIEN

Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH

Hans-Sachs-Gasse 14/III
8010 Graz
Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH

Rechtsbelehrung:

Ein Beschluss kann innerhalb eines Monats ab Aushang (28.06.2024) beim Bezirksgericht auf Grund formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit (§24 Abs. 6 WEG) angefochten werden. Die Einspruchsfrist endet in diesem Fall am 28.07.2024.

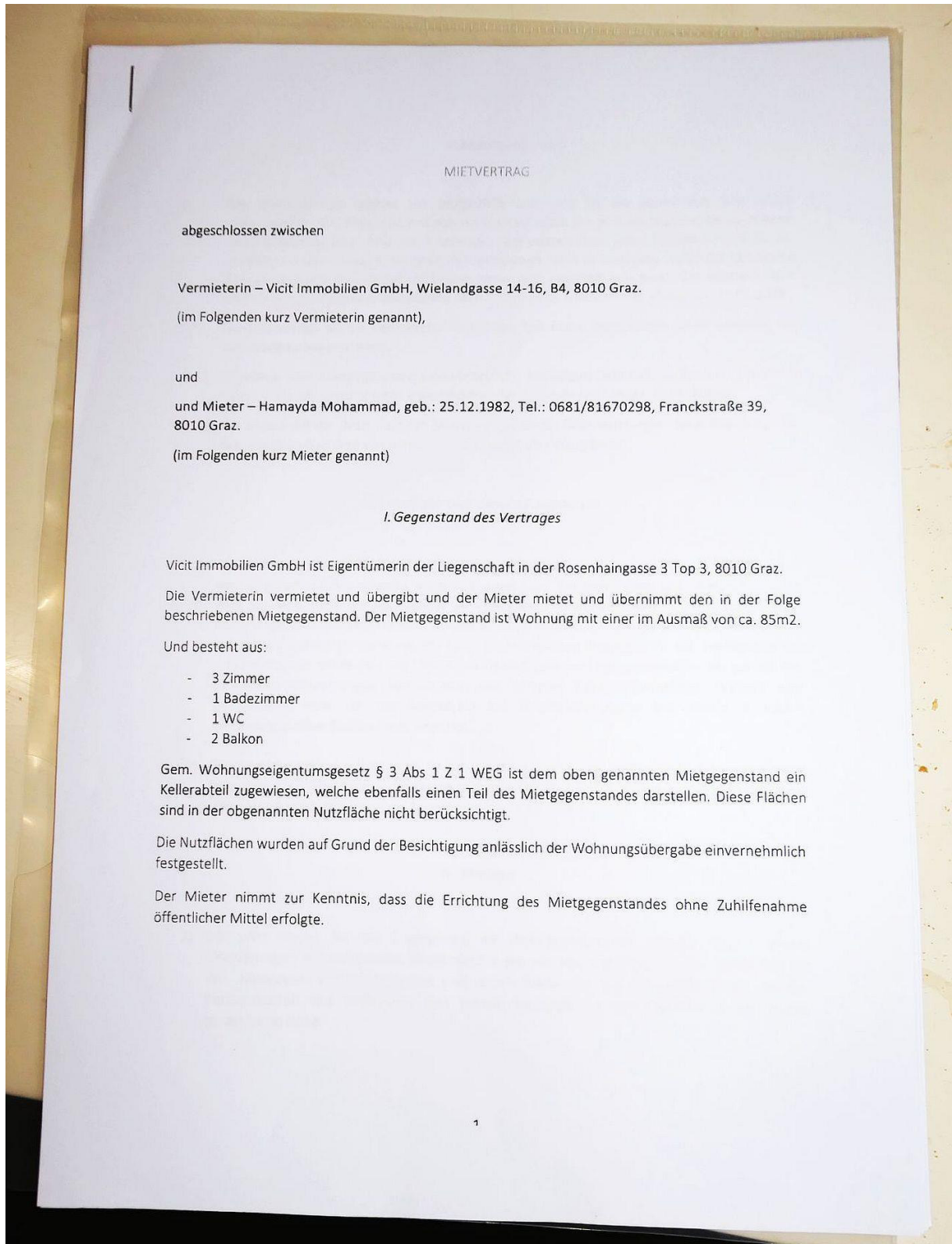
Darüber hinaus können Beschlüsse über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung wegen Übermäßiger Beeinträchtigung bzw. nicht gesetzeskonformer Finanzierung beträgt gem. §29 Abs. 1 WEG 3 Monate (bzw. 6 Monate bei unterbliebener Verständigung über die beabsichtigte Beschlussfassung) ab Aushang beeinträchtigt werden. Die Einspruchsfrist endet daher am 28.09.2024 (bzw. 28.12.2024).

Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH

8010 Graz, Hans-Sachs-Gasse 14/III, Tel.: +43 316 71 11 16, graz@weinberger-biletti.at, www.weinberger-biletti.at, FN
259974s LG Graz

2.7 Mietvertrag

Die Wohnung ist derzeit befristet bis 31.05.2028 vermietet. Der Mietzins ist, unter Berücksichtigung des Zustandes der Wohnung, als marktüblich einzustufen.



MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Vermieterin – Vicit Immobilien GmbH, Wielandgasse 14-16, B4, 8010 Graz.
(im Folgenden kurz Vermieterin genannt),

und

und Mieter – Hamayda Mohammad, geb.: 25.12.1982, Tel.: 0681/81670298, Franckstraße 39,
8010 Graz.
(im Folgenden kurz Mieter genannt)

I. Gegenstand des Vertrages

Vicit Immobilien GmbH ist Eigentümerin der Liegenschaft in der Rosenhaingasse 3 Top 3, 8010 Graz.

Die Vermieterin vermietet und übergibt und der Mieter mietet und übernimmt den in der Folge beschriebenen Mietgegenstand. Der Mietgegenstand ist Wohnung mit einer im Ausmaß von ca. 85m².

Und besteht aus:

- 3 Zimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 2 Balkon

Gem. Wohnungseigentumsgesetz § 3 Abs 1 Z 1 WEG ist dem oben genannten Mietgegenstand ein Kellerabteil zugewiesen, welche ebenfalls einen Teil des Mietgegenstandes darstellen. Diese Flächen sind in der obgenannten Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Die Nutzflächen wurden auf Grund der Besichtigung anlässlich der Wohnungsübergabe einvernehmlich festgestellt.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Errichtung des Mietgegenstandes ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel erfolgte.

II. Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt mit 01.06.2025 und wird für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Der Mieter ist erstmals nach Ablauf eines Jahres berechtigt das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Letzten eines jeden Monats ordentlich, dh. auch ohne Begründung, in der gesetzlich gebotenen Form zu kündigen, wobei die Kündigung dem gekündigten Vertragsteil vor Beginn dieser Frist zugestellt sein muss. Das Mietverhältnis endet ohne gesonderte Aufkündigung nach Ablauf einer Frist von drei Jahren, am 31.05.2028
- 2) Darüber hinaus ist die Vermieterin berechtigt, das Bestandsverhältnis sofort vorzeitig zur Auflösung zu bringen, wenn:
 - 1) der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne § 1118 ABGB macht und trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist diesen Mangel nicht abstellt.
 - 2) der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses oder von Nebenleistungen, trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von mindestens 14 Tagen, im Verzug bleibt.

III. Übergabe und Verwendungszweck

- 1) Der Mietgegenstand ist dem Mieter aus eigener Wahrnehmung im Zuge einer vorangegangenen Besichtigung ausreichend bekannt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird die Vermieterin mit dem Mieter ein Übergabeprotokoll errichten, aus dem der Zustand des Mietgegenstandes hervorgeht. Sollten Schäden entstanden sein, so sind diese vom Mieter auf dessen Kosten zu beheben; im Falle diesbezüglichen Verzuges ist die Vermieterin zur Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters und damit auch zur Inanspruchnahme der gemäß Pkt. VII. dieses Mietvertrages vereinbarten und erlegten Kautions berechtigt. Weiters wird festgehalten, dass sich das Mietobjekt bei Übernahme durch den Mieter in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden hat.
- 2) Der Mietgegenstand findet nach Angaben des Mieters und nach somit übereinstimmend festgelegtem Willen beider Vertragsteile ausschließlich zu Wohnzwecken Verwendung. Jede Widmungsänderung bedarf der Zustimmung der Vermieterin.

IV. Mietzins

- 1) Der vom Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes, gemäß Punkt I dieses Mietvertrages, zu entrichtende Hauptmietzins besteht aus dem Nettomietzins sowie den auf den Mietgegenstand entfallenden und somit weiter zu verrechnenden Anteil an den Betriebskosten und Heizkosten, dies jeweils zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.

- 2) Als monatlicher Nettomietzins wird ein Betrag von insgesamt € 556,01 (in Worten: fünfhundertsechsfünfzig EURO und ein Cent) zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer und Heizkosten, vereinbart.

Für die vertragsgegenständliche Wohnung im Ausmaß von 84,61 m² gilt derzeit folgende Zahlungsverpflichtung für den Mieter:

a.) Hauptmietzins in der Höhe von derzeit	EUR. 556,01
Zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10 %	EUR 55,60
b.) Akonto Betriebskosten	EUR 222,17
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10 %	EUR 22,22
c.) Akonto Heizkosten	EUR 120,00
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 20 %	EUR 24,00
d.) monatlicher Mietzins von derzeit	EUR 1000,00

Der Strom ist vom Mieter gesondert zu bezahlen.

Der Mieter verpflichtet sich, eine für die Heizkosten monatliche Akontozahlung zu überweisen, deren Höhe von der Vermieterin vorgeschrieben werden wird. Die Vermieterin wird jährlich eine Heizkostenabrechnung nach den gesetzlichen Bestimmungen vorlegen. Ein sich allenfalls ergebender Differenzbetrag zugunsten der Vermieterin ist von dem Mieter unverzüglich nach Vorschreibung nachzuzahlen, ein sich zugunsten des Mieters ergebender Differenzbetrag wird auf die neuen monatlichen Akontobeträge vorgetragen.

- 3) Dieser im Punkt IV. Abs. 2 genannte Mietzins wird wertgesichert vereinbart. Zur Verrechnung der Wertbeständigkeit dient der vom österr. Statistischen Zentralamt in Wien monatlich verlaublich Verbraucherpreisindex 2020 oder der an seine Stelle tretende Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat Juni 2025 errechnete Indexziffer. Die Wertanpassung hat alljährlich zu erfolgen. Für die alljährliche Anpassung ist immer die zuletzt veröffentlichte Indexzahl des abgelaufenen Jahres für den im Folgejahr monatlich zu leistenden Nettomietzins wertbestimmend. Mietzinsänderungen gemäß diesen Bestimmungen sind von dem Vertragsteil zu beantragen, zu dessen Gunsten die Änderung erfolgen soll, wobei eine derzeitige Änderung der Mietzinshöhe mit dem auf das Einlangen des bezüglichen Antrages folgenden Monatsersten wirksam wird.

V. Betriebskosten

Unter Betriebskosten sind die im § 21 MRG aufgezählten und insbesondere folgende Aufwandspositionen zu verstehen:

Hausverwaltungsgebühren, Wasser- und Kanalgebühren, Kosten für Müllabfuhr, Pflege- und Bewirtschaftungskosten für die gemeinsam benutzten Teile des Hauses und aller

angeschlossenen Nebenanlagen, sowie insbesondere die Kosten für den Betrieb allfälliger gemeinsamer Beleuchtungsanlagen und der Personenlichtanlage.

Kosten der Instandhaltung und Wartung allfälliger Brandschutzeinrichtungen, soweit solche für die allgemeinen Teile der Liegenschaft, d.h. auch außerhalb der Bestandobjekte vorhanden sind.

Kosten für eine weitere Feuer-, Sturmschaden-, Glasbruch- und Leitungswasserversicherung auf den jeweiligen Neubauwert, sowie eine angemessene Haftpflichtversicherung.

Kosten für sonstige verbrauchsorientierte Einrichtungen, soweit nicht ohnehin eine Einzelabrechnung mit dem Mieter stattfindet.

Der Mieter verpflichtet sich, auf die Betriebskosten monatliche Akontozahlungen zu überweisen, deren Höhe von der Vermieterin vorgeschrieben werden wird. Die Vermieterin wird jährlich eine Betriebskostenabrechnung nach den gesetzlichen Bestimmungen vorlegen. Ein sich allenfalls ergebender Differenzbetrag zugunsten der Vermieterin ist von dem Mieter unverzüglich nach Vorschreibung nachzuzahlen, ein sich zugunsten des Mieters ergebender Differenzbetrag wird auf die neuen monatlichen Akontobeträge vorgetragen. Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sich die Vermieterin den Abschluss von zusätzlichen Versicherungen für das og. Wohnhaus im Sinne des § 21 Abs. 1 Ziffer 6 des MRG vorbehält und das daraus entstehende zusätzliche Versicherungsprämien von den Mietern als Betriebskosten zu bezahlen sind.

VI. Zahlstelle

Alle oben angeführten Mietzins- und Betriebskostenzahlungen sind von dem Mieter monatlich im Vorhinein am Ersten eines jeden Kalendermonates mit sechstägigem Respiro auf ein von der Vermieterin bekanntzugebendes Konto bar und abzugsfrei zu bezahlen. Ein Zurückbehalten der vorgeschriebenen Zahlungen aus welchen Gründen auch immer oder die Aufrechnung desselben mit tatsächlich bestehenden oder behaupteten Gegenforderungen, ist nicht zulässig. Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich der Mieter, ab Fälligkeit bankübliche Verzugszinsen, mindestens jedoch 10 %, EUR 15,- an Mahnspesen, sowie die Kosten der außergerichtlichen Rechtsverfolgung zu bezahlen. Eingehende Zahlungen werden ungeachtet eines Widmungsvermerks vorerst auf Verzugszinsen, in der weiteren Folge auf Kosten und letztendlich auf den rückständigen Mietzins angerechnet.

Kontoinhaber: Vicit Immobilien GmbH- AT36 6000 0802 1027 4450

VII. Kaution

Der Mieter hat innerhalb von sieben Tagen ab Unterzeichnung des Mietvertrages, zur Sicherstellung für alle Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietvertrag, eine Kaution in Höhe von EUR 3.000 -- (in Worten: EURO dreitausend) bei der Vermieterin zu deponieren über deren Erhalt gesondert quittiert wird. Die Vermieterin ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautionssumme samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

Sollte die Kautionssumme innerhalb der oben erwähnten Frist nicht bei der Vermieterin deponiert werden, ist diese unter Setzung einer sieben tägigen Nachfrist berechtigt das Bestandsverhältnis vorzeitig zu kündigen.

VIII. Heizung

Das gegenständliche Wohnhaus wird mit Fernwärme beheizt.

IX. Nutzungsumfang

- 1) Gegenstand des Mietvertrages ist nur der Innenraum des im Punkt I des Mietvertrages bezeichneten Mietgegenstandes, und ist der Mieter berechtigt, den Mietgegenstand, unter Berücksichtigung des unter Punkt III vereinbarten Verwendungszweckes, dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benutzen.

Dem Mieter wird das Mitbenützungsrecht an den sonstigen zum persönlichen oder gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen, nach den dafür besonders festgesetzten Bestimmungen und den jeweiligen Vorschriften der Hausordnung, eingeräumt. Die jeweils gültige Hausordnung bildet einen integrierten Bestandteil des Mietvertrages.

- 2) Der Mieter ist nur mit Zustimmung der Vermieterin berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen. Wird diese Einwilligung gegeben, so sind die Arbeiten ausschließlich durch befugte Gewerbetreibende und nur im Einklang mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen entsprechend dem „Stand der Technik“ durchzuführen, dies bei sonstigem Unterlassungsanspruch der Vermieterin. Diesbezüglich gelten insbesondere die Bestimmungen der Hausordnung in geltender Fassung. Unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes, also solche, die ohne großen Aufwand wieder rückgängig gemacht werden können, dürfen durchgeführt werden.

In den von der Vermieterin genehmigten Fällen, ist es Sache des Mieters, den Bestandsgegenstand im Weiteren nach seinen Bedürfnissen zu adaptieren. Aufwendungen für Adaptierungs- und Umbauarbeiten hat der Mieter ausschließlich auf eigene Kosten zu tätigen. Der Mieter verzichtet auf Aufwandsersatz.

Im Falle der Durchführung solcher Arbeiten hat der Mieter auf bestehende Nutzungsverhältnisse anderer Mieter im Hause entsprechend Rücksicht zu nehmen und den Ablauf solcher Arbeiten so zu gestalten, dass den anderen Mietern aus der Arbeitsdurchführung keine Nachteile erwachsen.

- 3) Für Um- und Einbauten, die mit dem Haus niet- und nagelfest verbunden sind, gilt Folgendes: Nach Wahl der Vermieterin gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dergleichen entweder in das Eigentum der Vermieterin über oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.
- 4) Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erweiterung bzw. Erhaltung des Hauses oder der Räumlichkeiten oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, widrigenfalls er die dadurch entstehenden Unkosten zu tragen hat. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinflussen.
- 5) Jeden in den Räumlichkeiten entstandenen Schaden und insbesondere Bauschäden (z.B. Rissbildung während der ersten Heizperiode) hat der Mieter, soweit er nicht selbst gemäß Punkt X zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige vergrößerten Schaden ist der Mieter verantwortlich.
- 6) Das Halten von Tieren ist nur mit schriftlicher Genehmigung des der Vermieterin gestattet.

X. Instandhaltung

- 1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte in gutem und brauchbarem Zustand auf seine Kosten zu erhalten und pfleglich zu behandeln; der Mieter hat den Mietgegenstand und seine Einrichtungen (wie im Besonderen auch die Lichtleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen) so zu warten und so instand zu halten, dass der Vermieterin und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst und dass zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses eine ungesäumte Weitergabe an einen Mietnachfolger möglich ist (dies alles bei sonstiger Ersatzvornahme durch die Vermieterin auf Kosten des Mieters).
Unabhängig davon haftet der Mieter für jeglichen Schaden, der durch seine Mitbewohner oder durch jeden Dritten, welcher sich mit Wissen und Willen des Mieters im Mietgegenstand aufhält, schuldhaft verursacht wird. Für Schäden an Räumlichkeiten, die mehreren Mietern vertragsgemäß zum gemeinsamen Gebrauch überlassen wurden, haften alle Mieter zur ungeteilten Hand.
- 2) Für Beschädigungen außerhalb der Räumlichkeiten, die nicht durch natürliche Abnutzung verursacht wurden, insbesondere für zerbrochene Fensterscheiben im Stiegenhaus usw. haften die Schuldtragenden. Wenn diese jedoch nicht ermittelt werden können, sämtliche Mietparteien des Hauses im Verhältnis ihrer Betriebskostenanteile.
- 3) Befindet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses mit dieser seiner Instandhaltungspflicht in Verzug, weist der Mietgegenstand somit Mängel auf, welche der

bedungenen Erhaltungspflicht zuwiderlaufen oder welche die ungesäumte Weitergabe hindern, so ist das gemäß Punkt IV des Vertrages vereinbarte Benützungsentgelt solange zu bezahlen, bis der Mieter den bedungenen Zustand hergestellt hat bzw. bis diese Herstellung durch die Vermieterin im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters bewerkstelligt wurde.

XI. Gebrauchsüberlassung an Dritte

Die Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes, sei es in Teilen, sei es im Ganzen, an Dritte, in welcher Rechtsform immer, so insbesondere im Wege der Untervermietung, ist untersagt bzw. nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Dem Mieter ist es in jedem Fall verwehrt, Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.

XII. Rückgabe des Mietgegenstandes

In jedem Falle der Beendigung des vorliegenden Vertragsverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, das Bestandsobjekt in ordnungsgemäß geräumten und beschädigungsfreien, nur Zeichen gewöhnlicher Abnutzung zeigendem Zustand an die Vermieterin zurückzustellen. Weisen die Wände (Malerei) über das normale Ausmaß hinausgehende Abnutzungen oder Beschädigungen (auffallende Flecken oder Löcher in den Wänden) bzw. die Wohnung mit ungewöhnlichen, auffälligen Farben auf, muss neu in der Farbe Weiß ausgemalen werden. Ungewöhnliche Farbgestaltungen (z.B. rot, schwarz) müssen vor der Rückgabe der Wohnung beseitigt werden.

Wird bei Beendigung des Mietvertrages, aus welchem Rechtsgrund auch immer, die Räumung und Rückgabe der Räumlichkeiten verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, eine Benützungsschädigung in der Höhe des zweifachen des zuletzt bezahlten Bruttomietzinses für die Dauer der Vorenthaltung, d.h. bis zur vollständigen Räumung als Entschädigung zu entrichten, unbeschadet der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche der Vermieterin.

XIII. Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin

Die Vermieterin bzw. deren Beauftragten steht im Falle triftiger Gründe, so z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen selbst, weiters im Falle des Verkaufes, zum Zwecke der Weitervermietung sowie zu sonstigen Fällen das Recht zu, den Mietgegenstand gegen vorherige Anmeldung allenfalls in Begleitung von Kauf- oder Mietinteressenten bzw. Gewerbetreibenden zu betreten und zu besichtigen. Bei Gefahr in Verzug entfällt die Notwendigkeit der vorherigen Anmeldung.

XIV. Kompensation

Jede Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters, aus welchem Titel immer diese entstehen mögen, gegen den vereinbarten Mietzins bzw. im Verzugsfalle gegen das vereinbarte Benützungsentgelt und jeden sonstigen geldeswerten Anspruch gegen die Vermieterin ist ausgeschlossen; das hiermit vereinbarte Aufrechnungsverbot ist ein Umfassendes.

XV. Sonstiges

- 1) Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Seiten der Vermieterin auf deren Rechtsnachfolger über und verpflichtet sich die Vermieterin im Anlasse hierfür vertraglich Vorsorge zu treffen.
- 2) Alle mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Gebühren samt allfälligen Zuschlägen, trägt der Mieter. Die Kosten allfälliger rechtsfreundlicher Vertretung hat jeder der Vertragsteile selbst zu tragen.
- 3) Der Mieter verpflichtet sich eine wertentsprechende Haushaltsversicherung abzuschließen.
- 4) Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet. Der Mieter erhält eine einfache Abschrift.
- 5) Folgende Schlüssel wurden übergeben:

- 6) Die Kautions von € 3.000 wurde _____ übergeben.

10.6.2025
GOLDEN HOUSE
Graz, IMMOBILIENVERMITTLUNGS GmbH
Andrea TABRIZI
Elisabethnergasse 20b, 8020 Graz
Tel. 0699 11 88 44 50
andrea@tabrizi@heim.at
UID Nr. ATU 72061029
Vermieterin: Vicit Immobilien GmbH

Mieter: Hamayda Mohammad

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1 **Ziel** dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes** von Wohnungseigentumsbeständen.

Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden **kann**; seine Ermittlung setzt daher voraus, dass ein Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung vorhanden ist. Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind vom Sachverständigen **objektiv** auszuwerten, wobei insbesondere auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse auf Seiten der Veräußerer oder der Erwerber nicht Bedacht genommen werden darf. Aus diesem Grund muss der schließlich bei der Veräußerung des Bewertungsobjektes tatsächlich erzielte Preis nicht dem mit diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen. Dieser Preis wird nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt, welche in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa durch persönliche Vorstellungen und Wünsche, Spekulationsabsichten, etc..

3.1.2 Die **Ermittlung** des Verkehrswertes hat nach einer anerkannten Methode in nachvollziehbarer Form zu erfolgen.

Dafür stehen grundsätzlich für das Bewertungsobjekt Eigentumswohnungen insbesondere das Ertragswert-, das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens wäre grundsätzlich nicht ungeeignet: Hier müsste der Bodenwert, der Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ermittelt und an Hand des Miteigentumsanteils als Bruchteil des Gesamtsachwerts errechnet werden. Dabei würde ein Ergebnis erzielt, das zunächst in keiner Weise auf die Besonderheiten des Teilmarktes „Eigentumswohnung“ Bedacht nimmt. Die Preisbildung von Eigentumswohnungen weist eine große Abhängigkeit auf von Wohnfläche, dem Ersterwerb bzw. Wiederverkaufsfall, dem Vorhandensein von PKW-Abstellplätzen, vom Wohnungsalter, dem Geschoss, der Ausstattung, der Lage, der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, dem wirtschaftlichen und sozialen Umfeld, etc.. Zur Berücksichtigung all dieser Um-

stände müssten bei der Anpassung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert Zu- oder Abschläge vorgenommen werden, deren Darstellung in nachvollziehbarer Weise nicht gewährleistet wäre.

3.1.3 Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren setzt das Vorliegen ausreichender Vergleichspreise voraus, welche bei Veräußerung vergleichbarer Objekte (d.h. im vorliegenden Fall von Eigentumswohnungen) in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag und in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt tatsächlich erzielt wurden. Unter diesen Voraussetzungen, welche naturgemäß sorgfältig geprüft werden müssen und welche die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsobjekte reduzieren, führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert, weil sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Die mit allen Problemen der Nachvollziehbarkeit behaftete Nachkontrolle des ermittelten Ertrags- oder Sachwertes kann in aller Regel entfallen, sofern bei einem erforderlichen indirekten Preisvergleich die Einflüsse der wertbestimmenden Merkmale (siehe oben **3.1.2**) entsprechend berücksichtigt wurden und nicht eine Anpassung auf Grund außergewöhnlicher, diskontinuierlicher Vorgänge am Markt letztlich doch eine Kontrolle erforderlich machen.

3.1.4 Ertragswert

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

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

Ein wesentlicher Punkt für die Ermittlung des Ertragswertes ist die Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes. Für den Bewertungsstichtag wurden vom Sachverständigenverband folgende Mittelwerte für den Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes für Objekte empfohlen:

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

3.2 Bewertung

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

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen sind. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und vergleichbarer Lage herangezogen.

Die erhobenen Vergleichspreise beziehen sich auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft. Da bei einzelnen Transaktionen teilweise auch Anteile an Tiefgaragen- bzw. Garagen-Abstellplätze mitverkauft wurden, wurden diese Kaufpreise um € 15.000,-- bereinigt.

Nachdem die Wohnung zu einem marktüblichen Mietzins und nur auf drei Jahre befristet vermietet ist und die Vermietungssituation der Vergleichstransaktionen nicht bekannt ist, erfolgt für die Vermietung keine gesonderter Zu- oder Abschlag.

Da bei den erhobenen Vergleichspreisen der Zustand der einzelnen Wohnungen zum Transaktionszeitpunkt im Inneren nicht festgestellt werden kann, wird beim ermittelten Durchschnitt auch von einem durchschnittlichen Zustand ausgegangen außer es ist bei den Vertragsinformationen ein abweichender Zustand abzuleiten.

Top	Stock	Kaufdatum	NFL NWGA	Preis exkl. PKW	Preis je m ²	Index	Stock	Größe	Zu- stand	Grund- riss	Anpassung gesamt	Preis/m ² angepasst
R3 W7	3.OG	16.04.2025	84,61	240.000	2.837	0%	-6%	0%	-10%	0%	-16%	2.383
R3 W9	4.OG	16.10.2023	84,61	235.000	2.777	0%	-9%	0%	-10%	0%	-19%	2.250
R3 W14	6.OG	16.12.2022	71,87	248.000	3.451	0%	-15%	-2%	-10%	0%	-27%	2.519
R3 W3	1.OG	27.10.2022	84,61	305.114	3.606	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3.606
R5 W7	EG	12.05.2025	70,93	225.000	3.172	0%	5%	-2%	-10%	5%	-2%	3.109
R5 W1	EG	18.03.2025	76,28	235.000	3.081	0%	5%	-1%	-10%	5%	-1%	3.050
R5 W17	2.OG	18.07.2023	70,93	210.000	2.961	0%	-3%	-2%	-10%	5%	-10%	2.665
R5 W41	6.OG	15.11.2022	68,87	225.000	3.267	0%	-15%	-2%	-10%	0%	-27%	2.385
R7 W12	5.OG	21.09.2023	101,13	355.000	3.510	0%	-12%	3%	-10%	0%	-19%	2.843
R7 W7	3.OG	18.09.2023	94,61	172.000	1.818	0%	-6%	2%	0%	0%	-4%	1.745
R9 W3	1.OG	24.02.2025	94,61	180.000	1.903	0%	0%	2%	0%	0%	2%	1.941

Durchschnittspreis €/m²: **2.591**

Vergleichswert der Wohnung€ 2.591,--/m² x 84,61 m²

€ 219.225,--

Nachdem die Sanierungsarbeiten noch nicht abgeschlossen sowie noch nicht bezahlt sind und sich auch die erhobenen Vergleichstransaktionen auf den unsanierten Zustand der allgemein Teile beziehen, werden die anteiligen Sanierungskosten nicht vom Vergleichspreis in Abzug gebracht.

3.3.2 Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese ergibt, dass der Vergleichswert dem Verkehrswert entspricht.

Verkehrswert W 3 (gerundet)

€ 219.000,--

(in Worten: Euro zweihundertneunzehntausend)**3.4 Zubehör**

In der Wohnung war zum Bewertungsstichtag kein verwertbares Zubehör vorhanden.

Zeitwert Zubehör

€ 0,--

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Graz, am 27. November 2025



Thomas Praschinger

Mag. Thomas Praschinger, MSc
(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)