



Die Sachverständigen.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Ing. Dr. Josef Praschinger

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6

Tel.: 0316 / 67 05 04

Fax: 0316 / 67 05 04 - 18

e-mail: office@die-sachverstaendigen.eu

244 E 98/24 d, BG Graz-Ost

Adresse
8010 Graz, Flurgasse 35

GUTACHTEN

zur auftragsgemäßen
Wertermittlung der nachstehend
angeführter Liegenschaft

KG 63106 Jakomini, EZ 1096
B-LNR.: 18 (W 5) – 185/1000 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	7
2.3	Grundstück.....	8
2.3.1	Lage.....	8
2.3.2	Beschaffenheit und Nutzung.....	8
2.3.3	Aufschließung	10
2.3.4	Flächenwidmung.....	11
2.3.5	Kontaminierung.....	12
2.3.6	Naturgefahren.....	13
2.4	Gebäude	15
2.4.1	Beschreibung.....	15
2.4.2	Bauzustand.....	17
2.5	Wohnung W 5	18
2.5.1	Beschreibung.....	18
2.5.2	Bauzustand.....	23
2.5.3	Grundrissplan	24
2.6	Unterlagen Hausverwaltung	25
2.6.1	Vorschreibung Wohnkosten.....	26
2.6.2	Abrechnung	27
2.6.3	Protokoll.....	33
2.7	Mieteinnahmen.....	36

3	Gutachten.....	37
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	37
3.2	Ertragswert.....	38
3.3	Bewertung.....	39
3.4	Verkehrswert.....	40
3.4.1	Ertragswert W 5.....	40
3.4.2	Verkehrswert.....	40
3.5	Zubehör.....	41

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 16.01.2025, durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Dr. Josef Praschinger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6. An der Befundaufnahme hat Herr Jost (Gerichtsvollzieher) teilgenommen.

1.3 Bewertungsgegenstand

KG 63106 Jakomini, EZ 1096
B-LNR.: 18 (W 5) – 185/1000 Anteile
Bezirksgericht Graz-Ost
8010 Graz, Flurgasse 35

1.4 Eigentümer

```
***** B *****  
18 ANTEIL: 185/1000  
Immo Galaxy GmbH (FN 529732v)  
ADR: Wielandgasse 14-16 4B, Graz 8010  
a 12850/1953 Wohnungseigentum an W 5  
b 4564/2022 Kaufvertrag 2022-02-15 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
- Beschluss Mietenkommission vom 20.07.1953
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 11.09.1953
- Plan (TZ 12850/1953)

Dem Sachverständigen wurden folgende weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2023
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 31.01.2024
- Wohnkostenvorschreibungen 01/2025
- Informationen hinsichtlich geplanter Sanierungen

2.1.2 Bewertungsstichtag

16.01.2025

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 63106 Jakomini EINLAGEZAHL 1096
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

 Letzte TZ 13415/2024
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2279	GST-Fläche	231	
	Bauf.(10)	146	
	Bauf.(20)	85	Flurgasse 35
2280	Gärten(10)	75	
	GESAMTFLÄCHE	306	

Legende:
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 ***** B *****
 18 ANTEIL: 185/1000
 Immo Galaxy GmbH (FN 529732v)
 ADR: Wielandgasse 14-16 4B, Graz 8010
 a 12850/1953 Wohnungseigentum an W 5
 b 4564/2022 Kaufvertrag 2022-02-15 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 70 auf Anteil B-LNR 18
 a 4564/2022 Pfandurkunde 2022-03-14
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 205.000,--
 für Raiffeisenbank Gleinstätten-Leutschach-Groß St. Florian
 eGen (FN 69583d)
 b gelöscht
 72 auf Anteil B-LNR 18
 a 11814/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (212 C 145/24z)
 73 auf Anteil B-LNR 18
 a 13415/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 4.435,30
 Kosten EUR 617,14 samt 4 % Z seit 2024-07-29, EUR 459,64
 für Wohnungseigentümergeinschaft EZ 1096, KG 63106
 Jakomini, 8020, Flurgasse 35, vertr.d.d.GWS Gemeinn.Alpenl.
 Ges. f. Wohnungsbau u.
 (244 E 98/24d)
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

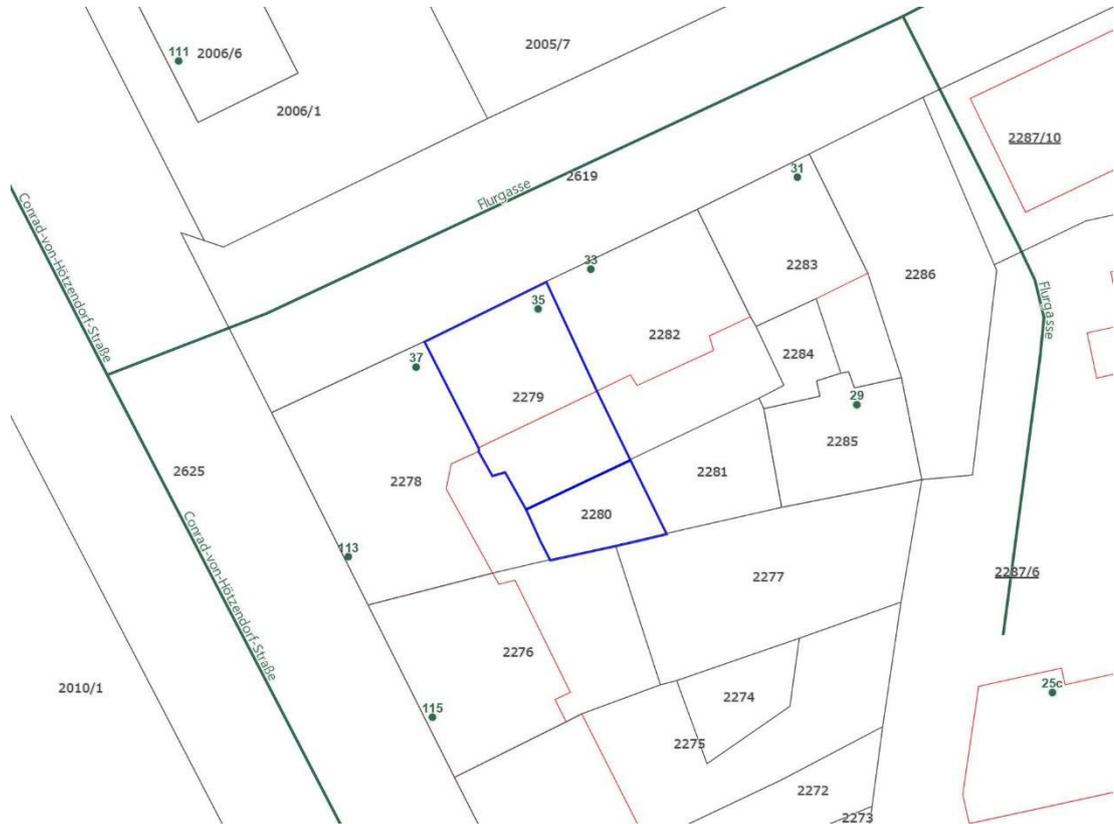
 Grundbuch 06.12.2024 11:32:17

Anmerkung:

Auf das unter C-LNR 70, 72 und 73 eingetragene Pfandrecht, die Klage gem. § 27 Abs 2 WEG sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen. Diese haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes ebenfalls keine Berücksichtigung erfahren.

2.2.2 Kataster

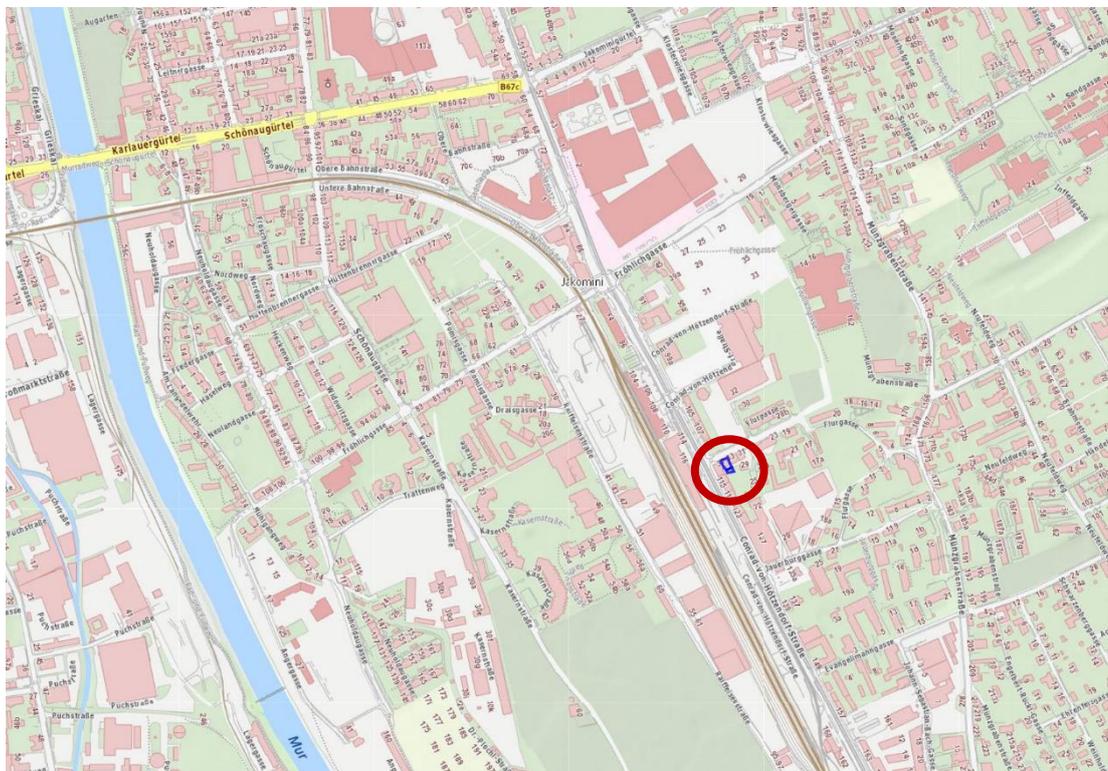
Die Gesamtfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt laut Grundbuch 306 m².



2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in Graz, im 6. Bezirk Jakomini. Vom Zentrum kommend folgt man der Wielandgasse stadtauswärts bis zur Grazbachgasse. In diese biegt man links ab. Bei der Kreuzung mit der Conrad-von-Hötzendorf-Straße zweigt man in diese rechts ab. Dem Straßenverlauf folgend erreicht man nach rund 1,4 km auf der linken Seite die Flurgasse. Die Liegenschaft ist nach ca. 30 m auf der rechten Straßenseite der Flurgasse situiert.



2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die Liegenschaft weist einen annähernd trapezförmigen Grundriss auf und ist als eben zu bezeichnen. Auf der Liegenschaft wurde ein viergeschossiges Wohnhaus errichtet.

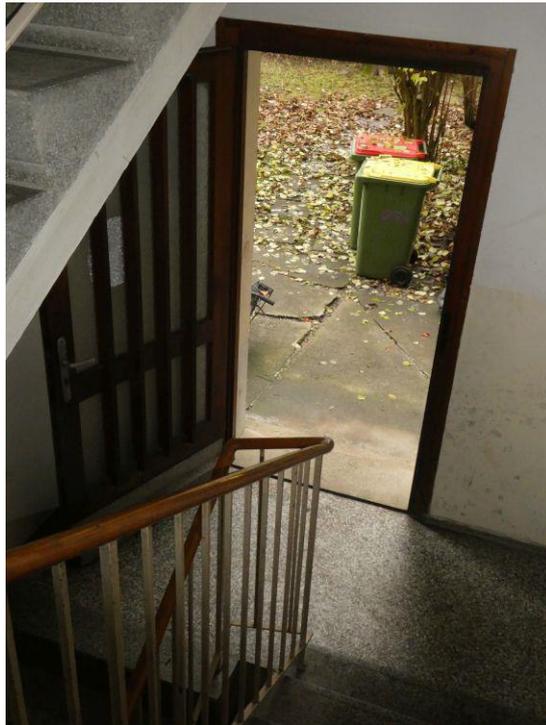
Der Zugang und die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgen über die sich im öffentlichen Gut befindliche Flurgasse.

Die Wege im südöstlich an das Wohnhaus angrenzenden Garten sind betoniert bzw. wurden mit Betonplatten verlegt. Die unbefestigten Flächen sind begrünt

und mit Bäumen und Sträucher bepflanzt. Die Liegenschaft weist gegenüber den Nachbarliegenschaften 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.

2.3.5 Kontaminierung

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

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Graz
Gemeinde	Graz
Katastralgemeinde	Jakomini (63106)
Grundstück	2279

Information:

Das Grundstück 2279 in Jakomini (63106) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Graz
Gemeinde	Graz
Katastralgemeinde	Jakomini (63106)
Grundstück	2280

Information:

Das Grundstück 2280 in Jakomini (63106) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

2.3.6 Naturgefahren

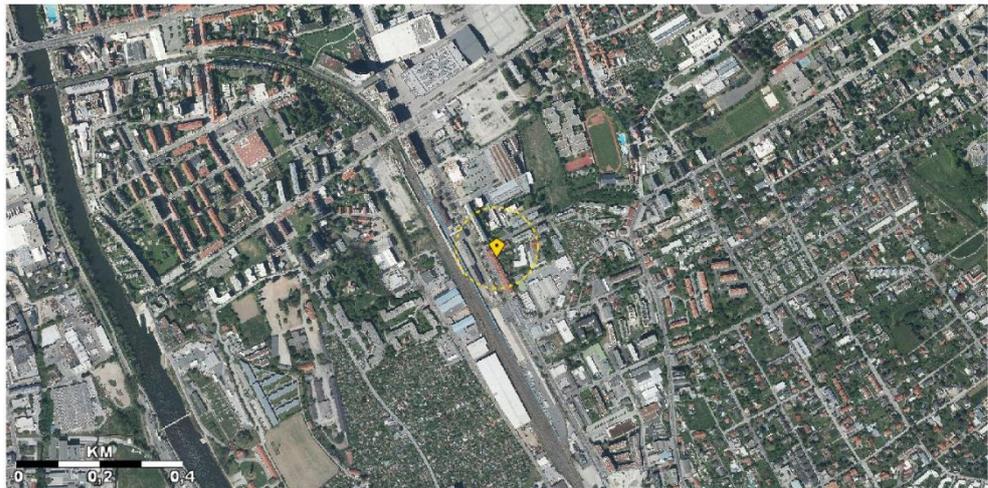
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Fluggasse 35, 8010 Graz
Seehöhe: 344 m
Auswerterradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 47,05293° N | 15,45012° 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	niedrig
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	keine Daten
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

Legende und weiterführende Informationen
 **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

 **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

 **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

 **Lawinen**

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

 **Rutschungen**

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

 **Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]**

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

 **Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**

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

 **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

 **Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 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 BML 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 47,05293° N; 15,45012° O; Datum: 06.12.2024

Seite 2 / 2

2.4 Gebäude

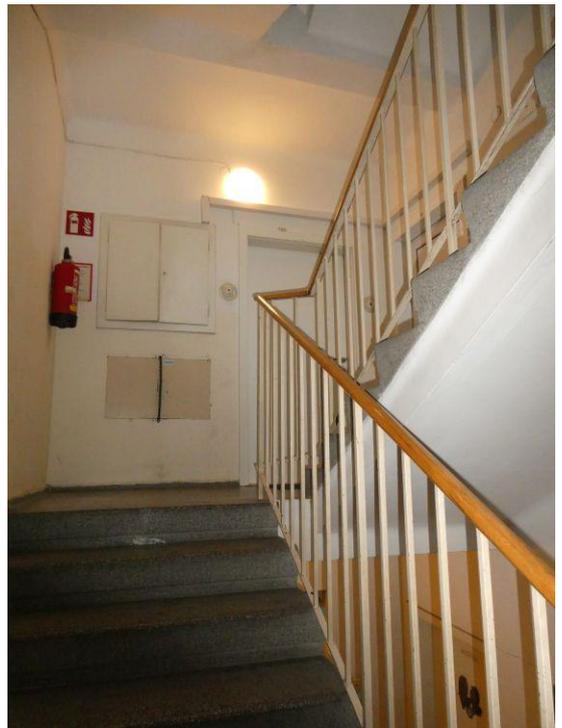
2.4.1 Beschreibung

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

Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse.

Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit Ziegeldeckung versehen. An der Fassade ist ein Reibputz angebracht. An der Südseite sind den Wohnungen Balkone vorgelagert.







2.4.2 Bauzustand

Beim Gebäude sind über Instandhaltungen hinausgehende Instandsetzungen notwendig.

2.5 Wohnung W 5

2.5.1 Beschreibung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss.

In der Wohnung sind Holztüren mit Holzzargen versetzt. Als Bodenbelag wurden Parkett, Laminat, und keramische Fliesen verlegt. Die Wände und Decken sind verputzt bzw. gespachtelt und gemalt. Im Bad sind die Wände halbhoch mit keramischen Fliesen belegt.

Bei der Wohnung wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Rollläden angebracht.

Die Beheizung erfolgt über elektrische Nachtspeicheröfen und mit Elektroradiatoren. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektrospeicher.

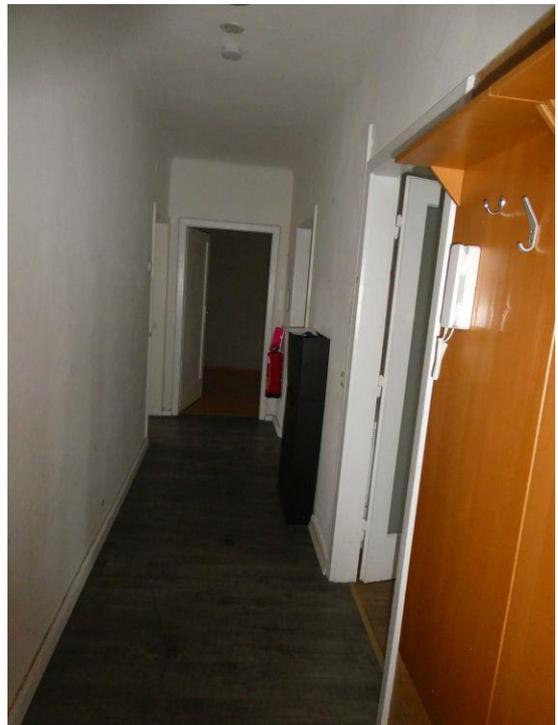
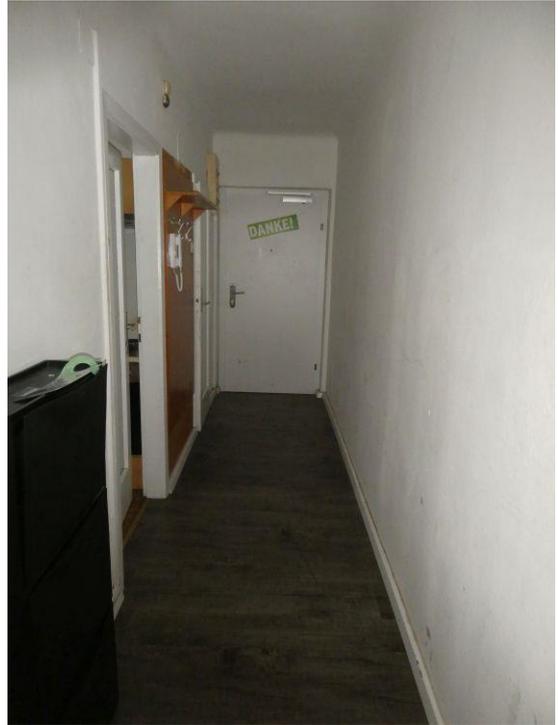
Der Wohnung ist ein Balkon vorgelagert. Dieser verfügt über ein Stahlgeländer als Absturzsicherung.

Die Wohnung besteht laut Beschluss der Mietenkommission aus folgenden Räumlichkeiten:

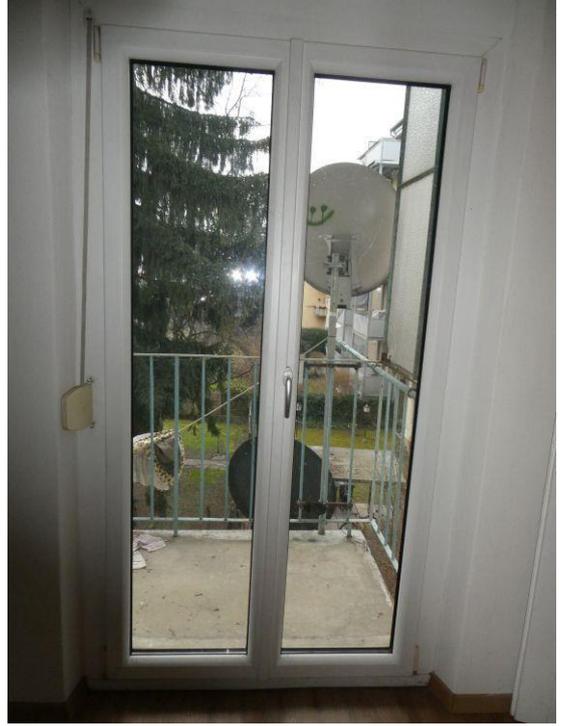
- 2 Zimmer
- 1 Kabinett
- Küche
- Bad
- Vorzimmer
- WC
- Wirtschaftsbalkon

Der Wohnung ist ein Kellerabteil als Zubehör geordnet. Entsprechend dem Beschluss der Mietenkommission beträgt die Nutzfläche der Wohnung 66,06 m².

Wohnung









Kellerabteil

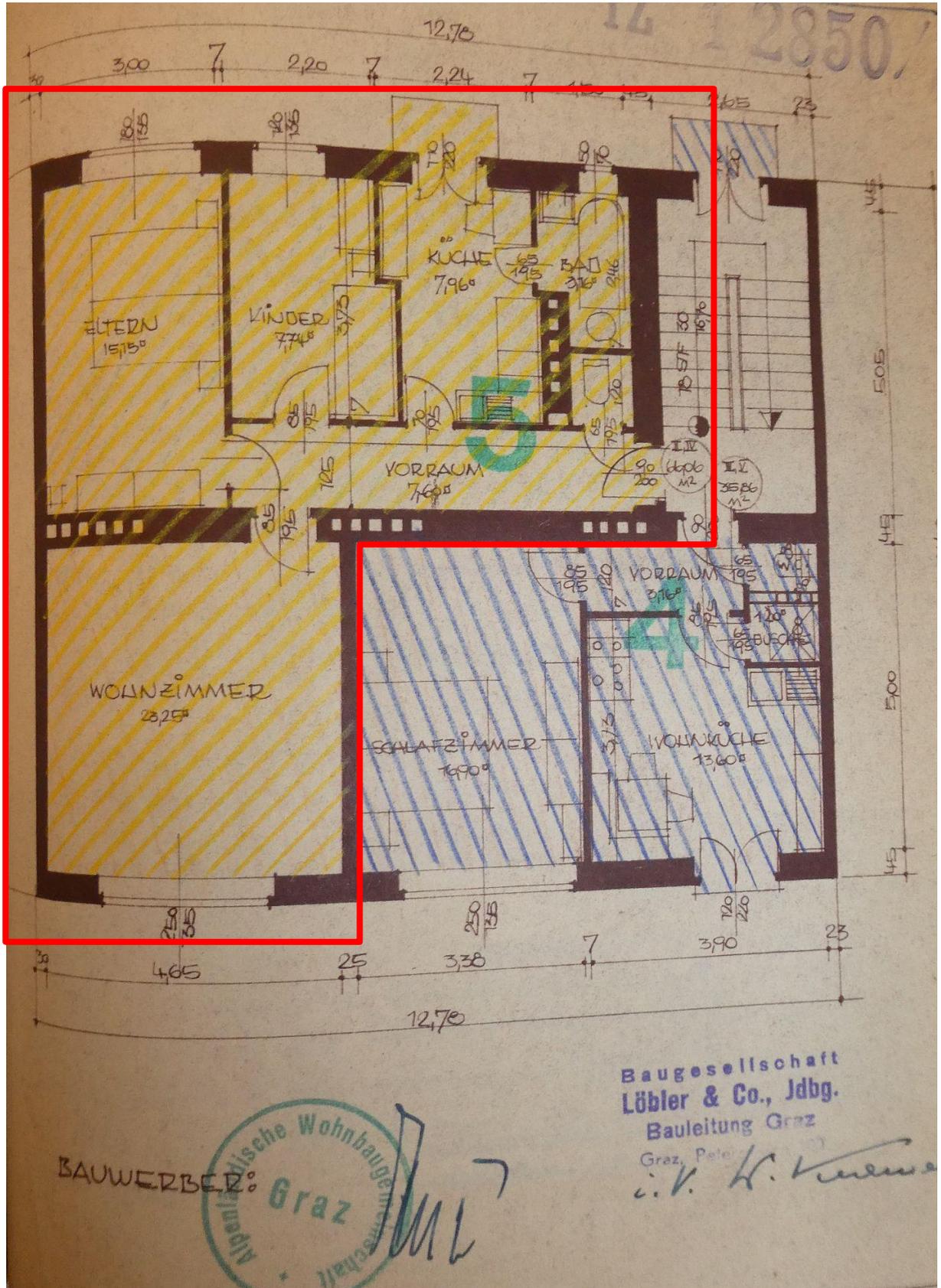


2.5.2 Bauzustand

Der Ausstattungsstandard der Wohnung ist als einfach bis normal zu beurteilen.

Die Wohnung ist als deutlich instandsetzungsbedürftig 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 (ohne Heizkosten)	€	215,83
Verwaltungskosten	€	31,35
Reparaturrücklage	€	92,98

Der Stand der Rücklagen der Wohnungseigentumsgemeinschaft betrug mit Jänner 2025 € 24.942,14.

2.6.1 Vorschreibung Wohnkosten

GWS Gemeinn. Alpenl. Ges. für Wohnbau u.Siedlungswesen mbH

Plüddemanngasse 107, 8042 Graz, Telefon 0316/8054-FAX:811609
Sitz/FB-Gericht: Graz/Landes- a.Handelsgericht Graz Firmenbuchnummer 59120t, DVR-Nr. 00990023

VORSCHREIBUNG AB 01.01.2025

GWS Gemeinn. Alpenl. Ges. für Wohnbau u.Siedlungswesen mbH
Plüddemanngasse 107, 8042 Graz

Immo Galaxy GmbH
FN 52932 v
Wielandgasse 14-16 4B
8010 Graz

Kunden-Nr.: 07039-00051-2
Best.art: WOHN/5
Benützungsbew. 01.11.1958
UID-Nr. ATU56367504

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche 66,06
Parifizierung 185,00000
BK-Schlüssel 18,50000
IK-Schlüssel 18,50000
VK-Schlüssel 13,14200
VK Tabelle 56,00000

Wohnhausanlage: WEG FLURGASSE 35*8010 GRAZ
im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Graz, am 20.01.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
7 Instandhaltung	92,98	0,00
11 Verwaltungskosten	31,35	10,00
12 Betriebskosten	215,83	10,00
Netto	340,16	
+ 10,00% USt von 247,18	24,72	
Vorschreibung monatlich	364,88	

Sollten Sie einen Dauerauftrag erteilt haben, bitten wir Sie, diesen auf obigen Vorschreibungsbetrag anzupassen.

Diese Rechnung hat nur solange Gültigkeit, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert. Sie verliert weiters ihre Gültigkeit, wenn das Bestandverhältnis endet.

Info für: DAUERAUFTRAG - ÜBERWEISUNG - ONLINE-BANKING

Bitte ÜBERPRÜFEN SIE DIE EMPFÄNGER-BANKVERBINDUNG auf Ihre Richtigkeit, da das Bankhaus Krentschker & Co AG mit der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG fusioniert wurde.

Ihre Zahlungen wollen Sie bitte ausschließlich auf das Konto IBAN: AT092081520800970392 mit der BIC: STSPAT2GXXX überweisen.

2.6.2 Abrechnung

Graz, am 22.05.2024

GWS Gemeinn. Alpenländische Gesellschaft f. Wohnbau mbH
Pluddernangasse 107, 8042 Graz

7039 00051 2

Immo Galaxy GmbH
FN 52932 v
Wielandgasse 14-16 4B
8010 Graz

J a h r e s a b r e c h n u n g 2023

Sehr geehrte/r Wohnungseigentümer/in!

Auf den nächsten Seiten finden Sie Ihre Jahresabrechnung.

Für etwaige Rückfragen betreffend die Jahresabrechnung steht Ihnen der/die oben genannte Sachbearbeiter/in innerhalb unserer Bürozeiten gerne zur Verfügung.

Belege können nach vorheriger telefonischer Vereinbarung bei uns eingesehen werden.

Im Falle einer erstellten Heizkostenabrechnung gilt gem. § 24 HeizKG eine Einspruchsfrist von sechs Monaten.

Jahresabrechnung 2023 Forderung	€	<u>185,87</u>
---------------------------------	---	---------------

Die ausgewiesene Nachzahlung mögen Sie bitte bis spätestens 15.07.2024 begleichen.

Mit freundlichen Grüßen

GWS Gemeinnützige Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen m.b.H.

Graz, am 22.05.2024

Immo Galaxy GmbH
 FN 52932 v
 Wielandgasse 14-16 4B
 8010 Graz

Kundennummer 7039 00051 2
 Bestandsart WOHNUNG / 5
 Typus Eigentüemer
 UID-Nr. ATU56367504
 Rech.Nr. 7039-00051-2024-0002

Jahresabrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Objekt: WEG FLURGASSE 35*8010 GRAZ

im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Gesamtübersicht:

BETRIEBSKOSTEN - Nachforderung	180,85
VERWALTUNGSKOSTEN - Nachforderung	5,02
Gesamt-Rückstand	185,87

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

	Gesamt	Ihr Anteil
003 BK-Schlüssel	100,00000	18,50000
006 VK-Schlüssel	100,00000	13,14200
WO BK-Schlüssel	100,00000	18,50000

BETRIEBSKOSTEN		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
WEG FLURGASSE 35*8010 GRAZ					
Kosten:	GRUNDSTEUER	379,68	10,00%	003	70,24
	MÜLL	2.143,80	10,00%	003	396,60
	KANAL	1.491,05	10,00%	003	275,84
	WASSER	1.184,09	10,00%	003	219,06
	STROM	633,76	10,00%	003	117,25
	GEBÄUDEVERSICHERUNG	2.057,74	10,00%	003	380,68
	AUSSENANLAGE	112,00	10,00%	003	20,72
	KAMIN	228,84	10,00%	003	42,34
	LAUFENDE WARTUNGEN	117,77	10,00%	003	21,79
	REINIGUNG/BETREUUNG	3.251,91	10,00%	003	601,60
	BANKSPESEN	288,45	10,00%	003	53,36
	CENTAUSGLEICH JAHRESABRG	-0,55	0,00%	003	-0,10
	Summe Kosten	11.888,54			2.199,38
Erträge:	Vorschreibung VORSCHR.BK	-10.999,96			
	davon: Betriebskosten		10,00%		-2.034,98
	Summe Erträge	-10.999,96			-2.034,98
Differenz:	Saldo netto	888,58			164,40
Umsatzsteuer:	10% von Kosten	2.199,48			219,95
	10% von Vorschreibung	-2.034,98			-203,50
	Summe Umsatzsteuer	164,50			16,45
BETRIEBSKOSTEN - Nachforderung					180,85

INSTANDHALTUNG		Gesamt	USt	Aufz.Kz	Ihr Anteil
WEG FLURGASSE 35*8010 GRAZ					
Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)					
<u>Stand per 01.01.2023 - Guthaben</u>		<u>-16.162,63</u>			
Kosten:	DACHDECKER/SPENGLER	398,52	10,00%	003	73,73
	SANITÄR.-U.INSTALL.REP.	676,20	10,00%	003	125,10
	FALLWEISE DIENSTLEISTUNG	418,45	10,00%	003	77,41
	IK-SCHADENSFÄLLE	-278,82	10,00%	003	-51,58
	Summe Kosten netto	1.214,35			224,66
Umsatzsteuer:	+UStaufwand f. alle	0,00		003	0,00
	+UStaufwand f. Wohnungen	121,44		WO	22,47
	+UStaufwand f. Garagen	0,00		GA	0,00
	+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
	Summe Kosten brutto	1.335,79			247,13
Erträge:	Sonstige Einnahmen				
	ZINSERTRAG	-102,74			
	Vorschreibung				
	VORSCHR.IK	-6.031,20			
	Summe Erträge	-6.133,94			
<u>Stand per 31.12.2023 - Guthaben</u>		<u>-20.960,78</u>			
Beiträge zur Rücklage		6.031,20			
davon Ihr Anteil					1.115,76
abzügl.bereits vorgeschrieben					-1.115,76

** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
WEG FLURGASSE 35*8010 GRAZ			
USt 10% für BETRIEBSKOSTEN			219,95
USt 10% für VERWALTUNGSKOSTEN			34,18
USt 10% für INSTANDHALTUNG	121,44	WO	22,47
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-237,23
USt-Saldo aus Jahresabrechnung			39,37

2.6.3 Protokoll



/ Wohnkonzepte mit Zukunft

Frau
Mag. Sabine Kaufmann
p.A. Dr. Horst Lesser
Annenstraße 23
8020 Graz

Bearbeiter
Gabriele Hackl
gabriele.hackl@gws-wohnen.at

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	OM/HaG/PöN	288	13.03.2024

Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 31.01.2024 um 17:00 Uhr in der GWS Flurgasse 35, 8010 Graz

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Eigentümerversammlung der Liegenschaft, Flurgasse 35, 8010 Graz, fand am 31. Jänner 2024 um 17:00 Uhr in der GWS statt.
35,5 % der Eigentümer, gerechnet nach Mindestanteilen, waren anwesend.

Übersicht zu den allgemeinen Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten:

Betriebskosten	Im Jahr € 12.650,- entspricht € 2,52 pro m ² und Monat (brutto)
Instandhaltungskonto	Saldo per Jänner 2024 ca. € 20.000,- Ansparung im Jahr € 6.031,15 entspricht € 1,20 pro m ² und Monat

Einleitung Fernwärme:

Aufgrund der Anfrage eines Eigentümers, ob die Einleitung der Fernwärme im Objekt Flurgasse 35 möglich sei, haben wir zu diesem Thema zur Eigentümerversammlung eingeladen, um das Interesse unter den Eigentümern in Erfahrung zu bringen. Da es nun einige Interessierte gibt, haben wir im Zuge der Eigentümerversammlung besprochen von einem Sachverständigen eine Grobkostenschätzung erstellen zu lassen. Folgendes können wir nun berichten (Preise sind brutto):

Die **Einleitung der Fernwärme für Ihr Wohnhaus** (Fernwärmeübergabestation + Installation im Stiegenhaus bis hin zu den Wohnungstüren) beträgt grob geschätzt (abzüglich der Förderungen aus derzeitiger Sicht) **ca. € 25.000,-**.

Grobkostenschätzung für die Wohnungsinstallation (Zuständigkeit Eigentümer):

Je nach Wohnungsgröße betragen die Kosten:
Für 36 m² ca. € 5.640,-, für 66 m² ca. € 8.540,- für 84 m² ca. € 11.620,-
(jeweils ohne Berücksichtigung einer Förderung).

Pro Wohnungsanschluss gäbe es aus derzeitiger Sicht zusätzlich eine Förderung („Raus aus Öl und Gas“) in der Höhe von € 4.000,-.

Die aktuellen Fernwärmepreise entnehmen Sie aus dem beiliegenden Informationsblatt der Energie Graz.

GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m. b. H.

Pfüttdemanngasse 107
8042 Graz
www.gws-wohnen.at
Datenschutzerklärung:

Tel. 0316/8054
Fax. 0316/81 16 09
gws@gws-wohnen.at
siehe Homepage

FN 59120 t, Landesgericht für ZRS Graz
UID-Nr. ATU 55169105
Bankverbindung: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN: AT59 2081 5208 0003 0338, BIC: STSPAT2G



klimaaktiv
Partner



Achtung es müssen sich zumindest 3 Wohnungen der Fernwärme anschließen, ansonsten leitet die Energie Graz die Fernwärme nicht ein!
Auch die Höhe der Förderungen (Förderung Stadt Graz und „Raus aus Öl und Gas“) sind davon abhängig, wie viele Eigentümer Ihre Wohnungen gleich nach Einleitung der Fernwärme anschließen.

Die Einleitung der Fernwärme in Ihr Wohnhaus kann nur mit einem Mehrheitsbeschluss realisiert werden und wenn sich zumindest sofort 3 Wohnungen an die Fernwärme anschließen.

Wir ersuchen Sie daher höflichst, uns auf dem beiliegenden Stimmzettel Ihre Zustimmung bzw. Ablehnung zu der vorgenannten Maßnahme kundzutun und diesen ausgefüllt und unterfertigt an die GWS (per Post: Plüddemangasse 107, 8042 Graz; per Fax: 0316/81 16 09 oder als eingescanntes Attachment per Mail an: nadine.poeschl@gws-wohnen.at)

bis spätestens 03. April 2024

zu retournieren.

Sanierung der Elektroanlage

Im Jahr 2022 wurden dringend notwendige Sanierungsarbeiten an der allgemeinen elektrischen Anlage durchgeführt.

Ausständig sind noch die Sanierungsarbeiten an den Allgemeinverteilern und an der Haussteigleitung aufgrund des altersbedingten Zustandes. Derzeit werden noch immer nicht alle Wohnungen mit 400V/Drehstrom versorgt. Aufgrund sich veränderter, der heutigen Zeit angepassten Nutzungsbedingungen (mehr im Gebrauch befindliche elektrischer Gegenstände), sowie des Alters der Anlage bzw. der Anlagenteile, ist eine Sanierung anzuraten bzw. erforderlich.

Die Grobkostenschätzung für diese Maßnahmen belaufen sich auf brutto € 49.000,--. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist demnächst geplant. Wir warten die Entscheidung für die Einleitung der Fernwärme ab und würden diese gegebenenfalls gemeinsam umsetzen.

Auch die Malerei des Stiegenhauses wird nach den Stemmarbeiten für die Elektrosanierung und der eventuellen Einleitung der Fernwärme notwendig sein.

Für diese beiden Maßnahmen sind keine Beschlussfassungen notwendig, da diese im Rahmen der ordentlichen Verwaltung umgesetzt werden.

Da die geplanten Maßnahmen nicht zur Gänze aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden können, werden wir nach der Beschlussfassung zur Fernwärme den Finanzierungswunsch (Gemeinschaftsdarlehen oder Einmalanlage) nach Vorliegen konkreter Angebote abfragen.

Sanierung Dacheindeckung

Aufgrund des aktuellen Dachinspektionsberichts und der Begutachtung unseres Technikers können wir Ihnen mitteilen, dass wir mit der Neueindeckung des Daches für die nächsten 3-5 Jahre zuwarten können. Das Dach wird jährlich kontrolliert und es werden die notwendigen Reparaturen regelmäßig erledigt.

Diverses

Leider wird der Biomüll oft mit Restmüll (wie Windeln und Plastiksackerln) verschmutzt. Die Holding droht bei Wiederholung die Biotonne einzuziehen! Bitte beachten Sie beiliegendes Informationsschreiben von der Holding.



/ Wohnkonzepte mit Zukunft

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

GWS Gemeinnützige Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen m.b.H.
Gabriele Hackl e.h.

GWS-Kundendienstzeiten
Montag bis Donnerstag von 8:30 bis 16:00 Uhr
sowie Freitag von 8:30 bis 12:00 Uhr

Abwicklung von Versicherungsschäden:
Versicherungsmakler Fuchs & Partner GmbH
Tel: 0316/32 29 16-0, Mail: office@fup.at

GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m. b. H.

Plüddemanngasse 107
8042 Graz
www.gws-wohnen.at
Datenschutzerklärung:

Tel. 0316/8054
Fax. 0316/81 16 09
gws@gws-wohnen.at
siehe Homepage

FN 59120 t, Landesgericht für ZRS Graz
UID-Nr. ATU 55169105
Bankverbindung: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN: AT59 2081 5208 0003 0338, BIC: STSPAT2G



klimaaktiv
Partner



2.7 Mieteinnahmen

Die Wohnung steht derzeit leer. Es wird daher eine fiktive, marktübliche Miete bei der Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

66,06 m ² x 6,50 €/m ²	€ <u>429,39</u>
Nettohauptmietzins monatlich	€ 429,39
x 12 Monate = Jahresnettomiete (gerundet)	€ 5.153,--

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 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.

3.2 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 %			

Unter Beachtung der örtlichen Lage mit der Verkehrsanbindung, des angesetzten Mietzinses und des Zustandes des Objektes wird der Kapitalisierungszinssatz mit 2,00 % angesetzt.

3.3 Bewertung

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

3.4 Verkehrswert

3.4.1 Ertragswert W 5

Jahresnettomieteinnahmen	€	5.153,--
abzüglich:		
Erhaltungskosten € 1,80 je m ² und Monat x 12 Monate	€	- 1.427,--
Leerstehungsrisiko 3 %	€	<u>- 155,--</u>
Liegenschaftsreinertrag	€	3.571,--

Entsprechend der Restnutzungsdauer des Gebäudes kann bei der Ertragswertrechnung auf eine gesonderte Berücksichtigung des Bodenwertes aufgrund der geringen Abweichung im Bewertungsergebnis verzichtet werden.

Kapitalisierungszinssatz

Kapitalisierungszinssatz 2,00 %, Faktor (Vervielfältiger) 34,76

Restnutzungsdauer 60 Jahre

34,76 x € 3.571,-- € **124.128,--**

Ertragswert € **124.128,--**

3.4.2 Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese ergibt, dass die Ertragswerte den jeweiligen Verkehrswerten entsprechen.

Verkehrswert W 5 (gerundet) € **124.000,--**
(in Worten: Euro einhundertvierundzwanzigtausend)

3.5 Zubehör

Für das Zubehör (z. B. festverbaute Einrichtungsmöbel) wird unter Berücksichtigung des Alters pauschal folgender Zeitwert in Ansatz gebracht, wobei die Eigentumsverhältnisse vom Sachverständigen nicht geprüft wurden.

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, 05. Februar 2024



.....
Dr. Josef Praschinger
(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)