

Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

311 E 33/24t

Exekutionssache

Betreibende Partei WEG EZ 1033 KG 63104 Lend,
Schleifbachgasse 13, 8020 Graz,
vertr. d. d. GWS Gemeinnützige Alpen-
ländische Gesellschaft für Wohnungsbau und
Siedlungswesen m.b.H., Plüddemann-
gasse 107, 8042 Graz,
vertreten durch hba Rechtsanwälte GmbH, Karmeliterplatz 4,
8010 Graz,
Verpflichtete Partei Nocere Immobilien GmbH, FN 507050m,
p.A. GF Rene Schaden, Schadenweg 169/2,
8341 Paldau,
wegen Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zur Feststellung des Verkehrswertes der 126/2696-Anteile B-LNR 72 an der
Liegenschaft EZ 1033 Grundbuch 63104 Lend, mit welchen Anteilen
Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 15 im Hause
Schleifbachgasse 13, 8020 Graz, verbunden ist.**

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines		
1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3
2. Befund		
2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstück	Seite	6
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	8
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	12
3.2. Vergleichswert	Seite	14
3.3. Bewertung	Seite	15

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
Grundrissplan
Auszug aus dem Nutzwertgutachten
Unterlagen der Hausverwaltung
Vergleichspreisübersicht

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

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

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 20.12.2024 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 20.12.2024 um 14:30 Uhr, bei welcher Frau Vivian Ocsi mit Ehegatten (Touristen aus Brasilien) zugegen war, welche die gegenständliche Wohnung über die Internetplattform „booking.com“ für einen viertägigen Aufenthalt gebucht haben,
- Grundbuchauszug vom 02.12.2024,
- Katasterplan,
- Erhebungen in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Graz-Ost,
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Auskünfte und weitere Informationen der beauftragten Hausverwaltung, Firma GWS, Plüddemangasse 107, 8042 Graz,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und

Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,

- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Freiheit von Altlasten, Kontaminationen und Kriegsmaterialien ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 1033 Grundbuch 63104 Lend, Bezirksgericht Graz-West, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	2258/2	GST-Fläche	1.163 m ²
--------	--------	------------	----------------------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 72	126/2696 ^{*)}	NOCERE Immobilien GmbH, FN 507050m
----------	------------------------	------------------------------------

^{*)} verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 15.

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt ist vorrangig eine Dienstbarkeit des Zu- und Abgehens sowie des Zu- und Abfahrens mit PKW über das Grundstück Nr. 2258/2 für die Liegenschaften EZ 1841 und EZ 1849 eingetragen, woraus kein wertmäßiger Einfluss für den Bewertungsgegenstand ableitbar ist.

Weiters sind hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile diverse Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im IV. Grazer Stadtbezirk Lend in einer durchschnittlich nachgefragten Wohnlage in der Schleifbachgasse, welche man stadtauswärts über den Kalvariengürtel und die Kalvarienbergstraße erreicht.

2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück Nr. 2258/2 ist im Wesentlichen länglich rechtecksförmig konfiguriert und eben, es grenzt im Nordwesten an die Schleifbachgasse, wo PKW-Abstellflächen auf der gegenständlichen Liegenschaft bestehen.

Das Grundstück ist mit dem Mehrfamilienwohnhaus Schleifbachgasse 13, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und sechs Obergeschossen, mit insgesamt 26 Wohnungen bebaut, die bewertungsgegenständliche Wohnung top Nr. 15 liegt im dritten Obergeschoss und ist nach Norden, Westen und Süden orientiert.

Das Wohnhaus Schleifbachgasse 13 befindet sich als Kopfhaus am südwestlichen Ende einer geschlossenen Bebauung parallel zur Schleifbachgasse, hofseitig bestehen ebenfalls befestigte PKW-Abstellflächen, welche über eine Durchfahrt von der Schleifbachgasse aus erreichbar sind. Das Grundstück Nr. 2262/2, welches vom gegenständlichen Grundstück Nr. 2258/2 eingeschlossen wird und in der Natur PKW-Abstellplätze aufweist, ist nicht Teil der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Möglichkeiten zur Abstellung von Kraftfahrzeugen sind teilweise auf der gegenständlichen Liegenschaft vorhanden, ansonsten auf öffentlichem Gut (Zonenparkplätze).

Eine gute Verkehrsanbindung ist ebenso gegeben, wie die Möglichkeit zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes im Nahbereich der Bewertungsliegenschaft.

2.2.3. Aufschließung

Die Liegenschaft ist der Stadtlage entsprechend vollständig erschlossen.

2.2.4. Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist – ebenso wie die Liegenschaften in der Nachbarschaft – als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 ausgewiesen, weiters liegt diese innerhalb des Planungsgebietes eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert

Dieser wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus, Wohnung

Das gegenständliche Mehrfamilienwohnhaus wurde aufgrund von Baubewilligungen aus den Jahren 1962, 1967 sowie 1974 errichtet und entsprechen die Bauweise und Ausstattung des Gebäudes überwiegend dem im Errichtungszeitpunkt üblichen Standard des geförderten Geschosswohnbaus, wobei nachträglich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (z.B. Wärmedämmung der Fassaden, Einbau von Kunststofffenstern, etc.), das Gebäude ist massiv errichtet, die Fassaden sind putzbeschichtet, den oberen Abschluss bildet ein Flachdach.

Der Zugang in das Gebäude erfolgt über einen Außenstiegenaufgang an der Nordwestseite, die vertikale Verbindung der Geschosse erfolgt über ein eingebautes Stiegenhaus mit einläufigen Massivstiegenanlagen, weiters ist ein Personenaufzug ausgeführt.

Bei den Fensterkonstruktionen handelt es sich um Kunststofffenster mit Isolierverglasung, als Sonnenschutz sind Gurtzugrollläden ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt augenscheinlich zentral, zur Raumheizung sind Radiatoren ersichtlich, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über einen elektrischen Warmwasserboiler im Badezimmer.

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung top Nr. 15** liegt im dritten Obergeschoss und ist zur Schleifbachgasse hin bzw. nach Süden zum Innenhof hin ausgerichtet.

Gemäß dem der Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde liegenden Nutzwertgutachten besteht diese Wohnung aus

- Vorraum

- Flur
- Zimmer
- Zimmer
- Küche
- Bad
- WC
- Abstellraum

mit einer **Nutzfläche** von **69,99 m²** zuzüglich Loggia, weiters ist dieser gemäß Nutzwertgutachten ein Kellerabteil zugeordnet, wobei dieses anlässlich der Befundaufnahme nicht besichtigt werden konnte.

An wesentlichen Bau- und Ausstattungsmerkmalen im Wohnungsinnen sind anzuführen:

Die Wohnung ist gegenüber dem Stiegenhaus mit einer älteren Vollbautüre abgeschlossen, die Fußböden weisen primär neuere Fertigparkettbeläge bzw. Fliesenbeläge auf, die Wandoberflächen und Deckenuntersichten sind grundsätzlich verputzt und gemalt bzw. ist im Badezimmer eine abgehängte Decke mit integrierten Beleuchtungskörpern ersichtlich, bei den Innentüren handelt es sich um neuere Vollbautüren, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind.

Das Badezimmer ist mit einer Duschkabine und einem Waschtisch sowie einem elektrischen Warmwasserboiler ausgestattet, das WC mit einem Hänge-WC mit Einbauspülkasten und einem elektrischen Lüfter.

Der Ausstattungsstandard der Wohnung im Inneren kann insgesamt als normal bezeichnet werden.

2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft bzw. des Gebäudes kann augenscheinlich als dem Baualter entsprechend normal bezeichnet werden, im Wohnungsinneren als gut.

2.3.3. Inventar – Zubehör

Als bewertungsrelevantes Zubehör im Sinne des ABGB ist die Kücheneinrichtung, bestehend aus einer Unterschrankzeile und Oberschrankreihe mit Spüle und Elektro-Geräten, anzuführen, deren Zeitwert mit pauschal

€ 4.000,00

eingeschätzt wird.

Bei der sonstigen Wohnungseinrichtung handelt es sich um bewegliches Mobiliar, welches nicht als Zubehör qualifiziert wird.

2.3.4. Außenanlagen

Siehe Punkt 2.2.2.

2.3.5. Nutzung, Sonstiges

Anlässlich der Befundaufnahme war von der verpflichteten Partei niemand zugegen, sodass nicht bekannt ist, ob die derzeitigen Vermietungen zur touristischen Nutzung dieser Wohnung durch die verpflichtete Partei selbst erfolgen oder durch einen allfälligen Mieter.

Mangels Kenntnis des Bestehens eines Mietverhältnisses wird für die Bewertung (ungesichert) angenommen, dass ein solches nicht besteht, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass sich eine erhebliche Verkehrswertänderung dann ergeben könnte, wenn sich der Bestand

eines solchen Mietverhältnisses herausstellen sollte (= Risiko eines Erstehers!).

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass die Bewertungswohnung derzeit offensichtlich touristisch in Form von Kurzzeitvermietungen genutzt wird.

Gemäß der Entscheidung 5 Ob 59/14h ist die touristische Nutzung eines als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjektes eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung.

Aus dem Wohnungseigentumsvertrag ergibt sich für die im Haus bestehenden Wohnungseigentumsobjekte eine Widmung als Wohnung. Inwieweit für eine Widmungsänderung eine Zustimmung aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft oder eine Genehmigung durch den Außerstreitrichter vorliegt, kann nicht beurteilt werden, sodass für die Bewertung von der ursprünglichen Widmung als Wohnung ausgegangen wird.

2.3.6. Objektdaten

Zur monatlichen Wohnkostenvorschreibung und hinsichtlich der Beantwortung der Fragen an die Hausverwaltung wird auf die Beilage zum Gutachten verwiesen.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

3.2. Vergleichswert

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufvorgänge von Wohnungen im Nahbereich der bewertungsgegenständlichen mit ähnlichen wertbestimmenden Merkmalen erhoben, eine zeitliche Anpassung der einzelnen Vergleichspreise erfolgt mit -1,00% p.a., wie sich diese Preisveränderung gemäß Auswertung des ZT-Datenforum für Wohnungen in diesen Lagen in den letzten Jahren ergibt.

Aus der beiliegenden Vergleichspreisübersicht ergibt sich bei einem Preisband zwischen (valorisiert) € 1.938,00 je m² und (valorisiert) € 2.520,00 je m² ein Durchschnittswert von gerundet € 2.290,00 je m².

Unter Berücksichtigung der vergleichsweise überdurchschnittlichen wertbestimmenden Merkmale (siehe Befund) wird daraus ein Vergleichswert in Höhe des Durchschnittswertes zuzüglich 25% von gerundet € 2.865,00 je m² abgeleitet:

69,99 m² x € 2.865,00 je m² = € 200.521,00

Vergleichswert der Wohnung gerundet € **201.000,00**

Zeitwert des Zubehörs gemäß Punkt 2.3.3. € **4.000,00**

3.3. Bewertung

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

Da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass in den ermittelten Vergleichswert sämtliche marktrelevanten Faktoren Eingang gefunden haben, wird dieser als Verkehrswert ausgewiesen.

Der Verkehrswert der 126/2696-Anteile B-LNR 72 an der Liegenschaft EZ 1033 Grundbuch 63104 Lend, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 15 im Hause Schleifbachgasse 13, 8020 Graz, verbunden ist, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 201.000,00

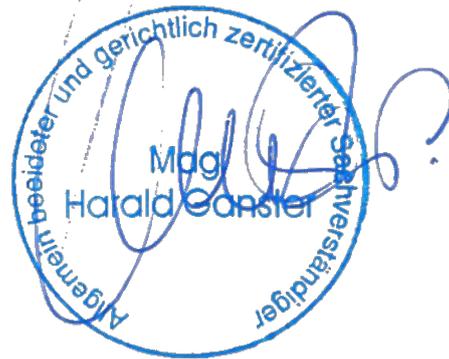
Zeitwert des Zubehörs gemäß Punkt 2.3.3. € 4.000,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit

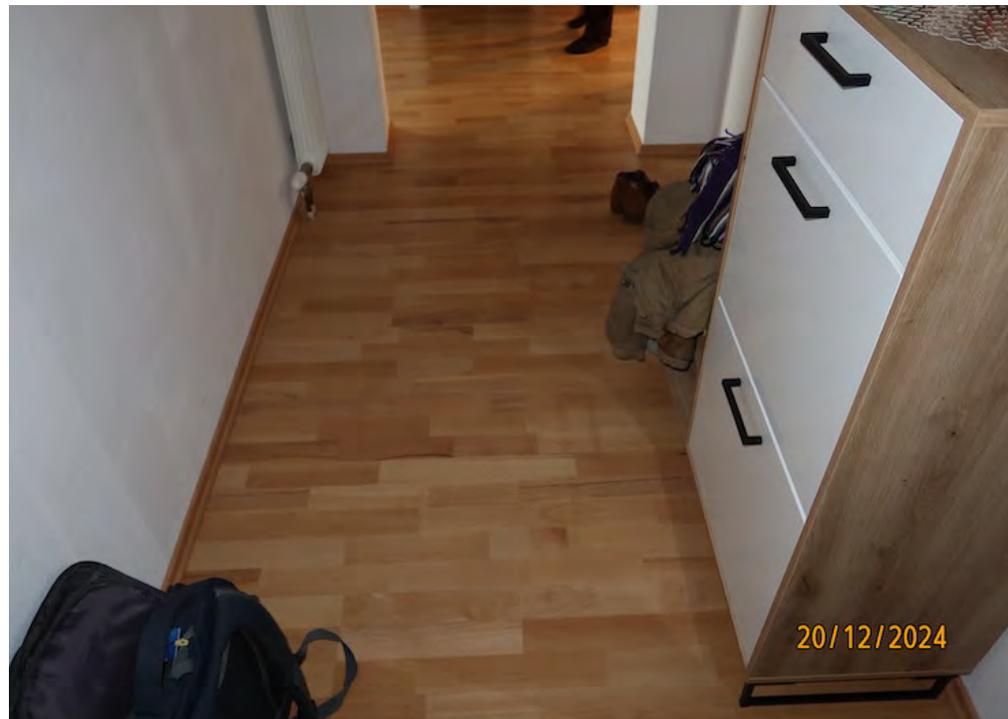
feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften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

Graz, am 16. Jänner 2025



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













Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 1033

Letzte TZ 7342/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2258/2	GST-Fläche *	1163	
	Bauf.(10)	321	
	Bauf.(20)	512	
	Gärten(10)	330	Schleifbachgasse 13

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 3519/1976 Grunddienstbarkeit Zu- und Abgehen sowie Zu- und Abfahrt mit Pkw an Gst 2258/1 EZ 1841 u 2258/3 EZ 1849

***** B *****

2 ANTEIL: 47/2696

Johann Trinkaus

GEB: ADR: Schleifbachg. 13 8010

a 14113/1971 Veräußerungsverbot

b 17230/1980 Kaufvertrag 1980-07-17 Eigentumsrecht

c 17230/1980 Wohnungseigentum an W 1

d 17230/1980 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975 LNR 3

3 ANTEIL: 47/2696

Christine Trinkaus

GEB: ADR: Schleifbachg. 13 8010

a 14113/1971 Veräußerungsverbot

b 17230/1980 Kaufvertrag 1980-07-17 Eigentumsrecht

c 17230/1980 Wohnungseigentum an W 1

d 17230/1980 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975 LNR 2

4 ANTEIL: 118/2696

Christine Pietsch

GEB: 1948-07-07 ADR: Schleifbachg. 13 8010

b 17230/1980 Kaufvertrag 1980-07-17 Eigentumsrecht

c 17230/1980 Wohnungseigentum an W 2

d 1443/2009 Namensänderung

e 1443/2009 Geburtsdatum

9 ANTEIL: 60/2696

Waltraud Wolfesberger geb. Aigner

GEB: 1953-10-19 ADR: Popelkaring 67 8045

c 17230/1980 Wohnungseigentum an W 6

d 14879/1984 Kaufvertrag 1982-09-02 Eigentumsrecht

25 ANTEIL: 106/2696

Elfriede Klöckl

GEB: ADR: Schleifbachg. 13 8010
 b 17230/1980 Kaufvertrag 1980-07-17 Eigentumsrecht
 c 17230/1980 Wohnungseigentum an W 16

28 ANTEIL: 64/2696
Eva Maria Hoiser
GEB: 1968-10-14 ADR: Eichenweg 5, Voitsberg 8570
 c 17230/1980 Wohnungseigentum an W 18
 g 6451/1999 IM RANG 31363/1998 Kaufvertrag 1998-12-21 Eigentumsrecht
 h 16228/2001 Anschriftsänderung

29 ANTEIL: 126/2696
Mag. Manfred Mohab
GEB: 1947-09-12 ADR: Paulustorg. 6/II, Graz 8010
 c 17230/1980 Wohnungseigentum an W 19
 e 20224/2004 Einantwortungsurkunde 2003-05-19 Eigentumsrecht

30 ANTEIL: 106/2696
Ivonne Grinschgl
GEB: ADR: Schleifbachg. 13 8010
 b 17230/1980 Kaufvertrag 1980-07-17 Eigentumsrecht
 c 17230/1980 Wohnungseigentum an W 20

33 ANTEIL: 64/2696
Sabrina Weber
GEB: 1991-09-05 ADR: Grazer Straße 24, Mureck 8480
 c 17230/1980 Wohnungseigentum an W 22
 i 8389/2014 IM RANG 6968/2014 Kaufvertrag 2014-07-25 Eigentumsrecht

39 ANTEIL: 168/2696
Karl Riedl
GEB: 1941-05-23 ADR: Schleifbachg. 13 8010
 b 17230/1980 Kaufvertrag 1980-07-17 Eigentumsrecht
 c 17230/1980 Wohnungseigentum an W 26
 d 16188/1983 Geburtsdatum

40 ANTEIL: 53/1348
Annemarie Müllner
GEB: 1955-02-14 ADR: Querg. 2 8330
 b 17230/1980 Wohnungseigentum an W 12
 c 3878/1982 Kaufvertrag 1981-01-30 Eigentumsrecht

44 ANTEIL: 59/1348
Ilse Entner
GEB: 1957-01-18 ADR: Schleifbachg. 13 8020
 b 17230/1980 Wohnungseigentum an W 7
 c 8837/1986 Kaufvertrag 1985-08-19, Urkunde 1986-04-15 Eigentumsrecht

45 ANTEIL: 130/2696
Mag. Ilse Heuberger
GEB: 1953-12-17 ADR: Schleifbachg. 13 8020
 b 17230/1980 Wohnungseigentum an an W 17
 c 7074/1987 Kaufvertrag 1986-08-22 Eigentumsrecht

46 ANTEIL: 122/2696
Dr. Gottfried Froschhauser
GEB: 1956-10-27 ADR: Schleifbachg. 13/11 8020
 a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 11
 b 5020/1989 Kaufvertrag 1988-09-29 Eigentumsrecht

49 ANTEIL: 122/2696
Marlies Friedl
GEB: 1944-07-16 ADR: Schleifbachg. 13, Graz 8020
 b 17230/1980 Kaufvertrag 1980-07-17 Eigentumsrecht
 c 17230/1980 Wohnungseigentum an W 5
 d 25268/1996 gerichtl Vergleich 1982-08-26 Eigentumsrecht
 e 25268/1996 Zusammenziehung der Anteile

53 ANTEIL: 51/2696
Mihaela Marcela Varga

- GEB: 1975-04-06 ADR: Am Breitenweg 20, Graz 8042
a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 24
b 20518/2002 Kaufvertrag 2002-07-01 Eigentumsrecht
c 20518/2002 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 54 ANTEIL: 51/2696
Dan Varga
GEB: 1968-03-19 ADR: Am Breitenweg 20, Graz 8042
a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 24
b 20518/2002 Kaufvertrag 2002-07-01 Eigentumsrecht
c 20518/2002 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 57 ANTEIL: 49/2696
Senad Jakupovic
GEB: 1974-04-28 ADR: Schleifbachg. 13/1/4, Graz 8020
a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 4
b 348/2006 IM RANG 22967/2005 Kaufvertrag 2005-10-07 Eigentumsrecht
c 348/2006 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 58 ANTEIL: 49/2696
Meliha Jakupovic
GEB: 1979-05-15 ADR: Schleifbachg. 13/1/4, Graz 8020
a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 4
b 348/2006 IM RANG 22967/2005 Kaufvertrag 2005-10-07 Eigentumsrecht
c 348/2006 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 63 ANTEIL: 65/2696
Dr. Herbert Schwarz
GEB: 1964-04-29 ADR: Gunststraße 14, Windischgarsten 4580
a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 13
b 10680/2015 IM RANG 8151/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-07-29,
Kaufvertrag 2015-09-02 Eigentumsrecht
c 10680/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 64 ANTEIL: 65/2696
Margit Schwarz
GEB: 1968-03-04 ADR: Gunststraße 14, Windischgarsten 4580
a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 13
b 10680/2015 IM RANG 8151/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-07-29,
Kaufvertrag 2015-09-02 Eigentumsrecht
c 10680/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 66 ANTEIL: 130/2696
Michaela Hinterleitner
GEB: 1975-01-08 ADR: Finkengasse 4, Kalsdorf bei Graz 8401
a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 21
b 8492/2017 Schenkungsvertrag 2017-06-01 Eigentumsrecht
c 8492/2017 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 67 ANTEIL: 126/2696
Helene Merlini
GEB: 1947-05-16 ADR: Tabor 7, Bad Radkersburg 8490
a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 25
b 26086/2006 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 11430/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-04-20 Eigentumsrecht
- 69 ANTEIL: 102/2696
Maria-Katherina Alexe
GEB: 1996-09-25 ADR: Idlhofgasse 16/22, Graz 8020
a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 8
b 4748/2020 IM RANG 4055/2020 Kaufvertrag 2020-05-14 Eigentumsrecht
- 70 ANTEIL: 126/2696
Mustafa Durmus
GEB: 1988-07-19 ADR: Schleifbachgasse 13/9, Graz 8020
a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 9
b 2384/2021 IM RANG 6594/2020 Kaufvertrag 2020-07-17 Eigentumsrecht
- 71 ANTEIL: 64/2696

Infinitas GmbH (FN 403302t)

ADR: Wiener Straße 206, Graz 8051

a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 14

b 8109/2022 IM RANG 3800/2022 Kaufvertrag 2022-04-26, Kaufvertrag
2022-04-26 Eigentumsrecht

72 ANTEIL: 126/2696

NOCERE Immobilien GmbH (FN 507050m)

ADR: Wielandgasse 14-16 B4, Graz 8010

a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 15

b 5124/2023 IM RANG 6039/2022 Kaufvertrag 2022-06-29 Eigentumsrecht

73 ANTEIL: 62/2696

Mag. Jürgen Bauer

GEB: 1971-09-18 ADR: Salzerstrasse 14, St. Pölten 3100

a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 10

b 5311/2024 IM RANG 1724/2024 Kaufvertrag 2024-07-26 Eigentumsrecht

74 ANTEIL: 63/2696

Sandra Lammer

GEB: 1983-04-27 ADR: Albersdorfstraße 26, Hart-Purgstall 8062

a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 23

b 7342/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-08-29 Eigentumsrecht

c 7342/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 7342/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot

75 ANTEIL: 63/2696

Daniela Schmidt

GEB: 1979-08-22 ADR: Laßnitzthal 342/3, Laßnitzthal 8200

a 17230/1980 Wohnungseigentum an W 23

b 7342/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-08-29 Eigentumsrecht

c 7342/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 7342/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 29 49

a 14108/1971 Schuldschein 1971-09-07

PFANDRECHT

2,289.000,--

12 % Z, 13 % VuZZ, NGS 457.800,-- für

Steiermärkische Sparkasse in Graz

b 14113/1971 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Steiermark

c 1284/1976 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Steiermark

d 9172/1976 Lösungsverpflichtung zugunsten

Steiermärkische Sparkasse in Graz

e 18568/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten Steirische

Raiffeisenbank in Graz registrierte Genossenschaft mit

beschränkter Haftung (hins Anteile wie C-LNR 8)

f 14990/1984 VORRANG von LNR 9 vor 1

g 7653/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten

"Raiffeisen" Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

2 auf Anteil B-LNR 2 3

a 14113/1971 Schuldschein 1971-09-23

PFANDRECHT

3,984.000,--

1 % Z, 10 % VuZZ, NGS 398.400,-- für Land Steiermark

(14-44 H 43/35-1981)

b 1284/1976 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Steiermark

c 7786/1976 VORRANG von LNR 6 vor 2

d 18568/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten Steirische

Raiffeisenbank in Graz registrierte Genossenschaft mit

beschränkter Haftung (hins Anteile wie C-LNR 8)

g gelöscht

3 auf Anteil B-LNR 2 3

a 14113/1971

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Par 22 WBF 1968 zugunsten

- Land Steiermark
- b 7786/1976 VORRANG von LNR 6 vor 3
d 2970/1986 VORRANG von LNR 9 vor 3
f gelöscht
- 4 auf Anteil B-LNR 2 3
a 1284/1976 Schuldschein 1976-01-21
PFANDRECHT 213.000,--
1 % Z, 10 % VuZZ, NGS 21.300,-- für Land Steiermark
b 7786/1976 VORRANG von LNR 6 vor 4
c 18568/1983 Löschungsverpflichtung zugunsten Steirische
Raiffeisenbank in Graz registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (hins Anteile wie C-LNR 8)
d 14990/1984 VORRANG von LNR 9 vor 4
f gelöscht
- 5 a 3519/1976
DIENSTBARKEIT Zu- und Abgehen, sowie Zu- und Abfahren mit
Pkw über Gst 2258/2 gem Pkt VIII
Servitutsbestellungsvertrag 1974-07-20 für EZ 1841 u 1849
- 6 auf Anteil B-LNR 30 40
a 7786/1976 Schuldschein 1976-05-11
PFANDRECHT 1,130.000,--
15 % Z, 16 % VuZZ, NGS 226.000,-- für
Steiermärkische Sparkasse in Graz
b 7786/1976 Löschungsverpflichtung zugunsten Land Steiermark
c 7786/1976 VORRANG von LNR 6 vor 2 3 4
d 18568/1983 Löschungsverpflichtung zugunsten Steirische
Raiffeisenbank in Graz registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (hins Anteile wie C-LNR 8)
e 14990/1984 VORRANG von LNR 9 vor 6
f 7653/1987 Löschungsverpflichtung zugunsten
"Raiffeisen" Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
- 19 auf Anteil B-LNR 57 58
a 348/2006 Pfandurkunde 2005-10-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
b gelöscht
- 20 auf Anteil B-LNR 67
a 26086/2006
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Helene Merlini geb 1947-05-16
- 25 auf Anteil B-LNR 66
a 8492/2017
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Herta Koller geb 1951-02-27
- 26 auf Anteil B-LNR 70
a 2384/2021 Pfandbestellungsurkunde 2020-08-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 188.400,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b gelöscht
- 27 auf Anteil B-LNR 71
a 8110/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-05-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 205.000,--
für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
b 8110/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1093 KG 63104 Lend C-LNR 146
EZ 1033 KG 63104 Lend C-LNR 27
- 28 auf Anteil B-LNR 72
a 5124/2023 Pfandurkunde 2022-09-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 198.000,--

- für Raiffeisenbank Gleinstätten-Leutschach-Groß St. Florian
eGen (FN 69583d)
- 29 auf Anteil B-LNR 72
- a 461/2024 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 953/2024)
Bedingter Zahlungsbefehl 2023-11-13
PFANDRECHT vollstr EUR 29.100,00
daraus je
11,08 % Z ab 2023-06-15 bis 2023-06-30
12,58 % Z ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z ab 2024-01-01 bis 2024-01-30
13,08 % Z ab 2024-01-31
4,00 % ZZ seit 2023-11-20
Kosten EUR 1.816,56 samt 4,00 % Z seit 2023-11-13
Antragskosten EUR 1.619,94
für AS Altered Value GmbH (FN 516344f)
(240 E 351/24f - BG Graz-Ost)
- b 461/2024 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 953/2024)
2491/2024 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 5023/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1948 KG 63103 Geidorf
EZ 1027 KG 63103 Geidorf
EZ 51 KG 63106 Jakomini
EZ 488 KG 63106 Jakomini
EZ 1589 KG 63106 Jakomini
EZ 2043 KG 63106 Jakomini
EZ 436 KG 63106 Jakomini
EZ 1294 KG 63102 St. Leonhard
EZ 1982 KG 63248 Lebern
EZ 1093 KG 63104 Lend
EZ 1033 KG 63104 Lend
EZ 1078 KG 63104 Lend
EZ 333 KG 63105 Gries
EZ 400 KG 63105 Gries
EZ 435 KG 63125 Webling
EZ 167 KG 63107 Algersdorf
EZ 403 KG 68266 Weiz
EZ 1117 KG 68266 Weiz
EZ 108 KG 62111 Feldbach
- 30 auf Anteil B-LNR 72
- a 5218/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 3408/24a)
- b 6813/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 32
- 31 auf Anteil B-LNR 72
- a 5893/2024 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 11558/2024)
Zahlungsbefehl 2024-04-23
PFANDRECHT vollstr EUR 1.383,10
darin enthalten EUR 123,10 an Nebenforderung,
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 06.09.2024,
Antragskosten EUR 323,-- für
WEG Krausgasse 30, EZ 167 KG 63107 Algersdorf
(240 E 3998/24d)
- b 5893/2024 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 11558/2024)
Simultanhaftung mit
EZ 1948 1027 je KG 63103 Geidorf
EZ 51 488 1589 2043 436 je KG 63106 Jakomini
EZ 1982 KG 63248 Lebern
EZ 965 KG 63203 Attendorf
EZ 742 KG 63113 Liebenau
EZ 1294 KG 63102 St. Leonhard
EZ 1093 585 1078 je ds KG

EZ 333 2236 400 je KG 63105 Gries
EZ 435 KG 63125 Webling
EZ 167 KG 63107 Algersdorf
EZ 403 1117 je KG 68266 Weiz
EZ 108 KG 62111 Feldbach

32 auf Anteil B-LNR 72
a 6813/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.067,04 sA
lt Beschluss 2024-10-09 für
WEG der EZ 1033 KG 63104 Lend
(311 E 33/24t)
Vorzugspfandrecht siehe LNR 30

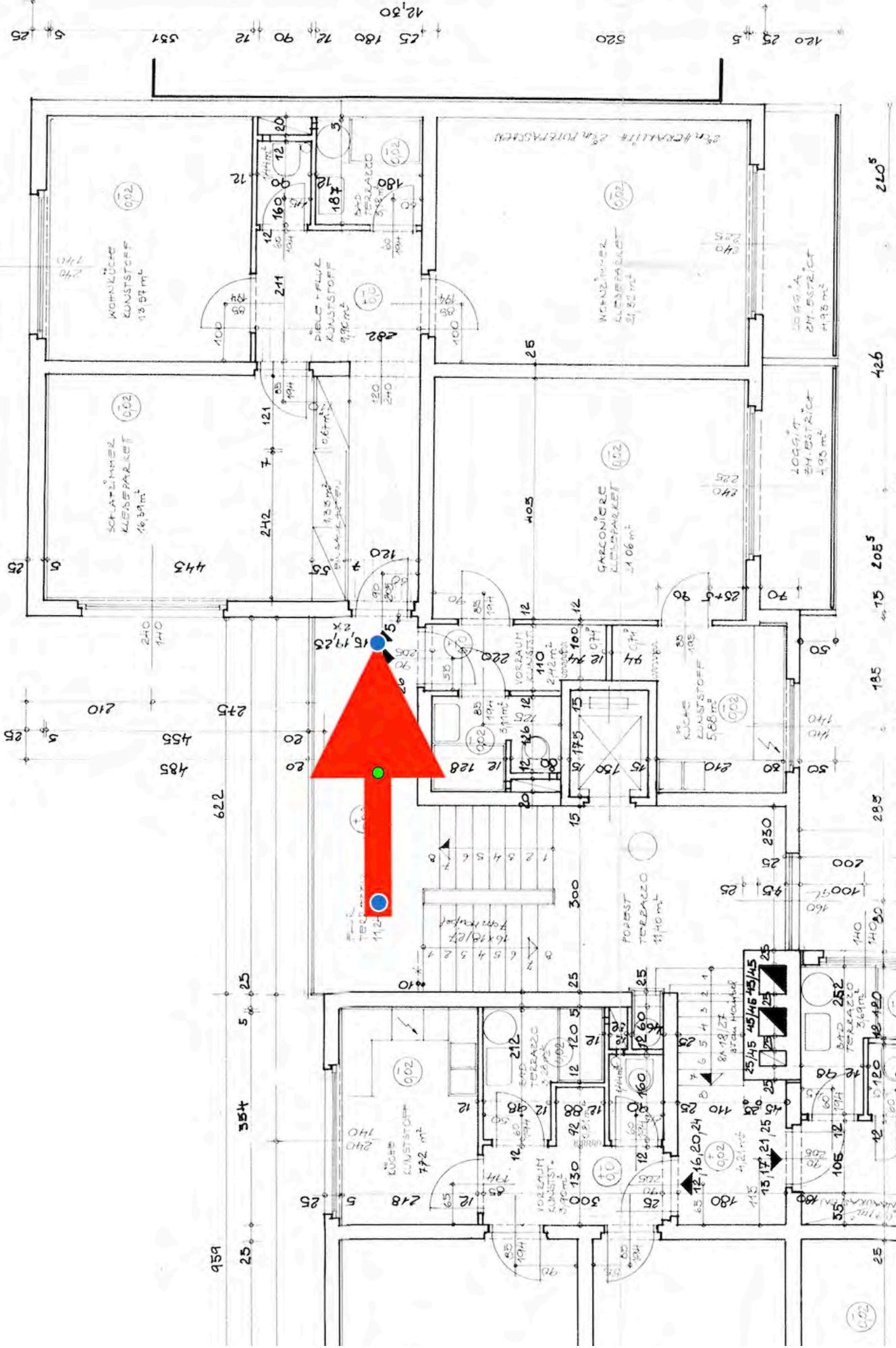
33 auf Anteil B-LNR 74 75
a 7342/2024
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Pkt Dritzens Vereinbarung 2024-06-03 für
Karl Lammer geb 1949-07-08

34 auf Anteil B-LNR 74 75
a 7342/2024
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Karl Lammer geb 1949-07-08

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



865 570 25 585 410 280 51 25



12,50 25 531 12 90 72 25 520 120 25 5 210 5 25

210 426 205 205 185 285 300

175 205 185

140 140 110 50 80 25 100 160 140 140

250 250 100 140 140 140

252 252 140 140 140 140

25 25 25 25 25 25 25 25

25 25

Graz, Schleifbachgasse Nr. 13
 =====

Lage der Wohnung	Wohnungsnummer	Nutzfläche in m ²	Wohn- und Nebenräume								Nutzwert gem. § 5 WEG 1975	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem. § 3 WEG 1975	
			Zimmer	Küche	Vorraum	Flur	Bad	WC	Abstellraum	Loggia				Kellerabteil
Erdgeschoß	1	58,25	2	1	1		1	1	1		1	564	3,49 ✓	47/1348
"	2	71,03	3	1	1		1	1	1		1	708	4,38 ✓	59/1348
"	3	60,62	2	1	1		1	1	1		1	Hausbesorgerwohnung		
1.Obergeschoß	4	58,25	2	1	1		1	1	1	1	1	588	3,64 ✓	49/1348
"	5	71,03	3	1	1		1	1	1	1	1	732	4,53 ✓	61/1348
"	6	34,00	1	1	1		1	1	1	1	1	360	2,23 ✓	30/1348
"	7	69,99	2	1	1	1	1	1	1	1	1	708	4,38 ✓	59/1348
2.Obergeschoß	8	58,25	2	1	1		1	1	1	1	1	612	3,78 ✓	51/1348
"	9	71,03	3	1	1		1	1	1	1	1	756	4,67 ✓	63/1348
"	10	34,00	1	1	1		1	1	1	1	1	372	2,30 ✓	31/1348
"	11	69,99	2	1	1	1	1	1	1	1	1	732	4,53 ✓	61/1348
3.Obergeschoß	12	58,25	2	1	1		1	1	1	1	1	636	3,93 ✓	53/1348
"	13	71,03	3	1	1		1	1	1	1	1	780	4,82 ✓	65/1348
"	14	34,00	1	1	1		1	1	1	1	1	384	2,37 ✓	32/1348
"	15	69,99	2	1	1	1	1	1	1	1	1	756	4,67 ✓	63/1348
4.Obergeschoß	16	58,25	2	1	1		1	1	1	1	1	636	3,93 ✓	53/1348
"	17	71,03	3	1	1		1	1	1	1	1	780	4,82 ✓	65/1348
"	18	34,00	1	1	1		1	1	1	1	1	384	2,37 ✓	32/1348
"	19	69,99	2	1	1	1	1	1	1	1	1	756	4,67 ✓	63/1348
5.Obergeschoß	20	58,25	2	1	1		1	1	1	1	1	636	3,93 ✓	53/1348
"	21	71,03	3	1	1		1	1	1	1	1	780	4,82 ✓	65/1348
"	22	34,00	1	1	1		1	1	1	1	1	384	2,37 ✓	32/1348
"	23	69,99	2	1	1	1	1	1	1	1	1	756	4,67 ✓	63/1348
6.Obergeschoß	24	58,25	2	1	1		1	1	1	1	1	612	3,78 ✓	51/1348
"	25	71,31	3	1	1		1	1	1	1	1	756	4,67 ✓	63/1348
"	26	99,14	4	1	1	1	1	1	1	2	1	1.008	6,25 ✓	84/1348

Gesamtnutzwert: 16.176 100% 1348/1348
 =====

Die Flächenausmaße der Loggien und Kellerabteile sind in den Wohnnutzflächen nicht enthalten, in der Bewertung jedoch berücksichtigt.

**GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft
für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.
Plüddemanngasse 107
8042 Graz**

via E-Mail: gws@gws-wohnen.at

Graz, am 30. Dezember 2024

Wohnung top Nr. 15 in 8020 Graz, Schleifbachgasse 13

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Bezirksgericht Graz-West zu GZ 311 E 33/24t (siehe beiliegenden Gerichtsbeschluss) mit der Schätzung und Verkehrswertermittlung der Wohnung top Nr. 15 im Hause 8020 Graz, Schleifbachgasse 13 (Eigentümerin: NOCERE Immobilien GmbH), beauftragt.

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

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

- c) Bekanntgabe, ob die Miteigentümerin Rückzahlungen auf Darlehen oder Kredite der Miteigentümergeinschaft zu leisten hat, die aus dem Grundbuch nicht zu entnehmen sind (z.B. aus durchgeführten Instandsetzungen, etc.) und die ein Erwerber zu übernehmen hat,
- d) Bekanntgabe, wie hoch der auf die Wohnungseigentümerin entfallende Anteil an den einzelnen Aufwendungen für die Liegenschaft ist (bitte aufschlüsseln!),
- e) Bekanntgabe, ob und welche Benützungsregelungen hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft bestehen,
- f) Bekanntgabe, ob ein Energieausweis im Sinne des EAVG für das Gebäude oder ein Nutzungsobjekt vorliegt und bejahendenfalls um Übermittlung einer Kopie desselben (Deckblatt des Energieausweises ist völlig ausreichend!),
- g) Übermittlung des Grundrissplanes der Wohnung,
- h) Bekanntgabe, ob seitens der Wohnungseigentümer einer Widmungsänderung der Wohnung top Nr. 15 auf eine touristische Nutzung in Form von Kurzzeitvermietungen zugestimmt wurde (bejahendenfalls bitten wir um Übermittlung dieser Zustimmungserklärung).

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

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro

Mag. Harald Ganster

Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG gala@gala-immobilien.at
Betreff: Fw: 8020 Graz, Schleifbachgasse 13, Wohnung top Nr. 15, Eigentümerin: NOCERE Immobilien GmbH
Datum: 9. Jänner 2025 um 13:28
An: Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



From: Schreibmeier Claudia
Sent: Thursday, January 9, 2025 11:18 AM
To: GALA IMMOBILIEN NFG KG
Subject: AW: 8020 Graz, Schleifbachgasse 13, Wohnung top Nr. 15, Eigentümerin: NOCERE Immobilien GmbH

Sehr geehrte Frau Kienreich,

der aktuelle Rücklagenstand beträgt ca. € 134.085,--
Angeführt die benötigten Unterlagen.

Betreffend die Frage e.): nein, allgemeine Parkflächen vor dem Haus
h.): nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Schreibmeier
Tel 0316 / 8054-216
Fax 0316 / 81 16 09
objektmanagement@gws-
wohnen.at

www.gws-wohnen.at



GWS Gemeinnützige
Alpenländische Gesellschaft für
Wohnungsbau und
Siedlungswesen m.b.H.
8042 Graz, Plüddemanngasse
107



FN 59120 t, Landesgericht für ZRS Graz, DVR 0099023, UID-Nr.:
ATU55169105, [Datenschutz](#) Aufsichtsbehörde: Amt der Stmk.
Landesregierung, Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik, FA Energie
und Wohnbau, Graz

Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG <gala@gala-immobilien.at>
Gesendet: Mittwoch, 8. Januar 2025 12:02
An: Schreibmeier Claudia <claudia.schreibmeier@gws-wohnen.at>
Betreff: Re: 8020 Graz, Schleifbachgasse 13, Wohnung top Nr. 15, Eigentümerin:
NOCERE Immobilien GmbH

Sehr geehrte Frau Schreibmeier,

vielen Dank für die Übermittlung der Rechnung, beiliegend dürfen wir Ihnen die
Überweisungsbestätigung zukommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro
Mag. Harald Ganster
Brandhofgasse 22
8010 Graz

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

Kunden-Nr.: 01890-00151-5
Best.art: WOHNUN/15
Benützungsbew. 01.01.1973
UID-Nr. ATU59411247

An die
Nocere Immobilien GmbH
Schleifbachgasse 13/15
8020 Graz

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche 69,99
Parifizierung 63,00000
BK-Schlüssel 0,46700
HK-Schlüssel 4,72566
VK-Schlüssel 0,46700
VK Tabelle 56,00000

Wohnhausanlage: WEG SCHLEIFBACHGASSE 13, 8020 GRAZ
im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Graz, am 08.01.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
7 Instandhaltung	75,46	0,00
11 Verwaltungskosten	34,82	10,00
12 Betriebskosten	165,40	10,00
13 Heizung	157,52	20,00
Netto	433,20	
+ 10,00% USt von 200,22	20,02	
+ 20,00% USt von 157,52	31,50	
Vorschreibung monatlich	484,72	

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir bitten Sie höflich, dafür zu sorgen, dass der monatl. Vorschreibungsbetrag zeitgerecht bis 5.jed. Monates an uns zur Einzahlung gelangt.

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: AT782081520800918904 mit der BIC: STSPAT2GXXX überweisen.

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	WEG Schleifbachgasse 13	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1973
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2021
Straße	Schleifbachgasse 13	Katastralgemeinde	Algersdorf
PLZ/Ort	8020 Graz	KG-Nr.	63107
Grundstücksnr.	2258/2; 2262/2	Seehöhe	353 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
A ++				
A +				
A				
B		B	B	
C	C			C
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	<input type="text" value="2 196,8 m²"/>	Heiztage	<input type="text" value="270 d"/>	Art der Lüftung	<input type="text" value="Fensterlüftung"/>
Bezugsfläche (BF)	<input type="text" value="1 757,5 m²"/>	Heizgradtage	<input type="text" value="3758 Kd"/>	Solarthermie	<input type="text" value="- m²"/>
Brutto-Volumen (V _B)	<input type="text" value="6 370,8 m³"/>	Klimaregion	<input type="text" value="S/SO"/>	Photovoltaik	<input type="text" value="- kWp"/>
Gebäude-Hüllfläche (A)	<input type="text" value="2 481,7 m²"/>	Norm-Außentemperatur	<input type="text" value="-10,9 °C"/>	Stromspeicher	<input type="text" value="- kWh"/>
Kompaktheit (A/V)	<input type="text" value="0,39 1/m"/>	Soll-Innentemperatur	<input type="text" value="22,0 °C"/>	WW-WB-System (primär)	<input type="text" value="Strom direkt"/>
charakteristische Länge (ℓ _c)	<input type="text" value="2,57 m"/>	mittlerer U-Wert	<input type="text" value="0,630 W/m²K"/>	WW-WB-System (sekundär, opt.)	<input type="text" value="-"/>
Teil-BGF	<input type="text" value="- m²"/>	LEK _T -Wert	<input type="text" value="41,68"/>	RH-WB-System (primär)	<input type="text" value="Fernwärme"/>
Teil-BF	<input type="text" value="- m²"/>	Bauweise	<input type="text" value="mittelschwere"/>	RH-WB-System (sekundär, opt.)	<input type="text" value="-"/>
Teil-V _B	<input type="text" value="- m³"/>				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	<input type="text" value="58,1 kWh/m²a"/>
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	<input type="text" value="58,1 kWh/m²a"/>
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	<input type="text" value="102,7 kWh/m²a"/>
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	<input type="text" value="1,16"/>
Erneuerbarer Anteil		<input type="text" value=""/>

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	<input type="text" value="148 319 kWh/a"/>	HWB _{Ref,SK} =	<input type="text" value="67,5 kWh/m²a"/>
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	<input type="text" value="132 244 kWh/a"/>	HWB _{SK} =	<input type="text" value="60,2 kWh/m²a"/>
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	<input type="text" value="22 452 kWh/a"/>	WWWB =	<input type="text" value="10,2 kWh/m²a"/>
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	<input type="text" value="197 385 kWh/a"/>	HEB _{SK} =	<input type="text" value="89,8 kWh/m²a"/>
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	<input type="text" value="2,08"/>
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	<input type="text" value="1,02"/>
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	<input type="text" value="1,16"/>
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	<input type="text" value="50 035 kWh/a"/>	HHSB =	<input type="text" value="22,8 kWh/m²a"/>
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	<input type="text" value="247 420 kWh/a"/>	EEB _{SK} =	<input type="text" value="112,6 kWh/m²a"/>
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	<input type="text" value="290 636 kWh/a"/>	PEB _{SK} =	<input type="text" value="132,3 kWh/m²a"/>
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} =	<input type="text" value="99 153 kWh/a"/>	PEB _{n,ern,SK} =	<input type="text" value="45,1 kWh/m²a"/>
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern,SK} =	<input type="text" value="191 483 kWh/a"/>	PEB _{ern,SK} =	<input type="text" value="87,2 kWh/m²a"/>
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	<input type="text" value="33 332 kg/a"/>	CO _{2eq,SK} =	<input type="text" value="15,2 kg/m²a"/>
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	<input type="text" value="1,17"/>
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	<input type="text" value="0 kWh/a"/>	PVE _{EXPORT,SK} =	<input type="text" value="0,0 kWh/m²a"/>

ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text" value=""/>
Ausstellungsdatum	<input type="text" value="13.03.2023"/>
Gültigkeitsdatum	<input type="text" value="12.03.2033"/>
Geschäftszahl	<input type="text" value=""/>

ErstellerIn **GWS Gemeinnützige Alpenl. Ges. für W. & S. m.b.H**

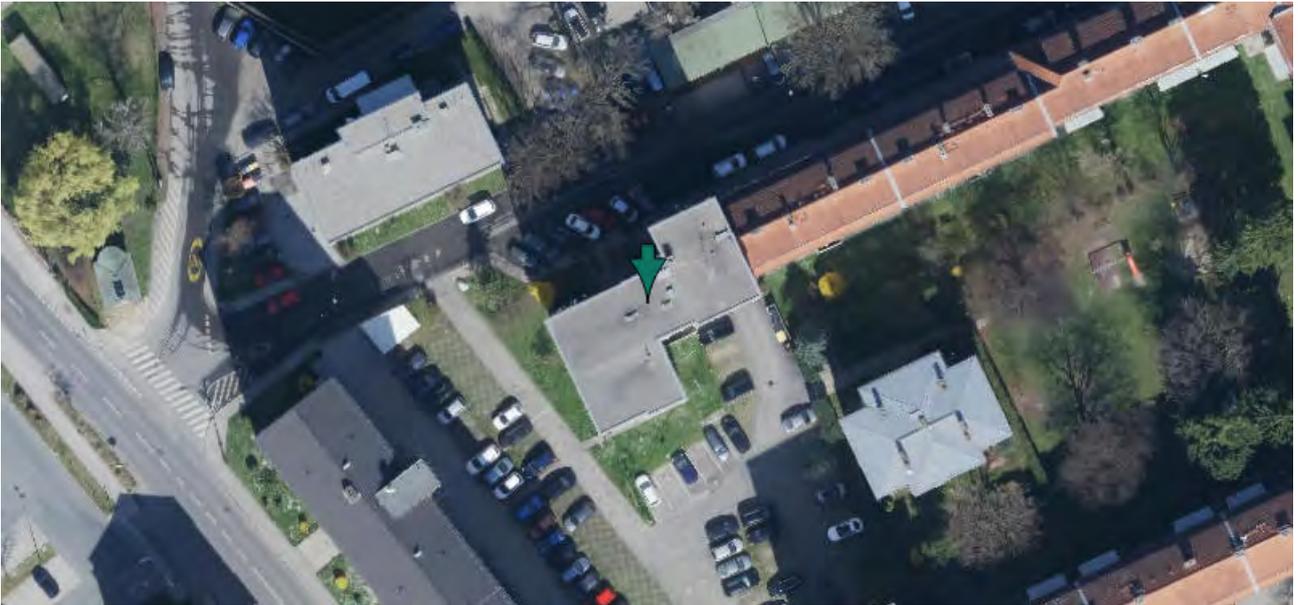
Unterschrift





Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



22.12.2024

Bewertungsstichtag



2.291,34 €

Wert je m²



-1,00 %

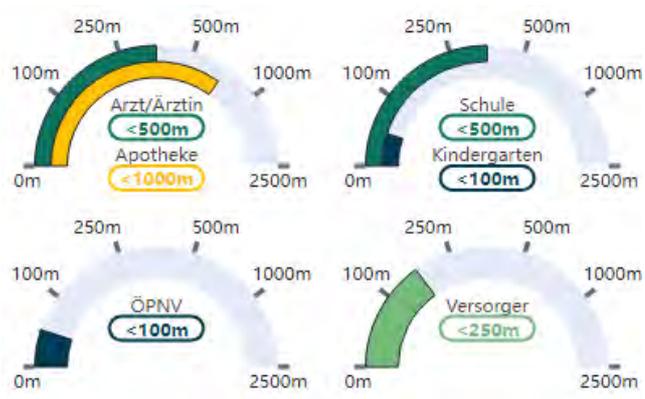
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	7
Arith. Mittel	2.291,34 €
Standardabweichung	196,46 €
Variationskoeffizient	8,57 %
95%-Konfidenzintervall	2.145,80 € - 2.436,88 €
Stichtag	22.12.2024

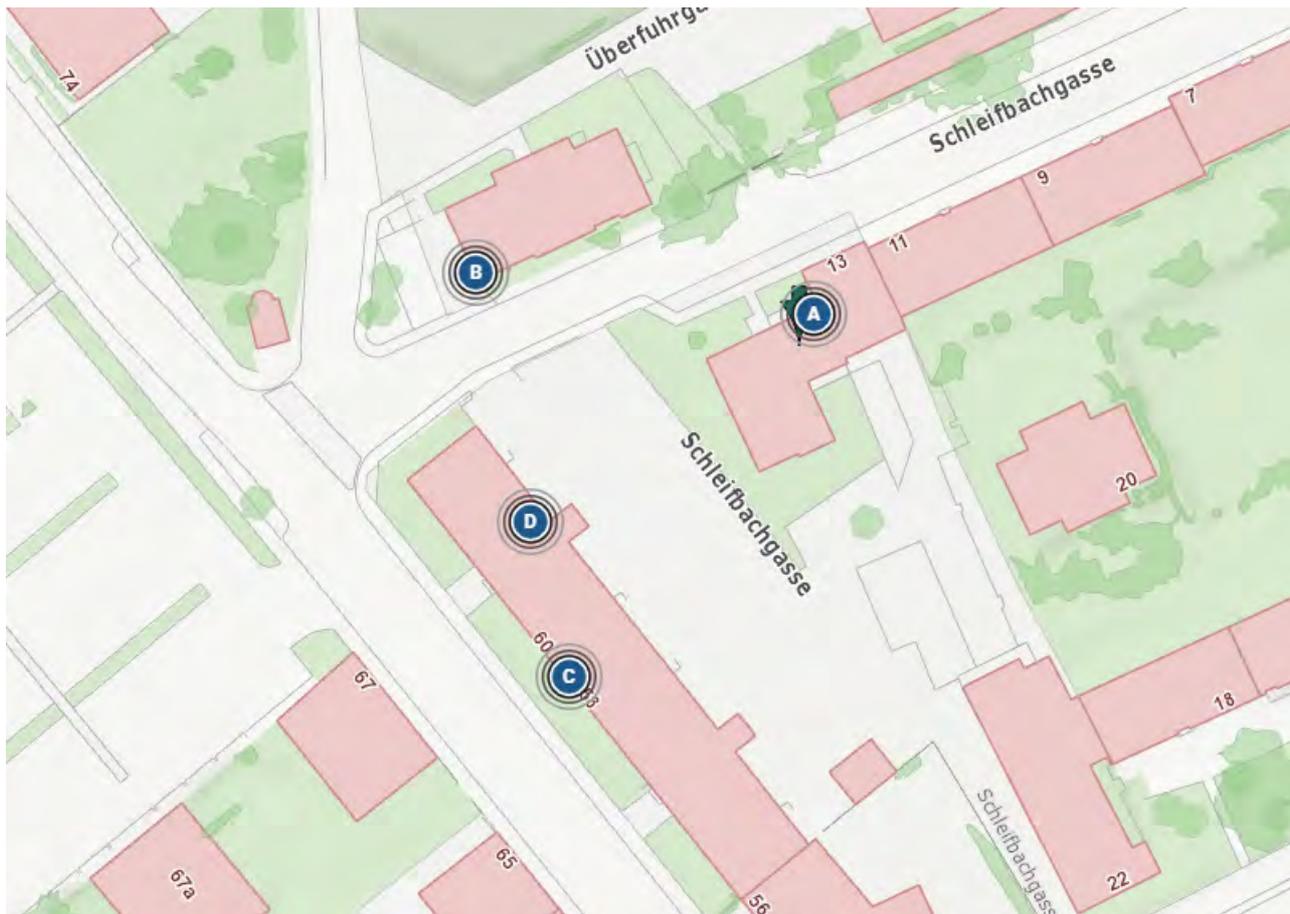


Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Adresse	Schleifbachgasse 13, 8020 Graz, Österreich
Koordinaten	47,086937; 15,420535
Katastralgemeinde	63104 Lend



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	2384/2021	17.07.2020	71,00	2.464,79 €	2.355,53 € *
2/A	Eigentumswohnung	8109/2022	26.04.2022	34,00	2.058,82 €	2.004,09 €
3/A	Eigentumswohnung	5311/2024	26.07.2024	35,00	2.857,14 €	2.845,49 €
4/B	Eigentumswohnung	8022/2021	13.01.2021	69,38	2.017,87 €	1.938,37 € *
5/B	Eigentumswohnung	3702/2024	08.05.2024	31,00	2.645,16 €	2.628,65 €
6/C	Eigentumswohnung	6604/2024	27.08.2024	57,00	2.280,70 €	2.273,40 € *
7/D	Eigentumswohnung	3349/2024	15.03.2024	86,24	2.539,42 €	2.519,82 € *
8/D	Eigentumswohnung	10325/2022	21.09.2022	58,00	2.446,45 €	2.391,32 € *
9/C	Eigentumswohnung	9157/2022	24.01.2022	92,52	2.202,94 €	2.138,82 € *
10/C	Eigentumswohnung	4122/2022	28.03.2022	59,19	2.490,29 €	2.422,10 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt