



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 9/26 v,
BG Graz-Ost**

Adresse
**8010 Graz,
Karl-Maria-von-Weber-Gasse 8**

GUTACHTEN

zur auftragsgemäßen
Wertermittlung der nachstehend
angeführter Liegenschaft

KG 63106 Jakomini, EZ 1831
B-LNR.: 34 (W 12) – 39/505 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	Bewertungstichtag	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	9
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 12	18
2.5.1	Beschreibung	18
2.5.2	Bauzustand	22

2.5.3	Grundrissplan.....	23
2.6	Unterlagen Hausverwaltung	24
2.6.1	Vorschreibung Wohnkosten	25
2.6.2	Abrechnung.....	26
2.6.3	Protokoll Eigentümerversammlung	29
2.6.4	Umfrage Sanierungsmaßnahmen 23.09.2025	37
3	Gutachten.....	41
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	41
3.2	Bewertung.....	43
3.3	Verkehrswert.....	44
3.3.1	Vergleichswert	44
3.3.2	Verkehrswert.....	45
3.4	Zubehör.....	45

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 06.05.2026, durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Thomas Praschinger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6. An der Befundaufnahme haben Herr Josef Riedl (Gerichtsvollzieher) und Herr Mag. Johannes Musger (Vertreter Betreibende Partei) teilgenommen.

Beim ersten Befundaufnahmeversuch am 30.03.2026 war nur Frau Hannah Sophie Stiksl, LL.M. (Vertreterin Betreibende Partei) anwesend und die Befundaufnahme konnte somit nicht durchgeführt werden.

1.3 Bewertungsgegenstand

KG 63106 Jakomini, EZ 1831
B-LNR.: 34 (W 12) – 39/505 Anteile
Bezirksgericht Graz-Ost
8010 Graz, Karl-Maria-von-Weber-Gasse 8

1.4 Eigentümer

```
***** B *****  
34 ANTEIL: 39/505  
Karin Koschell  
GEB: 1967-08-05 ADR: Karl-Maria-von-Weber-Gasse 8, Graz 8010  
a 17900/1973 Wohnungseigentum an W 12  
b 11465/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-03-12 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 10.03.1969
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 28.12.1971
- Bauakt Stadtarchiv Stadt Graz

Dem Sachverständigen wurden folgende weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Wohnkostenvorschreibung 07/2025
- Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2024
- Vorausschau 2026 gem. § 20 (2) WEG 2002
- Protokoll Eigentümerversammlung vom 31.07.2025
- Umfrageergebnis Sanierungsmaßnahmen vom 18.11.2025
- Informationsblatt Hausverwaltung vom 07.04.2026

2.1.2 Bewertungsstichtag

06.05.2026

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 63106 Jakomini EINLAGEZAHL 1831
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

 Letzte TZ 3139/2026
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Plombe 3144/2026
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1136/21	GST-Fläche	298	
	Bauf. (10)	191	
	Bauf. (20)	107	Karl-Maria-von-Weber-Gasse 8

Legende:
 Baufl. (10): Bauflächen (Gebäude)
 Baufl. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 ***** A2 *****
 ***** B *****
 34 ANTEIL: 39/505
 Karin Koschell
 GEB: 1967-08-05 ADR: Karl-Maria-von-Weber-Gasse 8, Graz 8010
 a 17900/1973 Wohnungseigentum an W 12
 b 11465/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-03-12 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 26 auf Anteil B-LNR 34
 a 18182/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (255 C 337/25b)
 27 auf Anteil B-LNR 34
 a 731/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.808,66 s.A. für
 EG D. EZ 1831 KG 63106 Jakomini
 (244 E 9/26v)
 b 731/2026 Klagsanmerkung in LNR 26
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 10.03.2026 10:55:26

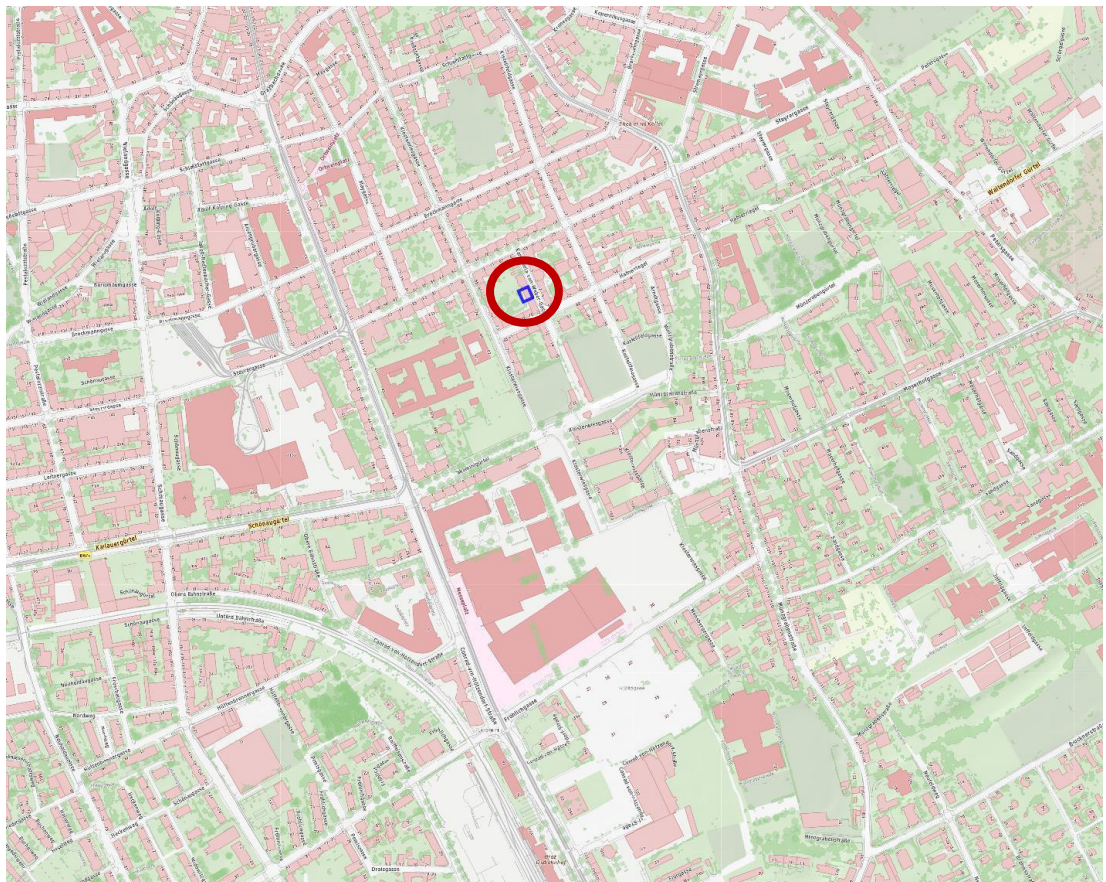
Anmerkung:

Auf die unter C-LNR 26 und 27 eingetragene Klage gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002 sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen. Diese haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes ebenfalls keine Berücksichtigung erfahren.

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in Graz, im 6. Bezirk Jakomini. Vom Zentrum kommend folgt man der Wielandgasse und in weiterer Folge der Schönaugasse in Richtung Süden. Auf Höhe der Steyrergasse biegt man in diese links ab. Nach rund 600 m biegt man rechts ab in die Karl-Maria-von-Weber-Gasse, wo die Liegenschaft nach rund 70 m auf der rechten Straßenseite situiert ist.



2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die Liegenschaft weist einen rechteckigen Grundriss auf und ist als eben zu bezeichnen. Auf der Liegenschaft wurde ein mehrgeschossiges Wohnhaus errichtet.

Der Zugang und die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgen über die sich im öffentlichen Gut befindliche Karl-Maria-von-Weber-Gasse.

Der Zugang zum Wohnhaus ist im Hof mit Betonplatten versehen. Die unbefestigten Flächen sind begrünt und mit Bäumen und Sträucher bepflanzt. Die Liegenschaft weist gegenüber den Nachbarliegenschaften 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.

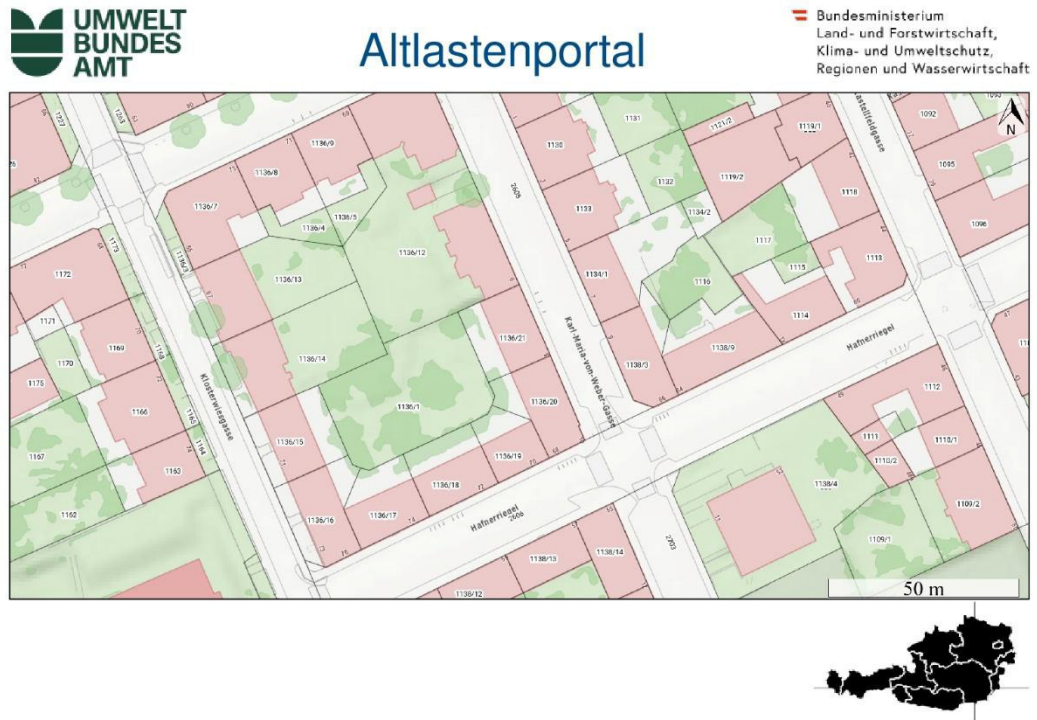
2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan als Allgemeines Wohngebiet, „WA“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,4 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.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz 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: Karl-Maria-von-Weber-Gasse 8, 8010 Graz
Seehöhe: 349 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 47,06161° N | 15,44809° O

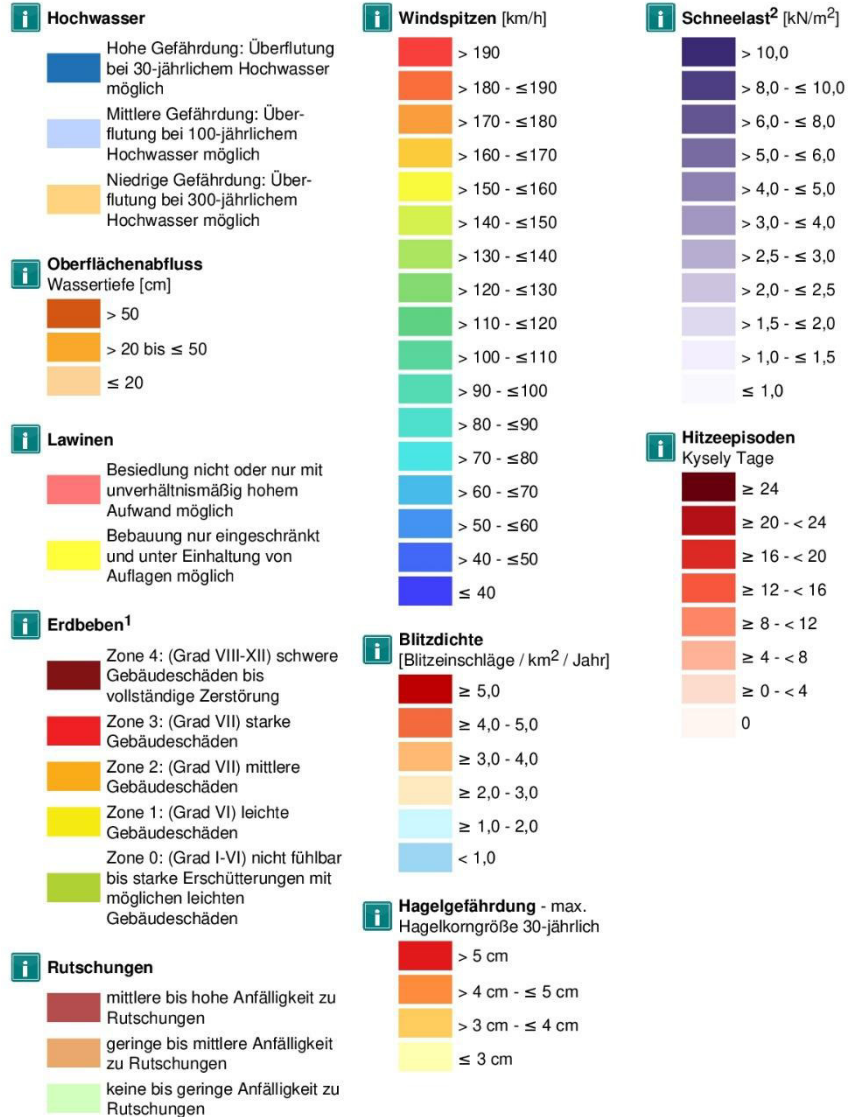
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des 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
Hitzeepisoden		mittel

HORA-Pass 47,06161° N; 15,44809° O; Datum: 27.03.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen


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 47,06161° N; 15,44809° O; Datum: 27.03.2026

Seite 2 / 2

2.4 Gebäude

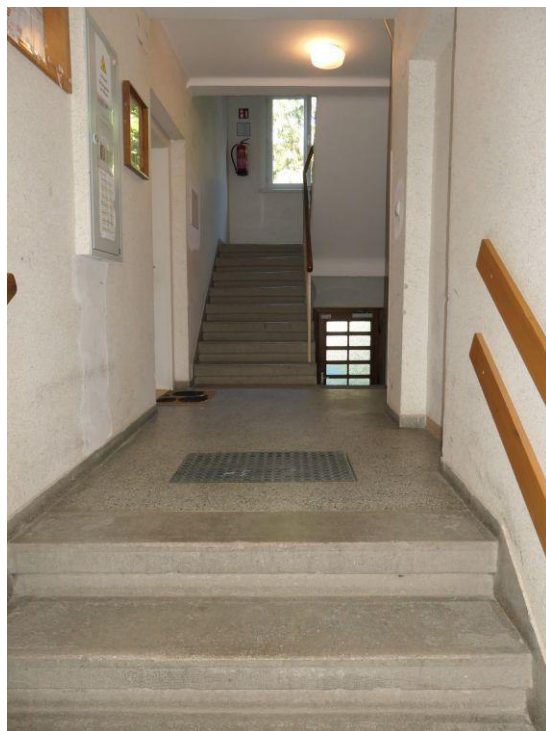
2.4.1 Beschreibung

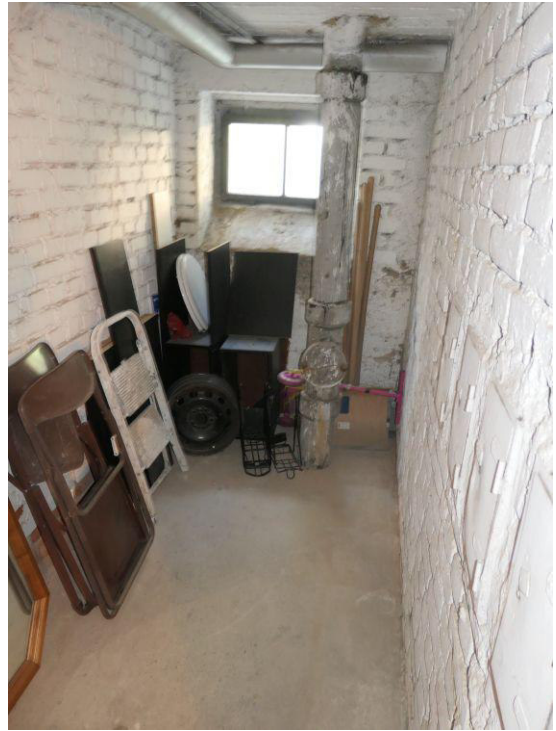
Für das Gebäude wurde mit Bescheid vom 13.08.1954 die Benützungsbewilligung ausgestellt.

Das Gebäude, in dem sich die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet, wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, vier Obergeschosse.

Das Dach wurde als Satteldach ausgeführt, welches mit Eternit gedeckt ist. An der Fassade wurden ein Reib- bzw. ein Spritzputz straßenseitig im Sockelbereich angebracht.







2.4.2 Bauzustand

Das Gebäude ist als instandsetzungsbedürftig einzustufen (siehe auch Protokoll unter Punkt 2.6.3.).

2.5 Wohnung W 12

2.5.1 Beschreibung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss.

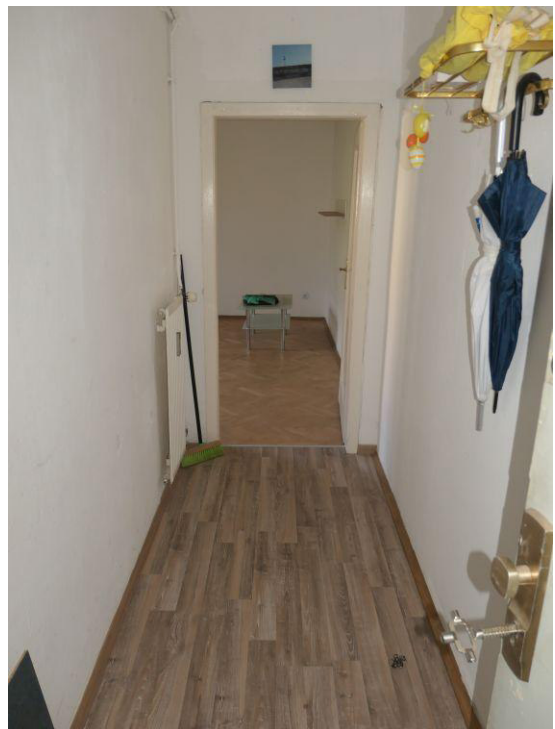
In der Wohnung sind Holztüren, teilweise mit Glaselementen, mit Holzzargen versetzt. Als Bodenbelag sind Laminat, Parkett und keramische Fliesen verlegt. Die Wände und Decken sind verputzt und gemalt. In den Sanitärbereichen sind die Wände verfliest.

Als Fenster wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden, versetzt.

Die Beheizung erfolgt über Radiatoren, welche an eine Warmwasserzentralheizung mit Fernwärme angeschlossen sind. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektrospeicher.

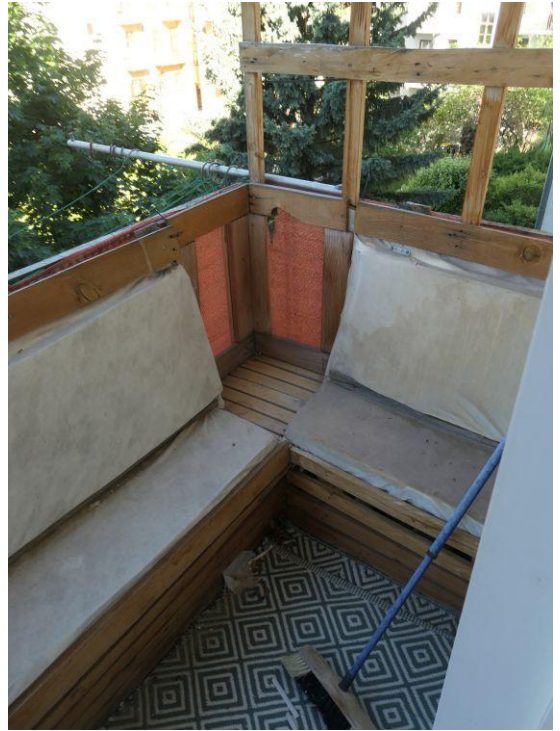
Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche der Wohnung ohne das Zubehör 48,87 m². Die Wohnung besteht aus Vorraum, Bad/WC, Speis, Kochnische und zwei Zimmern. Weiters verfügt sie über einen Balkon und ein Kellerabteil als Zubehör.

Wohnung









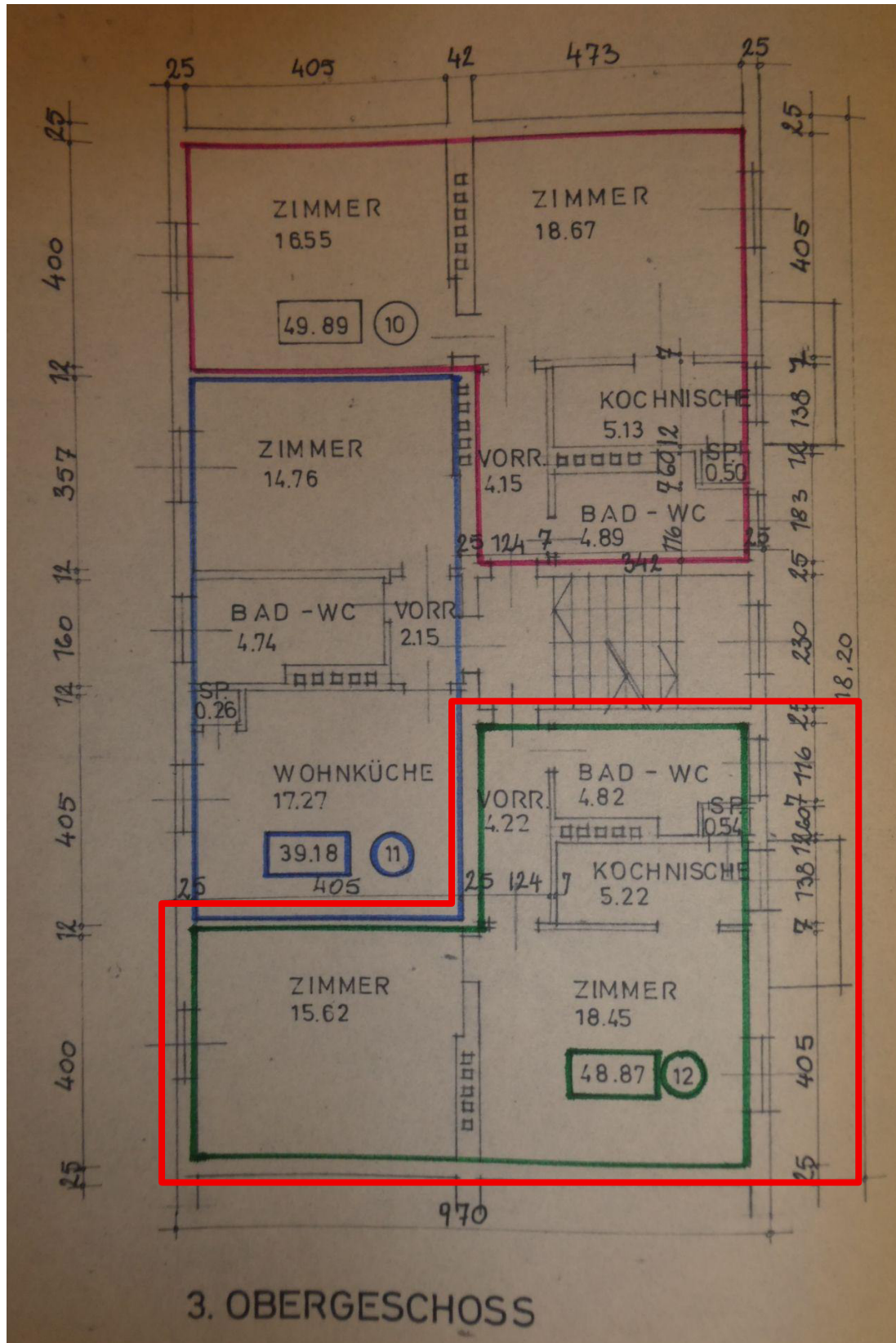
Kellerabteil



2.5.2 Bauzustand

Der Ausstattungsstandard der Wohnung ist als einfach bis normal zu beurteilen.
Die Wohnung ist als umfassend 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	€	147,42
Reparaturrücklage	€	103,57

Der Stand der Rücklagen der Wohnungseigentumsgemeinschaft betrug mit 31.12.2025 rund € 53.160,--.

Auf der Liegenschaft wurde ein Sanierungsbedarf festgestellt, der teilweise auch umgesetzt werden soll. Näheres dazu kann dem unten eingefügten Protokoll der letzten Wohnungseigentümerversammlung sowie dem beigefügten Umfrageergebnis entnommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fernwärmeheizungsanlage nicht von der Eigentümergeinschaft betreut wird (siehe Protokoll unten).

2.6.1 Vorschreibung Wohnkosten

@@@|A|10|E|310401|0|0|112494|0|0|0|0|0|0|0|0|Nein|0|0310401-112494-001@@@

Im Auftrag des Eigentümers:

WEG KARL-MARIA-VON-WEBER-GASSE 8, GRAZ KARL MARIA VON WEBER-GASSE 8
USt-IdNr. ATU59417535



Objektverwalter: Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg.
Genossenschaft m.b.H. | Moserhofgasse 14 | 8010 Graz

KARIN KOSCHELL
KARL-MARIA-VON-WEBER-GASSE 8/012
8010 Graz
Österreich

Bearbeiter verwaltungsteam790
Telefonnr. +43 316 8055-790
E-Mail verwaltungsteam790@oewg.at
Bank Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN AT26 2081 5016 0010 0125
BIC STSPAT2GXXX
Kontoinhaber WEG KARL-MARIA-VON-WEBER-GASSE

Vorschreibung per 01.07.2025 aufgrund Betriebskostenabrechnung 2024

Planungszeitraum: 01.07.25 bis 30.06.26 (=365 Tage)
Objekt: 310401, KARL-MARIA-VON-WEBER-GASSE 8, 8010 GRAZ
Vertragsnr.: 0310401-112494-001

Datum 3. Juni 2025
Rechnungsnr. WP25-049178
Kundennr. 112494

Diese Vorschreibung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	geplante Kosten	Netto	USt.	%	Brutto
0012 02 Wohnung					
Instandhaltung	1 242,80	103,57	0,00	0	103,57 EUR
Verwaltungskosten	426,62	35,55	3,56	10	39,11 EUR
Betriebskosten	1 326,60	110,55	11,06	10	121,61 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	15,88	1,32	0,13	10	1,45 EUR
Gesamt Betrag 0012/02	3 011,90	250,99	14,75		265,74 EUR

Der zu zahlende Gesamtbetrag (brutto) 265,74 EUR wird zum 5. jeden Monats von Ihrem Konto eingezogen.

Mit freundlichen Grüßen

ÖWG Wohnbau

2.6.2 Abrechnung

@@@|A|10|E|310401|0012|02|112494|0|0|0|0|0|0|0|0|0|Nein|0|0310401-112494-001@@@

Im Auftrag des Eigentümers:

WEG KARL-MARIA-VON-WEBER-GASSE 8, GRAZ KARL MARIA VON WEBER-GASSE 8
USt-IdNr. ATU59417535



Objektverwalter: Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg.
Genossenschaft m.b.H. | Moserhofgasse 14 | 8010 Graz

KARIN KOSCHELL
KARL-MARIA-VON-WEBER-GASSE 8/012
8010 Graz
Österreich

Bearbeiter Verwaltungsteam790
Telefonnr. +43 316 8055-490
E-Mail verwaltungsteam790@oewg.at
Bank Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN AT26 2081 5016 0010 0125
BIC STSPAT2GXXX
Kontoinhaber WEG KARL-MARIA-VON-WEBER-GASSE

Betriebskostenabrechnung 2024

Abrechnungszeitraum: 01.01.24 bis 31.12.24 (=366 Tage)
Objekt: 310401, KARL-MARIA-VON-WEBER-GASSE 8, 8010 GRAZ
Vertragsnr.: 0310401-112494-001

Datum 23. Mai 2025
Rechnungsnr. ABR25-025257
Kundennr. 112494

	USt.	Ihre Kosten		Ihre Vorschreibung		Nachzahlung(+)
	%	Netto	USt.	Netto	USt.	Guthaben(-)
0012 02 Wohnung - 01.01.24 bis 31.12.24						
Verwaltungskosten	10	406,95	40,70	399,24	39,90	+8,51 EUR
Betriebskosten	10	1 263,41	126,34	1 393,68	139,38	-143,31 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	10	15,13	1,51	19,20	1,92	-4,48 EUR
Gesamt Betrag 0012/02		1 685,49	168,55	1 812,12	181,20	-139,28 EUR
Gesamtergebnis in EUR		+ 1 685,49	+ 168,55	+ 1 812,12	+ 181,20	-139,28 EUR
Summe Netto						-126,63 EUR
Summe USt						-12,65 EUR
Summe Brutto						-139,28 EUR

Aus der Verrechnung Ihrer Vorauszahlung mit den tatsächlichen Kosten ist ein Guthaben in Höhe von 139,28 EUR entstanden.

Wir werden den Betrag am 15.07.25 auf Ihr Konto überweisen, sofern kein Zahlungsrückstand besteht.

Mit freundlichen Grüßen

ÖWG Wohnbau

Österreichische Wohnbaugenossenschaft
gemeinnützige reg. Genossenschaft m.b.H.
FN 66398 w Landes- als Handelsgericht Graz

UID ATU44311605

KARIN KOSCHELL

Einheitenvertrag: 310401 0012/02 KARL-MARIA-VON-WEBER-GASSE 8/012 8010 GRAZ

Abrechnungszeitraum: 01.01.24 bis 31.12.24 (=366 Tage)

Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.24 bis 31.12.24 (=366 Tage)

Datum 23. Mai 2025

Rechnungsnr. ABR25-025257

Kundennr. 112494

Verwaltungskosten	Gesamt	Verteilung nach	Ihr Anteil	Betrag netto
Verwaltungskosten für Betreuung 10%	5 269,50	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	406,95
	5 269,50			406,95 EUR

	5 269,50	Summe Verwaltungskosten	406,95 EUR
Vorschreibung gesamt Netto	5 171,46	Abzgl. Ihre Vorschreibung Netto	399,24 EUR
		Nachzahlung Verwaltungskosten	7,71 EUR

Betriebskosten	Gesamt	Verteilung nach	Ihr Anteil	Betrag netto
BK - Öffentliche Abgaben	738,00	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	56,99
BK - Öffentliche Abgaben	48,88	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	3,77
BK - Müllabfuhr	2 205,60	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	170,33
BK - Kanal	3 164,37	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	244,38
BK - Wasser	2 179,83	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	168,34
BK - Strom/Beleuchtung	205,27	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	15,85
BK - Kaminfeger	398,86	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	30,80
BK - Hausbetreuung	5 451,27	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	420,99
BK - Dienstgeber Lohnabgaben	137,23	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	10,60
BK - Versicherungen	1 649,84	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	127,41
BK - Hausbesorger Geräte/Material	-1,63	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	-0,13
BK - Kontoführung	182,26	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	14,08
	16 359,78			1 263,41 EUR

	16 359,78	Summe Betriebskosten	1 263,41 EUR
Vorschreibung gesamt Netto	18 053,04	Abzgl. Ihre Vorschreibung Netto	1 393,68 EUR
		Guthaben Betriebskosten	130,27 EUR

Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	Gesamt	Verteilung nach	Ihr Anteil	Betrag netto
BK-GEM - Außenanlage	1,49	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	0,12
BK-GEM - Blitzschutz	119,31	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	9,21
BK-GEM - Brandschutz	45,88	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	3,54
BK-GEM - Spielplatz	29,26	1 010,00 Nutzwertanteile	78,00	2,26
	195,94			15,13 EUR

	195,94	Summe Betriebskosten gemeinschaftliche	15,13 EUR
Vorschreibung gesamt Netto	248,16	Abzgl. Ihre Vorschreibung Netto	19,20 EUR
		Guthaben Betriebskosten gemeinschaftliche	4,07 EUR

Gesamtsummen für Einheit: 0012/02	
Gesamtkosten nach Umlage Netto	1 685,49 EUR
Abzgl. Ihre Vorschreibung Netto	1 812,12 EUR
Guthaben	126,63 EUR

Instandhaltung

Objekt: 310401, KARL-MARIA-VON-WEBER-GASSE 8, 8010 GRAZ

EVB-Abrechnung / Instandhaltung

Beschreibung	Bewegung	Saldo	Summen
Guthaben (-) / Rückstand (+) per 01.01.24			-24 351,25
Ausgaben			
Zinsen Instandhaltung Haben	-499,55		
Kapitalertragsteuer	124,89		
IH - Außenanlage/Garten	113,92		
IH - Brandschutz	69,35		
IH - Dachdecker/Spengler/Schwarzdecker	132,07		
IH - Fenster/Türen/Sonnenschutz	457,92		
IH - Geräte	16,98		
IH - Glaser	-347,26		
IH - Heizung/Lüftung/Sanitär	344,35		
IH - Planung/Gutachten	800,00		
Umsatzsteuer	158,72		
Summe Ausgaben		1 371,39	
Einnahmen			
Instandhaltungsbeitrag Wohnung 0 % USt	-16 092,72		
Summe Einnahmen		-16 092,72	
Summe Bewegung			-14 721,33
Guthaben (-) / Rückstand (+) per 31.12.24			-39 072,58

Das Guthaben per 31.12.24 beträgt 39 072,58 EUR.

2.6.3 Protokoll Eigentümerversammlung



Ergeht an
Alle Wohnungseigentümer:innen
Karl-Maria-Von-Weber-Gasse 8
8010 Graz

Datum: 23. September 2025
Kontakt: Hutterer-Magenheim Doris
Telefon: DW-212
Techniker: Andrea Weiss
E-Mail: Andrea.weiss@oewg.at
Kunden-Nr.: 310401

8010 GRAZ, KARL MARIA VON WEBER GASSE 8 Niederschrift über die Eigentümerversammlung am 31.07.2025

Beginn: 16:05 Uhr

Ende: 17:35 Uhr

Anwesende:

6 Wohnungseigentümer (lt. Anwesenheitsliste), dies sind 36,24 % der Wohnungseigentümer, gerechnet nach Mindestanteilen.
Fr. Monika Maierhofer, Hausmanagement ÖWG-Wohnbau
Fr. Andrea Weiss, Hausmanagement-Sanierung, ÖWG-Wohnbau

Themen:

- ▶ Sanierungen ordentliche Verwaltung
- ▶ Anstehende Sanierungen
- ▶ Allfälliges

BEGRÜSSUNG

Frau Maierhofer, als zuständige Hausverwalterin für die Liegenschaft, begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer.

Frau Maierhofer stellt Frau Andrea Weiss als Technikerin der ÖWG-Wohnbau vor, da die bevorstehende Sanierung vom Team Hausmanagement – Sanierung abgewickelt wird, und übergibt das Wort.

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H.
FN 66398 f Landes- als Handelsgericht Graz, UID ATU44311605



#einfachgut

**Einfach
mehr vom
Leben.**



Moserhofgasse 14, 8010 Graz
+43 316 8055-0
www.owg.at

BESTANDSERHEBUNG

Kenndaten:

- Benützungsbewilligung 1952
- Bausubstanz ca. 73 Jahre alt
- 15 Wohnungen
- 670,53 m² Nutzfläche

SANIERUNGEN – ORDENTLICHE VERWALTUNG

BRANDSCHUTZTÜREN

Die Keller- und Dachbodentüre entsprechen nicht den technischen Richtlinien hinsichtlich Brandschutzes (Mangel laut B1300 Sicherheitsbegehung). Ein Austausch erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verwaltung.

Kostenschätzung: rund € 5.700,00 netto

Es werden 3 Vergleichsangebote eingeholt, der Billigstbieter wird von uns beauftragt.

STUFENAUSBESSERUNG

Im Eingangsbereich sind Abplatzungen bzw. Betonausbrüche vorhanden, die eine Stolpergefahr darstellen. Wir werden die Ausbesserungen im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragen.

Kostenschätzung: rund € 2.300,00 netto

Es werden 3 Vergleichsangebote eingeholt, der Billigstbieter wird von uns beauftragt.

BALKONE - SOFORTMASSNAHME

Die Geländerkonstruktionen sind oberflächlich angerostet und es ist eine neue Beschichtung erforderlich. Es wird auf die Nutzungsdauer des Anstrichs auf Metall im Außenbereich von 5-10 Jahren laut Nutzungsdauerkatalog hingewiesen.

Ebenso hat sich eine Geländerbefestigung an der Fassade gelockert und muss repariert werden. Es sind alle Befestigungspunkte zu kontrollieren und gegebenenfalls zu befestigen.

Die Balkonüberdachung im 4.OG weist Schäden auf. Die Asmanit-Wellplatten sind altersbedingt versprödet und im Eckbereich abgebrochen. Es besteht die Gefahr, dass die Platten bei starkem Wind gänzlich brechen und sich ablösen. Eine Erneuerung ist dringend erforderlich.

Kostenschätzung: rund € 8.000,00 netto

Es werden 3 Vergleichsangebote eingeholt, der Billigstbieter wird von uns beauftragt.

#einfachgut

**Einfach
mehr vom
Leben.**

**OWG
Wohnbau**

Moserhofgasse 14, 8010 Graz
+43 316 8055-0
www.owg.at

DÄMMUNG DER KELLERDECKE UND OBEREN GESCHOSSDECKE

Auf mehrheitliche noch nicht rechtskräftige Weisung der Eigentümer:innen ist die Kellerdecke und die obere Geschossdecke zu dämmen. Es wird im Keller auf die bereits niedrige Raumhöhe hingewiesen, die durch die Dämmung zusätzlich eingeschränkt wird.

Kostenschätzung: rund € 23.000,00 netto

Nach Rechtskraft der Weisung werden 3 Vergleichsangebote eingeholt und der Billigstbieter wird von uns beauftragt.

Hinweis: Es wird empfohlen im Zuge der Kellerdeckendämmung die Kellerfenster zu erneuern. Dies verbessert die energetische Gesamtwirkung der Maßnahme und kann potenzielle Wärmebrücken sowie Zuglufterscheinungen minimieren.

TÜRE ZUM INNENHOF

Die anwesenden Eigentümer:innen weisen auf die desolate Eingangstür zum Innenhof hin, die nicht mehr ordnungsgemäß schließt. Eine weitere Reparatur und Wartung ist unwirtschaftlich. Der Austausch erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verwaltung.

Kostenschätzung: rund € 4.000,00 netto

Es wird ein Vergleichsangebot eingeholt, der Billigstbieter wird von uns beauftragt.

KOSTENÜBERSICHT

MASSNAHMEN DER ORDENTLICHEN VERWALTUNG

Brandschutztüren	€ 5.700,00
Stufenausbesserungen	€ 2.300,00
Balkone - Sofortmaßnahme	€ 8.000,00
Dämmung Kellerdecke und Geschossdecke	€ 23.000,00
Eingangstüre zum Innenhof	€ 4.000,00
<u>zzgl. 8,95 % Sonderverwaltungshonorar ca</u>	<u>€ 4.000,00</u>
Gesamtsumme netto	€ 47.000,00
<u>zzgl. 10 % USt.</u>	<u>€ 4.700,00</u>
GESAMTSUMME BRUTTO	€ 51.700,00

Sanierungskosten gesamt Brutto	€ 51.700,00
Rücklagenstand Juni 2025: Guthaben rund	€ 45.000,00
Entnahme aus der Rücklage:	€ 40.000,00

Keine Finanzierung erforderlich

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H.
FN 66398 f Landes- als Handelsgericht Graz, UID ATU44311605



ANSTEHENDE SANIERUNGEN (IN DEN NÄCHSTEN JAHREN)

KELLERFENSTER

Die Kellerfenster wurden seit der Errichtung des Objektes nicht getauscht und befinden sich in einem schlechten Zustand. Eine Beschichtung der Holzrahmen ist kaum mehr vorhanden, wodurch das Holz ungeschützt ist und zunehmend verwittert bzw. morsch werden kann. Im Zuge der geplanten Dämmung der Kellerdecke ist es jedenfalls sinnvoll die Kellerfenster zu tauschen.

Die anwesenden Eigentümer:innen befürworten diese Maßnahme, und sprachen sich zusätzlich für das Anbringen von Mäusegittern aus.

Kostenschätzung (inkl. Mäusegitter): rund € 5.000,00 netto

Da nicht alle Eigentümer:innen anwesend waren, wird zu diesem Punkt eine Befragung durchgeführt.

DACHSANIERUNG

Der Gutachter Herr Dr. Rathkolb hat eine Befundung der Dachlandschaft und des Dachzustandes vorgenommen. Im Befund wurde festgehalten, dass der Dachraum relativ gut belüftet ist, und sich einige sichtbare Stellen im gesamten Dachbodenbereich befinden, wo Wassereintritte durch Meteorwässer ersichtlich sind. Die Dacheindeckung ist dem Alter entsprechend im mäßigen bis schlechten Zustand. Sämtliche Einfassungen sind desolat, undicht und teilweise stark angerostet. Die Hängerinnen sowie Dachablaufrohre wurden im Laufe der letzten Jahre erneuert.

Laut Nutzungsdauerkatalog der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen sind Dacheindeckungen aus Eternit – Asbestzementplatten mit einer Lebensdauer von 30-50 Jahren, sowie Dachrinnen, Dachablaufrohre, Saumbleche mit 40-50 Jahren begrenzt.

Da die Dacheindeckung bereits seit weit mehr als 45 Jahren besteht, ist eine Komplettsanierung in 2-3 Jahren absolut empfehlenswert.

Erforderliche Maßnahme:

- Aufbau Gerüst → Arbeitssicherheit
- Abbruch Eternitplatten inkl. Lattung
- Dachstuhlverstärkung mit Lattung neu
- Eindeckung mit Tondach Preßfalzziegel inkl. sämtlichen Lüfterziegel,
- Erforderliche Spenglerarbeiten und Dachsicherheitsshaken
- Erneuerung Blitzschutzanlage mit Attest

Kostenschätzung: ca. € 80.000,00

Aus oben genannten Gründen ist eine Wartung und Reparatur unserer Ansicht nach unwirtschaftlich und technisch nicht nachhaltig und somit die zeitnahe Erneuerung der Dacheindeckung dringend zu empfehlen!

Da nicht alle Eigentümer:innen anwesend waren, wird zu diesem Punkt eine Befragung durchgeführt.

**Einfach
mehr vom
Leben.**



Moserhofgasse 14, 8010 Graz
+43 316 8055-0
www.owg.at

PHOTOVOLTAIK

Seitens eines anwesenden Eigentümers wurde hinsichtlich der Errichtung einer möglichen Photovoltaikanlage gefragt.

Hinweis: hierbei handelt es sich um keine Tätigkeiten der Hausverwaltung. Die Umsetzung und Beauftragung obliegt ausschließlich den Wohnungseigentümern und ist selbständig zu organisieren. Es ist eine 100% Zustimmung der WEG erforderlich.

BALKONSANIERUNG

Der Sachverständige Baumeister Ing. Rauch wurde mit der Befundung der Balkone beauftragt, um deren Zustand zu begutachten. Bei einer augenscheinlichen Begehung wurden keine gravierenden baulichen Schäden oder freiliegenden Bewehrungsstäbe festgestellt. Allerdings verfügen die Balkonplatten über keine Horizontalabdichtung, da die Herstellung zum Errichtungszeitpunkt nicht üblich war. Auch vorhandene Fliesenbeläge stellen keine wirksame Abdichtung dar. Dadurch kann Feuchtigkeit durch Fugen in die Betonplatten eindringen, Korrosion an der Bewehrung verursachen und in Folge von Frost zu Abplatzungen führen.

Um den langfristigen Werterhalt der Balkone sicherzustellen, wird empfohlen, eine Horizontalabdichtung mit entsprechenden Hochzügen in den Anschlussbereichen nachzurüsten.

Erforderliche Maßnahme:

- allgemeine Abdeckarbeiten
- Balkonbelag abbrechen
- Untergrundprüfung mit Instandsetzung
- Gefällespachtelung herstellen
- Abdichtung laut technischer Richtlinien
- Betonsanierung der Balkonkragplatten
- Herstellen eines Belages
- Optional: herstellen einen neuen Geländers

Kostenschätzung: ca. € 70.000,00

Eine Erneuerung des Geländers ist in der Kostenschätzung nicht enthalten, da verschiedene Ausführungsvarianten möglich sind - beispielsweise mit Max-Exterior Platten, Glasfüllungen, Metallstäbe, etc. Die Kosten für diese Varianten können erheblich voneinander abweichen.

Vor Umsetzung der Maßnahme wird im Rahmen der nächsten Hausversammlung oder alternativ mittels Fragebogen erhoben, ob und welche Geländervariante ausgeführt werden soll.

Hinweis: wird die Balkonsanierung zeitgleich mit der Dachsanierung durchgeführt, können Gerüstkosten eingespart werden (da beide Gewerke dieses nutzen können). Alternativ besteht die Möglichkeit, die Balkonsanierung erst in ca. 5 Jahren umzusetzen, um bis dahin in die Rücklage anzusparen.

Da nicht alle Eigentümer:innen anwesend waren, wird zu diesem Punkt eine Befragung durchgeführt.

#einfachgut

**Einfach
mehr vom
Leben.**

**OWG
Wohnbau**

Moserhofgasse 14, 8010 Graz
+43 316 8055-0
www.owg.at

Eine anwesende Eigentümerin erkundigte sich, ob eine Vergrößerung der Balkonfläche möglich sei. Bei den vorhandenen Betonkragplatten ist eine Vergrößerung nicht realisierbar. Für eine größere Balkonfläche wäre eine **Neuerichtung** erforderlich, was mit erheblichem Mehraufwand und deutlich höheren Kosten, baurechtliche Genehmigungen und umfangreichen Bauarbeiten verbunden ist. Für eine solche Maßnahme ist eine 100 % Zustimmung aller Eigentümer:innen erforderlich.

KOSTENÜBERSICHT

SANIERUNGEN IN DEN NÄCHSTEN JAHREN

Kellerfenster	€	5.000,00
Dachsanierung	€	80.000,00
Balkone	€	70.000,00
zzgl. 8,55 % Sonderverwaltungshonorar ca.	€	15.000,00
Gesamtsumme netto	€	170.000,00
zzgl. 10 % USt.	€	17.000,00
GESAMTSUMME BRUTTO	€	187.000,00
Sanierungskosten gesamt Brutto	€	187.000,00
Rücklagenstand per Juni 2025: Guthaben rund	€	45.000,00
Entnahme aus der Rücklage	€	40.000,00
Finanzierung erforderlich	€	147.000,00

FINANZIERUNG

Darlehensaufnahme Laufzeit 14 Jahre € 147.000,00

Rücklage aktuell: 2,00 /m² / Monat

Rücklage nach der Sanierung: 2,71 /m² / Monate (wovon € 1,65 für die Refinanzierung verwendet werden)

Beispiele monatliche Erhöhung bzw. Einmalzahlung:

Wohnung 23,58 m ²	€ 16,91 monatlich	€ 5.233,20 Einmalzahlung
Wohnung 49,89 m ²	€ 37,61 monatlich	€ 11.642,40 Einmalzahlung
Wohnung 62,80 m ²	€ 40,46 monatlich	€ 12.524,40 Einmalzahlung

FÖRDERUNG DURCH DAS LAND STEIERMARK

Aktuell können keine Förderanträge gestellt werden. Nähere Infos siehe www.wohnbau.steiermark.at

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H.
FN 66398 f Landes- als Handelsgericht Graz, UID ATU44311605



#einfachgut

**Einfach
mehr vom
Leben.**

**OWG
Wohnbau**

Moserhofgasse 14, 8010 Graz
+43 316 8055-0
www.owg.at

ALLFÄLLIGES

Fernwärmeheizung

Dieses Thema wurde in der Eigentümerversammlung am 25. Mai 2023 besprochen, dazu die rechtliche Beurteilung unserer Rechtsabteilung lautet:

Im Objekt Graz, Karl-Maria-von-Weber-Gasse 8 wurde im Jahr 1992 von einigen Eigentümern im eigenen Auftrag die Fernwärme eingeleitet, die Zentrale in der Waschküche installiert. Später wurden weitere Wohnungen, ebenfalls im eigenen Auftrag und auf eigene Kosten der einzelnen Eigentümer, an die bestehende Heizzentrale angeschlossen. Die Heizkosten werden von der Energie Graz direkt an die Wärmeabnehmer vorgeschrieben.

Das Kriterium einer echten Gemeinschaftsanlage besteht darin, dass es jedem Mit- und Wohnungseigentümer faktisch und rechtlich freisteht, sie gegen Beteiligung an den Kosten des laufenden Betriebs, der Wartung und Instandhaltung zu benützen. Hier wurde jedoch nur von einzelnen Mit- oder Wohnungseigentümern „auf deren Kosten“ eine Anlage im Sinne des § 16 Abs 2 WEG errichtet, wozu eigentlich die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer notwendig gewesen wäre, und steht die Benützung nur jenen einzelnen Wohnungseigentümern zu, welche auf eigene Kosten den Fernwärmeanschluss hergestellt haben. Somit sind die Kosten des laufenden Betriebs samt Wartung und Instandhaltung auch keine (allen Wohnungseigentümern verrechenbaren) Liegenschaftsaufwendungen im Sinne des § 32 WEG und unterliegen damit auch nicht der Abrechnungspflicht des Liegenschaftsverwalters.

Bedingt durch das Alter der Heizungsanlage sind in absehbarer Zeit Instandsetzungsarbeiten erforderlich. In der Versammlung wird daher diskutiert, dass die Eigentümergemeinschaft die Heizungsanlage in ihr Eigentum übernimmt und damit jeder Wohnungseigentümer die Anschlussmöglichkeit hat, die Eigentümergemeinschaft aber auch die Verpflichtung zur Erhaltung, Instandsetzung und Erneuerung übernimmt. Dies würde eine Erhöhung der monatlichen Vorschreibung der Reparaturrücklage zur Folge.

Frau Maierhofer erklärt, dass die Übernahme in das Eigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft die schriftliche Vereinbarung und Zustimmung aller grundbücherlicher Eigentümer erfordert.

Die Vereinbarung wird nicht von der Verwaltung verfasst.

Waschküche

Jeder Wohnungseigentümer wird von uns nach Anfertigung je einen Schlüssel für die Waschküche erhalten.

Einhaltung der Hausordnung

Die im Stiegenhaus angebrachte Hausordnung hat nach wie vor Gültigkeit und soll auch von jedem Bewohner eingehalten werden. Die Änderung der Hausordnung erfordert Ihre mehrheitliche Entscheidung, gerne können Sie uns Änderungswünsche bekanntgeben, die zur Umfrage gebracht werden sollen.

Hunde sind an der Leine zu führen, Haus- und Hoftüre sind ständig geschlossen zu halten, um Ihre Sicherheit zu gewährleisten. Kellerfenster sind nach dem kontrollierten Lüften von Ihnen wieder zu schließen. Im Sommer ist das Lüften bei hohen Außentemperaturen und damit verbundener hoher Luftfeuchtigkeit nur in den Abendstunden und am Morgen möglich.

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H.
FN 66398 f Landes- als Handelsgericht Graz, UID ATU44311605



#einfachgut

Einfach
mehr vom
Leben.



Moserhofgasse 14, 8010 Graz
+43 316 8055-0
www.oewg.at

Hauseingangstür

Die Reparatur des Türschließers und der Austausch der Dichtungen wird von uns beauftragt.

Informationen zur laufenden Sanierung finden Sie auch online in unserem **ÖWG SERVICEPORTAL**.

Eine Einladung zur Registrierung mit Ihren persönlichen Zugangsdaten haben Sie bereits im Jahr 2024 erhalten. Sollten Sie Ihren persönlichen Zugangscode nochmals benötigen, nehmen Sie bitte mit Ihrem Verwaltungsteam telefonisch unter 0316/8055-790 oder per E-Mail an: verwaltungsteam790@oewg.at Kontakt auf.

Frau Maierhofer bedankt sich bei den anwesenden Eigentümer:innen für die angenehme und konstruktive Diskussion.

Mit freundlichen Grüßen


Österreichische Wohnbaugenossenschaft
gemeinnützige reg. Genossenschaft m.b.H

Beilagen: Fragebogen
Informationen zur Sanierung
Informationen zur Beschlussfassung

2.6.4 Umfrage Sanierungsmaßnahmen 23.09.2025



Ausgegangen am
24. Nov. 2025



ERGEHT AN
ALLE WOHNUNGSEIGENTÜMER:INNEN
KARL-MARIA-VON-WEBER-GASSE 8
8010 GRAZ

Datum: 18. November 2025
Kontakt: Doris Hutterer-Magenheim
Telefon: DW-207
Techniker: Andrea Weiss
E-Mail: andrea.weiss@owg.at
Objekt-Nr.: 310401

8010 GRAZ, KARL-MARIA-VON-WEBER-GASSE 8 UMFRAGEERGEBNIS

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß den abgegebenen Stimmzetteln der Umfrage vom 23. September 2025 geben wir Ihnen nachfolgend die Ergebnisse bekannt:

Tausch der Kellerfenster/Ergänzung Mäusegitter

abgegebene Stimmen	47,72 %
Einverstanden	40,20 %
nicht einverstanden	00,00 %
Stimme ungültig	7,52 %
Stimmen enthalten	52,28 %
Summe	100,00 %

Berechnung der 2/3 Mehrheit (> 66,67%) anhand der abgegebenen Stimmen, vorausgesetzt dass die Mehrheit von 1/3 (> 33,34%) der Miteigentumsanteile erreicht wurde:

Zustimmung von zumindest 2/3 der Miteigentumsanteile der abgegebenen Stimmen	84,23 %	erreicht
Zustimmung von zumindest 1/3 der Miteigentumsanteile	40,20 %	erreicht

Der Beschluss ist zustande gekommen.

Ergebnisbegründung:

Es wurde festgestellt, dass zwei Drittel der Stimmzetteln abgegeben wurden. Davon wurde ebenfalls ein Drittel der Miteigentumsanteile als Mindestfordernis, welche die Eigentümergemeinschaft repräsentieren, erreicht, wodurch der Beschluss zustande gekommen ist.



Moserhofgasse 14, 8010 Graz
+43 316 8055-0
www.oewg.at

Dachsanierung

Berechnung nach einfacher Mehrheit (> 50 %) aller Miteigentumsanteile:

abgegebene Stimmen	47,72 %
Einverstanden	30,30 %
nicht einverstanden	9,90 %
Stimme ungültig	7,52 %
Stimmen enthalten	52,28 %
Summe	100,00 %

Berechnung nach 2/3 Mehrheit (> 66,67%) anhand der abgegebenen Stimmen, vorausgesetzt dass die Mehrheit von 1/3 (> 33,34%) der Miteigentumsanteile erreicht wurde.

Zustimmung von zumindest 1/3 der Miteigentumsanteile	30,30 %	Nicht erreicht
Zustimmung von zumindest 2/3 der Miteigentumsanteile der abgegebenen Stimmen	63,49 %	Nicht erreicht

Der Beschluss ist nicht zustande gekommen.

Balkonsanierung

Berechnung nach einfacher Mehrheit (> 50 %) aller Miteigentumsanteile:

abgegebene Stimmen	47,72 %
Einverstanden	16,24 %
nicht einverstanden	23,96 %
Stimme ungültig	7,52 %
Stimmen enthalten	52,28 %
Summe	100,00 %

Berechnung nach 2/3 Mehrheit (> 66,67%) anhand der abgegebenen Stimmen, vorausgesetzt dass die Mehrheit von 1/3 (> 33,34%) der Miteigentumsanteile erreicht wurde.

Zustimmung von zumindest 1/3 der Miteigentumsanteile	16,24 %	Nicht erreicht
Zustimmung von zumindest 2/3 der Miteigentumsanteile der abgegebenen Stimmen	34,02 %	Nicht erreicht

Der Beschluss ist nicht zustande gekommen.

Ergebnisbegründung:

Es wurde keine der vorgenannten Mehrheiten erreicht. Somit sind die Beschlüsse nicht zustande gekommen. Aufgrund mangelnder Zustimmung werden seitens der Hausverwaltung **keine** Arbeiten beauftragt.



Weiters geben wir das Ergebnis der Weisung vom 2.5.2024 bekannt.

Dämmung der Kellerdecke und der oberen Geschossdecke

Berechnung nach einfacher Mehrheit (> 50 %) aller Miteigentumsanteile:

Einverstanden	55,84 %
nicht einverstanden	00,00 %
Stimme ungültig	0,00 %
Stimmen enthalten	44,16 %
Summe	100,00 %

Der Beschluss ist zustande gekommen.

Ergebnisbegründung:

Aufgrund erreichter einfacher Mehrheit von mehr als 50% ist der Beschluss zustande gekommen. Die Berechnung erfolgte anhand der Miteigentumsanteile.

Die Arbeiten, die eine mehrheitliche Zustimmung gefunden haben, werden nach Rechtskraft seitens der Hausverwaltung beauftragt und in absehbarer Zeit durchgeführt.

Erläuterung zur Stimmauszählung:

Seit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) durch die Novelle 2022 (BGBl I 2021/222) sind gemäß § 24 Abs. 4 WEG 2002 zwei Varianten der Ergebnisermittlung seit 01.07.2022 folgendermaßen auszuwerten:

*Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile **oder** die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.*

Die Ermittlung der Zustimmung für einen Beschluss erfolgt formgemäß nach beiden Varianten und soll somit die Beschlussfassung erleichtern. Entsprechend dem § 24 Absatz 4 WEG wird geprüft, ob eine einfache Mehrheit (von mehr als 50%) erreicht wurde. Sind die erforderlichen Anteile gegeben, kommt der Beschluss zustande. Sollte die erforderliche Mehrheit (weniger oder gleich als 50%) nicht erreicht worden sein, wird die Ermittlung anhand der abgegebenen Stimmen (diese müssen zwei Drittel der Stimmen ausmachen) durchgeführt als auch geprüft, ob ein Drittel der Miteigentumsanteile die Liegenschaft selbst repräsentieren.

Das Ergebnis wurde durch Hausanschlag am **26.11.2025** und Übersendung an jeden Wohnungseigentümer bekannt gemacht und kann beim örtlich und sachlich zuständigen Bezirksgericht innerhalb folgender Fristen angefochten werden:

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H.
FN 66398 w Landes- als Handelsgericht Graz, UID ATU44311605





- Gemäß § 24 Abs 6 WEG 2002 innerhalb eines Monats ab Hausanschlag hinsichtlich formeller Mängel und betreffend Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung auch hinsichtlich materieller Mängel bis zum **29.12.2025**.
- Gemäß § 29 Abs 1 WEG 2002 innerhalb von 3 Monaten ab Hausanschlag hinsichtlich Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung auch hinsichtlich materieller Mängel bis zum **26.02.2026**.

Für nähere Informationen und Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Österreichische Wohnbaugenossenschaft
gemeinnützige registrierte Gen.m.b.H.

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H.
FN 66398 w Landes- als Handelsgericht Graz, UID ATU44311605



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 %
Industrielliegenschaft	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.

Das Gebäude in der sich die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet, wurde von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet. Die rechtliche Frage, ob das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, insbesondere dessen Bestimmungen auf den zulässigen Mietzins anzuwenden sind, kann vom Sachverständigen, aufgrund der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen, nicht abschließend beurteilt werden.

Die erhobenen Vergleichspreise beziehen sich auf Liegenschaften in der unmittelbaren Umgebung, die in zeitlicher Nähe ebenfalls von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurden.

KG	EZ	Adresse	Top	Stock	Kauf-datum	NFL	Preis exkl. PKW	Preis je m ²	Index	Stock	Größe	Grund-riss	Ausricht-ung	Anpassung gesamt	Preis angepasst	Preis/m ² angep.
63106	1831	Karl-Maria-von-Weber-Gasse 8	W 14	4 OG	23.10.2024	26,00	84.000	3.231	0%	3%	-10%	0%	5%	-2%	82.320	3.166
63106	573	Karl-Maria-von-Weber-Gasse 7	W 1	EG	21.05.2021	51,00	148.000	2.902	5%	5%	0%	0%	0%	10%	162.800	3.192
63106	573	Karl-Maria-von-Weber-Gasse 7	W 7	2 OG	16.12.2021	65,88	150.000	2.277	4%	-3%	3%	0%	0%	4%	156.000	2.368
63106	576	Karl-Maria-von-Weber-Gasse 9	W 15	4 OG	27.06.2025	84,82	162.000	1.910	0%	3%	5%	3%	3%	14%	184.680	2.177
63106	1868	Hafnerriegel 64	W 7	2 OG	14.10.2022	83,55	220.000	2.633	0%	-3%	5%	3%	3%	8%	237.600	2.844
63106	1868	Hafnerriegel 64	W 7	2 OG	02.05.2023	83,55	250.000	2.992	0%	-3%	5%	3%	3%	8%	270.000	3.232
63106	1698	Hafnerriegel 72	W 8	2 OG	03.12.2024	48,96	120.000	2.451	0%	-3%	0%	0%	3%	0%	120.000	2.451
63106	1836	Klosterwiesgasse 77	W 12	3 OG	08.04.2022	51,67	145.000	2.806	0%	0%	0%	0%	0%	0%	145.000	2.806
63106	1836	Klosterwiesgasse 77	W 3	EG	01.09.2021	70,00	167.540	2.393	5%	5%	3%	0%	0%	13%	189.320	2.705

Durchschnittspreis €/m²: **2.771**

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 aus-

gegangen. Aufgrund des Zustandes der bewertungsgegenständlichen Wohnung wird noch eine weitere Anpassung aufgrund des Zustandes vorgenommen.

angepasster Durchschnittspreis	2.771,-- €/m ²
<u>2.771 €/m² x -25% =</u>	<u>- 693,-- €/m²</u>
Vergleichswert	2.078,-- €/m ²

Vergleichswert der Wohnung

2.078 €/m² x 48,87 m² € 101.552,--

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 12 (gerundet) € 102.000,--
(in Worten: Euro einhundertzweitausend)

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 09. Juni 2026



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