

Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

311 E 6/26z

Exekutionssache

Betreibende Partei	WEG Austeingasse 22, 8020 Graz, vertr. d. Mag. Lesser Immobilienverwaltungs GmbH, Annenstraße 23, 8020 Graz,
vertreten durch	Mag. Brunner Mag. Stummvoll Rechtsanwälte OG, Volksgartenstraße 1, 8020 Graz,
Verpflichtete Partei	Nocere Immobilien GmbH, FN 507050m, Wielandgasse 14-16, 8010 Graz,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der 36/1235-Anteile
B-LNR 69 an der Liegenschaft EZ 1093 Grundbuch 63104 Lend, mit
welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 32 im
Hause Austeingasse 22, 8020 Graz, verbunden ist.**

BANKVERBINDUNGEN:

**STEIERMÄRKISCHE BANK UND SPARKASSEN AG, IBAN: AT29 2081 5000 0156 9656
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. Grundstücke	Seite	6
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	8

3. Gutachten

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

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
Auszug aus dem Nutzwertgutachten
Grundrisssskizze (ohne Maßstab)
Unterlagen der Hausverwaltung
Vergleichspreiserhebung

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

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

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 03.06.2026 als Tag der zweiten Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Nachdem beim erstangeordneten Schätztermin am 14.04.2026 um 14:30 Uhr, bei welchem Frau Mag. Anja Hubinger, RAA, von der Kanzlei der Betreibendenvertreterin und Herr Josef Haas als Pfandgläubiger zugegen waren, die Wohnung nicht zugänglich war, fand die neuerliche Befundaufnahme am 03.06.2026 um 10:00 Uhr statt, anwesend waren neben dem gefertigten Sachverständigen die im Protokoll der Gerichtsvollzieherin, Frau Gusterer, angeführten Personen; die Wohnung konnte nach Aufsperrung begangen werden,
- Grundbuchauszüge vom 05.03.2026 bzw. 13.04.2026,
- Katasterplan,
- Erhebung der Wohnungseigentumsbegründung in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Graz-Ost,
- Wohnkostenvorschreibung und weitere Informationen der beauftragten Hausverwaltung,
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum Graz,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,

- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- von der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis übermittelt, welcher als Kurzfassung in der Beilage zum Gutachten dargestellt ist,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit sowie Freiheit von Kriegsmaterialien ausgegangen wird; hinzuweisen ist darauf, dass die gegenständliche Liegenschaft in der „gelben Zone“ im Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz liegt.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 1093 Grundbuch 63104 Lend, Bezirksgericht Graz-West, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

GST-NR	2001/2	Gärten	183 m2
GST-NR	2070/6	GST-Fläche	370 m2
		Gesamtfläche	553 m2

Auf die im A2-Blatt unter LNR 1a) ersichtlich gemachte Grunddienstbarkeit wird hingewiesen.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 69	36/1235 ^{*)}	NOCERE Immobilien GmbH, FN 507050m
----------	-----------------------	------------------------------------

^{*)} verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 32.

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt ist unter LNR 4a) eine Dienstbarkeit der Mitbenützung des Stiegenhauses, der Aufzugsanlage, des Hofeinganges sowie weiters betreffend diverse Leitungsrechte einverleibt, welche sich jedoch auf den Verkehrswert der Bewertungswohnung nicht auswirkt; darüber hinaus sind diverse Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft (Bewertungswohnung) befindet sich im IV. Grazer Stadtbezirk Lend in relativ zentraler Verkehrslage und durchschnittlicher Wohnlage in der Austeingasse, es ist dies eine Parallelstraße zur Hackergasse und ist die Bewertungsliegenschaft vom Lendplatz aus in nördliche Richtung über die Wiener Straße, die Hackergasse und die Grimm-gasse erreichbar, das bewertungsgegenständliche Wohnhaus liegt im Kreuzungsbereich der Grimm-gasse mit der Austeingasse.

2.2.2. Beschaffenheit

Die beiden Grundstücke sind zusammenhängend grundsätzlich länglich rechtecksförmig konfiguriert und eben, sie werden im Nordwesten von der Grimm-gasse und im Südwesten von der Austeingasse begrenzt, das Grundstück Nr. 2070/6 ist dort in Gehsteigflucht mit dem oberirdisch siebengeschossigen Wohnhaus Austeingasse 22 bebaut; im Nordosten ist ein gleichartiges Gebäude unmittelbar angebaut und werden der Zugang, der Lift und das Stiegenhaus von diesen beiden Gebäuden gemeinschaftlich genutzt.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind Zugangsflächen bzw. kleine Grünflächen, PKW-Abstellplätze sind auf der Liegenschaft nicht vorhanden, sondern bestehen nur auf öffentlichem Gut (Zonenparkplätze).

Die benachbarten Liegenschaften sind überwiegend mit Mehrfamilienwohnhäusern unterschiedlicher Errichtungszeitpunkte bebaut. Infrastruktur und Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes sind in fußläufiger Erreichbarkeit vollständig vorhanden.

2.2.3. Aufschließung

Die Liegenschaft ist der Stadtlage entsprechend aufgeschlossen und verfügt über einen Stromanschluss, einen Anschluss an das städtische Wasserversorgungsnetz sowie einen Anschluss an den öffentlichen Kanal.

2.2.4. Flächenwidmung

Die Bewertungsgrundstücke sind im aktuellen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 ausgewiesen.

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 Wohnhaus wurde aufgrund der Baubewilligung vom 25.10.1966 bzw. aufgrund der Änderungsbewilligung vom 15.06.1967 errichtet, die Rohbaufertigstellung erfolgte im August 1967, die Baufertigstellung im Februar 1968, die Benützungsbewilligung datiert vom 03.04.1968 bzw. 26.03.1970, das Bestandsalter zum Bewertungsstichtag beträgt sohin rund 58 Jahre.

Das Wohnhaus hat einen länglich rechtecksförmigen Gebäudegrundriss und besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und sechs Obergeschossen mit insgesamt 35 Wohnungen.

Die Bauweise und Ausstattung des Gebäudes entsprechen weitgehend dem im Errichtungszeitpunkt üblichen Standard des Geschosswohnbaus, das Gebäude ist massiv errichtet, als Geschossdecken wurden Elementdecken ausgeführt, die Fassaden sind mit einem vorgehängten System aus Kunstharzplatten verkleidet, die Wohnungen in den Stockwerken verfügen über Balkone. Den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit einer Dachneigung von rund 35 Grad und einer Deckung mit Eternithomben, die Firstrichtung verläuft parallel zur Austeingasse.

Die vertikale Erschließung der einzelnen Wohnungen erfolgt über ein Stiegenhaus, welches gemeinsam mit dem unmittelbar angebauten Nachbarbestand an der Nordostseite genutzt wird, in diesem besteht auch ein Personenaufzug. Die horizontale Erschließung der einzelnen Wohnungen je Geschoss erfolgt entweder unmittelbar vom Stiegenhaus aus bzw. über Laubengänge.

Die **Bewertungswohnung top Nr. 32** liegt im sechsten Obergeschoss und ist in Richtung Südwesten hin orientiert.

Gemäß Wohnungseigentumsbegründung (Nutzwertgutachten) weist die Bewertungswohnung den folgenden räumlichen Bestand auf:

- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche

mit einer **Wohnnutzfläche von 46,83 m²**; weiters verfügt die Wohnung über einen Balkon und über ein Kellerabteil, wobei sich aus dem Nutzwertgutachten die Lage und Größe dieses Kellerabteils nicht erschließen lassen. Bei beiden Schätzterminen war die verpflichtete Partei nicht zugegen, sodass diese dazu nicht befragt werden konnte.

Während das Gebäude von außen einen im Wesentlichen gegenüber dem Errichtungszeitpunkt unveränderten Gesamteindruck vermittelt, wurden in der Bewertungswohnung selbst offensichtlich vor Kurzem diverse Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Bodenbeläge, Wand- und Deckenoberflächen, Sanitärausstattung, Türblätter innen, etc.).

An wesentlichen Bau- und Ausstattungsmerkmalen im Wohnungsinnen sind anzuführen:

In der Wohnung sind grundsätzlich Bodenbeläge in Holz-/Dekoro-Optik bzw. keramische Bodenbeläge in den Sanitärräumen ausgeführt, die Wandoberflächen und Deckenuntersichten sind grundsätzlich verputzt

und gemalt bzw. sind in den Sanitärräumen Wandverfließungen ausgeführt.

Die Sanitärausstattung umfasst im WC ein Stand-WC, das Badezimmer ist mit Waschtisch, Duschkabine mit Regenkopfbrause und Duschtasse sowie elektrischem Warmwasserboiler ausgestattet.

Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt offensichtlich über eine Zentralheizungsanlage, raumweise über Radiatoren.

Die Wohnungseingangstüre ist altbestehend, im Inneren sind Vollbautüren ersichtlich, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind.

Bei den Fensterkonstruktionen handelt es sich um alte Holzverbundfensterkonstruktionen mit Distanzscheiben, als Sonnenschutz sind Lamellenjalousien außen ersichtlich, der Balkon wird über eine bauartgleiche Fenstertüre erschlossen.

Als nachteilig ist anzuführen, dass das Schlafzimmer vom Laubengang aus, über welchen die Nachbarwohnung erschlossen wird, einsehbar ist.

2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft kann rücksichtlich des Errichtungszeitpunktes als durchschnittlich bezeichnet werden, die Wohnung im Inneren vermittelt grundsätzlich einen gepflegten, überwiegend modernisierten Eindruck.

2.3.3. Inventar – Zubehör

Vorhanden ist eine Systemküche, bestehend aus einer Unterschränkzeile mit E-Herd, Geschirrspüler, Spüle und Dunstabzug sowie freistehendem Kühlschrank und Backrohr.

Zeitwert pauschal € 3.000,00

Die sonstigen Fahrnisse und Einrichtungsgegenstände bleiben mangels Zubehöreigenschaft unberücksichtigt.

2.3.4. Außenanlagen

Siehe Punkt 2.2.2.

2.3.5. Nutzung, Sonstiges

Anlässlich der Befundaufnahme konnte nicht festgestellt werden, von wem die Wohnung genutzt wird bzw. ob diese durch die Eigentümerin selbst genutzt wird oder ob ein Mietverhältnis vorliegt; aus der vorhandenen Wohnungseinrichtung und -ausstattung kann (auch) eine Nutzung der Wohnung zur Kurzzeitvermietung vermutet werden. Für die gegenständliche Verkehrswertermittlung wird daher lediglich ungesichert angenommen, dass die gegenständliche Wohnung bestandsfrei ist (= Risiko eines Erstehers!).

2.3.6. Objektdaten

Diesbezüglich wird auf die dem Gutachten beiliegenden Unterlagen (Hausverwaltungsanfrage sowie die von der Hausverwaltung übermittelten Unterlagen und Informationen) verwiesen.

Demnach beträgt die Reparaturrücklage per 12/2025 rund € 102.000,00 und besteht ein Sanierungsdarlehen, welches hinsichtlich der Bewertungswohnung per 30.04.2026 anteilig mit € 3.336,60 aushaftet.

Hinsichtlich dieses anteiligen Sanierungsdarlehens wird davon ausgegangen, dass dieses ohne Anrechnung zu übernehmen ist.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

Kaufinteressenten für derartige Wohnungen orientieren sich bei der Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter und Bauzustand.

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 desselben Wohnhauses und des benachbarten Wohnhauses mit derselben Adresse ab dem Jahr 2022 erhoben.

Eine zeitliche Anpassung der einzelnen Vergleichspreise erfolgt mit 1,21% p.a., wie sich diese Preisveränderung gemäß Auswertung des ZT-Datenforum für Wohnungen in dieser Lage und in diesem Zeitraum ergibt.

Hinsichtlich der Vergleichspreiserhebung wird auf die Beilage zum Gutachten verwiesen, aus welcher sich valorisierte Kaufpreise zwischen gerundet € 1.866,00 je m² und gerundet € 3.149,00 je m² ergeben, der arithmetische Mittelwert beträgt gerundet € 2.577,00 je m².

Da angenommen werden kann, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung aufgrund der augenscheinlich durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen als über dem Durchschnitt der Vergleichswohnungen liegend zu qualifizieren ist, erfolgt die Ableitung des Vergleichswertes ausgehend vom erhobenen Mittelwert mit einem Zuschlag von 15%, wonach sich der nachstehende Vergleichswert ergibt:

46,83 m ² x € 2.577,00 je m ² x 1,15 =	€	138.783,00
abzüglich Darlehensrest	- €	<u>3.337,00</u>
Vergleichswert der Wohnung	€	<u>135.446,00</u>
Vergleichswert der Wohnung gerundet	€	<u>135.000,00</u>
Zeitwert des Zubehörs gemäß Punkt 2.3.3.	€	<u>3.000,00</u>

3.3. Bewertung

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

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

Der Verkehrswert der 36/1235-Anteile B-LNR 69 an der Liegenschaft EZ 1093 Grundbuch 63104 Lend, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 32 im Hause Austeingasse 22, 8020 Graz, verbunden ist, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 135.000,00

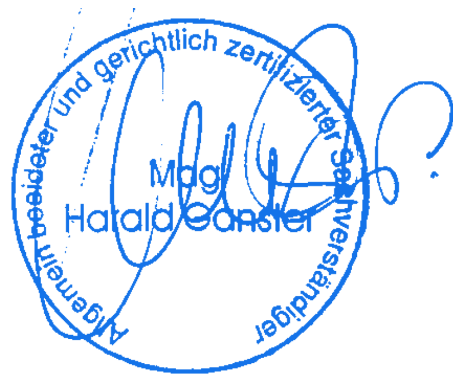
Zeitwert des Zubehörs gemäß Punkt 2.3.3. € 3.000,00

Schlusskommentar

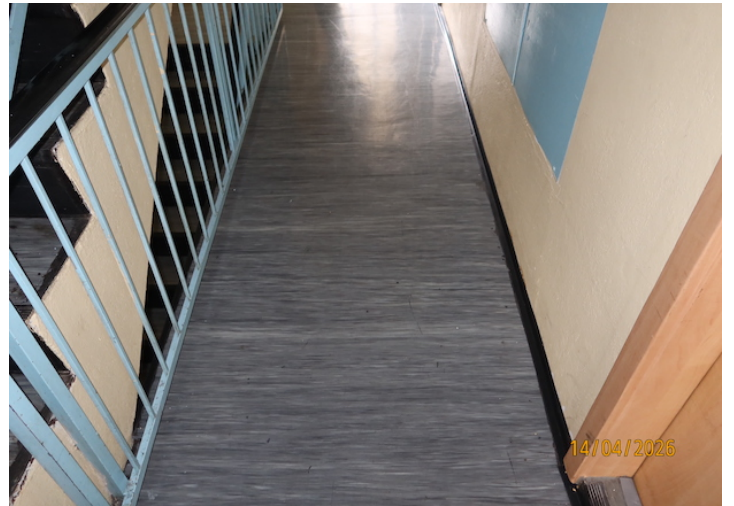
Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft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

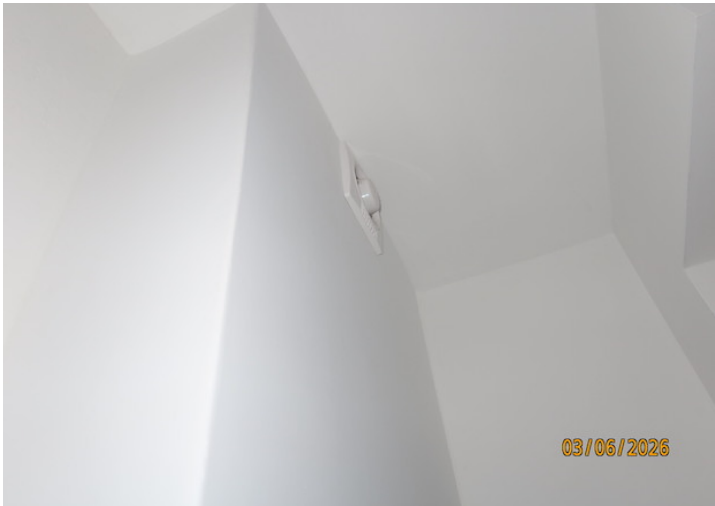
Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank bzw. im Nutzwertgutachten ausgewiesenen Flächenmaße. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen,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

Graz, am 24. Juni 2026



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













Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 1093

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: NOCERE Immobilien GmbH ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3098/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 3165/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2001/2	Gärten(10)	183	
2070/6	GST-Fläche	370	
	Bauf.(10)	326	
	Bauf.(20)	44	
	GESAMTFLÄCHE	553	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 8584/1979 Grunddienstbarkeit Hauseingangs- und Hausflurmitbenützung,
Wasserbezugs- und Leitungsrecht, Waschküchenmitbenützung,
Freiflächenmitbenützung, Telefonanschlußbezugs- und Leitungsrecht für
Gst 2070/6 2001/2 in EZ 1845

***** B *****

69 ANTEIL: 36/1235
NOCERE Immobilien GmbH (FN 507050m)
ADR: Wielandgasse 14/-16B4, Graz 8010
a 8584/1979 Wohnungseigentum an W 32
d 4876/2019 IM RANG 1956/2019 Kaufvertrag 2019-02-22 Eigentumsrecht
vorgemerkt
e 6647/2019 Rechtsfertigung
f gelöscht

***** C *****

4 a 8584/1979
DIENSTBARKEIT Stiegenhaus- und Aufzugsanlagenmitbenützung,
Hofeingangsmitebenützung, Heizungswärmebezugs- und
Leitungsrecht, Strombezugs- und Leitungsrecht,
Freiflächenmitbenützung gem Par 2 a bis e
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1979-05-03 für Gst 2001/3
EZ 1845

143 auf Anteil B-LNR 69

a 4876/2019 Pfandurkunde 2019-04-16

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 100.000,--

für Raiffeisenbank Mittleres Raabtal eGen (FN 67767h)

b gelöscht
 149 auf Anteil B-LNR 69
 a 5542/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (100 C 3705/23 h)
 153 auf Anteil B-LNR 69
 a 9476/2023 Pfandurkunde 2023-12-05
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--
 für Josef Haas geb 1959-06-02
 154 auf Anteil B-LNR 69
 a 236/2024 Pfandurkunde 2023-12-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--
 für Markus Meichenitsch geb 1985-12-22
 IM RANG VOR LNR 155
 155 auf Anteil B-LNR 69
 a 236/2024 Pfandurkunde 2023-12-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.000,--
 für Birgit Meichenitsch geb 1986-11-26
 IM RANG NACH LNR 154
 156 auf Anteil B-LNR 69
 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 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 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
 160 auf Anteil B-LNR 69
 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 1033 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
- 167 auf Anteil B-LNR 69
- a 875/2025 Beschluss 2025-02-13
PFANDRECHT vollstr EUR 197.422,05
samt 11,5 % Z aus EUR 197.422,05 seit 2024-08-01
bei vierteljährlicher Kapitalisierung, Kosten EUR 7.809,55,
Antragskosten EUR 4.459,14 für
Raiffeisenbank Mureck eGen (FN 54019s)
(244 E 14/25b)
- b 875/2025 Simultanhaftung mit
EZ 1027 KG 63103 Geidorf
EZ 51 488 2043 436 je KG 63106 Jakomini
EZ 1982 KG 63248 Lebern
EZ 742 KG 63113 Liebenau
EZ 965 KG 63203 Attendorf
EZ 1078 1033 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
- 171 auf Anteil B-LNR 69
- a 7098/2025 Beschluss 2025-09-25
PFANDRECHT vollstr EUR 12.393,11
darin enthalten EUR 175,-- an Nebenforderung,
Zinsen u Kosten lt Beschluss 2025-09-25,
Antragskosten EUR 940,54 für
LM Haustechnik Mst. Manfred Lamprecht
(240 E 4296/25d)
- b 7098/2025 8461/2025 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost -
16248/2025) Simultanhaftung mit
EZ 1027 je KG 63103 Geidorf
EZ 51 488 2043 436 je KG 63106 Jakomini
EZ 1982 KG 63248 Lebern
EZ 742 KG 63113 Liebenau
EZ 965 KG 63203 Attendorf
EZ 1078 1093 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
- 172 auf Anteil B-LNR 69
- a 17041/2025 (Entscheidendes Gericht BG Graz-West - 8698/2025)
Beschluss 2025-10-29

samt Anhang lt Beschluss 2025-10-29 für
WEG Krausg. 30, EZ 167 KG 63107
(311 E 55/25d)

b 8698/2025 Simultan haftende Liegenschaften EZ 965 KG 63203

Attendorf

EZ 1033 1078 1093 je KG 63104 Lend

EZ 2236 KG 63105 Gries

EZ 51 436 488 2043 je KG 63106 Jakomini

EZ 435 KG 63125 Webling

EZ 1027 KG 63103 Geidorf

EZ 742 KG 63113 Liebenau

EZ 1982 KG 63248 Lebern

EZ 403 1117 je KG 68266 Weiz

EZ 108 KG 62111 Feldbach

173 auf Anteil B-LNR 69

a 8944/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 7059/25i)

176 auf Anteil B-LNR 69

a 579/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.602,95 samt Anhang lt
Beschluss 2026-01-30 für
WEG Austeingasse 22, 8020 Graz
(311 E 6/26z)

177 auf Anteil B-LNR 69

a 1310/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 925/26b)

178 auf Anteil B-LNR 69

a 2387/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 38.875,01
6 % Z seit 2025-10-13,
4 % ZZ seit 2025-11-12,
6 % Z seit 2025-10-13,
4 % ZZ seit 2025-11-12,
Kosten EUR 3.113,52 samt 4 % Z seit 2025-11-05,
Antragskosten EUR 2.115,02 für
Mihaela Fassbender geb 1974-05-19
(311 E 6/26z - 309 E 19/26x)

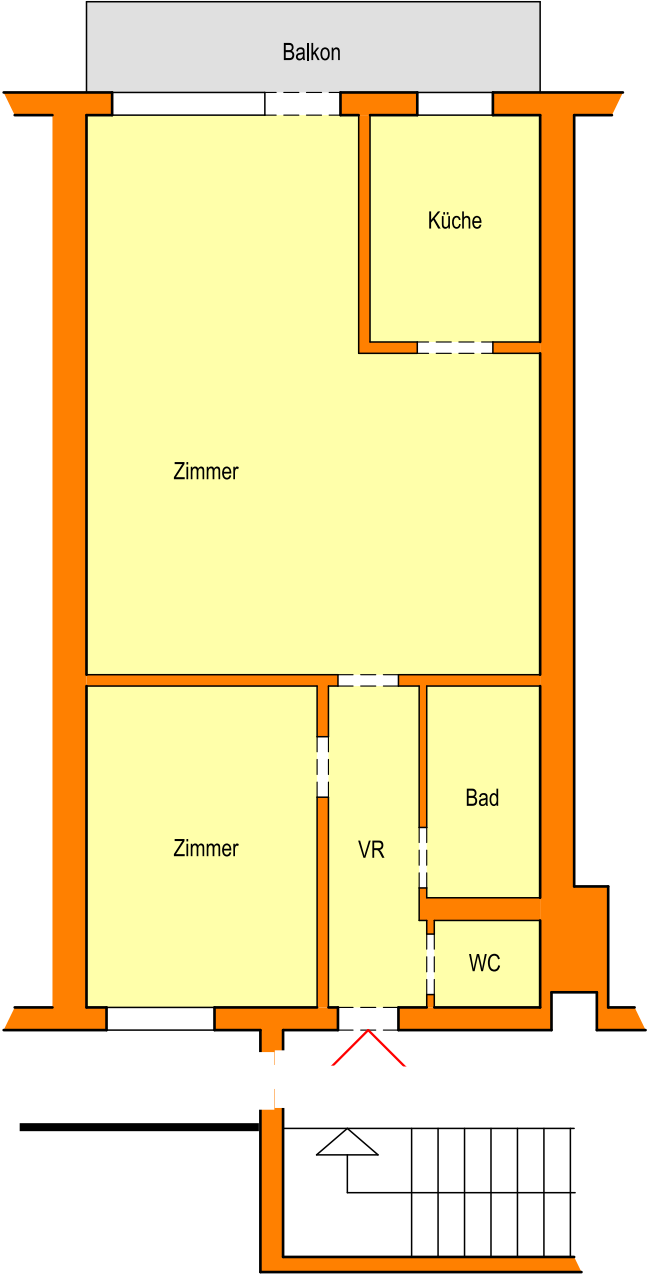
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Wohnungs- nummer	Nutzfläche in m2	W o h n - u n d N e b e					Z u m m e		Nutzwert gem. § 5 WEG 1975	Mindest- anteil in %	Mindestanteil gem. § 3 WEG 1975
		Zimmer	Küche	Vorraum	Bad	Dusche	Balkon	Kellerabteil			
1	44,70	2	1	1	1				360	2,43	30/1235
2	45,58	2	1	1	1				360	2,43	30/1235
3	44,45	2	1	1	1				372	2,43	30/1235
4	46,28	2	1	1	1				360	2,51	31/1235
5	44,70	2	1	1	1	1	3	1	432	2,43	30/1235
6	46,92	2	1	1	1				408	2,92	36/1235
7	46,83	2	1	1	1				408	2,75	34/1235
8	46,36	2	1	1	1				408	2,75	34/1235
9	47,08	2	1	1	1				432	2,92	36/1235
10	46,92	2	1	1	1				444	3,00	37/1235
11	46,83	2	1	1	1				420	2,83	35/1235
12	46,38	2	1	1	1				420	2,83	35/1235
13	47,08	2	1	1	1				444	3,00	37/1235
14	46,83	2	1	1	1				444	3,00	37/1235
15	46,92	2	1	1	1				420	2,83	35/1235
16	46,92	2	1	1	1				420	2,83	35/1235
17	46,83	2	1	1	1				444	3,00	37/1235
18	46,36	2	1	1	1				444	3,00	37/1235
19	47,08	2	1	1	1				420	2,83	35/1235
20	46,92	2	1	1	1				420	2,83	35/1235
21	46,92	2	1	1	1				444	3,00	37/1235
22	46,83	2	1	1	1				456	3,08	38/1235
23	46,36	2	1	1	1				432	2,91	36/1235
24	47,08	2	1	1	1				432	2,91	36/1235
25	46,92	2	1	1	1				432	2,91	36/1235
26	46,92	2	1	1	1				456	3,08	38/1235
27	46,83	2	1	1	1				456	3,08	38/1235
28	46,36	2	1	1	1				432	2,91	36/1235
29	47,08	2	1	1	1				432	2,91	36/1235
30	46,92	2	1	1	1				456	3,08	38/1235
31	46,92	2	1	1	1				432	2,91	36/1235
32	46,83	2	1	1	1				432	2,92	36/1235
33	46,36	2	1	1	1				432	2,92	36/1235
34	47,08	2	1	1	1				456	3,08	38/1235
35	46,92	2	1	1	1				14,820	100%	1235/1235

Genutzwert:

Nutzflächen der einzelnen Wohnungen nicht enthalten, in



Mag. Lesser Immobilienverwaltungs GmbH
Annenstraße 23
8020 Graz

via E-Mail: office.graz@lesser.at

Graz, am 03. Juni 2026

Wohnung top Nr. 32 in 8020 Graz, Austeingasse 22

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Bezirksgericht Graz-West zu GZ 311 E 6/26z (siehe beiliegenden Gerichtsbeschluss) mit der Schätzung und Verkehrswertermittlung der Wohnung top Nr. 32 in 8020 Graz, Austeingasse 22 (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!).

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: *****SPAM***** Fw: 8020 Graz, Austeingasse 22, Wohnung top Nr. 32, Eigentümerin: NOCERE Immobilien GmbH
Datum: 18. Juni 2026 um 14:52
An: Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



From: Office Graz
Sent: Thursday, June 18, 2026 2:07 PM
To: GALA IMMOBILIEN NFG KG
Subject: AW: 8020 Graz, Austeingasse 22, Wohnung top Nr. 32, Eigentümerin: NOCERE Immobilien GmbH

Sehr geehrte Frau Kienreich!

Anbei die aktuelle Vorschreibung und letzte Betriebskostenabrechnung 2025.

Die Liegenschaften Austeingasse 22 WEST und OST haben gemeinsame Allgemeinanlagen und werden die Betriebskosten im Verhältnis der Nutzfläche zwischen den Häusern aufgeteilt.

Die Rücklagenabrechnung betrifft beide Häuser gemeinsam.

Erhaltungsarbeiten werden nach Erfordernis durchgeführt

Behördliche Auflagen sind uns derzeit keine bekannt
Benützungsregelung ist uns keine bekannt

Darlehensrest für die Wohnung 32 beträgt per 30.4.2026 € 3.336,60, Laufzeit bis 30.4.2033

Anbei der Energieausweis

Mit freundlichen Grüßen
M. Lesser

ACHTUNG! Änderung des telefonischen Parteienverkehrs ab 15.05.2026 Mo-Do 8-12 Uhr



Mag. Lesser Immobilienverwaltungs GmbH
Annenstraße 23, 8020 Graz
Telefon: 0316 / 715450
Fax: 0316 / 715450 9
email: office.graz@lesser.at
Web: www.lesser.at



Dieses e-mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder dieses e-mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie dieses e-mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieses e-mail ist nicht gestattet.

Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG [gala@gala-immobilien.at];
Gesendet: 03.06.2026 11:01:26
An: [office.graz@lesser.at];
Betreff: 8020 Graz, Austeingasse 22, Wohnung top Nr. 32, Eigentümerin: NOCERE Immobilien GmbH
Attachments: HV-Anfrage Mag. Lesser Immobilienverwaltungs GmbH_03.06.2026.pdf Beschluss.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Für Ihre Veranlassungen im Voraus dankend verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro
Mag. Harald Ganster
Brandhofgasse 22
8010 Graz
Tel.: 0316/32 81 81



Betriebskostenabrechnung...b._pdf



Vorschreibung Nocere...b._pdf



Akt 24 - Austein...22.pdf

NOCERE Immobilien GmbH
 z.H.: Julia Dunst
 Wielandgasse 14-16/B4
 8010 Graz

Rechnung	Rechnung - Nr:	00024 0032 004 2026 1	Ihre Kundennummer:	00024 0032 004
	Rechnungsdatum:	05.12.2025		
	UIDNr:	ATU60659237		
	Gültig ab:	01.01.2026 bis auf weiteres		
	Objekt:	Austeingasse 22, 8020 Graz		
	Objekt-Nr.:	24	Nutzungsart:	Wohnung
	Bestandseinheit:	BE-Nr. 32		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: NOCERE Immobilien GmbH

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	UST-Satz	Betrag
Betriebskosten	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	36		10,00 % €	171,00
Betriebskosten Heizung	Nutzfläche			20,00 % €	52,77
Rücklage 0 %	Nutzfläche	46,83		0,00 % €	52,92
Darlehen WEST	Darlehensanteile 3	36		0,00 % €	46,80
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	99,72
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	171,00
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	52,77
Umsatzsteuer 10,00 %				€	17,10
Umsatzsteuer 20,00 %				€	10,55
Summe				€	351,14

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis zur Fälligkeit am 5. des jeweiligen Monats auf das Bankkonto: IBAN AT98 2081 5040 0060 6329, WEG Austeingasse 22 bei der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG. Für den Fall, dass Sie den Rechnungsbetrag elektronisch zur Anweisung bringen, geben Sie bitte Ihre Kundennummer 000240032004 im Feld „Zahlungsreferenz“ an.

Wir weisen darauf hin, dass uns Vermerke hinsichtlich des Verwendungszwecks aufgrund der automatisierten Verbuchung Ihrer Zahlung nicht erreicht.

Es besteht die Möglichkeit, die laufende Vorschreibung bequem mittels Bankeinzug zur Zahlung zu bringen. Gerne sind wir bei der Erteilung eines Mandats behilflich.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung

NOCERE Immobilien GmbH
z.H.: Julia Dunst
Wielandgasse 14-16/B4
8010 Graz

**Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen
und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung**

Rechnungsnummer:	00024 0032 004 2026 2	Ihre Kundennummer:	00024 0032 004
Rechnungsdatum:	09.04.2026		
UID-Nr.:	ATU60659237	Objekt-Nr.:	24
Abrechnungsperiode:	01.01.2025 bis 31.12.2025		
Objekt:	8020 Graz, Austeingasse 22		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 32	Nutzungsart:	Wohnung
Einzelabrechnung für:	NOCERE Immobilien GmbH		

I. Detaillierte Darstellung

1. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2025 bis 31.12.2025
Verteilungsbasis: 1.235,00 Einheiten (Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz)
Ihr Anteil: 36,00 von 1.235,00 Einheiten, dies entspricht 2,9150 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilstkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Grundsteuer	2.442,63	10,00 %			71,20		
Kanalgebühr	8.211,57	10,00 %			239,37		
Müllabfuhr 10% UST	9.371,87	10,00 %			273,19		
Wasser	5.366,06	10,00 %			156,42		
Versicherung Gebäude und Bündel	13.785,92	10,00 %			401,86		
Schädlingsbekämpfung	107,15	10,00 %			3,12		
Strom Allgemein	786,91	10,00 %			22,94		
Hausbesorgerkosten	14.771,28	10,00 %			430,58		
Hausreinigung/Außenanlagen/Entrümpelung	1.983,65	10,00 %			57,82		
Lift Service	5.765,20	10,00 %			168,05		
Verwaltungshonorar	8.899,14	10,00 %			259,41		
Sonstige Betriebskosten	502,02	10,00 %			14,63		
Messtechnik 6.2. Gerätebeist.	405,99	31.12.2025					
Stadt Graz Verwaltungsabg. 7.8.25	96,03	31.12.2025					
Materialkosten (Glühbirnen/Streusalz/Reinigungsmit)	7,94	10,00 %			0,23		
Bankspesen, Sollzinsen, PSK-Gebühr	436,09	10,00 %			12,71		
Ergebnis Betriebskosten	72.437,43		2,9150 %	365/365	2.111,53	1.952,64	-158,89

2. Betriebskosten Heizung

Verteilungsbasis: gemäß separater Sonderabrechnung

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
		20,00 %			627,86		
Ergebnis Betriebskosten Heizung					627,86	437,16	-190,70

3. Annuitätenabrechnung Balkonsanierung (WEST)

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2025 bis 30.04.2025
 Verteilungsbasis: 1.093,00 Einheiten (Darlehensanteile 3)
 Ihr Anteil: 36,00 von 1.093,00 Einheiten, dies entspricht 3,2937 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Annuitätenabrechnung WEST	-453,90	0,00 %			-4,92		
Ergebnis Annuitätenabrechnung Balkonsa	-453,90		3,2937 %	120/365	-4,92	0,00	4,92

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.05.2025 bis 31.12.2025
 Verteilungsbasis: 1.057,00 Einheiten (Darlehensanteile 3)
 Ihr Anteil: 36,00 von 1.057,00 Einheiten, dies entspricht 3,4059 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Annuitätenabrechnung WEST	-453,90	0,00 %			-10,38		
Ergebnis Annuitätenabrechnung Balkonsa	-453,90		3,4059 %	245/365	-10,38	0,00	10,38

4. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 0,00 %	15,30
Nettosumme Positionen 10,00 %	-158,89
Nettosumme Positionen 20,00 %	-190,70
10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -158,89	-15,89
20,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -190,70	-38,14

Nachzahlung (Brutto)	-388,32
-----------------------------	----------------

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung

Fakturierte Nettobeträge	2.389,80
Fakturierte Umsatzsteuer	282,70

Zwischensumme	2.672,50
----------------------	-----------------

Aufwand

Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-	2.724,09
Umsatzsteuer	-	336,73
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-	3.060,82

Gesamtergebnis

Summe Fakturierung			2.672,50
Summe Aufwand	-		3.060,82

Abrechnungsergebnis	-388,32
----------------------------	----------------

Wir ersuchen Sie höflich um Überweisung des Schuldbetrages auf das Konto IBAN: AT98 2081 5040 0060 6329, BIC STSPAT2GXXX.

Falls Sie den Rechnungsbetrag elektronisch zur Anweisung bringen, geben Sie bitte Ihre Kundennummer: 00024 0032 004 im Feld "Zahlungsreferenz" an. Vermerke hinsichtlich des Verwendungszwecks erreichen uns aufgrund der automatisierten Verbuchung Ihrer Zahlung nicht.

Im Falle eines Abbuchungsauftrages wird die Nachzahlung automatisch fristgerecht eingezogen. Die Zahlung ist zum übernächsten Zinstermin fällig.

Für Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, bitten Sie jedoch um vorherige Terminvereinbarung.

Ihre Hausverwaltung

Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-2.724,09	-336,73
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	2.389,80	282,70
Summe/Differenz	-334,29	-54,03
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-4,72
Summe Vorsteuerabzug		-58,75

Rücklagenabrechnung für: Rücklage 0 %

Abrechnungseinheit: Austeingasse 22, 8020 Graz

Abrechnungsperiode: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Aufwände

Verwendung Rücklage WEG	Datum	Betrag	
Gschier 16.12. Hzg. rep.	13.01.2025	-142,90	
Rockenbauer 03.12.2024 Ref. Fassade Beschädigung	13.01.2025	-1.905,00	
Gschier 20.01. HK undicht, Ventil Tausch	29.01.2025	-1.015,00	
Pölzl 30.01. Feuerlöscherüberprüfung	20.02.2025	-387,13	
Gschier 10.02. Hzg. kalt - Ventile gesteckt	06.03.2025	-123,00	
Gschier 11.02. HK Ventil Tausch	13.03.2025	-1.396,00	
Dr. Böhm, Kostenvorschuss Toader retour	17.03.2025	3.500,00	
Bonmassar 6.3. Sprech anl. rep.	25.03.2025	-214,75	
Gschier 28.2.25 Hzg. -Ventil aust.	25.03.2025	-1.038,00	
Gschier 28.03. HK-Ventil zuggedreht Whg.22	15.04.2025	-123,00	
Bonmassar 02.04. Rep. Sprechanlage T43	28.04.2025	-142,00	
Mag.Brunner 11.6.23 Kostenvorschuss Versteigerung Infinitas	16.06.2025	-3.500,00	
Bonmassar 05.06. Rep. Sprechanlage T18	23.06.2025	-282,00	
Dr.Böhm Ref. Kosten Freisinger	25.06.2025	4.778,00	
Gschier 16.04. WC-Anlage	26.06.2025	-256,00	
Power Team 23,6.25 Baumkatastar	09.07.2025	-156,00	
Power Team, Baumpflege, 21.08.25	02.09.2025	-1.490,00	
Mag. Brunner, 1.TL Kostenvorschuss Infinitas retour	04.09.2025	3.152,85	
Mag. Brunner, Rest Kostenvorschuss Infinitas retour	08.09.2025	347,15	
Reinkultur 27.9. div. Arb. Klingeltabl. etc.	08.10.2025	-507,00	
Bonmassar 7.10.25 Stiegenhausl.	15.10.2025	-112,00	
Gschier 17.10.Heizkörpervent.	04.11.2025	-803,13	
Ersatzpflanzungen 10/2025	17.11.2025	-2.779,00	
Ref. Mag. Brunner Infinitas	24.11.2025	3.500,00	
Böhm 10.12.2025 Honorarnote	17.12.2025	-480,48	
Böhm 10.12.2025 Honorarnote	17.12.2025	-35,00	
Adox 7.7.25 umgest. Baum entsorgen	31.12.2025	-1.000,00	
Hirschmugl 18.7. Rep.Vergl. (ref.2026)	31.12.2025	-382,60	
Ref. Helvetia Re. ETS	31.12.2025	465,91	
Dr. Böhm Ref. Whg. Toadar	31.12.2025	640,00	
Ref. Dr. Böhm (Muselin)	31.12.2025	476,00	
Mag.Brunner (Whg. Infinitas)	31.12.2025	-917,46	
Mag. Brunner (Whg. Nocere Immob.)	31.12.2025	-325,63	
Dr. Böhm PG Anfahrtsschaden Fassade	31.12.2025	-105,50	
KEST Rep.Rücklage			-227,04
Bankspesen Rep.Rücklage			-96,83
Zwischensumme			-3.082,54
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)			-275,86
Summe Aufwände			-3.358,40

Erlöse

Reparaturrücklage 0 %	34.836,60
Habenzinsen Rep. Rücklage	908,11
Summe Erlöse	35.744,71

Neuer Rücklagenstand

Stand 31.12.2024		69.616,59
Saldo aus Abrechnungsperiode 2025	Summe	32.386,31
Aufwände	-3.358,40	
Erlöse	35.744,71	
Stand per 31.12.2025		102.002,90

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

gebäudedoktor.at
Reiter GmbH
Körösistraße 144, 8010 Graz
T: + 43 / 316 / 225503
office@reiter-gmbh.com

BEZEICHNUNG	Austeingasse 22, 8020 Graz; GZ: 2586_N1 (0166)			
Gebäude(-teil)	EG bis 6.OG		Baujahr	1966
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus		Letzte Veränderung	2013
Straße	Austeingasse 22		Katastralgemeinde	Lend
PLZ/Ort	8020	Graz	KG-Nr.	63104
Grundstücksnr.	2070/6		Seehöhe	354 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	f _{GEE}
A ++				
A +				
A				
B				
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 Hilfsenergien.

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

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

AX3000 - Energieausweis (20190705) V2018

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3230,0 m ²	charakteristische Länge	3,01 m	mittlerer U-Wert	1,00 W/m ² K
Bezugsfläche	2584,0 m ²	Heiztage	261 d/a	LEK _T -WERT	59,78
Brutto-Volumen	8859,4 m ³	Heizgradtage	3572 Kd/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2938,79 m ²	Klimaregion	S_SO	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,33	Norm-Außentemperatur	-10,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	75,3	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	75,3	kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A. Nachweis über f _{GEE} geführt	E/LEB _{RK}	155,8	kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,93	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	260 250 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	80,6	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	260 250 kWh/a	HWB _{SK}	80,6	kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	41 263 kWh/a	WWWB	12,8	kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	472 352 kWh/a	HEB _{SK}	146,2	kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,57	
Haushaltsstrombedarf	53 053 kWh/a	HHSB	16,4	kWh/m ² a
Endenergiebedarf	525 404 kWh/a	EEB _{SK}	162,7	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	843 251 kWh/a	PEB _{SK}	261,1	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	718 191 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	222,4	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	125 060 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	38,7	kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	151 176 kg/a	CO ₂ _{SK}	46,8	kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,93	
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}		kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Reiter GmbH - gebäudedoktor.at
Ausstellungsdatum	07.August 2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	07.August 2029		

Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



03.06.2026

Bewertungsstichtag



2.576,91 €

Wert je m²



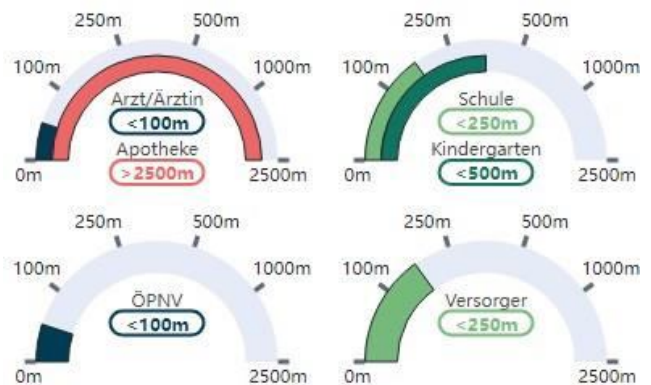
1,21 %

Valorisierungsfaktor

Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

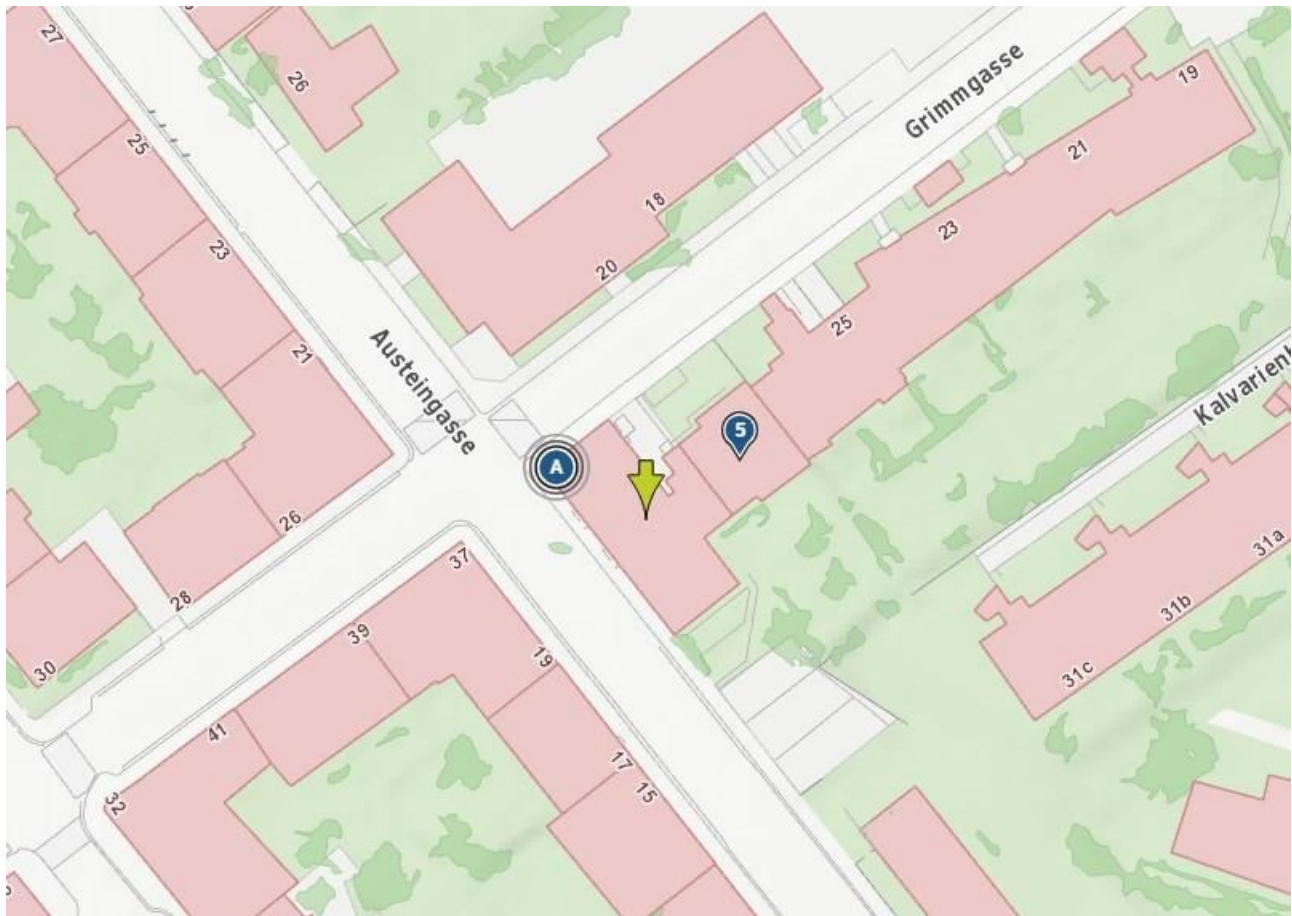
Erhobene Vergleichswerte	5
Gewählte Vergleichswerte	5
Arith. Mittel	2.576,91 €
Standardabweichung	561,68 €
Variationskoeffizient	21,80 %
95%-Konfidenzintervall	2.084,58 € - 3.069,25 €
Stichtag	03.06.2026



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Adresse	Austeingasse 22, 8020 Graz, Österreich
Koordinaten	47,083862; 15,420476
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	3098/2026	17.11.2025	48,00	1.854,17 €	1.866,33 € *
2/A	Eigentumswohnung	3163/2025	26.02.2025	46,83	2.109,99 €	2.142,29 € *
3/A	Eigentumswohnung	5820/2024	07.03.2024	47,00	2.978,72 €	3.059,45 € *
4/A	Eigentumswohnung	8108/2022	28.04.2022	45,00	3.000,00 €	3.148,78 € *
5	Eigentumswohnung	2936/2026	12.03.2025	35,21	2.628,70 €	2.667,71 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt