Die Sachverständigen.

DI ANTON WALLNER

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

Tel: 0316 / 673276-0, Fax 0316 / 673276 - 430
Mobil: 0664 / 5354333

Email: anton.wallner@wallner-schemitsch.at

An das
Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

EXEKUTIONSSACHE
Helmut Gruber
244 E 15/24y, BG Graz-Ost

Betreibende Partei:	**Eigentümergem. EZ 2262, GB 63108 Andritz, vertreten durch ÖWG** 8010 Graz, Moserhofgasse 14
vertreten durch:	Mag. Armin Kern 8010 Graz, Körösistraße 9/1
Verpflichtete Partei:	**Helmut Gruber** 8045 Graz, Posenergasse 14/21
Wegen:	EUR 8.614,21 s.A.

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes
der Liegenschaft

GB 63108 Andritz; EZ 2262 hiervon 57/1594 Anteile
(B-LNR 26)
8045 Graz, Posenergasse 14/21
BG Graz-Ost

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Beschluss des BG Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27 zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft (Eigentumgswohnung) 8045 Graz, Posenergasse 14 W 21, B-LNR. 26 (Wohnungseigentum an W 21).

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird auf Grund der Besichtigung am 26.06.2024 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn **DI Anton Wallner**, 8051 Graz, Wiener Straße 180, unter Mitwirkung von Herrn Jakob Wallner, MSc durchgeführt.

An der Befundaufnahme weiters der Verpflichteten Hr. Helmut Gruber sowie Hr. Mag. Kern als Vertreter der betreibenden Partei teilgenommen.

1.3 Liegenschaften:

GB 63108 Andritz

EZ 2262

Bezirksgericht Graz-Ost

8045 Graz Posenergasse 14

W 21, 57/1594 Anteile (B-LNR 26)

1.4 Eigentümer

```
GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 63108 Andritz                              EINLAGEZAHL  2262
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost
*******************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                  ***
***    A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen                                 ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 26                       ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt     ***
*******************************************************************************
Letzte TZ 1392/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 7040/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   603/6     GST-Fläche        *     1513
             Bauf.(10)                402
             Gärten(10)              1111  Posenergasse 14
   606/5     Gärten(10)              1329
   607/4     Gärten(10)        *      177
   GESAMTFLÄCHE                      3019
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************** A2 **************************************
************************************** B ***************************************
  26 ANTEIL: 57/1594
     Helmut Gruber
     GEB: 1957-07-24 ADR: Grazer Str. 54/II   8045
      d 104/1981 Wohnungseigentum an W 21
      i 1705/2004 IM RANG 25853/2003 Kaufvertrag 2003-10-29 Eigentumsrecht
```

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen werden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. von ihm erhoben:

- Anordnung zur Schätzung
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen im Grundbuch
- Flächenwidmungsplan der Stadt Graz
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen beim ZT Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM 1802 Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Fotodokumentation
- Besichtigung an Ort und Stelle

Weiters wurden von der zuständigen Hausverwaltung nachfolgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Informationsblatt Liegenschaftsverkauf
- Vorschreibung
- Energieausweis
- Vereinbarung Aussenanlagennutzung
- Kontoauszug Verwaltungskonto

2.1.2 Bewertungsstichtag

26.06.2024

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Liegenschaft

Gemäß Grundbuchsabfrage besteht die EZ 2262 aus nachstehendem Grundstück:

```
GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 63108 Andritz                          EINLAGEZAHL  2262
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost
*******************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                  ***
***    A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen                                 ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 26                       ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt     ***
*******************************************************************************
Letzte TZ 1392/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 7040/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   603/6     GST-Fläche        *     1513
             Bauf.(10)                402
             Gärten(10)              1111  Posenergasse 14
   606/5     Gärten(10)              1329
   607/4     Gärten(10)        *      177
   GESAMTFLÄCHE                      3019
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************** A2 **************************************
************************************** B ***************************************
  26 ANTEIL: 57/1594
     Helmut Gruber
     GEB: 1957-07-24 ADR: Grazer Str. 54/II   8045
      d 104/1981 Wohnungseigentum an W 21
      i 1705/2004 IM RANG 25853/2003 Kaufvertrag 2003-10-29 Eigentumsrecht
************************************** C ***************************************
   1  a 36/1944
          DIENSTBARKEIT des Rechtes durch das Gst 606/5 einen
          öffentlichen Sammel- bzw Siedlungskanal zu verlegen und des
          Rechtes, das genannte Gst zur Vornahme der nötigen
```

```
          Herstellungs- und Instandhaltungsarbeiten zu betreten für
          Stadt Graz
      b 1813/1972 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 124
   2  a 4042/1953
          DIENSTBARKEIT der Benützung des Gst 606/5 zur Errichtung
          eines öffentlichen Straßenkanales für Stadt Graz
      b 1813/1972 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 124
   3  a 14695/1954
          DIENSTBARKEIT der Benützung des Gst 603/6 zur Errichtung
          eines öffentlichen Straßenkanales für Stadt Graz
      b 13618/1974 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 2239
  48    auf Anteil B-LNR 26
      a 10841/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (213 C 367/12m)
  49    auf Anteil B-LNR 26
      a 10842/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (213 C 745/12z)
  77    auf Anteil B-LNR 26
      a 15818/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (212 C 180/23w)
      b 1392/2024 Versteigerungsverfahren siehe LNR 77
  78    auf Anteil B-LNR 26
      a 1208/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (220 C 18/24g)
  79    auf Anteil B-LNR 26
      a 1392/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 8.614,21 s.A . für
          Eigentümergemeinschaft EZ 2262 KG 63108 Andritz
          (244 E 15/23y)
      b 1392/2024 Klagsanmerkung siehe LNR 77
********************************** HINWEIS **********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*******************************************************************************
Grundbuch 27.05.2024 12:00:48
```

<u>Anmerkungen:</u>

Die angeführten Dienstbarkeiten sind bei innerstädtischen Wohnanlagen als üblich zu bezeichnen und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Wohnung. Dies werden somit bei der Bewertung außer acht gelassen.

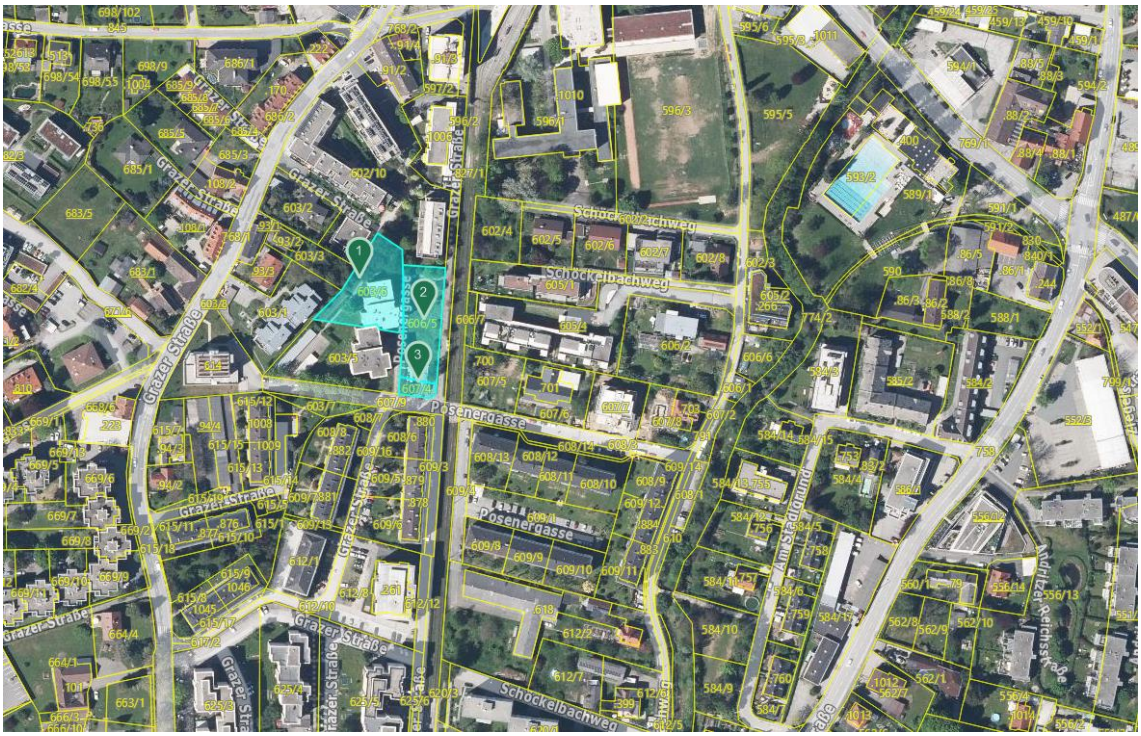
Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ist angemerkt.

2.2.2 Einheitswert

Zum Einheitswert wurden keine Erhebungen durchgeführt. Dieser ist für die Bewertung nicht von Relevanz.

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die Wohnung W21 im fünften Obergeschoss der Liegenschaft Posenergasse 14.



© GIS Steiermark, Jahr 2024

© Google Maps, Jahr 2024

2.2.4 Energieausweis

Der Energieausweis zur Liegenschaft wurde durch die zuständige Verwaltung übermittelt und liegt dem Gutachten im Anhang bei.

2.2.5 Kontaminierung

Das gegenständliche Grundstück ist gem. Erhebungen beim Umweltbundesamt nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 603/6 in Andritz (63108) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 606/5 in Andritz (63108) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

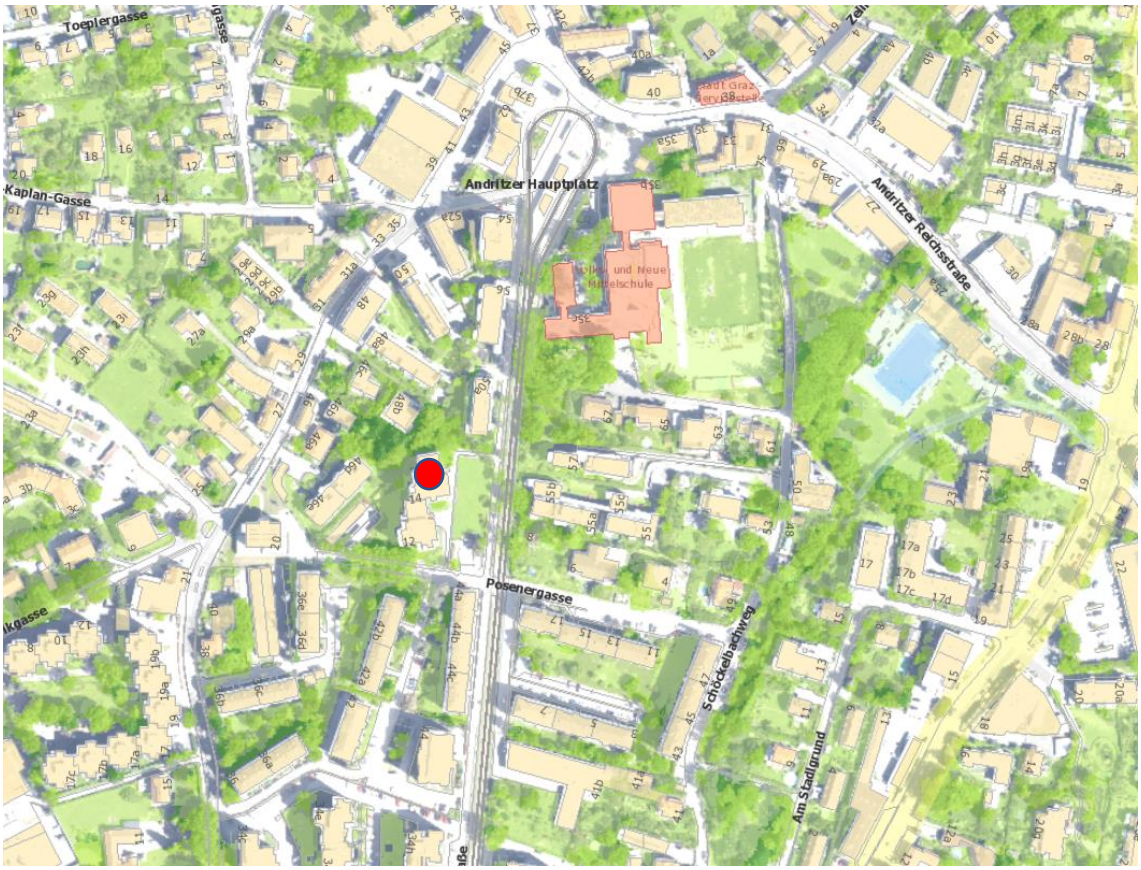
Ergebnis

Information: Das Grundstück 607/5 in Andritz (63108) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im 12. Grazer Stadtbezirk Andritz. Andritz ist der 12. und flächenmäßig größte Grazer Stadtbezirk. Er liegt im Norden von Graz und besteht aus den alten Dörfern Oberandritz, Unterandritz und St. Veit sowie der Streusiedlung Neustift.



© Graz.at Stadtplan, Jahr 2024

2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt nördlich der Posenergasse. Die Liegenschaft ist als eben zu bezeichnen und ist mit einem achtgeschossigen Wohnhaus sowie einer Tiefgarage bebaut. Die Erschließung erfolgt direkt von der Posenergasse aus, welche ein öffentliches Gut darstellt. Die Freiflächen der Liegenschaft können als Allgemeinfläche genutzt werden.

© Bing Maps, Jahr 2024

Die direkt angrenzenden Liegenschaften werden überwiegend zu Wohnzecken genutzt. Östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich der Gleiskörper der Straßenbahnlinien 3 und 5.

Die Zufahrt und der Zugang zum Objekt erfolgt über direkt über die Posenergasse, welche ein öffentliches Gut darstellt.

Posenergasse

Posenergasse

2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer innerstädtischen Lage sehr gut aufgeschlossen. Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schwemmkanal. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz. Die Mehrungsbeseitigung (Müllabfuhr) erfolgt durch die städtischen Dienste. Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der zuständigen EVU.

Die Liegenschaft ist durch die nahegelegenen Straßenbahnhaltestellen 3, 5, sowie die nahe Bushaltestelle 52 sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

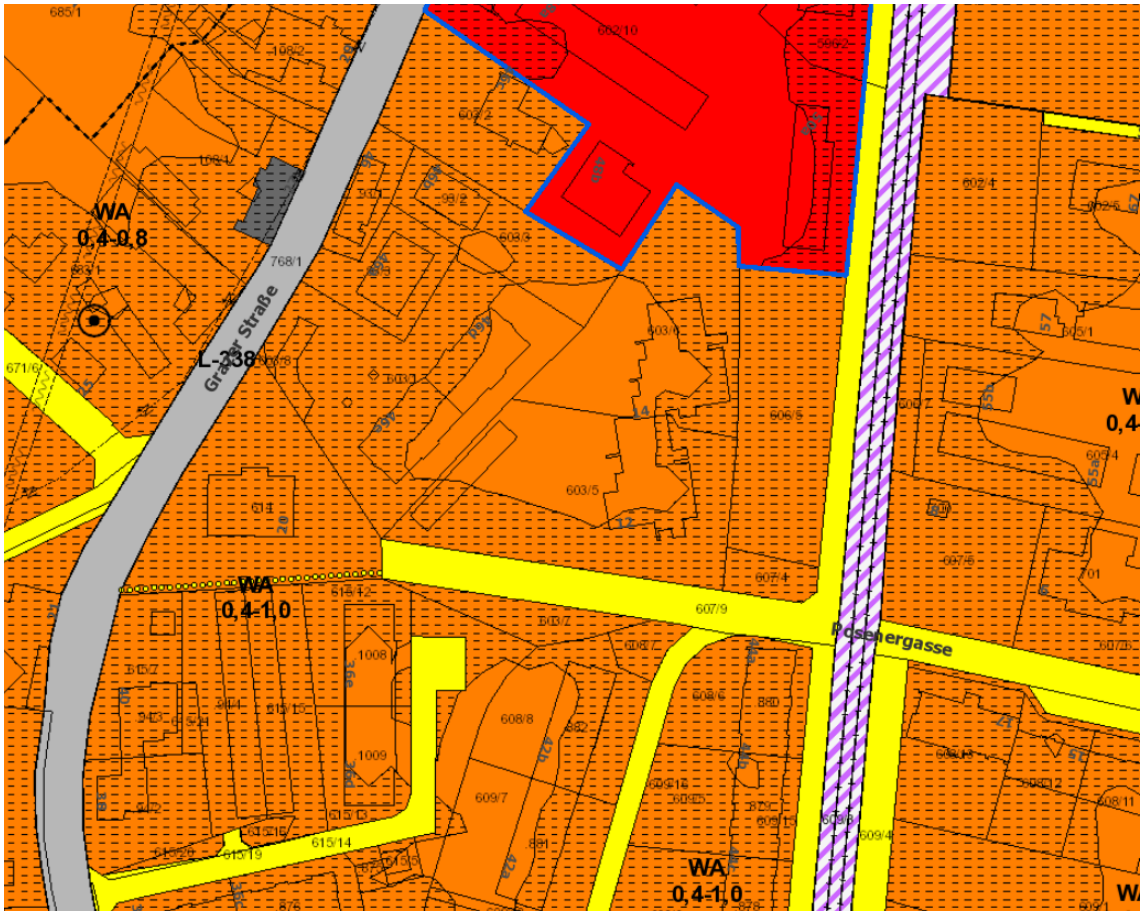
Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mittels Fernwärmeanschluss über Radiatoren.

2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als

„Allgemeines Wohngebiet - WA“

mit einer Bebauungsdichte von **0,4 – 1,0** ausgewiesen.



© Fläwi 4.0 Stadt Graz; Jahr 2024

2.4 Wohnhaus

2.4.1 Beschreibung

Das achtgeschossige Wohnhaus Posenergasse 14 wurde in Massivbauweise errichtet. Das Dach wurde als Flachdach ausgeführt.

Augenscheinlich wurde vor ein paar Jahren eine thermische Sanierung des Gebäudes durchgeführt. Die Fassade weist einen Vollwärmeschutz auf. Die Fenster wurden als Kunststofffenster ausgeführt, als Sonnenschutz dienen außenliegende Jalousien.

Nordseite

Ostseite

Südseite

Westseite

Garagenzufahrt

Stiegenhaus/Wohnungseingang

Die vertikale Erschließung erfolgt wahlweise über das zentral gelegene Stiegenhaus oder die an der Ostseite gelegenen Aufzugsanlage.

2.4.2 Bauzustand

Der Bauzustand des Hauses entspricht dem Baualter. Das Haus weist einen

„guten“

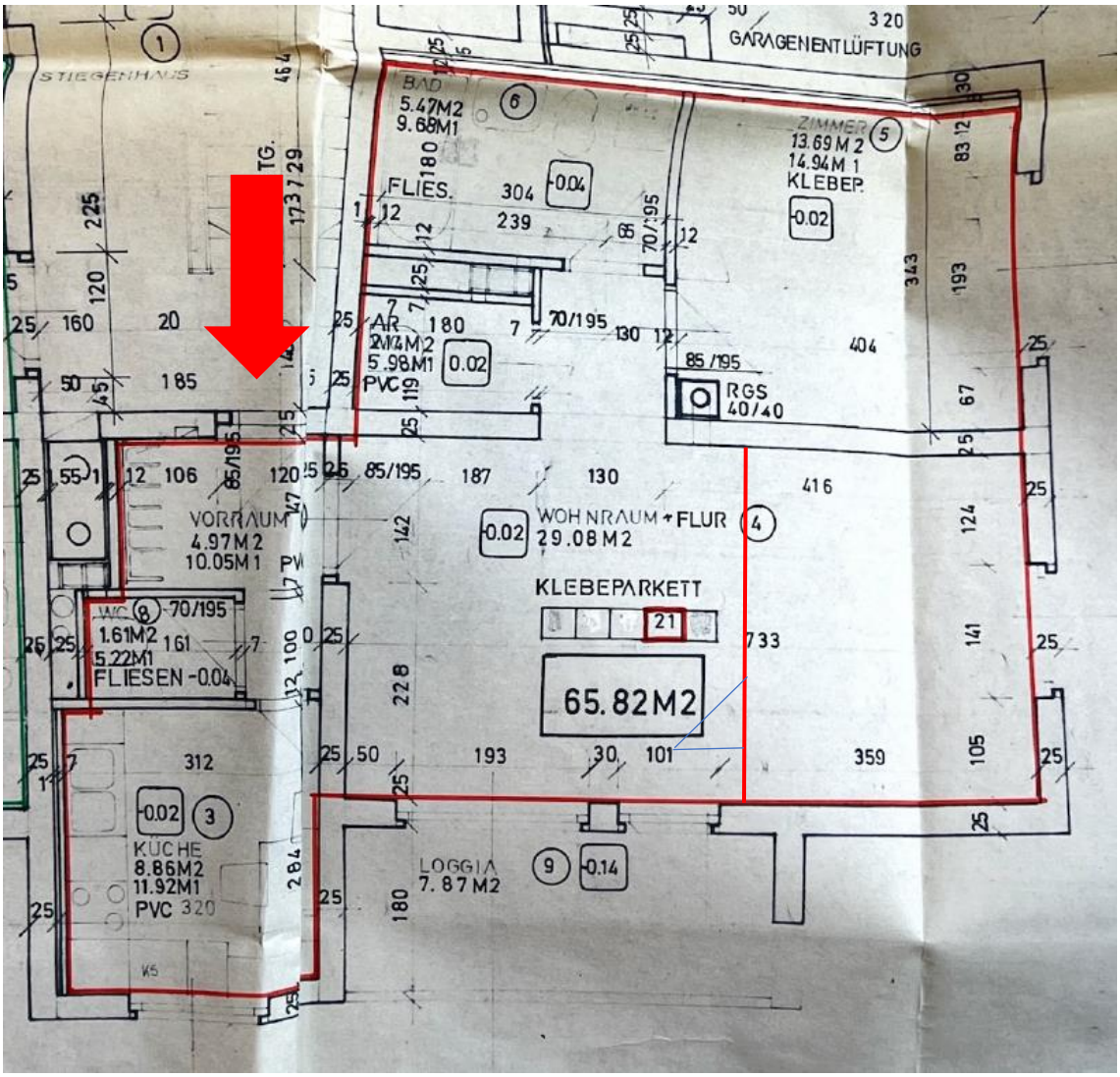
Bau- und Erhaltungszustand auf.

2.5 Wohnung W21 (B-LNR 26)

Die Wohnung umfasst einen Vorraum, ein WC, eine Küche, einen Wohnraum, welcher entgegen dem vorliegenden Plan in 2 Räume unterteilt wurde. Weiters ist dem Wohnraum eine südseitige Loggia vorgelagert.

Weiters umfasst die Wohnung einen Abstellraum, ein Bad und ein Schlafzimmer.

Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.



Der Fußboden im Vorraum der Küche und dem Abstellraum ist als PVC-Boden ausgeführt. In den Wohnbereichen wurde der Boden als Parkettboden ausgeführt.
Im Badezimmer und WC sind die Boden und die Wandflächen mit keramischen Fliesen ausgelegt.

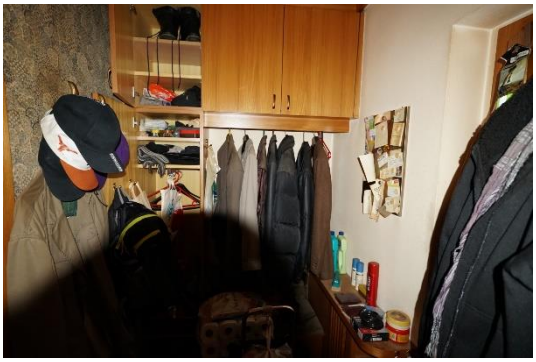
Die Türen sind als Holztüren, welche an Holzzargen angeschlagen sind, ausgeführt.

Die Wand- und Deckenflächen sind mit Ausnahme der Nassräume, weiß gemalen, wobei hier teilweise starke Verunreinigungen zu sehen sind.

Im Badezimmer und im WC sind die erforderlichen Sanitäreinrichtungsgegenstände vorhanden. Eine Kontrolle auf Funktionstüchtigkeit hat im Zuge der Befundaufnahme nicht stattgefunden. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass teilweise ebenfalls stark verunreinigt sind.

Eingang/Vorraum

Vorraum



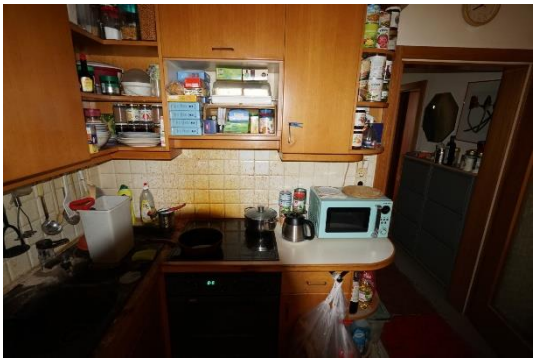
Vorraum

WC

WC

Küche

Küche



Küche

Küche

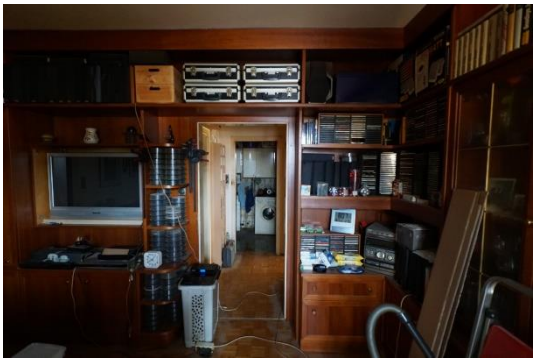
Küche

Küche

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer



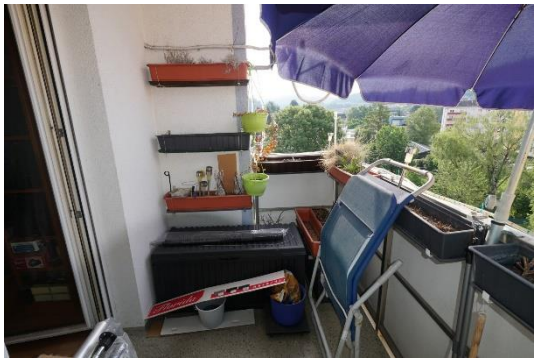
Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Loggia

Loggia



Loggia

Nebenraum Wohnzimmer

Nebenraum Wohnzimmer

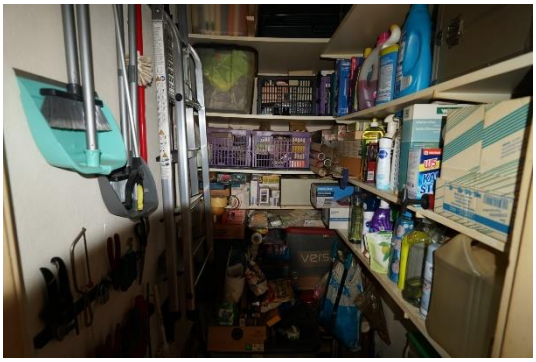
Wohnzimmer

Wohnzimmer

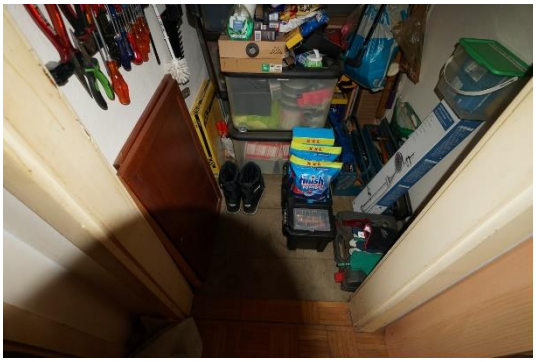
Wohnzimmer

Flur

Flur



Abstellraum



Abstellraum

Badezimmer

Badezimmer

Schlafzimmer

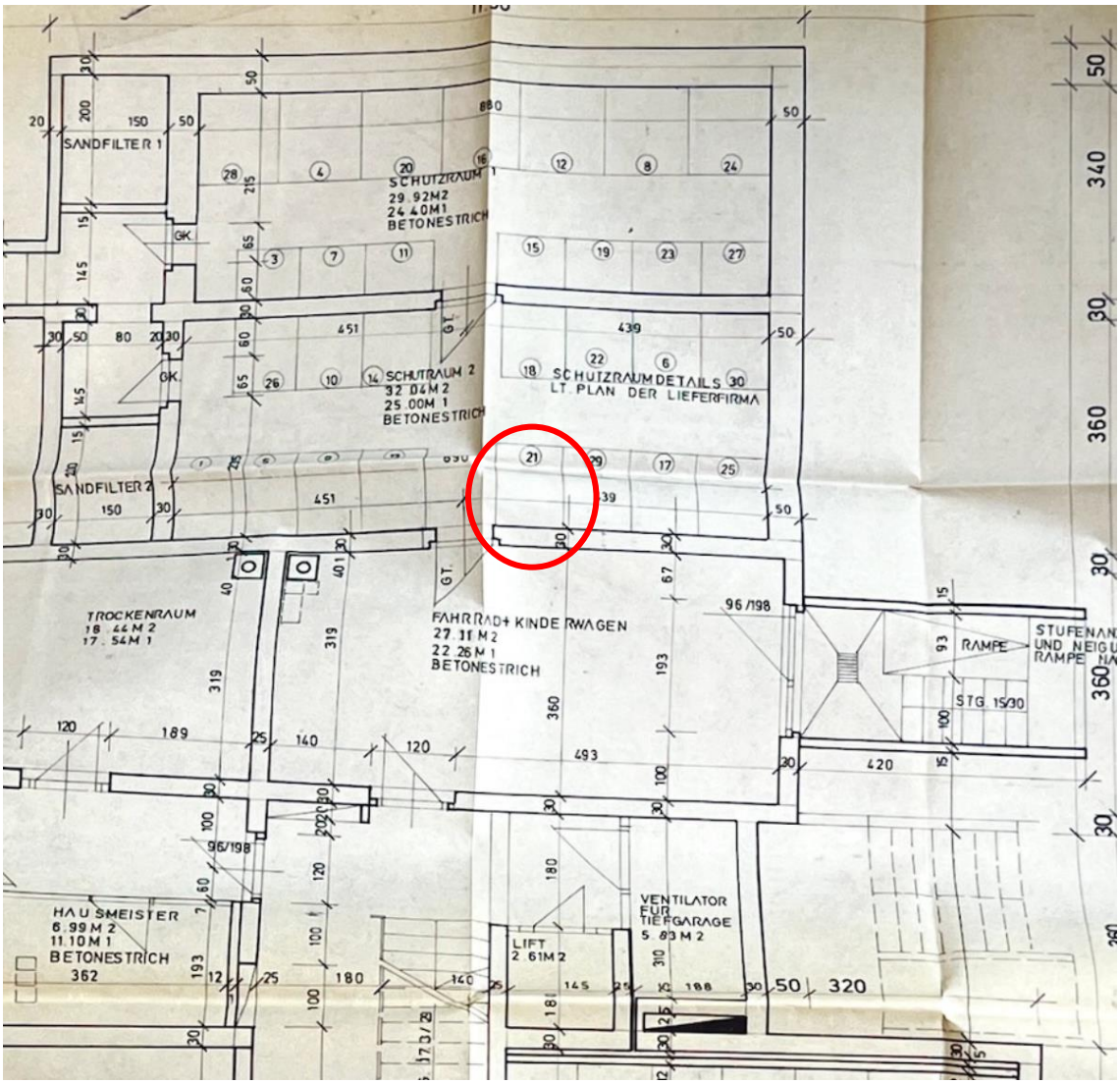
Schlafzimmer

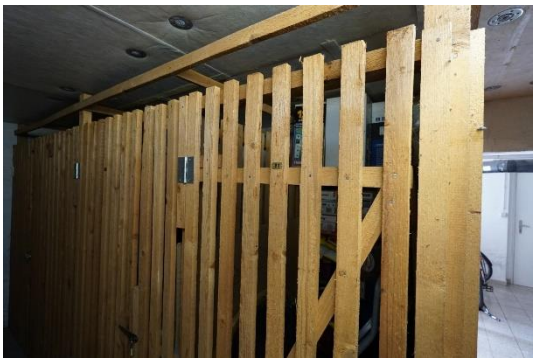
Schlafzimmer

Schlafzimmer

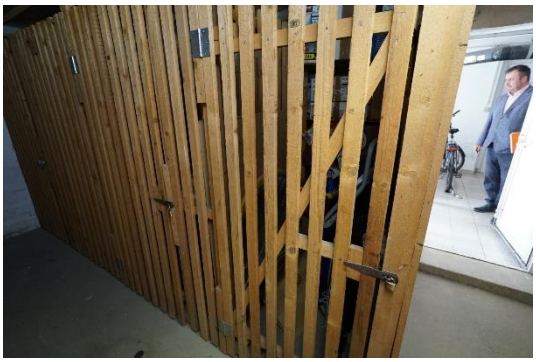
Schlafzimmer

Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.



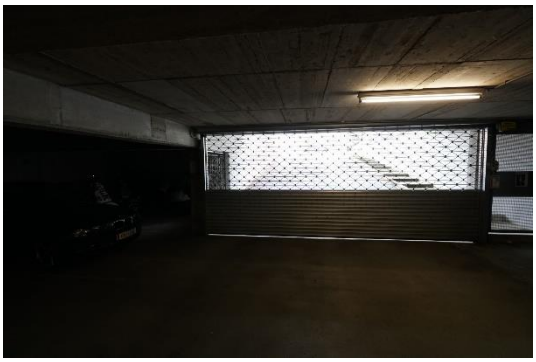


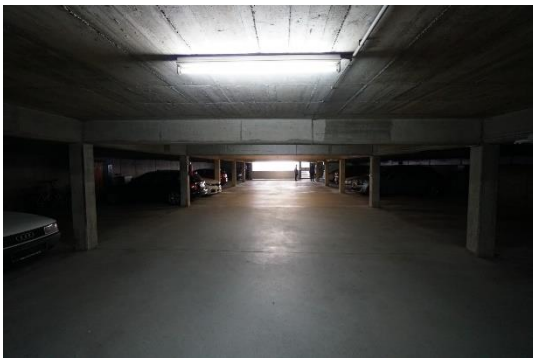
Kellerabgang

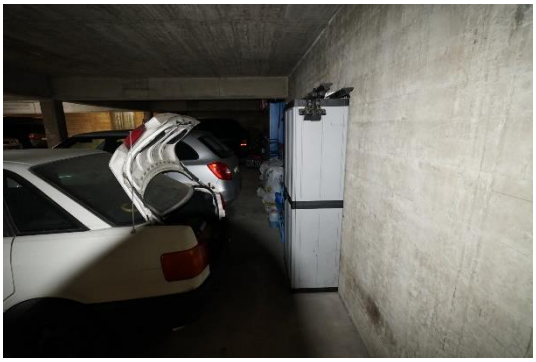


Keller

Zusätzlich ist der Wohnung ein Autoabstellplatz in der Tiefgarage zugeordnet.







2.6 Raumeinteilung und Nutzung

Gemäß Parifizierung umfasst die Wohnung 65,82 m².

21	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	65,82	684	57/1594

2.7 Hausverwaltung

Die Verwaltung der Wohnanlage erfolgt über die Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützig registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Moserhofgasse 14, 8010 Graz.

2.8 Betriebskosten & Instandhaltung

Laut beiliegender Vorschreibungsmitteilung der Hausverwaltung beträgt die monatliche Vorschreibung der Wohnung 21 inkl. Instandhaltung **€ 428,04** inkl. USt.

2.9 Zustand der Wohnung

Der Zustand der Wohnung entspricht dem Baualter und weist einen

„schlechten“

Bau- und Erhaltungszustand auf.

Anzumerken ist, dass die Wohnung – wie auf den Fotos ersichtlich – einen ungepflegten und verwahrlosten Zustand aufweist. Die Wohnung ist mit diversem Gerümpel und Müll verstellt. Weiters ist anzumerken, dass zum Teil ein altersgemäßer Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstand gegeben ist. Vor allem im Bereich der Oberflächen (Böden, Wände) bedarf die Wohnung einer Erneuerung.

2.10 Reparaturrücklage

Der Stand der Reparaturrücklage der Gesamtanlage der beträgt per 11.07.2024 € 162.600.

2.11 Bestandsrechte

Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt.

3 Gutachten

3.1 Verfahren

3.1.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes** einer Eigentumswohnung.

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.

Das Ertragswertverfahren scheidet deshalb aus, weil das Bewertungsobjekt sich nach der Marktsituation nur bedingt als Ertragsobjekt eignet, weshalb der Verkehrswert von der Ertragslage unabhängig zu betrachten ist.

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

Deshalb wird letztlich dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben und der Verkehrswert an Hand dieser Methode ermittelt werden.

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

3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Vergleichswertverfahren. Dieses Verfahren stellt im gegenständlichen Bewertungsfall die verlässlichste Methode dar.

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Vergleichswert Liegenschaft

Die Bewertung der gegenständlichen Wohnung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren. In Verfolgung dieser Vorgangsweise wurden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage erhoben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden in der gegenständlichen KG ausreichend Kaufvorgänge erhoben, wobei sich die kaufgegenständlichen Wohnungen in vergleichbarer Lage und befinden.

Die Kaufpreise für Wohnungen in der gegenständlichen KG liegen – nach Bereinigung der nicht repräsentativen Verkaufsvorgänge – zwischen € 2.050,00 / m² und € 3.200,00 / m².

Folgende Kaufvorgänge haben besondere Berücksichtigung erfahren:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Eigentumswohnung	6839/2023	14.02.2023	61,00	2.459,02 €	2.563,84 €	*
2/A	Eigentumswohnung	2466/2024	06.02.2024	46,98	2.979,99 €	3.019,64 €	*
3/A	Eigentumswohnung	1630/2023	17.01.2023	41,47	3.190,05 €	3.333,38 €	*
4	Eigentumswohnung	6658/2023	12.04.2023	61,43	3.483,64 €	3.615,84 €	*
5	Eigentumswohnung	11827/2023	10.01.2023	72,90	2.400,55 €	2.509,78 €	*
6/B	Eigentumswohnung	9709/2023	10.05.2023	48,51	2.514,95 €	2.604,60 €	*
7/B	Eigentumswohnung	4350/2022	01.03.2022	48,51	2.886,00 €	3.092,00 €	*
8	Eigentumswohnung	6780/2022	08.03.2022	56,96	2.633,43 €	2.819,88 €	*
9	Eigentumswohnung	1874/2023	30.03.2022	61,00	2.672,13 €	2.856,50 €	*
10/C	Eigentumswohnung	15991/2022	01.09.2022	56,60	2.632,51 €	2.780,63 €	*
11/C	Eigentumswohnung	3399/2022	11.02.2022	61,00	2.540,98 €	2.726,11 €	*
12	Eigentumswohnung	19297/2022	04.10.2022	75,00	2.800,00 €	2.949,95 €	*
13	Eigentumswohnung	4454/2022	16.02.2022	49,40	2.530,36 €	2.713,68 €	*
14	Eigentumswohnung	2813/2023	14.12.2022	57,08	2.043,91 €	2.141,45 €	*
15	Eigentumswohnung	13954/2022	10.06.2022	69,43	2.664,55 €	2.832,64 €	*
16	Eigentumswohnung	13209/2022	24.05.2022	58,50	2.564,10 €	2.729,43 €	*

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Unter Beachtung der bereits zitierten Kriterien und einer durchschnittlichen Valorisierung errechnet sich ein **Vergleichswert** von gerundet **€ 2.800,00/m²**.

Vergleichswert Wohnung W 7

Wohnnutzfläche 65,82 m²

65,52 m²	je m² € 2.800,00	€	184.296,00
Vergleichswert W 21 (B-LNR 26)		**€**	**184.296,00**

Wie unter Punkt 2.9 Zustand der Wohnung angeführt sind für die Brauchbarmachung der Kosten für die Entrümpelung, Reinigung und Instandhaltung in Abzug zu bringen.

Für die Brauchbarmachung der Wohnung werden pauschal € 5. 000 in Ansatz gebracht.

Die Vergleichsliegenschaften verfügen ebenfalls teilweise über zugeordnete Autoabstellplätze, sodass dieser nicht gesondert in der Bewertung ausgewiesen wird sondern in den Zu- und Abschlägen berücksichtigt wird.

Vergleichswert W 21 (B-LNR 26)	€	184.296,00
Brauchbarmachung	€	- 5.000,00
Vergleichswert unter Berücksichtigung des Zustandes	€	179.296,00

3.3.2 Anpassung an den Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung ergibt, dass bedingt durch die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung, und die Auswirkung auf den Immobilienmarkt in Verbindung mit dem erschwerten Zugang zu Krediten zur Finanzierung von Immobilien sowie den aktuell anhaltend hohen Kreditzinsen mit einer erschwerten Verwertung vergleichbarer Liegenschaften zu rechnen ist. Diese Erschwernis wird mit einem Abschlag von 5,00 % berücksichtigt.

Vergleichswert Wohnung 21	€	179.296,00
Abschlag für Marktanpassung 5%	€	-8.965,00
Verkehrswert Wohnung 21 (B-LNR 26)	**€**	**170.331,00**

Verkehrswert W 21 (B-LNR 26) € 170.000,00

(in Worten: Euro einhundertsiebzigtausend)

3.4 Zubehör Wohnung 21

Im Eigentum des Verpflichteten steht eine Küche mit Ober- und Unterschränken, Spüle, E-Herd, Backrohr, Kühlschrank und Geschirrspüler

Zeitwert € 0,00

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

Graz, 18.07.2024

……

DI Anton Wallner

(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

Jakob Wallner

Von: Notariatsanfragen <Notariatsanfragen@oewg.at>
Gesendet: Mittwoch, 17. Juli 2024 09:32
An: Jakob Wallner
Betreff: Deb.: 117497 - 391801/0021 02 und 5021 02 - Graz, Posenergasse 14/21 - Gruber Helmut
Anlagen: Beschluss244E_15-24.pdf; Grundbuchauszug 27.05.2024 KG_ 63108 EZ_ 2262 GrundbuchUrkundenabfrage.pdf; Infoblatt 391801-002102.pdf; Vereinbarung Posener 12+14.pdf; 117497_Vorschreibung.pdf; 117497 _Vertragskontoauszug.pdf; RS Gruber.pdf; EAW.pdf; Grundriss_5. Obergeschoss Haus Nord.pdf

Kennzeichnung: Flag for follow up
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrter Herr Wallner,

anbei übermitteln wir Ihnen folgende Unterlagen:

1) Information Hausverwaltung
2) Vereinbarung
3) Vorschreibung
4) Kontoauszug Kundenkonto
5) Darlehensaufstellung/Restschuldinformation inkl. Rechnung
6) Energieausweis
7) Grundrissplan

Der Rücklagenstand für die gesamte Wohnhausanlage weist per 11.07.2024 ein Guthaben in Höhe von rd. € 162.600,00 auf.

Mit freundlichen Grüßen

Elke Ramspacher
Notariatsanfragen

ÖWG Wohnbau

Moserhofgasse 14, 8010 Graz
+43 316 8055-430
notariatsanfragen@oewg.at
www.oewg.at

Bleiben Sie via Instagram, Facebook & LinkedIn auf dem Laufenden:

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg. GenmbH
FN 66398 w Landes- als Handelsgericht Graz

ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH
FN 57140 f Landes- als Handelsgericht Graz

Von: Notariatsanfragen
Gesendet: Mittwoch, 10. Juli 2024 14:18
An: 'Wallner@wallner-schemitsch.at' <Wallner@wallner-schemitsch.at>
Betreff: Deb.: 117497 - 391801/0021 02 und 5021 02 - Graz, Posenergasse 14/21 - Gruber Helmut

Sehr geehrter Herr Wallner,

wir bestätigen den Erhalt Ihrer tieferstehenden E-Mail vom 09.07.2024.
Die Bearbeitung Ihrer Anfragen wird voraussichtlich 7 Tage in Anspruch nehmen.

Für folgende **Zusatzanforderungen**, die nicht in unserem Verwaltungsumfang enthalten sind, verrechnen wir Ihnen die nachfolgenden Entgelte:

- **Auszahlungsunterlagen für vorzeitige Darlehenstilgung** brutto € 275,--
- **Restschuldbekanntgabe/Darlehensauskunft** brutto € 33,--

Sollten derzeit keine Darlehen zur Vorschreibung gelangen, wird auch **kein** Entgelt verrechnet.

Mit freundlichen Grüßen

Elke Ramspacher
Notariatsanfragen

ÖWG Wohnbau

Moserhofgasse 14, 8010 Graz
+43 316 8055-430
notariatsanfragen@oewg.at
www.oewg.at

Bleiben Sie via Instagram, Facebook & LinkedIn auf dem Laufenden:

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg. GenmbH
FN 66398 w Landes- als Handelsgericht Graz

ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH
FN 57140 f Landes- als Handelsgericht Graz

Von: Jakob Wallner <Wallner@wallner-schemitsch.at>
Gesendet: Dienstag, 9. Juli 2024 16:08
An: Online <Online@oewg.at>
Betreff: 244E 15/24y VP: Helmut Gruber, Posenergasse 14/21

Sehr geehrte Damen und Herrn!

Wie aus der beiliegenden Anordnung ersichtlich ist Herr DI Wallner vom Bezirksgericht Graz-Ost zu GZ 244E 14/24y mit der Verkehrswertermittlung der Wohnung **W21** im Haus **8045 Graz Posenergasse 14,** Eigentümer **Helmut Gruber** beauftragt.

Da Ihr Unternehmen zum Verwalter dieser Wohnanlage bestellt ist, ersuche wir Sie höflich um

a) Übermittlung einer Kopie der aktuellen monatlichen Wohnkostenvorschreibung,

b) Bekanntgabe des Standes der Instandhaltungsrücklage zum letztmöglichen Stichtag und Information darüber, ob Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten derzeit notwendig sind bzw. von der WEG bereits beschlossen oder in nächster Zeit beabsichtigt sind und inwieweit diese eine allenfalls vorhandene Rücklage übersteigen,

c) Bekanntgabe, ob der verpflichtete Wohnungseigentümer Rückzahlungen auf Darlehen oder Kredite der WEG zu leisten hat, die aus dem Grundbuch nicht zu entnehmen sind (zB aus durchgeführten Instandsetzungen etc) und die ein Ersteher zu übernehmen hat,

d) Mitteilung, ob eine Benützungsregelung bzw. Benützungsvereinbarung für allgemeine Teile der Liegenschaft bzw. Mietrechte an solchen Teilen bestehen,

e) Übermittlung des Energieausweises,

f) Können Sie uns Auskunft zum Heizungsmedium (Strom/Gas/Fernwärme; Zentral oder wohnungsweise) der Wohnung 21 geben?

Wir ersuchen höflich **um kurzfristige Erledigung per Email**
und bedanke mich vorab für Ihre Mühewaltung.

Mit freundlichen Grüßen

Jakob Wallner, MSc

SV Die Sachverständigen.

DI ANTON WALLNER

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Zivilingenieur für Bauwesen, Baumeister, Zimmermeister

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

Tel: 0316 / 673276-0, Fax 0316 / 673276 - 410
Mobil: 0664 / 88 47 50 67

Email: jakob.wallner@wallner-schemitsch.at
Web: www.die-sachverstaendigen.eu

Einfach mehr vom Leben.

OWG Wohnbau

Datum: 15. Juli 2024
Abteilung: Hausmanagement
Bearbeiter: Admir Sivac
Telefon: DW-794
E-Mail: verwaltungsteam794@oewg.at

INFORMATIONSBLATT
für Wohnungsverkauf oder Verlass

Wohnhausanlage:	GRAZ, POSENERGASSE 14
Objektnummer:	391801/117497
Name des Eigentümers/der Eigentümer	HELMUT GRUBER

Nachfolgende Informationen wurden auf Basis der uns derzeit vorliegenden Unterlagen erstellt:

Abweichende Abrechnungsschlüssel, (außerbücherlich)	☐ nicht bekannt ☒ bekannt
	Erläuterung: siehe Benützungsregelungen
Abweichende Vereinbarungen (außerbücherlich)	☐ nicht bekannt ☒ bekannt
	Erläuterung: Außenanlage lt. Vereinbarung aus dem Jahr 1998 für Haus 12 und 14
Benützungsregelungen	☐ keine ☒ vorhanden
	Erläuterung: o Spielplatz auf Grundstück 603/6 für Haus 12 und 14 o Feuerwehrzufahrt auf Grundstück 603/5 für Haus 12 und 14 o Müllplatz auf Grundstück 607/4 für Haus 12 und 14 o Fernwärmestation in Haus 14 für Haus 12 und 14
Behördliche Anordnungen und Auflagen	☒ Nein ☐ Ja
	Erläuterung:
Verwaltungsverfahren	☒ Nein ☐ Ja
	Erläuterung:
Aktuelle Umfragen bzw. Beschlussfassungen der Wohnungseigentümer	☒ Nein ☐ Ja
	Erläuterung:
Erhaltungspflichten des WE	☒ Nein ☐ Ja
	Erläuterungen:

Einfach
mehr vom
Leben.

OWG
Wohnbau

Sonstiges	Energieausweis im Anhang Heizung: Fernwärme

Im Auftrag des Eigentümers:
WEG POSENERGASSE 14, GRAZ POSENERG. 14 8045 Graz-Andritz Österreich
USt-IdNr. ATU59425009

OWG Wohnbau

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

HELMUT GRUBER
POSENERGASSE 14/021
8045 Graz-Andritz
Österreich

Bearbeiter	Verwaltungsteam794
Telefonnr.	+43 316 8055-794
E-Mail	verwaltungsteam794@oewg.at
Bank	Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN	AT61 2081 5016 0010 8516
BIC	STSPAT2GXXX
Kontoinhaber	WEG POSENERGASSE 14, GRAZ

Vorschreibung per 01.07.2024

Planungszeitraum: 01.07.24 bis 31.12.24 (=184 Tage)
Objekt: 391801, POSENERGASSE 14, 8045 GRAZ

Datum	3. Juni 2024
Rechnungsnr.	WP24-054654
Kundennr.	117497

Sehr geehrter Herr GRUBER,

wir übermitteln Ihnen die neue Vorschreibung.
Diese Vorschreibung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Einheitennr. - Kostenart	geplante Kosten	Periode	Netto	USt.	%	Brutto	
0021 02 Wohnung							
Heizkosten BK	365,91	zum Monat	60,99	12,20	20	73,19	EUR
Sanierungsdarlehen	572,47	zum Monat	95,41	0,00	0	95,41	EUR
Sanierungsdarlehen - Zuschuss	-226,88	zum Monat	-37,81	0,00	0	-37,81	EUR
Instandhaltung	427,62	zum Monat	71,27	0,00	0	71,27	EUR
Verwaltungskosten	278,82	zum Monat	46,47	4,65	10	51,12	EUR
Betriebskosten	707,38	zum Monat	117,90	11,79	10	129,69	EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	100,52	zum Monat	16,75	1,68	10	18,43	EUR
Liftkosten	55,27	zum Monat	9,21	0,92	10	10,13	EUR
Gesamt Betrag 0021/02	**2 281,11**		**380,19**	**31,24**		**411,43**	**EUR**
5021 02 Einzelgarage							
Instandhaltung	23,76	zum Monat	3,96	0,00	0	3,96	EUR
Verwaltungskosten	15,49	zum Monat	2,58	0,52	20	3,10	EUR
Betriebskosten	47,75	zum Monat	7,96	1,59	20	9,55	EUR
Gesamt Betrag 5021/02	**87,00**		**14,50**	**2,11**		**16,61**	**EUR**
Gesamt Betrag	**2 368,11**		**394,69**	**33,35**		**428,04**	**EUR**

Der zu zahlende Gesamtbetrag (brutto) 428,04 EUR ist bis zum 5. jeden Monats im Voraus auf das oben angeführte Bankkonto zu entrichten.

Wichtig: Bei Zahlung mittels Telebanking oder Dauerauftrag geben Sie bitte die Zahlungsreferenz aus dem beiliegenden Erlagschein ein.

Mit freundlichen Grüßen

Objekt: 391801, POSENERGASSE 14, 8045 GRAZ

Datum	3. Juni 2024
Rechnungsnr.	WP24-054654

ÖWG Wohnbau

HELMUT GRUBER
POSENERGASSE 14/21
8045 Graz-Andritz
Österreich

Bearbeiter Kontoinfo
Telefon +43 316 8055-490
E-Mail kontoinfo@oewg.at

Graz, 11. Juli 2024

Kontoauszug **31.12.21 bis 11.07.24 für Vertrag 0391801-117497-001**

Objekt **391801 - POSENERGASSE 14/021, 8045 GRAZ**
Eigentümer **WEG POSENERGASSE 14, GRAZ**

Sehr geehrter Herr GRUBER,

hiermit teilen wir Ihnen den aktuellen Kontostand des angeführten Vertrages mit.

Datum	Buchungstext	Fällig am	Sollbetrag	Habenbetrag	Saldo
31.12.21	SV Fa. 2, Max-BL 15403, Kto. 6000, Obj. 391801, VE 2102	08.08.22	78,43 €	0,00 €	-78,43 €
01.01.22	Vorschreibung 01.01.22-31.01.22	05.01.22	360,65 €	0,00 €	-439,08 €
01.02.22	Vorschreibung 01.02.22-28.02.22	05.02.22	360,65 €	0,00 €	-799,73 €
01.03.22	Vorschreibung 01.03.22-31.03.22	05.03.22	360,65 €	0,00 €	-1 160,38 €
01.04.22	Vorschreibung 01.04.22-30.04.22	05.04.22	360,65 €	0,00 €	-1 521,03 €
01.05.22	Vorschreibung 01.05.22-31.05.22	05.05.22	351,17 €	0,00 €	-1 872,20 €
01.06.22	Vorschreibung 01.06.22-30.06.22	05.06.22	351,17 €	0,00 €	-2 223,37 €
01.07.22	Vorschreibung 01.07.22-31.07.22	05.07.22	380,04 €	0,00 €	-2 603,41 €
01.08.22	Vorschreibung 01.08.22-31.08.22	05.08.22	380,04 €	0,00 €	-2 983,45 €
01.09.22	Vorschreibung 01.09.22-30.09.22	05.09.22	380,04 €	0,00 €	-3 363,49 €
01.10.22	Vorschreibung 01.10.22-31.10.22	05.10.22	380,04 €	0,00 €	-3 743,53 €
01.11.22	Vorschreibung 01.11.22-30.11.22	05.11.22	380,04 €	0,00 €	-4 123,57 €
01.12.22	Vorschreibung 01.12.22-31.12.22	05.12.22	380,04 €	0,00 €	-4 503,61 €
01.01.23	Vorschreibung 01.01.23-31.01.23	05.01.23	380,04 €	0,00 €	-4 883,65 €
01.02.23	Vorschreibung 01.02.23-28.02.23	05.02.23	380,04 €	0,00 €	-5 263,69 €
01.03.23	Vorschreibung 01.03.23-31.03.23	05.03.23	380,04 €	0,00 €	-5 643,73 €
01.04.23	Vorschreibung 01.04.23-30.04.23	05.04.23	380,04 €	0,00 €	-6 023,77 €
01.05.23	Vorschreibung 01.05.23-31.05.23	05.05.23	380,04 €	0,00 €	-6 403,81 €
01.06.23	Vorschreibung 01.06.23-30.06.23	05.06.23	380,04 €	0,00 €	-6 783,85 €
30.06.23	Abrechnung Betriebskostenabrechnung 2022	15.09.23	177,04 €	0,00 €	-6 960,89 €
30.06.23	Abrechnung Betriebskostenabrechnung 2022	15.09.23	0,00 €	28,34 €	-6 932,55 €
01.07.23	Vorschreibung 01.07.23-31.07.23	05.07.23	413,33 €	0,00 €	-7 345,88 €
01.08.23	Vorschreibung 01.08.23-31.08.23	05.08.23	413,33 €	0,00 €	-7 759,21 €
01.09.23	Vorschreibung 01.09.23-30.09.23	05.09.23	413,33 €	0,00 €	-8 172,54 €

27.09.23	Erstattung	27.09.23	28,34 €	0,00 €	-8 200,88 €
01.10.23	Vorschreibung 01.10.23-31.10.23	05.10.23	413,33 €	0,00 €	-8 614,21 €
01.11.23	Vorschreibung 01.11.23-30.11.23	05.11.23	413,33 €	0,00 €	-9 027,54 €
01.12.23	Vorschreibung 01.12.23-31.12.23	05.12.23	413,33 €	0,00 €	-9 440,87 €
01.01.24	Vorschreibung 01.01.24-31.01.24	05.01.24	413,33 €	0,00 €	-9 854,20 €
01.02.24	Vorschreibung 01.02.24-29.02.24	05.02.24	413,33 €	0,00 €	-10 267,53 €
21.02.24	Rechnung MNARG24-002391	21.02.24	2 750,00 €	0,00 €	-13 017,53 €
01.03.24	Vorschreibung 01.03.24-31.03.24	05.03.24	413,33 €	0,00 €	-13 430,86 €
01.04.24	Vorschreibung 01.04.24-30.04.24	05.04.24	413,33 €	0,00 €	-13 844,19 €
01.05.24	Vorschreibung 01.05.24-31.05.24	05.05.24	413,33 €	0,00 €	-14 257,52 €
22.05.24	Rechnung MNARG24-006409	22.05.24	250,27 €	0,00 €	-14 507,79 €
01.06.24	Vorschreibung 01.06.24-30.06.24	05.06.24	413,33 €	0,00 €	-14 921,12 €
17.06.24	Abrechnung Betriebskostenabrechnung 2023	15.07.24	823,98 €	0,00 €	-15 745,10 €
17.06.24	Abrechnung Betriebskostenabrechnung 2023	15.07.24	0,00 €	46,80 €	-15 698,30 €
01.07.24	Vorschreibung 01.07.24-31.07.24	05.07.24	428,04 €	0,00 €	-16 126,34 €
	Kontostand per 11.07.24		**16 201,48 €**	**75,14 €**	**-16 126,34 €**
	Rückstand per 11.07.24		**-16 126,34 €**		
	Gesamtrückstand gegenüber o. g. Eigentümer per 11.07.24		**-16 126,34 €**		

Aktuelle Einheiten zur Vertragsnummer 0391801-117497-001

Nr.	Nutzungsart	Adresse/Lage	m²	Stellplatz
0021	Wohnung	POSENERGASSE 14/021	65,82	
	Stellplätze/Garagen	POSENERGASSE 14		1

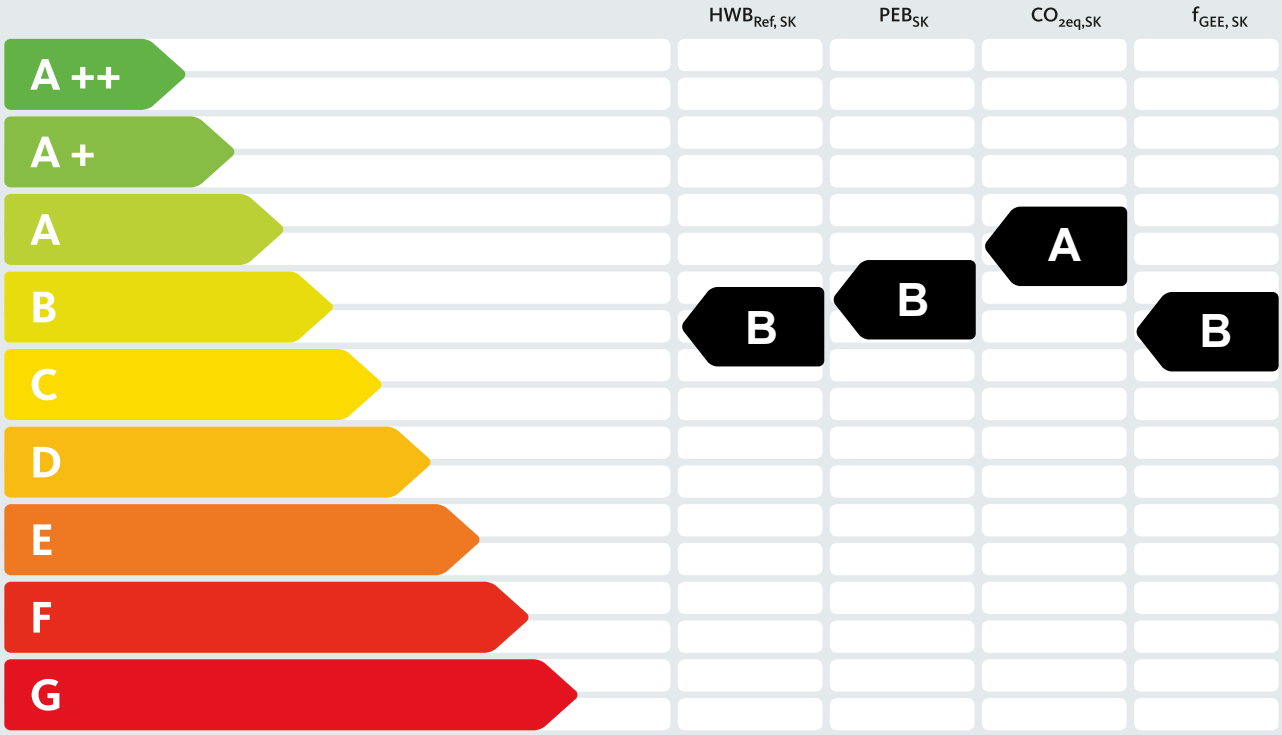
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Graz; Posenergasse 14 GZ: 391801 / 503a	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Innenräume konditioniert	Baujahr	1976
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2012
Straße	Posenergasse 14	Katastralgemeinde	Andritz
PLZ/Ort	8045 Graz-Andritz	KG-Nr.	63108
Grundstücksnr.	603/6	Seehöhe	362 m

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



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

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

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

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

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

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

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

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

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	2.930,9 m²	Heiztage	248 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2.344,7 m²	Heizgradtage	3768 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	8.808,7 m³	Klimaregion	S/SO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.858,7 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,32 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Strom direkt
charakteristische Länge (ℓ_c)	3,08 m	mittlerer U-Wert	0,480 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	28,28	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	38,4	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	38,4	kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	82,0	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,98	
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	131.522	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	44,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	108.673	kWh/a	HWB_{SK} =	37,1	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	29.954	kWh/a	WWWB =	10,2	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	194.628	kWh/a	HEB_{SK} =	66,4	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				$e_{AWZ,WW}$ =	2,28	
Energieaufwandszahl Raumheizung				$e_{AWZ,RH}$ =	0,96	
Energieaufwandszahl Heizen				$e_{AWZ,H}$ =	1,21	
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	66.755	kWh/a	HHSB =	22,8	kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	261.383	kWh/a	EEB_{SK} =	89,2	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	331.745	kWh/a	PEB_{SK} =	113,2	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	138.350	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	47,2	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	193.395	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	66,0	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	40.221	kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	13,7	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$ =	0,98	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	----	ErstellerIn	ÖWG; Österr. Wohnbaugen.m.b.H.
Ausstellungsdatum	16.09.2021	Unterschrift	Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ÖWG WOHNBAU 8010 Graz, Moserhofgasse 14 • Tel. 0316/8055-0
Gültigkeitsdatum	15.09.2031		
Geschäftszahl	391801 / 503a		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Graz; Posenergasse 14 GZ: 391801 / 503a

Posenergasse 14
8045 Graz-Andritz

Katastralgemeinde: 63108 Andritz
Einlagezahl: 2262
Grundstücksnummer: 603/6
GWR Nummer: ----

Planunterlagen

Datum: 01.03.1974
Nummer: Ohne Nummer

VerfasserIn der Unterlagen

ÖWG; Österr. Wohnbaugen.m.b.H.
Dipl.Ing. Albert Windisch
Moserhofgasse 14
8010 Graz

T 0316 8055 462
F 0316 8055 8 462
M
E albert.windisch@oewg.at

ErstellerIn Nummer: (keine)

PlanerIn

ÖWG

T
F
M
E

AuftraggeberIn

Eigentümergemeinschaft Posenergasse 14

Posenergasse 14
8045 Graz-Andritz

T
F
M
E

EigentümerIn

Eigentümergemeinschaft Posenergasse 14

Posenergasse 14
8045 Graz-Andritz

T
F
M
E

Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile	ON B 8110-6-1:2019-01-15
Fenster	EN ISO 10077-1:2018-02-01
Unkonditionierte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Erdberührte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Wärmebrücken	pauschal, ON B 8110-6-1:2019-01-15, Formel (11)
Verschattungsfaktoren	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Heiztechnik	ON H 5056-1:2019-01-15
Raumlufttechnik	ON H 5057-1:2019-01-15
Beleuchtung	ON H 5059-1:2019-01-15
Kühltechnik	ON H 5058-1:2019-01-15

Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2019, es werden die Berechnungsnormen Stand 2019 verwendet, die Anforderungen entsprechen den Höchstwerten der Richtlinie 6, 04-2019 ab dem Jahr 2021

Bericht

Zum Projekt: Dieser Energieausweis ersetzt den Energieausweis mit der GZ: 391801 / 503 vom 16.08.2011.

Beim vorliegenden Energieausweis handelt es sich um einen "Gebäudeweisen Energieausweis" und wurde nach der dzt. gültigen OIB Richtlinie 6 / 2019 berechnet und beinhaltet somit auch den, für Vermietung und Verkauf geforderten, Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) .

Das Stiegenhaus wurde in die konditionierte Bruttogrundfläche eingerechnet.

Verbesserungsvorschläge:

Empfehlungen von Maßnahmen gemäß OIB Richtline 6 - Kapitel 6:
Maßnahmen zur Reduzierung des Endenergiebedarfes:
Nach den bereits erfolgten therm. Sanierungsmaßnahmen, sind, bei den derzeitigen Energiekosten, weitere Maßnahmen als nicht wirtschaftlich anzusehen.

Anlagentechnische Emplehlung:

Die Dachflächen bieten sich für die Errichtung einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage an (eventuell Mieterstrommodell).

Konsequente Dämmung der Heizleitungen in nicht beheizten Bereichen.
Regelmäßige Kontrolle/Entkalkung der Warmwasserheizstäbe.

Tipp:
Vermeidung von Dauerlüftung während der Heizperiode hilft Energie zu sparen.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der hier angegebenen abweichen.

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Graz; Posenergasse 14 GZ: 391801 / 503a		
Gebäudeteil	Innenräume konditioniert		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinh…	Baujahr	1976
Straße	Posenergasse 14	Katastralgemeinde	Andritz
PLZ/Ort	8045 Graz-Andritz	KG-Nr.	63108
Grundstücksnr.	603/6	Seehöhe	362

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB **45** kWh/m²a **f_{GEE}** **0,98** -

Energieausweis Ausstellungsdatum	16.09.2021	Gültigkeitsdatum	15.09.2031

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr
f GEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

www.oewg.at

ÖWG WOHNBAU

Moserhofgasse 14, 8010 Graz
Telefon +43 316 8055-0

GRUBER HELMUT
POSENERGASSE 14/021
8045 GRAZ

Datum:	16.07.2024
Bearbeiter:	Andreas Weiss
Telefon:	0316 8055-962
E-Mail:	darlehensverrechnung@oewg.at
Kundennr:	117497
Einheitennr:	391801.0021

8045 GRAZ POSENERGASSE 14
BEKANNTGABE DER RESTSCHULD

Auf Ihre Anfrage geben wir Ihnen die gewünschten Daten, die Finanzierungsmittel für Ihre Eigentumswohnung betreffend, wie folgt bekannt, gültig vorbehaltlich der ordnungsgemäßen Entrichtung der laufenden Vorschreibungen.

Darlehensgeber % Satz p.a.	Laufzeitende	Ursprungs- nominale	Restschuld per	Fälligkeiten
391801.0021				
ÖWG FINANZ.WSG 93 NZ SANIER		15.098,47	**1.757,09**	30.04,31.10
3,375 %	30.04.2026	01.05.2012	31.10.2024	

IRRTUM UND ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, BETRÄGE SIND AUSGEWIESEN IN EUR

Beabsichtigte Sondertilgungen bzw. Restschuldauszahlungen sind schriftlich, mindestens 2 Monate vor der gewünschten Fälligkeit bekannt zu geben.

Bei einer Veräußerung ist der Eigentümer verpflichtet, den Erwerber von eventuellen Sanierungsarbeiten bzw. daraus entstehenden Belastungen zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Weiss Andreas

Österreichische Wohnbaugenossenschaft
Gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H.

OWG Wohnbau

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

Bearbeiter Darlehensverrechnung
Telefonnr. 0316 8055 692
E-Mail darlehensverrechnung@oewg.at

HELMUT GRUBER
POSENERGASSE 14/21
8045 Graz-Andritz
Österreich

Rechnung

Objekt 000002 - Moserhofgasse 14, 8010 Graz

Datum 16. Juli 2024
Belegnr. MNARG24-009826
Kundennr. 117497

Sehr geehrter Herr GRUBER,

für die Erstellung der Restschuldinformation per 31.10.2024 dürfen wir Ihnen wie vereinbart folgenden Betrag in Rechnung stellen:

Beschreibung	Planmenge	Einheit	VK-Preis ohne MwSt.	MwSt. %	MwSt.-Betrag	Betrag
Restschuldinformation per 31.10.2024	1		30,00	10,00	3,00	30,00
				Total EUR ohne MwSt.		**30,00**
				10% MwSt.		3,00
				Total EUR inkl. MwSt.		**33,00**

Zahlungsbedingungen 14 Tage netto

Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter der oben genannten Telefonnummer zur Verfügung.

Wir bitten Sie den o.a. Betrag fristgerecht zur Einzahlung zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen

Österreichische Wohnbaugenossenschaft
gemeinn. reg. GenmbH

ZAHLUNGSANWEISUNG
AUFTRAGSBESTÄTIGUNG

EmpfängerIn Name/Firma
ÖSTERREICHISCHE WOHNBAUGEN

IBAN EmpfängerIn
AT70 2081 5021 0022 5222

BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank
STSPAT2GXXX

EUR

Betrag | Cent
33,00

Verwendungszweck
Kundennummer
117497

KontoinhaberIn/AuftraggeberIn Name und Anschrift

IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn

©PSA FN370048p

AT

ZAHLUNGSANWEISUNG

FN 228995

EmpfängerIn Name/Firma
ÖSTERREICHISCHE WOHNBAUGEN

IBAN EmpfängerIn
AT70 2081 5021 0022 5222

BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank
STSPAT2GXXX

Kann bei Zahlungen innerhalb EU/EWR entfallen

EUR

Betrag | Cent
33,00

Nur zum maschinellen Bedrucken der Zahlungsreferenz

Verwendungszweck wird bei ausgefüllter Zahlungsreferenz nicht an EmpfängerIn weitergeleitet
Kundennummer: 117497 MNARG24-009826

V16/15

IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn

KontoinhaberIn/AuftraggeberIn Name/Firma

©PSA FN370048p

006

Unterschrift ZeichnungsberechtigteR

ZAHLUNGSANWEISUNG
AUFTRAGSBESTÄTIGUNG

EmpfängerIn Name/Firma

IBAN EmpfängerIn

BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank

EUR

Betrag | Cent

Verwendungszweck

KontoinhaberIn/AuftraggeberIn Name und Anschrift

IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn

©PSA FN370048p

AT

ZAHLUNGSANWEISUNG

FN 228995

EmpfängerIn Name/Firma

IBAN EmpfängerIn

BIC (SWIFT-Code) der Empfängerbank

Kann bei Zahlungen innerhalb EU/EWR entfallen

EUR

Betrag | Cent

Nur zum maschinellen Bedrucken der Zahlungsreferenz

Verwendungszweck wird bei ausgefüllter Zahlungsreferenz nicht an EmpfängerIn weitergeleitet

V16/15

IBAN KontoinhaberIn/AuftraggeberIn

KontoinhaberIn/AuftraggeberIn Name/Firma

©PSA FN370048p

006

Unterschrift ZeichnungsberechtigteR

V E R E I N B A R U N G

abgeschlossen am tieferstehenden Tage zwischen den Wohnungseigentümern des Hauses 8045 Graz, Posenergasse 14, vertreten durch den Haussprecher ...Kurt Kern....., einerseits sowie den Wohnungseigentümern des Hauses 8045 Graz, Posenergasse 12, vertreten durch ...., andererseits wie folgt:

1) Die Wohnungseigentümer des Hauses Posenergasse 14 gestatten gegen jederzeitigen Widerruf den Wohnungseigentümern des Hauses Posenergasse 12, deren Mitbewohnern und allfälligen Mietern die Benützung der in ihrem Eigentum stehenden, zur Liegenschaft gehörigen Grundstücke(Grünfläche, Gehwege) und der hierauf befindlichen Anlagen und Einrichtungen (Kinderspielplatz).
   Hievon ausgenommen sind die Benützung des Wohnhauses Posenergasse 14, der zugehörigen Tiefgarage sowie des Tiefgaragenvorplatzes.

2) Die Wohnungseigentümer des Hauses Posenergasse 12 gestatten demgegenüber gegen jederzeitigen Widerruf den Wohnungseigentümern des Hauses Posenergasse 14 deren Mitbewohnern und allfälligen Mietern die Benützung der zur Liegenschaft gehörigen Grundfläche (Grünfläche, Gehwege).
   Hievon ausgenommen sind die Benützung des Hauses Posenergasse 12 sowie die zugehörigen, ausgewiesenen Parkflächen.

3) Festgehalten wird, daß für beide Häuser Posenergasse 12 und 14 ein gemeinschaftlicher Müllstandplatz existiert, wobei die Kosten der Müllentsorgung bis dato nach dem Verhältnis der Wohnungsanzahl der beiden Häuser aufgeteilt wurden.

4) Infolge der speziellen Benützungssituation der lt. Pkt. 1) und 2) dieser Vereinbarung genannten und durch diese Vereinbarung nunmehr geregelten Grund- und Grün- sowie befestigten Flächen wie auch der darauf befindlichen Einrichtungen (Kinderspielplatz) kommen die Wohnungseigentumsgemeinschaften sohin überein, daß die Grundsteuer für beide Wohnhausanlagen sowie die Kosten der Erhaltung der wechselseitig benützten Gehwege und

des gemeinschaftlichen Kinderspielplatzes wie auch die Kosten der Müllentsorgung künftighin abweichend vom bis dato angewendeten Aufteilungsschlüssel nach dem Verhältnis der Wohnnutzflächen der Häuser Posenergasse 12 und 14 zur Aufteilung gebracht werden.

Diesbezüglich wird festgehalten, daß für die Häuser Posenergasse 12 und 14 folgende Aufteilungsschlüssel zur Anwendung gebracht werden:

Haus 12	1.810,41 m²	47,762 %
Haus 14	1.980,07 m²	52,238 %
	3.790,48 m²	100,000 %

5) Die Verpflichtung sämtlicher Wohnungseigentümer der Häuser Posenergasse 12 und 14 zur Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung bleibt durch den Abschluß dieser Vereinbarung unberührt.

Gleichfalls verpflichten sich die Wohnungseigentümer, die jeweils wechselseitig benützten Grund- und Grünflächen sowie die darauf befindlichen Einrichtungen möglichst schonend zu benützen und diesbezüglich gegebenenfalls auch auf Ihre Mitbewohner und Mieter einzuwirken.

6) Der Inhalt dieser Vereinbarung geht im Falle des Eigentümerwechsels auch auf Rechtsnachfolger über und ist diesen zur Kenntnis zu bringen.

7) Diese Vereinbarung kann von beiden Vertragsteilen jederzeit widerrufen werden.

Für den Widerruf ist innerhalb der Hausgemeinschaften die Zustimmung von jeweils mehr als 50 % der Wohnungseigentümer (berechnet nach Parifizierungsanteilen) notwendig.

8) Die Vereinbarung erlischt jedenfalls, wenn eine der beiden Wohnungseigentumsgemeinschaften aus der Verwaltung der ÖWG ausscheidet.

9) Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung müssen schriftlich erfolgen, um rechtswirksam zu sein.

Graz, am .....

Vertreter des Hauses
Posenergasse 14

.....

Vertreter des Hauses
Posenergasse 12

.....

Ich bin mit dem Inhalt der beiliegenden Vereinbarung einverstanden.

29-07-98
ninaus

391901 **POSENERG. 12**
8045 GRAZ

Verwalter:
Ing. Rainer

Verr. Nr. / Name 1 / Name 2	Straße / PLZ / Ort	Nfl. / Bfl.	einverstanden	Unterschrift
100 001 URDL FRANZ U. EVELINE	POSENERG. 12 8045 GRAZ	3,909 % 81,74 m² 0 m²	JA	F. Urdl
200 002 STEINHOEFLER ANTON U. HERTA	POSENERG. 12 8045 GRAZ	2,843 % 60,17 m² 0 m²	JA	Steinhöfler
301 003 ZAPLETAL JOSEF	URSPRUNGWEG 129 8045 GRAZ	1,706 % 37,31 m² 0 m²	JA	Josef Zapletal
401 004 VOLLER MAG.WILHELM U. WALTRAUD	POSENERGASSE 12 8045 GRAZ	4,549 % 95,41 m² 0 m²	JA	Wall. Voller
500 005 PICK ARNOLD U. GERTRAUD	POSENERG. 12 8045 GRAZ	4,264 % 81,74 m² 0 m²	Ja	Arnold Pick Gertraud Pick
600 006 BRADATSCH JOHANN U. INGRID	POSENERGASSE 12 8045 GRAZ	3,127 % 60,17 m² 0 m²	Ja	Bradatsch
700 007 WEINBERGER DR. HANSJÖRG	POSENERG. 12 8045 GRAZ	1,919 % 37,31 m² 0 m²	JA	Weinberger
800 008 VIDE DI FRANC U. ELISABETH	POSENERG. 12 8045 GRAZ	4,975 % 95,41 m² 0 m²	JA	Vide Franc Elisabeth Vide
900 009 PUNZER JOHANN U. LISELOTTE	POSENERG. 12 8045 GRAZ	4,549 % 82,46 m² 0 m²	JA	Johann Punzer Liselotte Punzer
1000 010 STEINER HELMUT U. DOROTHEA	POSENERG. 12 8045 GRAZ	3,412 % 61,03 m² 0 m²	JA	Steiner Dorothea Steiner Helmut
1100 011 DAIMER DOROTHEA	GRÜNFELS 4 8850 MURAU	2,061 % 38,23 m² 0 m²	JA	Dorothea Daimer
1201 012 ILLENBERGER J. U. R.	POSENERGASSE 12 8045 GRAZ	5,402 % 97,29 m² 0 m²	JA	Ruth Illenberger Joe Illenberger
1301 013 JEHLI FELIX U. ZITA	POSENERG. 12 8045 GRAZ	4,833 % 82,46 m² 0 m²	JA	Jehli Felix
1401 014 STEINKELLNER ALOISIA	POSENERG. 12 8045 GRAZ	3,554 % 61,03 m² 0 m²	ja	Aloisia Steinkellner
1501 015 MÖRTELMAYER FRANZ	POSENERG. 12 8045 GRAZ	2,203 % 38,23 m² 0 m²	ja	Mörtelmayer

Ich bin mit dem Inhalt der beiliegenden Vereinbarung einverstanden.

29-07-98
ninaus

391901 **POSENERG. 12** **Verwalter:**

8045 GRAZ **Ing. Rainer**

Verr. Nr. / Name 1 / Name 2	Straße / PLZ / Ort	Nfl. / Bfl.	einverstanden	Unterschrift
1600 016 MAIER SINIKKA	POSENERG. 12 8045 GRAZ	5,686 % 97,29 m² 0 m²	ja	
1700 017 GRITZNER ERNA	POSENERG. 12 8045 GRAZ	4,833 % 82,46 m² 0 m²	JA	
1800 018 PERCHTHALER DR. HEINZ U. DORIS	TH.-KÖRNER-STR.146 8010 GRAZ	5,899 % 100,07 m² 0 m²	JA	
1900 019 WEINBERGER DR. HANSJÖRG U. IRMGARD	POSENERG. 12 8045 GRAZ	5,686 % 97,29 m² 0 m²	JA	
2000 020 WEINMANN DI EDUARD U. EVA	POSENERG. 12 8045 GRAZ	4,833 % 82,46 m² 0 m²	JA	
2100 021 KONSTANTINIUK MJ. N.	POSENERGASSE 12 8045 GRAZ	5,899 % 100,07 m² 0 m²	JA	
2201 022 SCHARTMÜLLER ING. ERWIN U. INGRID	POSENERG. 12 8045 GRAZ	5,686 % 97,29 m² 0 m²		
2300 023 LAMBAUER ANTON U. MONIKA	POSENERG. 12 8045 GRAZ	4,691 % 82,46 m² 0 m²	JA	
2401 024 LAMBAUER ANTON	POSENERG. 12 8045 GRAZ	3,483 % 61,03 m² 0 m²	JA	

Summen:

100,00 %
1.810,41 m²
0,00 m²

104581

o5225 D

Von den Stempel- und Rechtsgebühren nach § 35 Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280, in der Fassung der Bundesgesetze BGBl. Nr. 443/1972, 287/1974, 449/1975 und 306/1976 befreit.

Finanzamt f. Gebühren u. Verkehrsteuern I. Graz
angezeigt
am 8. OKT. 1980
B. R. P.:
B. A. P.:
Abfall P.: 47565 * 80

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen der Österreichischen Wohnbaugenossenschaft, gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 8o1o Graz, Schillerplatz 4, als Verkäuferin einerseits und den in im Pkt. XX., Spalte 5 genannten Damen und Herren als Käufer andererseits, wie folgt:

I.

Die Verkäuferin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2262 KG Andritz, bestehend aus den Grundstücken 6o6/5 Ac., 6o3/6 Ac. und 6o7/4 Ws., mit dem darauf errichteten, im Grundbuch noch nicht ausgewiesenen Wohnhaus Graz, Posenergasse Nr.14.

Die Liegenschaft EZ 2262 KG Andritz hat ein Ausmaß von 3o19 m2.

Die Verkäuferin verkauft und übergibt von der Liegenschaft EZ 2262 KG Andritz an die im Pkt. XX. Spalte 5 genannten Damen und Herren die in Spalte 4 eingetragenen Anteile und die in Spalte 5 genannten Damen und Herren kaufen und übernehmen diese Anteile an der Liegenschaft EZ 2262 KG Andritz mit allen Rechten, Grenzen und Verbindlichkeiten, mit denen die Verkäuferin das Kaufobjekt bisher besessen und benützt hat oder doch hiezu berechtigt gewesen wäre, zu den in der Spalte 6 ausge-

wiesenen Kaufpreisen (Grundstückskosten), in ihr Eigentum.

Die in der Spalte 6 ausgewiesenen Grundstückskosten wurden von den Käufern bereits zur Gänze bezahlt und quittiert die Verkäuferin den Erhalt dieser Beträge.

Die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile von der Liegenschaft EZ 2262 KG Andritz entsprechen den im Pkt.XX. Spalte 1 bzw. 2 bezeichneten Wohnungen.

II.

Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, daß die Liegenschaft EZ 2262 KG Andritz, wie folgt, belastet ist:

1o.Feber 1972,1813:
Aus EZ 124 KG Andritz anher übertragen:

5.Jänner 1944,36:
Auf Grund der Kanaldienstbarkeitserklärung vom 15.Mai 1943 wird

lit.a) C,-OZ 1
die Dienstbarkeit des Rechtes, durch das Grst. 6o6/5 Ac., einen öffentlichen Sammel- bzw. Siedlungskanal zu verlegen und des Rechtes, die genannten Grundstücke zur Vornahme der nötigen Herstellungs- und Instandhaltungsarbeiten zu betreten, zugunsten der Stadt der Volkserhebung Graz einverleibt.

13.April 1953,4o42:
Auf Grund der Kanaldienstbarkeitserklärung vom 2o.März 1953 bzw. 2.April 1953, in Verbindung mit dem Plane vom 23.April 1948, wird

lit.b) C,-OZ 2
die Dienstbarkeit der Benützung des Grst. 6o6/5 Ac. zur Errichtung eines öffentlichen Straßenkanales im Sinne obiger Erklärung zugunsten der Stadtgemeinde Graz einverleibt.

25.September 1974,13.618:
Aus EZ 2239 KG Andritz anher übertragen:
"15.Oktober 1954,14.695:
Auf Grund der Kanaldienstbarkeitsbestellungserklärung vom 2.bzw.3. Dezember 1953 und des Planes vom 23.April 1948, wird

C,-OZ 3
die Dienstbarkeit der Benützung des Grst.6o3/5 (hier 6o3/6) zur Errichtung eines öffentlichen Straßenkanals im Sinne der Erklärung zugunsten der Stadtgemeinde Graz einverleibt."

2o.Dezember 1974,18o96:
Auf Grund des Schuldscheines vom 16.Dezember 1974, in Verbindung mit der Amtsbestätigung vom 16.Dezember 1974, wird

C,-OZ 4
das Pfandrecht für die Darlehensforderung des Landes Steiermark im Betrage von S 9,373.ooo,-, samt 1 % Zinsen, 1o % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und der Kaution von S 937.3oo,--, einverleibt;

C,-OZ 5
das Veräußerungsverbot gem. § 22 Abs.1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, zugunsten des Landes Steiermark, einverleibt.

5.Mai 1975,6649:
Auf Grund des Schuldscheines vom 7.Jänner 1975, in Verbindung mit der Amtsbestätigung vom 7.Jänner 1975, wird

C,-OZ 6
das Pfandrecht für die Darlehensforderung der Steiermärkischen Sparkasse in Graz von S 5,4o3.ooo,-, samt höchstens 15 % Zinsen, höchstens 16 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrag von S 1,o8o.6oo,-, einverleibt;

auf Grund der Vorrangseinräumungserklärung vom 21.März bzw. 8.April 1975, in Verbindung mit der Amtsbestätigung vom 8.April 1975, wird

C,-OZ 7
der Vorrang des Pfandrechtes OZ-6 von S 5,4o3.ooo,- s.A. vor

dem Pfandrecht OZ-4 von S 9,373.000,- s.A. und dem Veräußerungsverbot OZ-5, einverleibt;

lit.h) C,-OZ 8
die Verpflichtung der Liegenschaftseigentümerin zugunsten des Landes Steiermark das Pfandrecht OZ-6 von S 5,403.000,- s.A. im Tilgungsfalle vorbehaltlos löschen zu lassen, angemerkt.

22.Juni 1978,10441:
Auf Grund des Schuldscheines vom 13.April bzw.16.Juni 1978, in Verbindung mit der Amtsbestätigung vom 16.Juni 1978, wird

lit.i) C,-OZ 9
das Pfandrecht für die Darlehensforderung des Landes Steiermark im Betrage von S 360.000,-, samt 0,5 % Zinsen, 10 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und für die Nebengebührenkaution von S 36.000,--, einverleibt;

lit.j) C,-OZ 10
die Löschungsverpflichtung hinsichtlich der Pfandrechte OZ-4 und 6 angemerkt und

lit.k) C,-OZ 11
das Veräußerungsverbot gem. § 22 Abs.1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, für das Land Steiermark, einverleibt.

III.

Die Käufer haben den Kaufgegenstand vor Übernahme besichtigt und haftet die Verkäuferin weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für die Lage und Beschaffenheit der kaufgegenständlichen Liegenschaft.

Die Verkäuferin haftet jedoch dafür, daß die Liegenschaft EZ 2262 KG Andritz, mit Ausnahme der im Pkt. II. genannten Rechte, lasten- und bestandfrei ist.

IV.

Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten sind mit der Übergabe der Wohnungen in den physischen Besitz des jeweiligen Käufers auf ihn übergegangen.

V.

Die Käufer übernehmen in Kenntnis der Darlehensbedingungen alle im Pkt. II. genannten Lasten, die in lit.a), lit.b), lit.c), lit.e), lit.g), lit.h), lit.j) und lit.k) ohne Anrechnung auf den Kaufpreis und erklären auch gegenüber den Gläubigern, gemäß § 1405 ABGB, unter Übernahme der persönlichen Haftung, das in lit.f) genannte Darlehen zur ungeteilten Hand zu übernehmen, sowie anstelle der Verkäuferin in das Schuldverhältnis mit dem Land Steiermark lit.d) und lit.i) einzutreten und verpflichten sich, die übernommenen Darlehen unter den in den Schuldscheinen angeführten Bedingungen zurückzuzahlen und die Verkäuferin hinsichtlich aller sich aus den Schuldurkunden ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten.

Die Annuitäten sind im Verhältnis der in Anspruch genommenen Darlehen, sowie unter Berücksichtigung der zwischenzeitig auf den Darlehensrest geleisteten Sondertilgungen, anteilsmäßig zu tragen.

VI.

Die Käufer verpflichten sich, eine Veräußerung ihres Miteigentumsanteiles unter Lebenden der Verkäuferin unverzüglich bekanntzugeben.

Sie haben alle in diesem Vertrag übernommenen Pflichten auch auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.

VII.

Das gegenständliche Haus wurde nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gefördert und nehmen die Käufer die Bestimmungen der §§ 12 bis 14 WBFG 1968 in der geltenden Fassung zur Kenntnis.

Die Baukosten und die Annuitäten der Förderungsdarlehen, sowie die übrigen Aufwendungen und die Beiträge zur Rücklage, werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile Pkt.XX. Spalte 4, aufgeteilt.

VIII.

Die Käufer erklären an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

IX.

Die im Pkt. XX. Spalte 4 ersichtlichen Nutzwerte wurden vom Magistrat Graz, A 3 - Schlichtungsangelegenheiten mit Bescheid vom 3o.Jän.198o GZ: 13/Sch - 13/1/198o rechtskräftig festgesetzt.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 2262 KG Andritz die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten entsprechen.

X.

Den im Pkt. XX. Spalte 5 genannten Käufern wird unentgeltlich das Recht auf ausschließliche und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1.Juli 1975, BGBl.417, über die im Pkt.XX. Spalte 1 bzw. 2 bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten eingeräumt.

Alle jene Räumlichkeiten, die in diesem Vertrag nicht einem der

Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen sind, stehen allen Miteigentümern zur gemeinsamen Benützung zu.

XI.

Die Käufer bestellen die Verkäuferin für fünf Jahre ab dem ersten Bezug der Wohnungen zur Verwalterin der Liegenschaft.

Im Rahmen dieser Verwaltungsvollmacht wird die Verkäuferin ausdrücklich ermächtigt, allfällige Abgabeguthaben aus der Umsatzsteuerverrechnung für die Wohnungseigentumsgemeinschaft vom zuständigen Finanzamt zurückzufordern und für die Wohnungseigentumsgemeinschaft in Empfang zu nehmen.

Im Rahmen der Verwaltungsvollmacht wird die Verkäuferin von den Käufern mit Vertragsunterfertigung ausdrücklich ermächtigt, Grundsteuerbescheide für die Miteigentümergemeinschaft in Empfang zu nehmen und - falls erforderlich - die notwendigen Rechtsmittel dagegen einzubringen.

Die Verwaltungsvollmacht kann nach Ablauf dieser fünf Jahre von den Miteigentümern, unter gleichzeitiger Bestellung eines anderen Verwalters und unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist bis zum 31.Dezember 1981 widerrufen werden. Unterbleibt die fristgerechte Widerrufung, kann die Verwaltung unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum 31.Dezember jeden Jahres widerrufen werden.

Die Verwalterin kann die Verwaltungsvollmacht, ebenfalls unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist, kündigen. Die Kündigung und der Widerruf müssen schriftlich erklärt werden, und zwar von seiten der Käufer durch die Mehrheit der Miteigentümer.

Die Verwaltung wird gegen ein jeweils kostendeckendes Entgelt ausgeübt, wie es die Verkäuferin als gemeinnützige Bauvereinigung nach den Richtsätzen des Österreichischen Verbandes, gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen, verrechnen kann.

Die Käufer verpflichten sich, der Verkäuferin oder einer von

ihr namhaft zu machenden physischen Person - auf Verlangen auch wiederholt - entsprechende Vollmacht zur Vertretung vor Gericht und vor Verwaltungsbehörden zu erteilen.

Die Käufer bzw. Miteigentümer unterwerfen sich bis zur Beschlußfassung der Mehrheit gem. § 14 Abs. 1 Zif. 6 WEG, der ihnen bekannten Hausordnung.

XII.

Ausdrücklich wird festgestellt, daß sich im vertragsgegenständlichen Hause Graz, Posenergasse Nr. 14 die zwei Kessel aufweisende Anlage für die Heiz- und Warmwasserversorgung sowohl dieses Hauses, als auch des Hauses Graz, Posenergasse 12 befindet, wobei der zum Betrieb notwendige Öltank im Hause Graz, Posenergasse 12 gelegen ist.

Die Kosten der Errichtung des Tankes, sowie der Heiz- und Warmwasserversorgungsanlage wurden zwischen den Wohnungseigentumswerbern beider vorgenannter Bauten anteilsmäßig aufgeteilt, wobei auch die Kosten der Erhaltung der obbeschriebenen Anlage in derselben Form von den Wohnungseigentumswerbern beider Bauten anteilsmäßig zu tragen sind.

XIII.

Festgestellt wird, daß die Wohnung top.Nr. 2 des Hauses Graz, Posenergasse Nr. 14 als Hausbesorgerdienstwohnung gewidmet worden ist.

Die Kosten der Errichtung und Instandhaltung dieser Hausbesorgerdienstwohnung, sowie das Hausbesorgerentgelt werden zufolge der spezifischen Situation der Mitversorgung des Hauses Graz, Posenergasse Nr. 12, von den jeweiligen Wohnungseigentumswerbern der Häuser Graz, Posenergasse Nr. 14 und Posenergasse Nr. 12 anteilig getragen.

XIV.

Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren, sowie Abgaben aller Art, tragen die Käufer zur ungeteilten Hand.

XV.

Die Käufer haben die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 erworben, weshalb für diesen Erwerb die Grunderwerbsteuerbefreiung gem.§ 4 Abs.1 Zif.3 lit.b) des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 in der derzeit geltenden Fassung, in Anspruch genommen wird, nachdem die Begründung von Wohnungseigentum gleichzeitig erfolgt.

XVI.

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist bedingt durch die Zustimmung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.

XVII.

Die Vertragsparteien bewilligen, daß auf Grund dieses Vertrages, sowie der im Pkt. XX. angeführten Tabelle, bei der Liegenschaft EZ 2262 KG Andritz,

das Eigentumsrecht für

1) Franz Größler und
Doris Größler ------- zu je 23/1594 Anteilen
der ganzen Liegenschaft,
das ist zusammen ---------- zu 46/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene, gemeinsame Wohnungseigentum an der Wohnung top.Nr.1,

2) Margareta Weber ---------- zu 3o/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.3,

3) Hans Jörg Bittermann und
Margit Maria Bittermann --- zu je 67/3188 Anteilen
der ganzen Liegenschaft,
das ist zusammen ---------- zu 67/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene, gemeinsame Wohnungs-
eigentum an der Wohnung top.Nr.4,

4) Evelyn Schuschegg ---------- zu 51/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.5,

5) Gudrun Naimer ---------- zu 47/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr. 6,

6) Gerald Neureiter ---------- zu 33/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.7,

7) Kurt Kern ---------- zu 73/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.8,

8) Anna Kahr ---------- zu 54/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.9,

9) Gisela Szalkay ---------- zu 51/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.1o,

1o) Pauline Müller ---------- zu 35/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.11,

11) Dipl.Ing.Alfred Richter und
Mag.pharm.Karin Richter ---- zu je 79/3188 Anteilen
der ganzen Liegenschaft,

das ist zusammen ---------- zu 79/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene, gemeinsame Wohnungs-
eigentum an der Wohnung top.Nr.12,

12) Angelika Vollmann ---------- zu 57/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.13,

13) Eleonora Walcher ---------- zu 53/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.14,

14) Christian Marczik ---------- zu 37/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.15,

15) Mag.Herbert Preßnig und
Elisabeth Preßnig --- zu je 83/3188 Anteilen
der ganzen Liegenschaft,
das ist zusammen ---------- zu 83/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene, gemeinsame Wohnungs-
eigentum an der Wohnung top.Nr.16,

16) Dagmar Marx ---------- zu 57/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr. 17,

17) Günther Bohr ---------- zu 53/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.18,

18) Christine Napokoy, geb. Karner ---------- zu 37/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.19,

19) Herbert Schimek und
Elfriede Schimek --- zu je 83/3188 Anteilen
der ganzen Liegenschaft,

das ist zusammen ---------- zu 83/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene, gemeinsame Wohnungs-
eigentum an der Wohnung top.Nr.2o,

2o) Philomena Dance ---------- zu 57/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.21,

21) Ingrid Pitzl ---------- zu 53/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.22,

22) Herta Wöhry ---------- zu 37/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.23,

23) Ing.August Hoffmann ---------- zu 83/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.24,

24) Helmut Grabner ---------- zu 57/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.25,

25) Jutta Gradwohl ---------- zu 53/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.26,

26) Dr.Karl Weihs ---------- zu 37/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.27,

27) Georg Schmee und
Josefine Schmee --- zu je 83/3188 Anteilen
der ganzen Liegenschaft,
das ist zusammen ---------- zu 83/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene, gemeinsame Wohnungs-
eigentum an der Wohnung top.Nr.28,

28) Eva-Maria Jandrisics ---------- zu 56/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.29,

29) Josefa Herzog ---------- zu 52/1594 Anteilen
und das mit diesen Anteilen
verbundene Wohnungseigentum
an der Wohnung top.Nr.3o

e i n v e r l e i b t wird und

II. in der Aufschrift ersichtlichgemacht wird, daß mit der EZ 2262 KG Andritz das Wohnungseigentum verbunden ist.

XVIII.

Die Vertragsparteien ermächtigen und beauftragen die Verkäuferin, die den Vertrag selbst erstellt hat, mit der Durchführung dieses Vertrages und erteilen ihr Vollmacht zum Einschreiten bei Gericht, Verwaltungs- und Finanzbehörden, zur Einbringung und Entgegennahme von Schriftstücken, Beschlüssen und Bescheiden, bei gleichzeitiger Ermächtigung, eventuell notwendig werdende formelle Änderungen, sowie Nachträge - soweit sie dem Sinn des Vertrages nicht widersprechen - durchzuführen bzw. zu erstellen, sowie die hiezu notwendigen Einverleibungsbewilligungen abzugeben.

Weiters bevollmächtigen die Käufer ausdrücklich die Verkäuferin zur Durchführung der die im Pkt. II.angeführten Pfandrechte betreffenden Teillöschungs- und Löschungsurkunden, soweit es sich nicht um Pfandauflassungs- und Löschungsurkunden der Gläubiger, welche sich nur auf einen bestimmten Anteil beziehen, handelt.

XIX.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche in Verwahrung der Verkäuferin bleibt, den Käufern stehen einfache oder auf ihre Kosten beglaubigte Abschriften zur Verfügung.

TABELLE:

Whg.top. Nr.	bestehend aus:	Nutzfl.	Nutzwert: in m2:	Anteile:	Erwerber: Name, Anschrift, Beruf:	Grundstücks-kosten: S:
1	2	3		4	5	6
1	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia, 1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	64,96	552	23/1594 23/1594	Franz Größler KFZ-Mechaniker 8o45 Graz,Posenergasse 14 Doris Größler Angestellte ebendort	37.ooo,-
2	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad,1 WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kelerabteil,3 Autoeinstellplätze in der Tiefgarage	6o,13	-	-.-	HAUSBESORGERDIENSTWOHNUNG	-.-
3	1 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad m.WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	4o,83	36o	3o/1594	Margareta Weber kaufm.Angestellte ebendort	24.ooo,-
4	4 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	95,84	8o4	67/3188 67/3188	Hans Jörg Bittermann kaufm.Angestellter Margit Maria Bittermann Hausfrau beide ebendort	53.ooo,-
5	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad,1 WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	64,96	612	51/1594	Evelyn Schuschegg Studentin ebendort	4o.ooo,-

6	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad,1 WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	6o,13	564	47/1594	Gudrun Neimer Angestellte ebendort	37.ooo,-
7	1 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad m.WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil, 1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	4o,83	396	33/1594	Gerald Neureiter Student ebendort	26.ooo,-
8	4 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia, 1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	95,84	876	73/1594	Kurt Kern Revisor ebendort	58.ooo,-
9	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	65,82	648	54/1594	Anna Kahr Angestellte ebendort	43.ooo,-
1o	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad,1 WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	6o,72	612	51/1594	Gisela Szalkay Pensionistin ebendort	4o.ooo,-
11	1 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad m.WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	41,43	42o	35/1594	Pauline Müller Hausfrau ebendort	28.ooo,-
12	4 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	97,72	948	79/3188 79/3188	Dipl.Ing.Alfred Richter techn.Angestellter Mag.pharm.Karin Richter Apothekerin beide ebendort	63.ooo,-
13	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	65,82	684	57/1594	Angelika Vollmann Lehrerin ebendort	46.ooo,-

14	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad,1 WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	6o,98	636	53/1594	Eleonora Welcher Vertragsbedienstete ebendort	42.ooo,-
15	1 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad m.WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	41,43	444	37/1594	Christian Marczik Student ebendort	29.ooo,-
16	4 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	97,72	996	83/3188 83/3188	Mag.Herbert Preßnig kaufm.Angestellter Elisabeth Preßnig Hausfrau beide ebendort	66.ooo,-
17	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	65,82	684	57/1594	Dagmar Marx Dipl.Krankenschwester ebendort	46.ooo,-
18	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad,1 WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	6o,98	636	53/1594	Günther Bohr kaufm.Angestellter ebendort	42.ooo,-
19	1 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad m.WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	41,43	444	37/1594	Christine Karner, ~~Nabokoy, geb.~~ Angestellte ebendort	29.ooo,-
2o	4 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	97,72	996	83/3188 83/3188	Herbert Schimek Bautechniker Elfriede Schimek Sekretärin beide ebendort	66.ooo,-
21	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	65,82	684	57/1594	Philomena Dance ~~Angestellte~~ Landesangestellte ebendort	46.ooo,-

22	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad,1 WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	6o,98	636	53/1594	Ingrid Pitzl Sekretärin ebendort	42.ooo,-
23	1 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad m.WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	41,43	444	37/1594	Herta Wöhry Angestellte ebendort	29.ooo,-
24	4 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	98,19	996	83/1594	Ing.August Hoffmann Prokurist ebendort	66.ooo,-
25	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	65,56	684	57/1594	Helmut Grabner Angestellter ebendort	46.ooo,-
26	2 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad,1 WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	6o,98	636	53/1594	Jutta Gradwohl Angestellte ebendort	42.ooo,-
27	1 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Bad m.WC,1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	41,43	444	37/1594	Dr.Karl Weihs wirkl.Hofrat 8o1o Graz,Wildgansweg 3	29.ooo,-
28	4 Zimmer,1 Küche,1 Vorraum,1 Flur,1 Bad,1 WC, 1 Abstellraum,1 Loggia,1 Kellerabteil,1 Autoeinstellplatz in der Tiefgarage	97,72	996	83/3188 83/3188	Georg Schmee Kunsthändler Josefine Schmee Angestellte beide 8o45 Graz, Posenergasse 14	66.ooo,-

29	2 Zimmer, 1 Küche, 1 Vorraum, 1 Flur, 1 Bad, 1 WC, 1 Abstellraum, 1 Loggia, 1 Kellerabteil, 1 Autoabstellplatz in der Tiefgarage	65,82	672	56/1594	Eva-Maria Jandrisics med.techn.Fachkraft ebendort	44.000,-
3o	2 Zimmer, 1 Küche, 1 Vorraum, 1 Bad, 1 WC, 1 Abstellraum, 1 Loggia, 1 Kellerabteil, 1 Autoabstellplatz in der Tiefgarage	6o,98	624	52/1594	Josefa Herzog Angestellte ebendort	41.000,-

Sämtliche Streichungen und Einschaltungen erfolgten vor Fertigung.

Urkund dessen nachstehende Fertigungen:

Graz, am 9. Juli 1980

Graz am 22. September 1980

Angelika Vollmann
Szaalszay Gisela
Kurt Berg
Ing. Sigrid Lehrmann
Max Dagmar
Mag. Robert Preisig
Elisabeth Preisig
Georg Bittner
Margit Maria Bittermann
Heinz Gallus
Jutta Grandwohl
Wöhry Hedda
Jandrisics Eva-Maria
Doris Jöbstl
Evelyn Glanschegg
Josef Gram

Anna Kohl
Peter Kohl
Dipl. Ing. Alfred Richter
Mag. pharm. Karin Richter
Philomena Dame
Sigrid Dirl
Josefa Berger
Georg Schmee
Josefine Schmee
Herbert Schmidl
Gertrude Schmidl
Pauline Müller
Eleonora Walder
Margarita Weber
Christine Kepekay geb. Werner
Gudrun Wainet
[illegible]
Wenzel Pergerald
[illegible]

ÖSTERREICHISCHE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
[illegible]

Verwaltungsabgabe
von S 30.- entrichtet
Graz, am 5.2.80

Steiermärkische
Wohnbaugenossenschaft Graz
- 5. FEB. 1980
Aktenzeichen | Beilagen

Magistrat Graz

A 3 - Schlichtungsangelegenheiten

A 3/Sch - 13/1/1980 Graz, 1980 01 30
Be/Ho

Betr.: Posenergasse 14;
Festsetzung von Nutzwerten

Bescheid

Österr. Wohnbaugenossenschaft, gemeinnützige registrierte Genossenschaft mbH, Graz, Schillerplatz 4,
hat als Eigentümer(in) der Liegenschaft EZ. 2262 , KG. Graz - Andritz
die Festsetzung von Nutzwerten für die im (~~xxxdxxx~~)
Hause(~~xxx~~ Graz, Posenergasse 14, errichteten Garagen und
Wohnungen (~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~) nach den Bestimmungen des WEG 1975
beantragt.

Auf Grund der vorliegenden Stellungnahme des Amtssachverständigen
für Bauangelegenheiten zuständigen MagAbt 10/4-Wiederaufbau
vom 28.1.1980 zum Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen vom 20.1.1975 ergeht über diesen Antrag gemäß
§ 36 Abs 3 MG folgende

Entscheidung:

Die Nutzwerte für die Wohnungen (~~und Garagen, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~) in dem (~~dxxx~~)
auf der Liegenschaft EZ. 2262 , KG. Graz - Andritz
errichteten Hause(~~xxx~~) Posenergasse 14 werden gemäß
§ 5 Abs 1 in Verbindung mit § 26 Abs 3 Wohnungseigentumsgesetz 1975
(WEG 1975), BGBl 417, entsprechend dem Gutachten der für Bauangelegenheiten zuständigen MagAbt 10/4-Wiederaufbau festgesetzt, das
sich vollinhaltlich auf das Gutachten des privaten Sachverständigen
Ferdinand Panhofer vom 20.1.1975 stützt.
Der Gesamtnutzwert des (~~dxxx~~) Hauses Graz, Posenergasse 14,
beträgt 19.128,--.
==========

Das dieser Entscheidung beiliegende, mit der ha. Geschäftszahl
A 3/Sch - 13/1980 versehene Gutachten des gerichtlich beeideten
Sachverständigen Ferdinand Panhofer vom 20.1.1975 ist ein
integrierender Bestandteil dieser Entscheidung.

Die im Hause Posenergasse 14 , Erdgeschoß , Tür 2 , gelegene
Wohnung, bestehend aus 2 Zi,1 Kü,1 Vorr.,Bad,WC,1 Abst.R.,1 Loggia, 1 Kel.
ist als Hausbesorgerdienstwohnung von der Bewertung ausgeschlossen.

Gemäß § 78 AVG im Zusammenhalt mit § 1 Tp A Z 2 der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 1968, BGBl 53, in der geltenden Fassung,
ist vom (von der) Antragsteller(in) für die Amtshandlung eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von S 30,-- zu entrichten. Gemäß der
Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 24.11.1969
über die Art der Einhebung der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten der Bundesverwaltung bei den Landes- und Gemeindebehörden,
LGBl 209/1929, ist dieser Betrag in Verwaltungsabgabemarken beizubringen, welche in der MagAbt 3/W, Graz, Alberstraße 12, III. Stock,
Zimmer 19, erhältlich sind.

Begründung

Die in der Entscheidung festgelegten Nutzwerte bestimmen sich nach dem im Spruche genannten Gutachten der für Bauangelegenheiten zuständigen MagAbt 10/4-Wiederaufbau, das sich wiederum auf das beigebrachte Privatgutachten stützt. Darin ist von den Kriterien ausgegangen worden, wie dies die §§ 5 und 6 WEG für die Bemessung des Nutzwertes vorsehen.

Es war daher wie im Spruche zu entscheiden.

Die Vorschreibung der Verwaltungsabgabe stützt sich auf die zitierten gesetzlichen Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Bescheid kann, soweit er die meritorische Entscheidung betrifft, gemäß § 36 Abs 4 MG durch kein weiteres Rechtsmittel im Sinne des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes, BGBl 172/1950, angefochten werden. Innerhalb von 14 Tagen, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an, kann jedoch auf Grund des § 37 Abs 1 MG die Entscheidung des Bezirksgerichtes für ZRS Graz, Radetzkystraße 27, begehrt werden. Der diesbezügliche Antrag ist dort einzubringen.

Hinsichtlich der Vorschreibung der Verwaltungsabgabe ist gemäß § 63 AVG, BGBl 172/1950, das Rechtsmittel der Berufung zulässig. Diese ist binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides beim Magistrat Graz, A 3 - Schlichtungsangelegenheiten, Alberstraße 12, schriftlich oder telegrafisch einzubringen und hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Ergeht an:

die Österr. Wohnbaugenossenschaft, Graz, Schillerplatz 4, mit der Einladung, die dem Amte namhaft gemachten Wohnungsbewerber nachweislich von dieser Erledigung einschließlich der dazugehörigen Unterlagen (SV-Gutachten) in Kenntnis zu setzen. Für den Fall, daß von der Österr. Wohnbaugenossenschaft zum gegebenen Zeitpunkt eine Rechtskraftbescheinigung begehrt wird, wäre ein solcher Zustellnachweis (eigenhändige Unterschrift, Datum) dem Amte vorzulegen.

Für den Bürgermeister:

Magistrat Graz

(OAR. Bernsteiner)

Der aus 1/2 Bogen bestehende, mit Urkunden- und Beglaubigungsstempel versehene Urschrift-Ausfertigung gleichlautend.
Bezirksgericht für ZRS Graz
am 23. -9. Feb. 1981

Beilagen:

SV-Gutachten A 10/4-w
SV-Gutachten Ferdinand Panhofer
Grundbuchsauszug
Mieterliste
Bescheinigung A 10/3
Pläne
Bescheid A 10/3
Baubeschreibung 2-fach
Bescheid ~~xx10/xx~~ A 17

Direktor
OAR. Ferdinand Panhofer
allgemein beeid. ger. Sachverständiger f. Wohnungswesen
A-8020 GRAZ, Hanuschgasse 6
Tel. Büro 71-4-70, Whg. 91-39-37

RA
W. Flo
Zaken
Goch
✓ 18.12.195

05225

104/81

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

über die Mindestanteile und die Höhe der Nutzwerte der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten gemäß §§ 3 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417/75, des Wohnhauses in

Graz, Posenergasse Nr. 14 (Bau 22),

zum Zwecke der Erwerbung des Wohnungseigentums nach den Bestimmungen des § 12 WEG 1975.

A 3 Rechtsamt-Schlichtungsangelegenheiten

2. Zl. 13/1-1980

Graz, Posenerg

Lage der Wohnung	Wohnungs-nummer	Nutzfläche in m2	Wohn- und Nebe						
			Zimmer	Küche	Vor-raum	Flur	Bad	WC	m
Erdgeschoß	1	64,96	2	1	1	1	1	1	
"	2	6o,13	2	1	1		1	1	
"	3	4o,83	1	1	1				
"	4	95,84	4	1	1	1	1	1	
1.Obergeschoß	5	64,96	2	1	1	1	1	1	
"	6	6o,13	2	1	1		1	1	
"	7	4o,83	1	1	1				
"	8	95,84	4	1	1	1	1	1	
2.Obergeschoß	9	65,82	2	1	1	1	1	1	
"	1o	6o,72	2	1	1		1	1	
"	11	41,43	1	1	1				
"	12	97,72	4	1	1	1	1	1	
3.Obergeschoß	13	65,82	2	1	1	1	1	1	
"	14	6o,98	2	1	1		1	1	
"	15	41,43	1	1	1				
"	16	97,72	4	1	1	1	1	1	
4.Obergeschoß	17	65,82	2	1	1	1	1	1	
"	18	6o,98	2	1	1		1	1	
"	19	41,43	1	1	1				
"	2o	97,72	4	1	1	1	1	1	
5.Obergeschoß	21	65,82	2	1	1	1	1	1	
"	22	6o,98	2	1	1		1	1	
"	23	41,43	1	1	1				1
"	24	98,19	4	1	1	1	1	1	
6.Obergeschoß	25	65,56	2	1	1	1	1	1	
"	26	6o,98	2	1	1		1	1	
"	27	41,43	1	1	1				1
"	28	97,72	4	1	1	1	1	1	
7.Obergeschoß	29	65,82	2	1	1	1	1	1	
"	3o	6o,98	2	1	1		1	1	

Die zu den Wohnungen gehörenden Autoabstellplätze im Ausmaß von je 14,91 m2 befinden sich in einer unter dem Hause gelegenen Tiefgarage.

Die Flächenausmaße der Loggien, Kellerabteile und Autoeinstellplätze sind in den Nutzflächen der einzelnen Wohnungen nicht enthalten, wohl aber bei der Erstellung der Nutzwerte berücksichtigt.

Die ausgewiesenen Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 wurden, von der Nutzfläche ausgehend, unter Bedachtnahme auf die Lage, Ausstattung, Gestaltung und Zweckbestimmung der einzelnen Wohnungen und Räumlichkeiten, sowie in Anlehnung an die Höhe der Belastung öffentlich geförderter Wohnungen, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ermittelt. Betriebskosten und dergleichen sind darin nicht enthalten.

Graz, am 2o. Jänner 1975

Direktor
OAR.Ferdinand Panholzer
allgemein beeid. ger. Sachverständiger für Wohnungswesen
A-8020 GRAZ, Hanuschstraße 6
Tel. Büro 71-4-70, Wohng. 9[illegible]37

Ferdinand Panholzer

Bezirksgericht für ZRS. Graz
Am 23 — 9. Feb. 1981

Graz, Posenergasse (Bau 22)

Lage der Wohnung	Wohnungs-nummer	Nutzfläche in m2	Wohn- und Nebenr. Zimmer	Küche	Vor-raum	Flur	Bad	WC	Bad mit WC	Loggia	Keller-abteil	Autoein-stellpl. i.d.TG	Nutzwert gem. § 5 WEG 1975	Mindest-anteil in %	Mindestanteil gem. § 3 WEG 1975
													552	2,89	46/1594
													Hausbesorgerwohnung		
Erdgeschoß	1	64,96	2	1	1	1	1	1		1	1	1	360	1,88	30/1594
"	2	60,13	2	1	1		1	1		1	1	3	804	4,20	67/1594
"	3	40,83	1	1	1				1	1	1	1	612	3,20	51/1594
"	4	95,84	4	1	1	1	1	1		1	1	1	564	2,95	47/1594
1.Obergeschoß	5	64,96	2	1	1	1	1	1		1	1	1	396	2,07	33/1594
"	6	60,13	2	1	1		1	1		1	1	1	876	4,58	73/1594
"	7	40,83	1	1	1				1	1	1	1	648	3,39	54/1594
"	8	95,84	4	1	1	1	1	1		1	1	1	612	3,20	51/1594
2.Obergeschoß	9	65,82	2	1	1	1	1	1		1	1	1	420	2,19	35/1594
"	10	60,72	2	1	1		1	1		1	1	1	948	4,96	79/1594
"	11	41,43	1	1	1				1	1	1	1	684	3,58	57/1594
"	12	97,72	4	1	1	1	1	1		1	1	1	636	3,32	53/1594
3.Obergeschoß	13	65,82	2	1	1	1	1	1		1	1	1	444	2,32	37/1594
"	14	60,98	2	1	1		1	1		1	1	1	996	5,21	83/1594
"	15	41,43	1	1	1				1	1	1	1	684	3,58	57/1594
"	16	97,72	4	1	1	1	1	1		1	1	1	636	3,32	53/1594
4.Obergeschoß	17	65,82	2	1	1	1	1	1		1	1	1	444	2,32	37/1594
"	18	60,98	2	1	1		1	1		1	1	1	996	5,21	83/1594
"	19	41,43	1	1	1				1	1	1	1	684	3,58	57/1594
"	20	97,72	4	1	1	1	1	1		1	1	1	636	3,32	53/1594
5.Obergeschoß	21	65,82	2	1	1	1	1	1		1	1	1	444	2,32	37/1594
"	22	60,98	2	1	1		1	1		1	1	1	996	5,21	83/1594
"	23	41,43	1	1	1				1	1	1	1	684	3,58	57/1594
"	24	98,19	4	1	1	1	1	1		1	1	1	636	3,32	53/1594
6.Obergeschoß	25	65,56	2	1	1	1	1	1		1	1	1	444	2,32	37/1594
"	26	60,98	2	1	1		1	1		1	1	1	996	5,21	83/1594
"	27	41,43	1	1	1				1	1	1	1	672	3,51	56/1594
"	28	97,72	4	1	1	1	1	1		1	1	1	624	3,26	52/1594
7.Obergeschoß	29	65,82	2	1	1	1	1	1							
"	30	60,98	2	1	1		1	1							

Gesamtnutzwert: 19.128 100% 1594/1594

./.

Magistrat Graz

Abt. 10/3 - Baupolizeiamt

104881

Z.: A 10/3- K I- 13.574/1973-3
raz XII.,Posenergasse 14
ntragsteller(in): ÖWG
escheinigung nach § 12 (2) Zif.2
es Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Graz, 1977 03 10

Österreichische Wohnbaugenossenschaft
14. MRZ. 19 77
Aktenzeichen LA
Beilagen

Bescheinigung

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird hiemit gemäß § 12 Abs. 2, Zif. 2 des Bundesgesetzes Nr. 417 vom 1.7.1975 (W.E.G. 1975) bescheinigt, daß die in dem Neubau
Graz XII.,Posenergasse 14
Grundst.Nr. 603/6, 606/5, 607/4
EZ. 2262 KG. Andritz
mit Bescheid GZ.: A 10/3-KI-13.574/1973-3
vom 30.12.1976 genehmigten 30 Wohneinheiten *
* und sonstigen Räumlichkeiten - amtlich ergänzt am 10.1.1979

Magistrat Graz
Abt. 10/3 - Baupolizeiamt
Wanka

gemäß den bewilligten Bauplänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Magistrat Graz 112

Verfahrenskosten

Verwaltungsabgaben gem. § 1 LGVAG 1968
LGBl.145/1969 und Vdg.LGBl. 208/1969
für die Bescheinigung S 12.--
für Sichtvermerke (S 15,-- pro Plan) 9 Pläne S 135.--
Zusammen: S 147.--

Magistrat an Kassa! 16.3.77

Ergeht an:

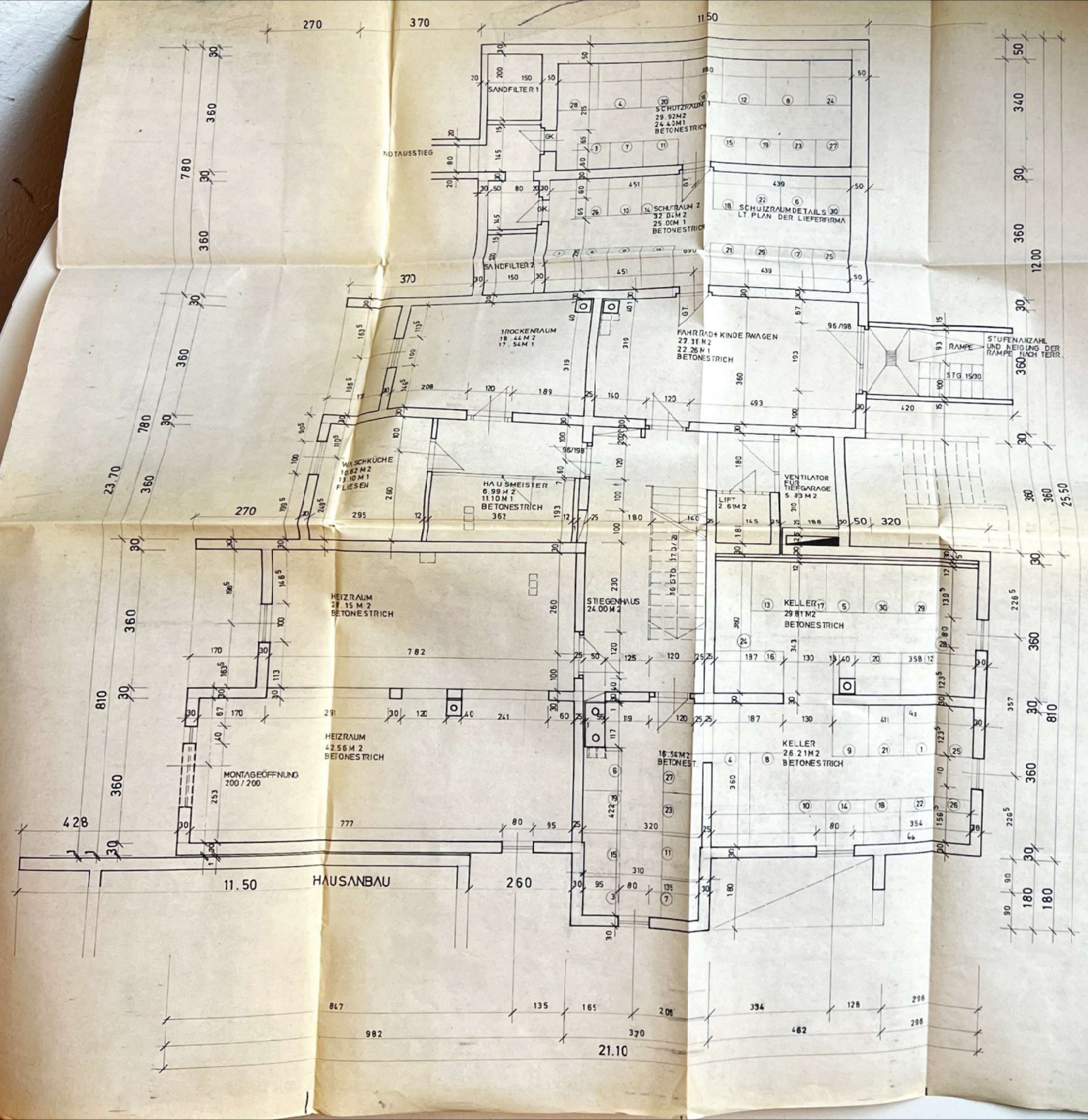
die Österreichische Wohnbaugenossenschaft, gemeinn.reg.Gen.mbH.
Graz,Leonhardstr. 76

Für den Stadtsenat:
Dipl.Ing. Kandolf eh.
Stadtoberbaurat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Der Kanzleiführer:

Magistrat Graz



104*81

BAUHERR:

Österreichische Wohnbaugenossenschaft
Gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Graz, Leonhardstraße 76, Tel. 33-5-41

Magistrat Graz
Bauamt

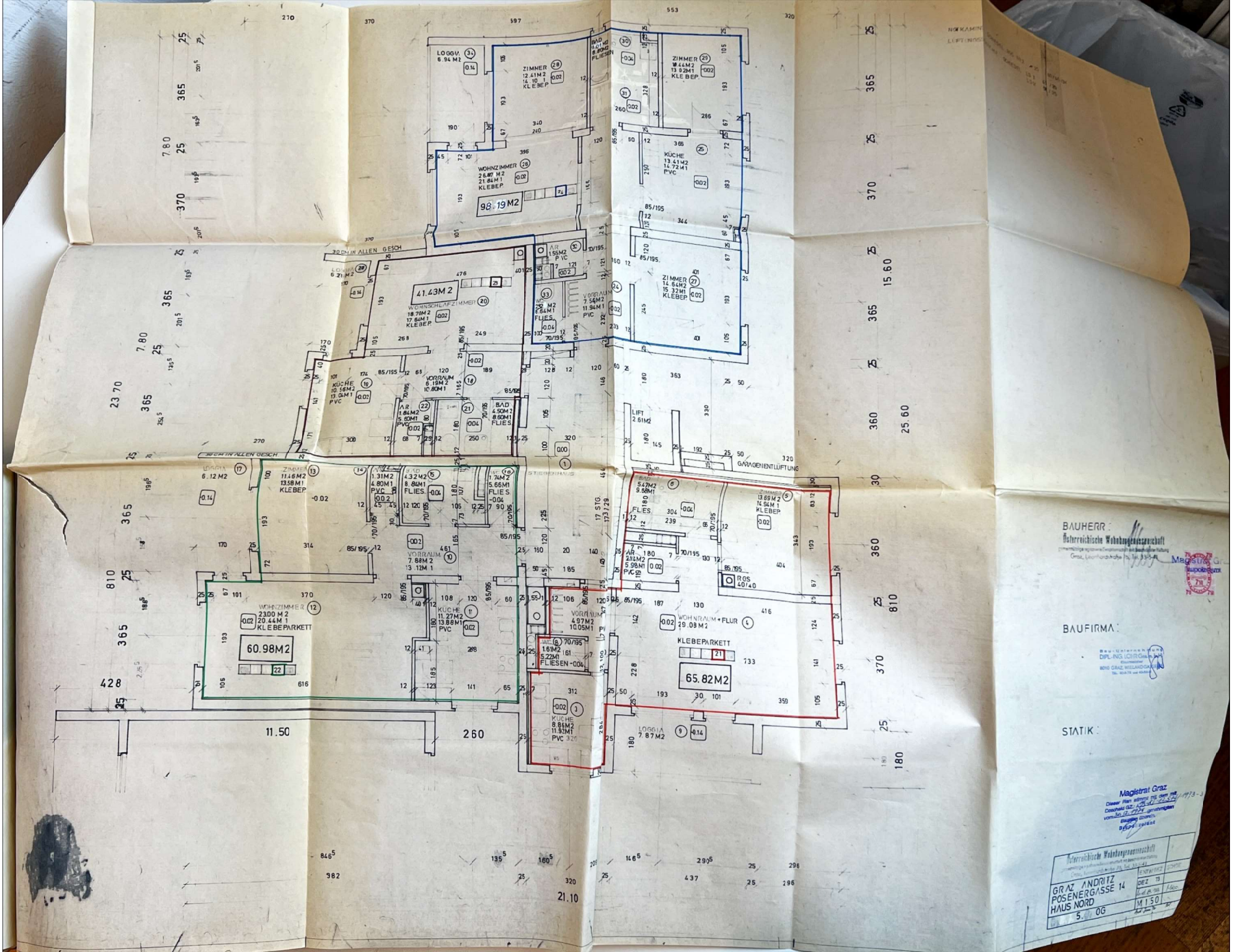
BAUFIRMA:

Bau-Unternehmung
DIPL.-ING. LOFFI Ges. m. b. H.
Baumeister
8010 GRAZ, WALDHOFGASSE
Tel. [illegible]

STATIK:

Magistrat Graz
Dieser Plan stimmt mit dem Einreichplan GZ. A 15/II/E 13 E 74/1973-5
vom 26.12.1974 überein
Baupolizeiamt
Baugenehmigungsamt

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung Graz, Leonhardstraße 76, Tel. 33-5-41		
GRAZ ANDRITZ POSENERGASSE 14 HAUS NORD	GEZ. SCHOE	
	NOV. 73	
	GEÄND.	JUNI 76
KELLER	M 1:50	


LOGGIA 6.94 M2
ZIMMER 12.41 M2 14.10 M1 KLEBEP.
ZIMMER 14.44 M2 13.02 M1 KLEBEP.
WOHNZIMMER 26.87 M2 21.84 M1 KLEBEP.
98.19 M2
KÜCHE 13.41 M2 14.72 M1 PVC
ZIMMER 14.64 M2 15.32 M1 KLEBEP.
30 CM IN ALLEN GESCH
41.43 M2
WOHNSCHLAFZIMMER 18.70 M2 17.64 M1 KLEBEP.
VORRAUM 7.56 M2 11.94 M1 PVC
KÜCHE 10.56 M2 13.06 M1 PVC
VORRAUM 6.19 M2 10.80 M1
BAD 4.50 M2 8.60 M1 FLIES.
LIFT 2.61 M2
GARAGENENTLÜFTUNG
LOGGIA 6.12 M2
ZIMMER 11.46 M2 13.58 M1 KLEBEP
STIEGENHAUS
VORRAUM 7.68 M2 13.12 M1
WOHNZIMMER 23.00 M2 20.44 M1 KLEBEPARKETT
60.98 M2
KÜCHE 11.27 M2 13.88 M1 PVC
VORRAUM 4.97 M2 10.05 M1
KÜCHE 8.86 M2 11.92 M1 PVC
WOHNRAUM + FLUR 29.08 M2
KLEBEPARKETT
65.82 M2
LOGGIA 7.87 M2
11.50
260
21.10
BAUHERR:
Österreichische Wohnungsgenossenschaft
BAUFIRMA:
DIPL.-ING. LOHR
STATIK:
Magistrat Graz
GRAZ ANDRITZ
POSENERGASSE 14
HAUS NORD
5. OG
M 1:50
DEZ 73