

**Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz**

311 E 17/23p

Exekutionssache

Betreibende Partei	Bausparkasse Wüstenrot AG, Alpenstraße 70, 5020 Salzburg,
vertreten durch	Raits Bleiziffer Hawelka Piralli Rechtsanwälte GmbH, Ernst-Grein-Straße 5, 2. OG, 5026 Salzburg,
Verpflichtete Partei	Antonio Letica, geb. 05.04.1993, Westendstraße 134, 80339 München, DEUTSCHLAND,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zur Feststellung des Verkehrswertes der 654/5998-Anteile
B-LNR 36 an der Liegenschaft EZ 579 Grundbuch 63105 Gries, mit
welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 8 im Hause
Prankergasse 79/Bessemergasse 29, 8020 Graz, verbunden ist.**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines		
1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3
2. Befund		
2.1. Gutsbestand	Seite	6
2.2. Grundstück	Seite	7
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	9
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	12
3.2. Vergleichswert	Seite	14
3.3. Bewertung	Seite	15

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
Grundrissplan
Unterlagen der Hausverwaltung
Vergleichspreisübersicht

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

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

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 06.03.2024 als Tag der zweiten Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Nachdem die für 07.02.2024 um 14:30 Uhr angeordnete Schätzung nicht durchgeführt werden konnte, weil niemand öffnete, fand die neuerliche Schätzung am 06.03.2024 um 10:00 Uhr in Anwesenheit von Herrn Gerichtsvollzieher Putzgruber, eines Vertreters des österreichischen Wachdienstes und des Aufsperrdienstes statt; nachdem trotz Läutens und Klopfens an der Wohnungseingangstüre niemand öffnete, wurde mit der Aufsperrung begonnen, wobei der dort wohnende Bruder der verpflichteten Partei in der Wohnung aufhältig war. Laut Information des bei der Befundaufnahme anwesenden Bruders der verpflichteten Partei, Herrn Leo Letica, bewohnte dieser zusammen mit seinem Bruder die gegenständliche Wohnung, seit einem Umzug des Bruders ins Ausland wird die Wohnung allein von Herrn Leo Letica bewohnt, er leistet dafür an seinen Bruder einen Kostenbeitrag zwischen € 100,00 und € 200,00 monatlich, wobei er nicht angeben konnte, ob diesbezüglich eine schriftliche Vereinbarung besteht; inwieweit gegenständlich ein den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegendes Mietverhältnis vorliegt oder nicht, kann vom fertigenden Sachverständigen nicht beurteilt werden; für die Bewertung wird

daher (lediglich ungesichert) angenommen, dass kein Mietverhältnis besteht (= Risiko eines Erstehers!); hinzuweisen ist darauf, dass sich für den Fall, als entgegen dieser Annahme doch ein auf unbestimmte Zeit bestehendes und den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliegendes Mietverhältnis vorliegen sollte, eine (erhebliche) Minderung des im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswertes ergeben würde,

- Grundbuchauszug vom 21.03.2024,
- Katasterplan,
- Erhebung der Unterlagen zur Wohnungseigentumsbegründung in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Graz-Ost,
- Wohnkostenvorschreibung und weitere Informationen der beauftragten Hausverwaltung (Länderrealitäten Hammerl GmbH & Co KG, Merangasse 12, 8010 Graz),
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,

- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Freiheit von Altlasten, Kontaminationen und Kriegsmaterialien ausgegangen wird, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Liegenschaft gemäß dem Bombenblindgängerkataster innerhalb der roten Zone gelegen ist und sich aus den Unterlagen zur Wohnungseigentumsbegründung ergibt, dass das Wohnhaus im 2. Weltkrieg durch Bomben zerstört und nach dem Krieg wieder aufgebaut wurde.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 579 Grundbuch 63105 Gries, Bezirksgericht Graz-West, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	1038	GST-Fläche	256 m ²
--------	------	------------	--------------------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 36	654/5998 ^{*)}	Antonio Letica	geb. 05-04-1993
----------	------------------------	----------------	-----------------

^{*)} verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 8.

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt sind hinsichtlich des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im V. Grazer Stadtbezirk Gries in der Prankergasse unmittelbar an der Kreuzung mit der Bessemergasse im Nahbereich des Areals des Grazer Hauptbahnhofs, wo zwar entlang der Bessemergasse Lärmschutzwände errichtet wurden, aber laut Schienenlärmkataster im GIS der Stadt Graz eine Lärmbelastung von rund 70 dB besteht. Die benachbarten Liegenschaften sind überwiegend mit gründerzeitlichen bzw. wieder aufgebauten Mehrfamilienwohnhäusern in geschlossener Bauweise bebaut.

2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück Nr. 1038 im katastralen Ausmaß von gesamt 256 m² ist vielecksförmig und mit dem nach einer Kriegszerstörung wieder aufgebauten Eckhaus Prankergasse 79/Bessemergasse 29, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie 1. bis 3. Obergeschoss, bebaut.

Infrastruktur und Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes sind innerhalb des Bezirkes vorhanden.

2.2.3. Aufschließung

Die Liegenschaft ist offensichtlich der Lage entsprechend vollständig erschlossen.

2.2.4. Flächenwidmung

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem der Stadt Graz ist das gegenständliche Grundstück als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen, weiters liegt dieses innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert

Dieser wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus – Wohnung

Beim gegenständlichen Mehrfamilienhaus handelt es sich um ein Gründerzeithaus, das nach Kriegszerstörung wieder aufgebaut wurde, es ist augenscheinlich massiv errichtet, die Fassaden sind als Putzfassaden ausgeführt, den oberen Abschluss bilden Satteldächer.

Dieses Wohnhaus wird über einen Eingang vom Gehsteig der Prankergasse aus erschlossen, die vertikale Verbindung erfolgt über ein in das Gebäude eingebautes Stiegenhaus durch dreiläufige Stiegenanlagen mit Zwischenpodesten, wobei innenhofseitig auch Laubengänge ausgeführt sind.

Die **bewertungsgegenständliche Wohnung top Nr. 8** liegt im 2. Obergeschoss links des Stiegenaustrittes und ist zur Prankergasse und zur Bessemergasse hin (Bahnhofareal) ausgerichtet.

Gemäß dem der Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde liegenden Nutzwertgutachten besteht diese Wohnung aus Vorraum, 2 Zimmern, Küche, Bad und WC mit einer **Nutzfläche von 65,43 m²**, als Zubehör besteht laut Nutzwertgutachten ein Kellerabteil, welches anlässlich der Befundaufnahme nicht besichtigt werden konnte.

Anzumerken ist, dass der tatsächliche Wohnungsgrundriss vom beiliegenden Parifizierungsplan insofern abweicht, als der Vorraum bis zum Küchenzugang verlängert wurde und über die Küche ein Sanitärraum zugänglich ist, welcher Dusche und WC umfasst.

Die Wohnungsausstattung im Inneren kann insgesamt als durchschnittlich bezeichnet werden, die Belichtung der Räume erfolgt über Fensterkonstruktionen aus Kunststoff mit Isolierverglasung und

Rollläden als Sonnenschutz, der Wohnungseingang ist mit einer Vollbautüre abgeschlossen, welche an eine Stahlzarge angeschlagen ist, auch im Inneren bestehen grundsätzlich gleichartige Türen, zwischen dem Vorraum und der Küche besteht noch ein alter Futterstock und ist kein Türblatt ausgeführt, sondern lediglich ein Vorhang montiert.

Die Beheizung erfolgt augenscheinlich über die Zentralheizungsanlage des Wohnhauses, zur Raumheizung sind Radiatoren ersichtlich.

Die Fußböden umfassen Laminatbeläge (welche nicht ordnungsgemäß verlegt erscheinen und zum Teil breitere Fugen aufweisen) sowie Fliesenbeläge, die Wandoberflächen sind grundsätzlich verputzt und gemalt bzw. im Sanitärraum verflies, die Deckenuntersichten sind ebenfalls verputzt und gemalt bzw. zum Teil mit Holz verkleidet.

Die Sanitärausstattung umfasst eine Dusche mit Duschvorhang, ein Handwaschbecken sowie ein Stand-WC, die Warmwasserbereitung erfolgt über einen elektrischen Warmwasserboiler.

2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft kann in Hinblick auf das Baualter als teilweise instandhaltungsbedürftig bezeichnet werden (z.B. besteht im Stiegenhaus ein Wasserschaden), die Wohnung im Inneren vermittelt ebenfalls den Eindruck eines rückgestauten Instandhaltungsbedarfes.

2.3.3. Zubehör

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

2.3.4. Außenanlagen

Im erforderlichen Ausmaß vorhanden.

2.3.5. Nutzung, Sonstiges

Siehe diesbezüglich Punkt 1.3.

2.3.6. Objektdaten

Nutzfläche der Wohnung laut NWGA		65,43 m ²
Aufwandskostenvorschreibung monatlich laut Hausverwaltung ^{*)}		
Manipulationsspesen	€	0,73
Bewirtschaftungskosten	€	228,90
Heizung	€	50,00
Reparaturrücklage	€	65,40
Darlehen (allgemein) 0%	€	98,94
Umsatzsteuern	€	32,96
Gesamt	€	476,93

^{*)} es wird auf die von der Hausverwaltung übermittelten Informationen verwiesen, wonach der Stand der Reparaturrücklage per 31.12.2023 rund € 48.500,00 beträgt und derzeit noch ein Darlehen der Eigentümergemeinschaft aushaftet, welches sich nach Begleichung der März-Rate auf einen Saldo von rund € 15.000,00 beläuft; ein gültiger Energieausweis ist nicht vorhanden, die Frage an die Hausverwaltung, ob Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen geplant oder beschlossen sind, wurde von dieser nicht beantwortet, sodass diesbezüglich Unklarheit besteht (= Risiko eines Erstehers!).

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

3.2. Vergleichswert

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufvorgänge von Wohnungen innerhalb des Bezirkes Gries mit ähnlichen wertbestimmenden Merkmalen (erhöhte Lärmbelastung) erhoben, eine zeitliche Anpassung der einzelnen Vergleichspreise erfolgt mit 1,46% p.a., wie sich diese Preisveränderung gemäß Auswertung des ZT-Datenforum für Wohnungen in diesen Lagen in den letzten Jahren ergibt.

Aus der beiliegenden Vergleichspreisübersicht ergibt sich bei einem Preisband zwischen (valorisiert) € 1.486,00 je m² und (valorisiert) € 2.694,00 je m² ein Durchschnittswert von gerundet € 2.110,00 je m².

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale (siehe Befund) wird daraus ein Vergleichswert in Höhe des Durchschnittswertes von gerundet € 2.110,00 je m² abgeleitet:

65,43 m² x € 2.110,00 je m² = € 138.057,00

Vergleichswert der Wohnung gerundet *)€ 138.000,00

*) bei diesem Wertansatz wird davon ausgegangen, dass das anteilig aushaftende Sanierungsdarlehen der Wohnungseigentümergeinschaft ohne Anrechnung übernommen wird.

3.3. Bewertung

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

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

Der Verkehrswert der 654/5998-Anteile B-LNR 36 an der Liegenschaft EZ 579 Grundbuch 63105 Gries, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 8 im Hause Prankergasse 79/Bessemergasse 29, 8020 Graz, verbunden ist, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

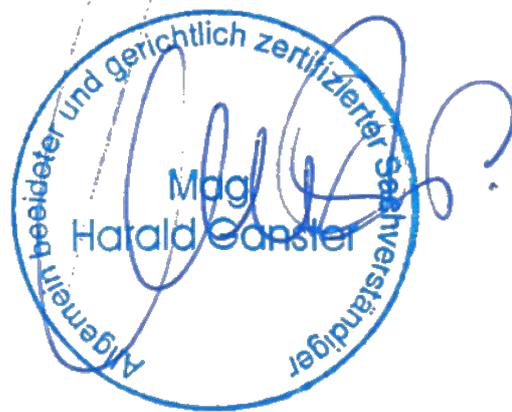
€ 138.000,00

Schlusskommentar

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

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

Graz, am 03. April 2024

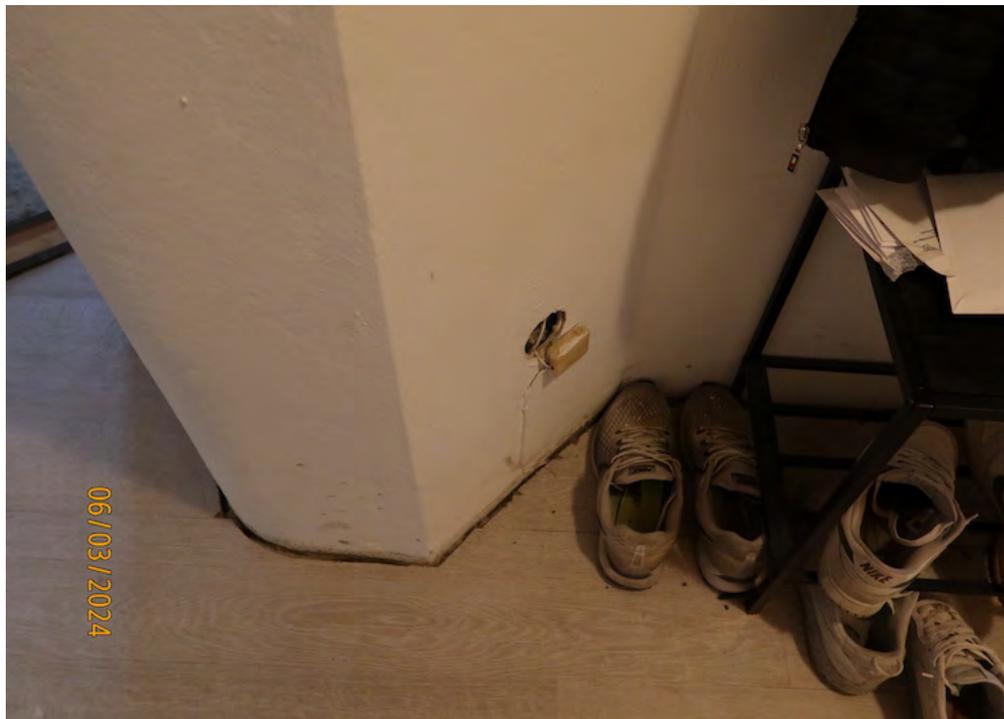
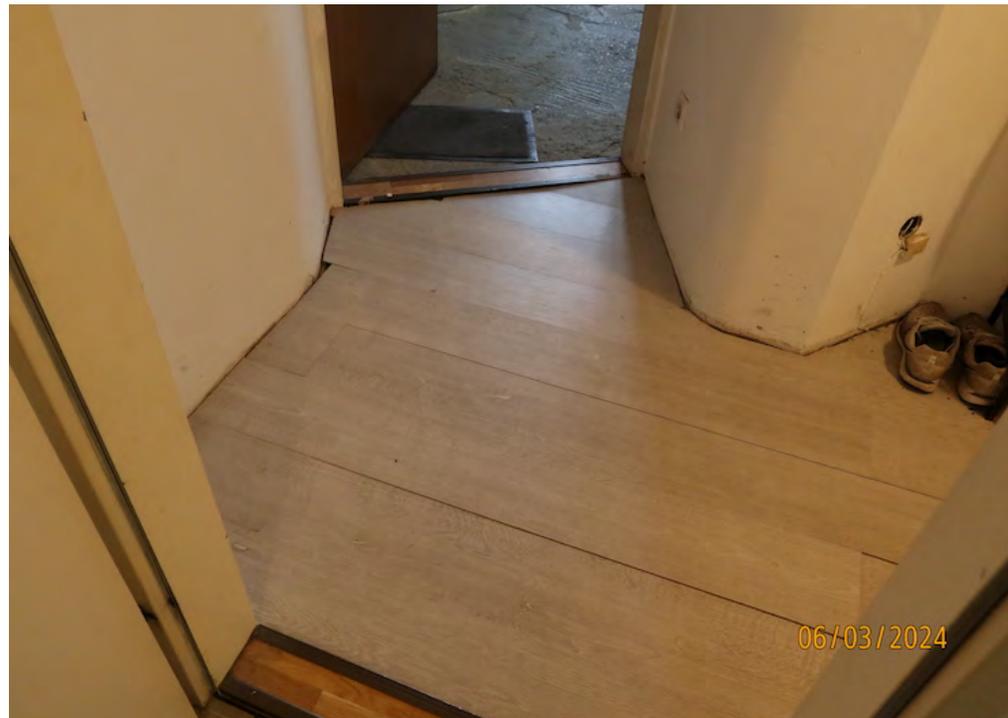


.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

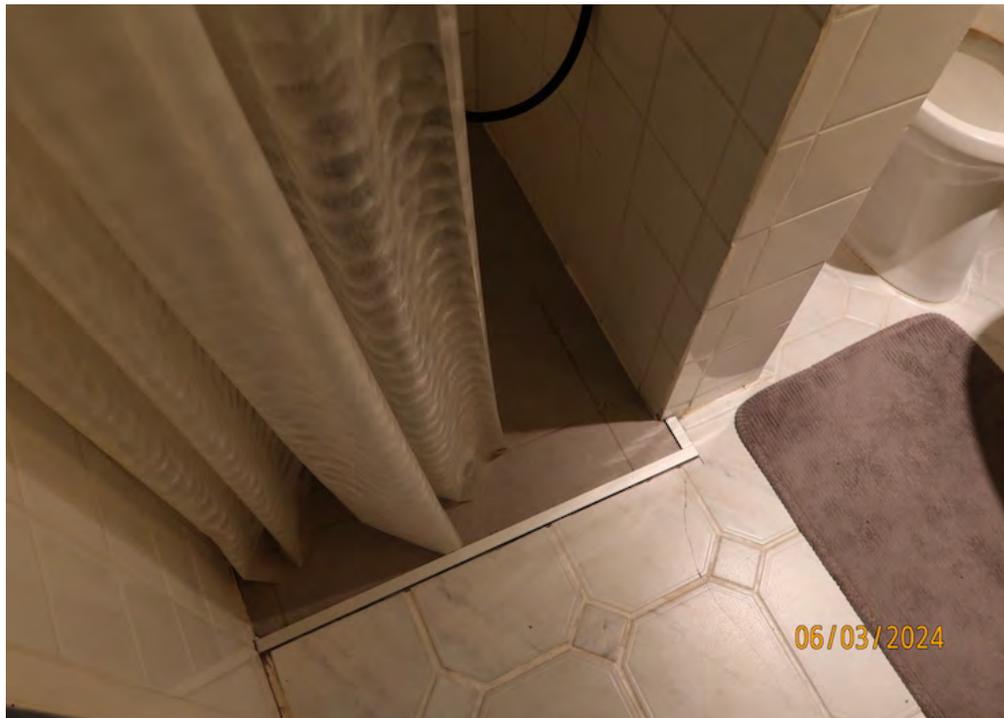
















Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries EINLAGEZAHL 579
BEZIRKSGERICHT Graz-West

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

Letzte TZ 8022/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

LR = Lagerraum

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1038	GST-Fläche	256	
	Bauf.(10)	220	
	Bauf.(20)	36	Bessemergasse 29 Prankergasse 79

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 2014/1923 2512/2020 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrweges an EZ 578
- 3 a gelöscht

***** B *****

- 36 ANTEIL: 654/5998
Antonio Leticia
GEB: 1993-04-05 ADR: Josef-Krainer-Straße 23, Raaba 8074
a 3203/1987 Wohnungseigentum an W 8, Prankerg. 79
b 11526/2019 IM RANG 9054/2019 Kaufvertrag 2019-10-14, Kaufvertrag
2019-10-09 Eigentumsrecht
c gelöscht

***** C *****

- 56 auf Anteil B-LNR 36
a 11526/2019 Schuldschein und Pfandurkunde 2019-11-20
PFANDRECHT EUR 120.000,--
8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 24.000,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
c 3085/2023 Hypothekarklage (17 Cg 34/23x, LGZ Graz)
d 8022/2023 EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE C-LNR 62
- 61 auf Anteil B-LNR 36
a 7174/2023
PFANDRECHT vollstr EUR 7.000,--
sA lt Beschluss 2023-09-15 für
UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
(209 E 2336/23t)
- 62 auf Anteil B-LNR 36
a 8022/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

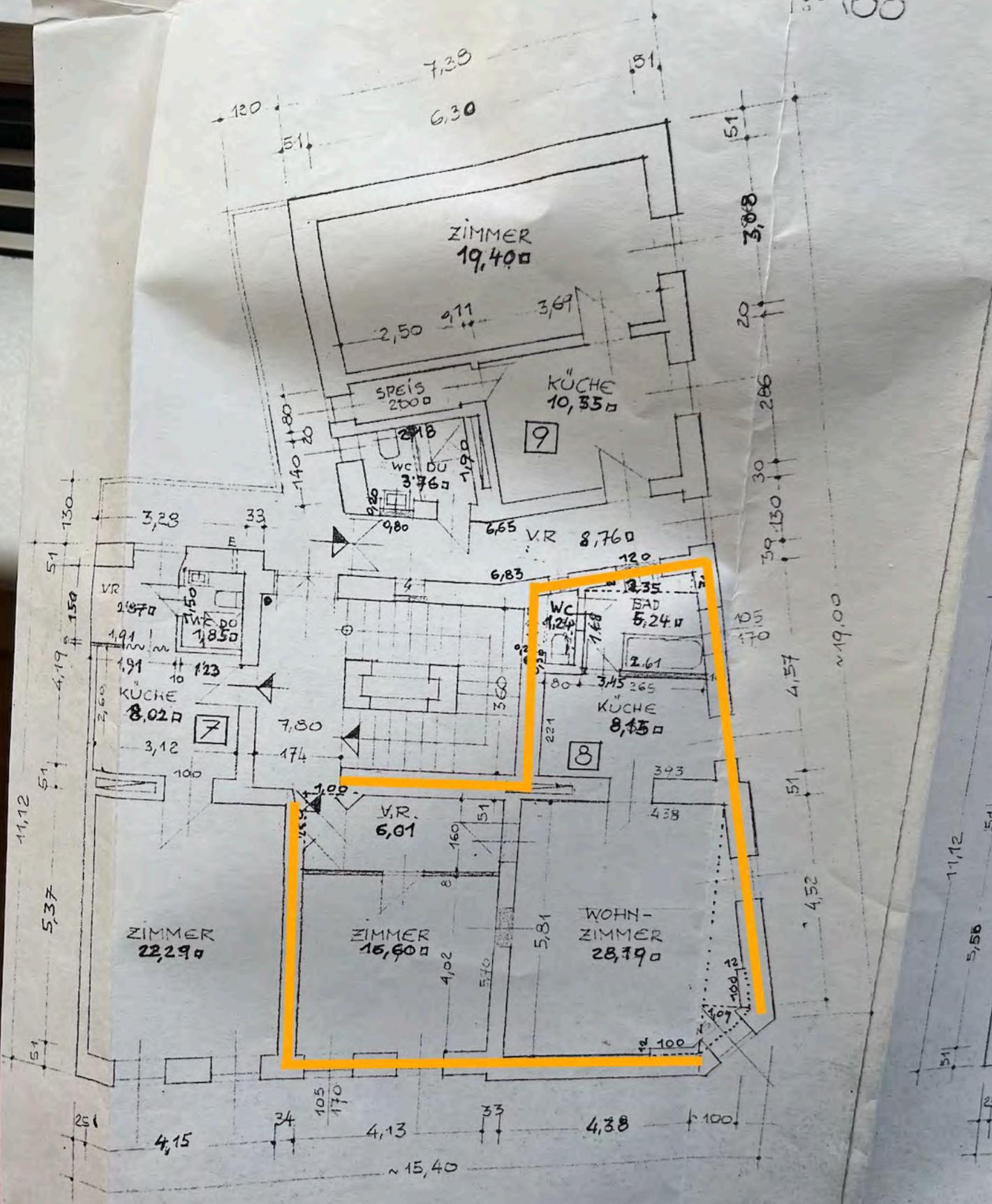
Hereinbringung von vollstr EUR 152.769,11
2,9 % Z aus EUR 122.324,04 seit 2023-04-01,
5,47 % Z aus EUR 30.445,07 seit 2023-04-01,
Kosten EUR 7.005,68 samt 4 % Z seit 2023-05-24,
Antragskosten EUR 1.880,08 für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
(311 E 17/23p)
PFANDRECHT SIEHE C-LNR 56

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



OBERGEKESCHOSZ

1:100



Länderrealitäten Hammerl GmbH & Co KG
Merangasse 12
8010 Graz

via E-Mail: office@lrhammerl.at

Graz, am 08. Februar 2024

Wohnung top Nr. 8 in 8020 Graz, Prankergasse 79

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Bezirksgericht Graz-West zu GZ 311 E 17/23p (siehe beiliegenden Gerichtsbeschluss) mit der Schätzung und Verkehrswertermittlung der Wohnung top Nr. 8 im Hause 8020 Graz, Prankergasse 79 (Eigentümer: Antonio Letica), beauftragt.

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

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

- c) Bekanntgabe, ob der Miteigentümer Rückzahlungen auf Darlehen oder Kredite der Miteigentümergeinschaft zu leisten hat, die aus dem Grundbuch nicht zu entnehmen sind (z.B. aus durchgeführten Instandsetzungen, etc.) und die ein Erwerber zu übernehmen hat,
- d) Bekanntgabe, wie hoch der auf den Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den einzelnen Aufwendungen für die Liegenschaft ist (bitte aufschlüsseln!),
- e) Bekanntgabe, ob und welche Benützungsregelungen hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft bestehen,
- f) Bekanntgabe, ob ein Energieausweis im Sinne des EAVG für das Gebäude oder ein Nutzungsobjekt vorliegt und bejahendenfalls um Übermittlung einer Kopie desselben (Deckblatt des Energieausweises ist völlig ausreichend!).

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

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro

Mag. Harald Ganster

Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG gala@gala-immobilien.at
Betreff: Fw: 2024-03-01_#207 Prankerg. 79, 8020 Graz - 8020 Graz, Prankergasse 79, Wohnung top Nr. 8, Eigentümer: Antonio Letica
Datum: 7. März 2024 um 16:30
An: Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



From: Alina Haider
Sent: Thursday, March 7, 2024 2:20 PM
To: GALA IMMOBILIEN NFG KG
Subject: AW: 2024-03-01_#207 Prankerg. 79, 8020 Graz - 8020 Graz, Prankergasse 79, Wohnung top Nr. 8, Eigentümer: Antonio Letica

Sehr geehrte Frau Kienreich,

wir dürfen wie folgt auf Ihre Anfrage antworten:

1. Aktuelle Vorschreibung im Anhang.
2. Die Instandhaltungsrücklage Stichtag 31.12.2023 belauft sich auf rd. € 48.500,00,-.
3. Es läuft ein Darlehen auf die Eigentümergemeinschaft. Die nächste Rate ist im März 2024 fällig. Nach Begleichung der Rate belaufen sich die Schulden auf noch rd. 15.000,-.
4. Der Anteil ist auf der Vorschreibung ersichtlich. (Aufgeteilt nach WEG Anteilen)
5. Nein, es bestehen keine Benützungsregeln hinsichtlich allgemeiner Teile.
6. Energieausweis ist 2023 ausgelaufen, so gibt es zurzeit noch keinen Neuen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Alina Haider
Assistenz der Hausverwaltung



Länderrealitäten Hammerl GmbH & Co KG
... ein Unternehmen der Länderrealitäten Hammerl Gruppe - Immobilienkompetenz in
Graz seit 1971
Merangasse 12
A-8010 Graz
T +43. 316. 76 00 99 19
F +43. 316. 76 00 99 90
E a.haider@immobilien-hammerl.at
I www.immobilien-hammerl.at

Antonio LETICA
Prankergasse 79/8
8020 Graz

Rechnung



Zahlen mit Code

Rechnung-Nr.: 00207 0008 004 2024 1 Ihre Kunden-Nr.: 00207 0008 004
 Rechnungsdatum: 01.01.2024
 UID-Nr.: ATU59415449
 Gültig ab: **01.01.2024** bis 31.12.2024
 Objekt: Prankergasse 79, 8020 Graz
 Objekt-Nr.: 207 Nutzungsart: Wohnung
 Bestandeinheit: BE-Nr. 8 / Tür-Nr. 8

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2024 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Antonio LETICA

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Manipulationsspesen				10,00 % €	0,73
Bewirtschaftungskosten	grundbücherliche Anteile	654		10,00 % €	228,90
Heizung	Heizfläche			20,00 % €	50,00
Reparatur Rücklage	grundbücherliche Anteile	654		0,00 % €	65,40
Darlehen (allgemein) 0%	Anteile Darlehen	654		0,00 % €	98,94
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	164,34
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	229,63
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	50,00
Umsatzsteuer 10,00 %				€	22,96
Umsatzsteuer 20,00 %				€	10,00
Summe				€	476,93

Bitte verwenden Sie für Überweisungen die Bankverbindung: IBAN: AT22 5200 0004 5613 2979 und BIC: HAABAT2K. Weiters dürfen wir Sie höflich ersuchen, im Feld "Zahlungsreferenz/Kundendaten" den Vermerk 002070008004 anbringen zu lassen.

Es besteht auch die Möglichkeit, die laufenden Einzahlungen mittels Einziehungsauftrag zu leisten. Ihr Bankinstitut ist Ihnen bei der Erteilung eines Einziehungsauftrages behilflich.

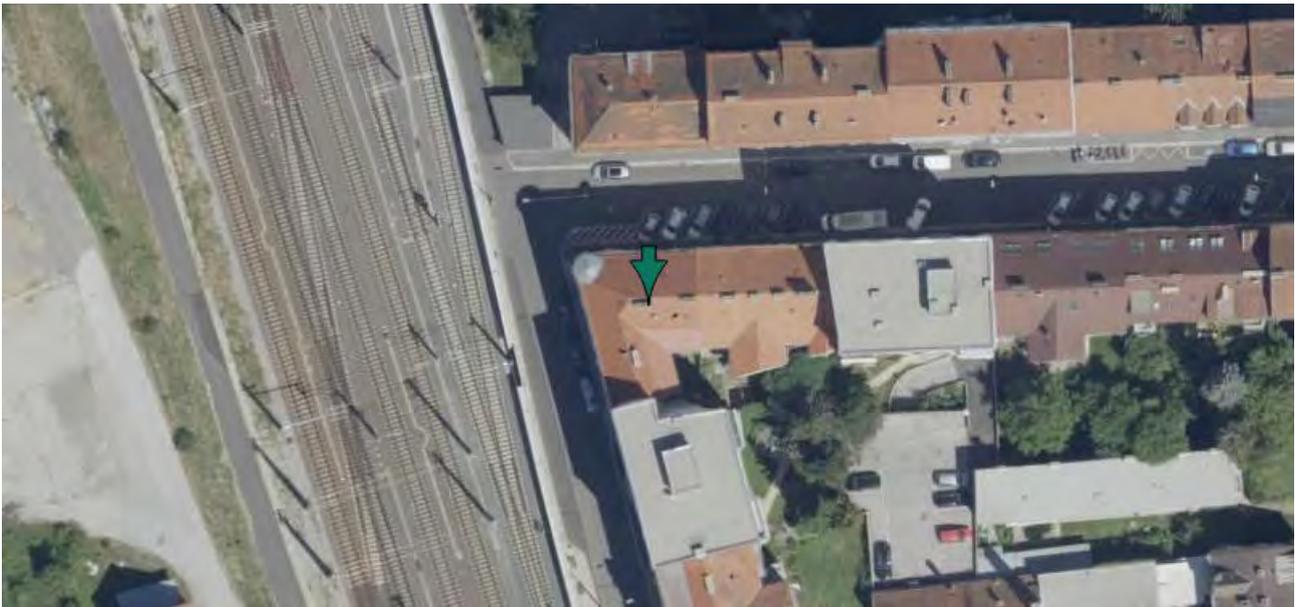
Mit freundlichen Grüßen

Länderrealitäten Hammerl GmbH & Co KG



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



06.03.2024

Bewertungstichtag



2.109,61 €

Wert je m²



1,46 %

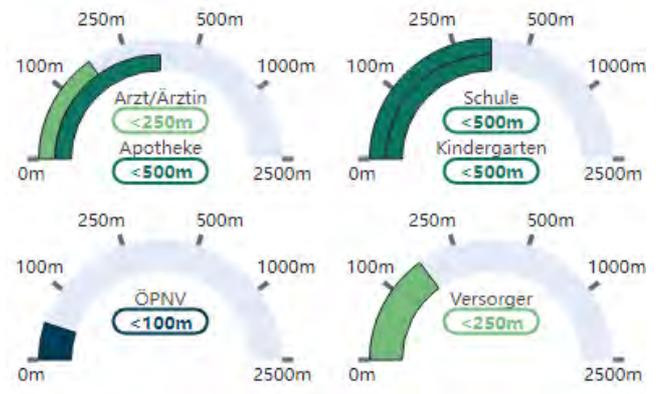
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

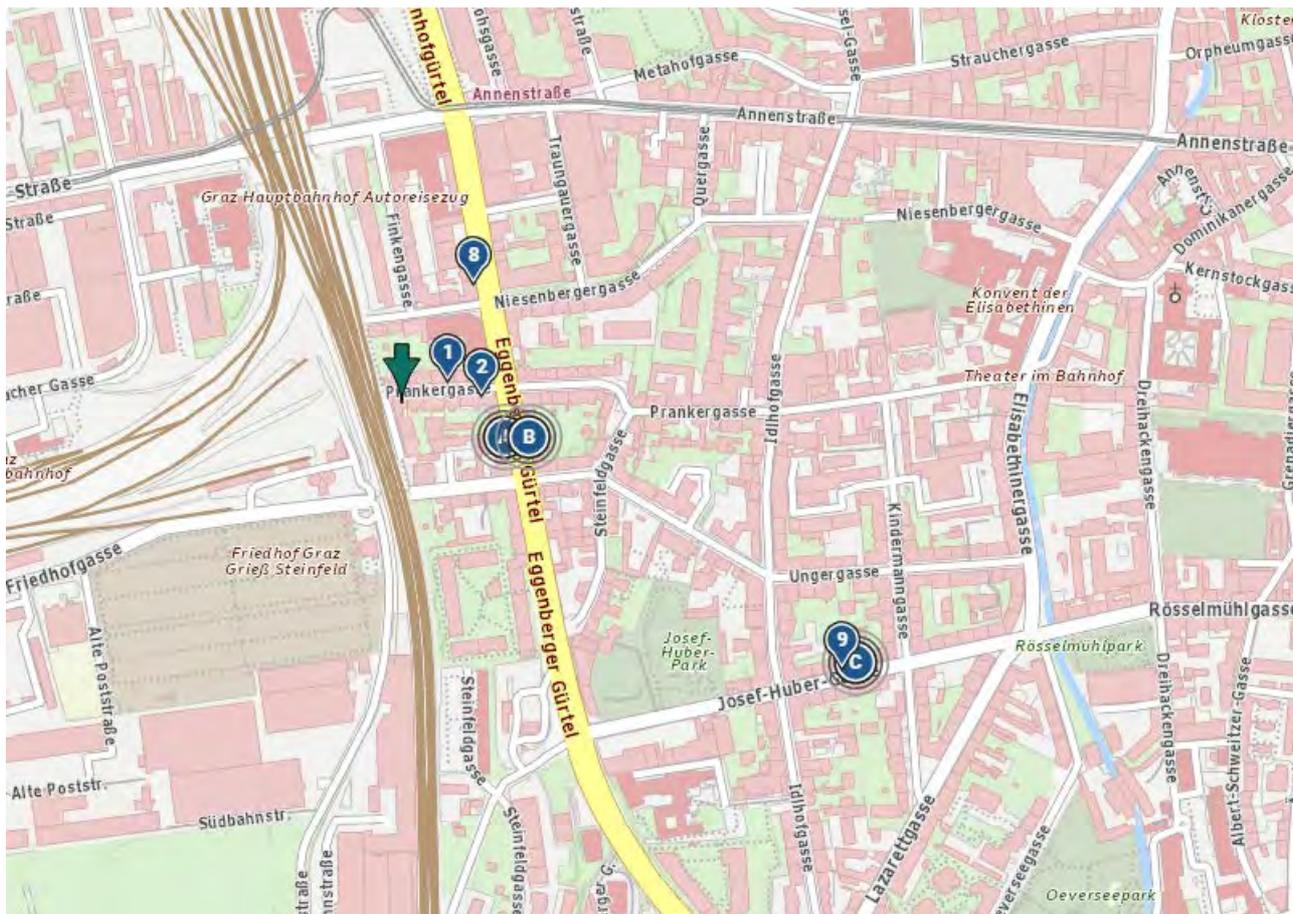
Statistik

Erhobene Vergleichswerte	11
Gewählte Vergleichswerte	11
Arith. Mittel	2.109,61 €
Standardabweichung	363,72 €
Variationskoeffizient	17,24 %
95%-Konfidenzintervall	1.894,66 € - 2.324,55 €
Stichtag	06.03.2024



Adresse	Prankergasse 79, 8020 Graz, Österreich
Koordinaten	47,068644; 15,418684
Katastralgemeinde	63105 Gries

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Eigentumswohnung	1429/2020	12.12.2019	49,28	1.745,13 €	1.853,05 € *
2	Eigentumswohnung	6813/2022	20.06.2022	61,42	2.197,98 €	2.252,98 € *
3/A	Eigentumswohnung	3244/2023	09.02.2023	51,50	2.038,83 €	2.070,78 € *
4/A	Eigentumswohnung	9402/2023	02.11.2023	71,21	2.106,45 €	2.117,06 € *
5/B	Eigentumswohnung	2759/2023	08.03.2023	58,00	2.494,48 €	2.530,88 € *
6/B	Eigentumswohnung	8895/2021	22.07.2021	51,00	1.980,39 €	2.056,31 € *
7/B	Eigentumswohnung	5677/2020	26.05.2020	70,00	1.714,29 €	1.808,92 € *
8	Eigentumswohnung	2219/2020	13.08.2019	89,00	2.348,31 €	2.504,89 € *
9	Eigentumswohnung	2717/2023	30.03.2023	80,31	1.805,50 €	1.830,26 € *
10/C	Eigentumswohnung	870/2022	30.11.2021	76,31	2.607,78 €	2.694,10 € *
11/C	Eigentumswohnung	4760/2022	06.05.2021	60,01	1.427,34 €	1.486,45 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt