



www.gutachten-sv.at



Dr. Josef Bernhofer  
Sachverständiger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienwesen, Parifizierungen und Bauwesen  
Ziviltechniker Architektur

Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz

+43 (0) 699 10 96 20 20  
bernhofe@gutachten-sv.at

**309 E 30/26i**

An das  
Bezirksgericht Graz-West  
Grieskai 88  
8020 Graz

**EXEKUTIONSSACHE**  
**Siegfried Maier**

**Betreibende Partei:** EG d Lg EZ 2304 GB 63112 Gösting Augasse 73  
vd ImmoPro Immobilien GmbH  
8010 Graz, Pestalozzistraße 73  
8051 Graz

**vertreten durch** Dr. Günther Schmied Mag. Micha  
Kribernegg Rechtsanwälte  
Sackstraße 6/III  
8010 Graz  
Tel.: 0316 81 71 90, Fax: 0316 81 71 90-10  
(Zeichen: IMMOPRO-MAIER/SSR16)

**Verpflichtete Partei:** Siegfried Maier  
geb. 23.08.1963  
Reiteregg 1  
8113 St. Oswald

**Wegen:** EUR 7.535,76 samt Anhang (Zwangsversteigerung von  
Liegenschaften)

## **GUTACHTEN**

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der nachstehend angeführten Liegenschaftsanteile  
samt Rechte und Lasten:

**63112 Gösting, EZ 2304 hievon 62/864-Anteile (B-LNR 36).**

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Allgemeines**

- 1.1 Auftrag
- 1.2 Befundaufnahme
- 1.3 Bewertungsstichtag
- 1.4 Vorbemerkungen
- 1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

### **2 Befund**

- 2.1 Grundbuchstand
- 2.2 Einheitswert
- 2.3 Bewertungsgegenstand
- 2.4 Liegenschaft
- 2.5 Allgemeine Beschreibung
- 2.6 Nutzung und Umsatzsteuer
- 2.7 Fotodokumentation
- 2.8 Immissionen
- 2.9 Energieausweis
- 2.10 Informationen der Hausverwaltung

### **3 Gutachten**

- 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze
- 3.2 Ermittlung des Vergleichswertes
- 3.3 Verkehrswert
- 3.4 Zubehör

### **4 Anhang**

- 4.1 Pläne
- 4.2 Vorschreibung
- 4.3 Nutzwertgutachten (Auszug)
- 4.4 Mietvertrag

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Auftrag**

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des Bezirksgericht Graz-West, Grieskai 88, 8020 Graz zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile samt Rechte und Lasten.

## **1.2 Befundaufnahme**

Die Befundaufnahme wurde vom Sachverständigen am **12.08.2026** durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben außerdem teilgenommen:

Frau Christina Gusterer (Gerichtsvollzieherin)

Frau Mag. Sara Reiner (RA-Anwältin für Dr. Günther Schmied Mag. Micha Kriebnegg Rechtsanwälte)

Herr Siegfried Maier (Verpflichteter)

## **1.3 Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag ist der **12.08.2026** als Tag der Befundaufnahme.

## **1.4 Vorbemerkungen**

Die im folgenden Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden aus den vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen ermittelt.

## 1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

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

- Befundaufnahme
- Grundbuchsauszug
- Erhebungen beim Geoinformationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Graz
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme im Bauakt
- Erhebungen im Lärmkataster
- Immobilien Markt Rating (Markt Research) ([www.immarate.sprengnetter.at](http://www.immarate.sprengnetter.at))
- Einsichtnahme in den Lärmkataster Quelle: [www.larminfo.at](http://www.larminfo.at)
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen im Bombenblindgänger-Kataster
- Erhebungen bei der Stadt Graz, Abt. für Gemeindeabgaben
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Baugrundpreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 3. Auflage, 2014)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2019-2023
- Zeitschrift der Sachverständigen, Hrsg.: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Linde-Verlag (Wien)
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Hrsg.: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Manz-Verlag (Wien)
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagenteile (3. Auflage, 2006)
- Informationsschreiben der Hausverwaltung vom 22.07.2026 bzw. 04.08.2026
- Verschreibung – Wohnung ab 01.06.2026 vom 01.06.2026
- Vorausschau für 2026/27 übermittelt von der Hausverwaltung am 04.08.2026
- Baubewilligungsbescheide GZ.: 041861/2010/0008 vom 14.02.2011
- Mietvertrag übergeben vom Verpflichteten am 12.08.2026
- Energieausweis vom 31.03.2022
- Jahresabrechnung - Instandhaltungsrücklage 2025 vom 13.05.2026
- Jahresabrechnung - Betriebskosten 2025 vom 18.05.2026
- HORA-Pass vom 13.07.2026
- Kaufvertrag vom 05.07.2011 (BG 641 TZ 11043/2014)
- Wohnungsgrundriss vom August 2010
- Kellergrundriss vom August 2010
- Nutzwertfestsetzungsgutachten vom 20.10.2012 erstellt von Dr. Martin Ozimic
- Wohnungseigentumsvertrag (BG 641 TZ 11043/2014) vom 28.10.2014

## 2 Befund

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten bzw. von ihm erhobenen Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes am Tage der Befundaufnahme erfolgte. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen als auch des Grundstückes wurde nicht durchgeführt. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinausgegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Im bewertungsgegenständlichen Fall wird angenommen, dass es keine Baumängel und Bauschäden gibt, welche die Gebrauchs- und Nutzungsfähigkeit des Gebäudes beeinträchtigen könnten.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung vom SV nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

### **Bodenmechanik und Baustatik**

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt bzw. beauftragt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswertermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorh. Gebäude zusammenhängenden Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

## 2.1 Grundbuchstand

EZ 2304



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63112 Gösting  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 2304

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 36 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5322/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Top W = Wohnung

ssR = sonstige selbständige Räumlichkeit (Büro)

PF = KFZ-Abstellplatz

Keller = Kellerabteil

Lager = Lagerraum

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR  | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---------|----------------|--------|-------------|
| .1200/3 | G GST-Fläche   | * 1033 |             |
|         | Bauf.(10)      | 256    |             |
|         | Gärten(10)     | 777    | Augasse 73  |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 8387/1949 6378/1965 17918/1969 1282/1970 13740/1971 20488/1999  
Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrweg an EZ 1425 1835 1860 2200 2269  
b 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 272

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

36 ANTEIL: 62/864

Siegfried Maier

GEB: 1963-08-23 ADR: Reiteregg 1, St. Oswald 8113

a 11043/2014 IM RANG 4172/2011 Wohnungseigentumsvertrag 2014-10-28,  
Kaufvertrag 2011-07-05 Eigentumsrecht

b 11043/2014 IM RANG 4172/2011 Wohnungseigentum an Top ssR 16 samt  
Zubehör Keller 16 und Lager

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 10159/1930

Dienstbarkeit der elektrischen Leitungsrechte  
gem Par 2 Servitutabestellungsurkunde 1930-09-22  
für Fa Elektrizitätswerk Gösting V. Franz  
als Eigentümerin der EZ 1011 GB IV Lend

b 7505/2009 EZ 3187 KG 63108 Andritz weiteres herrschendes Gut

c 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
272

2 a 6316/1930 bis 6318/1930 9137/1931

Dienstbarkeit der Duldung einer der Übertragung  
elektrischer Energie dienenden 100.000 Volt

Seite 1 von 3

- Hochspannungsleitung über GSt 341/236 (hier das grün angelegte Trennstück, welches mit GSt 341/121 vereinigt wurde) für Steirische Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz und deren jeweiligen Rechtsnachfolgern im Eigentum dieser Fernleitung
- b 21656/1978 2043/2010 anstelle GSt 341/121 nunmehr dienend GSt .1200/1
- c 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 272
- 3 a 7921/1931  
DIENSTBARKEIT der Leitung des elektrischen Stromes auf dem GSt 341/236 (hier das grün angelegte Trennstück, welches mit dem GSt 341/121 vereinigt wurde) für EZ 1011 GB IV Lend mit der Beschränkung gem Par VII Kaufvertrag 1931-05-08 für Fa Elektrizitätswerk Gösting V. Franz
- b 21656/1978 2043/2010 anstelle GSt 341/121 nunmehr dienend GSt .1200/1
- c 7505/2009 EZ 3187 KG 63108 Andritz weiteres herrschendes Gut
- d 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 272
- 4 a 332/2011 1693/2011  
DIENSTBARKEIT Verlegung, Benützung eines Kanals bzw. von Rohren und Leitungen über GSt .1200/1 .1200/3 gem Pkt 2) Dienstbarkeitsvertrag 2010-12-30 für GSt .1200/2
- b 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 272
- 5 a 2094/2011  
DIENSTBARKEIT Errichtung, Benützung, Erhaltung eines Kanals auf GSt .1200/3 gem Pkt 11. Kaufvertrag 2010-12-30 für GSt .1200/1
- 6 a 2094/2011  
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren sowie Leitungsrechte auf GSt .1200/3 gem Pkt 12. Kaufvertrag 2010-12-30 für GSt .1200/1
- 24 auf Anteil B-LNR 36 37 38  
a 3897/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (111C 95/18z)
- 25 auf Anteil B-LNR 36 37 38  
a 11150/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 204/18v)
- 26 auf Anteil B-LNR 36 37 38  
a 5197/2019 (Entscheidendes Gericht BG Voitsberg - 1916/2019)  
Pfandurkunde 2019-02-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 135.000,-- für Raiffeisenbank Region Feldbach eGen (FN 66811b)
- c 5197/2019 (Entscheidendes Gericht BG Voitsberg - 1916/2019)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2304 KG 63112 Gösting C-LNR 26  
EZ 271 KG 63324 Kalchberg C-LNR 4
- 27 auf Anteil B-LNR 36 37 38  
a 9919/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (210C 374/19h)
- 29 auf Anteil B-LNR 36 37 38  
a 7447/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 104/21t)
- 30 auf Anteil B-LNR 36 37 38  
a 4022/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 88/22m)
- 31 auf Anteil B-LNR 36 37 38  
a 8504/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (210 C 296/22t)
- 34 auf Anteil B-LNR 36 37 38  
a 2787/2023 IM RANG 10747/2022  
PFANDRECHT vollstr EUR 3.478,66

4 & Z seit 2022-09-15, Kosten EUR 323,82  
it Beschluss vom 2022-12-21 für  
Eigentümergeinschaft Graz Augasse 17  
(311 E 28/22d)

39 auf Anteil B-LNR 36  
a 1244/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 874/26g)  
b 3585/2026 Zwangsversteigerung unter C-LNR 43a

43 auf Anteil B-LNR 36  
a 3585/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 7.747,69 s.A. für  
EG d EE 2304 GB 63112 Gösting Augasse 73  
(309 E 30/26i)  
b 3585/2026 Klage unter C-LNR 39a

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

---

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| Grundbuch | 12.08.2026 15:00:55 |
|-----------|---------------------|

---

## 2.2 Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

## 2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die 62/864-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top ssR 16 (Wohnungseigentumsobjekt) an der Liegenschaft EZ 2304 der KG 63112 Gösting, mit der Liegenschaftsadresse: Augasse 73, 8051 Graz.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (geographisches Informationssystem des Landes Steiermark) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

|                                                   |                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Nutzfläche der Eigentumswohnung Top ssR 16</b> | <b>51,15 m<sup>2</sup></b> |
|---------------------------------------------------|----------------------------|



(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

## 2.4 Liegenschaft

### 2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft, mit der EZ 2304 der KG 63112 Gösting, auf der sich der Bewertungsgegenstand befindet, hat ein Gesamtausmaß von 1.033 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuchsstand) und ist mit mehreren Mehrparteienhäusern bebaut.

Die Liegenschaft ist unregelmäßig konfiguriert. Das Grundstück weist ein Gefälle auf. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.



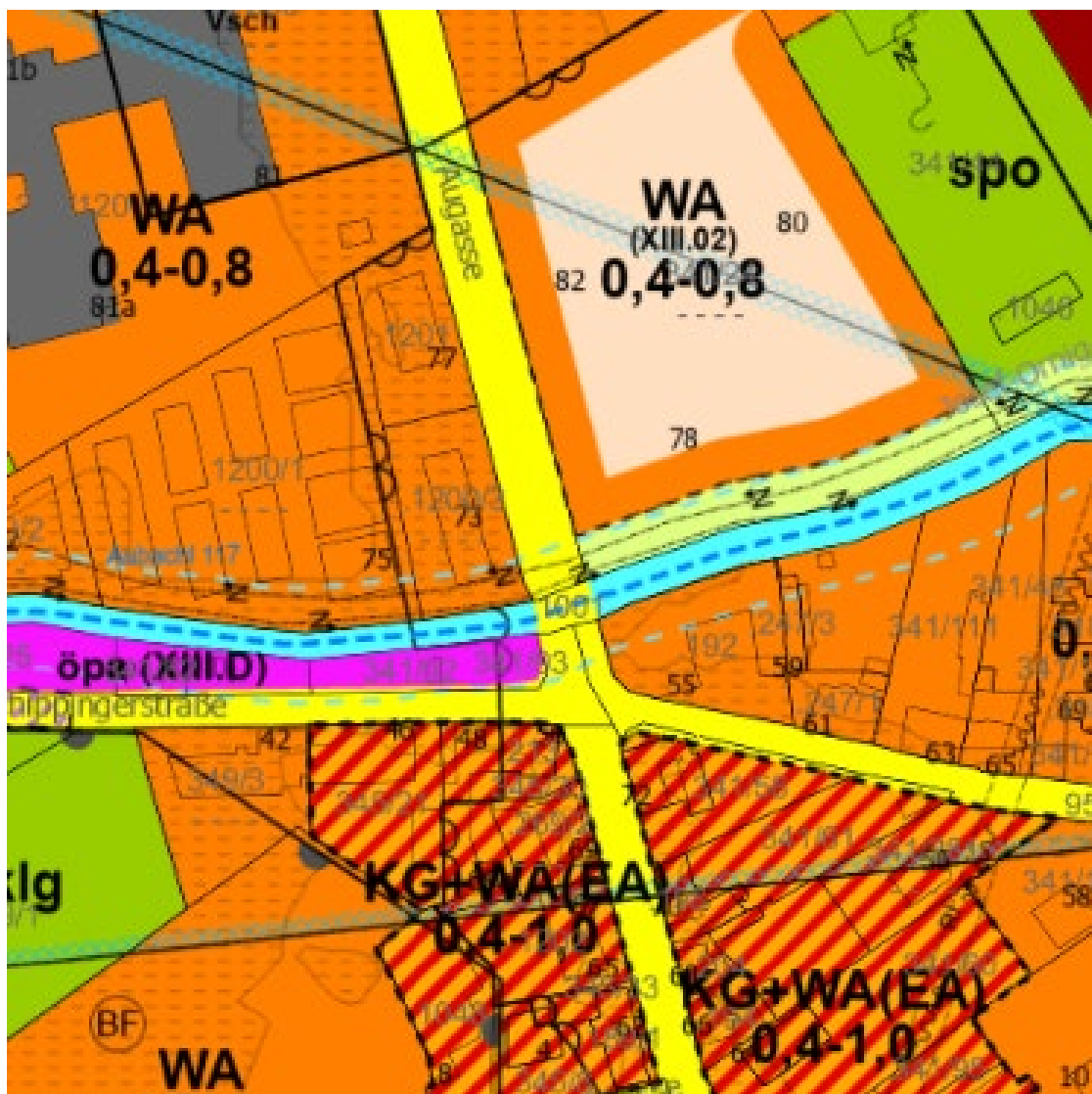
(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

### 2.4.2 Aufschließung

Auf dem Grundstück befinden sich die öffentliche Kanalisation, ein Trinkwasseranschluss und das Stromnetz des örtlichen EVU. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz befindet sich ebenfalls am Grundstück. Es wurden keine Abgabenrückstände hinsichtlich Kanalgebühren und Grundsteuer bekanntgegeben.

### 2.4.3 Flächenwidmung

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde i.d.g.F. als **Wohnen Allgemein (WA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8** ausgewiesen.

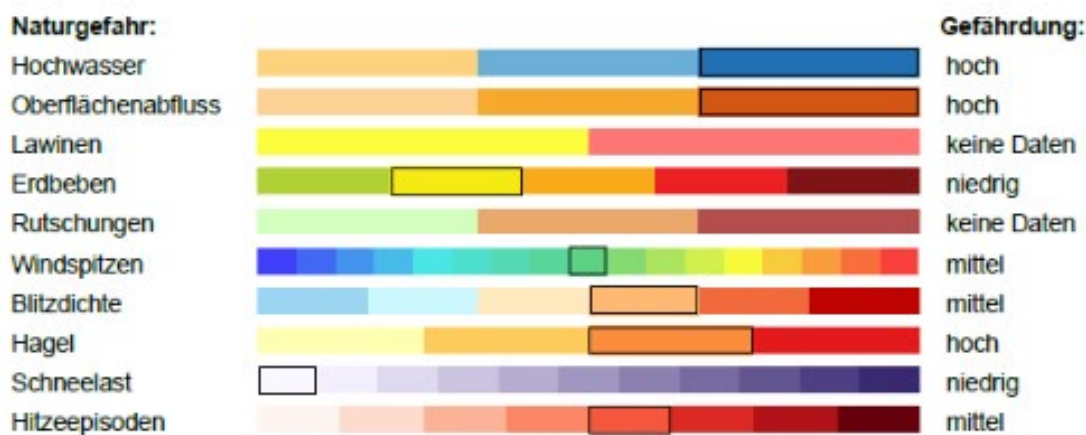
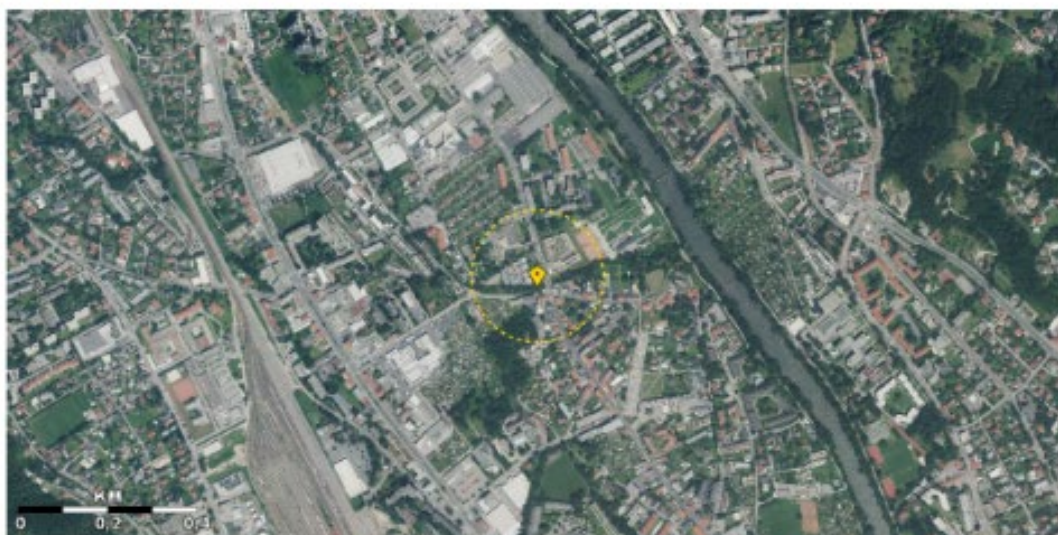


Flächenwidmungsplan der Stadt Graz

## HORA-Pass

Adresse: Augasse 73, 8051 Graz, Österreich  
 Seehöhe: 356 m  
 Auswerteradius: 150 m  
 Geogr. Koordinaten: 47,09335° N | 15,41332° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



**Legende und weiterführende Informationen**
**Hochwasser**

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

**Erdbeben<sup>1</sup>**

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

**Windspitzen [km/h]**

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

**Lawinen**

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

**Rutschungen**

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

**Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]**

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

**Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

**Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]**

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

**Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

#### **2.4.4 Rechte und Lasten**

##### **EZ 2304**

##### **A2-Blatt:**

2 a 8387/1949 6378/1965 17918/1969 1282/1970 13740/1971 20488/1999  
Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrweg an EZ 1425 1835 1860 2200 2269

b 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 272

**Die im A2-Blatt eingetragenen Lasten stellen bei der angewandten Bewertungsmethode keinen wertbeeinflussenden Umstand dar und bleiben demgemäß unberücksichtigt.**

##### **C-Blatt:**

1 a 10159/1930

DIENTSBARKEIT der elektrischen Leitungsrechte gem Par 2 Servitutsbestellungsurkunde 1930-09-22 für Fa Elektrizitätswerk Gösting V. Franz als Eigentümerin der EZ 1011 GB IV Lend

b 7505/2009 EZ 3187 KG 63108 Andritz weiteres herrschendes Gut

c 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 272

2 a 6316/1930 bis 6318/1930 9137/1931

DIENTSBARKEIT der Duldung einer der Übertragung elektrischer Energie dienenden 100.000 Volt Hochspannungsleitung über Gst 341/236 (hier das grün angelegte Trennstück, welches mit Gst 341/121 vereinigt wurde) für Steirische Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz und deren jeweiligen Rechtnachfolgern im Eigentum dieser Fernleitung

b 21656/1978 2043/2010 anstelle Gst 341/121 nunmehr dienend Gst . 1200/1

c 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 272

3 a 7921/1931

DIENSTBARKEIT der Leitung des elektrischen Stromes auf dem Gst 341/236 (hier das grün angelegte Trennstück, welches mit dem Gst 341/121 vereinigt wurde) für EZ 1011 GB IV Lend mit der Beschränkung gem Par VII Kaufvertrag 1931-05-08 für Fa Elektrizitätswerk Gösting V. Franz

b 21656/1978 2043/2010 anstelle Gst 341/121 nunmehr dienend Gst . 1200/1

c 7505/2009 EZ 3187 KG 63108 Andritz weiteres herrschendes Gut

d 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 272

4 a 332/2011 1683/2011

DIENSTBARKEIT Verlegung, Benützung eines Kanals bzw. von Rohren und Leitungen über Gst .1200/1 .1200/3 gem Pkt 2) Dienstbarkeitsvertrag 2010-12-30 für Gst .1200/2

b 2094/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 272

5 a 2094/2011

DIENSTBARKEIT Errichtung, Benützung, Erhaltung eines Kanals auf Gst .1200/3 gem Pkt 11. Kaufvertrag 2010-12-30 für Gst . 1200/1

6 a 2094/2011

DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren sowie Leitungsrechte auf Gst .1200/3 gem Pkt 12. Kaufvertrag 2010-12-30 für Gst .1200/1

**Die im C-Blatt eingetragenen Lasten stellen bei der angewandten Bewertungsmethode keinen wertbeeinflussenden Umstand dar und bleiben demgemäß unberücksichtigt.**

---

**Es wurden keine außerbücherlichen Darlehen bzw. Rechte und Lasten bekanntgegeben**

**Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.**

## 2.5 Allgemeine Beschreibung

### Allgemeine Objektbeschreibung und Lage im Gebäude

#### Wohnungseigentumsobjekt SSR 16

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt weist gemäß Nutzwertgutachten vom 20.10.2012 eine Nutzfläche von **51,15 m<sup>2</sup>** auf. Im ursprünglichen Nutzwertgutachten ist die Top SSR 16 als „Sonstige Selbständige Räumlichkeit“ ausgewiesen und in Vorraum, WC, Abstellraum, Küche, Sekretariat und Chefbüro mit Terrasse gegliedert.

Die innere Raumaufteilung stellt sich entsprechend dem vorgefundenen Bestand als zweckmäßig gegliederte Büro- bzw. Geschäftseinheit dar. Vom Eingangsbereich bzw. Vorraum werden die einzelnen Nutzräume erschlossen. Die Räumlichkeiten werden augenscheinlich zu Büro- und Verwaltungszwecken verwendet und waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme entsprechend eingerichtet und in Gebrauch.

Nach der im Nutzwertgutachten enthaltenen Flächenaufstellung setzt sich die Nutzfläche des Top ssR 16 wie folgt zusammen:

- Vorraum: **7,37 m<sup>2</sup>**
- WC: **1,84 m<sup>2</sup>**
- Abstellraum: **2,37 m<sup>2</sup>**
- Küche: **3,31 m<sup>2</sup>**
- Sekretariat: **24,29 m<sup>2</sup>**
- Chefbüro: **11,97 m<sup>2</sup>**

Hieraus ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von **51,15 m<sup>2</sup>**.

Darüber hinaus wurden noch ein Lager im Erdgeschoss mit 15,93m<sup>2</sup> und ein Kellerabteil (Keller 16) mit 3,50 m<sup>2</sup> als Wohnungseigentums-Zubehör dem Wohnungseigentumsobjekt Top ssR 16 zugeordnet.

#### Vorraum und Erschließung

Der Zugang zum Objekt erfolgt ebenerdig über den allgemeinen Außen- bzw. Zugangsbereich der Wohnhausanlage. Der Eingangs- und Vorraumbereich ist mit einem dunklen keramischen Bodenbelag ausgestattet. Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und hell gestrichen. Der Bereich dient der inneren Erschließung sowie als Übergangszone zu den Büro-, Sanitär- und Nebenräumen.

Der vorgefundene Zustand ist insgesamt ordentlich und gebrauchsfähig. Die Oberflächen weisen lediglich die bei einer laufenden gewerblichen bzw. büromäßigen Nutzung üblichen Gebrauchsspuren auf.

### **Sekretariat / Büroraum**

Den flächenmäßig größten Raum bildet das mit rund **24,29 m<sup>2</sup>** ausgewiesene Sekretariat. Der Raum ist rechteckig bzw. gut nutzbar geschnitten und weist eine natürliche Belichtung über mehrere Fensterflächen auf. Zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheins war der Raum mit Schreibtisch, Bürostuhl, EDV-Arbeitsplatz, Aktenschränken sowie weiteren bürotypischen Einrichtungsgegenständen ausgestattet.

Der Boden ist mit einem Laminatbelag ausgeführt. Die Wand- und Deckenflächen sind glatt verputzt und hell gestrichen. Die künstliche Beleuchtung erfolgt über Deckenleuchten. Der Raum vermittelt insgesamt einen einfachen bis mittleren, funktionalen Bürostandard.

### **Chefbüro**

Das mit einer Nutzfläche von **11,97 m<sup>2</sup>** ausgewiesene Chefbüro ist als eigenständig nutzbarer Büroraum ausgebildet. Der Raum verfügt über natürliche Belichtung und ist vom übrigen Bürobereich räumlich bzw. mittels einer Schiebetür abgetrennt.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war der Raum büromäßig eingerichtet. Auch hier ist ein Laminatboden vorhanden; die Wand- und Deckenflächen sind hell gestrichen. Der Raum befindet sich in einem gepflegten und unmittelbar nutzbaren Zustand.

### **Küche**

Innerhalb der ssR 16 befindet sich eine kleine, mit **3,31 m<sup>2</sup>** ausgewiesene Teeküche bzw. Büroküche. Diese dient der Versorgung der Büroräumlichkeiten und ist entsprechend ihrer untergeordneten Funktion kompakt ausgebildet.

Die Küchenausstattung entspricht einer einfachen, zweckmäßigen Büroausstattung. Eine technische Funktionsprüfung der vorhandenen Installationen und Geräte wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht vorgenommen.

### **WC und Abstellraum**

Das Objekt verfügt über ein eigenes WC mit einer Nutzfläche von **1,84 m<sup>2</sup>**. Der Sanitärraum ist mit WC und Handwaschbecken ausgestattet. Die Wandflächen sind teilweise keramisch verflies, der Boden ist ebenfalls mit keramischen Fliesen ausgeführt. Die Sanitärausstattung befindet sich in einem gebrauchsfähigen, altersentsprechenden Zustand.

Weiters ist innerhalb des Objektes ein Abstellraum mit einer Fläche von **2,37 m<sup>2</sup>** vorhanden. Dieser dient der Lagerung von Büro-, Reinigungs- und sonstigen Gebrauchsgegenständen und stellt eine funktionale Ergänzung der Büronutzung dar.

### **Ausstattung**

Die Büro- und Aufenthaltsräume sind überwiegend mit Laminatböden ausgestattet. In den Eingangs- und Sanitärbereichen befinden sich keramische Bodenbeläge. Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend glatt verputzt bzw. gespachtelt und hell gestrichen.

Die Fenster sind als moderne Fensterkonstruktionen mit Isolierverglasung ausgeführt. Heizkörper sind vorhanden. Die Räumlichkeiten verfügen über elektrische Beleuchtung und die für eine Büronutzung erforderlichen Elektroanschlüsse.

Eine weitergehende technische Überprüfung insbesondere der Elektro-, Heizungs-, Wasser- oder Abwasserinstallationen wurde nicht durchgeführt und war auch nicht beauftragt.

### **Terrasse / unmittelbar vorgelagerter Außenbereich**

Der ssR 16 ist nach dem vorliegenden Nutzwertgutachten eine unmittelbar angrenzende Terrassenfläche von **15,25 m<sup>2</sup>** zugeordnet.

Die Terrasse ist vom Objekt aus unmittelbar erreichbar und stellt eine nutzbare Außenfläche dar. Sie ist mit einem befestigten Plattenbelag versehen und grenzt an die Grün- und Freiflächen der Wohnhausanlage. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme befand sich die Fläche in einem ordentlichen, altersentsprechenden Zustand.

### **Kellerabteil Nr. 16**

Zum Wohnungseigentumsobjekt ssR 16 gehört das im Kellergeschoss gelegene **Kellerabteil Nr. 16 mit einer Fläche von 3,50 m<sup>2</sup>**. Die Kellerabteile befinden sich innerhalb des gemeinschaftlichen Kellerbereiches und sind durch Metallgitter- bzw. Metalllamellenkonstruktionen voneinander getrennt.

Das Kellerabteil Nr. 16 dient als einfache Lager- und Abstellfläche. Der Kellerboden besteht aus einer unbehandelten bzw. beschichteten Betonfläche; die umgebenden Wand- und Deckenflächen weisen einen für einen Gemeinschaftskeller üblichen einfachen Ausführungsstandard auf. Der Zustand ist als funktional und altersentsprechend zu beurteilen. Es waren keine außergewöhnlichen, die gewöhnliche Lagerfunktion wesentlich beeinträchtigenden Schäden festzustellen.

### **Gesonderter Lagerraum im Erdgeschoss**

Der **Lagerraum im Erdgeschoss mit einer Fläche von 15,93 m<sup>2</sup>** befindet sich **außerhalb des eigentlichen Wohnungseigentumsobjektes Top ssR 16**. Der Lagerraum ist vom Bürobereich baulich getrennt und als eigenständige Lagerfläche ausgebildet. Der Zugang erfolgt über den Erdgeschoss- bzw. Außenbereich. Die Ausführung ist gegenüber dem Büroobjekt deutlich einfacher. Die Wandflächen bestehen im Wesentlichen aus Holzwerkstoff- bzw. OSB-Platten, der Boden ist als einfache Betonfläche ausgeführt. Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde der Raum zur Lagerung von Akten, Kartons, Papierwaren, Ordnern, Büromaterialien, Regalen und sonstigen betrieblichen Gegenständen genutzt. Aufgrund der einfachen baulichen Ausführung ist dieser Raum nicht mit der Bürofläche des SSR 16 gleichzusetzen, weist jedoch aufgrund seiner ebenerdigen Lage und unmittelbaren Nähe zum Büro eine gegenüber einem gewöhnlichen Kellerabteil deutlich bessere praktische Nutzbarkeit auf.

Der Lagerraum befand sich beim Ortsaugenschein in einem einfachen, jedoch zweckentsprechenden und gebrauchsfähigen Zustand. Eine Ausstattung für Aufenthalts-, Wohn- oder vollwertige Büro Zwecke ist nicht vorhanden.

### **Erhaltungs- und Ausstattungszustand**

Das Wohnungseigentumsobjekt ssR 16 befindet sich insgesamt in einem **gepflegten und unmittelbar gebrauchsfähigen Zustand**. Der Ausstattungsstandard der Büroräumlichkeiten ist als einfacher bis mittlerer Bürostandard zu beurteilen. Wesentliche augenscheinliche Schäden oder erhebliche Instandhaltungsrückstände waren im Zuge des Ortsaugenscheins nicht feststellbar.

Das Kellerabteil Nr. 16 sowie der gesonderte Lagerraum weisen entsprechend ihrer Zweckbestimmung einen deutlich einfacheren Ausstattungsstandard auf. Während das Kellerabteil eine typische untergeordnete Kellerlagerfläche darstellt, besitzt der Lagerraum im Erdgeschoss aufgrund seiner ebenerdigen Lage, der unmittelbaren Erreichbarkeit und der natürlichen Belichtung eine qualitativ bessere Lager- und Nutzungsmöglichkeit.

### **Zusammenfassender Befund**

Zusammenfassend besteht der zu beurteilende Bestand aus dem im Erdgeschoss gelegenen **Wohnungseigentumsobjekt SSR 16 mit einer Nutzfläche von 51,15 m<sup>2</sup>**, bestehend aus Vorraum, WC, Abstellraum, Küche, Sekretariat und Chefbüro, sowie dem diesem Objekt zugehörigen **Kellerabteil Nr. 16 im Kellergeschoss mit 3,50 m<sup>2</sup>**.

Darüber hinaus besteht im Erdgeschoss ein **gesonderter Lagerraum mit 15,93 m<sup>2</sup>**, welcher sich außerhalb der räumlichen Abgrenzung des Wohnungseigentumsobjektes SSR 16 befindet und aufgrund seiner abweichenden Lage, Ausführung und Nutzung gesondert zu erfassen und zu bewerten ist.

Die Büroräumlichkeiten befinden sich in einem gepflegten und gebrauchsfähigen Zustand, während Kellerabteil und Lagerraum einen ihrer jeweiligen Zweckbestimmung entsprechenden einfachen Ausstattungsstandard aufweisen.

### **Zubehör**

Bei der Befundaufnahme am **12.08.2026** konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Küche: Einbauküche mit Ober- und Unterschränken samt Spüle, Kochfeld und Kühlschrank.

## 2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

### 2.6.1 Nutzung

Am Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand möbliert. Es wurde ein Bestandsverhältnis (s. Anhang – 4.4 Mietvertrag) bekanntgegeben. Gem. Kaufvertrag vom 05.07.2011 ist das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt wohnungseigentumsrechtlich sowohl als Büro als auch Wohnung gewidmet.

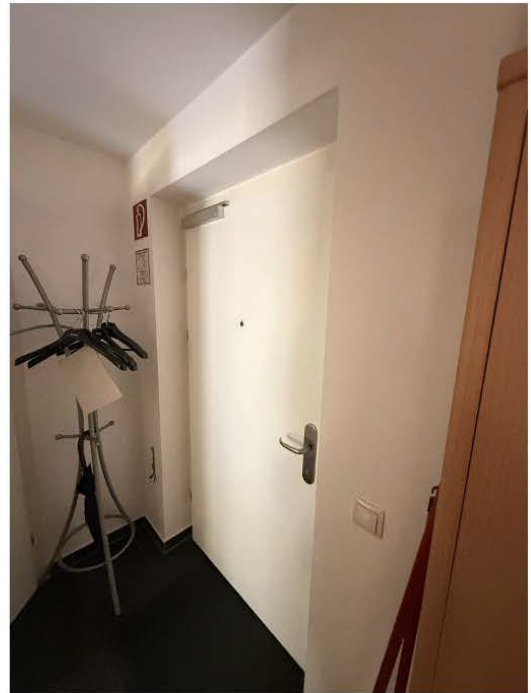
### 2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

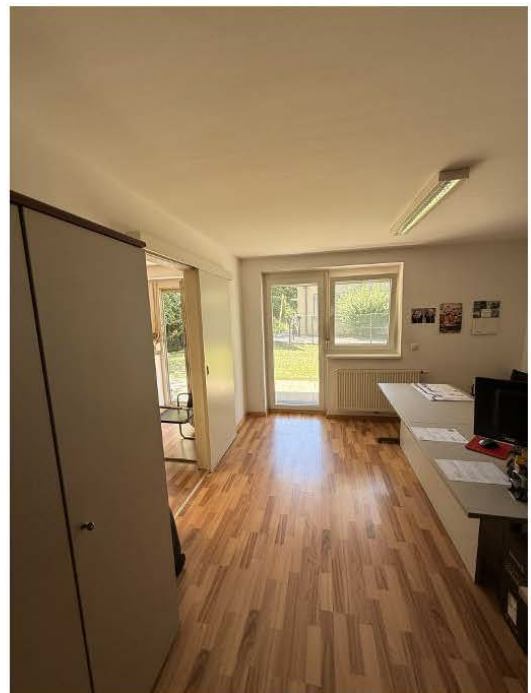
Die Kostenansätze sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich ohne USt. vorzunehmen, weil eine Nutzung mit Ertragserzielung regelmäßig zum Vorsteuerabzug berechtigt (vgl. ÖNORM B 1802, 4.5).

Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die USt. einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufer. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt. als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt. zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 284):

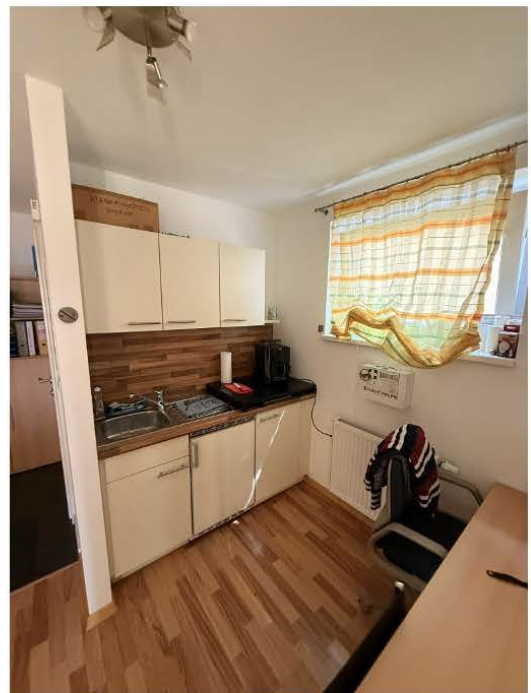
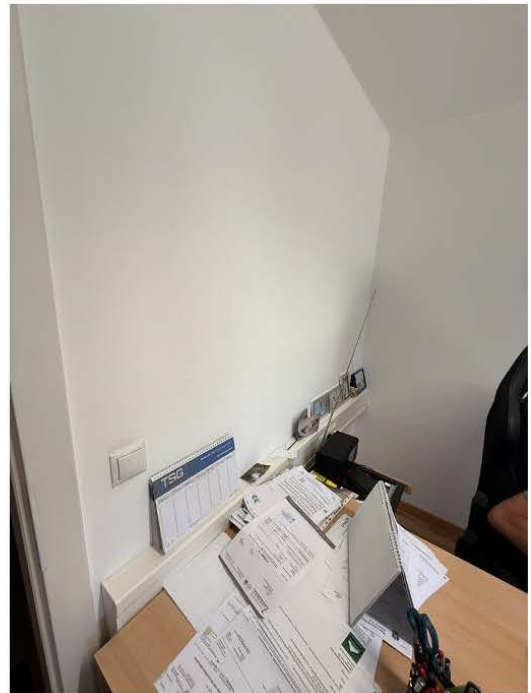
Bei der zu bewertenden Immobilie sind die potenziellen Käufer Konsumenten (Nutzung als Wohnung). Bei den Ausgangswerten für die Liegenschaftsbewertung erfolgt dementsprechend eine Berücksichtigung der USt.

## 2.7 Fotodokumentation

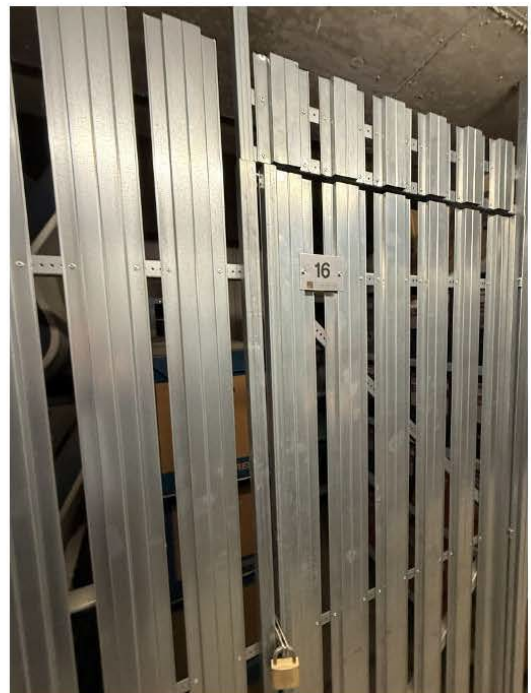
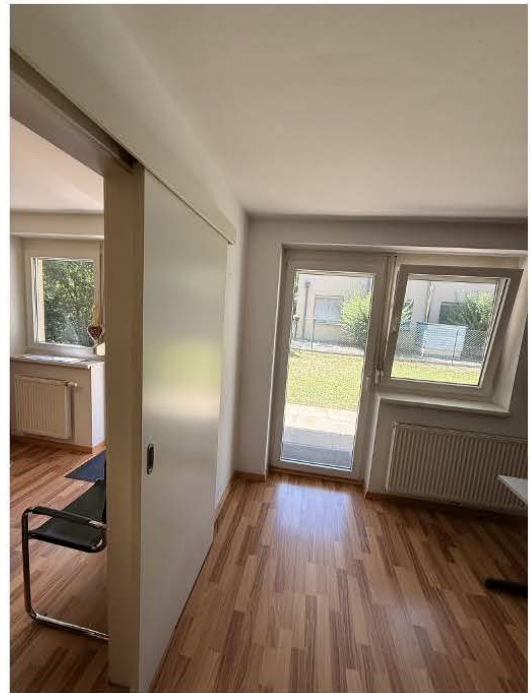
















## 2.8 Immissionen

### 2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist lt. Abfrage vom 12.08.2026

**nicht**

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

#### Erläuterungen

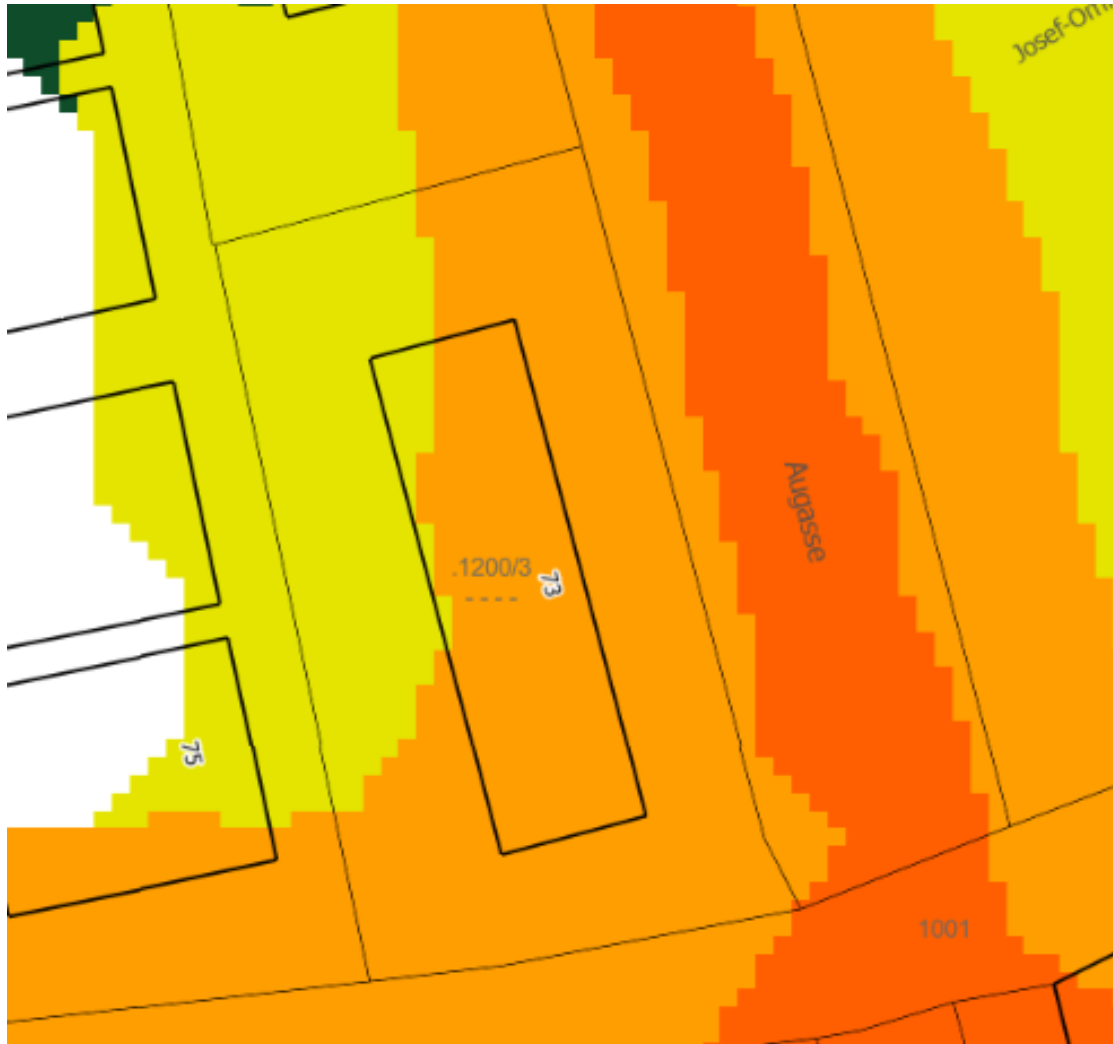
Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: Grundkarte: basemap.at© BEV

### 2.8.2 Straßenverkehrslärm (Nacht)

Im Bereich des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes ist gem. Lärmkataster des Gis-Steiermark mit einer Belastung hinsichtlich Verkehrslärm von 45 dB bis 54 dB (Nacht) zu rechnen.



Auszug aus dem Lärmkataster des GIS-Steiermark

### 2.9 Energieausweis

Es konnte vom Sachverständigen ein Energieausweis vom 31.03.2022, erstellt von Siedlungsgenossenschaft Rottenmann, erhoben werden.

HWB Ref, SK: 46,40 kWh/m<sup>2</sup>  
fGEE, SK: 0,84

## 2.10 Informationen der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die ImmoPro Immobilien GmbH, Joanneumring 16, 8010 Graz, Austria. Sämtliche nachstehende Angaben beruhen auf Informationen der Hausverwaltung.

Von der Hausverwaltung wurden am 16.07.2026 folgende Angaben übermittelt:

*Derzeit sind keine größeren Sanierungen geplant.*

*Eine Eigentümerversammlung ist für Herbst von uns eingeplant.*

### 2.10.1 Betriebskosten

Die Betriebskosten inkl. Verwaltungskostenpauschale für die **Top ssR 16** betragen lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.06.2026 monatlich **133,19 € (exkl. 10% Ust)**.

### 2.10.2 Reparaturrücklage

Der Betrag für die Instandhaltung für die Wohnung **Top ssR 16** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.06.2026 monatlich **69,93 €**.

Der Rücklagenstand für die gesamte Wohnhausanlage weist per 31.12.2025 ein Guthaben in Höhe von **18.540,71** auf.

### 2.10.3 Heizkosten

Das monatliche Heizkosten-Akonto für die Wohnung **Top ssR 16** beläuft sich lt. Vorschreibung ab 01.06.2026 auf **38,93 € (exkl. 20 % Ust)**.

## 3 Gutachten

### 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§ 2 Abs 2, LBG).

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 3, LBG).

Aus diesem Grund muss der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, zudem der tatsächlich erzielte Preis nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen.

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts Anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 Abs 1, LBG).

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

Da im gegenständlichen Bewertungsfall eine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen vergleichbarer Sachen vorliegen wird hier das **Vergleichswertverfahren** angewendet.

### **3.2 Ermittlung des Vergleichswertes**

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 Abs 1, LBG).

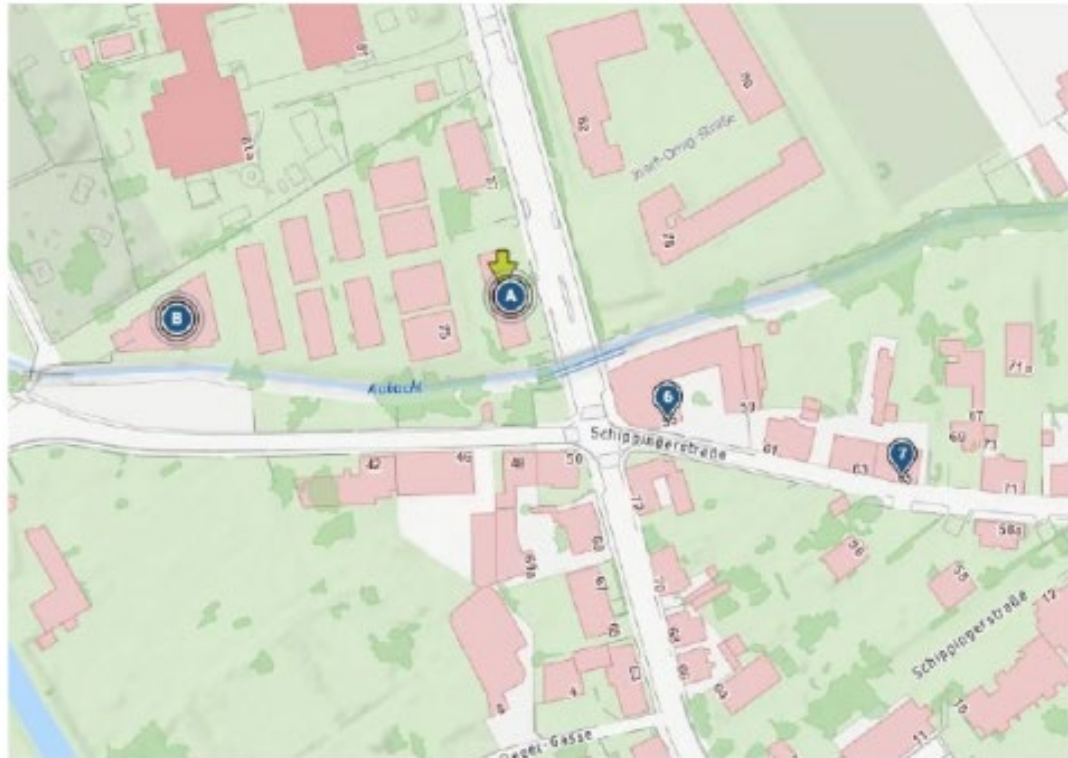
Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten (§ 4 Abs 2, LBG).

Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden (§ 3 Abs 3, LBG).

Dieser Vorgang wird als die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Vergleichswertes anerkannt.

## Übersicht der Vergleichsliegenschaften:

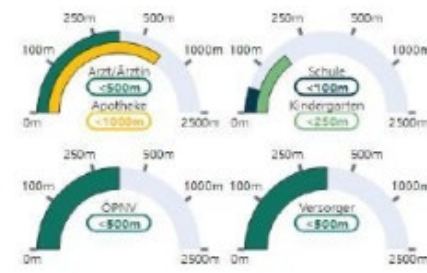
## Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



| Nr  | Kategorie        | TZ/Jahr   | Datum KV   | Nutzfl. | Preis/m <sup>2</sup><br>Kaufvertrag | Preis korr./m <sup>2</sup> |
|-----|------------------|-----------|------------|---------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1/A | Eigentumswohnung | 8989/2025 | 19.05.2025 | 41,91   | 2.982,58 €                          | 2.982,58 € *               |
| 2/A | Eigentumswohnung | 515/2024  | 02.11.2023 | 41,45   | 3.112,18 €                          | 3.112,18 € *               |
| 3/A | Eigentumswohnung | 9294/2023 | 09.10.2023 | 41,82   | 2.630,32 €                          | 2.630,32 € *               |
| 4/B | Eigentumswohnung | 9351/2025 | 03.10.2025 | 41,00   | 2.780,49 €                          | 2.780,49 € *               |
| 5/B | Eigentumswohnung | 4252/2025 | 27.03.2025 | 38,71   | 2.583,31 €                          | 2.583,31 € *               |
| 6   | Eigentumswohnung | 3065/2026 | 11.12.2025 | 76,00   | 2.881,58 €                          | 2.881,58 € *               |
| 7   | Eigentumswohnung | 8795/2024 | 27.09.2024 | 50,07   | 2.796,09 €                          | 2.796,09 € *               |

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

## Nr. 1: Eigentumswohnung \*



## Vertragsdaten

|               |                                                       |
|---------------|-------------------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 19.05.2025                                            |
| Tagebuchzahl  | 8989/2025                                             |
| Grundbuch     | 63112 Götting                                         |
| EZ            | 2304                                                  |
| Adresse       | Augasse 73 W 05/3, OG 8051<br>Graz, 13. Bez.: Götting |
| KG-Grundstück | 63112 - 1200/3                                        |
| Verkäufer     | Leber                                                 |
| Käufer        | Gösweiner                                             |

## weitere Informationen

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Parifizierung     | 2011   |
| Anteile           | 52/864 |
| Kellerabteil      | Ja     |
| KFZ-Abstellplätze | Ja     |
| Gartenanteil      | Nein   |
| Terrasse          | Ja     |
| Balkon/Loggia     | Nein   |

## Flächendaten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Grundstücksfläche | 1.033,00 m <sup>2</sup> |
| Bebaute Fläche    | 256,00 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche        | 41,91 m <sup>2</sup>    |

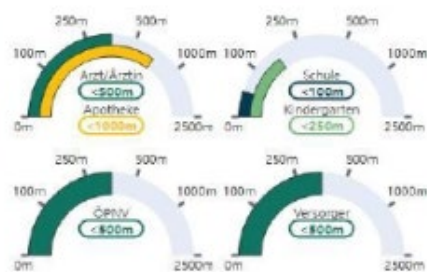
## Berechnungsdaten

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Gesamtkaufpreis              | 125.000,00 €         |
| Nutzfläche                   | 41,91 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>         | 2.982,58 €           |
| Preis korr. / m <sup>2</sup> | 2.982,58 €           |

Aus dem KV: 45+7/864 Anteile,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 3 m

## Nr. 2: Eigentumswohnung \*



## Vertragsdaten

|               |                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 02.11.2023                                                |
| Tagebuchzahl  | 515/2024                                                  |
| Grundbuch     | 63112 Götting                                             |
| EZ            | 2304                                                      |
| Adresse       | Augasse 73 W Top 15/3, OG 8051<br>Graz, 13. Bez.: Götting |
| KG-Grundstück | 63112 - 1200/3                                            |
| Verkäufer     | Kindler                                                   |
| Käufer        | Kismetovic                                                |

## weitere Informationen

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Anteile           | 46/864 |
| Kellerabteil      | Ja     |
| KFZ-Abstellplätze | Ja     |
| Gartenanteil      | Nein   |
| Terrasse          | Ja     |
| Balkon/Loggia     | Nein   |

## Flächendaten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Grundstücksfläche | 1.033,00 m <sup>2</sup> |
| Bebaute Fläche    | 256,00 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche        | 41,45 m <sup>2</sup>    |

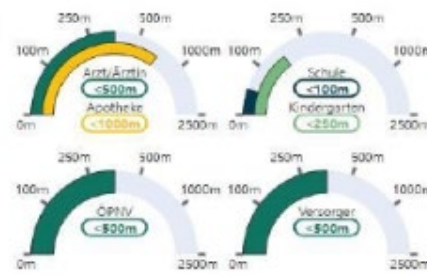
## Berechnungsdaten

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Gesamtkaufpreis              | 129.000,00 €         |
| Nutzfläche                   | 41,45 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>         | 3.112,18 €           |
| Preis korr. / m <sup>2</sup> | 3.112,18 €           |

Aus dem KV: 46+7/864 Anteile,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 3 m

## Nr. 3: Eigentumswohnung \*



## Vertragsdaten

|               |                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 09.10.2023                                                 |
| Tagebuchzahl  | 9294/2023                                                  |
| Grundbuch     | 63112 Gösting                                              |
| EZ            | 2304                                                       |
| Adresse       | Augsasse 73 W Top 09/2, OG 8051<br>Graz, 13. Bez.: Gösting |
| KG-Grundstück | 63112 - .1200/3                                            |
| Verkäufer     | Stiegler                                                   |
| Käufer        | Kovacevic                                                  |

## weitere Informationen

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Anteile           | 51/864 |
| Kellerabteil      | Ja     |
| KFZ-Abstellplätze | Ja     |
| Gartenanteil      | Nein   |
| Terrasse          | Nein   |
| Balkon/Loggia     | Nein   |

## Flächendaten

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Grundstücksfläche | 1.033,00 m² |
| Bebaute Fläche    | 256,00 m²   |
| Nutzfläche        | 41,82 m²    |

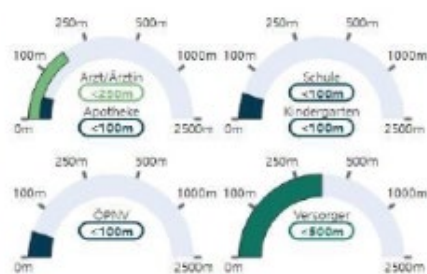
## Berechnungsdaten

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis  | 110.000,00 € |
| Nutzfläche       | 41,82 m²     |
| Preis/m²         | 2.630,32 €   |
| Preis korr. / m² | 2.630,32 €   |

Aus dem KV: 45+6/864 Anteile, bis 31.1.2024 befristet vermietet.

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 3 m

## Nr. 4: Eigentumswohnung \*



## Vertragsdaten

|               |                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 03.10.2025                                                   |
| Tagebuchzahl  | 9351/2025                                                    |
| Grundbuch     | 63112 Gösting                                                |
| EZ            | 2299                                                         |
| Adresse       | Fischeraustraße 2 W 17/2, OG 8051<br>Graz, 13. Bez.: Gösting |
| KG-Grundstück | 63112 - .1200/2                                              |
| Verkäufer     | Göllner   Göllner                                            |
| Käufer        | Kern   Kern                                                  |

## weitere Informationen

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Parifizierung     | 2012     |
| Anteile           | 88/1826  |
| Kellerabteil      | Ja       |
| KFZ-Abstellplätze | Ja       |
| Gartenanteil      | Nein     |
| Terrasse          | Nein     |
| Balkon/Loggia     | 10,00 m² |

## Flächendaten

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Grundstücksfläche | 1.166,00 m² |
| Bebaute Fläche    | 443,00 m²   |
| Nutzfläche        | 41,00 m²    |

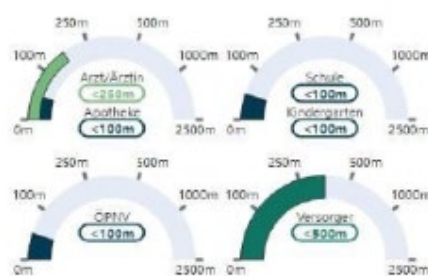
## Berechnungsdaten

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis  | 114.000,00 € |
| Nutzfläche       | 41,00 m²     |
| Preis/m²         | 2.780,49 €   |
| Preis korr. / m² | 2.780,49 €   |

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, 44+44+7+7/1826 Anteile, bis 30.6.2029 befristet vermietet.

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 100 m

## Nr. 5: Eigentumswohnung \*



## Vertragsdaten

|               |                                                        |
|---------------|--------------------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 27.03.2025                                             |
| Tagebuchzahl  | 4252/2025                                              |
| Grundbuch     | 63112 Gösting                                          |
| EZ            | 2299                                                   |
| Adresse       | Fischeraustraße 2 W 13 8051<br>Graz, 13. Bez.: Gösting |
| KG-Grundstück | 63112 - .1200/2                                        |
| Verkäufer     | Wagner                                                 |
| Käufer        | Neubauer-Czamay                                        |

## Flächendaten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Grundstücksfläche | 1.166,00 m <sup>2</sup> |
| Bebaute Fläche    | 443,00 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche        | 38,71 m <sup>2</sup>    |

## Berechnungsdaten

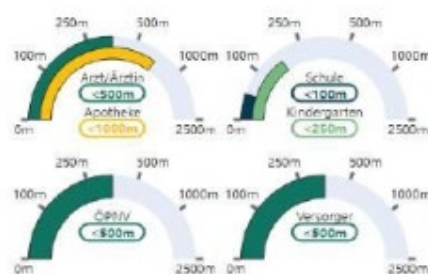
|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Gesamtkaufpreis               | 100.000,00 €         |
| Nutzfläche                    | 38,71 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>          | 2.583,31 €           |
| Preis korrr. / m <sup>2</sup> | 2.583,31 €           |

## weitere Informationen

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Parifizierung     | 2014   |
| Anteile           | 48/913 |
| Kellerabteil      | Ja     |
| Kfz-Abstellplätze | Ja     |
| Gartenanteil      | Nein   |
| Terrasse          | Nein   |
| Balkon/Loggia     | Nein   |

Aus dem KV: 42+6/913 Anteile davon 6/913 Anteile an PKW  
AP  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 100 m

## Nr. 6: Eigentumswohnung \*



## Vertragsdaten

|               |                                                                    |
|---------------|--------------------------------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 11.12.2025                                                         |
| Tagebuchzahl  | 3065/2026                                                          |
| Grundbuch     | 63112 Gösting                                                      |
| EZ            | 205                                                                |
| Adresse       | Schippingerstraße 55 W 12/2. Stock<br>8051 Graz, 13. Bez.: Gösting |
| KG-Grundstück | 63112 - .192                                                       |
| Verkäufer     | Mador                                                              |
| Käufer        | Svoboda                                                            |

## Flächendaten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Grundstücksfläche | 1.124,00 m <sup>2</sup> |
| Bebaute Fläche    | 708,00 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche        | 76,00 m <sup>2</sup>    |

## Berechnungsdaten

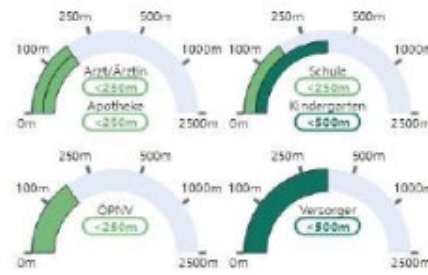
|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Gesamtkaufpreis               | 219.000,00 €         |
| Nutzfläche                    | 76,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>          | 2.881,58 €           |
| Preis korrr. / m <sup>2</sup> | 2.881,58 €           |

## weitere Informationen

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Parifizierung     | 1995                 |
| Anteile           | 89/1686              |
| Kellerabteil      | 3,50 m <sup>2</sup>  |
| Kfz-Abstellplätze | Nein                 |
| Gartenanteil      | Nein                 |
| Terrasse          | 19,00 m <sup>2</sup> |
| Balkon/Loggia     | Nein                 |

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 63 m

## Nr. 7: Eigentumswohnung \*



## Vertragsdaten

|               |                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 27.09.2024                                               |
| Tagebuchzahl  | 8795/2024                                                |
| Grundbuch     | 63112 Gösting                                            |
| EZ            | 421                                                      |
| Adresse       | Schippingerstraße 65 W 4 8051<br>Graz, 13. Bez.: Gösting |
| KG Grundstück | 63112 - 317   63112 - 341/48                             |
| Verkäufer     | List                                                     |
| Käufer        | List                                                     |

## weitere Informationen

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Parifizierung     | 1988   |
| Anteile           | 49/340 |
| Kellerabteil      | Ja     |
| Kfz-Abstellplätze | Nein   |
| Gartenanteil      | Nein   |
| Terrasse          | Nein   |
| Balkon/Loggia     | Nein   |

## Flächendaten

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Grundstücksfläche | 822,00 m² |
| Bebaute Fläche    | 168,00 m² |
| Nutzfläche        | 50,07 m²  |

## Berechnungsdaten

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis  | 140.000,00 € |
| Nutzfläche       | 50,07 m²     |
| Preis/m²         | 2.796,09 €   |
| Preis korr. / m² | 2.796,09 €   |

Aus dem KV: Nahverhältnis (verwandt)

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 134 m

## Vergleichswert

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Vergleichsverfahren, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen im Umkreis der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft durchgeführt wurden (s. Übersicht der Vergleichsliegenschaften).

### Eigentumswohnung:

Für die Bewertung konnten **10** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **7** Kaufvorgänge mit Preisen von **€ 2.583,31** bis **€ 3.112,18** in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden.

Die einzelnen Kaufpreise wurden aufgrund ihrer wertbeeinflussenden Faktoren angepasst, ältere Kaufpreise wurden der durchschnittlichen Preisentwicklung in diesem Marktsegment entsprechend valorisiert.

## Wertbeeinflussende Faktoren

Punkt 4 der Ö-Norm B 1802 behandelt „Einflussgrößen der Wertermittlung“. Als vornehmlich zu berücksichtigende Merkmale der Liegenschaft werden darin genannt:

- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen
- Art und Umfang der Nutzung
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Nutzungsmöglichkeiten
- Rechte und Lasten
- Beschaffenheit und Eigenschaften
- Lage

Im Pkt. 4.4 der Ö-Norm („allgemeine Wertverhältnisse“) wird schließlich die Berücksichtigung der Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände verlangt, also der allgemeinen Wirtschaftslage, des Kapitalmarkts und der Marktlage am Ort bzw. im Gebiet auf dem Grundstücksmarkt (Preisentwicklung) (s. dazu § 3 Anmerkungen 11), LBG).

Der harmonisierte **Vergleichswert** für das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Top ssR 16 (inkl. Keller und Lager)** beträgt je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (gerundet):

**3.400,00 €**

Der auf das **Wohnungseigentumsobjekt Top ssR 16** mit einer Wohn-Nutzfläche von **51,15 m<sup>2</sup>** umgelegte **Wert** beträgt somit:

**173.910,00 €**

**Sonstige wertbeeinflussende Umstände:**

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlagen, bei der Wertminderung wegen Alters, bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden oder bei der Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer erfasst wurden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311).

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

- Ungünstige Lageverhältnisse (z.B. Nähe von Einfamilienhäusern zu Gegenden mit hohen Immissionen von Gewerbe [Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen] oder Immissionen durch Verkehrslärm
- Unwirtschaftlicher Aufbau
- Reparaturanstau und Investitionsbedarf
- Denkmalschutz
- Energieeffizienz

(s. dazu Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311-323).

**Alle sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wurden bereits bei der Herleitung des Vergleichswertes ausreichend berücksichtigt. Demnach erfolgt an dieser Stelle kein weiterer Abschlag bzw. Zuschlag.**

### 3.3 Verkehrswert

#### 3.3.1 Zusammenstellung

Vergleichswert der Bewertungsgegenstände:

|             |              |
|-------------|--------------|
| Top ssR 16: | 173.910,00 € |
|-------------|--------------|

---

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Vergleichswert: | 173.910,00 € |
|-----------------|--------------|

---

#### 3.3.2 Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Diese Überprüfung zeigt, dass es sich bei Liegenschaften wie der gegenständlichen um eine:

**„Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den durchschnittlichen Standort in einem durchschnittlichen Regionalmarkt, bei leicht überdurchschnittlichen Objekteigenschaften und einer durchschnittlichen Qualität des Objekt-Cashflows gekennzeichnet ist“.**

Eine Marktanpassung wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen als nicht notwendig erachtet. Verkehrswert somit:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Verkehrswert somit: | 173.910,00 € |
|---------------------|--------------|

|                                                                               |              |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Verkehrswert (gerundet)<br>(in Worten: Euro einhundertvierundsiebzigttausend) | 174.000,-- € |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|

### 3.4 Zubehör

Wie unter Punkt 2.5 beschrieben, konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Küche: Einbauküche mit Ober- und Unterschränken samt Spüle, Kochfeld und Kühlschrank.

Zeitwert Zubehör: 500,00 €

|                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Zeitwert des Zubehörs:</b><br><b>(in Worten: Euro fünfhundert)</b> | <b>500,00 €</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|

#### Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließende Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - insbesondere von Liegenschaftsanteilen - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit und im Besonderen kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.

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

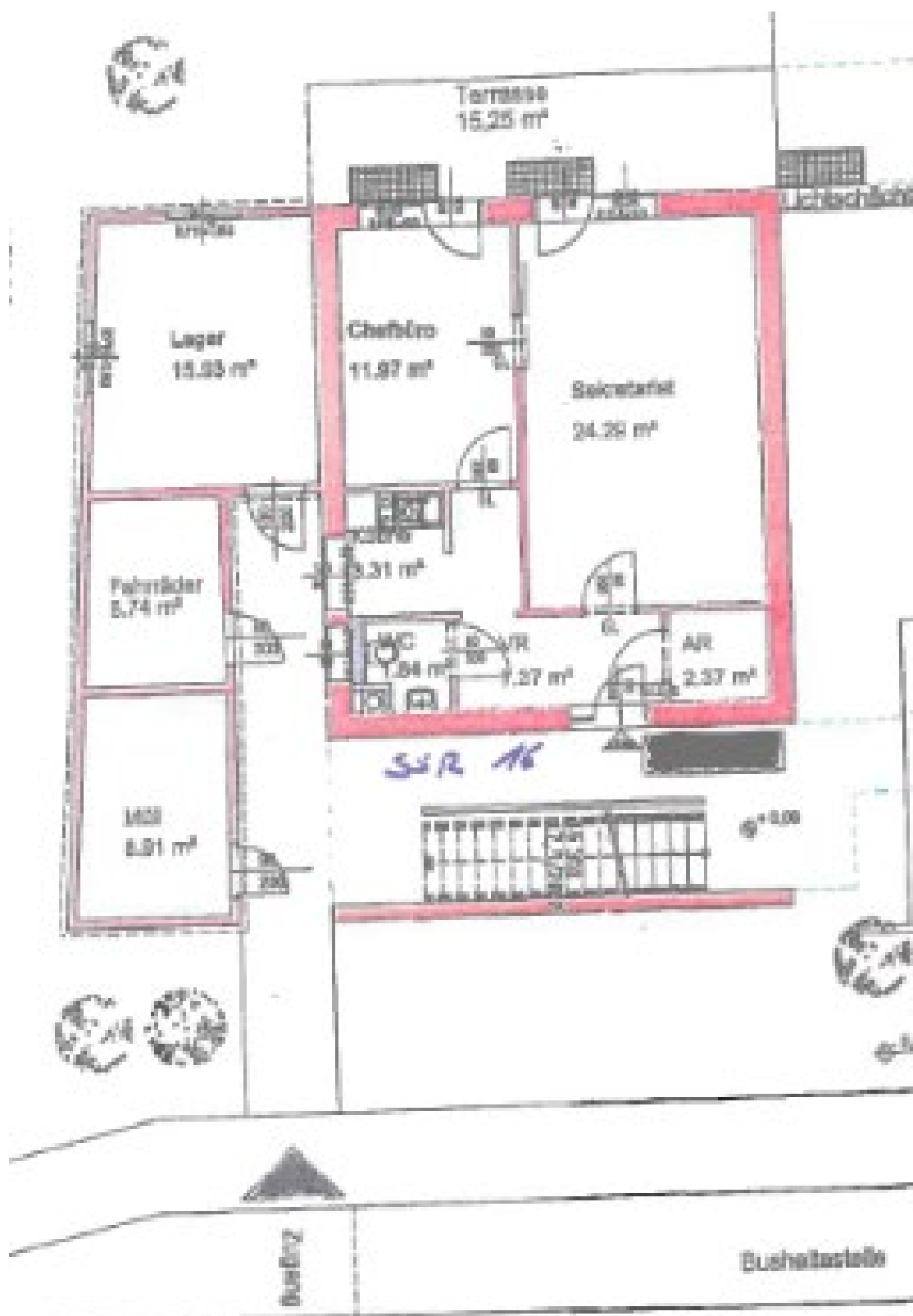
Graz, am 12.08.2026

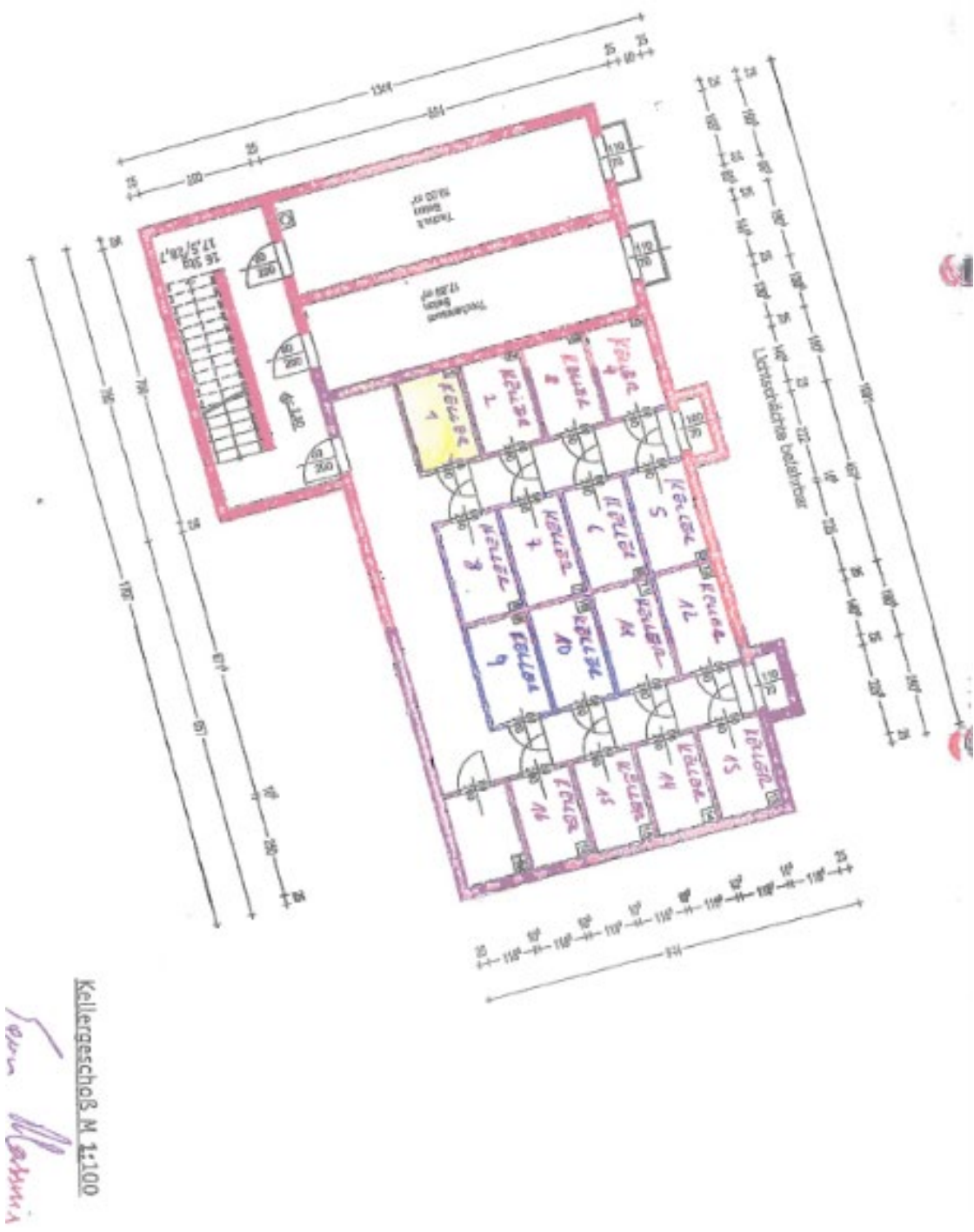


.....  
 Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer  
 (Der allgemein beeidete und  
 gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

## 4 Anhang

### 4.1 Pläne





*von Maier*  
Kellergeschoß M 1:100

## 4.2 Vorschreibung

WEG Augasse 73  
vertr. d. Immo-Pro Immobilienverwaltung GmbH  
Joanneumring 16  
8043 Graz  
ATU67475234



Herr  
Siegfried Maier  
Reiteregg 1  
8113 St. Oswald

### Dauerrechnung Nr. 2026/3147

UID: ATU67475234

01.06.2026

Ihre Daten:

|                      |                                                   |             |                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|
| Kundennummer:        | 202501                                            | Objekt Nr.: | 7/ 10                                                       |
| Debitorennummer:     | 7010001600                                        | Objekt:     | WEG Augasse 73                                              |
| Vertragsnehmer:      | Siegfried Maier<br>Reiteregg 1<br>8113 St. Oswald |             | 8051 Graz                                                   |
| Zahlungsart:         | Dauerrechnung                                     | Top         | Büro                                                        |
| Ihre Bankverbindung: |                                                   | Objektbank: | 6107791<br>20815<br>STMK, SPARKASSE<br>AT082081500006107791 |
|                      |                                                   | Empfänger:  | STSPAT2G<br>EG Augasse 73                                   |

Sehr geehrte/r Kunde/in,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue Vorschreibung **ab 6/2026** Rechnungsnummer 2026/3147 für Ihre Einheit in 8051 Graz, Augasse 73, Top Büro.

| Position          | Netto         | Ust % | Ust-Betrag   | Brutto        |
|-------------------|---------------|-------|--------------|---------------|
| Betriebskosten    | 133,19        | 10    | 13,32        | 146,51        |
| Heizkosten        | 38,93         | 20    | 7,79         | 46,72         |
| Reparaturrücklage | 69,93         | 0     | 0,00         | 69,93         |
| <b>Gesamt</b>     | <b>242,05</b> |       | <b>21,11</b> | <b>263,16</b> |

Den zu zahlenden Bruttobetrag bitten wir Sie monatlich bis 5. eines jeden Monats spesenfrei unter Anführung der Zahlungsreferenz 102025010000 auf folgende Bankverbindung zu Einzahlung zu bringen:

**Bank:** STMK. SPARKASSE  
**IBAN:** AT082081500006107791  
**BIC:** STSPAT2G  
**Kontoname:** EG Augasse 73

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG und gilt bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung beziehungsweise bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.  
Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team der  
Immo-Pro Immobilienverwaltung GmbH

Standort Graz:  
Joanneumring 16  
A-8010 Graz  
T +43 316/37777

Mailing: [mail@immo-pro.at](mailto:mail@immo-pro.at)  
W [www.immo-pro.at](http://www.immo-pro.at)  
Öffnungszeiten:  
Mo-Fr: 08.30-12.30 Uhr  
Mo-Mi: 13.30-15.30 Uhr

LG Innsbruck  
FN 48166e  
UID: ATU 59544065  
Mitglied des Verbandes der  
Öster. Immobilienrealitäten



### 4.3 Nutzwertgutachten - Auszug

EZ 2304, GST-NR .1200/3, KG Gösting

#### Sonstige Selbständige Räumlichkeit

| SSR 16                           |      |            |        |                   |                      |
|----------------------------------|------|------------|--------|-------------------|----------------------|
| Bezeichnung                      | Lage | Teilfläche | Formel | Einzel-<br>fläche | Raum-<br>fläche      |
| Räume                            |      |            |        |                   |                      |
| VR                               | EG   |            |        |                   | 7,37 m <sup>2</sup>  |
| WC                               | EG   |            |        |                   | 1,84 m <sup>2</sup>  |
| AR                               | EG   |            |        |                   | 2,37 m <sup>2</sup>  |
| Küche                            | EG   |            |        |                   | 3,31 m <sup>2</sup>  |
| Sekretariat                      | EG   |            |        |                   | 24,29 m <sup>2</sup> |
| Chefbüro                         | EG   |            |        |                   | 11,97 m <sup>2</sup> |
| Zuschläge                        |      |            |        |                   |                      |
| Terrasse                         | EG   |            |        |                   | 15,25 m <sup>2</sup> |
| Zubehör                          |      |            |        |                   |                      |
| Keller 16                        | KG   |            |        |                   | 3,50 m <sup>2</sup>  |
| Lager                            | EG   |            |        |                   | 15,93 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche: 51,15 m <sup>2</sup> |      |            |        |                   |                      |

#### Sonstige Selbständige Räumlichkeit

| SSR 16                                    |      |                             |                                |                     |                   |
|-------------------------------------------|------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------|
| Bezeichnung                               | Lage | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Nutzwert<br>pro m <sup>2</sup> | Einzel-<br>nutzwert | Summe<br>gerundet |
| Räume                                     |      |                             |                                |                     |                   |
| VR                                        | EG   | 7,37                        | 1,000                          | 7,37                |                   |
| WC                                        | EG   | 1,84                        | 1,000                          | 1,84                |                   |
| AR                                        | EG   | 2,37                        | 1,000                          | 2,37                |                   |
| Küche                                     | EG   | 3,31                        | 1,000                          | 3,31                |                   |
| Sekretariat                               | EG   | 24,29                       | 1,000                          | 24,29               |                   |
| Chefbüro                                  | EG   | 11,97                       | 1,000                          | 11,97               |                   |
| Zuschläge                                 |      |                             |                                |                     |                   |
| Terrasse                                  | EG   | 15,25                       | 0,250                          | 4,00                | 55                |
| Zubehör                                   |      |                             |                                |                     |                   |
| Keller 16                                 | KG   | 3,50                        | 0,300                          | 1                   |                   |
| Lager                                     | EG   | 15,93                       | 0,400                          | 6                   | 7                 |
| Mindestanteil: 62 von 864 (124 von 1.728) |      |                             |                                |                     |                   |

#### Sonstige Selbständige Räumlichkeit

| Bezeichnung | Lage   | Nutzfläche | Anteile  | Anteile x 2 | % Anteil |
|-------------|--------|------------|----------|-------------|----------|
| SSR 16      | EG, KG | 51,15      | 62 / 864 | 124 / 1.728 | 7,176    |

## 4.4 Mietvertrag

# MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen der

Herr

**Maier Siegfried**

Adresse

8113 St. Oswald, Natteregg 1

als Eigentümer des Büros

8020 Graz, Augasse 73 im folgenden „Vermieter“ genannt, einerseits und der

Firma

Tachibana O&F GmbH  
vertreten durch Herrn Dr. Norio Siegfried

Adresse

8051 Graz, Augasse 73

als **Mieter** andererseits wie folgt:

### § 1

#### MIETGEGENSTAND

Vermietet wird das im Erdgeschoß gelegene Büro Top 16 ( lt. beilieg. Grundrissplan ) im Haus 8020 Graz, Augasse 73 bestehend aus 2 Büroräumen, Vorraum, Küche, Abstellraum und einem WC im Gesamtausmaß von ~51m². Zum Mietgegenstand gehören weiters eine Terrasse, ein Kellerabteil sowie auch ein Lagerraum ( links vom Büroeingang ). u. 2 Parkplätze ( falls vorhanden )

### § 2

#### VERTRAGSDAUER

Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2012 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Es erlischt durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung, sofern es nicht ausdrücklich verlängert oder erneuert wird. Eine Verlängerung bzw. eine Erneuerung der Vertragsdauer bedarf der Schriftform.

Der Mieter das Recht das Mietverhältnis unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungszeit zum Monatsletzten aufzukündigen.

Eine Aufkündigung seitens des Vermieters kann aus besonderen Gründen gemäß den §§ 30 und 31 MRG vorgenommen werden.

Der Vermieter ist berechtigt, die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

### § 3 MIETZINS

Mietzins 707,20  
Betriebskost 150,80  
Netto 858,00

Der vereinbarte monatliche Mietzins in Höhe von € 858,00 netto zzgl. 20% Ust. ist am Ersten eines jeden Monats im vorhinein zu entrichten und besteht aus:

- dem Hauptmietzins
- dem Anteil der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
- dem Anteil der Stromkosten
- dem Anteil für besondere Aufwendungen
- der jeweiligen Umsatzsteuer

Die Kontonummer des Vermieters lautet:

0220 2378876 / STIKO BANK - 20845

In diesem Mietzins sind die Selbstkosten des Vermieters (Betriebskosten, Heizkosten und sonstige Aufwendungen) enthalten.

Der Mieter ist verpflichtet, die sonstigen von ihm verursachten bzw. verbrauchsabhängigen Betriebskosten (wie Internet, Telefon etc.) neben dem oben vereinbarten Mietzins selbst zu bezahlen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß im Falle des Zahlungsverzuges Mahnspesen und Kapitalmarktzinsen verrechnet werden.

### § 4 WERTSICHERUNG

Der vereinbarte Hauptmietzins (das Entgelt für Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) wird nach dem Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2010 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem am meisten entspricht.

Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die im Monat Oktober 2012 verlautbarte Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreiten wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt, so daß sich der Mietzins den jeweiligen Indexveränderungen ohne Abweichung anpaßt.

Macht der Vermieter von seinem Recht auf Anhebung des Mietzinses über einen längeren Zeitraum hinweg nicht Gebrauch, darf daraus kein Verzicht auf weitere Erhöhungen für die Zukunft abgeleitet werden.

### § 5 GEBRAUCHSRECHT DES MIETERS

Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes sowie der Lagerraum. Die Nutzung von anderen ( nicht unter Punkt 1 ) beschriebenen Räumlichkeiten und Außenflächen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist nicht gestattet und stellt einen Kündigungsgrund dar.

Der Mieter verpflichtet sich weiters, die Veräußerung des Unternehmens, die Verpachtung, sowie jede Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten dem Vermieter sofort bekannt zu geben. Ebenso sind Erben eines verstorbenen Hauptmieters verpflichtet die Übernahme eines Unternehmens und Eintritt in das Hauptmietrecht sofort bekannt zu geben. Eine Unterlassung der Bekanntgabe begründet eine Haftung für dem Vermietet entgehende Mietzinsanpassungen. Der Mieter ist weiters in Kenntnis, dass der Erwerber seinen Unternehmens den angemessenen Hauptmietzins gemäß §§12a und 6, Abs. 1 Ziffer 1 MRG zu entrichten hat.

#### § 6

##### KAUTION

Der Mieter hinterlegt <sup>keine</sup> Kauti<sup>on</sup>. von € 2.000,-

#### § 6

##### VERWENDUNGSZWECK

Der Mietgegenstand dient ausschließlich zu Geschäftszwecken zur Verwendung durch den Mieter.

#### § 7

##### GEWÄHRLEISTUNGSPFLICHT

Dem Mieter ist der Mietgegenstand aus eigener Wahrnehmung im Zuge vorangegangener eingehender Besichtigung ausreichend bekannt. Der Vermieter leistet somit für Art, Umfang, Ausstattung und Verwendungsmöglichkeit keinerlei Gewähr, wohl jedoch dafür, daß der Mieter frei von Besitzansprüchen Dritter gehalten wird.

#### § 8

##### ERHALTUNGSPFLICHT

Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte soweit zu warten und instand zu halten, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Ernste Schäden des Hauses hat der Mieter unverzüglich bei sonstigem Schadenersatz dem Vermieter anzuzeigen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen und sonstigen vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter entstehen.

Der Mieter hat Schäden, die während der Dauer des Vertragsverhältnisses an den übernommenen Einrichtungsgegenständen und Installationen des Bestandsgegenstandes auftreten, auf seine Kosten beheben zu lassen.

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Bevollmächtigten aus wichtigen Gründen zu gestatten und den Bestandsgegenstand nach Voranmeldung zugänglich zu halten.

Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Änderungen innerhalb des Mietgegenstandes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters und dürfen nur unter Einhaltung der behördlichen Vorschriften von befugten Gewerbsleuten ausgeführt werden. Zuwiderhandlung gegen diese Bestimmung berechtigt den Vermieter, anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen.

Im Übrigen hat der Mieter, welcher den Mietgegenstand in einwandfreien, ordnungsgemäßen Zustand erhalten hat, nach Beendigung des Mietverhältnisses, diesen in demselben einwandfreien Zustand an den Vermieter zurückzustellen.

Der Vermieter ist berechtigt, Schäden innerhalb des Mietgegenstandes vom Mieter einzufordern.

Befindet sich der Mieter anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses mit seiner Instandhaltungsverpflichtung in Verzug, welcher der Weitervermietung des Mietgegenstandes hinderlich ist, so haftet der Mieter weiterhin für die Bezahlung des Mietzinses aus dem Titel des Schadenersatzes.

## § 9

### SONSTIGE BESTIMMUNGEN

Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters – welcher Art auch immer – gegen den Mietzins ist ausgeschlossen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß von ihm angebrachte Hinweise auf dem Zahlungsträger zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters gelangen können und daher wirkungslos sind.

Sofern der vereinbarte Mietzins nicht in voller Höhe entrichtet wurde, obliegt die Widmung der belaufenden Zahlungseingänge dem Vermieter. Es wird ausdrücklich beiderseits vereinbart, daß mit den jeweils zuletzt einlangenden Mietzinsszahlungen automatisch allfällige bis zu diesem Zeitpunkt bestehende Mietzinsrückstände abgedeckt werden.

Sämtliche Mitteilungen an den Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigten sind schriftlich vorzunehmen.

Sofern vom Mieter keine andere Zustelladresse bekanntgegeben wird, gelten Zusendungen unter der Adresse des Mietgegenstandes als zugestellt.

Während der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist hat der Mieter den Mietgegenstand zu normalen, zumutbaren Zeiten durch allfällige Nachmieter besichtigen zu lassen.

Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene mündliche oder schriftliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit. Änderungen des Vertragsinhaltes können nur schriftlich erfolgen.

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung.

Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, daß seitens des Vertragserrichters eine umfassende Belehrung aller in diesem Vertragswerk geschlossenen Vereinbarungen vorgenommen wurde.

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird der Gerichtsstand Graz ausdrücklich vereinbart.

## §10

### INVENTAR

Küchenmöbel (siehe Inventar, gehört der Mieter)

**§11  
KOSTEN UND GEBÜHREN**

Die dem Vermieter bzw. seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen und Zeitgebühren sowie allfällige Kosten für Errichtung und Vergebührung des Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt der Mieter.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins für das Jahr € .....-beträgt.

1176,-

....., am .....

.....  
Vermieter

.....  
Mieter