



www.gutachten-sv.at



Dr. Josef Bernhofer
Sachverständiger

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

Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz

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

GZ 309 E 14/26m

An das
Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

Exekutionssache
Thomas Morgl

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
Europaplatz 1a
4020 Linz
Firmenbuchnummer 247579m

Vertreten durch: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
Europaplatz 1a
4020 Linz
Firmenbuchnummer 247579m
(Zeichen: MorglThomas)

Verpflichtete Partei: Thomas Morgl
geb. 27.12.1968
Gießhübler Straße 97/1
2372 Gießhübl

Wegen: EUR 252.988,72 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften)

GUTACHTEN

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

KG 63105 Gries, EZ 112, B-LNR 35, 50/1000-Anteile.

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

3 Gutachten

- 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze
- 3.2 Ermittlung des Ertragswertes
- 3.3 Verkehrswert der Liegenschaft
- 3.4 Verkehrswert der 50/1000-Liegenschaftsanteile

4 Anhang

- 4.1 Pläne
- 4.2 Mietverträge - exemplarisch
- 4.3 Mietzinsliste

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 **18.03.2026** und **26.03.2026** durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben außerdem teilgenommen:

- Mitarbeiter der Hausverwaltung Mag. Gaugeler
- die jeweiligen Mieter der Wohnungen

1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **26.03.2026** als Tag der 2. Befundaufnahme.

1.4 Vorbemerkungen

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

Haftungsbeschränkung und Zweckbindung

Dieses Gutachten wurde vom unterfertigten Sachverständigen ausschließlich zum im Auftrag näher beschriebenen Zweck erstellt. Es ist nicht zur Verwendung in Verfahren vor dem Finanzamt, in gerichtlichen oder außergerichtlichen Streitigkeiten (z. B. Ehescheidung, Pflichtteil, Schadenersatz), Verlassenschaftsverfahren oder sonstigen rechtlichen Auseinandersetzungen bestimmt. Ebenso ist eine Verwendung im Zusammenhang mit Finanzierungszusagen oder Bonitätsprüfungen ausdrücklich ausgeschlossen. Eine weitergehende Verwendung des Gutachtens – insbesondere durch Dritte oder für andere als die genannten Zwecke – bedarf es der vorherigen ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen. Haftungsansprüche Dritter sind – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Im Übrigen ist die Haftung des Sachverständigen – unabhängig vom Rechtsgrund – auf die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültige Versicherungssumme der bestehenden Berufshaftpflichtversicherung beschränkt. Diese Einschränkungen gelten sinngemäß auch im Falle einer auszugsweisen oder digitalen Weitergabe des Gutachtens. Hinweis: Diese Haftungsregelung entspricht den allgemeinen Standesrichtlinien für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige sowie sinngemäß der ÖNORM B 1802-1.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

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

- Befundaufnahme
- aktueller Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen bei der Bau- und Anlagenbehörde und Geoinformationssystem (Bauakt, Planunterlagen, Baubeschreibung)
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Erhebungen im Lärmkataster
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Naturmaßaufnahmen bzw. Planverifizierung
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Vergleichspreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802-1, Ausgabe 2022-03-01 – Liegenschaftsbewertung, Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Zeitschrift Sachverständige, 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)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
- Der Nutzungsdauerkatalog, Herausgeber und Verleger: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (Graz, 2020)
- Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan
- Auszug aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan
- Mietverträge
- Bauansuchen betreffend Umbau und Sanierung eines bestehenden Wohngebäudes mit 15 Wohneinheiten und Aufstockung um ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß vom 07.10.2019
- §5 Bauplatzeignung vom 06.08.2019
- BGF/Dichteberechnung vom 07.10.2019
- Berechnung der Wohnnutzfläche vom 07.10.2019
- Raumbuch Gesamtfläche vom 07.10.2019
- Kanalplan vom 29.08.2019
- Energieausweis erstellt von Arch. Dipl.-Ing. Dominik Staudinger vom 04.10.2019

- Städtebaulich gestalterische Beurteilung betreffend Haus Nr.. 37a (GZ A14-107049/2019) vom 06.12.2019
- Baubewilligungsbescheid (GZ A17: BAB-093576/2019/0054) bzgl. Haus Nr. 37 vom 08.07.2020
- Bauansuchen betreffend Änderungsansuchen zu GZ A17: BAB-093576/2019/0054 (geändert Art der Aufstockung vom Massivbau auf Holzmassivbau, Fenstergrößen, etc.)
- Baubeschreibung mit Genehmigungsvermerk (GZ A17: BAB-093576/2019/0054) vom 08.07.2020
- Vereinbarung betreffend der unbefristeten Nutzung der auf das Grundstück mit der GST-Nr. 166 der Fa. Spätauf grenzenden Fassade zu Werbezwecken vom 08.01.2021
- Baubewilligungsbescheid – Planänderung (GZ A17: BAB-048357/2021/0009) bzgl. Haus Nr. 37 vom 23.08.2021
- Änderungsplan mit Genehmigungsvermerk (GZ A17: BAB-048357/2021/0009) vom 23.08.2021
- Bauansuchen betreffend Umbau und Sanierung des bestehenden Hofgebäudes Haus Nr. 37a zu GZ A17: BAB-089917/2021/0022
- Dichteberechnung und BGF betreffend Haus Nr. 37a vom 28.01.2022
- Städtebaulich gestalterische Beurteilung betreffend Haus Nr.. 37a (GZ A14-091664/2022) vom 08.07.2022
- Bebauungsplan 05.40.0 „Lazarettgasse-Lissagasse-Custozzgasse“ (GZ: A14-013031/2020/0012) vom 29.04.2021
- Gutachtenswertung/rechtliche Stellungnahme betreffend Umbau und Sanierung des bestehenden Hofgebäudes mit der Haus Nr. 37a (GZ: A17-BAV-089917/2021/0019) vom 22.08.2022
- Baubewilligungsbescheid – Planänderung (GZ A17: BAB-089917/2021/0022) bzgl. Haus Nr. 37a vom 05.10.2022
- Bauansuchen betreffend Änderung zum Bescheid GZ A17: BAB-089917/2021/0022 Umbau und Sanierung des bestehenden Hofgebäudes Haus Nr. 37a mit behördlichem Eingangsvermerk vom 26.01.2024 zu GZ BAB-2024-15097
- Baubewilligungsbescheid – Planänderung (GZ A17: BAB-015097/2024/0003) bzgl. Haus Nr. 37a vom 05.03.2024
- Fertigstellungsanzeige GZ A17-BAB-089917/2021/0049 com 13.01.2025 betreffend GZ A17: BAB-015097/2024/0003 und A17-BAV-089917/2021/0019
- Änderungsplan betreffend Haus Nr. 37a vom 24.01.2024
- Nettoflächenaufstellung vom 12.04.2022 mit behördlichen Genehmigungsvermerk A17-BAV-089917/2021/0021 vom 05.10.2022
- HORA-Pass vom 19.03.2026
- Mietzinsliste vom 24.03.2026
- EDV-WS2 Wohnungsdatenblatt vom 17.11.2021

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. 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 zusammenhängende Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

2.1 Grundbuchstand

EZ 112



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 112

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

Letzte TZ 2838/2026

Zu Gst 168/1: die den Hofraum nördlich abgrenzenden Mauern
gehören beide zu diesem Grundbuchskörper

Plombe 3479/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
168/1	GST-Fläche	587	
	Bauf.(10)	319	
	Bauf.(20)	268	Lazarettgasse 37
168/2	Bauf.(10)	253	Lazarettgasse 37a
	GESAMTFLÄCHE	840	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 9772/2018 Zuschreibung Gst 168/2 aus EZ 2147

***** B *****

35 ANTEIL: 50/1000

Thomas Morgl

GEB: 1968-12-27 ADR: Giesshübler Strasse 97/1, Gießhübl 2372

a 10093/2018 IM RANG 1029/2018 Kaufvertrag 2018-09-28, Kaufvertrag

2018-02-02 Eigentumsrecht

***** C *****

11 auf Anteil B-LNR 35

b 3997/2019 Pfandurkunde 2019-03-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 88.204,--

für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft

(FN 247579m)

d 8296/2025 Hypothekarklage (LG für ZRS Graz - 17 Cq 107/25k)

24 a 2686/2021 Pfandurkunde 2021-03-12

PFANDRECHT EUR 1.250.228,--

1 % Z, 4,8 % VZ, 4,8 % ZZ, NGS EUR 375.068,--

für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft

(FN 247579m)

29 auf Anteil B-LNR 35

a 1268/2026 IM RANG 3997/2019 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR

88.204,-- samt Anhang lt Beschluss 2026-02-18 für

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft

(FN 247579m)

Seite 1 von 2

(309 E 14/26m)
siehe LNR 11

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

Grundbuch

30.04.2026 09:44:44

2.2 Einheitswert

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

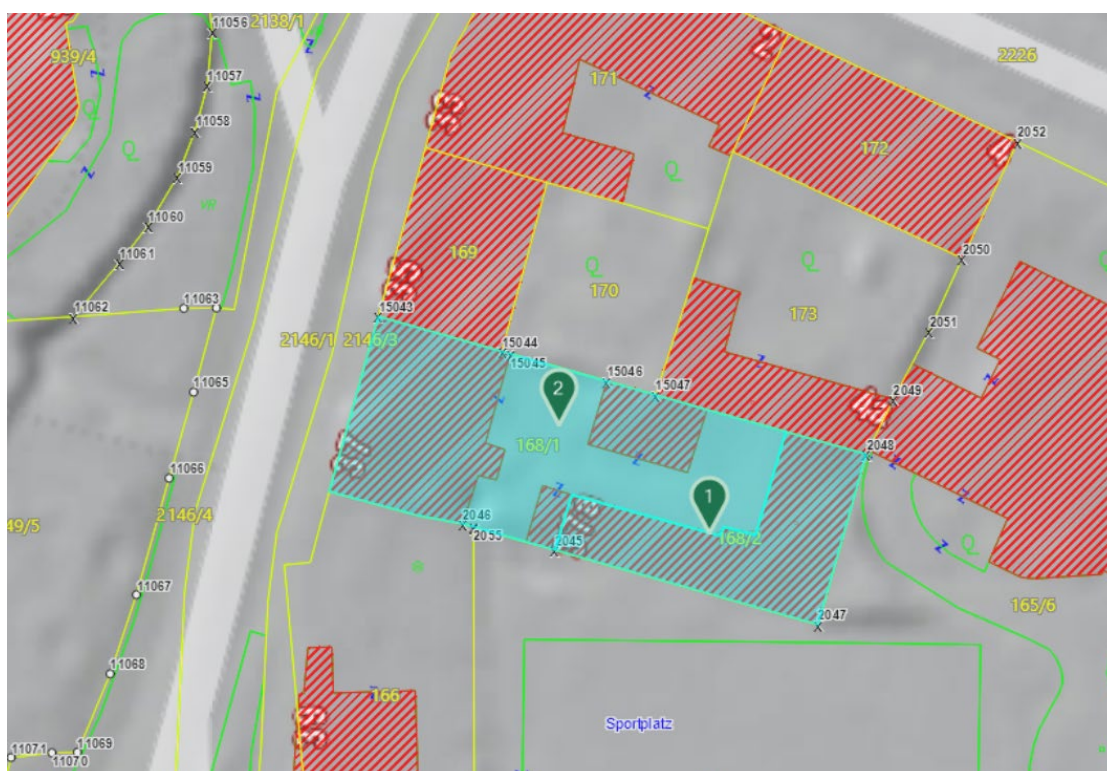
2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die auf der Liegenschaft EZ 112 der KG 63105 Gries errichteten Mehrparteien-Wohnhäusern (Hauptgebäude und Hofgebäude) mit der Liegenschaftsadresse: Lazarettgasse 37/37a, 8020 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.

Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.

Nutzfläche der Liegenschaft Haus Nr. 37:	862,92 m²
Nutzfläche der Liegenschaft Haus Nr. 37a:	361,98 m²



(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft mit der EZ 112 der KG 63105 Gries hat ein Gesamtausmaß von 840 m² (lt. Grundbuchsstand) und ist mit zwei Mehrparteien-Wohnhäusern bebaut.

Die Liegenschaft ist regelmäßig konfiguriert und ähnelt in ihrer Konfiguration einem Rechteck. Das Grundstück weist ein geringes Gefälle auf. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken bzw. gewerblich genutzt. Im Nahbereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein Gymnasium samt Sportstätte.



(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

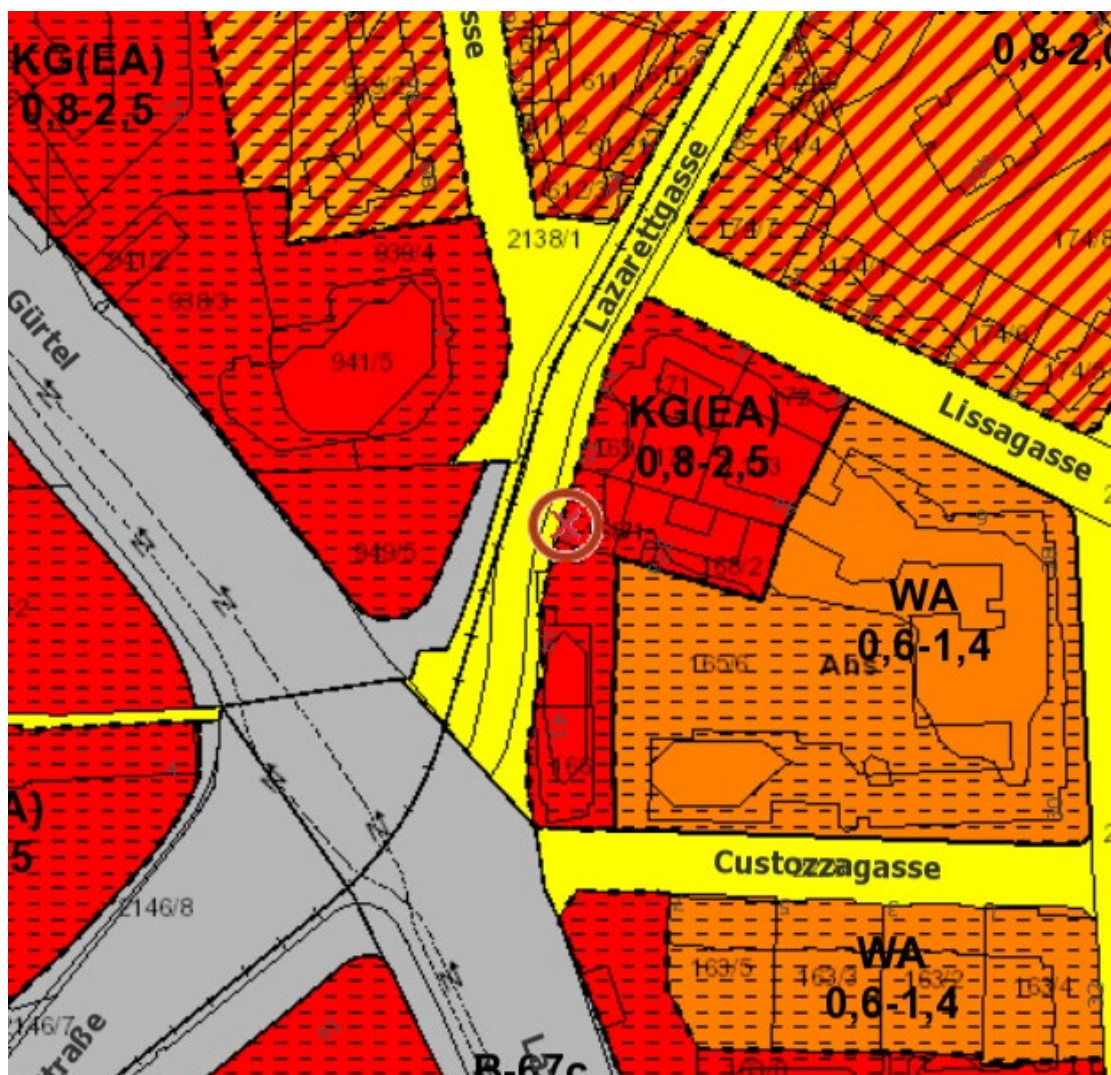
2.4.2 Aufschließung

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über die Grundstücke mit den Grundstücknummern 2146/3 bzw. 2146/1 (Öffentliches Gut).

Auf dem Grundstück befinden sich die öffentliche Kanalisation, das Stromnetz des örtlichen EVU und ein Fernwärmeanschluss. Eine Wasserversorgung der Graz Holding war am Tag der Befundaufnahme vorhanden.

2.4.3 Flächenwidmung

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als **Kerngebiet KG** unter **Ausschluss von Einkaufszentren (EA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5** ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich im Sanierungsgebiet „Lärm“.



Flächenwidmungsplan der Gemeinde i.d.g.F.

Naturgefahren:

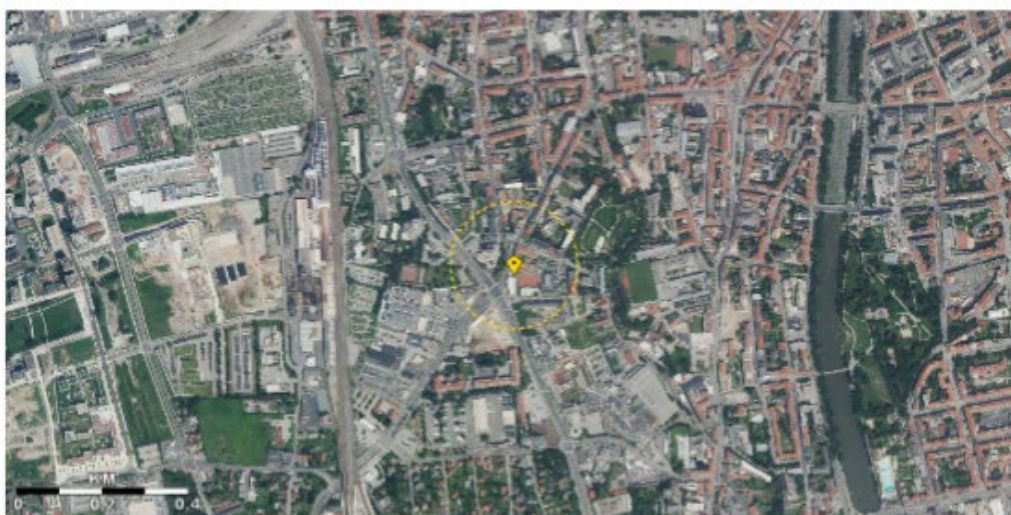
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Lazarettgasse 37, 8020 Graz, Österreich
 Seehöhe: 351 m
 Auswerteradius: 150 m
 Geogr. Koordinaten: 47,06322° N | 15,42456° O

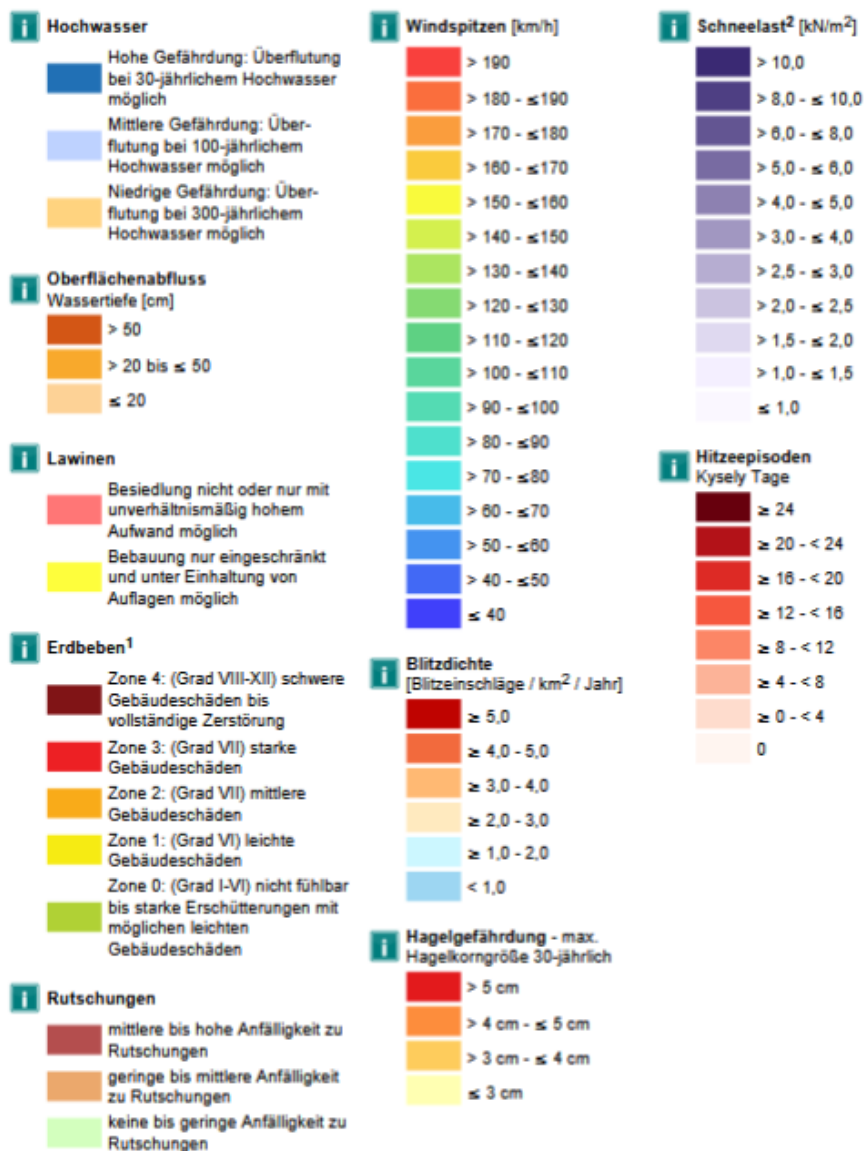
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des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



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		niedrig
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

HORA-Pass 47,06322° N; 15,42456° O; Datum: 19.03.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 47,06322° N; 15,42456° O; Datum: 19.03.2026

Seite 2 / 2

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 112

A2-Blatt:

a 9772/2018 Zuschreibung Gst 168/2 aus EZ 2147

Diese Eintragung im A2-Blatt stellt keinen bewertungsrelevanten Umstand dar und bleibt demgemäß bei der Herleitung des Ertragswertes unberücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.

Außerbücherliche Rechte/Lasten:

Außerbücherliche Nutzung gem. Vereinbarung vom 08.01.2021 betreffend der unbefristeten Nutzung der auf das Grundstück mit der GST-Nr. 166 der Fa. Spätauf grenzenden Fassade zu Werbezwecken. Dieser Umstand wird im Rahmen der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt.

Es konnten keine weiteren außerbücherlichen Rechte/Lasten erhoben werden.

2.5 Allgemeine Beschreibung

2.5.1 Bebauung

Hauptgebäude Nr. 37:

Für die gegenständliche Liegenschaft Lazarettgasse 37, Gst. Nr. 168/1, KG Gries, Graz, liegt ein rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid der Stadt Graz (GZ A17: BAB-048357/2021/0009) bzgl. Haus Nr. 37 vom 23.08.2021 vor.

Der Bauplatz der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Bereich „Stadtzentrum / Bezirks- und Stadtteilzentrum“. Laut räumlichem Leitbild ist der Bereich dem Typus „Blockrandbebauung“ im Teilraum Murvorstadt Lend–Gries zugeordnet. Für den Standort sind insbesondere eine geschlossene Bebauungsweise, eine straßenraumbildende und straßenbegleitende Situierung, die Begrünung von Innenhöfen und Vorgärten sowie die Vermeidung offener straßenseitiger Erschließungen maßgeblich.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan liegt die Liegenschaft in einem Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss; weiters liegt sie teilweise im Sanierungsgebiet Lärm. Der ausgewiesene Bebauungsdichtewert beträgt 0,8 bis 2,5. Zusätzlich bestehen laut Unterlagen eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten, die Lage im Grundwasserschongebiet Nr. 1, in der Sicherheitszone des Flughafens Graz-Thalerhof sowie in einer Beschränkungszone für Raumheizung. Weiters ist die Baumschutzverordnung zu beachten.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist als sehr gut zu beurteilen. Die Liegenschaft liegt in einem Bereich mit innerstädtischer Bereich öffentlichen Verkehrs der Kategorie 1, mit Anbindung an die Buslinien 31 bzw. 31E, 32 und 33. Darüber hinaus liegt der Standort teilweise auch im Einzugsbereich der regionalen und überregionalen Bahnverbindungen.

Hinsichtlich des Gebietscharakters ist die Lage als Bereich an der westlichen Grenze der innerstädtischen Bebauung, nordöstlich der Kreuzung Eggenberger Gürtel / Kärntner Straße, zu beschreiben. Das Umfeld ist von einer heterogenen Bebauungsstruktur geprägt. Entlang der Lazarettgasse überwiegt eine mehrgeschossige Blockrandbebauung mit einzelnen Baulücken, Resten historischer Bebauungsstrukturen, niedrigeren freistehenden Gebäuden sowie einzelnen höheren Wohnbauten. Im weiteren Umfeld befinden sich zudem größere Baukörper, insbesondere Schulgebäude und zugehörige Freiflächen.

Das auf der gegenständlichen Liegenschaft sanierte und aufgestockte Wohngebäude mit der Haus Nr. 37 umfasst 15 Wohnungen in fünf Geschoßen.

Das Gebäude mit der Haus Nr. 37 verfügt über ein Satteldach mit Dachflächenfenstern und hofseitigen Gauben sowie hofseitigen Balkonen.

Hofgebäude Nr. 37a:

Für das bewertungsgegenständliche Hofgebäude im Innenhof der Liegenschaft Lazarettgasse 37, in den vorliegenden Einreichunterlagen als „Lazarettgasse 37a“ bezeichnet, liegt ein rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid der Stadt Graz (GZ A17: BAB-015097/2024/0003) vom 05.03.2024 vor. Der Baubescheid bezieht sich auf den beantragten Umbau und die Sanierung des bestehenden Hofgebäudes sowie auf die Nutzungsänderung von Lager- und Dachbodenflächen zu Wohnzwecken.

Bei dem bewertungsgegenständlichen „Hofgebäude“ handelt es sich um ein bestehendes, L-förmiges Hofgebäude auf dem Grundstück Nr. 168/2, KG Gries, welches bereits vor dem 01.01.1969 zu Wohnzwecken genutzt worden ist. Mit der Baubewilligung vom 05.03.2024 wurden nun insgesamt auf zwei Geschoßen fünf Wohneinheiten im Hofgebäude, Fahrradabstellplätze und ein Müllplatz geschaffen.

Allgemein:

Außenzugang und Erschließungssituation

Das Hofgebäude ist in ein insgesamt geordnetes innerstädtisches bauliches Gefüge eingebunden. Die Zugangs- und Erschließungsflächen sind befestigte beziehungsweise gefasste Geh- und Verkehrsflächen.

Stiegenhaus, Lift und innere Allgemeinbereiche

Die Stiegenanlagen wurden mit keramischen Belägen und Handläufen sowie einem Personenaufzug ausgestattet. Die Eingangs- und Gangbereiche weisen überwiegend funktionelle Oberflächenausbildungen auf. Die Wandflächen sind überwiegend hell und glatt ausgeführt. Die Deckenflächen sind hell und ohne auffällige profilierte Gestaltung ausgeführt. Die Eingangstüren und Innentüren zeigen sich überwiegend als glatte, weiß gehaltene Türblätter mit schlichten Metall-Drückergarnituren. Teilweise sind Türleibungen und Portale ebenfalls weiß gefasst.

Materialität und Ausführungsqualität der Allgemeinflächen

Es bestehen zum Teil keramische beziehungsweise steinartige Bodenflächen, hell gehaltene Wandoberflächen sowie geordnete Einbauten wie Briefkästen oder technische Schränke.

Kellergeschoss und Nebenräume

In den untergeordneten Keller- und Nebenflächen bestehen ältere Bauteile und ursprüngliche Konstruktionselemente. Vorhanden sind rohe beziehungsweise freigelegte Ziegel- und Naturmauerwerke, gewölbeartige Kellerzonen, einfache bzw. ältere Boden- und Wandoberflächen, offene beziehungsweise sichtbar geführte Leitungen sowie lokal verfärbte, fleckige oder feuchtebeansprucht wirkende Wand- und Deckenbereiche.

Teilweise sind die Oberflächen unregelmäßig, mit Abplatzungen, Ausbesserungsstellen, oberflächlichen Beschädigungen. Die Keller- und Nebenraumbereiche weisen damit einen vom modernisierten Zustand der oberirdischen Allgemeinflächen deutlich abweichenden Ausbau- und Erhaltungszustand auf.

Feuchteindizien, bauzeittypische Erscheinungen und Sanierungsanfälligkeit

In den Keller- und Nebenräumen konnten zurückliegende oder fortbestehende Feuchtebeanspruchungen aufgrund eines kapillaren Feuchteintrags oder aufgrund von Kondensationserscheinungen bzw. aufgrund generell erhöhter Beanspruchung alter Mauerwerksflächen erdberührter Bauteile befundet werden.

Haustechnische Installationen in den Allgemein- und Nebenbereichen

In den Keller- beziehungsweise Nebenraumbereich wurden technische Einrichtungen wie Leitungsführungen, Verteilereinheiten, Absperr- und Messorgane, Druckbehälter und ein Elektroteiler errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine fernwärmeversorgte Übergabestation.

Hofflächen, Freiräume und Außenanlagen

Es bestehen teilweise entsiegelte bzw. mit Stein- und Grünflächen ausgebildete Bereiche, geordnete Zuwegungen, Fahrradabstellmöglichkeiten beziehungsweise überdachte Fahrradbereiche. Die Freiraumsituation wirkt insgesamt funktional geordnet und für eine Wohnnutzung sachgerecht.

Nutzungsbezogene Funktionalität und Marktgängigkeit

Das Hofgebäude zeigt eine in den wohnungsbezogenen Allgemeinbereichen zeitgemäße, im Keller und in den untergeordneten Nebenräumen hingegen eher bestandsgeprägte Struktur.

Baualter, Umbaucharakter und differenzierter Erhaltungszustand

Bei den Gebäuden ist kein einheitlich neuwertiger Zustand über sämtliche Bauteile gegeben, sondern ein durch Umbau- und Adaptierungsmaßnahmen überformter Bestandszustand. Typisch hierfür ist das Nebeneinander von modernisierten Erschließungsflächen, funktional neu geordneten Hof- und Zugangsbereichen und gleichzeitig älteren, in wesentlichen Teilen ursprünglichen beziehungsweise nur partiell sanierten Keller- und Technikzonen. Bewertungsfachlich ist von einem teilmodernisierten Bestandsobjekt mit gestuftem Instandhaltungsniveau auszugehen.

Sichtbare Mängel und Risikohinweise

In einzelnen Bereichen der Allgemein- und Nebenflächen sind lokale Putz- beziehungsweise Anstrichschäden, oberflächliche Beschädigungen, ältere Reparaturstellen, Unregelmäßigkeiten in der Materialoberfläche sowie altersbedingte Gebrauchsspuren sichtbar. Besonders hervorzuheben sind die im Kellerbereich wahrnehmbaren Feuchte- und Altersspuren, die aus bewertungsfachlicher Sicht jedenfalls beobachtungsrelevant sind. Ferner ist zu bedenken, dass bei Bestandsobjekten mit mehrfachen Umbauphasen Schnittstellen zwischen Alt- und Neubauteilen, zwischen erneuerten und nicht erneuerten Leitungen sowie zwischen unterschiedlichen Ausbauphasen erfahrungsgemäß erhöhte Risiken für künftige Anpassungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen gegeben sein können. Auch wenn keine schweren, sofort als außergewöhnlich einzustufende Schäden abzuleiten sind, rechtfertigt der sichtbare Zustand in den Nebenbereichen keine Annahme uneingeschränkter Neuwertigkeit. Vielmehr ist von einer normalen bis erhöhten alters- und bestandsbedingten Sanierungsanfälligkeit einzelner untergeordneter Bauteile auszugehen.

Balkone und Terrassen

Teilweise bestehen vorgelagerte Terrassen- bzw. Balkonflächen, teilweise sind Austritte über bodentiefe Türelemente bzw. Balkon- und Terrassentüren vorhanden. Ein Teil dieser Flächen ist mit Holzrost- bzw. Deckbelägen ausgebildet und mit Metallgeländern eingefasst. In einem Bereich ist ein Terrassenzugang mit seitlichem Holzschuttschutz und anschließender kleiner Grünfläche vorhanden. In anderen Bereichen sind Dachterrassen bzw. Balkone mit Metallgeländern, Holzrost- bzw. Deckbelägen vorhanden.

Wohnungen:

Die internen Erschließungsflächen innerhalb einzelner Wohnungen sind überwiegend geradlinig und funktionell gehalten. In mehreren Einheiten bestehen längliche Vorzimmer- oder Gangzonen mit seitlich abgehenden Räumen. Einzelne dieser Bereiche weisen eine klare Trennung der Oberflächen zwischen Eingangszone mit Keramikbelag und anschließendem Wohnbereich mit Parkett-Bodenbelag o.ä. auf. Wo Stiegen innerhalb der Wohnung vorhanden sind, sind diese in Holz ausgeführt. Die Trittflächen sind massiv ausgeführt. Seitlich bestehen einfache Handläufe in Holz Ausführung.

Die Wand- und Deckenoberflächen in den Wohn- und Schlafräumen sind überwiegend hell und glatt ausgebildet. Überwiegend ist ein insgesamt gepflegter Eindruck festzustellen. In Top W 12 werden aktuell Adaptierungs- bzw. Fertigstellungsarbeiten durchgeführt.

Die Fußbodenoberflächen der Wohn- und Schlafräume sind überwiegend in parkettartiger o.ä. Ausführung gehalten. In den Sanitärräumen, Vorräumen und punktuell in Funktionszonen sind dunkelgraue bzw. graue keramische Beläge vorhanden.

Die Fenster- und Belichtungssituation ist insgesamt als günstig zu bezeichnen. Es bestehen sowohl klassische Fassadenfenster als auch Dachflächenfenster in ausgebauten Dachgeschoßbereichen. Die Fassadenfenster zeigen sich teils in heller, teils in holzfarbener Ausführung; in einzelnen Räumen sind tiefe Leibungen vorhanden. Mehrfach sind Jalousien, Rollläden oder sonstige Beschattungselemente angebracht. In den meisten Aufenthaltsräumen sind außerdem Heizkörper unter den Fenstern bzw. in Fensternähe vorhanden.

Die Wohnungen sind mit Wohnküchen ausgestattet, bei denen meist Küchenzeile, Essplatz und Wohnbereich in einem gemeinsamen Raumverband zusammengefasst sind. In einzelnen Einheiten sind getrennte Wohnzimmer vorhanden. Die Ausstattung ist insgesamt funktionell, ausgestaltet, jedoch ohne erkennbar hochwertige Sonderausbauten. Die Küchen sind in unterschiedlicher Größe, jedoch überwiegend als Einbauküchen ausgeführt. Die Fronten sind vorwiegend weiß, teils in Kombination mit Holzdekor oder holztonigen Seitenteilen.

Die Ausstattung umfasst, Spülen, Kochfelder, Backrohre, Kühlschränke und teilweise Dunstabzüge. In einzelnen Wohnungen sind sehr kompakte Küchenzeilen vorhanden, die eher studio- oder appartementartig wirken; in anderen Einheiten bestehen größere, in den Wohnraum integrierte Küchen mit zusätzlicher Arbeitsfläche.

Die Sanitärbereiche weisen ebenfalls unterschiedliche Ausstattungsgrade auf, folgen aber in mehreren Einheiten einem ähnlichen Grundschema. Größtenteils wurden die Badezimmer mit niedriger Duschtasse bzw. Duschwanne und verglaste Duschkabine ausgeführt. Die Wandflächen im Duschbereich sind überwiegend keramisch gefliest; außerhalb der Spritzwasserzonen bestehen meist helle, verputzt bzw. beschichtete Oberflächen. Die Bodenbeläge sind überwiegend keramisch. In mehreren Bädern sind Waschtische mit Unterbaumöbel, Spiegel oder Spiegelschränken vorhanden. Bei einigen Wohnungen wurden die Waschmaschinen in das Bad integriert. Daneben bestehen kompakte WC-Räume mit einfacher Ausstattung. In einigen Räumen ist der Sanitärcharakter schmal und funktionell, in anderen etwas großzügiger mit vollständiger Duschlösung, Waschplatz und Stauraum. Radiatoren bzw. Heizkörper sind in den Bädern größtenteils vorhanden.

Zu den Neben- und Funktionsflächen zählen Vorzimmer, Garderoben und schmale Abstellzonen. In einzelnen Einheiten bestehen Nischen für Waschmaschine oder zusätzliche Lagerung. Teilweise sind Einbauschränke oder hohe Schrankmöbel entlang der Wände angeordnet. In Dachgeschoßräumen ergeben sich seitliche Randbereiche mit reduzierter Stehhöhe, die vorwiegend als Stauraum genutzt werden.

2.5.2 Zustand

Der Bau- und Erhaltungszustand ist zum Bewertungsstichtag nicht einheitlich, sondern nach Bereichen differenziert. Mehrere Wohnungen bzw. Wohnbereiche präsentieren sich in einem bereits modernisierten und geordneten Zustand. Dort sind helle, weitgehend geschlossene Wand- und Deckenoberflächen, funktionelle Küchen, gebrauchstaugliche Sanitärbereiche, stimmige Bodenbeläge sowie ein insgesamt benützbarer und wohnfertiger Eindruck gegeben. Die Oberflächen zeigen in diesen Bereichen überwiegend normalen Verschleiß aus dem Wohngebrauch.

Demgegenüber ist mit Top W12 eine Wohnung vorhanden welche sich noch in Adaptierung bzw. Brauchbarmachung befindet.

In den anderen bewohnten Bereichen ist der funktionelle Zustand der Küchen und Sanitärräume grundsätzlich gegeben. Die Küchen sind überwiegend gebrauchstauglich und zeitgemäß, die Bäder und WCs sind nutzbar und mit den wesentlichen Sanitärobjekten ausgestattet. Einzelne Sanitäreinheiten weisen schmale Grundrisse, einfache Ausstattungsdetails oder rein funktionelle Lösungen auf.

Der Zustand von Elektroinstallationen, Wasser- und Abwasserleitungen, Abdichtungen, Lüftung, Heizungssystem oder Warmwasserbereitung konnten nicht geprüft werden.

2.5.3 Außenanlagen

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich hauptsächlich um befestigte Gehwege bzw. Rasenflächen. Die Außenflächen vermitteln insgesamt einen gebrauchsfähigen Eindruck, wobei auch hier kein einheitlicher Standard vorliegt. Der vorhandene Außenbestand befindet sich in einem dem Erscheinungsbild entsprechenden Zustand; weitergehende Aussagen zu Unterbau, Entwässerung, Abdichtung oder konstruktivem Aufbau der Terrassen- und Balkonflächen konnten nicht geprüft werden.

2.5.4 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **18.03.2026** und **26.03.2026** konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

19 Küchen: Systemmöbel mit Geräten (Spüle, Kochfeld, Backrohr, etc.).

Die vorhandenen Einbauküchen samt Geräten werden im gegenständlichen Gutachten nicht zusätzlich als gesondert zu bewertendes Zubehör angesetzt. Dies deshalb, weil die Küchenausstattung entweder bereits bei der Ermittlung des nachhaltigen Rohertrages über einen monatlichen Ausstattungsansatz berücksichtigt wurde oder im Eigentum des jeweiligen Mieter steht. Soweit die Küchenausstattung somit bereits ertragswirksam erfasst ist, hätte eine darüber hinausgehende Einzelbewertung im Abschnitt Zubehör eine Doppelansetzung zur Folge. Eine gesonderte Bewertung der Küchen erfolgt daher nicht.

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

An den Tagen der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand zum größten Teil bewohnt und möbliert. Es wurden Bestandsverhältnisse bekanntgegeben (s. Mietzinsliste).

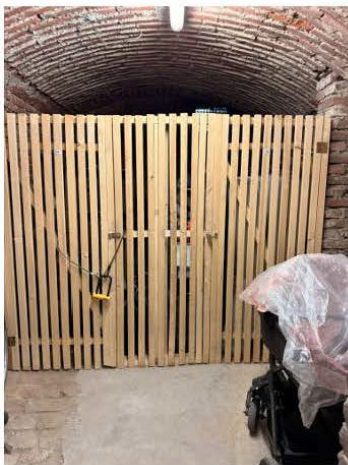
2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

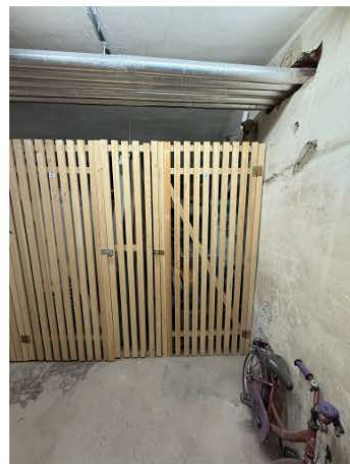
Die Kostenansätze sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich ohne USt. vorzunehmen, weil eine Nutzung mit Ertragserzielung regelmäßig zum Vorsteuerabzug berechtigt (vgl. ÖNORM B 1802, 4.5).

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 Investoren. Bei den Ausgangswerten für die Liegenschaftsbewertung erfolgt dementsprechend keine Berücksichtigung der USt.

2.7 Fotodokumentation

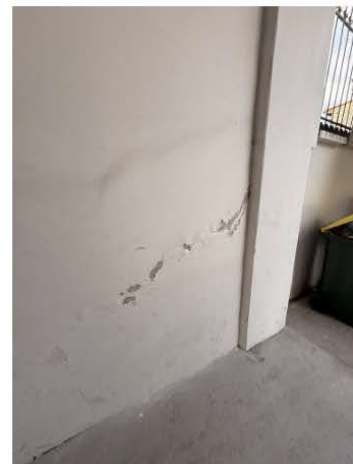
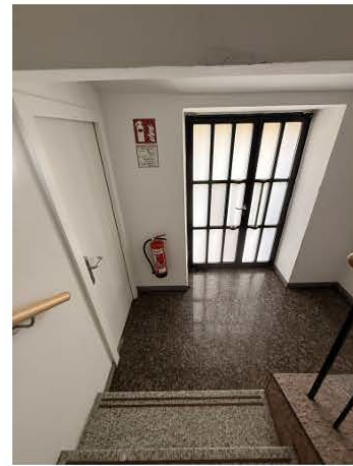
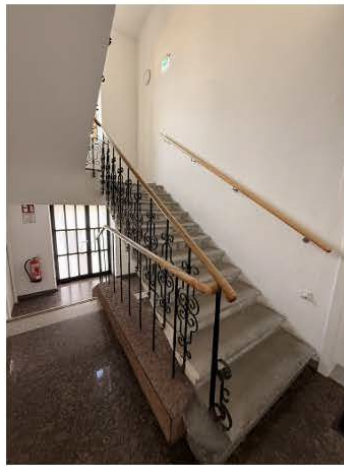




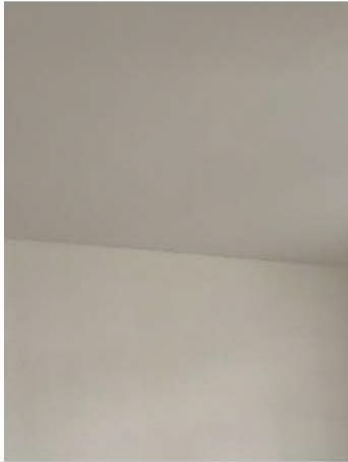




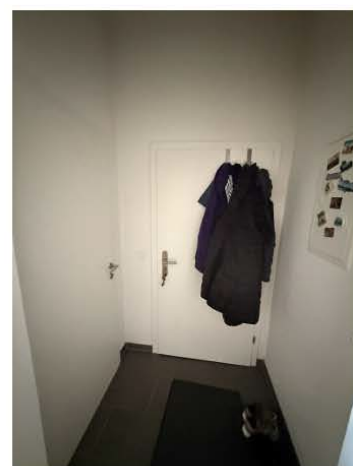




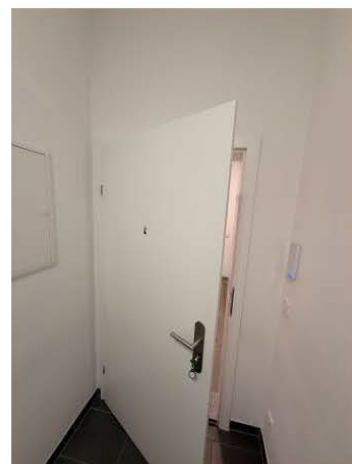
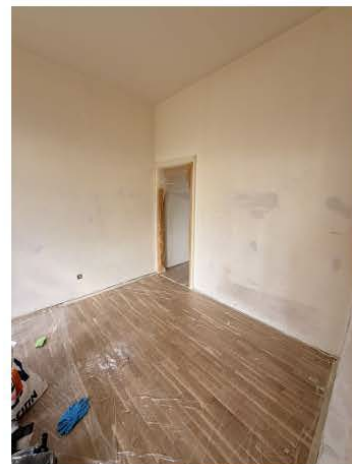




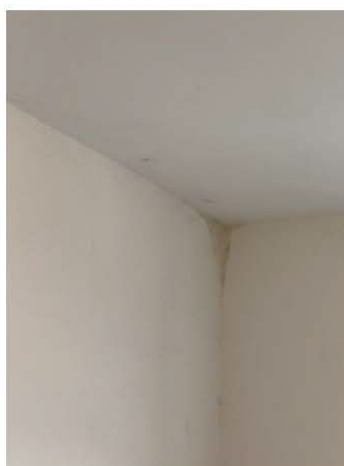




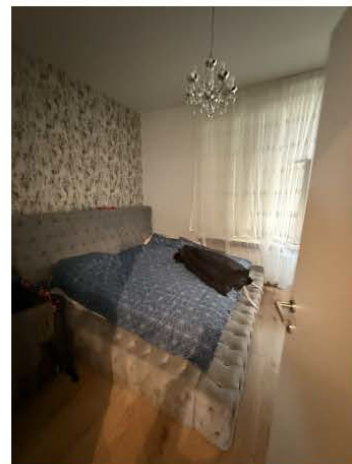




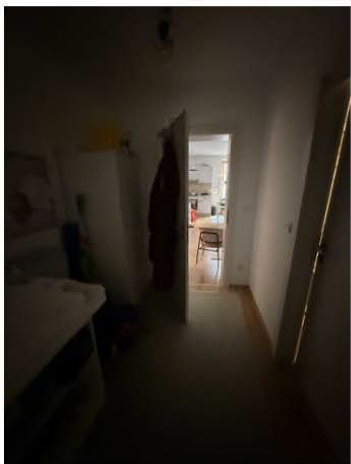
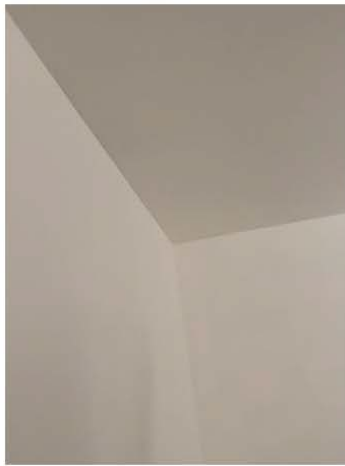








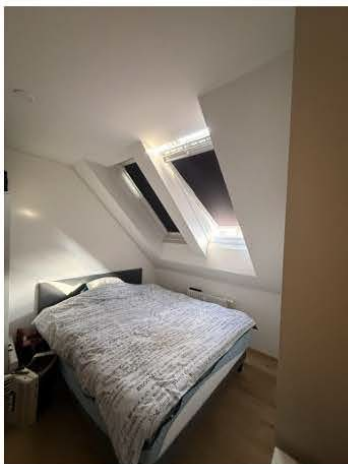


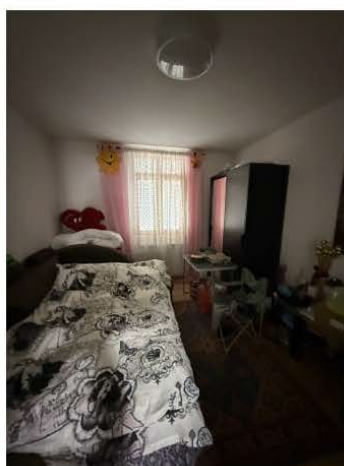


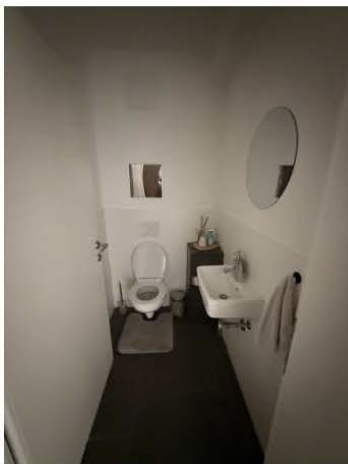














2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind lt. Abfrage vom 19.03.2026

nicht

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

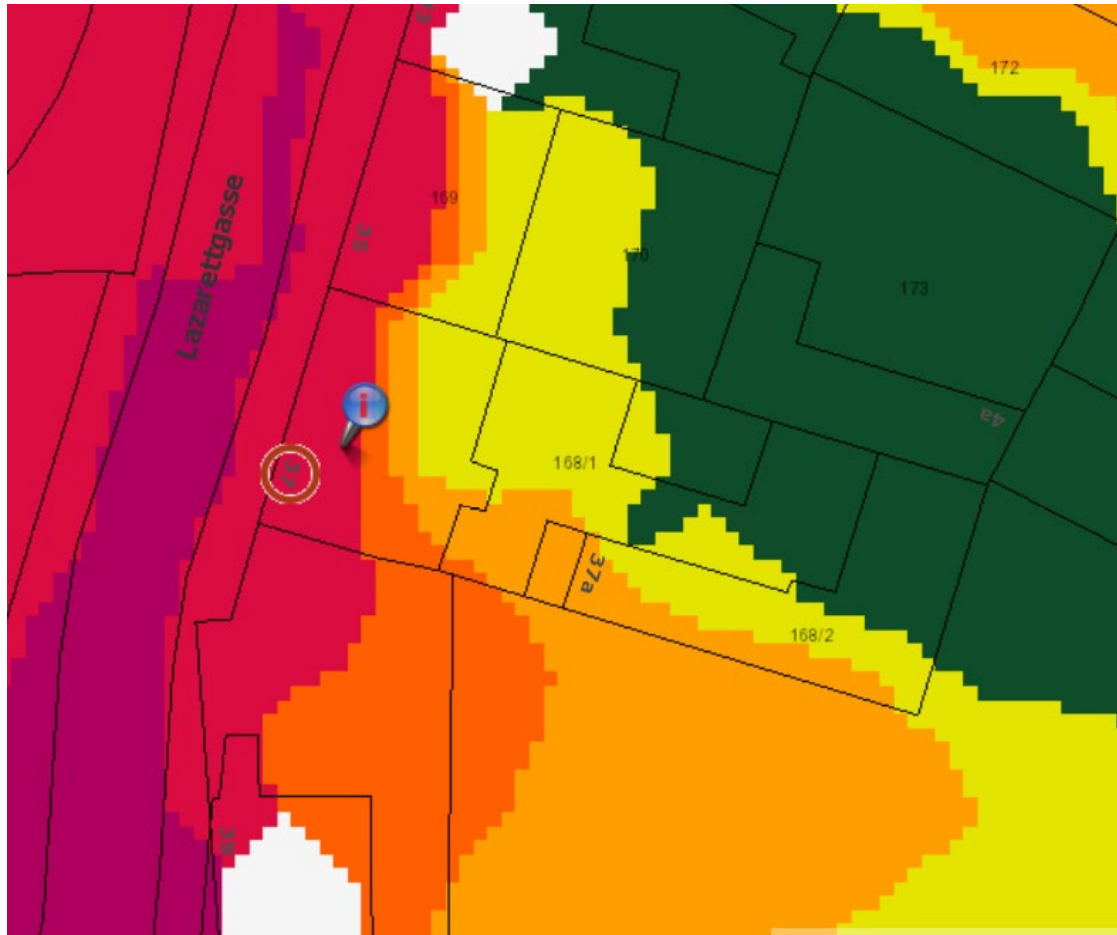
Erläuterungen

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.



2.8.2 Lärmkataster

Der Straßenverkehrslärm erreicht in den Nachtstunden in etwa 44-64dB.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Karte 2A) der Gemeinde idgF.

2.9 Energieausweis

Es konnte ein Energieausweis erhoben werden der von Arch. Dipl.-Ing. Dominik Staudinger am 04.10.2019 erstellt wurde.

HWBSK: 85 kwh/m²/a

fGEE: 1,29

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Lazarettgasse 37		
Gebäude(-teil)	Sanierung EG bis OG3	Baujahr	1890
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	1947
Straße	Lazarettgasse 37	Katastralgemeinde	Gries
PLZ/Ort	8020 Graz	KG-Nr.	63105
Grundstücksnr.	168/1	Seehöhe	353 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

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

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2010/31/EU).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-rem}) Anteil auf.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2019,071605 REPEA15 01517 - Stelermark 04.10.2019

Bearbeiter Arch. Dominik Staudinger
Seite 1

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.

Liegenschaften wie die Gegenständliche werden grundsätzlich zur **Vermietung** erworben, wobei sich Kaufinteressenten bei der Preisbildung vorwiegend am Ertrag (**Ertragswert**) unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter sowie Bauzustand und Anschaffungskosten vergleichbarer Objekte orientieren.

Im gegenständlichen Fall ist demzufolge das **Ertragswertverfahren** anzuwenden. Dieses Verfahren nimmt die Denkweise der Marktteilnehmer - die sich vor allem für die Rentabilität des von ihnen investierten Kapitals interessieren - insofern auf, indem die zukünftigen Erträge auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden.

Aufgrund der langen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird im vorliegenden Fall das vereinfachte Ertragswertverfahren als methodisch vertretbar angesehen. Der wertmäßige Einfluss einer gesonderten Bodenwertverzinsung tritt dabei in den Hintergrund. Bezug genommen wird auf die ÖNORM B 1802-1, Ausgabe 2022-03-01; in der hierzu veröffentlichten Fachliteratur wird ausdrücklich dargelegt, dass bei hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer oder geringem Bodenwert eine Trennung zwischen Gebäude- und Bodenertrag in begründeten Fällen unterbleiben kann.

3.2 Ermittlung des Ertragswertes

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert) (§ 5 Abs 1, LBG).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen (§ 5 Abs 2, LBG).

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen, auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden (§ 5 Abs 3, LBG).

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsungen (§ 5 Abs 4, LBG).

Rohertrag

Dieser ist aus den Erträgen zu ermitteln, die aus der Bewirtschaftung tatsächlich erzielt wurden. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei einer ordentlichen Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden könnten. Es sind daher der Ertragswertermittlung entweder tatsächliche erzielte oder fiktive Erträge zu Grunde zu legen.

Reinertrag (vereinfachtes Ertragswertverfahren)

Der Jahresrohertrag ist um die so genannten Bewirtschaftungskosten und das Mietausfallwagnis zu bereinigen, um den Reinertrag zu erhalten.

Bewirtschaftungskosten:

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen z.B. die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben. Es ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der nicht von den Bestandnehmern zu tragen ist. Das sind insbesondere die Instandhaltungskosten.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauches der Gebäude während der Nutzungsdauer und sind üblicherweise vom Eigentümer zu tragen. Es sind dabei nicht die tatsächlichen Kosten des maßgebenden Jahres zu berücksichtigen, da dadurch der Wert in einem ungerechtfertigten Ausmaß beeinflusst werden könnte. Die jährlichen Instandhaltungskosten werden daher in einem Prozentsätze der Herstellungskosten am Bewertungsstichtag berechnet. Je nach Art der Bauausführung, des Bauzustandes und der Nutzung betragen diese bei:

- Wohnhäuser: 0,5 – 1,5 % der Herstellungskosten
- Geschäftshäuser: 0,5 – 2,0 % der Herstellungskosten
- Bei sehr alten Objekten: > 2,0 % der Herstellungskosten

Mietausfallswagnis

Unter dem Mietausfallswagnis versteht man eine Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehung zwischen 2 Mietverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten von Rechtsstreitigkeiten, die aus dem Mietverhältnis resultieren. Das Mietausfallswagnis wird mit einem der jeweiligen Prozentsatz des Rohertrages berechnet. Die Ansätze, nach Empfehlung von Kranewitter (Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage), betragen bei:

- Mietwohnobjekten: 3,0 – 5,0 %
- Büros u. Praxen: 4,0 – 8,0 %
- Gewerblich genutzte Objekte: 5,0 – 10,0 %

Vervielfältiger

Ermittlung des Vervielfältigers

Der Vervielfältiger richtet sich nach dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Der Kapitalisierungszinssatz

Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes ist für die Berechnung des Gebäudeertragswertes von ausschlaggebender Bedeutung. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. So ist das Risiko für Einfamilienhäuser und land-u. forstwirtschaftliche Betriebe geringer als für gewerblich u. industriell genutzte Objekte.

Vereinfacht ausgedrückt gilt der Grundsatz:

Geringes Risiko: niedrige Verzinsung
Großes Risiko: hohe Verzinsung

Seitens des Hauptverbandes der gerichtlich beeideten Sachverständigen (aus: „Sachverständige“, Heft 2/2025) werden nachstehende Zinssätze empfohlen:

Liegenschaftsart	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegens.	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerbl. genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrieliiegens.	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftl. L.	1,0 – 3,5 %			
Forstwirtschaftl. L.	0,5 – 2,5 %			

Mietzinsrechtliche Ausgangslage und Ansatz der Ertragswertphasen

Im Rahmen der gegenständlichen Verkehrswertermittlung ist der Bewertungsgegenstand auch unter dem Gesichtspunkt der nachhaltig erzielbaren Erträge zu beurteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein Gebäude handelt, das vor dem 08.05.1945 errichtet und in jüngerer Zeit unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung saniert wurde. Daraus ergibt sich für die mietzinsrechtliche und bewertungstechnische Beurteilung, dass zwischen dem Zeitraum der noch aufrechten Förderungsbindung und dem daran anschließenden Zeitraum nach deren Auslaufen zu unterscheiden ist.

Diese Unterscheidung ist für die nachfolgende Ertragswertermittlung von wesentlicher Bedeutung, da der in Ansatz zu bringende Jahresreinertrag nicht für die gesamte Betrachtungsdauer einheitlich abgeleitet werden kann, sondern in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht phasenbezogen zu beurteilen ist. Während im Zeitraum der Förderungsbindung der zulässige Mietzins durch die förderungsrechtlichen Rahmenbedingungen beziehungsweise die annuitätenorientierte Mietzinsgestaltung bestimmt wird, ist für den anschließenden Zeitraum gesondert zu prüfen, welcher Mietzins nach Wegfall dieser Bindung rechtlich zulässig und im Rahmen der Bewertung sachgerecht anzusetzen ist.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die ertragswertbezogene Beurteilung nachstehend in zwei zeitlich getrennten Abschnitten, und zwar einerseits für die Phase I – Mietzins im Zeitraum der Förderungsbindung sowie andererseits für die Phase II – Mietzinsansatz nach Ablauf der Förderungsbindung. Die nachfolgende Gliederung dient somit der nachvollziehbaren Herleitung jener Ertragsannahmen, welche der weiteren Berechnung des Ertragswertes zugrunde gelegt werden.

Phase I – Mietzins im Zeitraum der Förderungsbindung

Für den Zeitraum der noch aufrechten Förderungsbindung ist davon auszugehen, dass der Mietzins nicht nach den allgemeinen Grundsätzen zu bestimmen ist, sondern durch die wohnbauförderungsrechtlichen Vorgaben sowie die daran anknüpfende Annuitätenbelastung geprägt wird. Maßgeblich ist in dieser Phase daher jener Mietzins, der sich aus der bestehenden förderungsrechtlichen Bindung und der darauf beruhenden vertraglichen Ausgestaltung ergibt.

Diese förderungsrechtliche Determinierung ist von der allgemeinen mietrechtlichen Einordnung des Bewertungsgegenstandes zu unterscheiden. Auch wenn bei einem vor dem 08.05.1945 errichteten Gebäude im Regelfall vom Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes auszugehen ist, tritt während aufrechter Förderungsbindung nicht der allgemeine mietrechtliche Richtwertmaßstab in den Vordergrund, sondern der durch die Förderungsstruktur vorgegebene Mietzinsrahmen.

Für die erste Ertragsphase ist bewertungsseitig daher jener Ertrag anzusetzen, der während der Dauer der noch aufrechten Bindung rechtlich zulässig, tatsächlich erzielbar und hinreichend gesichert erscheint. Maßgeblich ist insoweit nicht ein abstrakt marktorientierter Mietzinsansatz, sondern der konkret aus der Förderungsbindung resultierende Ertrag, wie er sich in der annuitätenorientierten Mietzinsgestaltung abbildet.

Während dieses Zeitraumes der Phase I (bis zum 28.02.2037, Übergabe der Bestandsobjekte: 01.03.2022) sind nach dem Stmk. WFG der Berechnung des Mietzinses folgende Mietzinsbestandteile zugrunde zu legen: Annuitäten geförderter Darlehen (Abstattungskredite), abzüglich der Annuitäten oder Zinsenzuschüsse; eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung; die gesetzliche Umsatzsteuer. Der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige monatliche geförderte Hauptmietzins beträgt im Sinne des § 52 des Stmk. WFG 1993 dzt. € 6,56/m² geförderter Nutzfläche. Dieser Hauptmietzins wird dem Bestandsnehmer jährlich im Nachhinein abgerechnet, wobei es sowohl zu Nachforderungen als auch zu Gutschriften kommen kann. Dieser Hauptmietzins ändert sich in jenem Verhältnis, in dem sich der Zinssatz und damit die Annuitäten des Wohnbauförderungsdarlehens verändern. Während der Förderungsdauer findet auch keine Wertsicherung des Wohnbauförderungsmietzinses statt. Zusätzlich zu diesem Hauptmietzins gilt eine monatliche Erhaltungsrücklage gemäß § 52 des Stmk. WFG in Verbindung mit § 14d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) als vereinbart.

Für eine Kücheneinrichtung (Küchenblock/Küchenzeile einschließlich der Elektrogeräte) ist während der Laufzeit der Förderung die Verrechnung eines angemessenen Benützungsentgeltes zulässig, maximal jedoch ein Betrag von 40,- Euro monatlich (ohne Umsatzsteuer). Die Verrechnung einer Möbelmiete für weitere Einrichtungsgegenstände ist nicht zulässig.

Für zusätzliche technische Ausstattungen (SAT-Anlage, Internetanschluss, udgl.) ist während der Laufzeit der Förderung die Verrechnung eines angemessenen Benützungsentgeltes zulässig, maximal jedoch ein Betrag von 5,- Euro monatlich (ohne Umsatzsteuer).

Für einen der Wohnung zugeordneten Kellerraum/Kellerersatzraum ist während der Laufzeit der Förderung die Verrechnung eines monatlichen Benützungsentgeltes von maximal 5,- Euro (ohne Umsatzsteuer) zulässig.

Phase II – Mietzinsansatz nach Ablauf der Förderungsbindung

Für den Zeitraum nach Wegfall der Förderungsbindung ist die rechtliche Ausgangslage gesondert zu beurteilen. Aus dem bloßen Umstand, dass die Förderungs- beziehungsweise Annuitätenphase endet, kann nicht ohne Weiteres abgeleitet werden, dass ab diesem Zeitpunkt ein frei vereinbarter oder angemessener Hauptmietzins erzielbar wäre. Vielmehr ist zunächst zu prüfen, welcher mietrechtlichen Kategorie der Bewertungsgegenstand auch nach Auslaufen der Bindung weiterhin zuzuordnen ist.

Bei Wohnungen in einem vor dem 08.05.1945 errichteten Gebäude ist grundsätzlich vom Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes auszugehen, sofern nicht im konkreten Einzelfall ein gesetzlicher Ausnahmetatbestand vorliegt. Für derartige Objekte bildet daher regelmäßig der nach dem Mietrechtsgesetz zulässige Richtwertmietzins samt sachlich begründbaren Zu- und Abschlägen den maßgeblichen Ansatz. Die Annahme eines angemessenen Hauptmietzinses kommt demgegenüber nur dann in Betracht, wenn die hierfür erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen im Einzelfall nachgewiesen werden können. Eine freie Mietzinsbildung scheidet im Regelfall aus. Ausnahmsweise kann eine freie Mietzinsbildung jedoch – wie teilweise im konkreten Bewertungsfall anwendbar – dann in Betracht kommen, wenn der zu beurteilende Mietgegenstand nicht dem richtwertgebundenen Vollenwendungsbereich des MRG unterliegt, sondern bloß der Teilanwendung oder überhaupt nicht dem MRG unterfällt. Dies ist insbesondere bei nach dem 31.12.2001 bewilligten Dachbodenausbauten oder Aufbauten, bei nach dem 30.09.2006 bewilligten Zubauten.

Für die Wohnungen im Hauptgebäude Nr. 37 mit den Top-Nr. 11–15 – welche im Rahmen einer Aufstockung nach 31.12.2001 errichtet wurden – wurde in den bestehenden Verträgen rechtlich bindend der Richtwertmietzins als Anschlussmiete festgelegt.

Für die ertragswertbezogene Beurteilung ist darüber hinaus danach zu unterscheiden, ob nach Ablauf der Förderungsbindung die Fortsetzung bestehender Mietverhältnisse oder eine künftige Neuvermietung zu unterstellen ist. Bei fortbestehenden Mietverhältnissen ist entscheidend, ob eine wirksame, hinreichend bestimmte und rechtlich zulässige Anschlussregelung für die Zeit nach Ende der Förderungsbindung vorliegt. Fehlt eine solche Regelung, kann ein automatischer Übergang auf einen höheren Mietzins nicht ohne Weiteres unterstellt werden.

Wird hingegen für die zweite Ertragsphase eine Neuvermietung zugrunde gelegt, erscheint bei der gegebenen Objektkategorie grundsätzlich der Ansatz des richtwertgebundenen Mietzinses sachgerecht. Für die zweite Ertragsphase ist daher aus heutiger Sicht regelmäßig nicht von freier Miete, sondern vom gesetzlich zulässigen Richtwertmietzins samt sachgerechten Zu- und Abschlägen auszugehen, sofern nicht besondere, im Einzelfall nachgewiesene Umstände eine abweichende rechtliche Beurteilung rechtfertigen.

Im konkreten Bewertungsfall wurde mit allen Mietern mit Ausnahme Top 12 (Leerstand; Annahme: selbe Vereinbarung) bereits im bestehenden Mietvertrag eine Anschlussregelung vereinbart.

Entgegen der Vereinbarungen in den Mietverträge wird bei der Ertragswertermittlung ein Nebenentgelt für die Technische Ausstattung: Sat-Anlage bzw. für das Kellerabteil in der Höhe von jeweils 5,00 € p.m. nicht in Ansatz gebracht. Dies liegt in der Tatsache begründet, dass In der Vollenwendung des MRG und bei Richtwertmiete werterhöhende Merkmale grundsätzlich nicht beliebig als eigene Monatspositionen verrechnet werden dürfen, sondern diese im Regelfall über Zu- und Abschläge zum Richtwert zu berücksichtigen sind. § 16 Abs 2 MRG knüpft die Mietzinsbildung ausdrücklich an den Vergleich mit der mietrechtlichen Normwohnung und an deren werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen. Da die im Mietvertrag angeführten Ausstattungsmerkmale auch als Ausstattungsmerkmale einer Normwohnung angesehen werden können, wird hier auch kein weiterer Zuschlag in Ansatz gebracht.

Richtwert ab 01.04.2025: 9,21 €/m²

Demgemäß kommt der vorab vertraglich vereinbarte fiktive indexierte Richtwertmietzins von 9,21 €/m²p.m. (entspricht dem zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtag gültige Richtwertmietzins zzgl. Indexierung - nach der angestrebten symmetrischen Inflationsentwicklung der EZB von 2,0 % - für einen Zeitraum von rund 11 Jahren = 11,45 €/m² p.m.) zzgl. fiktiv indexierte Entgelt mit einem Ausgangswert von 40,00 €/p.m. zzgl. Indexierung = 49,73 €/m² p.m. für die Ertragswertermittlung innerhalb der 2. Phase zur Anwendung.

Hauptgebäude Haus Nr. 37:**Nutzungsdauer:**

Restnutzungsdauer:	65 Jahre
Phase I - Stmk. Landeswohnbauförderungsgesetz:	11 Jahre
Phase II – Richtwertmiete :	54 Jahre

Phase I:

Phase I - Stmk. Landeswohnbauförderungsgesetz:	15 Jahre (abzgl. Zeitraum Bezug bis Bewertungsstichtag) = 11 Jahre
--	--

Rohertrag:**Mieteinnahmen per anno exkl. Ust.:**

Für die Ermittlung des Ertragswertes in der Phase I – während des Zeitraumes der Förderung nach dem Stmk. Landeswohnbauförderungsgesetz wurden die Nutzflächen und Nettomieten der Mietzinsliste vom 24.03.2026 entnommen bzw. anhand der Einreichpläne und Beiblatt „EDV-WS 2“ zur Förderabrechnung vom 17.11.2022 verifiziert, wobei Abweichungen kleiner 5% unberücksichtigt blieben.

Top	Status	Fläche	Monatsmiete	Jahresmiete
W 1	vermietet	107,44m ²	754,81 €	9.057,72 €
W 2	vermietet	66,17m ²	484,08 €	5.808,96 €
W 3	leerstehend	42,22m ²	326,96 €	3.923,52 €
W 4	vermietet	42,68m ²	329,98 €	3.959,76 €
W5	vermietet	67,70m ²	494,11 €	5.929,32 €
W 6	vermietet	42,94m ²	331,69 €	3.980,28 €
W 7	vermietet	42,69m ²	330,05 €	3.960,60 €
W 8	vermietet	70,73m ²	513,99 €	6.167,88 €
W9	vermietet	47,24m ²	359,89 €	4.318,68 €
W 10	vermietet	44,36m ²	341,00 €	4.092,00 €
W 11	vermietet	76,22m ²	550,00 €	6.600,00 €
W 12	leerstehend	46,52m ²	355,17 €	4.262,04 €

Top	Status	Fläche	Monatsmiete	Jahresmiete
W 13	vermietet	46,10m ²	352,42 €	4.229,04 €
W 14	vermietet	77,97m ²	561,48 €	6.737,76 €
W 15	vermietet	41,94m ²	325,13 €	3.901,56 €
Jahresrohertrag		862,92m²	7,43 €/m² p.m.	76.929,12 €

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt stichtagsbezogen. Künftige Reinerträge sind daher mit dem angesetzten Kapitalisierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag zurückzuführen. Im vorliegenden Fall wurde hierfür ein Kapitalisierungszinssatz bzw. Liegenschaftszinssatz von 2,75 % herangezogen.

Für die erste Phase (Phase I) wurde der Reinertrag über 11 Jahre unmittelbar mit dem entsprechenden Vervielfältiger kapitalisiert. Für die zweite Phase war zunächst der Ertragswert dieser 54-jährigen Ertragsreihe zum Beginn der zweiten Phase (Phase II) zu ermitteln. Da diese zweite Phase jedoch nicht am Bewertungsstichtag, sondern erst nach Ablauf von 11 Jahren beginnt, war der so ermittelte Zwischenwert zusätzlich auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen.

Die Berechnung des Vervielfältigers bzw. des Abzinsungsfaktors kann entweder finanzmathematisch mittels Barwertformeln oder tabellarisch erfolgen. Im Gutachten wurden hierzu die entsprechenden Tabellenwerte herangezogen. Der Vervielfältiger für 11 Jahre bei 2,75 % beträgt 9,38. Der Vervielfältiger für 54 Jahre bei 2,75 % beträgt 27,96. Der Abzinsungsfaktor für 11 Jahre bei 2,75 % beträgt 0,742.

Reinertrag:

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltung:	abzgl. 0,3 % der Herstellungskosten:	6.730,78€
Mietausfallwagnis:	abzgl. 3,0 % des Jahresrohertrages:	2.307,87 €

Jahresreinertrag:	67.890,47 €
--------------------------	--------------------

Kapitalisierungszinssatz: 2,75%

Vervielfältiger : 9,38

Phase I - Ertragswert des Hauptgebäudes Haus Nr. 37:	636.812,61 €
---	---------------------

Phase II:

Phase II – Richtwertmiete :

54 Jahre

Rohrertrag:**Mieteinnahmen per anno exkl. Ust.:**

Für die Wohnungen wurde nach Ablauf der Hauptmietzinsphase gem. Stmk. Landeswohnbau-förderungsgesetz ab 01.03.2037 (Beginn Förderung +15 Jahre) bis zum Ende der Restnutzungs-dauer der indexierte (nach der angestrebten symmetrischen Inflationsentwicklung der EZB von 2,0 % über einen Betrachtungszeitraum von 11 Jahren) Richtwert mit 9,21 €/m²/p.m. (= 11,45 €/m²) zzgl. der indexierten Küchenmiete in der Höhe von dzt. 40,00 €/m²/p.m. (= 49,73 €) als nachhaltige erzielbare Miete in Ansatz gebracht und auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Nutzflächen wurden der Förderabrechnung vom 30.11.2022 entnommen bzw. anhand der Einreichpläne verifiziert, wobei Abweichungen kleiner 5% unberücksichtigt blieben.

Top	Status	Fläche	Miete p.m.	Jahresmiete
W 1	vermietet	107,44m ²	1.279,92 €	15.359,04 €
W 2	vermietet	66,17m ²	807,38 €	9.688,56 €
W 3	leerstehend	42,22m ²	533,15 €	6.397,80 €
W 4	vermietet	42,68m ²	538,42 €	6.461,04 €
W5	vermietet	67,70m ²	824,90 €	9.898,80 €
W 6	vermietet	42,94m ²	541,39 €	6.496,68 €
W 7	vermietet	42,69m ²	538,53 €	6.462,36 €
W 8	vermietet	70,73m ²	859,59 €	10.315,08 €
W9	vermietet	47,24m ²	590,63 €	7.087,56 €
W 10	vermietet	44,36m ²	557,65 €	6.691,80 €
W 11	vermietet	76,22m ²	922,45 €	11.069,40 €
W 12	leerstehend	46,52m ²	582,38 €	6.988,56 €
W 13	vermietet	46,10m ²	577,58 €	6.930,96 €
W 14	vermietet	77,97m ²	942,49 €	11.309,88 €
W 15	vermietet	41,94m ²	529,94 €	6.359,28 €
Jahresrohertrag		862,92m²		127.516,80 €

Nutzungsdauer:

Restnutzungsdauer:	65 Jahre
Phase II – Richtwertmiete :	54 Jahre

Reinertrag:**nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:**

Instandhaltung:	abzgl. 0,9 % der Herstellungskosten:	20.192,33 €
Mietausfallwagnis:	abzgl. 4,0 % des Jahresrohertrages:	5.100,67 €

Jahresreinertrag: 102.223,80 €

Der Ertragswert der zweiten Ertragsphase (Phase II) wird zunächst für den Beginn dieser Phase, somit zum Ende des 11. Jahres nach dem Bewertungsstichtag, ermittelt und sodann mit dem für 11 Jahre maßgeblichen Abzinsungsfaktor auf den Stichtag rückgeführt. Der hierfür herangezogene Abzinsungsfaktor von gerundet 0,742 entspricht dem Barwertfaktor für 11 Jahre bei einem Zinssatz von 2,75 %. Dieser Faktor bringt zum Ausdruck, mit welchem heutigen Wert ein erst in 11 Jahren anfallender Kapitalwert am Stichtag anzusetzen ist. Die zusätzliche Abzinsung um 11 Jahre war erforderlich, weil der Wert der zweiten Ertragsphase wirtschaftlich erst ab diesem zukünftigen Zeitpunkt wirksam wird. In der Phase II wurden zu dem, aufgrund des höheren Alters, die Instandhaltungskosten und, aufgrund der höheren Nettomiete, das Mietausfallwagnis erhöht.

Kapitalisierungszinssatz: 2,75%

Vervielfältiger : 27,96

Phase II - Ertragswert des Hauptgebäudes Haus Nr. 37: 2.858.177,45 €

Phase II – Diskontiert auf den Bewertungsstichtag mit 2,75 %:

2.858.177,45 € x 0,742= 2.120.767,67 €

Aus der erste Phase ergibt sich ein Ertragswert von 636.812,61 €. Der auf den Stichtag abgezinste Ertragswert der zweiten Phase beträgt 2.120.767,67 €. Insgesamt errechnet sich somit ein kapitalisierter Ertragswert von 2.120.767,67 €.

Ertragswert des Hauptgebäudes Haus Nr. 37 somit: 2.757.580,28 €

Der daraus abgeleitete Gesamtertragswert des Hauptgebäudes entspricht bei einer maßgeblichen Nutzfläche von 862,92 m² einem Ertragswert von rund 3.195,44 €/m².

Hofgebäude Haus Nr. 37a:

Phase I:

Gem. Stmk. Landeswohnbauförderungsgesetz:
(2/3 des Richtwertes von 9,21 €/m²/p.m.) für 15 Jahre

Hinweis!

Das Projekt Lazarettgasse 37a, 8020 Graz ist lt. Mitteilung der zuständigen Bearbeiterin vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, A 15 Energie, Wohnbau, Technik, FA Energie und Wohnbau, Referat Sanierung und Revitalisierung noch nicht endabgerechnet. Es werden daher nur die Förderzusage und die vorläufige Aufgliederung der Sanierungskosten gemäß Antrag zur Verifizierung herangezogen,

Nach Maßgabe der vorliegenden Förderungszusicherung ist für den Förderzeitraum von einer förderungsrechtlich gebundenen Mietzinsbildung auszugehen. Bei Neuvermietung darf der Hauptmietzins danach höchstens 2/3 des Richtwertes (2/3 von 9,21 €/m² = 6,14 €/m²) ohne Zuschläge zuzüglich einer Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung analog § 14d Abs. 2 WGG und der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen. Zusätzlich spricht die Förderungszusicherung dagegen, während der Förderlaufzeit gesonderte Mietentgelte für Küche, Keller, technische Ausstattung oder für die Nutzung einer der Wohnung zugeordneten Terrasse, Loggia oder eines Balkons als nachhaltig erzielbare Ertragsbestandteile anzusetzen. Bewertungsseitig werden solche zusätzlichen Entgeltbestandteile daher für die Phase der Förderungsbindung (Phase I) nicht berücksichtigt.

Rohertrag:

Mieteinnahmen per anno exkl. Ust.:

Für die Ermittlung des Ertragswertes in der Phase I – während des Zeitraumes der Förderung nach dem Stmk. Landeswohnbauförderungsgesetz - wurden die Nutzflächen und Nettomieten der Mietzinsliste vom 24.03.2026 entnommen bzw. anhand der Mietverträge verifiziert, wobei Abweichungen kleiner 5% unberücksichtigt blieben.

Top	Status	Fläche	Miete p.m.	Jahresmiete
W 16	vermietet	65,18 m ²	400,21 €	4.802,52 €
W 17	vermietet	70,50 m ²	432,87 €	5.194,44 €
W 18	vermietet	92,29 m ²	566,66 €	6.799,92 €
W 19	vermietet	75,69 m ²	464,74 €	5.576,88 €
W 20	vermietet	58,32 m ²	358,08 €	4.296,96 €
Jahresrohertrag		361,98 m²	6,14 €/m² p.m.	26.670,72 €

Nutzungsdauer:

Restnutzungsdauer:	70 Jahre
Phase I - Stmk. Landeswohnbauförderungsgesetz:	15 Jahre
Phase II – Richtwertmiete :	55 Jahre

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt stichtagsbezogen. Künftige Reinerträge sind daher mit dem angesetzten Kapitalisierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag zurückzuführen. Im vorliegenden Fall wurde hierfür ein Kapitalisierungszinssatz bzw. Liegenschaftszinssatz von 2,75 % herangezogen.

Für die erste Phase (Phase I) wurde der Reinertrag über 15 Jahre unmittelbar mit dem entsprechenden Vervielfältiger kapitalisiert. Für die zweite Phase (Phase II) war zunächst der Ertragswert dieser 55-jährigen Ertragsreihe zum Beginn der zweiten Phase zu ermitteln. Da diese zweite Phase jedoch nicht am Bewertungsstichtag, sondern erst nach Ablauf von 15 Jahren beginnt, war der so ermittelte Zwischenwert zusätzlich auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren.

Die Berechnung des Vervielfältigers bzw. des Abzinsungsfaktors kann entweder finanzmathematisch mittels Barwertformeln oder tabellarisch erfolgen. Im Gutachten wurden hierzu die entsprechenden Tabellenwerte herangezogen. Der Vervielfältiger für 15 Jahre bei 2,75 % beträgt 12,16. Der Vervielfältiger für 55 Jahre bei 2,75 % beträgt 28,19. Der Abzinsungsfaktor für 15 Jahre bei 2,75 % beträgt 0,666.

Reinertrag:

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltung:	abzgl. 0,3 % der Herstellungskosten:	2.823,44€
Mietausfallwagnis:	abzgl. 3,0 % des Jahresrohertrages:	800,12 €

Jahresreinertrag: **23.047,16 €**

Kapitalisierungszinssatz: 2,75%

Vervielfältiger : 12,16

Phase I - Ertragswert des Hofgebäudes Haus Nr. 37a: **280.253,47 €**

Phase II:

Phase II – Richtwertmiete : 55 Jahre

Im konkreten Bewertungsfall wurde mit allen Mietern bereits im bestehenden Mietvertrag eine Anschlussregelung vereinbart.

Demgemäß wird für das Hofgebäude mit der Hausnummer 37a, welches nachweislich schon vor dem 08.05.1945 errichtet wurde, nach Ablauf der Förderungsbindung - insofern auch keine andere vorab vertraglichen Vereinbarungen hinsichtlich Mietzins getroffen wurden - der Richtwertmietzins angesetzt.

Entgegen der Vereinbarungen in den Mietverträgen wird bei der Ertragswertermittlung ein Nebenentgelt für die Technische Ausstattung (Sat-Anlage) nicht in Ansatz gebracht. Dies liegt in der Tatsache begründet, dass In der Vollanwendung des MRG und bei Richtwertmiete werterhöhende Merkmale grundsätzlich nicht beliebig als eigene Monatspositionen verrechnet werden dürfen, sondern diese im Regelfall über Zu- und Abschläge zum Richtwert zu berücksichtigen sind.

Der § 16 Abs 2 MRG knüpft die Mietzinsbildung ausdrücklich an den Vergleich mit der mietrechtlichen Normwohnung und an deren werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen an. Da die im Mietvertrag angeführten Ausstattungsmerkmale auch als Ausstattungsmerkmale einer Normwohnung angesehen werden können, wird hier auch kein weiterer Zuschlag in Ansatz gebracht.

Richtwert ab 01.04.2025: 9,21 €/m²

Demgemäß kommt der fiktive indexierte Richtwertmietzins von 9,21 €/m²p.m. (entspricht dem zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtag gültige Richtwertmietzins zzgl. Indexierung - nach der angestrebten symmetrischen Inflationsentwicklung der EZB von 2,0 % - für einen Zeitraum von rund 15 Jahren = 12,44 €/m² p.m.) zzgl. fiktiv indexierte Entgelt für Ausstattungsrente (Küche) mit einem Ausgangswert von 40,00 €/p.m. zzgl. Indexierung = 53,97 €/m² p.m. für die Ertragswertermittlung innerhalb der 2. Phase zur Anwendung.

Rohrertrag:

Mieteinnahmen per anno exkl. Ust.:

Für die Wohnungen wird nach Ablauf der Hauptmietzinsphase gem. Stmk. Landeswohnbau-förderungsgesetz ab 01.01.2041 (Beginn der Förderung +15 Jahre) bis zum Ende der Restnutzungsdauer der fiktiv indexierte Richtwert mit 9,21 €/m²/p.m. als nachhaltige erzielbare Miete in Ansatz gebracht. Der indexierte (aufgezinst-kumulierte) fiktive Mietzins beträgt somit: 12,40 €/m²/p.m. zzgl. fiktive indexierte Nebenentgelte (Ausstattungsrente ausgehend von 40,00 €/p.m.) in der Höhe von 53,97 €/p.m. Die Nutzflächen wurden der Mietzinsliste vom 24.03.2026 entnommen bzw. anhand der Einreichpläne verifiziert, wobei Abweichungen kleiner 5% unberücksichtigt blieben.

Top	Status	Fläche	Monatsmiete	Jahresmiete
W 16	vermietet	65,18 m ²	862,20 €	10.346,40 €
W 17	vermietet	70,50 m ²	928,17 €	11.138,04 €
W 18	vermietet	92,29 m ²	1.198,37 €	14.380,44 €
W 19	vermietet	75,69 m ²	992,53 €	11.910,36 €
W 20	vermietet	58,32 m ²	777,14 €	9.325,68 €
Jahresrohertrag		361,98 m²	13,15 €/m² p.m.	57.100,92 €

Nutzungsdauer:

Restnutzungsdauer: 70 Jahre
Phase II – Richtwertmiete : 55 Jahre

Reinertrag:nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltung: abzgl. 0,9 % der Herstellungskosten: 8.470,33 €
Mietausfallwagnis: abzgl. 4,0 % des Jahresrohertrages: 2.284,04 €

Jahresreinertrag: 46.346,55 €

Der Ertragswert der zweiten Ertragsphase (Phase II) wird zunächst für den Beginn dieser Phase, somit zum Ende des 15. Jahres nach dem Bewertungsstichtag, ermittelt und sodann mit dem für 15 Jahre maßgeblichen Abzinsungsfaktor auf den Stichtag rückgeführt. Der hierfür herangezogene Abzinsungsfaktor von gerundet 0,666 entspricht dem Barwertfaktor für 15 Jahre bei einem Zinssatz von 2,75 %. Dieser Faktor bringt zum Ausdruck, mit welchem heutigen Wert ein erst in 15 Jahren anfallender Kapitalwert am Stichtag anzusetzen ist. Die zusätzliche Abzinsung um 15 Jahre war erforderlich, weil der Wert der zweiten Ertragsphase wirtschaftlich erst ab diesem zukünftigen Zeitpunkt wirksam wird. In der Phase II wurden zu dem, aufgrund des höheren Alters, die Instandhaltungskosten und, aufgrund der der höheren Nettomiete, das Mietausfallwagnis erhöht.

Kapitalisierungszinssatz: 2,75%

Vervielfältiger : 28,19

Phase II - Ertragswert des Hofgebäudes Haus Nr. 37a: 1.306.509,24 €

Phase II – Diskontiert auf den Bewertungsstichtag mit 2,75 %:

1.306.509,24 € x 0,666= 870.135,15 €

Aus der erste Phase ergibt sich ein Ertragswert von 280.253,47 €. Der auf den Stichtag abgezinste Ertragswert der zweiten Phase beträgt 870.135,15 €. Insgesamt errechnet sich somit ein kapitalisierter Ertragswert von 1,150.388,62 €.

Ertragswert des Hofgebäudes Haus Nr. 37a somit: 1,150.388,62 €

Der daraus abgeleitete Gesamtertragswert des Hofgebäudes entspricht bei einer maßgeblichen Nutzfläche von 361,98 m² einem Ertragswert von rund 3.178,04 €/m²

Ertragswert der Gesamtliegenschaft Haus Nr. 37 und 37a somit: 3.984.898,02 €

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, 3. Auflage, 2014).

Zu den sonstigen wertbeeinflussende Umstände zählen:

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

(s. dazu Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 3. Auflage, 2014).

Für dringend zu erledigende Reparaturarbeiten werden Kosten in der Höhe von 15.000,-- Eur (ohne Nachweis) in Ansatz gebracht und vom Ertragswert in Abzug gebracht.

Für die Fertigstellung bzw. Brauchbarmachung der leerstehenden Wohnungen werden Kosten von Pauschal 18.000,00 Eur (ohne Nachweis) eingeschätzt und vom Ertragswert in Abzug gebracht.

Für die außerbücherliche Nutzung gem. Vereinbarung vom 08.01.2021 betreffend der unbefristeten Nutzung der auf das Grundstück mit der GST-Nr. 166 der Fa. Spätauf grenzende Fassade zu Werbezwecken wird ein Abschlag in der Höhe von 27.000,00 € in Ansatz gebracht und vom Ertragswert subtrahiert

Alle sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wurden bereits bei der Herleitung des Ertragswertes ausreichend berücksichtigt.

3.3 Verkehrswert der Liegenschaft

3.3.1 Zusammenfassung

Der Ertragswert des Hauptgebäudes Nr. 37 beträgt:		2.834.509,40€
Der Ertragswert des Hofgebäudes Nr. 37a beträgt:		1.150.383,62 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		
Allgemeine Reparaturen	-	15.000,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände –		
Brauchbarmachung	-	18.000,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände –		
Nutzung der Fassade zu Werbezwecken	-	27.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaft:		3.924.898,02 €

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 leicht überdurchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den durchschnittlich Standort in einem guten Regionalmarkt, bei leicht überdurchschnittlichen Objekteigenschaften und einem durchschnittlichen Cash-Flow gekennzeichnet ist“.

Eine Marktanpassung in der Höhe wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen nur auf Grund allgemeiner Risiken als notwendig erachtet und ein Abschlag in der Höhe von 5 % in Ansatz gebracht..

Verkehrswert somit:	3.924.898,02 € x 0,95=	3.728.653,12 €
---------------------	------------------------	----------------

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro drei millionensiebenhundertneunundzwanzigtausend)	3,729.000,-- €
---	-----------------------

3.4 Verkehrswert der 50/1000–Liegenschaftsanteile

Ist der Verkehrswert eines ideellen Miteigentums zu bewerten, so wird zuerst der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft ermittelt. Dann wird der Wert des ideellen Miteigentumsrechts im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft bestimmt. Dieser Wert ist die Ausgangsbasis zur Ermittlung des Verkehrswertes des Liegenschaftsanteils. Der ideelle Miteigentümer kann über die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht alleine entscheiden, er ist von den anderen Miteigentümern abhängig. Dies bewirkt, dass Minderanteile an einer Liegenschaft eingeschränkt veräußerbar sind (Kranewitter 7. Auflage, 2017, Seite 117). Analog der Tabelle für eingeschränkte Veräußerbarkeit von Liegenschaftsanteilen nach Kranewitter wird für einen Anteil kleiner ein Viertel ein Abschlag von größer gleich 20 % in Abzug gebracht (Kranewitter 7. Auflage, 2017, Seite 117). Ein solcher typisierter Abschlag ist jedoch nicht schematisch, sondern nur dann anzusetzen, wenn die den Abschlag rechtfertigenden wertmindernden Umstände im konkreten Einzelfall tatsächlich vorliegen. Dies ist gegenständlich nicht der Fall.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine Ertragsliegenschaft im Rahmen eines Bauherrenmodells. Der wirtschaftliche Fokus der Erwerber liegt hier typischerweise nicht auf der alleinigen Verfügungsmacht über ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt, sondern auf der Beteiligung an den laufenden Erträgen, an den steuerlichen Effekten sowie an den wirtschaftlichen Vorteilen einer umfassenden Sanierung, hier insbesondere unter Einbindung der einschlägigen Förderkulisse nach dem steuermärkischen Landesförderungsrecht. Das Anlageziel ist daher von vornherein auf die ertragsorientierte Beteiligung an einem Gesamtprojekt gerichtet und nicht auf die selbständige Nutzung oder isolierte Disposition über einen einzelnen realen Gebäudeteil.

Gerade bei einem Bauherrenmodell ist somit die fehlende alleinige Entscheidungsbefugnis über die Gesamtliegenschaft kein atypischer wertmindernder Umstand, sondern wesensimmanenter Bestandteil des Beteiligungsmodells, der vom Markt bereits mitgedacht und akzeptiert wird. Der Erwerber beabsichtigt in der Regel nicht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt im Alleineigentum zu erwerben; vielmehr erwirbt er bewusst einen ideellen Anteil an einer ertragsorientierten Gesamtinvestition. Die für gewöhnliche Minderanteile an sonstigen Liegenschaften angenommene eingeschränkte Veräußerbarkeit trifft daher auf derartige Beteiligungsmodelle nicht in gleicher Weise zu.

Bei den in der Fachliteratur für eingeschränkt veräußerbare Minderanteile genannten Tabellenabschlägen, handelt es sich zudem um Orientierungswerte für typische Standardfälle.

Diese sind auf spezialgelagerte Konstellationen wie eine ertragsorientierte Beteiligung an einem Bauherrenmodell nicht ohne Weiteres übertragbar. Maßgeblich ist vielmehr, ob im konkreten Marktsegment tatsächlich eine verminderte Absatzfähigkeit oder ein relevanter Preisnachteil feststellbar ist. Ist dies – wie hier – nicht erkennbar, besteht keine sachliche Grundlage für einen zusätzlichen Abschlag.

Überdies sind ideelle Anteile an einer Ertragsliegenschaft wie die bewertungsgegenständliche im aktuellen Marktgeschehen gut verkäuflich. Es wird demgemäß kein Abzug zum Ansatz gebracht.

Verkehrswert somit: **3.728.653,12 € x (50/1000) = 186.432,66 €**

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro einhundertsechszwanzigtausend)	186.000,-- €
--	---------------------

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender 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. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist.

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 14.05.2026

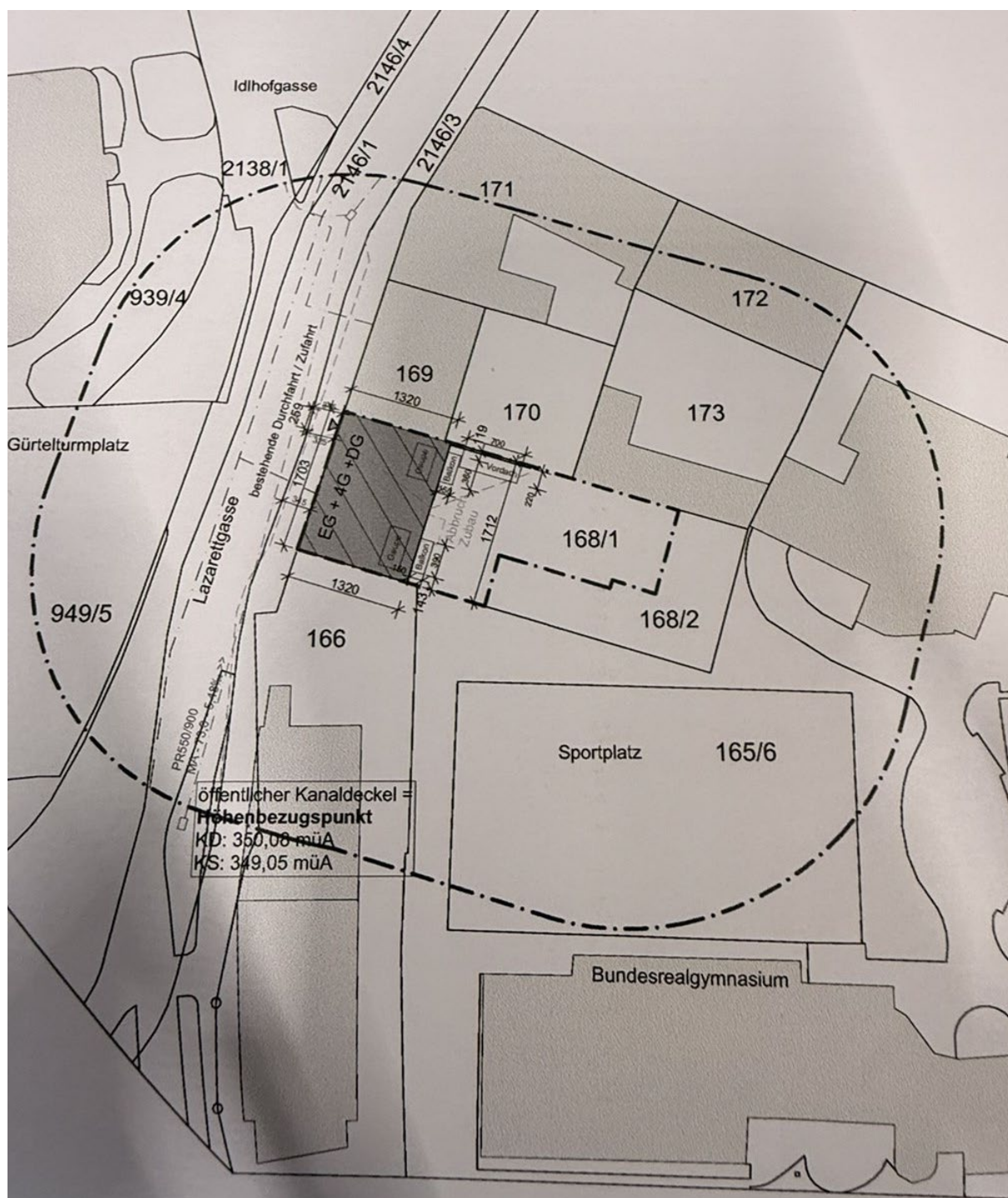


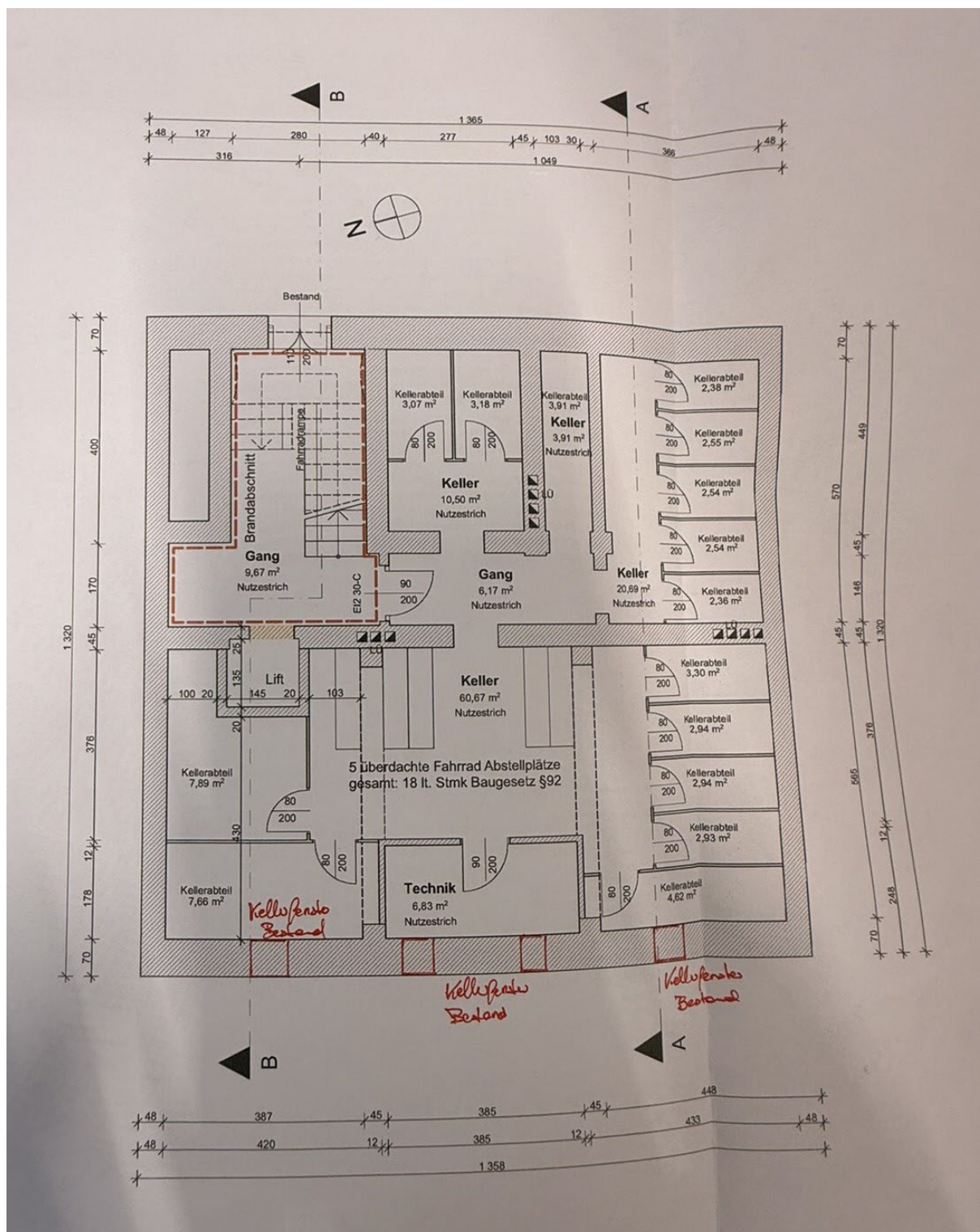
.....
 Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer
 (Der allgemein beeidete und
 gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

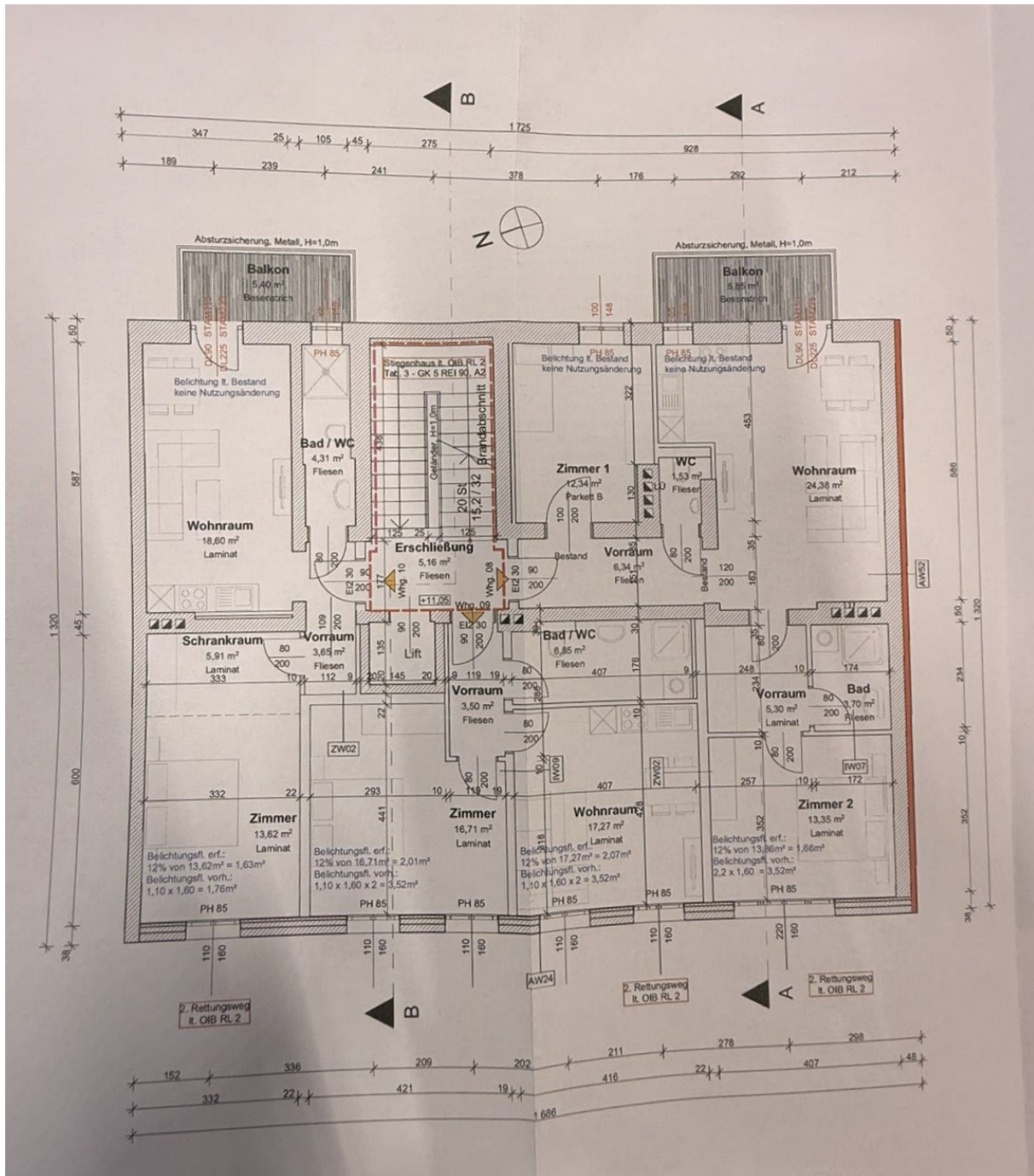
4 Anhang

4.1 Pläne

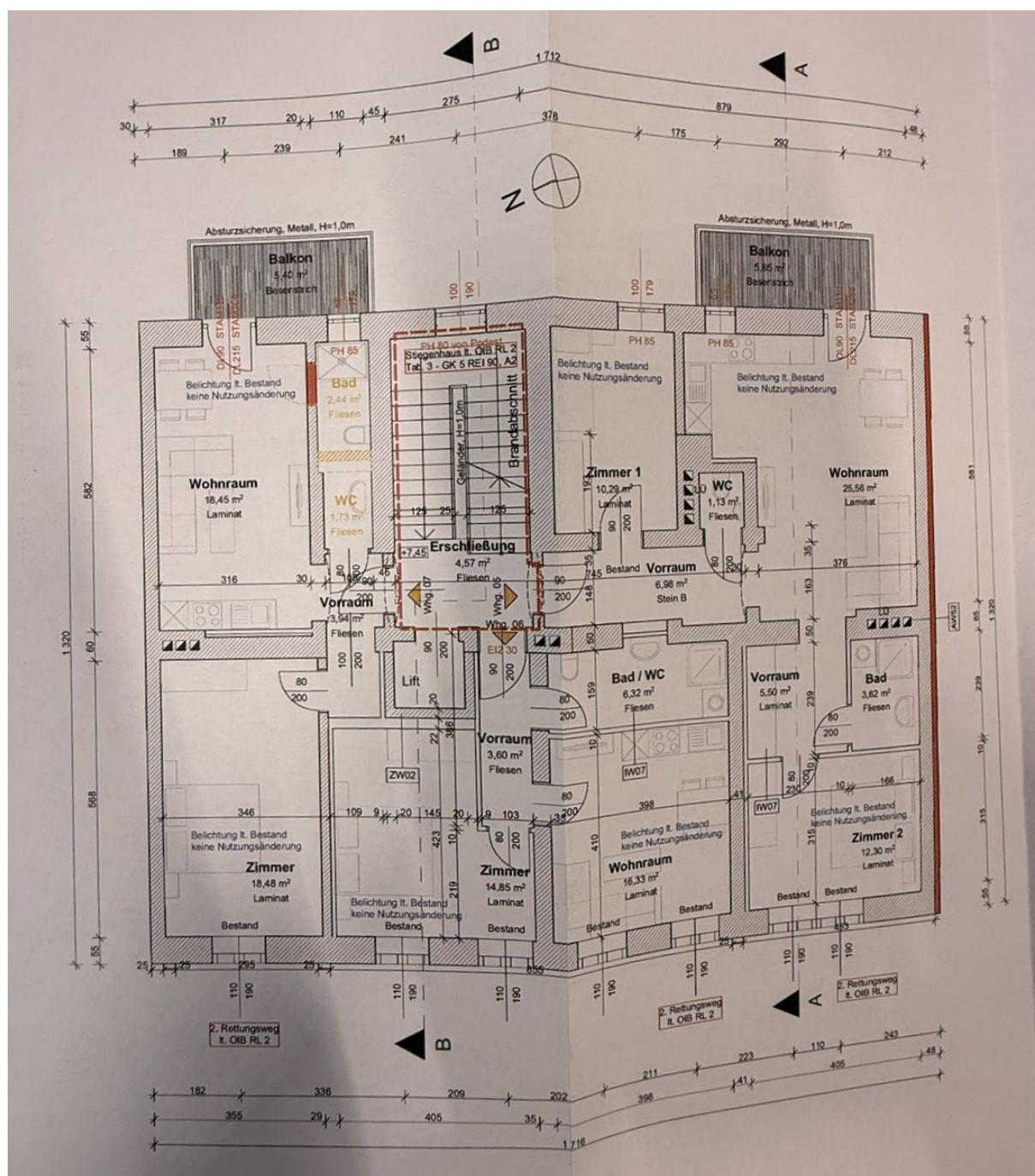
Hauptgebäude Nr 37

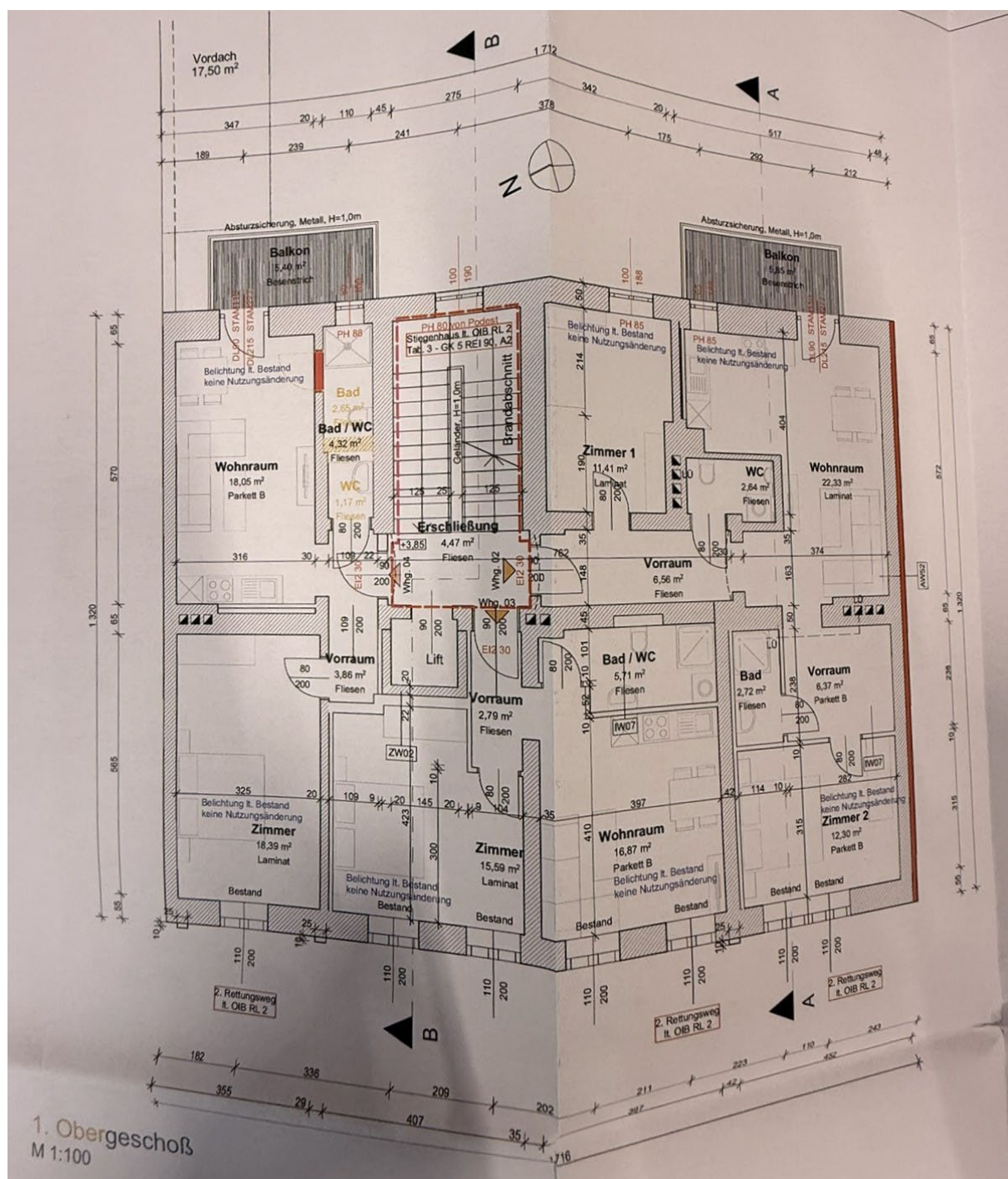


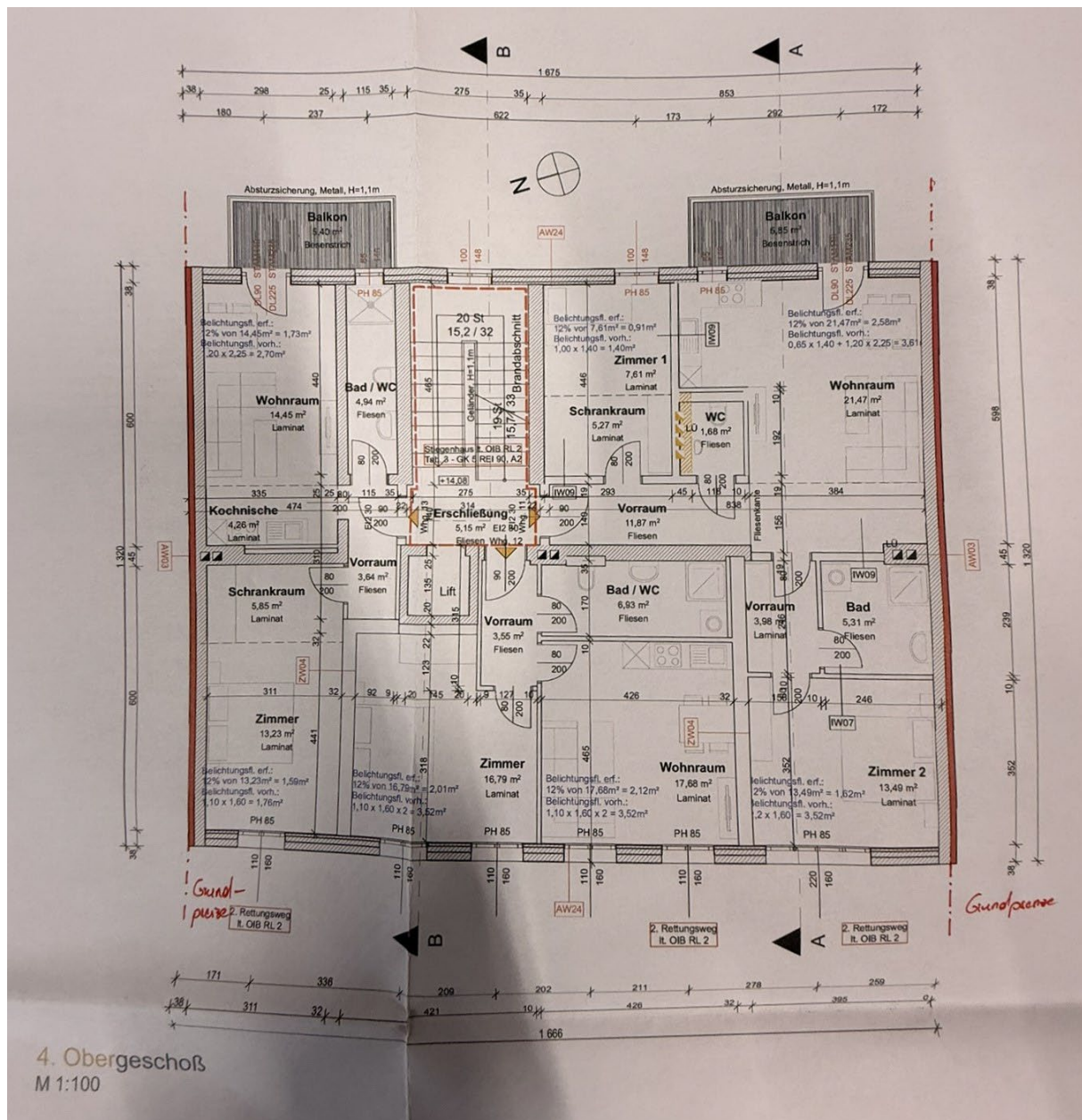


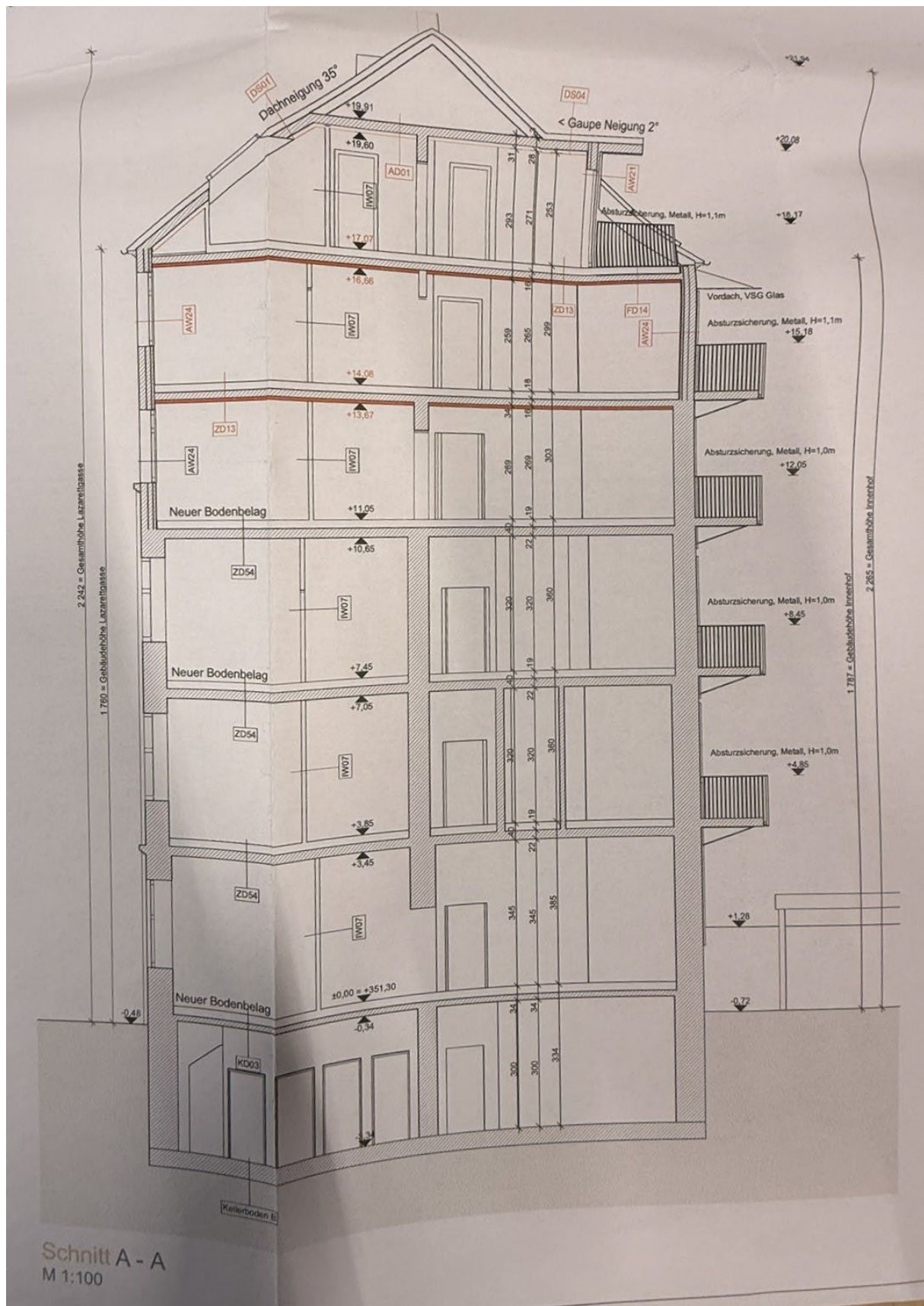








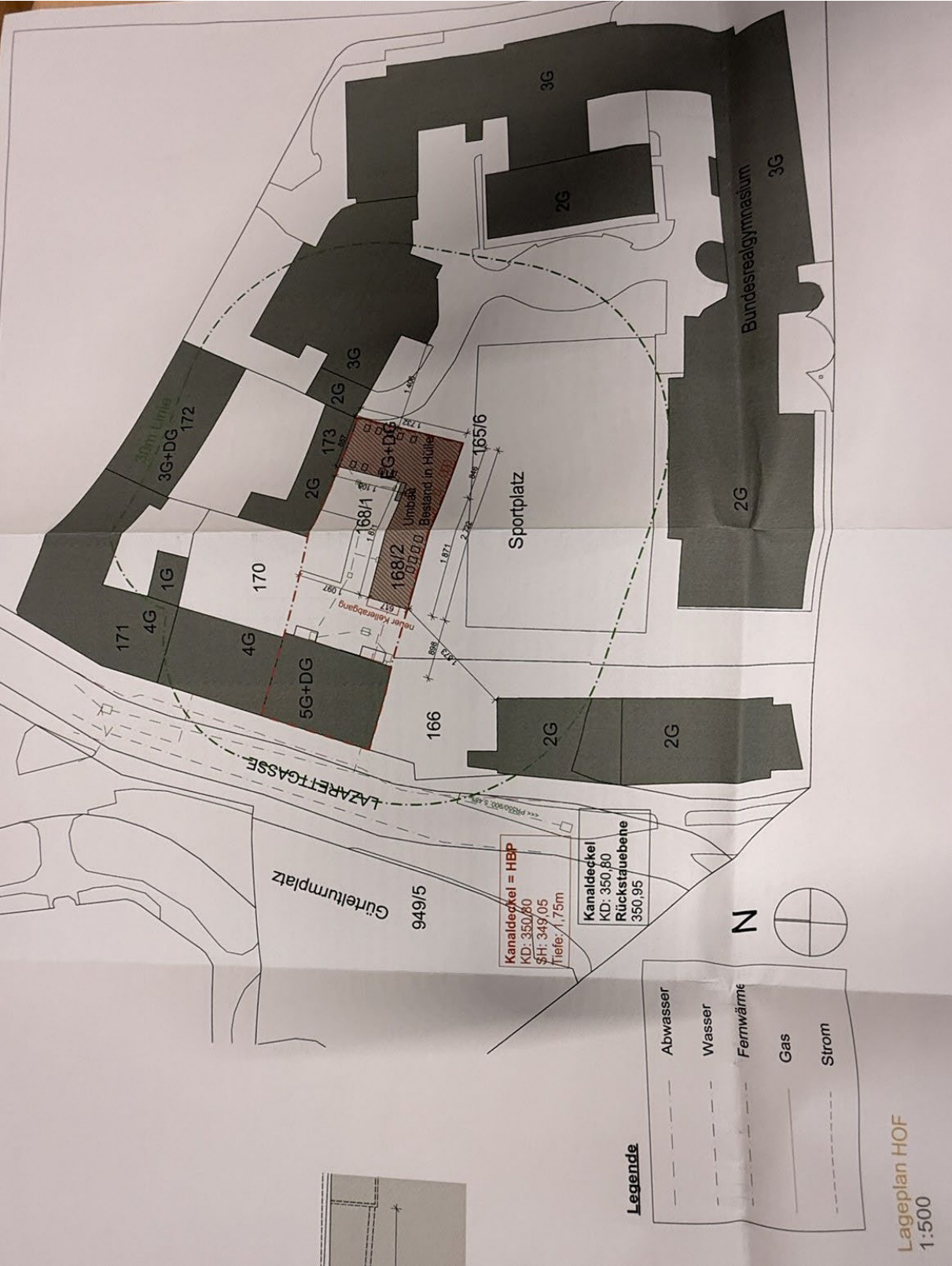




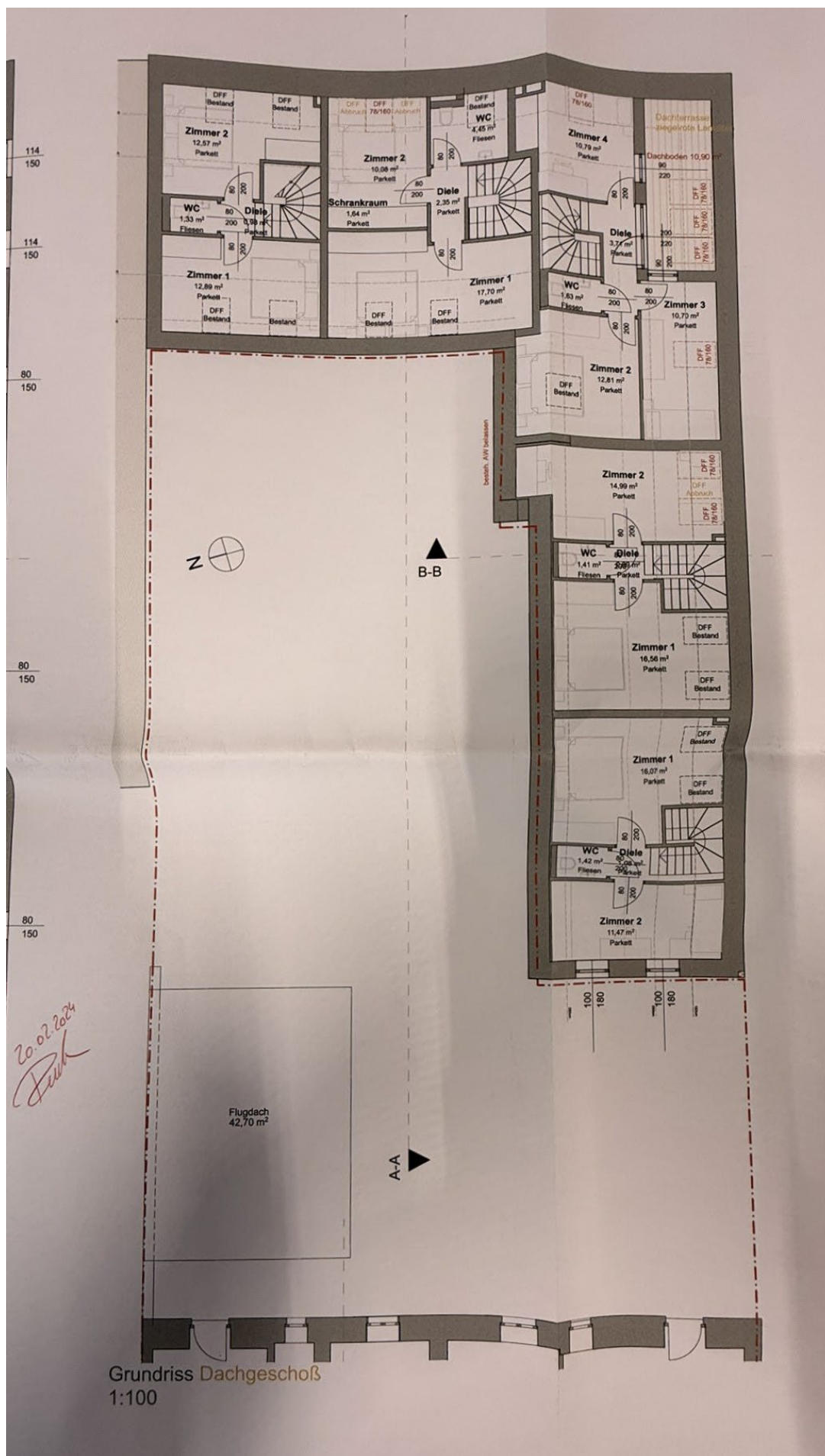


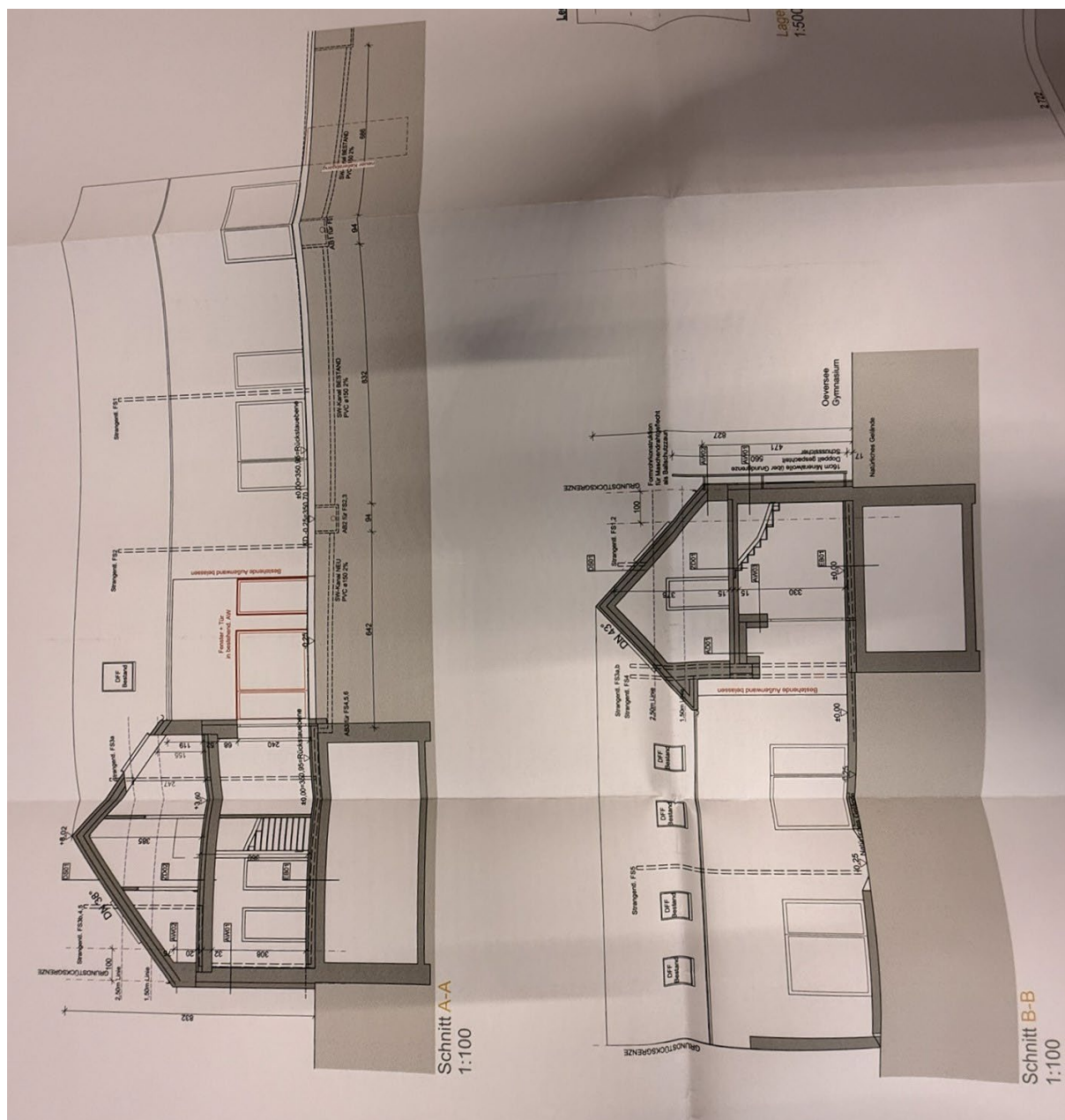


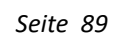
Hofgebäude Nr 37a

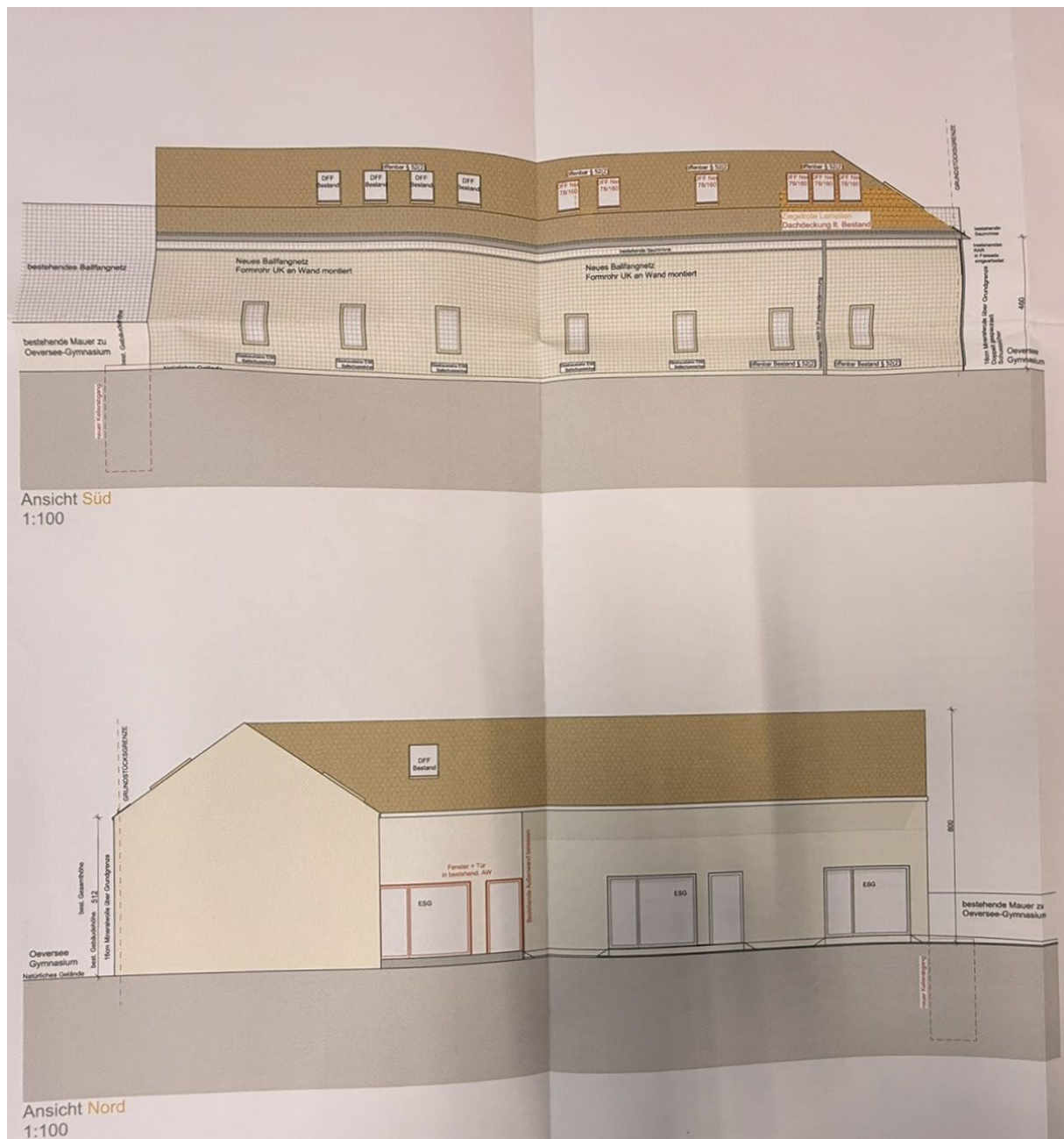


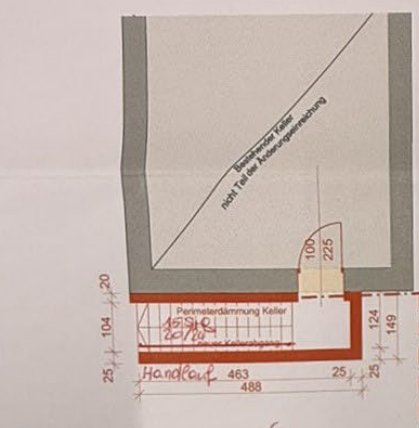












Grundriss Keller
1:100

20.02.24
Punk

BGF / Dichte
1:250



Ansicht West
1:100

III. Vertragsdauer

b) Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.09.2024 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

[illegible][illegible]

d) Der/die Mieter/in ist verpflichtet, den Mietzins und die sonstigen aus dem Mietverhältnis entstandenen Zahlungen bis zum Zeitpunkt der vollständigen Räumung und Übergabe des Mietgegenstandes als Entschädigung zu entrichten. Wird der Mietgegenstand vom/von der Mietern vorzeitig geräumt, so schuldet der/die Mieter/in die Miete bis zum nächsten vertragsgemäße festgerechneten Kündigungstermin.

IV. Mietzins

Da das Gebäude, in dem sich das Mikrosjekt befindet, unter Zuhilfenahme von Förderergeldern gemäß dem Störkirchenschen Wohnbauförderungsgesetz 1959 in der jeweils geltenden Fassung als „sozialer Wohnungsbau“ der Stadtverwaltung von Potsdam übertragen wurde, ist die Veräußerung dieses Hauptmietzinses durch die Stadtverwaltung von Potsdam als Veräußerung eines öffentlichen Vermögensgegenstandes zu qualifizieren. Dieser Hauptmietzins erhebt sich aus dem anteiligen Einkommen der drei Eigentümerinnen, die den Hauptmietzins zu gleichen Teilen innehaben, zuzüglich einer Rücklage für die Unterhaltung der Wohnung. Der Hauptmietzins ist als „Mietzins“ im Sinne des § 1 Abs. 2 des Wohnungsmietzinssteuergesetzes und zugleich der jeweiligen einschlägigen Erbschaftsteuer des 1. und 2. Abts. des Wohnungsmietzinssteuergesetzes zu qualifizieren, da während der Laufzeit des geforderten Darlehns 15 jährlich keine Indierungen des Hauptmietzinses erfolgt.

Obv./Rev.: 194 NEG (8020 Graz, Laurengasse 37, 37a)



Name: Sakic IvanB

Datum: 01.01.2025

Kunden-Nr.: 00194 0018 001
 Kontakt: Michaela Seitz

Altencode: MZETV • Bestellvertrag | App-
Tack: MZetvtrial

YTS.FILE.503411

MIETVERTRAG

Wollanwendbarkeit des MRG und Stmk. WBFG 1993

Umfassende Sanierung

Abgeschlossen zwischen den grundbücherlichen Eigentümern der

vertreten durch die

vertreten durch

in Folge Vermieter genannt und

für die Wohnung Top 16 im Hause 8020 Graz, Lazarettgasse 37a, in Folge Mieter genannt.

I. Feststellungen

1. Die Wohnanlage, in dem sich das Mietobjekt befindet, wurde unter Zuhilfenahme von Fördermitteln gemäß **Steiermärkischem Wohnbauförderungsgesetz 1993** in der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Fassung umfassend saniert.

2. Der Vermieter schließt mit dem/der MieterIn einen Mietvertrag über die in der vertragsgegenständlichen Wohnanlage gelegene Wohnung **Top 16** ab.

II. Mietgegenstand

a) Vermietet wird die Wohnung Top 16, 8020 Graz, Lazarettstrasse 37a. Die Wohnung besteht aus:

1 Vorraum, 2 Zimmer, Wohnküche, 1 Bad inkl. Toilette, und Terrasse inkl. Garten

Der Mietgegenstand wurde eingehend vom Mieter vor Unterzeichnung des Vertrages besichtigt und vom Zustand genehmigt. Der Mietgegenstand hat eine Wohnnutzfläche von ca. 65,18 m². In der Wohnung ist zum Zeitpunkt der Vermietung ein neuwertiger Boden (Laminat, wahlweise Parkett oder Fliesen) in den Wohnräumen verlegt, die Nassräume verfügen über einen Fliesenboden.

Der Mietgegenstand darf weder befristet noch unbefristet, weder entgeltlich noch unentgeltlich ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters weitergegeben werden. Das Mietobjekt befindet sich in neuwertigem Zustand. Für innere des Mietgegenstandes, die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in neuwertigem Zustand. Für den Fall, dass der/die Mieter/in zum Mietbeginn weitere – bis dahin unbekante – Mängel an der Baubearbeit der Wohnung oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Abmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er/sie sich zur unverzüglich Verständigung des Vermieters, um dessen die Möglichkeit zur Beseitigung der Mängel zu geben.

b) Der/die Mieter/in ist berechtigt, entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen, wie Aufzug etc. mitzubedenützen.

Die monatliche Vorschreibung setzt sich wie folgt zusammen, Beträge in EUR:

Position	Netto	%	USt-Satz in Betrag	Brutto
Hauptmietzins	400,21	10,00	40,02	440,23
Erhaltung- u. Verbesserungsbetrag	36,50	10,00	3,65	40,15
Betriebskostenkonto	158,39	10,00	15,84	174,23
GESAMT	595,10			654,61

- Der Vermieter behält sich vor, die Verrichtungsart und Verrichtungsböhe den jeweils gültigen Bestimmungen des Landes Steiermark anzupassen.

Der/die Mieter/in nimmt zur Kenntnis, dass der an die jeweiligen Restannuitäten gebundene Hauptmietzins während der Förderrunddauer zwar bestimmbar, jedoch bedingt durch die Änderung des Annuitätenszuschusses, als auch bei Zinsschwankungen trotz gleichbleibendem Annuitätenszuschuss veränderlich ist. Der/die Mieter/in nimmt daher zur Kenntnis, dass bei geänderten Restannuitäten die Anpassung des Hauptmietzins entweder mit dem Zeitpunkt der geänderten Annuitätensvorschreibung oder mindestens einmal jährlich, somit auch rückwirkend erfolgt.

Mit der Vorschreibung des der neuen Restannuität entsprechenden Hauptmietzins erfolgt die Vorschreibung eines Guthabens oder einer Nachzahlung mit dem/die Mieter/in. Der/die Mieter/in verpflichtet sich, die Rechte an der abher als ordentlicher Wohnsitz dienenden Wohnung und die geforderte Wohnung als ordentlichen Wohnsitz (Hauptwohnsitz) zu verwenden. Der/die Mieter/in nimmt zur Kenntnis, dass ab dem Zeitpunkt der letzten Überweisung des Annuitätenszuschusses der jeweilige Richtwertmietzins, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zuzüglich der jeweiligen Betriebskosten, der jeweilige Richtwertmietzins, SAT-Miete zuzüglich allfälliger Wertsteigerungen durch Preissteigerungen bzw. nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 des Richtwert-G vorgeesehenen Wertsteigerung (Neufestsetzung) der Richtwerte, vereinbart gilt und zur Zahlung fällig ist.

Der vereinbarte Bruttogesamtmietzins ist monatlich im Voraus jeweils bis zum Fünften des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen auf ein vom Vermieter namhaft gemischtes Konto maßgeblich ist.

Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich der/die Mieter/in, ab Fälligkeit 7,5 % Verzugszinsen per anno zu bezahlen. Mahnungen sind kostenpflichtig und kann der Vermieter für jede schriftliche Mahnung eine Mahngebühr von € 5,00 zuzüglich Verzugszinsen verlangen. Darüber hinaus haftet der/die Mieter/in dem Vermieter für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten. Nachzahlungen des/der Mieter/in ohne Widmungvermerk werden vorerst auf Zinsen, in der Folge auf Kosten und letztendlich auf Kapital gebucht.

V. Betriebskosten, Heiz- und Warmwasserkosten, laufende öffentliche Abgaben, sonstige Aufwendungen gemäß § 24 MfG

- Unter den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben werden jedenfalls die in den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften, derzeit in den §§ 21-24 MfG, genannten Positionen verstanden.
- Sollten Betriebskosten oder öffentliche Abgaben von Bund, Land oder Gemeinde neu eingeführt werden, dann ist der/die Mieter/in sofort nach Bekanntgabe verpflichtet, diese neu eingeführten Ausgaben zum Fälligkeitstermin des nächsten Hauptmietzins (anteilmäßig) Gutszuschlagen.
- Der/die Mieter/in stimmt dem Abschluss, Änderung bzw. Erweiterung einer angemessenen Versicherung gegen Glubbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses sowie gegen Sturmschäden, Hagelschäden und deren Wertverrechnung im Rahmen der Betriebskosten ausdrücklich zu. Die Vermieterin gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlich gleichen Vereinbarung zustimmt bzw. zugestimmt hat. Erhöht wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Beibehaltung der durch die genannten Versicherungen abgedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wären, was zu einer Erhöhung der Hauptmietzins nach § 18ff MfG führen kann. Der Mieter verpflichtet sich eine deckende Haushaltsversicherung inkl. Privathaftpflichtversicherung abzuschließen und diese während der Mietdauer aufrecht zu erhalten. Eine Kopie ist dem Vermieter vorzulegen. Der/die Mieter/in verpflichtet sich, die Kosten der Versicherung zu übernehmen. Für sämtliche Kosten, die aus der Nichtversicherung oder mangelnder Deckung dem Vermieter im Schadensfall durch Folgeschäden entstehen, haftet der Mieter persönlich.

- Der von den Mietern zu tragende Anteil des Mietobjektes an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmt sich (entsprechend 17 MfG) nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes anteilig zur Gesamtfläche des Mietobjektes.
- Zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben wird ein monatlicher Pauschalbetrag (Abkürzung) eingehoben, die endgültige Abrechnung der jährlichen Betriebskosten erfolgt bis spätestens 30. Juni des Folgejahres.
- Soweit der Wasserverbrauch der einzelnen Mietparteien durch Verbrauchszähler ermittelt wird, ist er nach Maßgabe des Verbrauchs aufzuteilen. Weicht jedoch die Summe der Ergebnisse der einzelnen Verbrauchszähler von dem Ergebnis des Hauptzählers ab, wird die Differenz auf die einzelnen Mietparteien im Verhältnis ihres gemessenen Einzelverbrauchs umgelegt.
- Ausdrücklich festgehalten wird, dass der/die Mieter/in die sonstigen von ihm/ihr verursachten Betriebskosten (wie etwa Strom, Telefon, u.dgl.) neben dem genannten Mietzins selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der/die Mieter/in zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Vorschreibung.

- Zur Deckung der Heizkosten wird Direktverrechnung vereinbart. Der/die Mieter/in schließt einen Vertrag mit einem vom Vermieter beauftragten Heizkostenabrechnungsnennern. Derzeit: Firma **Masstechnik Ges.m.b.H.**

VI. Wertsicherung

- Festgehalten wird, dass während der Laufzeit des geförderten Darlehens (15 Jahre) keine Indexierung des Hauptmietzins erfolgt. Die nachfolgenden Wertsicherungsvereinbarung gilt daher erst nach Ablauf der Förderrundlaufzeit. Es wird die Wertbeständigkeit des unter Punkt IV/2 vereinbarten Mietzinses für die Zinsentwicklung abgewegelt. PKW Skalindex vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder einem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlaubarbare Indexzahl (ist 10 %) ist für den auf die Rückzahlung der Förderrundsumme pro Tag der gestiegene Indexwert (ist 10 %) zu berechnen, indem der für den Monat des Vertragsabschlusses festgelegte Indexwert dem zum Stichtag zuletzt verlaubarbaren Indexwert gegenübergestellt wird. Im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 3 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu beschreiben, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Mietzinses als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat. Der Wertsicherung nach diesem unterliegt ab dem Stichtag auch der Mietzins für die mitvermieteten Einrichtungsgüter (Zusatzausstattung unbeweglich) sowie der Mietzins für die mitvermieteten Einrichtungsgüter (Zusatzausstattung unbeweglich).

- Es wird auch Wertbeständigkeit des nach der Förderrunddauer vereinbarten angemessenen Hauptmietzinses gemäß Vertragspunkt IV/5 (EUR 11 pro m² zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (zzgl. 10 %)) vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt nach dem von der Statistik Österreich monatlich veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder einem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses festgelegte Indexzahl (ist 10 %) ist für den auf die Rückzahlung der Förderrundsumme pro Tag der gestiegene Indexwert (ist 10 %) zu berechnen, indem der für den Monat des Vertragsabschlusses festgelegte Indexwert dem zum Stichtag zuletzt verlaubarbaren Indexwert gegenübergestellt wird. Im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 3 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu beschreiben, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Mietzinses als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat. Der Wertsicherung nach diesem unterliegt ab dem Stichtag auch der Mietzins für die mitvermieteten Einrichtungsgüter (Zusatzausstattung unbeweglich) sowie der Mietzins für die mitvermieteten Einrichtungsgüter (Zusatzausstattung unbeweglich).

- Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung nach den vorstehenden Absätzen sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Mietzins kommen kann.

- Sollte der für die Wertsicherung herangezogene Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) nicht mehr verlaubarbar werden und auch kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index an seine Stelle treten, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestimmenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Bundesanstalt Statistik Österreich angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt.

- Einigen sich die Parteien nicht binnen vier Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag auch nur eines Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag, um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zu richten. Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der gesonderten Vereinbarung.

5. Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verfallen nach Ablauf eines Jahres ab Entstehen. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung der indexierten Beträge auf Grund der Wertsicherung durch den Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf Wertsicherung des Hauptmietzinses.
- Es wird auch Wertständigkeit des Erhaltung- und Verbesserungsbeitrages nach Maßgabe der in anlage § 14d des Wohnungsmietminderungssetz vorgesehenen Wertsicherung der Beträge ausgerechnet von dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Ausgangsbetrag. Der Vermieter ist verpflichtet, den Erhaltung- und Verbesserungsbeitrag kann sich auf den geschätzten (Voll-)Index auf Basis des Verbraucherpreisindex 2010 der Bundesanstalt Statistik Österreich (Indexschätzwert des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015) erhöhen oder vermindern.

VII. Überlassung des Mietgegenstandes

Dem/der Mieterin ist es nicht erlaubt, den Mietgegenstand zur Gänze oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich anderen zu überlassen.

VIII. Mehrere Mieter

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand. Erklärungen, die auch nur einem der Mieter gegenüber abgegeben werden, wirken auch gegen die übrigen Mieter. Verliert ein der Mieter den Mietgegenstand, so ist, das dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Der ausschließliche Mieter kann nur mit Zustimmung des Vermieters aus seiner Haftung entlassen werden.

IX. Benützung und Veränderung

Der/die Mieterin verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet.

Bauliche Veränderungen jeglicher Art an Bestandsobjekt, wie Änderungen an den Installationsanlagen, dürfen nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen schriftlichen Zustimmung durchgeführt werden. Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Keller kein Wohn- und Aufenthaltsraum ist. Es kann hier zu einer höheren Luftfeuchtigkeit kommen. Er ist deshalb nicht für die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen geeignet. Regale und gelagerte Gegenstände sind nicht direkt auf dem Boden oder an die Wand zu stellen, sondern mit Abstand. Der Vermieter haftet nicht für Schäden an den im Keller aufbewahrten Gegenständen.

Änderungen an den Installationsanlagen (Elektroleitungen etc.) innerhalb des Mietgegenstandes dürfen nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden.

Alle Arbeiten dürfen nur von hierzu befugten Gewerbetreibenden durchgeführt werden.

Die Fugen in Bad, Küche und Vorraum sind in regelmäßigen Abständen zu warten.

Flecken, Küchenrückwände und Böden dürfen nicht angebohrt werden.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter das Wahlrecht, dass alle wie immer gearteten Veränderungen des Bestandsobjektes (außer den in § 10 MRS genannten Investitionen) unentgeltlich in das Eigentum der Vermieterin übergehen oder vom Mieter der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird.

Veränderungen und Anlagen, die auch allgemeine Hausstelle, wie z.B. die Außenfassade, in Anspruch nehmen würden, bedürfen in allen Fällen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters und dürfen keinesfalls eigenmächtig von der/vom Mieterin vorgenommen werden.

Zieht der/die Mieterin in den ersten 10 Tagen nach Übergabe der Wohnung nicht ein und/oder hat er/sie bis dahin die fälligen Zahlungen nicht geleistet, so verliert er/sie die Rechte aus diesem Vertrag. Der Vermieter ist dann berechtigt, über die Wohnung anderwärtig zu verfügen. Der/die Mieter ist jedoch für den ausfallenden Mietzins Schadensersatzpflichtig.

X. Haustierhaltung

Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise in Käfigen gehaltene Kleintiere (nicht ausgenommen jedoch Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) – bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsparteien.

XI. Betreten der Mieträumlichkeiten durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist aus wichtigem Grund, bei Gefahr in Verzug, jederzeit, sonst gegen vorherige Anmeldung, berechtigt, den Mietgegenstand zu betreten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

Ein wichtiger Grund gilt auch die Beschädigung des Mietgegenstandes mit Mietinteressenten in den letzten drei Monaten des Mietverhältnisses.

XII. Störungen in der Benützung und Schäden

Der/die Mieterin erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, der Gas-, Licht-, Kraftstrom- und Kanalisationsleitungen und dergleichen keinerlei Ansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen.

XIII. Erhaltung und Rückstellung

Der/die Mieterin erklärt, den Mietgegenstand pflichtig zu behandeln und allfällige Beschädigungen auf eigene Kosten unverzüglich zu beheben bzw. beheben zu lassen. Dem/der Mieterin obliegt die Wartungspflicht. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf Behältnisse, Beleuchtungs-, Wasch- und Sanitäranlagen. Schäden am Mietobjekt sind dem Vermieter bzw. dem von ihm beauftragten Hausverwalter unverzüglich zu melden.

Das Bestandsobjekt inkl. mitvermieteter Einrichtungsgegenstände ist bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt, (wenn) ausgemacht und sauber zuzubereiten sowie sämtliche Geräte in einem betriebsbereiten Zustand, mit sämtlichen Schlüsseln an den Vermieter zu übergeben.

Bei übermäßiger Abnutzung durch das Rauchen in der Wohnung, werden die Mehrkosten für das Ausmalen anteilig dem Mieter verrechnet.

Werden Arbeiten zur Behebung ernster Schäden oder zur Erhaltung an den allgemeinen Teilen des Hauses erforderlich, so ist der Vermieter verpflichtet, umgehend für deren Durchführung zu sorgen. Der/die Mieterin haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelhafter Wartung durch den/die Mieterin entstehen.

Der/die Mieterin stimmt der Vornahme nützlicher Verbesserungen seines Mietgegenstandes sowie der Tatsache, dass im Zuge von Erhaltungs- oder Ausbesserungs- oder Ausbesserungs- oder gutwilliger Schöpfung in seine Benützung- und Mienrechte eingegriffen werden kann, sofern dies notwendig oder zweckmäßig und dem/der Mieterin zumutbar ist, ausdrücklich zu.

XIV. Kaution

Der/die Mieterin hinterlegt bei Mietbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag eine Kaution in Höhe von Euro 1.995,- auf ein vom Vermieter oder dessen Vertreter angegebenes Bankkonto. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der/die Mieterin nicht erfüllt (z.B. Mietrückstand, Verfallszinsen, Räumungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu bedienen.

Die Kaution wird zum Zinssatz eines Sparbuches für täglich fällige Guthaben verzinst und dem/der Mieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses und Feststellung, dass keine Forderungsrückstände bestehen, zurückerstattet. Der/die Mieterin ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

XV. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, innerhalb von zwei Wochen nach Übernahme der Wohnung bei sonstigen Schadensersatz ohne weitere Aufforderung eine Kopie der durchgeführten Anmeldung des Hauptwohnsitzes (Meldebesetzung) an die Hausverwaltung (dzt. Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG, Mariahilferstraße 196, 1150 Wien) zu senden. Sollte diese nicht in diesem Zeitraum einlangen, wird der Vermieter selbst eine Meldebesetzung anordnen und verrechnet der Vermieter oder dessen Vertreter die Kosten für die Ersatzanforderung der Meldebesetzung mit € 80,00 inklusive Bearbeitungsgebühr. Dieser Betrag wird dem Mieter gesondert in Rechnung gestellt und dem in der Hausverwaltung geführten Kundenkonto angelastet. Stellt sich heraus, dass der Mieter seiner Meldepflicht nicht nachgekommen ist, wird der Vermieter dies der Meldebehörde gemäß § 6 Abs 2 Mietrechtsgesetz mitteilen.

MIETVERTRAG
Vollanwendbarkeit des MRG und Stmk. WBFG 1993
Umfassende Sanierung

Abgeschlossen zwischen den grundbücherlichen Eigentümern der

vertreten durch die

vertreten durch

In Folge Vermietet genannt und

Herrn

für die Wohnung Top 6 in Hause 8020 Graz, Lazarettgasse 37, in Folge Mieter genannt.

I. Feststellungen

1. Die Wohnanlage, in den sich das Mietobjekt befindet, wurde unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln gemäß Steiermärkischem Wohnbauförderungsgesetz 1993 in der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Fassung unfassend saniert.
2. Der Vermieter schließt mit dem/der Mieterin einen Mietvertrag über die in den vertragsgegenständlichen Wohnanlage gelegene Wohnung Top 6 ab.

II. Mietgegenstand

a) Vermietet wird die Wohnung Top 6, 8020 Graz, Lazarettgasse 37. Die Wohnung besteht aus:

1. Vorraum, 1. Zimmer, 1. Wohnraum mit möblierter Küche, 1. Bad inkl. Toilette, Flur, Abstellraum, Balkon und Keller W08

Der Mietgegenstand wurde eingehend vom Mieter vor Unterzeichnung des Vertrages besichtigt und vom Zustand genehmigt. Der Mietgegenstand hat eine Wohnnutzfläche von ca. 42,94m². In der Wohnung ist zum Zeitpunkt der Vermietung ein neuerer Boden (Laminat, wahlweise Parkett oder Fliesen) in den Wohnräumen verlegt, die Nassräume verfügen über einen Fliesenboden.

Der Mietgegenstand darf weder befristet noch unbefristet, weder entgeltlich noch unentgeltlich ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters weitergegeben werden. Das Mietobjekt befindet sich in neuwertigem Zustand. Nach der Innere des Mietgegenstandes. Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in neuwertigem Zustand. Im Falle, dass der/die Mieterin nach Mietbeginn weitere - bis dahin unbekannte - Mängel an der Beschaffenheit der Wohnung oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet sie sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit zur Beseitigung der Mängel zu geben.

b) Der/die Mieterin ist berechtigt, entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen, wie Aufzug etc. mitzubenzützen.

Graz am 29.08.24

Mieterin

Vermieter

c) Zusatzausstattung ist die Einbaudüse inkl. E-Herd mit Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Ober- und Unterschränken. Gemeinschaftsanlagen wie der ausgestattete Innenhof, Aufzug, elektrische Udg. Allg. technische Zusatzausstattung ist z.B. die Grundversorgung Kabel TV oder SAT und/oder Internet u.dg.

III. Vertragsdauer

- a) Das Vertragsverhältnis beginnt am 15.09.2024 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- b) Sollte die Übergabe auf Grund unvorhergesehener Ereignisse oder aufgrund des Einflusses von höherer Gewalt, insbesondere Epidemien bzw. Pandemien (COVID-19) oder aufgrund einer gesetzlichen oder behördlichen Baustellenschließung aufgrund von Epidemien bzw. Pandemien nicht möglich sein, verschiebt sich die Übergabe pro rata temporis um diesen Zeitpunkt nach hinten, wobei dann der nächste Monatserste Mietbeginn ist.
- c) Es kann vom Mieter unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufgekündigt werden. Bei Vorliegen eines Tabustandes, der einen Kündigungsgrund laut § 30 Abs.2 Ziffer 1,3,4 oder 5 darstellt, ist der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag mit monatlicher Kündigungsfrist zu einem Monatsletzten aufzukündigen. Der/die Mieterin wird ausdrücklich auf den im § 30 Abs.2 Pkt. 7 genannten Kündigungsgrund „Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen. Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu dem im Vertrag bedungenen Zweck (Betreutes Wohnen) regelmäßig verwendet werden“, hingewiesen. Der/die Mieterin ist verpflichtet, das Nutzungsverhalten und die sonstigen aus dem Mietverhältnis entstandenen Zahlungen bis zum Zeitpunkt der vollständigen Räumung und Übergabe des Mietgegenstandes als Entschädigung zu entrichten. Wird der Mietgegenstand vom/Von der Mieterin vorzeitig geräumt, so schuldet der/die Mieterin die Miete bis zum nächsten vertragsmäßig festzurechnenden Kündigungstermin. Nach erfolgter Kündigung hat der/die Mieterin die Besichtigung des Mietgegenstandes zwecks anderweitiger Vergabe täglich in der Zeit zwischen 14 Uhr und 19 Uhr zu gestatten.

d) Vorzeitige Auflösung: Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Vermieter berechtigt ist, das gegenständliche Vertragsverhältnis vorzeitig aufzulösen, wenn ein Auflösungsgrund nach § 1118 ABGB vorliegt: der Mieter seienseits ist berechtigt, das Vertragsverhältnis bei Vorliegen des § 1117 ABGB vorzeitig aufzulösen. Weiters kommt dem Vermieter das Recht zu den Mietvertrag aus folgenden Gründen aufzulösen: -Ganz oder teilweise Weitergabe an nicht eintrittsberechtigte Personen (§ 14 Abs. 3 MRG) -Nicht rechtmäßig einbezahlte Miete (Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z 1) -Untervermietung (Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z 2, 3, 4 MRG) -wenn ein wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund iSd § 30 Abs. 2 Z 13 MRG vorliegt.

e) Der/die Mieterin ist verpflichtet, den Mietzins und die sonstigen aus dem Mietverhältnis entstehenden Zahlungen bis zum Zeitpunkt der vollständigen Räumung und Übergabe des Mietgegenstandes als Entschädigung zu entrichten. Wird der Mietgegenstand vom/Von der Mieterin vorzeitig geräumt, so schuldet der/die Mieterin die Miete bis zum nächsten vertragsmäßig festzurechnenden Kündigungstermin.

IV. Mietzins

- Da das Gebäude, in dem sich das Mietobjekt befindet, unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln gemäß Sozialmiete-Wohnbauförderungsgesetz 1993 in der jeweils gültigen Fassung saniert wurde, kommt während der Dauer der Inanspruchnahme von Förderungsmitteln der nach den Förderungsrichtlinien höchstmögliche Hauptmietzins eingeschränkt auf die Förderbare Nutzfläche zur Verrechnung. Dieser Hauptmietzins errechnet sich aus dem anteiligen Annullationsdienst des geforderten Darlehens, abzüglich des Annullationszuschusses, zuzüglich einer Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung analog § 14 d Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass während der Laufzeit des geforderten Darlehens (15 Jahre) keine Indexierung des Hauptmietzins erfolgt.

Die monatliche Vorschreibung setzt sich wie folgt zusammen, Beträge in EUR:

Position	Netto	USt-Satz in %	Brutto
Hauptmietzins	281,69	10,00	281,69
Erhaltung- u. Verbesserungsbetrag	24,05	10,00	24,05
Betriebskostenkonto	134,36	10,00	134,36
Keller	5,00	10,00	5,00
Zusätzliche, techn. Ausstattung	5,00	20,00	6,00
Zusatzausstattung unbeweglich	40,00	10,00	44,00
GESAMT	490,10		539,62

2. Der Vermieter behält sich vor, die Verrechnungssatz und Verrechnungssätze den jeweils gültigen Bestimmungen des Landes Steuermark anzupassen.

Der/die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass der an die jeweiligen Restannuitäten gebundene Hauptmietzins während der Förderdauer zwar bestimmbar, jedoch bedingt durch die Änderung des Annullationszuschusses als auch bei Zinsschwankungen trotz gleichbleibendem Annullationszuschuss veränderlich ist. Der/die Mieterin nimmt daher zur Kenntnis, dass bei geänderten Restannuitäten die Anpassung des Hauptmietzins entweder mit dem Zeitpunkt der geänderten Restannuitätenverteilung oder mindestens einmal jährlich, somit auch rückwirkend erfolgt.

Mit der Vorschreibung des der neuen Restannuität entsprechenden Hauptmietzins erfolgt die Verrechnung eines Guthabens oder einer Nachzahlung in Höhe der Miete. Der/die Mieterin verpflichtet sich, die Rechte an der bisher als ordentlicher Wohnort dienenden Wohnung aufzugeben und die geforderte Wohnung als ordentlichen Wohnort (Hauptwohnsitz) zu vereinbaren. Der/die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass ab dem Zeitpunkt der letzten Überweisung des Hauptmietzins der jeweilige Richtwertmietzins, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zuzüglich der sonstigen Heiz- und Betriebskosten, Ausstattungsmiete, SAT- Miete zuzüglich allfälliger Wertsteigerungen durch Indexschwankungen bzw. nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 des RichtwertG vorgesehenen Verrückung (Neufestsetzung) der Richtwerte, vereinbart gilt und zur Zahlung fällig ist.

Der vereinbarte Bruttogesamtmietzins ist monatlich im Voraus jeweils bis zum Fünften des Monatsmonats fällig, wobei für die Rechtmäßigkeit der Zahlung das Eintragen auf ein vom Vermieter räumlich getrenntes Konto maßgeblich ist.

Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich der/die Mieterin, ab Fälligkeit 7,5 % Verzugszinsen pro anno zu bezahlen. Mahnungen sind kostenpflichtig und kann der Vermieter für jede schriftliche Mahnung eine Mahngebühr von € 5,00 zuzüglich Verzugszinsen verlangen. Darüber hinaus haftet der/die Mieterin dem Vermieter für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten. Nachzahlungen des/die Mieterin ohne Widmungsvermerk werden vorerst auf Zinsen, in der Folge auf Kosten und letztendlich auf Kapital gebucht.

V. Betriebskosten, Heiz- und Warmwasserkosten, laufende öffentliche Abgaben, sonstige Aufwendungen gemäß § 24 MRG

- Unter den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben werden jedenfalls die in den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften, derzeit in den §§ 21-24 MRG, genannten Positionen verstanden.
- Sollten Betriebskosten oder öffentliche Abgaben von Bund, Land oder Gemeinde neu eingeführt werden, dann ist der/die Mieterin sofort nach Bekanntgabe verpflichtet, diese neu eingeführten Auslagen zum Fälligkeitstermin des nächsten Hauptmietzins (anteilsmäßig) dazuzahlen.
- Der/die Mieterin stimmt dem Abschluss, Änderung bzw. Erweiterung einer angemessenen Versicherung gegen Gebrauch der allgemeinen Teile und Ausbauten des Hauses (z.B. Sturmschaden, Hagelschaden und deren Weiterverbreitung im Rahmen der Betriebskosten) zu. Die Vermieterin gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass die Kosten der Versicherung der Mieterin im Falle der Versicherung im Verhältnis der Anteile der Mieterin an den Betriebskosten um die anteiligen Veränderung der Prämien und Abschreibungen für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Eigentümer der Häuser (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlich gleichen Versicherung schließt bzw. zugestimmt hat. Erfordert wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung der durch die genannten Versicherungen abgedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entrichten wären, was zu einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18ff MRG führen kann. Der Mieter verpflichtet sich eine deckende Haushaltsversicherung inkl. Privathaftpflichtversicherung abzuschließen und diese während der Mietdauer aufrecht zu erhalten. Eine Kopie ist dem Vermieter bzw. dessen Vertreter innerhalb von vier Wochen nach Mietbeginn zu übersenden. Für sämtliche Kosten, die durch eine Nichtversicherung oder mangelnde Deckung dem Vermieter im Schadensfall durch Folgeschäden entstehen, haftet

geeignet. Regale und gelagerte Gegenstände sind nicht direkt auf den Boden oder an die Wand zu stellen, sondern mit Abstand. Der Vermieter haftet nicht für Schäden an den im Keller aufbewahrten Gegenständen.

Änderungen an den Installationsanlagen (Elektroanlagen etc.) innerhalb des Mietgegenstandes dürfen nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden.

Alle Arbeiten dürfen nur von hierzu befugten Gewerksleuten durchgeführt werden.

Die Fugen in Bad, Küche und Vorraum sind in regelmäßigen Abständen zu warten.

Flächen, Kuchentischwände und Böden dürfen nicht angebohrt werden.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter das Wahlrecht, dass alle wie immer gearteten Veränderungen des Mietobjektes (außer den in § 10 MVR genannten Investitionen) unentgeltlich in das Eigentum der Vermieterin übergehen oder vom Mieter der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird.

Veränderungen und Anlagen, die auch allgemeine Hausstelle, wie z.B. die Außenfassade, in Anspruch nehmen würden, bedürfen in allen Fällen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters und dürfen keinesfalls eigenmächtig von der/vom Mieterin vorgenommen werden.

Zieht der/die Mieterin in den ersten 10 Tagen nach Übergabe der Wohnung nicht ein und/oder hat er/sie bis dahin die fälligen Zahlungen nicht geleistet, so verliert er/sie die Rechte aus diesem Vertrag. Der Vermieter ist dann berechtigt, über die Wohnung anderweitig zu verfügen. Die/der Mieter ist jedoch für den ausfallenden Mietzins schadensersatzpflichtig.

X. Hausierhaltung

Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise in Kellern gehaltene Kleintiere (nicht ausgenommen jedoch Reptilien, Glühwürmer oder andere gefährliche Tiere) – bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsparteien.

XI. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist aus wichtigem Grund, bei Gefahr in Verzug, jederzeit, sonst gegen vorherige Anmeldung, berechtigt, den Mietgegenstand zu betreten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

Als wichtiger Grund gilt auch die Beschädigung des Mietgegenstandes mit Mietinteressenten in den letzten drei Monaten des Mietverhältnisses.

XII. Störungen in der Benützung und Schäden

Der/die Mieterin erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, der Gas-, Licht-, Kraftstrom- und Kanalleitungen und dergleichen keinerlei Ansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen.

XIII. Erhaltung und Rückstellung

Der/die Mieterin erklärt, den Mietgegenstand pflichtig zu behandeln und allfällige Beschädigungen auf eigene Kosten unverzüglich zu beheben bzw. beheben zu lassen. Der/die Mieterin obliegt die Wartungspflicht. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf Beleuchtungs-, Beleuchtungs-, Wasch- und Sanitäranlagen. Schäden am Mietobjekt sind dem Vermieter bzw. dem von ihm beauftragten Hausverwalter unverzüglich zu melden.

Das Bestandsobjekt inkl. mitvermieteter Einrichtungsgüter ist bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt, (weit) ausgemalt und sauber geräumt zu übergeben. Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand in einem betriebsbereiten Zustand, mit sämtlichen Schlüsseln an den Vermieter zu übergeben.

Bei übermäßiger Abnutzung durch das Rauchen in der Wohnung, werden die Mehrkosten für das Ausmalen anteilig dem Mieter verrechnet.

Werden Arbeiten zur Behebung ernster Schäden oder zur Erhaltung an den allgemeinen Teilen des Hauses erforderlich, so ist der Vermieter verpflichtet, umgehend für deren Durchführung zu sorgen. Der/die Mieterin haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den/die Mieterin entstehen.

Der/die Mieterin stimmt der Vornahme nützlicher Verbesserungen seines Mietgegenstandes sowie der Tatsache, dass im Zuge von Erhaltungs-, Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten unter größtmöglicher Schonung in seine Benützung und

5

der Mieter persönlich.

4. Der von den Mietern zu tragende Anteil des Mietobjektes an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmt sich (entsprechend 17 MRG) nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes anteilig zur Gesamtnutzfläche des Mietobjektes.

5. Zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben wird ein monatlicher Pauschalbetrag (Kontierung) eingemietet; die endgültige Abrechnung der jährlichen Betriebskosten erfolgt bis spätestens 30. Juni des Folgejahres.

6. Soweit der Wasserverbrauch der einzelnen Mietparteien durch Verbrauchszähler ermittelt wird, ist er nach Maßgabe des Verbrauchs aufzuteilen. Weicht jedoch die Summe der Ergebnisse der einzelnen Verbrauchszähler von dem Ergebnis des Hauptzählers ab, wird die Differenz auf die einzelnen Mietparteien im Verhältnis ihres gemessenen Einzelverbrauchs umgelegt.

7. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der/die Mieterin die sonstigen von ihm/ihr verursachten Betriebskosten (wie etwa Strom, Telefon, usw.) neben dem genannten Mietzins selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der/die Mieterin zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Vorschreibung.

8. Zur Deckung der Heizkosten wird Direktverrechnung vereinbart. Der/die Mieterin schließt einen Vertrag mit einem vom Vermieter beauftragten Heizkostenrechnungsunternehmen. Derzeit: Firma Messtechnik. Gas m.b.H.

VI. Versicherung

Nach Ablauf der 15-jährigen Sanierungsförderung entspricht der Hauptmietzins dem jeweiligen Richtwertmietzins des Bundesindex-Streitwertes bzw. einer an seine Stelle tretenden Versicherung, bezüglich des Benützungsentgeltes für den Mietgegenstand. Der/die Mieterin ist verpflichtet, die Versicherung nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria veröffentlichten Verbrauchersindex (VCI 2015) zu versichern. Als Ausgangsbasis für diese Versicherung gilt die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verbaute Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Wird die 5 % Grenze jeweils überschritten, so ist der Vermieter berechtigt, den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei einer solchen Überschreitung die gesamte Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und der/die Mieterin zur Zahlung vorzuschreiben. Die durch die Versicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses wird dem/die Mieterin vom Vermieter schriftlich bekannt gegeben, dies spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin, zu dem dann der/die Mieterin zur Zahlung des erhöhten Betrages verpflichtet ist. Die neue Indexzahl bildet dann den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung. Die Nichtberechnung bzw. Nichterhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht. Ein Verzicht auf die Anwendung der Versicherung bedarf der Vereinbarung. Der Vermieter ist berechtigt, die Versicherungsvereinbarung durch einen entsprechenden Nachfolgeindex (etwa durch den HICP - Harmonized Index of Consumer Prices) zu ersetzen, falls keine anderen (Innerrichtsstaatlichen) Parameter für die Wertermittlung zur Verfügung stehen.

VII. Überlassung des Mietgegenstandes

Der/die Mieterin ist es nicht erlaubt, den Mietgegenstand zur Gänze oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich anderen zu überlassen.

VIII. Mehrere Mieter

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand. Erklärungen, die auch nur einem der Mieter gegenüber abgegeben werden, wirken auch gegen die übrigen Mieter. Verlassen der/die Mieter den Mietgegenstand, so ist dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Der ausreisende Mieter kann nur mit Zustimmung des Vermieters aus seiner Haftung entlassen werden.

IX. Benützung und Veränderung

Der/die Mieterin verpflichtet sich zur Einhaltung der belagerten Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet.

Bauliche Veränderungen jeglicher Art am Bestandsobjekt, wie Änderungen an den Installationsanlagen, dürfen nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen schriftlichen Zustimmung durchgeführt werden. Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen, jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Keller kein Wohn- und Aufenthaltsraum ist. Es kann hier zu einer hohen Luftfeuchtigkeit kommen. Er ist deshalb nicht für die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen

4

Mietrechte eingegriffen werden kann, sofern das notwendig oder zweckmäßig und dem/der Mieterin zumutbar ist, ausdrücklich zu.

XIV. Kaution

Der/die MieterIn hinterlegt bei Mietbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag eine Kaution in Höhe von Euro 1.519,- auf ein vom Vermieter oder dessen Vertreter angelegtes Bankkonto. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der/die MieterIn nicht erfüllt (z.B. Mietrückstand, Verfallszins, Räumungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu bedienen.

Die Kaution wird zum Zinssatz eines Sparfaches für täglich fällige Guthaben verzinst und dem/der MieterIn bei Beendigung des Mietverhältnisses und Feststellung, dass keine Forderungsrückstände bestehen, zurückerstattet. Der/die MieterIn ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

XV. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, innerhalb von zwei Wochen nach Übernahme der Wohnung bei sonstigem Schadenersatz ohne weitere Aufforderung eine Kopie der durchgeführten Anmeldung des Hauptwohnsitzes (Meldebestätigung) an die Hausverwaltung (zit. Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG, Mariabrunnerstraße 196, 1150 Wien) zu senden. Sollte diese nicht in diesem Zeitraum eintreffen, wird der Vermieter selbst eine Meldebestätigung anfordern und verrechnet der Vermieter oder dessen Vertreter die Kosten für die Ersatzanforderung der Meldebestätigung mit € 80,00 inklusive Bearbeitungsgebühr. Dieser Betrag wird dem Mieter gesondert in Rechnung gestellt und dem in der Hausverwaltung geführten Kundenkonto angelastet. Stellt sich heraus, dass der Mieter seiner Meldepflicht nicht nachgekommen ist, wird der Vermieter dies der Meldebehörde gemäß § 8 Abs 2 Meldegesetz mitteilen.

_____ Graz, am 18.09.2014

MieterIn

Vermieter