



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 25/26d

An das
Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

Exekutionssache
Mag. Karl Trummer

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

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

Verpflichtete Partei: Karl Trummer
geb. 29.10.1970
Neue-Welt-Höhe 17g
8042 Graz-St. Peter

Wegen: EUR 295.409,56 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften)

GUTACHTEN

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

KG 63104 Lend, EZ 903, B-LNR 15, 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 Mietzinsliste
- 4.3 Mietvertrag (Wohnung) – exemplarisch
- 4.4 Mietvertrag (Parkplatz) – exemplarisch

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 **21.05.2026** durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben außerdem teilgenommen:

die jeweiligen Mieter der Wohnungen

1.3 Bewertungstichtag

Bewertungstichtag ist der **21.05.2026** als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Vorbemerkungen

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

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 (Wohnungen und TG-Parkplätze)
- Mietzinsliste vom 15.05.2026
- Kanalplan vom 08.04.2026 (Holding Graz)
- Energieausweis erstellt von der Firma KFR ZT GesmbH am 19.08.2019
- Förderzusicherung betreffend Assanierung vom 12.06.2020 (GZ ABT15EW-70-190-8)
- Förderabrechnung betreffend Assanierung vom 12.06.2020 (GZ ABT15EW-70-190-8)
- Förderabrechnung vom 30.11.2022 (GZ ABT15EW-70-190-0008)

- Zustimmungsvertrag bzgl. Straßenbenutzung (Zufahrt) GZ: A 10/1-076719/2029-0002
- Gutachten – Assanierung gem. §15c DVO zum Stmk. WGF 1998 (GZ ABT15EW-70-190-8) vom 28.03.2019
- Gutachtenswertung zur Energiebereitstellung vom 02.12.2019 (WBF 3)
- Baubewilligungsbescheid – Errichtung eines Wohngebäudes mit 18 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 14 PKW-Anstellplätzen (GZ A17: BAB-078663/2019/0049) vom 30.03.2020 mit Rechtskraftvermerk 16.04.2020
- Bauansuchen betreffend Personen- und Lastenaufzug GZ A17: TBA-054593/2021/0005 vom 22.07.2021
- Fertigstellungsanzeige vom 30.03.2022
- Polierplan vom 12.08.2019 (Plannummer 644.300.0)
- Polierplan vom 12.08.2019(Plannummer 644.301.0)
- Polierplan vom 12.08.2019(Plannummer 644.302.0)
- Polierplan vom 12.08.2019(Plannummer 644.303.0)
- Polierplan vom 12.08.2019(Plannummer 644.304.0)
- Polierplan vom 12.08.2019(Plannummer 644.305.0)
- Polierplan vom 01.12.2020 (Plannummer 644.401, Index: D)
- Planmappe mit Vorentwurf vom 29.10.2018. Erstellt vom KFR Architekten ZT GesmbH
- Nutzflächenaufstellung vom 10.03.2022
- HORA-Pass vom 08.04.2026
- Kaufvertrag (BG 641 TZ 1289/2019) vom 16.11.20218
- Kaufvertrag (BG 641 TZ 1289/2019) vom 20.12.20218
- Kaufvertrag (BG 641 TZ 1502/2019) vom 16.11.2018
- Nachtrag zum Kaufvertrag (BG 641 TZ 1502/2019) vom 12.02.2019
- Bauansuchen – Errichtung eines Wohngebäudes mit 18 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 14 PKW-Anstellplätzen vom 12.08.2019 mit behödl. Vermerk vom 22.08.2019 (GZ A17: BAB-078663/19)
- §5-Bauplatzeignung vom 12.08.2019
- Städtebaulich – gestalterische Beurteilung vom 10.01.2020 (GZ A 14-095109/2019)
- Mitteilung bzgl. Fertigstellungsanzeige vom 30.03.2022 (GZ A17-BAB-078663/2019/0071) vom 16.08.2022

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 903



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 903

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 15 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 2838/2026
 Plombe 3479/2026
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1912/2	GST-Fläche	1010	
	Bauf. (10)	754	
	Bauf. (20)	256	Dorngasse 2
			Zeillergasse 85

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
 2 a 1289/2019 Zuschreibung Gst 1912/2 1913/2 aus EZ 1573
 3 a gelöscht
 ***** B *****
 15 ANTEIL: 50/1000
 Mag. Karl Trummer
 GEB: 1970-10-29 ADR: Neue Welt Höhe 17g, Graz 8042
 a 1289/2019 IM RANG 10769/2018 Kaufvertrag 2018-12-20 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 25 auf Anteil B-LNR 15
 a 6814/2019 Pfandurkunde 2019-06-12

PFANDRECHT	Höchstbetrag
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft (FN 247579m)	EUR 129.500,--

 b 6361/2025 Hypothekarklage (LGZ Graz, 13 CG 41/25z)
 c 2838/2026 EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS SIEHE C-LNR 43
 33 a 9827/2020 Pfandurkunde 2020-10-27

PFANDRECHT	
1,375 % Z, 4,8 % VZ, 4,8 % ZZ, NGS EUR 270.000,-- für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft (FN 247579m)	EUR 900.000,--

 37 auf Anteil B-LNR 15
 a 5153/2025 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 10017/2025)
 Exekutionsbewilligung 2025-07-07

PFANDRECHT	vollstr
4 % Z aus EUR 2.807,26 ab 2025-04-01 Kosten EUR 459,68 samt 4 % Z seit 2025-05-09, EUR 411,18 für Wastl Dachdeckerei-Spenglerei GmbH (FN 144224w) (241 E 2741/25k)	EUR 2.807,26

 b 5153/2025 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 10017/2025)

Seite 1 von 2

7144/2025 (Entscheidendes Gericht BG Judenburg - 3138/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 40 KG 60226 Niederaigen
EZ 751 KG 60365 Waasen
EZ 903 KG 63104 Lend
EZ 112 KG 63105 Gries
EZ 605 KG 63113 Liebenau
EZ 58 KG 66138 Leibnitz
EZ 259 KG 66331 Radkersburg
EZ 151 KG 63109 Baierdorf
EZ 5 KG 60072 Wienervorstadt
43 auf Anteil B-LNR 15
a 2838/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 295.409,56
vierteljährlich kapitalisiert:
0,675 % Z aus EUR 92.061,85 ab 2025-08-05,
0,95 % Z aus EUR 92.061,85 ab 2025-08-05,
0,675 % Z aus EUR 113.347,71 ab 2025-08-05,
0,95 % Z aus EUR 113.347,71 ab 2025-08-05,
Kosten EUR 9.554,02 samt 4 % Z seit 2025-09-23,
Antragskosten EUR 760,-- für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
(309 E 25/26d)
(PFANDRECHT SIEHE C-LNR 125)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

27.04.2026 16:21:49

2.2 Einheitswert

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

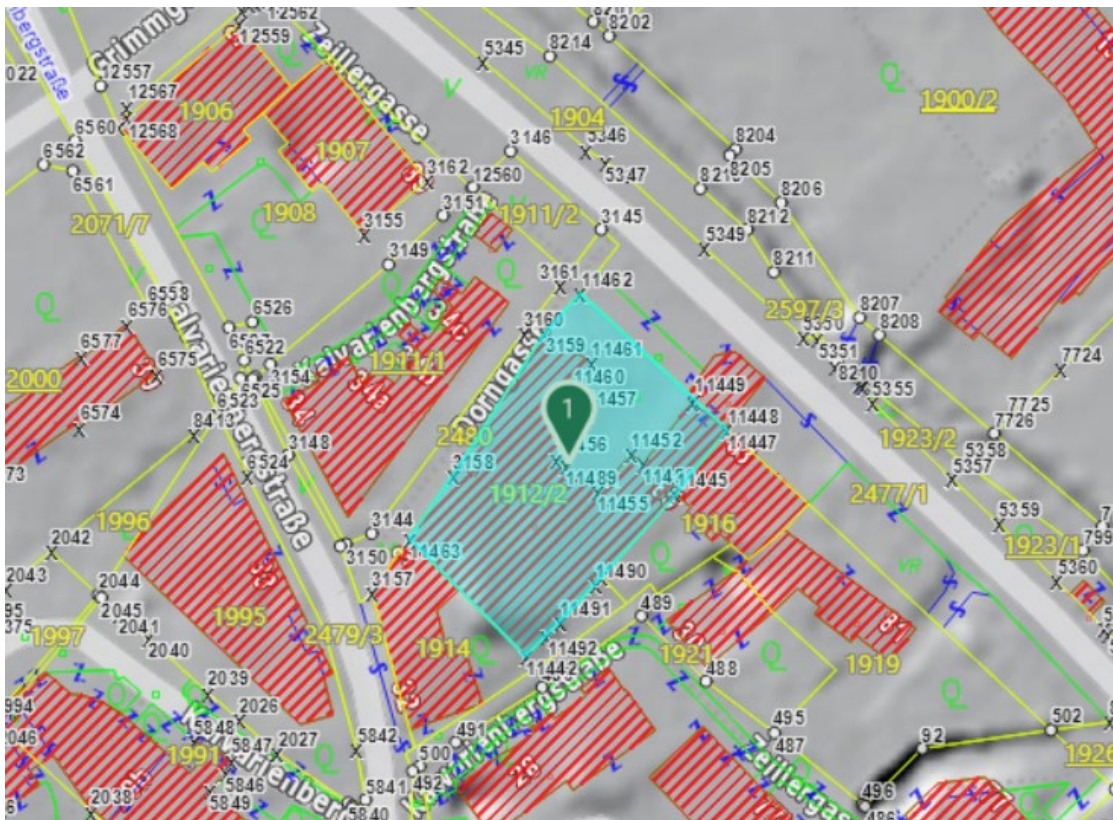
2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet das auf der Liegenschaft EZ 903 der KG 63104 Lend errichtete Mehrparteien-Wohnhaus mit der Liegenschaftsadresse: Dorngasse 2/Zeillergasse 85, 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 gem. Förderabrechnung vom 30.11.2022:	1.019,25 m²
--	-------------------------------



(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft mit der EZ 903 der KG 63104 Lend hat ein Gesamtausmaß von 1.010 m² (lt. Grundbuchsstand) und ist mit einem Mehrparteien-Wohnhaus bebaut.

Die Liegenschaft ist regelmäßig konfiguriert und ähnelt in ihrer Konfiguration einem Trapez. Das Grundstück weist ein geringes Gefälle auf. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken bzw. gewerblich genutzt.



(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

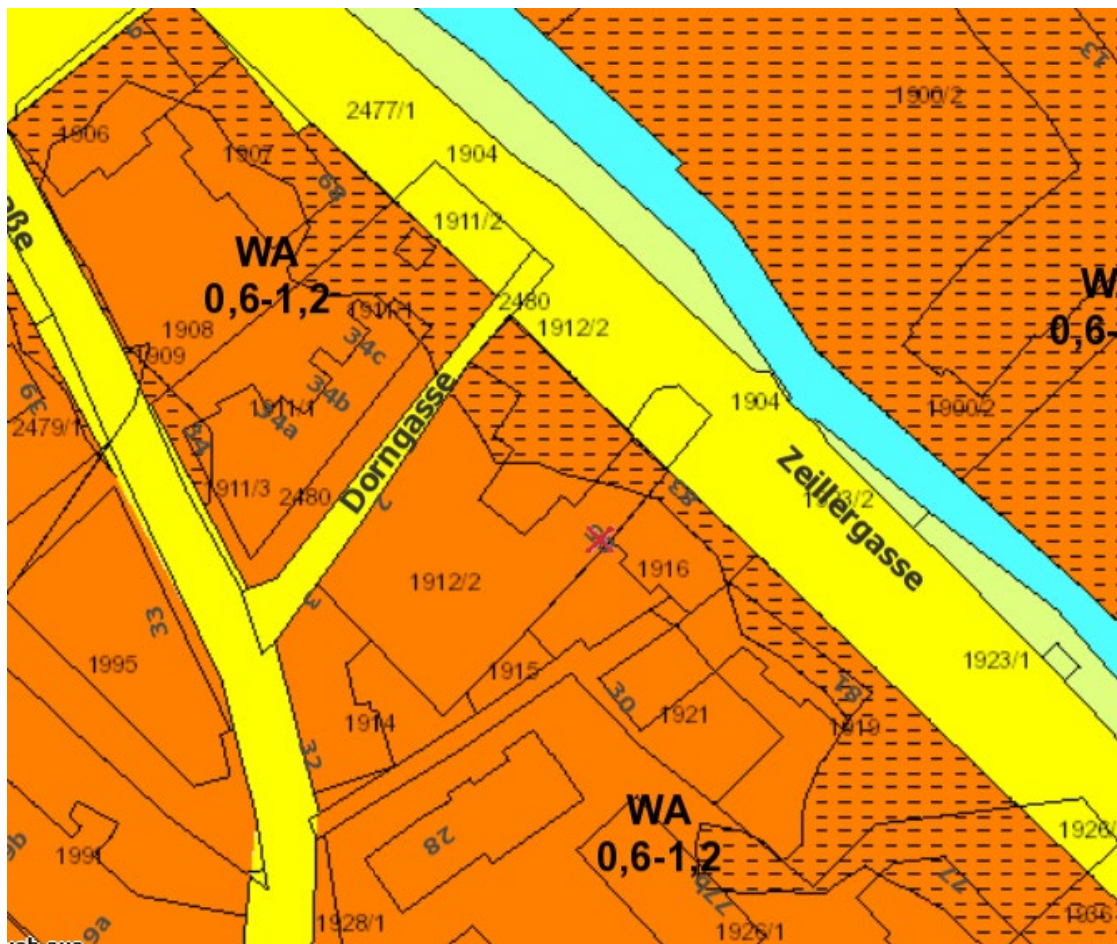
2.4.2 Aufschließung

Der Zugang bzw. Zufahrt zum Grundstück erfolgt über das Grundstück mit der Grundstücknummer 2477/1 (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. In Grundstücksnähe befindet sich die Ferngasleitung des örtlichen EVU.

2.4.3 Flächenwidmung

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2** und teilweise **Sanierungsgebiet Lärm** ausgewiesen.



Naturgefahren:

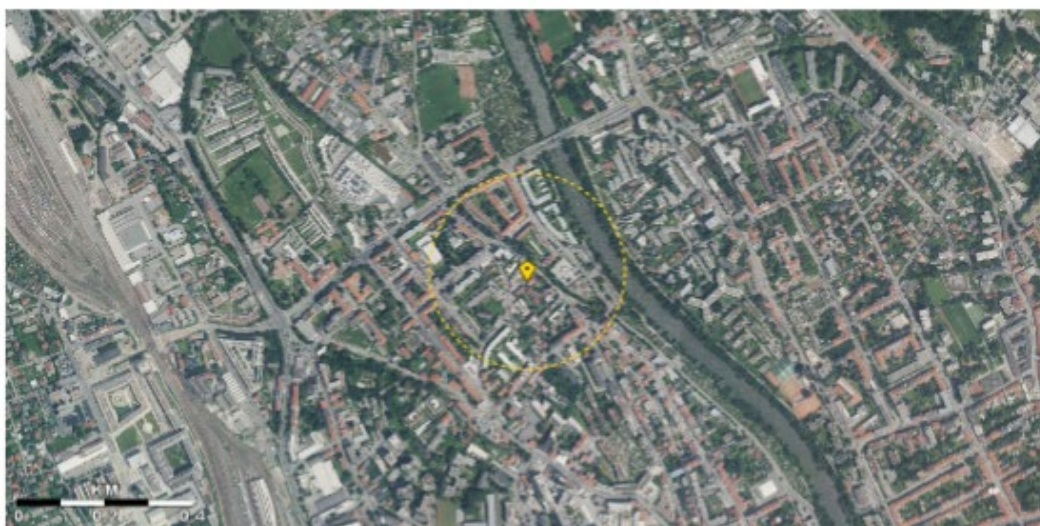
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

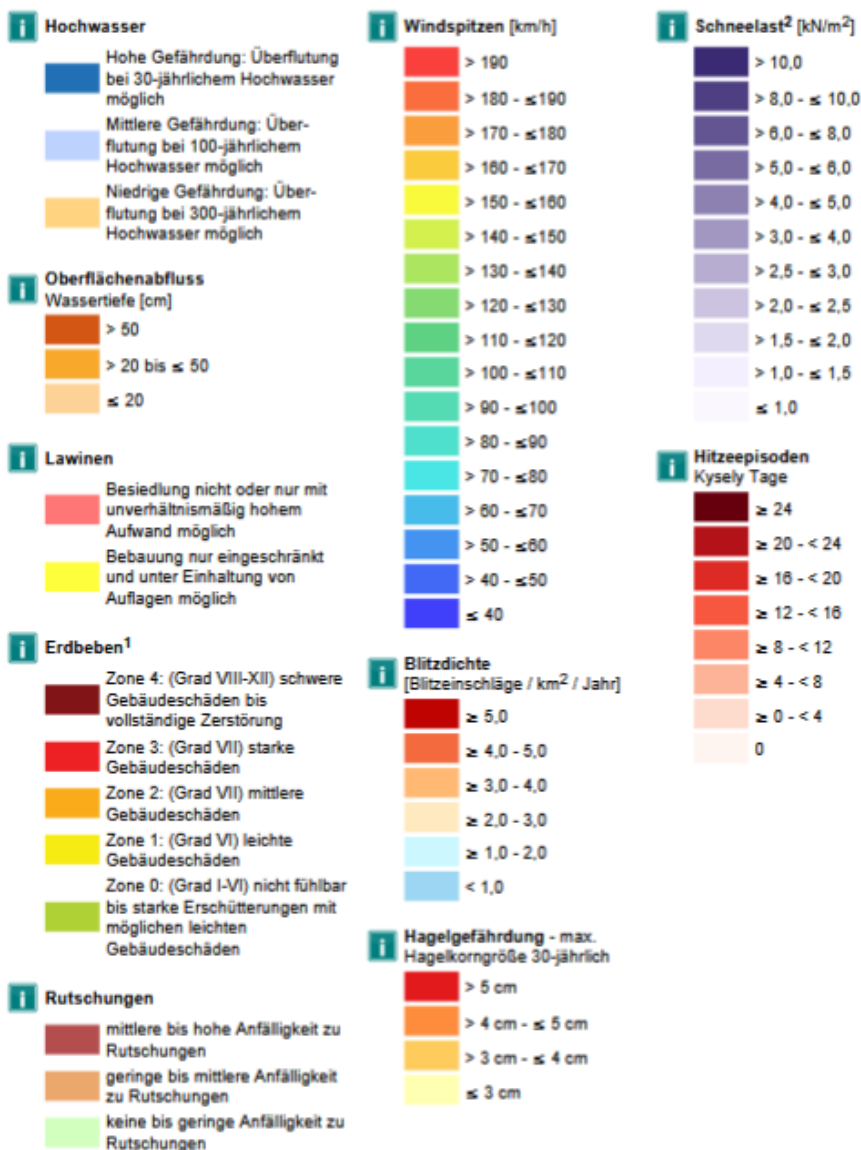
HORA-Pass

Adresse: Zeillergasse 85, 8020 Graz, Österreich
 Seehöhe: 354 m
 Auswerteradius: 225 m
 Geogr. Koordinaten: 47,08436° N | 15,42292° 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		hoch
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

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.

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 903

A2-Blatt:

2 a 1289/2019 Zuschreibung Gst 1912/2 1913/2 aus EZ 1573

3 a gelöscht

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:

Es konnten keine weiteren außerbücherlichen Rechte/Lasten erhoben werden.

2.5 Allgemeine Beschreibung

2.5.1 Bebauung

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um einen mehrteiligen Wohngebäudebestand mit allgemeinen Erschließungsflächen, gemeinschaftlichen Gang- und Stiegenhausbereichen, Liftanlage, Keller- und Lagerzonen sowie einer Tiefgaragenanlage. Die Errichtung erfolgte mit Baubewilligungsbescheid (GZ A17: BAB-078663/2019/0049) vom 30.03.2020. Errichtet wurde ein Baukörper mit offenen Durchfahrts- bzw. Durchgangsbereichen, Loggien bzw. Balkonen und außenliegenden Erschließungszonen.

Der modern wirkende Gebäudeteil zeigt außen überwiegend helle, beige bis gebrochen weiß erscheinende, glatt verputzte Fassadenflächen. Die Oberflächen sind ruhig und ohne ausgeprägte plastische Fassadengestaltung ausgebildet. Fensteröffnungen sind geradlinig und regelmäßig angeordnet. Teilweise sind außenliegende Beschattungselemente bzw. Rollläden vorhanden. Die Baukörpergeometrie ist sachlich und reduziert. Im Erdgeschoßbereich bestehen offene, zurückgesetzte Zonen, welche teilweise als überdeckter Zugangs- bzw. Durchfahrtsbereich, teilweise als Unterstell- oder Fahrradabstellbereich genutzt werden. Diese offenen Bereiche sind in die Baumasse des Hauses integriert und vermitteln den Charakter eines teiloffenen Sockelgeschoßes. Die Untersichten in diesen Zonen sind hell und eben ausgebildet. Punktuell sind Einbau- oder Anbauleuchten vorhanden.

Die außenliegenden Erschließungsflächen sind teils als offene oder halb offene Gangzonen ausgebildet. Diese Bereiche weisen großformatig Plattenbeläge auf. Teilweise verlaufen diese Zugänge längs der Gebäudeaußenkante und erschließen Haus- bzw. Wohnungseingänge. Die Deckenuntersichten der offenen Erschließungszonen sind eben und in heller Farbgebung gehalten. In Teilbereichen ist eine lineare Entwässerung im Bodenbereich vorhanden.

Die allgemeinen inneren Erschließungsflächen des Gebäudes sind in schlichter, funktioneller Form gehalten. Vorhanden sind längere Gänge mit dunkelgrauen keramischen Bodenbelägen in großformatiger Ausführung. Die Wandflächen sind überwiegend weiß bzw. hell und glatt beschichtet. Die Deckenflächen sind eben und schlicht, ohne profilierte Ausbildung. Als Beleuchtung dienen runde, flach an der Decke anliegende Leuchten bzw. sonstige schlichte Deckenleuchten. In einem der allgemeinen Gangbereiche ist eine größere Briefkastenanlage mit mehreren übereinander angeordneten Briefkastenfächern vorhanden. Daneben bestehen Anschlag- bzw. Informationstafeln. Die allgemeinen Wohnungseingangstüren sind einheitlich hell ausgeführt, mit glatten Türblättern, einfacher Metall-Drückergarnitur und kleinformatigen Türschildern bzw. Namens- und Klingelementen. Die Leibungen und Zargen sind ebenfalls hell und schlicht ausgebildet.

Das Stiegenhaus ist in funktioneller und zeitgemäßer Form ausgeführt. Die Stufen und Podeste weisen dunkelgraue keramische Beläge auf. Die Wandflächen sind hell, glatt und ohne besondere Dekoration gehalten. Entlang der Stiegenläufe ist ein Metallhandlauf vorhanden. Die Brüstungen wurden geradlinig und schlicht ausgeführt. Die natürliche Belichtung erfolgt teilweise über längliche, horizontal orientierte Fensterbänder bzw. seitliche Fensteröffnungen. In einem oberen Bereich ist zudem ein Dachflächenfenster bzw. Oberlichtelement vorhanden, das zu einer zusätzlichen Belichtung des Stiegenraums beiträgt.

Innerhalb des allgemeinen Gebäudebestandes ist eine Liftanlage vorhanden. Der Liftbereich weist Metall- bzw. Edelstahloberflächen im Bereich der Lifttüren und Bedienpaneele auf. Die Keller- bzw. Abstell- und Lagerbereiche sind überwiegend in roh belassener bzw. technisch geprägter Massivoptik ausgeführt. Die Wände erscheinen großteils als schalungsraue bzw. glatt geschalte Betonwände oder als unbehandelte massive Wandflächen. Die Böden sind als geglättete Beton- bzw. Estrichflächen ausgebildet. Die Deckenbereiche sind teilweise als Sichtbeton- bzw. technisch ausgebaute Decken mit offenen Leitungsführungen, Installationskanälen und linearen Beleuchtungskörpern ausgeführt. Im Bereich der Kellerabteile besteht eine systematische Anordnung einzelner Lagerboxen, welche mit vertikal gegliederten Holzlattenkonstruktionen abgetrennt sind. Diese Kellerabteile verfügen über einfache Türen mit Schloßmöglichkeit. Die Zwischenzonen zwischen den Kellerabteilen sind als Gänge mit glatten Beton- bzw. Estrichböden ausgebildet. Die Belichtung erfolgt künstlich über lineare Leuchten, teilweise ergänzt durch kleinere Öffnungen in den Randzonen.

Neben den einzelnen Kellerabteilen sind größere offene Lager- bzw. Nebenräume vorhanden. Diese weisen denselben technisch geprägten Ausbaucharakter auf. Die Wandflächen sind roh bzw. unbehandelt. Der Boden ist geglättet und robust. Die Nutzung ist klar funktionell. In einzelnen Bereichen sind brandschutztechnisch relevante Türen vorhanden. Weiters sind Feuerlöscher und entsprechende Kennzeichnungen angebracht.

An den Keller- und Lagerzonen schließt eine Tiefgaragenanlage an. Diese ist als großflächiger, stützengegliedelter Garagenraum mit markierten Stellplätzen ausgebildet. Die Böden sind in geglätteter Betonoberfläche hergestellt und weisen die üblichen Gebrauchsspuren aus Fahr- und Parkbetrieb auf. Die Wände sind überwiegend roh bzw. beschichtet wirkend, in heller Betonoptik. Die Decken sind technisch geprägt, mit linearen Beleuchtungskörpern, offenen Leitungsführungen und brandschutztechnischen Einbauten. Tragende Stützen unterteilen die Parkflächen in regelmäßige Stellplatzreihen. Die Stellplätze selbst sind nummeriert und mittels weißer Bodenmarkierungen voneinander abgegrenzt. Die Garagenfläche ist großzügig und übersichtlich organisiert.

Eine Rampenzufahrt mit seitlichen Betonwänden verbindet die Garage mit dem Außenbereich. Lüftungöffnungen bzw. kleinere Licht- oder Lüftungselemente sind in Wandbereichen punktuell vorhanden.

2.5.2 Wohnungen – Ausstattung und Ausführung

Der Bewertungsgegenstand umfasst insgesamt 18 in sich abgeschlossene Wohnungen, die hinsichtlich baulicher Ausführung, Ausstattungsstandard und Oberflächenqualität einen überwiegend einheitlichen, typisierten Grundstandard aufweisen. Abweichungen betreffen im Wesentlichen den individuellen Ausbau einzelner Einheiten sowie unterschiedliche Wohnungsgrößen und Zuschnitte, ohne dass sich daraus eine wesentlich unterschiedliche Wertigkeit der einzelnen Wohnungen ableiten lässt.

Wohnungseingänge und Vorbereiche

Die Wohnungseingänge und eingangsnahen Vorbereiche zeigen durchwegs eine sachliche, funktionale Gestaltung. Die Böden sind überwiegend dunkelgrau keramisch ausgeführt, die Wandflächen hell (meist weiß) und glatt beschichtet, die Decken eben und ohne besondere Profilierung. Die Innentüren bestehen aus glatten, weiß beschichteten Türblättern mit einfachen Metall-Drückergarnituren, die Türzargen sind ebenfalls weiß gehalten.

Wohn- und Schlafräume

Die Wohn- und Schlafräume sind überwiegend mit hellen, holzoptischen Bodenbelägen (Dielen- bzw. parkettähnliche Optik) ausgestattet. Die Wandflächen sind großteils weiß und glatt, vereinzelt bestehen farbliche Akzentflächen oder dekorative Oberflächen, die jedoch als nutzerspezifisch und nicht wertbeeinflussend einzustufen sind. Die Raumzuschnitte sind überwiegend funktional und alltagstauglich ausgeführt. Die Belichtung ist insgesamt als gut zu beurteilen.

Fenster, Türen und Belichtung

Die Fenster- und Fenstertürelemente innerhalb der Wohnungen sind überwiegend weiß gerahmt, modern profiliert und funktional ausgeführt. In mehreren Wohnungen bestehen bodentiefe Balkon- oder Terrassentüren, in obersten Geschoßlagen ergänzend Dachflächenfenster. Die Belichtungssituation ist sowohl in den Wohn- als auch in den Schlafräumen als zufriedenstellend einzustufen. Die sichtbaren Anschlussdetails im Bereich der Türschwellen zu Balkonen und Terrassen erscheinen ordnungsgemäß und gebrauchstauglich.

Beschattung

Überwiegend sind an den Fenster- und Türelementen Beschattungseinrichtungen wie Jalousien oder Raffstore-ähnliche Systeme vorhanden. Diese sind uneinheitlich ausgeführt.

Küchen

Die Küchenbereiche folgen weitgehend einem wiederkehrenden, standardisierten Ausführungstypus. Überwiegend vorhanden sind weiße, glatte Fronten, Arbeitsflächen in Holzoptik, passende Rückwandverkleidungen sowie Glaskeramikkochfelder, Einbauherde und Spülen. Die Küchen sind kompakt dimensioniert, teils offen in den Wohnraum integriert, teils in Nischen oder separaten Küchenbereichen angeordnet. Die Materialität ist zweckmäßig und funktional, nicht hochwertig, jedoch zeitgemäß und marktüblich. Insgesamt ist von einem durchschnittlichen Küchenstandard auszugehen.

Sanitärbereiche

Die Bäder- und WC-Räume weisen unterschiedliche Grundrissituationen auf, zeigen jedoch einen einheitlichen funktionalen Standard. Vorhanden sind jeweils die wesentlichen Sanitärobjekte wie WC, Waschbecken, Duschbereiche sowie Waschmaschinenanschlüsse. Die Bodenbeläge sind überwiegend grau keramisch, die Wandflächen in den Nassbereichen hell verfliest oder beschichtet. Die Ausstattung ist als einfach bis durchschnittlich, jedoch voll funktionsfähig und zeitgemäß zu beurteilen. Luxusausstattungen oder überdurchschnittliche Sonderlösungen sind nicht feststellbar.

Außenflächen der Wohnungen

Ein wesentlicher Teil der Wohnungen verfügt über private Außenflächen, überwiegend in Form von Balkonen, Loggien oder Terrassen, vereinzelt ergänzt durch kleine wohnungsbezogene Gartenstreifen im Erdgeschoß. Die Außenflächen sind zumeist mit großformatigen Plattenbelägen, Metallgeländern bzw. Brüstungen sowie sichtbaren Entwässerungselementen ausgestattet.

2.5.3 Außenanlage

Die Außenanlage ist in funktioneller, wohnanlagentypischer Weise ausgebildet und umfasst befestigte Erschließungsflächen, offene Zugangs- und Durchfahrtszonen, seitliche Wegeverbindungen, begrünte Randstreifen, kleinere Pflanz- und Rasenflächen sowie die Zufahrt in den Bereich der Tiefgarage bzw. zu den offenen Sockelzonen des Gebäudes. Die befestigten Flächen im Nahbereich des Hauses bestehen teilweise aus Asphalt, teilweise aus großformatigen Plattenbelägen. Im Bereich der außenliegenden Gänge und Zugänge zu den Wohnungen liegen hellgraue Platten mit regelmäßigem Fugenbild vor. Im übrigen Erschließungsbereich bestehen asphaltierte Fahr- und Gehflächen.

Die äußeren Erschließungswege entlang des Gebäudes verlaufen geradlinig und nutzungsorientiert.

Die Wegeflächen sind ausreichend breit und klar geführt. Im Bereich der offenen Hausdurchfahrt bzw. des offenen Sockelgeschoßes schließen die befestigten Außenflächen direkt an die internen Erschließungszonen an.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bzw. der untergeschoßigen Erschließung ist eine abgesenkte Rampensituation vorhanden. Insgesamt befindet sich die Außenanlage in einem dem Erscheinungsbild entsprechenden und gebrauchstauglichen Zustand. Die befestigten Flächen wirken funktionsfähig, die Grünstreifen geordnet und die Zugangsverhältnisse klar.

2.5.4 Zustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des allgemeinen Gebäudebestandes ist auf Basis der sichtbaren Oberflächen und zugänglichen allgemeinen Flächen insgesamt als ordentlich, gebrauchstauglich und in weiten Teilen zeitgemäß zu beurteilen. Dies gilt insbesondere für die allgemeinen Erschließungsbereiche, Stiegenhauszonen, außenliegenden Gangflächen, Liftbereiche, Kellerabteile sowie die Tiefgaragenflächen. Die Ausführung ist in den gemeinschaftlichen Bereichen durchgängig funktionell, klar gegliedert.

Die allgemeinen Innenflächen weisen überwiegend intakte Boden-, Wand- und Deckenoberflächen auf. Die dunkelgrauen keramischen Beläge in den Gängen und im Stiegenhaus erscheinen durchgehend, funktionsfähig und weitgehend eben. Übliche Abnützungs- und Reinigungsspuren im Bereich laufender Nutzung sind vorhanden. Die Wohnungseingangstüren, Briefkastenanlage, Handläufe, Liftverkleidungen und sonstigen sichtbaren Bauteile erscheinen insgesamt funktionsgerecht und ohne offenkundige substanzielle Schädigung. Die Tiefgaragenanlage zeigt den üblichen Erhaltungszustand einer laufend genutzten Wohnhausgarage.

2.5.5 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **21.05.2026** konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

div. 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 Befundaufnahmen war der Bewertungsgegenstand bewohnt und möbliert. Es wurden Bestandsverhältnisse bekanntgegeben (s. Mietzinsliste).

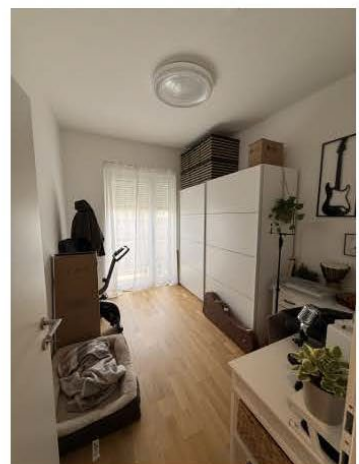
2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

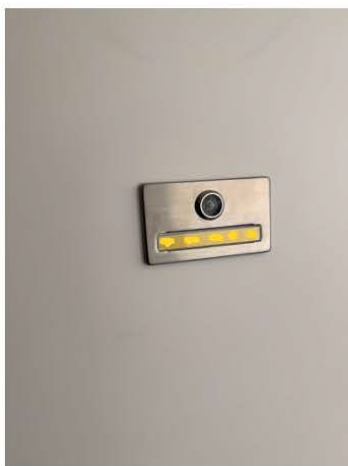
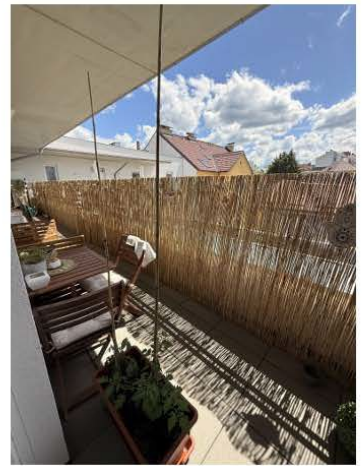
Die Kostenansätze sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich ohne USt. vorzunehmen, weil eine Nutzung mit Ertragserzielung regelmäßig zum Vorsteuerabzug berechtigt (vgl. ÖNORM B 1802, 4.5).

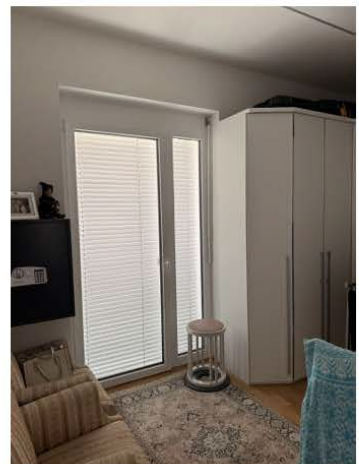
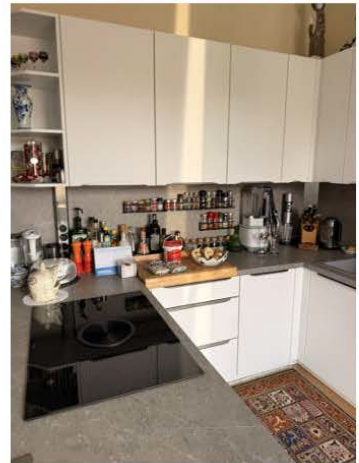
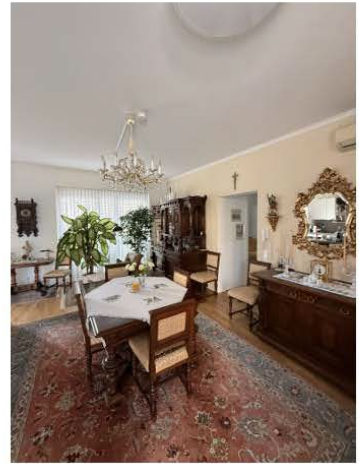
Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die USt. einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufer. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt. als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, 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):

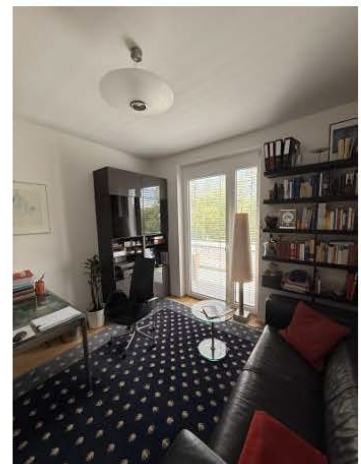
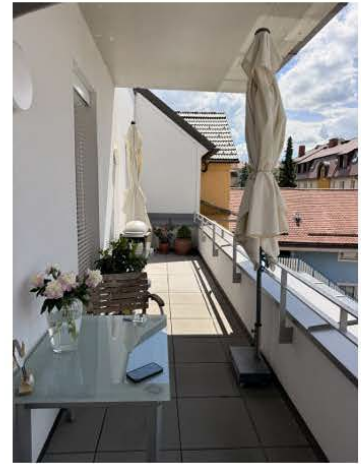
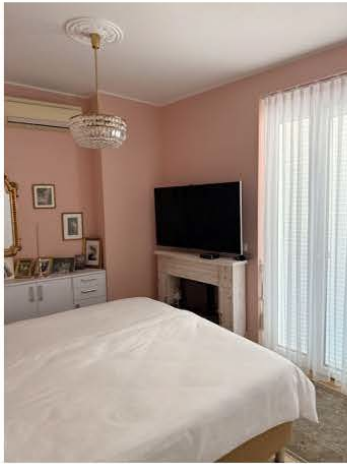
Bei der zu bewertenden Immobilie sind die potenziellen Käufer Investoren. Bei den Ausgangswerten für die Liegenschaftsbewertung erfolgt dementsprechend keine Berücksichtigung der USt.

2.6 Fotodokumentation

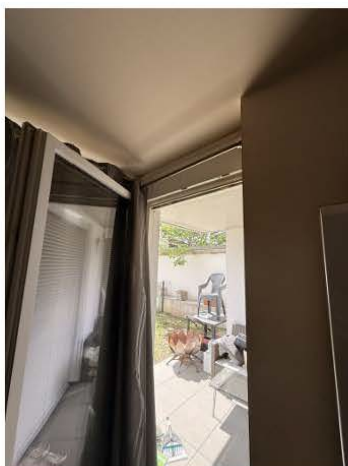
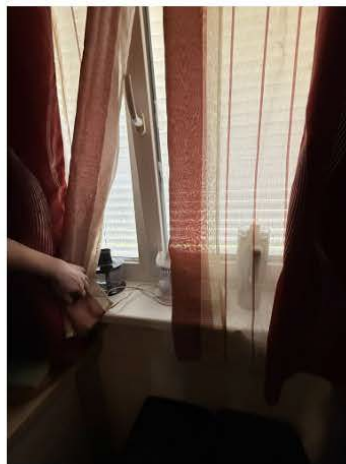
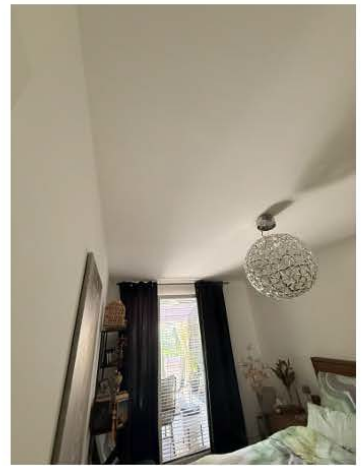


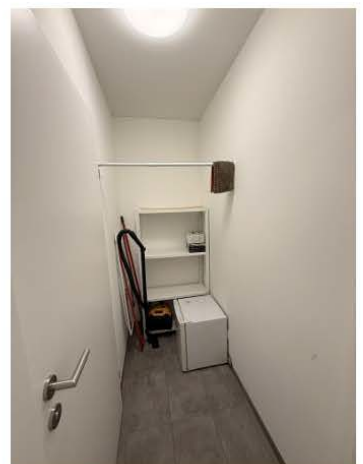
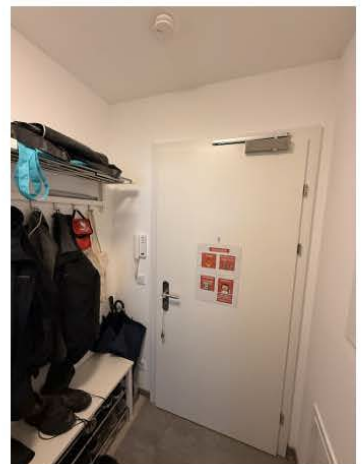


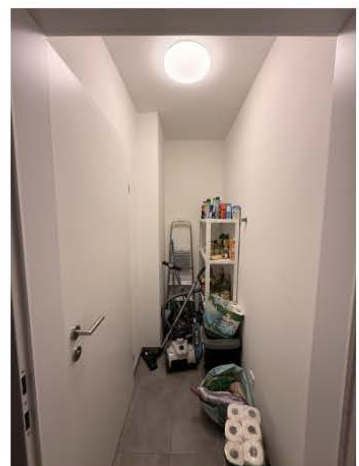
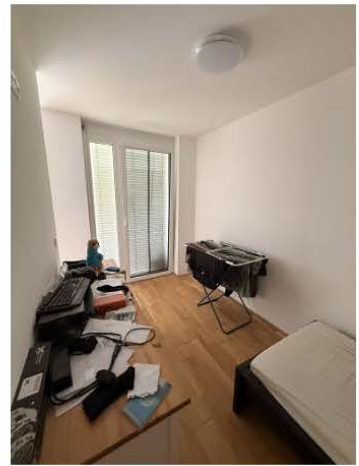


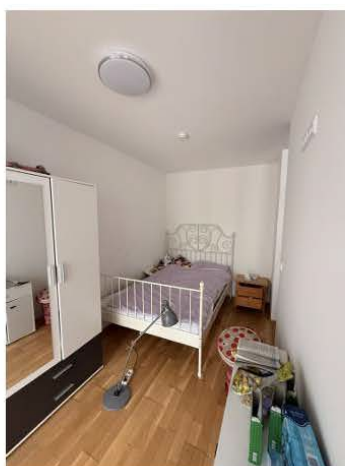
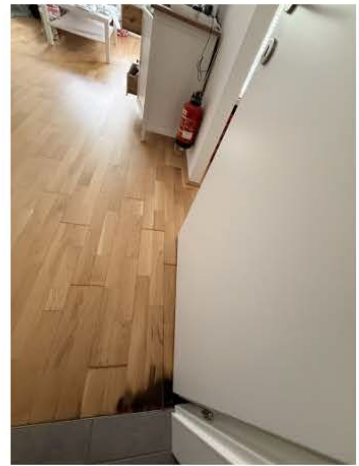


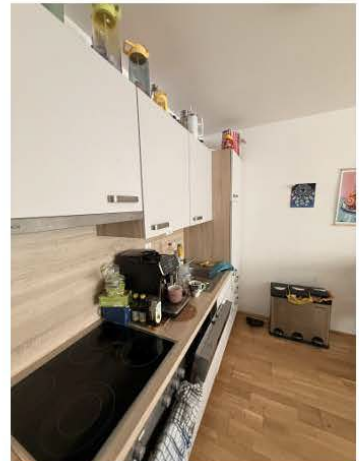




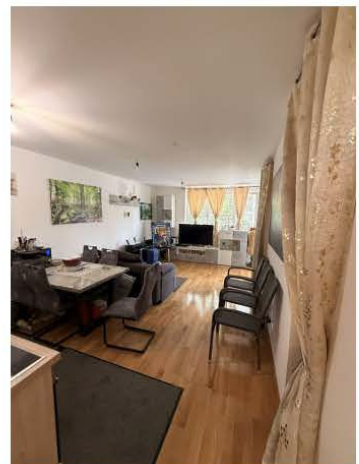


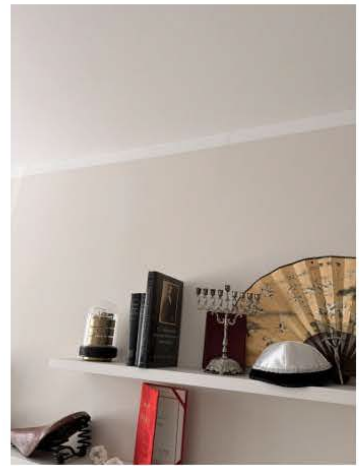


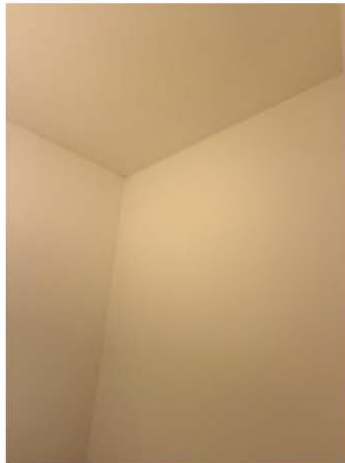


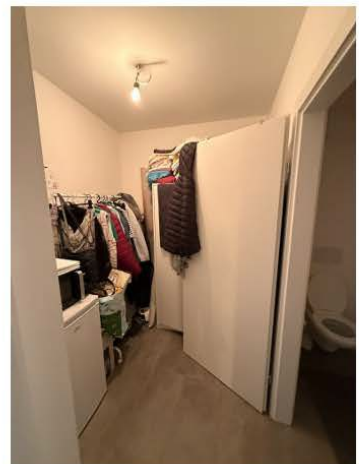
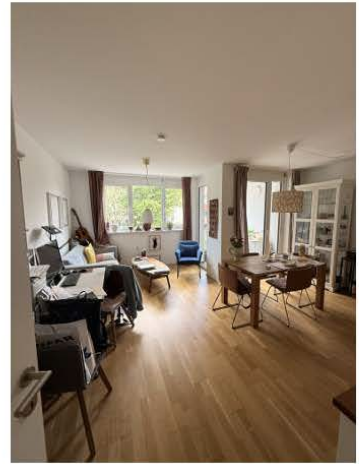


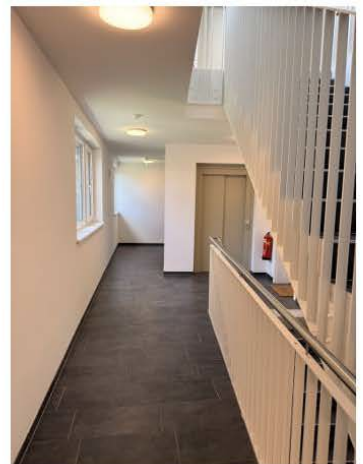
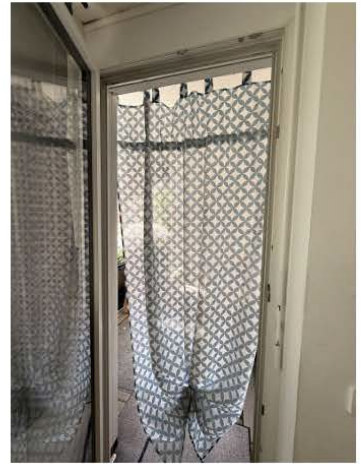


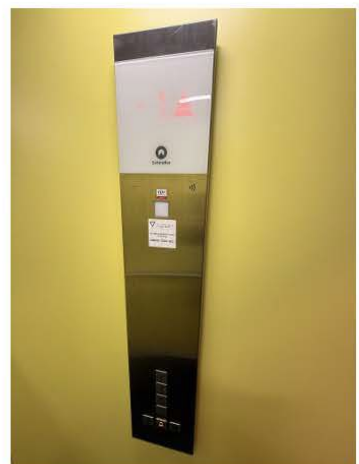


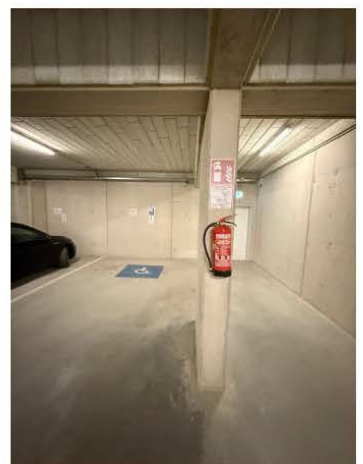


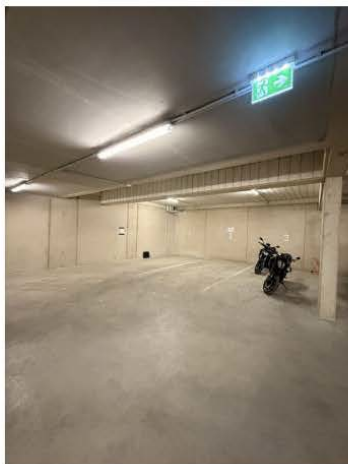
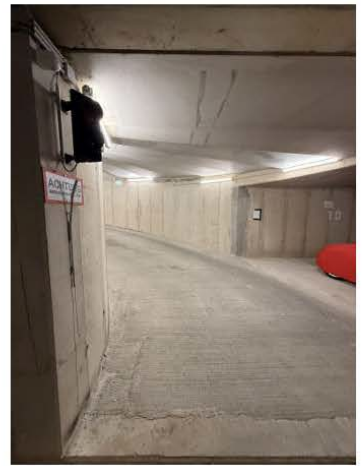














2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist lt. Abfrage vom 28.05.2026

nicht

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

Erläuterungen

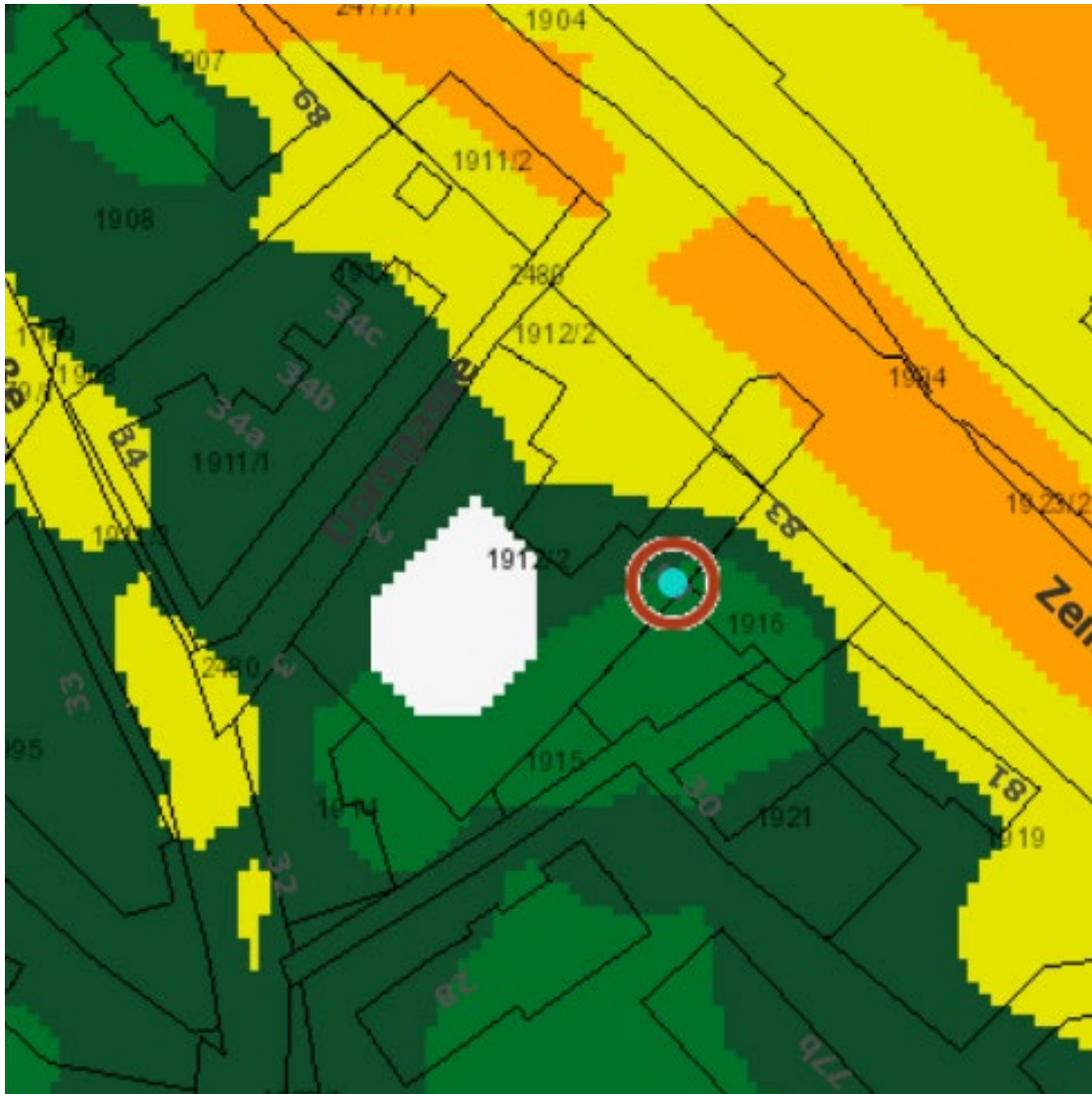
Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: Grundkarte: basemap.at © BEV

2.8.2 Lärmkataster

Der Straßenverkehrslärm erreicht in den Nachtstunden in etwa 30-49dB.



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

2.9 Energieausweis

Es konnte ein Energieausweis erhoben werden der von der Firma KFR ZT GesmbH am 19.08.2019 erstellt wurde.

HWBRefRK: 38,32 kwh/m²/a

fGEE: 0,796

Energieausweis für Wohngebäude
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	"Kleines Lend"		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Zeilergasse 85	Katastralgemeinde	Lend
PLZ/Ort	8020 Graz-Lend	KG-Nr.	63104
Grundstücksnr.	1912/2	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 +				
A				A
B	B	B		
C				
D				
E				
F				
G				

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

WWB: 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 möglicher 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 möglicher Endenergieerträge und zuzüglich eines 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 2007).

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}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den 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 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.

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 nach 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 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 der freien oder angemessenen Mietzinsbildung 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. Demgemäß 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.

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.

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.

Im konkreten Bewertungsfall wurde mit den Bewohnern bereits im bestehenden Mietvertrag eine Anschlussregelung vereinbart. Für den Zeitraum nach Ablauf der Förderungsbindung liegt demgemäß im gegenständlichen Mietvertrag eine betragsmäßig bestimmte und an einen klar definierten Bedingungseintritt geknüpfte Anschlussregelung vor. Sinngemäß tritt ab dem auf die vollständige Rückzahlung der Förderungsmittel folgenden Monatsersten an die Stelle des bisherigen förderungsrechtlich determinierten Mietzinses in 2. Phase ein angemessener Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG in Höhe von EUR 10,00/m² netto, wertgesichert nach dem VPI 2020 ab dem Monat des Vertragsabschlusses, zuzüglich der ausdrücklich weitergeltenden Nebenentgelte in Kraft.

Für die Ertragsermittlung der Tiefgaragenparkplätze kommen die vertraglich vereinbarten Hauptmietzinse über den Zeitraum der Restnutzungsdauer zur Anwendung. Darüber hinaus unterliegen Parkplätze, welche mit selbständigen Mietverträgen vermietet wurden, nicht dem Mietrechtsgesetz, sondern den allgemeinen Bestimmungen des ABGB; der Mietzins ist daher für diese Parkplätze grundsätzlich frei vereinbar. Für die Ertragswertermittlung ist in diesem Fall der nachhaltig erzielbare Stellplatzreinertrag ab dem Bewertungsstichtag ohne förderungsbedingte Phasentrennung über die Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Wohnungen:

Nutzungsdauer:

Restnutzungsdauer:	77 Jahre
Phase I - Stmk. Landeswohnbauförderungsgesetz:	12 Jahre 10 Monate
Phase II – vertraglich vorweg vereinbarter angemessene Mietzinssatz	64 Jahre (gerundet)

Phase I:

Phase I - Stmk. Landeswohnbauförderungsgesetz: 15 Jahre (abzgl. Zeitraum Bezug bis Bewertungsstichtag) = 12 Jahre und 10 Monate

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 15.05.2026 entnommen bzw. anhand der Förderabrechnung verifiziert, wobei Abweichungen kleiner 5% unberücksichtigt blieben.

Hinweis! Für Top 11 wurde bis 31.10.2027 ein vergünstigter Mietzins in der Höhe von 6,92 €/m²/p.m. vertraglich vereinbart. Ab 01.11.2027 wird dann auf den Richtwertermietzins abgestellt. Dieser underrented Zeitraum wird unter den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen berücksichtigt.

Top	Status	Fläche	Monatsmiete (inkl. Nebentgelte)	Jahresmiete
W 1	vermietet	73,68m²	735,22 €	8.822,64 €
W 2	vermietet	50,15m²	516,40 €	6.196,80 €
W 3	vermietet	50,74m²	521,88 €	6.262,56 €
W 4	vermietet	48,47m²	500,77 €	6.009,24 €
W5	vermietet	51,08m²	525,04 €	6.300,48 €
W 6	vermietet	43,62m²	455,67 €	5.468,04 €
W 7	vermietet	73,68m²	736,43 €	8.837,16 €
W 8	vermietet	50,20m²	516,86 €	6.202,32 €

Top	Status	Fläche	Monatsmiete (inkl. Nebentgelte)	Jahresmiete
W9	vermietet	50,50m ²	519,65 €	6.235,80 €
W 10	vermietet	48,23m ²	498,54 €	5.982,48 €
W 11	vermietet	46,89m ²	486,08 €	5.832,96 €
W 12	vermietet	43,48m ²	454,36 €	5.452,32 €
W 13	vermietet	43,49m ²	454,46 €	5.453,52 €
W 14	vermietet	55,71m ²	568,10€	6.817,20 €
W 15	vermietet	86,43m ²	816,12 €	9.793,44 €
W 16	vermietet	65,94m ²	664,64 €	7.975,68 €
W 17	vermietet	64,92m ²	654,78 €	7.857,36 €
W 18	vermietet	72,04m ²	720,44 €	8.645,28 €
Jahresrohertrag		1.019,25m²	10,15 €/m² p.m.	124.145,28 €

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 2,25 % herangezogen.

Für die erste Phase (Phase I) wurde der Reinertrag über **12 Jahre und 10 Monate** unmittelbar mit dem entsprechenden Vervielfältiger kapitalisiert. Für die zweite Phase war zunächst der Barwert dieser rund 64-jährigen Ertragsreihe zum Beginn der zweiten Phase (Phase II) zu ermitteln. Da diese zweite Phase jedoch nicht am Bewertungsstichtag, sondern erst nach Ablauf von 12 Jahren und 10 Monaten 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 12 Jahre und 10 Monate bei 2,5 % beträgt 10,86. Der Vervielfältiger für gerundet 64 Jahre bei 2,5 % beträgt 31,76. Der Abzinsungsfaktor für 12 Jahre und 10 Monate. bei 2,5 % beträgt 0,7284.

Reinertrag:

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltung:	abzgl. 0,3 % der Herstellungskosten:	8.714,59 €
Mietausfallwagnis:	abzgl. 3,0 % des Jahresrohertrages:	3.724,36 €
Jahresreinertrag:		111.706,33 €

Kapitalisierungszinssatz: 2,5%

Vervielfältiger : 10,86

Phase I - Ertragswert der Wohnungen: 1.213.130,74 €

Phase II:

Phase II – vertraglich vorweg vereinbarter angemessene Mietzinssatz - Zeitraum: rund 64 Jahre

Rohertrag:

Mieteinnahmen per anno exkl. Ust.:

Für die Wohnungen wurde nach Ablauf der Hauptmietzinsphase gem. Stmk. Landeswohnbau-förderungsgesetz ab 01.04.2037 (Beginn Mietverträge: 01.04.2022 +15 Jahre) bis zum Ende der Restnutzungsdauer der vertraglich vorweg vereinbarte angemessenen Hauptmietzins gem. § 16 Abs 1 MRG in der Höhe von 10,00 €/m²/p.m. wertgesichert zzgl. Nebenentgelte in der Höhe von 40,00 €/p.m. als nachhaltige erzielbare Miete in Ansatz gebracht und auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Wird – wie im konkreten Bewertungsfall - mit einem nominalen Liegenschaftszinssatz von 2,5 % gerechnet, ist auch der künftig wertgesicherte Mietzins nominal abzubilden; eine Nichtberücksichtigung der Indexierung wäre nur im Rahmen einer Realrechnung mit entsprechend inflationsbereinigtem Zinssatz methodisch konsistent. Da der VPI für den 12 Jahre und 10 Monate in der Zukunft liegenden Beginn der zweiten Ertragsphase nicht punktgenau vorhersehbar ist, erfolgt dessen Ansatz zweckmäßigerweise auf Basis einer langfristigen Inflationsannahme, wobei das mittelfristige (symmetrische) Inflationsziel der EZB von 2,0 % als sachgerechter Orientierungsmaßstab herangezogen werden kann. Der vertraglich vorweg vereinbarte angemessenen Hauptmietzins gem. § 16 Abs 1 MRG wird für die Phase II demgemäß in der Höhe von 12,68 €/m²/p.m. zzgl. Nebenentgelte in der Höhe von 40,00 €/p.m zzgl. Wertsicherung (= 51,74 €/m²/p.m.) in Ansatz gebracht. Die Nutzflächen wurden der Förderabrechnung vom 30.11.2022 entnommen bzw. anhand der Einreichpläne verifiziert, wobei Abweichungen kleiner 5% unberücksichtigt blieben.

Hinweis! Für die Top 16 wurde kein Mietzins nach Ablauf der Förderzusicherung vertraglich vorweg vereinbart. Demgemäß wird hier der fiktiv indexierte (aufgezinst-kumulierte) Richtwert mit 11,86 €/m²/ p.m. zzgl. fiktive Nebenentgelte in der Höhe von 40,00 €/p.m. zzgl. Wertsicherung (= 51,74 €/m²/p.m.) in Ansatz gebracht.

Hinweis! Für die Top 03, Top 07, 09 und Top 11 wurde vertraglich vorweg der angemessenen Hauptmietzins gem. § 16 Abs 1 MRG in der Höhe von 11,00 €/m²/p.m. zzgl. Wertsicherung (= 13,93 €/m²/p.m.), zzgl. Nebenentgelte in der Höhe von 40,00 €/p.m. zzgl. Wertsicherung (= 51,74 €/m²/p.m.) vereinbart.

Hinweis! Für die Top 15 wurden keine Nebenentgelte in Ansatz gebracht da die Küche im Eigentum des Mieters steht.

Top	Status	Fläche	Monatsmiete (inkl. Nebenentgelte)	Jahresmiete
W 1	vermietet	73,68m ²	986,00 €	11.832,00 €
W 2	vermietet	50,15m ²	687,64 €	8.251,68 €
W 3	vermietet	50,74m ²	758,55 €	9.102,60 €
W 4	vermietet	48,47m ²	666,34 €	7.996,08 €
W5	vermietet	51,08m ²	699,43 €	8.393,16 €
W 6	vermietet	43,62m ²	604,84 €	7.258,08 €
W 7	vermietet	73,68m ²	1.078,10 €	12.937,20 €
W 8	vermietet	50,20m ²	688,28 €	8.259,36€
W9	vermietet	50,50m ²	755,21 €	9.062,52€
W 10	vermietet	48,23m ²	663,30 €	7.959,60 €
W 11	vermietet	46,89m ²	704,92 €	8.459,04 €
W 12	vermietet	43,48m ²	601,33 €	7.236,84 €
W 13	vermietet	43,49m ²	603,07 €	7.238,28 €
W 14	vermietet	55,71m ²	758,14€	9.097,68 €
W 15	vermietet	86,43m ²	1.095,93 €	13.151,16 €
W 16	vermietet	65,94m ²	833,79 €	10.005,48 €

Top	Status	Fläche	Monatsmiete (inkl. Nebenentgelte)	Jahresmiete
W 17	vermietet	64,92m ²	874,93 €	10.499,16 €
W 18	vermietet	72,04m ²	965,21 €	11.582,52 €
Jahresrohertrag		1.019,25m²	13,76 €/m² p.m.	168.322,44 €

Nutzungsdauer:

Restnutzungsdauer: 77 Jahre
Phase II – vereinbarter angemessene Mietzinssatz: 64 Jahre (gerundet)

Reinertrag:**nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:**

Instandhaltung: abzgl. 0,9 % der Herstellungskosten: 26.143,76 €
Mietausfallwagnis: abzgl. 4,0 % des Jahresrohertrages: 6.732,90 €

Jahresreinertrag: 135.445,78 €

Der Barwert der zweiten Ertragsphase (Phase II) wird zunächst für den Beginn dieser Phase, somit zum Ende des 13. Jahres nach dem Bewertungsstichtag, über die Restnutzungsdauer von 64 Jahren ermittelt und sodann mit dem für 12 Jahre und 10 Monaten maßgeblichen Abzinsungsfaktor auf den Stichtag rückgeführt. Der hierfür herangezogene Abzinsungsfaktor von gerundet 0,7284 entspricht dem Barwertfaktor für 12 Jahre und 10 Monaten bei einem Zinssatz von 2,5 %. Dieser Faktor bringt zum Ausdruck, mit welchem heutigen Wert ein erst in 12 Jahren und 10 Monaten anfallender Kapitalwert am Stichtag anzusetzen ist. Die zusätzliche Abzinsung um 12 Jahre und 10 Monaten ist erforderlich, weil der Wert der zweiten Ertragsphase wirtschaftlich erst ab diesem zukünftigen Zeitpunkt wirksam wird. In der Phase II wurden zu dem, aufgrund des dann höheren Alters, die Instandhaltungskosten und aufgrund der höheren Nettomiete das Mietausfallwagnis erhöht.

Kapitalisierungszinssatz: 2,5%

Vervielfältiger : 31,76

Phase II - Ertragswert der Wohnungen: 4,301.757,97 €

Phase II – Diskontiert auf den Bewertungsstichtag mit 2,5 %:

4,301.757,97 € x 0,7284= 3.118.774,53 €

Aus der erste Phase ergibt sich ein Barwert von 1.213.130,74 €. Der auf den Stichtag abgezinste Wert der zweiten Phase beträgt 3.118.774,53 €. Insgesamt errechnet sich somit ein kapitalisierter Ertragswert von 4.331.905,27 €.

Ertragswert der Wohnungen:

4.331.905,27 €

Tiefgaragenparkplätze:

Rohertrag:

Mieteinnahmen per anno exkl. Ust.:

Für die Ermittlung des Rohertrags wurden die Nettomieten der Mietzinsliste vom 15.05.2026 bzw. den Mietverträgen entnommen.

Top	PP	Status	Monatliche Miete (€)	Jahresmiete (€)
101	PP01	vermietet	66,67	800,04
102	PP02	vermietet	70,17	842,04
103	PP03	vermietet	50,00	600,00
104	PP04	vermietet	67,00	804,00
105	PP05	vermietet	70,17	842,04
106	PP06	vermietet	70,51	846,12
107	PP07	vermietet	70,17	842,04
108	PP08	vermietet	70,17	842,04
109	PP09	vermietet	70,17	842,04
110	PP10	vermietet	66,67	800,04
111	PP11	vermietet	66,67	800,04
112	PP12	vermietet	66,67	800,04
113	PP13	vermietet	70,17	842,04
114	PP14	vermietet	66,67	800,04
Jahresrohertrag			69,42 €	11.302,56

Nutzungsdauer:

Restnutzungsdauer: 77 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 2,5 % herangezogen.

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 77 Jahre bei 2,5 % beträgt 34,03.

Reinertrag:

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Aufgrund der geringeren technischen und ausstattungsbezogenen Erhaltungsanfälligkeit erscheint für die KFZ-Abstellplätze gegenüber Wohnobjekten ein reduzierter Instandhaltungsansatz sachgerecht; das Mietausfallwagnis wird lage- und marktabhängig gleich behandelt wie die Mietwohnungen.

Instandhaltung:	abzgl. 0,2 % der Herstellungskosten:	700,00 €
Mietausfallwagnis:	abzgl. 3,0 % des Jahresrohertrages:	339,08 €

Jahresreinertrag: 10.263,48 €

Kapitalisierungszinssatz: 2,5%

Vervielfältiger : 34,03

Ertragswert der Tiefgaragenparkplätze: 349.266,22 €

Ertragswert der Gesamtliegenschaft somit: 4.681.171,49 €

Der daraus abgeleitete Gesamtertragswert der Wohnungen inkl. Tiefgarage entspricht bei einer maßgeblichen Nutzfläche von 1.019,25 m² einem Ertragswert von rund 4.592,76 €/m².

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 (vgl. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022).

Zu den sonstigen wertbeeinflussende Umstände zählen:

- Ungünstige Lageverhältnisse
- Umweltlasten
- Rückgestauter Reparaturbedarf
- Denkmalschutz
- Merkantiler Minderwert

(vgl. dazu Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022).

Für dringend zu erledigende Reparaturarbeiten werden Kosten in der Höhe von 10.000,00 € (ohne Nachweis) in Ansatz gebracht und vom Ertragswert in Abzug gebracht.

Für die vergünstigte Miete der Wohnung Top 11 im Zeitraum 21.05.2026 bis 31.10.2027 wird ein Abschlag in der Höhe von 111,43 € x 17 Monate, somit 1.894,31 €, 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

Position	Betrag
Ertragswert der Wohnungen	4.331.905,27 €
Ertragswert der TG-Parkplätze	349.266,22 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Allgemeine Reparaturen	- 10.000,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	
vergünstigte Miete der Top 11	- 1.894,31 €
Ertragswert der Liegenschaft	4.681.171,49 €

3.3.2 Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung zeigt, dass es sich bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen um eine:

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

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

Verkehrswert somit: **4.681.171,49 € x 0,95=** **4.447.112,92 €**

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro vier millionenvierhundertsiebenundvierzigtausend)	4,447.000,-- €
---	-----------------------

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 gar 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: 4.447.112,92 € x (50/1000) = 222.355,65 €

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro zweihundertzweiundzwanzigtausend)	222.000,-- €
---	---------------------

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.

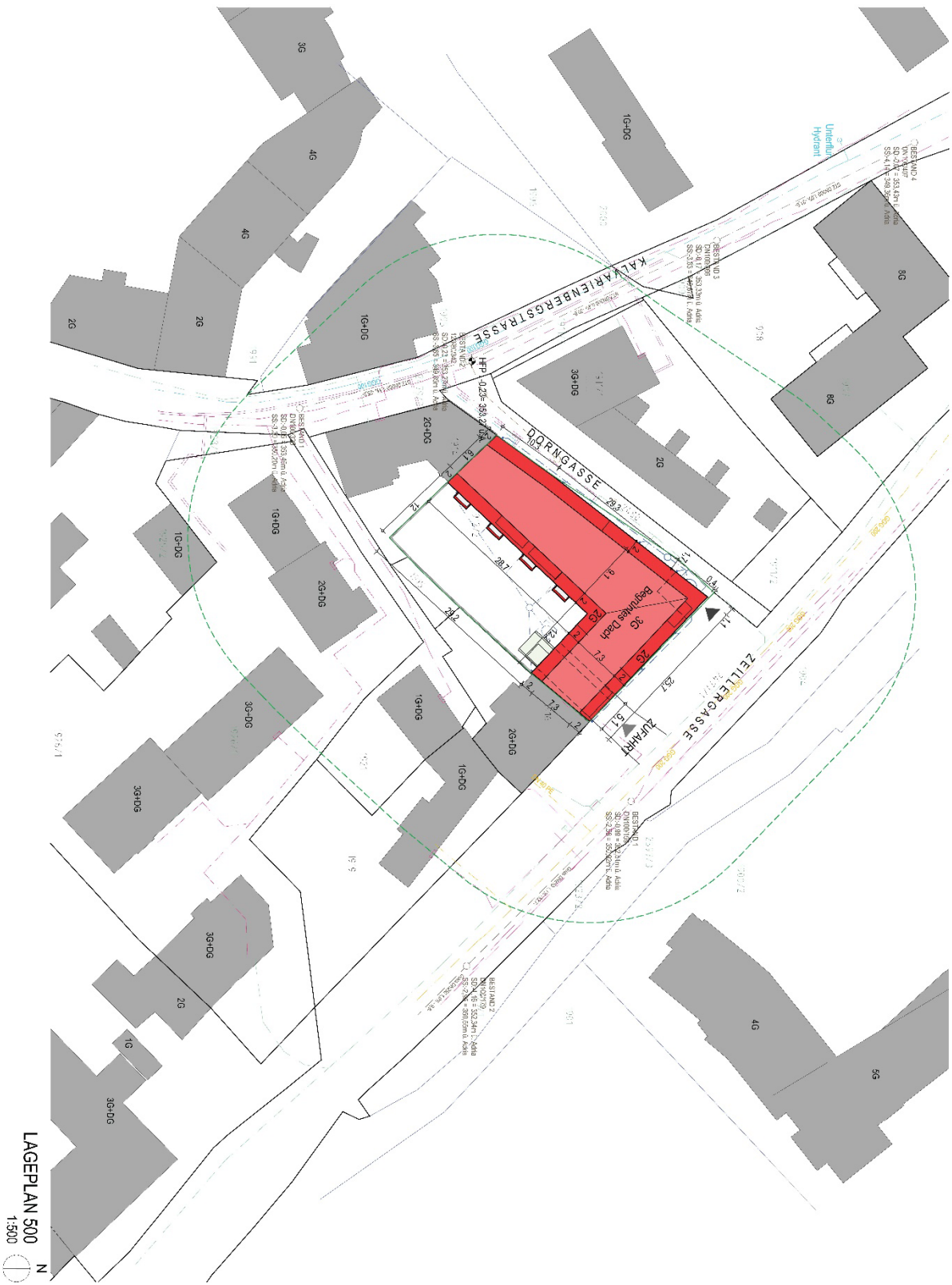
Graz, am 02.06.2026

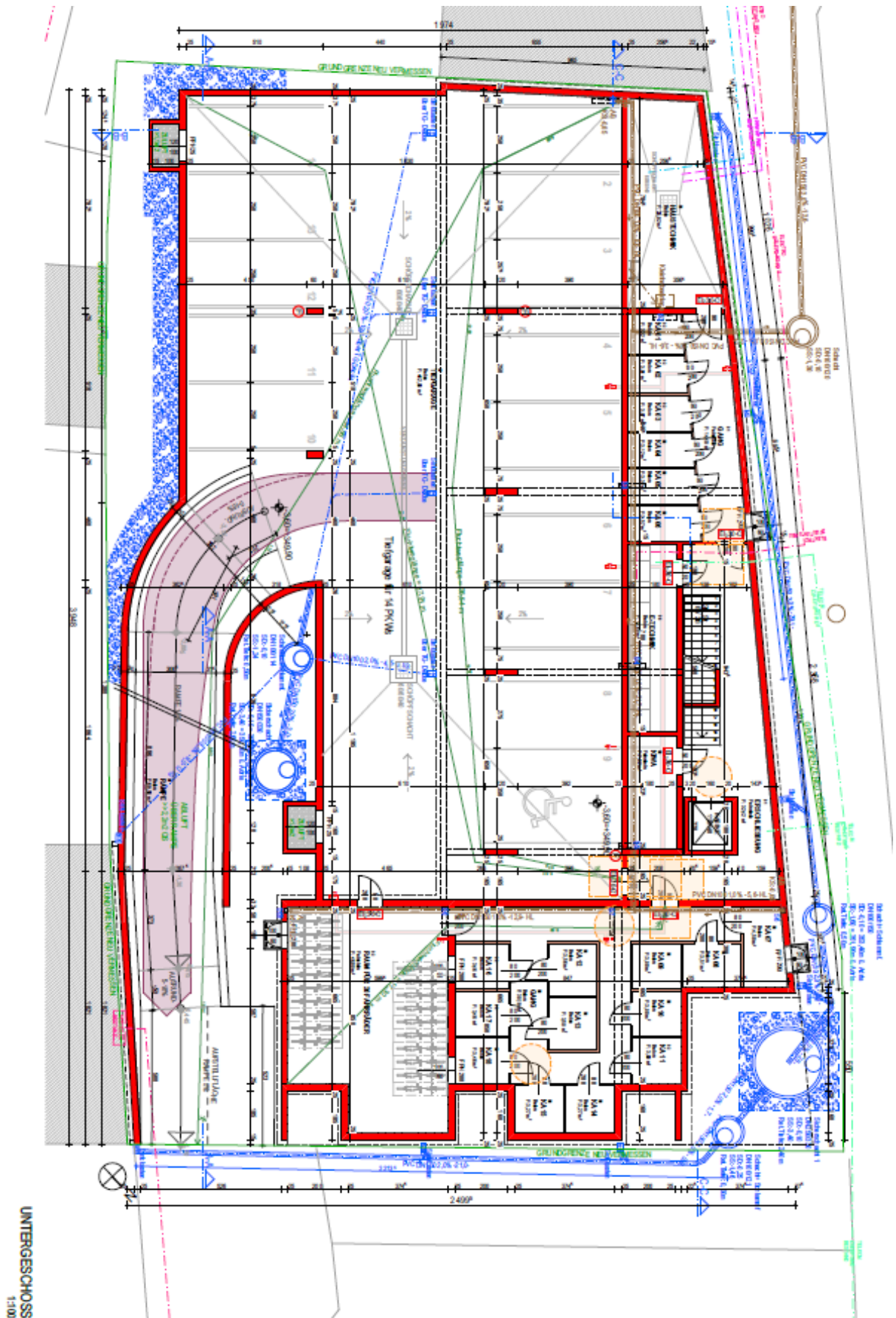


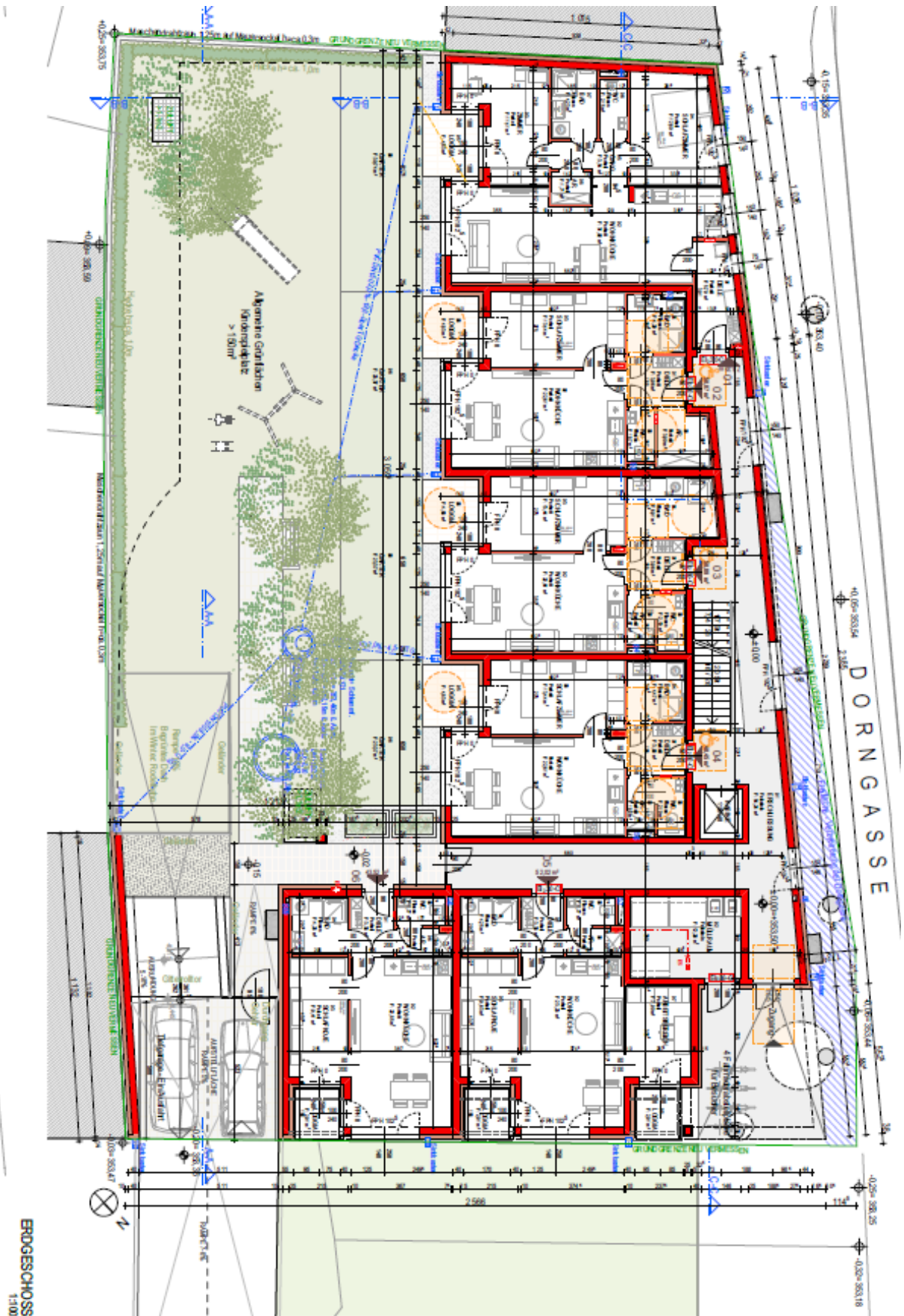
.....
Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer
(Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

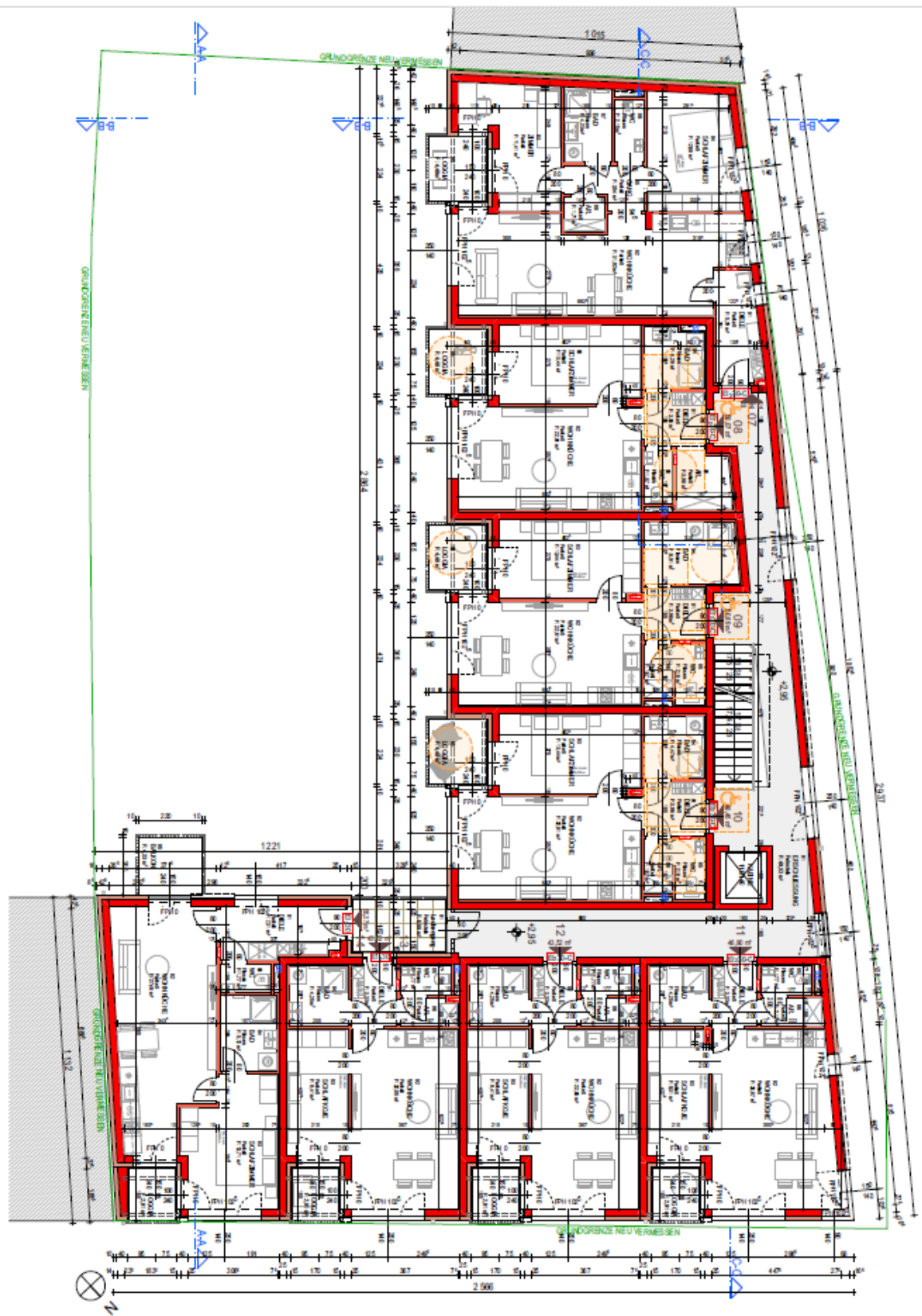
4 Anhang

4.1 Pläne

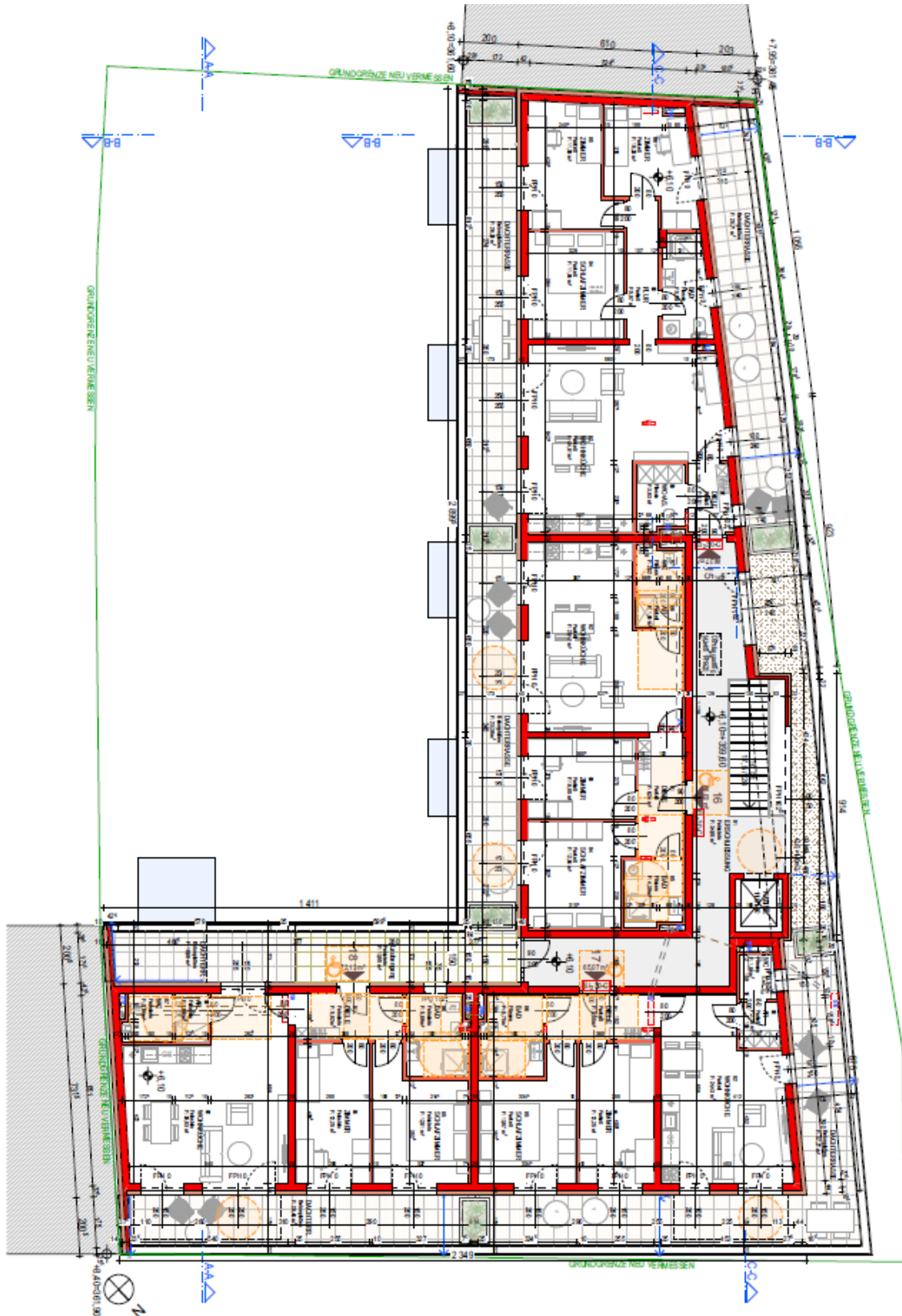




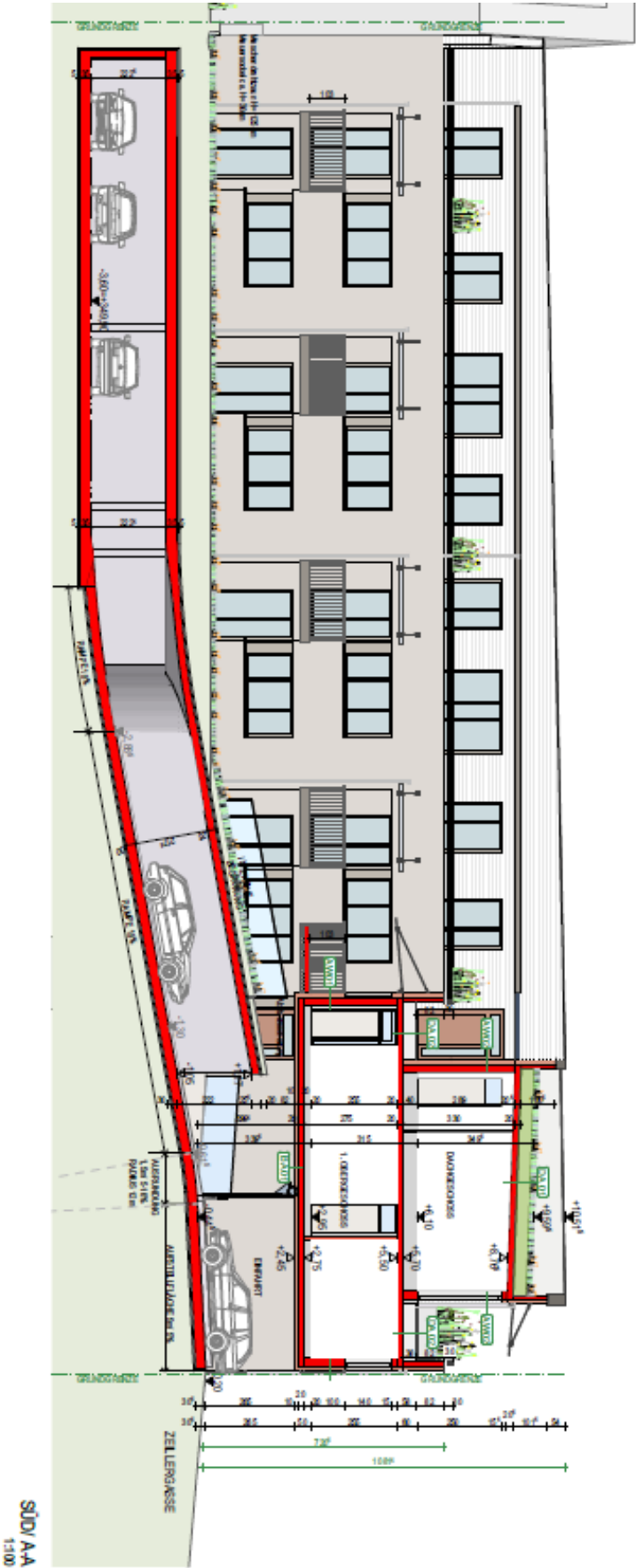




2. OBERGESCHOSS
1:100

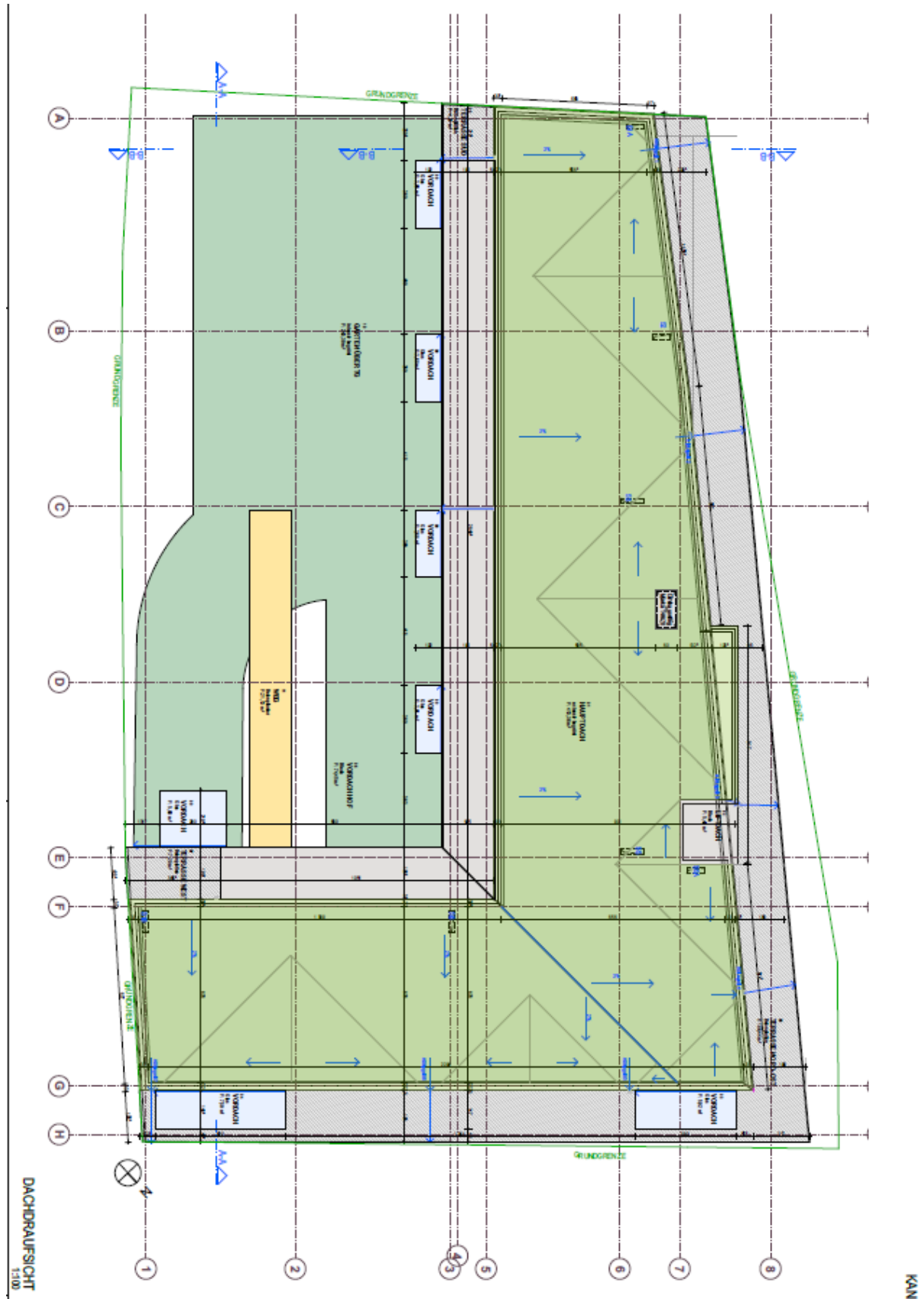


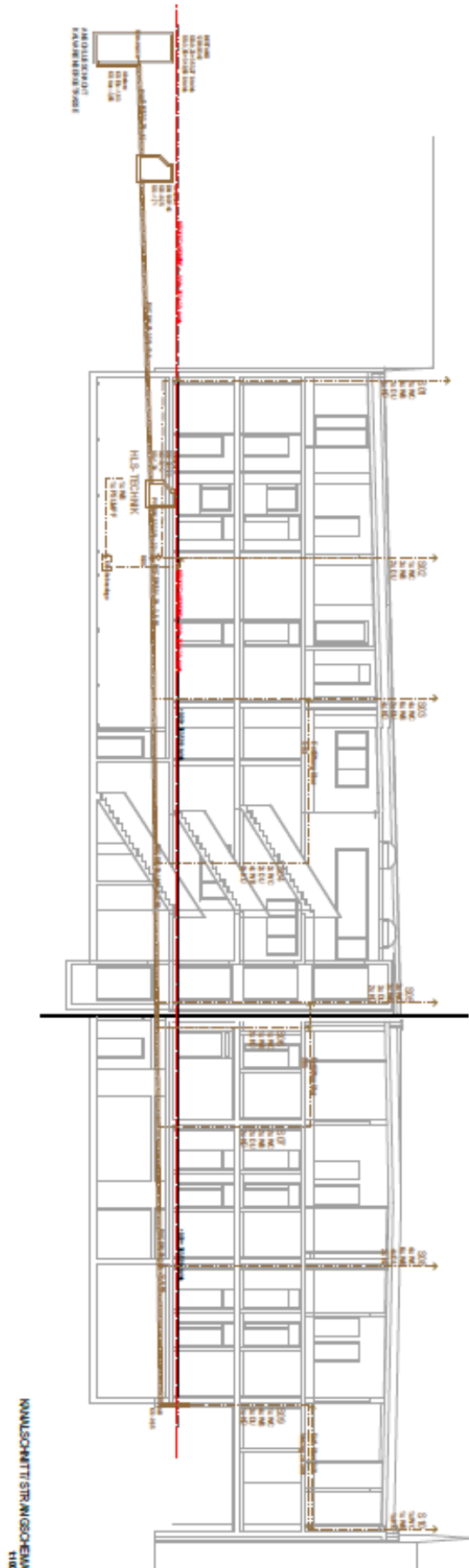












4.2 Mietzinsliste

Mietzinsliste zum 15.05.2026



362 - MEG Zellergasse 85 / Domgasse 2, 8020 Graz, Zellergasse/Domgasse 85 / 2, 8020 Graz											
Einheit	Mieter	Vertragsdauer	Nutzfl.	Miete	pro m²	BK	NK	Netto	Steuerinfo	Brutto	
Top 01		01.01.2024 - unbefristet	73,68 m²	735,22 €	9,98 €	176,83 €	44,94 €	956,99 €	95,69 €	1.052,68 €	
Top 02		01.01.2024 - unbefristet	50,15 m²	516,40 €	10,30 €	120,36 €	30,59 €	667,35 €	66,74 €	734,09 €	
Top 03		01.05.2025 - unbefristet	50,74 m²	521,88 €	10,29 €	121,78 €	30,95 €	674,61 €	67,47 €	742,08 €	
Top 04		01.01.2024 - unbefristet	48,47 m²	500,77 €	10,33 €	116,33 €	29,57 €	646,67 €	64,67 €	711,34 €	
Top 05		01.04.2023 - unbefristet	51,08 m²	525,04 €	10,28 €	122,59 €	31,16 €	678,79 €	67,88 €	746,67 €	
Top 06		01.01.2025 - unbefristet	43,62 m²	455,67 €	10,45 €	104,69 €	26,61 €	586,97 €	58,70 €	645,67 €	
Top 07		01.06.2024 - unbefristet	73,81 m²	736,43 €	9,98 €	177,14 €	45,02 €	958,59 €	95,85 €	1.054,44 €	
Top 08		15.04.2023 - unbefristet	50,20 m²	516,86 €	10,30 €	120,48 €	30,62 €	667,96 €	66,80 €	734,76 €	
Top 09		01.09.2023 - unbefristet	50,50 m²	519,65 €	10,29 €	121,20 €	30,80 €	671,65 €	67,17 €	738,82 €	
Top 10		01.05.2023 - unbefristet	48,23 m²	498,54 €	10,34 €	115,75 €	29,42 €	643,71 €	64,37 €	708,08 €	
Top 11		01.11.2024 - unbefristet	47,00 m²	374,65 €	7,97 €	112,80 €	28,67 €	516,12 €	51,62 €	567,74 €	
Top 12		01.01.2024 - unbefristet	43,48 m²	454,36 €	10,45 €	104,35 €	26,52 €	585,23 €	58,53 €	643,76 €	
Top 13		01.05.2024 - unbefristet	43,49 m²	454,46 €	10,45 €	104,38 €	26,53 €	585,37 €	58,54 €	643,91 €	
Top 14		01.01.2024 - unbefristet	55,71 m²	568,10 €	10,20 €	133,70 €	33,98 €	735,78 €	73,58 €	809,36 €	
Top 15		01.01.2024 - unbefristet	86,68 m²	816,12 €	9,42 €	208,03 €	52,87 €	1.077,02 €	107,70 €	1.184,72 €	
Top 16		01.11.2025 - 31.10.2030	66,09 m²	664,64 €	10,06 €	158,62 €	40,31 €	863,57 €	86,35 €	949,92 €	
Top 17		01.01.2024 - unbefristet	65,03 m²	654,78 €	10,07 €	156,07 €	39,67 €	850,52 €	85,06 €	935,58 €	
Top 18		01.01.2024 - unbefristet	72,09 m²	720,44 €	9,99 €	173,02 €	43,97 €	937,43 €	93,74 €	1.031,17 €	
Top 101, PP 01		01.12.2024 - unbefristet	-	66,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	66,67 €	13,33 €	80,00 €	
Top 102, PP 02		01.01.2024 - unbefristet	-	70,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	70,17 €	14,03 €	84,20 €	
Top 103, PP 03		01.05.2023 - unbefristet	-	50,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50,00 €	10,00 €	60,00 €	
Top 104, PP 04		01.07.2022 - unbefristet	-	67,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	67,00 €	13,40 €	80,40 €	
Top 105, PP 05		01.04.2023 - unbefristet	-	70,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	70,17 €	14,03 €	84,20 €	
Top 106, PP 06		01.01.2024 - unbefristet	-	70,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	70,51 €	14,10 €	84,61 €	
Top 107, PP 07		01.01.2024 - unbefristet	-	70,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	70,17 €	14,03 €	84,20 €	

362 - MEG Zellergasse 85 / Dorngasse 2, 8020 Graz, Zellergasse/Dorngasse 85 / 2, 8020 Graz										
Einheit	Mieter	Vertragsdauer	Nutzfl.	Miete	pro m²	BK	NK	Netto	Steuerinfo	Brutto
Top 108, PP 08		01.01.2024 - unbefristet	-	70,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	70,17 €	14,03 €	84,20 €
Top 109, PP 09		01.01.2024 - unbefristet	-	70,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	70,17 €	14,03 €	84,20 €
Top 110, PP 10		01.12.2024 - unbefristet	-	66,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	66,67 €	13,33 €	80,00 €
Top 111, PP 11		01.12.2023 - unbefristet	-	66,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	66,67 €	13,33 €	80,00 €
Top 112, PP 12		01.08.2024 - unbefristet	-	66,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	66,67 €	13,33 €	80,00 €
Top 113, PP 13		01.01.2024 - unbefristet	-	70,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	70,17 €	14,03 €	84,20 €
SUMME			1020,05 m²	11.109,22 €		2.448,12 €	622,20 €	14.179,54 €	1.505,46 €	15.685,00 €

Nicht relevante Einheiten (keine Vorschriftenrechnung gefunden) | Top 114, PP 14

Übersicht Besteuerung			
Steuersatz		Nettosumme	Steuer
10 %		13.304,33 €	1.330,46 €
20 %		875,21 €	175,00 €

4.3 Mietvertrag – exemplarisch

MIETVERTRAG

Vollanwendbarkeit des MRG und Stmk. WBFG 1993

Assanierung

Abgeschlossen zwischen den grundbücherlichen Eigentümern der Liegenschaft 8020 Graz, Zeillergasse 85

„DDr. Artmann und Mitbes. MEG Zeillergasse“

vertreten durch die

Silver Living Management GmbH, Neusiedlerstraße 13/2 in 2340 Mödling,
vertreten durch Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG, Mariahilferstraße 196, 1150 Wien

in Folge Vermieter genannt und

Herrn

[REDACTED]

für die Wohnung **Top 10** im Hause **8020 Graz, Zeillergasse 85**, in Folge Mieter genannt.

I. Feststellungen

1. Die Wohnanlage, in dem sich das Mietobjekt befindet, wurde unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln der „Assanierung“ gemäß **Steiermärkischem Wohnbauförderungsgesetz 1993** in der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Fassung saniert. Der Erstbezug des Objekts erfolgte am **01.04.2023**. Festgehalten wird, dass dieser Mietvertrag dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegt.
2. Der Vermieter schließt mit dem/der MieterIn einen Mietvertrag über die in der vertragsgegenständlichen Wohnanlage gelegene Wohnung **Top 10** ab.

II. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung **Top 10, 8020 Graz, Zeillergasse 85, 1.OG** (in der Folge kurz auch „Mietgegenstand“).

Die Wohnung besteht aus:

1 Vorraum, 1 Schlafzimmer, 1 Wohnküche, 1 Bad, 1 Toilette und 1 Einbauküche mit Backrohr, E-Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank sowie Ober- und Unterschränke und 1 Keller

Der Mietgegenstand wurde eingehend vom Mieter vor Unterzeichnung des Vertrages besichtigt und dessen Zustand genehmigt. Der/die MieterIn erklärt, dass der Mietgegenstand für den beabsichtigten Mietzweck geeignet ist und sich in gutem baulichem Zustand befindet.

Die Wohnung hat eine Wohnnutzfläche von **ca. 48,23 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 (Wohnung samt darin befindlicher Einrichtungen) befindet sich in neuwertigem Zustand. Vermietet

[Handwritten signature]

ist nur das Innere des Mietgegenstandes. Für den Fall, dass der/die MieterIn nach Mietbeginn weitere – bis dahin unbekannte – Mängel an der Brauchbarkeit der Wohnung oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er/sie sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit zur Behebung der Mängel zu geben.

2. Der/die MieterIn ist berechtigt, entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen, wie Aufzug etc. mitzubenzühen.

3. Zusatzausstattung ist die Einbauküche inkl. E-Herd mit Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Ober- und Unterschränken, Gemeinschaftsanlagen

4. Allg. technische Zusatzausstattung ist z.B. die Grundversorgung Kabel-TV, SAT und/oder Internet udgl.

5. Mietzweck und Benützung des Mietgegenstandes:

Die **Wohnung** darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Unter Wohnzwecken werden ausdrücklich nicht solche beruflichen Tätigkeiten verstanden, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (zB psychotherapeutischen Praxen, Ordinationen, Rechtsanwalts- und Steuerberatungskanzleien etc.). Jede Änderung des Verwendungszwecks bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Die ohne vorherige Zustimmung des Vermieters erfolgende Nutzung der Wohnung zu anderen Zwecken als Wohnzwecken ist dem/der MieterIn untersagt und stellt einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund iSd § 30 Abs. 2 Z 13 MRG dar, sofern die widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen des Vermieters, seiner nahen Angehörigen iSd § 14 Abs 3 MRG oder für des Unternehmens, für das der Vermieter allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, nicht bloß geringfügig beeinträchtigt.

III. Vertragsdauer

1. Das Vertragsverhältnis beginnt am **1.5.2023** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2. Das Mietverhältnis kann vom Mieter unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu jedem Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich aufgekündigt werden (§ 33 Abs 1 MRG iVm § 560 Abs 1 Z 1 ZPO).

Der Vermieter kann den Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen kündigen (§ 30 MRG). Bei Vorliegen eines Tatbestandes, der einen Kündigungsgrund laut § 30 Abs. 2 MRG darstellt, einschließlich des Eintritts eines in diesem Vertrag gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG ausdrücklich vereinbarten Kündigungsgrundes, ist der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag mit einmonatiger Kündigungsfrist zu jedem Monatsletzten gerichtlich aufzukündigen.

Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des/der Mieters/MieterIn oder einer eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3 MRG) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, dass der/die MieterIn zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist.

3. Vorzeitige Auflösung (außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung): Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Vermieter berechtigt ist, das gegenständliche Vertragsverhältnis in den Fällen des § 1118 ABGB iVm § 29 Abs 1 Z 5 MRG vorzeitig aufzulösen,; der Mieter seinerseits ist berechtigt, das Vertragsverhältnis in den Fällen des § 1117 ABGB vorzeitig aufzulösen.

4. Der/die MieterIn ist verpflichtet, den Mietzins, die Betriebskosten und die sonstigen aus dem Mietverhältnis entstandenen Zahlungen bis zum Zeitpunkt der vollständigen Räumung und Übergabe des Mietgegenstandes zu entrichten. Wird der Mietgegenstand vom/von der MieterIn vorzeitig geräumt, so schuldet der/die MieterIn die Miete bis zum nächsten vertragsmäßig fristgerechten Kündigungstermin.

5. Nach erfolgter Kündigung hat der/die MieterIn die Besichtigung des Mietgegenstandes zwecks anderwärtiger Vergabe nach Terminabsprache zu gestatten; der/die MieterIn wird sich bemühen, alle ihm zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, dass als Besichtigungszeiten Montag bis Sonntag, jeweils zwischen 14 Uhr und 19 Uhr, vereinbart werden können.

IV. Mietzins

1. Da das Gebäude, in dem sich das Mietobjekt befindet, unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln gemäß **Steiermärkischem 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. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass während der Laufzeit des geforderten Darlehens (15 Jahre) die Vorschreibung des Hauptmietzins nicht höher als der Richtwert ohne Zuschlag gemäß Richtwertgesetz erfolgt. Zusätzlich zum Hauptmietzins (Richtwertzins) wird gemäß Förderungsrichtlinie des Landes Steiermark für die Assanierung (in der jeweils gültigen Fassung, derzeit Jänner 2021) eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung analog § 14d Abs. 2 des WGG vorgeschrieben (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag), sowie ein Beitrag für die technische Ausstattung (SAT-Anlage, Internetanschluss).

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

Position	Netto	USt-Satz in %	USt-Betrag	Brutto
Richtwertzins für die Wohnung	444,19	10,00	44,41	488,60
Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag	27,01	10,00	2,70	29,71
Zusatzausstattung unbeweglich	40,00	10,00	4,00	44,00
Keller	5,00	10,00	0,50	5,50
Allg. technische Ausstattung	5,00	20,00	1,00	6,00
Betriebskostenkonto	104,82	10,00	10,48	115,30
GESAMT	626,02		63,09	689,11

3. Der Vermieter behält sich vor, die Verrechnungsart und Verrechnungshöhe entsprechend den auf das gegenständliche Mietverhältnis anwendbaren, jeweils gültigen Bestimmungen des Landes Steiermark anzupassen.

4. Der Vermieter und der/die MieterIn vereinbaren einvernehmlich, dass nach Ablauf der Laufzeit des geförderten Darlehens (15 Jahre) (voraussichtlich ist dies am **31. März 2037**) bzw nach Ablauf einer verlängerten Laufzeit des geförderten Darlehen (im Folgenden insgesamt kurz: die „**Förderungsdauer**“), sohin nach der gänzlichen Rückzahlung der nach dem Steiermärkischem Wohnbauförderungsgesetz 1993 und der Förderungsrichtlinie des Landes Steiermark (jeweils in der jeweils gültigen Fassung) für die Assanierung gewährten Förderungsmittel, der Hauptmietzins wie folgt festgelegt wird:

Es wird einvernehmlich ein angemessener Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 MRG für den Zeitraum nach Ablauf der Förderungsdauer in Höhe von EUR 10,00 / m² zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (dzt. 10 %), zzgl der bereits vereinbarten sonstigen Nebenkosten (Keller, Zusatzausstattung unbeweglich, Betriebskostenkonto) festgelegt. Dieser ersetzt ab dem auf die Rückzahlung der Förderungsmittel folgenden Monatsersten den in Punkt IV/2 genannten Richtwertzins, den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie die allgemeine technische Ausstattung. Alle anderen in Punkt IV/2 angeführten Positionen - Zusatzausstattung, Betriebskostenkonto und Keller - bleiben weiterhin bestehen, dies unter Berücksichtigung allfälliger, in der Zwischenzeit erfolgter Wertanpassungen aufgrund der Wertsicherung nach Punkt VI. Für diesen nach Ablauf der Förderungsdauer festgelegten Hauptmietzins wird Wertbeständigkeit gemäß des in Punkt VI/3 und 4 vorgesehenen von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) ausgehend vom Monat des Vertragsabschlusses vereinbart.

5. Der vereinbarte Bruttogesamtmietzins ist monatlich im Voraus jeweils bis zum Fünften eines jeden Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen auf einem vom Vermieter namhaft gemachten Konto maßgeblich ist.

6. Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich der/die MieterIn, ab Fälligkeit 4 % Verzugszinsen per anno zu bezahlen. Mahnungen sind kostenpflichtig und kann der Vermieter für jede schriftliche Mahnung eine Mahngebühr von € 5,00 zuzüglich Verzugszinsen nach diesem Vertragspunkt verlangen. Darüber hinaus haftet der/die MieterIn dem Vermieter für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten. Dazu zählen auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, letztere allerdings nur insoweit, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Nachzahlungen des/der 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

1. In Bezug auf die Wohnung werden unter den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben die in den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften, derzeit in den §§ 21- 24 MRG, genannten Positionen verstanden.
2. Sollten Betriebskosten oder öffentliche Abgaben von Bund, Land oder Gemeinde neu eingeführt und vom Katalog der §§ 21-24 MRG umfasst werden, dann ist der/die MieterIn sofort nach Bekanntgabe verpflichtet, diese neu eingeführten Auslagen zum Fälligkeitstermin des nächsten Hauptmietzinses (anteilmäßig) dazuzuzahlen.
3. a) Der/die MieterIn stimmt dem Abschluss, Änderung bzw. Erweiterung einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses sowie gegen Sturmschäden, Hagelschäden und deren Weiterverrechnung 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 Prämienvorschriften 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. Erörtert wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung der durch die genannten Versicherungen abgedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wären, was zu einer Erhöhung der Hauptmietzinse nach §18ff MRG führen kann.

b) 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 der Mieter persönlich.
4. Der von den Mietern zu tragende Anteil des Mietobjektes an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben für die Wohnung bestimmt sich (entsprechend § 17 MRG) nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes anteilig zur Gesamtnutzfläche des Mietobjektes. Der verhältnismäßige Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben für die Wohnung beträgt: ca. 48,23 m².
5. Zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben für die Wohnung wird ein angemessener monatlicher Pauschalbetrag (Akontierung) eingehoben; 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, udgl) 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 mit dem vom Vermieter beauftragten Heizkostenabrechnungsunternehmen vereinbart. Der/die MieterIn schließt einen Vertrag mit dem vom Vermieter

genannten Unternehmen, derzeit Firma Messtechnik Ges.m.b.H.

VI. Wertsicherung

1 Es wird Wertbeständigkeit des Richtwertzinses, des Mietzinses für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Zusatzausstattung unbeweglich), nach Maßgabe der in § 5 des Richtwertgesetzes vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart.

2 Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach § 5 des Richtwertgesetzes nicht (mehr) zur Anwendung gelangen, so erfolgt die Wertsicherung nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder einem an seine Stelle tretenden Index. Als Ausgangsbasis für diese Wertsicherung gilt sodann die im Zeitpunkt des Auslaufens der Wertsicherungsvereinbarung nach § 5 des RichtWG zuletzt verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen nach oben oder unten bis einschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat.

3 Es wird auch Wertbeständigkeit des nach der Förderungsdauer vereinbarten angemessenen Mietzinses gemäß Vertragspunkt IV/4 (EUR 10 pro m² zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (dzt. 10 %)) vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt nach dem von der Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder einem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. Die erste Wertanpassung des angemessenen Hauptmietzinses (EUR 10 pro m² zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (dzt. 10 %)) ist für den auf die Rückzahlung der Förderungsmittel gemäß Vertragspunkt IV/4 folgenden Monatsersten (der „Stichtag“) zu berechnen, indem der für den Monat des Abschlusses dieses Vertrages verlautbarte Indexwert dem zum Stichtag zuletzt verlautbarten 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 berechnen, 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 den diesem Absatz 3 unterliegt ab dem Stichtag auch der Mietzins für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände (Zusatzausstattung unbeweglich).

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

Der Vermieter ist berechtigt, die vorstehenden Wertsicherungsvereinbarungen durch einen entsprechenden Nachfolgeindex (etwa durch den HICP – Harmonized Index of Consumer Prices) zu ersetzen.

Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt vom Österreichischen Statistischen Zentralamt 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, so 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. Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren nach Ablauf eines Jahres ab Entstehen. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung der indextierten Beträge auf Grund der Wertsicherung durch den Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf Wertsicherung des Hauptmietzinses.

VII. Überlassung des Mietgegenstandes

Dem/der MieterIn ist die Untervermietung des Mietobjekts nicht gestattet, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung im Sinne des § 11 MRG vorliegt. Das Untermietverbot gilt auch für jede sonstige Form der Weitergabe.

Der/die MieterIn ist in Kenntnis, dass gemäß Förderungsrichtlinie des Landes Steiermark für die Assanierung (in der jeweils gültigen Fassung, derzeit Jänner 2021) die geförderten Wohnungen nur zur ständigen Bewohnung (Hauptwohnsitz) bestimmt sind. Dem/der MieterIn ist es daher nicht erlaubt, den Mietgegenstand befristet oder unbefristet, entgeltlich oder unentgeltlich ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters unter Missachtung der Hauptwohnsitzpflicht weiterzugeben. Für den Fall des Verstoßes dieser Verbote vereinbaren die Parteien ausdrücklich, dass diese wichtige Kündigungsgründe für den Vermieter im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG darstellen.

Dem/der MieterIn ist es ebenfalls nicht erlaubt, den Mietgegenstand zur Gänze oder teilweise an nicht eintrittsberechtigte Personen (§ 14 Abs 3 MRG) weiterzugeben. Für den Fall des Verstoßes dieser Verbote vereinbaren die Parteien ausdrücklich, dass diese wichtige Kündigungsgründe für den Vermieter im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG darstellen.

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. Verlässt einer der Mieter den Mietgegenstand, so ist dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Der ausscheidende 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 wesentliche Veränderungen (Verbesserungen) jeglicher Art am Mietgegenstand wie Änderungen an den Installationsanlagen, dürfen, soweit dadurch Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner berührt werden könnten und/oder die allgemeine Teile des Hauses betreffen (zB Stiegenhaus, Gang), nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG wird der Vermieter die Zustimmung entsprechend erteilen. Handelt es sich bei einer von dem/der MieterIn in Aussicht genommenen Maßnahme um eine wesentliche Veränderung (Verbesserung), die nicht in § 9 Abs. 2 MRG angeführt ist, so kann der Vermieter seine Zustimmung von der Verpflichtung des/der MieterIn zur Wiederherstellung des früheren Zustandes (auf eigene Kosten) bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.

Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen. 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 Gewerbsleuten durchgeführt werden. In allen Fällen hat der/die MieterIn auf eigene Verantwortung und eigene Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen zu sorgen.

Die Fugen in Bad, Küche und Vorraum sind in regelmäßigen Abständen zu warten. Fliesen, Küchenrückwände und Böden dürfen nicht angebohrt werden.

Sofern nicht bereits im Sinne der obigen Regelung die Zustimmung des Vermieters von der Wiederherstellung des früheren Zustandes abhängig gemacht und eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem/der MieterIn getroffen wurde, hat der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses das Wahlrecht, dass alle wie immer gearteten Veränderungen des Bestandes (außer den in § 10 Abs 1 iVm Abs 3 MRG genannten Investitionen) unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters übergehen oder vom Mieter der ursprüngliche Zustand auf eigene Kosten

wiederhergestellt wird.

Veränderungen und Anlagen, die auch allgemeine Hausteile, wie z.B. die Außenfassade, in Anspruch nehmen würden, bedürfen in allen Fällen der vorherigen 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 ist der Vermieter zur Kündigung des Vertrages gemäß Punkt III dieses Vertrages berechtigt. Der Nichtbezug der Wohnung und die Nichtzahlung der fälligen Zahlungen werden in diesem Zusammenhang als wichtiger Grund iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart, der den Vermieter zur Kündigung berechtigt. Für den Fall, dass die Nichtzahlung den vereinbarten Mietzins betrifft, ist eine Kündigung nur unter den Voraussetzungen des § 30 Abs 2 Z 1 MRG zulässig. Der Vermieter ist dann berechtigt, über die Wohnung anderwärtig zu verfügen. Die/der Mieter ist jedoch für den bis zum – aus Sicht des Mieters – nächstmöglichen ordentlichen Kündigungstermin ausfallenden Mietzins schadensersatzpflichtig.

X. Haustierhaltung

Die Tierhaltung – ausgenommen artgerecht, ortsüblich in Käfigen oder Aquarien gehaltene Kleintiere, von denen keine Beeinträchtigung ausgeht, wie zB Hamster, Meerschweinchen, Zierfische, Wellensittige (nicht ausgenommen jedoch Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) – bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile.

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 den für den/die MieterIn zumutbaren und üblichen Tageszeiten betreten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

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

Dabei sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes die berechtigten Interessen des/der Mieters/Mieterin angemessen zu berücksichtigen.

XII. Störungen in der Benützung und Schäden

Der/die MieterIn erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, der Gas-, Licht-, Kraftstrom- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Ansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen, es sei denn, der Vermieter hat die Störung/Absperrung rechtswidrig und schuldhaft verursacht.

XIII. Erhaltung und Rückstellung

Der/die MieterIn erklärt, den Mietgegenstand pfleglich 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 Beheizungs-, Beleuchtungs-, Wasch- und Sanitäranlagen. Mitvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte sind vom/von der MieterIn gemäß den Herstellerangaben zu warten. 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, (weiß) ausgemalt und sauber gereinigt sowie sämtliche Geräte in einem betriebsbereiten Zustand, mit sämtlichen Schlüsseln an den Vermieter zu übergeben. Die übliche Abnutzung bei vertragsgegenständlichem Verwendungszweck geht zu Lasten des Vermieters.

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

Der Vermieter ist gemäß § 3 MRG, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten verpflichtet, das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung dienenden Anlagen im

jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen. Zudem ist der Vermieter verpflichtet, jene Arbeiten durchzuführen, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten erforderlich sind. 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. Ebenso hat sich der Mieter ein schuldhaftes Verhalten von jenen Personen zurechnen zu lassen, die sich mit seinem Willen oder in seinem Interesse im Mietgegenstand aufhalten.

Der/die MieterIn stimmt der Vornahme nützlicher Verbesserungen seines Mietgegenstandes sowie der Tatsache, dass im Zuge von Erhaltungs-, Verbesserungs- oder Ausbauarbeiten unter größtmöglicher Schonung in seine Benützungs- und Mietrechte eingegriffen werden kann, sofern dies notwendig oder zweckmäßig und dem/der MieterIn zumutbar ist, ausdrücklich zu.

XIV. Kautio

Der/die MieterIn hinterlegt bei Mietbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag eine Kautio in Höhe von Euro 1.954,- auf ein vom Vermieter oder dessen Vertreter angegebenes Bankkonto. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der/die MieterIn nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht), einschließlich der Kosten für Mahnungen, der rechtsanwaltlichen Vertretung und der gerichtlichen Geltendmachung, abzudecken und zu befriedigen.

Die Kautio wird zum Zinssatz eines Sparbuches für täglich fällige Guthaben verzinst und dem/der MieterIn bei Beendigung des Mietverhältnisses und Feststellung, dass keine Forderungsrückstände bestehen, zzgl Zinsen abzüglich KEST gemäß § 16b Abs 2 MRG zurückerstattet. Der/die MieterIn ist nicht berechtigt, die Kautionsumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

Sofern der Vermieter die Kautio während aufrehtem Mietverhältnis in Anspruch nehmen muss, ist der/die MieterIn verpflichtet, die Kautio binnen 14 Tagen wieder auf das vereinbarte Ausmaß aufzufüllen.

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 (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 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 31.5.23

Signiert von:	[Redacted]
Datum:	31.05.2023 18:14:27
Bitte Dokument bei Bedarf unterschreiben! Der/die MieterIn ist verpflichtet, das Dokument zu unterschreiben. Falls der/die MieterIn das Dokument nicht unterschreibt, wird der/die VermieterIn die Kosten für die Ersatzanforderung der Meldebestätigung mit € 80,00 inklusive Bearbeitungsgebühr verrechnet. 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.	

MieterIn

Frieda Rustler
Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
Wielandgasse 2
8010 Graz
Tel.: 0316 / 808900

Vermieter

4.4 Mietvertrag (Parkplatz) – exemplarisch

Selbstberechnung am: _____
Gebühr Euro 28,80

MIETVERTRAG über einen PKW-Abstellplatz / Tiefgarage 5

Abgeschlossen zwischen den grundbücherlichen Eigentümern der Liegenschaft 8020 Graz,
Zeillergasse 85

„DDr. Artmann und Mitbes. MEG Zeillergasse“

vertreten durch die

Silver Living Management GmbH, Neusiedlerstraße 13/2 in 2340 Mödling,

vertreten durch

Firma Frieda Rustler GV GmbH & Co KG, Mariahilfer Straße 196, 1150 Wien

in Folge Vermieter genannt und

Herrn Mag.(FH) Immo Mohrenschildt, geboren am: 29.03.1970
derzeit wohnhaft in: Hackbergasse 1a/14 8020 Graz,
TelNr.: +436642324212 E-Mail: office@m-o-p.at

im folgenden kurz „Mieter“ genannt, andererseits

1. Mietgegenstand

Vermietet wird der **PKW-Abstellplatz Nr.: TG05** in der Liegenschaft **8020 Graz, Zeillergasse 85**. In diesem Vertrag nicht angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietverhältnisses werden.
Der Mietgegenstand fällt nicht in den Anwendungsbereich des MRG, es gelten nur die Bestimmungen des ABGB.

2. Verwendungszweck

Der Mietgegenstand wird zum Abstellen eines Personenkraftfahrzeuges vermietet.
Der Mietgegenstand darf nur zum Abstellen von voll funktionsfähigen, fahrbereiten und zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassenen Fahrzeugen verwendet werden, sodass jegliche Gefahr der Beeinträchtigung der Umwelt (etwa durch den Austritt von Betriebsflüssigkeiten) ausgeschlossen ist. Eine andere Verwendung als die vereinbarte ist unzulässig.

3. Vertragsdauer

Seite 1 von 7

- (i) Das Mietverhältnis beginnt am **01.04.2023** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung der Kündigungsfrist von einem Monat, zum Monatsletzten gekündigt werden.

4. Mietzins

Der vereinbarte monatliche Mietzins besteht aus:

dem Hauptmietzins	EUR 66,67
<u>20% Mehrwertsteuer</u>	<u>EUR 13,33</u>
Gesamt	EUR 80,00

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der von der Statistik Austria monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder der an dessen Stelle tretende Index.

Die Wertsicherung erfolgt nach dem von der Statistik Austria monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder einem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubliche [REDACTED] unberücksichtigt. Dieser Spielraum [REDACTED] eine Dezimalstelle neu zu berechnen, 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. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Mietzinses kommen kann. Die Wertsicherung darf auch bis zu drei Jahren rückwirkend eingehoben werden. Ein Verzicht auf die Wertsicherung bedarf einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung.

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils einlangend bis Fünften des Kalendermonats fällig. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen, insbesondere hat er dem Vermieter jene notwendigen und zweckmäßigen Kosten (einschließlich Prozesskosten und Inkassokosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Der Mieter haftet für Mahnspesen bis zu € 15,- (wertgesichert im Sinne dieses Vertrages) pro nichtanwaltliche Mahnung sowie für die Kosten anwaltlicher Intervention (Konferenzen, Telefonate, Kommissionen, Briefe gem. RATG). Für den Fall des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 4,5 % p.a. vereinbart.

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen aufgrund maschineller

Seite 2 von 7

Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.

5. Kautio

Der Mieter hat für sein Bestandverhältnis eine Kautio zu leisten. Diese beträgt den dreifachen Bruttomonatsbetrag gerundet **EURO 240,00** und ist auf ein vom Vermieter oder dessen Vertreter angegebenes Bankkonto nach Unterfertigung dieses Mietvertrages zu überweisen.

Der Vermieter ist (auch vor Beendigung des Mietverhältnisses) berechtigt, diese Kautio zur Abdeckung aller Ansprüche gegen den Mieter aus dem gegenständlichen Vertrag zu verwenden, z.B. für Mietzinsrückstände, Behebung von vom Mieter zu vertretenden Schäden am Mietobjekt, aber auch für allfällige Ansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses. Sollte die Kautio vorzeitig in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Beitrag zu ergänzen.

6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe des Mietgegenstandes oder die Aufnahme von Mitbenützern ist dem Vermieter vorher schriftlich anzuzeigen und bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter haftet für alle Folgen der Unterlassung der Anzeige, insbesondere für Mietzinsentgang, Prozesskosten und dergleichen.

7. Instandhaltung und Benützung

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten und allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Verschmutzungen insbesondere durch den Austritt von Betriebsmitteln sind unverzüglich auf Kosten des Mieters zu beheben.

Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im bzw. am Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes durch ihn bzw. allfällige Mitbenützer entstehen.

Bauliche Maßnahmen am Mietgegenstand dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Die Anbringung von Schildern und Firmentafeln bedarf ebenfalls der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter verpflichtet sich, derartige von ihm angebrachte Schilder und Firmentafeln im Falle von erforderlichen Arbeiten auf eigene Kosten abzumontieren und für die spätere Wiedermontierung selbst zu sorgen.

Bei zeitlich begrenzter Unbenutzbarkeit des Mietgegenstandes wegen notwendiger

Seite 3 von 7



Baumaßnahmen verpflichtet sich der Mieter zur Räumung.

Bei Auflösung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand in dem Zustand zurückzustellen, indem er ihn übernommen hat. Vom Vermieter genehmigte Änderungen des Mietgegenstandes hat der Mieter jedoch ohne Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen zu belassen, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

8. Besondere Vereinbarungen

Der Mieter hat alle mit der Abstellung seines Kraftfahrzeuges zusammenhängenden, einschlägigen bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften zu beachten.

Auf dem Abstellplatz ist untersagt:

- das Rauchen und Hantieren mit Feuer und offenem Licht;
- das Abstellen eines Kfz mit undichten Behältnissen;
- die Lagerung und Abstellung von feuergefährlichen Gegenständen aller Art (auch als Bestandteil der Ladung des Kfz);
- die Durchführung von Servicearbeiten aller Art (insbesondere Ölwechsel; Abschmierarbeiten udgl.);
- jede Tätigkeit, durch die vermeidbare Immissionen verursacht werden.

9. Haftungseinschränkung

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass es sich bei diesem Vertrag um einen reinen Mietvertrag handelt und § 970 ABGB daher nicht zur Anwendung gelangt. Im Sinne des § 6 Abs.1 Z. 9 KSchG wird die Haftung des Vermieters für den Ersatz von sonstigen Schäden auf jene Fälle eingeschränkt, die von ihm oder einer Person, für die er sonst einzustehen hat, vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet.

10. Formgebote

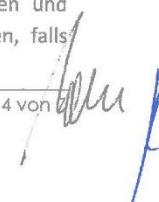
Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit. Eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass nur leitende Bedienstete des Vermieters oder dessen Vertreter (Hausverwalter) berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

11. Abgaben, Gebühren und Kosten

Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen öffentlichen Abgaben und anfallenden Gebühren hat der Mieter zu tragen bzw. dem Vermieter zu ersetzen, falls derartige Abgaben von diesem bezahlt worden sind.

Seite 4 von 4



Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Umsatzsteuer monatlich **EURO 80,00** beträgt, somit für das Jahr **€ 960,00**

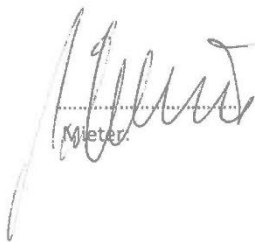
Die sich sohin ergebenden Rechtsgeschäftsgebühren in Höhe von **€ 28,80** sind vor Unterfertigung des Mietvertrages durch den Mieter auf das jeweils von der Hausverwaltung bekannt gegebene Konto zwecks Weiterleitung an das Finanzamt einzubezahlen.

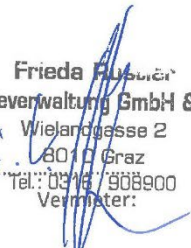
12. Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, von welchen eine der Vermieter und eine der Mieter erhält.

Dieser Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

5.4.2023
Datum:


Mieter:


Frieda Huber
Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
Wielandgasse 2
8010 Graz
Tel.: 0316 / 908900
Vermieter: