



**Die Sachverständigen.**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

**Ing. Dr. Josef Praschinger**

---

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6

Tel.: 0316 / 67 05 04

Fax: 0316 / 67 05 04 - 18

e-mail: [office@die-sachverstaendigen.eu](mailto:office@die-sachverstaendigen.eu)

---

**244 E 12/25 h, BG Graz-Ost**

Adresse  
**8010 Graz, Hafnerriegel 5**

## **GUTACHTEN**

zur auftragsgemäßen  
Wertermittlung der nachstehend  
angeführter Liegenschaft

KG 63106 Jakomini, EZ 868  
B-LNR.: 19 (W 12 Hafnerriegel 5) – 49/4599 Anteile  
Bezirksgericht Graz-Ost

für

**Bezirksgericht Graz-Ost**  
Radetzkystraße 27  
8010 Graz

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Befundaufnahme .....	4
1.3	Bewertungsgegenstand.....	4
1.4	Eigentümer.....	4
2	Befund.....	5
2.1	Allgemeines.....	5
2.1.1	Unterlagen .....	5
2.1.2	Bewertungstichtag .....	5
2.2	Gutsbestand.....	6
2.2.1	Grundbuch.....	6
2.2.2	Kataster .....	8
2.3	Grundstück.....	9
2.3.1	Lage.....	9
2.3.2	Beschaffenheit und Nutzung.....	10
2.3.3	Aufschließung .....	11
2.3.4	Flächenwidmung.....	12
2.3.5	Kontaminierung.....	13
2.3.6	Naturgefahren.....	14
2.4	Gebäude .....	16
2.4.1	Beschreibung.....	16
2.4.2	Bauzustand.....	17
2.4.3	Protokoll Eigentümerversammlung .....	18
2.5	Wohnung 12 Hafnerriegel 5 .....	22
2.5.1	Beschreibung.....	22
2.5.2	Bauzustand.....	26
2.5.3	Grundrissplan .....	27
2.5.4	Vorschreibung & Abrechnung.....	28
2.6	Tiefgaragenplatz 71.....	34
2.6.1	Beschreibung.....	34
2.7	Mieteinnahmen.....	35
2.7.1	Mietvertrag.....	36

3	Gutachten.....	40
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	40
3.2	Ertragswert.....	41
3.3	Bewertung.....	42
3.4	Verkehrswert.....	43
3.4.1	Ertragswert.....	43
3.4.2	Verkehrswert.....	44
3.5	Zubehör.....	45

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Beschluss des Bezirksgerichtes Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27, zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der im Bewertungsgegenstand definierten Wohnungseigentumsobjekte.

### 1.2 Befundaufnahme

Grundlage der Befundaufnahme bildet die Besichtigung am 20.03.2025, durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. Dr. Josef Praschinger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6.

An der Befundaufnahme haben die folgenden Personen teilgenommen:

- Mag. Wolfgang Dlaska (Vertreter betreibende Partei)
- Herr Alexander Stiasny
- Frau Manuela Pergler (Mieterin)

### 1.3 Bewertungsgegenstand

KG 63106 Jakomini, EZ 868

B-LNR.: 19 (W 12 Hafnerriegel 5) – 49/4599 Anteile,

Bezirksgericht Graz-Ost

8010 Graz, Hafnerriegel 5

### 1.4 Eigentümer

```
***** B *****  
19 ANTEIL: 49/4599  
Alexander Maria Stiasny  
GEB: 1990-02-08 ADR: Hafnerriegel 5, Graz 8010  
d 15223/1990 Wohnungseigentum an W 12 Hafnerriegel 5  
f 20640/2013 Amtsbestätigung 2013-09-17 Eigentumsrecht  
g 19067/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
```

## **2 Befund**

### **2.1 Allgemeines**

#### **2.1.1 Unterlagen**

Vom Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Kataster
- Flächenwidmungsplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Fotodokumentation
- Erhebungen im immonetZT
- Dienstbarkeitsverträge (TZ 352/1980, 14620/1980, 2554/1982)
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag mit Nutzwertgutachten (TZ 15223/1990)

Dem Sachverständigen wurden folgende weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Mietvertrag vom 19.11.2021
- Wohnung- und Betriebskostenvorschreibung 03/2025
- Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2023
- Rücklagenstand per 31.12.2024
- Protokoll Eigentümerversammlung vom 22.01.2024
- Sachbeschluss vom 31.01.2022, BG Graz-Ost, 212 MSch 7/16w

#### **2.1.2 Bewertungsstichtag**

20.03.2025

## 2.2 Gutsbestand

### 2.2.1 Grundbuch

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 63106 Jakomini EINLAGEZAHL 868  
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 15660/2024  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 W = Wohnung  
 Plombe 1529/2025  
 Plombe 1922/2025  
 Plombe 1953/2025  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1720/2	Gärten(10)	92	
1728/2	GST-Fläche	6638	
	Bauf. (10)	1839	
	Gärten(10)	4799	Hafnerriegel 9
			Hafnerriegel 5
			Hafnerriegel 7
			Hafnerriegel 11
GESAMTFLÄCHE		6730	

Legende:  
 Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 3 a gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 19 ANTEIL: 49/4599  
 Alexander Maria Stiasny  
 GEB: 1990-02-08 ADR: Hafnerriegel 5, Graz 8010  
 d 15223/1990 Wohnungseigentum an W 12 Hafnerriegel 5  
 f 20640/2013 Amtsbestätigung 2013-09-17 Eigentumsrecht  
 g 19067/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 1 a 6269/1866 für Stadt Graz auf Grund Revers 1866-03-29  
 Pfandrecht zur Sicherstellung der von derselben  
 eingegangenen Verbindlichkeit zur Demolierung des über die  
 Regulierungslinie der Petersg. vorspringenden Teiles des  
 Hauses Nr. 12 sobald die Regulierungslinie der Petersg.  
 durchgeführt sein wird  
 b 12279/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
 EZ 869 mit Zuschreibung Gst 1728/2  
 5 a 352/1980  
 DIENSTBARKEIT Errichtung und Betrieb einer Umspannstation  
 auf Gst 1722 gem Pkt 1 3 Dienstbarkeitsbestellungsvertrag  
 1979-11-27 für Gst 646/1 EZ 256  
 6 a 14620/1980 14183/1986  
 DIENSTBARKEIT Duldung, Führung und Betrieb einer  
 unterirdischen Rohrleitung, Errichtung und Betrieb  
 von eingebauten Verteiler-, Kompensations- oder  
 Absperrschächten über Gst 1728/2 für Grazer Stadtwerke  
 Aktiengesellschaft  
 7 a 2554/1982 14183/1986  
 DIENSTBARKEIT Duldung, Führung und Betrieb einer  
 unterirdischen Rohrleitung, Errichtung und Betrieb  
 von eingebauten Verteiler-, Kompensations- oder  
 Absperrschächten über Gst 1728/2 für Grazer Stadtwerke  
 Aktiengesellschaft  
 10 auf Anteil B-LNR 2 bis 6 11 17 18 19 22 23 27 29 30 31 34 37  
 38 39 44 46 bis 50 52 56 59 bis 63 68 71 72 75 bis  
 78 82 bis 85 89 90 95 97 98 101 102 106 111 117  
 121 122 125 132 133 135 136 139 140 145 146 148  
 151 152 153 155 bis 158 160 bis 172 174 bis 189  
 a 15223/1990 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
 gem § 19 WEG im Sinne des Vertragspunktes XVII Kauf- und

Wohnungseigentumsvertrag 1986-12-22  
 63 auf Anteil B-LNR 19  
 a 19067/2015  
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
 Christa Maria Stiasny geb 1959-05-16  
 b 17202/2021 VORRANG von LNR 82 vor 63  
 82 auf Anteil B-LNR 19  
 a 17202/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-08-30  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--  
 für BKS Bank AG (FN 91810s)  
 b 17202/2021 VORRANG von LNR 82 vor 63  
 c 13079/2024 Hypothekarklage  
 (45 Cg 101/24g, Landesgericht für ZRS Graz)  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*  
 Grundbuch 03.03.2025 10:47:27

### Anmerkung:

Das unter C-LNR 1 einverleibte Pfandrecht zu Gunsten der Stadt Graz hat aufgrund des mittlerweile errichteten Gebäudes keine Auswirkung auf den Wert der bewertungsgegenständlichen Wohnung.

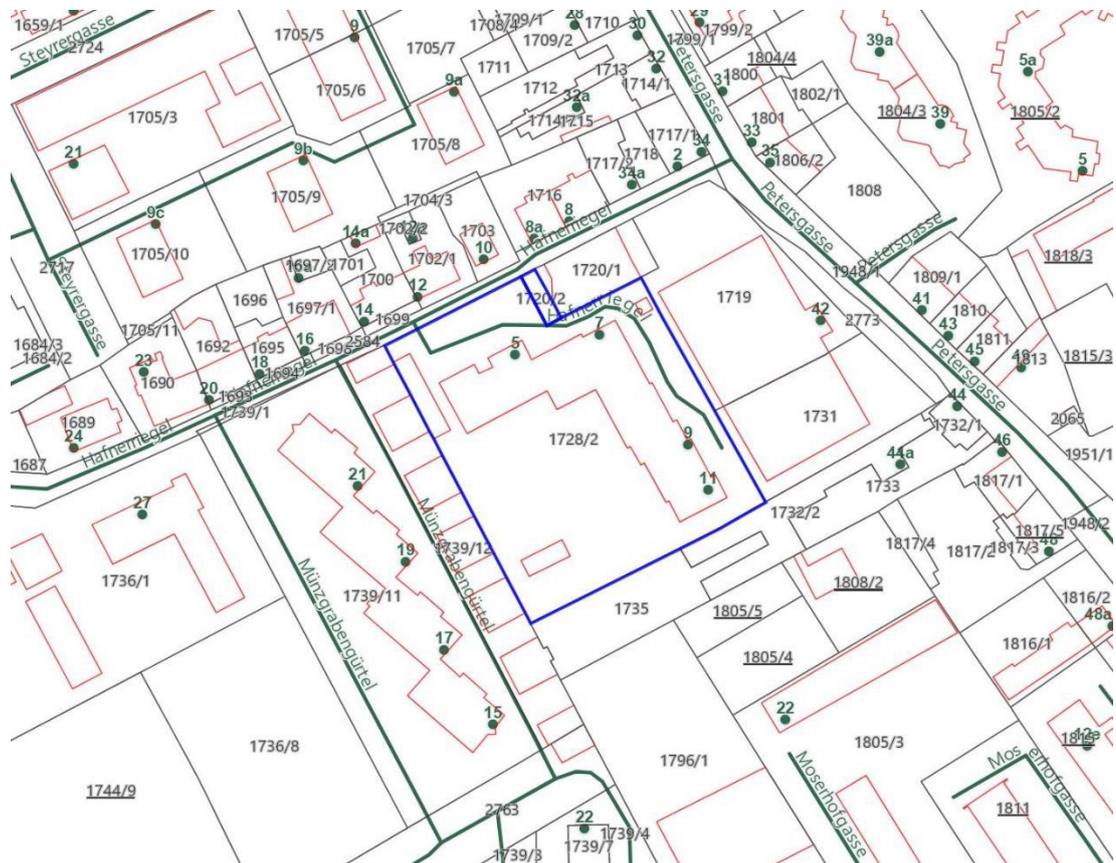
Die unter C-LNR 5 bis 7 einverlebten Dienstbarkeiten für Versorgungsunternehmen sind bei Wohnanlagen dieser Größenordnung als üblich zu qualifizieren.

Die unter C-LNR 10 einverleibte Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen regelt, dass sämtliche Aufwendungen für die Liegenschaft mit Ausnahme des Verwaltungshonorars von den Miteigentümern im Sinne des § 19 Abs 1 WEG 1975 getragen werden.

Auf das unter C-LNR 63 eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie das unter C-LNR 82 eingetragenen Pfandrecht wird hingewiesen. Diese haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Berücksichtigung erfahren.

## 2.2.2 Kataster

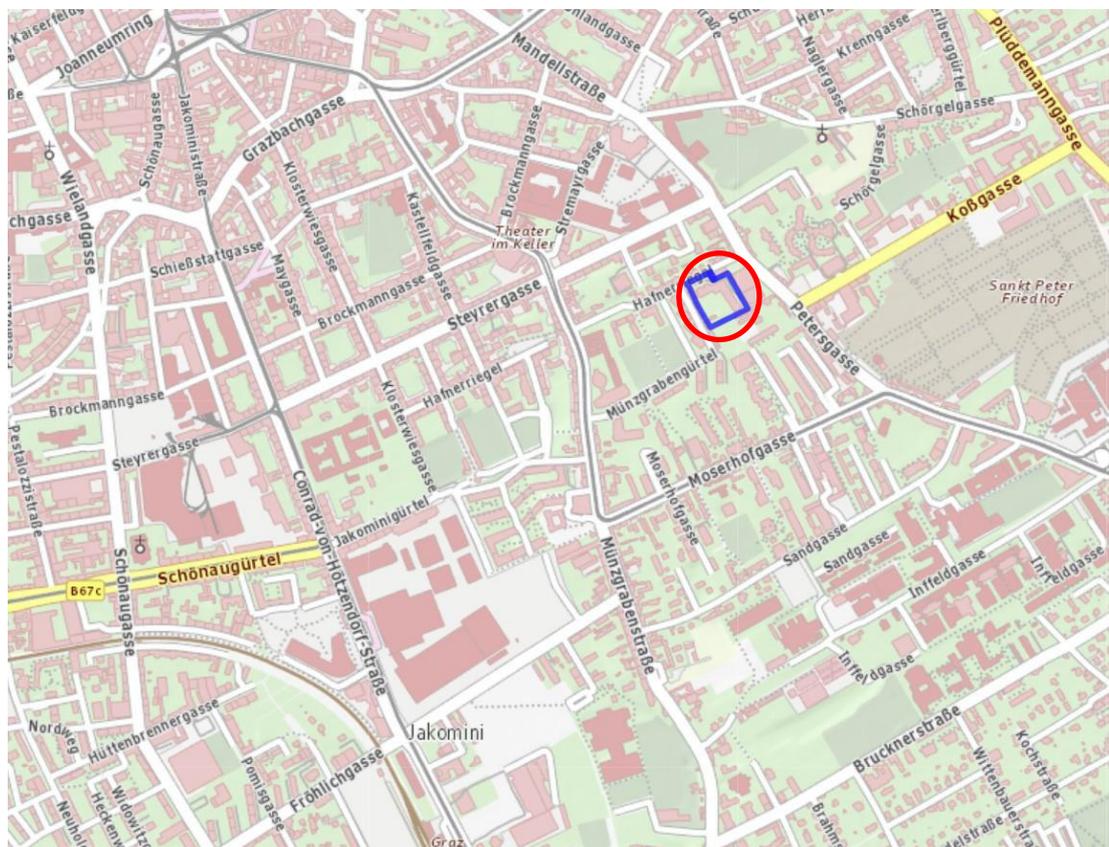
Die Gesamtfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt laut Grundbuch 6.730 m<sup>2</sup>.



## 2.3 Grundstück

### 2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in Graz, im VI. Bezirk Jakomini. Vom Zentrum kommend folgt man der Grazbachgasse in Richtung Osten bis zum Dietrichsteinplatz. An dessen Ende biegt man rechts ab in die Schörgelgasse. Dieser folgt man bis zur Petersgasse, in welche man rechts abbiegt. Nach ca. 350 m biegt man rechts ab in den Hafnerriegel, wo die Liegenschaft nach rund 100 m auf der linken Straßenseite situiert ist.



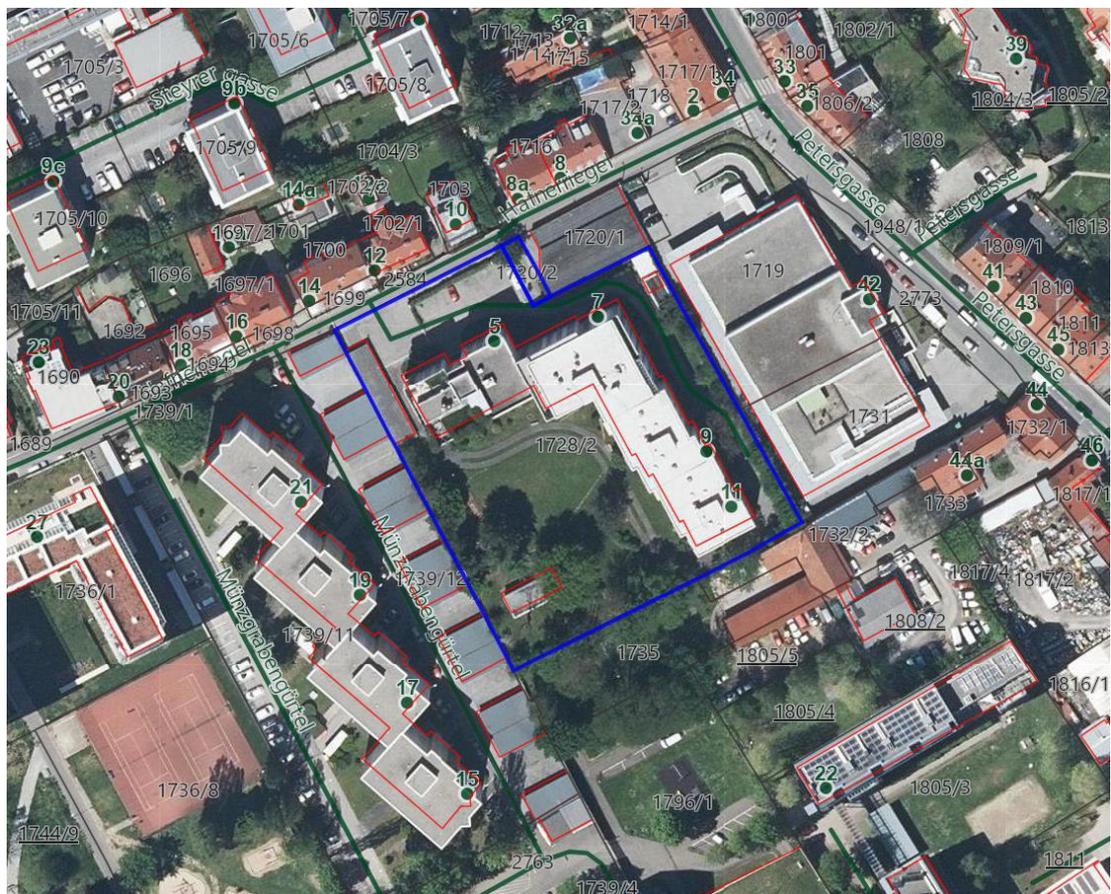
### 2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die Liegenschaft weist einen annähernd rechteckigen Grundriss auf und ist als eben zu bezeichnen. Auf der Liegenschaft wurde eine Wohnhausanlage, bestehend aus vier mehrgeschossigen Wohnhäusern, errichtet.

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über den die nordwestliche Grundgrenze bildenden, sich im öffentlichen Gut befindlichen Hafnerriegel.

Der Zufahrtsbereich und die Wege ums Gebäude sind asphaltiert bzw. mit Betonplatten versehen. Die Gartenflächen sind begrünt.

#### Luftbild





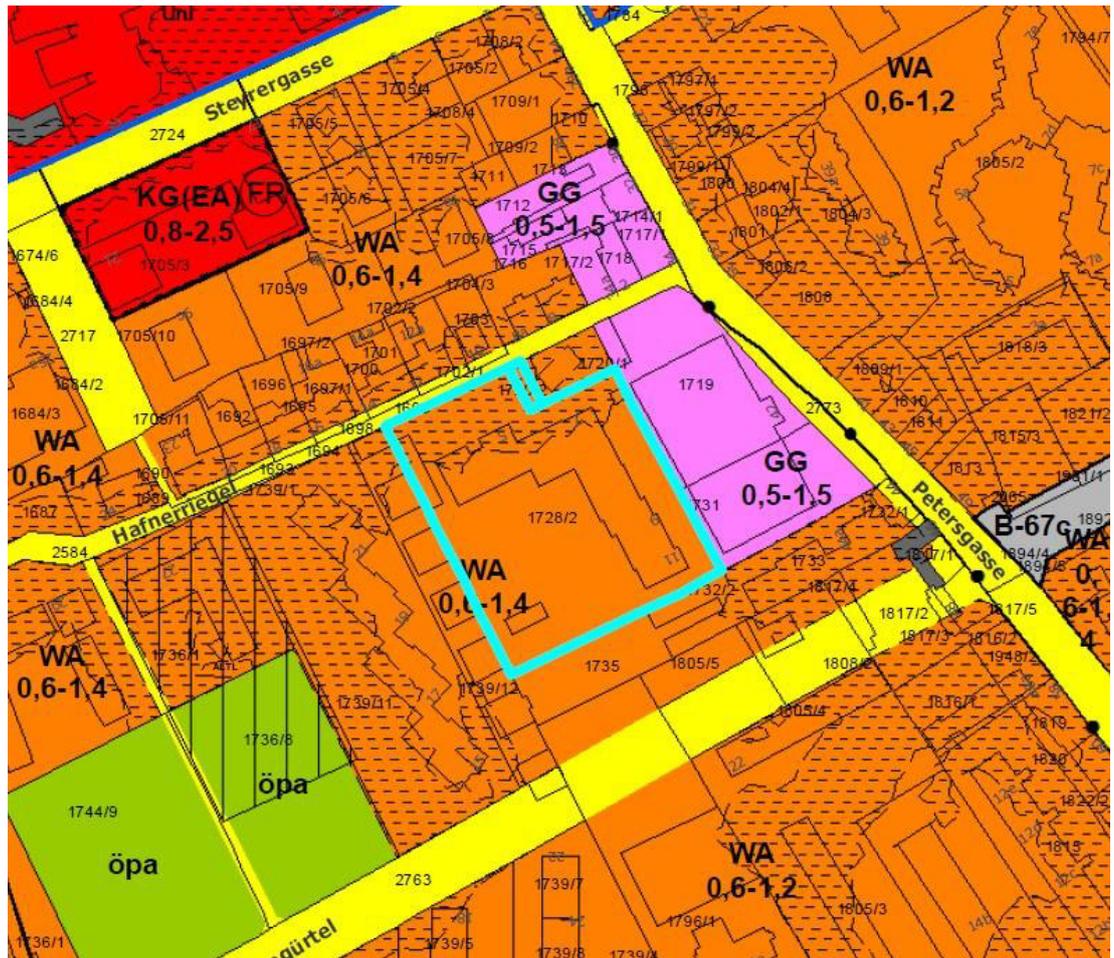
### 2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage sehr gut aufgeschlossen. Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt über die öffentlichen Versorgungsunternehmen ebenso wie die Ableitung der Fäkal- und Schmutzwässer sowie die Müllentsorgung.

Die Liegenschaft ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.

### 2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als Allgemeines Wohngebiet „WA“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 ausgewiesen. Weiters befindet sich die Liegenschaft entlang des Hafnerriegels teilweise im Sanierungsgebiet Lärm.



### 2.3.5 Kontaminierung

Im Zuge der Befundaufnahme zur Gutachtenserstattung erfolgten **keine** Untersuchungen auf Kontaminierungen und Altlasten. Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet.

umweltbundesamt<sup>®</sup>

## Altlastenportal

Bundesministerium  
Klimaschutz, Umwelt,  
Energie, Mobilität,  
Innovation und Technologie



### Legende

#### Flächen

##### Flächentyp



Altlast



Altablagerung

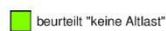


Altstandort

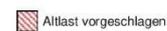
##### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



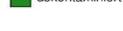
beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



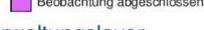
Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

#### Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Montag, 17. März 2025

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

## 2.3.6 Naturgefahren

### HORA-Pass

Adresse: Hafnerriegel 5, 8010 Graz  
Seehöhe: 360 m  
Auswerteradius: 100 m  
Geogr. Koordinaten: 47,06319° N | 15,45477° O

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



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

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

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

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

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

 **Windspitzen [km/h]**

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

 **Lawinen**

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

 **Rutschungen**

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

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

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

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

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

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

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

 **Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

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

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

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

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

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

HORA-Pass 47,06319° N; 15,45477° O; Datum: 17.03.2025

Seite 2 / 2

## 2.4 Gebäude

### 2.4.1 Beschreibung

Das Gebäude, in dem sich die bewertungsgegenständlichen Bestände befinden, wurde in Massivbauweise errichtet.

Das Objekt umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie vier Obergeschosse. Das Gebäude ist mit einem Flachdach versehen. An der Fassade ist ein Reibputz angebracht.





#### 2.4.2 Bauzustand

Das Gebäude ist als normal erhalten mit üblichem Instandhaltungsbedarf einzustufen.

## 2.4.3 Protokoll Eigentüerversammlung



An die sehr geehrten Eigentümer\*innen  
der Liegenschaft Hafnerriegel 5-11/8010 Graz

Ihre Ansprechpartner:	Telefon:	Ort, Datum:
Gabriela Rela/Laura Berghold	(0316)37 77 77 DW 2084	Graz, am 06.02.25

Betreff: **Versammlungsprotokoll WEG Hafnerriegel 5-11, 8010 Graz**  
AZ WF Nr.: **2024-116692**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Am 22.01.2024 fand eine Versammlung der Wohnungseigentümer der gegenständlichen Wohnhausanlage statt, an der

**28,81 % der Wohnungseigentümer (gerechnet nach Mindestanteilen)**

bzw. deren bevollmächtigte VertreterInnen teilgenommen haben. Seitens der Hausverwaltung war Frau Rela und Frau Berghold anwesend. Folgende Punkte wurden lt. Tagesordnung besprochen:

### 1) Bericht der Hausverwaltung

#### Reparaturrücklage

Die Reparaturrücklage beträgt mit Stand 22.01.2025 rund € 153.000,-. Monatlich werden ca. € 5.657,- eingehoben. Das entspricht jährlich einen Betrag von ca. € 67.884,-. Dies entspricht € 1,23 / Anteil. Zusätzlich kommen die Einnahmen von der Hausbesorgerwohnung der Rücklage zugute. Diese betragen jährlich ca. € 12.920,-

Standort Graz:  
Pestalozzistraße 73  
A-8010 Graz  
T +43 316/577777

M office-stmk@immopro.at  
W www.immopro.at  
Öffnungszeiten:  
Mo-Fr: 08.30-12.30 Uhr  
Mo-Mi: 13.30-15.30 Uhr

LG Innsbruck  
FN 48106w  
UID: ATU 59544005  
Mitglied des Verbandes der  
österreich. Immobilienhändler





## 2) Freihaltung der Allgemeinflächen

Nach Durchführung einer Feuerbeschau gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Feuer- und Gefahrenpolizeigesetzes im Oktober 2024 wurden wir ersucht die Bewohner über einige wichtige Maßnahmen zu informieren. Dies wurde per Aushang an die Bewohner weitergegeben. In der Eigentümerversammlung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Tiefgarage, sowie die Allgemeinflächen frei von Gegenständen jeglicher Art gehalten werden müssen. In der Tiefgarage dürfen ausschließlich genutzte Autos, Fahrräder und Motorräder abgestellt werden.

Laut Beschluss vom 2021 sind die einzelnen Stellplätze den jeweiligen Wohnungen zugewiesen, werden in Zukunft bei Ersuchen um Räumung die jeweiligen Eigentümer aufgefordert werden.

## 3) Müllplatz

Nach der Versammlung wurden wir per E-Mail ersucht, ein Licht im Müllraum anzubringen. Wir werden einen Elektriker hinschicken und ein Angebot zukommen lassen. Die angesprochene Anbringung einer Videoüberwachung ist aus Datenschutzgründen leider nicht möglich.

Die Fläche vor dem Müllraum wurde bereits von unserem Techniker besichtigt. Um hier die Entstehung der Wasserlacken und in weiterer Folge die Eisbildung zu vermeiden, müsste die gesamte Asphaltfläche abgesichert und mit einem entsprechenden Gefälle zu den Einlaufschächten neu asphaltiert werden. Ein solcher baulicher Eingriff wäre kostenintensiv. Sollten wir die Maßnahme in Angriff nehmen bitten wir um eine mehrheitliche Rückmeldung um weitere Schritte zu beauftragen.

## Sicherheitstechnische Begehung

Um die Verkehrssicherheit des Gebäudes zu gewährleisten hat im Dezember 2024 eine Sicherheitstechnische Begehung stattgefunden. Aus diesem Grund werden in der kommenden Zeit einige kleine Reparaturen stattfinden wie zB Sicherheitsglas bei Hauseingangstüre tauschen, Löcher am Spielplatz auffüllen, Anbringung von Tafeln „Verhalten im Brandfall“ und „Feuerlöscher“, Handlauf montieren sowie Entfernung von Gegenständen aus den Allgemeinflächen.

In diesem Zusammenhang wurde nochmals darauf hingewiesen, dass keine persönlichen Gegenstände wie Regale, Pflanzen, Kinderwagen, Schuhe, etc. in den Gängen gelagert werden dürfen. Bitte um Weiterleitung an die Mieter. Auch mögen die Gegenstände, die bei den Feuerlöschern abgelegt sind, entfernt werden, sodass ein Zugang und eine Benutzung im Notfall gewährleistet ist.

Standort Graz:  
Pestalozzistraße 73  
A-8010 Graz  
T +43 316/577777

M office-stmk@immopro.at  
W www.immopro.at  
Öffnungszeiten:  
Mo-Fr: 08.30-12.30 Uhr  
Mo-Mi: 13.30-15.30 Uhr

LG Innsbruck  
FN 48106w  
UID: ATU 59544005  
Mitglied des Verbandes der  
österreich. Immobilienreuhändler





### 5) Sanierung der Fenster und der Waschküche

Einige Fenster sind alt und sollten ausgetauscht werden. Bei Materialänderung von Holz auf Kunststoff, benötigen wir einen Mehrheitsbeschluss. Um ein passendes Konzept zu erstellen, bitten wir um Bekanntgabe per E-Mail, wer grundsätzlich Interesse an einem Fenstertausch hat und bei wem das Fenster repariert werden soll. Sobald Rückmeldungen eingegangen sind, kann die Hausverwaltung Angebote einholen. Wir werden die Rückmeldungen bis KW 9 einsammeln und danach den nächsten Schritt vorbereiten.

### 6) Lüftungsanlage

Die Abluftventilatoren im Haus 5, 9 und 11 müssen getauscht werden. Hierfür haben wir ein Angebot von der Firma Riepl erhalten. Diese hat bereits die Ventilatoren im Haus 7 getauscht. Die geschätzten Kosten für alle drei Häuser belaufen sich auf ca. € 31.534,- und wurden bereits beauftragt.

### 7) Offene Fragen der Eigentümer/Innen

#### Dachüberprüfung

Es wurde die Vermutung ausgesprochen, dass das Dach im Haus 5 Undichtheiten aufweist, da es in einigen Wohnungen zu Schimmelbildung gekommen ist.

Da es sich um ein bekiestes Flachdach handelt, konnte im Zuge der Sichtprüfung keine Undichtheit festgestellt werden. Es wird notwendig sein, den Kies im Bereich oberhalb der betroffenen Wohnungen abzuschaufeln, sodass weitere Schritte besprochen werden können. Hierfür ersuchen wir die betroffenen Wohnungen sich bei uns zu melden, sodass wir die Kontaktdaten an die Dachdeckerfirma weiterleiten können.

#### Entfernung Efeu

Die Entfernung des angesprochenen Efeus, der wild über die Hecke wächst wird in Auftrag gegeben.

#### Lichtschalter und Kellerfenster

Hierfür wurde die Firma Precious beauftragt. Das offene Kellerfenster im Haus 7 wird von unserem Haustechniker repariert.

Standort Graz:  
Pestalozzistraße 73  
A-8010 Graz  
T +43 316/57777

M office-stmk@immopro.at  
W www.immopro.at  
Öffnungszeiten:  
Mo-Fr: 08.30-12.30 Uhr  
Mo-Mi: 13.30-15.30 Uhr

LG Innsbruck  
FN 48106w  
UID: ATU 59544005  
Mitglied des Verbandes der  
österreich. Immobilienreuhänder





Bunkeranlage und PV-Anlage

Es wurde der Vorschlag ausgesprochen die Bunkeranlage in kostenpflichtige Kellerabteile umzubauen. Weiters wurde erneut die Möglichkeit einer PV-Anlage besprochen. Um ein passendes Konzept zu erstellen, bitten wir um Bekanntgabe per E-Mail, wer grundsätzlich Interesse an dem Umbau der Bunkeranlage und der Anbringung der PV-Anlage hat. Sobald Rückmeldungen eingegangen sind, kann die Hausverwaltung Angebote einholen. Wir werden die Rückmeldungen bis KW 9 einsammeln und danach den nächsten Schritt vorbereiten.

In der Hoffnung, Ihnen mit diesen Informationen gedient zu haben, verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Ihr Team der  
Immo-Pro Immobilien GmbH

*Sie benötigen Kontoauszüge, Vorschreibungen, Abrechnungen, möchten sich über Buchungen und Rechnungen informieren? Nützen Sie das **Kundenlogin** für unser 24h **Onlineportal** auf [www.immopro.at](http://www.immopro.at)*

Standort Graz:  
Pestalozzistraße 73  
A-8010 Graz  
T +43 316/577777

M office-stmk@immopro.at  
W www.immopro.at  
Öffnungszeiten:  
Mo-Fr: 08.30-12.30 Uhr  
Mo-Mi: 13.30-15.30 Uhr

LG Innsbruck  
FN 48106w  
UID: ATU 59544005  
Mitglied des Verbandes der  
österreich. Immobilienreuhänder



## **2.5 Wohnung 12 Hafnerriegel 5**

### **2.5.1 Beschreibung**

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss.

In der Wohnung sind Holztüren mit Stahlzargen versetzt. Als Bodenbeläge wurden Parkett, Laminat und Fliesen verlegt. Die Wände und Decken sind verputzt bzw. gespachtelt und gemalt. Im Badezimmer sind die Wände mit keramischen Fliesen belegt. Im WC und im Badezimmer wurde eine abgehängte Decke montiert.

Die Fenster bestehen aus Holz mit Isolierverglasung und verfügen über Jalousien.

Die Beheizung erfolgt über Radiatoren, welche an eine Warmwasserzentralheizung angeschlossen sind.

Die Wohnung besteht folgenden Räumen:

- Vorraum
- Küche
- 2 Zimmer
- Abstellraum
- Bad
- WC

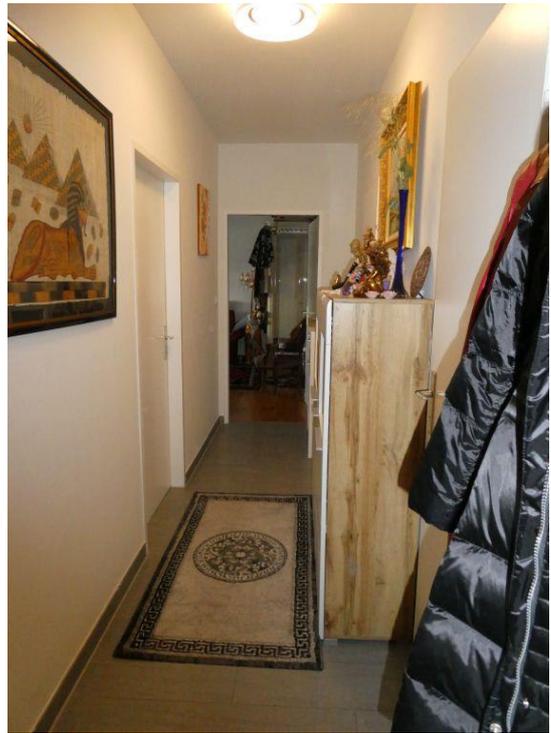
Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche der Wohnung ohne das Zubehör 70,62 m<sup>2</sup>.

Als Zubehör sind der Wohnung eine Balkon sowie ein Kellerabteil zugeordnet.

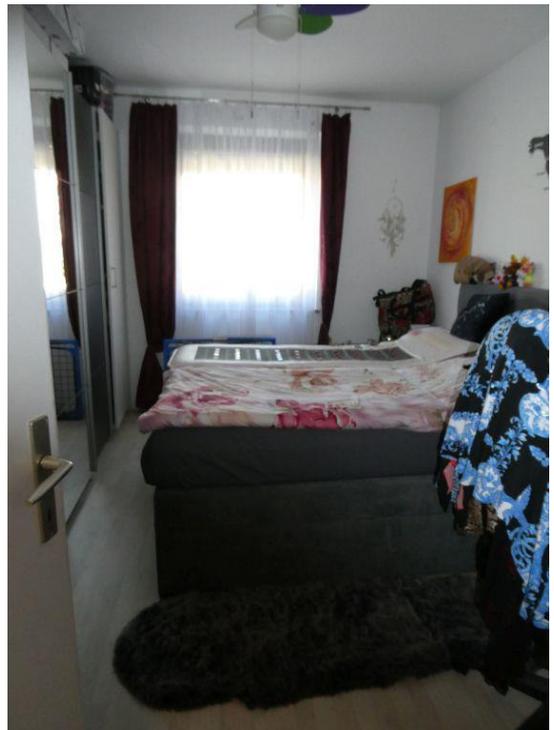
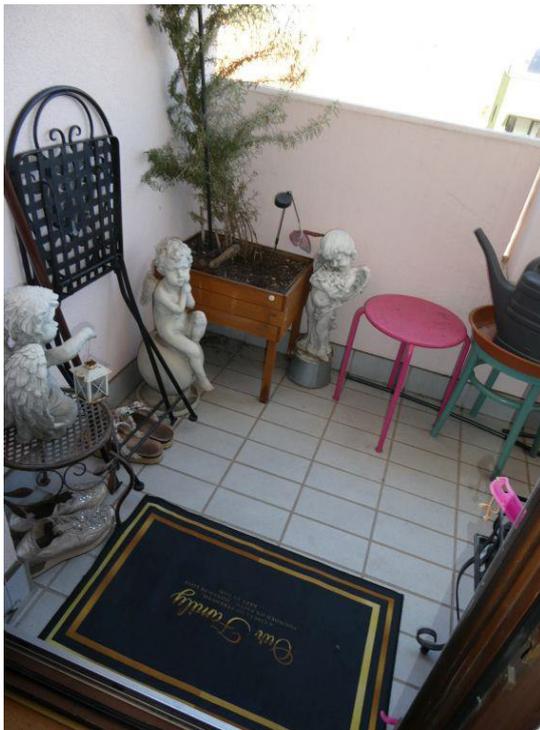
Entsprechend der Benützungsregelung des Sachbeschlusses vom 31.01.2022 des BG Graz-Ost zu 212 MSch 7/16w ist der Wohnung der Tiefgaragenabstellplatz mit der Nummer 71 zur Nutzung zugewiesen.

Abweichend davon wurde laut Mietvertrag der Abstellplatz mit der Nummer 72 mitvermietet, wobei zum Zeitpunkt der Befundaufnahme die Mieterin auf dem Platz Nummer 71 geparkt hat.

Wohnung







## Kellerabteil



### **2.5.2 Bauzustand**

Der Ausstattungsstandard der Wohnung ist als normal zu beurteilen.

Die Wohnung ist als normal erhalten mit üblichem Instandhaltungsbedarf einzustufen.



## 2.5.4 Vorschreibung & Abrechnung

### 2.5.4.1 Vorschreibung Wohnkosten

WEG Hafnerriegel 5-11  
 vertr. d. Immo-Pro Immobilien GmbH  
 Pestalozzistraße 73  
 8010 Graz  
 ATU59416466



Herr  
 Alexander Stiasny, BSc  
 Kronnersdorf 86  
 8345 Straden

#### Dauerrechnung Nr. 2025/13856

UID: ATU59416466

01.03.2025

##### Ihre Daten:

Kundennummer:	174499	Objekt Nr.:	73/9930
Debitorennummer:	993005122	Objekt:	WEG Hafnerriegel 5-11 8010 Graz
Vertragsnehmer:	Alexander Stiasny, BSc Kronnersdorf 86 8345 Straden	Top	2. OG / W5/12
Zahlungsart:	Einzug	Objektbank:	5695416 38000 Raiffeisenlandesbank Steiermark, registr AT593800000005695416 RZSTAT2G
Ihre Bankverbindung:	49839294200 20112 Die Zweite Wiener Vereins-Sparcasse AT322011249839294200		

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue Vorschreibung **ab 3/2025** Rechnungsnummer 2025/13856  
 für Ihre Einheit in 8010 Graz, Hafnerriegel 5-11 , Top 2. OG / W5/12.

Position	Netto	Ust %	Ust-Betrag	Brutto
Verwaltungshonorar	20,08	10	2,01	22,09
Betriebskosten	136,73	10	13,67	150,40
Heizkosten	102,23	20	20,45	122,68
Reparaturrücklage	60,27	0	0,00	60,27
<b>Gesamt</b>	<b>319,31</b>		<b>36,13</b>	<b>355,44</b>

Der zu zahlende Bruttobetrag wird monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats von Ihrem  
 Bankkonto **BIC: GIBAAT21, IBAN: AT322011249839294200** unter der Mandatsreferenz **73-9930-  
 993005122** und der Creditor ID **AT36ZZZ0000017815** eingezogen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team der  
 Immo-Pro Immobilien GmbH

Standort Graz:  
 Pestalozzistraße 73  
 A-8010 Graz  
 T +43 316/377777

M office-stmk@immopro.at  
 W www.immopro.at  
 Öffnungszeiten:  
 Mo-Fr: 08.30-12.30 Uhr  
 Mo-Mi: 13.30-15.30 Uhr

LG Innsbruck  
 FN 48106w  
 UID: ATU 59544005  
 Mitglied des Verbandes der  
 österr. Immobilienreuhändler



## 2.5.4.2 Abrechnung

WEG Hafnerriegel 5-11  
 vertr. d. Immo-Pro Immobilien GmbH  
 Pestalozzistraße 73  
 8010 Graz  
 ATU59416466

**IMMO** **PRO**  
 Immobilien GmbH

Herr  
 Alexander Fellner-Stiasny, BSc  
 Kronnersdorf 86  
 8345 Johanngeorgenstadt

Telefon 0316/377777  
 e-mail office-stmk@immopro.at

Graz, am 14.11.2024

Ihre Daten zur Kontrolle:			
Kundennummer:	993005122	Ihre Bankverbindung:	49839294200 20112 Die Zweite Wiener Vereins-Sparcasse
Bestandnehmer:	Alexander Fellner-Stiasny, BSc Kronnersdorf 86- A 8345-Johanngeorgenstadt	Zahlungsart:	Einzug
Bestand:	Wohnung 2. OG / W5/12	Ihre UID:	
Objekt:	Hafnerriegel 5-11 A-8010 Graz	Objektbank:	Kto: 5695416 BLZ: 38000 Raiffeisenlandesbank Steiermark, registr AT593800000005695416

Sehr geehrter Herr Alexander Fellner-Stiasny, BSc!  
 Wir dürfen Ihnen anbei Ihre **Jahresabrechnung** von **01.01.2023** bis **31.12.2023**, die **neuen monatlichen Vorschreibungen** und die **Vorausschau** für das nächste Jahr übermitteln.

**Infos zur Jahresabrechnung :**

- Das Ergebnis der Abrechnung weist **ein Guthaben** von **EUR 34,76** auf.
- **Das Guthaben wird automatisch berücksichtigt.**

**Infos zur Vorschreibung:**

- Für Zahlungen mittels SEPA Lastschriftauftrag: Keine Änderungen erforderlich!

Ab sofort ist es möglich, dass wir sämtliche Schriftstücke (Beschlüsse, Rechnungen, Abrechnungen, Vorschreibungen, Abstimmungsformulare etc.) per **e-mail** an Sie weiterleiten können. Wir bitten Sie bei Interesse das beiliegende **Kontaktformular mit den aktuellen Daten** und der korrekten e-mail-Adresse auszufüllen und zu **unterfertigen**. Sie können das Formular per e-mail oder per Post an uns **retournieren**. So können wir unnötigen Papierverbrauch vermeiden und gemeinsam für unsere Umwelt einen Beitrag leisten.

Die weiteren Details entnehmen Sie bitte beiliegender Betriebskostenabrechnung. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!

Mit freundlichen Grüßen  
 Ihr Team der Immo-Pro Immobilien GmbH

Seite 1

Standort Graz:  
 Pestalozzistraße 73  
 A-8010 Graz  
 T +43 316/377777

M office-stmk@immopro.at  
 W www.immopro.at  
 Öffnungszeiten:  
 Mo-Fr: 08.30-12.30 Uhr  
 Mo-Mi: 13.30-15.30 Uhr

LG Innsbruck  
 FN 48106w  
 UID: ATU 59544005  
 Mitglied des Verbandes der  
 österr. Immobilienreuhändler



WEG Hafnerriegel 5-11  
 vertr. d. Immo-Pro Immobilien GmbH  
 Pestalozzistraße 73  
 8010 Graz  
 ATU59416466

**IMMO** **PRO**  
 Immobilien GmbH

### Ihre Kundendaten

Zur Vervollständigung unserer Kundendaten, bitten wir Sie folgende Felder auszufüllen und uns diese Seite zu retournieren (auch per e-Mail möglich).

Name/Top	993005122 Alexander Fellner-Stiasny, BSc Kronnersdorf 86- A 8345-Johanngeorgenstadt Wohnung 2. OG / W5/12
Telefonnummer(n)	
E-Mailadresse	
evt. Mieter	
Telefonnummer/Mieter	

- Hiermit stimme ich der **Übermittlung** von sämtlichem Schriftverkehr, Beschlüssen, Einladungen, Versammlungsprotokollen, Rechnungen (inkl. Abrechnungen), Vorschriften etc. **an die oben genannte Emailadresse** zu. Ich habe die Datenschutzinformationen gelesen und bin damit einverstanden, dass meine persönlichen Kontaktdaten gespeichert und verarbeitet werden. **(bitte ankreuzen)**
- Ich bin damit einverstanden, Newsletter über Informationen zu Themen aus der Immobilienwelt zu erhalten. **(bitte ankreuzen)**

Datum: \_\_\_\_\_

Unterschrift

**Bitte zurück an** Immo-Pro Immobilien GmbH

Telefon      0316/377777  
 e-mail      office-stmk@immopro.at

Seite 2

Standort Graz:  
 Pestalozzistraße 73  
 A-8010 Graz  
 T +43 316/377777

M office-stmk@immopro.at  
 W www.immopro.at  
 Öffnungszeiten:  
 Mo-Fr: 08.30-12.30 Uhr  
 Mo-Mi: 13.30-15.30 Uhr

LG Innsbruck  
 FN 48106w  
 UID: ATU 59544005  
 Mitglied des Verbandes der  
 österr. Immobilienreuhändler



WEG Hafnerriegel 5-11  
 vertr. d. Immo-Pro Immobilien GmbH  
 Pestalozzistraße 73  
 8010 Graz  
 ATU59416466



Herr  
 Alexander Fellner-Stiasny, BSc  
 Kronnersdorf 86  
 8345-Johanngeorgenstadt

Graz, am 14.11.2024

Rechnungsnummer: 174499/202301-202312

## ABRECHNUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Für den Zeitraum von 01.01.2023 bis 31.12.2023.  
**Objekt Hafnerriegel 5-11 , A-8010 Graz**  
**Bestand Wohnung 2. OG / W5/12**

BEZEICHNUNG		Gesamt
<b>AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL</b>		
<b>AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL</b>		
Betriebskosten	Ihr Anteil:49,00 Anteile	4.599,00
Garage/Parkpl.-	Ihr Anteil:49,00 Anteile	4.599,00
Betriebskosten		
Heizkosten aliquot	Ihr Anteil:1.211,41 Verbrauch	126.405,89
Liftbetriebskosten	Ihr Anteil:49,00 Anteile	4.599,00
Verwaltungsgebühr	Ihr Anteil:1,00 Anteile	83,00

BEZEICHNUNG		Gesamt	Ihr Anteil (EURO)
<b>A) KOSTENAUFSTELLUNG</b>			
<b>I. KOSTEN - LT. AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL</b>			
<i>BETRIEBSKOSTEN</i>			
500004	Grundbesitzabgaben III	-12.904,90	-137,50
500010	Müllabfuhr	-14.589,41	-155,44
500020	Schädlingsbekämpfung	-695,00	-7,40
500030	Gebäudeversicherung	-15.879,20	-169,18
500090	Hausreinigung	-26.769,29	-285,21
500120	Grünflächen	-3.387,28	-36,09
500141	Anlagenbetreuung 2	-125,00	-1,33
500160	Überprüfung Feuerlöscher	-128,60	-1,37
501000	Wasser/Abwasser	-17.360,05	-184,96
501007	Kanalgebühr	-17.892,00	-190,63
503000	Strom	-18.151,52	-193,40
579002	Spesen d.Geldverkehrs WB	-621,63	-6,62
579010	Zinserträge BK	2.917,24	31,08
579100	Centdifferenzen	0,01	0,00

Seite 3

Standort Graz:  
 Pestalozzistraße 73  
 A-8010 Graz  
 T +43 316/377777

M office-stmk@immopro.at  
 W www.immopro.at  
 Öffnungszeiten:  
 Mo-Fr: 08.30-12.30 Uhr  
 Mo-Mi: 13.30-15.30 Uhr

LG Innsbruck  
 FN 48106w  
 UID: ATU 59544005  
 Mitglied des Verbandes der  
 österr. Immobilienreuhändler



WEG Hafnerriegel 5-11  
 vertr. d. Immo-Pro Immobilien GmbH  
 Pestalozzistraße 73  
 8010 Graz  
 ATU59416466

**IMMO**  
**PRO**  
 Immobilien GmbH

BEZEICHNUNG	Gesamt	Ihr Anteil (EURO)
<b>SUMME AUFWENDUNGEN BETRIEBSKOSTEN</b>	<b>-125.586,63</b>	<b>-1.338,06</b>
<i>HEIZKOSTEN</i>		
Heizkosten aliquot	-126.405,89	-1.211,41
<b>SUMME AUFWENDUNGEN HEIZKOSTEN</b>	<b>-126.405,89</b>	<b>-1.211,41</b>
<i>LIFTBETRIEBSKOSTEN</i>		
506900 Aufzugskosten	-16.290,04	-173,56
<b>SUMME AUFWENDUNGEN LIFTBETRIEBSKOSTEN</b>	<b>-16.290,04</b>	<b>-173,56</b>
<i>VERWALTUNGSHONORAR</i>		
509000 Verwaltungshonorar	-19.159,14	-230,83
<b>SUMME AUFWENDUNGEN VERWALTUNGSHONORAR</b>	<b>-19.159,14</b>	<b>-230,83</b>
<i>BETRIEBSKOSTEN GARAGEN</i>		
508900 BK Garagen	-731,94	-7,80
<b>SUMME BETRIEBSKOSTEN GARAGEN</b>	<b>-731,94</b>	<b>-7,80</b>
<b>II. RÜCKLAGENAKONTO</b>		
<b>SUMME RÜCKLAGENAKONTI</b>		<b>-723,24</b>
<b>Summe Umsatzsteuer vom Aufwand</b>	<b>-68,37</b>	<b>-6,83</b>
davon aus der Rücklage entnommen	-68,37	6,84
Nachverrechnung UST vom Aufwand		0,01
<b>III. GESAMTKOSTEN</b>		
<b>Summe Betriebskostenaufwand</b>		<b>-1.338,06</b>
davon Umsatzsteuer 10%		-133,81
<b>Summe Heizkosten</b>		<b>-1.211,41</b>
davon Umsatzsteuer 20%		-242,28
<b>Summe Liftbetriebskosten</b>		<b>-173,56</b>
davon Umsatzsteuer 10%		-17,36
<b>Summe Verwaltungsgebühr</b>		<b>-230,83</b>
davon Umsatzsteuer 10%		-23,08
<b>Summe Betriebskosten Garage</b>		<b>-7,80</b>
davon Umsatzsteuer 20%		-1,56
<b>Summe Rücklagenakonti</b>		<b>-723,24</b>
<b>Summe Umsatzsteuer vom Aufwand</b>		<b>0,01</b>
<b>GESAMTKOSTEN INKL. UST</b>		<b>-4.102,98</b>
<b>B) VORSCHREIBUNGEN</b>		
Betriebskosten		1.406,40
<b>Summe Betriebskostenerlöse</b>		<b>1.406,40</b>

Seite 4

Standort Graz  
 Pestalozzistraße 73  
 A-8010 Graz  
 T +43 316/377777

M office-stmk@immopro.at  
 W www.immopro.at  
 Öffnungszeiten:  
 Mo-Fr: 08.30-12.30 Uhr  
 Mo-Mi: 13.30-15.30 Uhr

LG Innsbruck  
 FN 48106w  
 UID: ATU 59544005  
 Mitglied des Verbandes der  
 österr. Immobilienreuhändler



WEG Hafnerriegel 5-11  
 vertr. d. Immo-Pro Immobilien GmbH  
 Pestalozzistraße 73  
 8010 Graz  
 ATU59416466

**IMMO PRO**  
 Immobilien GmbH

BEZEICHNUNG	Gesamt	Ihr Anteil (EURO)
davon Umsatzsteuer 10%		140,64
Heizkosten aliquot		1.380,66
<b>Summe Heizkostenerlöse</b>		<b>1.380,66</b>
Umsatzsteuer Heizkostenerlöse 20%		276,13
Verwaltungsgebühr		191,52
<b>Summe Verwaltungshonorar-Erlös</b>		<b>191,52</b>
Umsatzsteuer Verwaltungshonorar-Erlöse 10%		19,15
Reparaturrücklage		723,24
<b>Summe Rücklagenakonti</b>		<b>723,24</b>
<b>GESAMTVORSCHREIBUNG INKL. UST</b>		<b>4.137,74</b>
<b>C) ERGEBNIS ABRECHNUNG</b>		
GESAMTKOSTEN BRUTTO		-4.102,98
VORSCHREIBUNGEN BRUTTO		4.137,74
<b>ABRECHNUNG GUTHABEN</b>		
		<b>34,76</b>
10 % Umsatzsteuer von -144,53	-14,46	-14,46
20 % Umsatzsteuer von 161,45	32,29	32,29
Vorsteuer aus der Abrechnung		17,83
Vorsteuer aus der Umsatzsteuer vom Aufwand		-6,83
Ihre abzugsfähige Vorsteuer beträgt daher		11,00
450700 Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag 0% (n.stb.)		0,00
451001 Pauschalmiete 10 %	12.072,42	128,63
451002 Pauschalmiete 20 %	500,04	5,33
451340 Finanzierungsbeiträge 0% (n.stb.)		0,00
Ihre einkommensteuerpflichtigen Einnahmen betragen	12.572,46	133,95
davon Umsatzsteuer		-242,28
davon Umsatzsteuer		276,13
<i>Ergebnis Heizkostenabrechnung Guthaben</i>		<b>33,85</b>

Sämtliche Rechnungen, Buchhaltungsunterlagen etc. liegen in unserem Büro auf und können ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung innerhalb von 4 Wochen nach Rechnungslegung eingesehen werden.

Betreffend der Heizkostenabrechnung verweisen wir auf die §§ 21-24 HeizKG.

Eine allfällige Nachzahlung ist innerhalb von 2 Monaten fällig.

Wir bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team der Immo-Pro Immobilien GmbH

Seite 5

Standort Graz:  
 Pestalozzistraße 73  
 A-8010 Graz  
 T +43 316/377777

M office-stmk@immopro.at  
 W www.immopro.at  
 Öffnungszeiten:  
 Mo-Fr: 08.30-12.30 Uhr  
 Mo-Mi: 13.30-15.30 Uhr

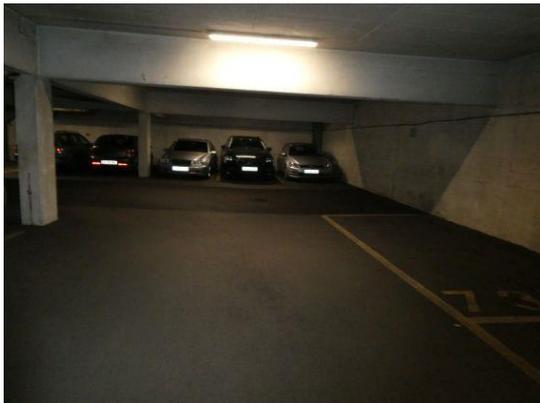
LG Innsbruck  
 FN 48106w  
 UID: ATU 59544005  
 Mitglied des Verbandes der  
 österr. Immobilienreuhändler



## 2.6 Tiefgaragenplatz 71

### 2.6.1 Beschreibung

Der Boden ist asphaltiert. Als Tor wurde ein elektrisch gesteuertes Sektionaltor montiert.



## 2.7 Mieteinnahmen

Die Wohnung wurde zusammen mit dem Tiefgaragenabstellplatz ab 01.01.2022 (lt. Mietvertrag ab 01.01.2021 - offensichtlich ein Tippfehler, nachdem die Unterschrift im November 2021 erfolgte) auf unbestimmte Zeit (unbefristet) vermietet.

Die Pauschalmiete beträgt laut Mietvertrag € 950,00 inklusive Umsatzsteuer. Weiters wurde keine Wertsicherung vereinbart.

Zur Ermittlung eines möglichen Hauptmietzinses müssen von der Pauschalmiete daher sämtliche Betriebs-, Heizungs- und Bewirtschaftungskosten sowie die Umsatzsteuer in Abzug gebracht werden.

Es wird daher ein möglicher verbleibender Hauptmietzins für die Wohnung auf Basis der aktuellen Vorschreibung für die Wohnung abgeleitet.

Pauschalmietzins brutto	€	950,00
abzüglich		
Betriebskosten brutto	€	- 172,49
Heizkosten brutto	€	- 122,68
<hr/>		
verbleibender Hauptmietzins brutto	€	654,83
verbleibender Hauptmietzins Wohnung netto ca.	€	595,--
<b>x 12 Monate = Jahresnettomiete (gerundet)</b>	<b>€</b>	<b>7.140,--</b>

Der Mietvertrag wird in der Folge dargestellt.

## 2.7.1 Mietvertrag

### MIETVERTRAG

abgeschlossen am unten bezeichneten Tag zwischen

**Herrn Alexander Fellner-Stiasny B.Sc.**  
8401 Kalsdorf, Copacabana 44/3

nachfolgend Vermieter genannt, einerseits und

**Frau Manuela Pergler**  
Hafnerriegel 5 Top 12, 8010 Graz

nachfolgend Mieter genannt, andererseits wie folgt:

#### §1

##### (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird der Innenraum der Wohnung Top 12, im Haus Hafnerriegel 5, 8010 Graz, bestehend aus:  
2 Zimmer, Küche, Vorraum, Badezimmer/Dusche, WC und Balkon.
2. Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Zentralen Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in der Küche und im Bad.
3. Die Nutzfläche der Wohnung beträgt rund 70 Quadratmeter und der Balkon ist rund 5 Quadratmeter groß. Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in einem sehr guten Zustand.
4. Außerdem wird dem Mieter eine Kellerabteil und der Tiefgaragen-Parkplatz Nr. 72 mitvermietet.
5. Es bestehen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine bekannten Mängel. Für den Fall, dass dem Mieter nach Mietbeginn – bis dahin unbekannte – Mängel an der Brauchbarkeit der Wohnung oder Ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit der raschen Behebung der Mängel zu ermöglichen.
6. Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Aus Beweisgründen wird dabei die Einhaltung der Schriftform empfohlen.
7. Personenaufzug, Waschküche, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Grünanlage und Gegensprechanlage sind vorhanden und dürfen entsprechend mitbenutzt werden.
8. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt. Die Übergabe und Anzahl der Schlüssel werden im Protokoll betreffend die Übergabe vermerkt.

#### §2

##### (Vertragsdauer)

Das Mietverhältnis beginnt mit **01.01.2021** und wird auf unbestimmte Zeit (unbefristet) abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum jeweils Monatsletzten aufgekündigt werden.

Vom Vermieter kann eine solche Kündigung jedoch nur ausgesprochen werden, wenn ein gesetzlicher Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Mietrechtsgesetz vorliegt.

Das Recht zur Aufhebung des Mietvertrages ohne Kündigungsfrist entsprechend die Bestimmungen der §§ 1117 und 1118 ABGB bleibt in allen Fällen aufrecht.

Der Zeitpunkt der Übergabe, des Mietobjektes, ergibt sich aus dem Übergabeprotokoll, welches einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. Dem Mieter steht für die Dauer von 12 Monaten ab Mietbeginn kein Kündigungsrecht zu. Der Mietvertrag kann von den Vertragsparteien ausschließlich schriftlich erfolgen. Die Kündigung mit eingeschriebenem Brief wird dem Mieter empfohlen.

### **§3 (Mietzins)**

- 1.) Auf den gegenständlichen Bestandsvertrag werden die Mietzinsbildungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes (MRG) nicht angewendet. Der auf den Mietgegenstand entfallende frei vereinbarte Mietzins in dem sämtliche Mietzinsbestandteile zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und auch alle Betriebskosten enthalten sind, samt Umsatzsteuer (derzeit 10%) beträgt EUR 950,00 pro Kalendermonat. Der Mietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des Kalendermonats am Konto des Vermieters einlangen.
- 2.) Der Mieter hat das Bestandsobjekt vor Abschluss dieser Vereinbarung und Fertigung des Mietvertrages besichtigt.
- 3.) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass Mieteinzahlungen ausschließlich unter dem Namen des Hauptmieters erfolgen sollen und ansonsten nicht zugeordnet werden können. Dem Mieter wird empfohlen bei Mietvertragsunterzeichnung einen Abbuchungsauftrag oder Dauerauftrag zu unterfertigen.
- 4.) Der Mieter haftet dem Vermieter bei verspäteten Entgeltszahlungen für die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.
- 5.) 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.

### **§4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)**

1. Über den Zustand der Wohnung (samt Einrichtung) zum Zeitpunkt der Vermietung, wird ein eigenes Übergabeprotokoll angefertigt, das von Mieter und Vermieter unterfertigt wird.
2. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Der Gebrauch ist durch den Mieter schonend auszuüben.
3. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand (samt Einrichtung) sorgfältig zu behandeln und nach Beendigung des Mietverhältnisses, unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung, zurückzustellen.
4. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich zentraler

Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen, so zu warten und, soweit es sich nicht um die Beseitigung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung oder um die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

5. Der Vermieter verpflichtet sich gemäß § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass 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. Darüber hinaus hat der Vermieter für die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses zu sorgen.

Der Mieter haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Benützung bzw. mangelnde Wartung durch ihn oder von ihm in gemietete Räume aufgenommenen Personen oder dadurch entsteht, dass Mängel, insbesondere ernste Schäden (Wasserschäden) dem Vermieter nicht ohne Verzug angezeigt werden. Hinsichtlich der Anzeige von Schäden wird die Schriftform empfohlen.

6. Beabsichtigte wesentliche Veränderungen (Verbesserungen) am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter Vorlage der technischen Unterlagen über die Art der durchzuführenden technischen Arbeiten so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten (privilegierte Arbeiten) besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hier wird die Einholung einer schriftlichen Zustimmung empfohlen. Soweit es sich nicht um privilegierte Arbeiten gemäß § 9 Abs 2 MRG handelt, ist der Mieter verpflichtet, den früheren Zustand bei Zurückstellung des Mietgegenstandes wieder herzustellen, soweit nicht anlässlich der Kündigung des Bestandverhältnisses einvernehmlich eine kostenlose Belassung der Umhauen vereinbart wird.

Verfügungen über Außenflächen des Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Hier wird die Einholung einer schriftlichen Zustimmung empfohlen.

7. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder durch vom Vermieter beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung und Terminvereinbarung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen, wobei die Grundsätze des § 8 Abs 2 MRG zu berücksichtigen sind. Bei Gefahr in Verzug ist es den Einsatzkräften von Polizei, Feuerwehr, etc. jederzeit auch bei Abwesenheit des Mieters erlaubt, die Mieträume zu betreten.
8. Der Mieter hat gemäß § 8 Abs 2 MRG die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, soweit die Voraussetzungen des § 8 Abs 2 Ziffer 1 und 2 MRG erfüllt sind. Hierbei hat der Vermieter die Grundsätze des § 8 Abs 3 MRG zu berücksichtigen.
9. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der komplette Mietgegenstand geräumt von allen Fahrnissen (ausgenommen davon sind mitvermietete Einrichtungsgegenstände), ordentlich gereinigt zurückzustellen. Die Reinigung und Räumung sind so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.
10. Die Hausordnung liegt diesem Vertrag bei. Diese bildet einen integrierenden Bestandteil des Vertrages und der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich zur Beachtung und Einhaltung sämtlicher dort festgehaltenen Regeln.
11. Die Tierhaltung - ausgenommen üblicherweise in Käfigen gehaltene Kleintiere (nicht ausgenommen jedoch Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) sowie die artgerechte Haltung einer Katze - bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Ansonsten ist diese ausnahmslos untersagt.

12. Bei Vertragsende ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter oder Bevollmächtigten alle Schlüssel zum Bestandsobjekt auszuhändigen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob diese von ihm übernommen oder selbst angeschafft wurden.

### § 5

#### (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist nicht gestattet, sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht.

### § 6

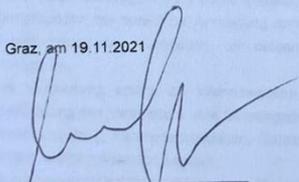
#### (Weitere Vereinbarungen)

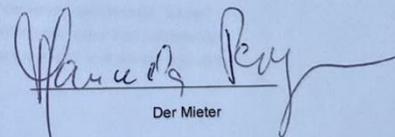
Für die dem Vermieter aus dem Mietvertrag künftig entstehende Ansprüche gegen den Mieter leistet der Mieter bei Unterfertigung des Mietvertrages eine Barkaution in Höhe von EUR 2.000,00. Soweit die Kaution nicht in Form einer, abstrakten Bankgarantie, sondern in Form eines Geldbetrages übergeben wird, wird der Vermieter den Geldbetrag auf einem Anderkonto bei einer inländischen Bank fruchtbringend veranlagen. Nach Rückstellung der Wohnung wird der Vermieter dem Mieter die Kaution samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückstellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt zu verlangen, dass diese Kaution zur Deckung laufender Mietzinse verwendet wird.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass das Haus als solches gegen Elementarschäden versichert ist. Folgende Versicherungen gelten über die gesetzliche Versicherungspflicht hinaus zwischen den Parteien als vereinbart und nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass sich die Kosten entsprechend in den Betriebskosten niederschlagen.

Der Mieter ist verpflichtet, während des Mietverhältnisses eine angemessene Haushaltsversicherung einzugehen und zu unterhalten. Die dbzgl. Polizze ist dem Vermieter bis längstens 15.01.2022 in Kopie zu übermitteln.

Graz, am 19.11.2021

  
\_\_\_\_\_  
Der Vermieter  
19.11.21

  
\_\_\_\_\_  
Der Mieter  
19.11.21

### 3 Gutachten

#### 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1 **Ziel** dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes** von Wohnungseigentumsbeständen.

Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden **kann**; seine Ermittlung setzt daher voraus, dass ein Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung vorhanden ist. Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind vom Sachverständigen **objektiv** auszuwerten, wobei insbesondere auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse auf Seiten der Veräußerer oder der Erwerber nicht Bedacht genommen werden darf. Aus diesem Grund muss der schließlich bei der Veräußerung des Bewertungsobjektes tatsächlich erzielte Preis nicht dem mit diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen. Dieser Preis wird nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt, welche in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa durch persönliche Vorstellungen und Wünsche, Spekulationsabsichten, etc..

3.1.2 Die **Ermittlung** des Verkehrswertes hat nach einer anerkannten Methode in nachvollziehbarer Form zu erfolgen.

Dafür stehen grundsätzlich für das Bewertungsobjekt Eigentumswohnungen insbesondere das Ertragswert-, das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens wäre grundsätzlich nicht ungeeignet: Hier müsste der Bodenwert, der Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ermittelt und an Hand des Miteigentumsanteils als Bruchteil des Gesamtsachwerts errechnet werden. Dabei würde ein Ergebnis erzielt, das zunächst in keiner Weise auf die Besonderheiten des Teilmarktes „Eigentumswohnung“ Bedacht nimmt. Die Preisbildung von Eigentumswohnungen weist eine große Abhängigkeit auf von Wohnfläche, dem Ersterwerb bzw. Wiederverkaufsfall, dem Vorhandensein von PKW-Abstellplätzen, vom Wohnungsalter, dem Geschoss, der Ausstattung, der Lage, der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, dem wirtschaftlichen und sozialen Umfeld, etc.. Zur Berücksichtigung all dieser Um-

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

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

### 3.2 Ertragswert

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten) sowie des Ausfallwagnisses ergibt.

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Ein wesentlicher Punkt für die Ermittlung des Ertragswertes ist die Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes. Für den Bewertungsstichtag wurden vom Sachverständigenverband folgende Mittelwerte für den Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes für Objekte empfohlen:

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	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 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Unter Beachtung der örtlichen Lage mit der Verkehrsanbindung, des jeweils angesetzten Mietzinses und des jeweiligen Zustandes des Objektes wird der Kapitalisierungszinssatz für den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsbestand mit 2,00 % angesetzt.

### 3.3 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Ertragswertverfahren.

Aufgrund des unbefristeten Mietvertrages in Verbindung mit den eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten im Teilanwendungsbereich des MRG, der fehlenden Wertsicherung und der vereinbarten Pauschalmiete wird der Ertragswert über zwei Perioden ermittelt.

Die erste Periode wird dabei für die zu erwartende Lebenserwartung der Mieterin angenommen. Mangels Bekanntheit der tatsächlichen Lebensverhältnisse der Mieterin und mangels Abschätzbarkeit der zukünftigen Lebensverhältnisse der Mieterin werden allfällige mögliche Eintrittsrechte gemäß & 14 MRG nicht berücksichtigt.

Die zweite Periode umfasst die danach noch verbleibende Restnutzungsdauer des Gebäudes.

### 3.4 Verkehrswert

#### 3.4.1 Ertragswert

##### 3.4.1.1 Periode 1

Laut Auskunft des Eigentümers wurde die Mieterin am 18.04.1971 geboren und hat daher gemäß Statistik Austria eine fernere Lebenserwartung von 31,29 Jahren. Es wird daher eine Laufzeit von 31 Jahren für die erste Periode in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der fehlenden Wertsicherung wird als Inflationsausgleich für diese Periode der Zinssatz mit 4,5 % angesetzt.

Jahresnettomieteinnahmen	€	7.140,--
abzüglich:		
Erhaltungskosten € 1,50 je m <sup>2</sup> und Monat x 12 Monate	€	- 1.271,--
Leerstehungsrisiko 3 %	€	<u>-214,--</u>
<b>Liegenschaftsreinertrag</b>	<b>€</b>	<b>5.655,--</b>
Kapitalisierungszinssatz 4,5 %, Laufzeit 31 Jahre, Faktor (Vervielfältiger) 16,54		
€ 5.655,-- x 16,54	€	93.534,--
<b>Ertragswert Periode 1</b>	<b>€</b>	<b>93.534,--</b>

##### 3.4.1.2 Periode 2

Bei einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 60 Jahren ergibt sich für die Periode 2 eine Laufzeit von 29 Jahren.

Für die Periode 2 wird ein Zinssatz von 2,00 % in Ansatz gebracht.

Jahresnettomieteinnahmen	€	7.140,--
abzüglich:		
Erhaltungskosten € 1,50 je m <sup>2</sup> und Monat x 12 Monate	€	- 1.271,--
Leerstehungsrisiko 3 %	€	<u>-214,--</u>
<b>Liegenschaftsreinertrag</b>	<b>€</b>	<b>5.655,--</b>

Kapitalisierungszinssatz 2,0 %, Laufzeit 29 Jahre, Faktor (Vervielfältiger) 21,84

€ 5.655,-- x 21,84 € 123.505,--

Ertragswert Periode 2 € 123.505,--

Dieser Ertragswert muss noch auf die Dauer der Periode 1 abgezinst werden. Bei einem Zinssatz von 2 % und einer Laufzeit von 31 Jahren beträgt der Abzinsungsfaktor 0,54.

€ 123.505,-- x 0,54 € 66.693,--

Ertragswert Periode 1 € 93.534,--

Barwert Ertragswert Periode 2 € 66.693,--

**Ertragswert** € **160.227,--**

### 3.4.2 Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Aufgrund der Laufzeit von 31 Jahren für die erste Periode und einer allenfalls durchsetzbaren Eigenbedarfskündigung wird beim ermittelten Ertragswert eine Anpassung an die Marktlage in Form von einem Zuschlag von 10 % vorgenommen.

Ertragswert € 160.227,--

10 % Zuschlag € 16.023,--

**Verkehrswert** € **176.250,--**

**Verkehrswert W 12 Hafnerriegel 5 (gerundet)** € **176.000,--**

**(in Worten: Euro einhundertsechundsiebzigttausend)**

### 3.5 Zubehör

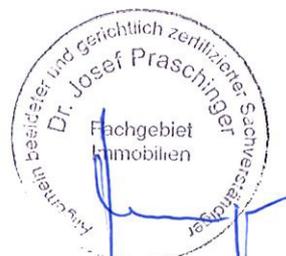
Für das Zubehör (z. B. festverbaute Einrichtungsmöbel) wird unter Berücksichtigung des Alters pauschal folgender Zeitwert in Ansatz gebracht, wobei die Eigentumsverhältnisse vom Sachverständigen nicht geprüft wurden.

**Zeitwert Zubehör** € **1.000,--**

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Graz, 13. Mai 2025



.....  
Ing. Dr. Josef Praschinger  
(der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)