



Die Sachverständigen.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Thomas Praschinger, MSc

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6

Tel.: 0316 / 67 05 04

Fax: 0316 / 67 05 04

e-mail: office@die-sachverstaendigen.eu

244 E 26/26 v, BG Graz-Ost

Adresse
**8075 Hart bei Graz,
Pachern Hauptstraße 64**

GUTACHTEN

zur auftragsgemäßen
Wertermittlung der nachstehend
angeführter Liegenschaft

KG 63255 Messendorf, EZ 479
B-LNR.: 107 – KFZ-Abstellplatz PKW P 7 – 9/1708 Anteile,
B-LNR.: 108 – KFZ-Abstellplatz PKW P 8 – 9/1708 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	6
2.2	Gutsbestand	6
2.2.1	Grundbuch	6
2.2.2	Kataster	16
2.3	Grundstück	17
2.3.1	Lage	17
2.3.2	Beschaffenheit und Nutzung	18
2.3.3	Aufschließung	19
2.3.4	Flächenwidmung	19
2.3.5	Kontaminierung	20
2.3.6	Naturgefahren	21
2.4	Gebäude	23
2.4.1	Beschreibung	23
2.4.2	Bauzustand	24
2.5	PKW-Abstellplätze P 7 und P 8	25
2.5.1	Beschreibung	25
2.5.2	Unterlagen Hausverwaltung	26
2.6	Grundrissplan	48
3	Gutachten	49
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen	49

3.2	Bewertung.....	51
3.3	Verkehrswert.....	52
3.3.1	Vergleichswert	52
3.3.2	Verkehrswert.....	53
3.4	Zubehör.....	53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Beschluss des Bezirksamtes 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 29.04.2026, durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Thomas Praschinger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6.

An der Befundaufnahme hat Herr Rene Hödl (Betreibende Partei) teilgenommen.

1.3 Bewertungsgegenstand

KG 63255 Messendorf, EZ 479

B-LNR.: 107 – KFZ-Abstellplatz PKW P 7 – 9/1708 Anteile,

B-LNR.: 108 – KFZ-Abstellplatz PKW P 8 – 9/1708 Anteile,

Bezirksgericht Graz-Ost

8075 Hart bei Graz, Pachern Hauptstraße 64

1.4 Eigentümer

```
***** B *****
107 ANTEIL: 9/1708
  CW-Immobilienbesitz GmbH (FN 418892v)
  ADR: Unterberg 45, Dobl-Zwaring 8143
  a 18749/2019 Kaufvertrag 2019-09-25, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-10-08
    Eigentumsrecht
  b 3289/2023 Wohnungseigentumsvertrag 2023-02-27 Eigentumsrecht
  c 3289/2023 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz für PKW P 7
  d gelöscht
108 ANTEIL: 9/1708
  CW-Immobilienbesitz GmbH (FN 418892v)
  ADR: Unterberg 45, Dobl-Zwaring 8143
  a 18749/2019 Kaufvertrag 2019-09-25, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-10-08
    Eigentumsrecht
  b 3289/2023 Wohnungseigentumsvertrag 2023-02-27 Eigentumsrecht
  c 3289/2023 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz für PKW P 8
  d gelöscht
```

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
- Nutzwertgutachten vom 02.11.2022
- Wohnungseigentumsvertrag (TZ 3289/2023)
- Baubewilligungsbescheid Wohnhausanlage vom 10.09.2019
- Einreichplan mit Genehmigungsvermerk vom 10.09.2019
- Fertigstellungsanzeige vom 19.10.2021
- Baubewilligungsbescheid Personenaufzüge vom 23.03.2022

Dem Sachverständigen wurden folgende weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Vorschreibungen 01/2026
- Betriebskostenabrechnungen 2024
- Protokoll Eigentümerversammlung vom 25.07.2024
- Dokumentation Gebäudebegutachten 17.06.2025/07.08.2025
- Kontoauszüge 11.05.2026
- Kostenaufstellung Sanierung vom 03.09.2025
- Bescheid Ratenplan Kanalabgabe vom 05.11.2025
- Dokumentation Sanierung vom 10.03.2026

2.1.2 Bewertungsstichtag

29.04.2026

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 63255 Messendorf EINLAGEZAHL 479
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 5039/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
413/4 G GST-Fläche * 2325
Bauf. (10) 119
Gärten (10) 2206 Pachern-Hauptstraße 64
Pachern-Hauptstraße 64a

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten (10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
2 a 3289/2023 Verwalter der Liegenschaft :
ARIS Immobilientreuhand GmbH (FN 473569a)
***** B *****
107 ANTEIL: 9/1708
CW-Immobilienbesitz GmbH (FN 418892v)
ADR: Unterberg 45, Dobl-Zwaring 8143
a 18749/2019 Kaufvertrag 2019-09-25, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-10-08
Eigentumsrecht
b 3289/2023 Wohnungseigentumsvertrag 2023-02-27 Eigentumsrecht
c 3289/2023 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz für PKW P 7
d gelöscht
108 ANTEIL: 9/1708
CW-Immobilienbesitz GmbH (FN 418892v)
ADR: Unterberg 45, Dobl-Zwaring 8143
a 18749/2019 Kaufvertrag 2019-09-25, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-10-08
Eigentumsrecht
b 3289/2023 Wohnungseigentumsvertrag 2023-02-27 Eigentumsrecht
c 3289/2023 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz für PKW P 8
d gelöscht
***** C *****
26 auf Anteil B-LNR 107 108
b 10303/2023 IM RANG 2266/2023 Beschluss 2023-07-13
PFANDRECHT vollstr EUR 30.653,04
samt 4 % Z seit 2021-01-25
Kosten EUR 13.056,35 samt 4% Z seit 2022-12-30
Kosten EUR 1.224,73
Antragskosten EUR 1.355,26 für
Rene Hödl, geb 1984-07-10
(244 E 17/23s)
c 3273/2026 Versteigerungsanmerkung siehe LNR 48
27 a 3289/2023 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem
Wohnungseigentumsvertrag 2023-02-27
44 auf Anteil B-LNR 107 108
b 11883/2023 IM RANG 9725/2023 Beschluss 2023-08-14
PFANDRECHT vollstr EUR 12.000,--
4 % Z seit 2021-01-21
Kosten EUR 21.999,40 samt 4 % Z seit 2023-03-30

Kosten EUR 1.203,84 für
 Nadine Mocnik, geb 1986-01-31
 DI Robert Riesmeyer, geb 1986-04-15
 (244 E 65/23z)

48 auf Anteil B-LNR 107 108

a 3273/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 30.653,04
 samt 4 % Z seit 2021-01-25, Kosten EUR 13.056,35
 samt 4 % Z seit 2022-12-30, Kosten EUR 2.579,99,
 Antragskosten EUR 1.333,52 für
 Rene Hödl, geb. 1984-07-10
 (244 E 26/26v)

b 3273/2026 Pfandrecht siehe LNR 26

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

 Grundbuch 15.04.2026 12:09:39

Anmerkung:

Auf die unter C-LNR 26, 44 und 48 eingetragenen Pfandrechte und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen. Diese haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Berücksichtigung erfahren.

Die unter C-LNR 27 eingetragene Benützungsregelung sowie die im Wohnungseigentumsvertrag vereinbarten, abweichenden Abrechnungseinheiten werden in der Folge dargestellt:

5. Benützungsregelung

Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß § 17 WEG folgende Benützungsregelung:

5.1.

Jedem der Miteigentümer kommt für seinen Nutzungsbereich das ausschließliche Benützungs-, Verwaltungs- und Vermietungsrecht zu. Alle Teile der Wohnanlagen und des Grundstückes, die nicht einem Miteigentümer zur alleinigen Nutzung und Benützung, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.

5.2.

Sämtliche Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass die Eigentümer der Wohnungen Top 1.1, Top 1.8, Top 2.2, Top 2.4 und Top 2.11 mit der Verkäuferin CW-Immobilienbesitz GmbH (FN 418892 v) gesonderte Nutzungsvereinbarungen über Teile der Allgemeinflächen der vertragsgegenständlichen Liegenschaft getroffen haben wie folgt:

5.2.1.

Herr Stefan Gruber und Frau Sabine Kurzweil sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum der Wohnung Top 1.1 sind berechtigt, einen Teil der nördlich an die der Wohnung zugeordnete Gartenfläche angrenzenden Grünfläche, welcher in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageskizze, **Beilage JA**, mit roter Farbe umrandet dargestellt ist, ausschließlich für sich zu nutzen. Die jeweiligen Eigentümer der Wohnung Top 1.1 verpflichten sich hiermit zur Erhaltung und Pflege dieser ausschließlich von ihnen genutzten Allgemeinfläche und sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klagelos zu halten.

5.2.2.

Herr Dominik Zinka sowie dessen Rechtsnachfolger im Eigentum der Wohnung Top 1.8 ist – vorbehaltlich einer rechtskräftigen Genehmigung seitens der Gemeinde Hart bei Graz – berechtigt, einen Teil der Allgemeinfläche am Dach des Hauses 1 (Pachern-Hauptstraße 64) im Ausmaß von 22,15 m², welcher in der beiliegenden Lageskizze, **Beilage .I/B**, mit grauer Farbe eingezeichnet ist, als Dachterrasse ausschließlich für sich zu nutzen, dies mit der Verpflichtung, sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Errichtung, Erhaltung und Pflege dieser Dachterrasse zu übernehmen und sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

5.2.3.

Herr Dipl.-Ing. David Pflanzl sowie dessen Rechtsnachfolger im Eigentum der Wohnung Top 2.2 ist berechtigt, den Zaun an der nordöstlichen Seite seiner der Wohnung zugeordneten Gartenfläche auf den vorhandenen Betonsockel zu montieren und hierfür ein geringfügiges Stück der Allgemeinfläche, welches in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageskizze, **Beilage .I/A**, mit roter Farbe dargestellt ist, in Anspruch zu nehmen.

5.2.4.

Herr Ing. Helmut Fritz und Frau Sabina Czerny-Fritz sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum der Wohnung Top 2.4 sind berechtigt, einen Teil der nördlich an die der Wohnung zugeordnete Gartenfläche angrenzenden Grünfläche, welcher in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageskizze, **Beilage .I/A**, mit roter Farbe umrandet dargestellt ist, ausschließlich für sich zu nutzen. Die jeweiligen Eigentümer der Wohnung Top 2.4 verpflichten sich hiermit zur Erhaltung und Pflege dieser ausschließlich von ihnen genutzten Allgemeinfläche und sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

5.2.5.

Herr Karl Heinz Lindsperger sowie dessen Rechtsnachfolger im Eigentum der Wohnung Top 2.11 ist – vorbehaltlich einer rechtskräftigen Genehmigung seitens der Gemeinde Hart bei Graz – berechtigt, einen Teil der Allgemeinfläche am Dach des Hauses 2 (Pachern-Hauptstraße 64a) im Ausmaß von 26,89 m², welcher in der beiliegenden Lageskizze, **Beilage .I/B**, mit grauer Farbe eingezeichnet ist, als Dachterrasse ausschließlich für sich zu nutzen, dies mit der Verpflichtung, sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Errichtung, Erhaltung und Pflege dieser Dachterrasse zu übernehmen und sämtliche übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

5.3.

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich darüber in Kenntnis zu sein, dass die unter Vertragspunkt 5.2. angeführten Grünflächen und Dachflächen laut Sachverständigengutachten über die Nutzwerte und Mindestanteile des staatlich befugten und beeidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Markus Junghans vom 02.11.2022 zu den Allgemeinflächen der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zählen.

Die Vertragsparteien kommen jedoch überein, dass die Benützung

- der unter Vertragspunkt 5.2.1. angeführten Grünfläche ausschließlich den jeweiligen Eigentümern der Wohnung Top 1.1,
- der unter Vertragspunkt 5.2.2. angeführten Dachfläche ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Top 1.8,
- der unter Vertragspunkt 5.2.3. angeführten Grünfläche ausschließlich den jeweiligen Eigentümern der Wohnung Top 2.2,
- der unter Vertragspunkt 5.2.4. angeführten Grünfläche ausschließlich den jeweiligen Eigentümern der Wohnung Top 2.4 sowie
- der unter Vertragspunkt 5.2.5. angeführten Dachfläche ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Top 2.11

zukommt

5.4.

Gesondert sollen folgende Grundregeln gelten, soweit diese baurechtlich möglich sind:

5.4.1.

Jeder Miteigentümer ist ermächtigt, nachstehende Maßnahmen auf eigene Kosten unter Einhaltung des in § 16 WEG idF der WEG-Novelle 2022 normierten Zustimmungserfordernisses der Miteigentümer vorzunehmen:

- a) Einbau von einbruchssicheren Türen;
- b) Vorrichtung der Möglichkeit des Langsamladens eines elektronisch betriebenen Fahrzeuges (nicht nur einphasiges Laden mit einer Ladekapazität bis zu 3,7 kW, sondern auch dreiphasiges Laden mit einer Ladekapazität bis zu 5,5 kW);
- c) Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des betroffenen Gebäudes harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung (Sonnenschutz wie zum Beispiel Markisen oder sonst fix montierte Überdachungen).

5.4.2.

Auf den Gartenflächen, Terrassen und Dachterrassen (soweit statisch möglich) dürfen Schwimmbecken oder Gartenhütten errichtet werden und Pflanzen mit einer Wuchshöhe von bis zu 3 m gezogen werden.

5.4.3.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben darf (vgl. § 16 Abs. 2 Z 1 WEG 2002 idF der WEG-Novelle 2022).

5.4.4.

Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Für die Einbeziehung oder den Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in das Innere des Wohnungseigentumsobjekts, für die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernspregleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen sowie für die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft darf aus diesem Grund die Zustimmung jedenfalls nicht verweigert werden; das Gleiche gilt für die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs sowie von nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Rundfunkempfang und den Empfang digitaler Dienstleistungen, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist (vgl. § 16 Abs. 2 Z 2 WEG 2002 idF der WEG-Novelle 2022).

5.4.5.

Werden für eine solche Änderung auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer in Anspruch genommen, so muss überdies der betroffene Wohnungseigentümer der Änderung nur zustimmen, wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Der Wohnungseigentümer, der die Änderung durchführt, hat den beeinträchtigten Wohnungseigentümer angemessen zu entschädigen (vgl. § 16 Abs. 2 Z 3 WEG 2002 idF der WEG-Novelle 2022).

5.4.6.

Jedenfalls dürfen etwaige bauliche Veränderungen von Wohnungseigentumsobjekten nur erfolgen, wenn der Wohnungseigentümer zuvor alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen eingeholt hat und die Arbeiten von einer hierzu befugten Fachfirma durchgeführt werden. Ist eine behördliche Bewilligung für Änderungen erforderlich, die die Miteigentümer dulden müssen, so dürfen diese eine für die Erlangung der Bewilligung allenfalls erforderliche Mitwirkung nicht verweigern (vgl. § 16 Abs. 3 WEG 2002 idF der WEG-Novelle 2022).

5.4.7

Hat eine Änderung, für die auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen wurden, im Weiteren höhere Kosten für die Erhaltung dieser allgemeinen Teile zur Folge, so hat der Wohnungseigentümer die durch seine Änderung verursachten Mehrkosten zu tragen (vgl. § 16 Abs. 2 Z 1 WEG 2002 idF der WEG-Novelle 2022)

5.5.

Die Miteigentümer tragen sämtliche laufende Betriebskosten der Liegenschaft – sofern sie nicht durch gesonderte Zähler festgestellt werden – und die öffentlichen Abgaben je nach Anteil, ebenso die Haftpflichtversicherung.

Die Instandhaltungs- und Sanierungskosten sowie die Kosten an Teilen der Liegenschaft, die nicht einem Miteigentümer zur alleinigen Nutzung und Benützung zugewiesen sind, werden je nach Anteil von den Miteigentümern getragen.

Die Kosten für die Wartung, die Instandhaltung sowie die allenfalls erforderliche Erneuerung der Außenfenster samt Rollos bzw. Jalousien, der Außentüren (insbesondere einbruchssicherer Türen), der Terrassen, Balkone, Geländer sowie Oberflächenbeläge allfälliger Balkone oder Terrassen sowie der Gartenflächen und der als Zubehör zugeordneten Flächen fällt in die Verpflichtung des jeweiligen Miteigentümers und sind nicht von der Wohnungseigentumsgemeinschaft zu tragen.

5.6.

Die Rechte und Pflichten aus dieser Benützungsregelung gehen beiderseits auf die Erben und Rechtsnachfolger über bzw. sind von den Miteigentümern zu überbinden, andernfalls die Miteigentümer schad- und klaglos zu halten sind.

5.7.

Die Wohnungseigentümer bleiben auch bei Überlassung ihres Nutzungsrechtes an Dritte durch Vermietung oder auf andere Art an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden und sind für sämtliche Handlungen eines allfälligen Mieters oder Nutzers verantwortlich. Sie verpflichten sich, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen dieses Vertrages zu binden, Verstöße dagegen als ausdrückliche Kündigungsgründe in den Vertrag aufzunehmen und bei groben und wiederholten Verstößen alles zu unternehmen, um den Dritten aus dem Haus zu entfernen.

5.8.

Die Vertragsparteien erteilen ihre Zustimmung zur Ersichtlichmachung dieser Benützungsregelung gem. § 17 WEG im Grundbuch der Liegenschaft EZ 479 KG 63255 Messendorf, Bezirksgericht Graz-Ost.

6. Aufwendungen, abweichende Abrechnungseinheit

6.1.

Die Aufwendungen für die Liegenschaft sowie die Beiträge zur Rücklage werden – sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas Anderes geregelt ist – von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen.

Die Be- und Verrechnung der auf das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Betriebskosten, Abgaben, Steuern und sonstigen Aufwendungen nach dem WEG erfolgt ab dem folgenden Monatsersten nach der Übergabe des Wohnungseigentumsobjektes.

Die Aufwendungen, die jeder Miteigentümer selbst zu tragen hat, sind Maßnahmen der Erhaltung, der Erneuerung und der Verbesserung und der Instandhaltung im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte und wird hinsichtlich dieser Aufwendungen von Miteigentümern der Ausschluss jedweden Verrechnungsanspruches vereinbart.

6.2.

Gemäß § 32 (2) WEG 2002 vereinbaren die Miteigentümer (Wohnungseigentümer) folgende von der Liegenschaft abweichenden Abrechnungseinheiten:

- „Nutzungsfläche Top 1.1“ entsprechend der Benützungsregelung zu Punkt 5.2.1. dieses Vertrages
- „Nutzungsfläche Top 1.8“ entsprechend der Benützungsregelung zu Punkt 5.2.2. dieses Vertrages
- „Nutzungsfläche Top 2.4“ entsprechend der Benützungsregelung zu Punkt 5.2.4. dieses Vertrages

- „Nutzungsfläche Top 2.11“ entsprechend der Benützungsregelung zu Punkt 5.2.5. dieses Vertrages

Diesen abweichenden Abrechnungseinheiten werden insbesondere die mit deren Nutzung verbundenen und nicht den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten direkt zurechenbaren Instandhaltungs-, Wiederherstellungs-, Neuherstellungskosten, wie insbesondere die Kosten für deren Beleuchtung, Wartung und Reinigung, aber auch für die Rücklagenbildung gemäß § 31 WEG, sofern sie den abweichenden Abrechnungseinheiten zugeordnet werden können, zugeordnet. In den abweichenden Abrechnungseinheiten erfolgt die Aufteilung nach dem gesetzlichen Normschlüssel des § 32 Abs. 1 WEG, demgemäß anteilig nach Nutzwerten.

Diese Kosten sind von den jeweiligen Miteigentümern (Wohnungseigentümern), welchen gemäß Punkt 5.2. dieses Vertrages jeweils das ausschließliche Nutzungsrecht an diesen abweichenden Abrechnungseinheiten zusteht, nach dem jeweiligen tatsächlichen Aufwand (entsprechend der Vorschreibung durch den Hausverwalter) direkt zu übernehmen.

6.3.

Je Abrechnungs- und Abstimmungseinheit werden die Aufwendungen einschließlich der Beiträge zur Rücklage nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode getragen und nehmen die Miteigentümer zur Kenntnis, dass die den Miteigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am Fünften eines jeden Monats fällig sind. Nachzahlungen aus Abrechnungen sind mit der dem ausgewiesenen Datum der Abrechnung zweitfolgenden monatlichen Akontozahlungen fällig und sind Guthaben aus Abrechnungen ebenfalls mit dieser Akontozahlung zu verrechnen.

6.4.

Aufgrund der Rücklagenbildungsverpflichtung gemäß § 31 WEG je Abrechnungseinheit wird für die Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogener Aufwendungen eine von allen Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage gebildet, die sich der Höhe nach nach den voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft richtet. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge obliegt jeweils dem bestellten Verwalter (unter Berücksichtigung allfälliger gesetzlicher Mindestbeträge pro Quadratmeter Nutzfläche), wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen und angeordnet werden kann.

6.5.

Abrechnung der Aufwendungen nach Verbrauch gemäß § 32 Abs. 3 WEG:

- a) Die anteiligen Wasserkosten werden nach Verbrauch aufgrund der eingebauten Wasserzähler abgerechnet. Die Abrechnungsperiode ist jeweils das Kalenderjahr. Weiters sind nach dem Stand der Technik in regelmäßigen Abständen die eingebauten Wasserzähler zu warten und zu eichen. Dies erfolgt gemäß den Vorschriften der Erzeugerfirma der Wasserzähler bzw. eventuellen gesetzlichen Vorschriften. Daraus entstehende Nebenkosten sind in der jeweiligen Abrechnungsperiode nach Bestandseinheiten zu ermitteln und aufzuteilen bzw. abzurechnen.
- b) Die anteiligen Heizkosten werden nach den eingebauten Wärmemengenzählern bzw. Messgeräten ermittelt. Diese ermittelten Energiekosten und die anfallenden Nebenkosten werden gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt dabei durch ein externes Abrechnungsunternehmen.

6.6.

Die gemäß den vorstehenden Ausführungen schriftlich von allen Miteigentümern (Wohnungseigentümern) vereinbarten Regelungen über abweichende Aufteilungsschlüssel, sowie von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind gemäß § 32 (8) WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

7. Bauliche Maßnahmen

7.1.

Bauliche und widmungsgemäße Veränderungen an selbständigen Einheiten, so auch Zusammenlegungen oder allfällige Teilungen von Wohnungseigentumsobjekten, dürfen von jedem Miteigentümer vorgenommen werden, sofern dadurch nicht in die Interessen der übrigen Miteigentümer an deren unmittelbaren selbständigen Einheit über Gebühr eingegriffen wird und sich die Summe der Nutzwerte dadurch nicht ändert.

7.2.

Die Vertragsparteien erklären – mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger – hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung zu solchen Umbauten bzw. Veränderungen. Von dieser grundsätzlichen Zustimmung sind insbesondere Verbesserungsmaßnahmen im Inneren der jeweiligen selbständigen Einheiten umfasst.

7.3.

Für den Fall der Notwendigkeit behördlicher Genehmigungsverfahren erklären sich die Miteigentümer bzw. Wohnungseigentümer wechselseitig bereit, die – so erforderlich – entsprechenden Zustimmungserklärungen nach der jeweils zur Anwendung gelangenden gesetzlichen Bestimmung abzugeben und die entsprechenden Anträge mit zu unterfertigen.

Bei baulichen Veränderungen von selbständigen Einheiten – im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen – hat der jeweilige Eigentümer der selbständigen Einheiten die Kosten alleine zu tragen.

7.4.

Aus dem Titel der Benützungerschwernis während der Bauzeit können die übrigen Mit- bzw. Wohnungseigentümer Ersatzansprüche nicht ableiten. Umbautätigkeiten haben zügig unter möglichster Schonung der Interessen der übrigen Mit- bzw. Wohnungseigentümer zu erfolgen.

7.5.

Allfällige Beschädigungen an den allgemeinen Flächen der Liegenschaft bzw. des Objektes sind auf Kosten des Verursachers unverzüglich zu beseitigen.

7.6.

Die Vertragsparteien erteilen jeweils mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum ihrer jeweiligen Anteile an der Liegenschaft EZ 479 KG 63255 Messendorf bereits heute für den Fall, dass die baulichen Arbeiten bzw. Maßnahmen im Sinne des vorangehenden Absatzes durchgeführt werden und hierdurch eine Änderung der Nutzwerte der einzelnen Wohnungen bzw. des Gesamtnutzwertes des Objektes erforderlich werden sollte, ihre ausdrückliche Zustimmung zur

- Neu- bzw. Umparifizierung des gesamten Objektes;
- unentgeltlichen Abtretung der für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Berichtigung des Wohnungseigentums notwendigen Mindestanteile;
- unverzüglichen Unterfertigung eines entsprechenden Nachtrages zu diesem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag bzw. der zur Begründung von selbständigen Wohnungseigentum am Dachraum erforderlichen Urkunden in einverleibungsfähiger Form.

7.7.

Die im Zusammenhang mit der Berichtigung des Wohnungseigentums entstehenden Kosten, einschließlich der Gebühren des Sachverständigen sowie der Kosten einer allfälligen Nutzwertfestsetzung nach § 2 Abs. 9 WEG hat der jeweilige Eigentümer des betroffenen Wohnungseigentumsobjektes aus Eigenem zu tragen.

2.2.2 Kataster

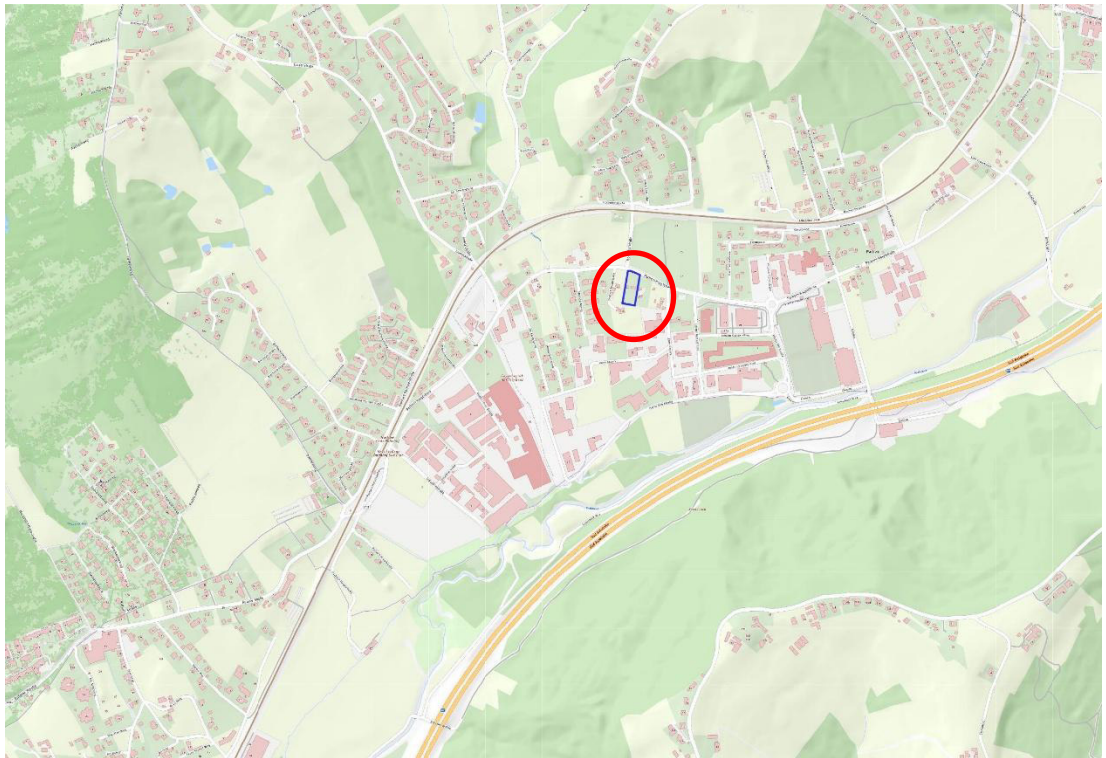
Die Gesamtfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt laut Grundbuch 2.325 m².



2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Hart bei Graz. Von der A2, der Südautobahn, kommend nimmt man die Ausfahrt Raaba und folgt anschließend der B67a in Richtung Osten. Nach ca. 1,1 km biegt man links ab auf die Sankt Peter Hauptstraße und beim folgenden Kreisverkehr nimmt man die dritte Ausfahrt auf die Autaler Straße. Diese geht über in die Pachern Hauptstraße, wo die Liegenschaft nach insgesamt rund 1,2 km auf der rechten Straßenseite situiert ist.



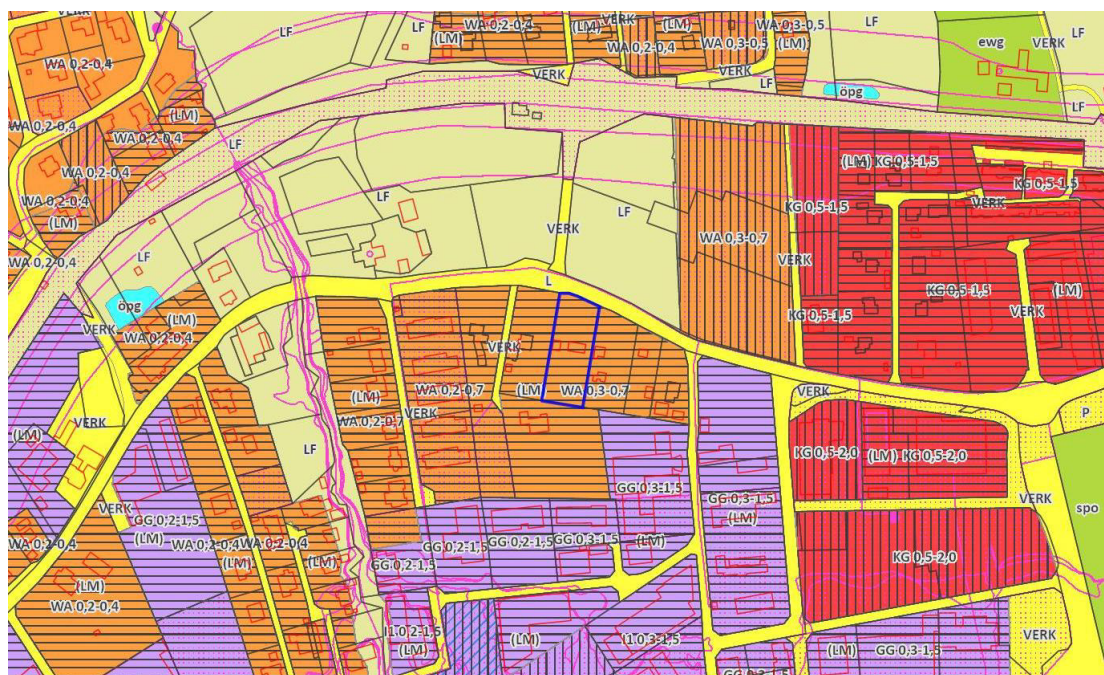


2.3.3 Aufschließung

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.

2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan des GIS Steiermark als Allgemeines Wohngebiet „WA“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,7 ausgewiesen. Weiters befindet sich die Liegenschaft zur Gänze 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.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

2.3.6 Naturgefahren

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Pachern-Hauptstraße 64, 8075 Hart bei Graz
Seehöhe: 372 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 47,04550° N | 15,51527° 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:

Hochwasser

Oberflächenabfluss

Lawinen

Erdbeben

Rutschungen

Windspitzen

Blitzdichte

Hagel

Schneelast

Hitzeepisoden

Gefährdung:

keine Daten

hoch

keine Daten

niedrig

hoch

mittel

mittel

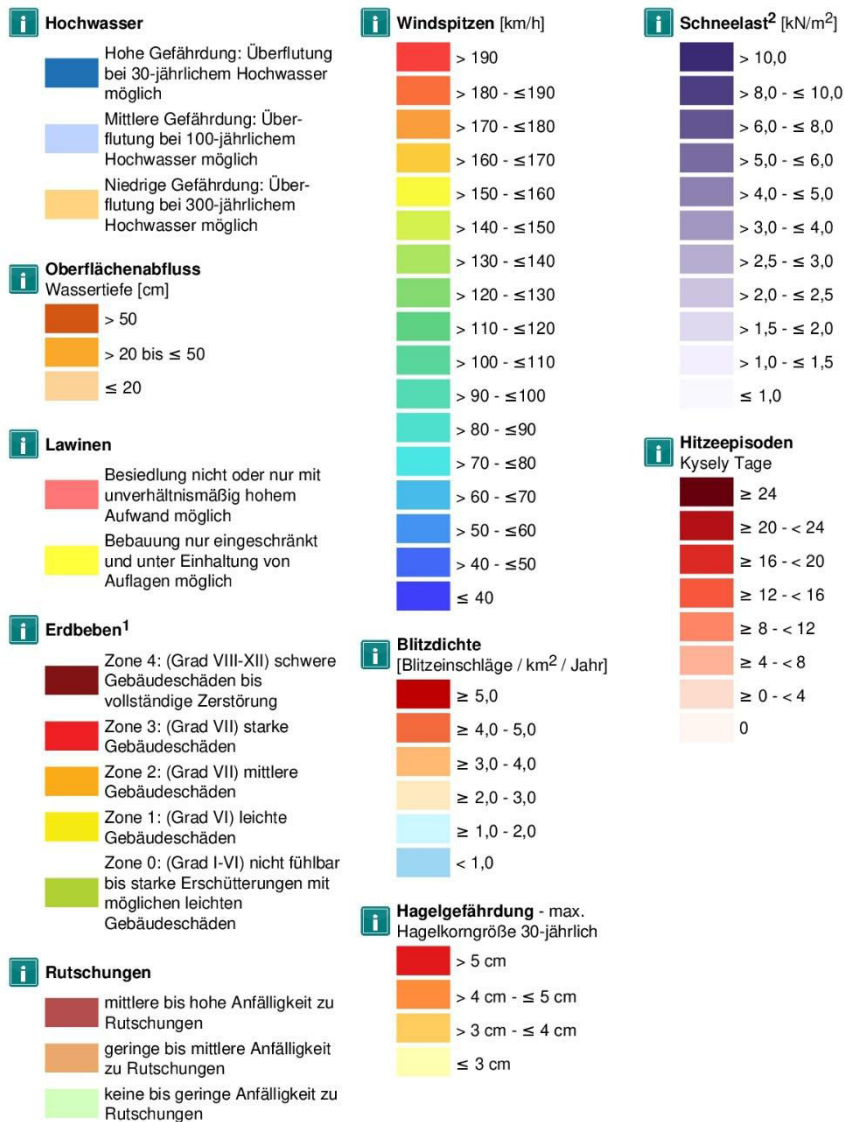
hoch

niedrig

mittel

HORA-Pass 47,04550° N; 15,51527° O; Datum: 15.04.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen


¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 47,04550° N; 15,51527° O; Datum: 15.04.2026

Seite 2 / 2

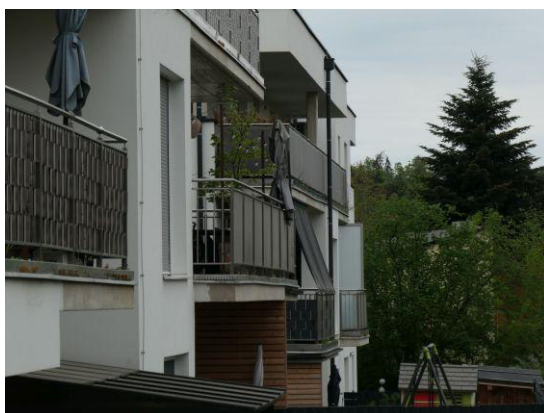
2.4 Gebäude

Für die Errichtung der Wohngebäude samt Tiefgarage wurde am 10.09.2019 die Baubewilligung erteilt. Die Fertigstellungsanzeige ist bei der Gemeinde am 21.10.2021 eingegangen. Weiters wurde am 23.03.2022 die Baubewilligung für zwei Personenaufzüge erteilt.

2.4.1 Beschreibung

Die Gebäude, in dem sich die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden, wurden in Massivbauweise errichtet.

Die Objekte umfassen ein Untergeschoss mit der Tiefgarage, ein Erdgeschoss sowie zwei Obergeschosse. Die Gebäude sind mit einem Flachdach versehen. An der Fassade wurde ein Reibputz und ein Wärmedämmverbundsystem angebracht.





2.4.2 Bauzustand

Die Gebäude sind neuwertig, weisen jedoch zum Teil schwerwiegende Mängel auf, welche unten unter Punkt 2.5.2.4 aufgelistet werden.

2.5 PKW-Abstellplätze P 7 und P 8

2.5.1 Beschreibung

Bei bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten handelt es sich um PKW-Abstellplätze, welcher sich in der Tiefgarage befinden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der Nordseite, wobei kein Tor errichtet wurde. Der Zugang erfolgt über die beiden Treppenhäuser der Wohngebäude. Als Boden wurde ein geschliffener Betonboden ausgeführt.

Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche je Abstellplatz 13,45 m².



2.5.2 Unterlagen Hausverwaltung

2.5.2.1 Vorschreibung



ARIS Immobilienbetreuung GmbH - Heinrichstraße 112/EG - 8010 Graz - Austria
+43 316 258575 - office@aris-immo.at - www.aris-immo.at

ARIS Immobilienbetreuung GmbH | 8010 Graz, Heinrichstraße 112/EG

CW - Immobilienbesitz GmbH
IGP Immo Projektentwicklung GmbH
Unterberg 45
8143 Dobl

Duplikatsdruck der

Rechnung

Rechnung - Nr:	00462 0107 001 2026 1	Ihre Kundennummer:	00462 0107 001
Rechnungsdatum:	03.12.2025		
UID-Nr:	ATU77410589		
Gültig ab:	01.01.2026 bis auf weiteres		
Objekt:	Pachern-Hauptstraße 64, 64a, 8075 Hart bei Graz		
Objekt-Nr.:	462	Nutzungsart:	Autoabstellfläche
Bestandseinheit:	BE-Nr. 107 / Stiege PKW P 7 / Top-Nr. 107		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: CW - Immobilienbesitz GmbH; IGP Immo Projektentwicklung GmbH

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Rücklage Allgemein	WE-Anteile - akt. 01.01.2023	9		0,00 % €	2,49
Betriebskosten	WE-Anteile - akt. 01.01.2023	9		20,00 % €	21,32
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	2,49
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	21,32
Umsatzsteuer 20,00 %				€	4,26
Summe				€	28,07

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis spätestens zum 5. des Monats auf das Bankkonto Nr. AT34 1700 0001 8701 0349 bei der Bank für Kärnten und Steiermark AG, BIC BFKAT2K. Für den Fall, dass Sie den Rechnungsbetrag elektronisch zur Anweisung bringen, geben Sie bitte Ihre Kundennummer 004620107001 im Feld "Zahlungsreferenz" an.

Vermerke hinsichtlich Verwendungszweck erreichen uns durch automatisierte Verbuchung Ihrer Zahlung nicht bzw. werden durch automatisierte Texterfassung nicht nachvollziehbar übermittelt. Um einer gewünschte Zweckbindung nachzukommen, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns direkt schriftlich informieren.

Es besteht die Möglichkeit, die laufende Vorschreibung bequem mittels Bankeinzug zur Zahlung zu bringen. Gerne sind wir Ihnen bei der Erteilung eines Mandats behilflich.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Immobilienverwaltung



ARIS Immobilienreuhand GmbH - Heinrichstraße 112/EG - 8010 Graz - Austria
+43 316 258575 - office@aris-immo.at - www.aris-immo.at

ARIS Immobilienreuhand GmbH | 8010 Graz, Heinrichstraße 112/EG

CW - Immobilienbesitz GmbH
IGP Immo Projektentwicklung GmbH
Unterberg 45
8143 Dobl

**Duplikatsdruck der
Rechnung**

Rechnung - Nr:	00462 0108 001 2026 1	Ihre Kundennummer:	00462 0108 001
Rechnungsdatum:	03.12.2025		
UID-Nr:	ATU77410589		
Gültig ab:	01.01.2026 bis auf weiteres		
Objekt:	Pachern-Hauptstraße 64, 64a, 8075 Hart bei Graz		
Objekt-Nr.:	462	Nutzungsart:	Autoabstellfläche
Bestandseinheit:	BE-Nr. 108 / Stiege PKW P 8 / Top-Nr. 108		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: CW - Immobilienbesitz GmbH; IGP Immo Projektentwicklung GmbH

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Rücklage Allgemein	WE-Anteile - akt. 01.01.2023	9		0,00 % €	2,49
Betriebskosten	WE-Anteile - akt. 01.01.2023	9		20,00 % €	21,32
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	2,49
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	21,32
Umsatzsteuer 20,00 %				€	4,26
Summe				€	28,07

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis spätestens zum 5. des Monats auf das Bankkonto Nr. AT34 1700 0001 8701 0349 bei der Bank für Kärnten und Steiermark AG, BIC BFKKAT2K. Für den Fall, dass Sie den Rechnungsbetrag elektronisch zur Anweisung bringen, geben Sie bitte Ihre Kundennummer 004620108001 im Feld "Zahlungsreferenz" an.

Vermerke hinsichtlich Verwendungszweck erreichen uns durch automatisierte Verbuchung Ihrer Zahlung nicht bzw. werden durch automatisierte Texterfassung nicht nachvollziehbar übermittelt. Um einer gewünschte Zweckbindung nachzukommen, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns direkt schriftlich informieren.

Es besteht die Möglichkeit, die laufende Vorschreibung bequem mittels Bankeinzug zur Zahlung zu bringen. Gerne sind wir Ihnen bei der Erteilung eines Mandats behilflich.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Immobilienverwaltung

2.5.2.2 Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung



ARIS Immobilien treuhand GmbH - Heinrichstraße 112/EG - 8010 Graz - Austria
+43 316 258575 - office@aris-immo.at - www.aris-immo.at

ARIS Immobilien treuhand GmbH | 8010 Graz, Heinrichstraße 112/EG

CW - Immobilienbesitz GmbH
IGP Immo Projektentwicklung GmbH
Unterberg 45
8143 Dobl

**Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen
und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung**

Rechnungsnummer:	00462 0107 001 2025 2	Ihre Kundennummer:	00462 0107 001
Rechnungsdatum:	20.06.2025		
UID-Nr.:	ATU77410589	Objekt-Nr.:	462
Abrechnungsperiode:	01.01.2024 bis 31.12.2024		
Objekt:	8075 Hart bei Graz, Pachern-Hauptstraße 64, 64a		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 107 / Stiege PKW P 7 / Top-Nr. 107	Nutzungsart:	Autoabstellfläche
Einzelabrechnung für:	CW - Immobilienbesitz GmbH; IGP Immo Projektentwicklung GmbH		

I. Detaillierte Darstellung

1. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2024 bis 31.12.2024
Verteilungsbasis: 1.708 Einheiten (WEG - Anteile)
Ihr Anteil: 9 von 1.708 Einheiten, dies entspricht 0,5269 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilstkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
KEST (auf ESt anrechenbar)	0,25	20,00 %			0,00		
Grundsteuer	174,80	20,00 %			0,92		
Kanalgebühr	4.718,92	20,00 %			24,87		
Müllabfuhr (10% USt)	5.239,26	20,00 %			27,61		
Versicherung Gebäude und Bündel	5.393,18	20,00 %			28,42		
Schädlingsbekämpfung	1.369,20	20,00 %			7,21		
Strom Stiegenlicht	2.481,95	20,00 %			13,08		
Hausreinigung	5.451,24	20,00 %			28,72		
Verwaltungshonorar	7.113,00	20,00 %			37,48		
Lift Service, Wartung (TÜV)	6.262,77	20,00 %			33,00		
Wartungskosten	381,31	20,00 %			2,01		
Verwaltungshonorar Erstellung USt.-Vor Anmeldung	300,05	20,00 %			1,58		
Bankspesen - Spesen des Geldverkehrs	107,94	20,00 %			0,57		
Zinserträge aus Bankguthaben	-0,98	20,00 %			-0,01		
Materialkosten	190,00	20,00 %			1,00		
(Glühbirnen/Streusalz/Reinigungsmittel)							
Aris, Salz u. Splitt	20,00	13.12.2024					
Aris, Salztabletten	170,00	13.12.2024					
Sonstige Betriebskosten	1.196,00	20,00 %			6,30		
ARIS Hausbetreuung / div Materialaufwand	317,00	13.01.2024					

Betriebskostenabrechnung für die Periode von 01.01.2024 bis 31.12.2024

Abrechnungseinheit: Pachern-Hauptstraße 64, 64a, 8075 Hart bei Graz; BE-Nr. 107 / Stiege PKW P 7 / Top-Nr. 107

CW - Immobilienbesitz GmbH

IGP Immo Projektentwicklung GmbH

ARIS Hausbetreuung / Tausch Schloss im Allgemeinbereich	110,00	29.02.2024			
RH ELEKTROTECHNIK e.U. / Reparatur Heizung, Tiefgaragenlicht, Aris, Wassereintritt, Saugen und Trocknen	249,00	07.11.2024			
	520,00	25.11.2024			
Verwaltungshonorar	380,00	20,00 %		2,00	
Mehrleistungsvergütung					
Aris, Mehraufwand. Abwicklung Schäden 2024	380,00	25.11.2024			
Ergebnis Betriebskosten	40.758,89	0,5269 % 366/366	214,76	279,72	64,96

2. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 20,00 %	64,96
20,00 % USt von Bemessungsgrundlage: 64,96	12,99
Umsatzsteuerausgleich Rücklage	-1,97
Guthaben (Brutto)	75,98

II. Komprimierte Darstellung**Fakturierung**

Fakturierte Nettobeträge	279,72
Fakturierte Umsatzsteuer	55,94
Zwischensumme	335,66

Aufwand

Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-	214,76
Umsatzsteuer	-	42,95
Umsatzsteuer-Ausgleich Rücklage (nicht Wohnzwecke)	-	1,97
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-	259,68

Gesamtergebnis

Summe Fakturierung		335,66
Summe Aufwand	-	259,68
Abrechnungsergebnis		75,98

Ihre Abrechnung weist ein Guthaben auf. Das Guthaben wird im übernächsten Monat fällig. Wenn Sie uns einen Bankeinzug erteilt haben, wird das Guthaben automatisch verrechnet. Sollten Sie uns noch keinen Bankeinzug erteilt haben, können Sie das Guthaben bei der übernächsten Betriebskostenzahlung verrechnen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung

Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-214,76	-42,95
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	279,72	55,94
Summe/Differenz	64,96	12,99
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-3,94
Summe Umsatzsteuerschuld		9,05

Betriebskostenabrechnung für die Periode von 01.01.2024 bis 31.12.2024

Abrechnungseinheit: Pachern-Hauptstraße 64, 64a, 8075 Hart bei Graz; BE-Nr. 107 / Stiege PKW P 7 / Top-Nr. 107

CW - Immobilienbesitz GmbH

IGP Immo Projektentwicklung GmbH

Rücklagenabrechnung für: Rücklage Allgemein

Abrechnungseinheit: Pachern-Hauptstraße 64, 64a, 8075 Hart bei Graz

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aufwände

	Datum	Betrag	
Verwendung RL Abwicklung Schäden		-3.739,52	
SOLUTO / Wasserschadensanierung	23.12.2024	-3.739,52	
KESt (auf ESt anrechenbar) - RRL		-0,11	
Bankspesen - RRL		-94,32	
Zwischensumme		-3.833,95	
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)		-289,44	
Umsatzsteuer 20% - (nicht Wohnzweck)		-169,02	
Summe Aufwände		-4.292,41	

Erlöse

Rücklage 0 %	5.306,16
Umsatzsteuer-Ausgleich Rücklage (nicht Wohnzwecke)	84,51
Habenzinsen - RRL	0,44
Summe Erlöse	5.391,11

Neuer Rücklagenstand

Stand 31.12.2023	-4.857,02
Saldo aus Abrechnungsperiode 2024	Summe 1.098,70
Aufwände	-4.292,41
Erlöse	5.391,11
Stand per 31.12.2024	-3.758,32

Betriebskostenabrechnung für die Periode von 01.01.2024 bis 31.12.2024

Abrechnungseinheit: Pachern-Hauptstraße 64, 64a, 8075 Hart bei Graz; BE-Nr. 107 / Stiege PKW P 7 / Top-Nr. 107

CW - Immobilienbesitz GmbH

IGP Immo Projektentwicklung GmbH

Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Rücklage Allgemein)

Anteilige Aufwände	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Aufwänden der Rücklage (ohne USt)	0,5269% von	3.833,95 entspricht	20,20 somit	3,94
davon zu versteuern mit 0% USt	0,5269% von	94,43 entspricht	0,50 somit	-
davon zu versteuern mit 20% USt	0,5269% von	3.739,52 entspricht	19,70 somit	3,94
Anteilige Erlöse	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Erlösen der Rücklage (ohne USt)	0,5269% von	5.391,11 entspricht	28,41 somit	0,00
davon zu versteuern mit 0% USt	0,5269% von	5.391,11 entspricht	28,41 somit	-
davon zu versteuern mit 20% USt	0,5269% von	0,00 entspricht	0,00 somit	0,00
Gesamtanteil				
Der Stand der Rücklage per 31.12.2024 beträgt		-3.758,32		
Ihr Anteil am Stand der Rücklage beträgt	0,5269% somit	-19,80		

Rückstände der Wohnungseigentümer per 31.12.2024

Kunden-Nr.	Name	Rückstand
00462 0008 001	Zinka Dominik	6,17
00462 0009 003	Talic Anela & Talic Jasmin	485,25
00462 0107 001	CW - Immobilienbesitz GmbH & IGP Immo Projektentwicklung GmbH	721,62
00462 0108 001	CW - Immobilienbesitz GmbH & IGP Immo Projektentwicklung GmbH	745,02
00462 0119 003	Talic Anela & Talic Jasmin	67,42
00462 0122 001	CW - Immobilienbesitz GmbH & IGP Immo Projektentwicklung GmbH	127,00
00462 0124 001	Zinka Dominik	2,67
00462 0128 001	Zinka Dominik	199,64
	Summe	2.354,79

Die ausgewiesenen Rückstände stellen jene zum Stichtag 31.12. dar. Zahlungen, die nach dem 31.12. geleistet wurden, finden in dieser Aufstellung naturgemäß keine Berücksichtigung. Rückstände, die nach dem 31.12. noch immer bestanden haben, haben wir selbstverständlich eingefordert.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung

2.5.2.3 Protokoll Eigentümerversammlung



ARIS Immobilienbetreuung GmbH - Heinrichstraße 112/EG - 8010 Graz - Austria
+43 316 258575 - office@aris-immo.at - www.aris-immo.at

Protokoll

zu der am 25. Juli 2024 stattfindenden ordentlichen Eigentümerversammlung für die Liegenschaft
Pachern-Hauptstraße 64,64a, 8075 Hart bei Graz

Ort: Sportzentrum Pachern Hauptstraße 94, 8075 Hart bei Graz
Start: 16:30 Uhr

Der Versand der Einladung zur Eigentümerversammlung erfolgte am 11.07.2024 an sämtliche Eigentümer via E-Mail.

Damit dieses Protokoll lesbar bleibt, wird in weiterer Folge auf die männlich/weibliche/divers Formulierung verzichtet.

1. Begrüßung der Eigentümer und Vorstellung der Hausverwaltung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Mag. Suschnigg stellt sich als zuständigen Verwalter sowie die ARIS Immobilienbetreuung GmbH vor, welche ihren Sitz in Graz und eine Niederlassung in Salzburg hat.

Nach der kurzen Begrüßung wird die Anwesenheit der Eigentümer durch Zeichnung der Anwesenheitsliste festgestellt. Gemäß Anwesenheitsliste sind rd. 53,70 % der Eigentümer gemessen an WEG Anteilen anwesend oder durch eine Vollmacht vertreten.

2. Besprechung des Rechtsanwalt Briefes an CW Immobilienbesitz GmbH in Anwesenheit des Anwaltes Dr. Christoph Zauhar sowie weitere Vorgehensweise

Dieser Punkt wurde nicht abgehandelt, zumal Dr. Zauhar nicht geladen wurde, da dessen Anwesenheit nicht notwendig war.

3. Beschluss über die Kostenübernahme zur Teilnahme von Dr. Christoph Zauhar an der Eigentümerversammlung

Es wird auf Punkt 2 verwiesen.

4. Beschluss über die Bestellung eines Haussprechers und/oder Eigentümerversprechers – wir bitten jene Personen mit Interesse an dieser Position um Meldung im Zuge der Versammlung

Herr Suschnigg informiert die anwesenden Eigentümer über die Aufgaben eines Eigentümerversprechers. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird auf § 22 WEG 2002 verwiesen:

„(1) Die Eigentümergemeinschaft kann aus dem Kreis der Wohnungseigentümer eine natürliche Person mit deren Zustimmung zum Eigentümerversprecher bestellen. Der Eigentümerversprecher vertritt die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem bestellten Verwalter, soweit dieser die Belange der Gemeinschaft wegen widerstreitender eigener Interessen – wie etwa im Fall einer gerichtlichen oder außergerichtlichen Auseinandersetzung zwischen ihm und der Gemeinschaft – nicht ausreichend wahrnehmen kann,



Immobilientreuhand

ARIS Immobilientreuhand GmbH - Heinrichstraße 112/EG - 8010 Graz - Austria
+43 316 258575 - office@aris-immo.at - www.aris-immo.at

sowie in dem von der Interessenskollision betroffenen Geschäftsbereich auch gegenüber Dritten. Die Funktion des Eigentümervertreters endet spätestens zwei Jahre nach seiner Bestellung; eine Wiederbestellung ist jedoch zulässig.

(2) Der Eigentümervertreter hat Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 4) zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Im Rahmen der Vertretung der Eigentümergemeinschaft ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt. Für die Ersichtlichmachung des Eigentümervertreters im Grundbuch und deren Löschung geltend § 19 zweiter Satz und § 21 Abs. 4 entsprechend.“

Die anwesenden Eigentümer einigen sich aktuell darauf, dass derzeit kein Haussprecher notwendig ist.

5. Kurzer Überblick der Verwaltung über wichtige gesetzliche Änderungen im Wohnungseigentumsrecht (Information zur WEG-Novelle 2022)

Herr Suschnigg erläutert zur Wiederholung zuerst den Unterschied zwischen ordentlicher Verwaltung §28 WEG und außerordentlicher Verwaltung §29 WEG sowie Verfügungshandlungen.

In diesem Zusammenhang erklärt Herr Suschnigg, dass ein Umlaufbeschluss erfolgt, um darüber abzustimmen, ob eine außerordentliche Maßnahme erfolgen soll. Nach erfolgter Abstimmung beginnt die Einspruchsfrist von einem Monat zum Abstimmungsergebnis ab Hausanschlag des Beschlusses sowie ab Übermittlung des Ergebnisses des Umlaufbeschlusses an sämtliche Wohnungseigentümer. Sollte die Mehrheit der Wohnungseigentümer dem Vorhaben zustimmen und die entsprechende Frist ohne Einspruch auslaufen, würde die Hausverwaltung die Arbeiten nach Einholung von Angeboten beauftragen. Herr Suschnigg teilt hierzu mit, dass dazugehörige Kosten möglicherweise über eine Sonderumlage finanziert werden würden.

Verfügungshandlungen

Verfügungshandlungen sind jene Handlungen, welche der einzelne Eigentümer setzt und in seinem Sinne die Allgemeinfläche ausschließlich für sich nutzt. Derartige Verfügungen im Allgemeinbereich müssen/sollten innerhalb der Gemeinschaft geklärt und besprochen werden.

Genehmigungspflichtig sind nach der Rechtsprechung das Anbringen einer Satellitenantenne am Dach oder an der Fassade, die Montage eines Klimagerätes an der Außenfassade, Aufstellen einer Bank am gemeinschaftlichen Gang, Zusammenlegung zweier Wohnungen, Errichtung eines Swimmingpools, Errichtung eines Gartenhäuschens, Verglasung eines Balkons etc.

Herr Suschnigg erklärt außerdem, welche Teile der Liegenschaft die sogenannten Allgemeinflächen darstellen, welche allen Eigentümern gemäß ihren Anteilen gehören.

Erklärung WEG Novelle 2022

1. Neuerungen in der Beschlussfassung und Mehrheitsfindung

Zunächst ist – wie auch schon nach geltendem Recht – dann von einem Mehrheitsbeschluss auszugehen, wenn der Beschluss von der Mehrheit (also wenigstens 50,01 %) aller Miteigentumsanteile getragen wird.

Die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentumsanteile wird aber künftig kein unbedingtes Beschlussfordernis mehr sein. Ein Mehrheitsbeschluss kommt nämlich seit 01.07.2022 auch dann zu-



ARIS Immobilienreuhand GmbH - Heinrichstraße 112/EG - 8010 Graz - Austria
+43 316 258575 - office@aris-immo.at - www.aris-immo.at

stande, wenn er mit einer qualifizierten Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen – berechnet nach den Miteigentumsanteilen – gefasst wird und diese Zweidrittelmehrheit zumindest ein Drittel (also wenigstens 33,34 %) aller Miteigentumsanteile erreicht.

Klarstellend ist anzumerken, dass die neuen Beschlussfassungsregeln ohne Unterscheidung Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung iSd § 28 WEG ebenso betreffen wie solche der außerordentlichen Verwaltung iSd § 29 Abs 1 WEG.

2. Privilegierte Maßnahmen

Zukünftig gibt es vier sogenannte privilegierte Maßnahmen im WEG, welche im Eigeninteresse durchgeführt werden:

- Einbau von einbruchssicheren Türen
- Vorrichtung der Möglichkeit des Langsamladens (nicht nur einphasiges Laden mit einer Ladekapazität bis zu 3,7 kW, sondern auch dreiphasiges Laden mit einer Ladekapazität bis zu 5,5 kW)
- Anbringung von Sonnenschutz
- barrierefreie Ausgestaltung.

Bei diesen Maßnahmen war bislang die 100%ige Zustimmung aller Eigentümer erforderlich; zukünftig kommt es zur Zustimmungsfiktion. Dies bedeutet, dass Eigentümer, welche sich nicht binnen angemessener Frist gegen diese Maßnahme aussprechen, als „ja“ Stimmen gezählt werden dürfen. Nachdem diese Maßnahmen im Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers liegen, hat der einzelne Wohnungseigentümer die Abstimmung durchzuführen.

3. Anhebung der Rücklage auf € 0,90/m²

Gesetzeswortlaut:

„Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32 [WEG]) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen, darunter insbesondere auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes, Bedacht zu nehmen. Die monatlichen Beiträge zur Rücklage dürfen insgesamt jenen Geldbetrag, der sich aus der Multiplikation der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte mit dem Betrag von 0,90 Euro ergibt, nur dann ausnahmsweise unterschreiten, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe – entweder wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage oder wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes – zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist oder wenn im Fall einer Reihen- oder Einzelhausanlage die Wohnungseigentümer die Erhaltungspflicht nach § 28 Abs 1 Z 1 [WEG] vertraglich übernommen haben. Der Beitrag des einzelnen Wohnungseigentümers richtet sich nach § 32.“

Sollte Ihre Liegenschaft sich thermisch/energetisch am Stand der Technik befinden und sollten zukünftig keine größeren Investitionsmaßnahmen beschlossen sein, können Sie davon ausgehen, dass die gesetzliche Mindestrücklage Ihre Liegenschaft nicht umfasst.

Herr Suschnigg bittet die Eigentümer weitere Informationen aus der o.a. Mitteilung zu entnehmen und sich bei allfälligen Fragen an die Hausverwaltung zu wenden.



ARIS Immobilienreuhand GmbH - Heinrichstraße 112/EG - 8010 Graz - Austria
+43 316 258575 - office@aris-immo.at - www.aris-immo.at

6. Besprechung der Betriebskosten/Rücklage und Information der Verwaltung über die finanzielle Situation der Wohnungseigentümergeinschaft

Allgemeine Betriebskosten

Die Abrechnung der tatsächlichen Aufwände erfolgt nach Wohnungseigentumsanteilen. Die bedauerlicherweise Rekordinflation sorgt laufend für einige Verteuerungen. Diese Rekordteuerungen musste die Hausverwaltung entsprechend berücksichtigen. Die erfolgte Erhöhung der monatlichen Vorschreibung wurde unter Berücksichtigung der absehbaren und bereits bekannten Steigerungen sowie auch der zukünftig zu erwartenden Teuerungen ermittelt.

Die Erhöhung der allgemeinen Betriebskosten ist daher der hohen Inflation und der einhergehenden generellen Teuerung geschuldet. Um Liquidität am Konto gewährleisten zu können, war daher eine Erhöhung, welche mindestens der Inflation entspricht, notwendig.

Rücklage

Die Rücklagenansparung beträgt derzeit insgesamt ca. 5.300,-€ pro Jahr. Ab dem dritten Jahr des Bestehens der Immobilie sollte eine Erhöhung der Rücklagenansparung angedacht werden. Die Rücklage stellt ein gemeinsames Sparbuch zur Erhaltung der Allgemeinflächen dar.

Über die Rücklage werden jene Kosten und Aufwände abgerechnet, welche nicht über die Betriebskosten verrechnet werden. Die Rücklage wird auf einem eigens eingerichteten Treuhandkonto verwahrt und ist sogenanntes Sondervermögen der Eigentümergeinschaft. Achtung: Es besteht kein gesetzlicher Anspruch auf Rückzahlung der einbezahlten Rücklage bei z.B. Verkauf oder Vermietung der Wohnung.

Die Eigentümergeinschaft wurde in der Jahresvorausschau 2024 darüber informiert, dass eine Indexierung der Rücklage seitens des Gesetzgebers beschlossen wurde. Es wurde ein gesetzliches Mindestmaß der Indexierung in Höhe von rd. 18,00 % ab dem 01.01.2024 (wiederkehrend alle zwei Jahre) festgelegt.

Aufgrund dieser geänderten Bestimmung musste eine Neuberechnung der monatlich vorgeschriebenen Rücklage vorgenommen werden.

Heizung

Die Beheizung der Anlage erfolgt mittels einer zentralen Wärmeversorgung, der Energieträger ist Fernwärme. Die Verbrauchskosten für Heizung und Kaltwasser werden durch Zähler der Firma Ista Österreich GmbH (ehemals die Firma Malik) aus Lebring erfasst und per Funk abgelesen. Die Heizkostenabrechnung wird ebenso durch die Firma Ista Österreich GmbH erledigt und an die Hausverwaltung übermittelt.

7. Allfälliges und Sonstiges, Vorbringen und weitere Anfragen der Wohnungseigentümer

Bauzuständigkeitsbericht Ing. Bernhard Gruber

Dazu besprechen die Eigentümer, dass folgende Gewerke am dringendsten zu prüfen und gegebenenfalls nach einer Prioritätenliste etwaige Mängel zu beheben sind:

- Vorplatzbereich und Fassade: Die Wassereintritte werden durch einer elektrischen Hebeanlage kontrolliert entwässert. Diese Hebeanlage ist bereits mehrfach ausgefallen und führte zur Niederschlagswasserableitung über die nahegelegene Rampenabfahrt in die Tiefgarage.



Immobilientreuhand

ARIS Immobilientreuhand GmbH - Heinrichstraße 112/EG - 8010 Graz - Austria
+43 316 258575 - office@aris-immo.at - www.aris-immo.at

Außerdem würde die Oberflächenentwässerung durch starken Niederschlag überlastet werden, weshalb es zu Feuchteschäden in vier Wohnungen des Hauses 64a gekommen ist.

Dazu beschließen die Eigentümer, dass eine Fachfirma überprüfen soll, wie mangelhaft die Sockelabdichtungen tatsächlich ausgeführt worden sind, dies erfolgt mit einer Bauteilöffnung. Im Zuge dessen sollen auch die dadurch betroffenen und durchnässten Bodenaufbauten überprüft werden.

- Tiefgarage

Seitens Ing. Gruber wurde festgestellt, dass Verdunstungsrinnen und Schöpfschächte fehlen. Die Verdunstungsrinnen können bei ausreichender Betonüberdeckung der Bewehrung nachgerüstet werden, hingegen das Nachrüsten von Schöpfschächten seitens der Eigentümer grundsätzlich derzeit ausgeschlossen wird, zumal dies aus technischen Gründen äußerst aufwendig wäre.

Diesbezüglich einigen sich die Eigentümer, dass ein Nachrüsten der Verdunstungsrinne seitens einer Baufirma überprüft werden soll. Außerdem sollen die Flachdachabdichtungen überprüft werden, da Wasserablaufspuren an der Tiefgaragendecke ersichtlich wären.

- Aufzug

Mehrmalige Wassereintritte über die Tiefgarage führten bereits zu Korrosionsschäden an der technischen Ausrüstung der Aufzugsanlage und wurde nach Angabe bereits mehrmals über eine Fachfirma wieder Instand gesetzt.

Außerdem sind beide Aufzugsschächte über einen Laubengang im Freien zugänglich, weshalb es immer wieder zu Wassereintritten kommt.

Dazu soll ebenfalls eine Baufirma entsprechende Lösungsvorschläge erörtern.

Hausbetreuung und Reinigungsplan

Sollte diesbezüglich Unzufriedenheit herrschen, wenden sich die Eigentümer direkt an die Hausverwaltung, damit etwaige Probleme behoben werden können.

Mülltrennung

Die Eigentümer werden sich bei der Hausverwaltung melden, wenn weitere Tonnen bestellt werden sollen, sofern die aktuelle Kapazität nicht ausreicht. Alle Bewohner werden ersucht insbesondere auf die korrekte Mülltrennung zu achten.

Die Silikonfugen im Bad

Silikonfugen sind laut ÖNORM Wartungsfugen, werden spröde und öffnen sich! Besonders wartungsintensive Silikonfugen finden Sie an den Übergängen der Duschwanne zur Duschwand und genau hier ist Vorsicht geboten, weil enorme Folgeschäden entstehen können.

Das Einsickern von Duschwasser in offene Fugen führt zu sich langsam ausbreitenden Wasserschäden, welche als erstes bei Ihren darunterliegenden Nachbarn auftauchen und für enormen Ärger sorgen können. Bis Ende 2022 waren derartige Folgeschäden im Rahmen der Gebäudeversicherung gedeckt, das OGH Urteil 7Ob135/22m vom 24/08/2022 hat dies jedoch geändert. Folgeschäden aus mangelnder Wartung von Silikonfugen stellen seither kein versichertes Ereignis mehr da! Das heißt konkret, dass die Kosten des Folgeschadens zu Lasten des Eigentümers / Mieters der Wohnung gehen, welcher die Wartung unterlassen hat. Die Folgeschäden können im Sanierungsfall viele tausend Euro betragen, deswegen Herr Suschnigg daran erinnert die Wartungsfugen in den Bädern zu kontrollieren und spröde Fugen sofort zu erneuern.



ARIS Immobilienbetreuung GmbH - Heinrichstraße 112/EG - 8010 Graz - Austria
+43 316 258575 - office@aris-immo.at - www.aris-immo.at

Wie auf dem Foto erkennbar ist, dringt über spröde und rissige Silikonfugen Wasser in das Mauerwerk ein.



8. Zusammenfassung und Verabschiedung durch den Verwalter

Herr Suschnigg bedankt sich für die rege Teilnahme und beendet die Versammlung um 17:45.

Mit besten Grüßen,

ARIS Immobilienbetreuung GmbH



2.5.2.4 Kostenaufstellung Sanierung

KS

GROUP

03.09.2025

GEBÄUDEBEGUTACHTUNG

Adresse:
Auftraggeber:

Pachern-Hauptstraße 64-64a, 8075 Hart bei Graz
WEG Pachern-Hauptstraße 64, 64a, p.A. ARIS Immobilienreuthand GmbH
Heinrichstraße 112, 8010 Graz

Auftrag:

- Begutachtung der Liegenschaft sowie Dokumentation von offensichtlichen Mängeln auf Basis des Bauzustandsberichtes von Herrn SV BM Ing. Bernhard Gruber vom 19.09.2023.

- Anschließend Erstellung einer Bewertung der Beanstandungen sowie die Hinterlegung mit groben Schätzkosten zur Behebung der jeweiligen Beanstandungen.

- Die folgende Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Die in der Liste angeführten Mängel sind als beispielhaft zu verstehen. Der jeweils beschriebene Mangel kann an mehreren Stellen vorhanden sein.

- Zur genauen Mängelfeststellung sind teils Sondierungen erforderlich.

Verwendete
Unterlagen:

- Der Lokalausgleich vom 17.06.2025 sowie 07.08.2025, die übermittelten Planunterlagen sowie der Bauzustandsbericht von Herrn SV BM Ing. Bernhard Gruber vom 19.09.2023.

Allgemein:

- Es handelt sich um eine GROBKOSTENSCHÄTZUNG gem. ÖNORM mit dementsprechenden Schwankungsbreiten.

- Grundlage der groben Kostenschätzungen bilden die o.a. verwendeten Unterlagen.

- Die Mengen wurden aufgrund fehlender genauer Polierpläne grob geschätzt. Es besteht keine Garantie auf Korrektheit der Mengenangaben.

- Aufgrund der derzeitigen Marktsituation kann nicht gewährleistet werden, ob die angegebenen Preise auch bei Ausschreibungen/Angabotsabgabe zu halten sind.

- Diese Grobkostenschätzung wird somit je nach Marktsituation Schwankungsbreiten aufweisen.

- Eine Begutachtung der Dachflächen konnte aufgrund der Unzugänglichkeit nicht durchgeführt werden.

- Die in der beiliegenden Dokumentation aufgenommenen Punkte sind beispielhaft. Die jeweilige Situation kann in der Liegenschaft mehrmals vorkommen.

- ACHTUNG: Das Entwässerungssystem wurde augenscheinlich nicht gem. Planung Oberflächenentwässerung vom 27.03.2019 umgesetzt. Eine Prüfung des Bestandes wird daher dringend empfohlen!

Legende:

Handlungsbedarf

zeitnaher Handlungsbedarf

akuter Handlungsbedarf

Nr.	Gewerk	Seite	Titel	mögliche Folgen	vorgeschlagene Maßnahme	Menge	EHP (netto)	Kostenabschätzung	Bewertung	Anmerkung
1	DD/Spengler	1-4	Müllraum	Substanzschädigung, Entwässerung auf Vorplatzfläche.	Verbleichungen und Rinne ergänzen, Einleitung in den Regensinkkasten, ev. Versetzen von diesem.	1 PA	€ 6 000,00	€ 6 000,00		
2	Maler/ Beschichter	5	Freistellplätze (Ergänzen Nummerierung)	-	Markierungen ergänzen.	8 Stk	€ 800,00	€ 800,00		
3	Baumeister	6-10	Vorplatzbereich (nicht funktionierende Oberflächenentwässerung)	Fluten der Tiefgarage.	Verbesserung der Regenwasserentwässerung (Prüfen der Hebeanlage), ev. zus. Schacht herstellen.	1 PA	€ 8 000,00	€ 8 000,00		Lt. Info Eigentümer Überflutung des Vorplatzes nur bei Starkregen. Schächte nicht lt. Einreichplanung! Ev. Kamerabefahrung durchführen, um das Entwässerungssystem überprüfen zu können.
4			Tiefgarage							
4.1	Baumeister/ Abdichter	11-12	Tiefgarage - Verpressarbeiten	Weitere Wassereintritte, Schädigung der Substanz.	Verpressen sämtlicher Außenwände - Bereich Boden zu aufsteigender Wand.	221 m	€ 250,00	€ 55 250,00		Verpressarbeiten sind keine Garantie auf Dichtigkeit. Ev. ist eine Nachverpressung erforderlich.
4.2	Maler/ Beschichter	13	Tiefgarage - Beschichtungshochzug	Betonabplatzungen, Korrosion der Bewehrung, etc.	Herstellen Beschichtungshochzug (Epoxyharz) inkl. Diamantschleifen.	221 m	€ 50,00	€ 11 050,00		Hochzug mind. 15 cm herstellen.

KS Baumanagement GmbH
Wagner- / Bro Straße 102, 8020 Graz

T: +43 (0) 316 / 81 84-21
E: office@ksat

4.3	Baumeister/ Abdichter	14-17	Tiefgarage - Bodenrisse	Weitere Wassereintritte, Schädigung der Substanz, Eindringen von Salzen.	Fugenverpressung mittels Kunstharz von Rissen > 0,3mm.	350 Stk	€ 35,00	€ 12 350,00	●	Mit Injektionsharz im Hochdruckverfahren Bohrlöcher und Nippel anbringen, Risse auspressen, danach verspachteln, anschließend reinigen der Oberfläche.
4.4	Baumeister	18-19	Tiefgarage - Fehlende Verdunstungsrinne	Stehendes Wasser, Salzbelastung.	Nachträgliches Herstellen von Verdunstungsrinnen.	25 m	€ 500,00	€ 12 500,00	●	
4.5	Baumeister/ Haustechnik	20-22	Tiefgarage - Fehlende Schopfschächte	Anfallendes Wasser kann nicht abgepumpt werden.	Nachträgliches Herstellen von Pumpschächte inkl. Pumpen und Verröhrung.	3 Stk	€ 4 000,00	€ 12 000,00	●	
4.6	Baumeister	23-25	Tiefgarage - Tiefgaragenrampe	Wassereintritte über die Rampe.	Anschließen der bestehenden Rigole an das Entwässerungssystem, Herst. Rigol vor TG-Abfahrt.	1 PA	€ 25 000,00	€ 25 000,00	●	gem. Angebot der Fa. Kollitsch vom 31.03.2025 inkl. Reserven.
4.7	DB/Spengler	26-27	Tiefgarage - Wasserablaufspuren an den Unterzügen	Substanzschädigung, Wassereintritte.	Prüfung der Flachdachabdichtung.	5 Stk	€ 600,00	€ 3 000,00	●	Annahme (Sonderungen) für punktuelle Ausbesserungen an der Dachfläche.
4.8	Baumeister/ Haustechnik	28-29	Tiefgarage - Lüftungsschächte	Wassereintritt in die Tiefgarage.	Einbau einer Pumpe inkl. Verröhrung.	2 Stk	€ 4 000,00	€ 8 000,00	●	Zus. ist die Dachfläche in diesem Bereich auf Undichtheiten zu prüfen.
4.9	Baumeister/ Abdichter	32-36	Tiefgarage - Technikraum im KC	Weitere Wassereintritte, Schädigung der Substanz.	Verpressen sämtlicher Außenwände.	40 m	€ 250,00	€ 10 000,00	●	siehe Punkt 4,1
4.10	Baumeister/ Abdichter	37	Tiefgarage - Aufzugsschacht	Weitere Wassereintritte, Schädigung der Substanz, Schädigung der Aufzugstechnik.	Verpressen der Aufzugsräume.	15 m	€ 250,00	€ 3 750,00	●	siehe Punkt 4,1
5	DB/Spengler	38	Flachdach - Dichtheitsprüfung	Wassereintritte/Schimmelbildung.	Dichtheitsprüfung sämtlicher Dachflächen mittels geeignetem Verfahren (Rauchgas, etc.).	2 PA	€ 2 000,00	€ 4 000,00	●	Ob weitere Beschädigungen am Dach vorhanden sind, konnte nicht beurteilt werden.
6			Terrassen / Balkone							
6.1	Baumeister	39	Terrassen / Balkone - fehlende Entwässerungsrinnen	Entspricht nicht den gültigen Normen, Wassereintritt in den Wohnraum.	Entwässerungsrinnen versetzen inkl. normgemäßer Stichleitungen zu den Ablaufpunkten.	49 m	€ 400,00	€ 19 600,00	●	
6.2	Baumeister/F assader	40-47	Terrassen / Balkone - fehlender/unsichergemäß hergestellter Dichtanstrich	Abplatzen des Putzes.	Herstellen eines Abschlusses gem. gültigen Verarbeitungsrichtlinien WDVS inkl. Dichtanstrich.	360 m	€ 80,00	€ 28 800,00	●	EG-OG2 Auch bereits sanierte Bereiche sind zu prüfen (tlw. Höhe zu gering, etc.).
6.3	Baumeister/ Abdichter	48-49	Terrassen / Balkone - fehlerhafte Abdichtung	Wassereintritte, Schimmelbildung, Schädigung der Substanz.	Sanierung der Abdichtung.	110,5 m	€ 400,00	€ 44 200,00	●	Erdgeschossbereich - Vorab Sondierungen durchführen! Annahme 50% der Abdichtung ist zu sanieren.
6.4	DB/Spengler	50-51	Terrassen / Balkone - Nachrüsten Regenrinnen	Ableitung der Regenwasser auf Privatflächen - unzulässig.	Nachrüsten von Regenrinnen und Fallrohren.	71 m	€ 100,00	€ 7 100,00	●	tlw. bereits durchgeführt. Annahme 50% noch erf.
7	Schlosser	52-57	Stiegenhäuser - 2. Handlauf nachrüsten	Gesetzlich vorgeschrieben - Haftungsthema bei Verletzung!	Ergänzen des 2. Handlaufs.	50 m	€ 150,00	€ 7 500,00	●	

8	H7/TET	58-61	Brandschotte wiederherstellen bzw. prüfen	Unzureichender Schutz im Brandfall.	Schließen sämtlicher offener Brandschotte.	8	Stk	€ 250,00	€ 2 000,00		2 fehlerhafte Schotte vor Ort gefunden, 6 weitere angenommen. Alle Brandschnittstellen sind zu prüfen!
9	Portalbauer	62-63	Falsche Größe Brandschutztür	Unzureichender Schutz im Brandfall.	Tausch der Brandschutztür.	1	PA	€ 3 000,00	€ 3 000,00		
10	BM/ Fensterb.	64-71	Unschonbarer Einbau der Fensterbänke (seitl. Abschluss mittels Silikon, Fuge unter Fensterbank verschlossen, etc.)	Schädigung der Substanz. Eindringen von Feuchtigkeit in die Fassade.	Demontage sämtlicher Fensterbänke und anschließende Wiedermontage gem. Richtlinie Fensterbank.	65	m	€ 200,00	€ 13 000,00		Sämtliche Fensterbänke nicht gem. Richtlinie Fensterbank verbaut.
11	BM	72-73	Fehlende Regensinkkästen	Keine Wartung möglich.	Verstopfungen, Überlaufen der Rinne.	10	Stk	€ 400,00	€ 4 000,00		Annahme 10 Stück.

	Summe (netto) Handlungsbedarf	€ 20 400,00
	Summe (netto) zeitnaher Handlungsbedarf	€ 64 900,00
	Summe (netto) akuter Handlungsbedarf	€ 215 500,00

Summe Kostenschätzung gesamt (netto)	€ 300 800,00
20% MwSt.	€ 60 160,00
Summe Kostenschätzung gesamt (brutto)	€ 360 960,00

2.5.2.5 Kanalbeitrag Ratenzahlung

- #462 <50100>
1. Erste Rate gleich buchen
 2. Als zweite Rate (ab Dez. 25)
- DA für 24 Monate einstellen
- 6.11.25 KG



HART
bei Graz

Finanzen & IKT

Bearbeiterin: Sibylle Schmutzer, BSc
Tel.: 0316/491102-73
Fax: 0316/491102-79
E-Mail: buchhaltung@hartbeigraz.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

Hart bei Graz, am 05.11.2025

An
WEG Pachern-Hauptstraße 44
Pachern-Hauptstraße 64a
8075 Hart bei Graz

GZ: 900-5-51/5758/2025_3
Bewilligung Ihres Ansuchens um Ratenzahlung vom 01.09.2025

BESCHEID

SPRUCH

Gemäß § 44 Abs 1 lt d Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 in der geltenden Fassung, wird das am 11.08.2025 eingelangte Ansuchen von der WEG Pachern-Hauptstraße 64, vertreten durch ARIS Immobilientreuhand GmbH, Heinrichstraße 112/EG, 8010 Graz, um Ratenzahlung des offenen Betrages idHv € 37.396,36 zu folgenden nachstehenden Raten – gemäß § 212 iVm § 212b Bundesabgabenordnung (BAO) in der geltenden Fassung, auf Grund des in der Sitzung des Gemeindevorstandes am 22.10.2025 gefassten Beschlusses **unter der Voraussetzung, dass alle Raten fristgerecht bezahlt werden, da andernfalls der gesamte Betrag sofort fällig wird und umgehend eingeklagt wird**

bewilligt.

33000 000001069 Gemeinde Hart bei Graz
Objekt: 462 WEG Pachern-Hauptstraße 64, 64a 8075 Hart bei
Graz Betrag: 1.558,18 (brutto)
05.11.2025 Referent: Ribo Almin
RG-Nr.: WEG
Pachern-Hauptstraße 44, 64a Ratenzahlung
Kanal
ITS.FILE.1400458



Seite 1 von 3

Gemeinde Hart bei Graz

Johann Kamper-Ring 1, A-8075 Hart bei Graz, Bezirk Graz-Umgebung
UID ATU28562203 | gde@hartbeigraz.at • www.hartbeigraz.at

**Ratenplan:**

1. Rate	15.11.2025	1 558,18
2. Rate	01.12.2025	1 558,18
3. Rate	01.01.2026	1 558,18
4. Rate	01.02.2026	1 558,18
5. Rate	01.03.2026	1 558,18
6. Rate	01.04.2026	1 558,18
7. Rate	01.05.2026	1 558,18
8. Rate	01.06.2026	1 558,18
9. Rate	01.07.2026	1 558,18
10. Rate	01.08.2026	1 558,18
11. Rate	01.09.2026	1 558,18
12. Rate	01.10.2026	1 558,18
13. Rate	01.11.2026	1 558,18
14. Rate	01.12.2026	1 558,18
15. Rate	01.01.2027	1 558,18
16. Rate	01.02.2027	1 558,18
17. Rate	01.03.2027	1 558,18
18. Rate	01.04.2027	1 558,18
19. Rate	01.05.2027	1 558,18
20. Rate	01.06.2027	1 558,18
21. Rate	01.07.2027	1 558,18
22. Rate	01.08.2027	1 558,18
23. Rate	01.09.2027	1 558,18
24. Rate	01.10.2027	1 558,18

BEGRÜNDUNG

Dem Antrag war aus den folgenden Gründen zuzustimmen:

Nach sorgfältiger Prüfung des vorliegenden Falls stimmen wir einer positiven Entscheidung gemäß § 212 BAO zu. Die Begründung Ihres Antrags konnte überzeugend darlegen, dass die sofortige oder vollständige Entrichtung der Abgaben mit erheblichen Härten verbunden wäre und dass die Einbringlichkeit der Abgaben durch die Stundung nicht gefährdet wird. Aus diesen Gründen wird dem Antrag auf Zahlungserleichterung gemäß § 212 BAO zugestimmt.

Hinweis: Nach Beendigung der Stundung werden Stundungszinsen in der Höhe von 6% p.A. fällig.

Seite 2 von 3

Gemeinde Hart bei Graz

Johann Kamper-Ring 1, A-8075 Hart bei Graz, Bezirk Graz-Umgebung
 UID ATU28562203 | gde@hartbeigraz.at • www.hartbeigraz.at



RECHTSMITTELBELEHRUNG

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Berufung einzulegen. Die Berufung muss schriftlich, innerhalb eines Monats ab Zustellung bei der bescheiderlassenden Behörde eingebracht werden.

Die Berufung kann auch fernschriftlich, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingereicht werden. Für sämtliche Formen der elektronischen Einbringung von Eingaben (einschließlich der Einbringung per E-Mail) haben Sie die im Internet unter der Adresse „www.hartbeigraz.at“ bekannt gemachten technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen (besondere Übermittlungsformen, zulässige Datenträger, Dateiformate und Dateigrößen) des elektronischen Verkehrs zu beachten.

Eine Berufung muss die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, eine Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung enthalten. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung (§ 254 BAO), das heißt, dass durch Einbringung einer Berufung die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt und insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten wird.

Für den Gemeindevorstand,
für den Bürgermeister

Sandra Schöberl
Finanzleiterin

	Dieses Dokument wurde amtssigniert! Informationen unter http://www.hartbeigraz.at/index.php/home/amtssignatur
Hinweis:	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokumentes hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde. Signatur aufgebracht von Sandra Schöberl, 05.11.2025 10:39:21

Ergeht an:

WEG Pachern-Hauptstraße 64, vertreten durch ARIS Immobilienreuehand GmbH

Seite 3 von 3

Gemeinde Hart bei Graz

Johann Kamper-Ring 1, A-8075 Hart bei Graz, Bezirk Graz-Umgebung
UID ATU28562203 | gde@hartbeigraz.at • www.hartbeigraz.at

2.5.2.6 Kontoauszüge

Kontendruck

Buchungen des Zeitraums 01.11.2021 - 11.05.2026

Objekt: WEG Pachern-Hauptstraße 64, 64a 8075 Hart bei Graz | Obj.-Nr. 462

23000 00462 0107 001
CW - Immobilienbesitz GmbH

Tür/Stiege/Lage: -/PKW P 7/-

			Übertrag Soll	Übertrag Haben	Saldo Alt
			0,00	0,00	0,00 Haben
Datum	Beleg	Buchungstext	Soll	Haben	Saldenlauf
01.11.21	VO 3	Vorschreibung	23,40		-23,40
01.12.21	VO 4	Vorschreibung	23,40		-46,80
01.01.22	VO 1	Vorschreibung	23,40		-70,20
01.02.22	VO 2	Vorschreibung	23,40		-93,60
04.02.22	AUZ 11	CW - Immobilienbesitz GmbH		70,20	-23,40
01.03.22	VO 3	Vorschreibung	23,40		-46,80
04.03.22	AUZ 33	CW - Immobilienbesitz GmbH		70,20	23,40
16.03.22	UB 8	Umbuchung von 23000 00462 0108 001 nach 23000 00462 0107 001	23,40		0,00
01.04.22	VO 4	Vorschreibung	23,40		-23,40
05.04.22	AUZ 64	CW - Immobilienbesitz GmbH		70,20	46,80
12.04.22	UB 14	Umbuchung von 23000 00462 0108 001 nach 23000 00462 0107 001	46,80		0,00
01.05.22	VO 5	Vorschreibung	23,40		-23,40
04.05.22	AUZ 81	CW - Immobilienbesitz GmbH		70,20	46,80
11.05.22	UB 20	Umbuchung von 23000 00462 0122 001 nach 23000 00462 0107 001	46,80		0,00
01.06.22	VO 6	Vorschreibung	23,40		-23,40
07.06.22	AUZ 112	CW - Immobilienbesitz GmbH		46,80	23,40
16.06.22	UB 28	Umbuchung von 23000 00462 0108 001 nach 23000 00462 0107 001	23,40		0,00
01.07.22	VO 7	Vorschreibung	23,40		-23,40
04.07.22	AUZ 133	CW - Immobilienbesitz GmbH		23,40	0,00
01.08.22	VO 8	Vorschreibung	23,40		-23,40
02.08.22	AUZ 168	CW - Immobilienbesitz GmbH		23,40	0,00
01.09.22	VO 9	Vorschreibung	25,56		-25,56
02.09.22	AUZ 196	CW - Immobilienbesitz GmbH		25,56	0,00
01.10.22	VO 10	Vorschreibung	25,56		-25,56
04.10.22	AUZ 228	CW - Immobilienbesitz GmbH		25,56	0,00
01.11.22	VO 11	Vorschreibung	25,56		-25,56
03.11.22	AUZ 258	CW - Immobilienbesitz GmbH		25,56	0,00
01.12.22	VO 12	Vorschreibung	25,56		-25,56
01.01.23	VO 1	Vorschreibung	28,12		-53,68
01.02.23	VO 2	Vorschreibung	28,12		-81,80
01.03.23	VO 3	Vorschreibung	28,12		-109,92
01.04.23	VO 4	Vorschreibung	28,12		-138,04
01.05.23	VO 5	Vorschreibung	28,12		-166,16
01.06.23	VO 6	Vorschreibung	28,12		-194,28
01.07.23	VO 7	Vorschreibung	28,11		-222,39
01.08.23	VO 8	Vorschreibung	28,11		-250,50
01.08.23	BA 9	BK-Abrechnung 01.01.2022-31.12.2022	-16,93		-233,57
01.09.23	VO 10	Vorschreibung	28,11		-261,68
01.10.23	VO 11	Vorschreibung	28,11		-289,79
01.11.23	VO 12	Vorschreibung	28,11		-317,90
28.11.23	MS 310	Mahnspesen	10,00		-327,90
01.12.23	VO 13	Vorschreibung	28,11		-356,01
01.01.24	VO 1	Vorschreibung	30,30		-386,31
01.02.24	VO 2	Vorschreibung	30,30		-416,61
01.03.24	VO 3	Vorschreibung	30,30		-446,91
01.04.24	VO 6	Vorschreibung	30,30		-477,21
01.05.24	VO 7	Vorschreibung	30,30		-507,51
01.06.24	VO 8	Vorschreibung	30,30		-537,81
01.07.24	VO 9	Vorschreibung	30,30		-568,11
01.08.24	VO 10	Vorschreibung	30,30		-598,41
01.08.24	BA 11	BK-Abrechnung 01.01.2023-31.12.2023	2,01		-600,42

Kontendruck

Buchungen des Zeitraums 01.11.2021 - 11.05.2026

Objekt: WEG Pachern-Hauptstraße 64, 64a 8075 Hart bei Graz | Obj.-Nr. 462

23000 00462 0107 001
 CW - Immobilienbesitz GmbH
 Tür/Stiege/Lage: -/PKW P 7/-

				Übertrag Soll	Übertrag Haben	Saldo Alt
				0,00	0,00	0,00 Haben
Datum	Beleg		Buchungstext	Soll	Haben	Saldenlauf
01.09.24	VO	12	Vorschreibung	30,30		-630,72
01.10.24	VO	13	Vorschreibung	30,30		-661,02
01.11.24	VO	14	Vorschreibung	30,30		-691,32
01.12.24	VO	16	Vorschreibung	30,30		-721,62
01.01.25	VO	1	Vorschreibung	30,30		-751,92
01.02.25	VO	2	Vorschreibung	30,30		-782,22
01.03.25	VO	3	Vorschreibung	30,30		-812,52
11.03.25	MS	49	Mahnspesen	20,00		-832,52
01.04.25	VO	4	Vorschreibung	30,30		-862,82
10.04.25	MS	74	Mahnspesen	20,00		-882,82
01.05.25	VO	5	Vorschreibung	30,30		-913,12
01.06.25	VO	6	Vorschreibung	30,30		-943,42
01.07.25	VO	7	Vorschreibung	27,17		-970,59
01.08.25	VO	8	Vorschreibung	27,17		-997,76
01.08.25	BA	9	BK-Abrechnung 01.01.2024-31.12.2024	-75,98		-921,78
21.08.25	MS	165	Mahnspesen	10,00		-931,78
01.09.25	VO	10	Vorschreibung	27,17		-958,95
01.10.25	VO	11	Vorschreibung	27,17		-986,12
01.11.25	VO	12	Vorschreibung	27,17		-1.013,29
01.12.25	VO	13	Vorschreibung	27,17		-1.040,46
01.01.26	VO	1	Vorschreibung	28,07		-1.068,53
01.02.26	VO	2	Vorschreibung	28,07		-1.096,60
01.03.26	VO	3	Vorschreibung	28,07		-1.124,67
01.04.26	VO	4	Vorschreibung	28,07		-1.152,74
01.05.26	VO	5	Vorschreibung	28,07		-1.180,81
01.05.26	EVO	6	Extra-Vorschreibung	386,86		-1.567,67
2.018,75				451,08	2.018,75	451,08
Umsatz Periode Soll				Umsatz Periode Haben	Summe Soll	Summe Haben
						Saldo per 11.05.2026: 1.567,67 Soll

Kontendruck

Buchungen des Zeitraums 01.11.2021 - 11.05.2026

Objekt: WEG Pachern-Hauptstraße 64, 64a 8075 Hart bei Graz | Obj.-Nr. 462

23000 00462 0108 001
 CW - Immobilienbesitz GmbH
 Tür/Stiege/Lage: -/PKW P 8/-

			Übertrag Soll	Übertrag Haben	Saldo Alt
			0,00	0,00	0,00 Haben
Datum	Beleg	Buchungstext	Soll	Haben	Saldenlauf
01.11.21	VO	3	Vorschreibung		-23,40
01.12.21	VO	4	Vorschreibung		-46,80
01.01.22	VO	1	Vorschreibung		-70,20
04.01.22	BA	2	CW - Immobilienbesitz GmbH	70,20	0,00
01.02.22	VO	2	Vorschreibung		-23,40
01.03.22	VO	3	Vorschreibung		-46,80
16.03.22	UB	8	Umbuchung von 23000 00462 0108 001 nach 23000 00462 010	23,40	-23,40
01.04.22	VO	4	Vorschreibung		-46,80
12.04.22	UB	14	Umbuchung von 23000 00462 0108 001 nach 23000 00462 010	46,80	0,00
01.05.22	VO	5	Vorschreibung		-23,40
01.06.22	VO	6	Vorschreibung		-46,80
16.06.22	UB	28	Umbuchung von 23000 00462 0108 001 nach 23000 00462 010	23,40	-23,40
01.07.22	VO	7	Vorschreibung		-46,80
04.07.22	AUZ	133	CW - Immobilienbesitz GmbH	23,40	-23,40
01.08.22	VO	8	Vorschreibung		-46,80
02.08.22	AUZ	168	CW - Immobilienbesitz GmbH	23,40	-23,40
01.09.22	VO	9	Vorschreibung		-48,96
02.09.22	AUZ	196	CW - Immobilienbesitz GmbH	25,56	-23,40
01.10.22	VO	10	Vorschreibung		-48,96
04.10.22	AUZ	228	CW - Immobilienbesitz GmbH	25,56	-23,40
01.11.22	VO	11	Vorschreibung		-48,96
03.11.22	AUZ	258	CW - Immobilienbesitz GmbH	25,56	-23,40
01.12.22	VO	12	Vorschreibung		-48,96
01.01.23	VO	1	Vorschreibung		-77,08
01.02.23	VO	2	Vorschreibung		-105,20
01.03.23	VO	3	Vorschreibung		-133,32
01.04.23	VO	4	Vorschreibung		-161,44
01.05.23	VO	5	Vorschreibung		-189,56
01.06.23	VO	6	Vorschreibung		-217,68
01.07.23	VO	7	Vorschreibung		-245,79
01.08.23	VO	8	Vorschreibung		-273,90
01.08.23	BA	9	BK-Abrechnung 01.01.2022-31.12.2022	-16,93	-256,97
01.09.23	VO	10	Vorschreibung		-285,08
01.10.23	VO	11	Vorschreibung		-313,19
01.11.23	VO	12	Vorschreibung		-341,30
28.11.23	MS	310	Mahnspesen	10,00	-351,30
01.12.23	VO	13	Vorschreibung		-379,41
01.01.24	VO	1	Vorschreibung		-409,71
01.02.24	VO	2	Vorschreibung		-440,01
01.03.24	VO	3	Vorschreibung		-470,31
01.04.24	VO	6	Vorschreibung		-500,61
01.05.24	VO	7	Vorschreibung		-530,91
01.06.24	VO	8	Vorschreibung		-561,21
01.07.24	VO	9	Vorschreibung		-591,51
01.08.24	VO	10	Vorschreibung		-621,81
01.08.24	BA	11	BK-Abrechnung 01.01.2023-31.12.2023	2,01	-623,82
01.09.24	VO	12	Vorschreibung		-654,12
01.10.24	VO	13	Vorschreibung		-684,42
01.11.24	VO	14	Vorschreibung		-714,72
01.12.24	VO	16	Vorschreibung		-745,02
01.01.25	VO	1	Vorschreibung		-775,32

Kontendruck

Buchungen des Zeitraums 01.11.2021 - 11.05.2026

Objekt: WEG Pachern-Hauptstraße 64, 64a 8075 Hart bei Graz | Obj.-Nr. 462

23000 00462 0108 001

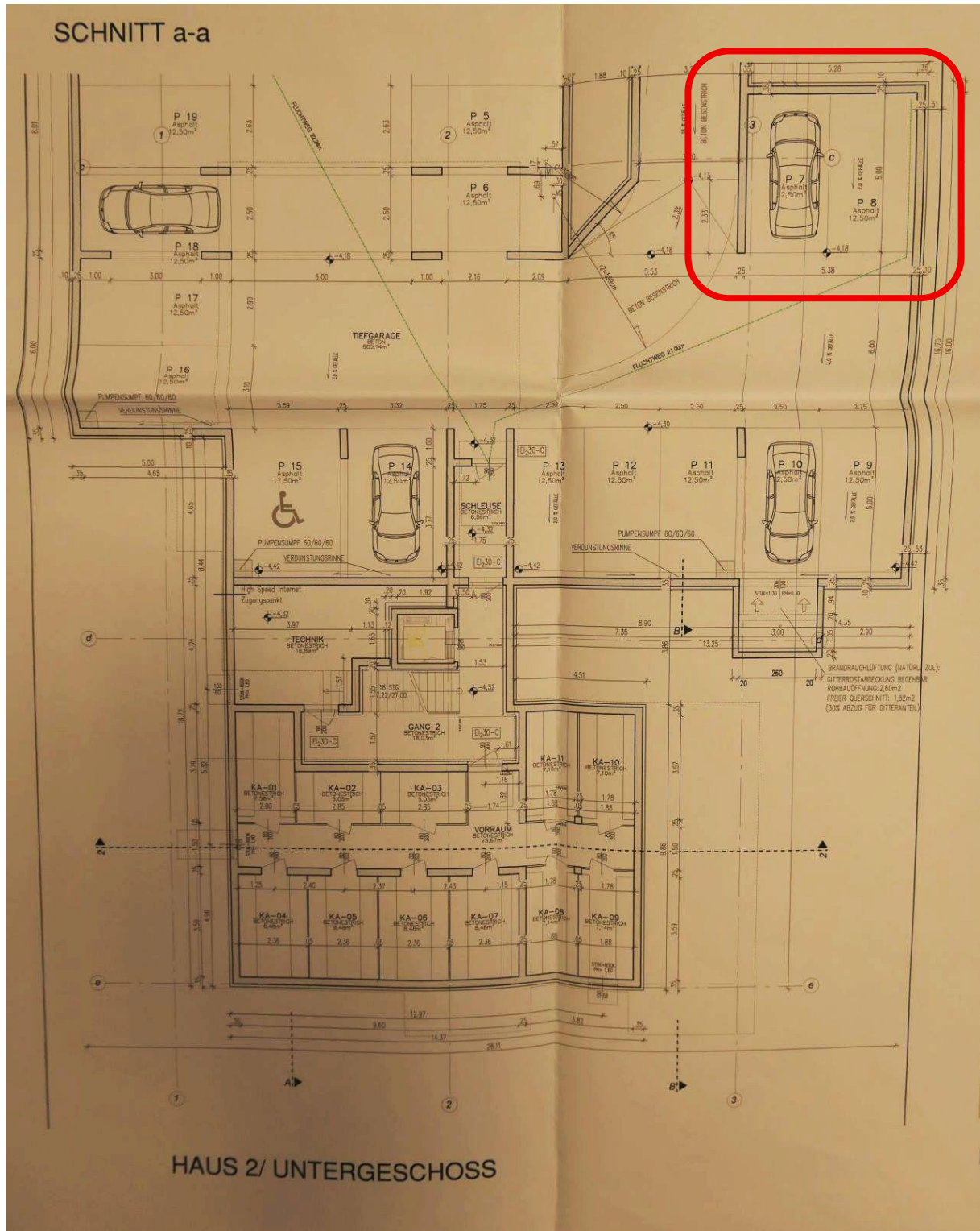
CW - Immobilienbesitz GmbH

Tür/Stiege/Lage: -/PKW P 8/-

				Übertrag Soll	Übertrag Haben	Saldo Alt
				0,00	0,00	0,00 Haben
Datum	Beleg		Buchungstext	Soll	Haben	Saldenlauf
01.02.25	VO	2	Vorschreibung	30,30		-805,62
01.03.25	VO	3	Vorschreibung	30,30		-835,92
11.03.25	MS	49	Mahnspesen	20,00		-855,92
01.04.25	VO	4	Vorschreibung	30,30		-886,22
10.04.25	MS	74	Mahnspesen	20,00		-906,22
01.05.25	VO	5	Vorschreibung	30,30		-936,52
01.06.25	VO	6	Vorschreibung	30,30		-966,82
01.07.25	VO	7	Vorschreibung	27,17		-993,99
01.08.25	VO	8	Vorschreibung	27,17		-1.021,16
01.08.25	BAK	9	BK-Abrechnung 01.01.2024-31.12.2024	-75,98		-945,18
21.08.25	MS	165	Mahnspesen	10,00		-955,18
01.09.25	VO	10	Vorschreibung	27,17		-982,35
01.10.25	VO	11	Vorschreibung	27,17		-1.009,52
01.11.25	VO	12	Vorschreibung	27,17		-1.036,69
01.12.25	VO	13	Vorschreibung	27,17		-1.063,86
01.01.26	VO	1	Vorschreibung	28,07		-1.091,93
01.02.26	VO	2	Vorschreibung	28,07		-1.120,00
01.03.26	VO	3	Vorschreibung	28,07		-1.148,07
01.04.26	VO	4	Vorschreibung	28,07		-1.176,14
01.05.26	VO	5	Vorschreibung	28,07		-1.204,21
01.05.26	EVO	6	Extra-Vorschreibung	386,86		-1.591,07
				1.878,35	287,28	
				Umsatz Periode Soll	Umsatz Periode Haben	
				Summe Soll	Summe Haben	

Saldo per 11.05.2026: **1.591,07 Soll**

2.6 Grundrissplan



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.

3.1.4 **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:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
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 %
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 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	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 %			

3.2 Bewertung

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

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen sind. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und vergleichbarer Lage herangezogen.

Die erhobenen Vergleichspreise beziehen sich auf Tiefgaragenabstellplätze aus der Umgebung.

KG	EZ	Adresse	Kauf-datum	Preis	Index	Lage	Zu-stand	Anpassung gesamt	Preis angepasst
63268	1343	8074 Raaba-Grambach, Fuchshof 4 KFZ-AP Nr. 79 TG	13.04.2022	18.000	4%	-8%	-5%	-9%	16.380
63268	1343	8074 Raaba-Grambach, Fuchshof 6 KFZ-AP Nr. 49 TG	27.04.2022	18.000	4%	-8%	-5%	-9%	16.380
63114	999	8042 Graz, Autaler Straße 15c KFZ B26, TG	14.06.2022	30.000	4%	-8%	5%	1%	30.300
63255	479	8075 Hart bei Graz, Pachern Hauptstr. 64, P 22	20.04.2022	20.000	4%	0%	-5%	-1%	19.800

Mittelwert: **20.715**

Aufgrund der oben dargestellten Mängel werden vom ermittelten Vergleichspreis die anteiligen Sanierungskosten und die anteilige Restschuld des Kanalbeitrages in Abzug gebracht.

Vergleichspreis	€	20.715
- (€ 360.960,-- + €28.047,--) x 0,53 %	€	- 2.062
Vergleichswert je Abstellplatz	€	18.653

3.3.2 Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese ergibt, dass aufgrund der bestehenden Mängel und einer damit einhergehenden zusätzlichen Unsicherheit für einen möglichen Erwerber ein zusätzlicher Abschlag von 8% vorzunehmen ist.

Vergleichswert je Abstellplatz	€ 18.653,--
<u>abzüglich 8 %</u>	<u>€ - 1.492,--</u>
Verkehrswert je Abstellplatz	€ 17.161,--

Verkehrswert KFZ-Abstellplatz PKW P 7 (gerundet) € **17.200,--**
(in Worten: Euro sechszehntausendsechshundert)

Verkehrswert KFZ-Abstellplatz PKW P 8 (gerundet) € **17.200,--**
(in Worten: Euro sechszehntausendsechshundert)

3.4 Zubehör

Die Wohnungseigentumsobjekte verfügen über kein Zubehör

Zeitwert Zubehör € **0,--**

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, 08. Juni 2026



Mag. Thomas Praschinger, MSc
(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)