



www.gutachten-sv.at



Dr. Josef Bernhofer
Sachverständiger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienwesen, Parifizierungen und Bauwesen
Ziviltechniker Architektur
Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz

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

309 E 49/25g

An das
Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

**EXEKUTIONSSACHE
MBA Marcus Weissina
Markus Wasshuber**

Betreibende Partei: Schmiedeweg 1-3 Projekt GmbH
Opernring 4/1. OG/Top 3, 8010 Graz
Firmenbuchnummer 582640z

vertreten durch: Grasch + Krachler Rechtsanwälte OG
Grazerstraße 130, 8430 Leibnitz
Tel.: 03452 82875. Firmenbuchnummer 401171h
(Zeichen: Schmiedeweg/Bauabgabe)

1. Verpflichtete Partei: MBA Marcus Weissina, geb. 11.10.1968
Kornblumenweg 8. 8077 Gössendorf

2. Verpflichtete Partei: Markus Wasshuber, geb. 31.10.1981
Haydnweg 12, 8071 Hausmannstätten

Sonstige Beteiligte: Bettina Müller-Weissina, geb. 12.07.1973
Freundeneggerstraße 38, 8071 Hausmannstätten

Wegen: EUR 34.274,10 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u.
Forderungsex.)

GUTACHTEN

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

KG 63104 Lend EZ 202 hievon je 61/11282-Anteile B-LNR 155 und 156.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

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

2 Befund

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

3 Gutachten

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

4 Anhang

- 4.1 Wohnungsgrundriss
- 4.2 Vorschreibung
- 4.3 Nutzwertgutachten – Auszug
- 4.4 Mietvertrag

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

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

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom Sachverständigen am **18.11.2025** durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben außerdem teilgenommen:

Frau Fatima Saitova (Mieterin)

Herr Dr. Johann Grasch (Vertreter der betreibenden Partei)

1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **18.11.2025** als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Vorbemerkungen

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

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

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

- Befundaufnahme
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen beim Geoinformationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Graz
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme im Bauakt
- Erhebungen im Lärmkataster
- Immobilien Markt Rating (Markt Research) (www.immarate.sprengnetter.at)
- Einsichtnahme in den Lärmkataster Quelle: www.larminfo.at
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen im Bombenblindgänger-Kataster
- Erhebungen bei der Stadt Graz, Abt. für Gemeindeabgaben
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Baugrundpreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2019-2023
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagenteile (3. Auflage, 2006)
- Informationsschreiben der Hausverwaltung vom 26.11.2025
- Vorschreibung vom 13.12.2024 gültig ab 01.01.2025
- Benützungsbewilligung nach §12 (2) Zif. 2 des WEG 1975 vom 31.03.1976 (GZ A10/3-KII-2868/1967-17)
- Baubewilligungsbescheid vom 03.11.1967 (GZ A17-K-3470/1-1967)
- Baubewilligungsbescheid vom 12.06.1970 (GZ A10/3-KII-2868-1967-5)
- Energieausweis vom 23.03.2020
- Nutzwertgutachten vom 27.01.1976
- Protokoll der WE-Versammlung vom 08.10.2025
- HORA-Pass vom 19.11.2025
- Kaufvertrag vom 19.03.2012 (BG 641 TZ 3016/2012)

2 Befund

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

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

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

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

Bodenmechanik und Baustatik

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

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

2.1 Grundbuchstand

EZ 202



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend EINLAGEZAHL 202
BEZIRKSGERICHT Graz-West

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 155, 156 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6830/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 7167/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
423	GST-Fläche	2499	
	Bauf.(10)	852	
	Bauf.(20)	25	
	Gärten(10)	1622	Keplerstraße 36
			Keplerstraße 36a

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

155 ANTEIL: 61/11282

Marcus Weissina

GEB: 1968-10-11 ADR: Freudeneggerstraße 38, Hausmannstätten 8071

a 16462/1978 Wohnungseigentum an W 27 Keplerstr. 36

b 3016/2012 IM RANG 2050/2012 Kaufvertrag 2012-03-19 Eigentumsrecht

c 3016/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

156 ANTEIL: 61/11282

Bettina Müller-Weissina

GEB: 1973-07-12 ADR: Freudeneggerstraße 38, Hausmannstätten 8071

a 16462/1978 Wohnungseigentum an W 27 Keplerstr. 36

b 3016/2012 IM RANG 2050/2012 Kaufvertrag 2012-03-19 Eigentumsrecht

c 3016/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

92 auf Anteil B-LNR 155 156

a 10294/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-11-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.000,--

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

c gelöscht

141 auf Anteil B-LNR 155

a 6830/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung

vollstr EUR 500.000,-- samt 4 % Z seit 2024-08-08

Kosten EUR 17.518,66 samt 4 % Z seit 2025-07-01 für

Volksbank Wien AG (FN 211524s)

(311 E 46/25f)

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

Grundbuch

11.09.2025 14:14:28

2.2 Einheitswert

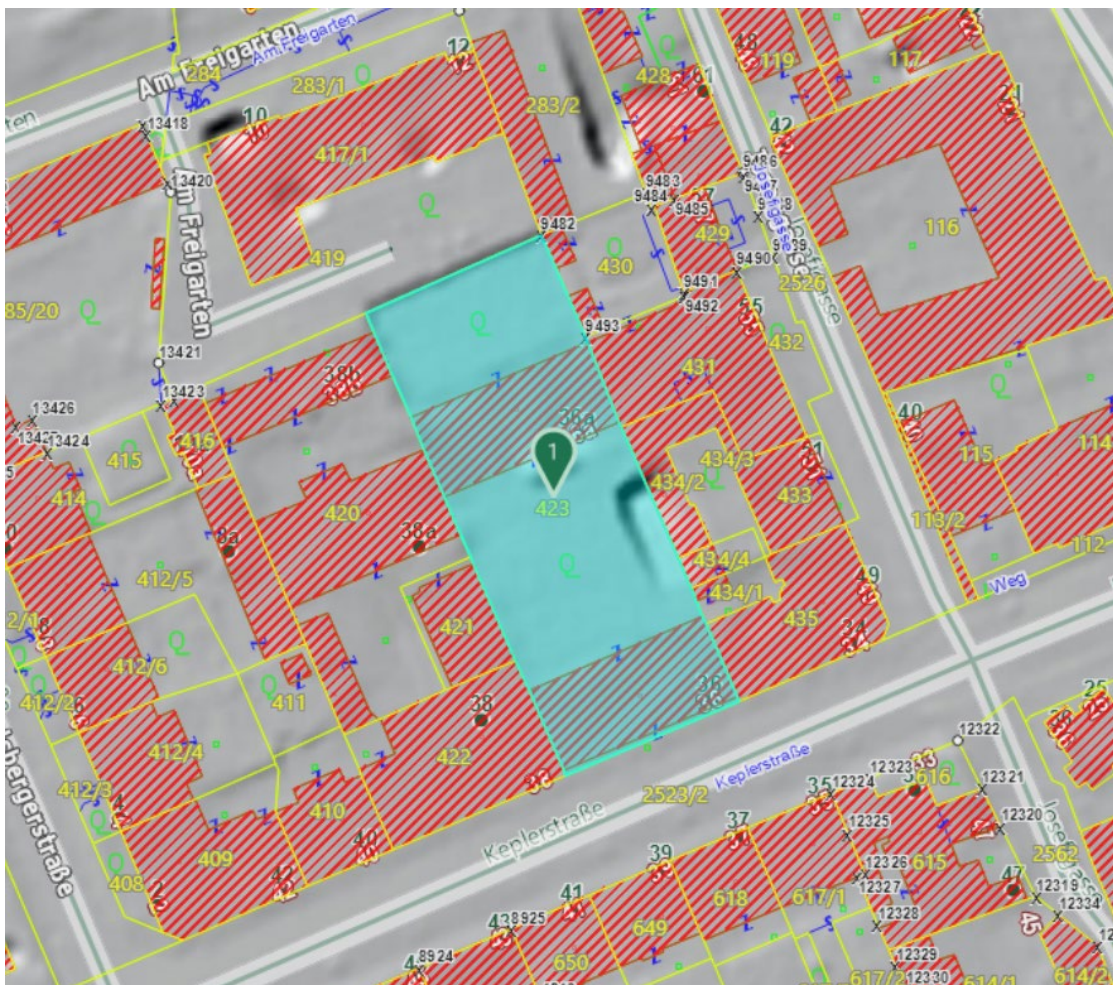
Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die je 61/11282-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top W 27 (Eigentumswohnung) an der Liegenschaft EZ 202 der KG 63104 Lend, mit der Liegenschaftsadresse: Keplerstraße 36, 8020 Graz.

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

Nutzfläche der Eigentumswohnung Top W 27 gem. NWGA:	69,36 m²
--	----------------------------



(Auszug aus der Digitalen Katastermappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft, mit der EZ 202 der KG 63104 Lend, auf der sich der Bewertungsgegenstand befindet, hat ein Gesamtausmaß von 2.499 m² (lt. Grundbuchsstand) und ist mit einem Mehrparteienhaus bebaut.

Die Liegenschaft ist regelmäßig konfiguriert. Das Grundstück weist ein Gefälle auf. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken aber auch gewerblich genutzt.

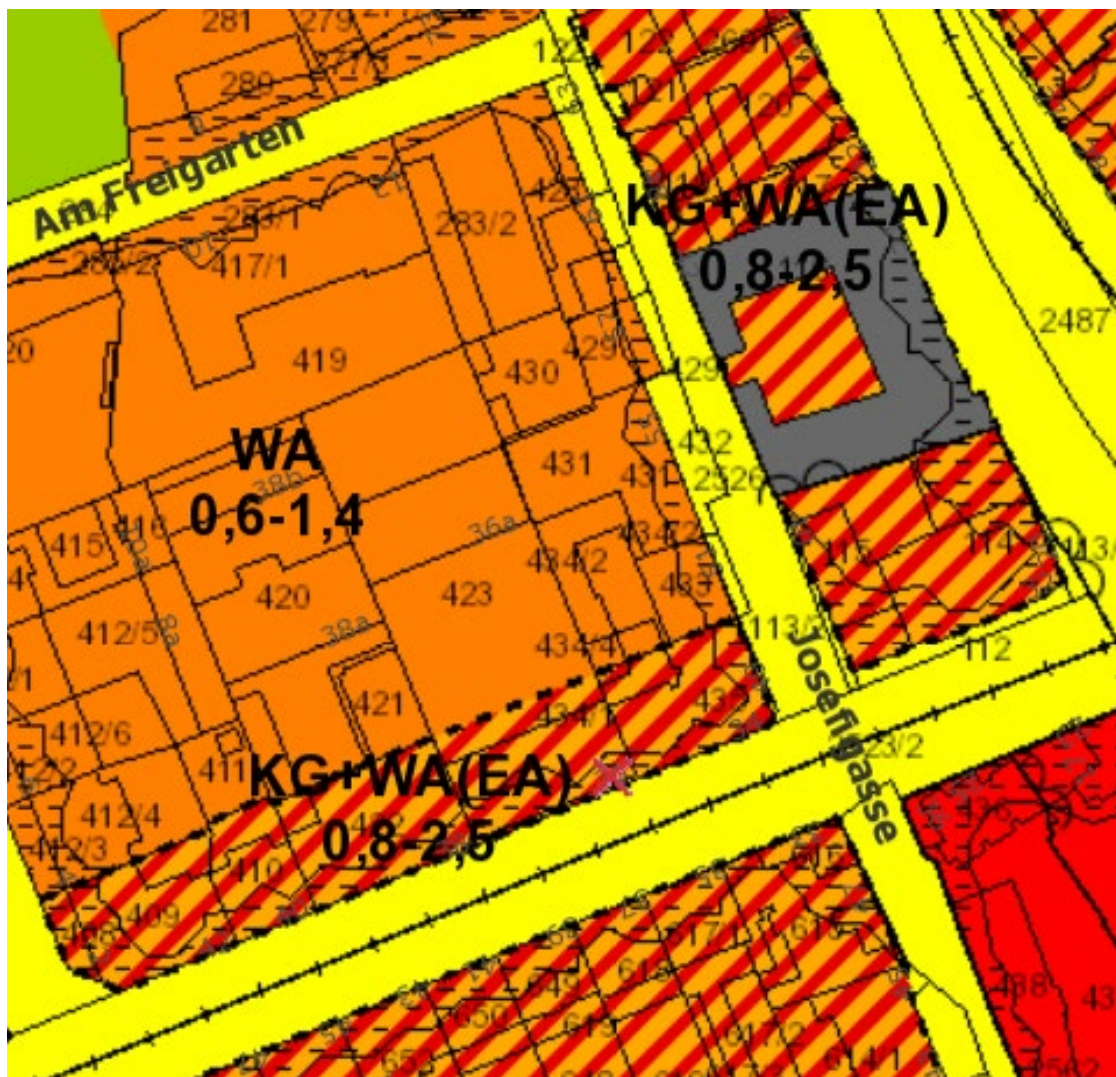


2.4.2 Aufschließung

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

2.4.3 Flächenwidmung

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde i.d.g.F. als **Wohnen Allgemein (WA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,4** bzw. teilweise als Kerngebiet mit Wohnen Allgemein unter Ausschluss von Einkaufszentren (**KG + WA (EA)**) mit einer **Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5** ausgewiesen.

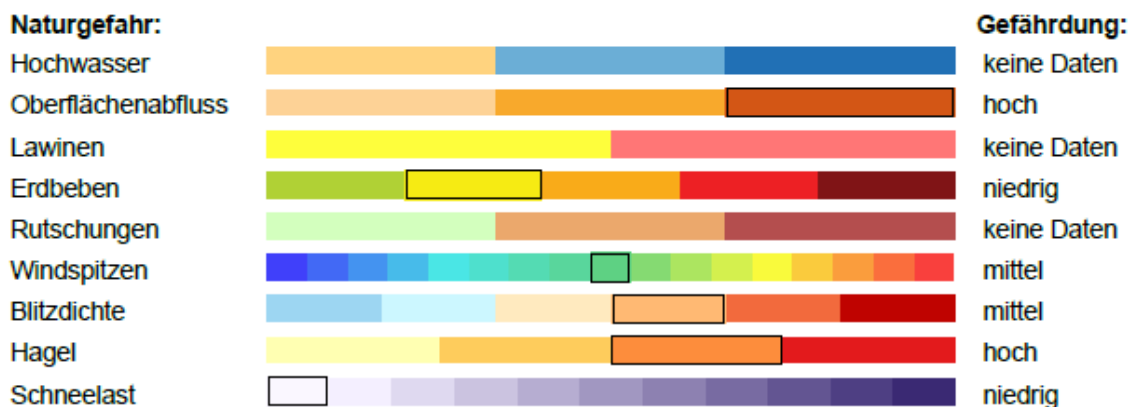


Flächenwidmungsplan der Stadt Graz

HORA-Pass




Adresse: Keplerstraße 36, 8020 Graz, Österreich
Seehöhe: 352 m
Auswerteradius: 160 m
Geogr. Koordinaten: 47,07577° N | 15,42785° 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.








Legende und weiterführende Informationen


















i 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



i Erdbeben¹

-  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




i 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







i Lawinen

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


i Rutschungen

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












i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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



i Hagelgefährdung - max. Hagelkorngroße 30-jährlich

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

i Schneelast² [kN/m²]

-  > 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

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

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

2.4.4 Rechte und Lasten

EZ 202

A2-Blatt:

Im A2-Blatt finden sich keine eingetragenen Lasten/Rechte.

C-Blatt:

Im C-Blatt finden sich keine eingetragenen Lasten/Rechte.

Es wurden keine außerbücherliche Darlehen bekanntgegeben.

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.

2.5 Allgemeine Beschreibung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine in einem mehrgeschoßigen Wohngebäude gelegene Wohnung mit Vorraum/Flur, einem Wohnraum, einem Schlafräum, Küche und Sanitärbereichen (Badezimmer, separates WC) im Ausmaß von 69,36m².

Flure und Erschließungsbereiche

Die Erschließung der Wohnung erfolgt über einen Vorraum/Flur, von dem aus die weiteren Räume zugänglich sind. Die Wände zeigen dem Augenschein nach keine markanten Risse oder großflächigen Putzschäden; punktuelle Bohrlöcher, leichte Anschmutzungen und Gebrauchsspuren sind als üblich anzusehen. Der Bodenbelag besteht überwiegend aus Keramik, Laminat o.ä..

Wohn- und Schlafräume

Die Wohn- und Schlafräume weisen ein übliches Belichtungs- und Belüftungsverhältnis auf. Die Fenster wurden als Holzfenster errichtet. Für die Beschattung wurden Rollläden angebracht.

Die Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen entsprechen einem wohnüblichen Standard (Parkett, Laminat). Teilweise sind Schäden bzw. altersbedingte Gebrauchsspuren vorhanden. Die Wand- und Deckenflächen sind hell gehalten, überwiegend glatt zeigen aber in den Außenwandbereichen (Ecken) auffallende Feuchteränder bzw. Schimmelbildungen.

Küchenbereich

Die Küche wurde als Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte sowie Spüle errichtet.

Es sind typische Küchengeräte (Kochfeld, Backrohr, etc.) vorhanden.

Sanitärbereiche (Bad und WC)

Die Sanitärbereiche (Badezimmer und separates WC) wurden mit keramischen Wand- und Bodenbelägen versehen. Sanitärkeramik (Waschtisch, WC oder Badewanne) ist in heller Standardfarbe ausgeführt. Die Ausstattung entspricht einem üblichen Wohnstandard, ohne barrierefreien Ausführung.

Die Belüftung im WC erfolgt mechanisch.

Nebenraum – Kellerabstellraum, Abstellplatz Auto

Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit der Nr. 27 zugeordnet. Die Nutzung erfolgt als Lagerfläche für Hausrat und sonstige Gegenstände.

Punktuelle Verfärbungen an Wänden und im Bodenbereich sind erkennbar bzw. nicht auszuschließen. Diese können auf eine gewisse Feuchtebeanspruchung (z.B. Kondensat, kurzzeitige Durchfeuchtung) hinweisen.

Die Belichtung erfolgt über künstliches Licht, eine natürliche Belichtung bzw. Belüftung ist nicht vorhanden. Für einen Abstellraum entspricht dies im Allgemeinen dem üblichen Standard.

PKW-Abstellplatz

Der PKW-Abstellplatz ist als markierter Stellplatz mit der Nr. 27 der Eigentumswohnung als Wohnungseigentums-Zubehör zugeordnet.

Haustechnik (Heizung, Warmwasser, Elektro; Sichtprüfung)

In den Wohn- und Schlafräumen sind Heizkörper (Platten- oder Gliederheizkörper) vorhanden. Die Heizkörper und Anschlussleitungen wirken intakt; Undichtheiten, starke Korrosion oder provisorische Reparaturen sind dem Augenschein nach nicht ersichtlich. Die Wärmeerzeugung besteht aus einer zentralen Heizungsanlage welche durch eine Fernwärmeübergabestation mit Wärme versorgt wird.

Insgesamt ist die haustechnische Ausstattung nach Augenschein funktionsfähig und für eine übliche Wohnnutzung geeignet. Ob sie den jeweils maßgeblichen technischen Normen und Richtlinien zum Errichtungszeitpunkt bzw. zum Bewertungsstichtag voll entspricht, bedarf gegebenenfalls eigener Fachgutachten (insbesondere Elektrosicherheitsbefund, Heizungsprüfungen).

Nutzung und Raumprogramm

Die Wohnung war am Tag der Befundaufnahme von den Mietern bewohnt und möbliert. Das Raumprogramm umfasst einen Vorraum/Flur, einen Wohnraum, einem Zimmer, eine Küche sowie Sanitärbereiche (Bad, getrenntes WC). Überdies verfügt die Eigentumswohnung über eine verbaute Loggia.

Die Räume sind so angeordnet, dass eine zweckentsprechende Wohnnutzung möglich ist. Eine allfällige Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist auf Grund der direkten Lage zur Keplerstraße anzunehmen. Durch die Lage im 7. OG ist eine gute Aussicht über Teile der Grazer Innenstadt gegeben.

Bauzustand, Instandhaltung, Restnutzungsdauer

Wohnung

Der Bauzustand der Wohnung ist dem Augenschein nach als altersentsprechend und überwiegend laufend instandgehalten zu bezeichnen. Es zeigen sich geringere Substanzschäden an den Innenoberflächen. Wand- und Deckenflächen sind technisch intakt; punktuelle optische Mängel sind vorhanden.

Aussage zur wirtschaftlichen RND (qualitativ, ohne Zahl)

Qualitativ ist festzuhalten, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Wohnung samt Nebenraum und PKW-Abstellplatz nach dem vorliegenden Befund mittelfristig bis längerfristig gegeben ist. Die bauliche Grundsubstanz zeigt keinen Hinweis auf eine nahende Gebrauchsunfähigkeit.

Zubehör

Bei der Befundaufnahme am 18.11.2025 konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte sowie Spüle. Es sind typische Küchengeräte (Kochfeld, Backrohr, etc.) vorhanden.

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

Am Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand bewohnt und möbliert. Es wurde ein Bestandsverhältnis bekanntgegeben.

2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

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

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

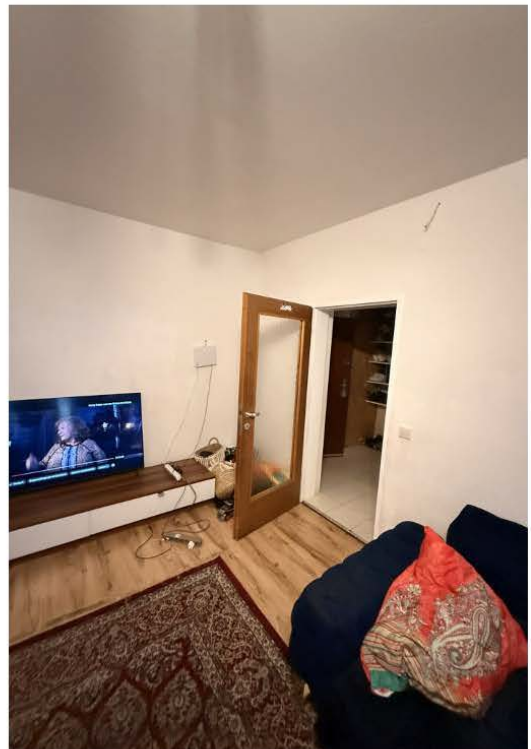
Bei der zu bewertenden Immobilie sind die potenziellen Käufer Konsumenten. Bei den Ausgangswerten für die Liegenschaftsbewertung erfolgt dementsprechend eine Berücksichtigung der USt.

2.7 Fotodokumentation





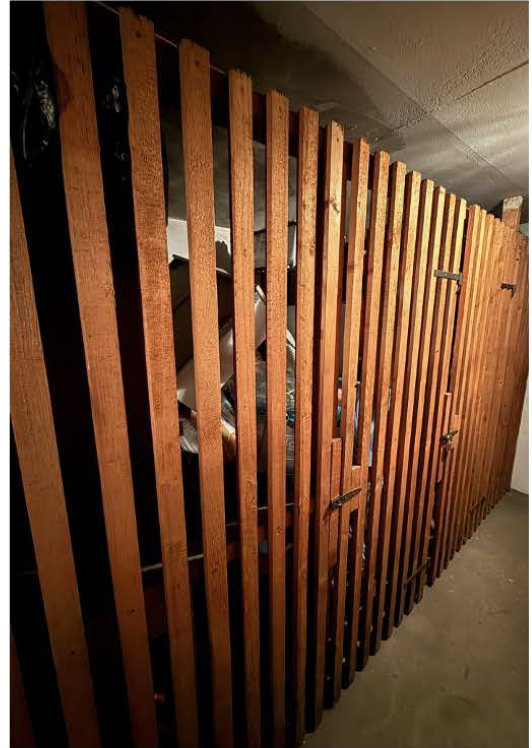












2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist lt. Abfrage vom 20.11.2025

nicht

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

Erläuterungen

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



2.8.2 Straßenverkehrslärm (Nacht)

Im Bereich des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes ist gem. Lärmkataster des Gis-Steiermark mit einer Belastung hinsichtlich Schienenlärm von 59 dB bis zu 64 dB (Nacht) zu rechnen.



Auszug aus dem Lärmkataster des GIS-Steiermark

2.9 Energieausweis

Es konnte vom Sachverständigen ein Energieausweis vom 23.03.2020 erhoben werden.

HWB Ref, SK: 143,80 kWh/m²
fGEE, SK: 2,49

2.10 Informationen der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die Interessensgemeinschaft Wohnanlage Greinitz, Keplerstraße 36, 8020 Graz. Sämtliche nachstehende Angaben beruhen auf Informationen der Hausverwaltung.

Von der Hausverwaltung wurden am 26.11.2025 folgende Angaben übermittelt:

- 1) Aktuell ist außer den normalen Instandhaltungsmaßnahmen nichts geplant.
- 2) Es wurden gerade (im November fertiggestellt) Balkonsanierungsarbeiten in der Anlage durchgeführt. Der Balkon der Wohnung 027 war nicht betroffen. Außerdem haben wir vor 2 Jahren eine Photovoltaikanlage aufs Dach installiert.
- 3) Zur Wohnung sind ein fixes Kellerabteil und ein fixer Garagenplatz zugeteilt.
- 4) Es gibt kein Darlehen.
- 5) Keine Hausbesorgerwohnung vorhanden.

2.10.1 Betriebskosten

Die Betriebskosten inkl. Verwaltungskostenpauschale für die Wohnung **Top W 27** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.01.2025 monatlich **198,47 € (exkl. 10% Ust)**.

2.10.2 Reparaturrücklage

Der Betrag für die Instandhaltung für die Wohnung **Top W 27** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.01.2025 monatlich **62,36 €**.

2.10.3 Heizkosten

Die Heizkostenkostenpauschale für die Wohnung **Top W 27** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.01.2025 monatlich **140,00 € (exkl. 20% Ust)**.

Die Warmwasserpauschale für die Wohnung **Top W 27** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.01.2025 monatlich **22,20 € (exkl. 10% Ust)**.

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

Liegenschaften bzw. Wohnungseigentumsobjekte wie das gegenständliche werden – sofern sie bestandsfrei sind bzw. in absehbarer Zeit bestandsfrei sind – grundsätzlich zur **Eigennutzung** erworben, wobei sich Kaufinteressenten bei der Preisbildung vorwiegend am Substanzwert (Sachwert) unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter sowie Bauzustand und Anschaffungskosten **vergleichbarer** Objekte - orientieren.

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

3.2 Ermittlung des Vergleichswertes

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

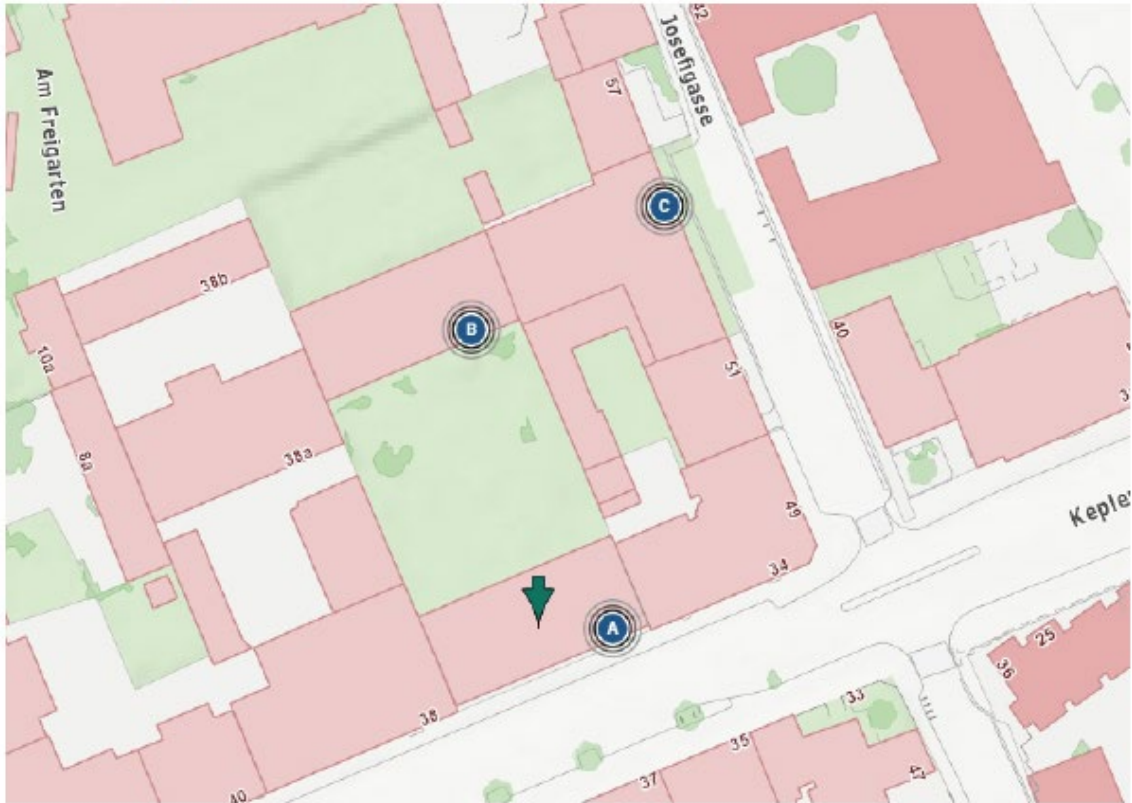
Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden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

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

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

Übersicht der Vergleichsliegenschaften:

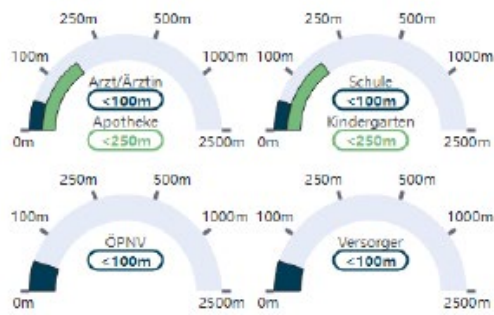
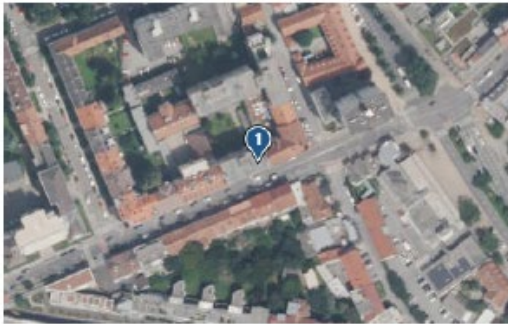
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	4927/2023	13.05.2023	67,00	2.223,88 €	2.223,88 € *
2/A	Eigentumswohnung	6815/2021	04.06.2021	67,71	2.067,64 €	2.067,64 € *
3/B	Eigentumswohnung	8388/2023	16.10.2023	69,60	2.586,21 €	2.586,21 € *
4/B	Eigentumswohnung	3037/2023	09.02.2023	108,00	2.037,04 €	2.037,04 € *
5/B	Eigentumswohnung	11102/2021	27.07.2021	136,00	2.352,94 €	2.352,94 € *
6/C	Eigentumswohnung	4920/2021	20.01.2021	86,00	2.534,88 €	2.534,88 € *
7/C	Eigentumswohnung	3463/2020	03.04.2020	30,72	1.627,60 €	1.627,60 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.05.2023
Tagebuchzahl	4927/2023
Grundbuch	63104 Lend
EZ	202
Adresse	Keplerstraße 36 W 22 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 423
Verkäufer	Neumann
Käufer	Fuchs

weitere Informationen

Parifizierung	1978
Anteile	60/5641
Kellerabteil	Ja
Kfz-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.499,00 m ²
Bebaute Fläche	852,00 m ²
Nutzfläche	67,00 m ²

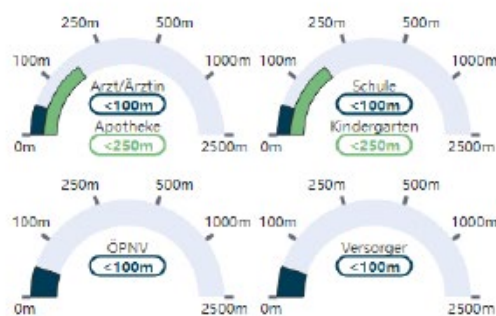
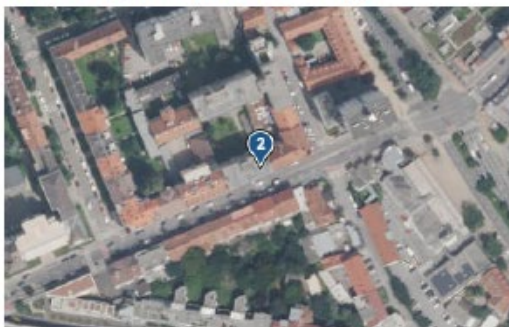
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	149.000,00 €
Nutzfläche	67,00 m ²
Preis/m ²	2.223,88 €
Preis korr. / m ²	2.223,88 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, m² sind ca-Angaben, inkl. 1 Loggia

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 11 m

Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.06.2021
Tagebuchzahl	6815/2021
Grundbuch	63104 Lend
EZ	202
Adresse	Keplerstraße 36 W 26 8020 Graz
Verkäufer	Premberger
Käufer	Bartl

weitere Informationen

Parifizierung	1978
Anteile	59/5641
Kellerabteil	Ja
Kfz-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.499,00 m ²
Bebaute Fläche	852,00 m ²
Nutzfläche	67,71 m ²

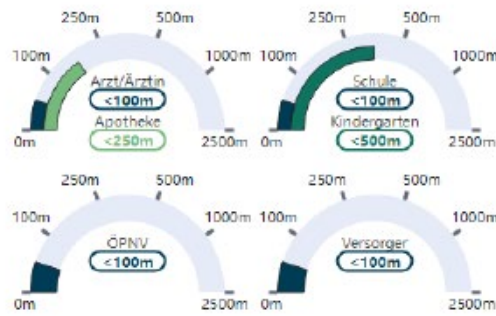
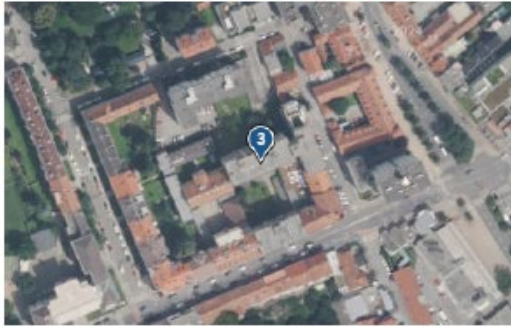
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	140.000,00 €
Nutzfläche	67,71 m ²
Preis/m ²	2.067,64 €
Preis korr. / m ²	2.067,64 €

Aus dem KV: Nfl exkl. Loggia;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 11 m

Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.10.2023
Tagebuchzahl	8388/2023
Grundbuch	63104 Lend
EZ	202
Adresse	Keplerstraße 36a W 2, 1. OG 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 423
Verkäufer	Gredler
Käufer	MF Holding GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.622,00 m ²
Nutzfläche	69,60 m ²

Berechnungsdaten

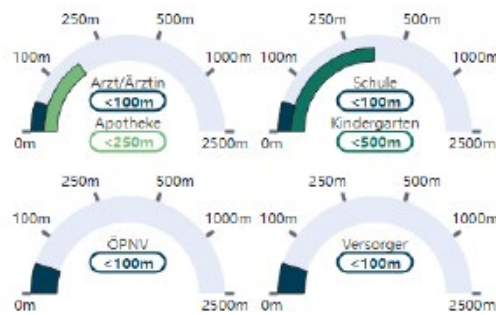
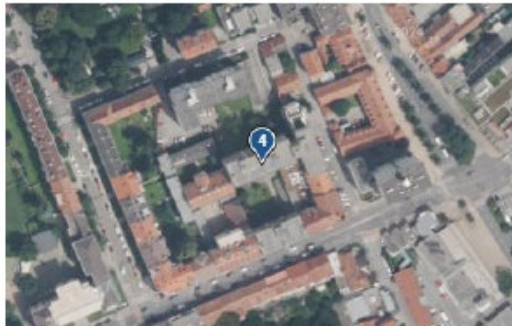
Gesamtkaufpreis	180.000,00 €
Nutzfläche	69,60 m ²
Preis/m ²	2.586,21 €
Preis korr. / m ²	2.586,21 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Widmung: Bauland,
renovierungsbedürftig, 1 Loggia
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 44 m

weitere Informationen

Widmung	Bauland
Anteile	56/5641
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Nr. 4: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.02.2023
Tagebuchzahl	3037/2023
Grundbuch	63104 Lend
EZ	202
Adresse	Keplerstraße 36a W 8 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 423
Verkäufer	Kohl
Käufer	Akdag

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.499,00 m ²
Bebaute Fläche	852,00 m ²
Nutzfläche	108,00 m ²

Berechnungsdaten

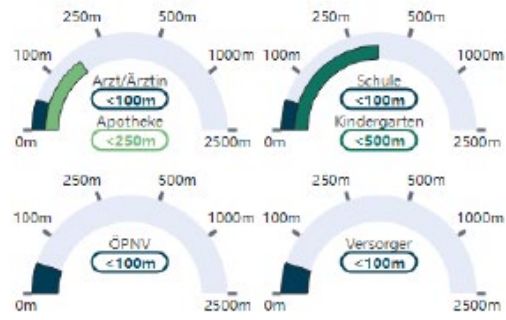
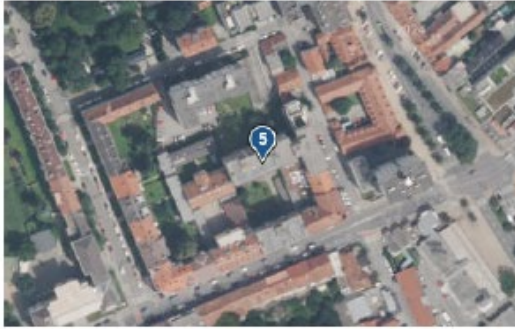
Gesamtkaufpreis	220.000,00 €
Nutzfläche	108,00 m ²
Preis/m ²	2.037,04 €
Preis korr. / m ²	2.037,04 €

Aus dem KV: zuzügl. Preis Inventar:5.000,00 €, Preis inkl.
Inventar, m² sind ca Angaben, 1 Balkon, 1 Loggia
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 44 m

weitere Informationen

Inventar	5.000,00 €
Parifizierung	1978
Anteile	86/5641
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.07.2021
Tagebuchzahl	11102/2021
Grundbuch	63104 Lend
EZ	202
Adresse	Keplerstraße 36a W 31, 9. Stock 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 423
Verkäufer	Sattler
Käufer	Gesslbauer

weitere Informationen

Anteile	116/5641
Kellerabteil	Ja
Kfz-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

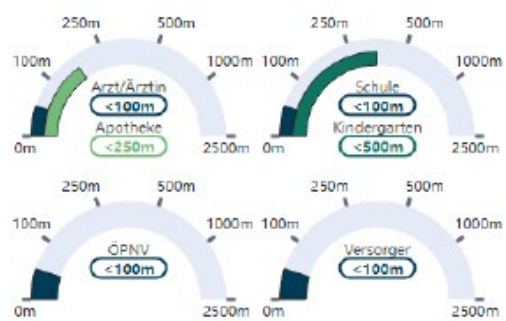
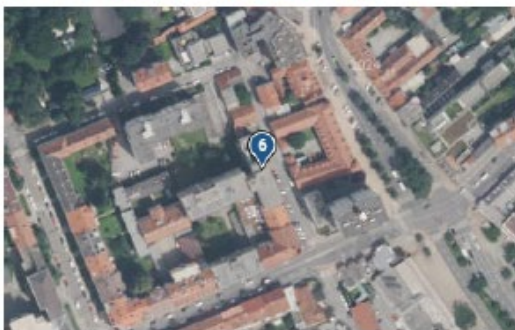
Grundstücksfläche	2.499,00 m ²
Nutzfläche	136,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	320.000,00 €
Nutzfläche	136,00 m ²
Preis/m ²	2.352,94 €
Preis korr. / m ²	2.352,94 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, 1 Loggia, 1 Balkon
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 44 m

Nr. 6: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	20.01.2021
Tagebuchzahl	4920/2021
Grundbuch	63104 Lend
EZ	206
Adresse	Josefigasse 55 W 50 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 431 63104 - 432
Verkäufer	Breuer
Käufer	Fuchs

weitere Informationen

Parifizierung	1977
Anteile	74/2947
Kellerabteil	Ja
Kfz-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

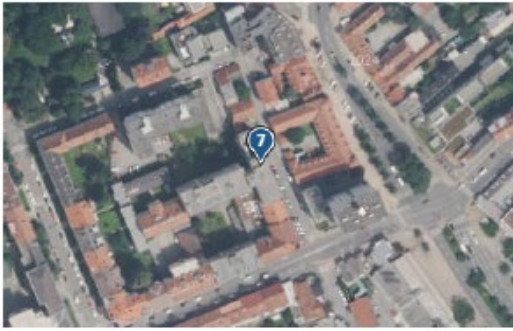
Grundstücksfläche	726,00 m ²
Bebaute Fläche	548,00 m ²
Nutzfläche	86,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	218.000,00 €
Nutzfläche	86,00 m ²
Preis/m ²	2.534,88 €
Preis korr. / m ²	2.534,88 €

Aus dem KV: Loggia, sanierungsbedürftig
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 63 m

Nr. 7: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.04.2020
Tagebuchzahl	3463/2020
Grundbuch	63104 Lend
EZ	206
Adresse	Josefigasse 55 W 10, 2. OG 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 431 63104 - 432
Verkäufer	WFG Vermietung GmbH & Co KG
Käufer	Kaufmann

Flächendaten

Grundstücksfläche	726,00 m ²
Nutzfläche	30,72 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	50.000,00 €
Nutzfläche	30,72 m ²
Preis/m ²	1.627,60 €
Preis korr. / m ²	1.627,60 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 63 m

weitere Informationen

Parifizierung	1977
Anteile	22/2947
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Vergleichswert

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

Eigentumswohnung:

Für die Bewertung konnten **10** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **7** Kaufvorgänge mit Preisen von **€ 1.627,60** bis **€ 2.586,21** in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden.

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

Wertbeeinflussende Faktoren

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

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

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

Der harmonisierte **Vergleichswert** für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Top W 27 inkl. KFZ-Abstellplatz beträgt je m² Wohnnutzfläche (gerundet):

2.200,00 €

Der auf das **Wohnungseigentumsobjekt Top W 27** mit einer Wohn-Nutzfläche von **69,36 m²** umgelegte **Wert** beträgt somit:

152.592,00 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

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

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

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

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

Für dringend zu erledigende Reparatur-, Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten werden Kosten in der Höhe von 4.000,00 EUR in Ansatz gebracht und vom Vergleichswert abgezogen.

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

3.3 Verkehrswert der Liegenschaftsanteile

3.3.1 Zusammenstellung

Vergleichswert des Bewertungsgegenstandes: <u>Top W 27 inkl. KFZ-Abstellplatz</u>	152.592,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Reparaturen)	- 4.000,00 €
<hr/>	
Summe:	148.592,00 €
<hr/>	

3.3.2 Marktanpassung

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

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

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

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

Verkehrswert somit: 148.592,00 €

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro einhundertneunundvierzigtausend)	149.000,-- €
--	--------------

3.4 Zubehör

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

Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte sowie Spüle mit Küchengeräten (Kochfeld, Backrohr, etc.).

Zeitwert Zubehör: 300,00 €

Zeitwert des Zubehörs: (in Worten: Euro dreihundert)	300,00 €
---	-----------------

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

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

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

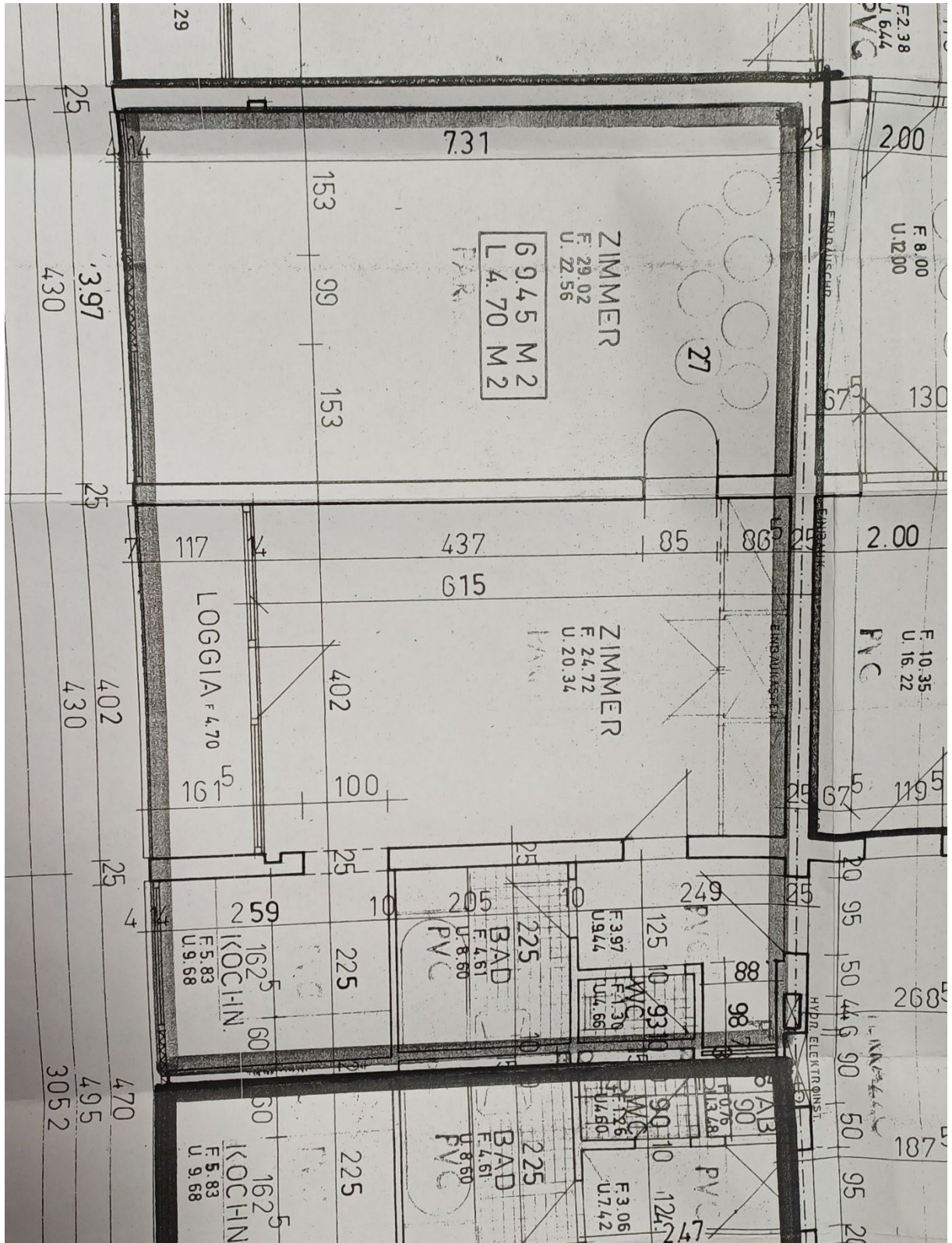
Graz, am 02.12.2025



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

4 Anhang

4.1 Wohnungsgrundriss



4.2 Vorschreibung

Interessensgemeinschaft Wohnanlage Greinitz
Büro: 8020 Graz, Keplerstraße 36a, Tel & Fax: 71 54 70 e-mail: hvwa.greinitz@chello.at

Ans: Interessensgemeinschaft Wohnanlage Greinitz
Ihre Email: marcus.weissina@speed.at

Familie
Bettina und Marcus Weissina
Kornblumenweg 8
8077 Gössendorf

Graz, 13.12.2024
Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01 / 2025

Nutzungsobjekt: Objekt 1, Wohnung in 8020 Graz , Keplerstraße 36 / 027
Rechnungsaussteller: Interessensgemeinschaft Wohnanlage Greinitz

Zahlungsreferenz: 000000000289 **gültig ab:** 01.01.2025
Kundennummer: 027 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU59412424
Rechnungsnummer: 028

Sehr geehrte Familie Weissina!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt

Vorschreibungsposition	Netto	Ust-Satz	USt-Betrag	Brutto	
Betriebskosten	198,47	10,00 %	19,85	218,32	
Heizkosten	140,00	20,00 %	28,00	168,00	
Warmwasser	22,20	10,00 %	2,22	24,42	
Reparaturfond	62,36	0,00 %	0,00	62,36	
Gesamtsumme	€ 423,03		€ 50,07	€ 473,10	
	0,00 % Ust von		62,36	0,00	62,36
	10,00 % Ust von		220,67	22,07	242,74
	20,00 % Ust von		140,00	28,00	168,00

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT39ZZZ00000027752 Zahlart: Dauerauftrag
STEIERMAERKISCHE SPARKASSE, BIC: STSPAT2G, IBAN: AT83 2081 5025 0071 3447
Kontoinhaber: Interessensgemeinschaft Wohnanlage
Greinitz, 8020 Graz

Ihre Bankverbindung:
Bank Austria, BIC: BKAUATWW, IBAN: AT89 1200 0765 2099 5500
Kontoinhaber: Weissina Marcus Mandatsreferenz: 492v01

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.
Bitte überprüfen Sie die Höhe ihres Dauerauftrages und passen diesen gegebenenfalls an.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

4.4 Mietvertrag

MIETVERTRAG

abgeschlossen am unten bezeichneten Tage zwischen

VERMIETER:
Bettina Müller-Weissina
Moosburger Str. 4c
9201 Krumpendorf a. Wörthersee

MIETER:
Mohammed GHUNAIM u. Fatima SAITOVA
Keplerstrasse 36
8020 Graz

MIETGEGENSTAND:
Keplerstrasse 36
8020 Graz

PRÄAMBEL

Bettina Müller-Weissina ist Eigentümerin der Liegenschaft Keplerstrasse 36, 8020 Graz - Top Nr. 27. Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass für das gegenständliche Mietverhältnis – unbeschadet der Geltung zwingender Rechtsnormen – ausschließlich die Bestimmungen dieses Vertrages und subsidiär hierzu die Bestimmungen des ABGB rechtswirksam sind. Dementsprechend gelangen die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) nur in dem in § 1 Abs. 4 MRG (Einleitungssatz) normierten Umfang zur Anwendung.

I. MIETGEGENSTAND

1. Der Vermieter vermietet und übergibt, der Mieter mietet und übernimmt die ordnungsgemäß ausgestattete Wohnung Top 27, bestehend aus einer Küche, einem Essen/Wohnbereich, zwei extra Zimmer, Vorraum, Badezimmer, und einer Loggia, sowie dem zu Top 27 gehörenden Parkplatz in der Tiefgarage und wird nachfolgend "Mietgegenstand" genannt. Herr Muhammed Ghunaim und Frau Fatima Saitova, nachfolgend "Mieter" genannt, mieten sohin hiermit diesen Mietgegenstand gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages.
2. Vermieter und Mieter haben sich auf eine Gesamtmietzins für die Wohnung Top27 verständigt und geeinigt. Dem Mieter ist das Flächenausmaß der Wohnung sowie die räumliche Aufteilung bekannt.
3. Festgehalten wird, dass der Mietgegenstand von den Vertragsparteien eingehend besichtigt wurde und dieser durch den Mietvertrag hinreichend spezifiziert ist.
4. Allfällige Mängel, die der Mieter bei Übergabe rügt, sind gesondert (Pkt. III.) aufzunehmen.
5. Ausdrücklich besteht Einvernehmen darüber, dass nur der Innenbereich des Mietgegenstandes samt der zur Wohnung gehörenden Loggia vermietet ist. Verfügungen über die Außenflächen od. sonstige Flächen der Liegenschaft sind nicht gestattet da nicht im Eigentum des Vermieters.
6. Der Mietgegenstand darf vom Mieter nur für Wohnzwecke verwendet werden.
7. Direkt vom Mieter verursachte Kosten, wie insbesondere für Internet, Strombezug, TV und Telefon, trägt der Mieter. Anmeldung und Verrechnung erfolgt auf Namen des Mieters.
8. Der Mieter ist zum Abschluss einer Haushaltsversicherung für den Mietgegenstand verpflichtet.
9. Betriebskosten für Heizung, Wasser, Kanalgebühren etc. sind in der Gesamtmietzins ausgewiesen und separat angeführt.

II. MIETZEITRAUM

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2025 Ab diesem Zeitpunkt ist das Mietentgelt gemäß Pkt. IV dieses Vertrages zu entrichten. Die Mietentgelte sind ab 31.05.2028 mittels Lastschriftmandat im jeweiligen Fälligkeitsmonat zu leisten.

2. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 3 Jahren befristet abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet daher am 31.05.2025, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

3. Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen. Der Mieter verzichtet für die Dauer von einem Jahr ab Mietbeginn auf die Ausübung des Kündigungsrechtes. Das Recht des Vermieters zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unbenommen.

III. ÜBERGABE DES MIETGEGENSTANDES

Bei Übergabe wird ein gesondertes Protokoll (Übergabeprotokoll) erstellt, in dem der Zustand des Mietgegenstandes festgehalten wird. Falls der Mieter die Wohnung bereits bisher bewohnt hat (z.B. im Rahmen eines vorhergehenden befristeten Mietverhältnisses), wird kein gesondertes Protokoll erstellt.

IV. ENTGELT

Das vom Mieter an den Vermieter zu bezahlende Mietentgelt gilt als vereinbarte Gesamtmietzins:

1. Mietentgelt

1.1 Der monatlich vereinbarte Mietzins für den im Pkt. I angeführten und beschriebenen Mietgegenstand beträgt brutto inkl. Betriebs- u. Heizkosten **EUR 869,00 (in Worten: Euro achthundertneunundsechzig)** insgesamt. (Darin sind Betriebskosten von brutto € 180,- sowie Heizkosten von brutto € 130,- als Vorauszahlung bereits enthalten)

1.2 Vereinbart wird, dass der Mietzins auf Basis des von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex wertbeständig erhalten wird. Ausgangsbasis für die erste Änderung ist die zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung zuletzt verlautbarte Indexzahl.

1.3 Veränderungen des Index bis 0,5 % bleiben unberücksichtigt, wobei jedoch im Falle einer Überschreitung dieses Wertes der volle Änderungsbetrag der Errechnung des neuen Mietzinses zugrunde zu legen ist. Die im Falle einer Veränderung des Mietzinses zugrunde liegende neue Indexzahl bildet sodann die Basis für die Ermittlung weiterer Wertschwankungen.

1.4 Die Auswirkung der Wertsicherungsklausel tritt mit Verlautbarung der Indexzahl innerhalb des Beobachtungszeitraumes von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden besonderen Erklärung des Vermieters bedarf. Selbst wenn der Vermieter den Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Wertsicherung entgegennimmt oder quittiert, hat er damit keinesfalls konkludent auf die sich aufgrund der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Erhöhungsbeträge verzichtet. Dem Vermieter steht das Recht zu, die Wertsicherungsdifferenz rückwirkend einzuheben (§ 1486 ABGB).

1.5 Für den Fall, dass ein Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart wird, tritt an seine Stelle als Grundlage künftiger Wertsicherungen der Index, der diesem nachfolgt oder am ehesten entspricht. Sollte kein vergleichbarer Index veröffentlicht werden, so tritt an dessen Stelle zur Erhaltung der Wertbeständigkeit des Mietzinses und der übrigen als wertgesichert definierten Komponenten eine vergleichbare Wertsicherung.

V. ZAHLUNG

1. Die Mietentgelte sind ab 01.06.2025 mittels Lastschriftmandat im jeweiligen Fälligkeitsmonat zu entrichten. Sollten sich bei den vorausbezahlten Mietentgelten Mehr- oder Minderbeträge auf Grund von Änderungen im Vorauszahlungszeitraum ergeben, verpflichten sich die Vertragsparteien zur unverzüglichen Zahlung. Das Mietentgelt ist schon ab 01.06.2025 monatlich im Voraus bis zum 1. jeden Monats zu bezahlen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter verpflichtet sich, die monatliche Mietzinszahlung mittels eines Einziehungsauftrages für Lastschriften über ein Girokonto einer Bank abzuwickeln. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, trägt die durch eine andere Zahlungsart dem Vermieter entstandenen Mehrkosten der Mieter.

3. Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Mieter zur Bezahlung von Verzugszinsen in der Höhe von 5 % per anno über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, wobei der Basiszinssatz, der am letzten Kalendertag eines Halbjahres gilt, für das nächste Halbjahr maßgebend ist. Für den Fall, dass der Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank nicht mehr verlautbart wird, tritt an seine Stelle als Grundlage zur Berechnung der Verzugszinsen der Zinssatz, der diesem nachfolgt oder am ehesten entspricht. Sollte kein vergleichbarer Zinssatz veröffentlicht werden, so tritt an deren Stelle als Grundlage zur Berechnung der Verzugszinsen ein vergleichbarer Zinssatz.

4. Sämtliche Zahlungen sind vom Mieter auf das Konto IBAN: AT79 1100 0120 2964 4700 bei Bettina Müller-Weissina zu leisten und haben für den Vermieter spesenfrei zu erfolgen.

5. Bei vom Mieter verschuldeter verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, notwendige Mehrkosten wie Mahnspesen, Prozess- und Anwaltskosten vom Mieter einzuheben, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

6. Die Aufrechnung von nicht durch einen Exekutionstitel unterlegte Gegenforderungen des Mieters gegen das Entgelt sowie ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters bezüglich des Entgelts werden ausdrücklich ausgeschlossen.

VI. SONSTIGE RECHTE UND PFLICHTEN DER VERTRAGSPARTNER

1. Die Wartung, wiederkehrende Überprüfungen, Instandhaltung und gegebenenfalls Erneuerung von Teilen des Mietgegenstandes sowie allfälligen Inventars (z. B.: Küchengeräte, Armaturen, etc.) und der für ihn bestimmten Einrichtungen und Geräte wie unter anderen der Elektroleitungs-, Gas bzw. Fernwärmeleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie von Gas- und Elektrogeräten, unter Berücksichtigung von allfällig übergebenen Bedienungs- und Wartungshinweisen, weiters von Türen, Außen- und Innenjalousien, Decken, Wänden und Böden samt den jeweiligen Belägen obliegt alleine dem Mieter, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, der Vermieterin ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf etwa vorhandene Antennenanlagen.

2. Der Mieter ist zum vertragsgemäßen, pfleglichen und möglichst schonenden Gebrauch des Mietgegenstandes, seiner Einrichtungen und Anlagen sowie der allgemeinen Teile der Liegenschaft verpflichtet und verantwortet auch einen solchen Gebrauch durch seine Mitbewohner, Angestellten und sonstiges Personal, Kunden, Lieferanten, Professionisten, Besucher oder überhaupt jede Person, welche sich mit Wissen und Willen des Mieters im gegenständlichen Hause aufhält. Der pflegliche Gebrauch umfasst unter anderem die sorgfältige Reinigung und Pflege sowie die Setzung üblicher Servicemaßnahmen im Mietgegenstand.

3. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gas- und Fernwärmeleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Klima- und sanitären Anlagen sowie Türen, Außen- und Innenjalousien, etwa vorhandenen Antennenanlagen, Decken, Wänden und Böden samt den jeweiligen Belägen unter Berücksichtigung von allenfalls übergebenen Bedienungs- und Wartungshinweisen so zu warten und, soweit es sich nicht um Arbeiten handelt, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, so instand zu halten bzw. zu erhalten, dass der Vermieterin und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Der Mieter ist in diesem Zusammenhang verpflichtet, eine allenfalls mitvermietete Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage (Heiztherme, Heizkessel, Warmwasserboiler) sowie die Klimaanlage auf seine Kosten jährlich warten zu lassen und eine Bestätigung über die Wartung der Vermieterin auf deren Verlangen zu übermitteln.

4. Den Mieter trifft eine generelle Wartungspflicht für den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte.

5. Soweit in den obigen Absätzen auf den Mieter Wartungs- und Instandhaltungs- bzw. Erhaltungspflichten übertragen werden, findet dies bei der Bemessung des Mietzinses insoweit Berücksichtigung, als die auf den Mieter übertragenen Wartungs- und Erhaltungspflichten auf den Mietzins angerechnet werden.

6. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses, die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen oder die Reparatur bzw. der Austausch der allenfalls mitvermieteten Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, der Vermieterin ohne Verzug Anzeige zu machen. Weiters trifft ihn eine Mitwirkungspflicht an den von der Vermieterin vorzunehmenden Erhaltungsarbeiten (Duldung des Zutritts zum Mietobjekt, Duldung der Arbeiten, Entfernung hinderlicher Einrichtungen und Gewährung eines freien Zugangs zu jenen Stellen des Objekts, an denen Erhaltungsarbeiten durchzuführen sind).

7. Kommt der Mieter seinen vertraglich bedungenen Wartungs- und Erhaltungspflichten nicht nach, kann die Vermieterin – insbesondere zur Abwendung von weiteren Schäden und Gefahren – nach vergeblicher Aufforderung und Verstreichen einer darin aufgetragenen angemessenen Nachfrist die Durchführung der Arbeiten im unbedingt erforderlichen Ausmaß im Mietobjekt auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

8. Der Mieter haftet der Vermieterin für sämtliche Beschädigungen am Mietgegenstand, dessen Einrichtungen, dem Gebäude und der Gemeinschaftsanlagen, die er, seine Mitbewohner, Angestellten und sonstiges Personal, Kunden, Lieferanten, Professionisten, Besucher oder überhaupt jede Person, welche sich mit Wissen und Willen des Mieters im gegenständlichen Hause aufhält, vorsätzlich oder fahrlässig verursacht.

9. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind. Die Besichtigung des Mietgegenstandes

sowie der dafür vorliegende wichtige Grund bzw. das dafür vorliegende gerechtfertigte Interesse sind vom Vermieter im Vorhinein anzukündigen. Für die Vorankündigung der Besichtigung gilt, außer in Fällen von Gefahr in Verzug, eine angemessene Frist als bedungen. Dem Vermieter steht das Besichtigungsrecht auch gegen den Willen des Mieters zu, soweit dies im Interesse der Erhaltung des Hauses oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist.

10. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder einem anderen Mietobjekt (Wohnungseigentumsobjekt) notwendig oder zweckmäßig ist; weiters auch dann, wenn dies zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietobjekt (Wohnungseigentumsobjekt) ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietobjekt (Wohnungseigentumsobjekt) notwendig oder zweckmäßig und überdies dem Mieter bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist – die Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat. Soweit der Mieter im obigen Sinne für die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zur Duldung der vorübergehenden Benützung und der Veränderung des Mietgegenstandes verpflichtet ist, hat er seine Einrichtungen im Mietgegenstand, die sich bei den Arbeiten als hinderlich erweisen, über Ersuchen der Vermieterin auf die Dauer der Arbeiten zu entfernen. Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die der Mieter zuzulassen hat, sind unter möglicher Schonung des Mietrechts durchzuführen. Für wesentliche Beeinträchtigungen durch vom Vermieter vorgenommene Arbeiten gebührt dem Mieter angemessener Ersatz.

11. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- Fernwärme oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

12. Die Vornahme beabsichtigter Veränderungen am Mietgegenstand durch den Mieter ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Es wird festgehalten, dass eine Zustimmung der Vermieterin nicht erforderlich ist, wenn die vom Mieter beabsichtigte Änderung für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes notwendig ist oder leicht wieder zu beseitigen ist und auch sonst keine wichtigen Interessen der Vermieterin beeinträchtigt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der von ihm vorgenommenen Veränderungen und Investitionen auf jeden Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter. Von diesem Verzicht ausgenommen sind Investitionen bzw. notwendiger Aufwand des Mieters im Sinne des § 1036 ABGB, sofern diesbezüglich den Mieter keine von § 1096 ABGB abweichende Erhaltungsregel trifft, sowie jene Aufwendungen, für die der Vermieter einen Ersatzanspruch ausdrücklich anerkannt hat.

13. Die Vermieterin haftet für den Ersatz eines Vermögensschadens aufgrund einer Vertragsverletzung nur, soweit sie oder eine Person, für die sie einzustehen hat, den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat.

14. Der Mieter ist verpflichtet, während der letzten drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses zu üblichen Zeiten die Besichtigung des Mietobjektes durch Interessenten gegen vorherige Ankündigung zu gestatten.

15. Außerhalb des Mietobjektes (hierzu gehört auch die Außenseite der Eingangstür zum Mietobjekt) dürfen Hinweistafeln, Aufschriften und dergleichen nur an den hierfür vorgesehenen Stellen oder mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin montiert werden. Diese behält sich das Recht zur Ablehnung insbesondere für den Fall vor, dass durch die Art und den Umfang solcher Maßnahmen das Erscheinungsbild der Hauseingänge, der Vestibüle, der Stiegen und Gänge sowie allgemeiner Hausteile beeinträchtigt oder beschädigt würden.

16. Außerhalb des Mietobjektes dürfen Antennen- und Satellitenanlagen nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin errichtet werden. Einvernehmlich wird festgelegt, dass eine allfällige Montage ausschließlich auf einem nicht einsehbaren Dachbereich oberhalb des obersten Geschosses erfolgt und Verbindungsleitungen in den Allgemeinbereichen ausschließlich unter Putz verlegt werden. Es ist die Vermieterin jedenfalls schad- und klaglos zu halten.

17. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grunde immer, hat der Mieter den Mietgegenstand sorgfältig gereinigt und inklusive der etwaig mitvermieteten Ausstattung zurückzustellen. Im Falle übermäßiger Abnutzung der im Mietgegenstand befindlichen Wände, Decken und Böden hat der Mieter das Mietobjekt fachgerecht mit weißer Dispersionsfarbe neu auszumalen bzw. den ordnungsgemäßen Zustand der Oberflächenbeläge herzustellen. Diese Verpflichtung trifft den Mieter auch dann, wenn er den Mietgegenstand andersfärbig ausgemalt oder mit einem anderen Bodenbelag ausgestattet als ursprünglich übernommen zurückstellt.

18. Mängel, die in die Erhaltungspflicht der Vermieterin fallen, sind aus Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes vom Mieter nicht zu beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche der Vermieterin vorbehalten bleiben, wenn es der Mieter unterlassen hat, in die Erhaltungspflicht der Vermieterin fallende Schäden und Mängel im Inneren des Mietgegenstandes unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen.

19. Unterlässt der Mieter eine ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes, ist die Vermieterin berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen bzw. von der Kaution in Abzug zu bringen.
20. Der Mieter verzichtet – soweit gesetzlich zulässig - auf eine Auflösung des Mietverhältnisses aus den im § 1117 ABGB genannten Gründen, sofern es sich nur um eine kurzfristige und vorübergehende Unbenutzbarkeit handelt.
21. Der Vermieterin gebührt der Anspruch, dem Mieter ein Benützungsentgelt in Rechnung zu stellen, wenn der Mietgegenstand vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Dieses Benützungsentgelt beträgt für jeden begonnenen Monat der Überschreitung bzw. titellosen Benützung eine dann aktuelle Bruttomonatsmiete.
22. Aus etwaigen Störungen der Zuleitung für Elektrizität, Wasser, Gas bzw. Fernwärme, der sanitären und sonstigen Anlagen wird der Mieter für Vermögensschäden keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern die Vermieterin daran kein grobes Verschulden trifft.
23. Ein vom Mieter etwaig beabsichtigter Anschluss von Stromverbrauchern an die elektrische Innenanlage des Mietobjektes bedarf, soweit es sich nicht um herkömmliche Beleuchtungskörper, oder ähnliche Stromverbraucher im ortsüblichen Umfang handelt, der vorherigen Zustimmung der Vermieterin auch dann, wenn der Anschluss der betreffenden Geräte, Maschinen und dgl. nicht an die Genehmigung des Energieversorgungsunternehmens gebunden ist.
24. Es besteht Einvernehmen darüber, dass der Mieter für den zukünftigen Fall einer möglichen Energielieferung über Rahmenvereinbarungen der Vermieterin auf Wunsch der Vermieterin dann die Energie über diese bezieht und abrechnet, wenn die vergleichbaren Kosten hierfür um zumindest 5% niedriger liegen als beim jeweiligen Einzelabschluss des Mieters mit den Energieversorgungsunternehmen.
25. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der über das normale Ausmaß hinausgehende Abfall, wie insbesondere Verpackungsmüll, Kartonagen, etc. gesondert – nicht über den Hausmüll – auf Kosten des Mieters zu entsorgen ist.
26. Dem Mieter ist bekannt, dass nach dem jeweiligen Stand der Technik möglicherweise Einrichtungen (wie insbes. im Bereich Telekommunikation) in und auf dem Gebäude vermietetseitig errichtet werden bzw. worden sind. Er wird hieraus nur dann Rechtsfolgen ableiten, wenn aufgrund derartiger Installationen wesentliche Beeinträchtigungen, welche vom Mieter nachzuweisen sind, eintreten.
27. Der Mieter nimmt die Hausordnung als integrierten Bestandteil des Mietvertrages zur Kenntnis und stimmt dieser ausdrücklich zu.
28. Der Mieter verzichtet auf das Recht, nach § 1096 ABGB die Instandhaltung des Mietgegenstandes von der Vermieterin zu fordern. Die zitierte Gesetzesstelle findet auf diesen Bestandvertrag keine Anwendung.
29. Dem Mieter ist bekannt, dass eine entsprechende Raumakustik erst durch eine geeignete mieterseitige Inneneinrichtung in Verbindung mit der vorgesehenen Nutzung hergestellt wird.
30. Das Anbohren von Fliesen, Türen, Fensterrahmen ist unzulässig.

VII. UNTERMIETE UND RECHTSNACHFOLGE

1. Ohne vorangehende Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, Rechte aus dem Vertrag abzutreten und/oder weiterzugeben. Der Mieter ist weiters nicht berechtigt, den Mietgegenstand zur Gänze unterzuvermieten. Die Mitbenutzung des Mietgegenstandes insbesondere durch Ehegatten, Lebensgefährten und Kinder ist jedenfalls zulässig.
2. Im Falle der zulässigen Weitergabe oder Mitbenutzung gemäß dem vorangehenden Abs. 1 bleibt der Mieter für die Einhaltung des Mietvertrages durch den Benutzer und für die termingerechte Räumung, insbesondere durch einen Unterbestandnehmer oder sonstigen Nutzer bei Beendigung des Vertragsverhältnisses verantwortlich; er haftet dem Vermieter für den durch Verschulden des Nutzers oder Unterbestandnehmers verursachten Schaden.
3. Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag vermietetseits an Dritte mit allen Rechten und Pflichten zu übertragen.

VIII. VORZEITIGE AUFLÖSUNG

Der Vermieter ist zur Auflösung des Mietverhältnisses mittels eingeschriebenen Briefes mit sofortiger Wirkung aus nachstehenden Gründen berechtigt.

1. Bei Vorliegen eines der in § 1118 ABGB angeführten Gründe, d. h. insbesondere, wenn der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, wenn der Mieter nach geschehener Einmahlung mit dem rückständige Entgelt nicht voll entrichtet hat,
2. wenn der Mieter gegen die Verbote gemäß Punkt VII. dieses Mietvertrages verstößt,
3. wenn über den Mieter ein Konkurs- oder Ausgleichsverfahren oder Vorverfahren gemäß Ausgleichsordnung eröffnet oder die Eröffnung eines derartigen Verfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgelehnt wird,
4. wenn der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters den Mietgegenstand zu einem anderen Zweck als zum vereinbarten Wohnzweck verwendet.

IX. MIETKAUTION

1. Die zwischen Vermieter und Mieter bei Unterzeichnung des Mietvertrages vereinbarte Kautions beträgt € 2.200,- (in Worten Euro zwei/zwei/null/null) und wird fristgerecht nicht erneut zu leisten, da bestehend aus dem Vormietverhältnis.
2. Die Kautions dient zur Sicherstellung des Mietentgeltes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes, der Unterlassung wertmindernder baulicher Veränderungen sowie überhaupt der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung. Der Mieter darf diese Kautions keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietzinsrückständen widmen. Der Vermieter ist berechtigt, Forderungen gegen den Mieter aus der Kautions zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kautions unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.
3. Die Rückzahlung der Kautions erfolgt gemäß § 16b MRG nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes an den Vermieter gemäß Pkt. XVII, wobei allfällige Spesen vom Mieter zu tragen sind.

X. VERZICHTSERKLÄRUNG

Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht diesen Vertrag wegen Irrtums anzufechten oder diesbezüglich Prozesseinreden zu erheben.

XI. SONSTIGES

1. Der Mieter verpflichtet sich, die diesem Vertrag als integrierender Bestandteil angeschlossene Hausordnung einzuhalten.
2. Die Haltung von Tieren, welche Lärm, Schmutz, Gestank oder Gefahr verursachen, ist generell verboten.
Die Haltung eines Hundes bis max. 8 kg oder einer Katze bedarf keiner Zustimmung des Vermieters und ist erlaubt. Die Haltung von artgerecht in Behältnissen gehaltenen Kleintieren wie z.B. Ziervögel, Zierfische, Hamster oder kleine Schildkröten ist ebenfalls gestattet.
3. Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden zwischen den Vertragsteilen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
4. Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des Mietgegenstandes mit der Wirkung zugestellt werden, dass diese Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind. Diese Regelung gilt nicht, wenn dem Vermieter seitens des Mieters nachweislich eine schriftliche Mitteilung zugegangen ist, dass für solche Erklärungen eine andere inländische Anschrift des Mieters maßgeblich ist.
5. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei je eine für die Vertragsteile bestimmt ist.

XII. MITVERMIETETES INVENTAR

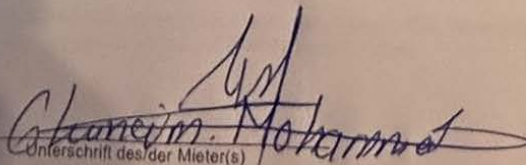
Einbauküche mit Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank und Spüle, sowie sanitäre Einrichtungen.

XIII. HAUSORDNUNG

Zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet. In diesem Zusammenhang weist der Vermieter ausdrücklich darauf hin, dass lediglich die wesentlichsten Punkte angeführt sind und kein, wie auch immer gearteter, Anspruch auf Vollständigkeit daraus abgeleitet werden kann.

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich deren Beschäftigten sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Nutzer des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere sind das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben die Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Nutzer durch Geräusche nicht gestört werden.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten, etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen. Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei vom Mieter veranlassten Reparatur und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
6. Abfälle dürfen nicht in Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben. Die Abfalltrennung ist entsprechend den gesetzlichen oder sonstigen Vorschriften nach Maßgabe der vorhandenen Müllgefäße durchzuführen.
7. Feste Brennstoffe dürfen nur in mit vermieteten Kellerabteilen bzw. Kellerräumen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Im Übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
8. Auf Balkon/Loggia, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
9. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Laubengang ist untersagt.
10. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperren. Balkone, Terrassen und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
11. Bei Häusern mit Aufzug: Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benutzen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benutzung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benutzung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
12. Zur Heizung: Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt. Der Mieter ist verpflichtet, eine allenfalls übergebene/übernommene Gastherme auf seine Kosten jährlich warten zu lassen.

Graz, am 07.05 2025


Unterschrift des/der Mieter(s)

Unterschrift des Vermieters

Informationsblatt der Hausverwaltung

Sehr geehrte(r) Mieter!

Im Zuge der Wohnungsübergabe geben wir Ihnen einige wichtige Hinweise die Ihnen helfen sollen, mit Ihrer Wohnung leichter vertraut zu werden. Zudem sollen diese Hinweise eventuell auch durch Unkenntnis entstehende Beschädigungen und damit verbundene Unannehmlichkeiten (Kosten, Zeit etc.) vermeiden helfen. In diesem Zusammenhang weisen wir jedoch ausdrücklich drauf hin, dass lediglich die wesentlichsten Punkte angeführt sind und kein, wie auch immer gearteter Anspruch auf Vollständigkeit daraus abgeleitet werden kann.

Dauerelastische Fugen/Silikonfugen:

Bei Materialwechsel, wie z. B. Fliese/Parkett, Fliese/Badewanne etc. wurden dauerelastische Fugen (Silikonfugen) ausgeführt. Wir bitten Sie zu beachten, dass diese Fugen sogenannte „Wartungsfugen“ sind, die nicht auf Dauer dicht bleiben, sondern von **Zeit zu Zeit auf ihre Haftung, Elastizität und vor allem auf ihre Dichtheit überprüft werden müssen!** Sollten diese Fugen nicht mehr dicht sein, so müssen sie insbesondere im Spritzbereich (Bad) unbedingt sofort auf Kosten des jeweiligen Mieters ausgewechselt werden, um eine Durchfeuchtung der dahinter liegenden Wand oder der Decke zu vermeiden. Folgeschäden liegen im Verantwortungsbereich des Mieters. Für den Fall, dass der Mieter seiner Verpflichtung nicht nachkommt und von der Hausverwaltung ein Professionist mit der Überprüfung und allenfalls mit dem Austausch der Silikonfuge beauftragt werden muss, behält sich diese das Recht vor, Kosten bis zu einer angemessenen Höhe bzw. den Rechnungsbetrag vom jeweiligen Mieter zurückzufordern.

Durchlüftung der Wohnung:

Da naturgemäß in den Wohnungen Feuchtigkeit entsteht (Waschen, Kochen, Blumen etc.) ist eine gute Durchlüftung der Wohnungen unbedingt erforderlich! Die relative Luftfeuchtigkeit in der Wohnung sollte zwischen 50 % und 60 % liegen. Wenn die Luftfeuchtigkeit über 60 % ansteigt, besteht die Gefahr, dass sich vor allem an den Fenstern aber auch an anderen kühleren Flächen Kondenswasser bildet und in weiterer Folge Schimmel entsteht. Wir empfehlen Ihnen daher, in der Wohnung einen handelsüblichen Feuchtigkeitsmesser (Hygrometer) anzubringen und die Luftfeuchtigkeit insbesondere in der Heizperiode laufend zu beobachten. **Die richtige Luftfeuchtigkeit trägt auch wesentlich zur Behaglichkeit in der Wohnung bei.**

Die Kosten für die Behebung von Schäden die durch unsachgemäße Beheizung oder unzureichende Lüftung der Wohnung hervorgerufen werden, werden an den Verursacher weiterverrechnet.

Raumentlüftung:

Die Raumentlüftung innenliegender Bäder und Toiletten erfolgt durch eine sogenannte Zwangsentlüftung, also durch Ventilatoren und über Steigstränge die über Dach geführt werden. Die Ein- und Ausschaltung der Ventilatoren erfolgt über den jeweiligen (Licht-)Schalter. Wenn der Ventilator nicht durch nochmaliges Drücken des jeweiligen Schalters abgestellt wird, schaltet dieser über ein eingebautes (Nachlauf-)Relais automatisch ab.

Die in den Ventilatordeckel eingebauten Schmutzfilter müssen in regelmäßigen Abständen vom Mieter gereinigt oder im Bedarfsfall auf Kosten des Mieters ausgetauscht werden. Eine übermäßige Verschmutzung kann zur Überhitzung und damit zum Ausfall des Motors führen. Weiters kann die Raumentlüftung nur durch einen sauberen Filter sichergestellt werden.

Armaturen:

Die Armaturen und Dichtungen sind vom Mieter auf seine Kosten zu warten und instandzuhalten. Es wird empfohlen die Verschlüsse der Armaturen schonend zu betätigen, um so unnötige Reparaturen zu vermeiden. **Dichtungsschäden müssen wegen des damit verbundenen erhöhten Wasserverbrauches im Interesse der Hausgemeinschaft umgehend behoben werden.** Dies gilt insbesondere für den Spülkasten im WC, Wasserhähne, Badewannen- Brausearmaturen etc.

Siebe an Armaturen, Siphonen etc. sollten regelmäßig kontrolliert, gereinigt und entkalkt werden, um den vorhandenen Wasserdruck zu erhalten.

Aus Versicherungsgründen wird empfohlen, den Wohnungs-Hauptwasserhahn bei Abwesenheit in der Wohnung von mehr als 72 Stunden abzdrehen.

Frostschäden:

Um innerhalb Ihrer Wohnung Frostschäden an wasserführenden Installationen zu verhindern, ist in den Wintermonaten unbedingt auf eine ausreichende Beheizung aller Räume zu achten und längeres Öffnen von Fenstern und Außentüren zu vermeiden. Durch Unachtsamkeit aufgetretene Schäden und Folgeschäden liegen im Verantwortungs- und Haftungsbereich des Mieters.

Weiters wird empfohlen, Thermostatventile (Drehknöpfe) an den Heizkörpern außerhalb der Heizperiode zur Gänze aufzudrehen, um ein Verkleben der Membrane in dieser Zeit zu verhindern. Damit wird gewährleistet, dass die Thermostatventile auch in der kommenden Heizperiode einwandfrei funktionieren und ein kostspieliger Einsatz eines Installateurs nicht erforderlich ist.

Gartenwasserleitungen bzw. Anschlussleitungen auf Terrassen, Dachterrassen, etc. müssen rechtzeitig vor Eintreten der Frostperiode abgesperrt und jene Leitungsteile, die dem Frost ausgesetzt sein könnten, entleert werden.

Fenster und Balkontüren:

Achten Sie darauf, dass beim Schließen der Fenster die Verschlusszapfen auch entsprechend einrasten und die Beschläge auch wirklich in Verschlussstellung stehen. Falsches Einrasten der Verschlusszapfen hat ein Verziehen der Flügel zur Folge. Die beweglichen Beschlagteile sollten in periodischen Abständen (1-mal jährlich) mit handelsüblichem Nähmaschinenöl geölt werden, damit die Beschläge leichtgängig bleiben und auch der Verschleiß so gering als möglich gehalten wird.

Stiegenhaus und Gangflächen bzw. allgemeine Flächen:

Das Lagern von Fahrnissen jeglicher Art in im Stiegenhaus, in den Kellergängen, in der Tiefgarage etc. ist aus feuerpolizeilichen Gründen = Sicherheitsgründen nicht gestattet. **Stiegehäuser und Gänge sind Fluchtwege gemäß Bauordnung!** Sämtliche Fluchtwege sind freizuhalten und dürfen durch Abstellen von Gegenständen in Ihrer Benützung nicht eingeschränkt werden.

Müllbeseitigung:

Hausmüll ist stets sorgfältig getrennt in die jeweilige Mülltonne einzuwerfen. Sperrige Abfälle sollten zerkleinert werden, um eine Überladung der Mülltonnen zu vermeiden. **Sperrmüll ist von jedem Mieter selbst auf seine Kosten zu entsorgen!** Anderenfalls werden von der Hausverwaltung Entrümpelungen organisiert und die Kosten hierfür im Rahmen der jeweils nächsten Betriebskostenabrechnung berücksichtigt.

Christbaumentorgung: Wenn Sie Ihren Christbaum zur öffentlichen Sammelstelle bringen, wird dieser kostenlos entsorgt. Sollten die Bäume jedoch aus Gründen der Bequemlichkeit auf der Liegenschaft deponiert werden, wird die Entsorgung von der Hausverwaltung organisiert und die Kosten hierfür über die Betriebskosten abgerechnet.

Haushaltsversicherung:

Aus Haftungsgründen und um das eigene Hab und Gut abzusichern wird dringend empfohlen eine klassische Haushaltsversicherung abzuschließen.

Klingeltableau:

Die Beschriftung des Klingeltableaus ist vom jeweiligen Mieter auf seine Kosten zu veranlassen und ist ausschließlich fachmännisch durchzuführen. Ein Überkleben der Tasten ist nicht gestattet.

Abschließend ersuchen wir nochmals um Beachtung der angeführten Hinweise und wünschen Ihnen viel Freude mit Ihrem neuen Heim!

Vollinhaltlich verstanden und zur Kenntnis genommen:

Unterschrift des/r Mieter(s)