

**Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz**

311 E 19/25k

Exekutionssache

Betreibende Partei	EZ 310 KG 63109 Baierdorf WEG Bauernfeldstraße 19, Bauernfeldstraße 19, 8020 Graz,
vertreten durch	Kropiunig Kropiunig Rechtsanwalts GmbH, Max-Tendler-Straße 28, 8700 Leoben,
Verpflichtete Partei	Martin Schlosser, geb. 09.06.1959, Bauernfeldstraße 19/14, 8020 Graz,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der 55/1984-Anteile B-LNR 86 an der Liegenschaft EZ 310 Grundbuch 63109 Baierdorf, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 14 im 3. Obergeschoss im Hause Bauernfeldstraße 19, 8020 Graz, verbunden ist, sowie des 1/248-Anteils B-LNR 87 an derselben Liegenschaft mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz Nr. 11 in der Tiefgarage.

BANKVERBINDUNGEN:

RLB STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728, BIC: RZSTAT2G
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW,
UID: ATU 58455399

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3

2. Befund

2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstück	Seite	6
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	8

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	12
3.2. Vergleichswert	Seite	14
3.3. Bewertung	Seite	16

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
Grundrisspläne
Nutzwertgutachten
Unterlagen der Hausverwaltung
Vergleichspreiserhebung

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Graz-West hat die Schätzung der gegenständlichen Liegenschaftsanteile angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 12.06.2025 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 12.06.2025 um 14:30 Uhr im Beisein der verpflichteten Partei,
- Grundbuchauszüge vom 13.05.2025 bzw. 08.07.2025,
- Katasterplan,
- Abfragen aus der elektronischen Urkundensammlung (Nutzwertgutachten ohne Planbeilage),
- Erhebung des Bauaktes, insbesondere der Grundrisspläne, bei der Bau- und Anlagenbehörde,
- Wohnkostenvorschreibung und weitere Informationen der beauftragten Hausverwaltung (INNEX Immobilien-Treuhand-GmbH, Schwöbing 31, 8670 Krieglach),
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- von der Hausverwaltung wurde der beiliegende Energieausweis übermittelt,

- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung der Bewertungsobjekte und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Freiheit von Altlasten, Kontaminationen und Kriegsmaterialien ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 310 Grundbuch 63109 Baierdorf, Bezirksgericht Graz-West, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	323/4	GST-Fläche	1.679 m2
--------	-------	------------	----------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 86	55/1984 ^{*)}	Martin Schlosser	geb. 09-06-1959
----------	-----------------------	------------------	-----------------

^{*)} verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 14 im 3. Obergeschoss im Hause Bauernfeldstraße 19, 8020 Graz.

B-LNR 87	1/248 ^{*)}	Martin Schlosser	geb. 09-06-1959
----------	---------------------	------------------	-----------------

^{*)} verbunden mit Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz Nr. 11 in der Tiefgarage.

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt sind Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im XIV. Grazer Stadtbezirk Eggenberg in der Bauernfeldstraße, welche von der Gaswerkstraße im Osten zur Karl-Morre-Straße im Westen verläuft, die Wohnlage kann als gut bezeichnet werden.

Die benachbarten Liegenschaften sind überwiegend mit Mehrfamilienwohnhäusern unterschiedlichen Baudatums bebaut.

2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück Nr. 323/4 im katastralen Ausmaß von 1.679 m² ist vielecksförmig konfiguriert, es wird im Norden unmittelbar vom Gehsteig der Bauernfeldstraße begrenzt, über welche auch der Zugang in das Stiegenhaus sowie die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgen.

Die Bebauung dieses Grundstückes umfasst das mit dem westlichen Nachbarbestand in gekuppelter Bauweise errichtete Wohnhaus Bauernfeldstraße 19, welches aus Kellergeschoss/Tiefgarage, Erdgeschoss und fünf Obergeschossen mit 21 Wohnungen besteht, weiters befinden sich laut Nutzwertgutachten 22 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um Verkehrsflächen sowie um Grünflächen (überwiegend den im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen als Zubehör zugeordnet).

Infrastruktur und Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes sind innerhalb des Bezirkes vorhanden.

2.2.3. Aufschließung

Die Liegenschaft ist der Lage entsprechend vollständig erschlossen.

2.2.4. Flächenwidmung

Aus einer Abfrage des Flächenwidmungsplanes im Geografischen Informationssystem der Stadt Graz ergibt sich, dass das Grundstück Nr. 323/4 als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 ausgewiesen ist, weiters liegt dieses innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 14.18.0.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert

Dieser wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus – Wohnung

Die Wohnhausanlage wurde aufgrund einer Baubewilligung vom 07.08.2014 errichtet, die Fertigstellungsmeldung erfolgte am 08.07.2016.

Die Bauweise und Ausstattung entsprechen weitgehend dem im Errichtungszeitpunkt üblichen Standard des Geschosswohnbaus, das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet (Außenwände mit Stahlbeton und WDVS sowie Putzbeschichtung, Elementdecken bzw. Stahlbetondecken über dem Kellergeschoss, nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise, oberer Abschluss über bekiestes Flachdach).

Das Wohnhaus wird über ein teilweise offenes Stiegenhaus mit einläufigen Massivstiegenanlagen sowie einem Personenaufzug erschlossen, die horizontale Verbindung erfolgt geschossweise über Laubengänge.

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung top Nr. 14** liegt im dritten Obergeschoss, sie besteht laut Nutzwertgutachten aus Vorraum, Abstellraum, Wohnen/Essen/Kochen, WC, Bad und Zimmer mit einer **Nutzfläche von 51,86 m²**, weiters aus einem überdachten Balkon mit einer Nutzfläche von 8,67 m² und einem Kellerabteil mit 4,06 m² (durch Metalllatten abgeteilt).

Den verbücherten Urkunden zur Wohnungseigentumsbegründung liegen keine Parifizierungspläne bei, weshalb eine Erhebung der Planunterlagen bei der Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz erfolgte.

Laut Grundbuchauszug (und Nutzwertgutachten) ist die verpflichtete Partei Eigentümerin des Abstellplatzes Nr. 11 in der Tiefgarage.

Gemäß der Nummerierung der Abstellplätze in der Tiefgarage handelt es sich beim Abstellplatz Nr. 11 um den gleich nach der Abfahrtsrampe befindlichen Behindertenparkplatz (siehe Fotobeilage).

Laut Information der verpflichteten Partei weist der von ihr genutzte Abstellplatz die Nr. 14 auf (siehe Fotobeilage).

Aus dem bei der Bau- und Anlagenbehörde erhobenen Grundrissplan für die Tiefgarage ergibt sich, dass nach diesem der Abstellplatz Nr. 11 lagemäßig mit dem in der Natur als Abstellplatz Nr. 14 markierten ident ist, welcher laut Grundrissplan eine Nutzfläche von 12,44 m² aufweist, während der in der Natur mit der Nr. 11 bezeichnete Abstellplatz im Grundrissplan der Tiefgarage als Abstellplatz Nr. 9 mit einer Nutzfläche von 18,96 m² dargestellt ist, welche Flächenausmaße auch der Nutzwertberechnung zu Grunde gelegt wurden.

Es wird sohin angenommen, dass sich das mit dem Anteil B-LNR 87 verbundene Wohnungseigentum auf den in der Tiefgarage mit 14 nummerierten Abstellplatz bezieht (siehe Planbeilage).

Auf ein diesbezügliches Risiko für einen Ersteher wird ausdrücklich hingewiesen!

Die Ausstattung der Wohnung weist insgesamt einen guten Standard auf, die Belichtung erfolgt über Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. eine bauartgleiche Fenstertüre mit Sonnenschutz, der Wohnungszugang selbst ist mit einer Türe in der erforderlichen Klimaklasse abgeschlossen, im Inneren bestehen Vollbautüren, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind, beim Wohn-/Esszimmer ist eine Glaslichte ausgeführt.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Anschluss an das Fernwärmenetz, die Wärmeabstrahlung erfolgt über Fußbodenheizungen, die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch, wobei der Strom für die Warmwasserbereitung über eine allgemeine PV-Anlage auf dem Dach erzeugt wird.

Die Fußböden weisen Holzparkettbeläge (im Schlafzimmer Zirbenholzbelag) sowie Fliesenbeläge auf, die Wandoberflächen und Deckenuntersichten sind grundsätzlich verputzt bzw. gespachtelt und gemalt, in den Sanitärräumen sind Wandverfliesungen ausgeführt.

Die Sanitärausstattung umfasst im WC ein Hänge-WC mit Einbauspülkasten sowie ein Handwaschbecken, das Badezimmer ist mit Waschtisch, Badewanne mit Duschwand, Handtuchtrockner und automatischer Lüftung ausgestattet.

2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft sowie auch im Wohnungsinnen kann augenscheinlich als dem Baualter entsprechend und gut bezeichnet werden.

2.3.3. Zubehör

Die Wohnung ist mit einer Kücheneinrichtung der Marke „Breitschopf“ ausgestattet, das Bestandsalter beträgt rund neun Jahre, die Kücheneinrichtung umfasst Unter- und Oberschränke sowie einen Hochschrank samt E-Geräten und Teriyaki-Grill. Gemäß Bewertungsliteratur ergibt sich bei den im Jahr 2016 genannten Anschaffungskosten von € 25.000,00 ein Zeitwert von gerundet

€ 12.000,00

2.3.4. Außenanlagen

Siehe die obigen Ausführungen.

2.3.5. Nutzung, Sonstiges

Gemäß Information durch die verpflichtete Partei werden die Wohnung und der Tiefgaragenplatz von ihr eigengenutzt und sollen Bestandsverhältnisse nicht bestehen.

2.3.6. Objektdaten

Diesbezüglich wird auf die dem Gutachten beiliegenden Unterlagen, welche von der Hausverwaltung übermittelt wurden, verwiesen.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsobjekte. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden, wenn sie bestandsfrei sind, überwiegend zur Eigennutzung erworben. Das heißt, Kaufinteressenten orientieren sich bei der Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter und Bauzustand, wobei bestehende Wohnbauförderungsdarlehen nach Möglichkeit beansprucht bzw. übernommen werden.

Daher erfolgt die Wertermittlung in diesem Fall anhand des **Vergleichswertverfahrens**.

Beim Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des **Verkehrswertes**.

3.2. Vergleichswert

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufvorgänge von Wohnungen derselben Wohnanlage bzw. von Wohnanlagen im Nahbereich aus den Jahren 2021 bis dato erhoben.

Eine zeitliche Anpassung der einzelnen Vergleichspreise erfolgt mit 0,62% p.a., wie sich diese Preisveränderung gemäß Auswertung des ZT-Datenforum für Wohnungen in dieser Lage ergibt.

Hinsichtlich der Erhebung der Vergleichspreise wird auf die Beilage zum Gutachten verwiesen, wobei der Vergleichspreis Nr. 5 auszuschneiden ist, da sich dieser auf ein älteres Mehrfamilienwohnhaus bezieht. Die verbleibenden Vergleichspreise betragen zwischen valorisiert € 3.053,00 je m² und € 4.961,00 je m², jeweils inklusive PKW-Abstellmöglichkeit.

In Hinblick auf die wertbestimmenden Merkmale wird der Vergleichswert mit gerundet € 4.100,00 je m² abgeleitet, was einem Zuschlag von knapp 10% zum Durchschnitt der herangezogenen Vergleichspreise entspricht, sodass sich für die bewertungsgegenständliche Wohnung samt dem Abstellplatz in der Tiefgarage der nachstehende Vergleichswert ergibt:

51,86 m² x € 4.100,00 je m² = € 212.626,00

Vergleichswert der Wohnung samt Abstellplatz in der Tiefgarage gerundet

€ 213.000,00

Zeitwert des Zubehörs gemäß Punkt 2.3.3.

€ 12.000,00

Die Wohnung und der PKW-Abstellplatz stellen eine wirtschaftliche Einheit dar, vom ermittelten gesamten Vergleichswert entfällt – gestützt

auf eine Erhebung von Vergleichspreisen – auf den Tiefgaragen-Abstellplatz ein anteiliger Wert von gerundet € 22.000,00 und auf die Wohnung ein solcher von € 191.000,00.

3.3. Bewertung

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Da gerade bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren direkt in die Wertermittlung einfließen, entspricht im gegenständlichen Bewertungsfall der ermittelte Vergleichswert dem Verkehrswert.

Der gemeinsame Verkehrswert der 55/1984-Anteile B-LNR 86 an der Liegenschaft EZ 310 Grundbuch 63109 Baierdorf, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 14 im 3. Obergeschoss im Hause Bauernfeldstraße 19, 8020 Graz, verbunden ist, sowie des 1/248-Anteils B-LNR 87 an derselben Liegenschaft mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz Nr. 11 in der Tiefgarage beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 213.000,00

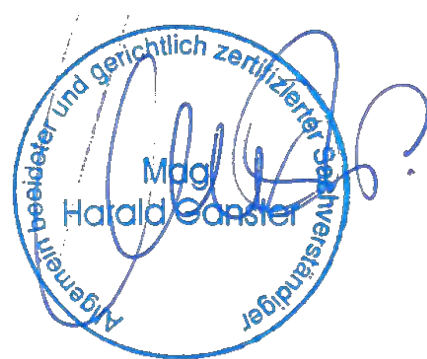
Zeitwert des Zubehörs gemäß Punkt 2.3.3. € 12.000,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht

vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige, kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 14. Juli 2025



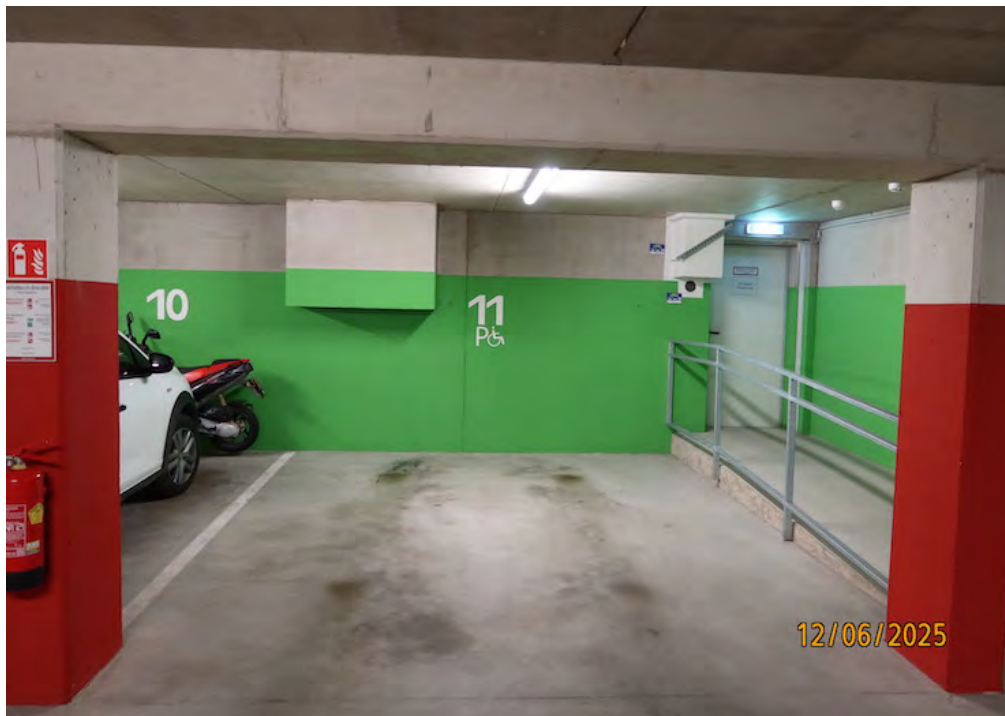
.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige











Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63109 Baierdorf
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 310

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

Letzte TZ 2746/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
323/4 GST-Fläche 1679
Bauf.(10) 411
Gärten(10) 1268 Bauernfeldstraße 17
Bauernfeldstraße 19

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 24031/2013 Zuschreibung Gst .241 323/4
3 a 1826/2014 BEV 481/2014/63 §12 VermG Änderung hins Gst 323/4
***** B *****

86 ANTEIL: 55/1984

Martin Schlosser

GEB: 1959-06-09 ADR: Strassgangerstraße 1, Graz 8020

a 9129/2015 3506/2016 Wohnungseigentum an 3. OG Wohnung 14

b 4575/2016 Kaufvertrag 2015-11-04 Eigentumsrecht

87 ANTEIL: 1/248

Martin Schlosser

GEB: 1959-06-09 ADR: Strassgangerstraße 1, Graz 8020

a 9129/2015 3506/2016 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz TG 11

b 4575/2016 Kaufvertrag 2015-11-04 Eigentumsrecht

***** C *****

15 auf Anteil B-LNR 86 87

a 4575/2016 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2016-04-19

PFANDRECHT

EUR 119.340,--

14,000 % Z, 19,000 % VZ, 17,000 % ZZ, NGS EUR 23.870,--

für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen

Aktiengesellschaft (FN 38732i)

b gelöscht

29 auf Anteil B-LNR 86 87

a 4011/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 1962/24d)

32 auf Anteil B-LNR 86 87

a 1193/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 1028/25b)

b 2746/2025 EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE C-LNR 33

33 auf Anteil B-LNR 86 87

a 2746/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

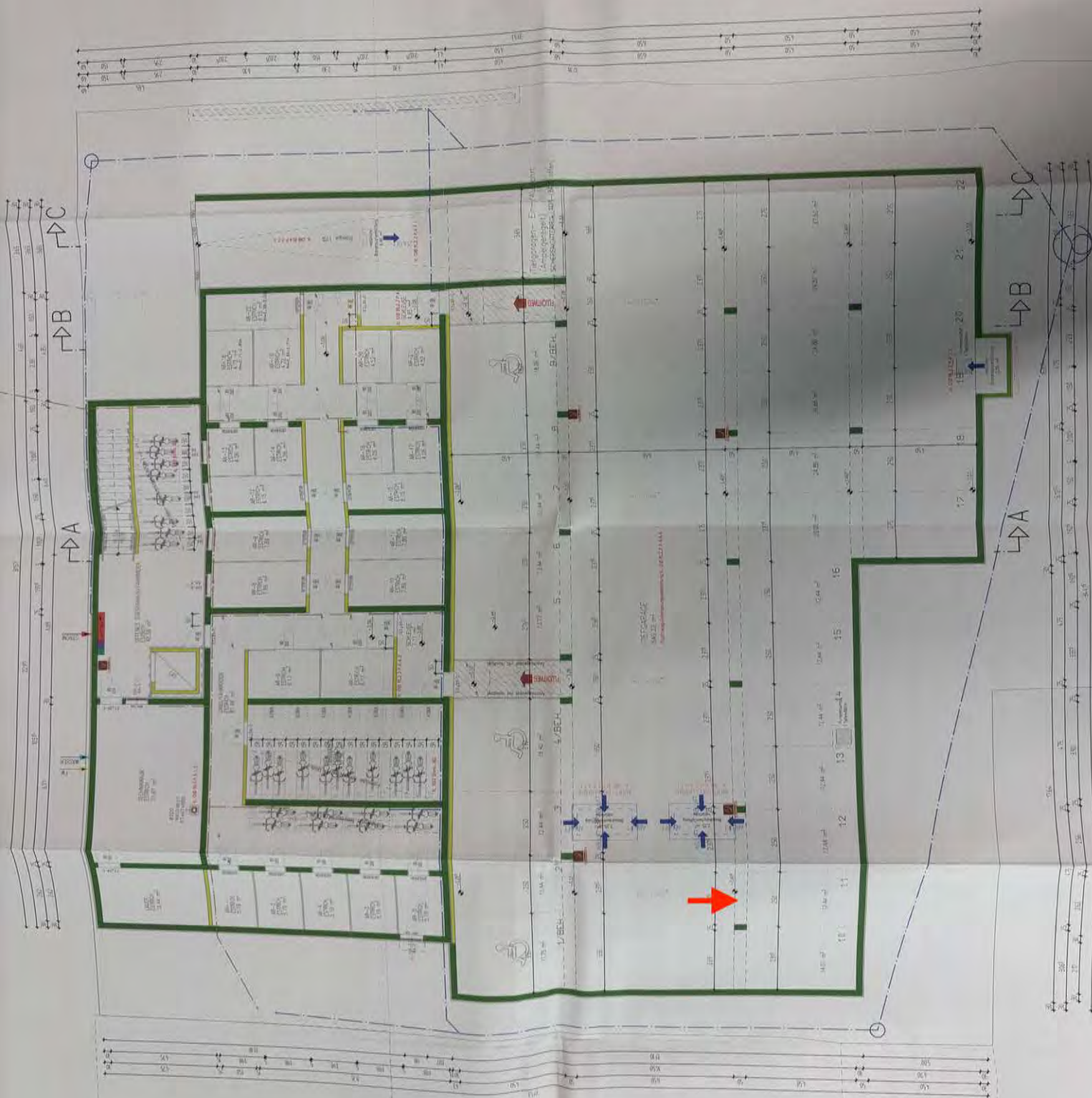
Hereinbringung von vollstr EUR 774,08
4 % Z seit 2025-02-01,
Kosten EUR 304,27 samt 4 % Z seit 2025-02-13,
Antragskosten EUR 309,77 für
WEG Bauernfeldstraße 19 EZ 310 KG 63109 Baierdorf
(311 E 19/25k)
(VORZUGSPFANDRECHT SIEHE C-LNR 32)

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

Grundbuch

08.07.2025 12:13:23



[illegible]



GZ.: 0122-2015-1

Beilage 1A

Sachverständigen - Gutachten

über die Nutzwerte und Mindestanteile selbständiger Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft

**KG 63109 Baierdorf,
EZ 310,
GST-NR 323/4,
p.A. 8020 Graz, Bauernfeldstraße 19,
BG Graz-West,**

zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum
nach den Bestimmungen des WEG 2002 i.d.g.F.

1. Befund

1.1. Allgemeines:

Die vorbezeichnete Liegenschaft liegt südlich der hier von Ost nach West verlaufenden Bauernfeldstraße und waren im Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens die Bauarbeiten noch nicht abgeschlossen, weshalb alle in diesem Gutachten getroffenen Feststellungen auf den unter 1.4. angegebenen Planunterlagen basieren.

1.2. Objekt:

Bei gegenständlichem Projekt handelt es sich um einen Geschößbau mit insgesamt sieben Geschößen inklusive KG/TG.

Im KG/TG liegen KFZ-Abstellplätze, die den Wohnungen im Zubehör zugeordneten Abstellräume sowie allgemeine Räumlichkeiten (siehe Flächenermittlung).

Die im EG gelegenen Wohnungen verfügen über Terrassen und zugeordnete Gartenanteile, die Tops darüber sind mit Balkonen bzw. Dachterrassen ausgestattet.

Der Erschließung der einzelnen Wohnungen erfolgt über das Stiegenhaus bzw. den Lift von der Bauernfeldstraße her und erfolgt auch die Zufahrt in die TG von dort.

Die Top-Bezeichnungen folgen den Bezeichnungen in den Plänen

1.3. Eigentumsverhältnisse und Auftraggeber:

Die Eigentumsverhältnisse im Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem diesem Gutachten angeschlossenen Grundbuchsatzzug zu entnehmen - die Beauftragung erfolgte durch die Eigentümerin.

1.4. Flächenermittlung:

Grundlage für die Flächenermittlung bilden:

*)Bescheid der Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz vom 07.08.2014, GZ.: A17-060656/2012/0012

nachstehende Pläne der Firma Kohlbacher GmbH:

Parifizierungsplan GrstNr.: 323/4 vom 11.08.2015

Grundriss KG + TG, Plan-Nr. 10314.D1 vom 11.08.2015

Grundriss EG - 2.OG, Plan-Nr. 10314.D2 vom 07.09.2015

Grundriss 3.OG - 5.OG, Plan-Nr. 10314.D3 vom 07.09.2015

Lageplan, Plan-Nr. 11212.Ä7 vom 11.08.2015

Die Flächen der Terrassen und Gartenanteile wurden dem Parifizierungsplan entnommen.

Ein Teil der zitierten Pläne ist in kopierter Form diesem Gutachten separat angeschlossen und bildet einen integralen Bestandteil des Gutachtens.

Die Widmung der jeweiligen Flächen erfolgte nach den Vorgaben der Auftraggeberin.

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
EG	1	Vorraum	3,66			3,66
		Abstellnische	3,93			3,93
		Wohnen/Essen	22,16			22,16
		Kochen	6,36			6,36
		Abstellraum	2,00			2,00
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,89			1,89
		Bad	5,57			5,57
		Wirtschaftsraum	11,63			11,63
		Zimmer	10,81			10,81
		Terrasse		10,11		10,11
		Gartenanteil			275,31	275,31
		AR-1			5,19	5,19
KG	1	Wohnung	72,48	10,11	280,50	363,09
EG	2	Vorraum	3,66			3,66
		Abstellnische	3,93			3,93
		Wohnen/Essen	18,94			18,94
		Kochen	6,27			6,27
		Abstellraum	2,00			2,00
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,89			1,89
		Bad	5,57			5,57
		Wirtschaftsraum	11,63			11,63
		Zimmer	10,75			10,75
		Terrasse		11,43		11,43
		Gartenanteil			132,09	132,09
		AR-2			5,19	5,19
KG	2	Wohnung	69,11	11,43	137,28	217,82
EG	3	Vorraum	6,19			6,19
		Abstellraum	1,89			1,89
		Wohnen/Essen	29,56			29,56
		Kochen	5,39			5,39
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,95			1,95
		Bad	5,68			5,68
		Zimmer	16,06			16,06
		Zimmer	14,07			14,07
		Wirtschaftsraum	13,69			13,69
		Terrasse		10,11		10,11
		Gartenanteil			180,46	180,46
		AR-3			5,19	5,19
KG	3	Wohnung	98,95	10,11	185,65	294,71

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
------	-----	----------------------	-----------	---------------------	---------	-----------------

1.OG	4	Vorraum	9,18			9,18
		Abstellraum	1,56			1,56
		Wohnen/Essen	18,66			18,66
		Kochen	5,37			5,37
		WC	1,89			1,89
		Bad	4,97			4,97
		Zimmer	10,13			10,13
		Balkon		8,67		8,67
		AR-4			5,19	5,19
KG	4	Wohnung	51,76	8,67	5,19	65,62

1.OG	5	Vorraum	3,66			3,66
		Abstellnische	3,93			3,93
		Wohnen/Essen	22,16			22,16
		Kochen	6,36			6,36
		Abstellraum	2,00			2,00
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,89			1,89
		Bad	5,57			5,57
		Wirtschaftsraum	11,63			11,63
		Zimmer	10,81			10,81
		Balkon		8,67		8,67
		AR-5			5,19	5,19
KG	5	Wohnung	72,48	8,67	5,19	86,34

1.OG	6	Vorraum	3,66			3,66
		Abstellnische	3,93			3,93
		Wohnen/Essen	18,94			18,94
		Kochen	6,27			6,27
		Abstellraum	2,00			2,00
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,89			1,89
		Bad	5,57			5,57
		Wirtschaftsraum	11,63			11,63
		Zimmer	10,75			10,75
		Terrasse		10,66		10,66
		AR-6			6,17	6,17
KG	6	Wohnung	69,11	10,66	6,17	85,94

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
1.OG	7	Vorraum	6,19			6,19
		Abstellraum	1,89			1,89
		Wohnen/Essen	29,56			29,56
		Kochen	5,39			5,39
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,95			1,95
		Bad	5,68			5,68
		Zimmer	16,06			16,06
		Zimmer	14,07			14,07
		Wirtschaftsraum	13,69			13,69
		Balkon		8,67		8,67
		AR-7			6,17	6,17
KG	7	Wohnung	98,95	8,67	6,17	113,79
2.OG	8	Vorraum	3,30			3,30
		Wohnen/Essen	24,40			24,40
		Kochen	6,20			6,20
		Abstellraum	2,00			2,00
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,89			1,89
		Bad	5,06			5,06
		Zimmer	10,98			10,98
		Zimmer	10,62			10,62
		Balkon		10,00		10,00
		AR-8			7,89	7,89
KG	8	Wohnung	68,92	10,00	7,89	86,81
2.OG	9	Vorraum	9,18			9,18
		Abstellraum	1,56			1,56
		Wohnen/Essen	18,76			18,76
		Kochen	5,37			5,37
		WC	1,89			1,89
		Bad	4,97			4,97
		Zimmer	10,13			10,13
		Balkon		8,67		8,67
		AR-9			7,89	7,89
		Wohnung	51,86	8,67	7,89	68,42

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
2.OG	10	Vorraum	3,66			3,66
		Abstellnische	3,93			3,93
		Wohnen/Essen	22,16			22,16
		Kochen	6,36			6,36
		Abstellraum	2,00			2,00
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,89			1,89
		Bad	5,57			5,57
		Wirtschaftsraum	11,63			11,63
		Zimmer	10,81			10,81
KG		Balkon		8,67		8,67
		AR-10			7,89	7,89
	10	Wohnung	72,48	8,67	7,89	89,04
2.OG	11	Vorraum	3,66			3,66
		Abstellnische	3,93			3,93
		Wohnen/Essen	18,94			18,94
		Kochen	6,27			6,27
		Abstellraum	2,00			2,00
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,89			1,89
		Bad	5,57			5,57
		Wirtschaftsraum	11,63			11,63
		Zimmer	10,75			10,75
KG		Balkon		10,66		10,66
		AR-11			7,89	7,89
	11	Wohnung	69,11	10,66	7,89	87,66
2.OG	12	Vorraum	6,19			6,19
		Abstellraum	1,89			1,89
		Wohnen/Essen	29,56			29,56
		Kochen	5,39			5,39
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,95			1,95
		Bad	5,68			5,68
		Zimmer	16,06			16,06
		Zimmer	14,07			14,07
		Wirtschaftsraum	13,69			13,69
KG		Balkon		8,67		8,67
		AR-12			6,15	6,15
	12	Wohnung	98,95	8,67	6,15	113,77

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
3.OG	13	Vorraum	3,30			3,30
		Wohnen/Essen	24,40			24,40
		Kochen	6,20			6,20
		Abstellraum	1,95			1,95
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,89			1,89
		Bad	5,06			5,06
		Zimmer	10,98			10,98
		Zimmer	10,62			10,62
KG		Balkon		10,00		10,00
		AR-13			4,06	4,06
	13	Wohnung	68,87	10,00	4,06	82,93
3.OG	14	Vorraum	9,18			9,18
		Abstellraum	1,56			1,56
		Wohnen/Essen	18,76			18,76
		Kochen	5,37			5,37
		WC	1,89			1,89
		Bad	4,97			4,97
		Zimmer	10,13			10,13
KG		Balkon		8,67		8,67
		AR-14			4,06	4,06
	14	Wohnung	51,86	8,67	4,06	64,59
3.OG	15	Vorraum	3,66			3,66
		Abstellnische	3,93			3,93
		Wohnen/Essen	22,16			22,16
		Kochen	6,36			6,36
		Abstellraum	2,00			2,00
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,89			1,89
		Bad	5,57			5,57
		Wirtschaftsraum	11,63			11,63
		Zimmer	10,81			10,81
KG		Balkon		8,67		8,67
		AR-15			6,15	6,15
	15	Wohnung	72,48	8,67	6,15	87,30

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
3.OG	16	Vorraum	3,66			3,66
		Abstellnische	3,93			3,93
		Wohnen/Essen	18,94			18,94
		Kochen	6,27			6,27
		Abstellraum	2,00			2,00
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,89			1,89
		Bad	5,57			5,57
		Wirtschaftsraum	11,63			11,63
		Zimmer	10,75			10,75
KG		Balkon		10,66		10,66
		AR-16			4,06	4,06
	16	Wohnung	69,11	10,66	4,06	83,83
3.OG	17	Vorraum	6,19			6,19
		Abstellraum	1,89			1,89
		Wohnen/Essen	29,56			29,56
		Kochen	5,39			5,39
		Gang	4,47			4,47
		WC	1,95			1,95
		Bad	5,68			5,68
		Zimmer	16,06			16,06
		Zimmer	14,07			14,07
		Wirtschaftsraum	13,69			13,69
KG		Balkon		8,67		8,67
		AR-17			4,06	4,06
	17	Wohnung	98,95	8,67	4,06	111,68
4.OG	18	Vorraum	11,63			11,63
		WC	1,89			1,89
		Bad	4,84			4,84
		Wohnen/Essen	23,00			23,00
		Kochen	7,33			7,33
		Wirtschaftsraum	9,62			9,62
		Zimmer	12,02			12,02
KG		Dachterrasse		46,47		46,47
		AR-18			4,72	4,72
	18	Wohnung	70,33	46,47	4,72	121,52

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
4.OG	19	Vorraum	12,08			12,08
		Abstellraum	2,51			2,51
		WC	1,89			1,89
		Bad	8,26			8,26
		Kochen/Essen	15,01			15,01
		Wohnen	14,21			14,21
		Zimmer	13,02			13,02
		Zimmer	10,06			10,06
		Dachterrasse		28,84		28,84
		AR-19			4,72	4,72
	19	Wohnung	77,04	28,84	4,72	110,60
4.OG	20	Vorraum	6,13			6,13
		Kochen/Essen/Wohnen	35,06			35,06
		Gang	5,28			5,28
		WC	2,03			2,03
		Bad	5,58			5,58
		Wirtschaftsraum	11,00			11,00
		Zimmer	11,34			11,34
		Dachterrasse		30,81		30,81
		AR-20			4,52	4,52
	20	Wohnung	76,42	30,81	4,52	111,75
5.OG	21	Vorraum	22,75			22,75
		Abstellraum	2,51			2,51
		WC	1,89			1,89
		Bad	11,28			11,28
		Kochen/Essen	26,17			26,17
		Wohnen	19,06			19,06
		Zimmer	16,93			16,93
		Zimmer	20,20			20,20
		Zimmer	13,18			13,18
		Dachterrasse		37,82		37,82
		Dachterrasse		49,66		49,66
		AR-21			4,52	4,52
	21	Wohnung	133,97	87,48	4,52	225,97

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
------	-----	----------------------	-----------	---------------------	---------	-----------------

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

TG	1/BEH	KFZ-Abstellplatz	17,75			17,75
	1/BEH	KFZ-Abstellplatz	17,75	0,00	0,00	17,75

TG	2	KFZ-Abstellplatz	12,44			12,44
	2	KFZ-Abstellplatz	12,44	0,00	0,00	12,44

TG	3	KFZ-Abstellplatz	12,44			12,44
	3	KFZ-Abstellplatz	12,44	0,00	0,00	12,44

TG	4/BEH	KFZ-Abstellplatz	18,40			18,40
	4/BEH	KFZ-Abstellplatz	18,40	0,00	0,00	18,40

TG	5	KFZ-Abstellplatz	13,72			13,72
	5	KFZ-Abstellplatz	13,72	0,00	0,00	13,72

TG	6	KFZ-Abstellplatz	12,44			12,44
	6	KFZ-Abstellplatz	12,44	0,00	0,00	12,44

TG	7	KFZ-Abstellplatz	12,44			12,44
	7	KFZ-Abstellplatz	12,44	0,00	0,00	12,44

TG	8	KFZ-Abstellplatz	12,44			12,44
	8	KFZ-Abstellplatz	12,44	0,00	0,00	12,44

TG	9/BEH	KFZ-Abstellplatz	18,96			18,96
	9/BEH	KFZ-Abstellplatz	18,96	0,00	0,00	18,96

TG	10	KFZ-Abstellplatz	14,01			14,01
	10	KFZ-Abstellplatz	14,01	0,00	0,00	14,01

TG	11	KFZ-Abstellplatz	12,44			12,44
	11	KFZ-Abstellplatz	12,44	0,00	0,00	12,44

TG	12	KFZ-Abstellplatz	12,44			12,44
	12	KFZ-Abstellplatz	12,44	0,00	0,00	12,44

TG	13	KFZ-Abstellplatz	12,44			12,44
	13	KFZ-Abstellplatz	12,44	0,00	0,00	12,44

TG	14	KFZ-Abstellplatz	12,44			12,44
	14	KFZ-Abstellplatz	12,44	0,00	0,00	12,44

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m²	Balkon/ Terrasse	Zubehör	Fläche m² total
TG	15	KFZ-Abstellplatz	12,44	0,00	0,00	12,44
	15	KFZ-Abstellplatz	12,44			12,44
TG	16	KFZ-Abstellplatz	12,44	0,00	0,00	12,44
	16	KFZ-Abstellplatz	12,44			12,44
TG	17	KFZ-Abstellplatz	29,00	0,00	0,00	29,00
	17	KFZ-Abstellplatz	29,00			29,00
TG	18	KFZ-Abstellplatz	24,88	0,00	0,00	24,88
	18	KFZ-Abstellplatz	24,88			24,88
TG	19	KFZ-Abstellplatz	24,88	0,00	0,00	24,88
	19	KFZ-Abstellplatz	24,88			24,88
TG	20	KFZ-Abstellplatz	24,88	0,00	0,00	24,88
	20	KFZ-Abstellplatz	24,88			24,88
TG	21	KFZ-Abstellplatz	24,87	0,00	0,00	24,87
	21	KFZ-Abstellplatz	24,87			24,87
TG	22	KFZ-Abstellplatz	27,50	0,00	0,00	27,50
	22	KFZ-Abstellplatz	27,50			27,50

Die nachstehend angeführten Teile der Liegenschaft sind allgemeine Teile, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen (§ 2 Abs. 4 leg. cit.):

KG/TG	Technikraum	31,87 m ²
	Lager	12,44 m ²
	AR 22	6,15 m ²
	Schleuse	4,95 m ²
	Schleuse	7,11 m ²
EG	KIWA+Fahrräder	32,56 m ²
	Müllstation	21,00 m ²
4.OG außen	Kiesfläche	24,00 m ²
	Schotterfläche	4,89 m ²
	Verkehrsfläche (15,08m ² +38,52m ²)	53,60 m ²
	Zufahrt	72,32 m ²
	Schotterrasen allgemein	257,74 m ²
	allgemeines Grün	195,84 m ²
	TG Entlüftungen (3x3,71m ²)	11,13 m ²

Weiters sind das Stiegenhaus, sämtliche im Parifizierungsplan separat flächenmäßig ausgewiesenen Gebäudeteile, Stützmauern, der Lift sowie alle Gangflächen und Fahrwege und alle nicht explizit zugeordneten Teile der Außenanlage allgemeine Teile der Liegenschaft.

2. Gutachten

2.1. Allgemeines:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte zur Bestimmung der Mindestanteile der selbständigen Wohnungen und der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge des beschriebenen Objektes zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentum ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs. 1 leg. cit.).

Zufolge § 2 Abs. 2 leg. cit. sind Wohnungseigentumsobjekte Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Ein Abstellplatz für eine Kraftfahrzeug ist eine - etwas durch Bodenmarkierungen - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet ist und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

Zubehör-Wohnungseigentum gem. § 2 Abs. 3 leg. cit. ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentum baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Der Nutzwert einer Einheit ist die Meßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objektes und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen und Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjecten i. S. d. § 2 Abs. 3.

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjecten im Sinne des § 2 Abs. 3. leg. cit. sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz (siehe oben); der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 leg. cit.).

Der Mindestanteil ist gem. § 2 Abs. 9 leg. cit. jener Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des Objektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

Bei einer Regelwohnung mit einem Regelnutzwert (RNW) von 1,000/m² handelt es sich um eine üblicher Weise im 1. Stock innen gelegene Wohnung mit zeitgemäßem Grundriß, getrenntem Bad und WC sowie ausreichender Belichtung und zeitgemäßer Heizung.

Abweichungen vom Regelnutzwert 1,000						
Geschoss	Top	Begründung der Abweichung	Abschl.	Zuschl.	Kumul.	NW/m ²
EG	1	Lage im EG (-5,00), direkter Gartenzugang (+2,00), hinter Stiegenhaus (-2,50), neben Müllstation (-3,00)	-10,50	2,00	-8,50	0,915
		SUMME				0,915
EG	2	Lage im EG (-5,00), direkter Gartenzugang (+2,00), neben Lift (-2,50), TG-Entlüftungsschächte neben Garten (-2,00)	-9,50	2,00	-7,50	0,925
		SUMME				0,925
EG	3	Lage im EG (-5,00), direkter Gartenzugang (+2,00), SZ-Fenster zur Straße (-5,00), TG-Entlüftungsschächte im Garten (-4,00)	-14,00	2,00	-12,00	0,880
		SUMME				0,880
1.OG	4	Lage im 1.OG mit Lift (+/-0,00), über Müllstation (-3,00)	-3,00	0,00	-3,00	0,970
		SUMME				0,970
1.OG	5	Lage im 1.OG mit Lift (+/-0,00), hinter Stiegenhaus (-2,50)	-2,50	0,00	-2,50	0,975
		SUMME				0,975
1.OG	6	Lage im 1.OG mit Lift (+/-0,00), neben Lift (-2,50)	-2,50	0,00	-2,50	0,975
		SUMME				0,975
1.OG	7	Lage im 1.OG mit Lift (+/-0,00)	0,00	0,00	0,00	1,000
		SUMME				1,000
2.OG	8	Lage im 2.OG mit Lift (+/-0,00), über TG-Zufahrt (-5,00)	-5,00	0,00	-5,00	0,950
		SUMME				0,950
2.OG	9	Lage im 2.OG mit Lift (+/-0,00)	0,00	0,00	0,00	1,000
		SUMME				1,000
2.OG	10	Lage im 2.OG mit Lift (+/-0,00), hinter Stiegenhaus (-2,50)	-2,50	0,00	-2,50	0,975
		SUMME				0,975

Geschoss	Top	Begründung der Abweichung	Abschl.		Kumul.	NW/m ²
2.OG	11	Lage im 2.OG mit Lift (+/-0,00), neben Lift (-2,50)	-2,50	0,00	-2,50	0,975
		SUMME				0,975
2.OG	12	Lage im 2.OG mit Lift (+/-0,00)	0,00	0,00	0,00	1,000
		SUMME				1,000
3.OG	13	Lage im 3.OG mit Lift (+/-0,00), teilw. unter Dachterrasse von Top 18 (-3,00), Belichtungszuschlag (+0,50)	-3,00	0,50	-2,50	0,975
		SUMME				0,975
3.OG	14	Lage im 3.OG mit Lift (+/-0,00), Belichtungszuschlag (+0,50)	0,00	0,50	0,50	1,005
		SUMME lt. § 8 Abs. 2 letzter Satz				1,000
3.OG	15	Lage im 3.OG mit Lift (+/-0,00), hinter Stiegenhaus (-2,50), Belichtungszuschlag (+0,50)	-2,50	0,50	-2,00	0,980
		SUMME lt. § 8 Abs. 2 letzter Satz				1,000
3.OG	16	Lage im 3.OG mit Lift (+/-0,00), neben Lift (-2,50), Belichtungszuschlag (+0,50)	-2,50	0,50	-2,00	0,980
		SUMME lt. § 8 Abs. 2 letzter Satz				1,000
3.OG	17	Lage im 3.OG mit Lift (+/-0,00), teilw. unter Dachterrasse von Top 20 (-3,00), Belichtungszuschlag (+0,50)	-3,00	0,50	-2,50	0,975
		SUMME				0,975
4.OG	18	Lage im 4.OG mit Lift (+/-0,00), teilw. unter Dachterrasse von Top 21 (-3,00), Belichtungszuschlag (+1,00)	-3,00	1,00	-2,00	0,980
		SUMME lt. § 8 Abs. 2 letzter Satz				1,000
4.OG	19	Lage im 4.OG mit Lift (+/-0,00), hinter Stiegenhaus und neben Lift (-5,00), Belichtungszuschlag (+1,00)	-5,00	1,00	-4,00	0,960
		SUMME				0,960
4.OG	20	Lage im 4.OG mit Lift (+/-0,00), teilw. unter Dachterrasse von Top 21 (-3,00), Belichtungszuschlag (+1,00)	-3,00	1,00	-2,00	0,980
		SUMME lt. § 8 Abs. 2 letzter Satz				1,000
5.OG	21	Penthouse mit direktem Liftzugang (+15,00)	0,00	15,00	15,00	1,150
		SUMME				1,150

Berechnung der Zuschläge für werterhöhende Ausstattung:

Dachterrassen-, Terrassen- und Balkonfläche bis 1/2 der zugehörigen Wohnnutzfläche	0,250
Dachterrasse-, Terrassen- und Balkonfläche 1/2 bis 1/1 der zugehörigen Wohnnutzfläche	0,200
Dachterrassen-, Terrassen- und Balkonfläche über 1/1 der zugehörigen Wohnnutzfläche	0,150

Bewertung des Zubehörs:

Gartenanteil je m ²
Gartenanteil mit TG-Entlüftung je m ²
Abstellraum

Berechnung des Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug:

Gem. § 2 Abs. 2 WEG 2002 sind Abstellplätze für Kraftfahrzeuge wohnungseigentumstaugliche Objekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden kann. Damit stellt der Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ein eigenes verwertbares Wirtschaftsgut dar, welches aufgrund dieses Umstandes zwangsläufig höher zu bewerten ist als ein nicht selbständig verwertbares Zubehörwohnungseigentum wie z.B. ein Gartenanteil. Wurde ursprünglich ein Abstellplatz in der TG im Zubehörwohnungseigentum mit 0,400 je m ² bewertet, so wird - in Anbetracht der selbständigen Verwertbarkeit - dieser Abstellplatz, nun wie folgt bewertet:	je m ²	0,640
---	-------------------	-------

2.3.

ANTEILSERMITTLUNG

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m² § 2/7	Balkon/ Terrasse	Zubehör	NW/m²	Einzel- NW, Zuschlag	Mindestanteil § 2/9 WEG	Mindest- anteil %
EG	1	Wohnung							
		Nutzfläche	72,48			0,915	66,32		
		gerundet					66		
		Terrasse		10,11		0,250	3		
		Gartenanteil			275,31	0,080	22		
		AR-1			5,19	0,150	1		
		Ergebnisse					92	92 / 1.984	4,637
EG	2	Wohnung							
		Nutzfläche	69,11			0,925	63,93		
		gerundet					64		
		Terrasse		11,43		0,250	3		
		Gartenanteil			132,09	0,080	11		
		AR-2			5,19	0,150	1		
		Ergebnisse					79	79 / 1.984	3,982
EG	3	Wohnung							
		Nutzfläche	98,95			0,880	87,08		
		gerundet					87		
		Terrasse		10,11		0,250	3		
		Gartenanteil			180,46	0,080	14		
		AR-3			5,19	0,150	1		
		Ergebnisse					105	105 / 1.984	5,292
1.OG	4	Wohnung							
		Nutzfläche	51,76			0,970	50,21		
		gerundet					50		
		Balkon		8,67		0,250	2		
		AR-4			5,19	0,150	1		
		Ergebnisse					53	53 / 1.984	2,671
1.OG	5	Wohnung							
		Nutzfläche	72,48			0,975	70,67		
		gerundet					71		
		Balkon		8,67		0,250	2		
		AR-5			5,19	0,150	1		
		Ergebnisse					74	74 / 1.984	3,730

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m² § 2/7	Balkon/ Terrasse	Zubehör	NW/m²	Einzel- NW, Zuschlag	Mindestanteil § 2/9 WEG	Mindest- anteil %
1.OG	6	Wohnung							
		Nutzfläche	69,11			0,975	67,38		
		gerundet					67		
		Terrasse		10,66		0,250	3		
		AR-6			6,17	0,150	1		
		Ergebnisse					71	71 / 1.984	3,579
1.OG	7	Wohnung							
		Nutzfläche	98,95			1,000	98,95		
		gerundet					99		
		Balkon		8,67		0,250	2		
		AR-7			6,17	0,150	1		
		Ergebnisse					102	102 / 1.984	5,141
2.OG	8	Wohnung							
		Nutzfläche	68,92			0,950	65,47		
		gerundet					65		
		Balkon		10,00		0,250	3		
		AR-8			7,89	0,150	1		
		Ergebnisse					69	69 / 1.984	3,478
2.OG	9	Wohnung							
		Nutzfläche	51,86			1,000	51,86		
		gerundet					52		
		Balkon		8,67		0,250	2		
		AR-9			7,89	0,150	1		
		Ergebnisse					55	55 / 1.984	2,772
2.OG	10	Wohnung							
		Nutzfläche	72,48			0,975	70,67		
		gerundet					71		
		Balkon		8,67		0,250	2		
		AR-10			7,89	0,150	1		
		Ergebnisse					74	74 / 1.984	3,730
2.OG	11	Wohnung							
		Nutzfläche	69,11			0,975	67,38		
		gerundet					67		
		Balkon		10,66		0,250	3		
		AR-11			7,89	0,150	1		
		Ergebnisse					71	71 / 1.984	3,579

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m² § 2/7	Balkon/ Terrasse	Zubehör	NW/m²	Einzel- NW, Zuschlag	Mindestanteil § 2/9 WEG	Mindest- anteil %
2.OG	12	Wohnung							
		Nutzfläche	98,95			1,000	98,95		
		gerundet					99		
		Balkon		8,67		0,250	2		
		AR-12			6,15	0,150	1		
		Ergebnisse					102	102 / 1.984	5,141
3.OG	13	Wohnung							
		Nutzfläche	68,87			0,975	67,15		
		gerundet					67		
		Balkon		10,00		0,250	3		
		AR-13			4,06	0,150	1		
		Ergebnisse					71	71 / 1.984	3,579
3.OG	14	Wohnung							
		Nutzfläche	51,86			1,000	51,86		
		gerundet					52		
		Balkon		8,67		0,250	2		
		AR-14			4,06	0,150	1		
		Ergebnisse					55	55 / 1.984	2,772
3.OG	15	Wohnung							
		Nutzfläche	72,48			1,000	72,48		
		gerundet					72		
		Balkon		8,67		0,250	2		
		AR-15			6,15	0,150	1		
		Ergebnisse					75	75 / 1.984	3,780
3.OG	16	Wohnung							
		Nutzfläche	69,11			1,000	69,11		
		gerundet					69		
		Balkon		10,66		0,250	3		
		AR-16			4,06	0,150	1		
		Ergebnisse					73	73 / 1.984	3,679
3.OG	17	Wohnung							
		Nutzfläche	98,95			0,975	96,48		
		gerundet					96		
		Balkon		8,67		0,250	2		
		AR-17			4,06	0,150	1		
		Ergebnisse					99	99 / 1.984	4,990

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m² § 2/7	Balkon/ Terrasse	Zubehör	NW/m²	Einzel- NW, Zuschlag	Mindestanteil § 2/9 WEG	Mindest- anteil %
4.OG	18	Wohnung							
		Nutzfläche	70,33			1,000	70,33		
		gerundet					70		
		Dachterrasse		46,47		0,250	12		
		AR-18			4,72	0,150	1		
		Ergebnisse					83	83 / 1.984	4,184
4.OG	19	Wohnung							
		Nutzfläche	77,04			0,960	73,96		
		gerundet					74		
		Dachterrasse		28,84		0,250	7		
		AR-19			4,72	0,150	1		
		Ergebnisse					82	82 / 1.984	4,133
4.OG	20	Wohnung							
		Nutzfläche	76,42			1,000	76,42		
		gerundet					76		
		Dachterrasse		30,81		0,250	8		
		AR-20			4,52	0,150	1		
		Ergebnisse					85	85 / 1.984	4,284
5.OG	21	Wohnung							
		Nutzfläche	133,97			1,150	154,07		
		gerundet					154		
		Dachterrassen		87,48		0,200	17		
		AR-21			4,52	0,150	1		
		Ergebnisse					172	172 / 1.984	8,669

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m² § 2/7	Balkon/ Terrasse	Zubehör	NW/m²	Einzel- NW, Zuschlag	Mindestanteil § 2/9 WEG	Mindest- anteil %
------	-----	----------------------	--------------------	---------------------	---------	-------	----------------------------	----------------------------	----------------------

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

TG	1/BEH	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	17,75			0,640	11,36 11		
		Ergebnisse					11	11 / 1.984	0,554

TG	2	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	12,44			0,640	7,96 8		
		Ergebnisse					8	8 / 1.984	0,403

TG	3	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	12,44			0,640	7,96 8		
		Ergebnisse					8	8 / 1.984	0,403

TG	4/BEH	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	18,40			0,640	11,78 12		
		Ergebnisse					12	12 / 1.984	0,605

TG	5	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	13,72			0,640	8,78 9		
		Ergebnisse					9	9 / 1.984	0,454

TG	6	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	12,44			0,640	7,96 8		
		Ergebnisse					8	8 / 1.984	0,403

TG	7	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	12,44			0,640	7,96 8		
		Ergebnisse					8	8 / 1.984	0,403

TG	8	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	12,44			0,640	7,96 8		
		Ergebnisse					8	8 / 1.984	0,403

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m² § 2/7	Balkon/ Terrasse	Zubehör	NW/m²	Einzel- NW, Zuschlag	Mindestanteil § 2/9 WEG	Mindest- anteil %
TG	9/BEH	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	18,96			0,640	12,13 12		
		Ergebnisse					12	12 / 1.984	0,605
TG	10	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	14,01			0,640	8,97 9		
		Ergebnisse					9	9 / 1.984	0,454
TG	11	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	12,44			0,640	7,96 8		
		Ergebnisse					8	8 / 1.984	0,403
TG	12	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	12,44			0,640	7,96 8		
		Ergebnisse					8	8 / 1.984	0,403
TG	13	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	12,44			0,640	7,96 8		
		Ergebnisse					8	8 / 1.984	0,403
TG	14	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	12,44			0,640	7,96 8		
		Ergebnisse					8	8 / 1.984	0,403
TG	15	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	12,44			0,640	7,96 8		
		Ergebnisse					8	8 / 1.984	0,403
TG	16	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	12,44			0,640	7,96 8		
		Ergebnisse					8	8 / 1.984	0,403

Lage	Top	Einheit-Raum-Zubehör	Fläche m² § 2/7	Balkon/ Terrasse	Zubehör	NW/m²	Einzel- NW, Zuschlag	Mindestanteil § 2/9 WEG	Mindest- anteil %
TG	17	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	29,00			0,640	18,56 19		
		Ergebnisse					19	19 / 1.984	0,958
TG	18	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	24,88			0,640	15,92 16		
		Ergebnisse					16	16 / 1.984	0,806
TG	19	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	24,88			0,640	15,92 16		
		Ergebnisse					16	16 / 1.984	0,806
TG	20	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	24,88			0,640	15,92 16		
		Ergebnisse					16	16 / 1.984	0,806
TG	21	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	24,87			0,640	15,92 16		
		Ergebnisse					16	16 / 1.984	0,806
TG	22	KFZ-Abstellplatz							
		Nutzfläche gerundet	27,50			0,640	17,60 18		
		Ergebnisse					18	18 / 1.984	0,907

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich demnach wie folgt:

$$\frac{\text{Summe Einzelnutzwert}}{1.984 (= \text{Gesamtnutzwert der Liegenschaft})}$$

Das Wohnungseigentum kann gem. § 5 Abs. 1 leg. cit. von jedem Miteigentümer erworben werden, dessen Anteil den Mindestanteil nicht unterschreitet.

Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteile je den halben Mindestanteil nicht unterschreiten, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben, wobei die Anteile der Partner am Mindestanteil zu verbinden sind (§ 5 Abs. 3 leg. cit.).

2.4. Nutzwertzusammenstellung

Lage	Top	Objekt-Einheit	Mindestanteil gem. § 2/9	Mindest-anteil in %
EG	1	Wohnung	92 / 1.984	4,637
EG	2	Wohnung	79 / 1.984	3,982
EG	3	Wohnung	105 / 1.984	5,292
1.OG	4	Wohnung	53 / 1.984	2,671
1.OG	5	Wohnung	74 / 1.984	3,730
1.OG	6	Wohnung	71 / 1.984	3,579
1.OG	7	Wohnung	102 / 1.984	5,141
2.OG	8	Wohnung	69 / 1.984	3,478
2.OG	9	Wohnung	55 / 1.984	2,772
2.OG	10	Wohnung	74 / 1.984	3,730
2.OG	11	Wohnung	71 / 1.984	3,579
2.OG	12	Wohnung	102 / 1.984	5,141
3.OG	13	Wohnung	71 / 1.984	3,579
3.OG	14	Wohnung	55 / 1.984	2,772
3.OG	15	Wohnung	75 / 1.984	3,780
3.OG	16	Wohnung	73 / 1.984	3,679
3.OG	17	Wohnung	99 / 1.984	4,990
4.OG	18	Wohnung	83 / 1.984	4,184
4.OG	19	Wohnung	82 / 1.984	4,133
4.OG	20	Wohnung	85 / 1.984	4,284
5.OG	21	Wohnung	172 / 1.984	8,669
SUMME			1742 / 1.984	87,802

Lage	Top	Objekt-Einheit	Mindestanteil gem. § 2/9	Mindest-anteil in %
------	-----	----------------	-----------------------------	------------------------

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

TG	1/BEH	KFZ-Abstellplatz	11 / 1.984	0,554
TG	2	KFZ-Abstellplatz	8 / 1.984	0,403
TG	3	KFZ-Abstellplatz	8 / 1.984	0,403
TG	4/BEH	KFZ-Abstellplatz	12 / 1.984	0,605
TG	5	KFZ-Abstellplatz	9 / 1.984	0,454
TG	6	KFZ-Abstellplatz	8 / 1.984	0,403
TG	7	KFZ-Abstellplatz	8 / 1.984	0,403
TG	8	KFZ-Abstellplatz	8 / 1.984	0,403
TG	9/BEH	KFZ-Abstellplatz	12 / 1.984	0,605
TG	10	KFZ-Abstellplatz	9 / 1.984	0,454
TG	11	KFZ-Abstellplatz	8 / 1.984	0,403
TG	12	KFZ-Abstellplatz	8 / 1.984	0,403
TG	13	KFZ-Abstellplatz	8 / 1.984	0,403
TG	14	KFZ-Abstellplatz	8 / 1.984	0,403
TG	15	KFZ-Abstellplatz	8 / 1.984	0,403
TG	16	KFZ-Abstellplatz	8 / 1.984	0,403
TG	17	KFZ-Abstellplatz	19 / 1.984	0,958
TG	18	KFZ-Abstellplatz	16 / 1.984	0,806
TG	19	KFZ-Abstellplatz	16 / 1.984	0,806
TG	20	KFZ-Abstellplatz	16 / 1.984	0,806
TG	21	KFZ-Abstellplatz	16 / 1.984	0,806
TG	22	KFZ-Abstellplatz	18 / 1.984	0,907
22	Abstellplätze für KFZe		242 / 1.984	12,198

Nutzwerte - Übersicht

SUMME	1742 1.984	87,802
SUMME Abstellplätze	242 / 1.984	12,198
Summe total:	1984 / 1984	100,000

Graz, am 12.09.2015

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Y. Haselwander
(Dr. Heinz Haselwander)

GZ.: 0122-2015-1

Gutachten

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird gem. § 6 Abs 1 Z. 2 WEG 2002 bescheinigt, dass sich auf der Liegenschaft KG 63109 Baierdorf, EZ 310, GST-NR 323/4, BG Graz-West, p.A. 8020 Graz, Bauernfeldstraße 19,

43 (dreiundvierzig) selbständige Wohnungseigentumsobjekte,

davon

21 (einundzwanzig) selbständige Wohnungen,

und

22 (zweiundzwanzig) Abstellplätze für KFZe

befinden.

Für Besucher bestehen keine Abstellplätze für KFZe.

Die nachstehend angeführten Teile der Liegenschaft sind allgemeine Teile, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen (§ 2 Abs. 4 leg. cit.):

KG/TG	Technikraum	31,87 m ²
	Lager	12,44 m ²
	AR 22	6,15 m ²
	Schleuse	4,95 m ²
EG	Schleuse	7,11 m ²
	KIWA+Fahrräder	32,56 m ²
	Müllstation	21,00 m ²
	Kiesfläche	24,00 m ²
4.OG außen	Schotterfläche	4,89 m ²
	Verkehrsfläche (15,08m ² +38,52m ²)	53,60 m ²
	Zufahrt	72,32 m ²
	Schotterrasen allgemein	257,74 m ²
	allgemeines Grün	195,84 m ²
	TG Entlüftungen (3x3,71m ²)	11,13 m ²

Weiters sind das Stiegenhaus, sämtliche im Parifizierungsplan separat flächenmäßig ausgewiesenen Gebäudeteile, Stützmauern, der Lift sowie alle Gangflächen und Fahrwege und alle nicht explizit zugeordneten Teile der Außenanlage allgemeine Teile der Liegenschaft.

Grundlage für die Flächenermittlung bilden:

*)Bescheid der Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz vom 07.08.2014, GZ.:
A17-060656/2012/0012

nachstehende Pläne der Firma Kohlbacher GmbH:

Parifizierungsplan GrstNr.: 323/4 vom 11.08.2015

Grundriss KG + TG, Plan-Nr. 10314.D1 vom 11.08.2015

Grundriss EG - 2.OG, Plan-Nr. 10314.D2 vom 07.09.2015

Grundriss 3.OG - 5.OG, Plan-Nr. 10314.D3 vom 07.09.2015

Lageplan, Plan-Nr. 11212.Ä7 vom 11.08.2015

Graz, am 12.09.2015

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

The signature is written in dark ink over a circular official stamp. The stamp contains the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter and "Heinz Haselwander" in the center. The signature itself is a stylized cursive script.

(Dr. Heinz Haselwander)

ergeht nachrichtlich: Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz per mail

INNEX Immobilien-Treuhand-GmbH
Schwöbing 31
8670 Krieglach

via E-Mail: office@innex.at

Graz, am 13. Juni 2025

Wohnung top Nr. 14 und TG-Kfz-Abstellplatz Nr. 11 in 8020 Graz, Bauernfeldstraße 19
--

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Bezirksgericht Graz-West zu GZ 311 E 19/25k (siehe beiliegenden Gerichtsbeschluss) mit der Schätzung und Verkehrswertermittlung der Wohnung top Nr. 14 und des TG-Kfz-Abstellplatzes Nr. 11 im Hause 8020 Graz, Bauernfeldstraße 19 (Eigentümer: Martin Schlosser), beauftragt.

Da Ihr Unternehmen gemäß Information zum Verwalter dieser Wohnanlage bestellt ist, ersuche ich Sie höflich um

- a) Übermittlung der aktuellen monatlichen Bewirtschaftungskostenvorschreibung für diese Objekte,
- b) Bekanntgabe des Standes der Instandhaltungsrücklage zum letztmöglichen Stichtag und Information darüber, ob Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten oder sonstige bauliche Maßnahmen (z.B. Brandschutzmaßnahmen) derzeit notwendig sind bzw. bereits beschlossen oder in nächster Zeit beabsichtigt sind und inwieweit diese eine allenfalls vorhandene Rücklage übersteigen,

- c) Bekanntgabe, ob der Miteigentümer Rückzahlungen auf Darlehen oder Kredite der Miteigentümergeinschaft zu leisten hat, die aus dem Grundbuch nicht zu entnehmen sind (z.B. aus durchgeführten Instandsetzungen, etc.) und die ein Erwerber zu übernehmen hat,
- d) Bekanntgabe, wie hoch der auf den Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den einzelnen Aufwendungen für die Liegenschaft ist (bitte aufschlüsseln!),
- e) Bekanntgabe, ob und welche Benützungsregelungen hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft bestehen,
- f) Bekanntgabe, ob ein Energieausweis im Sinne des EAVG für das Gebäude oder ein Nutzungsobjekt vorliegt und bejahendenfalls um Übermittlung einer Kopie desselben (Deckblatt des Energieausweises ist völlig ausreichend!).

Aufgrund der vom Gericht gesetzten Frist für die Gutachtenserstattung bitte ich höflich um ehestmögliche Erledigung (Mail-Übermittlung ist ausreichend), bedanke mich vorab für Ihre Mühe und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro

Mag. Harald Ganster

Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG gala@gala-immobilien.at
Betreff: Fw: 8020 Graz, Bauernfeldstraße 19, Wohnung top Nr. 14 und TG-Kfz-Abstellplatz Nr. 11, Eigentümer: Martin Schlosser
Datum: 13. Juni 2025 um 13:19
An: Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



From: InneX I Kahr
Sent: Friday, June 13, 2025 12:01 PM
To: GALA IMMOBILIEN NFG KG
Subject: AW: 8020 Graz, Bauernfeldstraße 19, Wohnung top Nr. 14 und TG-Kfz-Abstellplatz Nr. 11, Eigentümer: Martin Schlosser

Sehr geehrte Frau Kienreich!

Betreffend Ihrer Anfrage dürfen wir Ihnen die angefragten Unterlagen beiliegend übermitteln und folgend mitteilen:

ad a) VS anbei
ad b) RL Stand - anbei, keine Instandhaltungsmaßnahmen geplant welche die RL übersteigen
ad c) es sind keine außerbücherlichen Gemeinschaftsdarlehen vorhanden
ad d) siehe BKA - anbei
ad e) keine Benützungsregeln bekannt
ad f) anbei

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung und verbleibe

Mit besten Grüßen,

Mag. Michael Kahr
Staatlich geprüfter Hausverwalter & Immobilienmakler



A-8670 Krieglach, Schwöbing 31
T: +43 3855 200 50
kahr@innex.at
www.innex.at

[Datenschutzerklärung der InneX GmbH](#)

FN: 414127k
UID: ATU68631714

Dieses E-Mail ist vertraulich und kann rechtlich besonders geschützte Informationen beinhalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Adressat sind, sondern dieses E-Mail irrtümlich erhalten haben, sind Sie nicht autorisiert, diese Nachricht oder die angeschlossenen Dateien zu lesen, zu drucken, zu speichern, zu verarbeiten oder weiterzugeben. Wenn Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender per E-Mail und vernichten Sie dieses E-Mail sowie alle Kopien und angeschlossenen Dateien. Danke!

This e-mail is confidential and may also contain privileged information. If you are not the intended recipient you are not authorised to read, print, save, process or disclose this message. If you have received this message by mistake, please inform the sender immediately and delete this e-mail, its attachments and any copies. Thank you!

Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG [gala@gala-immobilien.at];
Gesendet: 13.06.2025 09:16:02

256 WEG Bauernfeldstraße 19, 8020 Graz-Eggenberg

Vorschreibungsliste für den Monat 06/2025

BE-Nr.: 14 Top-Nr. Nutzungsart: Wohnung
Stiege/Tür: -/- Geschoß: - Nutzfläche: 51,86 m² WEG-Anteile: 110
Benutzer: **Martin Schlosser**

Kunden-Nr.: 00256 0014 001 Verrechnungsbeginn: 01.06.2016 Befristung: -
Kündigungsverzicht bis: - Vertragsende:

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Anteil %	USt-Satz %	Betrag
7900	Rücklage	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	2,7722%	0	47,30
10001	Betriebskosten	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	2,7722%	10	72,60
11002	Betriebskosten Heizung	Anteil Verbrauch %	3,3000%	20	52,47
22001	Betriebskosten Wasser	Heizfläche	3,2147%	10	25,93
31022	Betriebskosten Zählermiete	Anzahl der Bestände	4,7619%	20	7,50
	USt 10 %				9,85
	USt 20 %				11,99
Summe			(Netto:	205,80)	227,64

BE-Nr.: 32 Top-Nr. SP 11 Nutzungsart: Garagenstellplatz
Stiege/Tür: -/- Geschoß: - Nutzfläche: 0,00 m² WEG-Anteile: 16
Benutzer: **Martin Schlosser**

Kunden-Nr.: 00256 0032 001 Verrechnungsbeginn: 01.06.2016 Befristung: -
Kündigungsverzicht bis: - Vertragsende:

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Anteil %	USt-Satz %	Betrag
7900	Rücklage	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	0,4032%	0	6,88
10002	Betriebskosten	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	0,4032%	20	10,56
10042	Betriebskosten Tiefgarage	WEG-Anteile Tiefgarage	3,3058%	20	3,84
	USt 20 %				2,88
Summe			(Netto:	21,28)	24,16

Summen für 06/2025

	Betrag
Betriebskosten	(Menge: 126,00) 83,16
Betriebskosten Heizung	(Menge: 3,30) 52,47
Betriebskosten Tiefgarage	(Menge: 16,00) 3,84
Betriebskosten Wasser	(Menge: 51,86) 25,93
Betriebskosten Zählermiete	(Menge: 1,00) 7,50
Rücklage	(Menge: 126,00) 54,18
USt 10 %	(Basis: 98,53) 9,85
USt 20 %	(Basis: 74,37) 14,87
Summe	(Netto: 227,08) 251,80

InneX Immobilien-Treuhand-GmbH | 8670 Krieglach, Schwöbing 31

Martin Schlosser
Bauernfeldstraße 19/14
8020 Graz

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

Rechnungsnummer:	00256 0014 001 2025 3	Ihre Kundennummer:	00256 0014 001
Rechnungsdatum:	10.04.2025		
UID-Nr.:	ATU71175809	Objekt-Nr.:	256
Abrechnungsperiode:	01.01.2024 bis 31.12.2024		
Objekt:	8020 Graz, Bauernfeldstraße 19/14		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 14	Nutzungsart:	Wohnung
Einzelabrechnung für:	Martin Schlosser		
Rechnungslegung:	Rechnung im Namen und Auftrag der WEG Bauernfeldstraße 19		

I. Detaillierte Darstellung

1. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2024 bis 31.12.2024
Verteilungsbasis: 3.968,00 Einheiten (Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz)
Ihr Anteil: 110,00 von 3.968,00 Einheiten, dies entspricht 2,7722 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Betreuung Aussenanlage	1.995,12	10,00 %			55,31		
Hausreinigung inkl. Materialaufwand	3.135,20	10,00 %			86,91		
Müllabfuhr - Entsorgungskosten	4.640,53	10,00 %			128,64		
Überprüfung-Feuerlöscher/Notleuchten/Brandschutz	1.156,76	10,00 %			32,07		
Verwaltungshonorar - lt. Vertrag	333,95	10,00 %			9,26		
Zinserträge, Kontoführung, Serviceentgelt	-248,29	10,00 %			-6,88		
Grundsteuer	2.115,60	10,00 %			58,65		
Gebäudeversicherung (Polizze GF-25556743-8)	4.024,38	10,00 %			111,56		
Strom Allgemein	805,72	10,00 %			22,34		
Lift Service	2.041,05	10,00 %			56,58		
Instandhaltung	245,00	10,00 %			6,79		
Verwaltungshonorar Pauschale lt. Vertrag	7.115,64	10,00 %			197,26		
Lieferantenskonto (20 % USt)	-50,18	10,00 %			-1,39		
Ergebnis Betriebskosten	27.310,48		2,7722 %	366/366	757,10	792,66	35,56

2. Betriebskosten Heizung

Verteilungsbasis: gemäß separater Sonderabrechnung

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
----------	-------------------------	----------	----------	----------------	--------------------------	-----------------------	-----------

	20,00 %	515,83		
Ergebnis Betriebskosten Heizung		515,83	740,28	224,45

3. Betriebskosten Wasser

Verteilungsbasis: gemäß separater Sonderabrechnung

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
		10,00 %			323,69		
Ergebnis Betriebskosten Wasser					323,69	286,26	-37,43

4. Betriebskosten Zählermiete

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2024 bis 31.12.2024
Verteilungsbasis: 21,00 Einheiten (Anzahl der Bestandsgegenstände)
Ihr Anteil: 1,00 von 21,00 Einheiten, dies entspricht 4,7619 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Zähler - Wasser/Wärme	1.613,76	20,00 %			76,85		
Ergebnis Betriebskosten Zählermiete	1.613,76		4,7619 %	366/366	76,85	83,10	6,25

5. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 10,00 %							-1,87
Nettosumme Positionen 20,00 %							230,70
10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -1,87							-0,19
20,00 % USt von Bemessungsgrundlage: 230,70							46,14
Guthaben (Brutto)							274,78

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung

Fakturierte Nettobeträge		1.902,30
Fakturierte Umsatzsteuer		272,57
Zwischensumme		2.174,87

Aufwand

Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-	1.673,47
Umsatzsteuer	-	226,62
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-	1.900,09

Gesamtergebnis

Summe Fakturierung		2.174,87
Summe Aufwand	-	1.900,09
Abrechnungsergebnis		274,78

Sie haben die Möglichkeit gegen vorherige telefonische Terminvereinbarung in die Originalbelege Einsicht zu nehmen.

Ihre Hausverwaltung
InneX Immobilien Treuhand GmbH

Information zum aktuellen Saldo

Aktueller Stand des Personenkontos (Rückstand)	-4.918,50
Abrechnungsergebnis wie dargestellt (Guthaben)	274,78
Saldo per 10.04.2025 (Rückstand)	-4.643,72

Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-1.673,47	-226,62
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	1.902,30	272,57
Summe/Differenz	228,83	45,95
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-7,44
Summe Umsatzsteuerschuld		38,51

Rücklagenabrechnung für: Rücklage

Abrechnungseinheit: Bauernfeldstraße 19, 8020 Graz
Abrechnungsperiode: 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aufwände

KESr RL (auf ESt anrechenbar)			-94,38
Verwendung Rücklage WEG	Datum	Betrag	-2.514,80
Alpenländische Schilderfabrik Gebell GmbH / Hinweisschild abzgl	11.01.2024	-167,87	
H+S Zauntechnik Gesellschaft m.b.H. / Montage Zaun	20.02.2024	-318,85	
NORIS Feuerschutzgeräte GmbH / 10 Stk. Akku, Autotest LED	27.02.2024	-598,45	
Energie Graz GmbH & Co KG / Reparatur defekte ADG	27.05.2024	-1.097,00	
Majcen Bau/ Gebäudebegutachtung lt. ÖNORM B1300 abzgl. 3% Skonto	12.06.2024	-266,75	
NORIS / Rep. Brandschutztüren (Korr. Schließkraft)	28.06.2024	-65,88	
Bankspesen Rücklagekonto			-1,00
Versicherungsschäden	Datum	Betrag	-692,50
KANALfein GmbH / VERS757, Verstopfungsbeh. WC, T14, Schlosser	13.03.2024	-380,00	
HELLA Sonnen- und Wetterschutztechnik GmbH / VERS681, Rep Elekt	18.03.2024	-312,50	
Zwischensumme			-3.302,68
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)			-206,07
Umsatzsteuer 20% - (nicht Wohnzweck)			-90,83
Summe Aufwände			-3.599,58

Erlöse

Rücklage 0 %			17.379,84
Umsatzsteuer-Ausgleich Rücklage			28,62
Zinsenertrag aus Rücklagenkonten			377,55
Versicherungsschäden	Datum	Betrag	692,50
VERS757 Versicherungsref. Rg KANALfein	12.03.2024	380,00	
VERS681 Versicherungsref. Rg Hella v. 18.03.2024	16.05.2024	312,50	
Summe Erlöse			18.478,51

Neuer Rücklagenstand

Stand per 31.12.2023			34.913,61
Saldo aus Abrechnungsperiode 2024		Summe	14.878,93
Aufwände		-3.599,58	
Erlöse		18.478,51	
Stand per per 31.12.2024			49.792,54

Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Rücklage)

Anteilige Aufwände

	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Ausgaben aus der Rücklage (ohne USt)	2,7722% von	3.302,68 entspricht	91,56 somit	9,36
davon zu versteuern mit 0% USt	2,7722% von	95,38 entspricht	2,64 somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	2,7722% von	3.039,43 entspricht	84,26 somit	8,43
davon zu versteuern mit 20% USt	2,7722% von	167,87 entspricht	4,65 somit	0,93

Anteilige Erlöse

	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Einlagen in die Rücklage (ohne USt)	2,7722% von	18.478,51 entspricht	512,26 somit	1,92
davon zu versteuern mit 0% USt	2,7722% von	17.786,01 entspricht	493,06 somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	2,7722% von	692,50 entspricht	19,20 somit	1,92

Gesamtanteil

Der Stand der Rücklage per 31.12.2024 beträgt		49.792,54
Ihr Anteil am Stand der Rücklage beträgt	2,7722% somit	1.380,34

Darstellung Ihres Kontos in der Abrechnungsperiode

23000 00256 0014 001 Schlosser Martin			Übertrag Soll	Übertrag Haben
			0,00	0,00
Datum	Beleg-Nr.	Buchungstext	Soll	Haben
01.01.24	VO	Vorschreibung	224,44	
05.01.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		224,44
01.02.24	VO	Vorschreibung	224,44	
05.02.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		224,44
09.02.24	RS	Schlosser Martin	7,00	
09.02.24	AUM	Rücklastschrift Schlosser Martin	245,11	
12.02.24	MS	Mahnspesen	5,00	
01.03.24	VO	Vorschreibung	224,44	
05.03.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		481,55
01.04.24	VO	Vorschreibung	224,44	
05.04.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		224,44
08.04.24	AUM	Rücklastschrift Schlosser Martin		-224,44
23.04.24	MS	Mahnspesen	10,00	
01.05.24	VO	Vorschreibung	224,44	
05.05.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		458,88
07.05.24	AUM	Rücklastschrift Schlosser Martin	500,22	
08.05.24	MS	Mahnspesen	15,00	
01.06.24	VO	Vorschreibung	224,44	
05.06.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		739,66
06.06.24	BA	Rücklastschrift Schlosser Martin	739,66	
06.06.24	RS	Rücküberweisungsspesen Schlosser Martin	10,00	
11.06.24	ER 11.06.2024	Kropiunig Rechtsanwalts GmbH / Klage Schlosser Martin	114,00	
01.07.24	VO	Vorschreibung	218,35	
01.07.24	BKA	BK-Abrechnung 01.01.2023-31.12.2023	-188,49	
01.08.24	VO	Vorschreibung	218,35	
20.08.24	ER 20.08.2024	Kropiunig/HO Pauschalgeb. Gehalts-und Fahrnisexek. Zwangsverst.	107,50	
01.09.24	VO	Vorschreibung	218,35	
25.09.24	ER KZ 25.09.2024	Kropiunig Rechtsanwalts GmbH / Kostenvorschuss Zwangsversteiger	3.500,00	
01.10.24	VO	Vorschreibung	218,35	
08.10.24	AUM	Schlosser Martin (Einzahlung v. Kropiunig)		1.656,07
10.10.24	AUM	Schlosser Martin		3.500,00
01.11.24	VO	Vorschreibung	218,35	
05.11.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		218,35
13.11.24	ER RE463	Wagner Richard (Tischlerei) / Türmontage Schlosser	120,00	
27.11.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		120,00
01.12.24	VO	Vorschreibung	218,35	
05.12.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		218,35
06.12.24	RS	Rücküberweisungsspresen Schlosser Martin	10,00	
06.12.24	AUM	Rücklastschrift Schlosser Martin		-218,35
10.12.24	MS	Mahnspesen	10,00	
18.12.24	MS	Mahnspesen	15,00	
			253,35	7.876,74
			Saldo	Summe Soll
				Summe Haben
			Saldo per 31.12.2024: 253,35	

Rückstände der Wohnungseigentümer per 31.12.2024

Kunden-Nr.	Name	Rückstand
00256 0014 001	Schlosser Martin	253,35
00256 0032 001	Schlosser Martin	25,84
Summe		279,19

[InneX Immobilien-Treuhand-GmbH | 8670 Krieglach, Schwöbing 31](#)

Martin Schlosser
Bauernfeldstraße 19/14
8020 Graz



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

Rechnungsnummer:	00256 0032 001 2025 3	Ihre Kundennummer:	00256 0032 001
Rechnungsdatum:	10.04.2025		
UID-Nr.:	ATU71175809	Objekt-Nr.:	256
Abrechnungsperiode:	01.01.2024 bis 31.12.2024		
Objekt:	8020 Graz, Bauernfeldstraße 19/14		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 32 / Top-Nr. SP 11	Nutzungsart:	Garagenstellplatz
Einzelabrechnung für:	Martin Schlosser		
Rechnungslegung:	Rechnung im Namen und Auftrag der WEG Bauernfeldstraße 19		

I. Detaillierte Darstellung

1. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel:	01.01.2024 bis 31.12.2024
Verteilungsbasis:	3.968,00 Einheiten (Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz)
Ihr Anteil:	16,00 von 3.968,00 Einheiten, dies entspricht 0,4032 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilstkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Betreuung Aussenanlage	1.995,12	20,00 %			8,05		
Hausreinigung inkl. Materialaufwand	3.135,20	20,00 %			12,64		
Müllabfuhr - Entsorgungskosten	4.640,53	20,00 %			18,71		
Überprüfung-Feuerlöscher/Notleuchten/Brandschutz	1.156,76	20,00 %			4,67		
Verwaltungshonorar - lt. Vertrag	333,95	20,00 %			1,35		
Zinserträge, Kontoführung, Serviceentgelt	-248,29	20,00 %			-1,00		
Grundsteuer	2.115,60	20,00 %			8,53		
Gebäudeversicherung (Polizze GF-25556743-8)	4.024,38	20,00 %			16,23		
Strom Allgemein	805,72	20,00 %			3,25		
Lift Service	2.041,05	20,00 %			8,23		
Instandhaltung	245,00	20,00 %			0,99		
Verwaltungshonorar Pauschale lt. Vertrag	7.115,64	20,00 %			28,69		
Lieferantenskonto (20 % USt)	-50,18	20,00 %			-0,20		
Ergebnis Betriebskosten	27.310,48		0,4032 %	366/366	110,14	115,32	5,18

2. Betriebskosten Tiefgarage

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel:	01.01.2024 bis 31.12.2024
Verteilungsbasis:	484,00 Einheiten (WEG-Anteile Tiefgarage)
Ihr Anteil:	16,00 von 484,00 Einheiten, dies entspricht 3,3058 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Aufwand Tiefgarage bzw. Parkflächen	1.219,40	20,00 %			40,31		
Ergebnis Betriebskosten Tiefgarage	1.219,40		3,3058 %	366/366	40,31	33,84	-6,47

3. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 20,00 %	-1,29
20,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -1,29	-0,26
Umsatzsteuerausgleich Rücklage	-0,95

Nachzahlung (Brutto) **-2,50**

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung

Fakturierte Nettobeträge	149,16
Fakturierte Umsatzsteuer	29,83

Zwischensumme **178,99**

Aufwand

Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-	150,45
Umsatzsteuer	-	30,09
Umsatzsteuer-Ausgleich Rücklage (nicht Wohnzwecke)	-	0,95

Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode) **-** **181,49**

Gesamtergebnis

Summe Fakturierung		178,99
Summe Aufwand	-	181,49

Abrechnungsergebnis **-2,50**

Sie haben die Möglichkeit gegen vorherige telefonische Terminvereinbarung in die Originalbelege Einsicht zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung
InneX Immobilien Treuhand GmbH

Information zum aktuellen Saldo

Aktueller Stand des Personenkontos (Rückstand)	-86,48
Abrechnungsergebnis wie dargestellt (Rückstand)	-2,50
Saldo per 10.04.2025 (Rückstand)	-88,98

Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-150,45	-30,09
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	149,16	29,83
Summe/Differenz	-1,29	-0,26
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-2,03

Summe Vorsteuerabzug

-2,29

Rücklagenabrechnung für: Rücklage

Abrechnungseinheit: Bauernfeldstraße 19, 8020 Graz

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aufwände

KESr RL (auf ESr anrechenbar)			-94,38
Verwendung Rücklage WEG	Datum	Betrag	-2.514,80
Alpenländische Schilderfabrik Gebell GmbH / Hinweisschild abzgl	11.01.2024	-167,87	
H+S Zauntechnik Gesellschaft m.b.H. / Montage Zaun	20.02.2024	-318,85	
NORIS Feuerschutzgeräte GmbH / 10 Stk. Akku, Autotest LED	27.02.2024	-598,45	
Energie Graz GmbH & Co KG / Reparatur defekte ADG	27.05.2024	-1.097,00	
Majcen Bau/ Gebäudebegutachtung lt. ÖNORM B1300 abzgl. 3% Skonto	12.06.2024	-266,75	
NORIS / Rep. Brandschutztüren (Korr. Schließkraft)	28.06.2024	-65,88	
Bankspesen Rücklagekonto			-1,00
Versicherungsschäden	Datum	Betrag	-692,50
KANALfein GmbH / VERS757, Verstopfungsbeh. WC, T14, Schlosser	13.03.2024	-380,00	
HELLA Sonnen- und Wetterschutztechnik GmbH / VERS681, Rep Elekt	18.03.2024	-312,50	
Zwischensumme			-3.302,68
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)			-206,07
Umsatzsteuer 20% - (nicht Wohnzweck)			-90,83
Summe Aufwände			-3.599,58

Erlöse

Rücklage 0 %			17.379,84
Umsatzsteuer-Ausgleich Rücklage			28,62
Zinsenertrag aus Rücklagenkonten			377,55
Versicherungsschäden	Datum	Betrag	692,50
VERS757 Versicherungsref. Rg KANALfein	12.03.2024	380,00	
VERS681 Versicherungsref. Rg Hella v. 18.03.2024	16.05.2024	312,50	
Summe Erlöse			18.478,51

Neuer Rücklagenstand

Stand per 31.12.2023			34.913,61
Saldo aus Abrechnungsperiode 2024		Summe	14.878,93
Aufwände		-3.599,58	
Erlöse		18.478,51	
Stand per per 31.12.2024			49.792,54

Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Rücklage)

Anteilige Aufwände

	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Ausgaben aus der Rücklage (ohne USt)	0,4032% von	3.302,68 entspricht	13,32 somit	2,59
davon zu versteuern mit 0% USt	0,4032% von	95,38 entspricht	0,38 somit	-
davon zu versteuern mit 20% USt	0,4032% von	3.207,30 entspricht	12,93 somit	2,59

Anteilige Erlöse

	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Einlagen in die Rücklage (ohne USt)	0,4032% von	18.478,51 entspricht	74,51 somit	0,56
davon zu versteuern mit 0% USt	0,4032% von	17.786,01 entspricht	71,72 somit	-
davon zu versteuern mit 20% USt	0,4032% von	692,50 entspricht	2,79 somit	0,56

Gesamtanteil

Der Stand der Rücklage per 31.12.2024 beträgt	49.792,54
Ihr Anteil am Stand der Rücklage beträgt	0,4032% somit 200,78

Darstellung Ihres Kontos in der Abrechnungsperiode

23000 00256 0032 001 Schlosser Martin			Übertrag Soll	Übertrag Haben
			0,00	0,00
Datum	Beleg-Nr.	Buchungstext	Soll	Haben
01.01.24	VO	Vorschreibung	20,67	
05.01.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		20,67
01.02.24	VO	Vorschreibung	20,67	
05.02.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		20,67
01.03.24	VO	Vorschreibung	20,67	
05.03.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		20,67
01.04.24	VO	Vorschreibung	20,67	
05.04.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		20,67
08.04.24	AUM	Rücklastschrift Schlosser Martin		-20,67
01.05.24	VO	Vorschreibung	20,67	
05.05.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		41,34
01.06.24	VO	Vorschreibung	20,67	
05.06.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		20,67
06.06.24	BA	Rücklastschrift Schlosser Martin	20,67	
01.07.24	BKA	BK-Abrechnung 01.01.2023-31.12.2023	-6,85	
01.07.24	VO	Vorschreibung	20,84	
01.08.24	VO	Vorschreibung	20,84	
01.09.24	VO	Vorschreibung	20,84	
01.10.24	VO	Vorschreibung	20,84	
08.10.24	AUM	Schlosser Martin (Einzahlung v. Kropiunig)		97,18
01.11.24	VO	Vorschreibung	20,84	
05.11.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		20,84
01.12.24	VO	Vorschreibung	20,84	
05.12.24	EZ	Einzug - Schlosser Martin		20,84
06.12.24	AUM	Rücklastschrift Schlosser Martin		-20,84
18.12.24	MS	Mahnspesen	5,00	
			25,84	242,04
			Saldo	Summe Soll Summe Haben
			Saldo per 31.12.2024: 25,84	

Rückstände der Wohnungseigentümer per 31.12.2024

Kunden-Nr.	Name	Rückstand
00256 0014 001	Schlosser Martin	253,35
00256 0032 001	Schlosser Martin	25,84
Summe		279,19

Martin Schlosser
Bauernfeldstraße 19/14
8020 Graz

Abrechnung Betriebskosten Wasser

UID-Nr.:	ATU71175809	Ihre Kunden-Nr.:	00256 0014 001
Abrechnungsperiode:	01.01.2024 bis 31.12.2024	Objekt-Nr.:	256
Objekt:	WEG Bauernfeldstraße 19, 8020 Graz-Eggenberg		
Abrechnungseinheit:	14	Nutzfläche Einheit:	1,00 m ²
Verbrauch gesamt:	1.502,00 m ³	Nutzfläche gesamt:	21,00 m ²

Wasserkostenaufstellung der wirtschaftlichen Einheit/Anlage(n)

Position	Kostenanteil Grundkosten	Kostenanteil Verbrauch	Grundkosten (Kosten Nutzfläche)	Kosten Verbrauch	Kosten Gesamt
Kanalgebühr	100,00 %	0,00 %	4.741,81	0,00	4.741,81
Wasser	0,00 %	100,00 %	0,00	3.869,08	3.869,08
Summe					8.610,89

Zählermessergebnis für Zähler-Nr. 70901372

Stand am	Messergebnis
31.12.2023	53,00 m ³
31.12.2024	91,00 m ³
Ergebnis	38,00 m³

Individuelle Kostenermittlung

Position	Kosten	Gesamt	Anteil	Anteil %	Ergebnis
Grundkosten	4.741,81	21,00 m ²	1,00 m ²	4,76 %	225,80
Verbrauchsdaten	3.869,08	1.502,00 m ³	38,00 m ³	2,53 %	97,89
Summe	8.610,89				323,69

Sämtliche Beträge verstehen sich als Nettobeträge ohne Umsatzsteuer. Das hier angeführte Ergebnis findet sich in Ihrer Abrechnung betreffend die Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskosten in der Position »Betriebskosten Wasser« wieder.

Zu informativen Zwecken erlauben wir uns, folgende Statistik zu unterbreiten:

	Gesamt- verbrauch	Kosten	Kosten je Einheit	Kosten je m ² /Monat	Abweichung vom Durchschnitt
Alle Einheiten	1.502,00 m ³	8.610,89	5,7329	34,1702	
Ihre Einheit	38,00 m ³	323,69	8,5182	26,9742	-21,06 %

Martin Schlosser
Bauernfeldstraße 19/14
8020 Graz

Abrechnung Betriebskosten Heizung

UID-Nr.:	ATU71175809	Ihre Kunden-Nr.:	00256 0014 001
Abrechnungsperiode:	01.01.2024 bis 31.12.2024	Objekt-Nr.:	256
Objekt:	WEG Bauernfeldstraße 19, 8020 Graz-Eggenberg		
Abrechnungseinheit:	14	Nutzfläche Einheit:	51,86 m ²
Verbrauch gesamt:	65.017,90 kWh	Nutzfläche gesamt:	1.613,19 m ²

Wärmekostenaufstellung der wirtschaftlichen Einheit/Anlage(n)

Position	Kostenanteil Grundkosten	Kostenanteil Verbrauch	Grundkosten (Kosten Nutzfläche)	Kosten Verbrauch	Kosten Gesamt
Heizung Energiebezug	0,00 %	100,00 %	0,00	10.295,95	10.295,95
Heizung Service	100,00 %	0,00 %	1.874,32	0,00	1.874,32
Heizung Strom	0,00 %	100,00 %	0,00	1.083,88	1.083,88
Heizung Grundkosten	100,00 %	0,00 %	2.580,11	0,00	2.580,11
Summe			4.454,43	11.379,83	15.834,26

Zählermessergebnis für Zähler-Nr. 22021365

Stand am	Messergebnis
31.12.2023	3.547,00 kWh
31.12.2024	5.676,00 kWh
Ergebnis	2.129,00 kWh

Individuelle Kostenermittlung

Position	Kosten	Gesamt	Anteil	Anteil %	Ergebnis
Grundkosten	4.454,43	1.613,19 m ²	51,86 m ²	3,21 %	143,20
Verbrauchsdaten	11.379,83	65.017,90 kWh	2.129,00 kWh	3,27 %	372,63
Summe	15.834,26				515,83

Sämtliche Beträge verstehen sich als Nettobeträge ohne Umsatzsteuer. Das hier angeführte Ergebnis findet sich in Ihrer Abrechnung betreffend die Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskosten in der Position »Betriebskosten Heizung« wieder.

Zu informativen Zwecken erlauben wir uns, folgende Statistik zu unterbreiten:

	Gesamt- verbrauch	Kosten	Kosten je Einheit	Kosten je m ² /Monat	Abweichung vom Durchschnitt
Alle Einheiten	65.017,90 kWh	15.834,26	0,2435	0,8180	
Ihre Einheit	2.129,00 kWh	515,83	0,2423	0,8289	1,34 %

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

Datum: 09.12.2012

Altersende: 11.11.2012
Betreff: Energieausweis

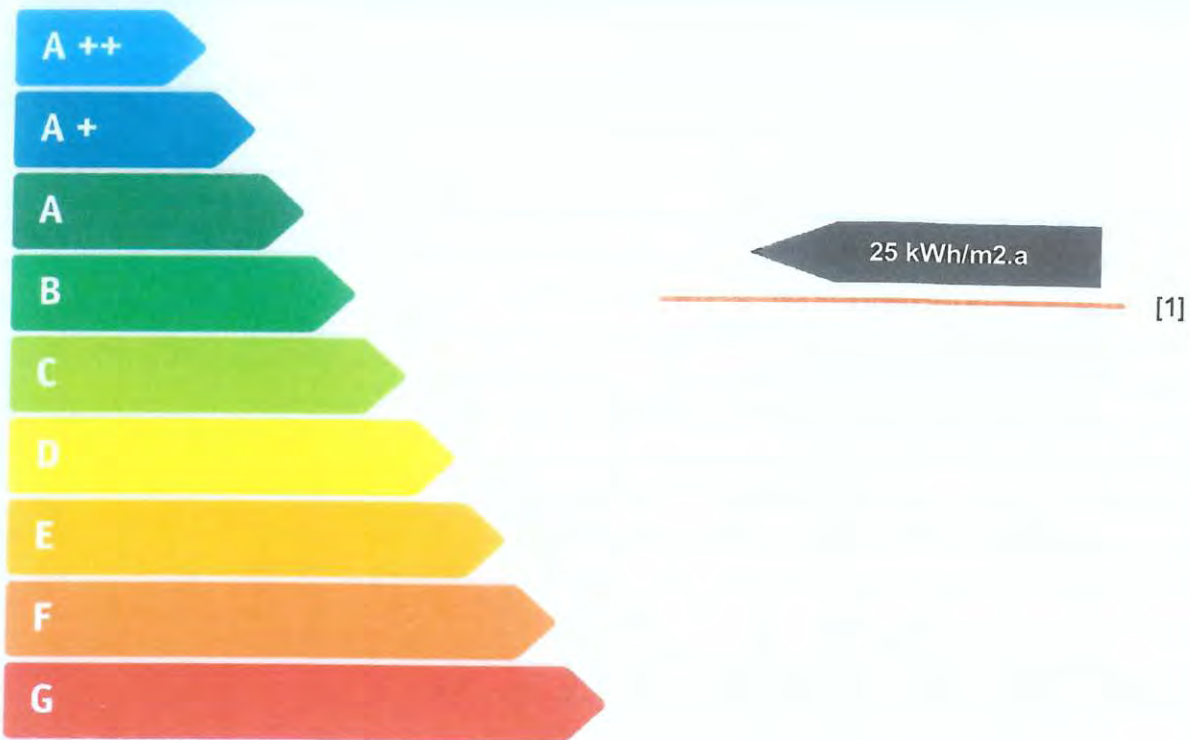
ITS.FILE.485472



GEBÄUDE BV Bauernfeldweg

Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	
Gebäudezone	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Katastralgemeinde	Baierdorf
Straße	Bauernfeldweg	KG-Nummer	63109
PLZ/Ort	8020, Graz	Einlagezahl	295, 310
EigentümerIn	Firma/Nachname	Grundstücksnummer	323/4,323/6,323/14,,233,,241

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



[1] Anf. Bauordnung

ERSTELLT

ErstellerIn Kohlbacher

ErstellerIn-Nr.

GWR-Zahl

Geschäftszahl

Organisation

Ausstellungsdatum 10.12.2012

Gültigkeitsdatum 09.12.2022

Unterschrift

Neuer Rücklagenstand

Stand per 31.12.2024		49.792,54
Saldo aus Abrechnungsperiode 01.01.2025 - 31.05.2025	Summe	7.213,93
Summe Aufwände	-1.941,15	
Summe Erlöse	9.155,08	
Stand per 31.05.2025		57.006,47

Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



12.06.2025

Bewertungsstichtag



3.672,77 €

Wert je m²



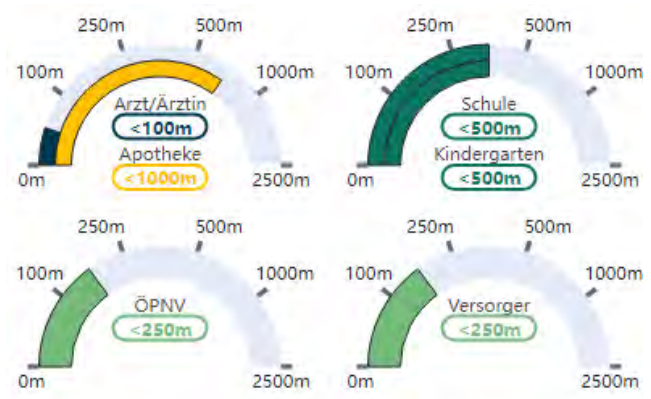
0,62 %

Valorisierungsfaktor

Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

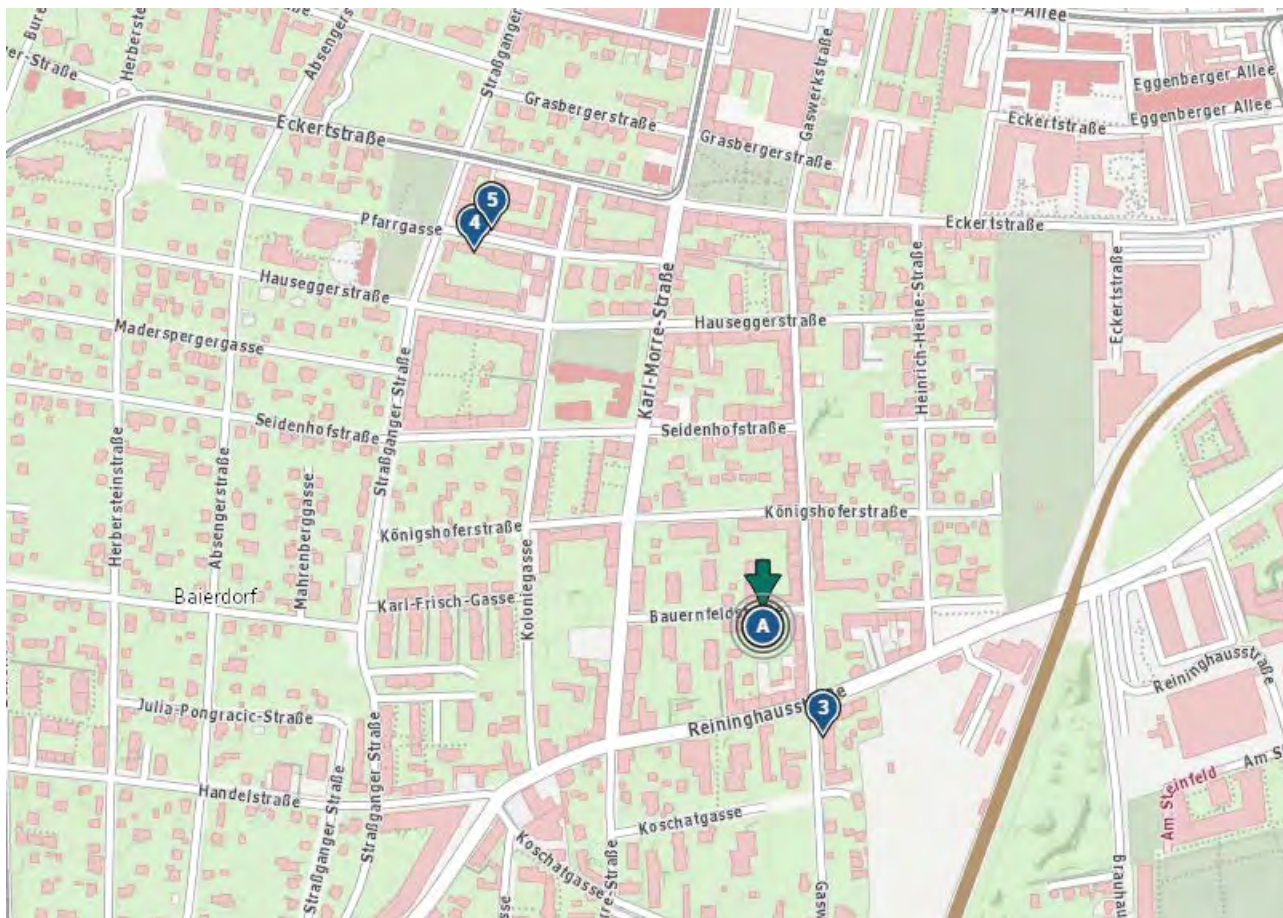
Statistik

Erhobene Vergleichswerte	6
Gewählte Vergleichswerte	6
Arith. Mittel	3.672,77 €
Standardabweichung	768,65 €
Variationskoeffizient	20,93 %
95%-Konfidenzintervall	3.057,72 € - 4.287,81 €
Stichtag	12.06.2025



Adresse	Bauernfeldstraße 19, 8020 Graz, Österreich
Koordinaten	47,064562; 15,402485
Katastralgemeinde	63109 Baierdorf

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	5843/2024	24.06.2024	73,00	4.931,51 €	4.961,06 € *
2/A	Eigentumswohnung	5583/2023	11.05.2023	52,00	4.221,15 €	4.275,83 € *
3	DG-Wohnung / Penthaus	2596/2024	13.03.2024	66,00	3.181,82 €	3.206,45 € *
4	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	6953/2023	05.06.2023	80,82	3.278,89 €	3.319,97 € *
5	Eigentumswohnung	1552/2023	20.09.2022	66,00	3.166,67 €	3.220,21 € *
6/A	Eigentumswohnung	6923/2021	11.06.2021	113,79	2.979,17 €	3.053,11 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt