



Martin RAINER, LL.M., MA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilien

Graz, am 07. Februar 2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert eines Wohnungseigentumsobjektes



Liegenschaft:

Scheigergasse 98/19, 8010 Graz
EZ 1382 | KG 63103 Jakomini | BG Graz-Ost

Bewertungstichtag:

08.01.2025 als Tag der Befundaufnahme

Auftraggeber:

Bezirksgericht Graz-Ost
im Verfahren 244 E 118/24 w

ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsgegenstand	Grundbuch 63106 Jakomini , EZ 1382 , hiervon 51/2974 Anteile (B-LNr. 60) Scheigergasse 98/19, 8010 Graz
Bewertungszweck	Zwangsversteigerung von Liegenschaftsanteilen
<i>Betreibende Partei:</i>	Eigentümergeinschaft EZ 1382 GB 63106 Jakomini, Scheigergasse 96/98/100, 8010 Graz; vertreten durch: hba Rechtsanwälte GmbH Karmeliterplatz 4, 8010 Graz
<i>Verpflichtete Partei</i>	Tanja-Tamara Winkler, geb. 24.11.1963, Scheigergasse 98 /19, 8010 Graz
Auftraggeber	Bezirksgericht Graz-Ost, Radetzkystraße 27, 8010 Graz
Tag der Befundaufnahme	08.01.2025
Bewertungsstichtag	08.01.2025
Bewertungsmethode	Vergleichswertverfahren
Ermittelter Wert	Verkehrswert
Verkehrswert	EUR 220.000,00
Sonstige Anmerkungen	Bei den KFZ-Abstellplätzen in der Garage der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um keine Wohnungseigentumsobjekte, sondern um schlichtes Miteigentum, verbunden mit (anteiligen) Nutzungsrechten an den jeweiligen Stellplätzen auf Basis der in den wohnungseigentumsbegründenden Dokumenten getroffenen Vereinbarungen.
Sachverständiger	Martin RAINER, LL.M., MA

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINES.....	4
	a. AUFTRAG UND ZWECK	4
	b. AUFTRAGSGRUNDLAGE	4
	c. BEWERTUNGSGEGENSTAND.....	6
	d. BEWERTUNGSSTICHTAGE.....	6
	e. UNTERLAGEN.....	6
	f. BEILAGEN IM ANHANG.....	6
II.	BEFUND.....	7
	a. LIEGENSCHAFT	7
	b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION.....	9
1.	A1-Blatt.....	9
2.	A2-Blatt.....	9
3.	B-Blatt	9
4.	C-Blatt	9
	c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	9
	d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	10
	e. ÖKOLOGISCHE LASTEN	11
	f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN.....	13
	g. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER	16
	h. LAGE UND VERKEHR	17
1.	Lagebeschreibung	17
	i. BEBAUUNG.....	18
1.	Konfiguration.....	18
2.	Bau- und Erhaltungszustand.....	18
3.	Nutzung und Vermietung.....	19
4.	Nutzflächen- und Raumaufteilung	19
5.	Verwaltung	20
6.	Betriebskosten (und Rücklage)	20
7.	Sonstige Außenanlagen	20
III.	GUTACHTEN (Wertermittlung).....	21
	a. BEWERTUNG.....	21
	b. ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS	22

I. ALLGEMEINES

a. AUFTRAG UND ZWECK

Der Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Graz-Ost mit der Feststellung des Verkehrswertes der 51/2974-Anteile B-LNR 60 an der Liegenschaft EZ 1382 Grundbuch 63103 Jakomini, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. 19 auf der Liegenschaft Scheigergasse 98, 8010 Graz, verbunden ist, beauftragt.

b. AUFTRAGSGRUNDLAGE

1. Liegenschaftsbewertungsgesetz: Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 idgF (im Folgenden auch „LBG“). Dieses ist jeweils oberste Richtlinie in der Erstellung des Gutachtens.
2. ÖNORM: Es wird darauf hingewiesen, dass einige für die Liegenschaftsbewertung einschlägige ÖNORMEN existieren, insbesondere die ÖNORM B 1802-1 (aus Juli 2019). Diese geben nach Auffassung des Gutachters in vielen Punkten den „Stand der Wissenschaft“ gut wieder und sind in vielen Punkten auch als Leitlinie für das gutachterliche Handeln geeignet. Sie (insb die ÖNORM B 1802-1) widersprechen in einigen Punkten aber auch ausdrücklich dem LBG bzw dessen Terminologie (vgl etwa die Bedeutung „Kapitalisierungszinssatz“ nach § 10 LBG versus ÖNORM B 1802-1 Punkt 3.18) und sind nach Auffassung des Gutachters (derzeit, allenfalls auch aufgrund ihrer kurzen Geltungsdauer) auch noch nicht anerkannter „Stand der Wissenschaft“ (iSd § 3 Abs 1 LBG). Die ÖNORMEN, insb die ÖNORM B 1802-1, sind daher ausdrücklich nicht universelle Grundlage des Gutachtens, sondern dienen vor allem als Erkenntnis- und Belegquelle. Dort wo das Gutachten auf die ÖNORMEN verweist oder diese zitiert, ist dies daher jeweils nicht als allgemeiner Verweis auf die Gültigkeit dieser anzusehen, sondern bezieht sich das jeweilige Zitat oder der Verweis ausdrücklich nur auf die angegebenen Passagen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Sachverständige (Gutachter) hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben (so auch ÖNORM B 1802-1 Punkt 4.4.). Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.
4. Die Verkehrswertberechnung erfolgt ohne Umsatzsteuer, also bei Annahme der Nichtausnutzung der Option auf Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG.
5. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund zum Bewertungsstichtag getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.
6. Im Objekt vorhandene Fahrnisse, die nicht mit der Liegenschaft und Gebäude fest verbunden sind, wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.
7. Auf etwaige auf den Liegenschaften lastenden und verbücherten Darlehen wird im Gutachten lediglich hingewiesen, sie werden bei der Verkehrswertermittlung jedoch nicht berücksichtigt, da die Bewertung unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft und somit unter Außerachtlassung etwaiger im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte erfolgt.¹

¹ Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich³ (2014) 552.

8. Berechnungen wurden teilweise computergestützt durchgeführt und auf ihre Plausibilität überschlagsweise überprüft.
9. Die Maße des Bewertungsobjektes wurden dem Bauakt entnommen und durch Messungen vor Ort, soweit möglich, überschlagsweise und stichprobenartig überprüft. Es wird ausdrücklich keine Haftung für etwaig abweichende Maße übernommen.
10. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde lediglich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt, sonstige detaillierte Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht angestellt (außer, es wird dezidiert darauf hingewiesen). Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.
11. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht vom Sachverständigen selbst überprüft. Es wurde jedoch Einsicht in den Altlastenatlas genommen.
12. Von der Hausverwaltung eingeholte Auskünfte und Unterlagen wurden, so sie nicht offensichtlich unrichtig sind, auftragsgemäß nicht näher überprüft. Das Gutachten entspricht der derzeitigen Faktenkenntnis des Sachverständigen, der keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.
13. Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung bereitgestellt bzw eingeholt:
 - Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag
 - Jahresabrechnung Betriebskosten 2023
 - Protokoll der letzten Eigentümerversammlung (2019)
 - Vorausschau 2025
 - Laufende Vorschreibung
 - Aktueller Stand der Rücklage
 - Energieausweis
 - Aufstellung Sanierungsdarlehen
 - Aufstellung Garagenstellplatzzuteilung
 - Vereinzelt Planunterlagen
14. Der Sachverständige behält sich sein Recht vor, sein Gutachten bei Änderung der Faktenlage/Hervorkommen neuer Fakten entsprechend anzupassen.
15. Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit aussagekräftig und nicht auszugsweise gültig.
16. Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen derzeit ausschließlich bis hin zu dem in der Haftpflichtversicherung, die bei der Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft, Herrngasse 18-20, 8010 Graz, abgeschlossen wurde, angeführten Betrag gedeckt sind (Polizze Nr. 8.120.899) und jegliche darüberhinausgehende Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.
17. Dieses Gutachten stellt ein Werk iSd § 1 UrhG dar und unterliegt daher Urheberrecht. Jegliche Verwertung des Gutachtens für eine außerhalb des Zwecks des Gutachtens (Punkt 1.c.) liegende Verwendung ist unzulässig und behält sich der Sachverständige darüberhinausgehende Nutzungen ausdrücklich vor.

c. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Zu bewerten ist der Verkehrswert der 51/2974-Anteile B-LNR 60 an der Liegenschaft EZ 1382 Grundbuch 63103 Jakomini, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. 19 auf der Liegenschaft Scheigergasse 98, 8010 Graz, verbunden ist.

d. BEWERTUNGSSTICHTAGE

Bewertungsstichtag ist der 08.01.2025 als Tag der Befundaufnahme. Anwesend waren Frau Tanja-Tamara WINKLER (Verpflichtete Partei) sowie Herr Martin RAINER, LL.M., MA (Sachverständiger).

e. UNTERLAGEN

- *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich² (2014)
- *Kothbauer/Reithofer*, *Liegenschaftsbewertungsgesetz* (2013)
- *Kranewitter*, *Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017)
- *Seiser/Kainz*, *Der Wert von Immobilien*² (2014)
- offenes Grundbuch
- Bauakt
- Erhebung der Unterlagen zur Wohnungseigentumsbegründung in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Graz-Ost
- erhaltene Flächenwidmungsauskunft
- von der Hausverwaltung bereitgestellte Auskünfte bzw Unterlagen
- Behebungsbogen
- vom Sachverständigen angefertigte Lichtbilder
- <http://www.laerminfo.at/>
- <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/>
- <http://www.senderkataster.at/>
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum
- Eigene Vergleichspreise
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF (LBG)
- ÖNORM B 1802-1

Hinweis: Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das Gutachten diesen Unterlagen (ausgenommen LBG) nicht uneingeschränkt folgt, sondern jeweils nur dort, wo dies explizit zitiert ist.

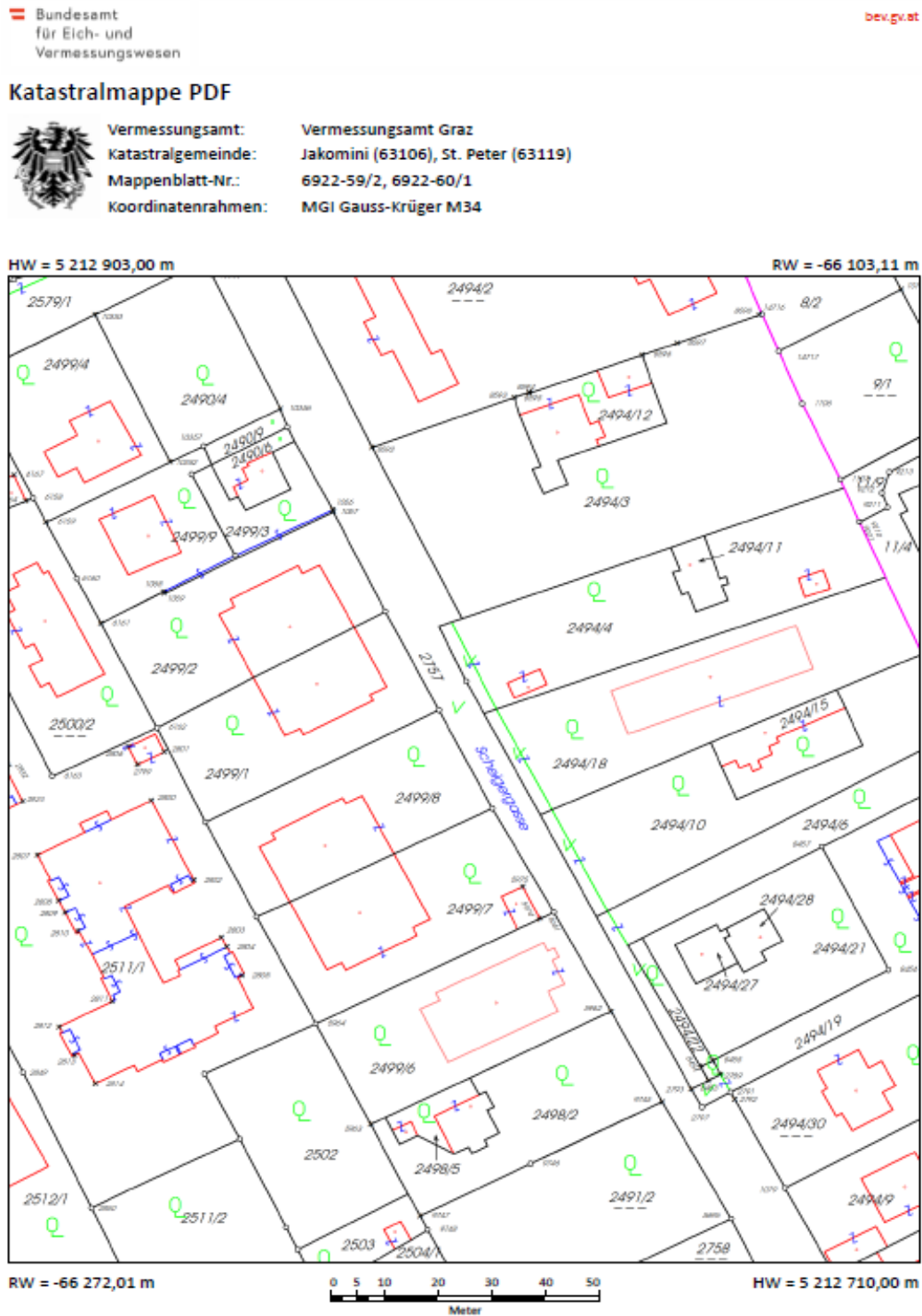
f. BEILAGEN IM ANHANG

Aufgrund der genannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden Befund (unter II.) und nachstehendes Gutachten (Wertermittlung) (unter III.). Auszüge der dafür relevanten Unterlagen finden sich im Anhang (unter IV.).

II. BEFUND

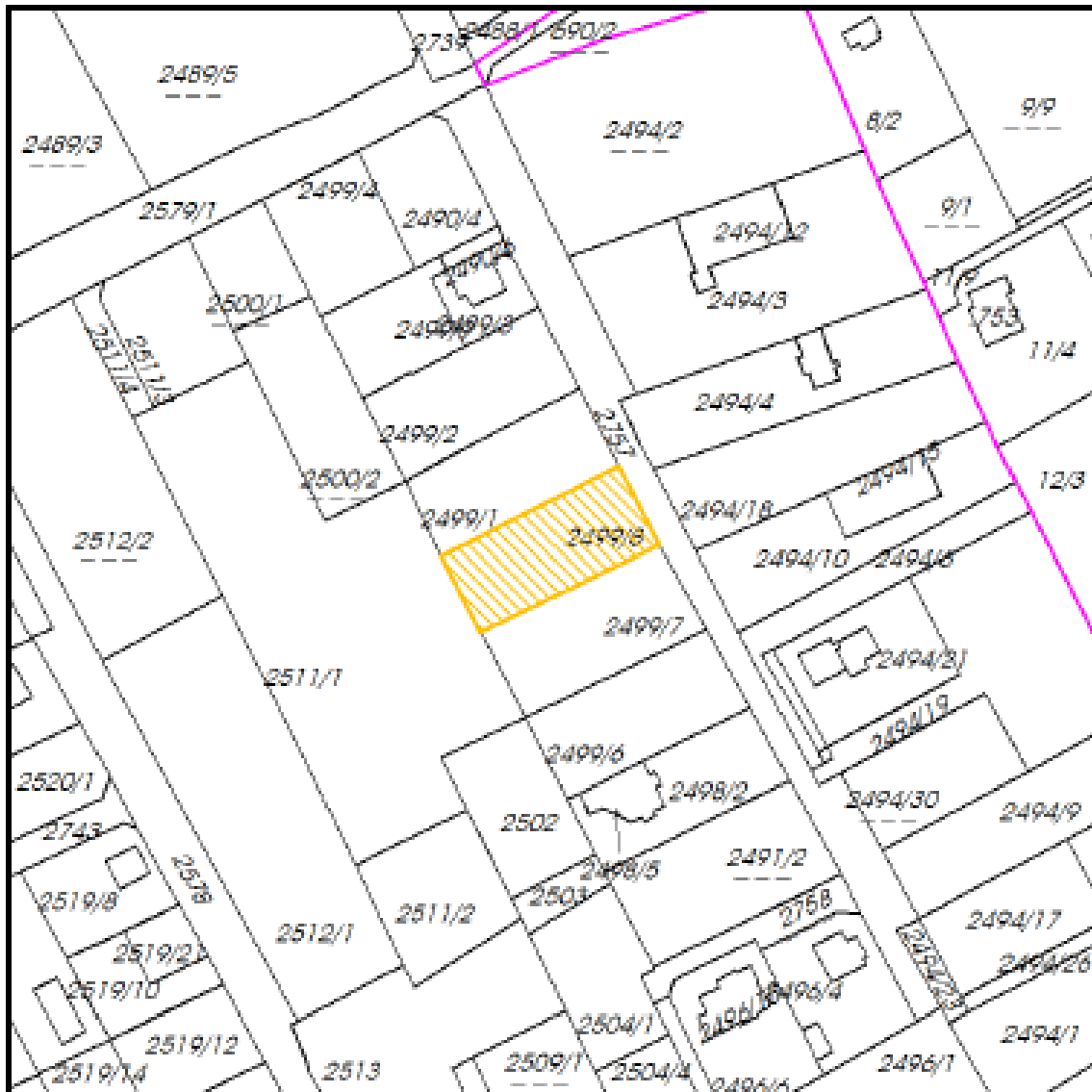
a. LIEGENSCHAFT

Auszug aus der digitalen Katastralmappe:



Quelle: <https://www.bev.gv.at/>

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis:



Quelle: <https://www.bev.gv.at>

b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 1382 Grundbuch 63103 Jakomini, Bezirksgericht Graz-Ost, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2499/1		GST-Fläche	1027	
		Bauf. (10)	292	
		Gärten(10)	735	
2499/2		GST-Fläche	1085	
		Bauf. (10)	315	
		Gärten(10)	770	Scheigergasse 96
2499/7		GST-Fläche	1131	
		Bauf. (10)	372	
		Gärten(10)	759	Scheigergasse 100
2499/8		GST-Fläche	1029	
		Bauf. (10)	288	
		Gärten(10)	741	Scheigergasse 98
GESAMTFLÄCHE			4272	

Es ist keine Plombe ersichtlich.

1. A1-Blatt

Das Grundstück ist noch nicht in den Grenzkataster übergeführt, die Grenzpunkte und Flächenangaben sind daher nicht rechtsverbindlich. Auch die Nutzungsart im Grundbuch hat lediglich informativen Charakter, rechtsverbindlich ist nur die Widmung im aktuellen Flächenwidmungsplan.

2. A2-Blatt

Im A2-Blatt der Liegenschaft sind keine Eintragungen vorhanden.

3. B-Blatt

Frau Tanja-Tamara Winkler ist zu 51/2974-Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft und verfügt sie über das dingliche Recht, das Wohnungseigentumsobjekt 19, dem gemäß WE-Vertrag ein (nicht parifizierter) KFZ-Abstellplatz zugeordnet ist, ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG).

4. C-Blatt

Im C-Blatt sind hinsichtlich des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes diverse Lasten eingetragen. Darüber hinaus eine Klage gemäß § 27 WEG sowie das gegenständliche Versteigerungsverfahren angemerkt. Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

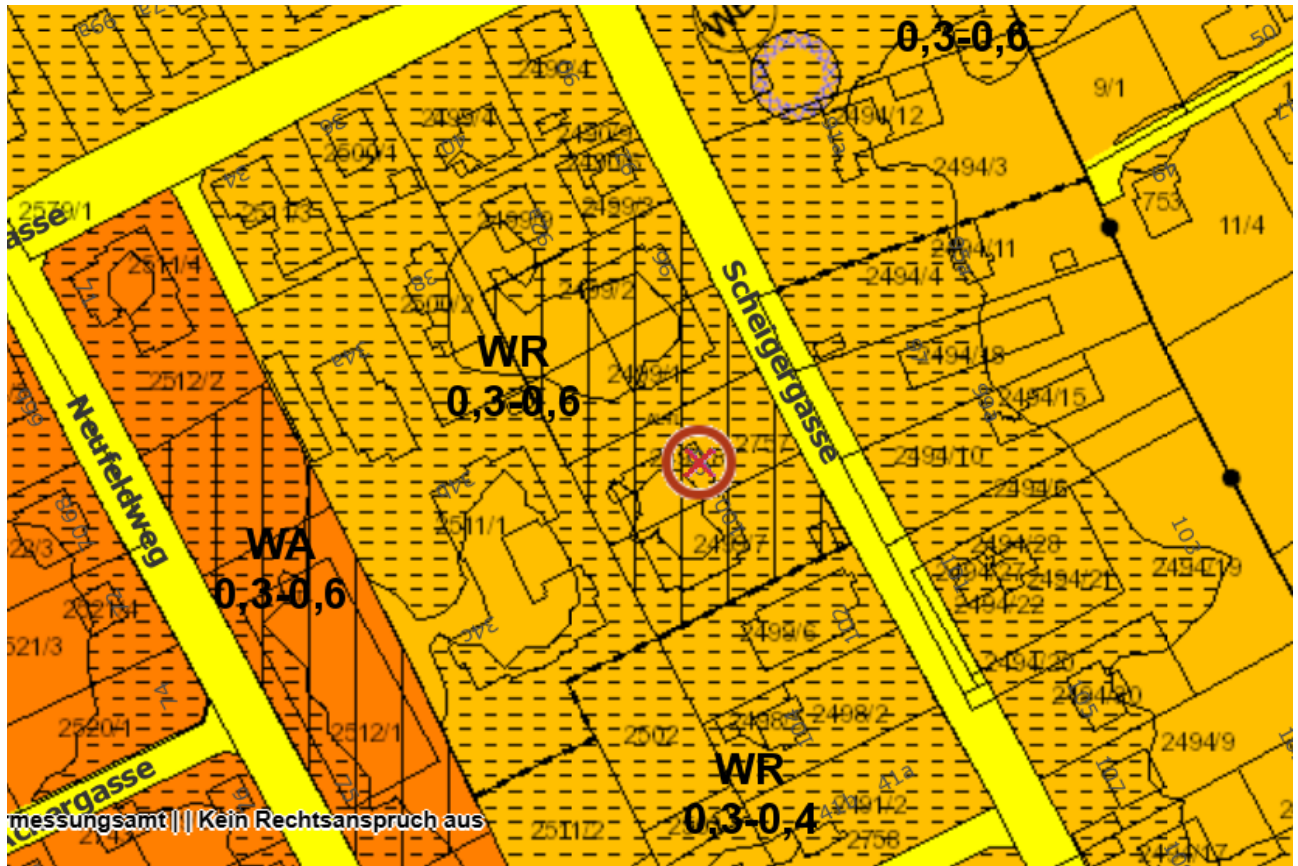
c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN

Die verpflichtete Partei wurde diesbezüglich befragt und hat sie dies abschlägig beantwortet. Bei der Besichtigung waren keinerlei außerbücherliche Rechte und Lasten offenkundig und ersichtlich und bekannt.

d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem der Stadt Graz ist das gegenständliche Grundstück als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.

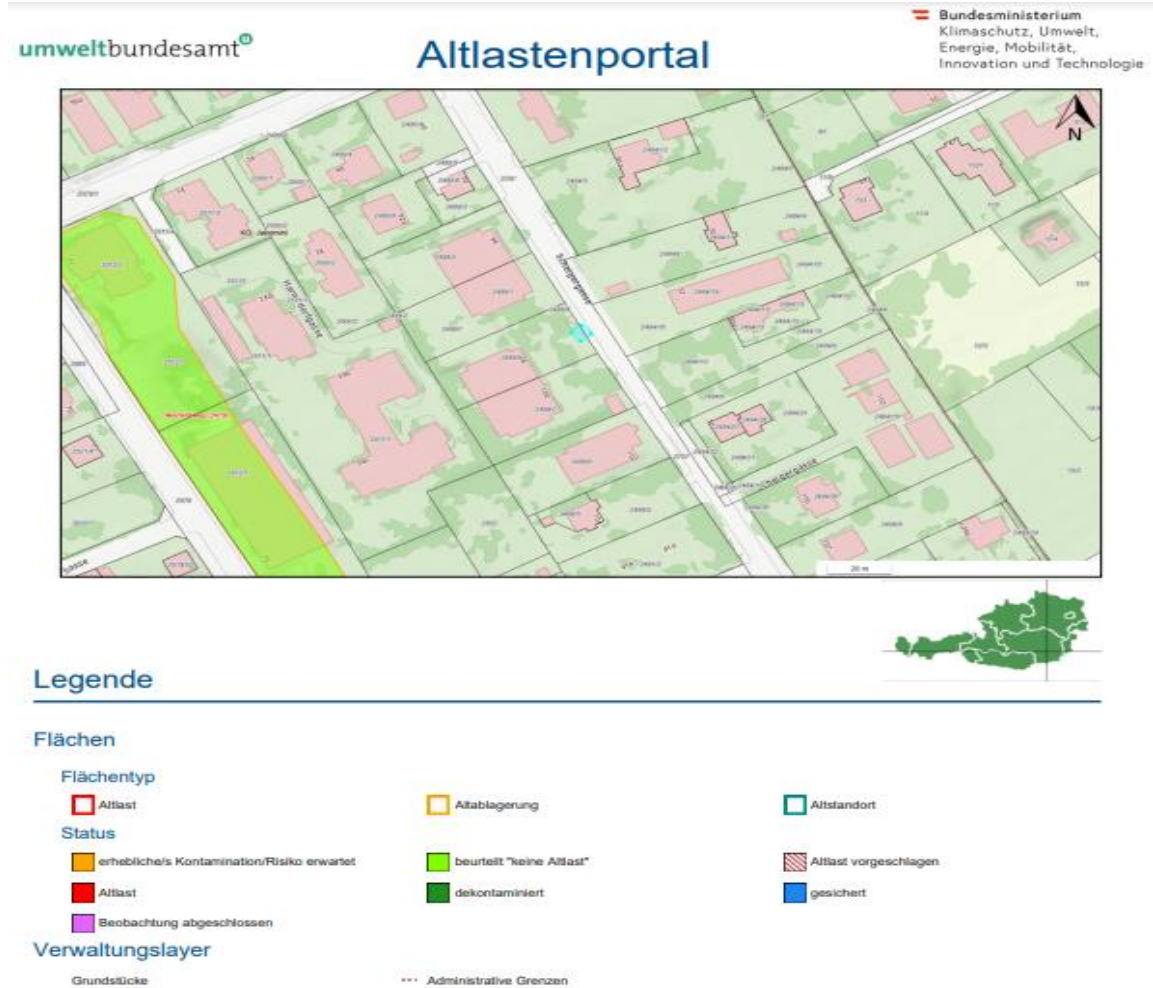
Auszug aus dem Online-Flächenwidmungsplan der Stadt Graz:



Quelle: <https://geodaten.graz.at/>

e. ÖKOLOGISCHE LASTEN

Auszug aus dem Altlastenatlas



Quelle: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/>

Es scheinen keine Altlasten auf.

Altlasten im Altlastenatlas sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierten Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht (ausgenommen Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht wurden). Der Altlastenatlas basiert auf dem Altlastensanierungsgesetz und wird als Verordnung im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Fachliche Grundlage ist eine Gefährdungsabschätzung. Eine Altlast gilt als saniert, wenn die Ursache der Gefährdung und die Kontamination im Umfeld beseitigt sind. Die Sicherung beschreibt das Verhindern von Umweltgefährdungen, insbesondere bezüglich der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten.²

² Granzin/Valtl, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024.

Die Erfassung der Altstandorte ist weitgehend abgeschlossen, jene der Altablagerungen wird derzeit vervollständigt. Es sind derzeit 95% der vom Umweltbundesamt geschätzten Anzahl der Altablagerungen und Altstandorte erfasst.³

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verdachtsflächenkataster mit 1.1.2025 eingestellt wurde.

³ *Granzin/Valtl*, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand **1. Jänner 2024**.

f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN

Auszug HORA:

NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
 Land- und Forstwirtschaft,
 Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Scheuergasse 98, 8010 Graz

Seehöhe: 354 m

Auswertungsradius: 100 m

Geogr. Koordinaten: 47,05098° N | 15,46090° O

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

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

Quelle: <https://www.hora.gv.at>

Rechtliche und technische Hinweise:

Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird. Näheres dazu siehe unter "Methodik und Darstellungsform".

Mittels HORA-Pass können alle auf der HORA-Plattform ersichtlichen Naturgefahren abgerufen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegenständlichen Liegenschaftsadresse ein Umkreis von 100m angegeben wurde. Die Position der Liegenschaft wird mittels der gelben Nadel indiziert.

Näherer Befund: Der HORA-Pass weist eine hohe Gefährdung durch Hagel sowie Oberflächenabfluss aus. Eine erhöhte Hagelgefahr ist im Raum Graz und Umgebung durchaus üblich. Die übrigen im HORA-Pass angeführten Naturgefahren fallen für den Standort niedrig bis mittel aus.

LÄRMBELASTUNG

Die verwendeten Lärmkarten sind Auszüge aus den Aktuellen Lärmkarten und dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Abgefragt wurde jeweils die durchschnittliche Belastung innerhalb von 24h durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen; für den Straßenverkehr die Belastung durch Autobahnen, Schnellstraßen und Landesstraßen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Karten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur enthalten. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.

Straßenverkehr Summenkarte:



Quelle: <http://www.laerminfo.at/laermkarten.html>

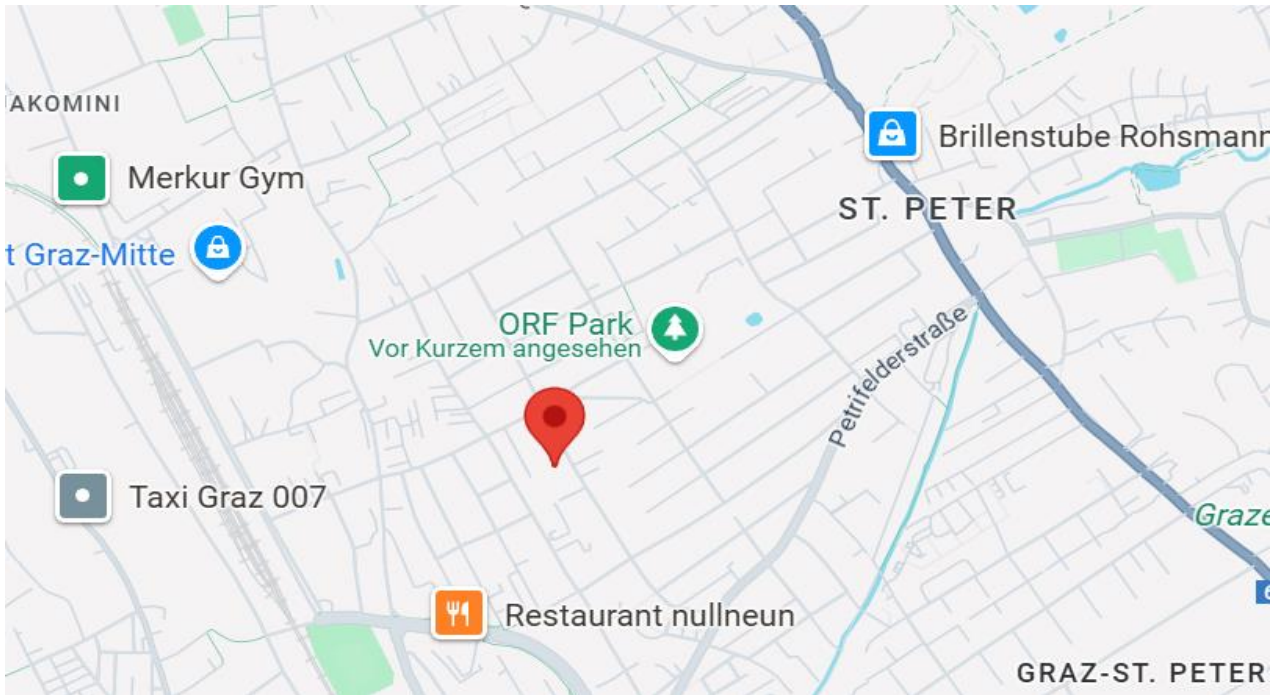
Jene Karten, die nicht im Gutachten abgedruckt wurden (Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen) ergaben keine in der Karte eingezeichnete Lärmbelastung.

Näherer Befund: Auf Basis der abgerufenen Informationen ist von keiner außergewöhnlichen Lärmbelastung auszugehen.

h. LAGE UND VERKEHR

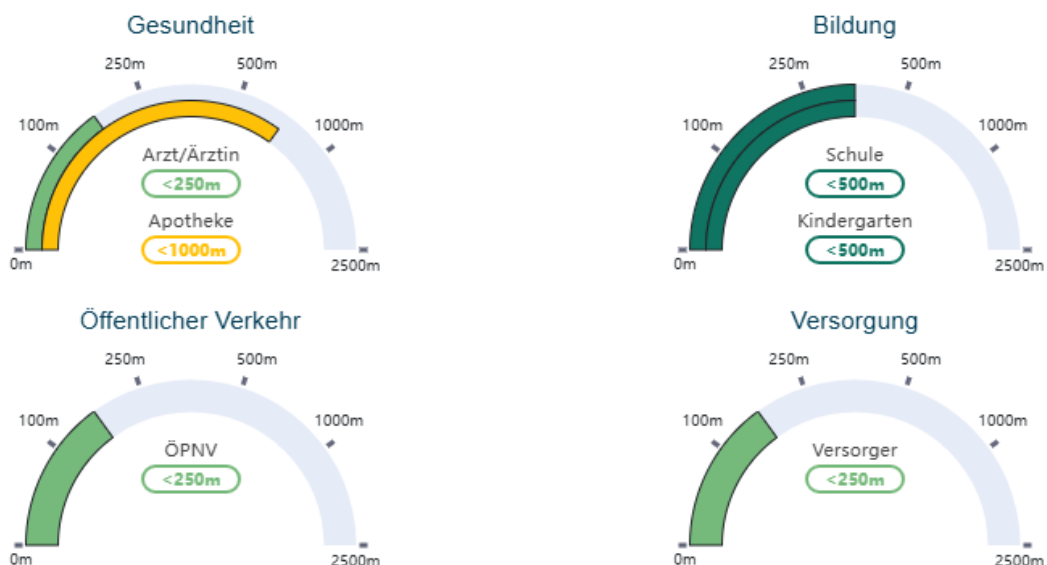
1. Lagebeschreibung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 6. Grazer Gemeindebezirk Jakomini in der Scheigergasse in unmittelbarer Nähe zum ORF-Park bzw. dem ORF-Landesstudio sowie dem Harmsdorfpark. Es handelt sich dabei um eine begehrte Wohngegend in Ruhelage. Die benachbarten Liegenschaften sind sowohl mit Einfamilien- als auch Mehrparteienhäuser bebaut.



Öffentlichen Parkmöglichkeiten sind direkt vor dem Objekt vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar. Das Grazer Stadtzentrum ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn oder Bus) in rund 20 Minuten erreichbar. Aufgrund der Nähe zur Liebenauer Tangente ist eine gute Anbindung an das Autobahnnetz gegeben.

Überblick Infrastruktur:



i. BEBAUUNG

1. Konfiguration

Das Grundstück Nr. 2499/8 im katastralen Ausmaß von gesamt 1029 m² ist viereckig und kann über die Scheigergasse über einen asphaltierten Gehweg begangen bzw. mit dem Fahrrad befahren werden. Östlich grenzt die Liegenschaft an die Harmsdorfasse. Das darauf errichtete Wohnhaus setzt sich aus Kellergeschoss, Erdgeschoss 1. bis 3. Obergeschoss sowie Terrassengeschoß (gesamt sohin 4 Obergeschoße) zusammen. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top Nr. 19 liegt im Terrassengeschoß/OG 4 und ist in Richtung Osten (der Balkon zum Teil auch Richtung Norden) ausgerichtet.

Die zur Liegenschaft gehörige Tiefgarage kann über das Kellergeschoß erreicht werden. Anzumerken ist, dass mit dem vorhandenen Aufzug das Kellergeschoß sowie die Obergeschoße 1 bis 4 (OG 4 jedoch nur mit Schlüssel) erreicht werden können. Die Liegenschaft ist offensichtlich der Lage entsprechend vollständig erschlossen.

2. Bau- und Erhaltungszustand

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein von der AWGES, Gemeinnützige Alpenländische Wohnbau Gesellschaft m.b.H. in den 1970er Jahren errichtetes Mehrparteienhaus. Die Wohnung im Inneren erscheint Großteils etwas „abgewohnt“ und war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in manchen Bereichen recht vollgeräumt. Die um die Hausecke verlaufende großzügige Freifläche macht einen etwas ungepflegten Eindruck. Die Fußböden sind in der gesamten Wohnung verflies. Laut der verpflichteten Partei handelt es sich hierbei um hochwertigen Marmor. Die Wandoberflächen sind grundsätzlich verputzt und gemalt bzw. im Sanitärraum verflies, die Deckenuntersichten sind ebenfalls verputzt und gemalt. Die Wohnungsausstattung im Inneren kann insgesamt als durchschnittlich bis gehoben bezeichnet werden, die Belichtung der Räume erfolgt durch großzügige Fensterkonstruktionen. Laut der verpflichteten Partei wurden die ostseitigen Fenster erst vor einigen Jahren saniert. Rollläden als Sonnenschutz sind augenscheinlich vorhanden. Die Wohnungseingangstüre besteht aus Massivholz. Die Türen im Inneren der Wohnung sind ebenfalls aus Holz und zum Teil verglast.

Im WC sowie im Badezimmer ist ein Wasserschaden zu erkennen, der laut der verpflichteten Partei auf eine undichte Stelle am Dach zurückzuführen ist und der Hausverwaltung bereits (mehrmals) gemeldet wurde. Auf Rückfrage wurde seitens der Hausverwaltung bestätigt, dass dieser Feuchtigkeitseintritt bekannt ist und bereits bearbeitet wird. Noch ungeklärt sei die Frage, ob die Ursache hierfür eine undichte Stelle am Dach oder eine schadhafte Armatur in der Nachbarwohnung ist.

Die Sanitärausstattung umfasst eine barrierefrei zugängliche „Regenwalddusche“, eine Badewanne, ein Handwaschbecken sowie einen Einbaukasten. Die Warmwasserbereitung erfolgt (wie auch die Heizung) über Fernwärme. In der gegenständlichen Wohnung ist laut der verpflichteten Partei partiell eine Fußbodenheizung verbaut. In manchen Räumen sind zudem Radiatoren installiert.

Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft kann in Hinblick auf das Baualter der Liegenschaft als gut bezeichnet werden. Laut Angaben der verpflichteten Partei wurde vor rund 10 Jahren eine thermische Sanierung des Gebäudes durchgeführt.

Bauakt und Unterlagen der Hausverwaltung:

Es wurde sowohl beim Stadtarchiv Graz sowie bei der Bau- und Anlagenbehörde Graz Einsicht in die einschlägigen Unterlagen genommen (siehe dazu Anhang).

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung entsprechend den einschlägigen Rechtsvorschriften und der Baubewilligung errichtet worden ist und entsprechend der baubehördlichen Bewilligung verwendet wird. Laut Hausverwaltung gibt es keine ergänzenden Vereinbarungen hinsichtlich der Aufteilung von Aufwendungen. Auch sind aktuell keine Nutzungsvereinbarungen zwischen den Wohnungseigentümern bekannt. Klagen oder sonstige Verfahren im der WEG sind gemäß den Angaben der Hausverwaltung keine anhängig. Ein Energieausweis wurde vorgelegt (siehe dazu Anhang).

Gemäß der übermittelten Vorausschau für das Jahr 2025 sind in absehbarer Zeit keine Verbesserungsarbeiten geplant, die über die laufende Instandhaltung der Liegenschaft hinausgehen. Aktuell wird seitens der WEG ein dem gesetzlichen Mindestmaß entsprechende Rücklagenbeitrag vorgeschrieben (EUR 1,06 pro Quadratmeter Nutzfläche pro Monat).

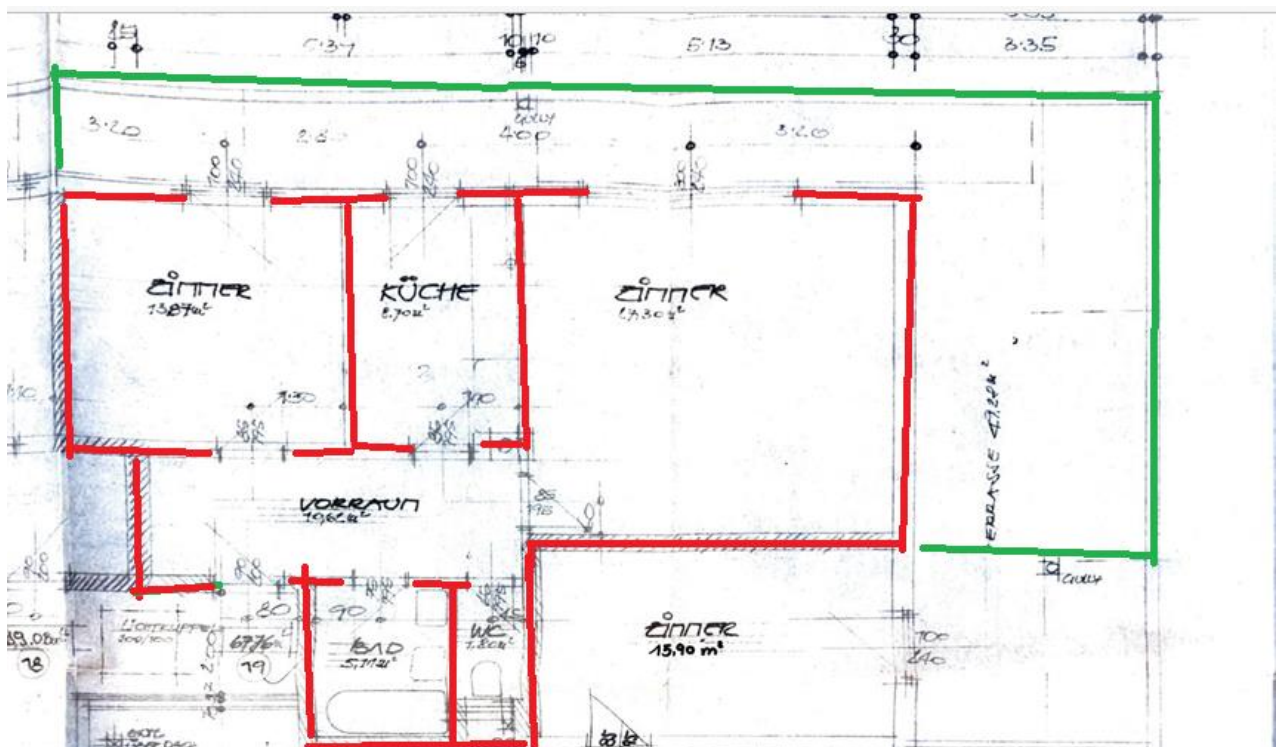
Im Rahmen eines Telefonates mit der Hausverwaltung (Frau Mag. Grossauer sowie Frau Neuhold) wurde außerdem mitgeteilt, dass in den kommenden Jahren wohl eine (teilweise) Sanierung der Dächer (sowohl Garage als auch Wohnhaus) anstehen wird. Konkrete Angebote liegen hierzu jedoch aktuell nicht vor. Aus diesem Grund wurde diese Thematik auch nicht in der aktuellen Vorausschau erwähnt.

3. Nutzung und Vermietung

Laut Angaben der verpflichteten Partei wird die gegenständliche Wohnung von dieser selbst bewohnt und nicht fremdvermietet. Der zugeordnete Garagenplatz wird gemäß den Angaben der verpflichteten Partei an eine „hausfremde“ Person auf unbestimmte Zeit vermietet. Angaben zum Mietzins konnten keine gemacht werden. Die Liegenschaft wurde offenbar von der AWGES, Gemeinnützige Alpenländische Wohnbau Gesellschaft m.b.H. (gemeinnützige Bauvereinigung - GBV) errichtet. Es ist somit fraglich, ob das WGG zur Anwendung kommt, zumal dieses auf die Errichtung durch gemeinnützige Bauvereinigungen abstellt. Die Bestimmungen des WGG können sohin auch anwendbar sein, wengleich sich die Liegenschaft längst nicht mehr im Eigentum der GBV befindet (siehe dazu § 1 Abs 3 MRG).

4. Nutzflächen- und Raumaufteilung

Gemäß dem der Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde liegenden Nutzwertgutachten besteht diese Wohnung aus Vorraum, 2 Zimmern, Küche, Bad und WC mit einer Nutzfläche von 67,67 m². Des Weiteren verfügt die gegenständliche Wohnung über eine großzügige Eckterrasse, einen KFZ-Stellplatz in der Garage sowie ein als Zubehör zugeordnetes Kellerabteil, welches anlässlich der Befundaufnahme ebenfalls besichtigt wurde. Festzuhalten ist, dass am genannten KFZ-Stellplatz in der Garage nicht Wohnungseigentum begründet ist, dieser sohin im schlichten Miteigentum steht und dem jeweiligen Wohnungseigentümer im Wohnungseigentumsvertrag bzw. im dazugehörigen Nutzwertgutachten zugewiesen wurde. Darüber hinaus wurde seitens der Hausverwaltung eine Auflistung samt Plandarstellung hinsichtlich der tatsächlichen Aufteilung der Garagenplätze übermittelt (siehe dazu Anhang). Über die Verbindlichkeit dieser Auflistung konnten keinerlei Auskünfte eingeholt werden (= Risiko des Erstehers).



5. Verwaltung

Mit der Verwaltung der Liegenschaft ist derzeit die GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., 8042 Graz, Plüddemanngasse 107, betraut.

6. Betriebskosten (und Rücklage)

Die laufende Wohnkostenvorschreibung beläuft sich aktuell auf EUR 430,54 und gliedert sich wie folgt:

Wohnhausanlage: WEG SCHEIGERG. 96+98*8010 GRAZ
im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
7 Instandhaltung	67,87	0,00
11 Verwaltungskosten	29,82	10,00
12 Betriebskosten	113,29	10,00
13 Heizung	94,82	20,00
8 IK-Sonderz.I	91,47	0,00
Netto	397,27	
+ 10,00% USt von 143,11	14,31	
+ 20,00% USt von 94,82	18,96	
Vorschreibung monatlich	430,54	

Der aktuelle Rücklagenstand 01/2025 beläuft sich laut der Hausverwaltung auf rund EUR 33.000. An dieser Stelle ist anzumerken, dass es auf der Liegenschaft eine ehemalige Hausbesorger-Wohnung gibt, welche vermietet wird. Die Mieterträge fließen in die Instandhaltungsrücklage des Hauses.

Davon abgesehen wurde beim Bankhaus Krentschker & Co AG ein Sanierungsdarlehen (siehe dazu Vorschreibungsposition „IK-Sonderz.I“) mit geschenktem Zuschuss für die Durchführung einer thermischen Sanierung aufgenommen. Der offene Betrag in Bezug auf die gegenständliche Wohnung beläuft sich auf EUR 4.012,89.

Für die Wohnung in 8010 Graz, Scheigergasse 98 - Tanja-Tamara Winkler - haftet folgendes Darlehen aus:

Nominale in €	Darlehensgeber	Restlaufzeit bis	Zinssatz p.a. in %	zum	offener Betrag in €	mtl Vorschreibung
19.150,83	Bankhaus Krentschker & Co AG Sanierungsdarlehen mit geschenktem Zuschuss für thermische Sanierung IK-Sonderz. I	31.07.2027	5,500	31.01.2025	4.012,89	91,47

7. Sonstige Außenanlagen

Die Liegenschaft verfügt über einen vorgelagerten, der Straße zugewandten Grünbereich mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern. Die gesamte Grünfläche macht einen gepflegten Eindruck. Darüber hinaus befindet sich auf dem Dach der Tiefgarage ein Spielplatz (Allgemeinfläche).

III. GUTACHTEN (Wertermittlung)

a. BEWERTUNG

Geschätzt wird auftragsgemäß der „Verkehrswert“, darunter versteht man jenen Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.⁴ Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 2 und 3 LBG).

Der Verkehrswert ist üblicherweise über das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zu ermitteln (vgl § 3 LBG).

In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren für die Bewertung des Wohnungseigentumsobjektes als beste Methode beurteilt, da mehrere vergleichbare Transaktionen in näherer Umgebung verfügbar sind und derartige Objekte grundsätzlich überwiegend zur Eigennutzung erworben werden. Dies bedeutet, dass potentielle Kaufinteressenten sich bei der Preisbildung vorwiegend an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Art, Lage, Beschaffenheit Ausstattung und Bauzustand orientieren.

Zur Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren:

Voraussetzung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Liegenschaften, die tatsächlich vergleichbar sind. Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken und Wohnungen geeignet. Es ist außerdem zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert- und Ertragswertverfahren heranzuziehen. Abweichende Verhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag (in diesem Fall: zum Tag der Besichtigung) bezahlt wurden. Es sollten rund 7-9 Vergleichspreise vorliegen. Ideal sind Kaufpreise, die nicht älter als 4 Jahre sind. Der niedrigste sowie der höchste Vergleichswert wurden jeweils aus dem Mittelwert, der der Vergleichswertermittlung zugrunde liegt, ausgeschieden. Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufvorgänge von Wohnungen innerhalb der näheren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft mit ähnlichen wertbestimmenden Merkmalen ausgehoben. Eine zeitliche Anpassung der einzelnen Vergleichspreise erfolgt mit -1,00 % p.a., wie sich diese Preisveränderung gemäß Auswertung des ZT-Datenforums für Wohnungen in diesen Lagen in den letzten Jahren ergibt.

Bei den erhobenen Vergleichspreisen wurden zusätzlich folgende Zu- und Abschläge vorgenommen (zur genauen Berechnung siehe Anhang):

<u>TZ Vergleichsobjekt</u>	<u>Zuschlag</u>	<u>Abschlag</u>
16350/2022	---	Keine Parifizierung des Stellplatzes
18020/2022	---	Keine Parifizierung des Stellplatzes
9114/2024	---	Keine Parifizierung des Stellplatzes
9918/2023	Lage	Keine Parifizierung des Stellplatzes

⁴ Kranewitter, 2.

11794/2022	Lage	Keine Parifizierung des Stellplatzes
12461/2024	---	Keine Parifizierung des Stellplatzes
17690/2023	Freifläche	-
16662/2023	---	-
7454/2022	Freifläche	Keine Parifizierung des Stellplatzes

Aus der beiliegenden Vergleichspreisübersicht (siehe Anhang) ergibt sich sohin bei einem Preisband zwischen (valorisiert) EUR 2.647,44 pro m² und (valorisiert) EUR 3.710,06 pro m² ein Arithmetisches Mittel von EUR 3.224,18 je m². Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale (siehe dazu oben) wird daraus ein Vergleichswert in Höhe von EUR 3.251,91 pro m² abgeleitet⁵

$67,76 \text{ m}^2 \times \text{EUR } 3.251,91 \text{ pro m}^2 = \text{EUR } 220.349,42$

Vergleichswert des Wohnungseigentumsobjektes gerundet EUR 220.000,00

b. ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS

Unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ergibt sich ein gewichteter Vergleichswert von EUR 3.251,91 pro m². Multipliziert mit der Nutzfläche ergibt sich ein Verkehrswert auf Basis des Vergleichswertverfahrens von gerundet EUR 220.000,00.

Der Verkehrswert des unter Punkt I.c. genannten Bewertungsgegenstandes beträgt zum 08.01.2025 gerundet EUR 220.000,00 (in Worten: Euro zweihundertzwanzigtausend).

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Martin RAINER, LL.M., MA
Graz, am 7. Februar 2025

⁵ Beachte: Bei diesem Wertansatz wird davon ausgegangen, dass das anteilig aushaftende Sanierungsdarlehen der Wohnungseigentümergeinschaft ohne Anrechnung übernommen wird.



Martin RAINER, LL.M., MA

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilien

Berechnung:

TZ	PLZ	Adresse	Datum	Nutzfläche	KP (€)	KP/m² NF (€)	KP val (€)	KP val/m² NF (€)	KP val/m² Z/A (€)	
16350/2022	8010	Schwarzenberggasse 13	01.09.2022	65,22	248 000,00	3 802,51	241 970,11	3 710,06	3 524,56	
18020/2022	8010	Schwarzenberggasse 13	14.10.2022	69,00	187 000,00	2 710,14	182 673,76	2 647,45	2 647,45	
9114/2024	8010	Gartenstadtstraße 98	04.04.2024	55,67	205 000,00	3 682,41	203 276,78	3 651,46	3 468,89	
9918/2023	8010	Schwarzenberggasse 48	25.05.2023	64,29	180 000,00	2 799,81	176 934,44	2 752,13	2 752,13	
11794/2022	8010	Schwarzenberggasse 56	28.02.2022	63,73	239 000,00	3 750,20	231 978,48	3 640,02	3 640,02	
12461/2024	8042	Gerhart-Hauptmann-Gasse 23	12.11.2021	65,38	230 000,00	3 517,90	228 935,92	3 501,62	3 326,54	
17690/2023	8042	Scheigergasse 184	15.09.2023	78,70	262 000,00	3 329,10	258 348,48	3 282,70	3 610,97	
16662/2023	8042	Scheigergasse 184	13.09.2023	59,55	192 000,00	3 224,18	189 313,62	3 179,07	3 179,07	
7454/2022	8010	Gartenstadtstraße 91b	22.03.2022	51,25	140 000,00	2 731,71	135 971,36	2 653,10	2 785,75	
							3 283,11	205 489,22	3 224,18	3 251,91

Korrekturfaktoren

Verkehrswert

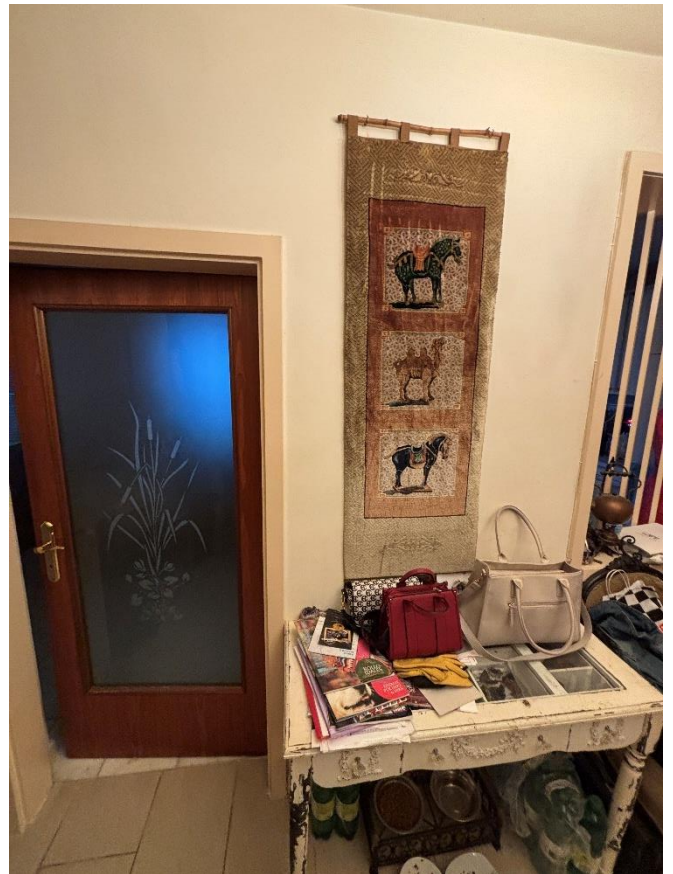
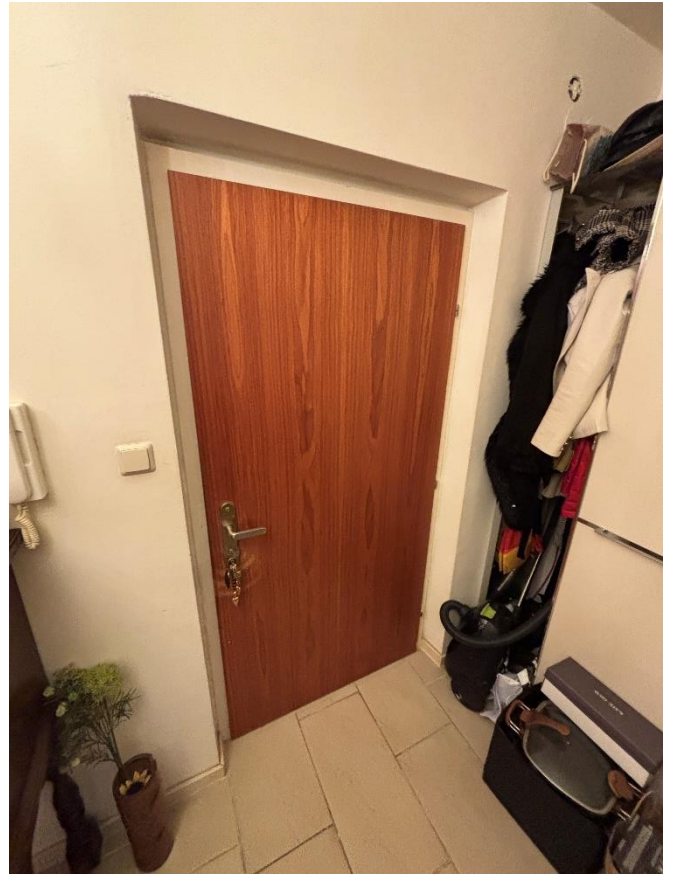
Vergleichsobjekt	Lage	Keine Parifizierung Stellplatz	Bau- und Erhaltungszustand	Freifläche	Bestandsfreiheit	Nutzfläche	Verkehrswert
Schwarzenberggasse 13	0%	-5%	0%	0%	0%	67,76	3 251,91
Schwarzenberggasse 13	0%	-5%	0%	0%	5%		220349.4293
Gartenstadtstraße 98	0%	-5%	0%	0%	0%		
Schwarzenberggasse 48	5%	-5%	0%	0%	0%		
Schwarzenberggasse 56	5%	-5%	0%	0%	0%		
Gerhart-Hauptmann-Gasse 23	0%	-5%	0%	0%	0%		
Scheigergasse 184	0%	0%	0%	10%	0%		
Scheigergasse 184	0%	0%	0%	0%	0%		
Gartenstadtstraße 91b	0%	-5%	0%	10%	0%		

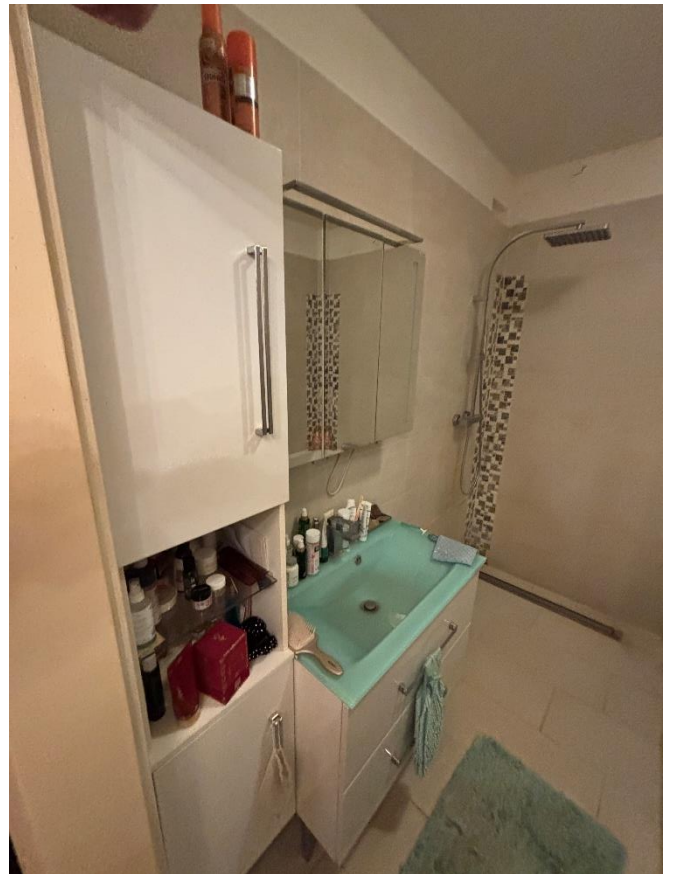
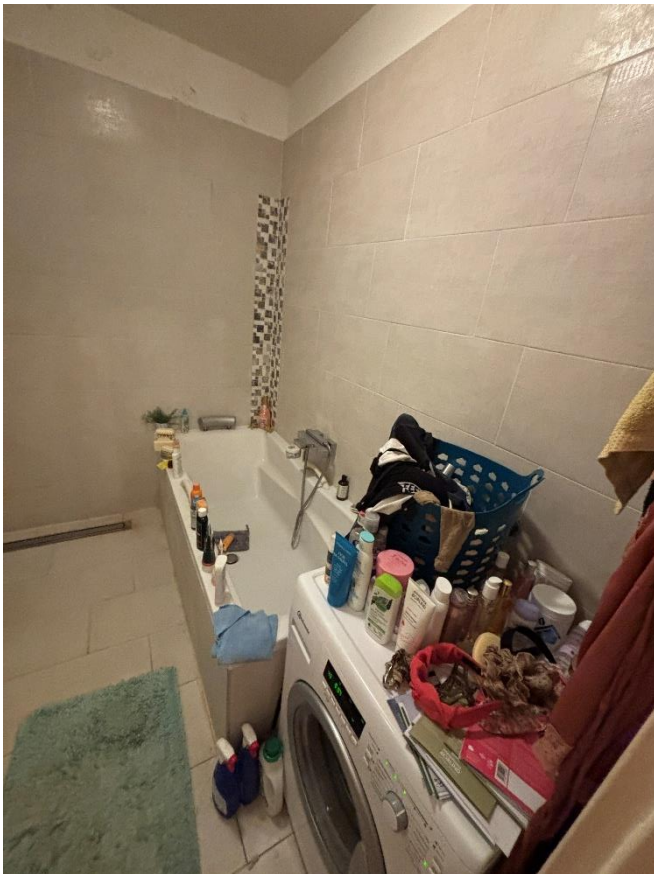
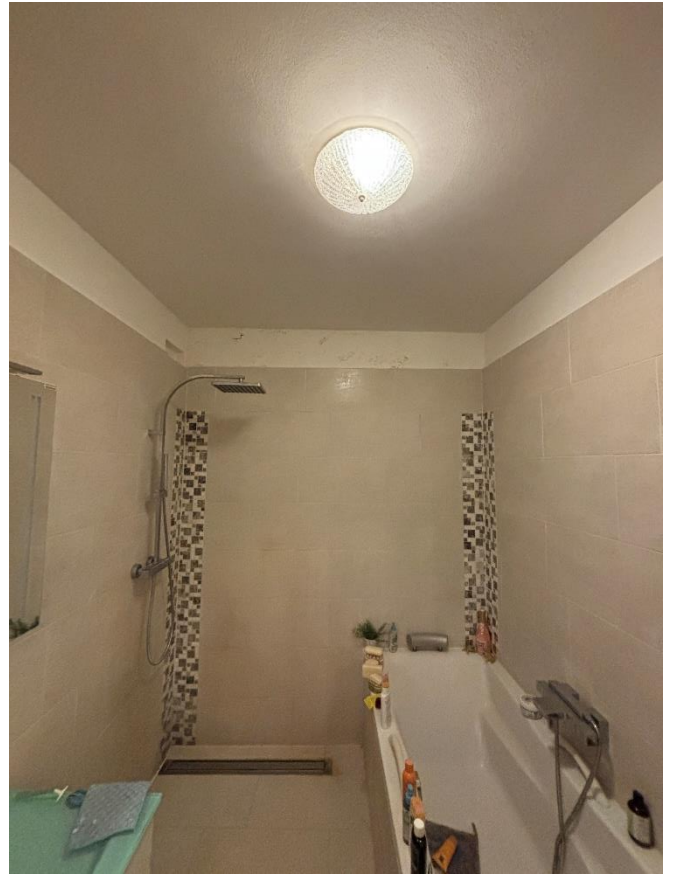


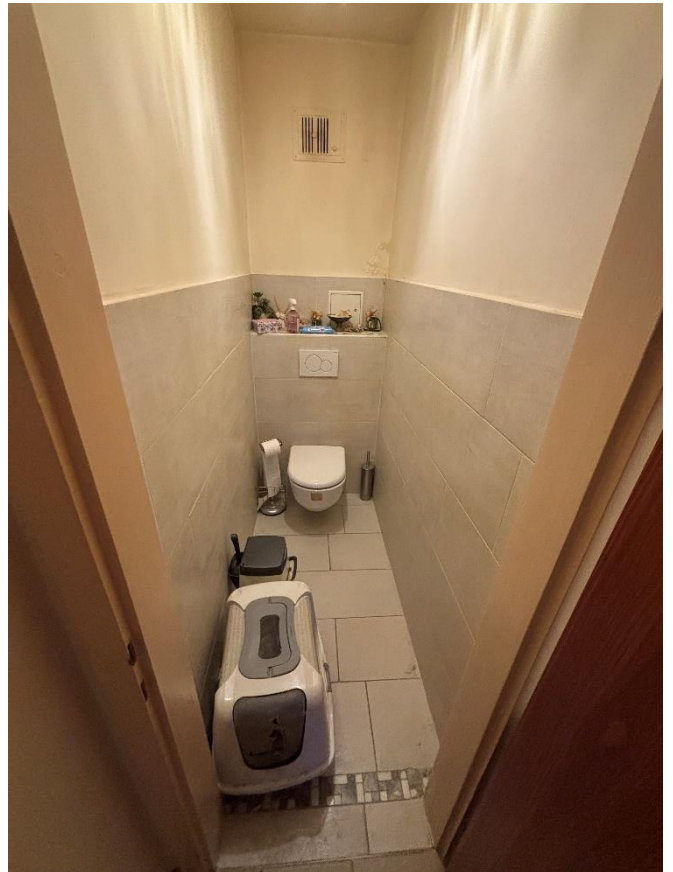
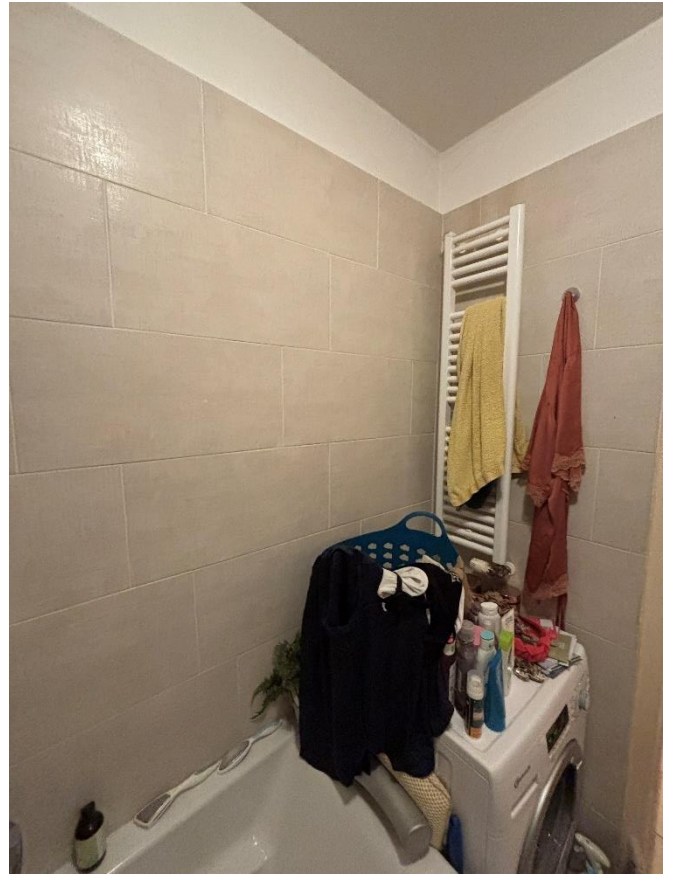
Martin RAINER, LL.M., MA

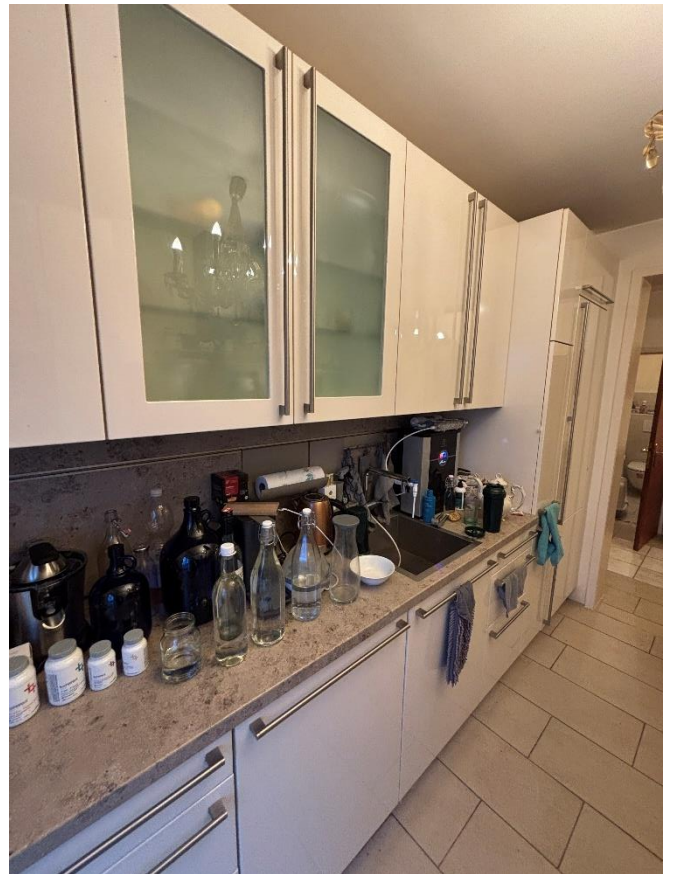
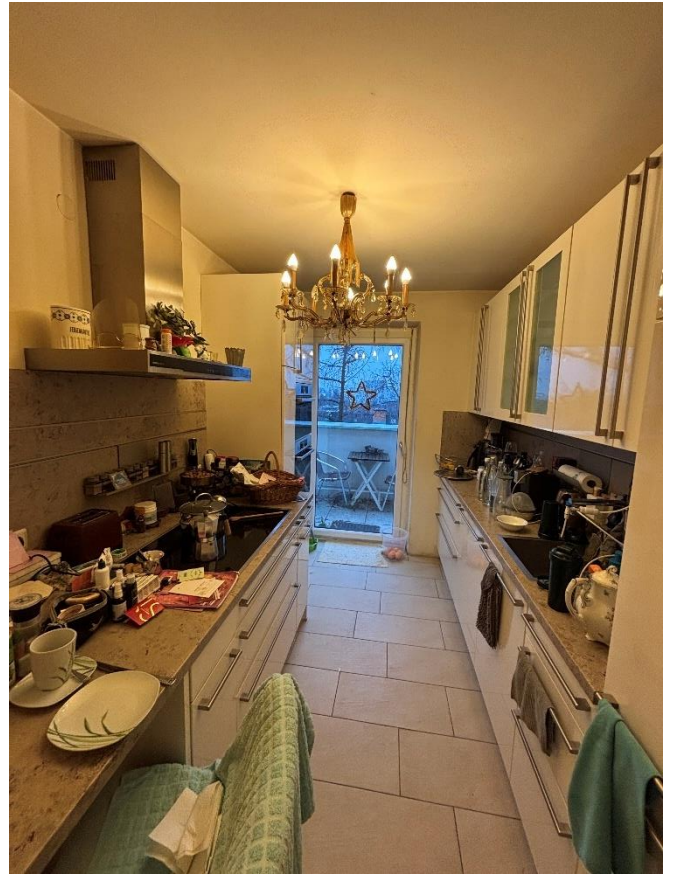
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilien

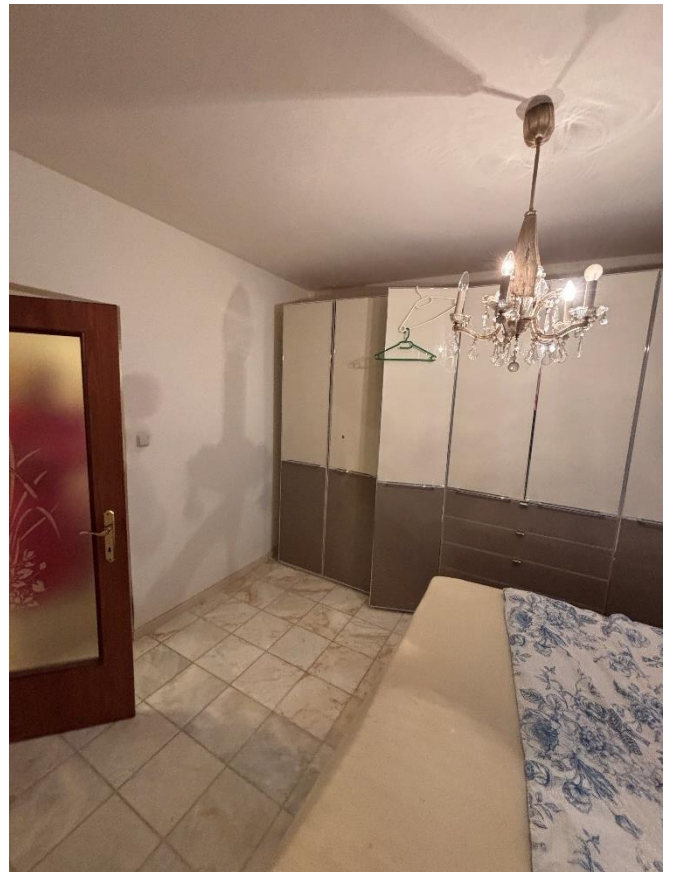
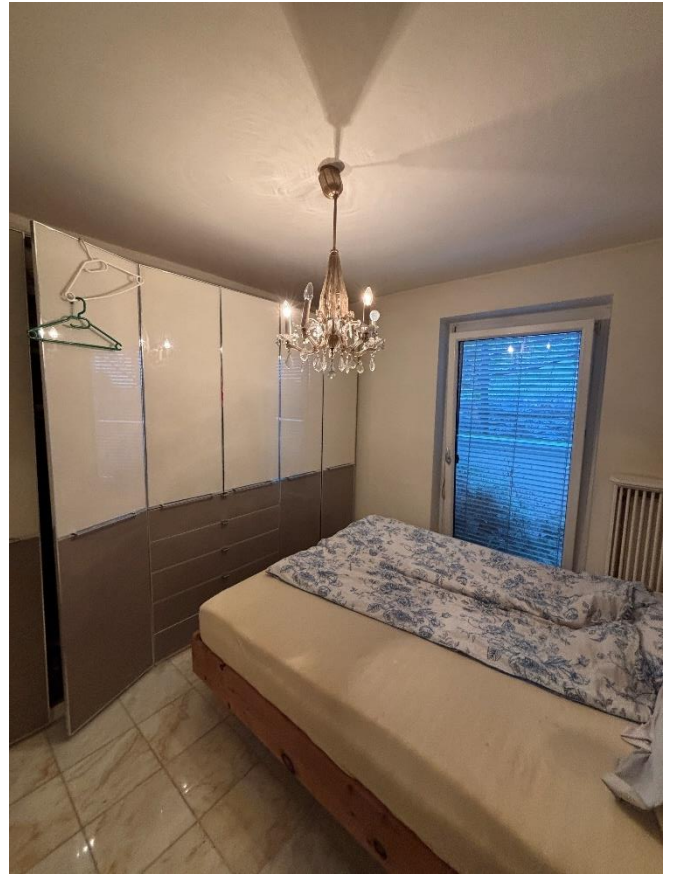


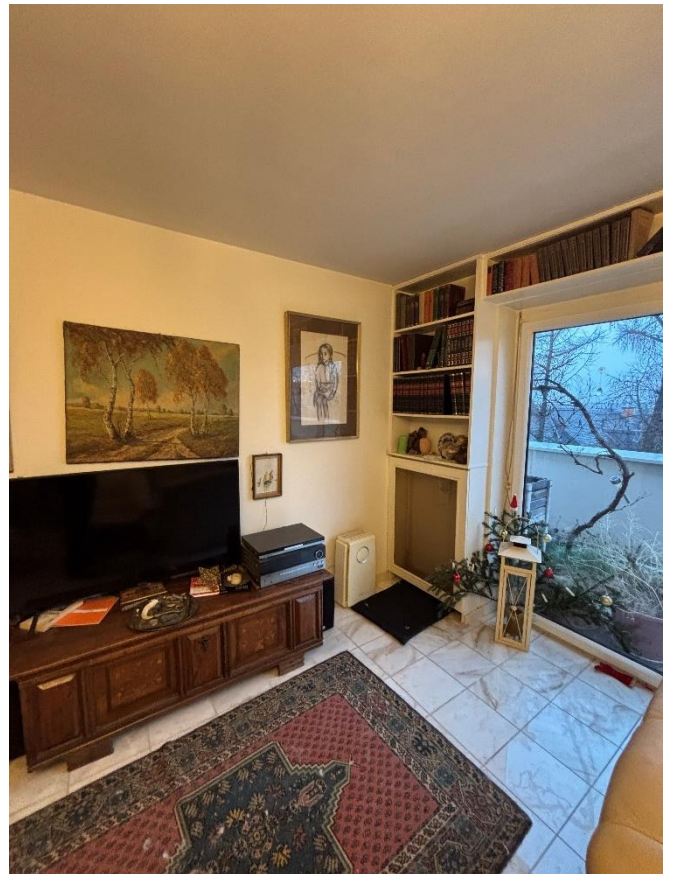
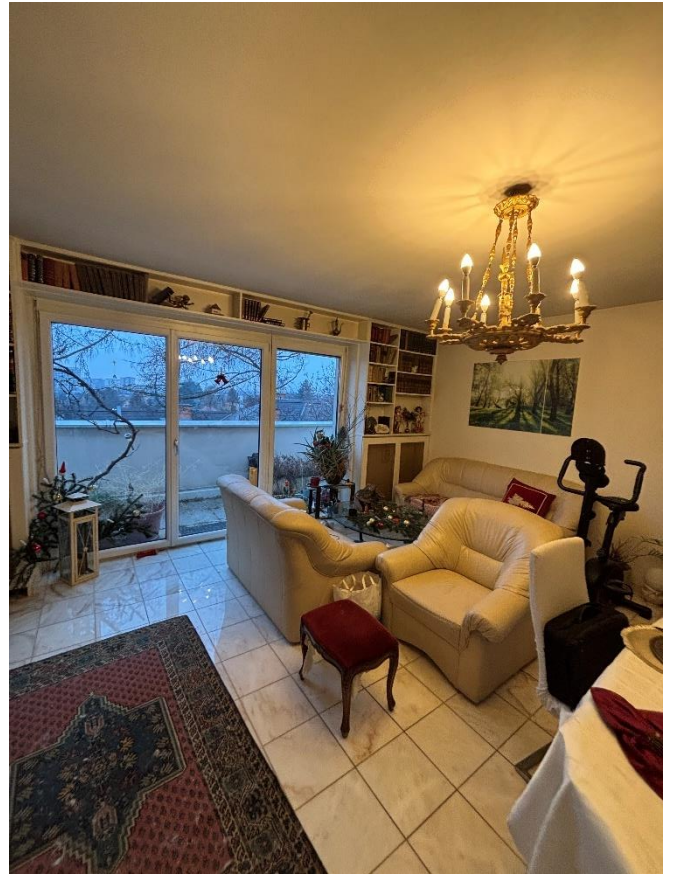


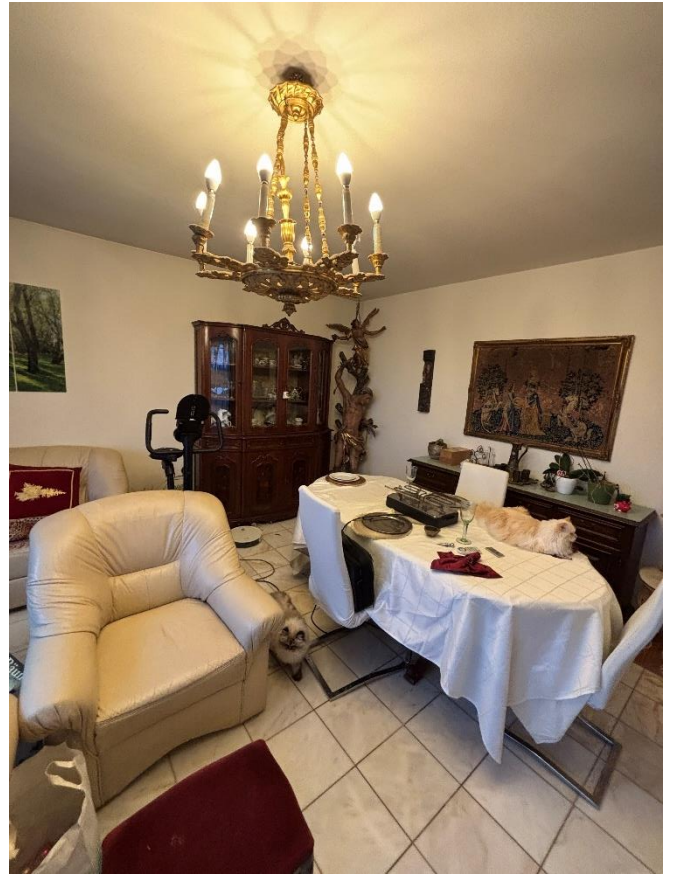


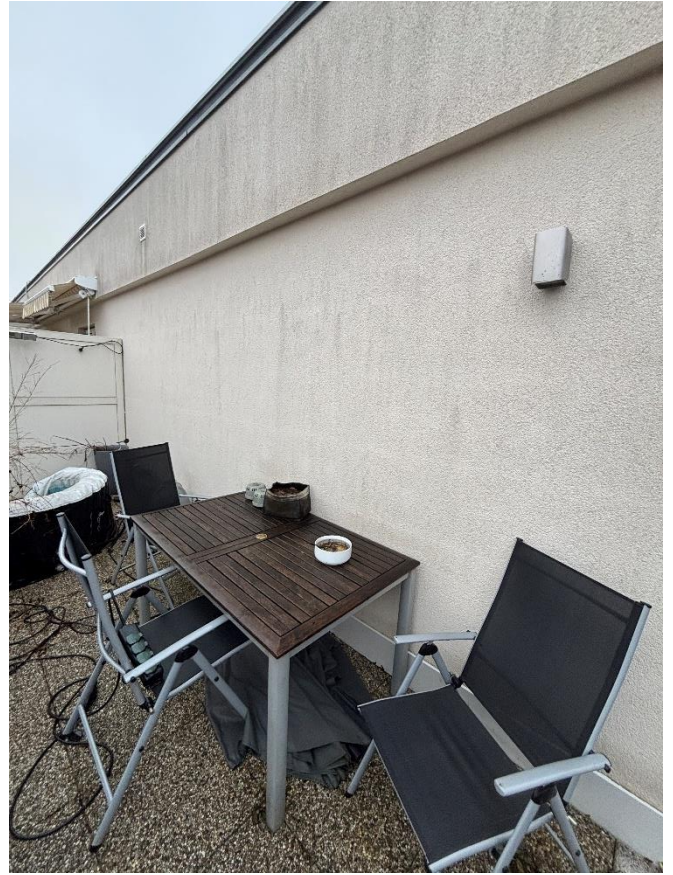




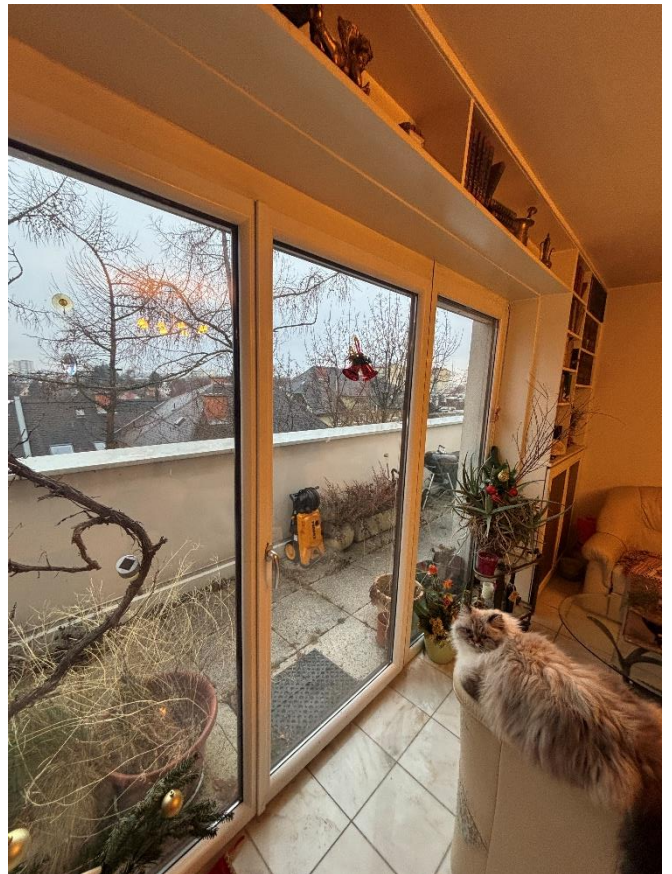


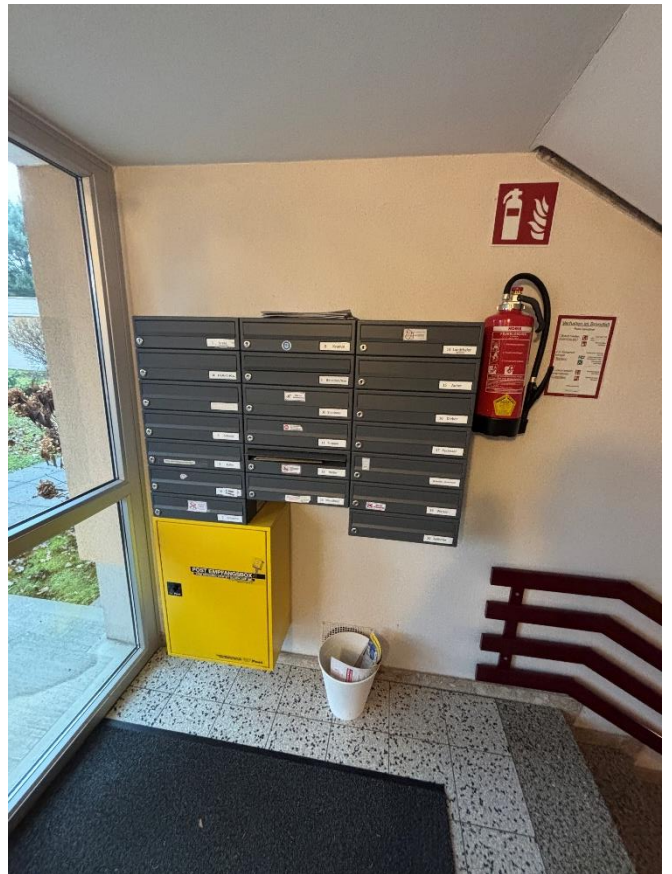
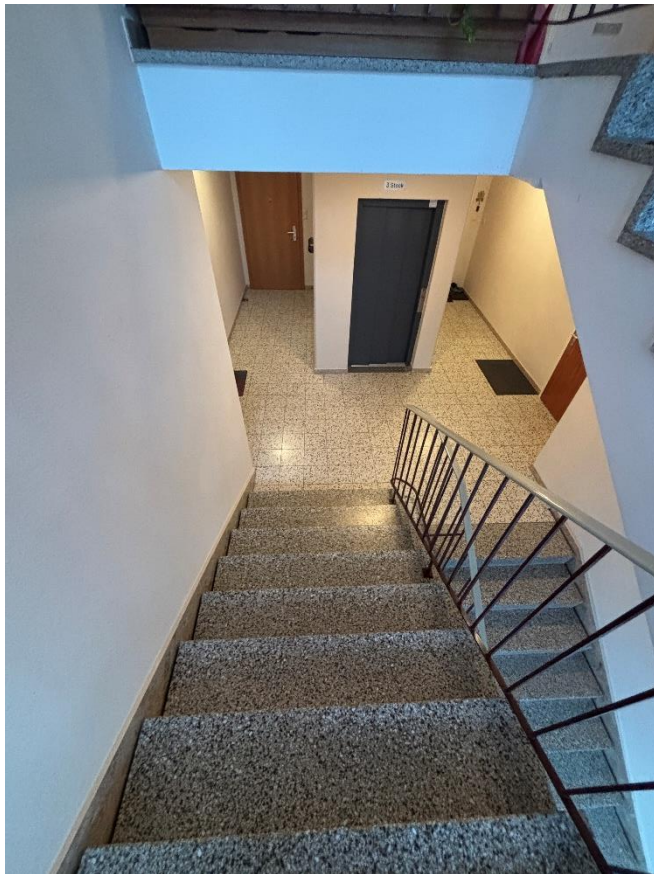
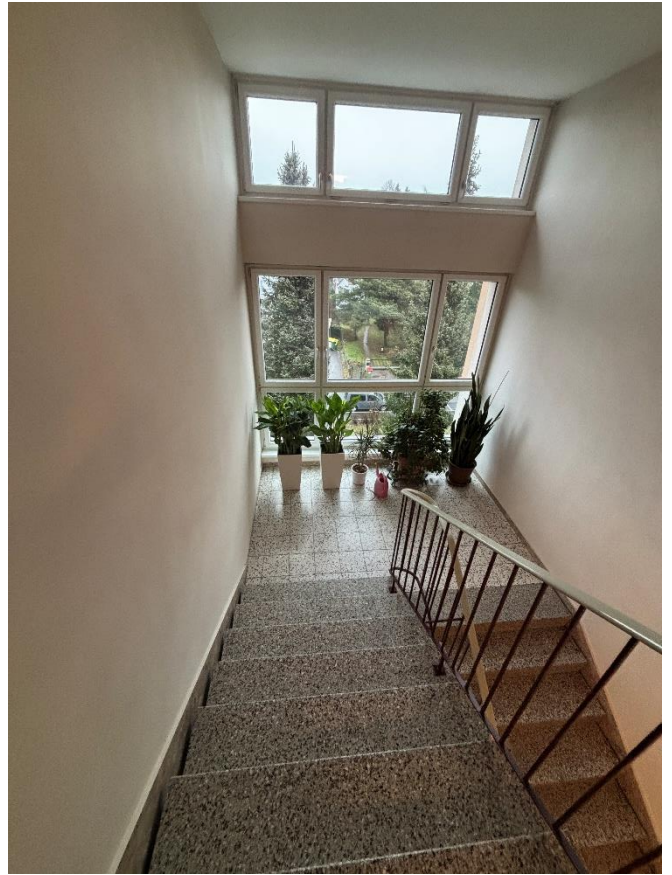


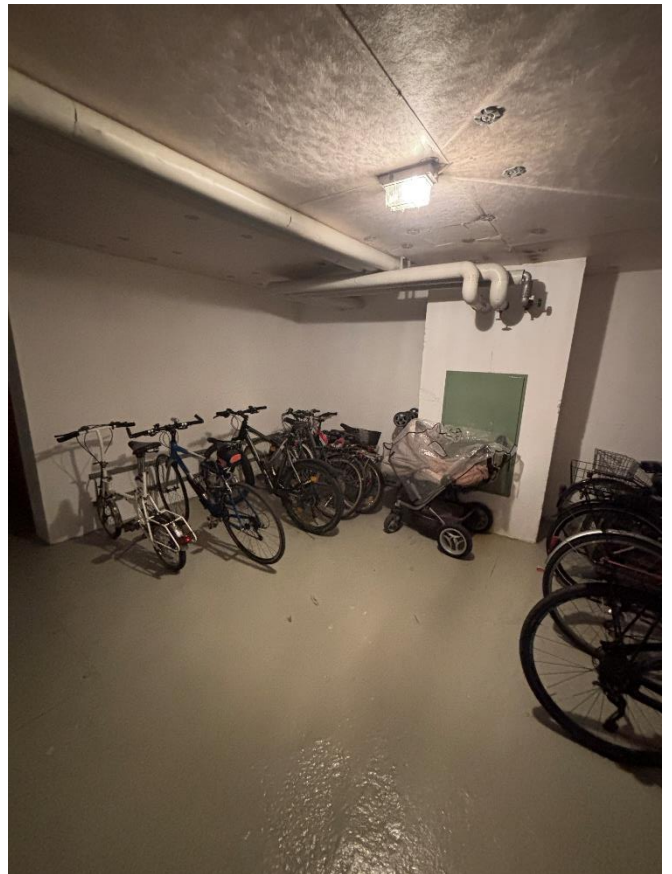
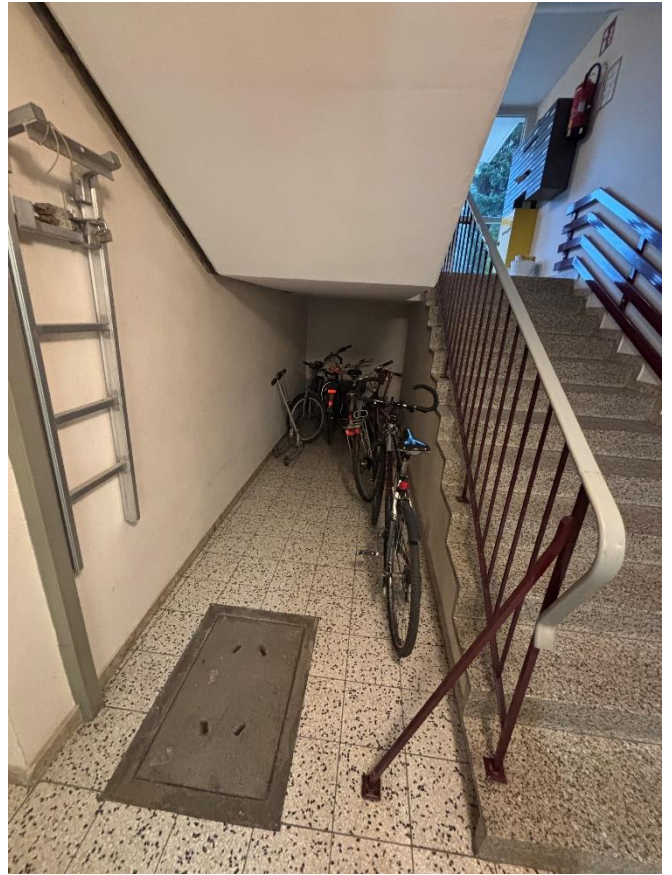


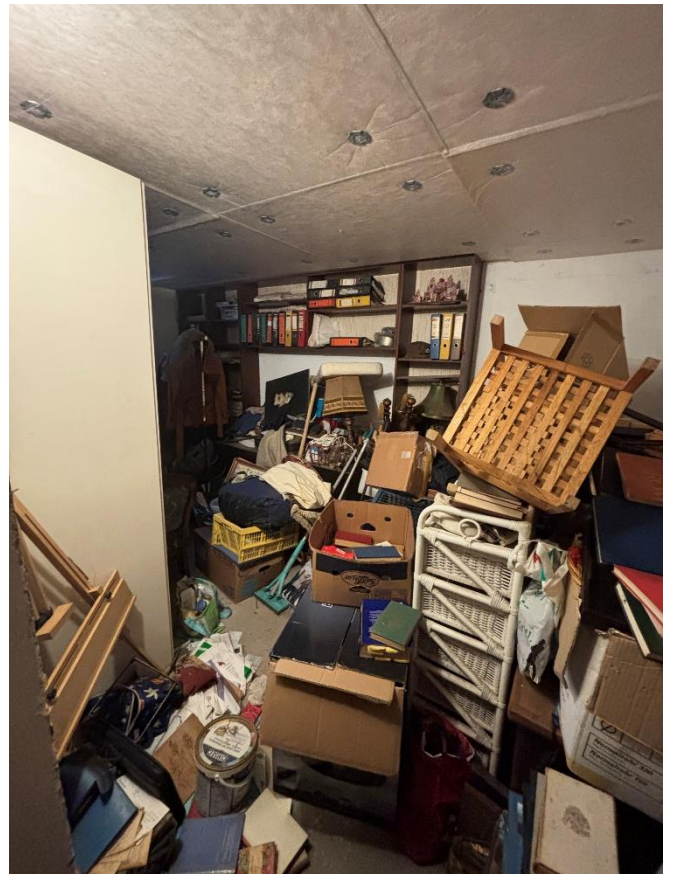
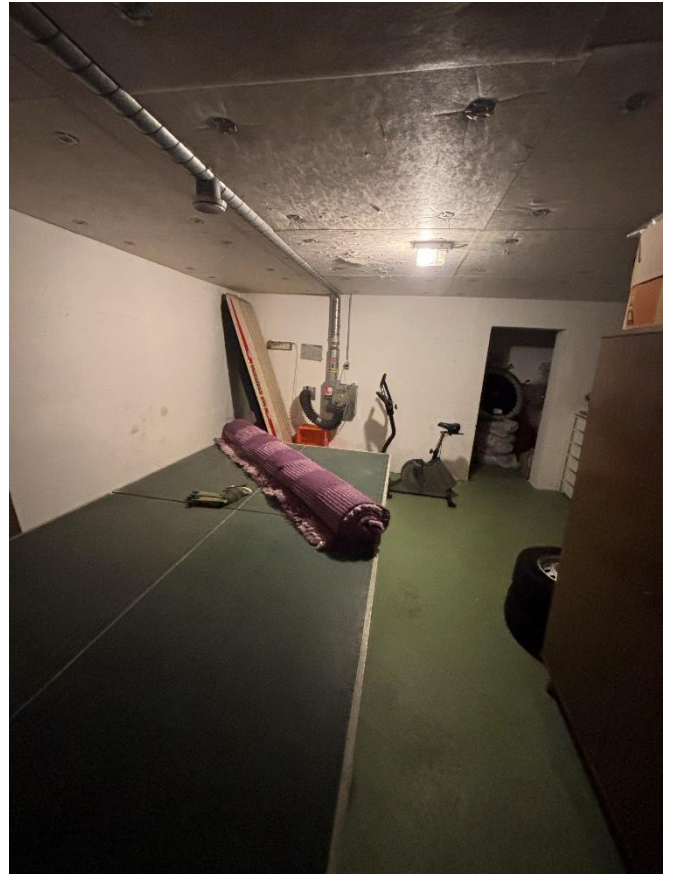


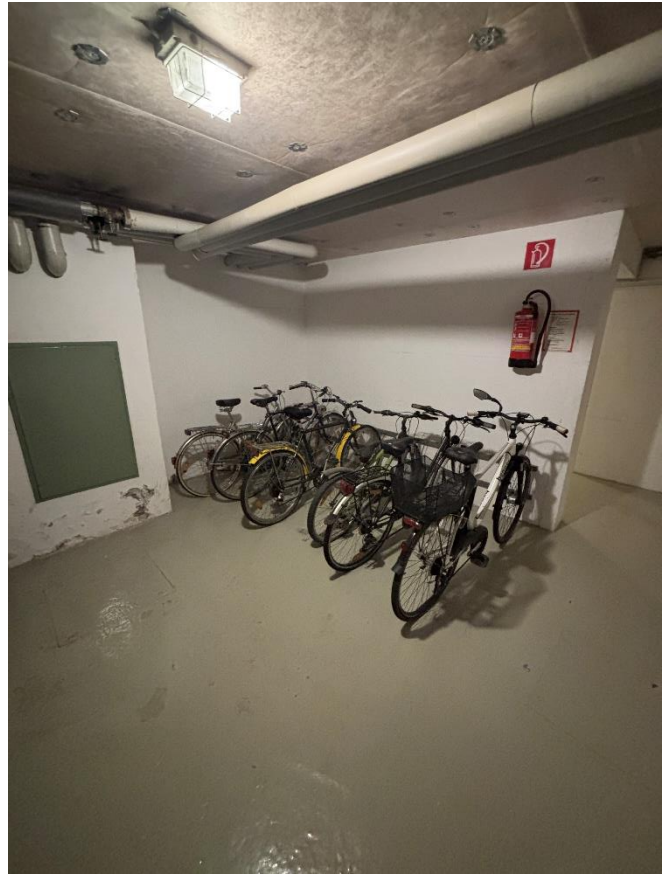
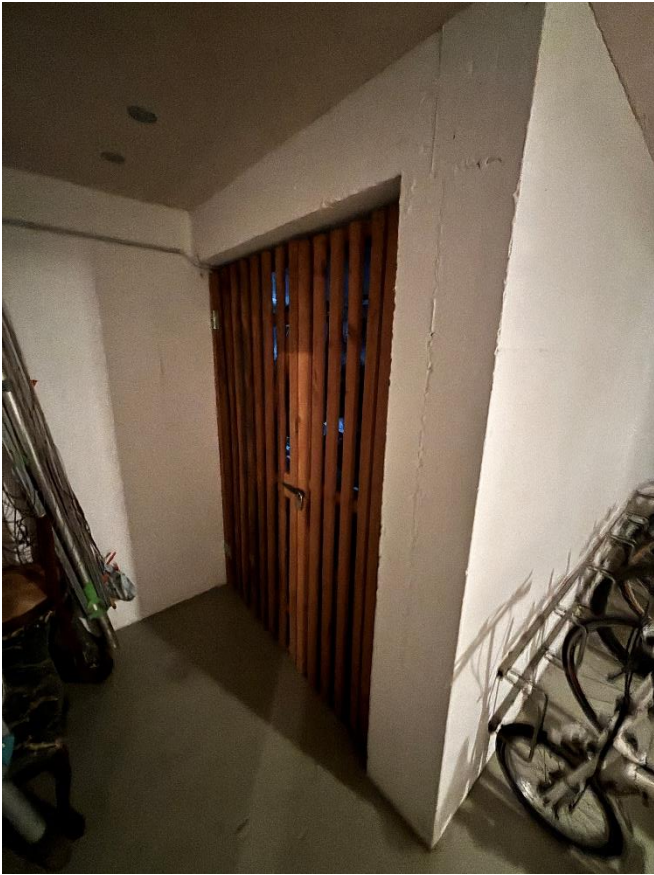


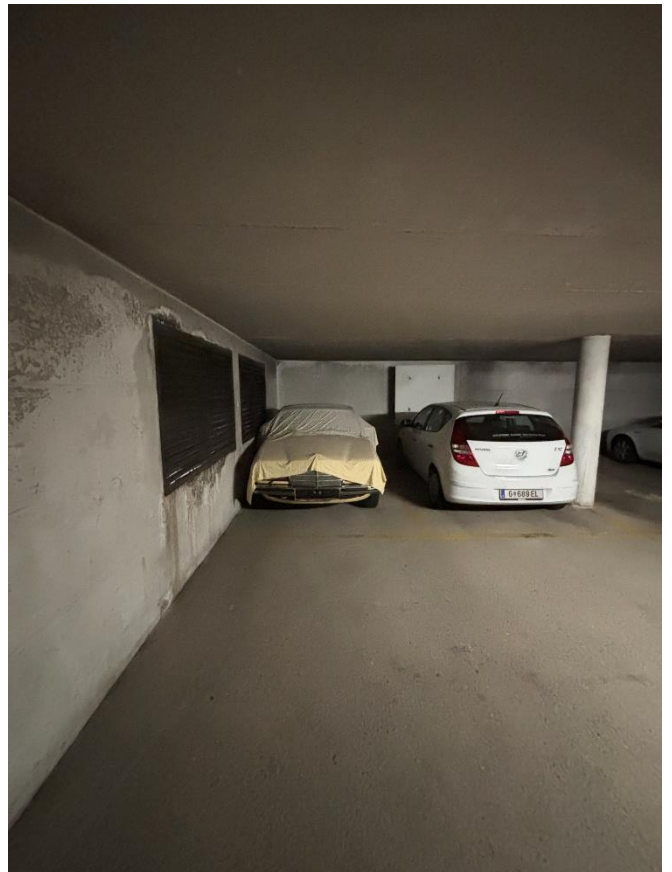








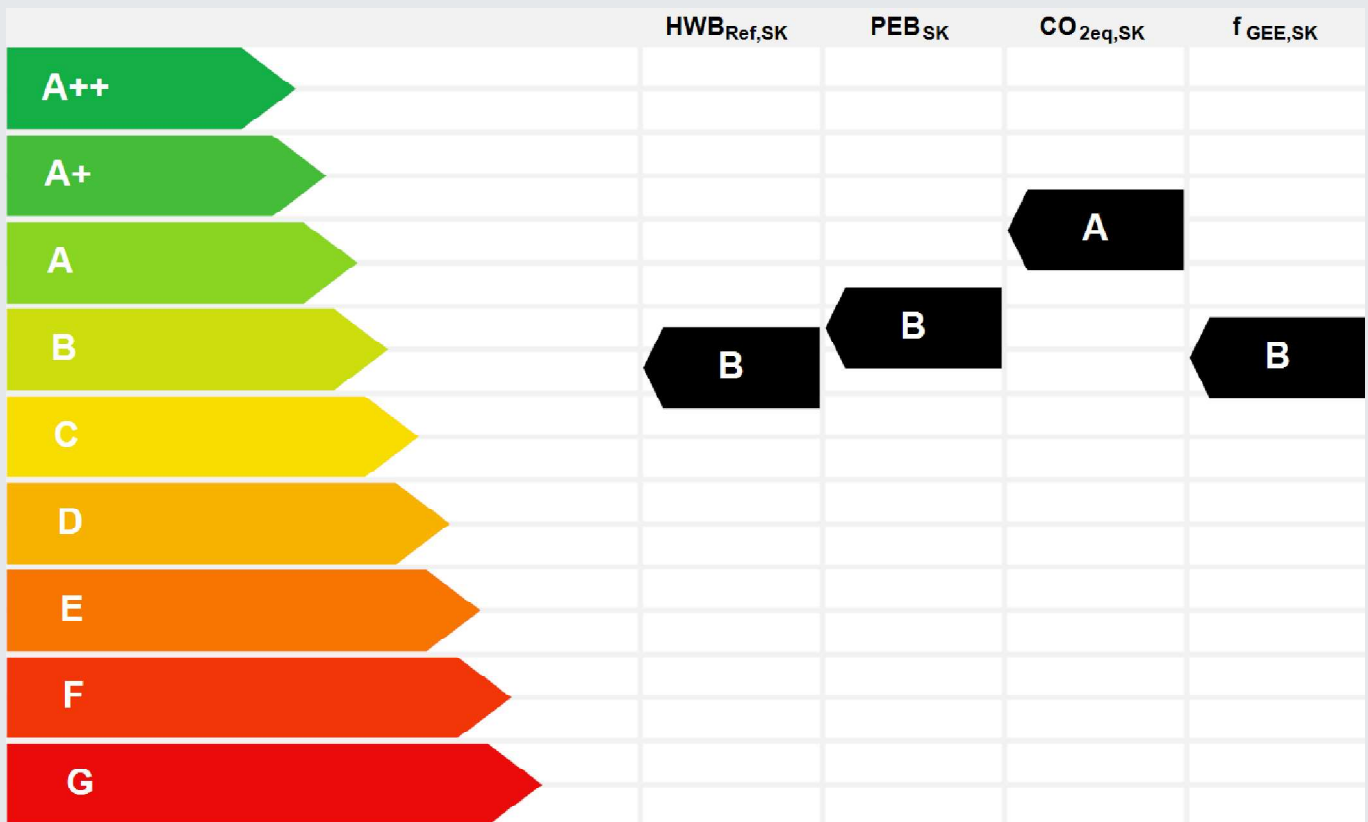




Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Scheigergasse 98	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Wohnen	Baujahr	1978
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2013
Straße	Scheigergasse 98	Katastralgemeinde	Jakomini
PLZ, Ort	8010 Graz	KG-Nummer	63106
Grundstücksnummer	2499/7, 2499/8	Seehöhe	370,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-Art:	K
Brutto-Grundfläche (BGF)	2.529,9 m ²	Heiztage	217 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2.023,9 m ²	Heizgradtage	3.776 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	7.618,1 m ³	Klimaregion	S/SO	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.636,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-10,6 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,35 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,89 m	mittlerer U-Wert	0,43 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _T -Wert	26,38	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,RK} =	36,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	36,7 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	85,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, RK} =	0,94

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

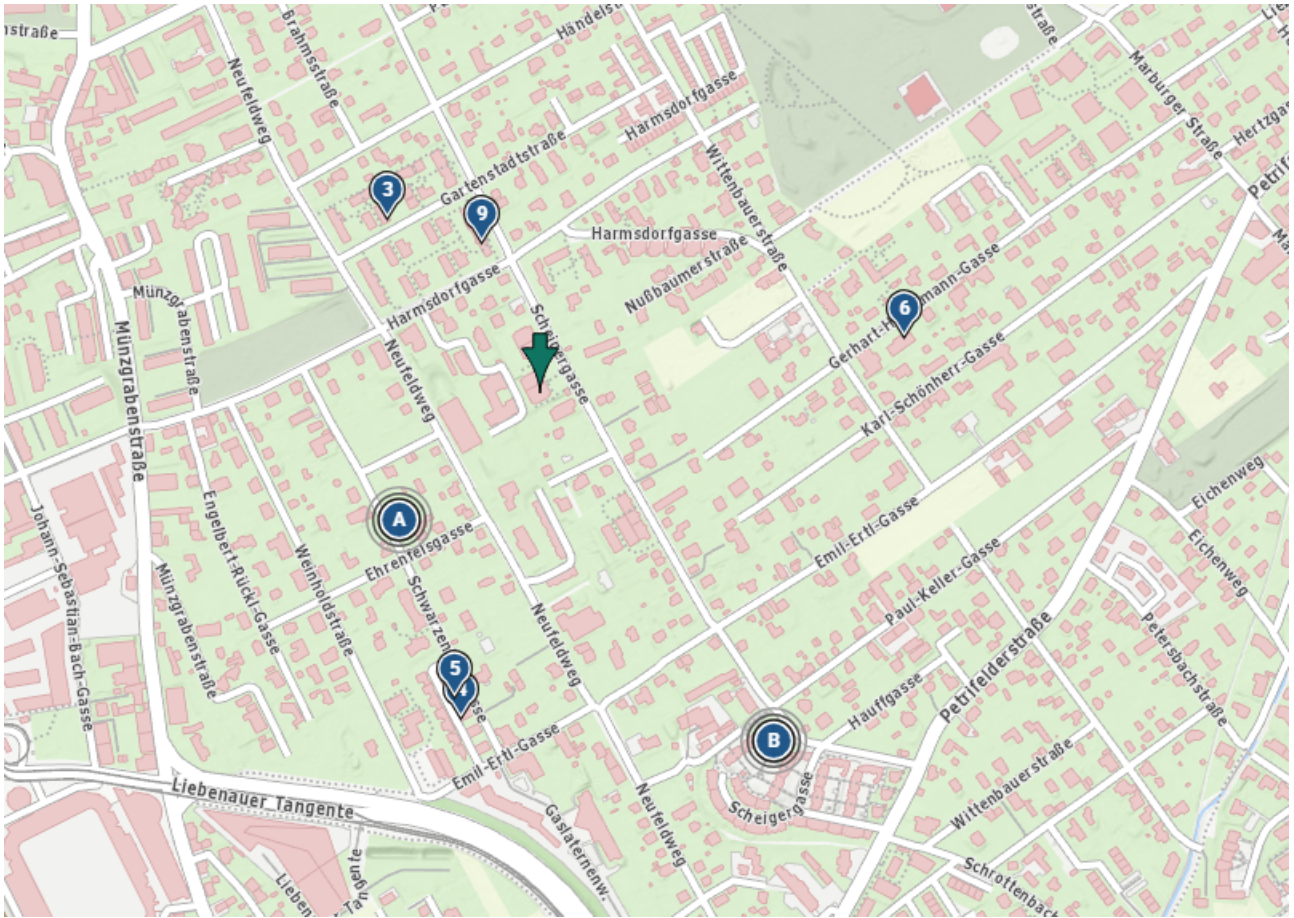
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h, Ref, SK} =	108.665 kWh/a	HWB _{ref,SK} =	43,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h, SK} =	108.665 kWh/a	HWB _{SK} =	43,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	25.855 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB, SK} =	176.981 kWh/a	HEB _{SK} =	70,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{SAWZ, WW} =	2,87
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{SAWZ, RH} =	0,95
Energieaufwandszahl Heizen			e _{SAWZ, H} =	1,32
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	57.620 kWh/a	HHSB _{SK} =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} =	234.601 kWh/a	EEB _{SK} =	92,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} =	250.575 kWh/a	PEB _{SK} =	99,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em, SK} =	60.012 kWh/a	PEB _{n,em, SK} =	23,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem, SK} =	190.563 kWh/a	PEB _{em, SK} =	75,3 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2, SK} =	26.538 kg/a	CO _{2,SK} =	10,5 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE, SK} =	0,94
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} =	0 kWh/a	PV _{Export,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Grazer Energieagentur GmbH DI Werner Trummer
Ausstellungsdatum	21.03.2023	Unterschrift	 
Gültigkeitsdatum	21.03.2033		
Geschäftszahl			

Grazer Energieagentur Ges.m.b.H.
A-8010 Graz, Kaiserfeldgasse 13/1
Telefon: ++43/316/811848, Fax: DW 9

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	16350/2022	01.09.2022	65,22	3.802,51 €	3.710,06 € *
2/A	Eigentumswohnung	18020/2022	14.10.2022	69,00	2.710,14 €	2.647,44 € *
3	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	9114/2024	04.04.2024	55,67	3.682,41 €	3.651,46 € *
4	Eigentumswohnung	9918/2023	25.05.2023	64,29	2.799,81 €	2.752,13 € *
5	Eigentumswohnung	11794/2022	28.02.2022	63,73	3.750,20 €	3.640,02 € *
6	Eigentumswohnung	12461/2024	20.08.2024	65,38	3.517,90 €	3.501,62 € *
7/B	Eigentumswohnung	17690/2023	15.09.2023	78,70	3.329,10 €	3.282,70 € *
8/B	Eigentumswohnung	16662/2023	13.09.2023	59,55	3.224,18 €	3.179,07 € *
9	Eigentumswohnung	7454/2022	22.03.2022	51,25	2.731,71 €	2.653,10 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



32458-81

Rechtsanwalt
Edo Held
Neumring 16
1020 Graz
Tel. 0316 82 5 28

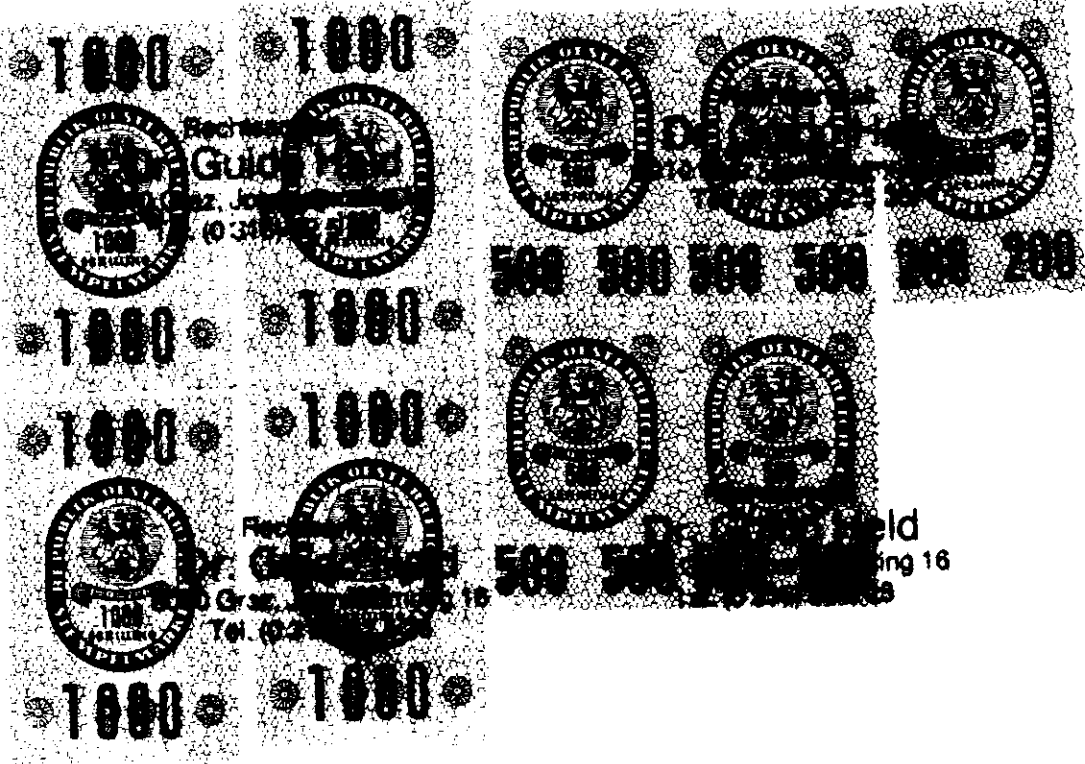
Finanzamt f. Gebühren u. Verkehrsteuern i. Graz	
angezeigt	
am	9. JULI 1981
B. R. P.:	
B. A. P.:	32420-81
Abfall P.:	

32458-81

KAUF-UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Scheibergasse 96 und 98 samt Tiefgarage.

EZ. 1382 KG. VI J a k o m i n i



Gründerwerbsteuerfrei gemäß derzeit gültigem § 4 (1) Ziffer 3 b Grunderwerbsteuergesetz 1955, in der Fassung der Gründerwerbsteuernovelle 1962 und gebühren- und gerichtskostenfrei gemäß Verordnung vom 18.3.1940, Deutsches Reichsgesetzblatt (DRGBl.) S. 543 und gebührenbefreit gemäß § 1 (1) der Verordnung vom 27.8.1936, Deutsches Reichsgesetzblatt I, S. 702 über die Gebührenbefreiung im Kleinwohnungsbau (Verordnung vom 18.3.1940) DRGBl. I, S 543, Kundmachung Gesetzblatt für das Land Österreich Nr. 47/1940.

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen der AWGES, Gemeinnützige Alpenländische Wohnbau Gesellschaft m.b.H., 8010 Graz, Steyrergasse 25 a, als Verkäuferin einerseits und den in Spalte 3 Punkt XX. dieses Vertrages genannten Personen als Käufer andererseits wie folgt:

I.

Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1382 KG Jakomini, Gerichtsbezirk Graz, bestehend aus den Grundstücken 2499/1, 2499/2, 2499/7, 2499/8 je Wiese im unverbürgten Flächenausmaß von 4.286 m².

Auf dieser Liegenschaft ist das Wohnhaus Graz, Scheigergasse Nr. 96, 98 samt Tiefgarage errichtet, das im Sinne des Gutachtens des Sachverständigen Ferdinand Panhofer vom 19. September 1980 eine wirtschaftliche Einheit darstellt und mit Hilfe von Eigenmitteln, Darlehen des Landes Steiermark sowie Darlehen der "Raiffeisen" Bausparkasse Gesellschaft mit beschränkter Haftung errichtet wurde.

Einvernehmlich wird festgestellt, daß die vertragsgegenständliche Liegenschaft wie folgt belastet ist:

Vorstehend genannte Darlehen wurden von der Verkäuferin ausschließlich zur Errichtung der Wohnhäuser Scheigergasse 96 und 98 aufgenommen und verwendet und haften per 31. März 1981 mit

a) Land Steiermark	S 20,883.091,46
b) "Raiffeisen" Bausparkasse Ges.m.b.H.	<u>S 11,146.195,35</u>
insgesamt	<u><u>S 32,029.286,81</u></u>

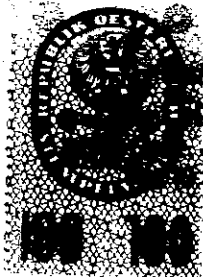
unberichtigt aus.

II.

Die Verkäuferin verkauft und übergibt von der im Punkt I. dieses Vertrages bezeichneten Liegenschaft an die im Punkt XX. Spalte 3 genannten Personen, die in Spalte 4 eingetragenen Anteile und diese Personen kaufen und übernehmen diese Anteile zu dem in Spalte 5 ausgewiesenen Kaufpreis, welcher nur die Barleistung darstellt, zum Zwecke der Begründung des Wohnungseigentums mit allen Rechten, Grenzen, Befugnissen und Pflichten, mit welchen die Verkäuferin diese ideellen Liegenschaftsanteile bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre. Der in Spalte 5 des Vertragspunktes XX. ausgewiesene Kaufpreis wurde von den Käufern vor Unterfertigung dieses Vertrages zuhanden der Verkäuferin bar erlegt und quittiert diese hiemit die Empfangnahme des Kaufpreises per contractum unter einem.

III.

Die Käufer haben die vertragsgegenständliche Liegenschaft besichtigt und kennen sohin deren Lage, Ausmaß und Beschaffenheit.
Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für ein besonderes Erträgnis



Rechtsanwalt
Guido Hela
Joanneumring 16
316) 82 5 28

oder ein bestimmtes Ausmaß der Kaufliegenschaft, wohl aber haftet sie dafür, daß die Eigentumsübertragung, mit Ausnahme der in diesem Vertrage genannten Rechte Dritter, geldlastenfrei erfolgt, sowie dafür, daß es sich um selbständige Wohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) handelt.

Die Verkäuferin haftet für einen bestimmten Bauzustand des Kaufgegenstandes nur in dem Umfange, in dem die bauausführenden Personen ihr haften. Im übrigen haftet die Verkäuferin im Rahmen der Gewährleistungsbestimmungen des ABGB.

IV.

Die Übergabe und Übernahme der verkauften Liegenschaftsanteile mit Nutzen, Last und Gefahr in den faktischen Besitz der Käufer ist bereits vor Vertragsunterfertigung erfolgt.

Die Verrechnung der seit Bezug der Wohnungen durch die Käufer anerlaufenen, das Kaufobjekt betreffenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben und Betriebsausgaben, Darlehensrückzahlungen und Zinsenleistungen, wurde zwischen den Vertragsteilen laufend durchgeführt.

Am Tage der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages endet das bisher zwischen der Verkäuferin und den Käufern bestehende Nutzungsverhältnis. Die Verkäuferin haftet dafür, daß die bis zu diesem Tage eingegangenen Nutzungsgebühren ordnungsgemäß für die bisher fälligen Darlehensrückzahlungsraten bzw. Annuitäten und Betriebskosten zur Verrechnung gebracht wurden, die bis zu diesem Tage noch eingehenden Nutzungsgebühren auf die selbe Weise ordnungsgemäß verrechnet werden und die Instandhaltungsbeiträge ordnungsgemäß für die Rücklagenbildung verwendet wurden bzw. werden. Die Vertragsteile halten fest, daß die Spalte 5 der Liste Punkt XX. des Vertrages nur den Barkaufpreis ausweist.

Das gegenständliche Wohnhaus wurde am 17.4.1981 endabgerechnet. Die Verkäuferin erklärt, aus der Endabrechnung keine wie immer gearteten Forderungen an die Käufer zu stellen und erscheinen sämtliche, wechselseitigen Forderungen aus der Endabrechnung beglichen und bereinigt.

V.

Die Käufer übernehmen ohne Anrechnung auf den Kaufpreis alle in diesen Verträge bezeichneten Belastungen der kaufgegenständlichen Liegenschaft und erklären gemäß §§ 1405, 1408 ABGB unter Übernahme der persönlichen Haftung die bezüglichlichen Darlehensverpflichtungen gegenüber der "Raiffeisen" Bausparkasse Gesellschaft mit beschränkter Haftung und dem Land Steiermark in ihr persönliches Zahlungsverprechen zu übernehmen und zwar hinsichtlich der Steiermärkischen Sparkasse in Graz zur ungeteilten Hand und die Verkäuferin aus der Haftung zu entlassen und verpflichten sich, diese Darlehen nach den Bestimmungen der ihnen bekannten Schuldscheine abzuführen.

Im Innenverhältnis erfolgt die Vorschreibung der Darlehensrückzahlungsbeträge bzw. Annuitäten seitens der Verkäuferin und Verwalterin nach dem Verhältnis der Mindestanteile (Punkt XX. Spalte 10). Die Käufer erklären weiters, die Verkäuferin hinsichtlich aller sich aus den genannten Schuldurkunden ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten und verpflichten sich, die für die Durchführung dieses Punktes notwendigen Urkunden bei Vorlage auf ihre Kosten ungesäumt zu fertigen.

Die Käufer verpflichten sich, sämtliche mit dem gegenständlichen Vertrage übernommenen Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger im vollen Umfange zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, die Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.

VI.

Die gegenständlichen Wohnhäuser wurden mit Darlehen des Landes Steiermark errichtet. Im Sinne des § 22 Wohnbauförderungsgesetz 1968 in der derzeit geltenden Fassung verpflichten sich die Käufer ihre vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages nicht ohne schriftliche Zustimmung des Landes Steiermark zu veräußern. Die Käufer räumen sohin dem Land Steiermark das Veräußerungsverbot im Sinne der zitierten Gesetzesstelle ein und nimmt das Land Steiermark diese Erklärung hiemit ausdrücklich an.

Die Käufer erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der kaufgegenständlichen Liegenschaft bzw. der einzelnen Miteigentumsanteile das Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Steiermark einverleibt wird bzw. einverleibt bleibt.

VII.

Die Käufer nehmen die Bestimmungen der §§ 12 - 14 WBFG 1968 in der geltenden Fassung zur Kenntnis und verpflichten sich gegenüber dem Land Steiermark, diese Wohnungen selbst zu benützen oder nur einer Person zu vermieten bzw. zur Benützung zu überlassen, die dem Personenkreis des § 2 Abs. 1 Ziff. 1 WBFG 1968 angehört.

VIII.

Die Käufer erklären ausdrücklich österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein, ferner bereit und in der Lage zu sein, den jeweils auf ihren Miteigentumsanteil entfallenden Darlehensrückzahlungsteilbetrag ordnungsgemäß abzustatten.

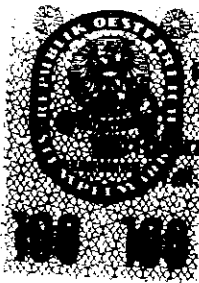
Jene Wohnungs- und Miteigentümer, die ihre Verbindlichkeiten gegenüber den Darlehensgebern zu Punkt I. des Vertrages zur Gänze abgedeckt haben, sind hinsichtlich ihrer Rückzahlungsverpflichtung aus Punkt V. des Vertrages entsprechend befreit und haften nur mehr die übrigen Miteigentümer der "Raiffeisen" Bausparkasse Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Graz gegenüber zur ungeteilten Hand.

IX.

Die Käufer sind in Kenntnis, daß die Rechtswirksamkeit des gegenständlichen Vertrages aufschiebend bedingt ist durch die Erlangung der Zustimmung seitens des Landes Steiermark. Die Käufer nehmen daher zur Kenntnis, daß von ihnen bzw. seitens ihrer Ehegatten die notwendigen Erklärungen abzugeben bzw. Nachweise zu erbringen sind. Der gegenständliche Vertrag gilt mit und unter den anderen Käufern auch als abgeschlossen, wenn er von einem oder mehreren Käufern nicht unterfertigt oder ihnen gegenüber nicht wirksam werden sollte.

X.

Auf Grund des gegenständlichen Vertrages sind die im Vertragspunkt XX. Spalte 3 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Personen zu den in der Spalte 4 dieser Tabelle ersichtlichen Anteilen Miteigentümer der kaufgegenständlichen Liegenschaft mit den Wohnhäusern Graz, Scheiger-gasse 96 und 98. Die im Punkt XX. Spalte 9 ersichtlichen Nutzwerte



Rechtsanwalt
Guido Held
Graz, Joanneumring 16
(0 316) 82 5 28

wurden von der Schlichtungsstelle des Magistrates Graz mit Bescheid vom 9.4.1980 bzw. 13.1.1981, GZ.: A 3/Sch-184/1980 bzw. A 10/4 W-FE-915/1980 rechtskräftig festgestellt. Die Käufer stellen fest, daß ihre Miteigentumsanteile dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung und sonstigen selbständigen Räumlichkeit zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten entsprechen.

Die im Punkt XX. Spalte 3 genannten Käufer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung (Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. 417) über die im Punkt XX. Spalte 2 bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten ein. Die Miteigentümer erklären ausdrücklich, die Bestellung des Wohnungseigentums hiemit bindend anzunehmen und sind in Kenntnis, daß das Wohnungseigentum mit den bezüglichen Miteigentumsanteilen der Liegenschaft untrennbar verbunden ist.

Alle jene Räumlichkeiten und Einrichtungen sowie Teile der Liegenschaft, die in diesem Vertrage nicht einem der Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen wurden, stehen allen Liegenschaftseigentümern zur gemeinsamen Nutzung offen.

XI.

Die Käufer (Miteigentümer) bestellen die Verkäuferin für 5 Jahre ab dem ersten Bezug der Wohnung zur Verwalterin der Liegenschaft. Die Verwaltung kann von den Miteigentümern unter gleichzeitiger Bestellung eines anderen Verwalters unter Bedachtnahme auf die Bestimmung des § 18 Abs. 1 Zahl 2 WEG 1975 gekündigt werden. Unterbleibt die fristgerechte Kündigung, kann die Verwaltung unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum 31. Dezember jeden Jahres gekündigt werden. Die Kündigung muß schriftlich erklärt werden und zwar von Seiten der

Käufer durch die Mehrheit der Miteigentümer.

Die Verwaltung wird nach den selben Grundsätzen und gegen das Entgelt ausgeübt, das der Verkäuferin bzw. Verwalterin nach den gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen jeweils empfohlen wird.

Die Käufer unterwerfen sich bis zur Beschlußfassung der Mehrheit gemäß § 14 Abs. 1 Ziff. 6 WEG 1975 der ihnen bekannten Hausordnung.

Zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verpflichten sich die Käufer und Miteigentümer für sich und ihre Rechtsnachfolger zuhanden des Hausverwalters monatlich im vorhinein bis zur Beschlußfassung der Mehrheit gemäß § 14 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 1975 einen Betrag für einen Reparaturfonds als Rücklage im Sinne des § 16 WEG 1975 zu leisten, dessen Höhe sich nach den hiefür geltenden Richtlinien des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen richtet.

Der ausscheidende Miteigentümer hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines Anteiles aus der Rücklage.

XII.

Die Käufer nehmen zustimmend zur Kenntnis, daß es sich bei der Wohnung Nr. 4 des Hauses Scheigergasse Nr. 96 um die Hausbesorgerdienstwohnung handelt. Dem Hausbesorger steht kein PKW-Abstellplatz zur Verfügung. Weiters verfügt die Wohnung Nr. 4 des Hauses Scheigergasse 98 auch über keinen PKW-Abstellplatz.

Für die übrigen, vertragsgegenständlichen 38 Wohneinheiten steht je ein PKW-Abstellplatz zur Verfügung, wobei die Zuordnung des einzelnen Abstellplatzes zum jeweiligen Wohnungseigentumsanteil sich aus dem Vertragspunkt XX., Spalte 7, ergibt.

Der Nutzung der Grünanlagen liegt als integrierender Bestandteil dieses Vertrages ein Außenanlagengestaltungsplan zu Grunde.

XIII.

Die Vertragsteile sind in Kenntnis, daß für die rechtliche Beurteilung dieses Vertrages bzw. der mit diesem verbundenen Rechte und Verpflichtungen in allen jenen Punkten, in denen derselbe keine ausdrückliche Regelung enthält, die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. 417/1975, in seiner jetzigen Fassung Anwendung finden.

XIV.

Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird einvernehmlich der ausschließliche Gerichtsstand Graz vereinbart (§ 104 JN).

XV.

Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art tragen die Käufer.

XVI.

Die Käufer sind in Kenntnis, daß die Verkäuferin eine juristische Person ist, welcher Gemeinnützigkeit im Sinne des Gesetzes vom 29. Februar 1940, DRGBl. I, Seite 438, in der Fassung der Verordnung vom 15. April 1940, DRGBl. I., S. 658, und der Verordnung vom 22. Oktober 1974, DRGBl. I., S. 678, zuerkannt worden ist, sowie daß die Verkäuferin den gegenständlichen Wohnbau in dieser ihrer Eigenschaft errichtet hat.

Die Käufer haben die gegenständlichen Liegenschaftsanteile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. 417/75, in der derzeit geltenden Fassung erworben, weshalb für diesen Erwerb die Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 (1) Ziff. 3 b des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 in der Fassung der Grunderwerbsteuernovelle 1962 in Anspruch genommen wird, nachdem die Begründung des Wohnungseigentums gleichzeitig erfolgt, desgleichen die Befreiung von den Gebühren gemäß Verordnung vom 18. März 1940, DRGBl. I., S 543, und Gebührenbefreiung gemäß § 1 der Verordnung vom 27. August 1936, DRGBl. I., S 702, über die Gebührenbefreiung DRGBl. I., S 543, Kundmachung Gesetzblatt für das Land Österreich Nr. 47/1940.

XVII.

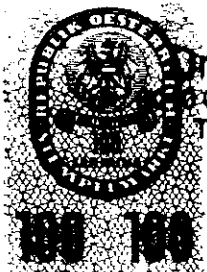
Dieser nur in einer Urkunde errichtete Vertrag bleibt im Eigentum der Verkäuferin. Die Käufer erhalten je eine 1-fache Vertragsabschrift.

XVIII.

Die Vertragsteile ermächtigen und beauftragen den Rechtsanwalt Dr. Franz Kodolitsch mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages und erteilen ihm Vollmacht zum Einschreiten bei Gericht, Verwaltungs- und Finanzbehörden sowie beim Grundbuch, der Einbringung und Entgegennahme von Schriftstücken, Beschlüssen und Bescheiden, insbesondere in Grundbuchsachen bei gleichzeitiger Ermächtigung eventuell notwendige Änderungen bzw. Ergänzungen dieses Vertrages formeller Art, sofern sie dessen Sinn nicht widersprechen, vorzunehmen. Festgehalten wird, daß die Käufer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt haben.

XIX.

Die Verkäuferin und die Käufer erteilen schon die ausdrückliche



Rechtsanwalt
Dr. Guido Held
Graz, Joanneumring 16
Tel. (0 316) 82 5 28

Einwilligung dazu, daß auf Grund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 1382 KG Jakomini, Gerichtsbezirk Graz, mit den Grundstücken 2499/1, 2499/2, 2499/7, 2499/8 je Wiese, das Eigentumsrecht für die im Punkte XX., Spalte 3, genannten Käufer zu den im Punkte XX., Spalte 4, ersichtlichen Anteilen und das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum an den im Vertragspunkt XX., Spalte 2, bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten einverleibt wird und zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den jeweiligen Wohnungen die Eigentumsanteile nachstehender Ehegatten wie folgt verbunden werden:

Scheigergasse 96:

a.) die je 77/5948stel Anteile

des Karl KOLLER geb. 17.11.1950

der Eva KOLLER geb. 21.12.1952

an der Wohnung top Nr. 2

zu zusammen 77/2974stel Anteilen;

b.) die je 38/2974stel Anteile

des Helmut SCHRÖTTNER geb. 16.5.1942

der Emma SCHRÖTTNER geb. 12.8.1946

an der Wohnung top Nr. 3

zu zusammen 76/2974stel Anteilen;

c.) die je 93/5948stel Anteile

des Dipl.Ing. Fritz MIKLAUTSCH geb. 24.1.1943

der Renate MIKLAUTSCH geb. 2.12.1945

an der Wohnung top Nr. 6

zu zusammen 93/2974stel Anteilen;

d.) die je 39/2974stel Anteile

des Dipl.Ing. Karl KÖNIG geb. 9.3.1947

der Dr. Fridoline KÖNIG geb. 7.1.1948

an der Wohnung top Nr. 8

zu zusammen 78/2974stel Anteilen;

Graz, Scheigergasse Nr. 96
 =====

Lage der Wohnung	Wohnungsnummer	Nutzfläche in m ²	W o h n - u n d N e b e n r ä u m e										Autoabstellplatz	Nutzwert gem. § 5 WEG 1975	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem. § 3 WEG 1975
			Zimmer	Wohnküche	Küche	Vorraum	Bad	WC	Abstellraum	Loggia	Terrasse	Kellerabteil				
Erdgeschoß	1	93,13	3		1	2	1	1		1			1	744,--	2,08	62/2977
"	2	114,97	4		1	2	1	1		1			1	924,--	2,59	77/2977
"	3	114,04	4		1	2	1	1		1			1	912,--	2,55	76/2977
"	4	80,04	2		1	2	1	1		1			1	Hausbesorgerwohnung		
1.Obergeschoß	5	93,13	3		1	2	1	1		1	2		1	936,--	2,62	78/2977
"	6	114,97	4		1	2	1	1		1	3		1	1.116,--	3,12	93/2977
"	7	100,95	3		1	2	1	1		1	2		1	960,--	2,69	80/2977
"	8	93,13	3		1	2	1	1		1	2		1	936,--	2,62	78/2977
2.Obergeschoß	9	93,13	3		1	2	1	1					1	984,--	2,75	82/2977
"	10	114,97	4		1	2	1	1		1	3		1	1.176,--	3,29	98/2977
"	11	100,95	3		1	2	1	1		1	2		1	1.008,--	2,82	84/2977
"	12	93,13	3		1	2	1	1		1	2		1	984,--	2,75	82/2977
3.Obergeschoß	13	93,86	3		1	2	1	1		1	2		1	984,--	2,76	82/2977
"	14	115,81	4		1	2	1	1		1	3		1	1.176,--	3,29	98/2977
"	15	115,15	4		1	2	1	1		1	3		1	1.176,--	3,29	98/2977
"	16	80,05	2		1	2	1	1		1	1		1	816,--	2,29	68/2977
Terrassengeschoß	17	49,46	1	1		1	1	1				1	1	444,--	1,24	37/2977
"	18	97,55	3		1	1	1	1				1	1	888,--	2,49	74/2977
"	19	67,76	2		1	1	1	1				1	1	612,--	1,71	51/2977
"	20	85,70	3	1		1	1	1				1	1	768,--	2,15	64/2977

1.9M.82

			Zimmer	Wohn- küche	Küche	Vor- raum	Bad	WC	Abstell- raum	Log- gia	Ter- rasse	Keller- abteil	Auto- abstell- platz			
geschoß	1	93,13	3		1	2	1	1	1			1	1	744,--	2,08	62/2977
"	2	114,97	4		1	2	1	1	1			1	1	924,--	2,59	77/2977
"	3	100,95	3		1	2	1	1	1			1	1	804,--	2,25	67/2977
"	4	93,13	3		1	2	1	1	1			1	1	744,--	2,08	62/2977
bergeschoß	5	93,13	3		1	2	1	1	1	2		1	1	936,--	2,62	78/2977
"	6	114,97	4		1	2	1	1	1	3		1	1	1.116,--	3,12	93/2977
"	7	100,95	3		1	2	1	1	1	2		1	1	960,--	2,69	80/2977
"	8	93,13	3		1	2	1	1	1	2		1	1	936,--	2,62	78/2977
bergeschoß	9	93,13	3		1	2	1	1	1	2		1	1	984,--	2,76	82/2977
"	10	114,97	4		1	2	1	1	1	3		1	1	1.176,--	3,29	98/2977
"	11	100,95	3		1	2	1	1	1	2		1	1	1.008,--	2,82	84/2977
"	12	93,10	3		1	2	1	1	1	2		1	1	984,--	2,76	82/2977
bergeschoß	13	93,86	3		1	2	1	1	1	2		1	1	984,--	2,76	82/2977
"	14	115,81	4		1	2	1	1	1	3		1	1	1.176,--	3,29	98/2977
"	15	101,79	3		1	2	1	1	1	2		1	1	1.008,--	2,82	84/2977
"	16	93,86	3		1	2	1	1	1	2		1	1	984,--	2,76	82/2977
rassengesch.	17	49,46	1	1		1	1	1			1	1	1	444,--	1,24	37/2977
"	18	97,55	3		1	1	1	1			1	1	1	888,--	2,49	74/2977
"	19	67,76	2		1	1	1	1			1	1	1	612,--	1,71	51/2977
"	20	85,70	3	1		1	1	1			1	1	1	768,--	2,15	64/2977

3.824,18

Gesamtnutzwert: 35.724,-- 100% 2977/2977

Die Flächenausmaße der Loggien, Terrassen und Kellerabteile, sowie der Autoabstellplätze in der Tiefgarage, sind in den Nutzflächen der Wohnungen nicht enthalten, wohl aber bei der Erstellung der Nutzwerte berücksichtigt. Die Häuser Graz, Scheigergasse Nr. 96 und 98 bilden eine wirtschaftliche Einheit und wurden daher gemeinsam bewertet. Die ausgewiesenen Nutzwerte gemäß § 5 Wohnungseigentumsgesetz 1975 wurden, von der Nutzfläche ausgehend, unter Bedachtnahme auf die Lage, Ausstattung, Gestaltung und Zweckbestimmung der einzelnen Wohnungen und Räumlichkeiten, sowie in Anlehnung an die Höhe der Belastung öffentlich geförderter Wohnungen, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ermittelt. Betriebskosten und dergleichen sind darin nicht enthalten.

Graz, am 14. Mai 1976

Ferdinand Panhofer
 ger. beoid. Sachverst. f. Wohnungswesen
 Graz, Hanuschgasse 6
 Tel. 88-6-30

<u>Parkplatz</u>	<u>Name</u>	<u>Kennzeichen</u>	<u>Whg.</u>	<u>Scheigergasse</u>
1	WINKLER Werner	G 20.510	19	98
2	ZEILHOFER Otto Christa	G 56.457	20	98
3	ZEDER Helgard	G 85.074	18	98
4	URATARITSCH Harald Helga	G 80.127	16	98
5	LANDTHALER Marie Luise Anton Dipl. Ing.	SZ 304.505	14	98
6	REITER Bernhard Maria	G 84.840	12	98
7	MELZER Mag. Gerhard Otilie	G 15.204	8	98
8	STUBENRAUCH Willibald Gertraud	G 61.699	6	98
9	KREBS Wolfgang Silvia	G 42.033	1	98
10	SCHMIDT Ingeborg	G 43.233	18	96
11	MAYER Robert Brigitte	G 81.534	15	96
12	FINK Gertrude	St 648.904	11	96
13	FRECH Antonia Franz	G 83.125	9	96
14	HACKL Helmut	G 6.797	7	96
15	SCHRÖTTNER Emma Helmut	G 25.802	3	96
16	KOLLER Karl? Eva Maria	G 72.241	2	96
17	CAMAIONI Irene	G 84.725	17	96
18 30	SEEWALD Erika Helmut		19	96
19	LIEBISCH Hofr. Dr. Harald		3	98
20	BLAICKNER Edith		10	98
21	AUNER Dr. Wolfgang Angela?		15	98
22	GREIMEL Ernst Gertrude	G 63.539	13	96
23	BANKOVIC Eva	G 42.553	1	96
24	MIKLAUTSCH Dipl. Ing. Renate Fritz	G 76.483	6	96
25	ZELZER Heidemarie	G 71.774	5	96
26	KÖNIG Dipl. Ing. Karl Dr. Friedoline	G 5.240	8	96

Vorausschau 2025

7172 / WEG SCHEIGERG. 96+98*8010 GRAZ

Objektmanagerin
Mag. Karina Großauer
karina.grossauer@gws-wohnen.at

Ihr Zeichen	Unser Zeichen OM/GrK/NeC	Durchwahl 237	Datum Mai 2024
-------------	-----------------------------	------------------	-------------------

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachstehend bringen wir Ihnen die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage, die Bewirtschaftungskosten und die daraus resultierenden Vorauszahlungen zur Kenntnis.

Zur Vorschreibung

Die genauen Beiträge zur Ansparung der Rücklage, zur Bewirtschaftung, gegebenenfalls auch zur Wärmeversorgung, gültig ab 06/2024, finden Sie in Ihrer angefügten Vorschreibung.

Je Quadratmeter Nutzfläche Ihrer Wohnhausanlage betragen diese aktuell bzw. im Durchschnitt:

Vorauszahlung	Zeitraum	pro Jahr netto	pro m ² und Monat netto
Betriebskosten	2024/25	Euro 79.500,00	Euro 1,77
Wärmekosten	2024/25	Euro 66.500,00	Euro 1,48

Verpflichtende Bildung einer Rücklage

Die jährlichen Ansparungen der Eigentümergemeinschaft betragen zuletzt Euro 40.436,64 bzw. Euro 0,90 je m² Nutzfläche monatlich.

Zur Finanzierung und zur Vorsorge für künftige Aufwendungen haben wir die Beiträge auf Euro 1,06 je m² monatlich angepasst. Dies entspricht einer jährlichen Ansparung in Höhe von Euro 47.625,48.

Seit der WEG-Novelle 2022 ist ein Mindestbetrag pro Quadratmeter Nutzfläche anzusparen. Mit 1. Jänner 2024 erhöhte sich der Betrag analog Verbraucherpreisindex auf Euro 1,06. Damit sollen für nicht vorhersehbare Aufwendungen und größere Sanierungen vorrangig Eigenmittel gebildet werden. Auch Abstellplätze im Wohnungseigentum zählen zur Nutzfläche.

Beachten Sie bitte, dass sich Ihr persönlicher Beitrag analog Ihrem Miteigentumsanteil und nicht nach Ihrer Wohnnutzfläche errechnet.

Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Laufend anfallende Reparaturarbeiten werden im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt und zu Lasten der Rücklage verbucht.

Graz, am 22.05.2024

GWS Gemeinn. Alpenländische Gesellschaft f. Wohnbau mbH
Plüddemanngasse 107, 8042 Graz

7172 01190 7

Frau
Tanja-Tamara Winkler
Scheigergasse 98/19
8010 Graz

J a h r e s a b r e c h n u n g 2 0 2 3

Sehr geehrte/r Wohnungseigentümer/in!

Auf den nächsten Seiten finden Sie Ihre Jahresabrechnung.

Für etwaige Rückfragen betreffend die Jahresabrechnung steht Ihnen der/die oben genannte Sachbearbeiter/in innerhalb unserer Bürozeiten gerne zur Verfügung.

Belege können nach vorheriger telefonischer Vereinbarung bei uns eingesehen werden.

Im Falle einer erstellten Heizkostenabrechnung gilt gem. § 24 HeizKG eine Einspruchsfrist von sechs Monaten.

Jahresabrechnung 2023 Forderung

€ 236,25

Die ausgewiesene Nachzahlung mögen Sie bitte bis spätestens 15.07.2024 begleichen.

Mit freundlichen Grüßen

GWS Gemeinnützige Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen m.b.H.

Graz, am 22.05.2024

Frau
Tanja-Tamara Winkler
Scheigergasse 98/19
8010 Graz

Kundennummer 7172 01190 7
Bestandsart WOHNUNG / 19
Typus Eigentuermer
UID-Nr. ATU56369600
Rech.Nr. 7172-01190-2024-0002

Jahresabrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Objekt: WEG SCHEIGERG. 96+98*8010 GRAZ

im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Gesamtübersicht:

BETRIEBSKOSTEN - Nachforderung	58,40
VERWALTUNGSKOSTEN - Nachforderung	4,79
HEIZKOSTEN - Nachforderung	173,06
Gesamt-Rückstand	236,25

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

		Gesamt	Ihr Anteil
003	BK-Schlüssel	100,00000	1,71000
008	Garagen-Schlüssel	3,83800	0,10100
006	VK-Schlüssel	0,03900	0,00100
004	HK-Schlüssel	98,24100	1,68100
010	Warmwasserschlüssel	100,000	1,710
GA	Garagen-Schlüssel	3,83800	0,10100
WO	BK-Schlüssel	100,00000	1,71000

BETRIEBSKOSTEN

WEG SCHEIGERG. 96+98*8010 GRAZ

Gesamt

USt

Auftr.Kz

Ihr Anteil

Kosten:

GRUNDSTEUER	7.208,64	10,00%	003	123,27
MÜLL	7.294,70	10,00%	003	124,74
KANAL	8.520,00	10,00%	003	145,69
WASSER	7.542,30	10,00%	003	128,97
STROM	2.320,73	10,00%	003	39,68
GEBÄUDEVERSICHERUNG	10.950,38	10,00%	003	187,25
LIFT	5.257,54	10,00%	003	89,90
AUSSENANLAGE	1.961,33	10,00%	003	33,54
WASSERAUFBEREITUNG	2.472,40	10,00%	003	42,28
ABSTELLPL./GARAGE/TG	156,80	10,00%	003	2,68
LAUFENDE WARTUNGEN	235,53	10,00%	003	4,03
SERV.FEUERLÖSCHER	155,15	10,00%	003	2,65
REINIGUNG/BETREUUNG	17.489,04	10,00%	003	299,06
UMB. GARAGENANTEIL	-2.773,51	10,00%	003	-47,43
GARAGENANTEIL 20% PFL.	2.773,51	20,00%	008	72,99
BANKSPESEN	699,14	10,00%	003	11,96
CENTAUSGLEICH JAHRESABRG	0,81	0,00%	003	0,01
Summe Kosten	72.264,49			1.261,27

Erträge:

Vorschreibung				
VORSCHR.BK	-71.042,39			
davon:				
Betriebskosten		10,00%		-1.214,82
Summe Erträge	-71.042,39			-1.214,82

Differenz:

Saldo netto	1.222,10			46,45
-------------	----------	--	--	-------

Umsatzsteuer:

10% von Kosten	1.188,27			118,83
20% von Kosten	72,99			14,60
10% von Vorschreibung	-1.214,82			-121,48
Summe Umsatzsteuer	46,44			11,95

BETRIEBSKOSTEN - Nachforderung**58,40**

VERWALTUNGSKOSTEN

WEG SCHEIGERG. 96+98*8010 GRAZ

	Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Kosten:				
VERWALTUNGSKOSTEN	12.680,32	10,00%	006	325,14
CENTAUSGLEICH JAHRESABRG	0,07	0,00%	006	0,00
Summe Kosten	12.680,39			325,14
Erträge:				
Vorschreibung VORSCHR.VK	-12.510,42			
davon: Verwaltungskosten		10,00%		-320,78
Summe Erträge	-12.510,42			-320,78
Differenz:				
Saldo netto	169,97			4,36
Umsatzsteuer:				
10% von Kosten	325,14			32,51
10% von Vorschreibung	-320,78			-32,08
Summe Umsatzsteuer	4,36			0,43
VERWALTUNGSKOSTEN - Nachforderung				4,79

HEIZKOSTEN

WEG SCHEIGERG. 96+98*8010 GRAZ

	Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Kosten:				
HEIZUNGSSTROM	1.354,37	20,00%	004	23,17
FERNWÄRME / NAHWÄRME	43.652,57	20,00%	004	746,94
WARMWASSERKOSTEN	19.288,70	10,00%	010	329,84
CENTAUSGLEICH JAHRESABRG	-0,09	0,00%	004	0,00
Summe Kosten	64.295,55			1.099,95
Erträge:				
Vorschreibung VORSCHR.HK	-54.250,26			
davon: Heizung		20,00%		-928,24
Summe Erträge	-54.250,26			-928,24
Differenz:				
Saldo netto	10.045,29			171,71
Umsatzsteuer:				
10% von Kosten	329,84			32,98
20% von Kosten	770,11			154,02
20% von Vorschreibung	-928,24			-185,65
Summe Umsatzsteuer	171,71			1,35
HEIZKOSTEN - Nachforderung				173,06

INSTANDHALTUNG

Gesamt USt Auft.Kz Ihr Anteil

WEG SCHEIGERG. 96+98*8010 GRAZ

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2023 - Rückstand 31.613,32

Kosten:					
	BAUMEISTERARBEITEN	2.333,62	10,00%	003	39,90
	ELEKTROREPARATUREN	830,78	10,00%	003	14,21
	DACHDECKER/SPENGLER	1.020,10	10,00%	003	17,44
	SANITÄR.-U.INSTALL.REP.	1.414,21	10,00%	003	24,18
	FENSTER/TÜREN	2.622,39	10,00%	003	44,84
	MALERARBEITEN	666,40	10,00%	003	11,40
	FALLWEISE DIENSTLEISTUNG	4.210,71	10,00%	003	72,00
	IK-LIFT	41,30	10,00%	003	0,71
	SCHLOSSERARBEITEN	72,75	10,00%	003	1,24
	IK-WASCHKÜCHE	895,26	10,00%	003	15,31
	IK-HEIZUNG	1.678,81	10,00%	003	28,71
	GAR./TIEFGAR./ABSTELLPL.	2.320,64	20,00%	003	39,68
	FEUERLÖSCHER	738,40	10,00%	003	12,63
	Summe Kosten netto	18.845,37			322,25

Umsatzsteuer:					
	+UStaufwand f. alle	464,13		003	7,94
	+UStaufwand f. Wohnungen	1.589,05		WO	27,17
	+UStaufwand f. Garagen	126,82		GA	3,34
	+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
	Summe Kosten brutto	21.025,37			360,70

Erträge:		
	Sonstige Einnahmen	
	WG-EINZAHLUNG	-41,50
	ZINSERTRAG	-4,87
	EINZAHLUNG FÜR WEG	-55,45
	EINNAHMEN - HB-WHG.	-7.630,67
	Vorschreibung	
	VORSCHR.IK	-40.437,00
	Summe Erträge	-48.169,49

Stand per 31.12.2023 - Rückstand 4.469,20

Beiträge zur Rücklage	40.437,00	
davon Ihr Anteil		691,44
abzügl.bereits vorgeschrieben		-691,44

**** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)**

Gesamt Auftr.Kz

Ihr Anteil

WEG SCHEIGERG. 96+98*8010 GRAZ

USt 10% für BETRIEBSKOSTEN			118,83
USt 20% für BETRIEBSKOSTEN			14,60
USt 10% für VERWALTUNGSKOSTEN			32,51
USt 10% für HEIZKOSTEN			32,98
USt 20% für HEIZKOSTEN			154,02
USt 10% für INSTANDHALTUNG	1.589,05	WO	27,17
USt 20% für INSTANDHALTUNG	464,13	03	7,94
USt 20% (Ga)INSTANDHALTUNG	126,82	GA	3,34
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-339,21

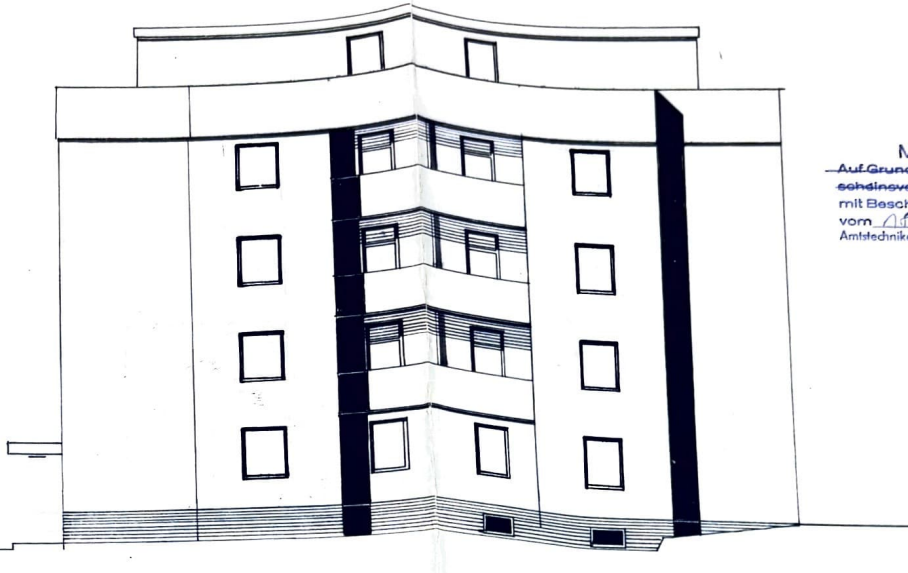
USt-Saldo aus Jahresabrechnung**52,18**



NORD OST ANSICHT



SÜD OST ANSICHT

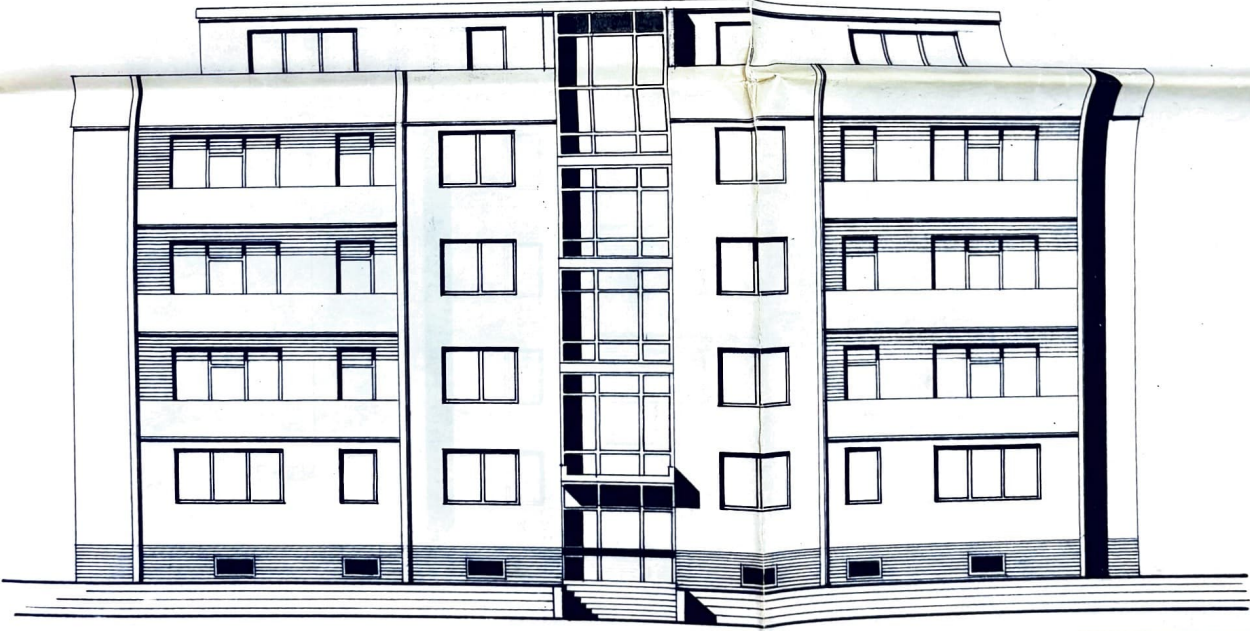


NORD WEST ANSICHT

Magistrat Graz
Auf Grund des Ergebnisses d. Augen-
scheinverhandlung am
mit Bescheid GZ.: 15. 9. 99/1974
vom 15. Februar 1974 genehmigt
Amtstechniker: Verhandlungsleiter:
15. 9. 99/1974
15. 9. 99/1974

Chima

AMS



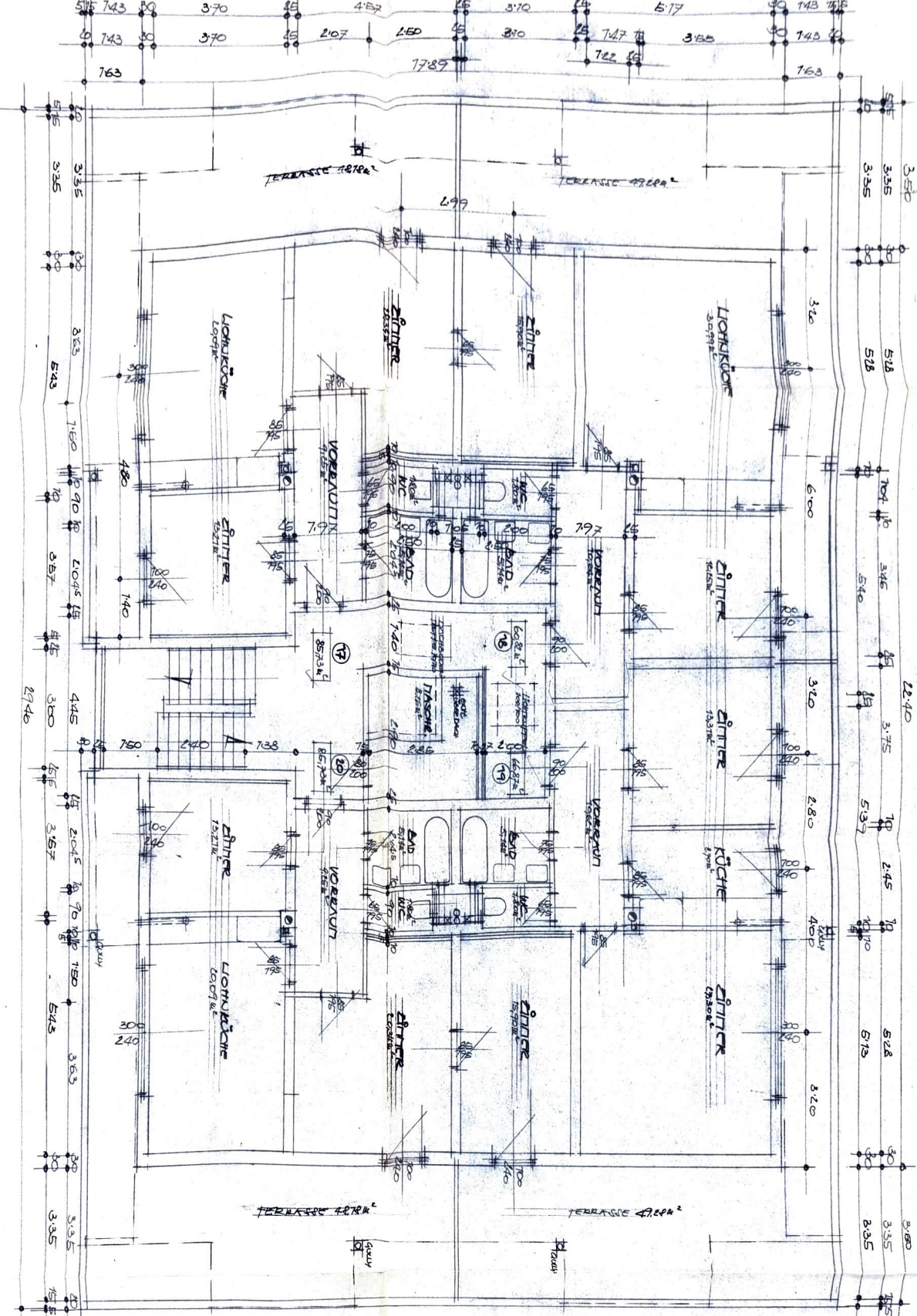
SÜD WEST ANSICHT

Gesellschaft
Alpenländische Wohnbau
Gesellschaft m.b.H.
Steierergasse 25 a/H.
8010 Graz

Baunternehmung
Dipl.-Ing. FRITZ WEBERN
Stapfhaus - u. Zimmermeister
GRAZ, Hauptplatz 15/H.

ALPENLÄNDISCHE WOHNBAUGESellschaft
m.b.H.
GZAZ
STEIERERGASSE 25A
WOHNANLAGE
SCHEIßERGAßE
ANSICHTEN

PLAN NR. GZ. 15. 9. 74 MASTAB: 1:100



Architekturbüro
 Dipl.-Ing. Fritz Wehrli
 Graz, Steyrergasse 25A

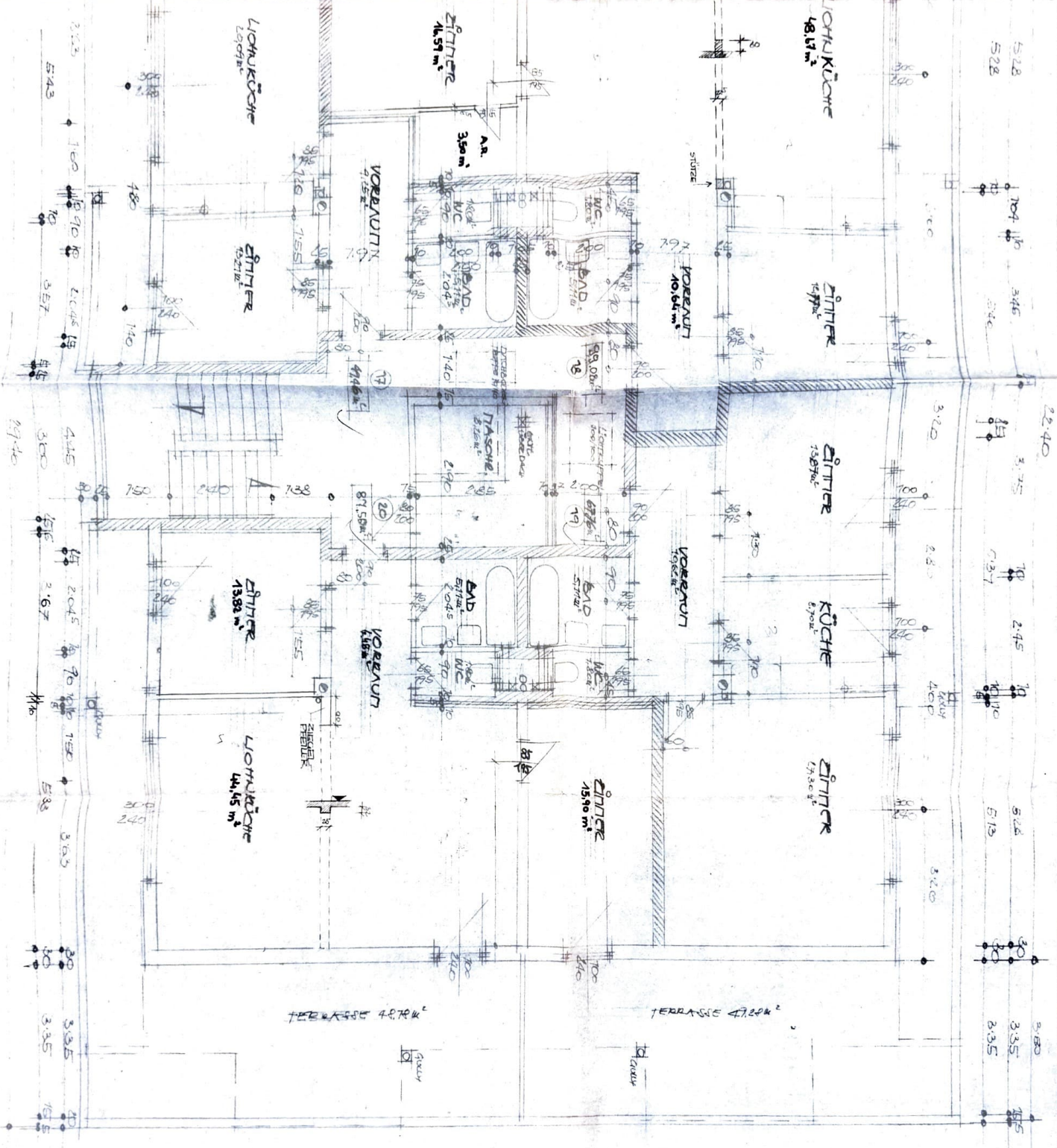
AMB

Magistrat Graz
 Amt für den Bereichs- und Bauplanungsamt
 mit Baubehörde 027
 vom 11.11.1978
 2. Vorzugsschreiben
 1. Entwurf
 1. Entwurf

ALIGes. m.b.H. LOHNANLAGE GRAZ, SCHIFFERG. 96-98
 GRAZ, STEYRERGASSE 25A
 TERRASSEGESCHOSS 11:7:50



79.



Grafik: Pflanzl 776 Tg.

ALIGes. m. b. H.
 GRAZ, STEYRERGASSE 25A

Lohnanlage Graz, Schfigerg. 96-98

TERRASSEUGESCHOSS 17:7:50

ABRECHNUNGSPLAN # 98



Architekt
 Dipl. Ing. Dr. G. H. H. H.

Dipl. Ing. Dr. G. H. H. H.



Amis