



www.gutachten-sv.at



Dr. Josef Bernhofer
Sachverständiger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienwesen, Parafizierungen und Bauwesen
Ziviltechniker Architektur

Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz

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

309 E 43/25z

An das
Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

**EXEKUTIONSSACHE
Rainer AUGUSTIN**

Betreibende Partei: Wohnungseigentümergeinschaft der EZ
1251 KG 63104 Lend
Dreierschützengasse 10
8020 Graz

vertreten durch Dr. Hans Werner SCHMIDT
Rechtsanwalt
Brockmanngasse 63/I
8010 Graz
Tel.: 0316/82 54 28, Fax: 0316/82 33 86
(Zeichen: EXS-000175)

Verpflichtete Partei: Rainer AUGUSTIN
geb. 23.02.1957
pA Senecura Pflegeheim, Vasoldsberg 76
8076 Vasoldsberg

Wegen: EUR 6.597,24 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften)

GUTACHTEN

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

KG 63104 Lend EZ 1251 hievon 57/2623-Anteile B-LNR 42.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

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

2 Befund

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

3 Gutachten

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

4 Anhang

- 4.1 Wohnungsgrundriss
- 4.2 Verschreibung
- 4.3 Nutzwertgutachten - Auszug

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

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

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom Sachverständigen am **10.10.2025** durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben außerdem teilgenommen:

Frau Augustin (Schwester des Verpflichteten)
Herr Manuel Köppel (Gerichtsvollzieher)
Herr Dr. Hans Werner Schmidt (Betreiber Vertreter)

1.3 Bewertungstichtag

Bewertungstichtag ist der 10.10.2025 als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Vorbemerkungen

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

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

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

- Befundaufnahme
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen beim Geoinformationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Graz
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme im Bauakt
- Erhebungen im Lärmkataster
- Immobilien Markt Rating (Markt Research) (www.immarate.sprengnetter.at)
- Einsichtnahme in den Lärmkataster Quelle: www.larminfo.at
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen im Bombenblindgänger-Kataster
- Erhebungen bei der Stadt Graz, Abt. für Gemeindeabgaben
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Baugrundpreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2019-2023
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagenteile (3. Auflage, 2006)
- Informationsschreiben der Hausverwaltung vom 23.09.2025
- Verschreibung vom 30.12.2024 gültig ab 01.01.2025
- Vorausschau für 2025 vom 30.12.2024
- Kontendruck bzgl. Betriebskosten vom 19.09.2025
- Baubewilligungsbescheid vom 09.05.1958 (GZ A10/3-511/5-1958)
- Baubewilligungsbescheid vom 08.01.1963 (GZ A10/3-5126/2-1962)
- Umlaufbeschluss zur Basisvariante inkl. Dachinstandsetzung vom 12.11.2021
- Einreichplan bzgl. Sanierung vom 14.06.2019
- Baubewilligungsbescheid vom 17.11.1955 (GZ A17-1809/1-1955)
- Einreichplan vom 07.05.1957
- Energieausweis vom 22.07.2020
- Nutzwertgutachten vom 14.07.1978
- Protokoll der WE-Versammlung vom 02.07.2021
- HORA-Pass vom 14.10.2025
- Kauf- und WE-Vertrag vom 07.11.1978 (TZ 1627/79)
- Betriebskostenabrechnung vom 16.06.2025

2 Befund

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

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

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

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

Bodenmechanik und Baustatik

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

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

2.1 Grundbuchstand

EZ 1251


 REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 1251

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 42 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5969/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1151/3	Bauf. (10)	495	Dreierschützengasse 10
1154/2	GST-Fläche	1275	
	Bauf. (10)	39	
	Bauf. (20)	276	
	Gärten (10)	901	
	Sonst (10)	59	
GESAMTFLÄCHE		1770	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

Sonst (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

 ***** A2 *****
 ***** B *****

42 ANTEIL: 57/2623

Rainer Augustin

GEB: 1957-02-23 ADR: Dreierschützeng. 10/38 8010

b 1627/1979 Wohnungseigentum an W 38

g 4825/2007 Schenkungsvertrag 1990-09-12 Eigentumsrecht

i 8478/2010 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

2 a 12975/1959 19062/1961

DIENSTBARKEIT Übergabestelle (Umspannstelle) auf Gst 1151/3

u 1154/2 gem Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1959-05-26

für EZ 256 VI Jakomini

b gelöscht

7 auf Anteil B-LNR 42

a 6799/1984 Urkunde 1982-12-03

PFANDRECHT

151.800,81

5 % Z, 10 % VZ, NGS 15.000,-- für AUGUSTIN Karl Herbert,
geb 1943-06-18

b 10502/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten

STEIERMÄRKISCHE SPARKASSE hins Anteile wie LNR 16 18

c 13999/1991 VORRANG von LNR 16 18 vor 7

100 auf Anteil B-LNR 42

a 7033/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 5244/24a)

101 auf Anteil B-LNR 42

Seite 1 von 2

104 a 2212/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 1909/25m)
auf Anteil B-LNR 42
a 5969/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.597,24
Z und Kosten lt. Beschluss 2025-07-31
Antragskosten EUR 554,73 für
WEG der EZ 1251 KG 63104 Lend
(309 E 43/25z)

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

Grundbuch

16.09.2025 17:12:15

2.2 Einheitswert

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

2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die 57/2623-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top W 38 (Eigentumswohnung) an der Liegenschaft EZ 1251 der KG 63104 Lend, mit der Liegenschaftsadresse: Dreierschützengasse 10, 8010 Graz.

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

Nutzfläche der Eigentumswohnung Top W 38 gem. NWGA:	73,38 m²
--	----------------------------



(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft, mit der EZ 1251 der KG 63104 Lend, auf der sich der Bewertungsgegenstand befindet, hat ein Gesamtausmaß von 1.770 m² (lt. Grundbuchsstand) und ist mit einem Mehrparteienhaus bebaut.

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



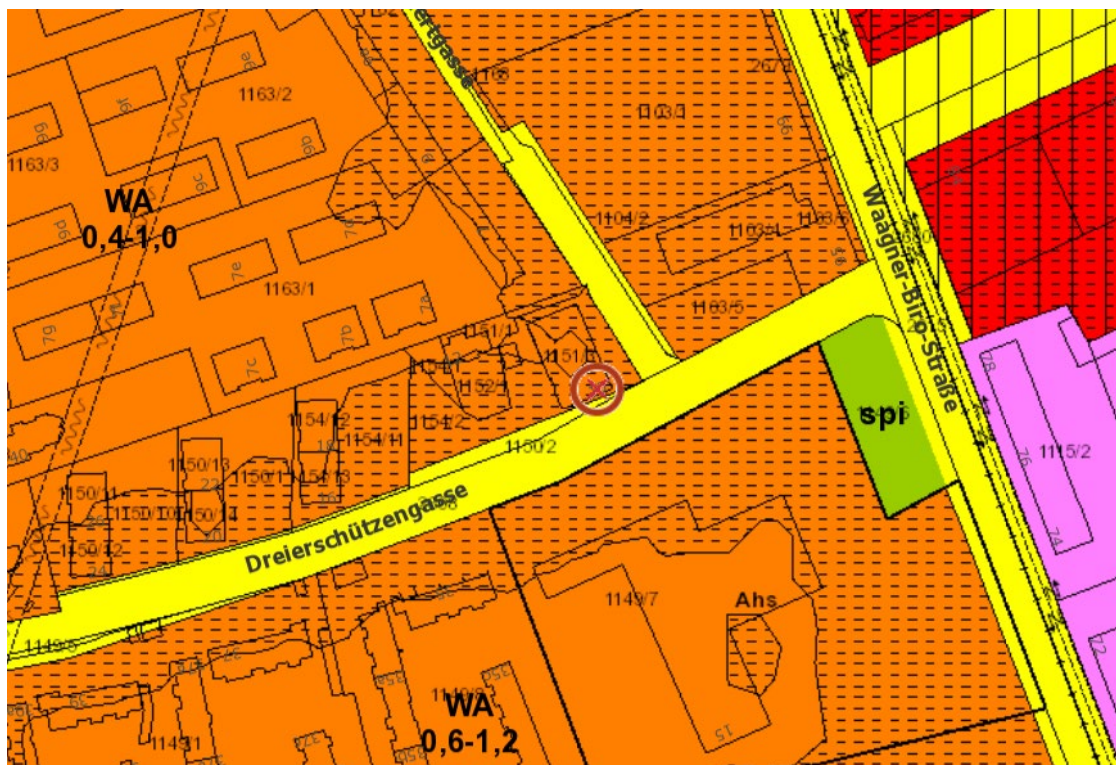
(Auszug aus der Digitalen Katastralmappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4.2 Aufschließung

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

2.4.3 Flächenwidmung

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde i.d.g.F. als **Wohnen Allgemein (WA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,4 bis 1,0** ausgewiesen.

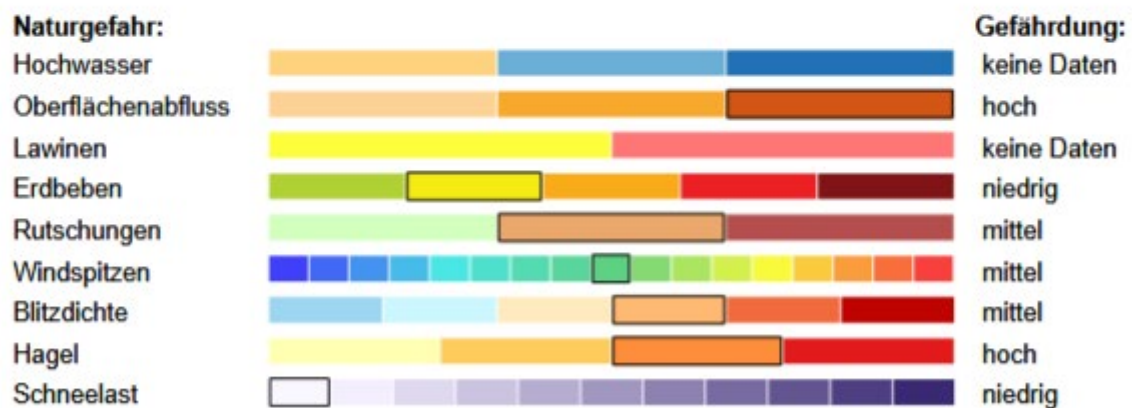
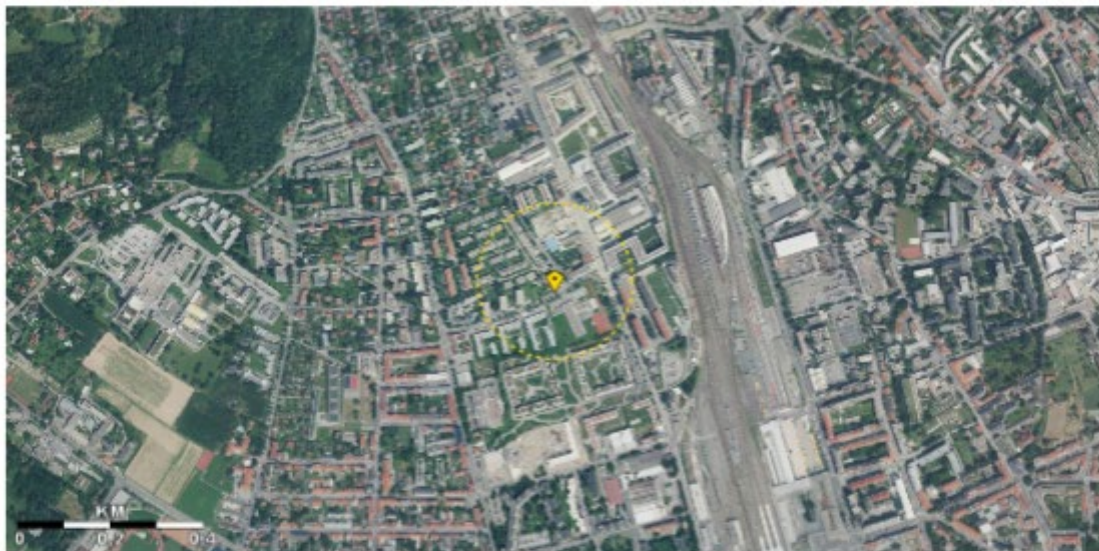


Flächenwidmungsplan der Stadt Graz

HORA-Pass

Adresse: Dreierschützengasse 10, 8020 Graz, Österreich
 Seehöhe: 367 m
 Auswerteradius: 170 m
 Geogr. Koordinaten: 47,07843° N | 15,41010° O

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



Legende und weiterführende Informationen
Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

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

2.4.4 Rechte und Lasten

EZ 1251

A2-Blatt:

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

C-Blatt:

2 a 12975/1959 19062/1961

Dienstbarkeit Übergabestelle (Umspannstelle) auf Gst 1151/3 u 1154/2 gem Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1959-05-26 für EZ 256 VI Jakomini
b gelöscht

Diese im A2-Blatt eingetragenen Lasten/Rechte stellen bei der angewandten Bewertungsmethode keinen wertbeeinflussenden Umstand dar und bleiben demgemäß unberücksichtigt.

Es wurde ein außerbücherliches Darlehen für die Sanierung mit einer Laufzeit bis 30.06.2033 bekanntgegeben.

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.

2.5 Allgemeine Beschreibung

Allgemeine Beschreibung der Wohnung und Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines mehrgeschossigen Gebäudes und verfügt über eine großzügig dimensionierte, längs verlaufender Dachterrasse. Die Erschließung erfolgt über das gemeinschaftlich genutzte Stiegenhaus samt Aufzugsanlage.

Der Gangbereich vor der Wohnung weist ältere Bodenbeläge in PVC- bzw. Fliesenoptik auf. An der Wohnungseingangstür sowie an den angrenzenden Laibungen sind sichtbare Gebrauchsspuren und stellenweise Nachbesserungen erkennbar.

Raumaufteilung und Grundrissmerkmale

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen Vorraum bzw. Flur, in dem sich Nischen befinden, die ehemals offenbar als Garderobe genutzt wurden. Der Wohnbereich ist mit einem roten Textilboden ausgelegt. Es befinden sich darüber hinaus eine Küche und zwei weitere Zimmer in der Wohnung.

Die Küche befindet sich in einem entkernten Zustand; ein Fliesenspiegel sowie Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom sind vorhanden. Das Badezimmer ist klein und mit einer Duschkabine sowie einem an der Wand montierten Boiler ausgestattet. Das WC ist separat angeordnet.

Der Zugang zur Dachterrasse erfolgt über ein großes Türelement. Die Innenwände sind überwiegend gespachtelt und gestrichen. Die Innentüren bestehen aus furnierten Türblättern mit Holzargen. Die Fenster bestehen aus Kunststoff-Isolierglas und sind mit Rollläden ausgestattet.

Terrasse

Die der Wohnung zugehörige Dachterrasse ist mit Beton- bzw. Steinplatten belegt. Das Geländer besteht aus Metall und ist mit opaken Füllungen versehen. Die Entwässerung erfolgt über eine Rinne mit Drainageprofil. Die Funktionstüchtigkeit der Abdichtung oder der Unterkonstruktion konnte nicht überprüft werden.

Kellerabteil

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das aus einem Holzlattenverschlag mit einfachem Riegelschloss besteht. Der Zustand wirkt gebraucht, jedoch ohne auffällige Feuchte- oder Schimmelschäden.

Haustechnik

In den Wohnräumen sind Heizkörper vorhanden. Die Wärmeversorgung ist über einen Fernwärmeanschluss möglich. Küchen- und Sanitäranschlüsse sind vorhanden; die Küche selbst ist jedoch vollständig entkernt. Die Elektroinstallationen im Vorraum verlaufen teilweise sichtbar an der Decke entlang, was auf einen älteren Stand der Technik hindeutet.

Innenoberflächen und Ausbauzustand

Die Wohnung befindet sich in einem weitgehend unsanierten Zustand mit deutlichen Spuren früherer Nutzung. An der Decke sind Anschlüsse für Leuchten sichtbar. Im Vorraum und Flur sind ältere PVC-Böden in Fliesenoptik verlegt. Die Wände sind teilweise gespachtelt, mit Abriebspuren und sichtbaren Installationsnachläufen. Die Innentüren bestehen aus furnierten Türblättern mit Holzzargen, zeigen jedoch Kantenabstöße und altersbedingte Abnutzungsspuren. Insgesamt entspricht der Innenausbau dem Stand einer unsanierten Bestandswohnung und lässt Oberflächenenerneuerungen wie Bodenbelagserneuerung, Malerarbeiten und punktuelle Putzarbeiten u.a. als erforderlich erscheinen, bevor eine erneute Nutzung sinnvoll möglich ist.

Zubehör

Bei der Befundaufnahme am 10.10.2025 konnte kein bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden.

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

Am Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand unbewohnt und nicht möbliert. Es wurde kein Bestandsverhältnis bekanntgegeben.

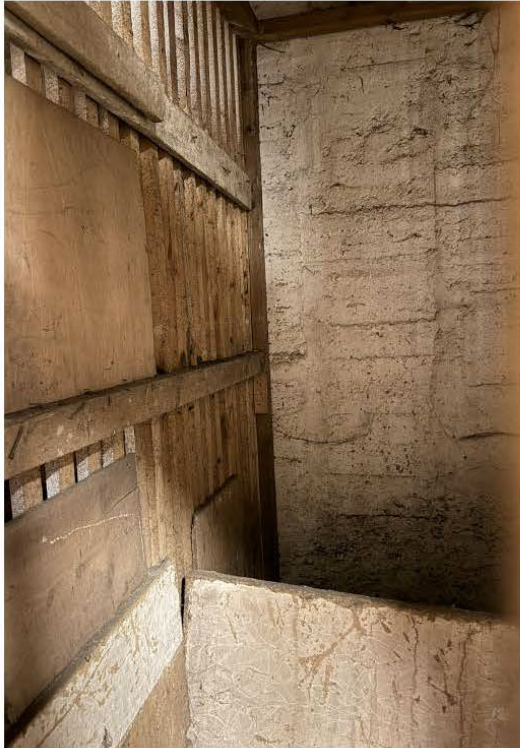
2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

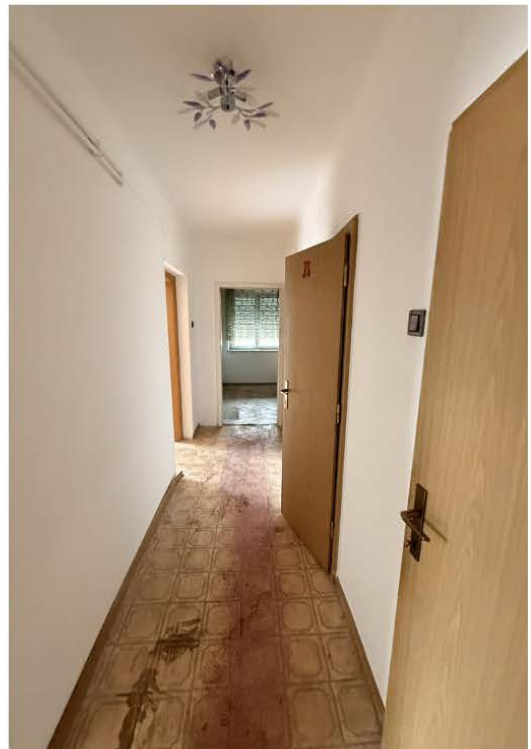
Die Kostenansätze sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich ohne USt. vorzunehmen, weil eine Nutzung mit Ertragserzielung regelmäßig zum Vorsteuerabzug berechtigt (vgl. ÖNORM B 1802, 4.5).

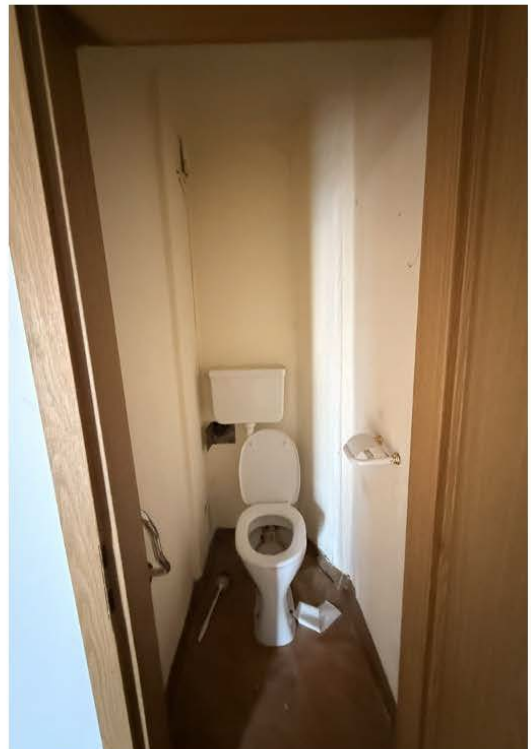
Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die USt. einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufer. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt. als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson,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

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

2.7 Fotodokumentation

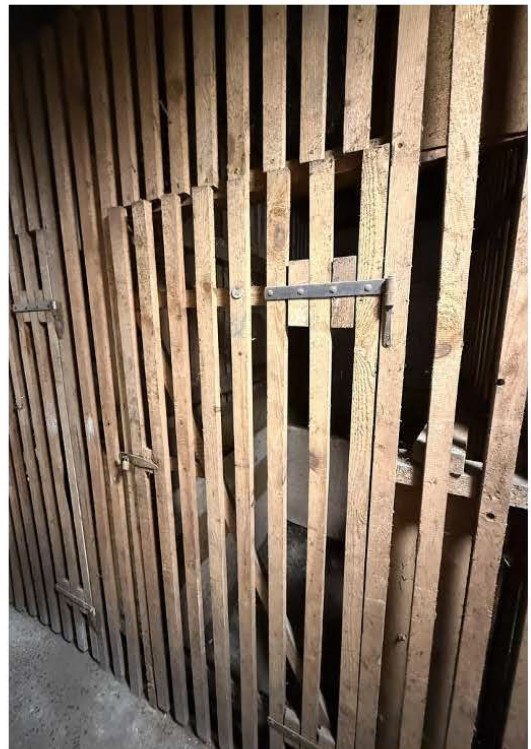












2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

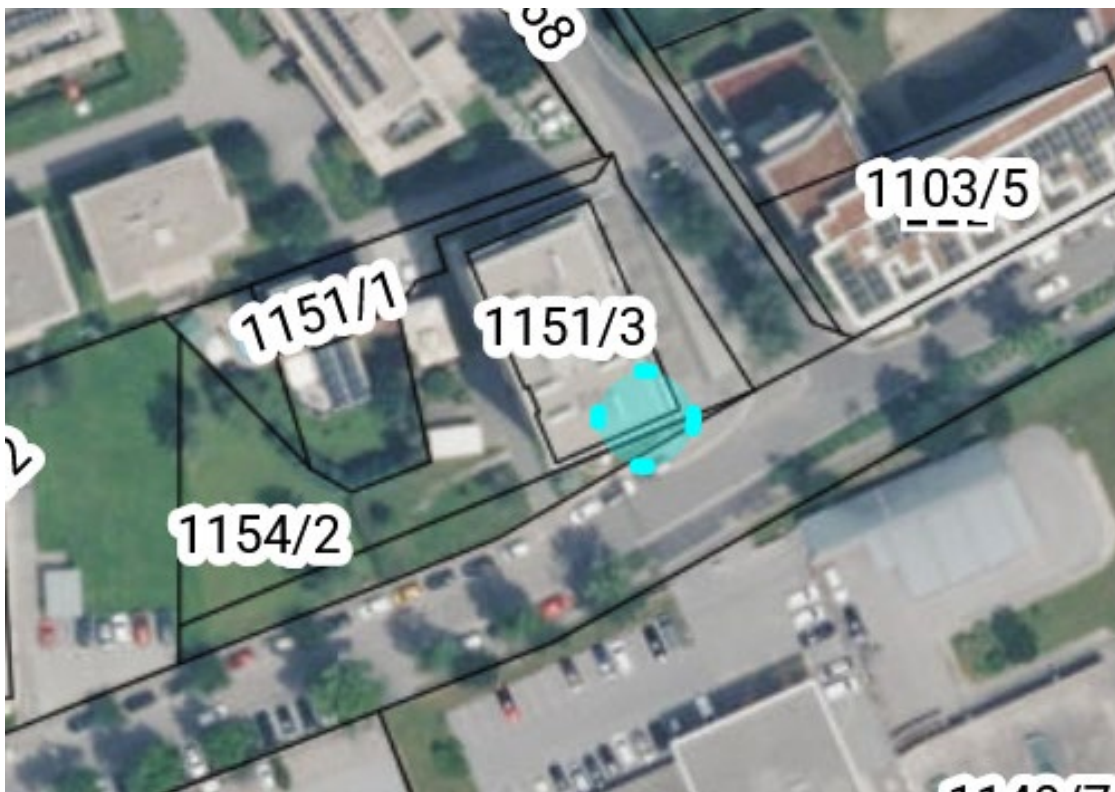
Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist lt. Abfrage vom 17.10.2025

nicht

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

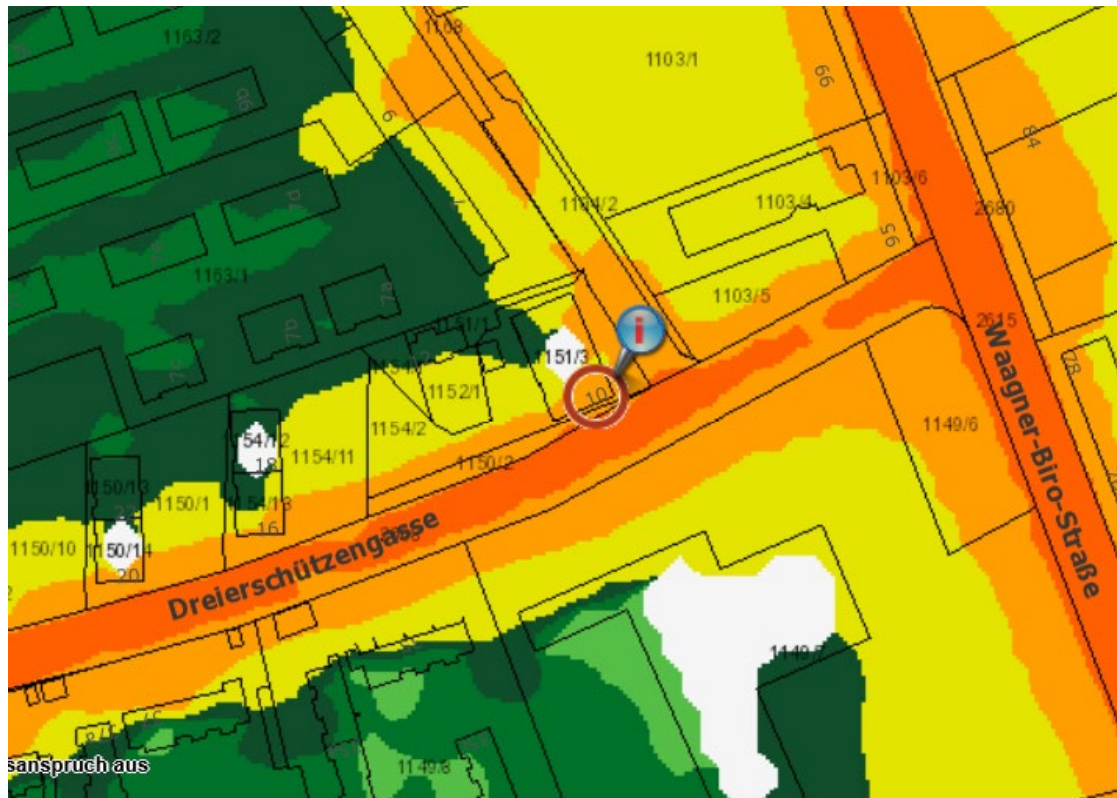
Erläuterungen

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



2.8.2 Straßenverkehrslärm (Nacht)

Im Bereich des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes ist gem. Lärmkataster des Gis-Steiermark mit einer Belastung hinsichtlich Schienenlärm von 49 dB bis zu 54 dB (Nacht) zu rechnen.



Auszug aus dem Lärmkataster des GIS-Steiermark

2.9 Energieausweis

Es konnte vom Sachverständigen ein Energieausweis vom 22.07.2020 erhoben werden.

HWB Ref, SK: 28,96 kWh/m²
fGEE, SK: 0,881

2.10 Informationen der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die s IM Immobilien Management GmbH, 8010 Graz, Andreas-Hofer-Platz 17. Sämtliche nachstehende Angaben beruhen auf Informationen der Hausverwaltung.

Von der Hausverwaltung wurden am 23.09.2025 folgende Angaben übermittelt:

2.10.1 Betriebskosten

Die Betriebskosten inkl. Verwaltungskostenpauschale für die Wohnung **Top W 38** betragen lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.01.2025 monatlich **159,60 € (exkl. 10% Ust)**.

2.10.2 Reparaturrücklage

Der Betrag für die Instandhaltung für die Wohnung **Top W 38** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.01.2025 monatlich **22,80 €**.

Der Reparaturrücklagenstand weist zum Stichtag 31.12.2024 ein Rückstandssaldo von - **33.018,70 €** auf.

2.10.3 Sanierungsdarlehen

Die monatliche Rückzahlung beläuft sich lt. Vorschreibung ab 01.01.2025 auf **172,81 €**.

2.10.4 Heizkosten

Die Heizkosten konnten nicht erhoben werden.

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

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

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

3.2 Ermittlung des Vergleichswertes

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

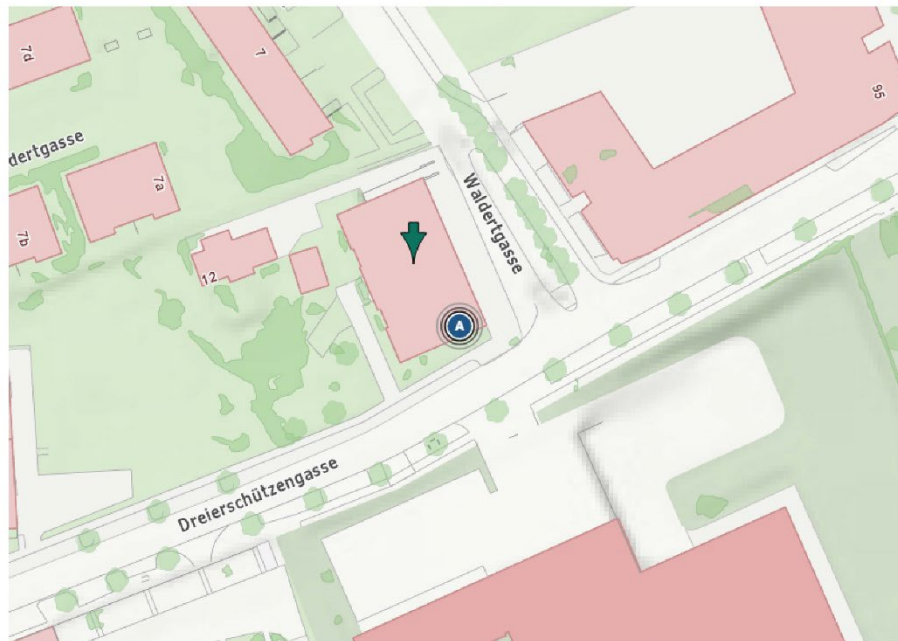
Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden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

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

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

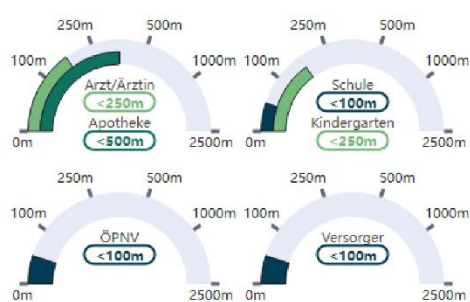
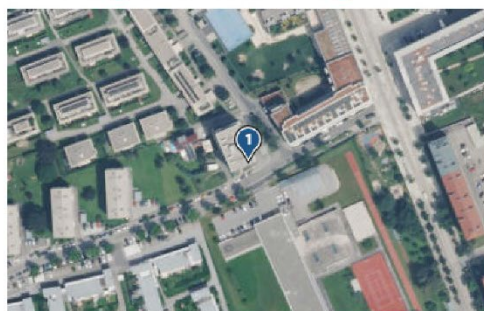
Übersicht der Vergleichsliegenschaften:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	9819/2023	20.09.2023	36,94	1.732,54 €	1.815,02 € *
2/A	Eigentumswohnung	11135/2022	08.09.2022	72,66	1.940,55 €	2.079,00 € *
3/A	Eigentumswohnung	8787/2022	22.08.2022	36,94	3.167,30 €	3.396,67 € *
4/A	Eigentumswohnung	9696/2021	25.08.2021	40,00	1.750,00 €	1.916,62 € *
5/A	Eigentumswohnung	3022/2021	10.03.2021	74,54	1.703,78 €	1.884,03 € *
6/A	Eigentumswohnung	8896/2020	02.09.2020	78,00	2.307,69 €	2.579,30 € *

Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	20.09.2023
Tagebuchzahl	9819/2023
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1251
Adresse	Dreierschützengasse 10 W 10/2. OG 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 1151/3 63104 - 1154/2
Verkäufer	Wittmann
Käufer	Wittmann

weitere Informationen

Inventar	6.000,00 €
Parifizierung	1978
Anteile	29/2623
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.770,00 m ²
Bebaute Fläche	534,00 m ²
Nutzfläche	36,94 m ²

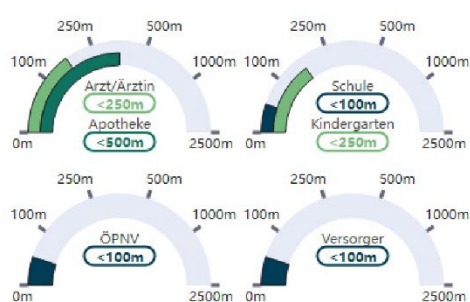
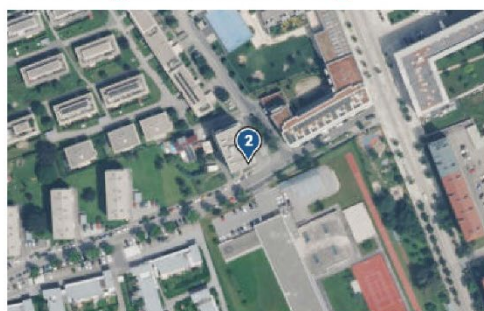
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	64.000,00 €
Nutzfläche	36,94 m ²
Preis/m2	1.732,54 €
Valorisierungsfaktor	2,30 %
Preis korr. / m ²	1.815,02 €

Aus dem KV: zuzügl. Preis Inventar: 6.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 14 m

Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.09.2022
Tagebuchzahl	11135/2022
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1251
Adresse	Dreierschützengasse 10 W 21 4. OG 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 1151/3 63104 - 1154/2
Verkäufer	Habith
Käufer	Beshay

weitere Informationen

Parifizierung	2009
Anteile	61/2623
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.770,00 m ²
Bebaute Fläche	534,00 m ²
Nutzfläche	72,66 m ²

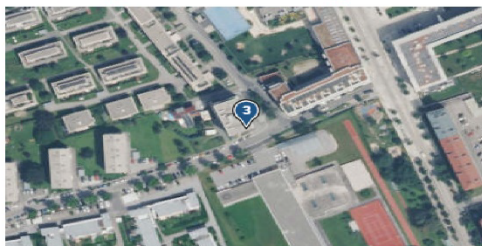
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	141.000,00 €
Nutzfläche	72,66 m ²
Preis/m2	1.940,55 €
Valorisierungsfaktor	2,30 %
Preis korr. / m ²	2.079,00 €

Aus dem KV: Konkurs/Verlassenschaft, Loggia, Balkon

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 14 m

Nr. 3: Eigentumswohnung *

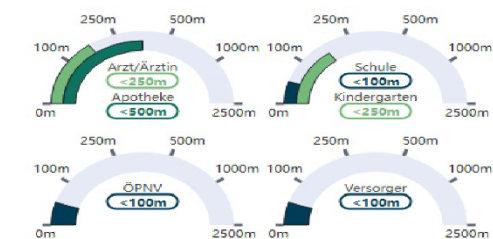


Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.08.2022
Tagebuchzahl	8787/2022
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1251
Adresse	Dreierschützengasse 10 W 25 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 1151/3 63104 - 1154/2
Verkäufer	Schmelzer Schmelzer
Käufer	Greßler

weitere Informationen

Anteile	30/2623
Kellerabteil	3,00 m²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja



Flächendaten

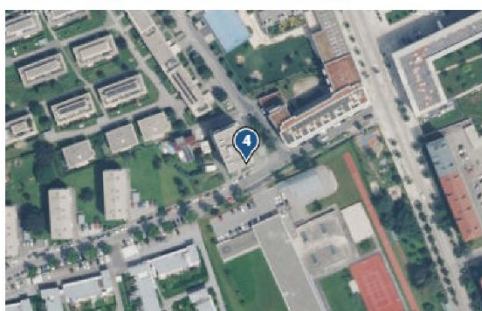
Grundstücksfläche	1.770,00 m²
Bebaute Fläche	534,00 m²
Nutzfläche	36,94 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	117.000,00 €
Nutzfläche	36,94 m²
Preis/m2	3.167,30 €
Valorisierungsfaktor	2,30 %
Preis korrr. / m²	3.396,67 €

Aus dem KV: m² sind ca-Angaben, inkl. Loggia
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 14 m

Nr. 4: Eigentumswohnung *

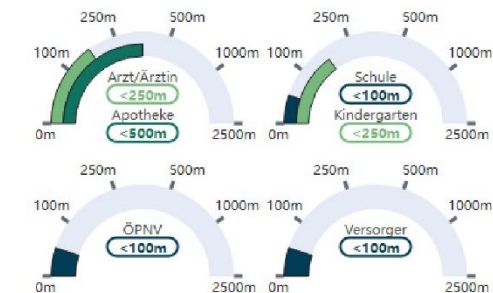


Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.08.2021
Tagebuchzahl	9696/2021
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1251
Adresse	Dreierschützengasse 10 W 20 8020 Graz,04.Bez.:Lend
KG-Grundstück	63104 - 1151/3 63104 - 1154/2
Verkäufer	Softic Softic
Käufer	Avdic Avdic

weitere Informationen

Parifizierung	1979
Anteile	30/2623
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein



Flächendaten

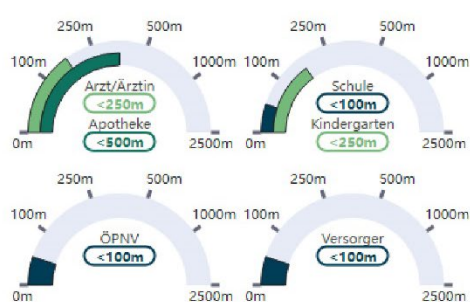
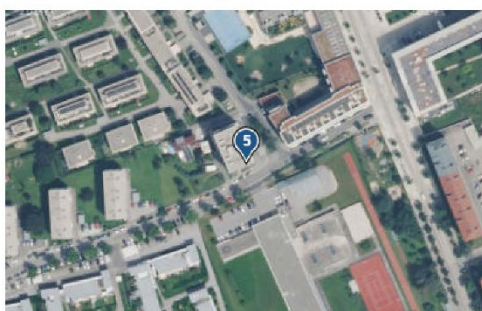
Grundstücksfläche	1.770,00 m²
Bebaute Fläche	534,00 m²
Nutzfläche	40,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	70.000,00 €
Nutzfläche	40,00 m²
Preis/m2	1.750,00 €
Valorisierungsfaktor	2,30 %
Preis korrr. / m²	1.916,62 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 14 m

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.03.2021
Tagebuchzahl	3022/2021
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1251
Adresse	Dreierschützengasse 10 W 9, 2. OG 8020 Graz, 04. Bez.: Lend
KG-Grundstück	63104 - 1151/3 63104 - 1154/2
Verkäufer	Staudenbauer
Käufer	Norsesowicz

weitere Informationen

Inventar	5.000,00 €
Parifizierung	1979
Anteile	62/2623
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.770,00 m ²
Bebaute Fläche	534,00 m ²
Nutzfläche	74,54 m ²

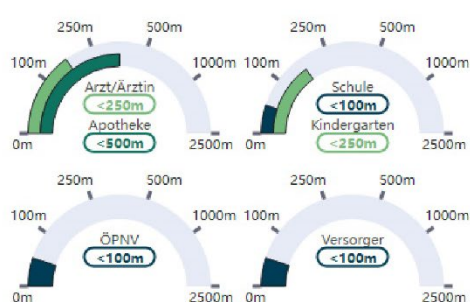
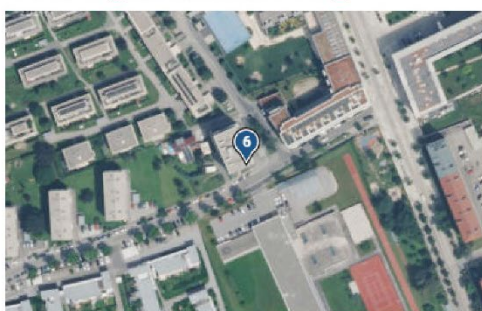
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	127.000,00 €
Nutzfläche	74,54 m ²
Preis/m ²	1.703,78 €
Valorisierungsfaktor	2,30 %
Preis korr. / m ²	1.884,03 €

Aus dem KV: zuzügl. Preis Inventar: 5.000,00 €, 1 Loggia, 1 Balkon

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 14 m

Nr. 6: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.09.2020
Tagebuchzahl	8896/2020
Grundbuch	63104 Lend
EZ	1251
Adresse	Dreierschützengasse 10 top W 26 8020 Graz
Verkäufer	Halilagic Halilagic
Käufer	Mailat Mailat

weitere Informationen

Anteile	122/5246
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	78,00 m ²
------------	----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	180.000,00 €
Nutzfläche	78,00 m ²
Preis/m ²	2.307,69 €
Valorisierungsfaktor	2,30 %
Preis korr. / m ²	2.579,30 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 14 m

Vergleichswert

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

Eigentumswohnung:

Für die Bewertung konnten **10** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **6** Kaufvorgänge mit Preisen von **€ 1.703,78** bis **€ 3.167,30** in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden.

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

Wertbeeinflussende Faktoren

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

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

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

Der harmonisierte **Vergleichswert** für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Top W 38 beträgt je m² Wohnnutzfläche (gerundet):

2.700,00 €

Der auf das **Wohnungseigentumsobjekt Top W 38** mit einer Wohn-Nutzfläche von **73,38 m²** umgelegte **Wert** beträgt somit:

198.126,00 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

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

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

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

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

Für dringend zu erledigende Reparatur-, Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten werden Kosten in der Höhe von 40.000,00 EUR in Ansatz gebracht und vom Vergleichswert abgezogen.

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

3.3 Verkehrswert der Liegenschaftsanteile

3.3.1 Zusammenstellung

Vergleichswert des Bewertungsgegenstandes: <u>Top W 38</u>	198.126,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Reparaturen)	- 40.000,00 €
Summe:	158.126,00 €

3.3.2 Marktanpassung

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

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

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

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

Verkehrswert somit: 158.126,00 €

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro einhundertachtundfünfzigtausend)	158.000,-- €
--	---------------------

3.4 Zubehör

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

Zeitwert Zubehör: 0,00 €

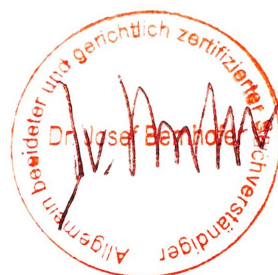
Zeitwert des Zubehörs: (in Worten: Euro null)	0,00 €
--	---------------

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

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

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

Graz, am 21.10.2025



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

4.2 Vorschreibung



s IM Immobilien Management GmbH
Andreas-Hofer-Platz 17
8010 Graz
www.s-im.at

FN 37322k, Landes- als
Handelsgericht Graz
UID: ATU37770300

Rainer Augustin
Dreierschützengasse 10/38
8020 Graz

Rechnung



Rechnung - Nr: 00971 0038 001 2025 1 Ihre Kundennummer: 00971 0038 001
Rechnungsdatum: 30.12.2024
UIDNr: ATU55551003
Gültig ab: 01.01.2025 bis auf weiteres
Objekt: Dreierschützengasse 10, 8020 Graz
Objekt-Nr.: 971 Nutzungsart: Wohnung
Bestandseinheit: BE-Nr. 38 / Top-Nr. 38 / Tür-Nr. 38

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Rainer Augustin
Rechnungslegung: WEG Dreierschützengasse 10

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	UST-Satz	Betrag
Reparaturrücklage 0%	Wohnungseigentumsanteile	57		0,00 % €	22,80
Betriebskosten allgemein	Wohnungseigentumsanteile	57		10,00 % €	159,60
Darlehen Balkone & Fassade 2023	Sanierung Balkone & Fassade	57		0,00 % €	172,81
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	195,61
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	159,60
Umsatzsteuer 10,00 %				€	15,96
Summe				€	371,17

Wir bitten um fristgerechte Überweisung auf unser Treuhandkonto -
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG - IBAN: AT98 2081 5000 0126 6550, BIC: STSPAT2GXXX.
Bitte führen Sie bei der Überweisung mittels Telebanking oder Dauerauftrag im Kundendatenfeld Ihre Kundennummer 009710038001 an.

Unsere Immobilienverwaltung steht Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter +43 (0) 50 100 35400 oder
office@s-im.at. Nutzen Sie auch unser Online-Service unter der <https://www.s-im.at>.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Immobilienverwaltung

Der Schutz Ihrer persönlichen Daten ist uns ein besonderes Anliegen. Wir verarbeiten Ihre Daten daher ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO). In diesen Datenschutzhinweisen informieren wir Sie über die wichtigsten Aspekte der Datenverarbeitung im Rahmen unserer Website <https://www.s-im.at/de/ueber-uns/datenschutz-sicherheit>.

4.3 Nutzwertgutachten - Auszug

TABELLE

1	2	3	4	5														6	7	
Geschoß	Wohnungs- bzw. Garagennummer	Wohnungseigentümer	Fläche in m2	Wohn- und Nebenräume														Nutzwert gem. § 5 WEG 1975	Mindestanteil gem. § 3 WEG 1975 in 1/2550	
				Zimmer	Garconniere	Küche	Speis	Kochnische	Vorraum	Bad	WC	Bad mit WC	Abstellraum	Schrankraum	Loggia	Balkon	Terrasse			Kellerabteil
EG.	Garage 1	Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen. m.b.H.	16,42																96	8
EG.	Garage 2		15,30																96	8
EG.	Garage 3		14,82																96	8
EG.	Garage 4		18,45																108	9
EG.	Garage 5		18,36																108	9
EG.	Garage 6		11,25																84	7
EG.	Garage 7		16,00																96	8
EG.	Garage 8		16,42																96	8
EG.	II		18,63	1 Arbeitsraum, 1 Vorraum, 1 Abstellraum, 1 Waschkraum, 1 WC														120	10	
5.OG.	26	Schnepfleitner Ludmilla	72,66	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	-	1		732	61
6.OG.	32	Dipl.Ing.Hofstätter Oskar	103,58	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	996	83
DG.	42	Dr.Habelberger Ernst	74,81	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	-	-	1	1		684	57
EG.		Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen. m.b.H.																	850	82
1.OG.	3		94,22	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	900	75
1.OG.	4		72,48	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	684	57
1.OG.	5		35,52	-	1	-	-	1	1	-	-	1	-	-	-	1	-	1	312	26
1.OG.	6		70,68	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	660	55
1.OG.	7		94,22	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	900	75
2.OG.	8		100,32	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	1008	84
2.OG.	9		74,54	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	744	62
2.OG.	10		36,94	-	1	-	-	1	1	-	-	1	-	-	-	1	-	1	348	29
2.OG.	11		72,66	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	720	60
2.OG.	12		100,32	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	1008	84
3.OG.	13		100,32	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	1008	84
3.OG.	14		74,54	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	744	62
3.OG.	15		36,94	-	1	-	-	1	1	-	-	1	-	-	-	1	-	1	348	29
3.OG.	16		72,66	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	720	60
3.OG.	17		100,32	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	1008	84
4.OG.	18		100,32	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	1020	85
4.OG.	19		74,54	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	756	63
4.OG.	20		36,94	-	1	-	-	1	1	-	-	1	-	-	-	1	-	1	360	30
4.OG.	21		72,66	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	732	61
4.OG.	22		100,32	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	1020	85
5.OG.	23		100,32	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	1020	85
5.OG.	24		74,54	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	756	63
5.OG.	25		36,94	-	1	-	-	1	1	-	-	1	-	-	-	1	-	1	360	30
5.OG.	26		100,32	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	1020	85
5.OG.	27		103,58	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	996	83
6.OG.	28		77,14	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	732	61
6.OG.	29		38,15	-	1	-	-	1	1	-	-	1	-	-	-	1	-	1	336	28
6.OG.	30		74,74	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	708	59
6.OG.	31		103,58	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	996	83
7.OG.	32		77,14	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	732	61
7.OG.	33		38,15	-	1	-	-	1	1	-	-	1	-	-	-	1	-	1	336	28
7.OG.	34		74,74	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	708	59
7.OG.	35		103,58	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	996	83
7.OG.	36		73,38	3	-	1	1	-	1	1	1	-	1	1	1	1	-	1	684	57
DG.	37		54,84	2	-	1	1	-	1	1	1	-	1	-	-	1	1		480	40
DG.	38		30,03	-	1	-	-	1	1	-	-	1	-	-	-	1	1		240	20
DG.	40		52,41	2	-	1	1	-	1	1	1	-	1	-	-	1	1		468	39