

Bezirksgericht Leibnitz
Kadagasse 8
8430 Leibnitz

7 E 47/24x

Exekutionssache

Betreibende Partei	Wohnungseigentümergeinschaft der
	EZ 2861 KG 66138 Leibnitz, vertr. d. LSH
	Facility GmbH, Gürtlweg 1, 8431 Gralla,
vertreten durch	Holler Fauland Hirschbichler Rechtsanwälte
	GmbH, Konradweg 1, 8430 Leibnitz,
Verpflichtete Partei	Manuel Rath, geb. 05.07.1993,
	Gabersdorf 63, 8424 Gabersdorf,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

zur Feststellung des Verkehrswertes der 130/2882-Anteile B-LNR 10 an der Liegenschaft EZ 2861 Grundbuch 66138 Leibnitz, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 7A3 im Hause Retzhoferstraße 1a (Haus A), 8430 Leibnitz, verbunden ist, und der 12/2882-Anteile B-LNR 11 an derselben Liegenschaft mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz Nr. 7A3 P1 (PKW-Abstellplatz im Carport).

BANKVERBINDUNGEN:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

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

2. Befund

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

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	15
3.2. Ertragswert	Seite	17
3.3. Bewertung	Seite	19

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
Auszug aus dem Nutzwertgutachten
Grundrisse Wohnung / PKW-Abstellplatz
Mietvertrag
Unterlagen der Hausverwaltung

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

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

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 22.01.2025 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 22.01.2025 um 15:00 Uhr im Beisein von Herrn Mag. Herbert Marchel, RAA, für die betreibende Partei, von Herrn Mag. Werner Purr, RA, für einen Pfandgläubiger und von Frau Kathrin Sudi, der Lebensgefährtin des Wohnungsmieters; Dauer dieser Befundaufnahme: 1 Stunde,
- Grundbuchauszüge vom 24.12.2024 bzw. 19.03.2025,
- Katasterplan und Flächenwidmungsplan im GIS Steiermark,
- Erhebung der Wohnungseigentumsbegründung in der elektronischen Urkundensammlung,
- von der beauftragten Hausverwaltung erteilte Informationen und übermittelte Unterlagen,
- vom Bezirksgericht Leibnitz übermittelter Wohnungsmietvertrag (siehe Beilage),
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,

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

2. Befund

2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 2861 Grundbuch 66138 Leibnitz, Bezirksgericht Leibnitz, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	531/2	GST-Fläche	2.210 m2
--------	-------	------------	----------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 10	130/2882 ^{*)}	Manuel Rath	geb. 05.07.1993
----------	------------------------	-------------	-----------------

^{*)} verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 7A3 im Hause Retzhoferstraße 1a (Haus A).

B-LNR 11	12/2882 ^{*)}	Manuel Rath	geb. 05.07.1993
----------	-----------------------	-------------	-----------------

^{*)} verbunden mit Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz Nr. 7A3 P1.

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt ist in C-LNR 9a) eine Dienstbarkeit eingetragen, welche sich auf den Wert der Bewertungsobjekte nicht auswirkt, darüber hinaus sind Geldlasten intabuliert und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in normaler bis guter Wohnlage im Stadtgebiet von Leibnitz im Kreuzungsbereich der Retzhoferstraße mit der Südbahnstraße und dem Ing.-Rauter-Weg im Nahbereich der Südbahnstrecke (das gegenständliche Wohngebäude liegt laut Schienenlärmkataster innerhalb der 60 dB- und der 65 dB-Linie).

2.2.2. Beschaffenheit

Das gegenständliche Grundstück wird im Süden von der Retzhoferstraße, im Westen vom Ing.-Rauter-Weg und im Osten von der Schubert-Straße begrenzt, die Konfiguration ist vielecksförmig, die Geländebeziehungen sind grundsätzlich eben, das Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern bebaut, das Wohnhaus Retzhoferstraße 1a ist das westliche der beiden Gebäude und besteht aus Teilkeller, Erdgeschoss, erstem und zweiten Obergeschoss; die bewertungsgegenständliche Wohnung top Nr. 7A3 liegt im zweiten Obergeschoss dieses Hauses und ist nach Norden sowie nach Westen hin orientiert.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich primär um Verkehrsflächen.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes und weitergehende Infrastruktureinrichtungen finden sich im Stadtgebiet von Leibnitz.

2.2.3. Aufschließung

Die Liegenschaft ist augenscheinlich der Lage entsprechend vollständig erschlossen.

2.2.4. Flächenwidmung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 ausgewiesen, wobei die Ersichtlichmachung als „Sanierungsgebiet (Immissionen)“ gegeben ist.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert

Dieser wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus, Wohnung

Die Wohnhausanlage wurde aufgrund einer Baubewilligung vom 02.12.2013 errichtet, das Baualter zum Bewertungsstichtag kann mit ca. zehn Jahren angenommen werden.

Die Bauweise und Ausstattung des Gebäudes entsprechen grundsätzlich dem im Errichtungszeitpunkt üblichen Standard des gewerblichen Geschosswohnbaus, es ist massiv errichtet, die Fassaden sind als Putzfassaden mit WDVS ausgeführt, den oberen Abschluss bilden Walmdächer mit kleinformatiger, harter Deckung.

Der Zugang in das Gebäude erfolgt über einen Hauseingang an der Nordseite, die vertikale Verbindung der Geschosse erfolgt über ein grundsätzlich offenes Stiegenhaus sowie über einen Personenaufzug.

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung top Nr. 7A3** liegt im zweiten Obergeschoss des Hauses Retzhoferstraße 1a und besteht gemäß Nutzwertgutachten aus Vorraum, Gang, Bad, WC, zwei Zimmern und Wohnküche mit einer **Nutzfläche von 62,53 m²** sowie einem Balkon (Dachterrasse – sehr schmal) mit einer Nutzfläche von 6,51 m². Der Wohnung ist **kein Kellerabteil** als Zubehör zugeordnet.

Der **PKW-Abstellplatz Nr. 7A3 P1** hat gemäß Parifizierungsplan die Maße 2,50 m x 5,00 m und ist als Carport ausgeführt (Stahlstützen, Unterdach).

Die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung erfolgt zentral, laut Information erfolgt die Wärmeaustragung über Fußbodenheizungen, weiters ist ein Klima-Split-Gerät in der Wohnküche

ersichtlich, für die Warmwasserbereitung besteht ein elektrischer Warmwasserboiler im Badezimmer.

Die Belichtung der Räume erfolgt über Fensterkonstruktionen mit Mehrscheibenisolierverglasung und Raffstores als Sonnenschutz, die Erschließung der Terrasse erfolgt über eine bauartgleiche Fenstertüre.

Bei den Innentüren in der Wohnung handelt es sich um Vollbautüren, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind.

Die Fußböden weisen Fliesen- und Parkettbeläge auf, die Wandoberflächen sind grundsätzlich gemalt bzw. sind in den Sanitärräumen Wandverfliesungen ausgeführt, die Deckenuntersichten sind ebenfalls gemalt, teilweise besteht eine Schrägdecke.

Die Sanitärausstattung umfasst im WC ein Hänge-WC mit Einbauspülkasten, das Badezimmer ist mit einer Walk-in-Dusche, einem Waschtisch und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand

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

2.3.3. Inventar – Zubehör

Laut Information anlässlich der Befundaufnahme ist die Küche mitvermietet und steht im Eigentum des Wohnungseigentümers; diese ist im ausgewiesenen Ertragswert und Verkehrswert wertmäßig enthalten, festzustellen ist, dass diese aus einer Unterschrankzeile mit E-Herd samt Backrohr, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank und Tiefkühlschrank sowie

einer Oberkästchenreihe mit Dunstabzug besteht, wobei laut Information der Geschirrspüler nicht funktionsfähig sein soll.

2.3.4. Außenanlagen

Siehe Punkt 2.2.2.

2.3.5. Nutzung, Sonstiges

Dem Sachverständigen wurde über den Gerichtsvollzieher und das Gericht ein Wohnungsmietvertrag ohne Datum und Unterfertigung der Vertragsparteien zur Verfügung gestellt, wonach die Wohnung samt Abstellplatz im Carport beginnend mit 01.08.2023 befristet bis zum 01.08.2026 vermietet wurde.

Gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a) MRG ist eine Befristung vermierterseits nur dann durchsetzbar, wenn die Vereinbarung schriftlich erfolgte, was eine Unterfertigung durch beide Vertragsteile erfordert (vgl. Rechtssatz Nr. 0112243), anderenfalls nach Abs. 3a der zitierten Bestimmung das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt.

Da dem Sachverständigen kein von beiden Seiten unterfertigter Mietvertrag vorliegt, besteht sohin die Unsicherheit, dass das gegenständliche Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt (= Risiko eines Erstehers!).

Die Mietzinsbestandteile wurden im zur Verfügung gestellten Mietvertrag wie folgt vereinbart:

8.1. Hauptmietzins

Der monatlich frei nach ABGB vereinbarte Hauptmietzins für den in Punkt 2 dieses Vertrages beschriebenen Mietgegenstandes beträgt € 7,96/m² Wohnnutzfläche inklusive der gesetzlichen MwSt., zuzüglich

der vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an eingetretenen Wertsicherungserhöhung in Entsprechung des folgendes Abs. 8.6 (Wertsicherung).

Der Gesamtmietzins beträgt monatlich € 759,91

Der beiderseits vereinbarte und angemessene, monatliche Mietzins besteht aus:

- a) dem Hauptmietzins in der Höhe von € 497,28/Monat inklusive der gesetzlichen MwSt.*
- b) dem Betriebskosten-Akonto von ca. € 141,57/Monat inklusive der gesetzlichen MwSt., laufenden öffentlichen Abgaben (§ MRG)*
- c) und Kosten für besondere Aufwendungen (§ 24 MRG) im Sinne des Mietrechtsgesetzes inklusive der gesetzlichen MwSt.*
- d) den Kosten für Beheizung-Akonto mit € 42,90/Monat inklusive der gesetzlichen MwSt.*

8.2. Weitere vereinbarte Entgelte bzw. sonstige Mietzinsbestandteile

- a) Kosten für das zugehörige Carport mit € 51,00/ Monat inklusive der gesetzlichen MwSt.*
- b) Kosten für den zugehörigen freien Autoabstellplatz mit €/ Monat inklusive der gesetzlichen MwSt.*
- c) Kosten für den Kellerersatzraum mit € 10,46/Monat inklusive der gesetzlichen MwSt.*
- d) Kosten für die Terrasse/Garten mit € 6,30/m²/Monat inklusive der gesetzlichen MwSt.*
- e) Kosten für die SAT-Anlage/Internet mit € 10,40/ Monat inklusive gesetzlichen MwSt.*

Dazu ist anzumerken, dass zwar ein Mietentgelt für die Nutzung eines Kellerersatzraumes vereinbart ist, zur Wohnung aber kein Kellerabteil gehört, sondern laut mieterseitiger Information das Kellerabteil der

Nachbarwohnung gemeinsam von beiden Wohnungen genutzt wird, sodass davon auszugehen ist, dass dieser Mietzinsbestandteil vom Eigentümer der gegenständlichen Wohnung nicht nachhaltig vereinnahmt werden kann.

Demnach ergeben sich die folgenden Mietzinsbestandteile, die unter dem Begriff „Hauptmietzins“ zusammengefasst werden können:

Wohnung € 497,28 inkl. 10% USt =	netto €	452,07
Carport € 51,00 inkl. 20% USt =	netto €	42,50
Terrasse € 6,30 inkl. 10% USt =	netto €	5,73
SAT-Anlage € 10,40 inkl. 20% USt =	netto €	<u>8,67</u>

Summe Miete netto monatlich € **508,97**

zuzüglich Umsatzsteuer, Betriebskosten und Heizkosten

Gemäß Punkt 8.5. des Mietvertrages sind die Betriebskosten (und Heizkosten) an die jeweilige Jahresabrechnung anzupassen.

In Punkt 8.4. des Mietvertrages ist eine Verteilung der Betriebskosten nach dem Verhältnis der Nutzflächen vereinbart, obwohl die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten durch die Hausverwaltung (dem WEG entsprechend) nach Nutzwerten erfolgt.

Mangels Kenntnis des Nutzflächenschlüssels der gegenständlichen Wohnanlage können die dem Vertrag nach dem Wohnungseigentümer zu ersetzenden Betriebskosten je m² Nutzfläche nicht beurteilt werden, sodass von den von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskosten nach dem Verhältnis der Nutzwerte ausgegangen wird (daraus kann ein Risiko für einen Ersterher resultieren, weil zwischen

einer Abrechnung nach Nutzflächen und einer Abrechnung nach Nutzwerten erfahrungsgemäß Differenzen auftreten können!).

Von der verpflichteten Partei wurde dem Gerichtsvollzieher ein Kontoauszug vorgewiesen, in dem der Eingang der im Vertrag vereinbarten Miete von € 759,91 ersichtlich war.

Dies lässt darauf schließen, dass die monatliche Akontozahlung für Betriebs- und Heizkosten laut Vorschreibung ab 01.01.2025 nicht angepasst wurde (vorgeschrieben sind an Betriebskosten und Heizkosten für die Wohnung € 182,36 und für das Carport € 14,29, in Summe also € 196,65, während im Mietvertrag € 184,47 für diese beiden Positionen vereinbart wurden).

Der Mietzins wurde gemäß Punkt 8.6. anhand des VPI 2010 mit der für November 2012 verlautbarten Indexzahl bei einer Schwankungsbreite bis einschließlich 3% wertgesichert.

Da davon auszugehen ist, dass diese Form der Wertsicherung (Ausgangspunkt für den Index ist der November 2012!) nicht rechtskonform ist (Rechtsfrage!), wird (ungesichert) angenommen, dass eine Wertsicherung des Hauptmietzinses zum Zeitpunkt des Beginnes dieses Mietverhältnisses am 01.08.2023 gewollt war und erfolgt die Bewertung unter der Annahme einer vereinbarten Wertsicherung ab diesem Zeitpunkt (= Risiko eines Erstehers, dass sich allenfalls herausstellt, dass keine Wertsicherung gegenständlich vorliegt).

Würde man von einer getroffenen Wertsicherung im Sinn der obigen Annahme ausgehen, dann würde sich per Dezember 2024 (als letzter verfügbarer Index zum Bewertungsstichtag) eine Erhöhung um $149,9/144,8 = 1,0352$ bzw. um 3,52% ergeben, sodass zum

Bewertungstichtag von einem nachhaltig erzielbaren Nettomietzins von € 508,97 x 1,0352 = € 526,89 monatlich bzw. von € 6.323,00 jährlich auszugehen ist.

Legt man den monatlichen Nettomietzins auf die Nutzfläche der Wohnung um, dann entspricht dieser € 526,89 / 62,53 m² = € 8,43 je m² und entspricht etwa dem durchschnittlichen Mietzins für neuwertige Wohnungen in guter Wohnlage über 50,00 m² im Bezirk Leibnitz, wenn man die anteilige Miete für das Carport herausrechnet.

Zusammengefasst bestehen also für einen Ersteher folgende mögliche Risiken:

- Bestand eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit,
- allenfalls fehlende Wertsicherung des vereinbarten Mietzinses

und wird empfohlen, diese Umstände bei einer Anbotsabgabe einzupreisen!

2.3.6. Objektdaten

Diesbezüglich wird auf die beiliegenden von der Hausverwaltung übermittelten Unterlagen und Informationen verwiesen!

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Auf Grundlage der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des erhobenen Befundes (Punkt 2.) wird das nachstehende Gutachten erstattet:

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

Derartige Objekte werden nach Ertragsgesichtspunkten erworben, weshalb die Bewertung gegenständlich nach dem Ertragswertverfahren erfolgt.

Sämtliche Werte im gegenständlichen Gutachten sind Nettowerte ohne Umsatzsteuer!

3.2. Ertragswert

3.2.1. Verfahren

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag der Bewertungsobjekte, der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten) sowie der Abschreibung und des Ausfallswagnisses ergibt.

Aufgrund der anzusetzenden Restnutzungsdauer von 60 Jahren und des niedrigen Kapitalisierungszinssatzes erfolgt die Bewertung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren durch eine einheitliche Kapitalisierung des Reinertrages.

Bei den vorliegenden Objekten wird der Reinertrag aus dem derzeit vereinbarten Mietzins abzüglich der Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, des Mietausfallswagnisses und des Verwaltungsaufwandes abgeleitet. Die Abschreibung wird unmittelbar bei der Kapitalisierung berücksichtigt.

Als Zinssatz werden 3,0% p.a. angesetzt, eine bei Liegenschaften dieser Art üblicherweise erzielbare Kapitalverzinsung, die sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage der Objekte orientiert und innerhalb der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen liegt.

3.2.2. Berechnung des Ertragswertes

Wie im Befund festgestellt, kann von einem Nettomietsertrag von € 6.323,00 im Jahr ausgegangen werden, von welchem der Verwaltungsaufwand in Höhe von 2,0% p.a., das sind € 126,00 p.a., das Mietausfallswagnis mit 3,0% p.a., das sind € 190,00 p.a., und die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten mit € 1.313,00 p.a. (das sind bezogen auf die Nutzfläche rund € 21,00 je m² im Jahr) abzuziehen sind, wonach ein Reinertrag von € 4.694,00 im Jahr verbleibt.

Bei einer anzusetzenden Restnutzungsdauer von 60 Jahren und einem anzusetzenden Kapitalisierungszinssatz von 3,0% p.a. ergibt sich ein Vervielfältiger von 27,68.

Der Ertragswert der Wohnung samt PKW-Abstellplatz errechnet sich daher wie folgt:

$$€ 4.694,00 \times 27,68 = € \underline{\underline{129.930,00}}$$

Ertragswert unter den getroffenen Annahmen gerundet

$$€ \underline{\underline{130.000,00}}$$

Festzustellen ist, dass infolge der bestehenden einheitlichen Vermietung von Wohnung und PKW-Abstellplatz diese eine wirtschaftliche Einheit darstellen und nur gemeinsam ausgebaut werden können. Lediglich im Sinne des § 143 Abs. 4 EO wird festgestellt, dass vom ermittelten Ertragswert gerundet € 9.000,00 auf den PKW-Abstellplatz und € 121.000,00 auf die bewertungsgegenständliche Wohnung entfallen.

3.3. Bewertung

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

Der Verkehrswert orientiert sich bewertungsgegenständlich am ermittelten Ertragswert und bedarf keiner Marktanpassung.

Der gemeinsame Verkehrswert der 130/2882-Anteile B-LNR 10 an der Liegenschaft EZ 2861 Grundbuch 66138 Leibnitz, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 7A3 im Hause Retzhoferstraße 1a (Haus A), 8430 Leibnitz, verbunden ist, und der 12/2882-Anteile B-LNR 11 an derselben Liegenschaft mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz Nr. 7A3 P1 (PKW-Abstellplatz im Carport) beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen und getroffenen Annahmen zum Bewertungsstichtag

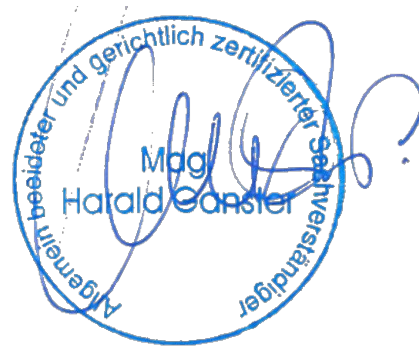
€ 130.000,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein

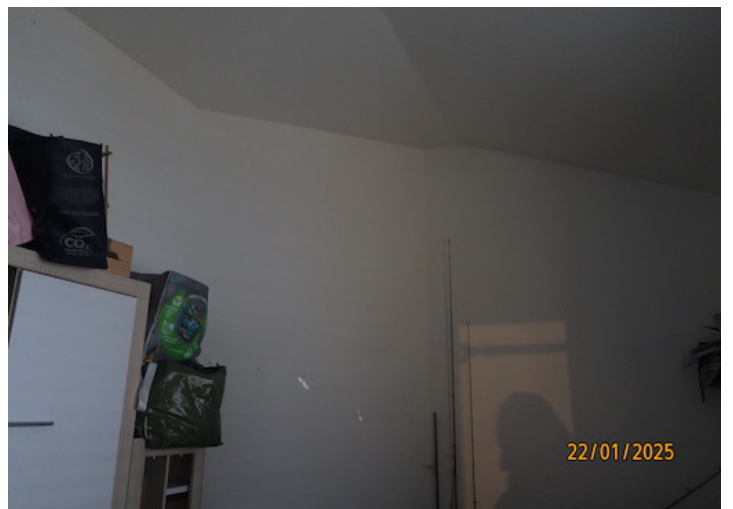
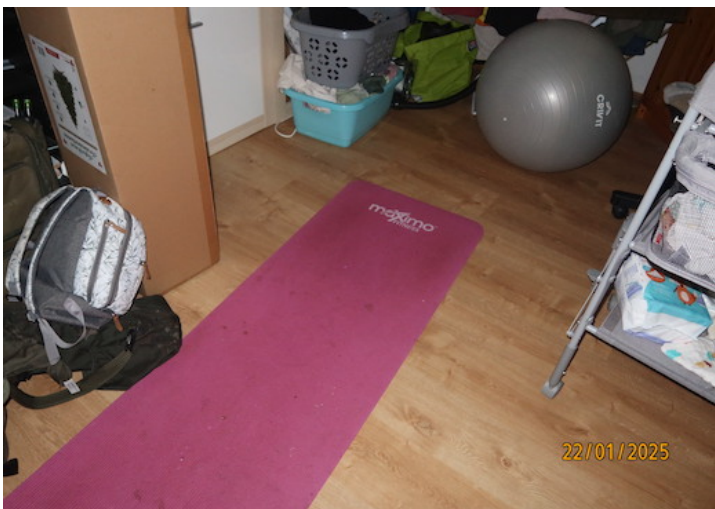
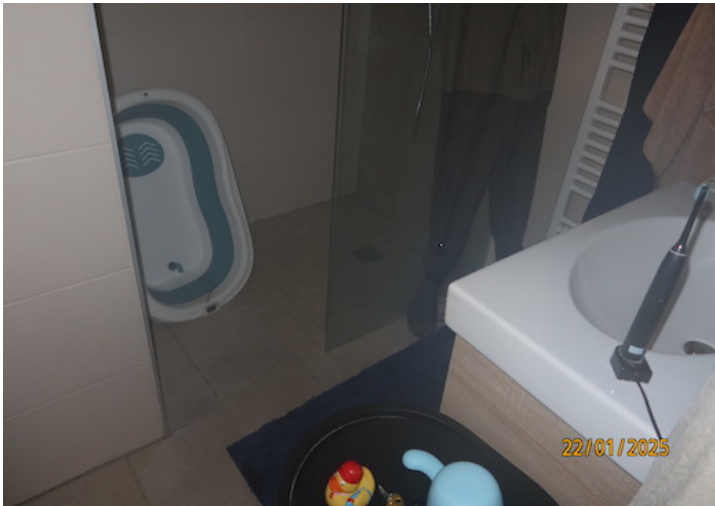
entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige, kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 02. April 2025



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









Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66138 Leibnitz
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 2861

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

Letzte TZ 1580/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
531/2 G GST-Fläche * 2210
Bauf.(10) 548
Bauf.(20) 1662 Retzhoferstraße 1a
Schubert-Straße 1

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
2 a 7395/2017 Grunddienstbarkeit der Duldung Errichtung, Bestand,
Ausgestaltung, Instandhaltung, Instandsetzung, Umbau, Überprüfung,
Erneuerung und Betrieb eines Abwasserkanals und von
Versorgungsleitungen aller Art (insbesondere für elektrische Energie,
Wärmeenergie, Wasser, Telefon, Telekabel) auf Gst .195 für Gst 531/2
3 a 7395/2017 Grunddienstbarkeit der Duldung Gehen und Fahren mit
Fahrzeugen aller Art über Gst .195 zugunsten Gst 531/2

***** B *****

10 ANTEIL: 130/2882

Manuel Rath

GEB: 1993-07-05 ADR: Gabersdorf 63, Gabersdorf 8424

a 7395/2017 IM RANG 4228/2017 Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-05,
Kaufvertrag 2017-06-06 Eigentumsrecht

b 7395/2017 IM RANG 4228/2017 Wohnungseigentum an Top 7A3 Haus A
Retzhoferstraße 1a

11 ANTEIL: 12/2882

Manuel Rath

GEB: 1993-07-05 ADR: Gabersdorf 63, Gabersdorf 8424

a 7395/2017 IM RANG 4228/2017 Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-05,
Kaufvertrag 2017-06-06 Eigentumsrecht

b 7395/2017 IM RANG 4228/2017 Wohnungseigentum an KFZ Top 7A3 P1

***** C *****

8 auf Anteil B-LNR 10 11

a 6722/2017 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2017-09-20

PFANDRECHT

EUR 300.000,--

8 % Z jährlich, 5 % VZ jährlich, NGS EUR 60.000,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

- (GZ: Konto Rath)
- c 6722/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2861 KG 66138 Leibnitz C-LNR 8
EZ 53 KG 66113 Gabersdorf C-LNR 15
- 9 a 7395/2017
DIENSTBARKEIT der Duldung Gehen und Fahren mit Fahrzeugen
aller Art auf GSt 531/2
gem Pkt. 8.1. u. 8.3 Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-05
für GSt .195
- 23 auf Anteil B-LNR 10 11
a 2986/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 986/24g)
- 24 auf Anteil B-LNR 10 11
a 4204/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.437,--
Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-09-11 für
Wohnungsgemeinschaft der EZ 2861 KG 66138 Leibnitz
(7 E 47/24x)
- 26 auf Anteil B-LNR 10 11
a 5595/2024 Beschluss 2024-11-05
PFANDRECHT vollstr EUR 3.392,33
Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-11-05 für
Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d)
(16 E 6038/24t)
- b gelöscht
- 27 auf Anteil B-LNR 10 11
a 5596/2024 Beschluss 2024-09-10
PFANDRECHT vollstr EUR 73.431,29
Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-09-10 für
Raiffeisenbank Süd-Weststeiermark eGen (FN 59179d)
(16 E 6064/24s)
- 28 auf Anteil B-LNR 10 11
a 5726/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 2448/24g)
- 29 auf Anteil B-LNR 10 11
a 6633/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 5.000,--
Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-10-29
für BWS Reinegger GmbH (FN 276203g)
(7 E 63/24z)
- b 6633/2024 Abweisung des Mehrbegehrens
laut Beschluss 2024-10-29 (7 E 63/24z)
- c gelöscht
- 30 auf Anteil B-LNR 10 11
a 7313/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 608,17
Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-12-04
für Kaltenböck Robert GmbH (FN 316774w)
7 E 72/24y)
- b 7313/2024 Abweisung des Mehrbegehrens
laut Beschluss 2024-12-04
(7 E 72/24y)
- 31 auf Anteil B-LNR 10 11
a 7431/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1464,90
Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-12-06
für Wohnungseigentümergeinschaft der EZ 2861 KG 66138
Leibnitz, vertr.d. LSH Facility GmbH
(7 E 73/24w)
- 32 auf Anteil B-LNR 10 11
a 70/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 1.058,75
Zinsen und Kosten laut Beschluss 2025-01-27
für Pernkopf Management GmbH (FN 570443m)
(7 E 7/25s)

33 auf Anteil B-LNR 10 11

a 1192/2025 Beschluss 2025-03-04

PFANDRECHT

vollstr EUR 1.716,00

Zinsen und Kosten laut Beschluss 2025-03-04

für Golf Club Gut Freiberg (ZVR 201165601)

(28 E 1030/25m)

b 1192/2025 Kostenmehrbegehren abgewiesen laut Beschluss

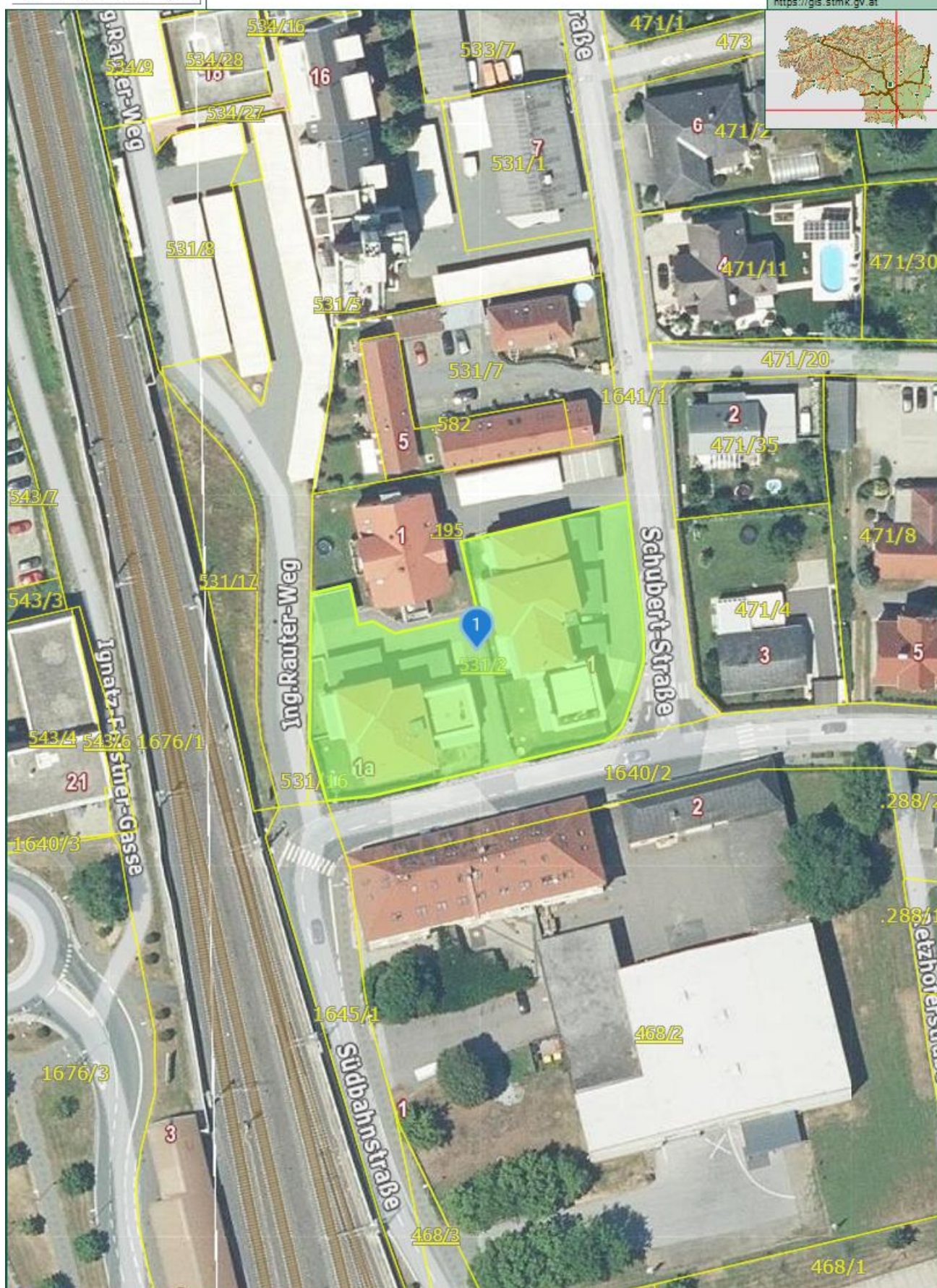
2025-03-04 (28 E 1030/25m)

c gelöscht

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

Grundbuch

19.03.2025 17:13:08



2.OG		Haus A	
Wohnung		TOP 7 A3	
VR			3.06
Gang			4.49
Bad			4.62
WC			1.40
Zimmer			11.09
Zimmer			10.49
Wohnküche			27.38
			62.53
Dachterrasse			6.51
2.OG		Haus A	
Wohnung		TOP 8 A3	
VR			6.10
Gang			5.98
Bad			4.66
WC			1.40
Zimmer			11.74
Zimmer			11.50
Wohnküche			23.85
			65.23
Terrasse			68.82
Keller 7			8.87
EG		Haus B	
Wohnung		TOP 1 B1	
EG Vorraum			7.75
Bad			4.92
WC			1.68
AR			1.82
Zimmer			10.57
Zimmer			12.28
Wohnküche			28.94
			67.96
Terrasse			17.40
Keller 1b			7.24
Eigengrün 1b			30.59

Top 5 A2		Haus A				
	Wohnung					
1.OG	Vorraum,Bad,WC,AR					
	2xZimmer,Wohnküche	75.33	1.02	76.84	77	
	Keller 5	7.14	0.25	1.79	2	
				79	79/1441	5.4823
					158/2882	

Top 6 A2		Haus A				
	Wohnung					
1.OG	Vorraum,Bad,WC,AR					
	2xZimmer,Wohnküche	67.68	1.02	69.03	69	
	Keller 6	6.85	0.25	1.71	2	
				71	71/1441	4.9271
					142/2882	

Top 7 A3		Haus A				
	Wohnung					
2.OG	VR,Gang,Bad,WC, 2xZimmer,Wohnküche	62.53	1.04	65.03	65	
					65	65/1441 4.5108
						130/2882

Top 8 A3		Haus A				
	Wohnung					
2.OG	VR,Gang,Bad,WC					
	2xZimmer,Wohnküche	65.23	1.09	71.10	71	
	Keller 7	8.87	0.25	2.22	2	
				73	73/1441	5.0659
					146/2882	

Top 1 B1		Haus B Schubertstraße 1				
	Wohnung					
EG	Vorraum,Bad,WC,AR					
	2xZimmer,Wohnküche	67.96	1.00	67.96	68	
	Eigengrün 1b	30.59	0.07	2.14	2	
	Keller 1b	7.24	0.25	1.81	2	
				72	72/1441	4.9965
					144/2882	

Top 2A1 P

KFZ-Stellplatz

EG KFZ Stellplatz 2A1 P

6

6/1441

0.4164

12/2882

Top 3A1 P

KFZ-Stellplatz

EG KFZ Stellplatz 3A1 P

6

6/1441

0.4164

12/2882

Top 4A2 P

KFZ-Stellplatz

EG KFZ Stellplatz 4A2 P

6

6/1441

0.4164

12/2882

Top 5A2 P

KFZ-Stellplatz

EG KFZ Stellplatz 5A2 P

6

6/1441

0.4164

12/2882

Top 6A2 P

KFZ-Stellplatz

EG KFZ Stellplatz 6A2 P

6

6/1441

0.4164

12/2882

Top 7 A3 P1

KFZ-Stellplatz

EG KFZ Stellplatz 7 A3 P1

6

6/1441

0.4164

12/2882

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

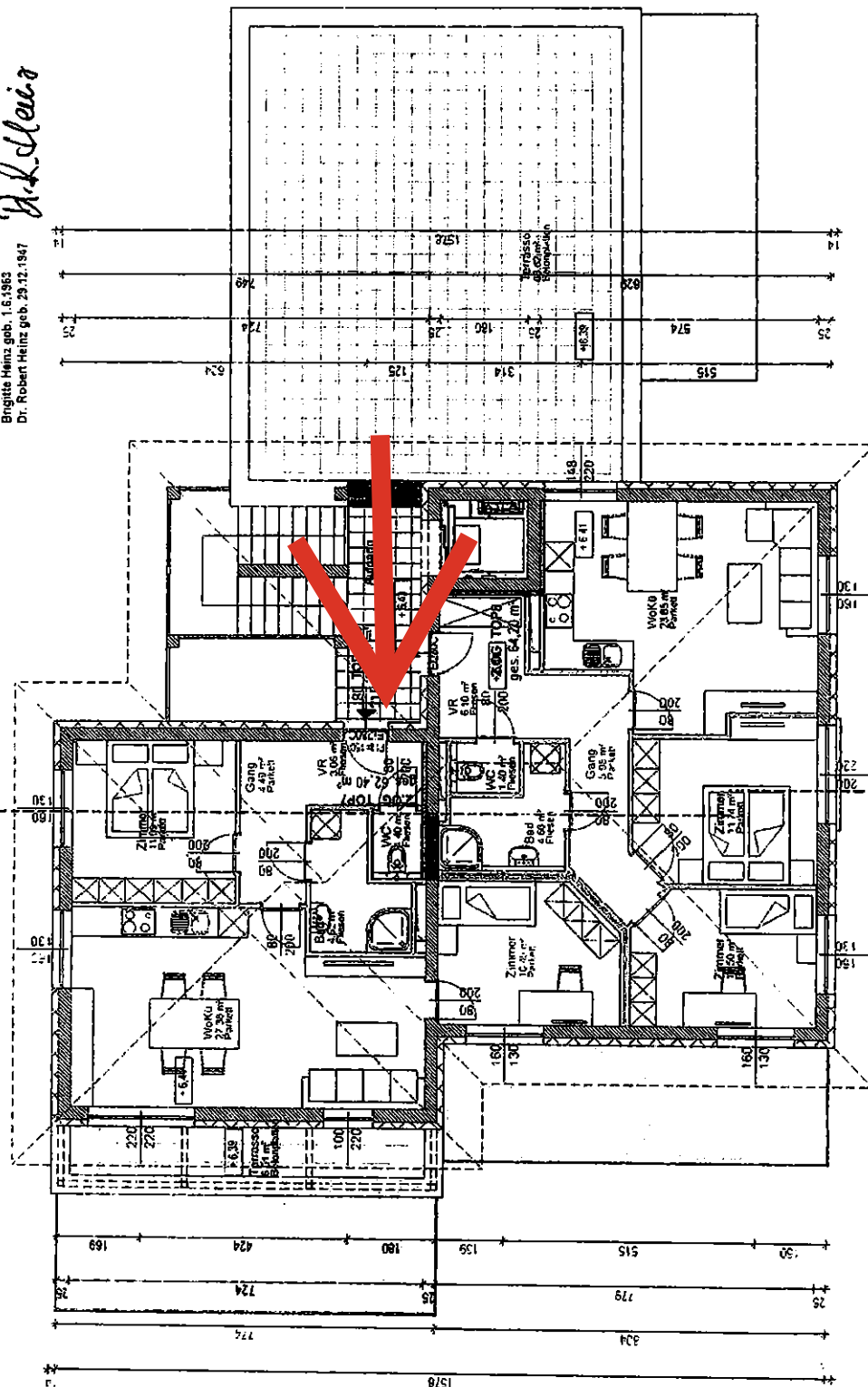
525

52

e 70892614
 2002 der Eintragung von Vermögensgegenständen gem § 40 Abs. 1 WEG
 2002 an Wohnung Top 9.3.581, Zuhilfenahme Haus Schulstraße 14a, 4
 B. NZF Ap. 9.3.581 und Top 9.3.581
 Brigitte Hinz geb. 1.6.1963
 Dr. Robert Heinz geb. 29.12.1947

A. L. Lewis

Dr. Robert Heinz geb. 29.12.1947

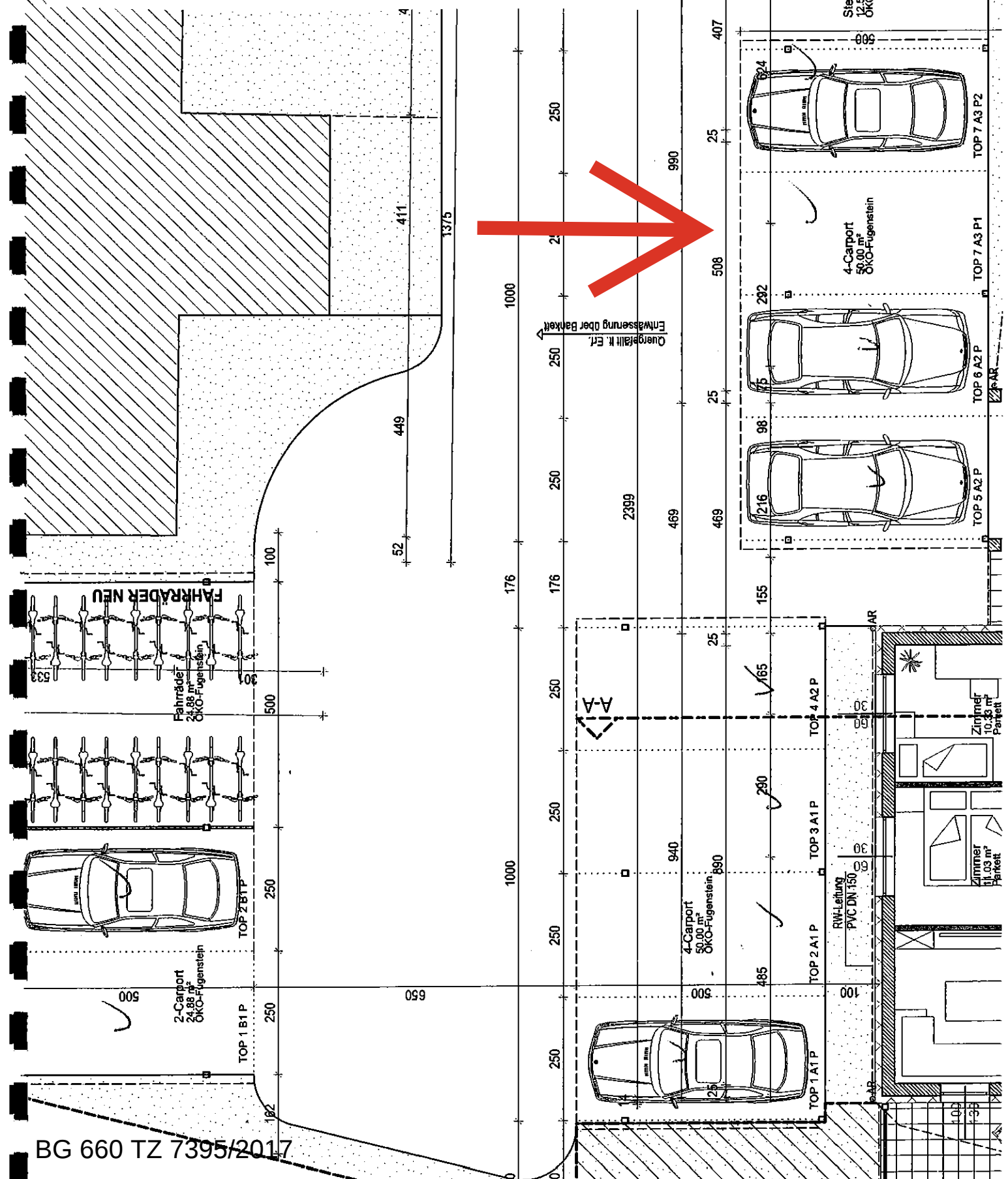


**Grundris PENTHAUS
HAUS A**
ges ca. 126.75 m² (ohne Aufgang)

Bauherr:	KS-Bauentwicklung GmbH Matzelsdorf 70 84111 Hengsberg		Grundigentümer:	KS-Bauentwicklung G Matzelsdorf 70 84111 Hengsberg	
Projekt:	559JNR	80	Inhalt:	Planänderung F	
Datum:	26.04.	2017		Aufspaltung der best. P. in 2 getrennte Woi	
gezt:		MW	Proj.:		
gepr:					
Massstab:	1:100			WOHNANL/ SCHUBERTSTRASSE / REI	

THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY

Einreichplan
Stellplätze
M 1:100



M i e t v e r t r a g

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen:

- a) **Herrn RATH Manuel, Gabersdorf 63, 8424 GabersdorfX**
- b)

als Vermieter/Bestandsgeber einerseits und

- c) **Herr HERKER PAUL, Geb.:22.11.1994**
- d) **0660/5456777, 8042 Graz, Messerndorfberg 189**

als Mieter/Bestandsnehmer andererseits wie folgt:

Der/Die Bestandnehmer haften für sämtliche Verbindlichkeiten dieses Vertrages zur ungeteilten Hand.

1. Grundbuchsstand

Die Vermieter ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft in EZ 831 KG 66138 Leibnitz, und zwar:

- a) zu 100 %, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung TOP 7 im Geschoß **2.OG**.
- b) zu 100 %, nicht verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellplatz (Carport-Stellplatz **Nr.7**).

2. Vertragsobjekt/Mietgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages sind:

- a) die oben genannte Bestandseinheit im Ausmaß von **62,40m²**, bestehend aus **Vorraum, WC, Badezimmer, Zimmer 1, Zimmer2, Wohn.- Esszimmer, sowie einer Dachterrasse mit 6,51 m²**.
- b) Dem oben genannten PKW-Abstellplatz CP 7 (Carport/Autoabstellplatz).
- c) Der Bestandsgegenstand ist nicht möbliert.
- d)Die Hausordnung, sowie das Informationsblatt für BestandnehmerInnen bilden integrierende Bestandteile dieses Vertrages.
- e) Ausdrücklich besteht Einvernehmen darüber, dass nur der Innenbereich des Bestandsgegenstandes samt dem im Punkt d angeführten Zubehör in Bestand gegeben ist. Verfügungen über die Fassadenflächen, Gemeinschaftseinrichtungen und alle sonstigen Arten von Allgmeinflächen sind nur vorheriger ausdrücklicher Zustimmung des Bestandgebers zulässig. Die den Bestandnehmern zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur unter größtmöglichen Schonung bzw. Rücksichtnahme auf die anderen Hausbewohner und im Rahmen der Hausordnung benutzt werden.

3. Verwendungszweck

Der mietgegenständliche Bestandsgegenstand erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken. Die Ausübung jeglichen gewerblicher Tätigkeiten im Bestandsgegenstand sowie sonstige mit Lärm oder Erschütterungen verbundene Tätigkeit die geeignet sind die Mitbewohner der Liegenschaft in Ihrer Ruhe zu stören sind unzulässig.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieter.

Beim gegenständlichen Bestandsobjekt handelt es sich um eine Teilausnahme vom Mieterrechtsgesetz gemäß §1 Abs. 4 Z 3 MRG (Gebäude mit Baubewilligung nach dem 8.5.1945, Wohnungseigentum). Das Mietverhältnis unterliegt daher nur hinsichtlich der in § 1 Abs. 4 MRG (Einleitungssatz) genannten Bestimmungen – im Wesentlichen also hinsichtlich der Kündigungsschutzbestimmungen – dem MRG, im Übrigen gelten die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bzw. die Regelungen des ABGB.

4. Beschaffenheit des Mietobjektes

Der Mieter mietet das Vertragsobjekt so wie dieses derzeit liegt und steht und ihm dieses aus eigener Ansicht genau bekannt ist.

Der Mieter hat das Vertragsobjekt vor dem Tag der Vertragsunterfertigung besichtigt.

Die Anwendbarkeit des § 1096 ABGB wird ausdrücklich ausgeschlossen.

1. Über die Übergabe des Bestandgegenstandes ist ein Protokoll anzufertigen. In diesem sind etwaige Beanstandungen des Bestandnehmers in Hinsicht auf die vom Bestandgeber gemäß beiliegender Baubeschreibung zu erbringende Ausstattung vollzählig festzuhalten.
2. Da der Bestandnehmer das Recht, alle Beanstandungen - unbeschadet des Vorliegens eines Mangels aus Sicht des Bestandgebers - in dieses Protokoll aufzunehmen.
3. Der Bestandgeber wird, soweit die Beanstandungen des Bestandnehmers tatsächlich zutreffen und solcherart ein Mangel vorliegt, dessen Behebung innerhalb einer angemessenen Frist veranlassen.
4. Festgestellte Mängel bzw. fehlende Ausstattung, die eine - wenn auch eingeschränkte - Nutzung des Bestandgegenstandes zulassen, berechtigen den Bestandnehmer nicht zur Verweigerung der Übernahme.

5. Beginn und Dauer

Das vertragsgegenständliche Bestandsverhältnis beginnt am **01.08.2023** und wird auf die Dauer von **3 Jahren** abgeschlossen, es endet sohin am **01.08.2026** ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

6. Kündigung

Den Vermietern steht jedoch das Recht zur vorzeitigen gerichtlichen Kündigung des vertragsgegenständlichen Mietverhältnisses unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monats-

letzten zu, falls der Mieter das Vertragsobjekt entgegen der vertraglichen Vereinbarung untervermietet oder in welcher Form auch immer Dritten weitergibt.

Dem Mieter steht – dem Gesetz entsprechend - nach Ablauf eines Jahres das Recht zur gerichtlichen Kündigung des vertragsgegenständlichen Mietverhältnisses unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten zu.

7. Auflösung

Eine vorzeitige Vertragsauflösung gem. §§ 1117 (Unbrauchbarkeit des Vertragsobjektes) und 1118 (erheblich nachteiliger Gebrauch durch den Mieter, Nichtbezahlung des Mietzinses) ABGB bleibt von der Fristenvereinbarung unberührt.

8. Wohnkosten – Entgelt – Mietzins – Betriebskosten

Das vom Bestandsnehmer an den Bestandsgeber zu entrichtende monatliche Entgelt (Wohnkosten) besteht aus dem Entgelt für den Hauptmietzins gemäß Abs. 8.1, den weiteren vereinbarten Entgelten und sonstigen Mietzinsbestandteilen gemäß Abs. 8.2, den Betriebs- und Nebenkosten gemäß Abs. 8.3, sowie der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe.

8.1. Hauptmietzins

Der monatlich frei nach ABGB vereinbarte Hauptmietzins für den in Punkt 2 dieses Vertrages beschriebenen Mietgegenstandes beträgt € 7,96/m² Wohnnutzfläche inklusive der gesetzlichen MwSt., zuzüglich der vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an eingetretenen Wertsicherungserhöhung in Entsprechung des folgendes Abs. 8.6 (Wertsicherung).

Der Gesamtmietzins beträgt monatlich € 759,91

Der beiderseits vereinbarte und angemessene, monatliche Mietzins besteht aus:

- a) dem Hauptmietzins in der Höhe von € 497,28/Monat inklusive der gesetzlichen MwSt.
- b) dem Betriebskosten-Akonto von ca. € 141,57/Monat inklusive der gesetzlichen MwSt., laufenden öffentlichen Abgaben (§ MRG)
- c) und Kosten für besondere Aufwendungen (§ 24 MRG) im Sinne des Mietrechtsgesetzes inklusive der gesetzlichen MwSt.
- d) den Kosten für Beheizung-Akonto mit € 42,90/Monat inklusive der gesetzlichen MwSt.

8.2. Weitere vereinbarte Entgelte bzw. sonstige Mietzinsbestandteile

- a) Kosten für das zugehörige Carport mit € 51,00/ Monat inklusive der gesetzlichen MwSt.
- b) Kosten für den zugehörigen freien Autoabstellplatz mit €/ Monat inklusive der gesetzlichen MwSt.
- c) Kosten für den Kellerersatzraum mit € 10,46/Monat inklusive der gesetzlichen MwSt.
- d) Kosten für die Terrasse/Garten mit € 6,30/m²/Monat inklusive der gesetzlichen MwSt.
- e) Kosten für die SAT-Anlage/Internet mit € 10,40/ Monat inklusive gesetzlichen MwSt.

8.3. Betrieb- und Nebenkosten

Der Bestandnehmer wird dem Bestandgeber die auf den jeweiligen Bestandsgegenstand Anteilig anfallenden Betrieb- und Nebenkosten bezahlen. Zu diesen Kosten gehören:

- a) Sämtliche von Gesetz (in Analogie zu den §§ 21-24 MRG) und Judikatur als Betriebskosten anerkannte Aufwendungen.
- b) Dem Abschluss von Sturmschadenversicherungen und Glasbruchversicherungen, wie auch Rohrbruchversicherungen die über den Rahmen des § 21 Abs. 1 Z 6 MRG hinausgehen wird ausdrücklich zugestimmt und gelten diese Kosten als verrechenbare Betriebskosten im Sinne des § 21 MRG.

8.4. Verteilung der Betriebskosten

- a) Die Aufteilung und Ermittlung der anteiligen Kosten erfolgt grundsätzlich im Verhältnis der Nutzfläche des Bestandsgegenstandes zur Summe der Nutzflächen aller Bestandsgegenstände im Gesamtkomplex. Sofern eine Kostenverursachung und – Zuordnung zu einzelnen Bestandsgegenständen mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln möglich ist, wird der Bestandgeber eine der tatsächlichen Kostenverursachung bzw. dem Verbrauch entsprechende Festlegung des Umlegungsschlüssels vornehmen.
- b) Die Heizkosten werden nach dem Verbrauch im Sinne des Heizkostengesetzes im Schlüssel 65% verbrauchsabhängig und 35% nach Nutzflächen abgerechnet.
- c) Die Wasserkosten werden nach dem Verbrauch gemäß dem Verhältnis der einzelnen Zählerwerte abgerechnet.
- d) Allenfalls zusätzliche Schneeräumungs- und Reinigungskosten (samt Materialien und Geräten), Kosten für die Betreuung von Grünanlagen, ein den Richtlinien der Immobilienrethänder entsprechendes Verwaltungsentgelt sowie überhaupt alle mit der zweckmäßigen Bewirtschaftung der Liegenschaft zusammenhängenden Kosten.

8.5. Betriebskostenabrechnungen

Ergibt sich aus einer Jahresabrechnung ein Überschuss zugunsten des Bestandsnehmers, so ist der Überschussbetrag auf das nächste fällige Entgelt anzurechnen oder dem Bestandsnehmer auf dessen Wunsch zurückzuerstatten. Ein Fehlbetrag ist längstens innerhalb eines Monats nach Abrechnungslegung abzudecken. Der Bestandgeber kann die Monatspauschale, die sich grundsätzlich an dem Entgelt der vorangegangenen Periode bzw. dem Budget für das laufende Jahr orientiert, zwecks Vermeidung größerer Differenzbeträge jeweils nach oben oder nach unten korrigieren.

Sollte das Bestandsverhältnis während des Abrechnungszeitraumes enden, so gehören zu den verrechnenden Nebenkosten auch solche, die zwar erst nach Beendigung der Bestandszeit anfallen oder festgestellt werden, aber zumindest teilweise auf die Bestandszeit entfallen

(zB: eine Jahresversicherungsprämie welcher erst im Dezember für das laufende Jahr bezahlt wird). In diesem Fall hat der Bestandsnehmer den auf die Dauer des aufrechten Bestandsverhältnisses während des Kalenderjahres verhältnismäßig entfallenden Anteil zu bezahlen.

1. Fälligkeit des Entgeltes bzw. Mietzinses:

- a) Das gegebenenfalls pauschalierte laufende Entgelt ist ab Übergabe im Voraus bis zum dritten Werktag eines jeden Monats zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Einlangen maßgebend. Der Bestandnehmer haftet dem Bestandgeber für alle durch eine allfällig verspätete Entgeltzahlung verursachten Kosten.
- b) Er hat dem Bestandgeber die Kosten eines Inkassobüros, Mahnpesen des Hausverwalters, vorprozessuale Anwalts- und Gerichtskosten, jeweils in angemessener Höhe zu ersetzen.

2. Heizkosten und Stromkosten:

- a) Der gegenständliche Bestandsgegenstand wird derzeit mit einer Zentralheizungsanlage mit **Tiefenbohrung/Erdwärme** beheizt und hat eine Warmwasseraufbereitung mit Warmwasserspeichern (Boiler) in den einzelnen Bestandseinheiten.
- b) Die Wahl des Energielieferanten und der Energieform bleibt dem Bestandgeber vorbehalten.
- c) Der Bestandnehmer wird einen Strombezugsvertrag abschließen und diesen auf Dauer des Bestandsverhältnisses aufrecht halten, sodass bei Beendigung des Bestandsverhältnisses eine nahtlose Ummeldung stattfinden kann.
- d) Ein Verstoß dagegen wird mit einem Pönale in der Höhe von € 220,00 wertgesichert gemäß der Wertsicherungsvereinbarung dieses Vertrages, bedroht, dies unabhängig vom hieraus entstandenen Schaden.

3. Zahlungsverzug – Mahnspesen:

- a) Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Bestandnehmer zur Bezahlung von Verzugszinsen in der Höhe von 1% pro angefangenen Monat vom fälligen Betrag. Die Verzugszinsen werden monatlich dem aushaftenden Kapitalbetrag zugeschlagen und unterliegen sodann gemeinsam mit diesem der weiteren Verzinsung.
- b) Sämtliche Zahlungen sind von Bestandnehmer auf das vom Bestandgeber jeweils benannte bekannt zu gebende Konto zu leisten und haben für den Bestandgeber kostenfrei zu erfolgen.
- c) Die Kosten für die erste Mahnung betragen € 10,00 die Kosten für weitere Mahnungen betragen € 20,00 zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer und sind in gleichem Maße wertgesichert wie der Mietzins.
- d) Ausständige Mahnrückstände bzw. vorgenannte Kosten dürfen vom allfälligen Betriebskostenguthaben ohne weitere Zustimmung des Bestandnehmers in Abzug gebracht werden.

4. Kompensationsverbot:

Forderungen des Bestandnehmers gegenüber dem Bestandgeber können nicht gegen das Entgelt oder sonstige aus dem Abschluss, der Abwicklung oder den Nachwirkungen dieses Vertrages dem Bestandgeber entstehende Ansprüche aufgerechnet werden und berechtigen den Bestandnehmer auch keinesfalls zu einer Zurückhaltung des Entgeltes oder eines Teiles desselben, es sei denn, dass es sich um Forderungen des Bestandnehmers handelt, welche im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Bestandnehmers stehen.

8.6. Wertsicherung der Entgelt- und Mietzinskomponenten

- a) Der Hauptmietzins gemäß Abs. 1 und die Entgelte bzw. Mietzinsbestandteile gemäß Abs. 2, werden ausdrücklich als wertgesichert vereinbart. Sie werden mit Hilfe des von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten Verbraucherindex 2010 (=100 Punkte), mit der für den Monat November 2012 verlautbarten Indexzahl als Ausgangsbasis bzw. eines Nachfolgeindex wertgesichert. Schwankungen des Verbraucherindex 2010 bis einschließlich 3% nach oben oder nach unten bleiben vorerst unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung dieses Spielraumes die gesamte Veränderung voll erfasst.
- b) Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsbasis zur Errechnung weiterer Valorisationen. Eine Änderung der vorgenannten wertgesicherten Mietzinsbestandteile wird jeweils mit dem Esten jedes Monats wirksam, in dem die Indexschwankung die 3% - Schwelle überschreitet.

- c) Die Auswirkung dieser Wertsicherungsklausel tritt mit Änderung der Indexziffer von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden besonderen Erklärung des Bestandgebers bedarf. Selbst wenn der Bestandgeber nur den Mietzins und die sonstigen Mietbestandteile ohne Berücksichtigung der Wertsicherung vorschreibt, entgegennimmt oder quittiert, wird der Bestandnehmer daraus nicht auf einen Verzicht der sich aufgrund der Wertsicherung für die ergangenen Zinsperioden ergebenden Erhöhungsbeträge annehmen.
- d) Für den Fall, dass der Verbraucherpreisindex 2010 nicht mehr verlautbart wird, tritt an seiner Stelle als Grundlage künftiger Wertsicherungen jener Index, der diesem nachfolgt. Gibt es keinen deklarierten Nachfolger des vereinbarten Verbraucherpreisindex, tritt an seiner Stelle jener Index, der diesem am ehesten entspricht.

9. Schadenersatz

Der Bestandnehmer haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für dessen sonstige Beschädigungen und für die Verletzung der Wartungs- und Instandhaltungspflicht aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden seiner Mitbewohner, Besucher und Gäste.

Im Falle der Verletzung von Wartungs- bzw. Instandhaltungsverpflichtungen seitens des Bestandnehmers ist der Bestandgeber - unbeschadet sonstiger Ansprüche - berechtigt, diese entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Mieters selbst vorzunehmen beziehungsweise vornehmen zu lassen.

Der Bestandnehmer verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinaus gehenden Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Bestandgeber oder dem Bestandgeber zugeordneter dritter Personen, sofern der Bestandgeber oder die Personen, für die der Bestandgeber einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat, und es sich auch nicht um Personenschäden handelt.

10. Kautio

Der Bestandnehmer verpflichtet sich bei Unterfertigung dieses Vertrages eine Kautio in barem Gelde in Höhe von € **1.800,-** zu erlegen.

1. Der Bestandgeber ist berechtigt, Forderungen gegen den Bestandnehmer sowohl aus Entgelt-rückständen als auch wegen Schäden am Bestandsgegenstand bzw. Inventar aus der Kautio und etwaigen Zinsen zu decken.
2. Der Bestandgeber ist berechtigt, Forderungen gegen den Bestandnehmer sowohl aus Entgelt-rückständen als auch wegen Schäden am Bestandsgegenstand bzw. Inventar aus der Kautio und etwaige Zinsen zu decken.
3. Der vereinbarte Kautionsbetrag unterliegt einer Verzinsung. Die Höhe des Zinssatzes ermittelt sich in Entsprechung jenes Zinssatzes welcher von der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG für veranlagte Kautionen verlautbart wird.
4. Im Falle der Inanspruchnahme der Kautio während des aufrechten Bestandverhältnisses ist diese vom Bestandnehmer umgehend auf die vertraglich vereinbarte Höhe zu ergänzen.
5. Nach Räumung durch den Bestandnehmer werden 75% des erlegten Kautionsbetrages, vorbehaltlich von Kautioneinbehalten wie in Abs. 2 angeführt, per Bankanweisung auf das Konto des Bestandnehmers zurückgezahlt. Die verbleibenden 25% werden nach der jeweils folgenden Betriebskostenabrechnung abzüglich bzw. zuzüglich des Betriebskostenabrechnungsergebnisses zurückgezahlt.

11. Instandhaltung der Bestandsache - Umbauten des Bestandgegenstandes - Umfang des Benützungsrechtes

1. Der Bestandnehmer verpflichtet sich, die im Bestandgegenstand notwendig werdende Reparaturen nach Maßgabe der im Anhang dieses Vertrages genau detaillierten Instandhaltungs- und Wartungspflichten (siehe Informationsblatt für BestandnehmerInnen) welche ihm zugeordnet sind durchzuführen und allenfalls damit im Zusammenhang stehende Kosten aus eigenem zu tragen.
2. Der Bestandnehmer hat den Bestandgegenstand im Inneren desselben in gutem und ordnungsgemäßigem Zustand zu erhalten. Diesbezüglich vereinbaren die Vertragsparteien die Anwendung des vom Gesetzgeber im Sinne des § 8 MRG dargestellten Umfang des Benützungsrechtes.
3. Jeden im Bestandgegenstand entstandenen ernststen Schaden, der die konstruktiven Teile der Bausubstanz betrifft, hat der Bestandnehmer unverzüglich dem Bestandgeber anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige verspätet oder überhaupt nicht, so dass der Bestandgeber nicht rechtzeitig Maßnahmen zur Schadensbehebung veranlassen konnte, kann der Bestandnehmer schadenersatzpflichtig werden.
4. Der Bestandgeber haftet nicht für nicht von ihm verschuldete Schäden durch Diebstahl, Vandalismus, Brand oder sonstige Immissionen an den vom Bestandnehmer eingebrachten Gegenständen.
5. Im Übrigen ist der Bestandnehmer dem Bestandgeber gegenüber für jede Beschädigung der Bestandsräume, der Gemeinschaftseinrichtungen und -flächen sowie sämtlicher zu dem Gebäude gehörenden Anlagen samt Nebeneinrichtungen etc. verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn und seiner Mitbewohner schuldhaft verursacht wurde.
6. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nur in einem solchen Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.
7. Der Bestandnehmer ist nur mit vorheriger Zustimmung des Bestandgebers berechtigt, an und in dem Bestandgegenstand bauliche Veränderungen an der Substanz vorzunehmen, es sei denn, es handelt sich um geringfügigste und vernachlässigbare Veränderungen, die niemandes Interessen zu berühren geeignet sind.
8. Wird die Zustimmung erteilt, trägt dafür sämtliche Kosten der Bestandnehmer, den auch die volle Haftung für alle daraus entstehenden Schadenersatzansprüche trifft. Sämtliche hierfür erforderlichen behördlichen Genehmigungen – deren Erteilung eine Bedingung der Zustimmung des Bestandgebers bildet – sind vom Bestandnehmer auf eigene Kosten und Risiko zu erwirken. Der Bestandnehmer wird dem Bestandgeber die für eine allfällig erforderliche Änderung von behördlichen Genehmigungen, Dokumenten und Plänen anfallenden Kosten ersetzen.
9. Das Anbringen von Satellitenantennen und sonstigen Antennenanlagen aller Art an der äußeren Hülle des Bestandgegenstandes ist unzulässig. Es wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass ein Kabelanschluss in der Bestandeinheit vorhanden ist.
10. Fliesen dürfen bei sonstigem Schadenersatz nicht angebohrt werden.
11. Der Bestandnehmer wird insbesondere darüber aufgeklärt, dass die Wohnungstrennwände zwar in Massivziegelbauweise ausgeführt sind, jedoch aus wärmetechnischen und schalltechnischen Gründen mit einer vorgesetzten Gipskartonvorsatzschale versehen sind. Der Bestandnehmer hat daher beim Anbringen von Bildern und Einbaumöbel dafür Sorge zu tragen, dass hierfür

derartige Materialien Verwendung finden die der Rigipskartonvorsatzschale keinen Schaden zufügen.

12. Kommt der Bestandnehmer seinen in den vorstehenden Absätzen näher angeführten Verpflichtungen trotz Mahnung und Setzen einer Nachfrist nicht nach, ist der Bestandgeber neben anderen Rechtsschritten berechtigt, auf Kosten des Bestandnehmers die erforderlichen Arbeiten zu veranlassen und zur Kostendeckung u.a. die Kautions in Anspruch zu nehmen.
13. Der Bestandnehmer hat das Betreten des Bestandgegenstandes durch den Bestandgeber oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Bestandnehmers nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind; er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Bestandgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:
 - a. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Bestandrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses, an seinem Bestandgegenstand oder anderen Bestandgegenständen oder zur Behebung von Schäden des Hauses notwendig oder auch nur zweckmäßig ist;
 - b. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Bestandrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Bestandgegenstand ausgehenden Lästigkeit oder Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem seinem oder einem anderen Bestandgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Bestandrechts zur Folge hat.
14. Bei Ausfall von technischen Anlagen, fallweise Störungen in den Versorgungseinrichtungen, insbesondere in der Strom- oder Wasserzufuhr bzw. Versorgung mit Fernwärme, aber auch bei Beeinträchtigungen durch Adaptierungsarbeiten, kann der Bestandnehmer gegenüber dem Bestandgeber keine Rechtsfolgen ableiten. Der Bestandgeber ist jedoch verpflichtet, umgehend Abhilfe zu schaffen.
15. Der Bestandgeber ist berechtigt, Schäden am Bestandsobjekt, die durch den Mieter oder sonstige dritte Personen die in der Sphäre des Mieters gelegen sind, nach frustriertem schriftlichen Schadenbehebungsbegehren, nach einer Frist von drei Wochen, die nötigen Schadensbehebungen zu Lasten und Kosten des Bestandnehmers an befugte Firmen in Auftrag zu geben.
16. Die Bestandnehmer haben aus eigenem ihre eigenen Terrassen und Balkone von Schnee zu säubern. Nachdem eine Säuberung von Schnee in die darunter liegenden Gärten erfolgen kann, haben die Bestandnehmer von Erdgeschoßwohnungen dies zu dulden. Die Bestandnehmer von Terrassen und Balkonen versprechen die Entsorgung von Schnee mit größtmöglicher Rücksicht durchzuführen.
17. Das Anbringen von Markisen darf nur in Absprache und unter Aufsicht der Hausverwaltung erfolgen.

12. Unterbestand - Rechtsnachfolge - Überbelag

Die gänzliche Unterbestandgabe des Bestandgegenstandes und jede sonstige gänzliche Weitergabe des Bestandgegenstandes sind ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung des Bestandgebers unzulässig.

Im Falle einer berechtigten Weitergabe haftet der Bestandnehmer für die Einhaltung des gegenständlichen Bestandvertrages durch den Dritten sowie für die termingerechte Räumung durch den Dritten bei Beendigung des Vertragsverhältnisses.

Im Falle des Ablebens des Bestandnehmers geht dieser Vertrag auf seine Erben über, sofern diese nicht binnen 14 Tagen dem Bestandgeber gegenüber erklären das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen.

Unzulässig ist die Überbelegung der Wohnung. Diese liegt vor wenn die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen die Anzahl der Schlafräumlichkeiten um 1,5 übersteigt. Kinder bis zum vollendeten 18 Lebensjahr werden als eine halbe Person gezählt.

13. Beendigung des Bestandverhältnisses

1. Aufkündigung durch den Bestandgeber:

Der Bestandgeber kann – wie gesetzlich vorgesehen – aus allen nach dem Gesetz anerkannten wichtigen Gründen den Bestandvertrag kündigen, insbesondere (wie hier bloß beispielhaft festgehalten ist) wenn

- a. der Bestandnehmer trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist;
- b. der Bestandnehmer vom Bestandgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Bestandgegenstand in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Bestandgeber oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Bestandnehmers steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich;
- c. der Bestandnehmer den Bestandgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen dringend benötigt oder, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Bestandnehmers oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden;
- d. die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des bisherigen Bestandnehmers nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen dienen;
- e. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Bestandnehmers oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet wird, es sei denn, dass der Bestandnehmer zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist;

- f. die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, dass der Bestandnehmer nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist;
2. Überdies vereinbaren die Vertragsteile, dass es für den Bestandgeber einen Kündigungsgrund bildet, wenn ein Umstand eintritt, der in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Bestandverhältnisses für den Bestandgeber oder für sein Unternehmen, für das der Bestandgeber (Unterbestandgeber) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist. Als wichtig und bedeutsam wird der Verkauf der Wohnung vereinbart, wenn dieser bei Aufrechterhaltung der Vermietung einen nicht bloß vernachlässigbaren Mindererlös erbringt.
 3. Vorzeitige (fristlose) Auflösung aus wichtigem Grund:
Der Bestandgeber kann überdies die sofortige Aufhebung des Vertrages erklären, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblichen nachteiligen Gebrauch davon macht; wenn er nach geschehener Einmahnung mit der Bezahlung des Mietzinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des nächsten Termins den rückständigen Mietzins nicht vollständig entrichtet hat.
 4. Besichtigung des Bestandgebers und Beendigung des Bestandverhältnisses
 - a. Der Bestandgeber hat das Recht, den Bestandgegenstand gegen vorherige schriftliche Ankündigung bei Vorliegen wichtiger Gründe zu besichtigen.
 - b. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die periodisch wiederkehrende Überprüfung des Zustandes des Bestandgegenstandes.
 - c. Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist der Bestandgegenstand rein, mit allen Schlüsseln in ordnungsgemäßem Zustand an den Bestandgeber zu übergeben. Spuren üblicher Abnutzungserscheinungen schaden der Ordnungsmäßigkeit grundsätzlich nicht. Wohl aber wird der Bestandnehmer die Wände und Decken des Bestandgegenstandes zur Gänze neu und fachgerecht weiß ausmalen (lassen).
 5. Der Bestandnehmer ist berechtigt, Einrichtungen und Adaptierungen die von ihm hergestellt worden sind und ohne Schädigung der Substanz demontierbar sind, wieder zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Bestandnehmers sind, soweit es nicht um notwendige Adaptierungen, welche der Bestandgeber selbst zu leisten verpflichtet gewesen wäre, handelt, ganz oder teilweise nach Wahl des Bestandgebers unentgeltlich im Bestandgegenstand zu belassen oder vom Bestandnehmer auf eigene Kosten zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu entfernen.
 6. Wird bei Beendigung des Bestandverhältnisses die Räumung und Rückgabe des Bestandgegenstandes verzögert oder verweigert der Bestandgeber die Übernahme des Bestandgegenstandes wegen eines vertragswidrigen Zustandes, hat der Bestandnehmer dem Bestandgeber für die Dauer der Vorenthaltung, d.h. bis zur ordnungsgemäßen Rückgabe, eine Nutzungsentschädigung zu bezahlen. Der Berechnung der Nutzungsentschädigung wird der Hauptmietzins der letzten Verrechnungsperiode zuzüglich der jeweiligen Nebenkosten zu Grunde gelegt. Darüber hinaus haftet der Bestandnehmer für alle weitergehenden Schäden oder Rechtsfolgen, die aus der Verzögerung, der Räumung und ordnungsgemäßen Rückgabe erwachsen. Auf die Berechnung, Fälligkeit und Zahlungsmodalitäten der zu leistenden Nutzungsentschädigung sind die diesbezüglichen, für das Entgelt vereinbarten Bestimmungen sinngemäß anzuwenden. Der Bestandnehmer verpflichtet sich darüber hinaus für die Dauer der Vorenthaltung eine vom Verschulden des Bestandnehmers unabhängige Pönale in Höhe der Nutzungsentschädigung zu bezahlen. Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen wird hierdurch nicht ausgeschlossen.

7. Der Bestandnehmer haftet dem Bestandgeber gegenüber, dass sich bei bzw. nach Beendigung des Bestandverhältnisses, nach dem vereinbarten Räumungstichtag weder im Bestandgegenstand noch sonst im Hause oder am Gelände der Liegenschaft, Fahrnisse, die in seinem Eigentum oder Verfügungsgewalt stehen oder standen und an denen Dritte Rechte, welcher Art auch immer erworben haben, befinden werden.
Sollten dennoch Fahrnisse zurückgelassen werden, erklärt der Bestandnehmer ausdrücklich, dass diese in seinem Eigentum stehen und er sein Eigentum im Sinne des § 362 ABGB aufgibt. Der Bestandnehmer erklärt ausdrücklich gleichzeitig sein Einverständnis zur Räumung und Entsorgung dieser Fahrnisse auf seine Kosten. Der Bestandgeber wird diese Räumung und Entsorgung auf Gefahr und Kosten des Bestandnehmers in dessen unter einem erteilten Auftrag durchführen. Der Bestandnehmer hält den Bestandgeber für allenfalls daraus resultierende Ansprüche Dritter schad- und klaglos. Ist kein Räumungstichtag vereinbart worden, so gilt der letzte Tag des zu Ende gehenden Bestandverhältnisses als Räumungstichtag.
8. Der Bestandnehmer erklärt sich schon heute bereit, im Falle einer Aufkündigung des Bestandverhältnisses einem vom Bestandgeber namhaft gemachten Immobilienmaklerunternehmen gegen vorherige Ankündigung während der letzten drei Monate der Kündigungsfrist werktags zumindest ein Mal wöchentlich, im letzten Monat der Kündigungsfrist zumindest zwei Mal wöchentlich gegen vorherige genaue Terminvereinbarung Zutritt zum Zwecke der Besichtigung in der Zeit zwischen 09.00 Uhr und 19.00 Uhr zu gewähren. Der Bestandnehmer hat einen von zumindest drei an verschiedenen Werktagen befindlichen Terminvorschlägen anzunehmen, widrigenfalls eine Pönale in Höhe von € 200,00 verrechnet wird. Die Besichtigungstermine werden mit einer Dauer von längstens 30 Minuten limitiert.
9. Für den Fall, dass für die Übergabe des Bestandgegenstandes keine anderen schriftlichen Vereinbarungen getroffen wurden, gilt als Übergabestichtag der Kündigungstermin um 18.00 Uhr desselben Tages. Sollte der letzte Tag der Kündigungstermin auf einen Sonn- oder Feiertag fallen, so gilt als Übergabestichtag der erste vorangehende Werktag.

14. Zustimmungserklärung

Der Bestandnehmer erteilt gemäß § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Bestandobjekts, insbesondere zu Maßnahmen von weiteren künftigen Standardanhebungen.

Die Kosten für den Betrieb solcher Neuerungen werden dann als weitere Betriebskosten vereinbart wenn Sie vom Gesetzgeber als Betriebskosten im Betriebskostenkatalog der §§ 21 bis 24 MRG enthalten sind.

Des Weiteren ist der Bestandgeber bei der Verletzung dieser Vertragsbestimmung, unabhängig von der Geltendmachung des ihm tatsächlich entstandenen Schadens, zur Forderung einer Pönale, welche mit € 3.000,00 einvernehmlich bestimmt wird, berechtigt. Die Höhe der Pönale unterliegt der Wertsicherung im Sinne dieses Vertrages.

15. Hausordnung

1. Soweit in diesen Bestimmungen des Vertrages über das Verhalten des Bestandnehmers nicht bereits Regelungen enthalten sind, ist die anhängende Hausordnung vollwertiger Bestandteil des Bestandvertrages.

2. Der Bestandnehmer verpflichtet sich, diese selbst zu befolgen und für deren Einhaltung durch seine Mitbewohner und Besucher Sorge zu tragen.
3. Das Halten von Heimtieren ist gestattet. Das Halten von Haus- und anderen Tieren ist nur nach ausdrücklicher Genehmigung durch den Bestandgeber und im Rahmen und Umfang des bestimmungsgemäßen Gebrauchs gestattet. Der Bestandgeber behält sich das Recht vor, das Halten von Haustieren im Einzelfall zu untersagen.
 - a. Als Heimtiere gelten jene Tiere, die ihrer Art und Rasse nach geeignet sind im Wohnungsbereich gehalten zu werden. Dazu zählen
 - Hamster,
 - Meerschweinchen,
 - Kanarienvögel, Wellensittiche und in ihrer Haltung vergleichbare Vögel,
 - Zierfische.
 - b. Als Haustiere gelten
 - Hunde
 - Katzen,
 - Kaninchen.
4. Das Halten von Nutz- und Wildtieren, sowie allen Tieren von denen eine Gefährdung oder Belästigung ausgeht ist generell untersagt. Dazu gehören insbesondere aber nicht ausschließlich
 - Pferde, Esel, Schweine, Schafe, Ziegen, Geflügel,
 - Mäuse, Ratten, Hasen,
 - Schlangen, Spinnen, Reptilien.
5. Der Bestandnehmer haftet für alle durch in seiner Obsorge befindlichen Tiere verursachten Schäden. Dies gilt insbesondere für zerkratzte Holzböden.

Angaben zum Heimtier / Haustier _____

16. Allgemeine Bestimmungen

1. Alle mit der Vergebührung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren, Auslagen und Nebenkosten trägt der Bestandnehmer, welche sich aus den Kosten der Finanzamtsgebühr in der Höhe von € _____ zusammensetzen.
2. Soweit die Mietpartei („Bestandnehmer“) eine Personenmehrheit darstellt, treffen sie alle in diesem Vertrag hierzu in Betracht kommenden Verpflichtungen zur ungeteilten Hand.
3. Vor Abschluss dieses Vertrages getroffene, schriftliche oder mündliche, weiterhin gültige, in diesem Vertrag sonst nicht enthaltene Vereinbarungen sind:
4. Eine Änderung dieses Vertrages kann nur ausdrücklich vereinbart werden.
5. Der Bestandnehmer nimmt zur Kenntnis, dass die Angestellten des Bestandgebers oder seine Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Bestandnehmer mündlich zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

6. Die allfällige Rechtsunwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen hat keinen Einfluss auf den Bestand des gesamten übrigen Vertragsverhältnisses.
7. Rechtsunwirksame Bestimmungen sind durch andere zu ersetzen, die dem Willen der Parteien Rechnung tragen und geeignet sind, ein gleiches wirtschaftliches Ergebnis herbeizuführen.
8. Änderungen der Anschrift der Vertragspartner sind dem anderen Teil schriftlich bekannt zu geben, widrigenfalls Postsendungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.
9. Der Bestandnehmer hat eine Haushaltsversicherung und eine private Haftpflichtversicherung zur Abwehr oder Ersatz von Schadenersatzansprüchen gegen ihn abzuschließen und über Verlangen dem Bestandgeber vorzulegen.
10. Es herrscht Willensübereinstimmung, dass der Bestandvertrag erst nach Setzung der Unterschriften des Bestandnehmers und des Bestandgebers Rechtsgültigkeit erlangt.
11. Vorstehender Vertrag wurde vor der Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.
12. Der Bestandnehmer ist für die rechtzeitige polizeiliche An- und Abmeldung seiner im Haushalt lebenden Personen verantwortlich. Meldezettel sind dem Bestandgeber und/oder dessen Verwalter vorzulegen. Die im Haushalt lebende Personenanzahl darf die Anzahl der Wohnräume vermehrt um eins nicht übersteigen.
13. Der Bestandnehmer ist mit der automationsunterstützten Verarbeitung und Übermittlung der ihn betreffenden Daten an Behörden, den Bestandgeber und dessen bevollmächtigte Personen einverstanden.
14. Die dem Bestandnehmer ausgehändigten Schlüssel (auch jene für technische Zutrittssysteme) dürfen von diesem weder kopiert, weitergegeben oder zweckentfremdet werden. Bei Verlust hat dies der Bestandnehmer umgehend telefonisch beim Bestandgeber zu melden. Der Bestandnehmer hat die Kosten, die durch den Verlust entstehen oder entstanden sind, zu tragen.
15. Dieser Bestandvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jeder Vertragsteil je ein Exemplar erhält. Beide Originale werden von beiden Vertragspartnern auf jeder abgestempelten Seite unterzeichnet, wobei sich beide Teile verpflichten, den Inhalt dieser Vereinbarung in welcher Form auch immer (schriftlich, mündlich etc.) nicht an unbeteiligte Dritte weiterzuleiten.
16. Folgende Schlüssel werden dem Bestandnehmer ausgehändigt:
Anzahl/Stück 3

Leibnitz,
am _____

Der Bestandnehmer

Hr. Herker Paul

Der Bestandgeber

Hr. Rath Manuel

Hausordnung

Diese Hausordnung soll mithelfen, das Zusammenleben aller Bestandnehmer sowie ihrer Mitbenutzer so problemlos und angenehm wie möglich zu gestalten. Wie überall, wo Menschen zusammenleben, sind gegenseitige Rücksichtnahme und Verständnis aber auch die Beachtung der jeweiligen Rechte und Pflichten die besten Voraussetzungen für ein reibungsloses Miteinander im Haus. Diese Hausordnung ist daher auch ein Bestandteil des Bestandvertrages.

Seien Sie sich bewusst, dass jede noch so ambitionierte und detaillierte Hausordnung nur dann ihren Zweck erfüllen kann, wenn sich die Hausbewohner ihrer Eigenverantwortung für ein gedeihliches Zusammenleben bewusst sind und die Hausordnungsregeln angenommen und gelebt werden.

Alle behördlichen Vorschriften, insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde etc., sind von den Bestandnehmern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Bestandvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.

1. Benützung der Bestandsräume

Der Bestandnehmer ist verpflichtet, den Bestandgegenstand instand zu halten und die gemieteten Räume ausreichend zu lüften, zu beheizen und zu reinigen. Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räumlichkeiten auftritt. Terrassen, Loggien und Balkone sind sauber zu halten und im Winter von Schnee frei zu machen. Die Anbringung von Markisen, Windschutzwänden, Verkleidungen, Antennen, Satellitenanlagen, Veränderungen an den Außenfenstern, Anbringen von Schildern, Reklamezeichen, Anzeigen, Schaukästen etc. am und im Haus sowie das Aufstellung von Motoren und Maschinen bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Bestandgebers.

Der Bestandnehmer hat für vollkommen sichere Befestigung derselben sowie von Blumenbehältern und dergleichen zu sorgen. Bei ihrer Beseitigung ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

2. Benützung der Allgemeinen Teile der Liegenschaft

Stiegen, Gänge, Höfe und Grünanlagen sind im Interesse aller Bestandnehmer sauber zu halten. Der Verursacher hat jede über die normale Benützung hinausgehende Verunreinigung selbst zu beseitigen, Beschädigungen werden auf Kosten des Verursachers behoben. Bestandnehmer, die trotz wiederholter Ermahnung die Gemeinschaftsräume und -anlagen nicht ordnungsgemäß benützen beziehungsweise das Gemeinschaftsleben stören, müssen damit rechnen, im Interesse der Hausgemeinschaft von der Benützung der betreffenden Räume ausgeschlossen zu werden.

3. Grünanlagen

Die Grünanlagen sind sauber zu halten. Sie dürfen durch sportliche Betätigung, durch Überfahren und Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht zerstört werden.

4. Kinderspielplätze

Die Benützung der Kinderspielplätze und seiner Anlagen erfolgt auf eigene Gefahr. Eltern haften für ihre Kinder. Die Benützung dieser Anlagen ist nur den Bestandnehmern oder den Wohnungsinhaber und Ihren Familienangehörigen gestattet. Dieses Benutzungsrecht ist nicht Bestandteil des Bestandrechts. Spielgeräte und Sandkisten sind schonend zu behandeln. Offensichtliche Schäden sind bei Kenntnis unverzüglich dem Hausbesorger oder der Hausverwaltung zu melden.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass Hunde im gesamten Areal an der Leine geführt werden und nicht die Grünflächen verunreinigen oder beschädigen.

5. Gartenparzellen

Die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Gartenparzellen sind von den Bestandnehmern der Wohnungen sauber und gepflegt zu halten. Bauliche Veränderungen dürfen ohne Rücksprache mit dem Bestandgeber und dessen ausdrücklicher Bestätigung nicht vorgenommen werden. Das Halten von Tieren innerhalb der Gartenparzelle ist verboten. Der Rasen, die Sträucher und die Bäume sind vom Bestandnehmer zu pflegen. Das Anpflanzen oder Setzen von neuen zusätzlichen Pflanzen aller Art ist nur nach Rücksprache mit dem Bestandgeber erlaubt.

6. Fahrzeuge

Kraftfahrzeuge dürfen nur auf den in Bestand gegebenen Abstellplätzen oder auf anderen dafür vorgesehenen Abstellplätzen abgestellt werden. Das Parken vor oder auf Wegen, Allgemeinflächen, Einfahrten oder Feuerwehrezufahrten ist nicht gestattet und bedingt, dass das Kraftfahrzeug zur Gewährleistung der Sicherheit umgehend und ohne Vorwarnung auf Kosten des Bestandnehmers im Auftrag des Bestandgebers abgeschleppt werden kann.

Die Höfe und Gärten der Wohnhausanlage dürfen weder mit Kraftfahrzeugen noch mit sonstigen Fahrzeugen (ausgenommen Spezialfahrzeuge von Behinderten sowie übliche Fahrzeuge für Kinder) befahren werden. Das Reinigen und Reparieren der Kraftfahrzeuge sowie das Laufenlassen von Motoren in Höfen und Gärten ist verboten.

Die Bestandnehmer verpflichten sich, dafür Sorge zu tragen, dass ihre Kinder mit ihren Fahrrädern nicht zwischen den am Parkplatz und/oder Carports abgestellten Fahrzeugen herumfahren oder in diesen Bereichen spielen. Für Beschädigungen an den Kraftfahrzeugen kommen die Eltern auf.

7. Sanitäre Anlagen

Die Toiletten sind nicht zur Entsorgung von Abfällen (z. B. Lebensmittelresten, Katzenstreu) oder anderen festen Gegenständen geeignet. Schäden an der Toilettenanlage hat der Bestandnehmer so rasch wie möglich beheben zu lassen.

8. Wasserverbrauch

Im Sinne der von allen Bestandnehmern zu tragenden Kosten sowie eines schonenden Umgangs mit natürlichen Ressourcen ist jede Wasserverschwendung zu vermeiden. Undichte Stellen (z. B. Toilettenspülung) sind erforderlichenfalls rasch zu dichten.

9. Rauchfangkehrerarbeiten

Der Bestandnehmer hat dem Rauchfangkehrer zu den angekündigten Überprüfungs- und Kehrterminen den Zugang zu den im Bestandgegenstand gelegenen Kehrstellen und Feueranlagen zu ermöglichen.

10. Brandschutz

Treppen und Gänge, Dachböden, Zugänge zu Kellerabteilen etc. dürfen nicht mit Möbeln, Fahrrädern oder sonstigen Gegenständen verstellt werden. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangasanlagen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Im Übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosionsstoffen u. Ä. inner- und außerhalb der Bestandsräume ausnahmslos untersagt. Das Hantieren mit offenem Feuer und das Rauchen ist aus Gründen des Brandschutzes, aber auch der Rücksichtnahme auf Nichtraucher, in allen nicht in Bestand genommenen Räumen, also auch in den Aufzügen, verboten!

11. Müll und Abfälle

Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten. Das Ablagern von Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. ist in allen Teilen der Liegenschaft – auch neben den Müllcontainern – untersagt. Das Füttern von Tieren in der Anlage, insbesondere von Tauben, ist aus Gründen der Hygiene und des Gesundheitsschutzes verboten!

Aufzugsanlage

Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benutzen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

12. Waschküche

Die Einteilung der Waschtage und die Benützung des Trockenbodens führt der Hausbesorger oder sonst damit Beauftragte im Einvernehmen mit den Bestandnehmern durch. Wäsche darf nur an den hierzu bestimmten Orten (Trockenraum, Wäschehängeplatz, Wäschespinne) zum Trocknen aufgehängt werden. Der nachfolgenden Partei ist rechtzeitig der nötige Platz zum Trocknen zur Verfügung zu stellen. Das Waschen für hausfremde Personen ist nicht erlaubt. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist verboten.

13. Tierhaltung

Das Halten von Nutz- und Wildtieren (Schlange, Spinnen, etc.) sowie allen Tieren von denen eine Gefährdung oder Belästigung anderer Bestandnehmer ausgeht ist grundsätzlich untersagt. Hunde sind in der Wohnhausanlage an der Leine zu führen. Auf Kinderspielplätzen gilt ausnahmslos Hundeverbot. Durch Tiere verursachte Verunreinigungen sind dem Besitzer auf eigene Kosten zu beseitigen. Ergeben sich aus der Haltung eines Tieres begründete Beschwerden, sind die Ursachen vom Tierhalter abzustellen. Geschieht das nicht, wird die Tierhaltung untersagt und das Tier ist vom Tierhalter aus dem Bestandgegenstand zu entfernen.

14. Ruhestörungen

Jeder Bestandnehmer soll in Ruhe leben und wohnen dürfen. Daher lautet eine der wichtigsten Regeln für ein reibungsloses Zusammenleben: Mit Rücksicht auf die anderen Bestandnehmer ist sowohl im Haus wie auch in den angrenzenden Außenanlagen jeder unnötige Lärm zu vermeiden.

Auch in der Wohnung sind Geräusche, die andere Bestandnehmer belästigen (Türenzuschlagen, Musizieren, Radio- beziehungsweise Fernsehempfang mit hoher Lautstärke, Verwendung unge-dämpfter Maschinen und so weiter), zu vermeiden.

Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.

Ebenso elementar wie dieses Ruhebedürfnis erwachsener Hausbewohner ist aber auch das Bedürfnis unserer Kinder nach Spiel und Bewegung. Spielplätze, Freiflächen und dergleichen, auf denen sie diese Bedürfnisse ausleben können, sind ein wichtiger Bestandteil ihrer Entwicklung. Die von Spielplätzen und anderen Freiflächen ausgehenden Geräusche sind daher nicht als unnötiger Lärm anzusehen.

15 . Sonstige Störungen

Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 Uhr bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 Uhr bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen. Selbiger Zeitrahmen gilt für das Einwerfen von Altglas in die dafür vorgesehenen Container. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstigem Verbreiten von Flüssigkeiten, übel riechenden oder gesundheits-schädlichen Substanzen etc.

16. Sicherheit

Haustüren, Kellereingänge und Hoftüren sind in der Zeit von 22 bis 6 Uhr geschlossen zu halten. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Bestandgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.

- **Abwesenheit des Bestandnehmers**

Bei längerer Abwesenheit der Benützer sind die Wasserleitungen abzusperren sowie aus Sicherheitsgründen die Hausverwaltung zu informieren, wo sich die Wohnungs- beziehungsweise Kellerschlüssel befinden.

- **Geltung der Hausordnung**

Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Bestandnehmer des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, für die von diesen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.

Informationsblatt für BestandnehmerInnen

Information über Instandhaltungs- und Wartungspflichten

Stichwort	Aufgaben/Bemerkungen	Zuständigkeit der Wartung und Instandhaltung - Zahlung	
		Mieter	Eigentümer/ Hausverwaltung
Dach			
Glasdächer	Dichtungen und Gummiauflager kontrollieren (Beschädigungen durch Temperaturunterschiede und UV-Licht möglich)		x
Dachdeckung Verblechungen	Jährliche Überprüfung und Wartung Bei hohen Schneelasten: Dachflächen, Terrassen und Balkone abschaufeln; Eisrückstau vermeiden, Schneefänger auf Beschädigungen prüfen, Blechan-schlüsse kontrollieren.		x
Rinnen und Abläufe	Regelmäßige Reinigung von Rinnen, Gullys, Hofein-läufen		x
Blitzschutz	Regelmäßige Prüfung; Messung alle 3 Jahre		x
Lichtkuppeln/ Flachdach	Bei hohen Schneelasten unbedingt abschaufeln.		x
	Regelmäßige Reinigungsintervalle, zumindest alle 2 Jahre Durchspülen der Terrassenbeläge und der Flachdachentwässerungen (Überprüfen der Gullys, Speier, Einlaufkessel). Keine flächendichten Beläge auf Holzpfostenbeläge bzw. offene Betonplatten verlegen, die den Abfluss des Dachwassers behindern, bzw. die Holzoberflä-che des Pfostenbelages zerstören.		x
Fugen	Abgedichtete Fugen (zumeist Silikonfugen) sind Wartungsfugen und müssen regelmäßig kontrolliert und gegebenenfalls saniert und neu abgedichtet werden.		x
Fassade/äußere Gebäudeteile			
Kontrollfunktion Mängelmeld- un- gen Schäden	Ständige Kontrolle und sofortige Meldung von Schä-den der Mieter an die Hausverwaltung sowie Selbst-kontrolle. Begehung durch Hausverwaltung.		x
Rauchabzüge Notbeleuchtung	Ständige Funktionsprüfung.		x
Holzbauteile	Holzbauteile wie z.B. Fenster, Schalungen, Zäune etc. regelmäßig kontrollieren und rechtzeitig nach-streichen.		x
Fassade Gesimse	Fassade- und Gesimseschäden, insbesondere das Lösen größerer Teile, sind unverzüglich der Haus-verwaltung zu melden.		x

Stichwort	Aufgaben/Bemerkungen	Zuständigkeit der Wartung und Instandhaltung - Zahlung	
		Mieter	Eigentümer/ Hausverwaltung
Fugen	Abgedichtete Fugen (zumeist Silikonfugen) sind Wartungsfugen und müssen regelmäßig kontrolliert und gegebenenfalls saniert und neu abgedichtet werden.		x
Außenanlage			
Außenbeleuchtung	Dichtungen kontrollieren (Beschädigungen durch Temperaturunterschiede und UV-Licht möglich). Wartung der Leuchtmitteltype laut Bedienungsanleitung.		x
Außengeländer	Kontrolle auf mechanische Beschädigung (Rost) bei verzinkten oder beschichteten Geländern/Stahlbauteilen.		x
Gartenwasser	Absperren/Entleeren vor Winterbeginn sofern kein winterfestes Sperrventil vorhanden ist.		x
	Absperren/Entleeren individueller Anschlüsse vor Winterbeginn sofern kein winterfestes Sperrventil vorhanden ist	x	
Spielplatzeinrichtung	Wartungsvertrag — Prüfung gemäß ÖNORM S 4235 (wöchentliche Sichtprüfung, 3-monatige Bestandsprüfung, jährliche Hauptprüfung).		x
Fluchtwege	Dürfen nicht verstellt werden. Zu den Fluchtwegen gehören insbesondere Stiegenhäuser.	x	x
Brandschutztüren	Ständige Funktionskontrolle (selbstschließend).	x	x
Kanal	Reinigen der Fäkalschächte und Kanäle alle 4-5 Jahre, sowie der Ablaufrohre und Hauptablaufstränge alle 5-10 Jahre; Reinigen der Hofeinfälle, Sandfänge und Regenschächte alle 2-4 Jahre.		x
Kanal, Rückstauklappe	Wartung laut Wartungsvorschriften des Herstellers.		x
Winterdienst	Streusalz zur Eiskämpfung darf nur dann verwendet werden, wenn die StreusalzVO aufgehoben wird. Andernfalls sind biologisch abbaubare Streumittel oder Streusplitt einzusetzen.	x	x
Wohnungen			
Kontrollfunktion Mängelmeldungen Schäden	Ständige Kontrolle und sofortige Meldung von Schäden der Mieter an die Hausverwaltung sowie Selbstkontrolle. Begehung durch Hausverwaltung.	x	
Risse	Haarrisse im Putz und in Gipskartonplatten entstehen unvermeidlich und begründen keine Gewährleistungsansprüche oder Instandhaltungspflicht durch den Vermieter.	x	
Zwangsentlüftung Bad/WC	Laufende Funktionsüberprüfung. Reinigen des Filtervlieses. Fehlende Entlüftung kann zu Feuchtigkeitsschäden führen.	x	

Stichwort	Aufgaben/Bemerkungen	Zuständigkeit der Wartung und Instandhaltung - Zahlung	
		Mieter	Eigentümer/ Hausverwaltung
Warmwasserboiler	Wartung lt. Herstellerangaben. Entkalken nach Erfordernissen. Warmwasserboiler mit richtigen Temperaturen betreiben: Nicht überhitzen, kein permanenter Niedrigtemperaturbetrieb (Legionellengefahr).	x	
Armaturen Bad/WC	Undichte Armaturen müssen durch einen befugtes Installateur Unternehmen neu abgedichtet oder getauscht werden. Entkalken der Auslaufhähne nach Erfordernis.	x	
Untertischspeicher	Wartung lt. Herstellerangaben.	x	
Silikonfugen in Nassräumen	Silikonfugen sind Wartungsfugen und müssen ständig kontrolliert und gegebenenfalls saniert werden.	x	
Siphone und Bodengullys	Wenn diese länger nicht benützt werden, trocknet der Geruchsverschluss aus, daher Wasser nachfüllen, sonst Geruchsentwicklung. Siphone u, Gullys regelmäßig reinigen.	x	
Wasserdruck	Bei mangelhaftem Wasserdruck: Hausanschlussfilter reinigen		x
	Siebe in Armaturen reinigen bzw. entkalken / erneuern	x	
Parkettböden	Siehe Pflegerichtlinien des Bodenlegers und beiliegende Information über Holzfußböden. Keine Tiernahrungsgefäße direkt auf den Holzboden stellen. Fenster, besonders Dachflächenfenster bei Verlassen der Wohnung schließen. Holzböden nur mit nelfeuchtem Tuch wischen. Beschädigte Versiegelung sofort sanieren.	x	
Fliesenböden	Feucht wischen.	x	
Küchen	Wartung lt. Hersteller.	x	
Dunstabzüge	Filter regelmäßig erneuern (Brandgefahr!).	x	
Leerstehende Wohnungen	Leerstehende Wohnungen lüften und beheizen. Regelmäßig kontrollieren. Auch bei Abwesenheit von Mietern durch Urlaub und dgl.	x	
Wohnungs-Inbetriebnahme	Wohnungen möglichst sofort in Betrieb nehmen. Mängel sofort melden.	x	
Heizkörper	Heizkörper vor Beginn der Heizperiode entlüften, sofern dieser sich nicht ausreichend erwärmt.	x	
Etagenheizung	Wartung lt. Hersteller.		x
Kamine	Inbetriebnahme an Hausverwaltung und Rauchfangkehrer melden. Kaminmauerwerk nicht anstemmen. Wurde der Kamin angestemmt umgehend Hausverwaltung verständigen (Vergiftungsgefahr!).	x	
Waschmaschinen	Nur Geräte mit Aqua-Stopp verwenden.	x	
Wäsche trocknen	Auf Grund der Feuchteintragung nach Möglichkeit nicht in der Wohnung Wäsche trocknen. Trockner, Trockenräume oder Wäschebehänge benutzen.	x	

Stichwort	Aufgaben/Bemerkungen	Zuständigkeit der Wartung und Instandhaltung - Zahlung	
		Mieter	Eigentümer/ Hausverwaltung
Fenster und Türen	Anfangs mit geeigneten Pflegemitteln behandeln, später nur mehr feucht wischen. Von Zeit zu Zeit mit speziellem Pflegemittel behandeln.	x	
	Einstellen der Beschläge. Kontrolle der Dichtungen alle 3-5 Jahre.	x	
Fensterwartung und Pflege	Beschläge jährlich lt. Herstellerangaben mit Nähmaschinenöl oder Vaseline behandeln. Keine lösungsmittelhaltigen, scheuernden oder kratzenden Pflegemitteln verwenden. Siehe beiliegende Pflegeanleitung.	x	
Sprechanlage, Türschilder	Auswechseln der Namensschilder nur lt. Angabe der Hausverwaltung. Kein Überkleben.	x	
Tapezierung	Frühestens nach 2 Jahren Wandtapeten anbringen, sofern vom Vermieter überhaupt erlaubt.	x	
Anstriche	Bekanntgabe der Wand-Anstriche (Leim-, Kalk- oder Dispersionsfarben) sowie eventuell der Türanstriche (Kunstharz- oder Acrylfarben).	x	
Sonstiges			
Feuerlöscher	Überprüfung lt. Angabe auf Plaketten. Prüfung auf Vollständigkeit.		x
Strom	Bei Funktionslosigkeit prüfen, ob alle Sicherungen eingeschaltet sind (Wohnungsverteilerkasten) bzw. ob die Hauptsicherungen im Hauptverteiler eingeschaltet sind (Schalthebelzug im Hauptverteilerkasten im Stiegenhaus bzw. Allgemeinbereich)	x	
FI-Schutzschalter	Bedienung lt. Bedienungsanleitung. Funktion halbjährlich durch Betätigten Prüfen.	x	
Lichtschalter / Steckdosen	Bedienung und Pflege laut Bedienungsanleitung.	x	
Lüftungssystem	Wartung lt. Herstellerangaben. Filter regelmäßig reinigen.		
Heizungsanlage	Wartung durch befugtes Unternehmen.		x
Rauchmelder	Wartung lt. Herstellerangaben. Jährliche Prüfung durch Fachfirma.		x
Rauchabzugstaster	Wartung lt. Herstellerangaben. Halbjährliche Funktionsprüfung.		x
Notbeleuchtung	Wartung lt. Herstellerangaben. Prüf- und Wartungsbücher führen.		x
Anlagebücher der Elektroinstallationen	Anlagebuch muss bei jedem Sicherungskasten aufliegen. Wiederkehrende Kontrolle alle 3 Jahre.	x	
Schließplan	Übersicht der Schließanlage		x

Informationen zur ordnungsgemäßen Wohnnutzung des Bestandgegenstandes

Schimmelpilze in Wohnräumen

Schimmelpilzwachstum in Wohnräumen bedeutet ein potentiell Gesundheitsrisiko. Sporen können Atemwegserkrankungen und Allergien verursachen. Jede dauerhafte Sporenbelastung beeinträchtigt den Organismus früher oder später, insbesondere in Zeiten mit geschwächten Immunsystem (Infektionen, Operationen etc.).

In höchstem Maße ungesund sind für den Menschen auch die Klimabedingungen, unter denen Schimmelpilz gut gedeihen kann: Feuchte, abgestandene und sauerstoffarme Luft kann unseren Organismus sehr stark belasten, genauso wie das Schlafen in unterkühlten und feuchten Räumen rheumatische Erkrankungen hervorrufen kann.

Schimmelpilzbefall im Wohnraum gehört daher im Sinne der Gesundheitsvorsorge nachhaltig gestoppt!

Wie entsteht Schimmel?

Die Luft enthält stets Pilzsporen, die sich an den Oberflächen von Wänden und Möbeln absetzen. Werden diese Flächen durch Kondens- oder Spritzwasser feucht, beginnen die Pilzsporen zu wachsen. Je höher die relative Luftfeuchtigkeit ist, desto schneller vermehren sich die Schimmelpilze.

Um gedeihen zu können, benötigen Schimmelpilze auch organische Substanzen; diese finden sie in Tapeten, Malerfarben, Holz- und Kunststoffkonstruktionen sowie im Staub reichlich vor. Schimmelpilze bilden im Wachstum mit dem freien Auge nicht erkennbare Sporen. Diese werden an die Luft abgegeben und mit der Luftbewegung transportiert. Schimmelpilze fallen meist erst dann auf, wenn sich die befallenen Stellen zu verfärben beginnen.

Ein schwüles Raumklima bietet Schimmelpilzen optimale Wachstumsbedingungen.

Ursachen der Schimmelbildung

Ein wesentlicher Förderer von Schimmelbefall ist Kondenswasser. Es entsteht überall dort, wo warme Luft auf kalte Oberflächen trifft. Ein 4-Personen-Haushalt kann täglich zwischen 30 und 40 Litern Wasserdampf produzieren. Das Wasser verdunstet aus Waschmaschine, Geschirrspüler etc. oder wird von Pflanzen und Menschen an die Raumluft abgegeben. Diese Luftfeuchtigkeit wird zur Ursache für Folgeschäden, wenn sie nicht ins Freie entweichen kann, weil gut isoliertes Mauerwerk sowie dichte Fenster und Türen dies verhindern.

Bei der früher üblichen Einfachverglasung war zumeist das Fenster der kälteste Bauteil und es bildete sich Kondenswasser auf den Fensterscheiben. Durch den Einbau moderner isolierverglaster Fenster sind nunmehr die unmittelbar ans Fenster angrenzenden Wandbereiche die kältesten Stellen, daher kommt es dort unbemerkt zur Kondensat- und in weiterer Folge zur Schimmelbildung.

Schimmelpilze findet man in Räumen, die entweder falsch beheizt, schlecht gelüftet oder besonders stark durch Wasserdampf belastet sind. Das trifft besonders auf Küchen, Bäder und Schlafzimmer zu. Auch große Schränke oder Regale, die an Außenwänden stehen, können die Bildung von Schimmelpilzen begünstigen.

Ebenso begünstigt Feuchtigkeit im Mauerwerk den Schimmelbefall. Defekte Rohre und Dachdeckungen, schlecht ausgeführte Spengler arbeiten, unzureichende Dämmung, fehlende Dampfsperren etc. führen raumseitig zu Schimmelpilzbefall.

Bei Neubauten sitzt noch viel Restfeuchte im Mauerwerk. Vor allem während der ersten zwei Jahre kann es innerhalb kürzester Zeit zu Schimmelbildung kommen, wenn die Räume nicht ausreichend Zeit zum Trocknen haben.

Energie sparen kann auch falsch sein

Wer sich dauerhaft vor feuchtem Raumklima und vor Schimmelpilz schützen will, muss den Zusammenhang zwischen Heizen, Lüften und den eigenen Wohngewohnheiten erkennen. Die meisten Wohnungen stehen heute tagsüber leer, weil die Bewohner berufstätig sind. Das Schlafzimmer wird nur während weniger Nachtstunden genutzt. In Küche und Bad gibt es nur am Morgen und am Abend „Stoßzeiten“. Viele Mieter und Hausbesitzer heizen deshalb nur zeitweise und lüften selten, um Energie zu sparen. Doch diese Praxis ist schlecht.

Übertriebenes Heizenergiesparen hat Energieverschwendung zur Folge. Noch bevor äußerliche Schäden sichtbar werden, kann in die Außenwand von innen eingedrungener Wasserdampf in den kälteren äußeren Schichten zu Wasser kondensiert sein. Eine durchfeuchtete Wand leitet aber die teure Heizenergie bis zu drei mal so schnell nach außen. Trotz eingeschränktem Wärmekomfort wird in diesem Fall mehr Heizenergie verbraucht und die Bausubstanz geschädigt.

Schimmel vermeiden durch richtiges Lüften und Heizen

Richtiges Heizen und Lüften ist die effizienteste, gesündeste und kostengünstigste Methode Schimmelpilzbefall zu verhindern bzw. vorhandenen Schimmelpilz zu bekämpfen.

- Die nachstehenden Empfehlungen helfen, unter Berücksichtigung der technisch-physikalischen sowie hygienischen Anforderungen energiesparend zu heizen und zu lüften:
- Heizen Sie alle Räume **ausreichend** und vor allem **kontinuierlich**. Dies gilt auch für Räume die Sie nicht ständig benutzen oder in denen Sie ein niedriges Temperaturniveau wünschen.
- Auch Schlafräume sollten tagsüber temperiert werden damit die Raumluft genügend Feuchtigkeit aufnehmen kann.
- **Zumindest 2-3 mal am Tag lüften!** Das dient nicht nur dazu, verbrauchte Luft durch hygienisch einwandfreie zu ersetzen. Eine wesentliche Aufgabe des Lüftens ist auch die Abführung von Wasserdampf, damit die relative Luftfeuchte keinesfalls die Behaglichkeitsgrenze und zugleich kritische Grenze für Kondensat Bildung 50 bis 60% relative Luftfeuchte übersteigt. Die abzuführende Wasserdampfmenge beträgt je nach Wohnungsgröße und Intensität der Nutzung 10 bis 30 Liter pro Tag.
- Beim Lüften geht zwar etwas Heizenergie verloren, dies muss jedoch im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zur Vermeidung von Feuchteschäden hingenommen werden. Es kommt darauf an, diesen Verlust so gering wie möglich zu halten. Dies gelingt am besten durch kurzes intensives Lüften (Stoßlüften). Sie sollten Fenster und Türen kurzfristig weit öffnen und nach Möglichkeit Durchzug schaffen. Nach etwa fünf Minuten ist die verbrauchte, feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt, die nach Erwärmung wieder zusätzlichen Wasserdampf aufnehmen kann. Der Vorteil dieser "Stoßlüftung" ist, dass mit der verbrauchten Luft nur die darin enthaltene Wärme entweicht, während die in den Wänden und Einrichtungsgegenständen gespeicherten, viel größeren Wärmemengen im Raum bleiben und nach dem

Schließen der Fenster mithelfen, die Frischluft schnell wieder auf die gewünschte Temperatur zu bringen. Diese "Stoßlüftung" sollte bei Anwesenheit in der Wohnung mehrmals täglich wiederholt werden.

- Dauerlüften sollte während der Heizperiode unterbleiben. Niemals Fenster gekippt lassen! Offene oder gekippte Fensterflügel verursachen ein Mehrfaches an Wärmeverlusten gegenüber einer gezielten Stoßlüftung.
- Unterbinden Sie die Luftzirkulation nicht. Das ist besonders an Außenwänden wichtig, daher keine Möbelstücke an Außenwände stellen. Ist dies unvermeidlich, mindestens 5cm (besser 10cm) Abstand zur Außenwand halten, und Möbel mit Lüftungsöffnungen im Sockel versehen.
- Behindern Sie nicht die Wärmeabgabe der Heizkörper durch Verkleidungen, lange Vorhänge oder vorgestellte Möbel. Durch Wärmestau erhöhen sich die Wärmeverluste nach außen. Bei verbrauchsabhängiger Abrechnung registriert Ihr Heizkostenverteiler sonst einen etwa 10 bis 20% zu hohen Verbrauchsanteil, weil er die verringerte Wärmeabgabe nicht berücksichtigen kann. Dies verursacht wiederum höhere Kosten.
- Die Räume, die sich an der Nordseite Ihrer Wohnung befinden, kühlen im Winter besonders stark aus. Achten Sie darauf, dass diese Räume etwas stärker beheizt werden als die südlichen. Sorgen Sie überhaupt dafür, dass sich in Ihrer Wohnung die Temperaturen von Raum zu Raum so gering wie möglich voneinander unterscheiden.
- Halten Sie die Türen zu weniger beheizten Räumen geschlossen. Die Temperierung dieser Räume ist Aufgabe des im Raum befindlichen Heizkörpers. Andernfalls dringt mit der wärmeren Luft aus Nebenräumen zu viel Feuchtigkeit ein, die beim Abkühlen der Luft dann zum Teil als Kondensat ausfällt. Demgegenüber bringt die Lufterwärmung im Raum ein Absenken der relativen Luftfeuchte, d.h. die Wasseraufnahmefähigkeit der Luft wird in diesem Fall vergrößert.
- Größere Wasserdampfmengen, die in einzelnen Räumen, z.B. beim Kochen oder Duschen entstehen, sollten durch gezieltes Lüften der betreffenden Räume sofort nach außen abgeführt werden. Die Türen sollten während dieser Vorgänge möglichst geschlossen bleiben, damit sich der Wasserdampf nicht in der gesamten Wohnung ausbreiten kann
- Wäschetrocknen sowie das Aufstellen von Zimmerpflanzen sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Verwenden Sie Wäschetrockner oder der Allgemeinheit zur Verfügung stehende Trockenräume.
- Die größten Fehler werden im Schlafzimmer gemacht: Viele Menschen schlafen gern in einem kühlen Raum bei frischer Luft. Dagegen ist nichts einzuwenden. Falsch ist jedoch, die Schlafzimmertür den ganzen Tag über zu schließen und den Heizkörper so einzustellen, dass es im Schlafzimmer relativ kühl ist. Vor dem Zubettgehen wird dann die Tür für eine halbe Stunde geöffnet, damit die warme Luft aus der Wohnung den Raum etwas anwärmt. Diese Gewohnheit produziert geradezu feuchte Luft und Schimmelpilz. Wenn am Abend die warme Luft aus der Wohnung ins Schlafzimmer strömt, schlägt sich die in ihr enthaltene Luftfeuchtigkeit an den ausgekühlten Wänden nieder. Verstärkt wird dieser Prozess durch das Ausatmen und Aus Schwitzen von Körperfeuchtigkeit während des Schlafs.
Jeder, der gern kühl schläft, sollte deshalb eine andere Lüftungs- und Heizmethode anwenden: Die Schlafzimmertür bleibt während des Tages geöffnet und der Heizkörper wird so eingestellt, dass die Raumtemperatur 21 Grad beträgt. Während des ganzen Tages wird die Raumluft ausgetauscht, gleichzeitig erwärmt die warme Luft die Wände im Schlafzimmer. Erst beim Zubettgehen wird die Tür geschlossen und der Heizkörper herunter gedreht. Dann kann man sogar

das Fenster einen kleinen Spalt breit öffnen. Bei dieser Methode bildet sich keine Feuchtigkeit an den Wänden und somit auch kein Schimmelpilz, denn das tagsüber aufgewärmte Schlafzimmer kann die kühle Luft in der Nacht durchaus „verkräften“ und den Feuchtigkeitsüberschuss absorbieren.

Maßnahmen bei feuchten Räumen und Schimmelpilz

Durch richtiges Lüften und Heizen abtrocknen

In der kalten Jahreszeit nimmt die Luft in der Regel Feuchtigkeit auf, weil Sie nicht „wasserdampfgesättigt“ ist. Es ist deshalb einfach, feuchte Wände trocken zu bekommen.

- Lüften Sie die Räume mit feuchten Wandstellen noch mehr als bisher!
- Rücken Sie die Möbel (Schränke) von den Wänden, damit die Zugluft auch wirklich an der Wand vorbeistreichen kann. Am besten 10-20 cm von der Wand abrücken. Fenster weit öffnen, damit Zugluft entsteht. In ca. 5-10 Minuten ist dann die im Raum befindliche „gesättigte“ Luft durch kühlere Luft von außen ersetzt. Jetzt die Fenster wieder schließen (nicht kippen!).
- Heizen Sie jetzt die kühle Luft im Zimmer auf, indem Sie den Heizkörper aufdrehen. Durch die erhöhte Lufttemperatur saugt die wasserdampfbegierige Luft die Feuchtigkeit aus der Wand. Nach 3-4 Stunden hat sich die Luft mit Wasserdampf vollgesogen. Jetzt wieder Fenster auf! Sie müssen die Treibhausluft gegen die kühlere Luft von außen ersetzen. Also: Durchzug herstellen. Die kühlere Luft muss nun wieder aufgeheizt werden. Wiederholen Sie vorgenannte Vorgänge mehrmals.
- Wenn Sie das zwei Wochen lang jeden Tag 3-4 mal durchführen, werden Sie den Erfolg selbst sehen. Die Wand ist trocken. Sollte die Wand Stockflecken oder gar Schimmelbildung gezeigt haben: Mit einer Bürste können Sie den völlig trockenen grauen Belag entfernen.

Schimmelpilzbekämpfung

Zur Bekämpfung von Schimmelpilz werden seit langem **Sprühmittel** aus der Dose angeboten. Wirksamkeit und Qualität dieser Methoden ist sehr zweifelhaft. Das Sprühmittel aus der Dose ist giftig und tötet den Schimmelpilz zwar ab, gelangt aber zwangsläufig auch in die Atemluft. Wohnmediziner warnen aus gutem Grund vor allen Giften, die in die Atemwege gelangen können. Außerdem wirkt die Giftspritze nicht für alle Zeit, sondern muss in regelmäßigen Abständen wieder angewendet werden.

Alternativen zu den handelsüblichen Mitteln:

- 80 %ige wässrige Essigessenz-Lösung
- 25-30%ige Salmiakgeist-Lösung
- 5 %ige wässrige Soda-Lösung, wässrige Suspension von Kalkmilch/Kalkschlemme
- 80 %ige Spiritus-Lösung
- 3 %ige Wasserstoffperoxid-Lösung
- hochprozentige Alkohole und Borsalzlösungen

Alle diese Mittel müssen sachgerecht angewandt werden und wirken lediglich oberflächlich. Dabei ist zu bedenken, dass diese Mittel einen hohen Wasseranteil haben. Damit bringt man Wasser dort auf, wo ohnehin schon zu viel vorhanden ist.

Das Aufbringen von **Wandisolierungen**, z.B. durch Aufkleben von Folien, auf feuchte Wände ist ebenfalls sehr fragwürdig. Auf Kunststoff-, Aluminiumfolien oder Speziallacken kann zwar kein Schimmelpilz wachsen, doch die „Atmung“ der Wand wird dadurch völlig unterbrochen. Das heißt: Das Wasser läuft dann an der Wand herunter wie an nicht isolierten Fensterscheiben.

Beide Methoden bekämpfen nicht die Ursache von Schimmelpilz und feuchten Wänden, sondern die Symptome. Nur richtiges Heizen und Lüften kann das Übel auf Dauer überwinden.

Rechtliche Aspekte

- Der Vermieter hat die Pflicht, eine Wohnung in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Der Vermieter muss ernste Schäden seines Hauses inkl. Folgeschäden auf seine Kosten sanieren.
- Führt falsches Benutzerverhalten zur Schimmelpilzbildung, ist der Mieter verpflichtet, den Schaden auf seine Kosten zu beheben.
- Schäden durch Schimmelpilzbefall müssen mittels Sachverständigen-Gutachten nachgewiesen werden.

2. Energie effizient nutzen

Ein bewusster und effizienter Umgang mit Energie ist nicht nur aus ökologischen sondern auch aus ökonomischen Gesichtspunkten erwünscht. Ein durchschnittlicher Haushalt kann ohne Investitionen und Komforteinbußen rund 100 Euro pro Jahr einsparen. Wir verraten Ihnen gerne wie:

Energie sparen im Bad

Duschen ist üblicherweise energiesparender als Baden. Für ein Vollbad benötigen Sie durchschnittlich drei Mal so viel Energie und Wasser wie für ein fünfminütiges Duschbad. Wer Wasser spart, spart auch Energie für dessen Erwärmung sowie Abwasser.

Versuchen Sie, warmes Wasser zu sparen. Hände waschen kann man auch mit kleineren Wassermengen, Zähneputzen und Rasieren bei fließendem Wasser verbraucht viel Energie. Den Verbrauch kann man mit wassersparenden Armaturen oder mit "Wassersparern" (Reduzierstücke im Wasserhahn oder im Duschschlauch) vermindern. Im Gegensatz zu Warm-Kalt-Wasserhähnen helfen Einhebelmischer und Thermostatarmaturen, rasch die gewünschte Wassertemperatur zu erreichen.

Energie sparen in der Küche

- **Kochen:** Das Kochgeschirr sollte den gleichen Durchmesser wie die Kochstelle haben, der Kochtopf sollte zugedeckt sein. Achten Sie auf einen ebenen Boden des Topfes, das verringert die Kochzeit. Schalten Sie die Kochstelle rechtzeitig ab und nutzen Sie beim E-Herd die Restwärme zum Fertigmachen.

- **Gefrieren:** Ob Sie einen Schrank oder eine Truhe verwenden ist Ihre persönliche Entscheidung. Beachten Sie bei der Anschaffung die Energieeffizienz des Gerätes, die mit einer Plakette ausgewiesen ist (Geräte mit der Kennzeichnung A, A+ oder sogar A++ weisen den niedrigsten Energieverbrauch auf). Die Aufstellung des Gefriergerätes sollte idealerweise in einem kühleren Raum erfolgen. Auf keinen Fall soll es neben Herd oder Heizkörper aufgestellt werden oder der direkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt sein.
- Die ideale Lagertemperatur für Gefriergut liegt bei -18 Grad Celsius. Tiefere Temperaturen sind in der Regel nicht erforderlich. Befüllen Sie das Gefriergerät nur mit ausgekühlten Lebensmitteln. Tauen Sie Ihr Gefriergut immer im Kühlschrank auf. Die "gespeicherte Kälte" kommt dann dem Kühlschrank zu Gute und übermäßiges Bakterienwachstum wird vermieden.
- Verwenden Sie für das Warmhalten Ihres Kaffees eine Thermoskanne, sie benötigt keinen Strom.

Energie sparen bei Haushaltsgeräten

- **Stand-by-Betrieb:** Bleibt ein elektrisches Gerät nach dem Ausschalten immer noch in Betriebsbereitschaft – zum Beispiel für das Einschalten der Fernbedienung – befindet es sich im so genannten Stand-by-Betrieb und verbraucht weiter Strom. Wer Fernseher, Hi-Fi-Anlage und andere Geräte ständig im Stand-by-Modus belässt, muss auch dafür bezahlen: Eine Hi-Fi-Anlage schlägt sich jährlich mit rund 20 Euro zu Buche, ein Heimarbeitsplatz mit PC, Monitor und Tintenstrahldrucker verbraucht bei durchschnittlich 20 Stunden Bereitschaftsmodus 25 Euro jährlich, TV, Radio und Video machen sich mit bis zu 24 Euro pro Jahr auf der Stromrechnung bemerkbar.
- Wenn Elektrogeräte nach Gebrauch komplett ausgeschaltet werden, lässt sich im Jahr rund 75 Euro Ersparnis erzielen. Schaltbare Steckerleisten sind ein kostengünstiges Mittel dazu. Über eine schaltbare Steckerleiste lassen sich mit einem Fingerdruck gleich mehrere Geräte vom Stromnetz trennen und auch wieder einschalten. Gute Modelle haben darüber hinaus einen Blitzschutz integriert. Mit einer schaltbaren Steckerleiste kann man auch verhindern, dass Geräte in ausgeschaltetem Zustand Energie verbrauchen. Dies gilt oftmals für Computeranlagen, Hi-Fi-Geräte, Niedervoltleuchten und Ladegeräte.
- Inzwischen gibt es bei vielen Fachhändlern intelligente Steckerleisten, so genannte Power-Saver. So lässt sich der Fernseher weiterhin per Fernbedienung einschalten.
- Manchmal empfiehlt sich der Einsatz von Steckerleisten mit Master-Slave-Funktion: Wird der Computer am ersten Steckplatz ausgeschaltet, so sind auch andere Geräte wie Monitore, Scanner oder Drucker vom Netz getrennt.
- Bei Tintenstrahldruckern ist der Einsatz von Steckerleisten nicht immer sinnvoll: Nach jedem Einschalten spült der Drucker seinen Druckkopf mit Tinte. Ein Vorgang, der mehr Kosten verursacht als Strom gespart wird.
- Je älter Geräte sind, umso mehr Energie benötigen sie auch im Stand-by-Modus. Anhand der Datenblätter zum Gerät können Sie den Stand-by-Verbrauch eines Gerätes bestimmen. Bei guten neuen TV-Geräten liegt der Stand-by-Verbrauch bei unter 1 Watt und ist somit praktisch irrelevant. Bei alten oder schlechten Fernsehern ist der Stand-by-Verbrauch 10-mal so hoch.

Energie sparen bei der Beleuchtung

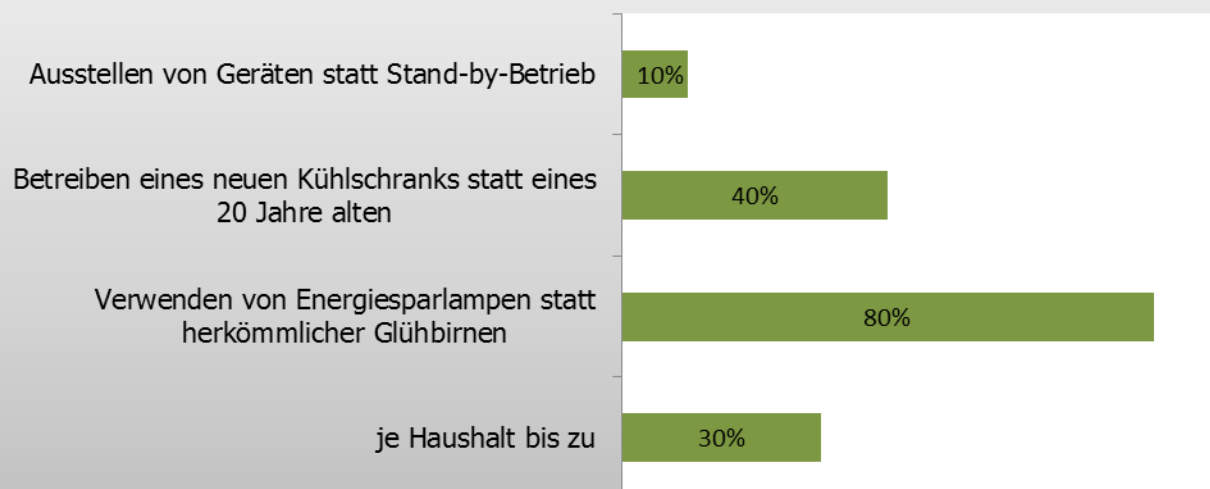
Energiesparlampen sind Lampen, die für dieselbe Lichtmenge deutlich weniger Energie benötigen. Statt des heißen Glühdrahtes von konventionellen Birnen, wird ähnlich wie bei einer Leuchtstoffröhre ein Gas zum Leuchten gebracht. Weil dabei weniger Wärme entsteht, sinkt der Energieverbrauch massiv: Energiesparlampen produzieren **mit einem Fünftel des Stromes dieselbe Helligkeit**. Die **10-mal höhere Lebensdauer** von Energiesparlampen reduziert die Umweltbelastung bei der Herstellung erheblich.

Energiesparlampen sind inzwischen auch in den gewohnten „Birnenformen“ zu haben. Leuchttton und Anlaufzeit haben sich in den letzten Jahren deutlich verbessert. Der höhere Preis wirkt oft abschreckend beim Kauf. Aber wussten Sie, dass eine 100-Watt-Glühbirne, die täglich mehrere Stunden brennt, in etwa so viel Strom verbraucht wie ein Kühlschrank?

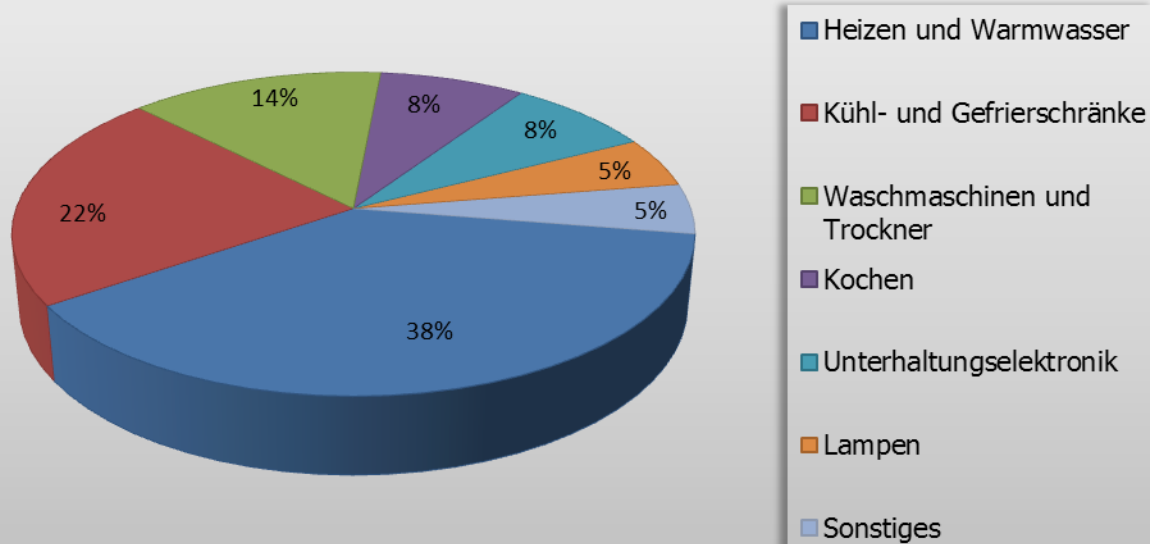
Ein Rechenbeispiel: Eine 100-Watt Glühbirne brennt 5 Stunden am Tag: 100×5 , das sind 500 Wattstunden am Tag. $500 \text{ Wattstunden} \times 365$, ergibt 182.500 Wattstunden oder 182,5 Kilowattstunden im Jahr. Bei einem angenommenen Strompreis von 15 Cent pro Kilowattstunde entstehen Kosten von über **27 Euro im Jahr** – für eine einzige Glühbirne. Eine vergleichbar helle Energiesparlampe leuchtet mit nur 20 Watt und verbraucht daher nur ein Fünftel des Stromes, also 36,5 Kilowattstunden oder eben 5,5 Euro. Das spart im Jahr fast 22 Euro – pro Lampe! Das Beispiel zeigt: Bereits nach einigen Monaten ist der höhere Kaufpreis für eine Energiesparlampe wieder verdient.

- Für Anwendungen mit oftmaligem Ein- und Ausschalten sollten nur hochwertige Energiesparlampen mit integrierten elektronischen Vorschaltgeräten eingesetzt werden. Im Gegensatz zu konventionellen Energiesparlampen vertragen diese auch ein ständiges Ein- und Ausschalten. Sie leuchten zwar leicht verzögert auf, erreichen aber schnell die volle Lichtstärke und übertreffen billigere Ware durch eine Lebensdauer von 10.000 Stunden und mehr.

Einsparung im jeweiligen Stromsegment beispielsweise durch:



Anteile vom Stromverbrauch eines 4-Personen-Haushaltes für...



3. Informationen über Holzfußböden

Holz ist ein biologischer Baustoff, der sich durch Temperatur und Luftfeuchtigkeit im Volumen verändert. Die Produktionsfeuchtigkeit des Holzes hat nach ÖNORM B 3000 zum Zeitpunkt der Verlegung $9 \pm 1-2\%$ zu betragen. Bei Neubauten nimmt das Holz auch noch durch Kleber und Baufeuchtigkeit in Prozenten zu, sodass mit einer Feuchtigkeit von 13% gerechnet werden muss. Da in der Heizperiode das Holz auf ca. 7% bei normaler Heizung und auf ca. 5-6% bei Fußbodenheizung austrocknet, ist eine Fugenbildung immer möglich.

Holzfußböden und Raumklima

Die Werterhaltung des Holzfußbodens und das Wohlbefinden des Menschen erfordert die Beachtung eines gesunden Raumklimas im Jahresdurchschnitt von 20 °C und 50-60 % relativer Luftfeuchtigkeit. Für die Einhaltung dieses Wertes sind geeignete Maßnahmen – wie z.B. Raumluft nach dem Verdunstungsprinzip befeuchten – zu treffen.

Wenn also das Raumklima nicht ausgeglichen ist, dann sind in der Heizperiode mehr oder weniger sichtbare Fugenbildungen zwischen den einzelnen Parkettstäben unvermeidbar.

In der Heizperiode darf die Luftfeuchtigkeit nicht unter 50% sinken. Die Parkett-Oberflächentemperatur darf 26° C nicht überschreiten.

Allgemeine Pflegehinweise

Jeder versiegelte Boden soll nach der Reinigung auch gepflegt werden, dabei werden auch die Fugenränder wieder geschützt. Eine Pflege ist auch deshalb notwendig, weil dadurch die Versiegelung viel länger hält, wenn die Pflegemittel abgetreten werden und nicht der Lack.

Die laufende Reinigung erfolgt zweckmäßig mit Mopp, Harbesen oder Staubsauger: Trittsuren und haftender Schmutz werden mit einem nebelfeuchten Tuch (leicht angefeuchtet und gut ausgewrungen) beseitigt. Dem Wischwasser kann ein Reinigungsmittel auf Seifenbasis oder etwas Polisch beigegeben werden. Stark verschmutzte Böden werden mit Wachs bzw. Polischentferner gereinigt.

Je nach Beanspruchung des Bodens kann eine Pflege mit Polisch erfolgen. Das Polisch wird hauchdünn mit einem trockenen Tuch gleichmäßig auf den Boden aufgetragen. Zur Pflege gehört auch die rechtzeitige Nachversiegelung, diese ist weitaus billiger als die Behebung von Holzschäden.

Unter Stuhl- und Tischbeinen empfiehlt es sich, Filzgleiter anzubringen, um bei einem Verrücken ein eventuell mögliches Zerkratzen der Versiegelung zu vermeiden.

Sorgen Sie bei gutem Wetter für reichliche Lüftung, damit die aus dem Mauerwerk und der Decke entströmende Feuchtigkeit abziehen kann.

Bei mehrtägiger Abwesenheit die Fenster der Wohnung nicht dauernd geschlossen halten und die Fensterläden verriegeln, sondern sicherstellen, dass für ausgiebige Entlüftung durch einen Beauftragten Sorge getragen wird. Nachts müssen die Fenster stets geschlossen werden. Bei Regenwetter darf nur kurz gelüftet werden. Leichtes Heizen der Wohnung und regelmäßiges Lüften sind gute Vorbeugungsmittel gegen Quellungen.

Pflegeanleitung für versiegelte Holzfußböden

- Schützen Sie Ihren Parkettboden vor Sand, Steinchen und Wasser.
- Schmutzfänger bzw. Sauberlaufzonen werden empfohlen.
- Regelmäßige Polischpflege verzögert den natürlichen Verschleiß der Versiegelung.
- Die Versiegelung ist eine schmutzabweisende Oberfläche.
- Zwischendurch erfolgt die Reinigung am besten mit Mopp, Harbesen oder Staubsauger.
- Fest haftender Schmutz mittels Feuchtreinigung entfernen.
- Filzgleiter unter Stühlen und Tischen verhindern Kratzer.
- Achten Sie auf ein behagliches Raumklima: 18-20 °C Raumtemperatur, 50-60% Luftfeuchtigkeit

Vollpflege

Der saubere und gereinigte Holzfußboden wird vor der Benutzung oder immer nach einer Grundreinigung mit dem unverdünnten Pflegemittel als Vollpflege eingelassen. Das Pflegemittel wird auf den Boden aufgetragen und mit einem weichen, nicht fußelnden Lappen oder besser mit einem Fellstrip regelmäßig verteilt. Wichtig ist eine sparsamer (1 Liter für ca. 80-100 m²) und gleichmäßiger Auftrag, damit keine Mattglanzstellen in der Fläche entstehen.

Die Häufigkeit der notwendigen Pflege ist abhängig von der Nutzung des Raumes.

- In wenig begangenen Räumen, z.B. Schlafzimmer und Wohnzimmer, reicht eine Vollpflege ein bis zweimal im Jahr aus.
- In mittelstark benutzten Räumen, z. B. Küchen, Korridore, Büroräume mit Publikumsverkehr, muss eine Vollpflege alle 8-14 Tage erfolgen.

Die Vollpflege ist immer dann notwendig, wenn kein ausreichender Pflegefilm vorhanden oder eine intensive Grundreinigung erfolgt ist.

Zwischenreinigung

Die Zwischenreinigung oder Unterhaltsreinigung wird immer dann durchgeführt, wenn der Holzfußboden verschmutzt ist. Dabei wird der Grobschmutz mit dem Mopp, Harbesen oder Staubsauger entfernt. Diese Verschmutzungen wirken wie Schmirgelpapier und sind umgehend zu entfernen. Feiner Schmutz und Staub werden mit einem nebelfeuchten Wischgerät oder Lappen entfernt. Für die Zwischenreinigung hat es sich bewährt, dem Wischwasser in mittelstark bis besonders stark beanspruchten Böden Pflegemittel zuzusetzen. Dosierung laut Herstellerangabe.

Den Holzfußboden nicht mit Wasser überschwemmen. Die Häufigkeit der Zwischenreinigung richtet sich nach der gewünschten Sauberkeit des Holzfußbodens.

Grundreinigung

Eine maschinelle oder manuelle Grundreinigung ist nur dann notwendig, wenn der Boden starke, festhaftende Verschmutzungen aufweist, die sich bei der Unterhaltsreinigung nicht mehr entfernen lassen.

4. Pflegeanleitung für Fenster und Türen aus Holz

Ein gutes Fenster kann mehr als nur Luft und Licht hereinlassen: Es ist ein gestaltendes Element und gleichzeitig ein Bauteil, an den hohe technische Anforderungen gestellt werden. Außer der wichtigen Pflege der Beschlagteile sollten Sie auch noch die Oberfläche, die Verglasung und die Dichtung laufend überprüfen und schadhafte Stellen sofort ausbessern.

Pflege

Um die Funktion von Dreh-Kipp-Beschlägen für Fenster und Fensterflügel zu erhalten, sind mindestens jährlich folgende Wartungsarbeiten durchzuführen:

- Beschlagteile, die sicherheitsrelevanten Charakter haben, sind in regelmäßigen Abständen auf Verschleiß zu kontrollieren.
- Alle beweglichen Teile und Verschlussstellen der Dreh-Kipp-Beschläge sind zu fetten.
- Es sind nur solche Reinigungs- und Pflegemittel zu verwenden, die den Korrosionsschutz der Beschlagteile nicht beeinträchtigen. Keine ätzenden Mittel, nur Seifenwasser verwenden.

Benutzer-Hinweise

- Zusatzbelastung des Flügels unterlassen.
- Andrücken des Flügels gegen Öffnungsrand (Mauerleibung) unterlassen.
- Einbringen von Hindernissen in den Öffnungsspalt zwischen Flügel und Rahmen unterlassen.
- Verletzungsgefahr (Einklemmen) von Körperteilen im Öffnungsspalt zwischen Flügel und Rahmen.
- Absturzgefahr und Verletzungsgefahr durch Windeinwirkung.

5. Pflegeanleitung für Einbauküchen

Reinigen der Fronten und Korpusse

Die Kunststoffflächen sollten grundsätzlich nur mit einem feuchten Lappen gereinigt und anschließend trocken gewischt werden. Es dürfen keine aggressiven oder scheuernden Reinigungsmittel verwendet werden. Im Zweifelsfall empfehlen wir, das Reinigungsmittel an einer unauffälligen Stelle auf seine Tauglichkeit zu prüfen.

Reinigen der Arbeitsplatte

Die Arbeitsplatten sind mit Schichtstoff belegt. Diese Oberfläche ist unempfindlich und lässt sich gut mit haushaltsüblichen Reinigungsmitteln reinigen - keine aggressiven und scheuernden Mittel verwenden.

Auf die Arbeitsplatten dürfen keine heißen Töpfe, Pfannen oder andere Gegenstände abgestellt werden, es könnte zu Schäden führen. Verwenden Sie bitte grundsätzlich einen Topfuntersatz. Schneiden Sie bitte nicht auf der Arbeitsplatte, sondern auf einem Schneidbrett.

Es darf auch kein Wasser im Bereich Arbeitsplattenstoß und Übergang Arbeitsplatte zur Sichtrückwand stehen bleiben, die Arbeitsplatte muss in diesen Bereichen sofort trocken gewischt werden.

Die Arbeitsplatten müssen im Bereich der Ausschnitte (Einbauspüle und Kochfeld) ebenfalls trocken gehalten werden.

Reinigen der Griffleisten

Die Griffleisten sind grundsätzlich mit einem feuchten Lappen zu reinigen und anschließend trocken zu wischen. Es dürfen keine aggressiven oder scheuernden Reinigungsmittel verwendet werden.

6. Informationen über Legionellen

Legionellen sind wärmeliebende Bakterien. Sie können eine Infektionserkrankung hervorrufen, die mit den Symptomen einer schweren Lungenentzündung verbunden sein kann („Legionärskrankheit“).

Legionellen gehören zum natürlichen Bestandteil von Süßwasser und sind in Oberflächengewässern nur eine sehr geringe Infektionsgefahr für Menschen. Gelangen die Bakterien jedoch mit Tröpfchen Nebel in die Lunge, kann es zur Erkrankung kommen.

Legionellen vermehren sich bevorzugt zwischen 30 und 40 °C. Quellen können vor allem Duschanlagen, Schwimmbäder und Klimaanlage mit Luftbefeuchtung sein, wo Wasser nicht stark erhitzt wird und längere Zeit steht. Daneben kommt jedes lange in der Leitung stehende Wasser als geeignetes Milieu in Frage, vor allem wenn es warm steht.

Empfehlungen zur Vermeidung von Legionellen

Auch wenn die Gefahr einer Kontamination des Wassers mit Legionellen vor allem in großen Boilern (über 200 Liter Inhalt), wie sie in Wohnungen kaum vorkommen, besteht, und neue Installationen (etwa ab 1990er Jahre) in der Regel für Legionellen Probleme nicht anfällig sind, empfehlen wir Ihnen die Beachtung folgender Maßnahmen:

- Bei der Verwendung von warmem Wasser sollte die Temperatur nicht dauerhaft unterhalb von 60 °C liegen, da sich dann Legionellen schnell vermehren können. Bei Temperaturen über 60 °C sterben die Bakterien ab.
- Sie sollten daher alle zwei bis drei Monate vorsorglich den Boiler und/oder Durchlauferhitzer auf 80 °C erhitzen und dann gründlich durchspülen. Moderne Anlagen tun dies mit einer Wochenschaltung sogar selbsttätig.
- Ist über längere Zeit kein Wasser in einer Leitung geflossen, sollte man das abgestandene Wasser erst abfließen lassen.
- Sinnvoll kann es in diesem Zusammenhang sein, vorhandene alte Duschschläuche und Brauseköpfe gegen neue Modelle auszutauschen, die sich selbsttätig entleeren.
- Warmwasserbereiter sollten eher eine Dimension kleiner als zu groß gewählt werden. So ist sichergestellt, dass der Boiler ab und zu durch völligen Verbrauch der vorhandenen Kapazität komplett entleert wird.

7. Richtige Mülltrennung

Wer sich die Mühe macht, seinen Müll sorgsam zu trennen und in den dafür vorgesehenen Tonnen entsorgt, kann Geld sparen. Denn dann bleibt für die kostenpflichtige Restmülltonne eigentlich kaum noch etwas übrig. Sie kann dann entsprechend klein sein und dadurch Ihre Abfallgebühren deutlich senken.

Wie Sie richtig trennen, zeigt Ihnen die folgende Übersicht:

Altpapier, Kartonagen	
JA	NEIN
Zeitschriften und Zeitungen Prospekte, Kataloge Verpackungen aus Papier und Karton Bücher (ohne Ledereinband) Hefte, Schreibpapier, Kuverts Packpapier Papiertaschen, Papiersäcke Tiefkühlverpackungen	Milch- und andere Getränkeverpackungen Verunreinigtes Papier Wachspapier Durchschreibpapier, Blaupausen Tapeten, Plakate, Fotos Hygienepapier (Taschentücher, Windeln, etc.)

Altglas	
JA	NEIN
Flaschen und Gläser, getrennt in Weiß- und Bunt Glas.	Flaschenverschlüsse Spiegel Fensterglas, Autoscheiben Drahtglas Bleikristall Steingut, Porzellan, feuerfestes Geschirr Glühbirnen, Leuchtstoffröhren Scheinwerfergläser

Biogene Abfälle	
JA	NEIN
Lebensmittel- und Speisereste (trocken) Gemüseabfälle, Kaffee- und Tee Sud Fleischreste, Eierschalen Haare, Federn, Borsten Schnittblumen, Topfpflanzen Gartenabfälle	Asche

Kunststoff- und Verbundstoffverpackungen	
JA	NEIN
Kunststoffflaschen (z.B. für Getränke, Kosmetika, Putzmittel) Joghurt- und Trinkbecher Kunststofffolien und -säcke Kunststoffkanister Plastiksackerl, Obstnetze Tiefkühlverpackungen Suppen- und Kaffebeutel Kunststofftuben (z.B. für Zahnpasta) Kunststoffdeckel und -verschlüsse Holzsteigen (Obst und Gemüse) Jute- und Kartoffsäcke Blisterverpackungen Fleischtassen (geschäumte Verpackungen) Styroporverpackungen, Verpackungschips Schaumgummiverpackungen	Kunststoffe, die keine Verpackungen sind Verpackungen aus Metallen, Papier oder Glas Bodenbeläge Gartenschläuche Kleidung und Windeln Spielzeug Installationsrohre Fleisch- und Agrarfolien Gummistiefel Schallplatten, Musikkassetten Kugelschreiber Elektrogeräte Zahnbürsten Gartenfolien Kleiderbügel

Metallverpackungen	
JA	NEIN
Weißblechdosen Getränkedosen, Konservendosen Tiernahrungsdosen Farb-, Spray und Lackdosen (leer!) Schuhcremedosen Aludeckel (z.B. von Joghurtbechern) Alufolien Flaschenkapseln, Schraubverschlüsse Tuben aus Metall Menüschaalen	Metalle, die keine Verpackungen sind Verpackungen aus Kunststoff, Papier und Glas Glühbirnen Jalousien Eisenschrott (z.B. Nägel, Drähte, Blech) KFZ- und Maschinenbestandteile Alu- oder kunststoffbeschichtete Verbundverpackungen (z.B. Kaffee- und Pillenverpackungen)

Restmüll	
JA	NEIN
Asche Fotos Geschirr Kehrrikt Glühbirnen, Kleiderbügel Damenhygieneartikel CDs, Kassetten Fensterglas, Spiegel Bleche, Gummi Werkzeug, Windeln Staubsaugerbeutel Schirme, Schuhe Spielzeug, Sportartikel Textilien (kaputt) Verpackungen mit Restinhalt	Giftmüll Batterien Klebetube Nagellackfläschchen Lackdosen

Problemstoffe

Unter Problemstoffen versteht man giftige oder gefährliche Abfälle, die im normalen Müll oder in der Toilette entsorgt, Umwelt und der Gesundheit des Menschen schaden. Sie werden deshalb auf eige-

nen Problemsammelstellen gesammelt und dürfen keinesfalls mit dem normalen Haushaltsmüll entsorgt werden. Zu Problemstoffen gehören beispielsweise:

- Altmedikamente ohne Schachteln
- Altspeiseöle und -fette, Altmineralöle (z.B. Motoröl)
- Injektionsspritzen
- Säuren und Laugen
- Fotochemikalien
- Röntgenbilder, Filmmaterial
- Reinigungsmittel, Spraydosens
- Fieberthermometer
- Farben, Lacke, Kleber, Düngemittel, Verdünnungsmittel u.Ä.
- Batterien
- unbekannte, nicht identifizierbare Stoffe

Ausführliche Informationen zur Mülltrennung und Müllvermeidung erhalten Sie in einer Broschüre des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, abrufbar im Internet unter http://gpool.lfrz.at/gpoolexport/media/file/abfall_trennabc.pdf

**LSH Facility GmbH
Gürtlweg 1
8431 Gralla**

via E-Mail: office@holler-wohntraum.at

Graz, am 23. Jänner 2025

Wohnung top Nr. 7A3 und Kfz-Abstellplatz Nr. 7A3 in 8430 Leibnitz, Retzhoferstraße 1a
--

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Bezirksgericht Leibnitz zu GZ 7 E 47/24x (siehe beiliegenden Gerichtsbeschluss) mit der Schätzung und Verkehrswertermittlung der Wohnung top Nr. 7A3 und des Kfz-Abstellplatzes Nr. 7A3 in 8430 Leibnitz, Retzhoferstraße 1a (Eigentümer: Manuel Rath), beauftragt.

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

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

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

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

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro

Mag. Harald Ganster

Mag. Iur. Harald Ganster
Brandlhofgasse 22
8010 Graz

Per Mail harald.ganster@aon.at

Gralla, 27.01.2025

WEG Retzhoferstraße 1a, Schubertstraße 1, 8430 Leibnitz, Manuel Rath

Sehr geehrte Frau Kienreich,

Hiermit dürfen wir auf Ihre Anfrage vom 23.01.2025 antworten:

- a) Siehe beiliegende Vorschriften (Whg und PP)
- b) Per 31.12.2024 beträgt die Rücklage: €69.159,86
Es sind keine aktuellen baulichen Maßnahmen geplant bzw. notwendig. Die nächsten außernatürlichen Instandhaltungen sind 2025: Grundreinigung Stiegenhäuser (Wände) eventuell färbeln, wo notwendig und in den nächsten 1-3 Jahren Fassadenreinigung. Auf keinen Fall werden die notwendigen Arbeiten die Rücklagen überschreiten.
- c) Es gibt keine Darlehen
- d) Die Aufwendungen sind entsprechend der Jahresabrechnung 2023 ersichtlich: Wohnung (NW 130/2882 = 4,5108%) und Parkplatz (NW 12/2882 = 0,4164%) separat entsprechend der Nutzwerte und die Heizkosten (62,53m² von 1237,05m² = 5,0548%) und Rücklage nach m². Siehe Vorschriften
- e) Es sind uns keine Benützungsregeln bekannt.
- f) Den Energieausweis finden Sie in der Beilage.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Lipp-Sunko
LSH Facility GmbH GmbH

Beilagen:

Vorschrift Wohnung
Vorschrift Parkplatz
Energieausweis
Jahresabrechnung 2023

Herr
Manuel Rath
ATU72587248
Gabersdorf 63
8424 Gabersdorf

Gralla, 27.01.2025

Seite 1 von 2

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

Nutzungsobjekt: Objekt 024, 8430 Leibnitz , Retzhoferstraße 1a / TOP 7 A3

Rechnungsaussteller: WEG Retzhoferstraße 1a

Zahlungsreferenz: 000000012532

gültig ab:

01.01.2025

Kundennummer: 00685

UID-Nr. Rg. Aussteller:

ATU70075624

Rechnungsnummer: 1

Sehr geehrter Herr Rath!

Nachfolgend geben wir die Vorschreibung für Ihr Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz USt-Betrag			Brutto
Betriebskosten	129,02	10,00 %	12,90	141,92
Heizkosten	33,70	20,00 %	6,74	40,44
Reparaturfond	66,28	0,00 %	0,00	66,28
Gesamtsumme	€ 229,00		€ 19,64	€ 248,64
	0,00 % Ust von	66,28	0,00	66,28
	10,00 % Ust von	129,02	12,90	141,92
	20,00 % Ust von	33,70	6,74	40,44

Unsere Bankverbindung:

SEPA Creditor-ID: AT50ZZZ00000009706 Zahlart: Lastschrift

RAIKA LEIBNITZ, BIC: RZSTAT2G206, IBAN: AT89 3820 6018 0013 6325, BLZ: 38206, Kontonummer: 1800136325
Kontoinhaber: WEG Retzhoferstraße 1

Kundennummer: 00685

Seite 2 von 2

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Sämtliche Korrespondenz ist ausschließlich mit uns zu führen.

Wir sind für Sie Erreichbar:

Montag - Freitag von 08.00Uhr bis 16.00Uhr

Bei Störungen sind wir 7 Tage die Woche / 24h am Tag unter der Tel.Nr.:0676/4326696 erreichbar!

Mit freundlichen Grüßen

Herr
Manuel Rath
ATU72587248
Gabersdorf 63
8424 Gabersdorf

Gralla, 27.01.2025

Seite 1 von 2

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

Nutzungsobjekt: Objekt 024, 8430 Leibnitz , Retzhoferstraße 1a / AP 7 A3 -1

Rechnungsaussteller: WEG Retzhoferstraße 1a

Zahlungsreferenz: 000000012549

gültig ab: 01.01.2025

Kundennummer: 00685

UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU70075624

Rechnungsnummer: 2

Sehr geehrter Herr Rath!

Nachfolgend geben wir die Vorschreibung für Ihr Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz USt-Betrag			Brutto
Betriebskosten	11,91	20,00 %	2,38	14,29
Reparaturfond	13,25	0,00 %	0,00	13,25
Gesamtsumme	€ 25,16		€ 2,38	€ 27,54
	0,00 % Ust von	13,25	0,00	13,25
	20,00 % Ust von	11,91	2,38	14,29

Unsere Bankverbindung:

SEPA Creditor-ID: AT50ZZZ00000009706 Zahlart: Lastschrift

RAIKA LEIBNITZ, BIC: RZSTAT2G206, IBAN: AT89 3820 6018 0013 6325, BLZ: 38206, Kontonummer: 1800136325
Kontoinhaber: WEG Retzhoferstraße 1

Kundennummer: 00685

Seite 2 von 2

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Sämtliche Korrespondenz ist ausschließlich mit uns zu führen.

Wir sind für Sie Erreichbar:

Montag - Freitag von 08.00Uhr bis 16.00Uhr

Bei Störungen sind wir 7 Tage die Woche / 24h am Tag unter der Tel.Nr.:0676/4326696 erreichbar!

Mit freundlichen Grüßen

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG Retzhoferstraße A West

Gebäude(-teil) Gesamtes Gebäude

Nutzungsprofil Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten

Straße Retzhoferstraße 1

PLZ/Ort 8430 Leibnitz

Grundstücksnr. 531/2

Umsetzungsstand Bestand

Baujahr 2013

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Leibnitz

KG-Nr. 66138

Seehöhe 274 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++			A ++	
A +				
A		B		B
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

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 der gebäudetechnischen Systeme 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 Haushaltsstrom, 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) 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 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofil 3D Plus" Software, ETU GmbH, Version 7.1.1 vom 25.06.2024, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	655,2 m ²	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	524,1 m ²	Heizgradtage	3 675 K·d	Solarthermie	--- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	2 133,6 m ³	Klimaregion	Region S/SO	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 309,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,3 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,61 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	1,63 m	mittlerer U-Wert	0,29 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m ²	LEK _T -Wert	24,37	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	--- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	--- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	44,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	46,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,89
Erneuerbarer Anteil	Wärmepumpe (Punkt 5.2.3 b)	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	44,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB _{HEB,n.ern.,RK} =	18,7 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	32 757 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	50,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	32 757 kWh/a	HWB _{SK} =	50,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} =	6 696 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,Ref,SK} =	16 875 kWh/a	HEB _{SK} =	25,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	1,42
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,23
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	0,43
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	14 922 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	31 797 kWh/a	EEB _{SK} =	48,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	55 962 kWh/a	PEB _{SK} =	85,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} =	25 119 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} =	38,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} =	30 843 kWh/a	PEB _{em.,SK} =	47,1 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	4 960 kg/a	CO _{2eq,SK} =	7,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,89
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	--- kWh/a	PVE _{Export,SK} =	--- kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	19.07.2024
Gültigkeitsdatum	18.07.2034
Geschäftszahl	008-2024

ErstellerIn	LSH Wärmeversorgungs GmbH
Unterschrift	

 LSH WÄRMEVERSORGUNGS
Gürtelweg 1, 8431 Grafing, M. 0676/4326696
lsh-waerme@holler-wohntraum.net, www.holler-wohntraum.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Herr
Manuel Rath
ATU72587248
Gabersdorf 63
8424 Gabersdorf

Gralla, 15.01.2024
Kundennummer: 00685

Jahresabrechnung

Nutzungsobjekt: Retzhoferstraße 1a, 8430 Leibnitz

Sehr geehrter Herr Rath!

Nachfolgend Ihre Betriebskostenabrechnung für das vergangene Kalenderjahr:

Abrechnungseinheit: TOP 7 A3

Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:

Betriebskosten
Grundsteuer
Heizkosten
Lift

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:

Reparaturfond

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
-------------------	----------------	-----

1. Abrechnung von Betriebskosten

Instandhaltung/Erhaltung Gebäude normal	2.019,40
Gemeinde Müll Kanal,	5.504,11
Wasserversorgungskosten	1.621,27
Verwaltungskosten	5.366,34
Strom Allgemein	988,99
Betriebskosten nicht verrechenbar	76,50
Beratungskosten	250,00
Schneeräumung, Grünschnitt, Reinigung	6.634,20
Versicherungen	1.962,48
Spesen des Geldverkehrs	384,67
Summe	24.807,96

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert
Ihr Anteil 130,00 Ant. von 2.882,00 Ant. das entspricht 4,5108 %

1.119,03

abzüglich Akontovorschreibung (netto)

1.548,24-

Saldo	429,21-
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer	42,92-
Betriebskosten Guthaben Brutto	472,13-

2. Abrechnung von Grundsteuer

Grundsteuer	1.890,60
Summe	1.890,60

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert
Ihr Anteil 130,00 Ant. von 2.882,00 Ant. das entspricht 4,5108 %

85,28

Grundsteuer Nachzahlung

85,28

3. Abrechnung von Heizkosten

Heizkosten Energie	7.365,06
Summe	7.365,06

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Heizfläche
Ihr Anteil 62,53 von 1.237,05 das entspricht 5,0548 %

372,29

abzüglich Akontovorschreibung (netto)

404,40-

Saldo

32,11-

zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer

6,42-

Heizkosten Guthaben Brutto

38,53-

4. Abrechnung von Lift

Aufzugswartung	7.526,23
Aufzugsüberprüfung	349,09
Telefon Notrufanlage	403,98
Summe	8.279,30

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert
Ihr Anteil 130,00 Ant. von 2.882,00 Ant. das entspricht 4,5108 %

373,46

Saldo

373,46

zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer

37,35

Lift Nachzahlung Brutto

410,81

Vorschreibung

Jahresabrechnung	14,32-
Reparaturfond	675,36

Abrechnungsergebnis Guthaben inklusive USt..

14,57-

+/- Saldo des Bestandnehmerkontos zum 31.12.2023

619,30

Gesamtergebnis Nachzahlung Brutto Abrechnungseinheit TOP 7 A3

EUR 604,73

Abrechnung Reparaturfond vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

für die Abrechnungseinheit: Retzhoferstraße 1a, 8430 Leibnitz / TOP 7 A3

Übersicht:

Saldo vortrag zum 01.01.2023	35.722,33
Ausgaben vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	0,00
Einnahmen vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	15.840,53
Saldo zum 31.12.2023	51.562,86

Detail:

Ausgaben:

Ausgaben netto gesamt:	0,00
Summe Aufwand:	0,00

Einnahmen:

RF Einnahmen 0%	15.840,53
Summe Einnahmen:	15.840,53

Abrechnungseinheit: AP 7 A3 -1

Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:

Betriebskosten
Grundsteuer
Lift

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:

Reparaturfond

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
1. Abrechnung von Betriebskosten		
Instandhaltung/Erhaltung Gebäude normal	2.019,40	
Gemeinde Müll Kanal,	5.504,11	
Wasserversorgungskosten	1.621,27	
Verwaltungskosten	5.366,34	
Strom Allgemein	988,99	
Betriebskosten nicht verrechenbar	76,50	
Beratungskosten	250,00	
Schneeräumung, Grünschnitt, Reinigung	6.634,20	
Versicherungen	1.962,48	

Spesen des Geldverkehrs	384,67
Summe	24.807,96

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert

Ihr Anteil 12,00 Ant. von 2.882,00 Ant. das entspricht 0,4164 % 103,29

abzüglich Akontovorschreibung (netto) 142,92-

Saldo 39,63-

zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer 7,93-

Betriebskosten Guthaben Brutto 47,56-

2. Abrechnung von Grundsteuer

Grundsteuer 1.890,60

Summe 1.890,60

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert

Ihr Anteil 12,00 Ant. von 2.882,00 Ant. das entspricht 0,4164 % 7,87

Grundsteuer Nachzahlung 7,87

3. Abrechnung von Lift

Aufzugswartung 7.526,23

Aufzugsüberprüfung 349,09

Telefon Notrufanlage 403,98

Summe 8.279,30

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert

Ihr Anteil 12,00 Ant. von 2.882,00 Ant. das entspricht 0,4164 % 34,47

Saldo 34,47

zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer 6,89

Lift Nachzahlung Brutto 41,36

Vorschreibung

Jahresabrechnung 4,97

Reparaturfond 136,74

Abrechnungsergebnis Nachzahlung inklusive USt.. 1,67

+/- Saldo des Bestandnehmerkontos zum 31.12.2023 195,24

Gesamtergebnis Nachzahlung Brutto Abrechnungseinheit AP 7 A3 -1 EUR 196,91

Abrechnung Reparaturfond vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

für die Abrechnungseinheit: Retzhoferstraße 1a, 8430 Leibnitz / AP 7 A3 -1

Übersicht:

Sal dovortrag zum 01.01.2023	35.722,33
Ausgaben vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	0,00
Einnahmen vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	15.840,53
Saldo zum 31.12.2023	51.562,86

Detail:

Ausgaben:

Ausgaben netto gesamt:	0,00
Summe Aufwand:	0,00

Einnahmen:

RF Einnahmen 0%	15.840,53
Summe Einnahmen:	15.840,53

Endergebnis Nachzahlung für Manuel Rath

EUR 801,64

Wir ersuchen Sie um die Einzahlung innerhalb von 4 Wochen. Bei erteilten Abbuchungsaufträgen wird alles automatisch von uns erledigt.

Für Fragen zur Abrechnung oder Belegeinsichtnahme stehen Ihnen unsere Mitarbeiter gerne in den Bürozeiten zur Verfügung. Danken möchten wir Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Unsere Bankverbindung:

BIC: RZSTAT2G206; RAIKA LEIBNITZ
IBAN AT893820601800136325
WEG Retzhoferstraße 1;

Ihre Bankverbindung:

BIC: STSPAT2G; STEIERMAERKISCHE SPARKASSE
IBAN: AT022081500045307733

Mag.jur.Ganster
Brandlhofgasse 22
8010 Graz

Datum: 27.01.2025
Leistungsdatum: 27.01.2025

Kunden-Nr.: 11169
Rechnungs-Nr.: LSHF2280
Bei Rückfragen bitte angeben

Rechnung

Aufgrund unserer Lieferung berechnen wir wie folgt:

Position	Menge	ME	Artikel-Nr.	Leistung	Rabatt %	MwSt %	Einzel-Preis €	Gesamt €
1	1	Pau	-	Beantwortung und Unterlagenbeibringung Objekt: Retzhoferstr.1a/Schuberts traße 1, 8430 Leibnitz Verwendungszweck: Schätzungen Wohnung AP 7 A3-1 Eigentümer: Rath Manuel, Gabersdorf 63, 8424 Gabersdorf		20,00	60,00	60,00
Summe Netto								€ 60,00
zuzgl. 20 % gesetzl. MwSt.								€ 12,00
Endbetrag								€ 72,00

Im Rechnungsbetrag enthaltene Lohnkosten 0,00€ zuzgl. 20% gesetzl. MwSt. 0,00€ = 0,00€

Der Rechnungsbetrag wird sofort ohne Abzug fällig.

Wir danken nochmals für das von Ihnen gewährte Vertrauen und hoffen, dass wir Sie von der Leistungsfähigkeit unseres Hauses überzeugen konnten.