

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

**311 E 11/24g**

**Exekutionssache**

**Betreibende Partei**

EGdLG EZ 380 KG 63105 Gries, Idlhofgasse 111, 8020 Graz, vd Immobilienverwaltung Grach, Mariatrosterstraße 152, 8044 Graz-Mariatrost,

**vertreten durch**

Dr. Günther Schmied Mag. Micha Kriiebernegg  
Rechtsanwälte GesbR, Sackstraße 6/III,  
8010 Graz,

**Verpflichtete Partei**

Ing. Gerd Mitteregger, Neugebäudestraße 2/7,  
1110 Wien,

**wegen**

Zwangsversteigerung von Liegenschaften

**G U T A C H T E N**

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der 51/830-Anteile B-LNR 57 an der Liegenschaft EZ 380 Grundbuch 63105 Gries, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an GR 1 im Hause Idlhofgasse 111, 8020 Graz, verbunden ist.

**BANKVERBINDUNGEN:**

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

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines		
1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3
2. Befund		
2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstück	Seite	6
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	8
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	12
3.2. Ertragswert	Seite	14
3.3. Bewertung	Seite	16

### Beilagen

Fotodokumentation  
Grundbuchauszug  
Katasterplan  
Auszug Nutzwertfestsetzung  
Grundrissplan  
Mietvertrag  
Unterlagen der Hausverwaltung

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Auftrag und Zweck**

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

### **1.2. Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag ist der 22.07.2024 als Tag der Befundaufnahme.

### **1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 22.07.2024 um 14:30 Uhr, bei welcher die Mieterin und deren Ehegatte zugegen waren,
- Grundbuchauszug vom 03.07.2024 bzw. 29.07.2024,
- Katasterplan,
- Erhebung der Unterlagen zur Wohnungseigentumsbegründung in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Graz-Ost,
- mieterseits übermittelter Mietvertrag vom 20.02.2024,
- Wohnkostenvorschreibung und weitere Informationen der beauftragten Hausverwaltung,
- Immobilien-Preisspiegel 2024, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF,
- 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,
- von der Hausverwaltung wurde der beiliegende Energieausweis übermittelt,

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

## 2. Befund

### 2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 380 Grundbuch 63105 Gries, Bezirksgericht Graz-West, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	617	GST-Fläche	565 m <sup>2</sup>
--------	-----	------------	--------------------

### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 57	51/830 <sup>*)</sup>	Ing. Gerd Mitteregger	geb. 24-02-1982
----------	----------------------	-----------------------	-----------------

<sup>\*)</sup> verbunden mit Wohnungseigentum am Geschäft Nr. 1 (GR 1).

### Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt ist vorrangig eine Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges durch die (Haus-)Durchfahrt eingetragen, welche sich auf das Bewertungsobjekt nicht wertbeeinflussend auswirkt.

Weiters sind diverse Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

## **2.2. Grundstück**

### **2.2.1. Lage**

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im V. Grazer Stadtbezirk Gries in der Idlhofgasse im Abschnitt zwischen der Josef-Huber-Gasse und der Lazarettgasse.

Die Liegenschaften in der Umgebung sind mit Mehrfamilienwohnhäusern unterschiedlichen Baudatums bebaut.

### **2.2.2. Beschaffenheit**

Das Grundstück Nr. 617 im katastralen Ausmaß von 565 m<sup>2</sup> weist im Wesentlichen ebene Geländebeziehungen auf, es ist rechteckförmig konfiguriert und wird im Westen unmittelbar vom Gehsteig der Idlhofgasse begrenzt, wo eine geschlossene Bebauung mit dem Wohnhaus Idlhofgasse 111, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und fünf Obergeschossen, besteht.

Im Süden besteht eine Einfahrt (Durchfahrt) zur östlichen Nachbarliegenschaft. PKW-Abstellplätze sind auf der Liegenschaft nicht vorhanden, sondern finden sich solche auf öffentlichem Gut (Zonenparkplätze).

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

### **2.2.3. Anschluß**

Die Liegenschaft ist der Lage entsprechend vollständig erschlossen.

### **2.2.4. Flächenwidmung**

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem der Stadt Graz ist das gegenständliche Grundstück

als Überlagerung von Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Einkaufszentrenausnahme) mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen, darüber hinaus liegt das Grundstück innerhalb der Bebauungsplanungszonierung.

#### **2.2.5. Steuerlicher Einheitswert**

Dieser wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

#### **2.2.6. Rechte und Lasten**

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

## 2.3. Objektbestand, Nutzung

### 2.3.1. Wohnhaus – Wohnungseigentumsobjekt

Die gegenständliche Wohnhausanlage wurde Anfang der 1960er-Jahre errichtet (Baubewilligung vom 20.11.1958).

Die Bauweise und Ausstattung entsprechen weitgehend dem im Errichtungszeitpunkt üblichen Standard des geförderten Wohnbaus (Wiederaufbaus), das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, die Fassaden wurden mittlerweile thermisch saniert und sind mit Putz beschichtet, den oberen Abschluss bildet ein flach geneigtes Satteldach.

Das Wohnhaus Idlhofgasse 111 wird über einen westseitig angeordneten Hauseingang vom Gehsteig aus erschlossen, die vertikale Verbindung erfolgt über ein in das Gebäude eingebautes Stiegenhaus, das gegenständliche Geschäftslokal wird unmittelbar über einen Eingang vom Gehsteig aus erreicht.

Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt, das Geschäft Nr. 1 (GR 1)**, liegt im Erdgeschoss des Hauses und besteht gemäß Nutzwertfestsetzung aus einem Verkaufsraum, einem Abstellraum, einem Waschraum mit WC und einem Kellerraum, wobei die **Nutzfläche im Wohnungseigentumsvertrag mit 68,10 m<sup>2</sup>** angegeben ist.

Anzumerken ist, dass der tatsächliche Grundriss des Verkaufsraumes vom beiliegenden Parifizierungsplan insofern abweicht, als das Schaufensterportal bis auf einen zurückspringenden Eingangsbereich bündig mit der Fassade errichtet wurde. Laut den Flächenangaben im Parifizierungsplan ergibt sich für die drei Räume im Erdgeschoss (Verkaufsraum 37,67 m<sup>2</sup>, Abstellraum 17,58 m<sup>2</sup> und Waschraum mit WC 4,72 m<sup>2</sup>) eine Nutzfläche von 59,97 m<sup>2</sup> zuzüglich des Kellerraumes



(unter dem Abstellraum). Berücksichtigt man die tatsächliche Flächenerweiterung beim Verkaufsraum, so ergibt sich dafür ohne den Eingangsbereich eine Vergrößerung um etwa 8,00 m<sup>2</sup>, sodass sich für die Räume im Erdgeschoss eine Nutzfläche von rund 68,00 m<sup>2</sup> zuzüglich Kellerraum ergibt; im abgeschlossenen Mietvertrag (siehe Beilage) ist die Nutzfläche des Geschäftslokals hingegen mit rund 86,00 m<sup>2</sup> angeführt, weiters die Nutzung eines Teils des Kellers als Lagerfläche.

Hinsichtlich der Ausstattung im Inneren ist festzustellen, dass diese dem Verwendungszweck entsprechend als eher einfach zu bezeichnen ist, der Verkaufsraum ist gegenüber außen mit einer Portalkonstruktion mit Eingangstüre und Oberlichten abgeschlossen, der Fußboden weist einen Kunststoffbelag auf, die Wandoberflächen und Deckenuntersicht sind gestrichen, an der Mittelwand ist ein Radiator vorhanden (laut Information: Beheizung über Fernwärme). Im Abstellraum befinden sich ein älterer E-Verteiler sowie eine Spüle und ein elektrischer Warmwasserboiler, zwischen Abstellraum und Stiegenhaus besteht eine alte Vollbautüre. Der Waschraum weist einen Terrazzobelag sowie ein Stand-WC auf, welches laut Information mieterseits erneuert wurde, die Entlüftung dieses innenliegenden Raumes soll nicht einwandfrei funktionieren. Bei dem anlässlich der Befundaufnahme gezeigten Kellerraum handelt es sich um den ersten vom Kellergang links gelegenen Raum, wenn man nach der Kellerstiege rechts den Gang begeht; ein Kellerplan wurde bei den verbücherten Unterlagen zur Wohnungseigentumsbegründung nicht vorgefunden.

### **2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand**

Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft kann augenscheinlich als dem Baualter entsprechend und gut bezeichnet werden, das Geschäftslokal im Inneren wurde augenscheinlich nur durchschnittlich instandgehalten.

### 2.3.3. Zubehör

Nach Mieterinformation steht das gesamte Inventar in ihrem Eigentum, sodass ein Zubehör im Sinne des ABGB nicht feststellbar war.

### 2.3.4. Außenanlagen

Im erforderlichen Ausmaß vorhanden.

### 2.3.5. Nutzung, Sonstiges

Anlässlich der Befundaufnahme wurde dem Sachverständigen ein Mietvertrag vorgewiesen (siehe Beilage), mit welchem das Geschäftslokal beginnend mit 01.03.2024 bis zum 28.02.2029 befristet vermietet wurde. Das Geschäftslokal wird zum Verkauf arabischer Lebensmittel genutzt.

Mieterseits wurde anlässlich der Befundaufnahme mitgeteilt, dass das monatlich zu entrichtende Entgelt € 1.040,00 beträgt, so wie dies im Mietvertrag in Punkt III. als Gesamtmietzins angegeben ist.

Die Aufgliederung der im Vertrag angeführten Mietzinsbestandteile ist jedoch in mehreren Punkten unklar:

- Die im Vertrag angeführte Zwischensumme von € 1.265,00 kann nicht nachvollzogen werden,
- die „Betriebskosten“ bei Geschäftsraumvermietungen sind mit einem Steuersatz von 20% zu versteuern, im Vertrag sind 10% ausgewiesen,
- im Mietvertrag wird auf den Betriebskostenkatalog der §§ 21 bis 24 MRG Bezug genommen und eine Verrechnung derselben nach diesen Bestimmungen vereinbart, sodass demnach die gemäß WEG dem Wohnungseigentümer verrechneten Beiträge zur Reparaturrücklage (€ 134,00 monatlich) und die Kosten für die

Instandhaltung der Heizung (€ 8,00 monatlich) nicht von der Mieterin zu ersetzen sind.

Der Hauptmietzins wurde wertgesichert, die Zahlung einer Kautions in Höhe von € 3.120,00 wurde vereinbart und wird davon ausgegangen, dass diese auf einen Ersteher übergeht.

Für die Bewertung wird hinsichtlich von Lage, Art und Beschaffenheit des Mietgegenstandes von einem nachhaltig erzielbaren Mietzins in Höhe des vertraglich vereinbarten Mietzinses von netto € 518,33 monatlich bzw. € 6.220,00 jährlich ausgegangen, sowie weiters davon, dass auf die restliche Dauer des gegenständlichen Mietverhältnisses die Betriebskosten von der Mieterin getragen werden, nicht jedoch die Beiträge zur Rücklage sowie die Kosten der Instandhaltung der Heizung, weil diese nicht in den §§ 21 bis 24 MRG angeführt sind.

#### **2.3.6. Objektdaten**

Es wird diesbezüglich auf die von der Hausverwaltung übermittelten Unterlagen verwiesen (siehe Beilage), wobei die Heizkosten offensichtlich direkt verrechnet werden.

### **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 des Bewertungsobjektes. 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.

Objekte, wie das bewertungsgegenständliche, werden überwiegend zur geschäftlichen Eigennutzung bzw. zu Anlagezwecken erworben, das heißt, Kaufinteressenten für derartige Objekte orientieren sich bei der Preisbildung vorwiegend an den Erträgen für vergleichbare Objekte und halten somit den Ertragswert der Objekte für wertbestimmend.

Daher erfolgt die Bewertung des Wohnungseigentumsobjektes im gegenständlichen Fall nach dem Ertragswertverfahren.

**Sämtliche Wertansätze erfolgen netto ohne Umsatzsteuer!**

## **3.2. Ertragswert**

### **3.2.1. Verfahren**

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

Aufgrund der anzusetzenden Restnutzungsdauer von 50 Jahren erfolgt die Bewertung nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren durch eine einheitliche Kapitalisierung des Reinertrages.

Beim vorliegenden Objekt wird der Reinertrag aus dem vereinbarten Mietzins abzüglich der Instandsetzungs- und Restaurierungskosten und des Mietausfallswagnisses abgeleitet. Die Abschreibung wird unmittelbar bei der Kapitalisierung berücksichtigt.

Als Zinssatz werden 4,50% 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 des Objektes orientiert und innerhalb der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen liegt.

### 3.2.2. Berechnung des Ertragswertes

Unter Verweis auf Punkt 2.3.5. im Befund beträgt der nachhaltig erzielbare Mietzins per anno

€ 6.220,00

Von diesem wird das Mietausfallswagnis in Höhe von 5,0% p.a. in Abzug gebracht, weiters die laufenden und periodischen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von € 10,00 je m<sup>2</sup> im Jahr, wobei davon ausgegangen wird, dass die Beiträge zur Rücklage bei Nachvermietungen auf die Mieter überwältzt werden können, sodass nur bis zum Ende des derzeitigen Mietverhältnisses (rund 4,5 Jahre) die laut Vertrag derzeit vermietetseits zu tragenden Beiträge zur Rücklage sowie die Instandhaltung der Heizung in Abzug gebracht werden, das sind (€ 134,00 + € 8,00) x 12 = € 1.704,00 jährlich.

€ 6.220,00 x 0,95 - € 10,00 je m<sup>2</sup> x 68,10 m<sup>2</sup> = € 5.228,00

Bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren und einem Kapitalisierungszinssatz von 4,50% p.a. ergibt sich ein Vervielfältiger von 19,76, beim selben Kapitalisierungszinssatz und 4,5 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 3,99.

€ 5.228,00 x 19,76 - € 1.704,00 x 3,99 = € 96.506,00

**Ertragswert gerundet** € **96.500,00**

### 3.3. Bewertung

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

Da davon auszugehen ist, dass im ermittelten Ertragswert die Marktverhältnisse entsprechend berücksichtigt sind, wird dieser als Verkehrswert ausgewiesen.

**Der Verkehrswert der 51/830-Anteile B-LNR 57 an der Liegenschaft EZ 380 Grundbuch 63105 Gries, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an GR 1 im Hause Idlhofgasse 111, 8020 Graz, verbunden ist, beträgt unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses und unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag**

**€ 96.500,00**

### Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist!



Graz, am 29. August 2024



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















Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries EINLAGEZAHL 380  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

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

Letzte TZ 3709/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
617	GST-Fläche	565	
	Bauf.(10)	368	
	Gärten(10)	197	Idlhofgasse 111

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

57 ANTEIL: 51/830

Ing. Gerd Mitteregger

GEB: 1982-02-24 ADR: Neugebäudestraße 2/7, Wien 1110

a 4385/1962 Wohnungseigentum an GR 1

b 4909/2023 Kaufvertrag 2022-05-05, Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 4385/1962

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges über Gst 617 durch die  
Durchfahrt Haus Idlhofgasse Nr 111 für EZ 2290

100 auf Anteil B-LNR 57

a 4369/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (100 C 3072/23w)

b 9396/2023 Hypothekarklage (111 C 251/23 y)

101 auf Anteil B-LNR 57

a 4909/2023 Pfandurkunde 2022-06-30

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 155.000,--  
für Raiffeisenbank Wildon-Preding eGen (FN 53999k)

b 3498/2024 Hypothekarklage (46 Cg 112/24g, LGZ Graz)

102 auf Anteil B-LNR 57

a 8279/2023 Zwangsstrafverfügung 2022-07-21,

Zwangsstrafverfügung 2022-09-12, Zwangsstrafverfügung

2022-11-22, Zwangsstrafverfügung 2023-04-25,

Zwangsstrafverfügung 2023-04-25, Zahlungsauftrag 2023-08-28

PFANDRECHT vollstr EUR 3.496,--

samt Anhang lt. Beschluss vom 2023-10-24 für

Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle

(209 E 2789/ 23k)

103 auf Anteil B-LNR 57

a 9396/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (111 C 251/23 y)



- 104 auf Anteil B-LNR 57  
a 709/2024 Rückstandsausweis 2024-01-26  
PFANDRECHT vollstr EUR 4.468,85 sA  
lt Beschluss 2024-01-31 für  
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW)-Wien  
(209 E 301/24d)
- 105 auf Anteil B-LNR 57  
a 911/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-03  
PFANDRECHT vollstr EUR 2.516,25  
samt Anhang lt Beschluss 2024-02-12 für  
Sascha Gmeinhard geb 1989-12-01  
(209 E 439/24y)
- 106 auf Anteil B-LNR 57  
a 912/2024 Vergleich 2023-11-20  
PFANDRECHT vollstr EUR 4.000,--  
samt Anhang lt Beschluss 2024-02-12 für  
Anita Köck geb 1963-04-24  
(209 E 440/24w)
- 108 auf Anteil B-LNR 57  
a 3061/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 4.328,46 sA  
laut Beschluss 2024-05-13 für  
EGdLG EZ 380 KG 63105 Idlhofgasse 111 vd  
Immobilienverwaltung Grach  
(311 E 11/24g)
- 109 auf Anteil B-LNR 57  
a 3709/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 1663/24h)

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

\*\*\*\*\*



GE.: A 15 Scha 603/1-1959

Graz, den 9. September 1959

Betr.: Haus Graz, Idlhofgasse 111;  
Friedensmietwertbestimmung.

B e s c h e i d :

Johann und Erich Hornig, je zur Hälfte Grundeigentümer der EZ.380 KG.V.-Gries, Graz, vertreten durch RA.Dr.Hans Baier, Graz, Schmiedgasse 31 haben ha. die Festsetzung der Friedensmietwerte 1914 für das auf der genannten EZ. unter der Strassenbezeichnung Graz, Idlhofgasse 11 aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds zu erbauenden Wohn- und Geschäftshauses angesucht.

E n t s c h e i d u n g :

Die Jahresmietwerte 1914 der in folgenden beschriebenen Wohn- und Geschäftsräume in dem zu erbauendem Hause Graz, Idlhofgasse 11, EZ.380 KG.V Gries, Graz werden gemäss § 2 WEG., BGBl.149/48 in der Fassung des BG.28/51, sowie in Verbindung mit Art.I des Mietengesetzes in der Novelle vom 12.12.1955, BGBl.241/55 wie folgt festgesetzt:

Erdgeschoss:

Geschäft Nr.1 bestehend aus 1 Verkaufsraum, 1 Abstellraum, 1 Waschraum und WC., 1 Keller mit jährlich . . . . . Fr.Kr. 1.020.--

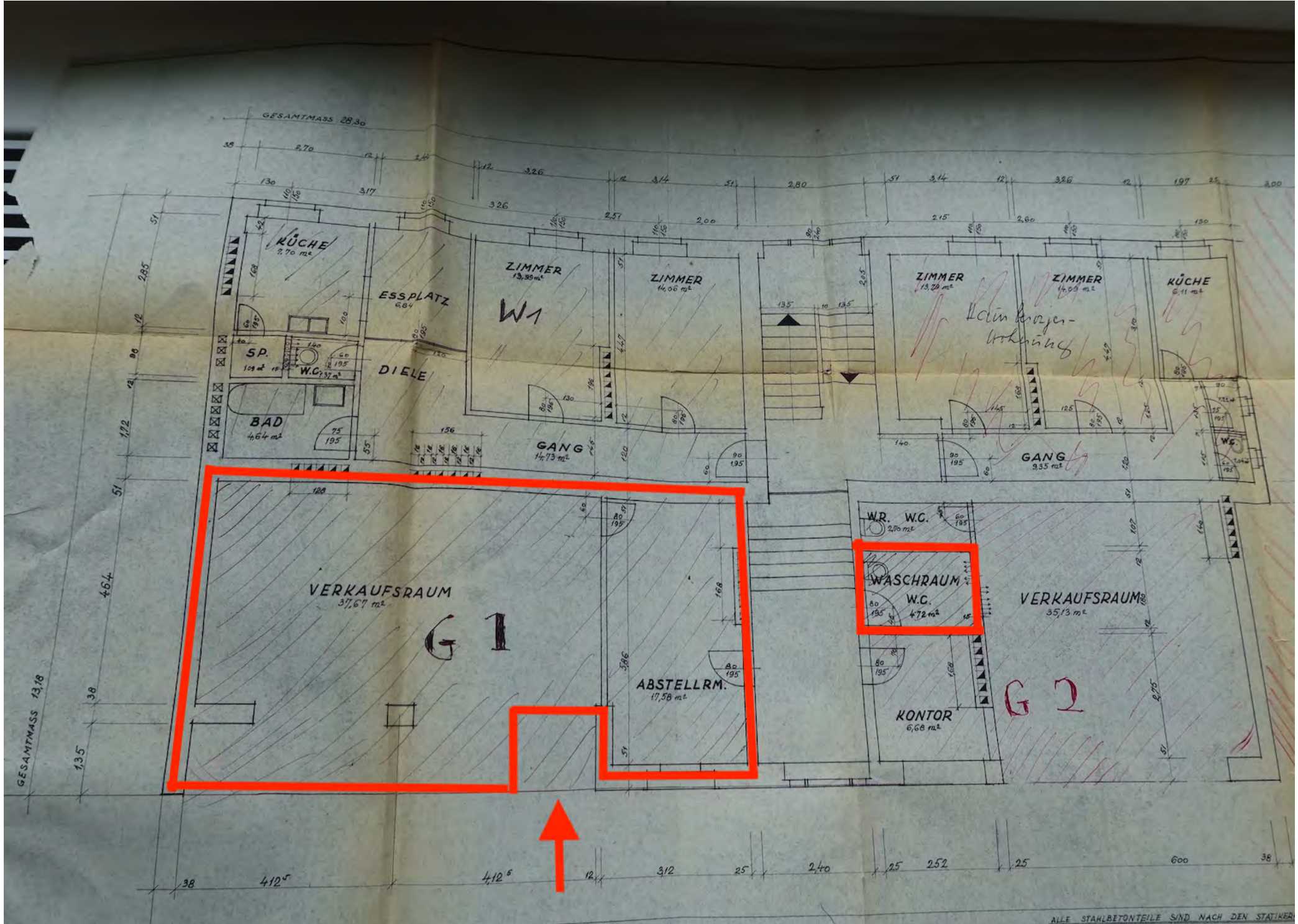
Geschäft Nr.2 bestehend aus 1 Verkaufsraum, 1 Kontor, 1 Waschraum und WC., 1 Keller mit jährl.Fr.Kr. 660.--

Wohnung Nr.1 bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, 1 Speis, 1 Gang, 1 Diele, 1 Essplatz, 1 Bad, 1 WC., 1 Keller mit jährlich . . . . . Fr.Kr. 560.--

I. und V.Obergeschoss:

Wohnungen Nr.3 und 19 bestehend aus je 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Speis, 1 Gang, 1 Diele, 1 Essplatz, 1 Balkon, 1 WC., 1 Bad, 1 Loggia, 1 Keller mit jährlich je . . . . . Fr.Kr. 860.--

Wohnungen Nr.4 und 20 bestehend aus je 1 Zimmer, 1 Kochnische, 1 Gang, 1 Bad und WC., 1 Keller mit jährlich je . . . . . Fr. Kr. 360.--



GESAMTMASS 28,30 NATURMASSE NEHMEN !!

ALLE STAHLBETONTEILE SIND NACH DEN STATIKER

# Mietvertrag

abgeschlossen zwischen

**Ing. Gerd Mitteregger, geb. 24.02.1982, Neugebäudestraße 2/7, 1110 Wien**

dem Vermieter einerseits und

**Amna HUSSEIN, geb. 15.06.1985, Ing. Hubert Zingler Straße 5/20, 8530 Deutschlandsberg**

**ausgewiesen durch RP K1521736, Bundesamt für Fremdenwesen, 08.11.2023**

als Mieter andererseits, wie folgt:

## I. Mietgegenstand

Der Vermieter ist Eigentümer des Objektes Idlhofgasse 111 / GL1 in 8020 Graz und des Geschäftslokales im Erdgeschoss. Gegenstand dieses Mietvertrages ist die Eigentumswohnung, wobei nur das Innere des Mietobjektes vermietet wird.

Das Mietobjekt besteht aus 1 WC, 1 Abstellraum, 1 Konto, 1 Waschraum und 1 Geschäftsfläche im Ausmaß von rund 86,00 m<sup>2</sup>. Dem Mietobjekt zugehörig ist die Nutzung eines Teils des Kellers als Lagerfläche.

Mitvermietet sind alle im Inventarverzeichnis, welches einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildet, aufgelisteten Einrichtungsgegenstände.

Die Vermietung erfolgt zu Wohn- und Geschäftszwecken. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Nutzung für Geschäftszwecke ist in dem Ausmaß erlaubt, als dass hierbei kein ungebührlicher Lärm entsteht. Die Einlagerung von Gefahrgut, Sprengstoff und anderen gefährlichen Stoffen ist verboten.

Geringfügige Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme des Mietobjektes. Das Abstellen von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes ist nicht gestattet.

## II. Mietdauer

Es handelt sich um einen Hauptmietvertrag. Das Mietverhältnis beginnt am **01.03.2024** und wird befristet auf fünf Jahre abgeschlossen, sodass es, ohne, dass es einer Aufkündigung bedarf, am **28.02.2029** erlischt. Nach Erlöschen des Mietvertrages hat der Mieter das Recht eine Verlängerung des Mietvertrages anzuregen.

Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis **frühestens nach Ablauf von 12 Monaten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist** zum Monatsletzten vorzeitig aufzukündigen. Generell wird eine dreimonatige Kündigungsfrist für die Kündigung durch den Mieter vereinbart.

Es wird für den Fall einer Nichteinhaltung des 12 monatigen Kündigungsverzichts vereinbart, die vor Bezug der Liegenschaft erlegte Kautions zu Gunsten des Vermieters verfällt.

Weiters hat der Vermieter das Recht der vorzeitigen gerichtlichen Aufkündigung des Vertrages unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten, falls der Mieter den Mietgegenstand zur Gänze an nicht eintrittsberechtigte Personen weitergegeben hat und ihn in naher Zeit nicht für sich oder eintrittsberechtigte Personen benötigt.

Weiters kommt dem Vermieter auch dann das Recht zur vorzeitigen gerichtlichen Aufkündigung des Vertrages unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu, wenn der Mieter den Mietgegenstand, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zum von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet.

Dem Vermieter steht das Recht zur vorzeitigen sofortigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund nach Maßgabe des § 1118 ABGB zu, insbesondere wenn der Mieter trotz gehöriger Mahnung, den fälligen Zins zu zahlen, bis zu dem darauffolgenden Zinsfälligkeitstermin den rückständigen und eingemahnten Zins nicht vollständig entrichtet hat.

## III. Mietzins

Der monatliche Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, dem Mietzins für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände, den Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, öffentliche Abgaben) für die Wohnung, den Heizkosten, sowie den jeweils anfallenden Umsatzsteuern und ist **im Vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monats** fällig und abzugsfrei auf das vom Eigentümer bekanntgegebene Konto

**IBAN AT86 2033 0036 0103 6191**

zu überweisen.

Der Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

Hauptmietzins dzt. netto	€	518,33
Betriebskosten dzt. netto	€	380,00
Zwischensumme	€	1.265,00
+ 10 % USt. dzt. auf Betriebskosten	€	38,00
+ 20 % USt. dzt. auf Hauptmietzins	€	103,66
<b>Gesamtmietzins dzt. Brutto</b>	€	<b>1.040,00</b>

Die erstmalige Mietzinszahlung beginnt mit der Übergabe des Bestandsobjektes. Die Bewirtschaftungskosten gem. § 21 bis § 24 sowie jene lt. Beiliegendem Katalog werden einmal jährlich nach den tatsächlich auf den Mietgegenstand entfallenen Bewirtschaftungskosten nach Nutzwerden abgerechnet. Betreffend die Abrechnung der Betriebskosten vereinbaren die Vertragsteile die Anwendung des MRG.

Unter den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (Bewirtschaftungskosten) werden die in den §§ 21 bis 24 MRG genannten Positionen verstanden.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören z.B. Grundsteuer, Bündelversicherung (Haftpflicht, Leitungswasser, Feuer, Sturmschäden, Glasbruch, Elementarschäden), Kanal, Wasser, Müllgebühr, Hausbeleuchtung, Hausreinigung inkl. Grünanlagenpflege, Verwaltung, Feuerlöschertwartung, Kanalverstopfung, Unratabfuhr, Kamin, Winterdienst (Schneeräumung und Streuen), Schrankenwartung, Außenanlagenbetreuung, Liftkosten (Wartung, Strom, Telefon), Beleuchtungskörper für die Allgemeinflächen, Kaminfeger, Schädlingsbekämpfungsmittel. Einvernehmlich festgehalten wird, dass beiliegender Betriebskostenkatalog integrierter Bestandteil des Mietvertrages ist.

Weiters umfasst die Verpflichtung zur Zahlung der Bewirtschaftungskosten jedenfalls sonstige öffentliche Abgaben, die aufgrund von gesetzlichen Änderungen allenfalls noch anfallen und entstehen und sich auf den Bestandsgegenstand beziehen.

Zu den Heizkosten gehören z.B.: Strom für die Heizungsanlagen, Energiebezug, Wartungs- und laufende Instandhaltungs- sowie Abrechnungskosten.

Sollte der Verteilungsschlüssel im Haus aufgrund rechtskräftiger gerichtlicher Entscheidung geändert werden, so gelangt danach dieser neue Verteilungsschlüssel zur Anwendung.

Strom, Energiekosten, Telefon, Telekabel und alle selbst verursachten Aufwendungen gehen zu Lasten des Mieters und sind von ihm direkt mit dem jeweiligen Ver-(Ent)sorgungsunternehmen abzurechnen. Sollten derartige Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe und Nachweis der Vorschreibung durch den Vermieter.

Der Mieter haftet dem Vermieter für alle bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bis zur Rückstellung der Wohnung entstandenen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (in Sinne der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen); dies auch für den Fall, dass die Endabrechnung zwar fristgerecht, erst nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt.

Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe von 6% pro Monat berechnet.

Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Entgeltzahlung verursachten notwendigen beziehungsweise zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen, sowie für die notwendigen beziehungsweise zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender behördlicher Rechtsverfolgung.

Bei Zahlungsverzug durch den Mieter werden Mahnspesen von dzt. 15,00 € für die Mahnung bzw. 50,00 € für die Klagsandrohung ausdrücklich vereinbart.

Kommt der Mieter mit Zahlungen in Verzug, werden einlangende Teilzahlungen auf den ältesten aushaftenden Hauptmietzins angerechnet, sofern diese Teilzahlungen vom Mieter nicht ausdrücklich anderweitig gewidmet wurden.

#### **IV. Wertsicherung**

Es wird die Wertbeständigkeit des vereinbarten Mietzinses vereinbart.

Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015). Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl.

Indexschwankungen bis einschließlich 3% bleiben unberücksichtigt.

Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat.

Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt vom Österreichischen Statistischen Zentralamt angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen vier Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag jedes Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhand zu richten.

Diese Vereinbarung gilt als Schiedsvertrag im Sinne des § 577 ZPO.

Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.



## V. **Wartung und Instandhaltung**

Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt, ist über Beschaffenheit, Zustand und Größe desselben unterrichtet und übernimmt ihn so wie er liegt und steht; insbesondere wird auf das Übergabeprotokoll zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe hingewiesen, in dem die sicht- bzw. erkennbaren Mängel der Ausstattung und des Inventars aufgelistet sind.

Das Mietobjekt (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Die notwendige Wartung des Mietobjektes und die für dieses bestimmte Einrichtungen obliegt dem Mieter.

Kommt der Mieter der vereinbarten Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter – insbesondere zur Vermeidung einer Gefährdung anderer Bewohner des Hauses – nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der Arbeiten im unbedingt erforderlichen Ausmaß im Mietobjekt auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

Der Vermieter ist verpflichtet, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten das Mietobjekt instand zu halten und dem Mieter den bedungenen Gebrauch zu ermöglichen.

Ernstere Schäden, die allgemeine Teile der Liegenschaft oder das Mietobjekt betreffen, sind dem Vermieter ohne Verzug zu melden; hierfür wird die Schriftform empfohlen. Die Erhaltungspflicht dafür verbleibt beim Vermieter.

Schäden, die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten des Vermieters oder von ihm Beauftragter entstanden sind, fallen keinesfalls in die Erhaltungspflicht des Mieters.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren oder Gegenständen, es sei denn, er hat diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht.

Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen oder Besucher verursacht wurde.

Der Vermieter wird nach Bekanntgabe der Störung oder Absperrung der Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger technischer Störungen des Mietobjektes die Maßnahmen zur Beseitigung der Störung einleiten.

## VI. **Veränderungen, Betretungsrecht, Haftung**

Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, an dem Mietgegenstand bauliche Änderungen vorzunehmen. Eine Zustimmung des Vermieters ist jedoch nicht erforderlich, wenn die vom Mieter beabsichtigte Änderung für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes erforderlich ist, leicht wieder zu beseitigen ist und keine wichtigen Interessen des Vermieters

beeinträchtigt – wie insbesondere die Substanz des Hauses oder das äußere Erscheinungsbild oder Interessen anderer Mieter.

Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden schriftlich so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter alle berechtigten eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch sein Verschulden bzw. das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen oder Hausgenossen entstehen.

Der Mieter verzichtet hinsichtlich der von ihm vorgenommenen Investitionen auf jeden Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter.

Von diesem Verzicht ausgenommen sind Investitionen, die von § 10 MRG zwingend erfasst sind, notwendiger Aufwand des Mieters im Sinne des § 1036 ABGB, sofern diesbezüglich den Mieter keine von § 1096 ABGB abweichende Erhaltungsregel trifft, sowie jene Aufwendungen, für die der Vermieter einen Ersatzanspruch ausdrücklich anerkannt hat.

Alle übrigen Einrichtungen sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise unentgeltlich im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Zurückstellen des Mietobjektes auf eigene Kosten zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu entfernen. Sofern es sich jedoch bei diesen Einrichtungen um notwendigen Aufwand des Mieters im Sinne des § 1036 ABGB handelt und diesbezüglich den Mieter keine von § 1096 ABGB abweichende Erhaltungsregel trifft, können diese Einrichtungen im Mietgegenstand verbleiben und steht dem Mieter hierfür ein angemessener Ersatz im Sinne und nach Maßgabe des § 1097 ABGB zu.

Das Betreten des Mietgegenstandes ist bei Gefahr im Verzug jederzeit möglich, notfalls auch in Abwesenheit des Mieters.

Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand aus wichtigem Grund beziehungsweise einem gerechtfertigten Interesse zu besichtigen, soweit dadurch die Mietrechte des Mieters nicht unzumutbar erschwert oder beeinträchtigt werden, z.B. Feststellung und Vornahme von Reparaturen, Besichtigung mit Mietinteressenten etc. Die Besichtigung des Mietgegenstandes sowie der dafür vorliegende wichtige Grund beziehungsweise das dafür vorliegende gerechtfertigte Interesse sind vom Vermieter im Vorhinein anzukündigen. Für die Vorankündigung der Besichtigung gilt, außer in Fällen von Gefahr im Verzug, eine angemessene Frist als bedungen. Dem Vermieter steht das Besichtigungsrecht auch gegen den Willen des Mieters zu, soweit dies im Interesse der Erhaltung des Hauses oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist.

Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietobjektes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder einem anderen Mietobjekt notwendig oder zweckmäßig ist. Weiters auch dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietobjekt ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (auch Verbesserungen) in einem anderen Mietobjekt notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller

Interessen auch zumutbar ist. Die Zumutbarkeit ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die der Mieter demnach zuzulassen hat, sind unter möglicher Schonung des Mietrechts durchzuführen. Für wesentliche Beeinträchtigungen durch vom Vermieter vorgenommene Arbeiten gebührt dem Mieter angemessener Ersatz.

Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr- und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden ableiten, sofern dieser nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.

Der Mieter verpflichtet sich, für die Wohnung eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckung, insbesondere für den Ersatz von Schließanlagenzylindern, abzuschließen und auf Wunsch dem Vermieter auch vorzulegen. Es ist dem Mieter nicht gestattet, in der Wohnung mit festen Brennstoffen zu heizen.

Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Bestandobjektes und die sonstigen ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Mietobjektes, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

Die Übergabe gilt erst dann als vollzogen, wenn alle Fahrnisse, einschließlich der Einbaumöbel entfernt, sowie alle Schlüssel übergeben sind.

Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand, also wie übernommen, zurückzustellen. Die mit dem bestimmungsgemäßen und schonend ausgeübten Gebrauch unvermeidlich verbundenen Abnützungen hat der Vermieter hinzunehmen.

Informativ wird der Mieter darauf hingewiesen, dass von ihm vorgenommene Veränderungen – insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Böden (z.B. Änderungen der überlassenen hellen Wandfarbe auf eine dunkle und/oder des Materials) – den Vermieter berechtigen, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (wie bei Übergabe des Mietobjektes) anlässlich der Rückstellung des Mietobjektes vom Mieter zu begehren.

## **VII. Untervermietung, Weitergabe, Tierhaltung**

Die gänzliche Untervermietung oder Weitergabe (an nicht gemäß § 14 Abs.3 MRG eintrittsberechtigte Personen) sowie die – wenn auch nur teilweise – Untervermietung oder Weitergabe an Dritte gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung ist dem Mieter untersagt und stellt einen Grund zur vorzeitigen Aufkündigung des befristeten Mietverhältnisses durch den Vermieter dar.

## VIII. Kautlon

Der Mieter erlegt bei Mietvertragsabschluss eine Kautlon in der Höhe von 3 Bruttomonatsmietern, sohn in der Höhe von € 3.120,00,-- In bar (In Worten: Euro dreitausendeinhundertzwanzig Euro) bzw. per Banküberweisung auf das bekannt gegebene Konto IBAN AT86 2033 0036 0103 6191.

Die Kautlon dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten und vom Mieter zu vertretenden Nachteilen (inklusive damit verbundener notwendiger Verfahrens-, Vertretungs- und Betreuungskosten).

Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kautlon zu den genannten Zwecken zu verwenden. Der Vermieter verpflichtet sich zur fruchtbringenden Veranlagung zu einem Zinssatz für täglich fällige Gelder.

Sollte die Kautlon vorzeitig in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, binnen zwei Wochen die Kautlon auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen.

Die Kautlon samt Zinsen ist zur Gänze bzw. gegebenenfalls hinsichtlich des nicht widmungsgemäß verbrauchten Teiles nach Rückgabe des von den Fahrnissen des Mieters geräumten Mietobjektes und Prüfung des Mietgegenstandes durch die Hausverwaltung, an den Mieter binnen angemessener Frist zu überweisen.

## IX. Autoabstellplätze

Zufahrten, Verkehrsflächen sowie andere Autoabstellplätze sind vom Mieter bzw. seinen Besuchern und Gästen freizuhalten.

Der Besucherparkplätze auf der Ostseite der Liegenschaft steht dem Mieter je nach Verfügbarkeit auch dauerhaft zur Verfügung.

## **X. Lüftung der Mieträumlichkeiten**

Der Mieter erhält bei Mietantritt eine Fibel (Merkblatt) über die ordnungsgemäße Lüftung von Wohnungen, wobei hier festgestellt wird, dass überwiegender Befall von Schimmel oder Feuchtigkeit vor allem auf eine unsachgemäße Wohnnutzung zurückgeführt werden kann.

Das Stoßlüften ist in den Wohn-Schlafräumen eine notwendige Maßnahme. Bei unsachgemäßer schuldhafter Behandlung des Mietgegenstandes ist der Mieter für den Schaden haftbar.

## **XI. Sonstiges**

Der Mieter verpflichtet sich, die im Hause geltende Hausordnung genau einzuhalten und dafür zu sorgen, dass diese auch von seinen Mitbewohnern eingehalten wird.

Falls sich während der Mietdauer Unstimmigkeiten mit Nachbarn oder anderen Mietern ergeben sollten, wird vereinbart, dass der Mieter dies selbst bereinigt und den Vermieter klag- und schadlos hält.

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes gemäß Punkt III. des Mietvertrages eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden, sofern nicht die Geldforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung des Vermieters stehen, gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind. Der Verzicht des Mieters gilt außerdem nicht für Fälle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters.

Abänderungen oder Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietgegenstandes mit der Wirkung zugestellt werden, dass die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Mieter und Vermieter vereinbaren, dass Rückstände bzw. Guthaben aus der Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung aus Vorperioden auf den Mieter übergehen, der zum Zeitpunkt der Vorlage der Abrechnung Mieter der Wohnung ist.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

Der Vermieter gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen

Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlich gleichen Vereinbarung zustimmt bzw. zugestimmt hat. Erörtert wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung der durch die genannten Versicherungen abgedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wären, sich jedoch im Fall trotz gesetzeskonformer Verwendung und Verrechnung der Hauptmietzinseinnahmen bei nicht vorhandenen Mietzinsreserven eine Mietzinserhöhungen nach § 18 MRG ergeben könnte.

Festgehalten wird, dass der Mieter dem Vermieter auf Grund der gesetzlichen Regelungen des § 21 Abs. 1 Z 6 MRG auch dann den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherung als Betriebskosten zu ersetzen hat, falls zwar nicht er, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden zustimmt bzw. zugestimmt hat.

Dem Mieter wird anlässlich der Übergabe des Mietobjektes ein Satz Schlüssel ausgefolgt, dieser ist berechtigt, weitere Schlüssel auf eigene Kosten herstellen zu lassen. Im Falle des Schlüsselverlustes ist auf Kosten des Mieters ein neues Schloss einzubauen, bei Vorliegen einer Zentralsperranlage sind von ihm die Kosten der Umstellung zu tragen. Dasselbe gilt, wenn die Schlüssel anlässlich der Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht vollständig retourniert werden.

Der Vermieter hält fest, dass ihm keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.

Wien / Graz, am 20.02.2024

Der Vermieter

Die Mieterin

## **BETRIEBSKOSTEN**

Als Betriebskosten gelten die Betriebskosten nach § 21 bis § 24 MRG sowie zusätzlich nachstehend angeführte Positionen (sofern in der gegenständlichen Wohnanlage vorhanden):

Material für die Entkalkungsanlage (Regeneriersalz, Entkalkungstabletten)

Glühbirnen für Stiegenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung

Beleuchtungsmittel für Sprechanlage

Wartung für die Entkalkungsanlage

Spezielle Müllbeseitigung aufgrund falscher Mülltrennung

Entrümpelungsgebühr Sturzplatz

Hausreinigung, Außenanlagenbetreuung, Winterdienst

Reinigung der Vordächer

Reinigung der Glasfronten

Pflege der Außenanlagen

Entsorgung des Grünschnittes

Strom für SAT-Anlage

Wartung für SAT-Anlage

Pflege der Grünanlagen

Wartung für die Schrankenanlage

Wartung für Tiefgaragen-Tore

Wartung für die Liftanlage

Strom für die Liftanlage

Telefon für die Liftanlage

TÜV-Überprüfung Liftanlage

strom für Solaranlage  
Wartung für Solaranlage  
Wartung Entkalkungsanlage  
Kosten für Reinigung der Fußmatten  
Batterien für Kamera  
Benzin für Rasenmäher, Rasentrimmer, Laubsauger und Kehrmaschine  
Unkrautvernichtungsmittel  
Schädlingsbekämpfungsmittel  
Wartung für Brandmeldeanlage  
Telefonkosten der Brandmeldeanlage  
Wartung und Reinigung v. Dach, -rinnen, -abläufen  
Wartung von automatischen Türen  
Wartung Blitzschutzanlage  
Wartung Rauchabzugsfenster  
Wartung Heizungsanlage  
Wartung Notbeleuchtung, Leuchtmittlersatz Notbeleuchtung  
Kosten für Überprüfung gem. ÖNORM B1300

Wien / Graz, am 29.08.2023



Mieter



**Immobilienverwaltung  
Dieter & Stefan Grach  
Mariatroster Straße 152  
8044 Graz**

**via E-Mail: kanzlei@iv-grach.at**

Graz, am 23. Juli 2024

**Geschäftsraum top Nr. 1 in 8020 Graz, Idlhofgasse 111**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Bezirksgericht Graz-West zu GZ 311 E 11/24g (siehe beiliegenden Gerichtsbeschluss) mit der Schätzung und Verkehrswertermittlung des Geschäftsraumes top Nr. 1 im Hause 8020 Graz, Idlhofgasse 111 (Eigentümer: Ing. Gerd Mitteregger), beauftragt.

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

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

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

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

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro

Mag. Harald Ganster

**Von:** GALA IMMOBILIEN NFG KG gala@gala-immobilien.at  
**Betreff:** \*\*\*\*\*SPAM\*\*\*\*\* Fw: 8020 Graz, Idlhofgasse 111, Geschäftsraum top Nr. 1, Eigentümer: Ing. Gerd Mitteregger  
**Datum:** 26. August 2024 um 13:56  
**An:** Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



**From:** Immobilienverwaltung Grach  
**Sent:** Monday, August 26, 2024 1:42 PM  
**To:** 'GALA IMMOBILIEN NFG KG'  
**Subject:** AW: 8020 Graz, Idlhofgasse 111, Geschäftsraum top Nr. 1, Eigentümer: Ing. Gerd Mitteregger

Sehr geehrte Frau Kienreich,

im Anhang dürfen wir Ihnen die gewünschten Unterlagen übermitteln. Weiters dürfen wir Ihnen auf Ihre Anfrage hin mitteilen, dass derzeit keine Instandsetzungsarbeiten geplant sind, die über die Rücklage hinaus gehen. Etwaige Rückzahlungen auf Darlehen oder Kredite sind uns nicht bekannt. Der auf den Wohnungseigentümer entfallende Anteil einzelner Aufwendungen beträgt 6,14%

Wir wünschen Ihnen einen schönen Tag!

Mit freundlichen Grüßen

Skundric Bianca-Emilia

[E-Mail Grach\\_jpg](#) Signatur



---

**Von:** GALA IMMOBILIEN NFG KG <gala@gala-immobilien.at>  
**Gesendet:** Dienstag, 23. Juli 2024 16:41  
**An:** Immobilienverwaltung Grach <kanzlei@iv-grach.at>  
**Betreff:** 8020 Graz, Idlhofgasse 111, Geschäftsraum top Nr. 1, Eigentümer: Ing. Gerd Mitteregger

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übermitteln wir Ihnen unser Schreiben samt Beilage vom heutigen Tag mit der Bitte um Rückmeldung.

Für Ihre Veranlassungen im Voraus dankend verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro  
Mag. Harald Ganster  
Brandhofgasse 22

0010 0

8044 Graz, Mariatrosterstraße 152  
Tel (0316) 32-25-67 Fax: 32-25-67/4  
www.iv-grach.at  
E-Mail: kanzlei@iv-grach.at  
Bürozeiten: MO-DO 8-13, FR 9-12 Uhr

Abs.: IV Grach

Herrn  
Ing. Gerd Mitteregger  
Neugebäudestraße 2/7  
1110 Wien

Graz, 22.08.2024

Seite 1 von 1

**monatliche VORSCHREIBUNG ab 08/2024**

**Nutzungsobjekt:** Objekt 152, 8020 Graz , Idlhofgasse 111 / Top 23  
**Rechnungsaussteller:** ETG Idlhofgasse 111

**Zahlungsreferenz:** **000000078081**  
**Kundennummer:** 152/23B  
**Rechnungsnummer:** 255

**gültig ab:** 01.08.2024  
**UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU56337315

Sehr geehrter Herr Ing. Mitteregger!

Nachfolgend geben wir Ihnen Ihre neue Vorschreibung bekannt.

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Reparaturfonds	134,00	0,00 %	0,00	134,00
Instandhaltung Heizung	8,00	0,00 %	0,00	8,00
Bewirtschaftungskosten	185,22	20,00 %	37,04	222,26
Telekabel	14,17	20,00 %	2,83	17,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 341,39</b>		<b>€ 39,87</b>	<b>€ 381,26</b>

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT13ZZZ00000024825 Zahlart: Dauerauftrag  
STEIERMAERKISCHE SPARKASSE, BIC: STSPAT2GXXX, IBAN: AT83 2081 5000 4038 8860  
Kontoinhaber: ETG Idlhofgasse 111, IV Grach

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

Sollten Sie keinen Einzugsauftrag erteilt haben, bitten wir Sie, den Betrag jeden Ersten des Monats im Voraus anzuweisen, beziehungsweise uns ein SEPA - Mandat (Einziehungsauftrag) zu erteilen.

Bitte beachten Sie, dass wir personenbezogene Daten von Ihnen verarbeiten und diese auch im Anlassfall mit Dritten teilen (Handwerkern, Versicherern, Steuerberatern und anderen)! Mehr dazu finden Sie unter "[www.iv-grach.at/datenschutz.html](http://www.iv-grach.at/datenschutz.html)".

Für anfallende Mahngebühren beachten Sie bitte unsere Homepage.

8044 Graz, Mariatrosterstraße 152  
Tel (0316) 32-25-67 Fax: 32-25-67/4  
www.iv-grach.at  
E-Mail: kanzlei@iv-grach.at  
Bürozeiten: MO-DO 8-13, FR 9-12 Uhr

Abs.: IV Grach

Herrn  
Ing. Gerd Mitteregger  
Neugebäudestraße 2/7  
1110 Wien

Graz, 15.05.2024  
Kundennummer: 152/23B

**Jahresabrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**  
von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Nutzungsobjekt: Idlhofgasse 111, 8020 Graz  
Abrechnungseinheit: Top 23  
Rechnungsnummer: 275  
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU56337315  
Rechnungsaussteller: ETG Idlhofgasse 111

Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:

**Betriebskostenabrechnung**

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:

**Reparaturfondsabrechnung**

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
<b>1. Abrechnung von Betriebskostenabrechnung</b>		
Hausbesorger Sozialvers.	85,68	
Müllabfuhr	3.647,81	
Kanalgebühr	5.112,00	
Wassergebühr	5.516,03	
Rauchfangkehrer	574,24	
Verwaltungshonorar	5.113,44	
Hausbetreuung	5.600,00	
Reinigungsmaterial, Streugut	295,21	
Wartung Brandschutz	52,83	
Strom allgemein	405,24	
Grundsteuer	2.278,65	
Versicherungen	5.768,73	
Summe	34.449,86	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Anteil Ihr Anteil 51,00 von 830,00 das entspricht 6,1446 %		2.116,80
Telekabelgebühr	3.723,70	

Summe	3.723,70	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Kosten Telekabel		
Ihr Anteil 1,00 von 23,00 das entspricht 4,3478 %		161,90
abzüglich Akontovorschreibung (netto)		2.200,32-
Saldo		78,38
zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer		15,68
<b>Betriebskostenabrechnung Nachzahlung Brutto</b>		<b>94,06</b>

## 2. Summe Abrechnung von Reparaturfonds

	Aufwand	USt	Belastung
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung ( davon 10% USt. in Rücklage verrechnet )	( 478,05 )	95,61	47,80

**Abrechnungsergebnis Nachzahlung inklusive USt..** **141,86**

+/- Saldo des Bestandnehmerkontos zum 30.04.2024 5.741,81

**Gesamtergebnis Nachzahlung Brutto** **EUR 5.883,67**

Unsere Bankverbindung:

BIC: STSPAT2GXXX; STEIERMAERKISCHE SPARKASSE

IBAN AT832081500040388860

ETG Idlhofgasse 111, IV Grach;

# Abrechnung Reparaturfondsabrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

für die Abrechnungseinheit: Idlhofgasse 111, 8020 Graz / Top 23

## Übersicht:

Saldo vortrag zum 01.01.2023	86.949,60
Ausgaben vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	8.637,68-
Einnahmen vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	26.168,88
Saldo zum 31.12.2023	104.480,80

## Detail:

### Ausgaben:

#### Zinsertrag

31.03.2023		Kapitalertragsteuer	0,65
31.03.2023	Stmk.Bank u.Sparkassen AG	Quartalsabschluss	2,58-
30.06.2023		Kapitalertragssteuer	0,67
30.06.2023	Stmk.Bank u.Sparkassen AG	Quartalsabschluss	2,69-
30.09.2023		Kapitalertragssteuer	0,69
30.09.2023	Stmk.Bank u.Sparkassen AG	Quartalsabschluss	2,74-
31.12.2023		Kapitalertragssteuer	0,73
31.12.2023	Stmk.Bank u.Sparkassen AG	Quartalsabschluss	2,90-
		Summe:	8,17-

#### Instandhaltungen

20.02.2023	Sammer GmbH	Allgemeinkalontür	100,20
14.03.2023	Elektro Schröttner	Lampentausch Dachboden	341,02
05.06.2023	Schiffner Thomas	Reparatur Balkontür, Top 06	290,00
15.06.2023	Fa. Dampfhofer	Austausch Speicher Tropfleitung Top 01	1.345,80
15.09.2023	Sammer GmbH	Zylindertausch, Top 06	257,06
10.11.2023	Elektro Schröttner	Reparatur Sprechanlage	136,90
21.12.2023	Elektro Schröttner	Haussprechanlage erneuern	4.437,83
		Summe:	6.908,81

#### Diverse Aufwendungen

05.06.2023	Bezirksgericht	Pauschalgebühr Paterna, Top 23	114,00
13.12.2023	Bezirksgericht	Pauschalgebühr Mitteregger, Top 23	335,00
		Summe:	449,00

#### Bankspesen

31.03.2023	Stmk.Bank u.Sparkassen AG	Quartalsabschluss	102,13
30.06.2023	Stmk.Bank u.Sparkassen AG	Quartalsabschluss	98,69
30.09.2023	Stmk.Bank u.Sparkassen AG	Quartalsabschluss	110,23
31.12.2023	Stmk.Bank u.Sparkassen AG	Quartalsabschluss	119,33

	Summe:	430,38
	Ausgaben netto gesamt:	7.780,02
+ 10%Umsatzsteuer		700,01
+ 20%Umsatzsteuer		157,65
	Summe Aufwand:	8.637,68
<b><u>Einnahmen:</u></b>		
Dotierung Reparaturfond 0% MwSt		26.168,88
	Summe Einnahmen:	26.168,88

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Anteile  
Ihr Anteil 51,00 von 830,00 das entspricht 6,1446 %

Basis	Anteil Netto	USt-%	USt	Summe Grundlage	daher Belastung
7.780,02	478,05	20%	95,61	573,66	10%aus RF, Rest an WE 47,80



# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ONORM H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

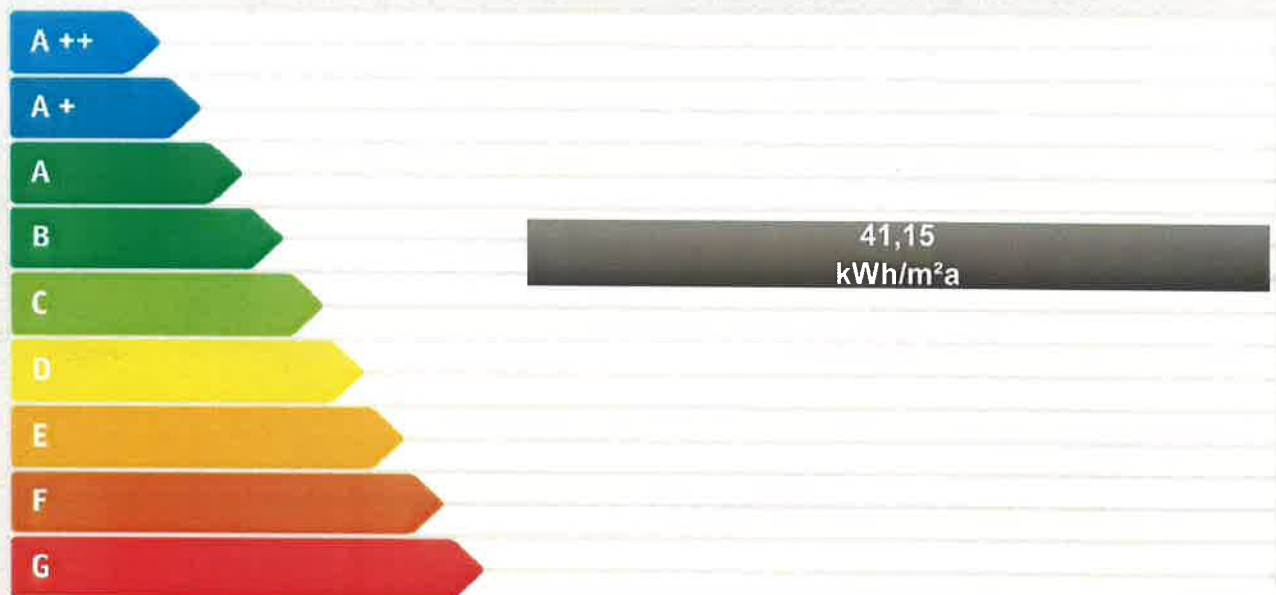


Österreichisches Institut für Bautechnik

## GEBÄUDE

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Erbaut	1960
Gebäudezone	Wohnen	Katastralgemeinde	Gries
Straße	Idlhofgasse 111	KG-Nummer	63105
PLZ/Ort	8020 Graz	Einlagezahl	380
EigentümerIn	Eigentümergeinschaft	Grundstücksnummer	617

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



## ERSTELLT

ErstellerIn	Dipl.-Ing. Gerhard Bucar	Organisation	Dipl.-Ing. Gerhard Bucar Ingenieurbüro für Bauphysik
ErstellerIn-Nr.		Ausstellungsdatum	27.05.2009
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	27.05.2019
Geschäftszahl	2009-14	Unterschrift	

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institutes für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

AX3000 - Energieausweis 20090504

**Dipl.-Ing. Gerhard BUCAR**  
Ingenieurbüro für Bauphysik  
Glacisstraße 29/5 - 8010 Graz  
bauphysik@bucar.at

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

## GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	1940,49 m <sup>2</sup>
beheiztes Brutto-Volumen	6109,50 m <sup>3</sup>
charakteristische Länge (lc)	3,24 m
Kompaktheit (A/V)	0,3084 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,49 W/m <sup>2</sup> K
LEK-Wert	28

## KLIMADATEN

Klimaregion	S_SO
Seehöhe	369 m
Heizgradtage	3588,2 Kd
Heiztage	212,0 d
Norm-Außentemperatur	-10,5 °C
Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	79.843,58 kWh/a	41,15 kWh/m <sup>2</sup> a	85.475,23 kWh/a	44,05 kWh/m <sup>2</sup> a	54,97 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
WWWB			24.789,71 kWh/a	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-RH			49.557,24 kWh/a	25,54 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-WW			2.729,85 kWh/a	1,41 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB			52.287,09 kWh/a	26,95 kWh/m <sup>2</sup> a	26,75 kWh/m <sup>2</sup> a	
HEB			162.552,03 kWh/a	83,77 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB			162.552,03 kWh/a	83,77 kWh/m <sup>2</sup> a	105,03 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
PEB						
CO <sub>2</sub>						

## ERLÄUTERUNGEN

- Heizwärmebedarf (HWB)** Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
- Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):** Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht
- Endenergiebedarf (EEB):** Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

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.