

**Bezirksgericht Weiz
Radmannsdorfgasse 22
8160 Weiz**

12 E 5/23w

Exekutionssache

Betreibende Partei	Verlassenschaft nach Paula Felice, geb. 03.01.1981, zuletzt wohnhaft in: Schmiedgasse 2c, 8605 Kapfenberg,
vertreten durch	Mag. Armin Posawetz, Rechtsanwalt, Bahnhofstraße 9, 8112 Gratwein-Straßengel,
Verpflichtete Partei	Wolfgang Reithofer, geb. 12.03.1979, Leopoldhofweg 17/54, 8160 Weiz,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der 163/14494-Anteile B-LNR 415 an der Liegenschaft EZ 1570 Grundbuch 68266 Weiz, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 54 im Hause Leopoldhofweg 17, 8160 Weiz, verbunden ist.

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. Grundstücke	Seite	7
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	9
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	12
3.2. Vergleichswert	Seite	14
3.3. Bewertung	Seite	15

Beilagen

Fotodokumentation
Katasterplan
Grundrissplan
Unterlagen der Hausverwaltung
Vergleichspreiserhebung

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Weiz 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 10.10.2023 als Tag der zweiten Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Nachdem die Wohnung bei der für 11.08.2023 um 11.00 Uhr angeordneten Schätzung verschlossen und nicht zugänglich war, fand die neuerliche Schätzung am 10.10.2023 um 09.00 Uhr statt, bei dieser waren neben dem gefertigten Sachverständigen Herr GVZ Janisch, Herr Johann Nistelberger (Aufsperrdienst) und wiederum Frau Mag. Tanja Pogatschnigg, RA, zugegen; Dauer dieser Befundaufnahme: 1 begonnene Stunde,
- Grundbuchauszug vom 10.10.2023,
- Katasterplan,
- Abfragen aus der elektronischen Urkundensammlung,
- Erhebung des Wohnungseigentums (Nutzwertgutachten) in der Urkundensammlung des Grundbuchs beim Bezirksgericht Weiz,
- Wohnkostenvorschreibung und weitere Informationen der beauftragten Hausverwaltung (Immobilien Weiz Treuhand GmbH),
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- 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



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 68266 Weiz
BEZIRKSGERICHT Weiz

EINLAGEZAHL 1570

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

Letzte TZ 3473/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
334/1	GST-Fläche	2573	
	Bauf.(10)	571	
	Gärten(10)	2002	Leopoldhofweg 17
334/2	GST-Fläche	* 258	
	Bauf.(10)	98	
	Gärten(10)	160	Leopoldhofweg 17a
334/3	GST-Fläche	* 413	
	Bauf.(10)	240	
	Sonst(10)	173	Leopoldhofweg 15a
334/4	Gärten(10)	* 587	
334/5	GST-Fläche	* 1735	
	Bauf.(10)	479	
	Gärten(10)	952	
	Sonst(10)	304	Leopoldhofweg 13 Leopoldhofweg 15
334/6	GST-Fläche	2502	
	Bauf.(10)	486	
	Gärten(10)	1475	
	Sonst(10)	541	Hofstattgasse 12 Hofstattgasse 14
334/9	GST-Fläche	* 437	
	Gärten(10)	387	
	Sonst(10)	50	
GESAMTFLÄCHE		8505	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

***** B *****

415 ANTEIL: 163/14494

Wolfgang Reithofer

GEB: 1979-03-12 ADR: Leopoldhofweg 17 54, Weiz 8160

a 1234/1981 Wohnungseigentum an W 54 Leopoldhofweg 17

b 3817/2004 IM RANG 2257/2004 Kaufvertrag 2004-06-28 Eigentumsrecht

c 7790/2022 Beschluss 2022-06-20 Eigentumsrecht
d 7790/2022 Zusammenziehung der Anteile
***** C *****
1 a 3116/1862
DIENSTBARKEIT Fahrweg und Servitutsrechte für EZ 86
b 14/1964 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
84
c 965/2004 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
(Wiederherstellung bez B-LNR 208)
132 auf Anteil B-LNR 415
a 4069/2004 Pfandurkunde 2004-07-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Raiffeisenbank Weiz
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
141 auf Anteil B-LNR 415
a 638/2008 Pfandurkunde 2004-07-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
für Raiffeisenbank Weiz
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
203 auf Anteil B-LNR 415
a 2293/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
vollstr EUR 49.550,--
samt 4 % Z seit 2018-07-21
Kosten EUR 1.991,16
vollstr EUR 2.452,04
Kosten EUR 31,13
Kosten EUR 1.011,96 sowie Kosten EUR 1.378,32 für
Verlassenschaft nach Paula Felice, geb 1981-01-03
(12 E 5/23 w)
b 2293/2023 Abweisung Mehrbegehren EUR 320,-- (12 E 5/23 w)

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

Grundbuch

10.10.2023 11:15:15

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes von Weiz in geringfügig erhöhter Lage und können die Lagemerkmale als gut bezeichnet werden.

Die benachbarten Liegenschaften sind teilweise mit Mehrfamilienwohnhäusern ähnlichen Errichtungszeitpunktes bebaut bzw. befinden sich im Norden und Westen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Waldgrundstücke.

2.2.2. Beschaffenheit

Die Grundstücke der Liegenschaft weisen ein katastrales Gesamtausmaß von 8.505 m² auf und erstrecken sich beidseits des Leopoldhofweges, diese Grundstücke sind mit den Anfang der 1970er-Jahre errichteten Mehrfamilienwohnhäusern Hofstattgasse 12 und 14 sowie Leopoldhofweg 13, 15 und 17 bzw. den Garagengebäuden Leopoldhofweg 15a und 17a bebaut.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um Grünflächen und um Verkehrsflächen (Gehwege, Zufahrten, PKW-Stellplätze).

Infrastruktur und Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes sind im Stadtgebiet von Weiz vollständig vorhanden.

2.2.3. Aufschließung

Die Liegenschaft ist der Lage entsprechend vollständig erschlossen.

2.2.4. Flächenwidmung

Aus einer Abfrage des Flächenwidmungsplanes im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark ergeben sich Ausweisungen als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 bzw. als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,0.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert

Dieser wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus – Wohnung

Die gegenständliche Wohnhausanlage, welche zum Zeitpunkt der erstmaligen WE-Begründung 103 Wohnungen sowie Garagen (im Wohnungseigentum) umfasste, wurde aufgrund einer Baubewilligung vom 07.07.1971 errichtet, die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 22.09.1975 erteilt.

Die Bauweise und Ausstattung des Wohnhauses Leopoldhofweg 17 entsprechen weitgehend dem im Errichtungszeitpunkt üblichen Standard des geförderten Geschosswohnbaus, das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, die Fassaden sind verputzt und gefärbelt, an der Nordfassade wurde 2012 ein WDVS ausgeführt und verputzt, den oberen Abschluss bildet ein Flachdach.

Das gegenständliche Wohnhaus ON 17 besteht aus Keller, Erdgeschoss und elf Obergeschossen und wird über Hauseingänge an der Südseite und an der Ostseite erschlossen, die vertikale Verbindung erfolgt über zwei eingebaute Stiegenhäuser, weiters sind zwei Personenaufzüge vorhanden.

Die **bewertungsgegenständliche Wohnung top Nr. 54** liegt im elften Obergeschoss des Hauses mit der ON 17, wodurch sich ein guter Ausblick auf das Stadtgebiet von Weiz und den Weizberg ergibt, ist nach Norden und nach Osten hin ausgerichtet und besteht aus Vorraum, Abstellraum, Bad, WC, Küche und drei Zimmern mit einer **Nutzfläche laut Nutzwertfestsetzung von 94,65 m²**, weiters aus zwei Balkonen an der Nord- und an der Ostseite, zudem ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet, wobei dieses anlässlich der Schätzung mangels Kenntnis der Lage nicht befundet werden konnte.

Die Ausstattung der Wohnung im Inneren entspricht überwiegend dem Errichtungszeitpunkt, die Belichtung erfolgt über Metallfensterkonstruktionen mit Isolierverglasung, die Zugänge auf die Balkone sind mit bauartgleichen Fenstertüren abgeschlossen, wobei die äußere Verglasung der Fenstertüre auf den ostseitigen Balkon zerbrochen ist.

Bei den Innentüren handelt es sich um Vollbautüren, welche an Stahlzargen angeschlagen sind, teilweise sind Glaslichter ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt zentral (Fernwärme), zur Raumheizung sind alte Radiatoren ersichtlich.

Die Böden in den Zimmern weisen Klebeparkettbeläge auf, in der Küche ist ein Laminatbelag ersichtlich, ansonsten sind Fliesenbeläge vorhanden, auf den Balkonen Terrazzoplatten.

Die Sanitärausstattung umfasst im WC ein Stand-WC, das Badezimmer ist mit Waschtisch, Eckbadewanne und Duschkabine ausgestattet, in den Sanitärräumen sind Boden- und größtenteils Wandverfließungen ausgeführt.

2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft kann augenscheinlich als dem Baualter entsprechend und normal bezeichnet werden, die Wohnung selbst vermittelt einen zum Teil abgewohnten Eindruck mit deutlichen Gebrauchsspuren, zum Teil bestehen Modernisierungserfordernisse (z.B. Elektrik, Fenster, Fenstertüren, etc.).

2.3.3. Zubehör

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden, wobei die vorhandene (veraltete) KÜcheneinrichtung nicht als Zubehör qualifiziert wird, hinzuweisen ist darauf, dass in der Küche und auf dem nordseitigen Balkon zahlreicher Unrat gelagert wird, welcher einer Entsorgung bedarf.

2.3.4. Außenanlagen

Siehe die obigen Ausführungen.

2.3.5. Nutzung, Sonstiges

Da der Wohnungseigentümer bei beiden Schätzterminen nicht zugegen war, konnten keine Informationen über die Nutzung und über allfällige Bestandsverhältnisse erlangt werden, sodass für die Bewertung ungesichert Bestandsfreiheit angenommen wird (= Risiko eines Erstehers!).

2.3.6. Objektdaten

Es wird diesbezüglich auf die beiliegenden Unterlagen der Hausverwaltung (Anfrage mit Fragenbeantwortung, monatliche Vorschreibung, Rücklagenstand per 31.12.2021, Deckblatt des Energieausweises) verwiesen.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

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.

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

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

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

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

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

3.2. Vergleichswert

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufvorgänge von Wohnungen derselben Wohnanlage und einer benachbarten Wohnanlage ähnlicher Beschaffenheit in den letzten Jahren erhoben.

Eine zeitliche Anpassung der einzelnen Vergleichspreise erfolgt mit 5,11% p.a., wie sich diese Preisveränderung gemäß Immobilien-Preisspiegel 2023 für gebrauchte Wohnungen im Bezirk Weiz ergibt.

Hinsichtlich der Vergleichspreiserhebung wird auf die Beilage zum Gutachten verwiesen, wonach sich ein Mittelwert von gerundet € 1.678,00 je m² Nutzfläche ergibt.

Da das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner wertbestimmenden Merkmale (siehe Befund) grundsätzlich als geringfügig unter dem Durchschnitt der Vergleichsobjekte liegend bezeichnet werden kann, erfolgt die Ableitung des Vergleichswertes anhand des erhobenen Mittelwertes mit einem Abschlag von 10%, sodass sich der nachstehende Vergleichswert für die Wohnung ergibt:

94,65 m² x € 1.678,00 je m² x 0,90 = € 142.940,00

Vergleichswert Wohnung gerundet € **143.000,00**

3.3. Bewertung

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

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

Der Verkehrswert der 163/14494-Anteile B-LNR 415 an der Liegenschaft EZ 1570 Grundbuch 68266 Weiz, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 54 im Hause Leopoldhofweg 17, 8160 Weiz, verbunden ist, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

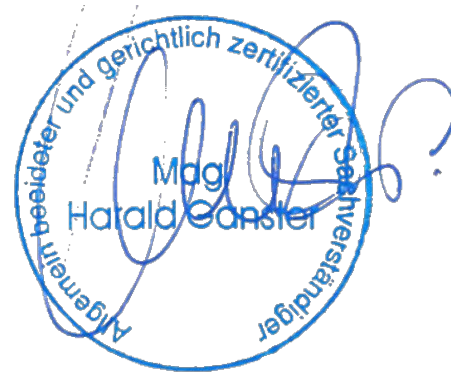
€ 143.000,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren,

insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige Entwicklung des Immobilienmarktes nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 25. Oktober 2023



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



11/08/2023



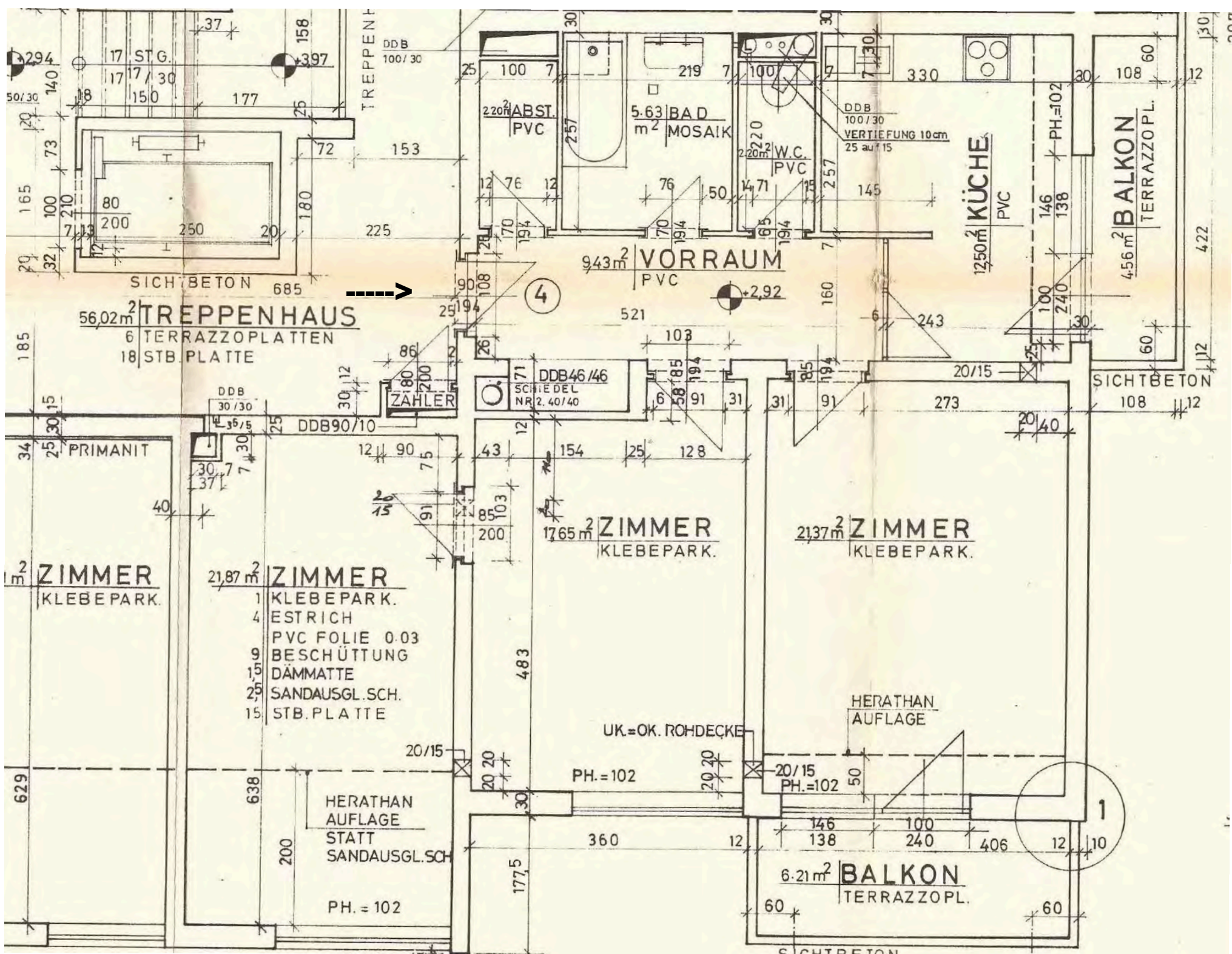












Immobilien Weiz Treuhand GmbH
Birkfelder Straße 11
8160 Weiz

via E-Mail: office@immobilien-weiz.at

Graz, am 14. August 2023

Wohnung top Nr. 54 in 8160 Weiz, Leopoldhofweg 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Bezirksgericht Weiz zu GZ 12 E 5/23w (siehe beiliegenden Gerichtsbeschluss) mit der Schätzung und Verkehrswertermittlung der Wohnung top Nr. 54 im Hause 8160 Weiz, Leopoldhofweg 17 (Eigentümer: Wolfgang Reithofer), beauftragt.

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

- a) Übermittlung der aktuellen monatlichen Bewirtschaftungskostenvorschreibung für dieses Objekt, *ANZEI*
- 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, *KEINE*

*22 - Abbedingung per 31.12.2021 anbei
(Abbedingung 2022 noch in Arbeit)*

VON SEITEN DER NEG KEINE DARLEHEN

- 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!), ANZEI
- e) Bekanntgabe, ob und welche Benützungsregelungen hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft bestehen, NEIN *
- f) Bekanntgabe, ob ein Energieausweis iSd EAVG für das Gebäude oder ein Nutzungsobjekt vorliegt und bejahendenfalls um Übermittlung einer Kopie desselben (Deckblatt des Energieausweises ist völlig ausreichend!), ANZEI
- g) Übermittlung des Wohnungsgrundrissplanes. AKTUALITÄT WÄRE ZU ÜBER PRÜFEN

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

* Zusätzliche Info:

DIE INSTANDHALTUNG UND ERNEUERUNG DER WOHNUNGS-
EINGANGSTÜRE, FENSTER, BALKONTÜRE UND JALOUSIEN
OBLEGT JEDER WOHNUNGS EIGENTÜMER



Wolfgang Reithofer
Michaela Reithofer Verlassenschaft
Leopoldhofweg 17/11/54
8160 Weiz

1. Januar 2023

VORSCHREIBUNG

Gültig ab: **01.01.2023** bis 31.12.2023
Rechnung-Nr.: 00101 1754 001 2023 1
UID-Nr.: ATU59503905
Liegenschaft: 8160 Weiz, Leopoldhofweg 17
Bestandseinheit: 1754

Ihre Kundennummer: 00101 1754 001
Nutzungsart: Wohnung

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes von Jänner bis Dezember 2023 bzw. bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Entgeltposten	USt-Satz	Betrag
Reparaturrücklage	0 % EUR	56,23
Reparaturrücklage Lift	0 % EUR	12,00
Wohnkosten	10 % EUR	173,91
Heizkosten	20 % EUR	82,68
Wohnkosten Lift	10 % EUR	10,00
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %	0 % EUR	68,23
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %	10 % EUR	183,91
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %	20 % EUR	82,68
Umsatzsteuer 10,00 %	10 % EUR	18,39
Umsatzsteuer 20,00 %	20 % EUR	16,54
Summe	EUR	369,75

Vorabinformation: Obiger Betrag wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftmandats (Mandatsreferenz: B2C23000001011754001N01 / CID: AT47ZZZ00000002582) zur jeweiligen Fälligkeit (5. des Monats) von Ihrem Konto IBAN: AT80 2081 5128 0101 1193 abgebucht.

Mit herzlichen Grüßen

Immobilien Weiz Treuhand GmbH

RÜCKLAGENABRECHNUNG HOFSTATT I 2021

AUSGABEN RL allgemein:

	Netto	Vorsteuer	Brutto
05.01. Erstattung Beh. Verstopfung LHW 17 aus 2020, Grawe	-153,70	0,00	-153,70
08.01. Erstattg. Asphaltierg. HG 12+14 aus 2020, Allianz Element	-1.436,70	0,00	-1.436,70
27.01. Erstattung Einbau Duschtasse n. Wasserschaden, Grawe	-434,27	0,00	-434,27
28.01. Beh. Verstopfung LHW 15, Hofer	160,05	32,01	192,06
01.02. Erstattung Beh. Verstopfung LHW 15, Grawe	-165,00	0,00	-165,00
04.02. Einmauern Duschtasse n. Wasserschaden, Entfeuchter	434,27	86,85	521,12
12.02. Erstattung Sanierung LHW 13, Grawe	-261,90	0,00	-261,90
15.02. Sanierung LHW 13, Entfeuchter	261,90	52,38	314,28
04.03. Erstattg. Beh. Verstopfung HG 14, Grawe	-165,00	0,00	-165,00
08.03. Behebung Verstopfung HG 14, Hofer	160,05	32,01	192,06
15.06. Rep. Jalousie HG 12, Grossegger	394,41	78,88	473,29
17.06. Erstattung Rep. Jalousie HG 12, Grawe	-402,46	0,00	-402,46
02.07. Erstattung Leckortung, Grawe	-440,38	0,00	-440,38
06.07. Leckortung LHW 17, Entfeuchter	440,38	88,08	528,46
06.08. Beh. Verstopfung LHW 17, Hofer	143,08	28,61	171,69
23.08. Erstattung Beh. Verstopfung LHW 17, Grawe	-143,08	0,00	-143,08
21.09. Behebung Verstopfung HG 12, Hofer	220,68	44,13	264,81
22.09. Erstattung Verstopfung HG 12, Grawe	-220,68	0,00	-220,68
13.10. Erstattung Beh. Rohrbruch LHW 17, Grawe	-1.165,45	0,00	-1.165,45
15.10. Behebung Rohrbruch LHW 17, Hofer	1.165,45	233,09	1.398,54
16.11. Behebung Kanalverstopfung LHW 13, Hofer	191,58	38,31	229,89
16.11. Erstattung Sanierung LHW 17, Grawe	-1.615,10	0,00	-1.615,10
17.11. Erstattung Beh. Kanalverstopfung LHW 13, Grawe	-191,58	0,00	-191,58
24.11. Sanierung LHW 17, Entfeuchter	1.566,65	313,33	1.879,98
Summe Versicherungsfälle	-1.656,80	1.027,68	-629,12
18.02. Latexanstrich Liftportale LHW 17, Almer	1.533,70	306,74	1.840,44
28.04. Stahlseilverspannung, Maierhofer	400,00	80,00	480,00
28.04. Heizkörper WM LHW 17, Stelzer	240,94	48,19	289,13
17.05. Parkplatzmarkierung, Schleich	608,81	121,76	730,57
07.06. Bäume, Gärtnerei Höfler	1.084,84	216,97	1.301,81
28.06. Rep. Lampe Waschküche LHW 17, Stelzer	114,01	22,80	136,81
22.07. Rep. Flachdach Maschinenraum HG 12+14, Ziesler	2.202,76	440,55	2.643,31
30.09. Zuschuss Spielplatz 50%, Stadtgemeinde Weiz	-1.000,00	0,00	-1.000,00
08.11. Behebung Blitzschutzmängel, Pichler Werke	1.037,90	207,58	1.245,48
Summe sonstige Aufwendungen aus Rücklage	6.222,96	1.444,59	7.667,55
Gesamtsumme Aufwendungen aus Rücklage netto:	4.566,16		
+10% Umsatzsteuer	456,62		
von Rücklage zu behebender Betrag:	5.022,78		

EINNAHMEN RL allgemein:

Laufende Ansparungen Rücklage	60.000,60
Einnahmen Vermietung Hausbesorgerwohnung	5.651,02
Waschgeld	831,00
Spesen, Zinsen Rücklage	-44,36
Gesamteinnahmen:	66.438,26

ZUSAMMENFASSUNG RL allgemein:

Stand Rücklage per 1.1.	228.024,56
Gesamteinnahmen	66.438,26
Gesamtausgaben	-5.022,78
Stand Rücklage per 31.12.	289.440,04

RL Lift LHW 17:**AUSGABEN:**

18.02.	Lackierarbeiten Lifte LHW 17, Almer	6.854,12	1.370,82	8.224,94
	Summe Aufwendungen aus Rücklage	6.854,12	1.370,82	8.224,94
	Gesamtsumme Aufwendungen aus Rücklage netto:	6.854,12		
	+10% Umsatzsteuer	685,41		
	von Rücklage zu behebender Betrag:	7.539,53		

ZUSAMMENFASSUNG RL Lift LHW 17:

Stand Rücklage per 1.1.	-56.297,45
Laufende Ansparungen	7.776,00
Sondervorschreibung	0,00
Gesamtausgaben	-7.539,53
Stand Rücklage Lift LHW 17 per 31.12.	-56.060,98

RL Lift LHW 13+15 u. HG 12+14:**AUSGABEN:**

	0,00	0,00	0,00
Summe Aufwendungen aus Rücklage	0,00	0,00	0,00
Gesamtsumme Aufwendungen aus Rücklage netto:	0,00		
+10% Umsatzsteuer	0,00		
von Rücklage zu behebender Betrag:	0,00		

ZUSAMMENFASSUNG RL Lift LHW 13+15 u. HG 12+14:

Stand Rücklage per 1.1.	-83.774,79
Laufende Ansparungen	11.520,00
Sondervorschreibung	0,00
Gesamtausgaben	0,00
Stand Rücklage Lift LHW 13+15 u. HG 12+14 per 31.12.	-72.254,79

RL gesamt:

Allg. RL Online Spb. AT51 2081 5000 0275 8480 Stand 1.1.	228.024,56
Rücklage Einzahlung	60.000,60
Einzahlung Einnahmen Vermietung HB-Wohnung	5.651,02
Einnahmen Waschgeld	831,00
Behebung Rücklage	-5.022,78
Spesen, Zinsen laufendes Jahr	-44,36
allgemeine Rücklage Stand 31.12.	289.440,04
Lift LHW 17 Stand 1.1.	-56.297,45
Rücklage Einzahlung	7.776,00
Behebung RL	-7.539,53
Sondervorschreibung	0,00
RL Lift LHW 17 Stand 31.12.	-56.060,98
Lift LHW 13+15 u. HG 12+14 Stand 1.1.	-83.774,79
Rücklage Einzahlung	11.520,00
Behebung RL	0,00
Sondervorschreibung	0,00
RL Lift LHW 13+15 u. HG 12+14 Stand 31.12.	-72.254,79
RL gesamt (Onl.Spb. AT51 2081 5000 0275 8480 Erste) Stand 31.12.	161.124,27

Architekturbüro Knöbl
Arch. DI Norbert Knöbl
Waldsiedlung 22/1
A-8160 Weiz
03172/4334 und 0664/1000972
architekt.knoebl@a1.net

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Haus Leopoldhofweg 17 - Weiz - 2023

WEG Hofstatt I / Immobilien Weiz Treuhand GmbH
Leopoldhofweg 17
8160 Weiz



Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Haus Leopoldhofweg 17 - Weiz - 2023	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1973
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	Fenstertausch teilweise
Straße	Leopoldhofweg 17	Katastralgemeinde	Weiz
PLZ/Ort	8160 Weiz	KG-Nr.	68266
Grundstücksnr.	334/1	Seehöhe	480 m

Spezifischer Referenz-Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, Kohlendioxidemissionen und Gesamtenergieeffizienz-Faktor jeweils unter Standortklima-(SK)-Bedingungen



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude



OSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	5.961,0 m ²	Heiztage	282 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	4.768,8 m ²	Heizgradtage	4.147 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	17.889,2 m ³	Klimaregion	SSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4.539,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,25 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	3,94 m	mittlerer U-Wert	0,87 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	44,11	RH-WB-System (primär)	
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} = 54,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 54,7 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 118,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,60

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 404.011 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 67,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 404.011 kWh/a	HWB _{SK} = 67,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 60.922 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 653.917 kWh/a	HEB _{SK} = 109,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,13
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,30
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,41
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 135.768 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 789.685 kWh/a	EEB _{SK} = 132,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 1.271.524 kWh/a	PEB _{SK} = 213,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 419.116 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 70,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 852.407 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 143,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 91.544 kg/a	CO _{2eq,SK} = 15,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,58
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekturbüro Knöbl
Ausstellungsdatum	16.06.2023	Unterschrift	Waldsiedlung 22/1
Gültigkeitsdatum	15.06.2033		
Geschäftszahl	EA 2023/05		

Architekturbüro Knöbl
Waldsiedlung 22/1



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.




Vergleichswertberechnung

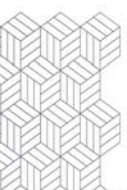
BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



 **10.10.2023**
Bewertungstichtag

 **1.678,01 €**
Wert je m²

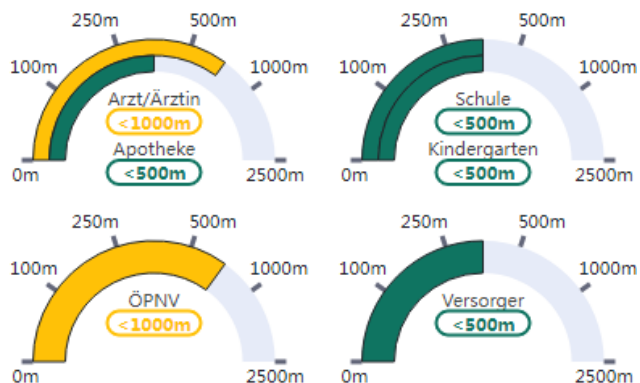
 **5,11 %**
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	8
Gewählte Vergleichswerte	7
Arith. Mittel	1.678,01 €
Standardabweichung	280,93 €
Variationskoeffizient	16,74 %
95%-Konfidenzintervall	1.469,89 € - 1.886,13 €
Stichtag	10.10.2023



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Adresse	Leopoldhofweg 17, 8160 Weiz, Österreich
Katastralgemeinde	68266 Weiz



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	6267/2021	22.06.2021	71,00	1.422,54 €	1.589,91 € *
2/A	Eigentumswohnung	4661/2022	13.07.2022	40,00	1.750,00 €	1.861,40 € *
3/A	Eigentumswohnung	2805/2023	21.03.2023	71,41	1.260,33 €	1.296,30 €
4	Eigentumswohnung	7622/2020	27.10.2020	91,02	1.428,26 €	1.643,87 € *
5/B	Eigentumswohnung	122/2023	28.10.2022	117,06	1.255,77 €	1.316,91 € *
6	Eigentumswohnung	7366/2022	20.10.2022	92,00	2.097,83 €	2.202,31 € *
7/B	Eigentumswohnung	4903/2021	24.03.2021	64,91	1.371,13 €	1.549,72 € *
8/B	Eigentumswohnung	7620/2020	27.10.2020	77,85	1.374,44 €	1.581,92 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt