Die Sachverständigen.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Thomas Praschinger, MSc

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6
Tel.: 0316 / 67 05 04
Fax: 0316 / 67 05 04
e-mail: office@die-sachverstaendigen.eu

244 E 8/25w, BG Graz-Ost

Adresse
8010 Graz, Viktor-Zack-Weg 49, 49a

GUTACHTEN

zur auftragsgemäßen
Wertermittlung der nachstehend
angeführter Liegenschaft

KG 63108 Andritz, EZ 569
B-LNR 27 – Top 1a – 304/1738 Anteile,
B-LNR 28 – Top 2a – 242/1738 Anteile,
B-LNR 29 – KFZ-AP PKW 1 – 22/1738 Anteile,
B-LNR 30 – KFZ-AP PKW 2 – 18/1738 Anteile,
B-LNR 31 – KFZ-AP PKW 3 – 18/1738 Anteile,
B-LNR 32 – KFZ-AP PKW 11 – 28/1738 Anteile,
B-LNR 33 – KFZ-AP PKW 12 – 18/1738 Anteile
Bezirksgericht Graz-Ost

für

Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 4
1.1 Auftrag 4
1.2 Befundaufnahme 4
1.3 Bewertungsgegenstand 4
1.4 Eigentümer 5
2 Befund 6
2.1 Allgemeines 6
2.1.1 Unterlagen 6
2.1.2 Bewertungsstichtag 6
2.2 Gutsbestand 7
2.2.1 Grundbuch 7
2.2.2 Kataster 9
2.3 Grundstück 10
2.3.1 Lage 10
2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung 11
2.3.3 Aufschließung 13
2.3.4 Flächenwidmung 14
2.3.5 Kontaminierung 15
2.3.6 Naturgefahren 16
2.4 Gebäude 18
2.4.1 Beschreibung 18
2.4.2 Bauzustand 22
2.4.3 Protokoll Eigentümerversammlung 23
2.5 Wohnung Top 1a 24
2.5.1 Beschreibung 24
2.5.2 Bauzustand 29
2.5.3 Vorschreibung & Abrechnung 30
2.6 Wohnung Top 2a 35
2.6.1 Beschreibung 35
2.6.2 Bauzustand 39
2.6.3 Vorschreibung & Abrechnung 40
2.7 Tiefgaragenplätze KFZ-AP PKW 1, 2, 3, 11 und 12 45

2.7.1 Beschreibung 45
2.7.2 Vorschreibung & Abrechnung 48
2.8 Grundrisspläne 68
2.8.1 Top 1a 68
2.8.2 Top 2a 70
2.8.3 Tiefgarage 71
2.9 Gutachten DI Dr. Plankensteiner 72
3 Gutachten 137
3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen 137
3.2 Bewertung 138
3.3 Verkehrswert 139
3.3.1 Vergleichswert 139
3.3.2 Verkehrswert 142
3.4 Zubehör 145

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Beschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27, zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der im Bewertungsgegenstand definierten Wohnungseigentumsobjekte.

1.2 Befundaufnahme

Grundlage der Befundaufnahme bildet die Besichtigung am 03.09.2025, durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Thomas Praschinger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6.

An der Befundaufnahme haben die folgenden Personen teilgenommen:

- Herr DI Dr. Georg Plankensteiner (Bau-SV)
- Herr Mag. Wolfgang Dlaska (Masseverwalter der PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG)
- Herr Dr. Wolfgang Pfeifer (Vertreter Betreibende Partei)
- Herr Ing. Dr. Josef Praschinger

Beim ersten Befundaufnahmeversuch am 26.03.2025 war Herr Mag. Walter Brunner als Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft anwesend.

1.3 Bewertungsgegenstand

KG 63108 Andritz, EZ 569

B-LNR 27 – Top 1a – 304/1738 Anteile,

B-LNR 28 – Top 2a – 242/1738 Anteile,

B-LNR 29 – KFZ-AP PKW 1 – 22/1738 Anteile,

B-LNR 30 – KFZ-AP PKW 2 – 18/1738 Anteile,

B-LNR 31 – KFZ-AP PKW 3 – 18/1738 Anteile,

B-LNR 32 – KFZ-AP PKW 11 – 28/1738 Anteile,

B-LNR 33 – KFZ-AP PKW 12 – 18/1738 Anteile,

Bezirksgericht Graz-Ost

8010 Graz, Viktor-Zack-Weg 49, 49a

1.4 Eigentümer

```
************************************ B ************************************
  27 ANTEIL: 304/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an TOP 1a Haus
          Viktor-Zack-Weg 49a
  28 ANTEIL: 242/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an TOP 2a Haus
          Viktor-Zack-Weg 49a
  29 ANTEIL: 22/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP PKW1
  30 ANTEIL: 18/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP PKW2
  31 ANTEIL: 18/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP PKW3
  32 ANTEIL: 28/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP PKW11
  33 ANTEIL: 18/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP PKW12
```

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

Vom Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Kataster
- Flächenwidmungsplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Fotodokumentation
- Erhebungen im immonetZT
- Nutzwertgutachten vom 29.03.2021
- Wohnungseigentums- und Anteilsberichtigungsvertrag (TZ 15058/2021)
- Gutachten DI Dr. Georg Plankensteiner vom 18.12.2025

Dem Sachverständigen wurden folgende weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Wohnkosten- und Betriebskostenvorschreibungen 08/2025
- Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2024
- Heizkostenabrechnung 04/2024 - 03/2025
- Protokoll Eigentümerversammlung vom 30.06.2025

2.1.2 Bewertungsstichtag

03.09.2025

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

```
GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 63108 Andritz                                    EINLAGEZAHL   569
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost
********************************************************************************
Letzte TZ 841/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   522/122 G GST-Fläche        *     2413
             Bauf.(10)                490
             Gärten(10)              1923  Viktor-Zack-Weg 49a
                                           Viktor-Zack-Weg 49
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********************************** A2 ************************************
   2  a gelöscht
********************************** B ************************************
  27 ANTEIL: 304/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an TOP 1a Haus
          Viktor-Zack-Weg 49a
  28 ANTEIL: 242/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an TOP 2a Haus
          Viktor-Zack-Weg 49a
  29 ANTEIL: 22/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP PKW1
  30 ANTEIL: 18/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP PKW2
  31 ANTEIL: 18/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP PKW3
  32 ANTEIL: 28/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP PKW11
  33 ANTEIL: 18/1738
     PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG (FN 514683m)
     ADR: Hausmannstättener Straße 78a, Fernitz-Mellach   8072
      b 20245/2020 Kaufvertrag 2019-10-22 Eigentumsrecht
      c 15058/2021 IM RANG 9206/2021 Wohnungseigentum an KFZ-AP PKW12
********************************** C ************************************
   7    auf Anteil B-LNR 27 bis 33
      b 18427/2021 IM RANG 20245/2020 Pfandurkunde 2021-08-06
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 800.000,--
          für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
      c 841/2025 Versteigerungsverfahren siehe LNR 22
   8    auf Anteil B-LNR 29
```

```
      a 14185/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (213 C 212/23h)
   9    auf Anteil B-LNR 30
      a 14186/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (255 C 230/23i)
  10    auf Anteil B-LNR 31
      a 14187/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (212 C 159/23g)
  11    auf Anteil B-LNR 32
      a 14188/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (255 C 229/23t)
  12    auf Anteil B-LNR 33
      a 14189/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (220 C 182/23y)
  13    auf Anteil B-LNR 27
      a 14190/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (220 C 183/23w)
  14    auf Anteil B-LNR 28
      a 14191/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (213 C 213/23f)
  15    auf Anteil B-LNR 27 bis 33
      a 4539/2024 Pfandurkunde 2021-08-06
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 200.000,--
          für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
      b 841/2025 Versteigerungsverfahren siehe LNR 22
  16    auf Anteil B-LNR 29
      a 16575/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (212 C 243/24m)
  17    auf Anteil B-LNR 32
      a 16576/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (255 C 343/24h)
  18    auf Anteil B-LNR 30
      a 16577/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (255 C 344/24f)
  19    auf Anteil B-LNR 28
      a 16579/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (213 C 319/24w)
  20    auf Anteil B-LNR 31
      a 16580/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (212 C 244/24h)
  21    auf Anteil B-LNR 27
      a 16582/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (255 C 345/24b)
  22    auf Anteil B-LNR 27 bis 33
      a 841/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 877.269,10 s.A. für
          Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
          (244 E 8/25w)
      b 841/2025 Pfandrecht siehe LNR 7 sowie LNR 15
********************************** HINWEIS ***********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
******************************************************************************
Grundbuch 17.03.2025 09:37:06
```

Anmerkung:

Auf die unter C-LNR 8 -22 eingetragenen Pfandrechte, die Klagen gem § 27 Abs 2 WEG 2002 und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens wird hingewiesen. Diese haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes ebenfalls keine Berücksichtigung erfahren.

2.2.2 Kataster

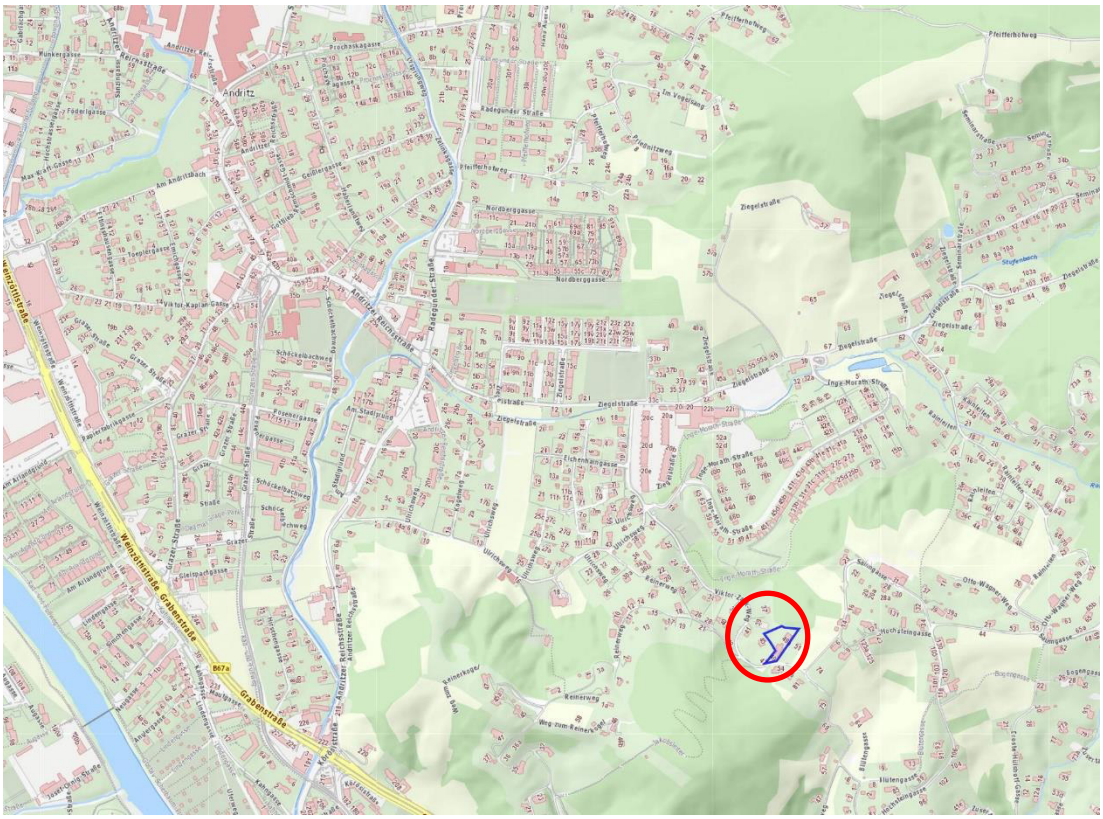
Die Gesamtfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt laut Grundbuch 2.413 m².



2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Grazer Stadtbezirk Andritz. Von der Innenstadt kommend folgt man der Glacisstraße und anschließend der Bergmanngasse und der Grabenstraße stadtauswärts. Kurz nach der Kreuzung mit dem Grabengürtel biegt rechts auf den Grabenhofenweg ab. Diesem folgt man für rund 850 m bis er in den Viktor-Zack-Weg übergeht. Die Liegenschaft befindet sich nach ca. 60 m auf der rechten Straßenseite.



2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Das Grundstück weist einen unregelmäßigen mehreckigen Grundriss auf und fällt nach Nordwesten ab.

Auf dem Grundstück wurden zwei Gebäude mit insgesamt 6 Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit insgesamt 12 PKW-Abstellplätzen errichtet.

Die Zufahrt zur Liegenschaft befindet sich an der südlichen Grundgrenze. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen Fahrzeugaufzug, welcher jedoch noch nicht funktionsfähig ist.

Der Zugang zur bewertungsgegenständlichen Wohnungen erfolgt entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die Zugangswege sind gepflastert. Die nicht befestigten Flächen sind begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

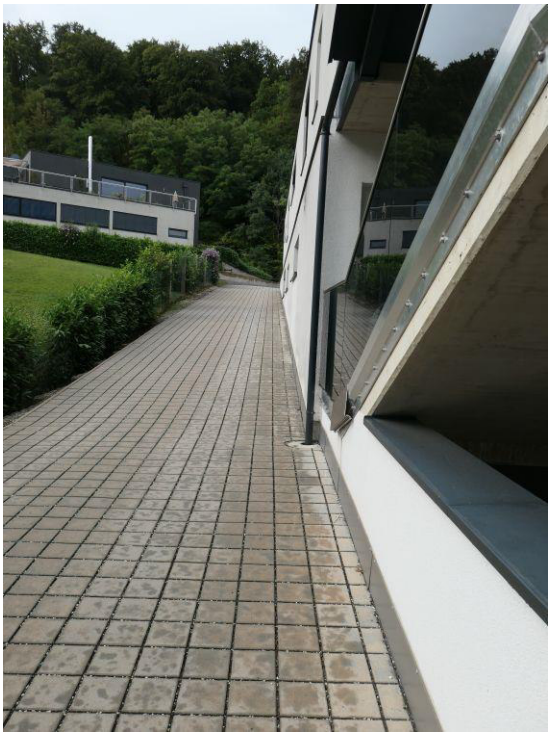
Luftbild

















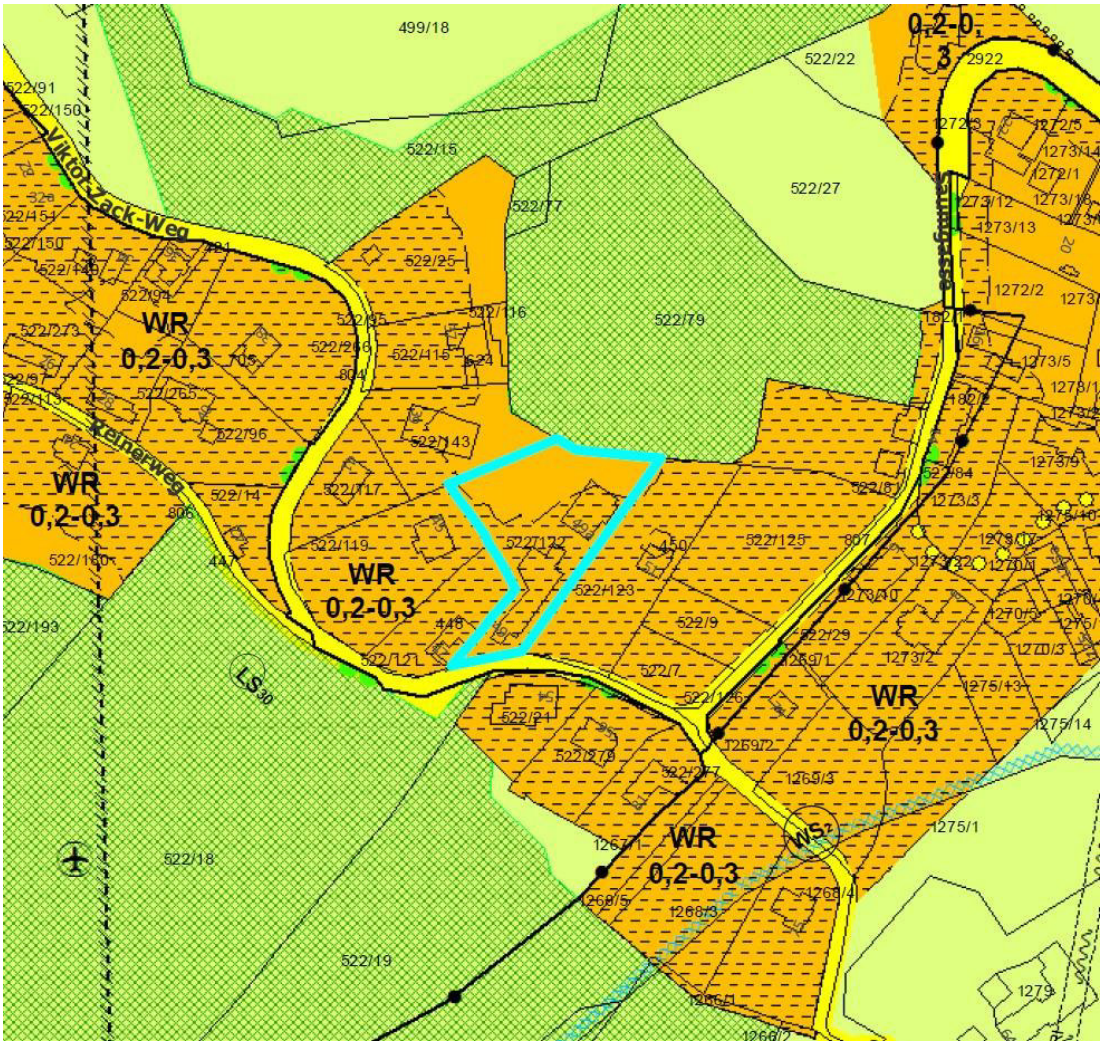


2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage sehr gut aufgeschlossen. Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt über die öffentlichen Versorgungsunternehmen ebenso wie die Ableitung der Fäkal- und Schmutzwässer sowie die Müllentsorgung.

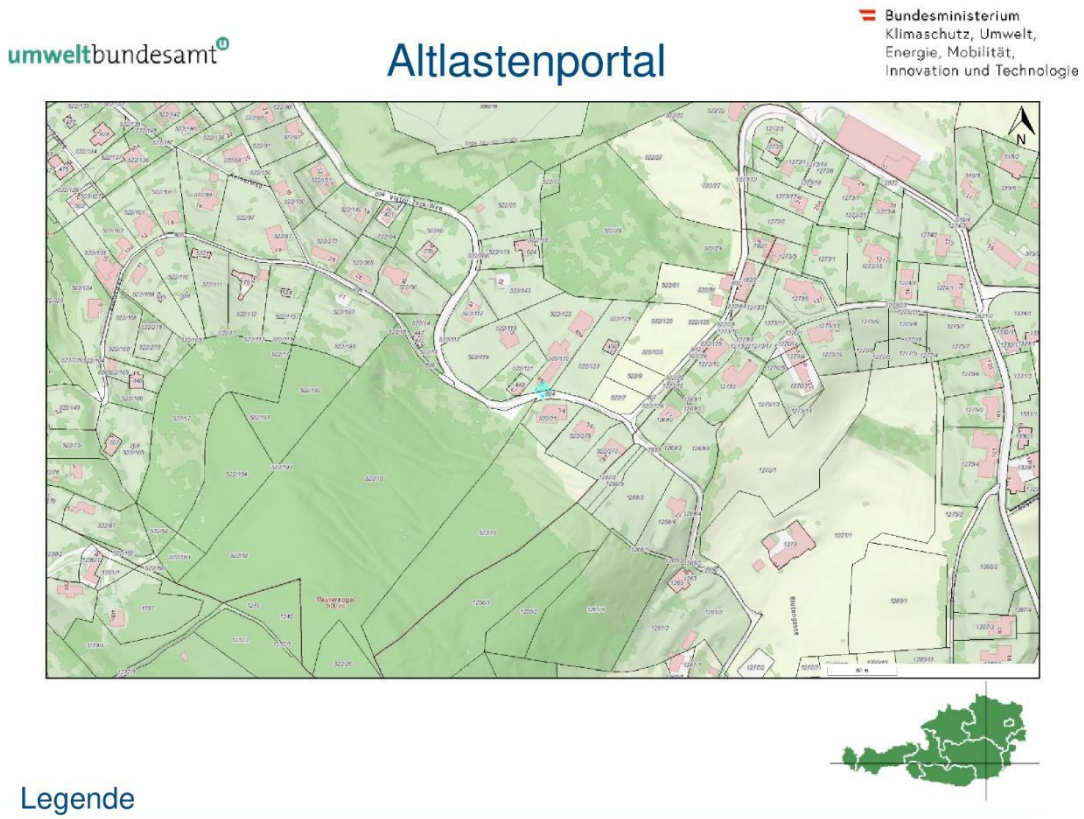
2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als Reines Wohngebiet „WR“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3 ausgewiesen. Weiters befindet sich der südliche Teil der Liegenschaft im Sanierungsgebiet Lärm.



2.3.5 Kontaminierung

Im Zuge der Befundaufnahme zur Gutachtenserstattung erfolgten **keine** Untersuchungen auf Kontaminierungen und Altlasten. Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet.



2.3.6 Naturgefahren

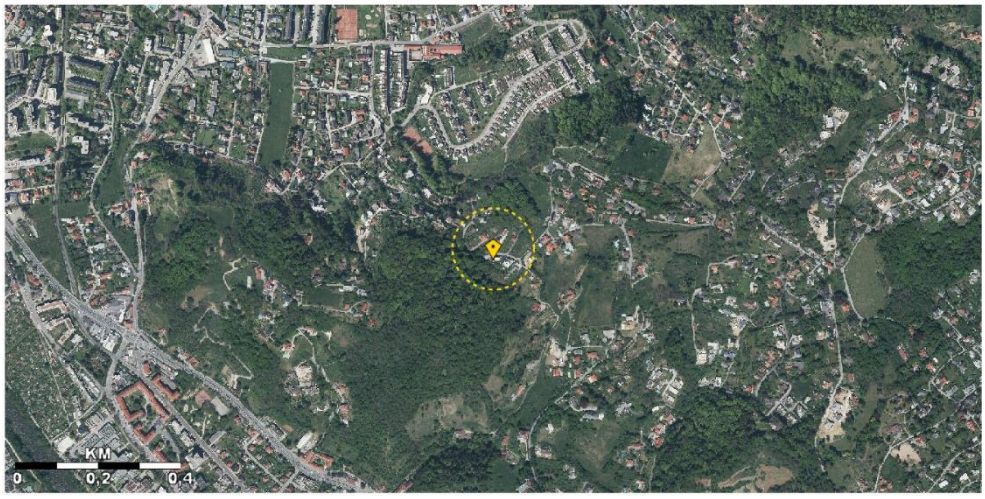
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	Viktor-Zack-Weg 49, 8010 Graz
Seehöhe:	430 m
Auswerteradius:	100 m
Geogr. Koordinaten:	47,09626° N | 15,43506° O

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



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

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

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

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

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

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

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km^2 / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m^2]
- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

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

2.4 Gebäude

2.4.1 Beschreibung

Die bauliche Anlage wurde mit Baubewilligungsbescheid GZ.:A17-011339/2013/0013 vom 28.01.2014 bzw. Baubewilligungsbescheid GZ.:A17-BAB-139346/2015/0004 vom 16.06.2016 genehmigt.

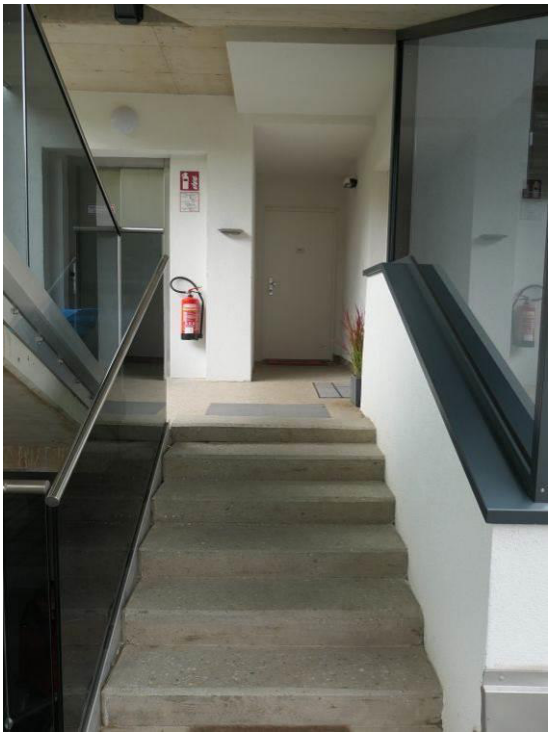
Die Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet. Das westlich gelegene Objekt umfasst ein Kellergeschoss (Tiefgarage), ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Das östlich situierte Gebäude besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss.
Die Gebäude verfügen über ein Flachdach. An der Fassade ist ein Wärmedämmverbundsystem mit einem Reibputz angebracht bzw. sind Fassadenplatten vorgesehen.

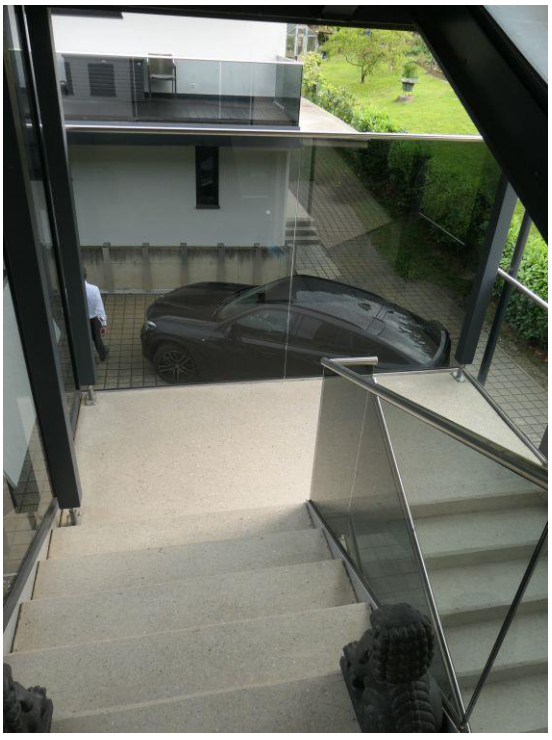










































2.4.2 Bauzustand

Bezüglich der detaillierten technischen Beschreibung samt Fotodokumentation der allgemeinen Teile der Liegenschaft wird auf das Gutachten von DI Dr. Georg Plankensteiner vom 18.12.2025 verwiesen.

2.4.3 Protokoll Eigentümerversammlung

WAW Services GmbH **Volksgartenstraße 1, 8020 Graz**
Wister Ulrike, Konz. Immobilientreuhänderin Tel.: 06763107588 Mail: u.wister@waw-services.at

Protokoll Eigentümerversammlung vom 30.06.25 Viktor Zack Weg 49 & 49a

Am 30.06.2025 fand die Eigentümerversammlung in den Räumen von Hrn. Gernot Graf und Frau Brigitte Zintsen statt.

Anwesende Eigentümer:
Top 1 Frau Görög,
Top 2 Fam.Panholzer
Top 3 Frau Zintzen,

Top 3a Frau Schmieder, Herr Hafenscherer

Den restlichen Eigentümern wurde die Gelegenheit gegeben die Versammlung mittels Videocall zu besuchen, was nicht genutzt wurde.

Frau Wister für die Hausverwaltung

Nach Begrüßung wird die Versammlung um 17:15 eröffnet.

Betriebskosten:

Besprechung der Betriebskostenabrechnung und Prüfung der einzelnen Positionen.
Es wurden keine Mängel erkannt oder Verbesserungsvorschläge eingebracht.

Heizkostenabrechnung:

Die Heizkosten haben sich nach mehrfacher Wartung und Einstellung der Heizung normalisiert.
Die Abrechnung wurde für in Ordnung befunden

Rücklagen:

Da keine Rücklagen vorhanden sind wurde seitens der Hausverwaltung der Vorschlag eingebracht diese über die gesetzlichen € 1,06 anzuheben.
Dies wurde seitens der anwesenden Eigentümer auf die nächsten Jahre verschoben, da man abwarten will was mit den Wohnungen und Garagen der PW4 passiert.

Außenstände/Klagen PW4:

Alle Außenstände der PW4 wurden und werden laufend eingeklagt.

Fertigstellung Lift:

Die Eigentümer sind nicht mehrheitlich dafür den Lift auf eigene Kosten fertigzustellen. Dies wird ebenfalls erst angedacht, wenn die Situation PW4 geklärt ist.

Benutzungsbewilligung:

Die offenen Punkte der Baubehörde wurden besprochen.
Das Errichten von einer Blitzschutzanlage ist zwingend notwendig und wird nach Erhalt von drei Offerten beauftragt.
Bezüglich der Bezahlung der offenen Punkte wird eine Sondervorschreibung erstellt und die Kosten den Eigentümern nach Anteilen verrechnet.

Ende:19:15

2.5 Wohnung Top 1a

2.5.1 Beschreibung

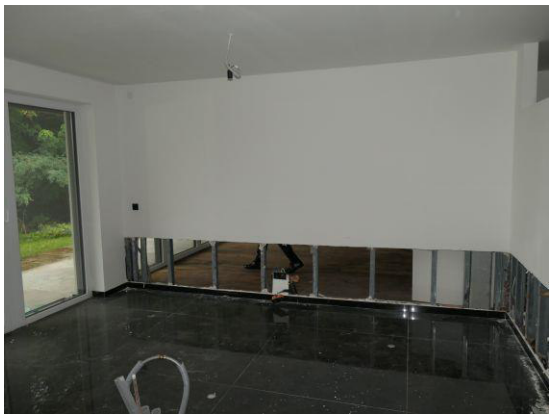
Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Untergeschoss.
Die Wohnung ist nicht fertiggestellt bzw. mit massiven Mängeln belastet, welche umfassende Sanierungsmaßnahmen erfordern. Es wird dazu auf das Gutachten von DI Dr. Georg Plankensteiner verwiesen.

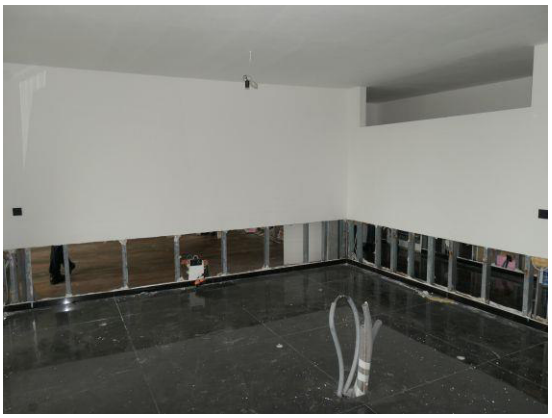
Als Bodenbelag wurden Parkett und Fliesen verlegt. Die Wände und Decken sind verputzt bzw. gespachtelt und gemalt. Im Badezimmer sind die Wände mit keramischen Fliesen belegt.
Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit Aluminiumverblendung und Isolierverglasung und verfügen über Raffstore.
Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche an eine Warmwasserzentralheizung mit einer Luftwärmepumpe und einem Elektroheizkessel angeschlossen ist.

Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche der Wohnung ohne das Zubehör 117,96 m². Die Wohnung besteht aus Vorraum, WC, Abstellraum, Kochen/Wohnen, Bad/WC, Vorraum, Zimmer 1, Schrankraum, Zimmer 2, Zimmer 3. Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen Balkon mit 36,08 m². Als Zubehör ist der Wohnung ein Privatgarten mit einer Fläche von 500 m² zugeordnet.

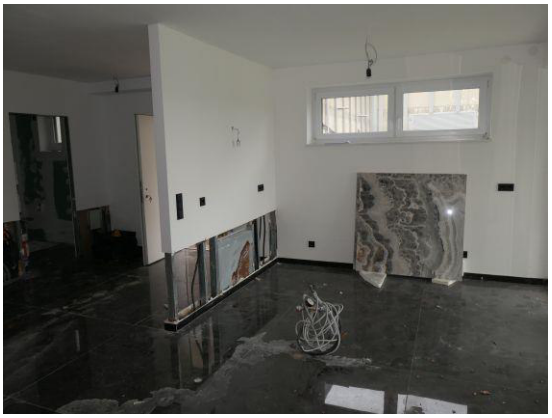




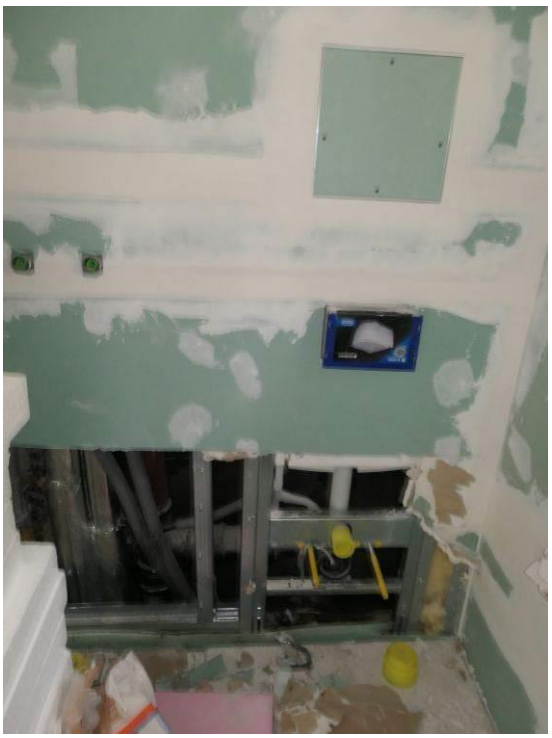










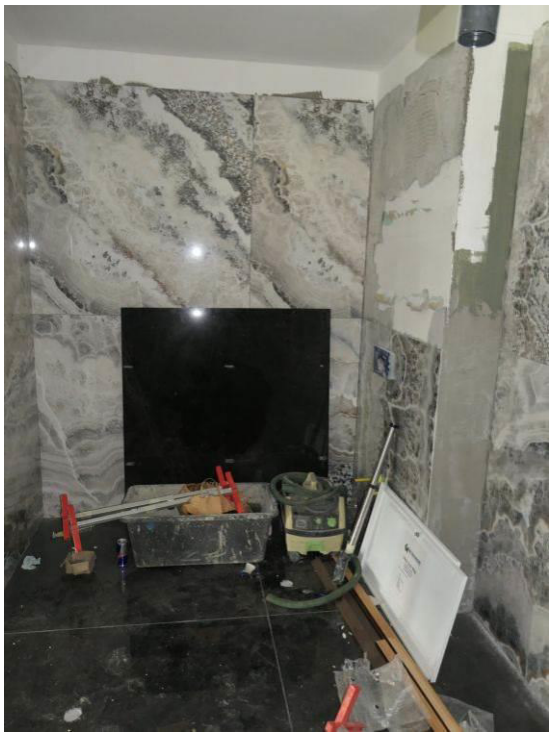


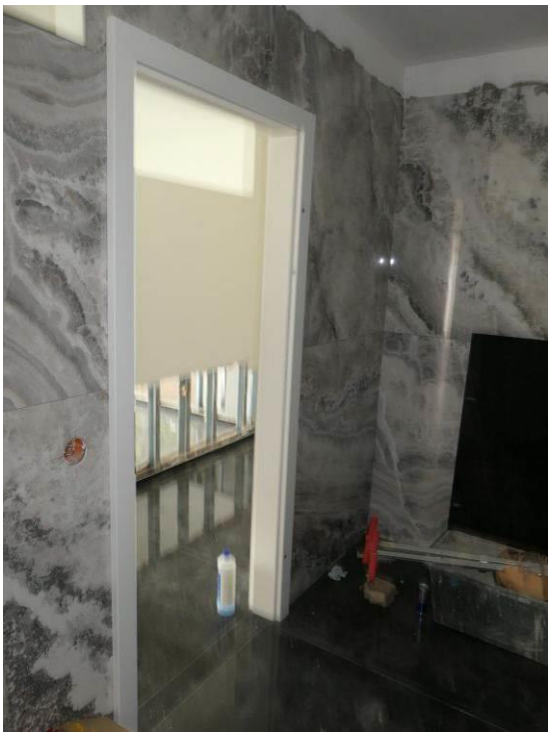


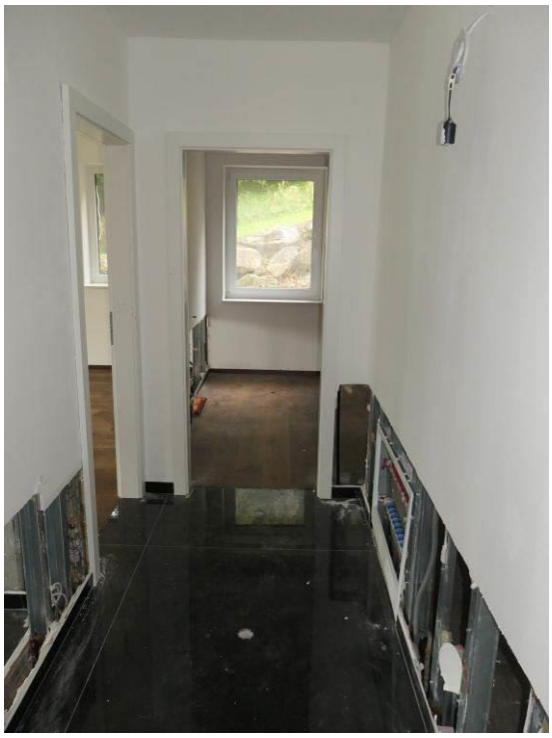






























2.5.2 Bauzustand

Es wird dazu auf das Gutachten von DI Dr. Georg Plankensteiner verwiesen.

2.5.3 Vorschreibung & Abrechnung

2.5.3.1 Vorschreibung Wohnkosten

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 310 75 88
Mail: u.wister@waw-services.at

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Vorschreibung 2025 Top 1a, Viktor Zack Weg 49, 8045 Graz Graz, 01.07.2025

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für Ihren Wohnung Viktor Zack Weg 49,8045 Graz Top 1a ab den 1.08.2025 bekannt.

Top 1a (117,96m²)

Betriebskosten	Netto € 327,28	10%Ust € 32,73	Brutto € 360,01
Heizkostenakonto	Netto € 353,88	20%Ust € 77,79	Brutto € 424,67
Reparaturrücklage	Netto € 125,04	00%Ust	Brutto € 125,04
Gesamtsumme	**Netto € 806,20**	**Ust €103,52**	**Brutto € 909,72**

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis auf Widerruf

Wir bitten Sie die Zahlung bis längstens den 5ten des laufenden Monats zu tätigen.

Bankverbindung unseres Treuhandkontos lautet:

IBAN: **AT87 2081 5000 4345 5831**
Kontowortlaut: **WEG Viktor Zack Weg 49/Wister**

Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG
BIC: **STSPAT2GXXX**

Wenn Sie einen Dauerauftrag erteilen, bitte auf das Durchführungsdatum achten.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Wister

2.5.3.2 Abrechnungen

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2024

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

WAW IMMOBILIEN SERVICES

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz
Austria

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
TOP NR: 1A
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

Betriebskosten BK Schlüssel 17,49137	Kostenkonto Gesamt Netto	Kostenkonto Anteil Netto	UST 10%	Kostenkonto Anteil Brutto
Verteilungsbasis (gesamt): 869 Ihr Anteil: 304/1738				
Verwaltungshonorar	€ 3.884,43	€ 679,44	€ 67,94	€ 747,38
Grundsteuer	€ 73,60	€ 12,87	€ 1,29	€ 14,16
Kanalgebühr	€ 1.294,52	€ 226,43	€ 22,64	€ 249,07
Müllgebühr	€ 444,29	€ 77,71	€ 7,77	€ 85,48
Versicherung	€ 2.435,06	€ 425,93	€ 42,59	€ 468,52
Strom Lift	€ 394,70	€ 69,04	€ 6,90	€ 75,94
Strom Allgemein/Warmwasser	€ 3.729,97	€ 652,42	€ 65,24	€ 717,67
Wasser	€ 598,80	€ 104,74	€ 10,47	€ 115,21
Reinigung	€ 5.412,38	€ 946,70	€ 94,67	€ 1.041,37
Wasserenthärtungsanlage/Salz	€ 170,66	€ 29,85	€ 2,99	€ 32,84
Summe Betriebskosten	**€ 18.438,41**	**€ 3.225,13**	**€ 322,51**	**€ 3.547,64**

Summe anteiliger Betriebskosten Brutto	€	3.547,64
Summe Gesamt	**€**	**3.547,64**
abzgl. Ihrer BK-Vorauszahlung Brutto	€	-
Nachzahlung	**-€**	**3.547,64**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 3.547,64**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen

WAW- Immobilienservices

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Übersicht:					
Saldo zum 31.12.2023				**€**	**637,56**
Einnahmen				**€**	**4.047,32**
Zinserträge				**€**	**0,41**
Summe Einnahmen				**€**	**4.047,73**
Summe Ausgaben				**€**	**4.560,93**
Saldo zum 31.12.2024				**€**	**124,36**

Ausgaben					
Gartenanlage	Akku Heckenschere	Obi	23.09.2024	€	298,36
E-Installationen		Der Stadtelektriker	16.10.2024	€	720,43
Sanierung Aussenanlage	Terassendielen und Unterbau	Emmer OEG	01.07.2024	€	1.712,40
	Sichtschutz	Wintergärtner	27.11.2024	€	720,00
Installationen	Regler	Pucher	27.11.2024	€	866,60
KEST					
1.Quartal 2024			29.03.2024	€	0,01
2.Quartal 2024			28.06.2024	€	0,11
3.Quartal 2024			30.09.2024	€	0,14
4.Quartal 2024			31.12.2024	€	0,10
Spesen des Geldverkehrs					
Abschluss 1.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		29.03.2024	€	62,66
Abschluss 2.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		28.06.2024	€	61,55
Abschluss 3.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		30.09.2024	€	58,31
Abschluss 4.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		31.12.2024	€	60,26
				€	**4.560,93**

Die Kostenaufstellung erfolgt nach folgenden Schlüssel:		Nutzwert
Verteilungsbasis (gesamt): 869	Ihr Anteil: 304/1738	**17,49137**

	Basis		Anteil/Netto	UST %		UST		Anteil/Brutto
€	243,14	€	42,53	0%	€	-	€	42,53
€	4.217,79	€	737,75	10%	€	73,77	€	811,52
€	4.460,93	€	780,28		€	73,77	€	854,05

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne von Montag bis Donnerstag von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr unter der Telefonnummer 0676-3107588 zur Verfügung

Die Abrechnungsunterlagen liegen nach Terminvereinbarung jederzeit zur Einsicht in unserem Büro auf.

Sollten Sie einen Dauerauftrag für Ihre laufenden Zahlungen eingerichtet haben, bitte das Guthaben oder die Nachzahlung beim übernächsten Zahlungstermin zu berücksichtigen.

Auszahlungen von Guthaben werden nur bei schriftlicher Bekanntgabe des IBAN überwiesen.

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
TOP NR: 1A
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

	Zeitraum		UST		Vorschreibung
Vorschreibung Reparaturfond 2024	**1-12 2024**	**€ 106,16 p/M**	**0%**	€	1.273,92
			0%	**€**	**1.273,92**
Zahlungen 2024			**0%**	€	-
Saldo 2024			**0%**	**-€**	**1.273,92**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 1.273,92**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen

WAW- Immobilienservices

Heizkostenabrechnung

Für den Zeitraum 01.04.2024 bis 31.3.2025

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz
Austria

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
TOP NR: 1a
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

Heizkosten	117,96m² beheizte Fläche	Kostenkonto Gesamt	Kostenkonto Anteil Netto	UST 20%	Kostenkonto Anteil Brutto
Heizkosten		€ 7.985,98	€ 1.586,12	€ 317,22	€ 1.903,34
Wartungsvertrag		€ 2.524,98	€ 320,68	€ 64,14	€ 384,82
Summe Heizkosten					**€ 2.288,16**
abzgl. Ihrer HK-Vorauszahlung Brutto			€ -	€ -	€ -
Nachzahlung					**-€ 2.288,16**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 2.288,16**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen

WAW- Immobilienservices

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne von Montag bis Donnerstag von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr
unter der Telefonnummer 0676-3107588 zur Verfügung
Die Abrechnungsunterlagen liegen nach Terminvereinbarung jederzeit zur Einsicht in unserem Büro auf.

Sollten Sie einen Dauerauftrag für Ihre laufenden Zahlungen eingerichtet haben, bitte das Guthaben oder die Nachzahlung beim übernächsten Zahlungstermin zu berücksichtigen.
Auszahlungen von Guthaben werden nur bei schriftlicher Bekanntgabe des IBAN überwiesen.

2.6 Wohnung Top 2a

2.6.1 Beschreibung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.
In der Wohnung sind Holztüren mit Holzzargen versetzt. Als Bodenbelag wurden Parkett und Fliesen verlegt. Die Wände und Decken sind verputzt bzw. gespachtelt und gemalt. Im Badezimmer sind die Wände mit Fliesen belegt.
Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit Aluminiumverblendungen und Isolierverglasung und verfügen zur Bestattung über Raffstores.
Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche an eine Warmwasserzentralheizung mit einer Luftwärmepumpe und einem Elektroheizkessel angeschlossen ist.

Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche der Wohnung ohne das Zubehör 111,24 m². Die Wohnung besteht aus Vorraum, WC, Kochen/Wohnen, Speis, Vorraum, Bad/WC, Abstellraum, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3. Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen Balkon mit 37,46 m². Als Zubehör ist der Wohnung das Kellerabteil 06 mit 5,38 m² zugeordnet.

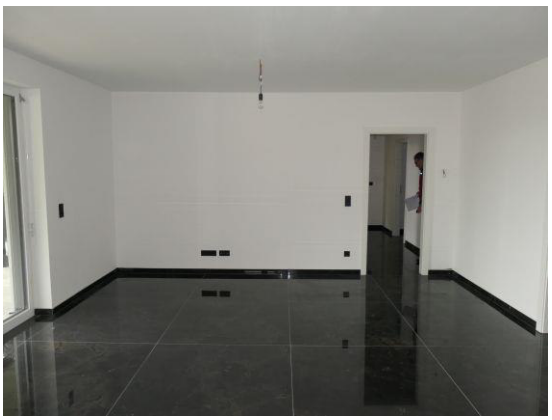


















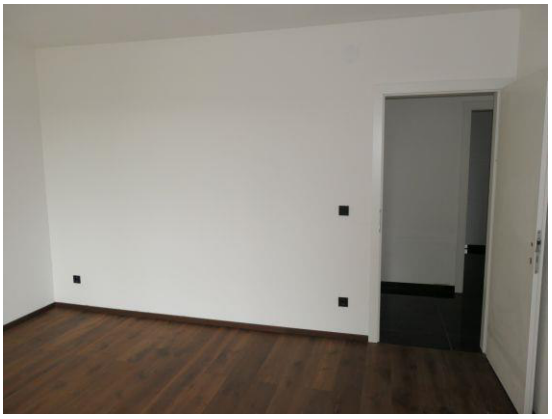






















2.6.2 Bauzustand

Der Ausstattungsstandard der Wohnung ist als zeitgemäß zu beurteilen.

Die Wohnung wurde mangelhaft ausgeführt. Es wird dazu auf das Gutachten von DI Dr. Georg Plankensteiner verwiesen.

2.6.3 Vorschreibung & Abrechnung

2.6.3.1 Vorschreibung Wohnkosten

WAW IMMOBILIEN SERVICES

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 310 75 88
Mail: u.wister@waw-services.at

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Vorschreibung 2022 Top 2a Viktor Zack Weg 49a, 8045 Graz

Graz, 1.07.2025

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für Ihren Wohnung Viktor Zack Weg 49a,8045 Graz Top 2a ab den 1.08.2025 bekannt.

Top 2a (111,24m²)

Betriebskosten	Netto € 256,37	10%Ust € 25,64	Brutto € 282,01
Heizkostenakonto	Netto € 333,72	20%Ust € 66,74	Brutto € 400,46
Reparaturrücklage	Netto € 117,91	00%Ust	Brutto € 117,91
Gesamtsumme	**Netto € 708,00**	**Ust € 92,38**	**Brutto € 800,38**

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis auf Widerruf

Wir bitten Sie die Zahlung bis längstens den 5ten des laufenden Monats zu tätigen.

Bankverbindung unseres Treuhandkontos lautet:

IBAN: **AT87 2081 5000 4345 5831**
Kontowortlaut: **WEG Viktor Zack Weg 49/Wister**

Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG
BIC: **STSPAT2GXXX**

Wenn Sie einen Dauerauftrag erteilen, bitte auf das Durchführungsdatum achten.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Wister

2.6.3.2 Abrechnung

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2024

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

WAW IMMOBILIEN SERVICES

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz
Austria

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
TOP NR: 2A
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

Betriebskosten BK Schlüssel 13,92405	Kostenkonto Gesamt Netto	Kostenkonto Anteil Netto	UST 10%	Kostenkonto Anteil Brutto
Verteilungsbasis (gesamt): 869 Ihr Anteil: 242/1738				
Verwaltungshonorar	€ 3.884,43	€ 540,87	€ 54,09	€ 594,96
Grundsteuer	€ 73,60	€ 10,25	€ 1,02	€ 11,27
Kanalgebühr	€ 1.294,52	€ 180,25	€ 18,02	€ 198,27
Müllgebühr	€ 444,29	€ 61,86	€ 6,19	€ 68,05
Versicherung	€ 2.435,06	€ 339,06	€ 33,91	€ 372,96
Strom Lift	€ 394,70	€ 54,96	€ 5,50	€ 60,45
Strom Allgemein/Warmwasser	€ 3.729,97	€ 519,36	€ 51,94	€ 571,30
Wasser	€ 598,80	€ 83,38	€ 8,34	€ 91,71
Reinigung	€ 5.412,38	€ 753,62	€ 75,36	€ 828,98
Wasserenthärtungsanlage/Salz	€ 170,66	€ 23,76	€ 2,38	€ 26,14
Summe Betriebskosten	**€ 18.438,41**	**€ 2.567,37**	**€ 256,74**	**€ 2.824,11**

Summe anteiliger Betriebskosten Brutto	€ 2.824,11
Summe Gesamt	**€ 2.824,11**
abzgl. Ihrer BK-Vorauszahlung Brutto	€ -
Nachzahlung	**-€ 2.824,11**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 2.824,11**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen
WAW- Immobilienservices

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Übersicht:					
Saldo zum 31.12.2023				**€**	**637,56**
Einnahmen				**€**	**4.047,32**
Zinserträge				**€**	**0,41**
Summe Einnahmen				**€**	**4.047,73**
Summe Ausgaben				**€**	**4.560,93**
Saldo zum 31.12.2024				**€**	**124,36**

Ausgaben					
Gartenanlage	Akku Heckenschere	Obi	23.09.2024	€	298,36
E-Installationen		Der Stadtelektriker	16.10.2024	€	720,43
Sanierung Aussenanlage	Terassendielen und Unterbau	Emmer OEG	01.07.2024	€	1.712,40
	Sichtschutz	Wintergärtner	27.11.2024	€	720,00
Installationen	Regler	Pucher	27.11.2024	€	866,60
KEST					
1.Quartal 2024			29.03.2024	€	0,01
2.Quartal 2024			28.06.2024	€	0,11
3.Quartal 2024			30.09.2024	€	0,14
4.Quartal 2024			31.12.2024	€	0,10
Spesen des Geldverkehrs					
Abschluss 1.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		29.03.2024	€	62,66
Abschluss 2.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		28.06.2024	€	61,55
Abschluss 3.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		30.09.2024	€	58,31
Abschluss 4.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		31.12.2024	€	60,26
				€	**4.560,93**

Die Kostenaufstellung erfolgt nach folgenden Schlüssel:	Nutzwert
Verteilungsbasis (gesamt): 869 Ihr Anteil: 242/1738	**13,92405**

	Basis		Anteil/Netto	UST %		UST		Anteil/Brutto
€	243,14	€	33,85	0%	€	-	€	33,85
€	4.217,79	€	587,29	10%	€	58,73	€	646,02
€	4.460,93	€	621,14		€	58,73	€	679,87

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne von Montag bis Donnerstag von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr unter der Telefonnummer 0676-3107588 zur Verfügung

Die Abrechnungsunterlagen liegen nach Terminvereinbarung jederzeit zur Einsicht in unserem Büro auf.

Sollten Sie einen Dauerauftrag für Ihre laufenden Zahlungen eingerichtet haben, bitte das Guthaben oder die Nachzahlung beim übernächsten Zahlungstermin zu berücksichtigen.

Auszahlungen von Guthaben werden nur bei schriftlicher Bekanntgabe des IBAN überwiesen.

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
TOP NR: 2A
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

	Zeitraum		UST		Vorschreibung
Vorschreibung Reparaturfond 2024	**1-12 2024**	**€ 100,12 p/M**	**0%**	€	1.201,44
			0%	**€**	**1.201,44**
Zahlungen 2024			**0%**	€	-
Saldo 2024			**0%**	**-€**	**1.201,44**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 1.201,44**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen

WAW- Immobilienservices

Heizkostenabrechnung

Für den Zeitraum 01.04.2024 bis 31.3.2025

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz
Austria

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
TOP NR: 2a
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

Heizkosten	111,24m² beheizte Fläche	Kostenkonto Gesamt	Kostenkonto Anteil Netto	UST 20%	Kostenkonto Anteil Brutto
Heizkosten		€ 7.985,98	€ 1.495,76	€ 299,15	€ 1.794,91
Wartungsvertrag		€ 2.524,98	€ 320,68	€ 64,14	€ 384,82
Summe Heizkosten					**€ 2.179,73**
abzgl. Ihrer HK-Vorauszahlung Brutto			€ -	€ -	€ -
Nachzahlung					**-€ 2.179,73**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 2179,73**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen

WAW- Immobilienservices

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne von Montag bis Donnerstag von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr
unter der Telefonnummer 0676-3107588 zur Verfügung
Die Abrechnungsunterlagen liegen nach Terminvereinbarung jederzeit zur Einsicht in unserem Büro auf.

Sollten Sie einen Dauerauftrag für Ihre laufenden Zahlungen eingerichtet haben, bitte das Guthaben oder die Nachzahlung beim übernächsten Zahlungstermin zu berücksichtigen.
Auszahlungen von Guthaben werden nur bei schriftlicher Bekanntgabe des IBAN überwiesen.

2.7 Tiefgaragenplätze KFZ-AP PKW 1, 2, 3, 11 und 12

2.7.1 Beschreibung

Als Boden wurde ein geschliffener Betonboden ausgeführt. Die Decke und die Wände sind in Sichtbeton ausgeführt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen Fahrzeugaufzug, welcher jedoch noch nicht funktionsfähig ist.

Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt für den Tiefgaragenplatz KFZ-AP PKW 1 die Nutzfläche 16 m².

Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt für den Tiefgaragenplatz KFZ-AP PKW 2 die Nutzfläche 12,5 m².

Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt für den Tiefgaragenplatz KFZ-AP PKW 3 die Nutzfläche 12,5 m².

Entsprechend dem Nutzwertgutachten ist dem Tiefgaragenplatz KFZ-AP PKW 11 das Kellerabteil 05 zugeordnet. Die Nutzfläche für den Abstellplatz beträgt 17,50 m² und für das Kellerabteil 6,37m².

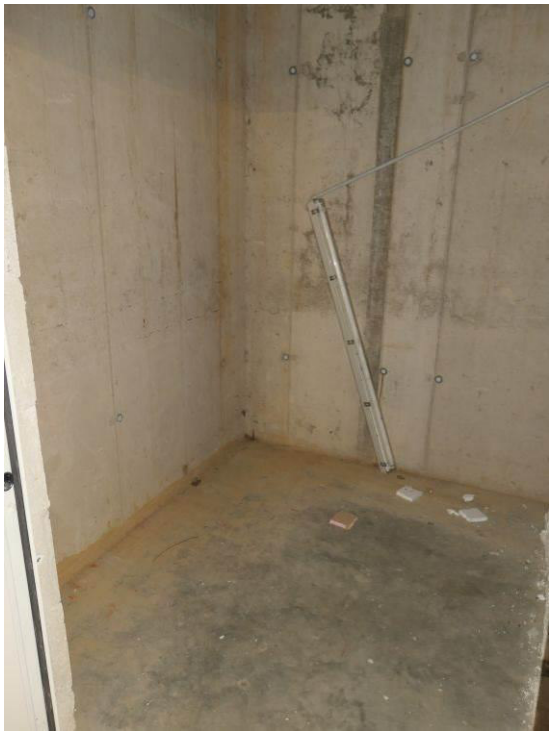
Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt für den Tiefgaragenplatz KFZ-AP PKW 12 die Nutzfläche 12,5 m².





















2.7.2 Vorschreibung & Abrechnung

2.7.2.1 Vorschreibung Betriebskosten

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 310 75 88
Mail: u.wister@waw-services.at

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Vorschreibung 2025 Garage 1 Viktor Zack Weg 49 u. 49a, 8045 Graz Graz, 03.01.2025

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für Ihren Garage Viktor Zack Weg 49 u. 49a,8045 Graz G1 ab den 1.02.2025 bekannt.

G 1 Anteil 22/1738

Betriebskosten	Netto €	25,00	20%Ust €	5,00	Brutto €	30,00
Reparaturrücklage	Netto €	14,40	00%Ust		Brutto €	14,40
Gesamtsumme	**Netto €**	**39,40**	**Ust €**	**5,00**	**Brutto €**	**44,40**

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis auf Widerruf

Wir bitten Sie die Zahlung bis längstens den 5ten des laufenden Monats zu tätigen.

Bankverbindung unseres Treuhandkontos lautet:

IBAN: **AT87 2081 5000 4345 5831**
Kontowortlaut: **WEG Viktor Zack Weg 49/Wister**

Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG
BIC: **STSPAT2GXXX**

Wenn Sie einen Dauerauftrag erteilen, bitte auf das Durchführungsdatum achten.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Wister

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 310 75 88
Mail: u.wister@waw-services.at

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Vorschreibung 2025 Garage 2 Viktor Zack Weg 49 u.49a, 8045 Graz Graz, 03.01.2025

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für Ihren Garage Viktor Zack Weg 49 u.49a,8045 Graz G2 ab den 1.02.2025 bekannt.

G 2 Anteil 18/1738

Betriebskosten	Netto €	20,00	20%Ust €	4,00	Brutto €	24,00
Reparaturrücklage	Netto €	11,25	00%Ust		Brutto €	11,25
Gesamtsumme	**Netto €**	**31,25**	**Ust €**	**4,00**	**Brutto €**	**35,25**

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis auf Widerruf

Wir bitten Sie die Zahlung bis längstens den 5ten des laufenden Monats zu tätigen.

Bankverbindung unseres Treuhandkontos lautet:

IBAN: **AT87 2081 5000 4345 5831**
Kontowortlaut: **WEG Viktor Zack Weg 49/Wister**

Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG
BIC: **STSPAT2GXXX**

Wenn Sie einen Dauerauftrag erteilen bitte auf das Durchführungsdatum achten.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Wister

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 310 75 88
Mail: u.wister@waw-services.at

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Vorschreibung 2025 Garage 3 Viktor Zack Weg 49 u. 49a, 8045 Graz Graz, 03.01.2025

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für Ihren Garage Viktor Zack Weg 49 u.49a,8045 Graz G3 ab den 1.06.2025 bekannt.

G 3 Anteil 22/1738

Betriebskosten	Netto €	20,00	20%Ust €	4,00	Brutto €	24,00
Reparaturrücklage	Netto €	11,25	00%Ust		Brutto €	11,25
Gesamtsumme	**Netto €**	**31,25**	**Ust €**	**4,00**	**Brutto €**	**35,25**

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis auf Widerruf

Wir bitten Sie die Zahlung bis längstens den 5ten des laufenden Monats zu tätigen.

Bankverbindung unseres Treuhandkontos lautet:

IBAN: **AT87 2081 5000 4345 5831**
Kontowortlaut: **WEG Viktor Zack Weg 49/Wister**

Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG
BIC: **STSPAT2GXXX**

Wenn Sie einen Dauerauftrag erteilen, bitte auf das Durchführungsdatum achten.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Wister

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 310 75 88
Mail: u.wister@waw-services.at

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Vorschreibung 2025 Garage 11 Viktor Zack Weg 49 u. 49a, 8045 Graz Graz, 03.01.2025

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für Ihren Garage Viktor Zack Weg 49 u.49a,8045 Graz G11 ab den 1.02.2025 bekannt.

G 11 Anteil 28/1738

Betriebskosten	Netto €	32,00	20%Ust €	6,40	Brutto €	38,40
Reparaturrücklage	Netto €	21,48	00%Ust		Brutto €	21,48
Gesamtsumme	**Netto €**	**53,48**	**Ust €**	**6,40**	**Brutto €**	**59,88**

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis auf Widerruf

Wir bitten Sie die Zahlung bis längstens den 5ten des laufenden Monats zu tätigen.

Bankverbindung unseres Treuhandkontos lautet:

IBAN: **AT87 2081 5000 4345 5831**
Kontowortlaut: **WEG Viktor Zack Weg 49/Wister**

Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG
BIC: **STSPAT2GXXX**

Wenn Sie einen Dauerauftrag erteilen bitte auf das Durchführungsdatum achten.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Wister

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 310 75 88
Mail: u.wister@waw-services.at

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Vorschreibung 2025 Garage 12 Viktor Zack Weg 49 u.49a, 8045 Graz Graz, 03.01.2025

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für Ihren Garage Viktor Zack Weg 49 u.49a,8045 Graz G12 ab den 1.02.2025 bekannt.

G 12 Anteil 18/1738

Betriebskosten	Netto €	20,00	20%Ust €	4,00	Brutto €	24,00
Reparaturrücklage	Netto €	11,25	00%Ust		Brutto €	11,25
Gesamtsumme	**Netto €**	**31,25**	**Ust €**	**4,00**	**Brutto €**	**31,25**

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis auf Widerruf

Wir bitten Sie die Zahlung bis längstens den 5ten des laufenden Monats zu tätigen.

Bankverbindung unseres Treuhandkontos lautet:

IBAN: **AT87 2081 5000 4345 5831**
Kontowortlaut: **WEG Viktor Zack Weg 49/Wister**

Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG
BIC: **STSPAT2GXXX**

Wenn Sie einen Dauerauftrag erteilen, bitte auf das Durchführungsdatum achten.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Wister

2.7.2.2 Abrechnungen

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2024

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

WAW IMMOBILIEN SERVICES

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz
Austria

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
Garage 1
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

Betriebskosten BK Schlüssel 1,26582	Kostenkonto Gesamt Netto	Kostenkonto Anteil Netto	UST 20%	Kostenkonto Anteil Brutto
Verteilungsbasis (gesamt): 869 Ihr Anteil: 22/1738				
Verwaltungshonorar	€ 3.884,43	€ 49,17	€ 9,83	€ 59,00
Grundsteuer	€ 73,60	€ 0,93	€ 0,19	€ 1,12
Kanalgebühr	€ 1.294,52	€ 16,39	€ 3,28	€ 19,66
Müllgebühr	€ 444,29	€ 5,62	€ 1,12	€ 6,75
Versicherung	€ 2.435,06	€ 30,82	€ 6,16	€ 36,99
Strom Lift	€ 394,70	€ 5,00	€ 1,00	€ 6,00
Strom Allgemein/Warmwasser	€ 3.729,97	€ 47,21	€ 9,44	€ 56,66
Wasser	€ 598,80	€ 7,58	€ 1,52	€ 9,10
Reinigung	€ 5.412,38	€ 68,51	€ 13,70	€ 82,21
Wasserenthärtungsanlage/Salz	€ 170,66	€ 2,16	€ 0,22	€ 2,38
Summe Betriebskosten	**€ 18.438,41**	**€ 233,40**	**€ 46,46**	**€ 279,86**

Summe anteiliger Betriebskosten Brutto	€	279,86
Summe Gesamt	**€**	**279,86**
abzgl. Ihrer BK-Vorauszahlung Brutto	€	-
Nachzahlung	**-€**	**279,86**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 279,86**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen
WAW- Immobilienservices

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Übersicht:					
Saldo zum 31.12.2023				**€**	**637,56**
Einnahmen				**€**	**4.047,32**
Zinserträge				**€**	**0,41**
Summe Einnahmen				**€**	**4.047,73**
Summe Ausgaben				**€**	**4.560,93**
Saldo zum 31.12.2024				**€**	**124,36**

Ausgaben					
Gartenanlage	Akku Heckenschere	Obi	23.09.2024	€	298,36
E-Installationen		Der Stadtelektriker	16.10.2024	€	720,43
Sanierung Aussenanlage	Terassendielen und Unterbau	Emmer OEG	01.07.2024	€	1.712,40
	Sichtschutz	Wintergärtner	27.11.2024	€	720,00
Installationen	Regler	Pucher	27.11.2024	€	866,60
KEST					
1.Quartal 2024			29.03.2024	€	0,01
2.Quartal 2024			28.06.2024	€	0,11
3.Quartal 2024			30.09.2024	€	0,14
4.Quartal 2024			31.12.2024	€	0,10
Spesen des Geldverkehrs					
Abschluss 1.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		29.03.2024	€	62,66
Abschluss 2.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		28.06.2024	€	61,55
Abschluss 3.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		30.09.2024	€	58,31
Abschluss 4.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		31.12.2024	€	60,26
				€	**4.560,93**

Die Kostenaufstellung erfolgt nach folgenden Schlüssel:	Nutzwert
Verteilungsbasis (gesamt): 869 Ihr Anteil: 22/1738	**1,26582**

	Basis		Anteil/Netto	UST %		UST		Anteil/Brutto
€	243,14	€	3,08	0%	€	-	€	3,08
€	4.217,79	€	53,39	20%	€	10,68	€	64,07
€	4.460,93	€	56,47		€	10,68	€	67,15

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne von Montag bis Donnerstag von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr unter der Telefonnummer 0676-3107588 zur Verfügung

Die Abrechnungsunterlagen liegen nach Terminvereinbarung jederzeit zur Einsicht in unserem Büro auf.

Sollten Sie einen Dauerauftrag für Ihre laufenden Zahlungen eingerichtet haben, bitte das Guthaben oder die Nachzahlung beim übernächsten Zahlungstermin zu berücksichtigen.

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
TOP NR: G 1
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

	Zeitraum		UST		Vorschreibung
Vorschreibung Reparaturfond 2024	**1-12 2024**	**€ 14,40 p/M**	**0%**	€	172,80
			0%	**€**	**172,80**
Zahlungen 2024			**0%**	€	-
Saldo 2024			**0%**	**-€**	**172,80**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 172,80**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen

WAW- Immobilienservices

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2024

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz
Austria

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
Garage 2
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

Betriebskosten	BK Schlüssel 1,03567	Kostenkonto Gesamt Netto	Kostenkonto Anteil Netto	UST 20%	Kostenkonto Anteil Brutto
Verteilungsbasis (gesamt): 869 Ihr Anteil: 18/1738					
Verwaltungshonorar		€ 3.884,43	€ 40,23	€ 8,05	€ 48,28
Grundsteuer		€ 73,60	€ 0,76	€ 0,15	€ 0,91
Kanalgebühr		€ 1.294,52	€ 13,41	€ 2,68	€ 16,09
Müllgebühr		€ 444,29	€ 4,60	€ 0,92	€ 5,52
Versicherung		€ 2.435,06	€ 25,22	€ 5,04	€ 30,26
Strom Lift		€ 394,70	€ 4,09	€ 0,82	€ 4,91
Strom Allgemein/Warmwasser		€ 3.729,97	€ 38,63	€ 7,73	€ 46,36
Wasser		€ 598,80	€ 6,20	€ 1,24	€ 7,44
Reinigung		€ 5.412,38	€ 56,05	€ 11,21	€ 67,27
Wasserenthärtungsanlage/Salz		€ 170,66	€ 1,77	€ 0,18	€ 1,94
Summe Betriebskosten		**€ 18.438,41**	**€ 190,96**	**€ 38,02**	**€ 228,98**

Summe anteiliger Betriebskosten Brutto	€	228,98
Summe Gesamt	**€**	**228,98**
abzgl. Ihrer BK-Vorauszahlung Brutto	€	-
Nachzahlung	**-€**	**228,98**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 228,98**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen
WAW- Immobilienservices

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Übersicht:					
Saldo zum 31.12.2023				**€**	**637,56**
Einnahmen				**€**	**4.047,32**
Zinserträge				**€**	**0,41**
Summe Einnahmen				**€**	**4.047,73**
Summe Ausgaben				**€**	**4.560,93**
Saldo zum 31.12.2024				**€**	**124,36**

Ausgaben					
Gartenanlage	Akku Heckenschere	Obi	23.09.2024	€	298,36
E-Installationen		Der Stadtelektriker	16.10.2024	€	720,43
Sanierung Aussenanlage	Terassendielen und Unterbau	Emmer OEG	01.07.2024	€	1.712,40
	Sichtschutz	Wintergärtner	27.11.2024	€	720,00
Installationen	Regler	Pucher	27.11.2024	€	866,60
KEST					
1.Quartal 2024			29.03.2024	€	0,01
2.Quartal 2024			28.06.2024	€	0,11
3.Quartal 2024			30.09.2024	€	0,14
4.Quartal 2024			31.12.2024	€	0,10
Spesen des Geldverkehrs					
Abschluss 1.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		29.03.2024	€	62,66
Abschluss 2.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		28.06.2024	€	61,55
Abschluss 3.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		30.09.2024	€	58,31
Abschluss 4.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		31.12.2024	€	60,26
				€	**4.560,93**

Die Kostenaufstellung erfolgt nach folgenden Schlüssel:	Nutzwert
Verteilungsbasis (gesamt): 869 Ihr Anteil: 18/1738	**1,03567**

	Basis		Anteil/Netto	UST %		UST		Anteil/Brutto
€	243,14	€	2,52	0%	€	-	€	2,52
€	4.217,79	€	43,68	20%	€	8,74	€	52,42
€	4.460,93	€	46,20		€	8,74	€	54,94

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne von Montag bis Donnerstag von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr unter der Telefonnummer 0676-3107588 zur Verfügung

Die Abrechnungsunterlagen liegen nach Terminvereinbarung jederzeit zur Einsicht in unserem Büro auf.

Sollten Sie einen Dauerauftrag für Ihre laufenden Zahlungen eingerichtet haben, bitte das Guthaben oder die Nachzahlung beim übernächsten Zahlungstermin zu berücksichtigen.

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
TOP NR: G 2
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

	Zeitraum		UST		Vorschreibung
Vorschreibung Reparaturfond 2024	**1-12 2024**	**€ 11,25 p/M**	**0%**	€	135,00
			0%	**€**	**135,00**
Zahlungen 2024			**0%**	€	-
Saldo 2024			**0%**	**-€**	**135,00**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 135,00**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen

WAW- Immobilienservices

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2024

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz
Austria

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
Garage 3
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

Betriebskosten BK Schlüssel 1,03567	Kostenkonto Gesamt Netto	Kostenkonto Anteil Netto	UST 20%	Kostenkonto Anteil Brutto
Verteilungsbasis (gesamt): 869 Ihr Anteil: 18/1738				
Verwaltungshonorar	€ 3.884,43	€ 40,23	€ 8,05	€ 48,28
Grundsteuer	€ 73,60	€ 0,76	€ 0,15	€ 0,91
Kanalgebühr	€ 1.294,52	€ 13,41	€ 2,68	€ 16,09
Müllgebühr	€ 444,29	€ 4,60	€ 0,92	€ 5,52
Versicherung	€ 2.435,06	€ 25,22	€ 5,04	€ 30,26
Strom Lift	€ 394,70	€ 4,09	€ 0,82	€ 4,91
Strom Allgemein/Warmwasser	€ 3.729,97	€ 38,63	€ 7,73	€ 46,36
Wasser	€ 598,80	€ 6,20	€ 1,24	€ 7,44
Reinigung	€ 5.412,38	€ 56,05	€ 11,21	€ 67,27
Wasserenthärtungsanlage/Salz	€ 170,66	€ 1,77	€ 0,18	€ 1,94
Summe Betriebskosten	**€ 18.438,41**	**€ 190,96**	**€ 38,02**	**€ 228,98**

Summe anteiliger Betriebskosten Brutto	€	228,98
Summe Gesamt	**€**	**228,98**
abzgl. Ihrer BK-Vorauszahlung Brutto	€	-
Nachzahlung	**-€**	**228,98**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 228,98**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen

WAW- Immobilienservices

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Übersicht:					
Saldo zum 31.12.2023				**€**	**637,56**
Einnahmen				**€**	**4.047,32**
Zinserträge				**€**	**0,41**
Summe Einnahmen				**€**	**4.047,73**
Summe Ausgaben				**€**	**4.560,93**
Saldo zum 31.12.2024				**€**	**124,36**

Ausgaben					
Gartenanlage	Akku Heckenschere	Obi	23.09.2024	€	298,36
E-Installationen		Der Stadtelektriker	16.10.2024	€	720,43
Sanierung Aussenanlage	Terassendielen und Unterbau	Emmer OEG	01.07.2024	€	1.712,40
	Sichtschutz	Wintergärtner	27.11.2024	€	720,00
Installationen	Regler	Pucher	27.11.2024	€	866,60
KEST					
1.Quartal 2024			29.03.2024	€	0,01
2.Quartal 2024			28.06.2024	€	0,11
3.Quartal 2024			30.09.2024	€	0,14
4.Quartal 2024			31.12.2024	€	0,10
Spesen des Geldverkehrs					
Abschluss 1.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		29.03.2024	€	62,66
Abschluss 2.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		28.06.2024	€	61,55
Abschluss 3.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		30.09.2024	€	58,31
Abschluss 4.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		31.12.2024	€	60,26
				€	**4.560,93**

Die Kostenaufstellung erfolgt nach folgenden Schlüssel:	Nutzwert
Verteilungsbasis (gesamt): 869 Ihr Anteil: 18/1738	**1,03567**

	Basis		Anteil/Netto	UST %		UST		Anteil/Brutto
€	243,14	€	2,52	0%	€	-	€	2,52
€	4.217,79	€	43,68	20%	€	8,74	€	52,42
€	4.460,93	€	46,20		€	8,74	€	54,94

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne von Montag bis Donnerstag von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr unter der Telefonnummer 0676-3107588 zur Verfügung

Die Abrechnungsunterlagen liegen nach Terminvereinbarung jederzeit zur Einsicht in unserem Büro auf.

Sollten Sie einen Dauerauftrag für Ihre laufenden Zahlungen eingerichtet haben, bitte das Guthaben oder die Nachzahlung beim übernächsten Zahlungstermin zu berücksichtigen.

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
Garage: 3
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

	Zeitraum		UST		Vorschreibung
Vorschreibung Reparaturfond 2024	**1-12 2024**	**€ 11,25 p/M**	**0%**	€	135,00
			0%	**€**	**135,00**
Zahlungen 2024			**0%**	€	-
Saldo 2024			**0%**	**-€**	**135,00**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 135,00**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen

WAW- Immobilienservices

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2024

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz
Austria

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
Garage 11
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

Betriebskosten BK Schlüssel 1,61105	Kostenkonto Gesamt Netto	Kostenkonto Anteil Netto	UST 20%	Kostenkonto Anteil Brutto
Verteilungsbasis (gesamt): 869 Ihr Anteil: 28/1738				
Verwaltungshonorar	€ 3.884,43	€ 62,58	€ 12,52	€ 75,10
Grundsteuer	€ 73,60	€ 1,19	€ 0,24	€ 1,42
Kanalgebühr	€ 1.294,52	€ 20,86	€ 4,17	€ 25,03
Müllgebühr	€ 444,29	€ 7,16	€ 1,43	€ 8,59
Versicherung	€ 2.435,06	€ 39,23	€ 7,85	€ 47,08
Strom Lift	€ 394,70	€ 6,36	€ 1,27	€ 7,63
Strom Allgemein/Warmwasser	€ 3.729,97	€ 60,09	€ 12,02	€ 72,11
Wasser	€ 598,80	€ 9,65	€ 1,93	€ 11,58
Reinigung	€ 5.412,38	€ 87,20	€ 17,44	€ 104,64
Wasserenthärtungsanlage/Salz	€ 170,66	€ 2,75	€ 0,27	€ 3,02
Summe Betriebskosten	**€ 18.438,41**	**€ 297,05**	**€ 59,14**	**€ 356,19**

Summe anteiliger Betriebskosten Brutto	€	356,19
Summe Gesamt	**€**	**356,19**
abzgl. Ihrer BK-Vorauszahlung Brutto	€	-
Nachzahlung	**-€**	**356,19**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 356,19**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen
WAW- Immobilienservices

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Übersicht:					
Saldo zum 31.12.2023				**€**	**637,56**
Einnahmen				**€**	**4.047,32**
Zinserträge				**€**	**0,41**
Summe Einnahmen				**€**	**4.047,73**
Summe Ausgaben				**€**	**4.560,93**
Saldo zum 31.12.2024				**€**	**124,36**

Ausgaben					
Gartenanlage	Akku Heckenschere	Obi	23.09.2024	€	298,36
E-Installationen		Der Stadtelektriker	16.10.2024	€	720,43
Sanierung Aussenanlage	Terassendielen und Unterbau	Emmer OEG	01.07.2024	€	1.712,40
	Sichtschutz	Wintergärtner	27.11.2024	€	720,00
Installationen	Regler	Pucher	27.11.2024	€	866,60
KEST					
1.Quartal 2024			29.03.2024	€	0,01
2.Quartal 2024			28.06.2024	€	0,11
3.Quartal 2024			30.09.2024	€	0,14
4.Quartal 2024			31.12.2024	€	0,10
Spesen des Geldverkehrs					
Abschluss 1.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		29.03.2024	€	62,66
Abschluss 2.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		28.06.2024	€	61,55
Abschluss 3.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		30.09.2024	€	58,31
Abschluss 4.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		31.12.2024	€	60,26
				€	**4.560,93**

Die Kostenaufstellung erfolgt nach folgenden Schlüssel: Nutzwert

Verteilungsbasis (gesamt): 869 Ihr Anteil: 28/1738 **1,61105**

	Basis		Anteil/Netto	UST %		UST		Anteil/Brutto
€	243,14	€	3,92	0%	€	-	€	3,92
€	4.217,79	€	67,95	20%	€	13,59	€	81,54
€	4.460,93	€	71,87		€	13,59	€	85,46

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne von Montag bis Donnerstag von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr unter der Telefonnummer 0676-3107588 zur Verfügung

Die Abrechnungsunterlagen liegen nach Terminvereinbarung jederzeit zur Einsicht in unserem Büro auf.

Sollten Sie einen Dauerauftrag für Ihre laufenden Zahlungen eingerichtet haben, bitte das Guthaben oder die Nachzahlung beim übernächsten Zahlungstermin zu berücksichtigen.

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
Garage: 11
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

	Zeitraum		UST		Vorschreibung
Vorschreibung Reparaturfond 2024	**1-12 2024**	**€ 21,48 p/M**	**0%**	€	257,76
			0%	**€**	**257,76**
Zahlungen 2024			**0%**	€	-
Saldo 2024			**0%**	**-€**	**257,76**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 257,76**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen

WAW- Immobilienservices

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2024

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz
Austria

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
Garage 12
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

Betriebskosten	BK Schlüssel 1,03567	Kostenkonto Gesamt Netto	Kostenkonto Anteil Netto	UST 20%	Kostenkonto Anteil Brutto
Verteilungsbasis (gesamt): 869 Ihr Anteil: 18/1738					
Verwaltungshonorar		€ 3.884,43	€ 40,23	€ 8,05	€ 48,28
Grundsteuer		€ 73,60	€ 0,76	€ 0,15	€ 0,91
Kanalgebühr		€ 1.294,52	€ 13,41	€ 2,68	€ 16,09
Müllgebühr		€ 444,29	€ 4,60	€ 0,92	€ 5,52
Versicherung		€ 2.435,06	€ 25,22	€ 5,04	€ 30,26
Strom Lift		€ 394,70	€ 4,09	€ 0,82	€ 4,91
Strom Allgemein/Warmwasser		€ 3.729,97	€ 38,63	€ 7,73	€ 46,36
Wasser		€ 598,80	€ 6,20	€ 1,24	€ 7,44
Reinigung		€ 5.412,38	€ 56,05	€ 11,21	€ 67,27
Wasserenthärtungsanlage/Salz		€ 170,66	€ 1,77	€ 0,18	€ 1,94
Summe Betriebskosten		**€ 18.438,41**	**€ 190,96**	**€ 38,02**	**€ 228,98**

Summe anteiliger Betriebskosten Brutto	€	228,98
Summe Gesamt	**€**	**228,98**
abzgl. Ihrer BK-Vorauszahlung Brutto	€	-
Nachzahlung	**-€**	**228,98**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 228,98**

Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüßen
WAW- Immobilienservices

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Übersicht:					
Saldo zum 31.12.2023				**€**	**637,56**
Einnahmen				**€**	**4.047,32**
Zinserträge				**€**	**0,41**
Summe Einnahmen				**€**	**4.047,73**
Summe Ausgaben				**€**	**4.560,93**
Saldo zum 31.12.2024				**€**	**124,36**

Ausgaben					
Gartenanlage	Akku Heckenschere	Obi	23.09.2024	€	298,36
E-Installationen		Der Stadtelektriker	16.10.2024	€	720,43
Sanierung Aussenanlage	Terassendielen und Unterbau	Emmer OEG	01.07.2024	€	1.712,40
	Sichtschutz	Wintergärtner	27.11.2024	€	720,00
Installationen	Regler	Pucher	27.11.2024	€	866,60
KEST					
1.Quartal 2024			29.03.2024	€	0,01
2.Quartal 2024			28.06.2024	€	0,11
3.Quartal 2024			30.09.2024	€	0,14
4.Quartal 2024			31.12.2024	€	0,10
Spesen des Geldverkehrs					
Abschluss 1.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		29.03.2024	€	62,66
Abschluss 2.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		28.06.2024	€	61,55
Abschluss 3.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		30.09.2024	€	58,31
Abschluss 4.Quartal 2024	Steiermärkische Bank AG		31.12.2024	€	60,26
				€	**4.560,93**

Die Kostenaufstellung erfolgt nach folgenden Schlüssel: Nutzwert

Verteilungsbasis (gesamt): 869 Ihr Anteil: 18/1738 **1,03567**

	Basis		Anteil/Netto	UST %		UST		Anteil/Brutto
€	243,14	€	2,52	0%	€	-	€	2,52
€	4.217,79	€	43,68	20%	€	8,74	€	52,42
€	4.460,93	€	46,20		€	8,74	€	54,94

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne von Montag bis Donnerstag von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr unter der Telefonnummer 0676-3107588 zur Verfügung

Die Abrechnungsunterlagen liegen nach Terminvereinbarung jederzeit zur Einsicht in unserem Büro auf.

Sollten Sie einen Dauerauftrag für Ihre laufenden Zahlungen eingerichtet haben, bitte das Guthaben oder die Nachzahlung beim übernächsten Zahlungstermin zu berücksichtigen.

ABRECHNUNG REPARATURFOND

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Wister Ulrike
Konz. Immobilientreuhänderin
Service Hotline +43 676 3107588

WAW Services GmbH
Volksgartenstraße 1
8020 Graz

Fa
PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG
ATU 74612901
Hausmannstättener Str. 78
8072 Fernitz-Mellach

16.05.2025

OBJEKT: Viktor Zack Weg 49/49a
Garage: 12
RECHNUNGSLEGER: WEG Viktor Zack Weg 49/49a

	Zeitraum		UST		Vorschreibung
Vorschreibung Reparaturfond 2024	**1-12 2024**	**€ 11,25 p/M**	**0%**	€	135,00
			0%	**€**	**135,00**
Zahlungen 2024			**0%**	€	-
Saldo 2024			**0%**	**-€**	**135,00**

Aus Ihrer Jahresabrechnung ergibt sich eine Nachzahlung von **€ 135,00**

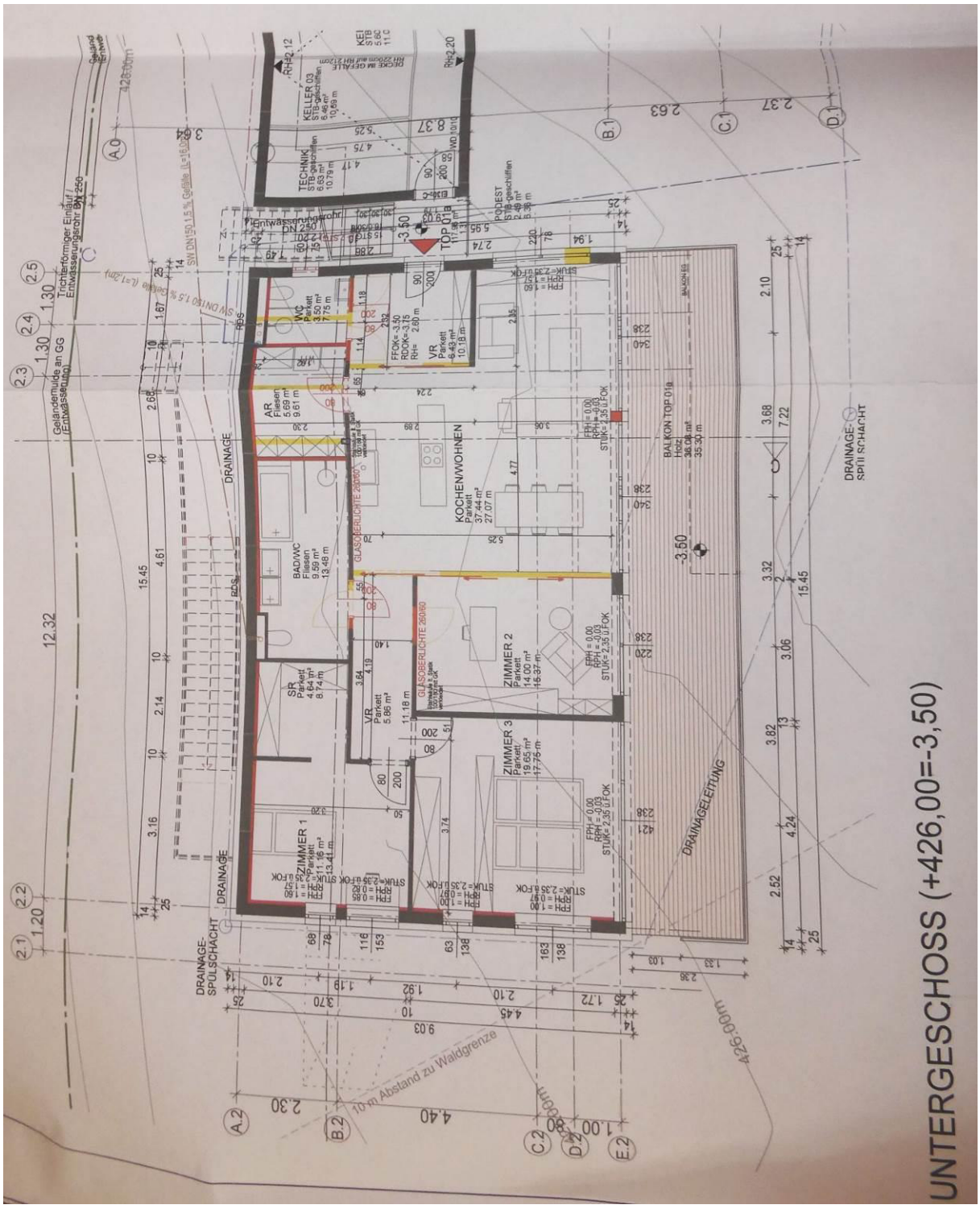
Wir bitten Sie den Betrag binnen 14 Tagen auf das Hausverwaltungskonto
lautend auf WEG Viktor Zack Weg 49/Wister
IBAN:AT87 2081 5000 4345 5831
einzuzahlen.

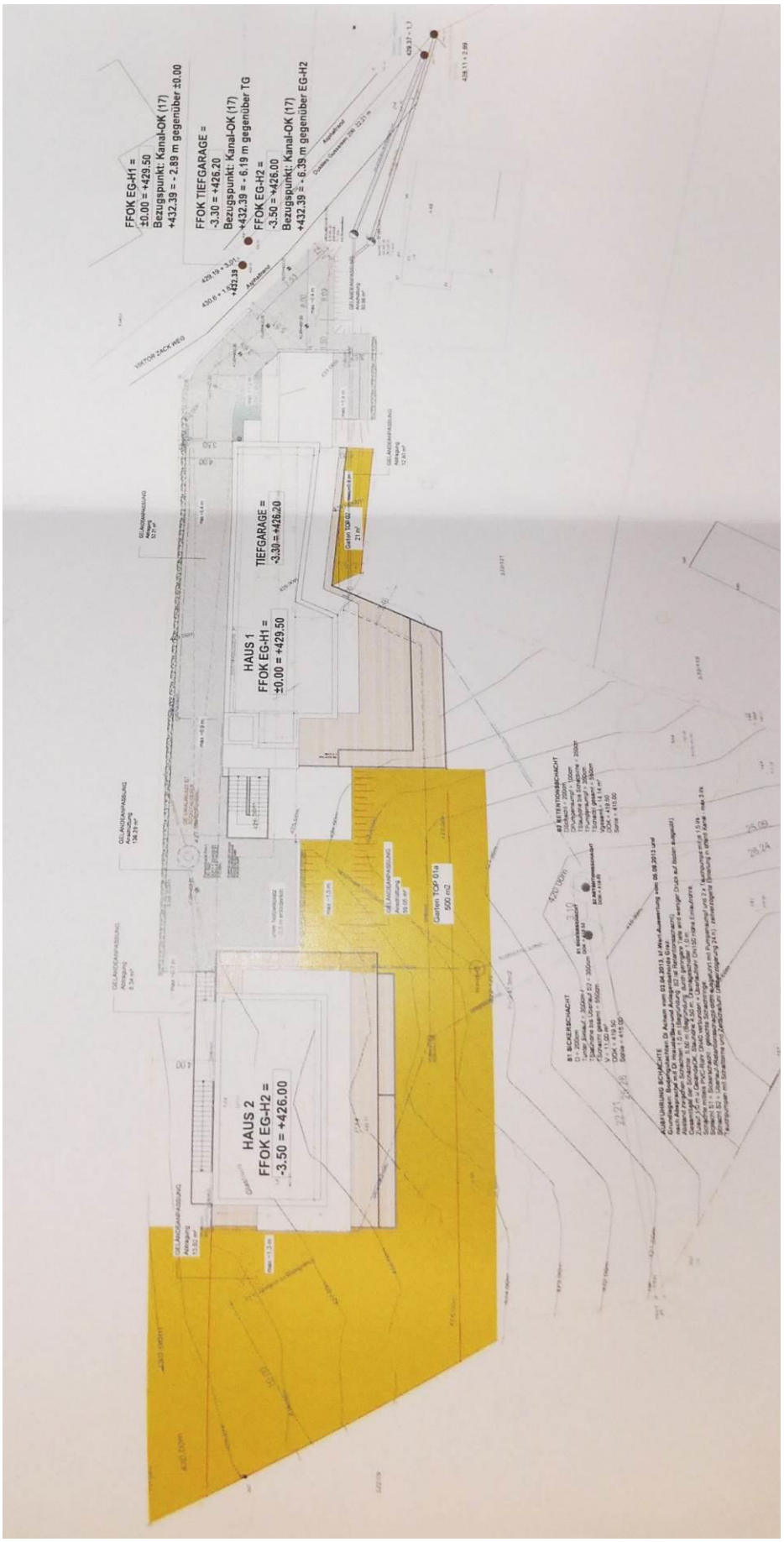
Mit freundlichen Grüßen

WAW- Immobilienservices

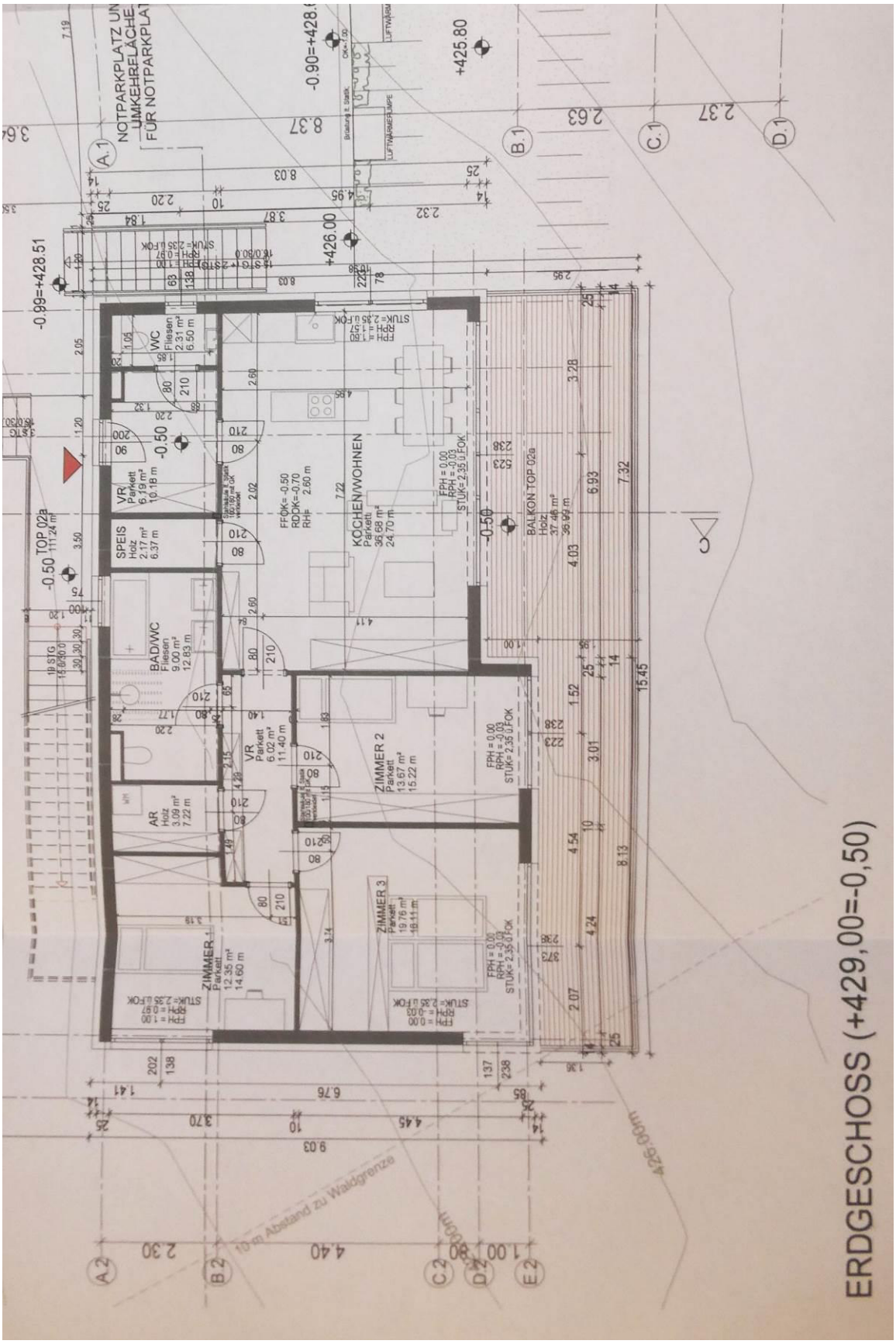
2.8 Grundrisspläne

2.8.1 Top 1a

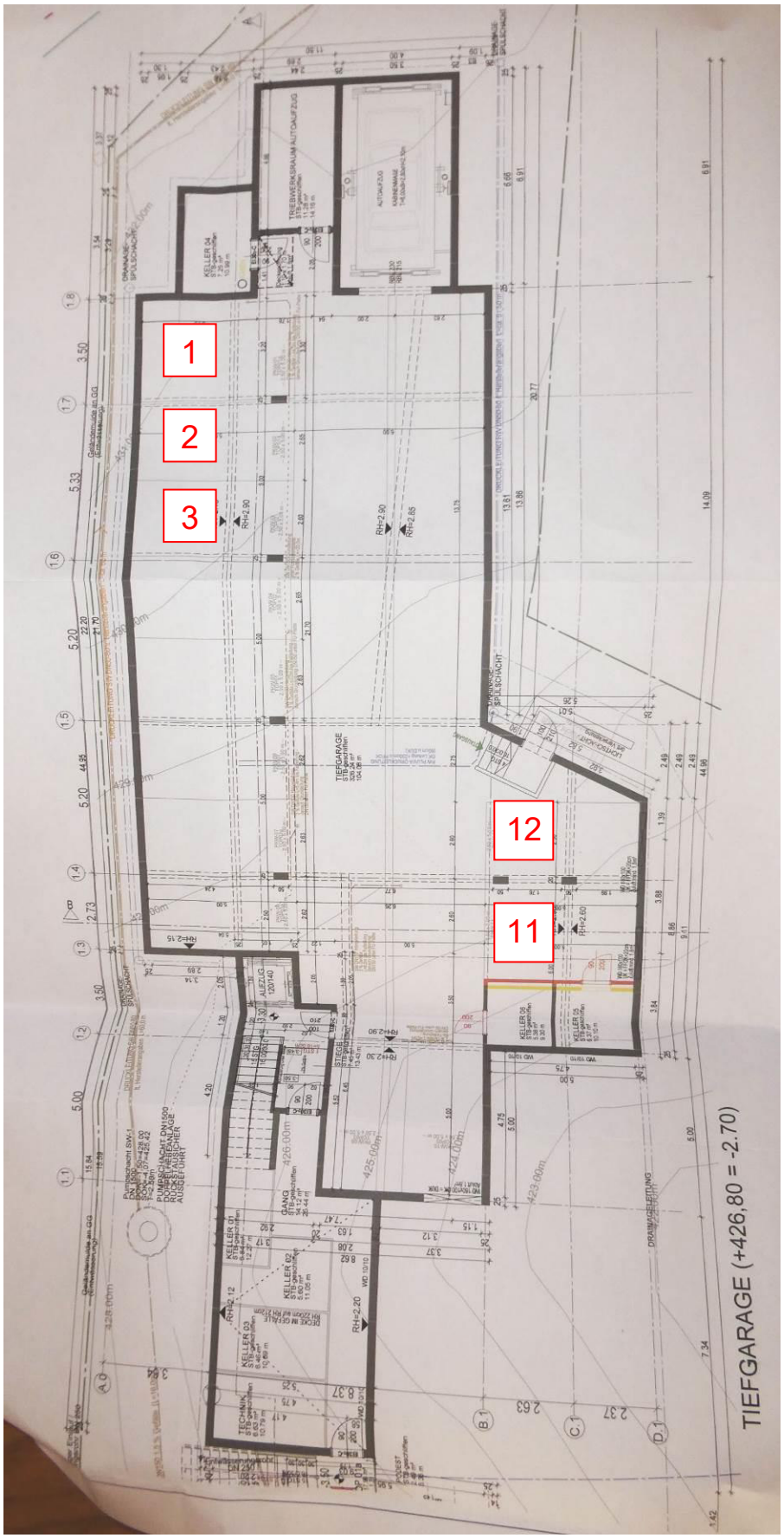



FFOK EG-H1 =
±0.00 = +429.50
Bezugspunkt: Kanal-OK (17)
+432.39 = - 2.89 m gegenüber ±0.00
FFOK TIEFGARAGE =
-3.30 = +426.20
Bezugspunkt: Kanal-OK (17)
+432.39 = - 6.19 m gegenüber TG
FFOK EG-H2 =
-3.50 = +426.00
Bezugspunkt: Kanal-OK (17)
+432.39 = - 6.39 m gegenüber EG-H2
VIKTOR ZACK WEG
HAUS 1
FFOK EG-H1 =
±0.00 = +429.50
TIEFGARAGE =
-3.30 = +426.20
HAUS 2
FFOK EG-H2 =
-3.50 = +426.00
Garten TOP 01a
500 m2

2.8.2 Top 2a


ERGEBNISSCHOSS (+429,00=-0,50)
NOTPARKPLATZ UM
UMKEHRFLÄCHE
FÜR NOTPARKPLAT
+425.80
+426.00
-0.99=+428.51
-0.90=+428.
-0.50
TOP 02a
111.24 m²
KOCHEN/WOHNEN
Parkett
39.68 m²
24.70 m
BALKON TOP 02a
Holz
37.46 m²
36.99 m
SPEIS
Holz
2.17 m²
6.37 m
BAD/WC
Fliesen
9.00 m²
12.83 m
WC
Fliesen
2.31 m²
6.50 m
VR
Parkett
6.19 m²
10.18 m
VR
Parkett
6.02 m²
11.40 m
AR
Holz
3.09 m²
7.22 m
ZIMMER 1
Parkett
12.35 m²
14.60 m
ZIMMER 2
Parkett
13.67 m²
15.22 m
ZIMMER 3
Parkett
19.76 m²
19.11 m
10 m Abstand zu Waldgrenze
426.00m

2.8.3 Tiefgarage



2.9 Gutachten DI Dr. Plankensteiner

Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
8010 Graz, Schanzelgasse 56
Telefon: 0664/338 2992
E-mail: plankensteiner@nup-architektur.at

An das
Bezirksgericht Graz-Ost
zH. Hr. Mag. Martin Troger
Radetzkystraße 27
8010 Graz

Graz, 18.12.2025
VZW/GA.1225
PL

- **244 E 8/25w - 13**
- **Exekutionssache:**
- **Betreibende Partei: Volksbank Steiermark AG, Schmiedgasse 31**
- **1. Verpflichtete Partei: Marcus Weissina, Kornblumenweg 8, 8077 Gössendorf**
- **2. Verpflichtete Partei: PW4 Liegenschaftsentwicklungs KG, Grazer Straße 18, 8071 Hausmannstätten**
- **Bewertungsobjekt: Viktor-Zack-Weg 49/49a, 8045 Graz**
  Gdst.Nr. 47/4, KG 63268 Raaba, EZ: 473

Feststellung der Kosten der, zur Ermittlung des Verkehrswertes noch durchzuführenden Baumaßnahmen bzw. Behebung von Mängeln

Inhaltsverzeichnis

Seite

Inhaltsverzeichnis 2
1. Gegenstand / Aufgabenstellung 3
2. Ortsaugenschein 3
3. Allgemeines 4
4. Unterlagen - Grundlagen 6
5. Istzustand/Befund 8
5.1 Allgemeines 8
5.2 Planausschnitte 9
5.3 Erkenntnisse aus den vorhandenen Unterlagen 12
5.4 Erkenntnisse aus der Befundaufnahme/Besichtigungen am 03.09.2025 und 14.11.2025 17
5.4.1 Allgemeines 17
5.4.2 Wohnung EG Haus 2 20
5.4.3 Wohnung UG Haus 2 30
5.4.4 Verbindungsbau zwischen Haus 1 und Haus 2 40
5.4.5 Tiefgarage unter Haus 1 46
5.4.6 Sonstige allgemeine Bauteile 51
5.4.7 Haus 1 53
6. Gutachten 56
6.1 Maßnahmenkatalog Wohnung EG-Haus 2 57
6.2 Maßnahmenkatalog Wohnung UG-Haus 2 58
6.3 Maßnahmenkatalog allgemeine Arbeiten 59
6.4 Kosten 60
ZUSAMMENFASSUNG der KOSTEN 65

1. Gegenstand/Aufgabenstellung:

Im Auftrag des Bezirksgerichts für Zivilrechtssachen wurde ich, Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner, als bestellter Sub-Sachverständiger in der Exekutionssache: Betreibende Partei: Volksbank Steiermark AG, Schmiedgasse 31 und 1. Verpflichtete Partei: Marcus Weissina, Kornblumenweg 8, 8077 Gössendorf sowie 2. Verpflichtete Partei: PW4 Liegenschafts-entwicklungs KG, Grazer Straße 18, 8071 Hausmannstätten beauftragt, jene Kosten der noch notwendigen Fertigstellungs- und Sanierungsarbeiten der auf den Grundstück Gdst.Nr. 47/4, KG 63268 Raaba, EZ: 473 befindlichen Wohnhäuser, Viktor-Zack-Weg 49/49a, 8045 Graz festzustellen.

2. Ortsaugenschein:

Am 3.9.2025 (im Beisein von Dr. Praschinger und SV Mag.Praschinger)
am 14.11.2025 im Beisein von Herrn Graf/Eigentümer im Haus 1 wurden einerseits der Istzustand der beiden Wohnungen sowie die allgemeinen Teile der Anlage besichtigt.

3. Allgemeines:

Die Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 522/122 bzw. mit der EZ 569, KG 63108 Andritz und einer Fläche von 4.980m2 liegt lt. Flächenwidmungsplan der Stadt Graz im „reinen Wohngebiet" mit einer Dichte von 0,2 bis 0,3 und befindet sich im Bezirk „Andritz", am Viktor-Zack-Weg 49/49a in 8045 Graz.

Die Anlage besteht aus zwei, im Untergeschoß nur durch eine Außentreppe gekoppelten, Baukörpern (Haus 1 und Haus 2) mit insgesamt 6 Wohnungen sowie 12 PKW-Abstellplätzen in einer Tiefgarage unter dem Haus 1.

Die beiden Häuser sind jeweils zwei- bis dreigeschoßig, den Hang ausnutzend angeordnet, wobei sich die Nebenräume in einem dem westlichen, ersten Bauteil angehängten Untergeschoß befinden, das zum Haus 2 durch eine Außentreppe verbunden ist. Dieser Teil der Nebenräume (Kellerabteile und Technikbereich) liegt auf dem untersten Niveau und ist ebenso wie das UG des ersten Baukörpers in den Hang hinein gebaut und dient oberirdisch für einen Wendehammer der Notzufahrt bzw. Notparkplatz.

Die Gebäude haben die Orientierungsnummern 49 und 49a erhalten.

Die Zufahrt zu den Häusern erfolgt im Westen vom Viktor-Zack-Weg einerseits zu einem PKW-Aufzugsbauteil und andererseits entlang der südöstlichen Grundgrenze als Notzufahrt bis zu einem Wendeplatz zwischen den beiden Bauteilen. Im Untergeschoß des westlichen Hauses 1 befinden sich neben den Stellplätzen auch der Triebswerksraum für den PKW-Lastenlift, weitere Kellerabteile und Technikräume. Neben dem Lift im EG des ersten Baukörpers im Süden ist ein Müllbereich und an der nordwestlichen Außenwand ebendort ein überdachter Fahrradabstellbereich gemäß Einreichplanung konzipiert.

Die Erschließung des Hauses 1 erfolgt durch eine offene Treppenanlage an der Südostseite des Hauses, wobei 2 Wohnungen im EG und eine im OG erschlossen werden.

Beim Haus 2 sind 3 Wohnungen übereinander angeordnet, wo über jeweils einläufige Stiegen die Wohnungen im EG und im 2.OG erreicht werden.

Allen Wohnungen sind zum Teil großzügige Terrassen oder/und Balkone zugeordnet und es verfügt die Wohnung im EG des Hauses 2 über eine ebenfalls zugeteilte Gartenfläche im Südwesten. Durch die Hanglage bedingt, wurden zum Teil starke Abböschungen mittels Steinschlichtungen und Geländestufen bei den Außenanlagen ausgeführt.

An der Südwestseite des PKW-Aufzugbauteils ist eine überdachte Fläche für Fahrräder vorgesehen und zwischen den beiden Bauteilen, in der südwestlichen Grünfläche soll ein Kinderspielplatz errichtet werden.

Die zentrale Heizungsstation mit Pufferspeichern sowie der Hauptwasserzähler befinden sich im unterirdischen Verbindungsbauteil zwischen den Baukörpern. Pro Wohnung gibt es je einen Fußbodenheizungsverteiler.

Die Keller-, Außen- und tragenden Innenwände sind massiv (Stahlbeton und/oder Ziegel) ausgeführt, wobei die Dämmung außen mit Vollwärmeschutz erfolgte. Zum Teil sind tragende Stahlstützen in den Wohnungen sowie Unter- und Überzüge aus Stahlbeton vorhanden.

Die nichttragenden Wände als auch verschiedene Vorsatzkonstruktionen sind in Gipskarton gehalten.

Die Decken sind massiv als Stahlbetondecken ausgebildet, der Fußbodenaufbau ist für eine Fußbodenheizung konzipiert.

Alle Außenabschlüsse sind in Kunststoff mit Dreh-Kipp-Beschlägen bzw. als Schiebekonstruktion ausgestattet, Wohnungseingangstüren und alle Innentüren samt Zargen in Holz ausgeführt.
Als Beschattung wurden Raffstores in alu-eloxiert mit außenliegenden Führungsschienen, elektrisch bedienbar, ausgeführt werden.

Die beiden Hauptdächer wurden als Warmdach ausgeführt und sollten entweder bekiest oder extensiv begrünt werden. Die Zwischenbauteile wurde ebenfalls mit einem Flachdach versehen, dass zum Teil befahrbar ausgeführt wurde.

Die Außengeländer der Terrassen bzw. Ballkone der Wohnungen außen sind überwiegend in Glas bereits ausgeführt, die Brüstung des Notparkplatzes beim Dach des Verbindungsbaus soll mit einer Schlosserkonstruktion (Alucobondplatten) verkleidet werden.

Die Ausstattung der Böden entsprechen den Sonderwünschen der neuen Eigentümer.

Die 3 Wohnungen im Haus 1 sowie die oberste Wohnung im Haus 2 sind, soweit bekannt und feststellbar, innen fertiggestellt und zum Teil auch schon bezogen/genutzt.

Die beiden Bewertungs-gegenständlichen Wohnungen im **Haus 2** sind einerseits (im EG) innen fast fertiggestellt und andererseits (im UG) sind die Ständerwände aufgestellt und beplankt, die Außenwände innen verputzt und Teile der Installationen durchgeführt sowie der Fußbodenaufbau inklusive Fußbodenheizung und Bodenbeläge ausgeführt.
Auf Grund eines Feuchteschadens stehen jedoch alle Bodenaufbauten samt Wandkonstruktionen der Wohnung des Untergeschoßes im Wasser.

6

4. Unterlagen – Grundlagen:

Im Zuge eines Insolvenzverfahren 2018 wurden seitens des Masseverwalters Hr. Dr.Arno Lerchbaumer bzw. der Hausverwaltung oder der Eigentümer unter anderem folgende, für diese Gutachten relevante, Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Verkaufsprospekt ohne Datum
- Verkaufspläne der Wohnungen und vom Keller/Tiefgarage ohne Datum und Maßstab
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit allgemeinen Informationen Stand 18.3.2014
- Baubeschreibung für die Bauverhandlung vom 10.2.2010 für den Bauwerber Bau AK BAU GmbH
- Baubeschreibung für die Bauverhandlung vom 18.7.2013 für den Bauwerber 363 Grad Vz49 GmbH & Co KG
- Einreichplan Haus 1 Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Lage, M.: 1:100/1:1000 vom 19.2.2013
- Einreichplan Haus 2 Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Lage, M.: 1:100/1:1000 vom 19.2.2013
- Einreichplan Kanal Grundriss, Strangschema inkl. Kanalschnitt, M.: 1:100 vom 19.2.2013
- Einreichplan Lage, M.: 1:500 vom 19.2.2013
- Baubescheid der Stadt Graz, GZ: A17-011339/2013/0013 vom 28.1.2014, rechtskräftig am 26.2.2014
- Austausch/Einreichplan Haus 1 Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Lage, M.: 1:100/1:1000 vom 20.8.2015
- Austausch/Einreichplan Haus 2 Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Lage, M.: 1:100/1:1000 vom 20.8.2015
- Austausch/Einreichplan Kanal Grundriss, Strangschema inkl. Kanalschnitt, M.: 1:100 vom 20.8.2015
- Baubescheid der Stadt Graz, GZ: A17-BAB-139346/2015/0004 vom 16.6.2016, über die eingereichten Änderungen im Austauschplan vom 20.8.2015
- Bescheid der Stadt Graz, GZ: A17-BAB-139346/2015/0015 über Baudurchführung betreffend Rückhaltebecken vom 23.5.2017
- Ausführungsplan Dachdraufsicht Haus 2 vom 16.10.2014, ausgedruckt 3.7.2017
- Ausführungsplan Dachdraufsicht Haus 1 vom 9.4.2015, ausgedruckt 3.7.2017
- Ausführungsplan Kanal- und Sickeranlage vom 27.10.2014, ausgedruckt 3.7.2017
- Ausführungsplan Personenaufzug. Lastenaufzug PKW vom 1.6.2016, ausgedruckt 3.7.2017
- Ausführungsplan Detaile Balkonanschlüsse, Terrassentüren, Stürze, Haus 2, M.: 1:5 vom 4.4.2013
- Plan ohne Maßstab mit Darstellung von TG-Plan „alt" und „neu", ohne Datum
- Ausbauplan Grundriss Erdgeschoss Haus 2 vom 8.5.2017
- Detail 1 und 2/2.1 Balkon , Haus 2, M.: 1:5 vom 4.4.2013
- Detail 3 und 4 Eingangstür EG , Haus 2, M.: 1:5 vom 4.4.2013
- Detail 7 Flachdach/Balkon + Rigol, Haus 2, M.: 1:5 vom 4.4.2013
- Detail 8 und 9 Eingangstür OG, Haus 2, M.: 1:5 vom 4.4.2013
- Detail 10 und 11 Anschluß Flachdach-Wand + Entwässerung, Haus 2, M.: 1:5 vom 4.4.2013
- Detail 10 und 14 Anschluß Flachdach-Wand + Übergang Balkon, Haus 2, M.: 1:5 vom 4.4.2013

- Detail 16 Attika Flachdach extensiv begrünt, Haus 2, M.: 1:5 vom 4.4.2013
- Detail 17 Entw. Flachdach extensiv begrünt, Haus 2, M.: 1:5 vom 4.4.2013
- Endgültige Einreichpläne und -unterlagen für den Personenaufzug, Fa. Schindler vom 28.2.2017 samt technischen Plänen vom 7.11.2016
- Energieausweis für das Haus 1 von Bmst- Ing. Robert Gobiet vom 4.5.2014
- Energieausweis für das Haus 2 von Bmst- Ing. Robert Gobiet vom 4.5.2014
- Aufstellung über die Standard-Elektro-Installationen ohne Datum
- Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge von Arch. DI Markus Junghans vom 27.6.2018
- Mitteilung der Stadt Graz, Bau- und Anlagenbehörde vom 10.08.2020

5. Istzustand/Befund:

Vorweg wird ausdrücklich festgehalten, dass die nachstehende Aufnahme des Istzustandes und etwaiger Mängel auf Basis der gemeinsamen Besichtung mit Stand Anfang September 2025 beruhen.

5.1 Allgemeines:

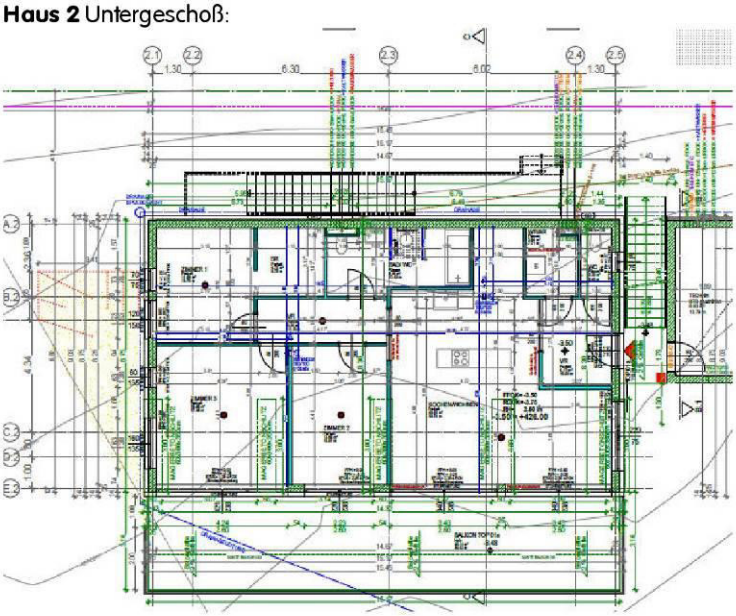
- In der **Stellungnahme der Feuerwehr der Stadt Graz vom 20.6.2013** sind u.a. folgende Punkte relevant:
  - *Vertikale Installationsschächte sind mindestens der Feuerwiderstandsklasse Ei30 und über Dach entlüftbar herzustellen oder können die Installationsleitungen auch horizontal geschoßweise mit zugelassenen Abschlüssen in der Feuerwiderstandsklasse der Decke verschlossen werden.*
    Vertikale Schächte sind im EG gegeben. Die Feuerwiderstandsklasse dieser oder horizontal geschoßweise mit zugelassenen Abschlüssen in der Feuerwiderstandsklasse der Decke konnten ohne Zerstörung nicht untersucht werden.
    Im UG sind manche Brandschotts noch auszuführen
  - *Sämtliche Durchführungen durch Brandabschnitte sind mit zugelassenen Abschlüssen in der Feuerwiderstandsklasse des jeweiligen Bauteils zu verschließen.*
    Gemäß der nachstehenden Befundaufnahme konnten die Brandschottausbildungen in der Feuerwiderstandsklasse des jeweiligen Bauteils nicht geprüft werden.
  - *In sämtlichen neuen Wohnungen sind in allen Aufenthaltsräumen - ausgenommen Küchen - sowie in Gängen Rauchwarnmelder zu installieren.*
    Es sind noch keine Rauchwarnmelder montiert.

- Aus der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** mit allgemeinen Informationen **Stand 18.3.2014** kann wie folgt entnommen werden, wobei nachstehend nur der relevante Punkt **für die innere Fertigstellung** der beiden gegenständlichen Wohnungen angeführt ist:
  - *Als Anbieter für TV, Telefon oder Internet stehen UPC oder A1 oder Telekom zur Auswahl*
    Eine Versorgung mit einem dieser Anbieter konnte nicht geprüft und verifiziert werden.

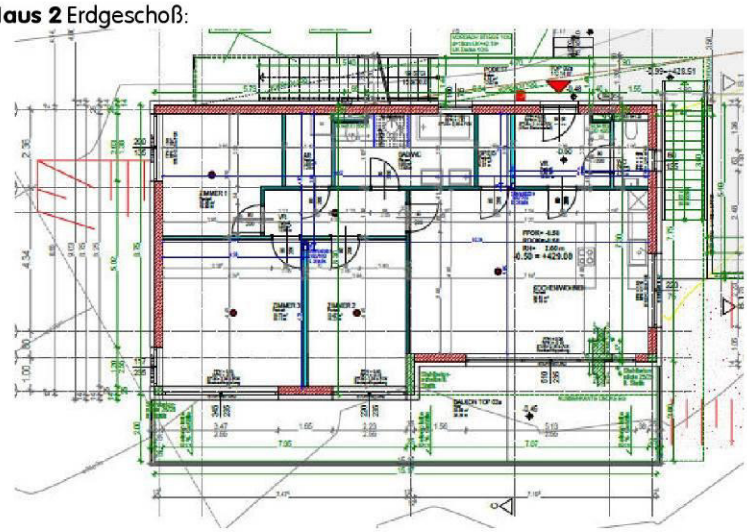
9

5.2 **Planausschnitte** aus den übermittelten Ausführungsplänen:

Haus 2 Untergeschoß:

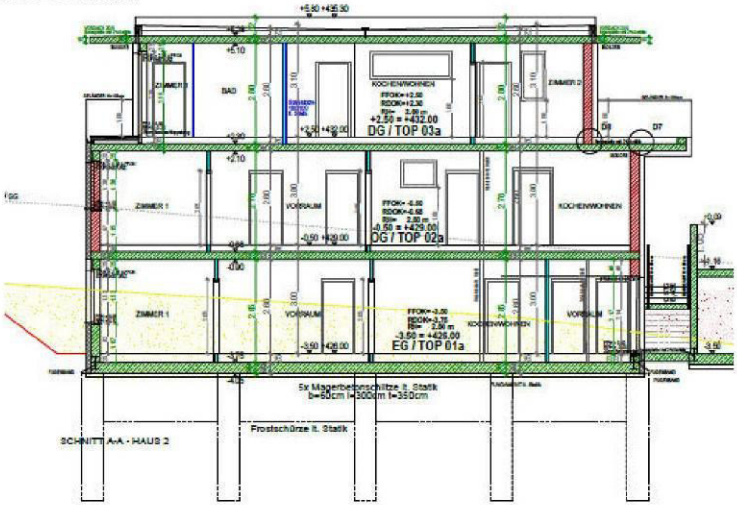


Haus 2 Erdgeschoß:

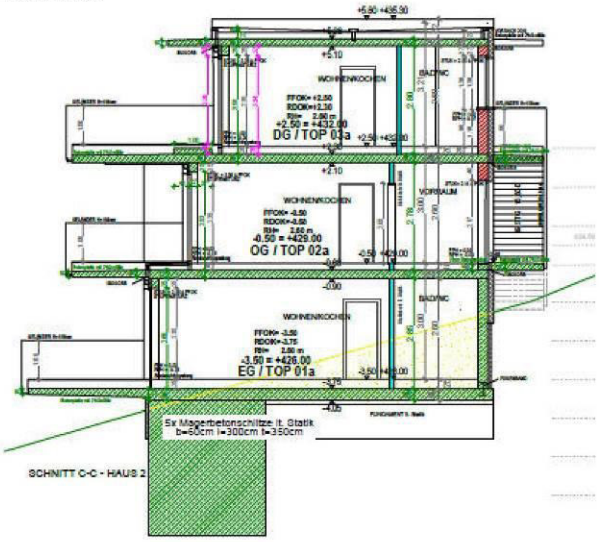


10

Haus 2 Schnitt 1:



Haus 2 Schnitt 2:



11

Haus 2 Ansichten:



5.3 Erkenntnisse aus den vorhandenen Unterlagen:

- Im (ersten) **Baubescheid der Stadt Graz, GZ: A17-011339/2013/0013 vom 28.1.2014** sind u.a. folgende relevante Auflagen enthalten:
  - *es sind ausschließlich gebrauchstaugliche Sicherheitsgläser zu verwenden.*
    Über bereits eingebaute Gläser für die Geländer und auch für die Fensterelemente liegen keine Atteste vor.
    Auch konnten keine Prüfzeichen bei den Gläsern gesichtet werden.
  - *Die Gründung und die Drainagierung sowie die Verbringung der Oberflächenwässer bzw. Meteorwässer sind entsprechend dem Gutachten von DI Acham vom 3.4.2013 sowie Sickerversuch vom 5.9.2013 von Dipl.Geol. Hentschel unter Aufsicht eines hierzu befugten Sachverständigen auszuführen. Eine diesbezügleiche Bescheinigung des beigezogenen Sachverständigen, über die ordnungsgemäße Ausführung, ist mit dem Ansuchen um Benützungsbewilligung vorzulegen.*
    Weder über die Gründung und die Drainagierungen sowie der Verbringung der Oberflächenwässer bzw. Meteorwässer liegt eine Bescheinigung von beigezogenen Sachverständigen vor.
    Nachträgliche Prüfungen von Gründungen und (unterirdische) Lage von Leitungen sind nur mit massiven Zerstörungen möglich. Lediglich grundlegende Leitungsführungen und Dichtheit können geprüft werden sowie können bei Umsetzung von Abdichtungsmaßnahmen beim Haus 2 vorhandene Drainageleitungen geortet und gesichtet werden.
  - *Das Einfahrtstor von Garagen ist ein Hinweis mit dem Wortlaut „Einfahrt mit flüssiggasbetriebenden Fahrzeugen verboten!" zu kennzeichnen.*
    Es ist noch keine Kennzeichnung gegeben.
  - *Vor Erteilung der Benützungsbewilligung ist eine Kinderspielplatz von mind. 150m2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.*
    Ein Kinderspielplatz ist augenscheinlich nicht vorhanden.
    (es fehlt die dazu halbwegs eingebnete Fläche)
  - *Sämtliche Abdeckungen von Putz- und Sickerschächten sind stets zugänglich zu halten.*
    Nach den erfolgten Besichtigungen (auch schon 2018) konnten die Abdeckungen der Putz- und Sickerschächte nicht gefunden werden!

13

- Im (zweiten) **Baubescheid der Stadt Graz,**
  GZ: A17-BAB-139346/2015/0004 vom 16.6.2016, über die eingereichten **Änderungen im Austauschplan** vom 20.8.2015, werden diese Änderungen und mit folgenden Auflagen bewilligt:
  - *Die „Auflagen" des ersten Baubescheids vom 28.1.2014 inkl. der Auflagen für die Grundstücksentwässerung bleiben aufrecht.*
  - *In Grund- und Sammelleitungen sind Putzstücke in der Nähe des Aufstandsbogens sowie bei jeder Richtungsänderung anzuordnen.*
    Es sind Putzstücke in der TG vorhanden.
  - *Grundleitungen in oder unter statisch wirksamen Fundamentplatten sind so anzuordnen, dass die Rohre jederzeit ohne Gefährdung der Statik des Bauteils ausgetauscht werden können.*
    Eine diesbezügliche Möglichkeit konnte nicht gepürft werden.
  - *Der Bestandsschacht S1 ist als Druckübergabeschacht auszubilden bzw. die Druckleitung ordnungsgemäß in diesen Schacht einzubinden.*
    Dies konnte schon 2018 und nun auch 2025 nicht zweifelsfrei eruiert werden.

- **Sonstige Erkenntnisse :**
- Gemäß der vorliegenden **Energieausweise** der beiden Häuser liegen die geplanten Werte im Bereich „B" und „C" bzw. entsprechen der WDV
- Die beiden **Nachweise über die Plan- bzw. (bau)bewilligungsgemäße Situierung von Gebäuden** liegen vor.
- Es sind nur die Einreichpläne und -unterlagen für den Personenaufzug, Fa. Schindler vom 28.2.2017 samt technischen Plänen vom 7.11.2016 vorhanden.
- **Dichtheitsbescheinigungen** für die beiden Hauskananlagen sind vorhanden.

14

- Aus der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** mit allgemeinen Informationen **Stand 18.3.2014** kann wie folgt entnommen werden:
  - *Kellerinnenwände aus Ziegel- oder Hohlblocksteinmauerwerk verputzt, die Wandstärke richtet sich nach den statischen Erfordernissen.*
    Die Kellerinnenwände sind aus Stahlbeton.
  - *Fassadenflächen als Wärmedämmverbundsystem mit Kunstharz bzw. Silikatputz.*
    Ist gegeben, ausgenommen bei einigen Sockelausbildungen
  - *Außenfensterbänke: Aluminium mit seitlichen Abschlüssen, Farbe: anthrazit oder Alu-natur*
    Ist gegeben
  - *Es wird an den Fenstern der Aufenthaltsräume eine außenliegende, von innen bedienbare Sonnenschutzanlage in Form von Raffstores mit mind. 80 mm breiten Lamellen montiert.*
    Die Raffstores werden in Alu-natur eloxiert ausgeführt.
    Die Bedienung des Sonnenschutzes erfolgt über elektrische Betätigung und wird mit Endschalter am Motor durchgeführt.
    Sonnenschutzanlagen sind vorhanden.
    Die elektrische Zuleitungen sind vorgerichtet
  - *Das Dach wird als Flachdach mit konventionellem Warmdachaufbau ausgeführt. Dämmung aus expandiertem Polystyrol mit einer mittleren Dämmstärke von mind. 18cm.*
    Sofern keine Terrassennutzung vorgesehen bzw. keine Begrünung behördlich vorgeschrieben ist, werden die Flachdächer bekiest.
    konnte mangels vorhandener Aufstiegshilfe nicht geprüft werden
  - *Beschriftung und Beschilderung laut behördlicher Vorschreibung.*
    Die meisten Beschriftungen und Beschilderungen sind **nicht** vorhanden
  - *Parteienkeller je Wohneinheit mit Trennwänden aus Metalllatten.*
    Trennwände sind in Holz ausgeführt.
  - *Schließanlage bei Haus- und Wohnungseingangstüren und Allgemeinräumen, Hausbriefkastenanlage im Zugangsbereich.*
    Die Schließanlage war nicht prüfbar, eine Hausbriefkastenanlage ist montiert.
  - *Als Anbieter für TV, Telefon oder Internet stehen UPC oder A1 oder Telekom zur Auswahl*
    Eine Versorgung mit einem dieser Anbieten konnte nicht geprüft und verifiziert werden.
  - *In sämtlichen Allgemein- und Kellerräumen ist eine Feuchtraum-Aufputzinstallation vorgesehen.*
    Ist überwiegend vorhanden

15

- *Sämtliche Geländer (Terrassen und Stiegenhaus) sind verzinkt und erhalten eine Glas- oder Alucobond Füllung*
  Die Geländer wurden in Alu-Profilen fixiert. Die Füllungen sind aus Glas.
  Die Alucobond-Verkleidungen sind nicht fertiggestellt.

- *Die Oberfläche der Stiegenhäuser ist Beton mit Besenstrich, versiegelt*
  Die Oberfläche Ist gegeben, eine Versiegelung wurde nicht ausgeführt,
  es wurden die Stufen aufgeraut.

- *Die Spenglerarbeiten werden in verzinktem Stahlblech ausgeführt.*
  Alle Bleche sind in Anthrazit-Grau ausgeführt.

- *Sämtliche Erschließungswege und befestigte Flächen sind entweder gepflastert, asphaltiert oder aus Beton mit Besenstrich.*
  Es wurden die Erschließungen ausgeführt.

- *Sämtliche Grünflächen werden humusiert und besämt.*
  Grünflächen sind fertig angelegt.

- **Elektroinstallationen/Blitzschutz:**
  - Es ist keine SAT-Installation ersichtlich, jedoch sollte lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung für TV, Telefon oder Internet UPC oder A1 oder Telekom zur Auswahl stehen, was nicht kontrolliert werden konnte.
  - Die Überprüfung der kompletten E-Installation samt Erstellen der erforderlichen Atteste ist noch nicht geschehen.
  - Für den Blitzschutz liegt nur ein Kostenangebot vom 10.06.2025 vor.

16

- Aus der **Mitteilung der Stadt Graz, Bau- und Anlagenbehörde**
  vom 10.08.2020 mit Bezug auf die Teil-Fertigstellungsmeldung
  sind **folgende Unterlagen noch nicht vorgelegt** worden **bzw. mangelhaft**:

  - Punkt 9 der Auflagen des Bescheides vom 28.1.2014, GZ: 011339/2013/0013 betrifft: Bescheinigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Gründungsmaßnahmen und Verbringung der Oberflächenwässer gem. Gutachten DI Acham vom 3.4.2013
  - Bescheinigung des Bauführers, eines Ziviltechnikers mit einschlägiger Befugnis, eines konzessionierten Baumeisters oder eines Holzbau-Meisters im Rahmen seiner gewerblichen Befugnis über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe aller relevanten Bescheide unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen
  - Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten fehlt
  - Dichtheitsbescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers hinsichtlich der Hauskanalanlagen fehlt
  - Punkt 23 der Auflagen des Bescheides vom 28.1.2014, GZ: 011339/2013/0013 betrifft: Bestätigung Überflurhydrant
  - Punkt 27 der Auflagen des Bescheides vom 28.1.2014, GZ: 011339/2013/0013 betrifft: Blitzschutzattest
  - Punkt 35 der Auflagen des Bescheides vom 28.1.2014, GZ: 011339/2013/0013 betrifft: Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung
  - Punkt 2 der Auflagen des Bescheides vom 16.6.2016, GZ: 0139346/2016/0004 betrifft: Bescheinigung über die ordnungsgemäße Ausführung der zusätzlichen Entwässerungsmulde, entlang der östlichen Grundgrenze, von einem befugten Sachverständigen
  - Die Fertigstellungsanzeige ist von einer natürlichen Person (keine WEG) zu zeichnen

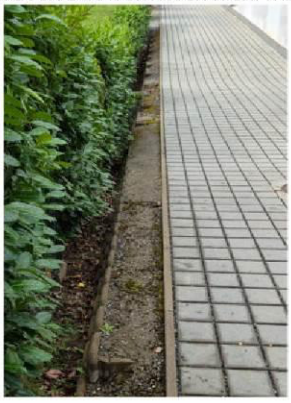
Diese Auflagen wurden mit einer Frist von 2 Wochen ab Zustellung dieser Mitteilung versehen, die angeführten Mängel zu beheben, ansonsten hätte die Benützung der baulichen Anlage bescheidmäßig untersagt werden müssen.

17

5.4 Erkenntnisse aus der Befundaufnahme/Besichtigungen am 03.09.2025 und 14.11.2025:

5.4.1 Allgemeines – Haus 2:

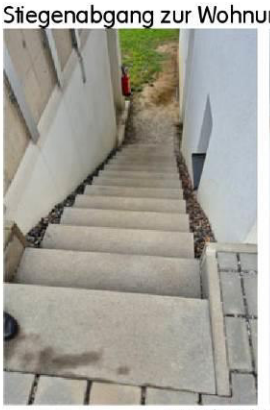
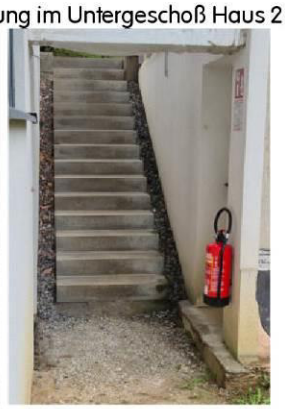
Zufahrtsstraße an der Südostseite samt Randstreifen und Bepflanzung zum Nachbargrundstück fertig ausgebildet.
Zufahrt Garage fertiggestellt, jedoch Bauwerk noch nicht mit Alucobond-Fassade verkleidet.


Geländer der obersten Balkon Haus 2 augenscheinlich fertiggestellt
Vordach vor Eingang Wohnung EG aus Betonplatte, verblecht ohne Rinne




Stiegenabgang zur Wohnung im Untergeschoß Haus 2

18

Stiegenaufgang zur Wohnung im 1. OG - Haus2
samt Anbindung Gelände zu südöstlichen Nachbar



Keine Regenrinne beim Vordach über Stiege ins 1. OG Haus 2 -
Wasser rinnt auf die Treppenanlage (Vereisung im Winter!)



Mängel - Schalungsnägel nicht entfernt und Feuchtespuren



19

Podest und kleine Stufenanlage vor Zugang zur Wohnung im EG, Haus 2
Rohröffnung, unverschlossen im Sockel der Stufenanlage
Angeschliffene Bewehrung - Rost




Rohre in Außenwänden und im Traufenbereich mit danebenliegenden Deckel bzw. offen




Leitungsverbindung vom Verbindungsbau im Keller zum Haus 2 - provisorisch eingehaust




5.4.2 Wohnung EG – Haus 2:

Eingang zur Wohnung im EG, Haus 2:
Flüssigkunststoff-Abdichtung des unebenen Übergangs zwischen Eingangspodest und Türstock der Eingangstüre
unfertig, keine Schwellenausbildung/Gitterrost etc. vorhanden






Oberer Abschluß bei Eingangstüre unfertiger Putzanschluss



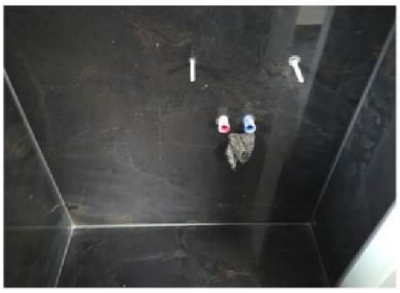
21

Sicherungskasten inkl. Beschriftung



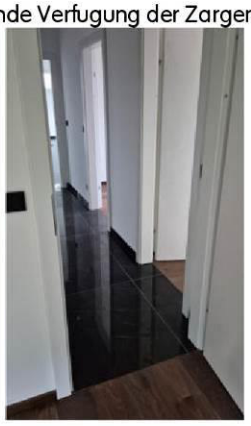
WC bei Eingang: Fehlende Sanitärgegenstände





Türzargen versetzt, fehlende Verfugung der Zargen zur Wand, Türblätter nicht eingehängt







22

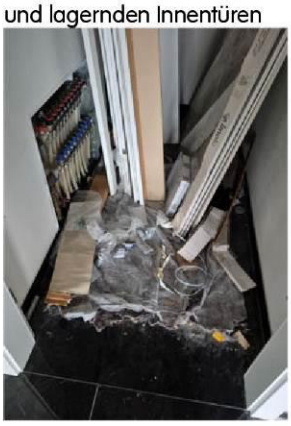
Fehlender Fugenverschluss und bucklige Wände



Wandvorsprung im Wohnraum - Sockelleisten fehlen

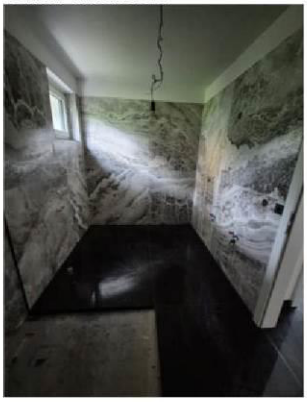


Abstellraum mit Heizungsverteiler (Abdeckung fehlt)
und lagernden Innentüren



23

Fehlende Duschtasse samt Duschkabine und anderer Sanitärgegenstände im Bad samt Armaturen




Rissbildungen zwischen Wand und Decke bzw. Stütze im Wohnraum




Sichtbares Deckenauflager

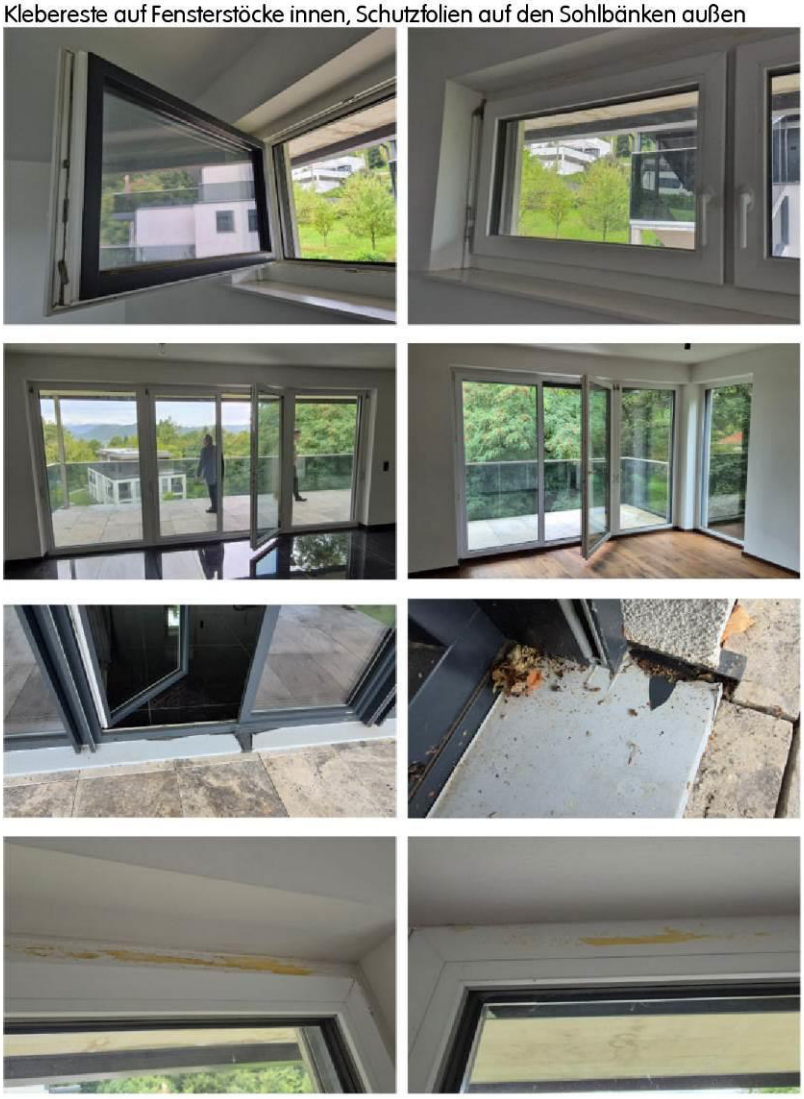


Fehlende Gehrungsschnitte und Eckanschlüsse bei Sockelleisten im Wohnraum




24

Fenster mit Fensterbrett innen fertig eingebaut
Klebereste auf Fensterstöcke innen, Schutzfolien auf den Sohlbänken außen



25

Sich von der Wand loslösende Sockelleisten (durch Feuchte) im Wohnraum





Nachbessern bei Sockelanschlüsse mit Malerei



Anschlüsse für Abwasch/Küche vorhanden



26

Balkon mit Steinplatten als Boden und vorgesetztem Glasgeländer:



Balkonglasgeländer-Abschluss - fehlende Blechanschlüsse/Abdeckungen bei Mauerbank im Westen











27

Geländer-Abschluss an der Längsseite mit Laub-Verschmutzungen bzw. fehlenden Abschluss und zu großer Spalt gem-OIB-RL



Geländer-Abschlüsse an der Nordostecke

Schlierenbildungen und fehlende Teile beim Geländerabschluß stirnseitig



28

Geländer-„Stoss" - „Fertigstellung"/Reparatur ist noch notwendig



Unfertiges Balkonbelagdetail/Anschluss an Stahlstütze





#

Versinterungen und Moosbildungen bei seitlichen Anschluss des oberen Balkons im Osten sowie stehendes Wasser in der Geländerkonstruktion







29

Untersichten der Balkonplatten mit (ehemaligen) Feuchtespuren stirnseitig und bei Betonrissen
Ev. noch vorhandene Undichtheiten des Balkons darüber



30

5.4.3 Wohnung UG – Haus 2:

Präambel:
Diese Wohnung wurde, ähnlich der Wohnung im Geschoß darüber, bis auf die Sanitärgegenstände samt Armaturen, innen fast fertiggestellt.
Nachdem sich zunächst offensichtlich Feuchte an den Innenwänden zeigte, hat man Trocknungsmaßnahmen eingeleitet, wovon die Bohrlöcher in den Böden zeugen.
In Folge, da man der (eindringenden) Feuchte nicht Herr wurde, wurden die unteren Gipskartonplatten und die Wärmedämmung der Innenwände entfernt.
Nun zeigt sich, dass das eindringende Wasser einige Zentimeter hoch auf der Bodenplatte steht und die gesamte Fußbodenkonstruktion erfasst hat.
Auch bei den verputzten Außenwänden ist zu sehen, dass der Innenputz Wasser gesaugt hat, was auch zum Loslösen von Sockelplatten etc. geführt hat.

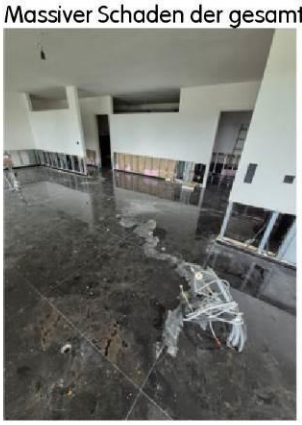
31

Eingangstür - unterer Abschluss zum Außenbereich nicht fertiggestellt
Offene seitliche Anbindungen ohne Abdichtungen etc.

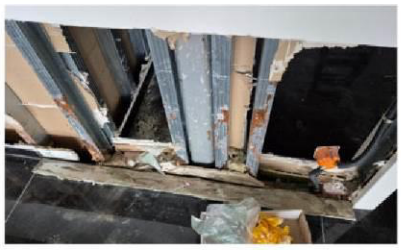


32

Zustand der Innenwände (unterer Teil der Gipskarton-Platten entfernt, angerostete Metallprofile etc.) durch vorhandenen Wassereintritt im Fußbodenaufbau Massiver Schaden der gesamten Konstruktionen





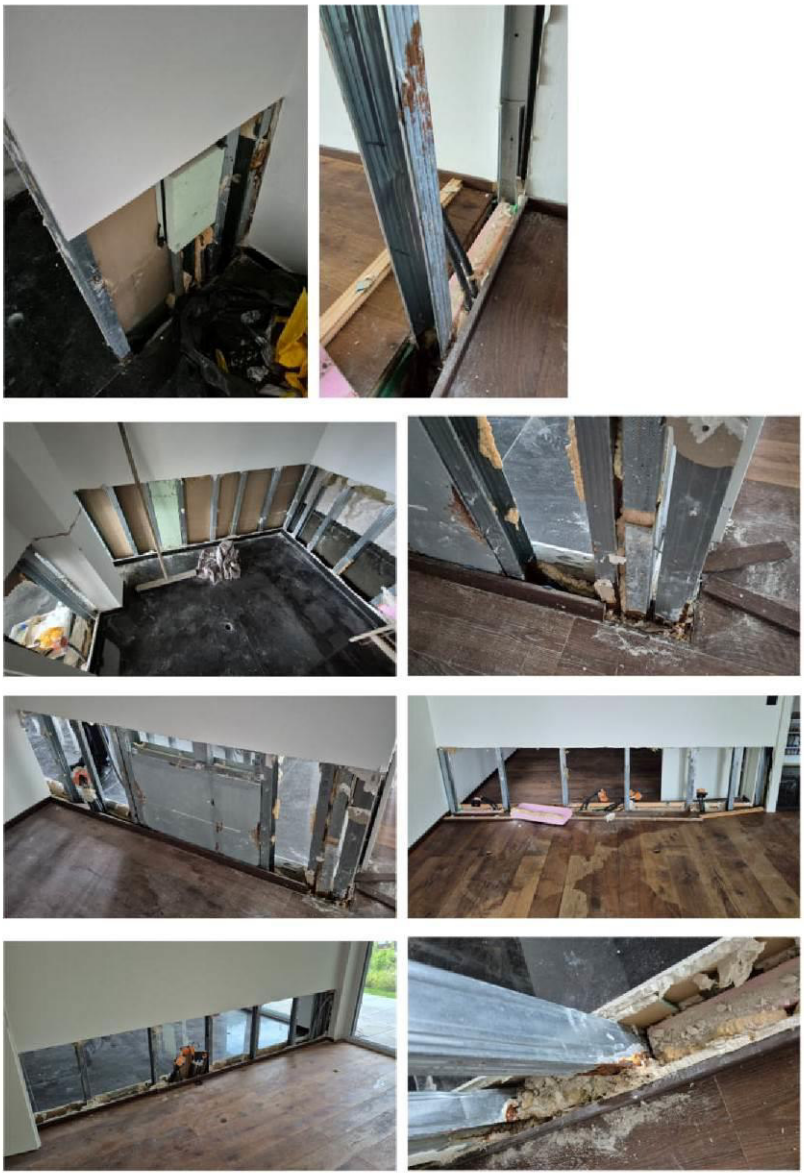








33



34

Stehendes Wasser auf der Rohdecke bzw. in der Fußbodenkonstruktion über die gesamte Wohnung verteilt



Feuchteschäden der bestehenden Böden samt Bohrungen für Trocknung



Durch Feuchte losgelöste Keramikplatten im Bad



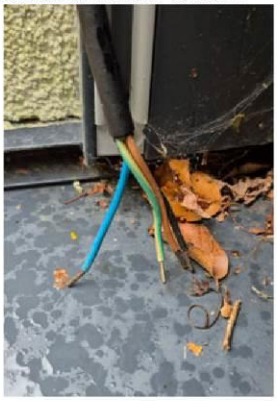
35

Durch Feuchte im Bodenaufbau losgelöste Sockelfliesen und Ausblühungen beim Putz der Außenwände im Wohnraum





Unfertige E-Installation der Raffstores bei allen Fenstern

36

Schutzfolie der Außensohlbänke und punktuelle Beschädigung dieser



Spalt bei oberen Türabschluss mit Schäden durch Feuchte am Sturz und Decke



37

(Ehemalige) Feuchtespuren bei Balkondecke (darüber) - Geländeranschluss







Anrostete Rinnen (Geländer)anschluss des oberen Balkons mit Wasseraustritte



SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner, Schanzelgasse 56, 8010 Graz

38

Beginnende Schädigung des Terrassenbelags durch stetige Benässung von oben



Fehlender Traufabschluss an die Fassade und unfertiger Abschluss der Terrasse











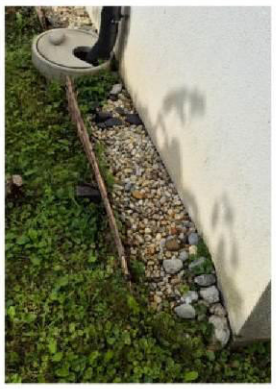


39

Unfertige Traufausbildungen sowie beginnden Vermossung durch falsche Sockelanschlüsse









40

Fehlausbildung des Sturzes oder falsche Höhe des Fensters sowie leicht vorstehende Raffstores-Verkleidungen mit möglichen Wassetreintritt in die Fugen





Schlierbidlungen durch unsaubere Geländerlösungen





41

5.4.4 Verbindungsbau zwischen Haus 1 und Haus 2:

Technikraum gemauert und verputzt mit Spalt zur Decke
fehlende Abschlusswinkel, unfertiger oberer Abschluss
Leitungsführungen teils unvollständig



42

Boden vor Technikraum von Feuchteeintritten gezeichnet
erkennbare Verpressungseinstiche beim Übergang zum Betonmauerwerk
Schwellen der Türen und Türblätter stark angerostet







43

Unisolierte Leitungen im Technikraum








Bohrloch (zum Ableiten von eingedrungenem Wasser) auf der untersten Ebene des Stiegenhauses Haus 1




44

Verpressungen und nachträgliche Abdichtungsmaßnahmen mit Flüssigkunststoff beim Übergang zum Betonmauerwerk






45

Unfertiges Glasgeländer (Abschluss) beim Stiegenhaus Haus 1





5.4.5 Tiefgarage unter Haus 1:



47






Regenentwässerungs-Leitungen des Flachdaches mit fehlendem Anfahrschutz




48

Wasserverdunstungsrinne ohne Abdichtung und Gitterrost (Stolpergefahr)




Rissbildungen in der Fahrbahn (fehlende oder zu wenig Bewehrung)






Beschädigung Belag bei Fugen (Aufschüsseln der Platte?)



SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner, Schanzelgasse 56, 8010 Graz

49

Triebwerksraum samt Schalt- und Aufzugstechnik - laut Liftfirma fertiggestellt



Brandmeldeanlage sowie Zählerkasten für alle Wohnungen
Funktion nicht prüfbar!





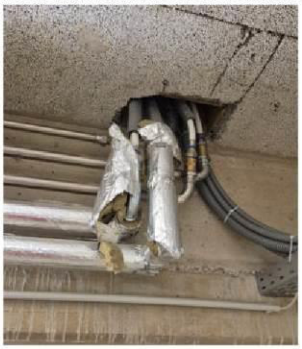
Unfertige Türsturz- und Türschwellensituation bei Türe in den Keller von außen bei Haus 1





50

Fehlende Brandschottausbildungen bei Leitungen zwischen Tiefgarage und Obergeschoße



51

5.4.6 Sonstige allgemeine Bauteile:

Brüstungsmauer über Verbindungstrakt mit Unterkonstruktion für Alucobond-Verkleidung gerichtet. Platten lagern auf dem Grundstück.








Teils offene und auch zu breite Fugen beim Blech-Anschluss an die verputzte Fassade




52

Deutliche (ehemalige?) Wasserspuren bei Vordächern



6.4.7 Haus 1

Augenscheinlicher Mangel bei der Südfassade-Vollwärmeschutz





Auch Mängel bei Dachabschlussverblechung (Schlierenbildungen)



Unfertige Wand und Sockelausbildung bei Garagenbaukörper Nord
Schäden bei Abdichtungen, Anschlüssen etc.





54







Sockel bei der Nordostseite/Ecke



SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner, Schanzelgasse 56, 8010 Graz

55

Löcher in Nordfassade



Schlierenbildungen bei Glasgeländer Terrassen/Balkone nordwestseitig





6. Gutachten:

Grundsätzlich ist allgemein festzuhalten, dass das befundete Bauvorhaben noch nicht fertiggestellt ist.
Es fehlen Sockelausbildungen beim Haus 1 und alle Alucobondverkleidungen an Fassaden und Brüstungen, wobei die Unterkonstruktionen fertig vorgerichtet und die Platten schon vor Ort sind.
Zudem ist der Autolift noch nicht in Betrieb gesetzt.
Weiters sind augenscheinliche Mängel bei der Südost-Fassade des Hauses 1 vorhanden und andere, kleinere Fertigstellungsarbeiten noch zu tätigen.
Insbesondere sind jedoch für die **Fertigstellungsmeldung an die Behörde** laut den Auflagen in den beiden Baubescheiden einige Atteste und Stellungnahmen notwendig, die noch nicht vorliegen und auszustellen sind. Einige wenige geforderte Stellungnahmen (z.B. Prüfungen von Gründungen und Lage von Leitungen) sind jedoch, ob des bereits gegebenen Bauzustands und mangels einer durchgeführten Befundung während der Bauzeit, kaum mehr (nur mit immensen technischen und finanziellen Aufwand) zu bekommen.
Alle anderen Mängel bzw. noch nicht fertig gestellte bauliche Maßnahmen und erforderliche Atteste sowie behördlich geforderte Maßnahmen etc. können aus dem nachfolgenden Maßnahmenkatalog bzw. aus der Kostenübersicht entnommen werden.

Beim Haus 2 ist die Abdichtung des Bauwerks so mangelhaft, dass die Fußbodenkonstruktion der untersten Wohnung und somit auch die auf der Bodenplatte aufgestellten Innenwände regelrecht „im Wasser stehen".
(Hang)Wasser dringt wahrscheinlich massiv über die Fuge zwischen Bodenplatte und aufgehenden Mauerwerk hangseitig ein, wobei die gesamte Südost- und Nordostseite des Hauses betroffen sein kann.
Ohne (zusätzliche) Abdichtungs-Maßnahmen an der Außenseite der hangseitigen Wände unter der Erde und kombiniert mit Verpressungen innen, sind diese gegebenen Mängel nicht behebbar.
Dadurch sind Abgrabungen mit Pölzungen hangseitig bis über den Fuß der Bodenplatte, Wegnahme der Treppenanlage und Pflasterungen und in Folge alle Wiedererrichtungen der baulichen Maßnahmen nach Herstellung einer neuen, vollflächigen Abdichtung außenseitig erforderlich.

Zusätzlich, da die eigentlichen Mängel an der Außenseite des Hauses im Hang nicht vollständig feststellbar sind, müssen vollflächige Verpressungen von Innen gemacht werden, was nur nach Wegnahme der gesamten (sowieso durchnässten) Fußbodenkonstruktion mit allen Leitungen etc. innen durchgeführt werden kann.
Weiters ist eine vollflächige Abdichtung innen samt aller Hochzüge am Boden erforderlich.
Ausdrücklich muss hier allerdings festgehalten werden, dass trotz dieser vorgeschlagenen Maßnahmen, keine Garantie für eine Dichtheit des Gebäudes in Folge gegeben werden kann.
Die eigentlichen Fehler bei der Errichtung können jetzt nur vermutet werden und erst nach Umsetzung der Maßnahmen außen können neue Schlüsse gezogen werden.

Die Ergebnisse und Bewertung sowie Aufstellung der Kosten der allgemeinen Teile für die beiden Wohnungen können nach Nutzwertanteilen den (beiden) Wohnungen zugeteilt werden.

6.1 Maßnahmenkatalog Wohnung EG-Haus 2:

Folgende Leistungen fehlen und sind noch herzustellen:

- Sanierung/Fertigstellung der Schwelle bei Eingangstüre
- Einhängen und Gangbarmachen aller Innentüren samt Fugenverschluss zu Wänden
- Gangbarmachen aller Außenabschlüsse samt Entfernen aller Schutzfolien
- Gangbarmachen aller Beschattungsanlagen
- Kontrolle der Fußbodenheizung.
- Kontrolle aller verlegten Elektroinstallationen (Erstellen eines E-Attests)
- Brandrauchmelder
- Fertigstellen von Wandbeschichtungen und sonstige Anstricharbeiten etc.
- Behebung der Mängel bei Sockelleisten (Gehrungsschnitte, Fugen etc.)
- Komplettierungsarbeiten HLS (Sanitärgegenstände und Armaturen)
- Geländerfertigstellung (Bleche, Ecken etc.)
- Deckensanierung Balkonplatten
- Putzausbesserungen und -reinigung außen
- Grobreinigung der gesamten Wohnung
- diverse Atteste etc.

6.2 Maßnahmenkatalog Wohnung UG:

Anmerkung:
Durch den massiven Wasserschaden ist der gesamte Innenausbau betroffen und komplett zu entfernen und nach der Behebung der Mängel, u.a. durch die allgemeinen Maßnahmen außen, wiederum neu herzustellen.
All diese erforderlichen Arbeiten wurden, da das gesamte Haus 2 betroffen, den allgemeinen Maßnahmen zugeordnet.

Folgende Leistungen sind daher gegeben:

- Herstellen aller Wände und Fußbodenaufbau inkl. Beläge neu samt horizontaler Abdichtung
- Neuherstellung der gesamten HKLS- und Elektroinstallation innen im Bodenaufbau
- Trocknungsmaßnahmen bei Außenwänden innen
- Sanierung/Fertigstellung der Schwelle bei Eingangstüre
- Liefern und Einbau aller Innentüren
- Gangbarmachen aller Außenabschlüsse samt Entfernen aller Schutzfolien
- Gangbarmachen aller Beschattungsanlagen
- Kontrolle der Fußbodenheizung samt Anschluss Elektro
- Brandrauchmelder
- Herstellen von Wandbeschichtungen und sonstige Anstricharbeiten etc.
- Komplettierungsarbeiten HLS (Sanitärgegenstände und Armaturen)
- Elektroinstallationen wie Überprüfung der Rohinstallationen, Komplettierungsarbeiten (Schalter, Steckdosen) sowie Komplettierung SAT/TV
- Terrassenfertigstellung (Abschlüsse etc.)
- Deckensanierung Balkonplatten
- Putzausbesserungen und -reinigung außen
- Grobreinigung der gesamten Wohnung
- diverse Atteste etc.

6.3 Maßnahmenkatalog allgemeine Arbeiten

Folgende Leistungen fehlen bei den allgemeinen Teilen der Anlage und sind noch herzustellen bzw. sind folgende Mängel zu beheben:

- Abdichtungsmaßnahmen beim Haus 2 außen:
  (Freilegen des Untergeschoß auf drei Seiten, Abbrechen der Außenstiege
  inkl. Abtransport und Entsorgung, Zwischenlagerung Geländer etc.
  Abbruch XPS-Platten inkl. Abtransport und Entsorgung
  Herstellen Vertikalisolierung neu
  Ergänzen der Außenanlagen und Herstellen einer neuen Außenstiege Ost und
  Wiedermontage der Geländer etc.)
- Abbruch der Gipskartonwände inkl. Abtransport und Entsorgung in der untersten Wohnung Haus 2
- Abbrechen des Fußbodenaufbaus inkl. Beläge inkl. Abtransport und Entsorgung in der untersten Wohnung Haus 2
- Verpressen der Wand- und Bodenanschlussfugen in der untersten Wohnung Haus 2
- Regenrinne/Abfallrohr bei Zugang Wohnung OG/Haus 2
- Nägel von Schalung aus Betonuntersicht entfernen
- Einhausung Zuleitung Heizung zwischen Technikraum und Haus 2
- Fertigstellen der Alucobondverkleidungen
- Fugenergänzungen bei diversen Blechanschlüssen an Fassaden
- Sanierung Südostfassade Haus 1
- Herstellen des Sockels/Sanierung an der Nordwestseite Haus 1
- Fertigstellen der Blechanschlüsse beim Stiegenhaus Haus 1
- Isolierung Heizungsleitungen im Technikraum
- Anfahrschutz von Regenrohren in der Tiefgarage
- Gitterrost in Verdunstungsrinne in der Tiefgarage
- Sanierung der Risse und Schäden am Boden in der Tiefgarage
- Fertigstellung Eingang Tiefgarage gartenseitig
- Herstellen fehlender Brandschotts
- Bezahlung Restbetrag Autolifterrichtung samt Prüfung Liftfunktion
- Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung
- Montage aller erforderlichen Beschilderungen gem. Baubescheide
- Atteste, Bescheinigungen und Stellungnahmen für Fertigstellungsanzeige
  (Bescheinigung des Bauführers, Blitzschutz- Elektro- Heizungs-, Glasattest,
  Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters, Bescheinigung über die Drainagierung,
  Dichtheitsbescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers hinsichtlich der
  Hauskanalanlagen, Bescheinigung über die ordnungsgemäße Ausführung der zusätzlichen
  Entwässerungsmulde entlang der östlichen Grundgrenze sowie über die Verbringung der
  Oberflächenwässer bzw. Meteorwässer, Bestätigung Überflurhydrant etc.)

- **Bescheinigung über die Gründung und der Lage von (unterirdischen) Leitungen ist nicht realistisch einschätzbar und daher nicht in den nachstehenden Kosten enthalten!**

60

6.4 Folgende **Kosten** sind für die Fertigstellungsmaßnahmen und die Behebung der Mängel noch gegeben bzw. sind zu erwarten:

6.4.1 Wohnung EG

6.4.1.1 Bauliche Maßnahmen:

Pos	Text/Beschreibung	EHP	Kosten
1	**Eingangstüre/Außenabschlüsse/Beschattungsanlagen** Antritt samt Anschlag Wohnungseingang etc. Gangbarmachen aller Außenabschlüsse samt Entfernen aller Schutzfolien etc. Gangbarmachen aller Beschattungsanlagen etc.	PA	netto ca. € 3.300,-- zuzüglich USt.
2	**Innentüren** Einhängen und Gangbarmachen aller Innentüren samt Fugenverschluss zu den Wänden etc.	PA	netto ca. € 900,-- zuzüglich USt.
3	**Fußbodenheizung** Kontrolle der Funktion, Testbetrieb etc.	PA	netto ca. € 800,-- zuzüglich USt.
4	**Elektroinstallationen** Kontrolle aller verlegten Elektroinstallationen samt Erstellen eines E-Attests, etw. Komplettierung SAT/TV etc.	PA	netto ca. € 2.500,-- zuzüglich USt.
5	**Maler- und Anstreicherarbeiten** (Fertigstellen von) Wandbeschichtungen und sonstige Anstricharbeiten etc.	PA	netto ca. € 7.000,-- zuzüglich USt.
6	**Fussbodenarbeiten** Behebung der Mängel bei Sockelleisten (Gehrungsschnitte, Fugen) etc.	PA	netto ca. € 1.400,-- zuzüglich USt.
7	**Sanitärinstallationen** Komplettierungsarbeiten (Sanitärgegenstände und Armaturen) etc.	PA	netto ca. € 21.000,-- zuzüglich USt.
8	**Schlosser-/Spenglerarbeiten** Fertigstellen des Geländers und der Abdeckbleche, Behebung von Mängel etc.	PA	netto ca. € 2.300,-- zuzüglich USt.
9	**Baumeisterarbeiten** Putzausbesserungen und -reinigung außen Reinigung und Anstrich von Betondeckenuntersichten etc.	PA	netto ca. € 3.700,-- zuzüglich USt.
10	**Diverses** Brandrauchmelder, Grobreinigung etc.	PA	netto ca. € 1.500,-- zuzüglich USt.

Kosten: **netto ca. € 44.400,--** zuzüglich USt.

61

6.4.1.2 Betreuung und Organisation:

1	Organisation, Betreuung der Arbeiten und Mängelbehebungen vor sowie Abnahme der Leistungen etc.	PA	netto ca. € 4.600,-- zuzüglich USt.

Kosten: **netto ca. € 4.600,--** zuzüglich USt.

6.4.1.3 Sicherheitsreserve:

Für Unvorhergesehenes (zB. zusätzliche notwendige Reparaturen etc.)
ca. 5% der geschätzten Sanierungs- und Fertigstellungskosten inkl. Betreuung:

Kosten: **netto ca. € 2.500,--** zuzüglich USt.

Gesamtkosten offene Leistungen sowie Mängelbegehungen Wohnung EG/Haus 2:

netto ca. € 51.500,-- zuzüglich USt.

6.4.2 Wohnung UG

6.4.2.1 Bauliche Maßnahmen:

Pos	Text/Beschreibung	EHP	Kosten
1	**Wiedererrichtungen Wände und Böden** Horizontalisolierung samt Hochzüge, Herstellen aller Wände und Fußbodenaufbau inkl. aller Beläge (Parkett und Fliesen) neu etc.	PA	netto ca. € 33.000,-- zuzüglich USt.
2	**Ergänzungen bei Fliesen- und Steinbelägen** Fehlende Platten ergänzen, Ausbesserungen etc.	PA	netto ca. € 3.100,-- zuzüglich USt
3	**HLS-Installationen Boden** (Wieder) Herstellen aller Installationen für Heizung (inkl. Fußbodenheizung) und Sanitär in den Bodenaufbauten etc.	PA	netto ca. € 7.400,-- zuzüglich USt.
4	**Elektro-Installationen Boden** (Wieder) Herstellen aller Installationen für Elektro in den Bodenaufbauten und Wänden etc.	PA	netto ca. € 7.700,-- zuzüglich USt.
5	**Trocknungsmaßnahmen** Trocknungsmaßnahmen bei den Innenputzflächen der Außenwände samt etw. Ausbesserungen etc.	PA	netto ca. € 4.100,-- zuzüglich USt.
6	**Eingangsbereich** Abdichten/Fertigstellung der Schwelle samt allen seitlichen Anschlüssen beim Eingangsbereich etc.	PA	netto ca. € 2.800,-- zuzüglich USt.

62

7	**Innentüren** Röhrenspantüren samt Holzzargen, fertig beschichtet, samt allen Beschlägen etc. Schiebetüren samt Schacht in GK-Wand etc.	PA	netto ca. € 3.700,-- zuzüglich USt.
8	**Außenabschlüsse/Beschattungsanlagen** Gangbarmachen aller Außenabschlüsse samt Entfernen aller Schutzfolien etc. Gangbarmachen/Anschließen aller Beschattungsanlagen etc.	PA	netto ca. € 3.300,-- zuzüglich USt.
9	**Malerei und Anstriche** Decken und Wandbeschichtungen, alle sonstigen Anstriche, Fugenausbildungen etc.	PA	netto ca. € 7.000,-- zuzüglich USt.
10	**Sanitärinstallationen** Komplettierungsarbeiten (Sanitärgegenstände und Armaturen) etc.	PA	netto ca. € 21.000,-- zuzüglich USt.
11	**Elektroinstallationen** Überprüfung der restlichen Installationen, Komplettierungsarbeiten (Schalter, Steckdosen) Komplettierung SAT/TV, E-Attest etc.	PA	netto ca. € 6.700,-- zuzüglich USt.
12	**Fertigstellung der Terrasse** Herstellen der Abschlüsse etc.	PA	netto ca. € 9.900,-- zuzüglich USt.
13	**Baumeisterarbeiten** Putzausbesserungen und -reinigung außen Reinigung und Anstrich von Betondeckenuntersichten etc.	PA	netto ca. € 6.900,-- zuzüglich USt.
14	**Diverses** Brandrauchmelder, Grobreinigung etc.	PA	netto ca. € 1.500,-- zuzüglich USt.

Kosten: **netto ca. € 111.200,--** zuzüglich USt.

6.4.2.2 Betreuung und Organisation:

1	Organisation, Betreuung der Arbeiten und Mängelbehebungen vor sowie Abnahme der Leistungen etc.	PA	netto ca. € 8.300,-- zuzüglich USt.

Kosten: **netto ca. € 8.300,--** zuzüglich USt.

6.4.2.3 Sicherheitsreserve:

Für Unvorhergesehenes (zB. zusätzliche Reparaturen etc.)
ca. 5% der geschätzten Sanierungs- und Fertigstellungskosten inkl. Betreuung:

Kosten: **netto ca. € 6.000,--** zuzüglich USt.

Gesamtkosten offene Leistungen sowie Mängelbegehungen Wohnung UG/Haus 2:

netto ca. € 125.500,-- zuzüglich USt.

63

6.4.3 Allgemeine Teile der Anlage

6.4.3.1 Bauliche Maßnahmen:

Pos	Text/Beschreibung	EHP	Kosten
1	**Abdichtungsmaßnahmen außen Haus 2** Freilegen des Untergeschoß auf drei Seiten, Abbrechen der Außenstiege inkl. Abtransport und Entsorgung, Zwischenlagerung Geländer etc. Abbruch XPS-Platten inkl. Abtransport und Entsorgung, Herstellen Vertikalisolierung neu Ergänzen der Außenanlagen und Herstellen einer neuen Außenstiege Ost und Wiedermontage der Geländer etc.	PA	netto ca. € 67.000,-- zuzüglich USt.
2	**Abbruch Innenwände und Bodenaufbau in Wohnung UG/Haus 2** Abbruch der Gipskartonwände inkl. Abtransport und Entsorgung Abbrechen des Fußbodenaufbaus inkl. Beläge inkl. Abtransport und Entsorgung Verpressen der Wand- und Bodenanschlussfugen hangseitige Wände etc.	PA	netto ca. € 23.000,-- zuzüglich USt.
3	**Regenrinne/Abfallrohr** bei Zugang Wohnung OG/Haus 2 etc.	PA	netto ca. € 1.200,-- zuzüglich USt.
4	**Nägel entfernen** von Schalung aus Betonuntersicht etc.	PA	netto ca. € 400,-- zuzüglich USt.
5	**Einhausung Zuleitung Heizung** zwischen Technikraum und Haus 2 etc.	PA	netto ca. € 700,-- zuzüglich USt.
6	**Alucobondverkleidungen** außen fertigstellen etc.	PA	netto ca. € 8.500,-- zuzüglich USt.
7	**Fugenergänzungen** bei diversen Blechanschlüssen an Fassaden etc.	PA	netto ca. € 300,-- zuzüglich USt.
8	**Südostfassade** Sanierung der Mängel Haus 1 etc.	PA	netto ca. € 19.500,-- zuzüglich USt.
9	**Herstellen des Sockels** bzw. Sanierung an der Nordwestseite Haus 1 etc.	PA	netto ca. € 17.100,-- zuzüglich USt.
10	**Blechanschlüsse** Fertigstellen dieser beim Stiegenhaus Haus 1 etc.	PA	netto ca. € 900,-- zuzüglich USt.
11	**Isolierung Heizungsleitungen** im Technikraum etc.	PA	netto ca. € 900,-- zuzüglich USt.
12	**Anfahrschutz von Regenrohren** in der Tiefgarage etc.	PA	netto ca. € 1.100,-- zuzüglich USt.
13	**Gitterrost Verdunstungsrinne** in der Tiefgarage etc.	PA	netto ca. € 5.200,-- zuzüglich USt.
14	**Sanierung von Rissen und Schäden** Boden in der Tiefgarage etc.	PA	netto ca. € 1.200,-- zuzüglich USt.

15	**Fertigstellung Eingang Tiefgarage** gartenseitig etc.	PA	netto ca. € 900,-- zuzüglich USt.
16	**Brandschotts** Herstellen von fehlenden Brandschotts etc.	PA	netto ca. € 800,-- zuzüglich USt.
17	**Blitzschutzanlage** Herstellen samt Attest etc.	PA	netto ca. € 9.500,-- zuzüglich USt.
18	**Restbetrag Lift** sowie alle Kennzeichnungen und Beschilderungen etc.	PA	netto ca. € 35.500,-- zuzüglich USt.
19	**Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung** samt Bescheinigung	PA	netto ca. € 2.800,-- zuzüglich USt.
20	**Diverses** Atteste, Bescheinigungen und Stellungnahmen, kleinere diverse Arbeiten, Grobreinigung etc.	PA	netto ca. € 19.500,-- zuzüglich USt.

Kosten: **netto ca.** € **216.000,--** zuzüglich USt.

6.4.3.2 Betreuung und Organisation:

1	Betreuung der Arbeiten und Mängelbehebungen vor sowie Abnahme der Leistungen etc.	PA	netto ca. € 9.500,-- zuzüglich USt.

Kosten: **netto ca.** € **9.500,--** zuzüglich USt.

6.4.3.3 Sicherheitsreserve:

Für Unvorhergesehenes (zB. zusätzliche Reparaturen etc.)
ca. 5% der geschätzten Sanierungs- und Fertigstellungskosten inkl. Betreuung:

Kosten: **netto ca.** € **11.500,--** zuzüglich USt.

Gesamtkosten offene Leistungen sowie Mängelbegehungen allgemeine Arbeiten:

netto ca. € **237.000,--** zuzüglich USt.

ZUSAMMENFASSUNG der KOSTEN:

Die notwendigen Kosten für die Behebung der gegebenen Mängel und für die Fertigstellung der Wohnungen im Inneren im UG und EG, Haus 2 Viktor-Zack-Weg 49/49a, 8045 Graz belaufen sich auf:

Wohnung EG:
rd. netto € 51.500,-- zuzüglich USt.

Wohnung UG:
rd. netto € 125.500,-- zuzüglich USt.

Die notwendigen Kosten für die Behebung von vorhandenen Mängel und für die Fertigstellung der allgemeinen Teile der Anlage Viktor-Zack-Weg 49/49a, 8045 Graz belaufen sich auf:

rd. netto € 237.000,-- zuzüglich USt.

Dieses Gutachten ist nur dazu bestimmt, den unter Punkt 1. angeführten Auftrag zu erläutern und zu erfüllen. Jede andere - mittelbare oder unmittelbare - Verwendung wird ausdrücklich ausgeschlossen bzw. ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet.
Das Gutachten unterliegt dem Urheberrecht und ist geistiges Eigentum des unterzeichnenden Sachverständigen.

Diese Stellungnahme basiert ausschließlich auf den angeführten Unterlagen und Grundlagen sowie auf die augenscheinlichen Besichtigungen der Anlage.
Soweit meine Schlussfolgerungen auf nicht selbst Beobachtetes beruhen, Angaben von Auskunftspersonen/Parteien der Bewertung und/oder Begründung zugrunde gelegt wurden, haften diese aus Eigenem für die Richtigkeit der gemachten Angaben.

Der Verfasser behält sich auch ausdrücklich vor, bei Vorliegen neuer oder ergänzender Unterlagen oder Erkenntnisse seine Befundaufnahme bzw. Gutachten zu ergänzen, abzuändern oder neu zu verfassen.

Grundsätzlich werden bei Kostenabschätzungen marktübliche Preise eingesetzt, jedoch aufgrund nicht beeinflussbarer Markt- und Ortssituationen sind Preisschwankungen jederzeit möglich.
Auf Grund dessen wird eine Haftung für die Kostenabschätzung ausdrücklich ausgeschlossen.

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



Graz, am 18.12.2025

SV Arch. Dipl.-Ing. Dr. techn. Georg Plankensteiner, Schanzelgasse 56, 8010 Graz

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1 **Ziel** dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes** von Wohnungseigentumsbeständen.

Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden **kann**; seine Ermittlung setzt daher voraus, dass ein Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung vorhanden ist. Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind vom Sachverständigen **objektiv** auszuwerten, wobei insbesondere auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse auf Seiten der Veräußerer oder der Erwerber nicht Bedacht genommen werden darf. Aus diesem Grund muss der schließlich bei der Veräußerung des Bewertungsobjektes tatsächlich erzielte Preis nicht dem mit diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen. Dieser Preis wird nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt, welche in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa durch persönliche Vorstellungen und Wünsche, Spekulationsabsichten, etc..

3.1.2 Die **Ermittlung** des Verkehrswertes hat nach einer anerkannten Methode in nachvollziehbarer Form zu erfolgen.

Dafür stehen grundsätzlich für das Bewertungsobjekt Eigentumswohnungen insbesondere das Ertragswert-, das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens wäre grundsätzlich nicht ungeeignet: Hier müsste der Bodenwert, der Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ermittelt und an Hand des Miteigentumsanteils als Bruchteil des Gesamtsachwerts errechnet werden. Dabei würde ein Ergebnis erzielt, das zunächst in keiner Weise auf die Besonderheiten des Teilmarktes „Eigentumswohnung“ Bedacht nimmt. Die Preisbildung von Eigentumswohnungen weist eine große Abhängigkeit auf von Wohnfläche, dem Ersterwerb bzw. Wiederverkaufsfall, dem Vorhandensein von PKW-Abstellplätzen, vom Wohnungsalter, dem Geschoss, der Ausstattung, der Lage, der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, dem wirtschaftlichen und sozialen Umfeld, etc.. Zur Berücksichtigung all dieser Um-

stände müssten bei der Anpassung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert Zu- oder Abschläge vorgenommen werden, deren Darstellung in nachvollziehbarer Weise nicht gewährleistet wäre.

3.1.3 Das **Vergleichswertverfahren** setzt das Vorliegen ausreichender Vergleichspreise voraus, welche bei Veräußerung vergleichbarer Objekte (d.h. im vorliegenden Fall von Eigentumswohnungen) in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag und in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt tatsächlich erzielt wurden. Unter diesen Voraussetzungen, welche naturgemäß sorgfältig geprüft werden müssen und welche die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsobjekte reduzieren, führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert, weil sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Die mit allen Problemen der Nachvollziehbarkeit behaftete Nachkontrolle des ermittelten Ertrags- oder Sachwertes kann in aller Regel entfallen, sofern bei einem erforderlichen indirekten Preisvergleich die Einflüsse der wertbestimmenden Merkmale (siehe oben **3.1.2**) entsprechend berücksichtigt wurden und nicht eine Anpassung auf Grund außergewöhnlicher, diskontinuierlicher Vorgänge am Markt letztlich doch eine Kontrolle erforderlich machen.

3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Vergleichswertverfahren.

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Vergleichswert

Vom Sachverständigen konnten nur eingeschränkt Vergleichspreise für Wohnungen in Wohnhausanlagen in unmittelbarer Nähe und in entsprechender Lage erhoben werden.

Als aussagekräftigste Vergleichspreise können die Verkaufspreise der vorliegenden Kaufverträge der bereits verkauften Wohnungen auf derselben Liegenschaft herangezogen werden.

Die Wohnung 1 wurde im Oktober 2014 samt den PKW Abstellplätzen 5 und 6 zu einem Endverbraucherpreis von € 329.460,-- verkauft. Die Wohnung 2 wurde im Dezember 2014 zu einem Bruttopreis inklusive 20% Umsatzsteuer von € 290.400,-- verkauft. Die Wohnung 3 wurde im Dezember 2015 samt den PKW Abstellplätzen 9 und 10 zu einem Endverbraucherpreis von € 622.500,-- verkauft. Die Wohnung 3a wurde im Februar 2015 samt dem PKW Abstellplatz 8 zu einem Endverbraucherpreis von € 380.000,-- verkauft.

Um vergleichbare Wohnungspreise zu erhalten, wurden aus den Pauschalpreisen die Tiefgaragenplätze unter Berücksichtigung der Lage, der je Wohnung gegebenen Parkmöglichkeiten und der erschwerten Parkmöglichkeit auf öffentlichen Verkehrsflächen zu einem Preis von € 22.000,-- je Platz herausgerechnet.

Die Endverbraucherpreise lagen daher ca. zwischen € 3.200,-- und € 4.700,-- je m².

Da die Kaufvorgänge zu unterschiedlichen Zeitpunkten stattgefunden hatten, wurden die Preise entsprechend der im Immobilienpreisspiegel ermittelten Preisveränderungen auf den Bewertungsstichtag valorisiert.

Unter Berücksichtigung der Lage am Grundstück, der Stockwerkslage, der Ausrichtung, der Ausstattung, der Größe, der Grundrisskonfiguration und der Abnutzung der allgemeinen Teile wurde der Vergleichswert je m² Nutzfläche für die Wohnung 1a mit rund € 5.190,-- und für die Wohnung 2a mit rund € 5.750,-- ermittelt.

Bewertungsgegenstand Top 1a

Top	Nutzfläche	Kaufdatum	Kaufpreis Verbraucher je m²	Jahre seit Kauf 03.09.2025	ANPASSUNGSFAKTOREN Valorisierung	Lage am Grund-stück	Geschoss	Größe	Anpassung Gesamt	Kaufpreis Verbraucher je m² angepasst
1	79,22	06.10.2014	3.603	10,92	62%	3%	-15%	-5%	**45%**	**5.225**
2	83,49	04.12.2014	3.217	10,76	61%	3%	-15%	-5%	**44%**	**4.633**
3	126,58	15.12.2015	4.570	9,73	53%	3%	-20%	3%	**39%**	**6.353**
3a	75,43	11.02.2015	4.746	10,57	59%	0%	-20%	-5%	**34%**	**6.360**

Mittelwert		**5.643**
Abschlag wegen Abnutzung der allgemeinen Teile	-8%	-451
Vergleichswert		5.191
Vergleichswert (gerundet)		**5.190**

Bewertungsgegenstand Top 2a

Top	Nutzfläche	Kaufdatum	Kaufpreis Verbraucher je m²	Jahre seit Kauf 03.09.2025	ANPASSUNGSFAKTOREN Valorisierung	Straßen-lage	Geschoss	Größe	Anpassung Gesamt	Kaufpreis Verbraucher je m² angepasst
1	79,22	06.10.2014	3.603	10,92	62%	3%	0%	-5%	**60%**	**5.765**
2	83,49	04.12.2014	3.217	10,76	61%	3%	0%	-5%	**59%**	**5.116**
3	126,58	15.12.2015	4.570	9,73	53%	3%	-5%	3%	**54%**	**7.038**
3a	75,43	11.02.2015	4.746	10,57	59%	0%	-5%	-5%	**49%**	**7.072**

Mittelwert		**6.248**
Abschlag wegen Abnutzung der allgemeinen Teile	-8%	-500
Vergleichswert		5.748
Vergleichswert (gerundet)		**5.750**

Die Zuordnung der Sanierungskosten zwischen den einzelnen Wohnungseigentumsbeständen erfolgte aus technischer Sicht. Eine wohnungseigentumsrechtlich abschließende Zuteilung kann durch den Sachverständigen nicht erfolgen und es kann in der Realität daher zu einer abweichenden Zuteilung der Sanierungskosten kommen.

Wohnung 1a

Vergleichswert mängelfrei und bezugsfertig		
117,96 m² x € 5.190,-- je m²	€	612.212,--
abzgl. anteilige Fertigstellungs- und Sanierungskosten für die allgemeinen Teile		
€ 237.000,00 x 1,2 x 17,49 %	€	- 49.742,--
abzgl. anteilige Fertigstellungs- und Sanierungskosten für die Wohnung		
€ 125.500,00 x 1,2	€	- 150.600,--
Vergleichswert Wohnung 1a im aktuellen Zustand	**€**	**411.870,--**

Wohnung 2a

Vergleichswert mängelfrei und bezugsfertig		
111,24 m² x € 5.750,-- je m²	€	639.630,--
abzgl. anteilige Fertigstellungs- und Sanierungskosten		
für die allgemeinen Teile		
€ 237.000,00 x 1,2 x 13,92%	€	- 39.588,--
abzgl. anteilige Fertigstellungs- und Sanierungskosten		
für die Wohnung		
€ 51.500,00 x 1,2	€	- 61.800,--
Vergleichswert Wohnung 2a im aktuellen Zustand	**€**	**538.242,--**

TG-KFZ-Stellplatz 1

Vergleichswert mängelfrei und bezugsfertig	€	27.000,--
abzgl. anteilige Fertigstellungs- und Sanierungskosten		
für die allgemeinen Teile		
€ 237.000,00 x 1,2 x 1,27%	€	-3.612,--
Vergleichswert TG-KFZ-Stellpl. 1 im aktuellen Zustand	**€**	**23.388,--**

TG-KFZ-Stellplatz 2

Vergleichswert mängelfrei und bezugsfertig	€	27.000,--
abzgl. anteilige Fertigstellungs- und Sanierungskosten		
für die allgemeinen Teile		
€ 237.000,00 x 1,2 x 1,04%	€	-2.958,--
Vergleichswert TG-KFZ-Stellpl. 2 im aktuellen Zustand	**€**	**24.042,--**

TG-KFZ-Stellplatz 3

Vergleichswert mängelfrei und bezugsfertig	€	27.000,--
abzgl. anteilige Fertigstellungs- und Sanierungskosten		
für die allgemeinen Teile		
€ 237.000,00 x 1,2 x 1,04%	€	-2.958,--
Vergleichswert TG-KFZ-Stellpl. 3 im aktuellen Zustand	**€**	**24.042,--**

TG-KFZ-Stellplatz 11

Vergleichswert mängelfrei und bezugsfertig	€	35.000,--
abzgl. anteilige Fertigstellungs- und Sanierungskosten für die allgemeinen Teile		
€ 237.000,00 x 1,2 x 1,61%	€	-4.579,--
Vergleichswert TG-KFZ-Stellpl. 11 im aktuellen Zustand	**€**	**30.421,--**

TG-KFZ-Stellplatz 12

Vergleichswert mängelfrei und bezugsfertig	€	27.000,--
abzgl. anteilige Fertigstellungs- und Sanierungskosten für die allgemeinen Teile		
€ 237.000,00 x 1,2 x 1,04%	€	-2.958,--
Vergleichswert TG-KFZ-Stellpl. 12 im aktuellen Zustand	**€**	**24.042,--**

3.3.2 Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.
Da die Vergleichswerte rein objektiv aus den ermittelten Vergleichspreisen abzüglich der Sanierungskosten abgeleitet wurden, ist für die Fertigstellung der Bestandseinheiten zusätzlich ein Risikoabschlag in Ansatz zu bringen, da zum Bewertungsstichtag bauliche Mängel vorhanden waren und damit gegenüber einer mängelfrei errichteten Liegenschaft zusätzliche Unsicherheiten hinsichtlich einer mangelfreien Behebung in der Regel von einem potenziellen Erwerber berücksichtigt werden.
Dieser Abschlag wird als Prozentsatz der jeweiligen anteiligen Fertigstellungs- und Sanierungskosten in Ansatz gebracht.

Wie von DI Dr. Plankensteiner auf der Seite 59 seines Gutachten hingewiesen, kann die Bescheinigung der ordnungsgemäßen Gründung nicht mehr seriös erbracht werden bzw. können die Kosten für eine Bescheinigung

nicht realistisch eingeschätzt werden. Die rechtliche Frage, wie sich dieser Umstand auf eine baurechtliche Benützungsbewilligung bzw. fehlerfreie Fertigstellungsanzeige auswirkt, kann vom Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden. Nachdem die Anlage offensichtlich seit mehreren Jahre bewohnt wird und die Benützung von der Behörde nicht untersagt wurde, erfolgte die Bewertung unter der fiktiven rechtlichen Annahme, dass die Benützung für die Wohnungen und die Tiefgarage nicht untersagt wird. Aufgrund der Eigenheit des Mangels kann ein möglicher dahingehender Wertabschlag mangels seriöser Einschätzung von Schadenswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe nicht fachgerecht vorgenommen werden kann.

Ein dahingehender zusätzlicher Risikoabschlag liegt daher im subjektiven Ermessen des jeweiligen Erwerbers und wurde beim ausgewiesenen Verkehrswert noch nicht berücksichtigt.

Vergleichswert Wohnung 1a im aktuellen Zustand	€	411.870,--
abzgl. -40% x (49.742,00+ -150.600,00)	€	-80.137,--
Verkehrswert W 1a	**€**	**331.733,--**

Vergleichswert Wohnung 2a im aktuellen Zustand	€	538.242,--
abzgl. -30% x (39.588,00 + 61.800,00)	€	-30.416,--
Verkehrswert W 2a	**€**	**507.826,--**

Vergleichswert TG-KFZ-Stellplatz 1 im aktuellen Zustand	€	23.388,--
abzgl. -30% x 3.612,00	€	-1.084,--
Verkehrswert TG-KFZ-Stellplatz 1	**€**	**22.304,--**

Vergleichswert TG-KFZ-Stellplatz 2 im aktuellen Zustand	€	24.042,--
abzgl. -30% x 2.958,00	€	-887,--
Verkehrswert TG-KFZ-Stellplatz 2	**€**	**23.155,--**

Vergleichswert TG-KFZ-Stellplatz 3 im aktuellen Zustand	€	24.042,--
abzgl. -30% x 2.958,00	€	-887,--
Verkehrswert TG-KFZ-Stellplatz 3	**€**	**23.155,--**

Vergleichswert TG-KFZ-Stellplatz 11 im aktuellen Zustand	€	30.421,--
abzgl. -30% x 4.579,00	€	-1.374,--
Verkehrswert TG-KFZ-Stellplatz 11	**€**	**29.047,--**

Vergleichswert TG-KFZ-Stellplatz 12 im aktuellen Zustand	€	24.042,--
abzgl. -30% x 2.958,00	€	-887,--
Verkehrswert TG-KFZ-Stellplatz 12	**€**	**23.155,--**

Verkehrswert W 1a (gerundet)	**€**	**332.000,--**
Verkehrswert W 2a (gerundet)	**€**	**508.000,--**
Verkehrswert TG-KFZ-Stellplatz 1 (gerundet)	**€**	**22.300,--**
Verkehrswert TG-KFZ-Stellplatz 2 (gerundet)	**€**	**23.200,--**
Verkehrswert TG-KFZ-Stellplatz 3 (gerundet)	**€**	**23.200,--**
Verkehrswert TG-KFZ-Stellplatz 11 (gerundet)	**€**	**29.000,--**
Verkehrswert TG-KFZ-Stellplatz 12 (gerundet)	**€**	**23.200,--**

3.4 Zubehör

Es war zur Zeitpunkt der Befundaufnahme kein Zubehör vorhanden.

Zeitwert Zubehör **€** **0,--**

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Graz, 22. Dezember 2025



Mag. Thomas Praschinger, MSc
(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)