



Die Sachverständigen.

DI ANTON WALLNER

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

Tel: 0316 / 673276-0, Fax 0316 / 673276 - 430
Mobil: 0664 / 5354333

Email: anton.wallner@wallner-schemitsch.at

An das
Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

EXEKUTIONSSACHE
NOCERE Immobilien GmbH
Rene Schaden
GZ 244 E 151/25, BG Graz-Ost

Betreibende Partei: **Raiffeisenbank Kalsdorf-Lieboch-Stainz eGen**
8051 Lieboch, Packerstraße 131

vertreten durch: Kohlfürst Rechtsanwalts GmbH
8046 Graz, St. Veiter Straße 99

1. Verpflichtete Partei: **NOCERE Immobilien GmbH**
8010 Graz, Wielandgasse 14-16

2. Verpflichtete Partei: **Rene Schaden**
8010 Graz, Wielandgasse 14/B5

Wegen: EUR 368.201,08 s.A.

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes
der Liegenschaft

GB 63106 Jakomini; EZ 488 hiervon je 65/695 Anteile (B-LNR 46)
8010 Graz, Schönaugürtel 70 W3
BG Graz-Ost

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Beschluss des BG Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27 zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft (Eigentumswohnung) 8010 Graz, Schönaugürtel 70, B-LNR. 46, (Wohnungseigentum an W 3).

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird auf Grund der Besichtigung am 23.03.2026 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herren **DI Anton Wallner**, 8051 Graz, Wiener Straße 180, unter Mitwirkung von Herren Jakob Wallner, MSc durchgeführt.

An der Befundaufnahme hat weiters der Gerichtsvollzieher Herr Riedl teilgenommen.

1.3 Liegenschaften:

GB 63106 Jakomini

EZ 488

Bezirksgericht Graz-Ost

8010 Graz, Schönaugürtel 70

65/695 Anteile

1.4 Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 63106 Jakomini EINLAGEZAHL 488
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 46 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 18337/2025
 Zu Gst 948/1: mit westl und östl Mauer
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
948/1	GST-Fläche	364	
	Bauf.(10)	268	
	Bauf.(20)	96	Schönaugürtel 70

Legende:
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
 1 a gelöscht
 ***** B *****

46 ANTEIL: 65/695
 NOCERE Immobilien GmbH (FN 507050m)
 ADR: Wielandgasse 14/-16B4, Graz 8010
 a 22544/1984 11594/2019 Wohnungseigentum an W 3
 b 17584/2023 IM RANG 4501/2023 Kaufvertrag 2023-03-21 Eigentumsrecht
 ***** C *****

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

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

- Anordnung zur Schätzung
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan der Stadt Graz
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen beim ZT Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM 1802 Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Fotodokumentation
- Besichtigung an Ort und Stelle

Insbesondere wurden folgende Unterlagen in Urkundensammlung durch den Sachverständigen erhoben:

- Kaufvertrag vom 21.03.2023
- Parifizierungsgutachten vom 08.08.2017 samt Planbeilage

Weiters wurden folgende Unterlagen Seitens der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:

- Vorschreibung W3
- Stand Reperaturrücklage der Gesamtanlage
- Energieausweis
- Kreditvertrag Fassadensanierung und Balkonherstellung
- Fertigstellungsmeldung Fassade & Balkon

2.1.2 Bewertungsstichtag

23.03.2026

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß Grundbuchsabfrage besteht die EZ 488 eingeschränkt auf die Laufnummern B-LNR 46 aus nachstehendem Grundstück:

KATASTRALGEMEINDE 63106 Jakomini EINLAGEZAHL 488
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 46 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 18337/2025

Zu Gst 948/1: mit westl und östl Mauer

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
948/1	GST-Fläche	364	
	Bauf.(10)	268	
	Bauf.(20)	96	Schönaugürtel 70

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

46 ANTEIL: 65/695

NOCERE Immobilien GmbH (FN 507050m)

ADR: Wielandgasse 14/-16B4, Graz 8010

a 22544/1984 11594/2019 Wohnungseigentum an W 3

b 17584/2023 IM RANG 4501/2023 Kaufvertrag 2023-03-21 Eigentumsrecht

***** C *****

52 auf Anteil B-LNR 46

b 15571/2024 IM RANG 17585/2023 Pfandurkunde 2023-05-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 225.000,--

für Raiffeisenbank Kalsdorf-Lieboch-Stainz eGen (FN 52533f)

c 12889/2025 Darlehensklage

(11 Cg 126/25k, Landesgericht für ZRS Graz)

d 18337/2025 Zwangsversteigerung in LNR 62

53 auf Anteil B-LNR 46

a 953/2024 Bedingter Zahlungsbefehl 2023-11-13

PFANDRECHT vollstr EUR 29.100,00

daraus je

11,08 % Z ab 2023-06-15 bis 2023-06-30

12,58 % Z ab 2023-07-01 bis 2023-12-31

13,08 % Z ab 2024-01-01 bis 2024-01-30

13,08 % Z ab 2024-01-31

4,00 % ZZ seit 2023-11-20

Kosten EUR 1.816,56 samt 4,00 % Z seit 2023-11-13

Antragskosten EUR 1.619,94

für AS Altered Value GmbH (FN 516344f)

(240 E 351/24f - BG Graz-Ost)

b 953/2024 5023/2024 Simultan haftende Liegenschaften

- EZ 1027 KG 63103 Geidorf
 EZ 51 KG 63106 Jakomini
 EZ 488 KG 63106 Jakomini
 EZ 1589 KG 63106 Jakomini
 EZ 2043 KG 63106 Jakomini
 EZ 436 KG 63106 Jakomini
 EZ 1982 KG 63248 Lebern
 EZ 1093 KG 63104 Lend
 EZ 1033 KG 63104 Lend
 EZ 1078 KG 63104 Lend
 EZ 333 KG 63105 Gries
 EZ 400 KG 63105 Gries
 EZ 435 KG 63125 Webling
 EZ 167 KG 63107 Algersdorf
 EZ 403 KG 68266 Weiz
 EZ 1117 KG 68266 Weiz
 EZ 108 KG 62111 Feldbach
- 54 auf Anteil B-LNR 46
 a 6384/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (212 C 89/24i)
- 55 auf Anteil B-LNR 46
 a 11558/2024 Zahlungsbefehl 2024-04-23
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.383,10
 darin enthalten EUR 123,10 an Nebenforderung,
 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 06.09.2024,
 Antragskosten EUR 323,-- für
 WEG Krausgasse 30, EZ 167 KG 63107 Algersdorf
 (240 E 3998/24d)
- b 11558/2024 Simultanhaftung mit
 EZ 1948 1027 je KG 63103 Geidorf
 EZ 51 1589 2043 436 je ds KG
 EZ 1982 KG 63248 Lebern
 EZ 965 KG 63203 Attendorf
 EZ 742 KG 63113 Liebenau
 EZ 1294 KG 63102 St. Leonhard
 EZ 1093 1033 585 1078 je KG 63104 Lend
 EZ 333 2236 400 je KG 63105 Gries
 EZ 435 KG 63125 Webling
 EZ 167 KG 63107 Algersdorf
 EZ 403 1117 je KG 68266 Weiz
 EZ 108 KG 62111 Feldbach
- 56 auf Anteil B-LNR 46
 a 12436/2024 Pfandurkunde 2024-09-02
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.000,--
 für Josip Franjic geb 1999-03-19
- 58 auf Anteil B-LNR 46
 a 1501/2025 Beschluss 2025-02-13
 PFANDRECHT vollstr EUR 197.422,05
 samt 11,5 % Z aus EUR 197.422,05 seit 2024-08-01
 bei vierteljährlicher Kapitalisierung, Kosten EUR 7.809,55,
 Antragskosten EUR 4.459,14 für
 Raiffeisenbank Mureck eGen (FN 54019s)
 (244 E 14/25b)
- b 1501/2025 Simultanhaftung mit
 EZ 1948 1027 je KG 63103 Geidorf
 EZ 51 1589 2043 436 je ds KG
 EZ 1982 KG 63248 Lebern
 EZ 742 KG 63113 Liebenau
 EZ 965 KG 63203 Attendorf
 EZ 1078 1093 1033 585 je KG 63104 Lend

- EZ 333 2236 400 je KG 63105 Gries
 EZ 435 KG 63125 Webling
 EZ 167 KG 63107 Algersdorf
 EZ 403 1117 je KG 68266 Weiz
 EZ 108 KG 62111 Feldbach
- 59 auf Anteil B-LNR 46
 a 13944/2025 Beschluss 2025-09-25
 PFANDRECHT vollstr EUR 12.393,11
 darin enthalten EUR 175,-- an Nebenforderung,
 Zinsen u Kosten lt Beschluss 2025-09-25,
 Antragskosten EUR 940,54 für
 LM Haustechnik Mst. Manfred Lamprecht
 (240 E 4296/25d)
- b 7098/2025 16248/2025 Simultanhaftung mit
 EZ 1027 je KG 63103 Geidorf
 EZ 51 488 1589 2043 436 je KG 63106 Jakomini
 EZ 1982 KG 63248 Lebern
 EZ 742 KG 63113 Liebenau
 EZ 965 KG 63203 Attendorf
 EZ 1078 1093 je ds KG
 EZ 333 2236 400 je KG 63105 Gries
 EZ 435 KG 63125 Webling
 EZ 167 KG 63107 Algersdorf
 EZ 403 1117 je KG 68266 Weiz
 EZ 108 KG 62111 Feldbach
- 60 auf Anteil B-LNR 46
 a 14120/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (255 C 265/25i)
- 61 auf Anteil B-LNR 46
 a 17041/2025 (Entscheidendes Gericht BG Graz-West - 8698/2025)
 Beschluss 2025-10-29
 PFANDRECHT vollstr EUR 6.498,20
 samt Anhang lt Beschluss 2025-10-29 für
 WEG Krausg. 30, EZ 167 KG 63107
 (311 E 55/25d)
- b 17041/2025 (Entscheidendes Gericht BG Graz-West - 8698/2025)
 Simultan haftende Liegenschaften EZ 965 KG 63203 Attendorf
 EZ 1033 1078 1093 je KG 63104 Lend
 EZ 2236 KG 63105 Gries
 EZ 51 436 488 2043 je KG 63106 Jakomini
 EZ 435 KG 63125 Webling
 EZ 1027 KG 63103 Geidorf
 EZ 742 KG 63113 Liebenau
 EZ 1982 KG 63248 Lebern
 EZ 403 1117 je KG 68266 Weiz
 EZ 108 KG 62111 Feldbach
- 62 auf Anteil B-LNR 46
 a 18337/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 368.201,08 s.A. für
 Raiffeisenbank Kalsdorf-Lieboch-Stainz eGen
 (244 E 151/25z)
- b 18337/2025 Pfandrecht/Klagsanmerkung in LNR 52

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Anmerkungen:

Auf die eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen, diese haben bei der Bewertung keine Berücksichtigung erfahren.

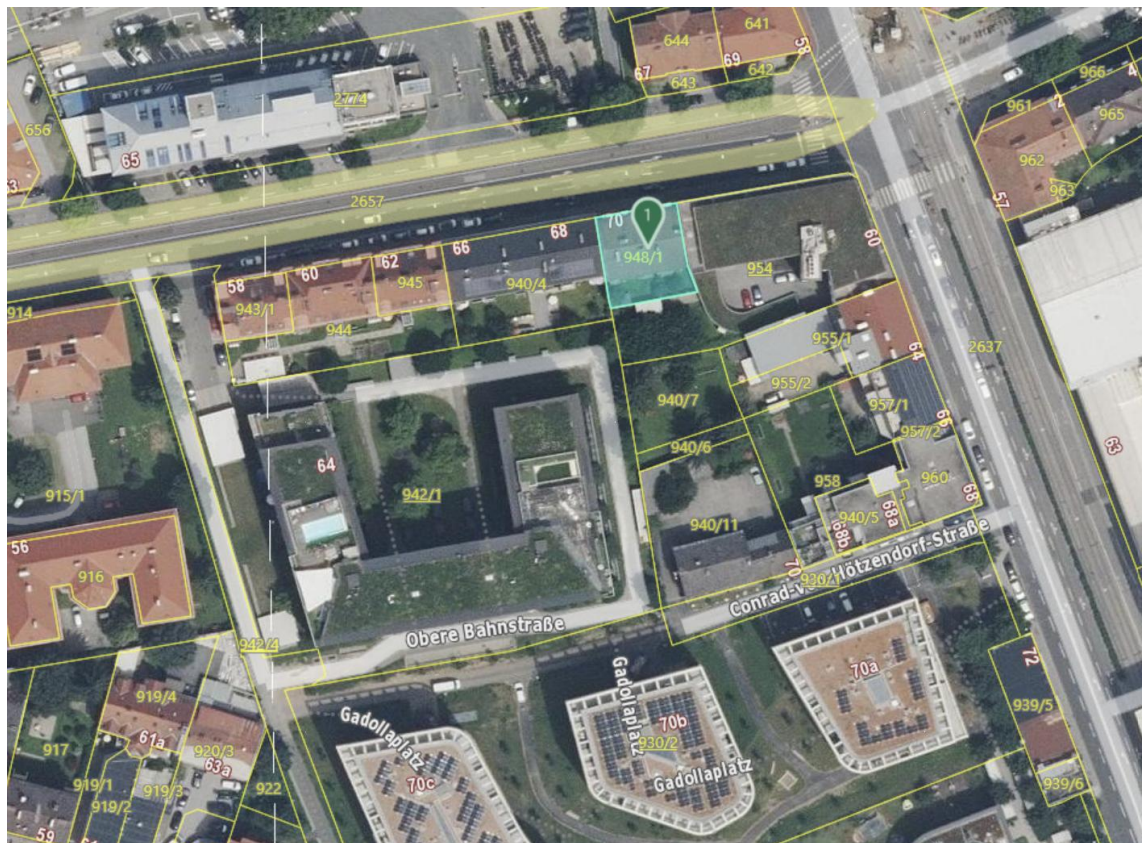
Darüber hinaus ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

2.2.2 Einheitswert

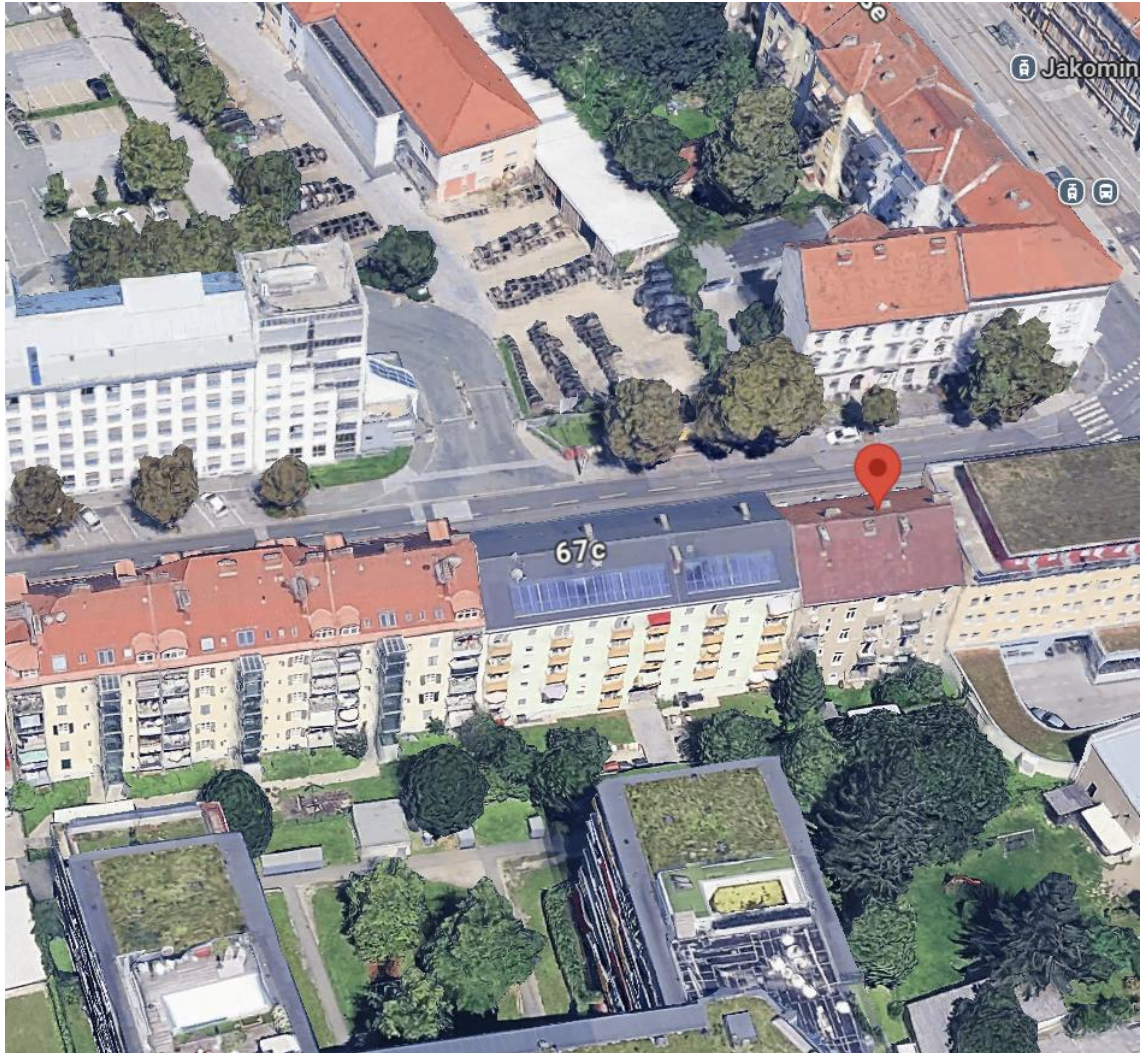
Zum Einheitswert wurden keine Erhebungen durchgeführt. Dieser ist für die Bewertung nicht von Relevanz.

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet die Wohnung W3 im 1. Obergeschoss der Liegenschaft Schönaugürtel 70.



© GIS Steiermark, Jahr 2026



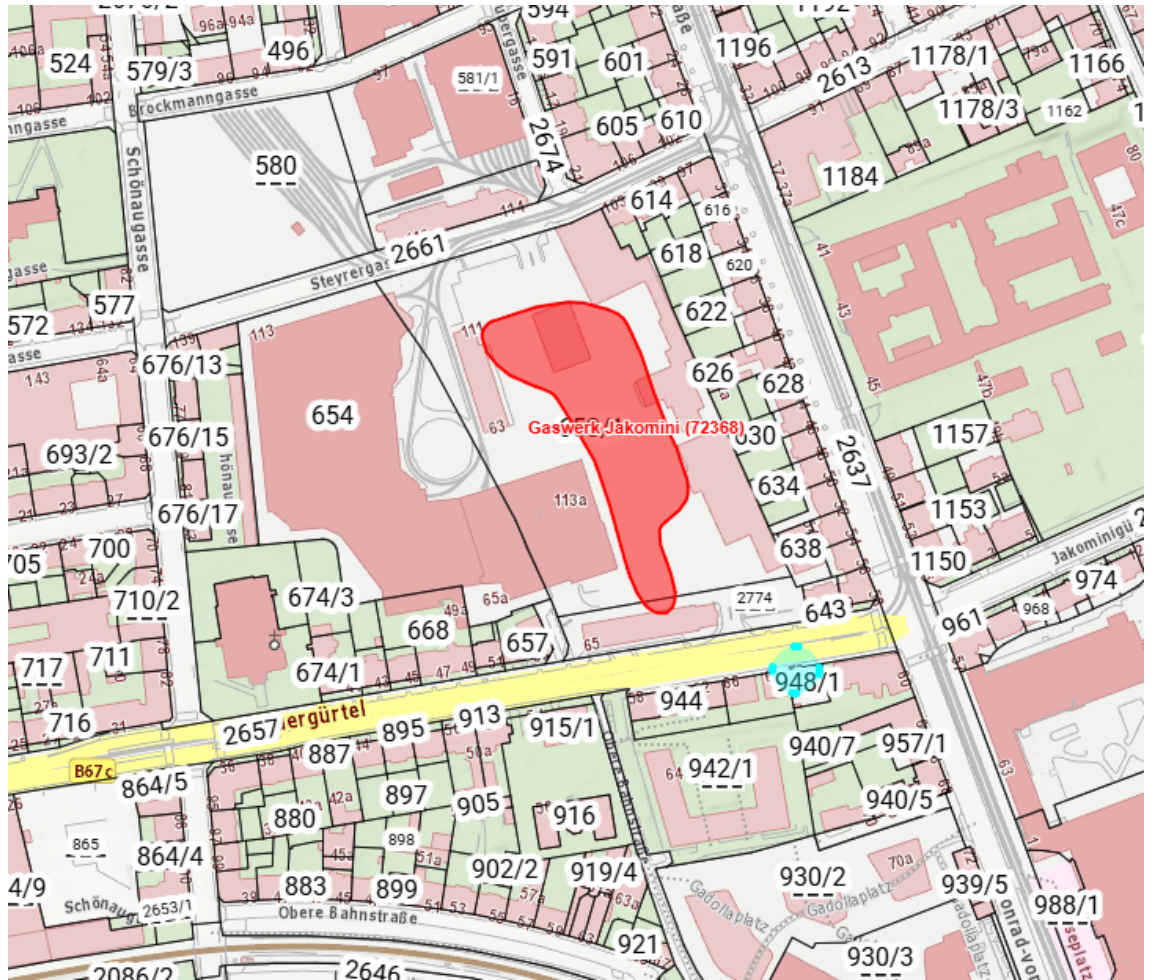
© Google Maps 2026

2.2.4 Energieausweis

Seitens der zuständigen Hausverwaltung wurde ein aktueller Energieausweis vom 24.11.2021 übermittelt. Dieser wird dem Gutachten auszugsweise beigegeben.

2.2.5 Kontaminierung

Das gegenständliche Grundstück ist gemäß Erhebungen beim Umweltbundesamt nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich im Nahebereich der Liegenschaft die Altlast Gaswerk/Jakomini (72368) befindet.

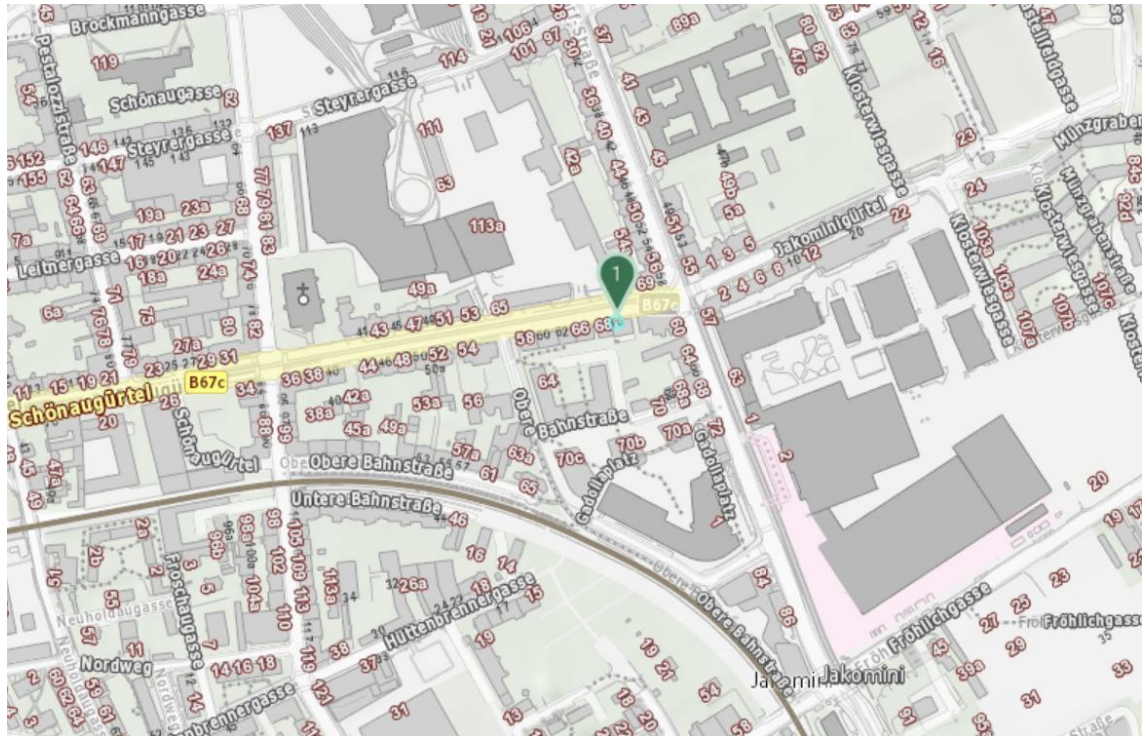


© Alllastenatlas 2026

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

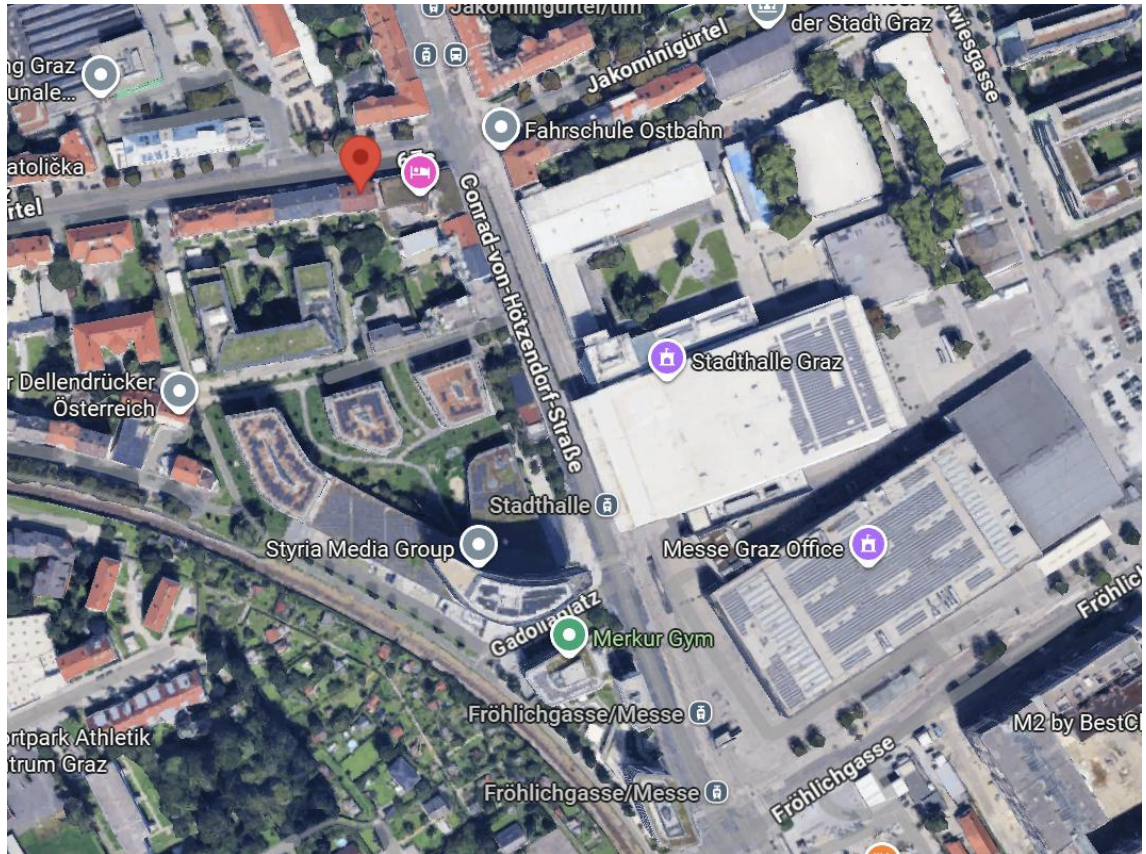
Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im 6. Grazer Stadtbezirk Jakomini.



© GIS Steiermark, Jahr 2026

2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt am Schönaugürtel 70, kurz vor der Kreuzung Conrad-von-Hötzendorf-Straße in der Nähe der Grazer Stadthalle und des Messeareals.



© Google Maps, Jahr 2026

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über den Schönaugürtel, welcher ein öffentliches Gut darstellt. Eine direkte Zufahrt sowie Stellplätze sind auf der Liegenschaft nicht vorhanden. Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt ebenfalls über den Schönaugürtel. Der Zugang zum Haus 70 ist an der Nordseite des Gebäudes situiert.



Schönaugürtel



Schönaugürtel



Schönaugürtel 70



Eingang Schönaugürtel 70

2.3.3 Aufschließung

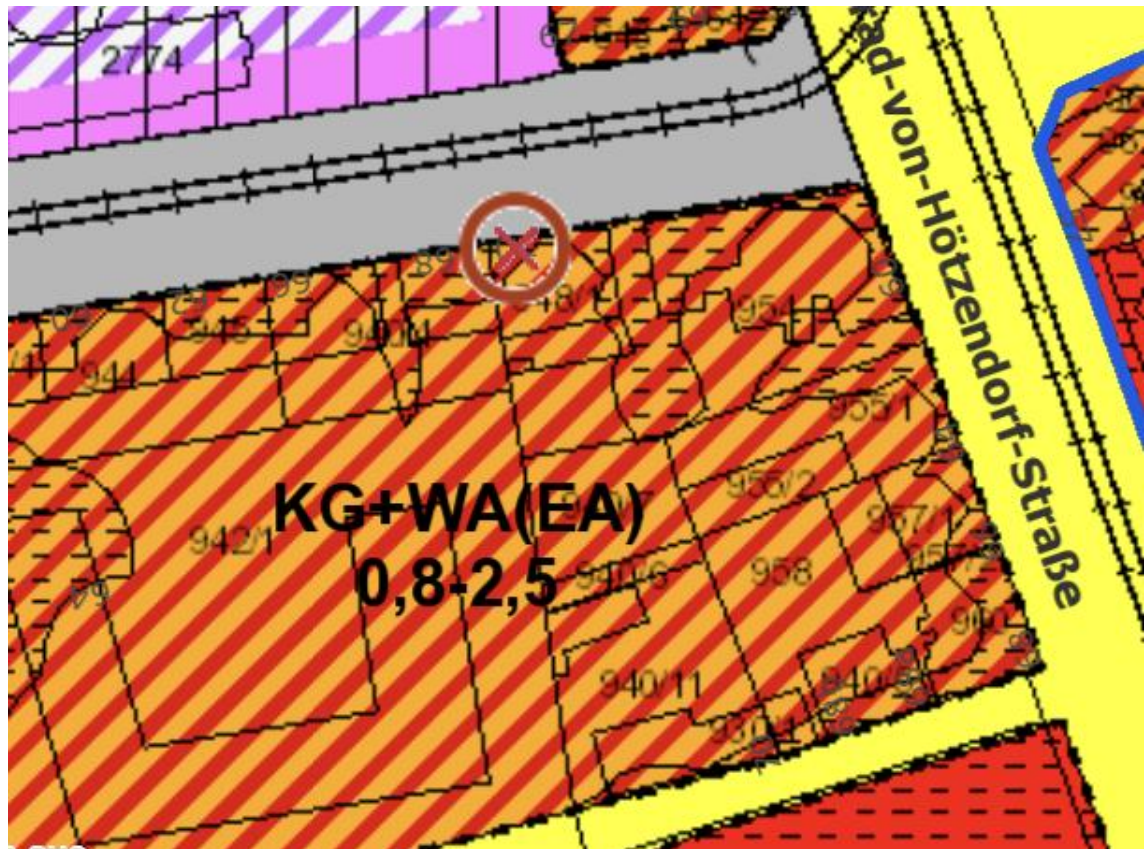
Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Innenstadtlage sehr gut aufgeschlossen. Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schwemmkanal. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz. Die Mehrungsbeseitigung (Müllabfuhr) erfolgt durch die städtischen Dienste. Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der zuständigen EVU. Die Beheizung der Wohnung erfolgt zimmerweise über einzelne Infrarot - Paneele.

2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als

**„Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet mit
Ausschluss Einkaufszentrum – KG+WA (EA)“**

mit einer Bebauungsdichte von **0,8 – 2,5** ausgewiesen.



© Geodaten Stadt Graz; Jahr 2026

2.4 Wohnhaus

2.4.1 Beschreibung

Der Errichtungszeitpunkt des Gebäudes wird mit ca. 1900 eingestuft, nähere Erhebungen hierzu haben nicht statt gefunden.

Das bewertungsgegenständliche Gebäude umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse.

Gemäß dem erhobenen Parifizierungsgutachten befinden sich 8 Wohnungen im Gebäude.

Das Objekt wurde in Massivbauweise errichtet. Das Dach wurde als Mansarddach mit Ziegeleindeckung ausgeführt.

Die Aussenwände wurden verputzt, ein Wärmedämmverbundsystem gelangte nicht zur Ausführung.

Die Fenster wurden als Kunststofffenster ausgeführt. Als Sonnenschutz dienen außenliegende Rollos.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung 3 befindet sich im 1. Obergeschoss an der Westseite des Gebäudes.



Nordseite



Nordseite



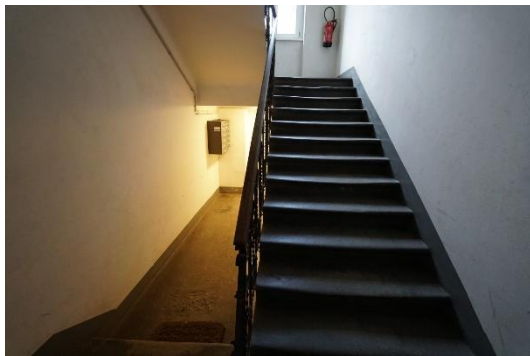
Südseite



Südseite

**Hauseingang****Gang Erdgeschoss****Ausgang Garten****Freiflächen**

Die vertikale Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus, eine Aufzugsanlage gelangte nicht zur Ausführung.

**Gang/Keller****Postkästen**



Stiegenhaus



Stiegenhaus OG



Wohnungseingang W3

2.4.2 Bauzustand

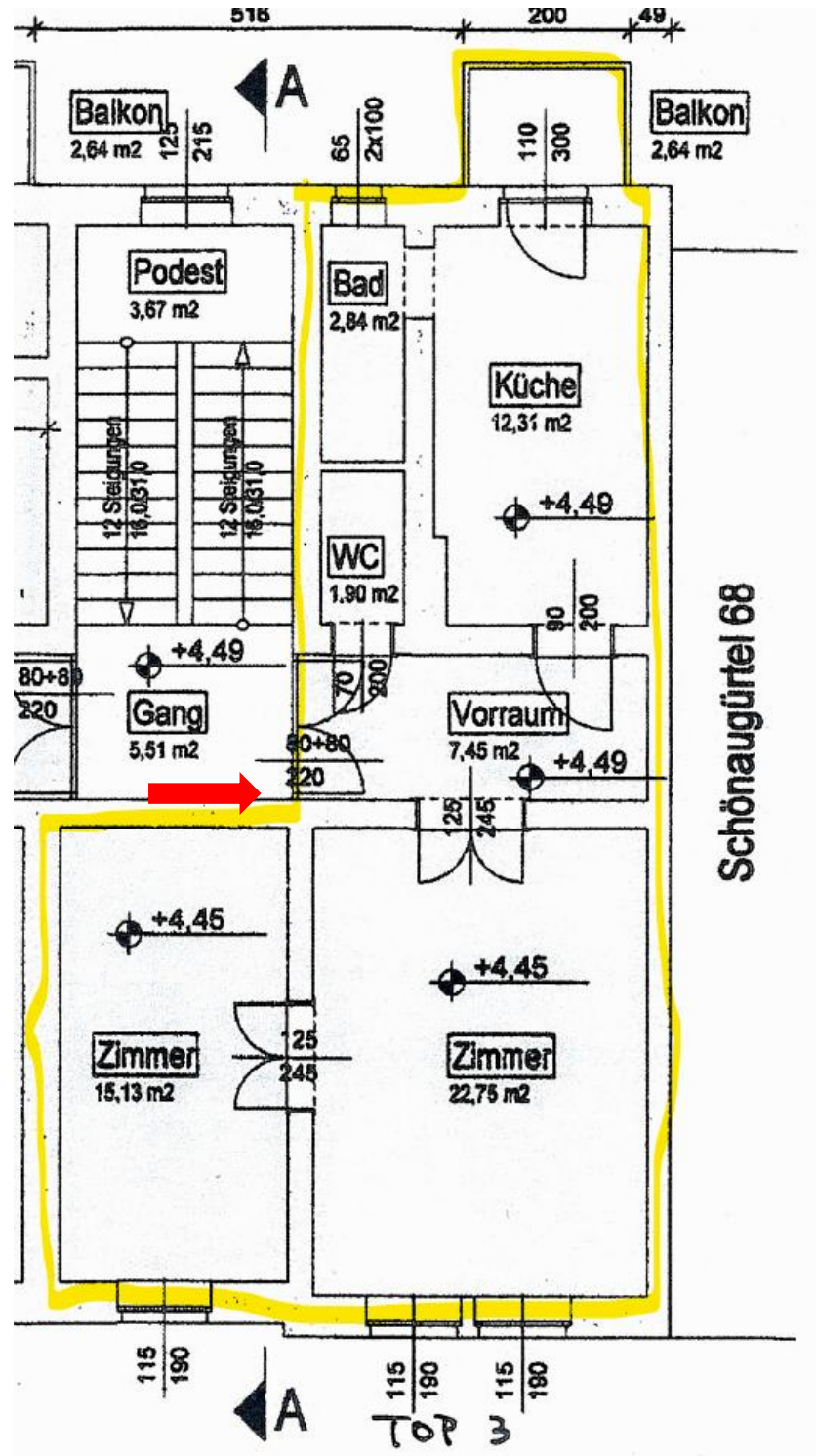
Das Haus weist einen

„durchschnittlichen“

Bau- und Erhaltungszustand auf.

2.5 Wohnung W3 (B-LNR 46)

Die Wohnung umfasst einen Vorraum, ein WC, eine Küche mit angeschlossenem Badezimmer, einer Küche mit vorgelagerten Balkon, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer.



Der Fußboden in den Wohnbereichen wurden als Eichen- Dielenparkettboden ausgeführt.

In den Naßräumen wurden die Bodenflächen und teilweise die Wandflächen mit keramischen Platten ausgelegt.

Die Wandflächen sind mit Ausnahme der Nassräume weiß ausgemalen.

Die Decke ist in den Wohnbereichen als abgehängte Decke mit Einbauspots ausgeführt. Im Vorraum wurde diese verputzt und gemalen.

Als Eingangstüre und teilweise Innentüren wurden die Altbau-Vollholztüren erhalten und saniert, welche an Holz-Umfassungszargen angeschlagen sind.

Im Badezimmer und im WC sind die erforderlichen Sanitäreinrichtungsgegenstände vorhanden. Eine Kontrolle auf Funktionstüchtigkeit hat im Zuge der Befundaufnahme nicht stattgefunden.



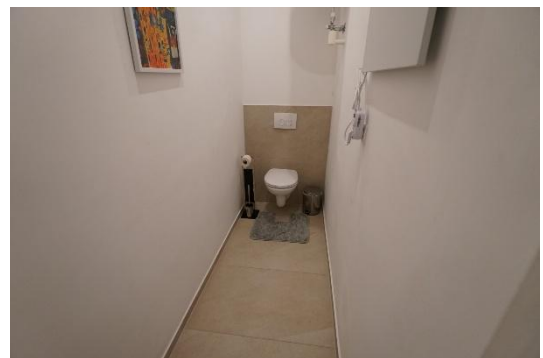
Wohnungseingang



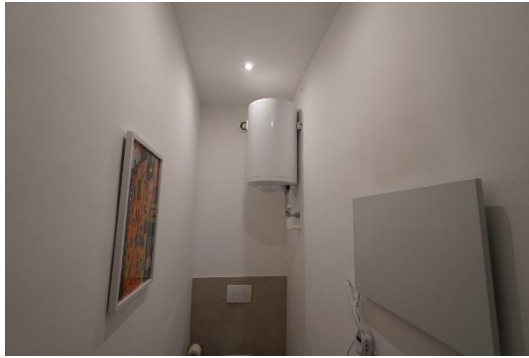
Vorraum



Vorraum



WC



Boiler/Heizungspaneel



Küche



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



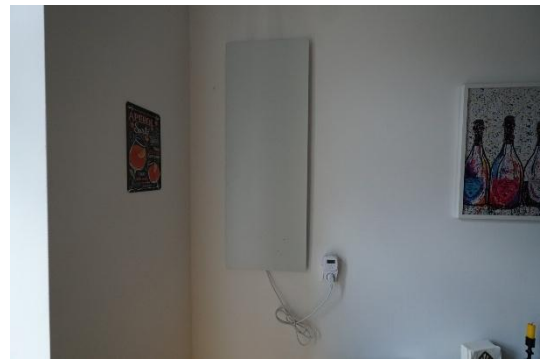
Balkon



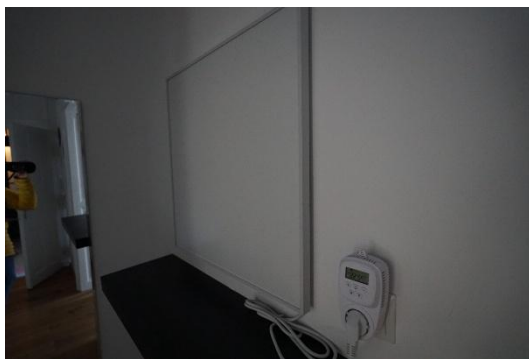
Balkon



Balkon



Heizungspaneel Küche



Vorraum



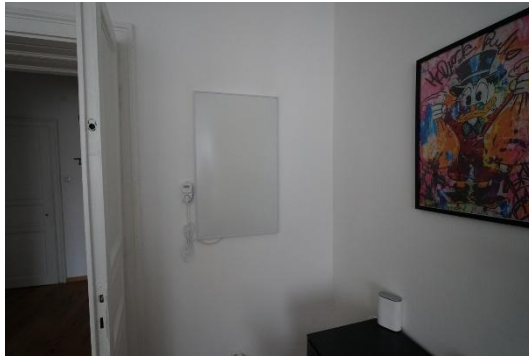
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



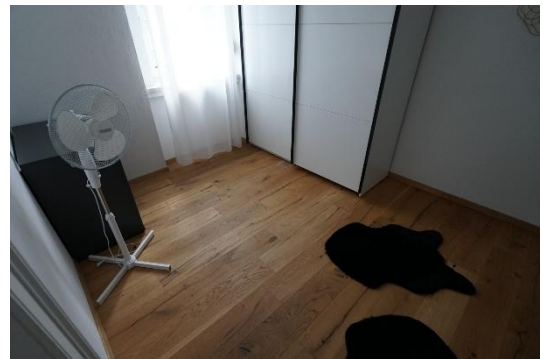
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

2.6 Raumeinteilung und Nutzung

Gemäß Parifizierung umfasst die Wohnung 61,56 m².

1. OG	3	Wohnung		
		Nutzfläche Wohnräume	61,56	
		Balkon		2,64
KG		Kellerabteil		7,40
1. OG	3	Wohnung	61,56	

2.7 Hausverwaltung

Gemäß den Erhebungen vor Ort erfolgt die Hausverwaltung durch die Immobilientreuhand Mag. Stefan Jaklitsch GmbH, Rechbauerstraße 37, 8010 Graz.

2.8 Betriebskosten & Instandhaltung

Die aktuelle Vorschreibung für die Wohnung 3 beläuft sich auf € 477,94.

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Reparaturrücklage 0 %	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	65		0,00 % €	97,50
Betriebskosten	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	65		10,00 % €	122,20
Darlehen Bank I	WEG-Anteile VT1	65		0,00 % €	246,02
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	343,52
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	122,20
Umsatzsteuer 10,00 %				€	12,22
Summe				€	477,94

2.9 Zustand der Wohnung

Die Wohnung wurde augenscheinlich vor ein paar Jahren neu saniert und weist einen

„guten“

Bau- und Erhaltungszustand auf.

2.10 Offene Sanierungsdarlehen

Aus den übermittelten Unterlagen geht hervor, dass der gemäß GZ A17-BABA-180608/2023 genehmigte **Umbau der Fassade sowie die Errichtung von 11 Balkonen** abgeschlossen wurde und die entsprechenden Fertigstellungsanzeige bei der Bau und Anlagenbehörde eingelangt ist.

Für die Umsetzung der vorstehenden Arbeiten wurde Seitens der WEG ein Darlehen über € 189.100 aufgenommen, welches ab 31.12.25 monatlich über 180 Raten zurück bezahlt wird. Das Darlehen ist in der Vorschreibung als Darlehen Bank I angeführt.

Der auf die Wohnung 3 entfallende Anteil des Gesamtkredites per 31.12.25 wird mit € 33.026,52 beziffert. Der aushaftende Saldo beträgt ca. € 32.550.

2.11 Reparaturrücklage

Von Seiten der zuständigen Hausverwaltung wurde der Stand der Instandhaltungsrücklage per 25.03.26 mit **€ 13.761,80** für die **Gesamtanlage** angegeben.

2.12 Bestandsrechte

Die Wohnung Stand im Zuge der Befundaufnahme **leer**, wird jedoch augenscheinlich zur Kurzzeitvermietung angeboten.

3 Gutachten

3.1 Verfahren

3.1.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes** einer Eigentumswohnung.

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.

Das Ertragswertverfahren scheidet deshalb aus, weil das Bewertungsobjekt sich nach der Marktsituation nur bedingt als Ertragsobjekt eignet, weshalb der Verkehrswert von der Ertragslage unabhängig zu betrachten ist.

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

Deshalb wird letztlich dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben und der Verkehrswert an Hand dieser Methode ermittelt werden.

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 Wertermittlungstichtag 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. Dieses Verfahren stellt im gegenständlichen Bewertungsfall die verlässlichste Methode dar.

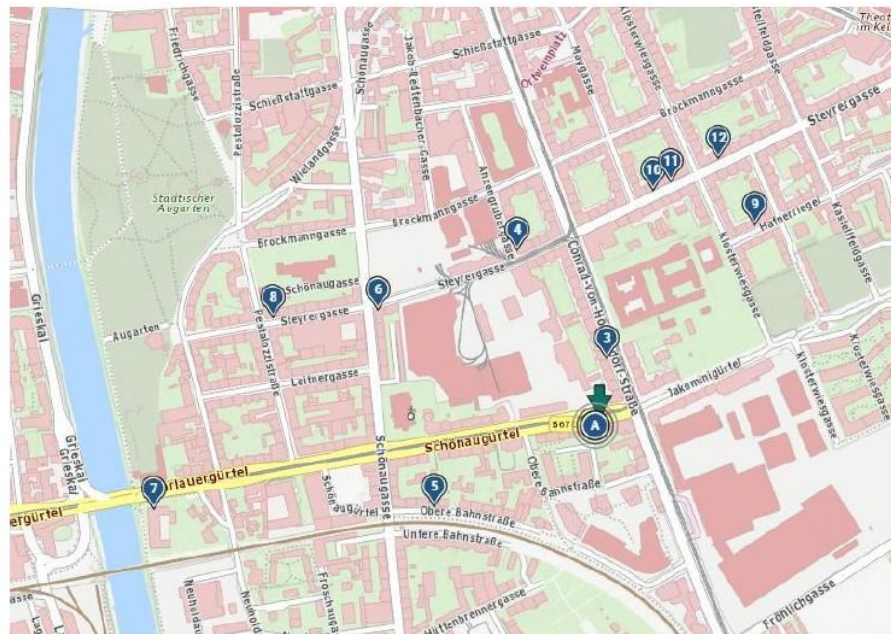
3.3 Verkehrswert

3.3.1 Vergleichswert Liegenschaft

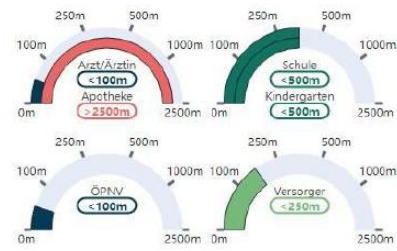
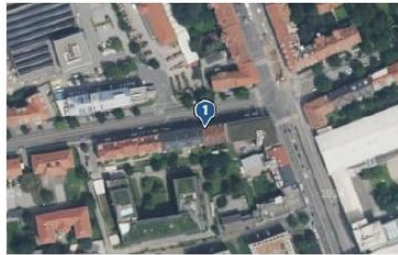
Die Bewertung der gegenständlichen Wohnung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren. In Verfolgung dieser Vorgangsweise wurden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage erhoben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden in der gegenständlichen KG ausreichend Kaufvorgänge erhoben, wobei sich die kaufgegenständlichen Wohnungen in vergleichbarer Lage und befinden.

Die Kaufpreise für Wohnungen in der KG Jakomini liegen – nach Bereinigung der nicht repräsentativen Verkaufsvorgänge – zwischen € 2.000,00 / m² und € 3.200,00 / m².

Folgende Kaufvorgänge haben besondere Berücksichtigung erfahren:



Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	01.08.2025
Tagebuchzahl	15422/2025
Grundbuch	63106 Jakomini
EZ	488
Adresse	Schönaugürtel 70 W 11/12 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
KG-Grundstück	63106 - 948/1
Verkäufer	Knappitsch
Käufer	Nezmahan Strutz

weitere Informationen

Widmung	Kerngebiet allgem. Wohngebiet
Anteile	101/695
Kellerabteil	12,25 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	12,25 m ²

Flächendaten

Grundstücksfläche	364,00 m ²
Nutzfläche	109,82 m ²

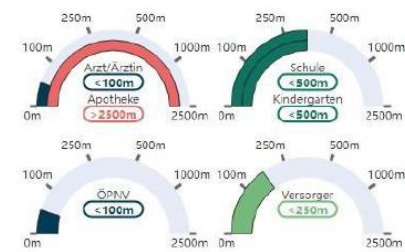
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	330.000,00 €
Nutzfläche	109,82 m ²
Preis/m2	3.004,92 €
Preis korr. / m ²	3.004,92 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Widmung: Kerngebiet allgem. Wohngebiet, 3-Zimmer, 2xKeller 5,78 m² und 6,47 m², HQ 300

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 8 m

Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.03.2023
Tagebuchzahl	17584/2023
Grundbuch	63106 Jakomini
EZ	488
Adresse	Schönaugürtel 70 W 3, 1.OG 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
KG-Grundstück	63106 - 948/1
Verkäufer	Römisch
Käufer	NOCERE Immobilien GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	2017
Anteile	65/695
Kellerabteil	7,40 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

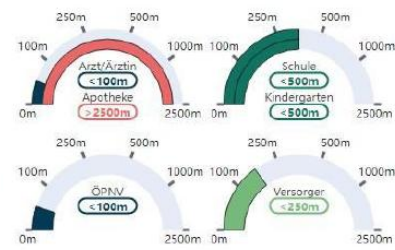
Grundstücksfläche	364,00 m ²
Bebaute Fläche	268,00 m ²
Nutzfläche	61,56 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	195.000,00 €
Nutzfläche	61,56 m ²
Preis/m2	3.167,64 €
Preis korr. / m ²	3.167,64 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 8 m

Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.07.2023
Tagebuchzahl	11689/2023
Grundbuch	63106 Jakomini
EZ	328
Adresse	Conrad von Hötzendorf Straße 50 W 1, Hochparterre 8010 Graz
Verkäufer	Mayer
Käufer	Bencun Petrovic

weitere Informationen

Anteile	70/669
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	9,73 m ²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	68,34 m ²
------------	----------------------

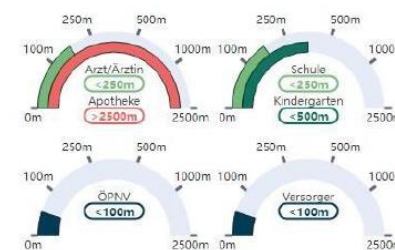
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	175.000,00 €
Nutzfläche	68,34 m ²
Preis/m ²	2.560,73 €
Preis korr. / m ²	2.560,73 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 102 m

Nr. 4: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	23.01.2025
Tagebuchzahl	1568/2025
Grundbuch	63106 Jakomini
EZ	312
Adresse	Anzengrubergasse 21 W 23, DG 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
KG-Grundstück	63106 - 582 63106 - 583
Verkäufer	Hammerschall
Käufer	Kuckenberger

weitere Informationen

Parifizierung	1984
Anteile	36/1832
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	711,00 m ²
Bebaute Fläche	529,00 m ²
Nutzfläche	40,20 m ²

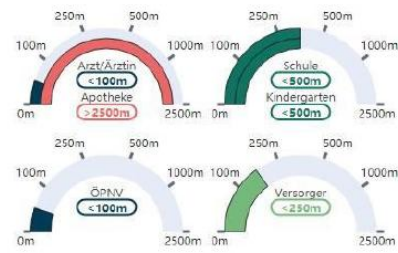
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	115.438,16 €
Nutzfläche	40,20 m ²
Preis/m ²	2.871,60 €
Preis korr. / m ²	2.871,60 €

Aus dem KV: Preis inkl. Darlehen, Kellerabteil mit 7,09m² zugeordnet, inkl. Sanierungsdarlehen € 438,16,-

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 286 m

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.09.2025
Tagebuchzahl	16607/2025
Grundbuch	63106 Jakomini
EZ	467
Adresse	Obere Bahnstraße 45 Top 2 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
KG-Grundstück	63106 - 889/2
Verkäufer	Hartlieb
Käufer	Kogler

weitere Informationen

Parifizierung	1991
Anteile	38/629
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

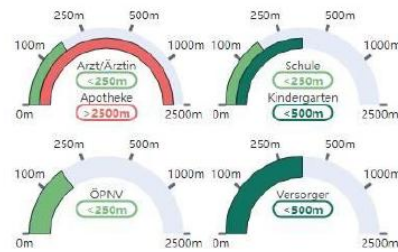
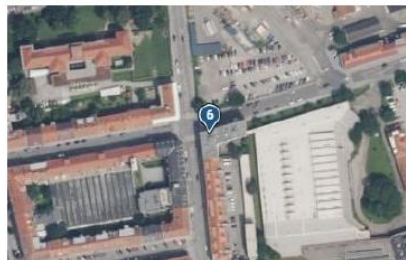
Grundstücksfläche	241,00 m ²
Bebaute Fläche	202,00 m ²
Nutzfläche	41,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	101.500,00 €
Nutzfläche	41,00 m ²
Preis/m ²	2.475,61 €
Preis korr. / m ²	2.475,61 €

Aus dem KV: Sanierungsdarlehen 1.807,36 EUR, Abstellraum im Stiegenhaus (ehemaliges WC) und Kellerabteil
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 269 m

Nr. 6: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.02.2024
Tagebuchzahl	1988/2024
Grundbuch	63106 Jakomini
EZ	2012
Adresse	Steyrergasse 139 W 8 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
KG-Grundstück	63106 - 676/13 63106 - 676/10
Verkäufer	immofroh GmbH
Käufer	Howischer Howischer

weitere Informationen

Parifizierung	1970
Anteile	54/1060
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

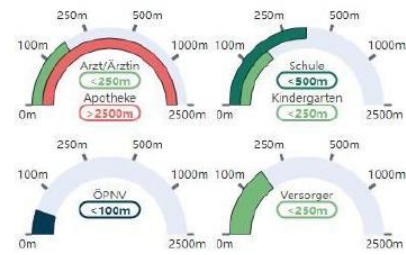
Grundstücksfläche	487,00 m ²
Bebaute Fläche	270,00 m ²
Nutzfläche	71,19 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	210.000,00 €
Nutzfläche	71,19 m ²
Preis/m ²	2.949,85 €
Preis korr. / m ²	2.949,85 €

Aus dem KV: Preis inkl. Darlehen, inkl. Sanierungsdarlehen € 3.958,-
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 368 m

Nr. 7: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	15.12.2025
Tagebuchzahl	161/2026
Grundbuch	63106 Jakomini
EZ	436
Adresse	Schönaugürtel 2 W Top 26 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
KG-Grundstück	63106 - 830 63106 - 832 63106 - 2699/18 63106 - 2750
Verkäufer	Niederl Niederl
Käufer	Guttmann Guttmann

weitere Informationen

Parifizierung	2013
Anteile	106/11760
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.648,00 m ²
Bebaute Fläche	1.303,00 m ²
Nutzfläche	49,03 m ²

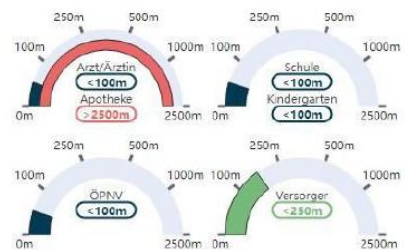
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	120.000,00 €
Nutzfläche	49,03 m ²
Preis/m2	2.447,48 €
Preis korr. / m ²	2.447,48 €

Aus dem KV: 53+53/11760 Anteile, Gebäude wird saniert
Sondervorschreibung

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 667 m

Nr. 8: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	19.12.2024
Tagebuchzahl	5251/2025
Grundbuch	63106 Jakomini
EZ	303
Adresse	Steyrergasse 146 W Top 15/2, HP 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
KG-Grundstück	63106 - 563
Verkäufer	Jankl (DE)
Käufer	Gösweiner

weitere Informationen

Parifizierung	2016
Anteile	58/1556
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	646,00 m ²
Bebaute Fläche	530,00 m ²
Nutzfläche	59,65 m ²

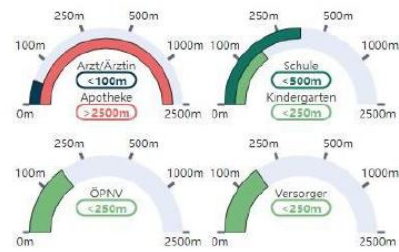
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	150.000,00 €
Nutzfläche	59,65 m ²
Preis/m2	2.514,67 €
Preis korr. / m ²	2.514,67 €

Aus dem KV: Wohnung ist vermietet

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 506 m

Nr. 9: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.12.2024
Tagebuchzahl	4003/2025
Grundbuch	63106 Jakomini
EZ	1698
Adresse	Hafnerriegel 72 W 8, 2.OG 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
KG-Grundstück	63106 - 1136/18
Verkäufer	Kluge
Käufer	Kaltenleitner

Flächendaten

Grundstücksfläche	286,00 m ²
Bebaute Fläche	181,00 m ²
Nutzfläche	48,96 m ²

Berechnungsdaten

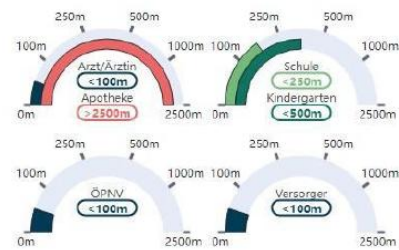
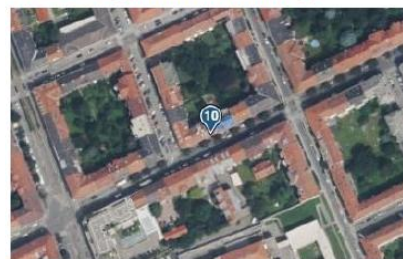
Gesamtkaufpreis	120.000,00 €
Nutzfläche	48,96 m ²
Preis/m ²	2.450,98 €
Preis korr. / m ²	2.450,98 €

weitere Informationen

Parifizierung	1973
Anteile	38/500
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 375 m

Nr. 10: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.06.2024
Tagebuchzahl	9776/2024
Grundbuch	63106 Jakomini
EZ	622
Adresse	Steyrergasse 88 W 7, 3.OG 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
KG-Grundstück	63106 - 1220 63106 - 1221
Verkäufer	Huber
Käufer	Stöckl

Flächendaten

Grundstücksfläche	306,00 m ²
Bebaute Fläche	191,00 m ²
Nutzfläche	52,00 m ²

Berechnungsdaten

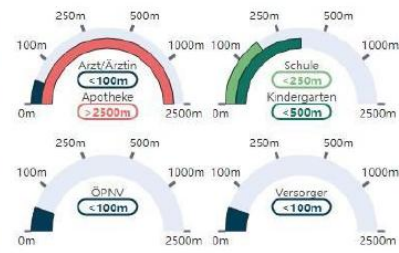
Gesamtkaufpreis	135.000,00 €
Nutzfläche	52,00 m ²
Preis/m ²	2.596,15 €
Preis korr. / m ²	2.596,15 €

weitere Informationen

Parifizierung	2005
Anteile	106/1282
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Aus dem KV: Sanierungsbedarf an Küchengeräte, hofseitige Fenster und Belüftung

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 358 m

Nr. 11: Eigentumswohnung ***Vertragsdaten**

Vertragsdatum	01.07.2024
Tagebuchzahl	10843/2024
Grundbuch	63106 Jakomini
EZ	624
Adresse	Steyrergasse 84 W 10 8010 Graz
Verkäufer	Vorraber
Käufer	Miklin Wipfler

weitere Informationen

Anteile	71/591
Kellerabteil	7,00 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	8,40 m ²
Balkon/Loggia	Nein

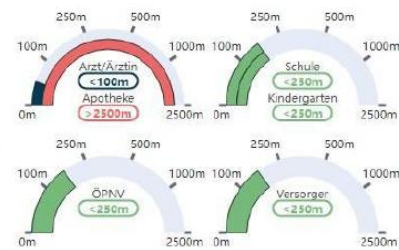
Flächendaten

Nutzfläche	70,40 m ²
------------	----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	145.000,00 €
Nutzfläche	70,40 m ²
Preis/m ²	2.059,66 €
Preis korr. / m ²	2.059,66 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 377 m

Nr. 12: Eigentumswohnung ***Vertragsdaten**

Vertragsdatum	16.07.2024
Tagebuchzahl	10070/2024
Grundbuch	63106 Jakomini
EZ	641
Adresse	Steyrergasse 78 W 4, 1.OG 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini
KG-Grundstück	63106 - 1266
Verkäufer	Lierzer
Käufer	Schatz

weitere Informationen

Parifizierung	1982
Anteile	44/542
Kellerabteil	2,71 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	6,71 m ²

Flächendaten

Grundstücksfläche	328,00 m ²
Bebaute Fläche	212,00 m ²
Nutzfläche	41,63 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	115.000,00 €
Nutzfläche	41,63 m ²
Preis/m ²	2.762,43 €
Preis korr. / m ²	2.762,43 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Wohnung 4 auch als Top 7 bezeichnet

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 432 m

Unter Beachtung der bereits zitierten Kriterien und einer durchschnittlichen Valorisierung errechnet sich ein **Vergleichswert** von gerundet **€ 2.750,00/m²**.

Vergleichswert Wohnung W3

Wohnnutzfläche 61,56 m²

61,56 m² je m² € 2.750,00 € 169.290,00

Abzüglich anteiliges Darlehen Fassade/Balkon € -32.550,00

Gem. Pkt. 2.10 offene Darlehen

Vergleichswert W 3 (B-LNR 46) € 136.740,00

3.3.2 Anpassung an den Verkehrswert

3.3.3 Anpassung an den Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung ergibt, dass durch den anhaltend erschwerten Zugang zu Krediten zur Finanzierung von Immobilien mit einer erschwerten Verwertung vergleichbarer Liegenschaften zu rechnen ist. Diese Erschwernis wird mit einem Abschlag von 5,00 % berücksichtigt.

Verkehrswert der Liegenschaft € 136.740,00

Abschlag für Marktlage 5% € -6.837,00

Summe € 129.903,00

Verkehrswert W 3 (B-LNR 46) € 130.000,00

(in Worten: Euro einhundertdreißigtausend)

3.4 Zubehör Wohnung 3

Im Eigentum des Verpflichteten steht eine Küche mit Ober- und Unterschränken, Spüle, E-Herd, Backrohr, Kühlschrank und Geschirrspüler



Zeitwert

€

800,00

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

Graz, 01.04.2026



DI Anton Wallner
(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

NOCERE Immobilien GmbH
Wielandgasse 14-16
8010 Graz

Kontakt: Katrin Petz
Tel.-Nr.: 0316 32 06 79
E-Mail: k.petz@jaklitsch.com

Rechnung



Rechnung - Nr:	20430 0003 002 2026 1	Ihre Kundennummer:	20430 0003 002
Rechnungsdatum:	19.12.2025		
UIDNr:	ATU61996549		
Gültig ab:	01.01.2026 bis auf weiteres		
Objekt:	Schönaugürtel 70, 8010 Graz		
Objekt-Nr.:	20430	Nutzungsart:	Wohnung
Bestandseinheit:	BE-Nr. 3 / Top-Nr. 3 / Tür-Nr. 3		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: NOCERE Immobilien GmbH

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Reparaturrücklage 0 %	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	65		0,00 % €	97,50
Betriebskosten	Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	65		10,00 % €	122,20
Darlehen Bank I	WEG-Anteile VT1	65		0,00 % €	246,02
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	343,52
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	122,20
Umsatzsteuer 10,00 %				€	12,22
Summe				€	477,94

Wir dürfen Sie höflich ersuchen, auf Ihrem Dauerauftrag in der Lesezone im Feld "Kundendaten" den Vermerk 204300003002 anbringen zu lassen. Bitte achten Sie bei Änderung der Vorschreibung darauf, Ihren Dauerauftrag anzupassen. Verwenden Sie für Überweisungen bitte die Bankverbindung IBAN: AT71 3840 2000 0902 8341, BIC: RZSTAT2G402.

Sonstige Vermerke hinsichtlich Verwendungszweck erreichen uns durch automatisierte Verbuchung Ihrer Zahlung nicht bzw. werden durch automatisierte Texterfassung nicht nachvollziehbar übermittelt. Um einer gewünschten Zweckbindung nachzukommen, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns direkt schriftlich informieren.

Es besteht die Möglichkeit, die laufende Vorschreibung bequem mittels Bankeinzug zur Zahlung zu bringen. Gerne sind wir Ihnen bei der Erstellung eines Mandats behilflich.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Immobilienverwaltung
Immobilientreuhand Mag. Jaklitsch GmbH



Kontoauszug

Kontoname: 20430 RL WEG Schönaugürtel 70
IBAN: AT18 3840 2001 0902 8341
BIC: RZSTAT2G402

Auszugsnummer: 2026 / 9 (25.03.2026)

Alter Kontostand: 13.788,80 EUR
Summe Gutschriften: 0,00 EUR
Summe Lastschriften: -27,00 EUR
Kontostand per 25.03.2026 13.761,80 EUR

Datum	Buchungstext	Betrag
25.03.2026	Überweisung (1)	-27,00 EUR
	Geschäftspartner: Stadt Graz Bau- und Anlagenbehörde AT26 1400 0862 1006 1039, BAWAATWWXXX	
	Zahlungsreferenz: 820000075711	
	Buchungscode: SEPA-Überweisung (Einzelbuchung - Soll)	
	Auftraggeberinfo.: (TRef)et1ny8axn6pi7ct9in0ptvycq	
	Betrag: 27,00 EUR	

RECHTSANWALT
Dr. Gerhard HALBREINER

Eingetragener Treuhänder

A-8010 Graz, Kaiserfeldgasse 23/II Tel.: 0 316 / 82 10 63, Fax 0 316 / 81 39 63

E-Mail: dr.halbreiner@aon.at

UID: ATU28252707

ABGABE ERKLÄRUNG

Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer für jeden einzelnen Erwerbsfall dieses Vertrages durchgeführt am 15.5.2023 ZU Erfassungsnummer 10-167559/2023; Steuer wird dem Finanzamt abgeführt.

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen Frau **Iris RÖMICH**, geboren 1969-04-28, SV-Nr. 1627 280469, 8063 Eggersdorf bei Graz, Harterstraße 100, als Verkäuferin und in weiterer Folge kurz als solche bezeichnet einerseits und der **NOCERE Immobilien GmbH**, FN 507050m, 8010 Graz, Wielandgasse 14-16 B4, als Käuferin und im Folgenden kurz als solche bezeichnet andererseits, am heutigen Tage wie folgt:

GRUNDBUCHSTAND:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63106 Jakomini

EINLAGEZAHL 488

BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***

*** Name 1: Römich ***

*** C-Blatt ohne Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 15151/2022

Zu Gst 948/1: mit westl und östl Mauer

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
948/1	GST-Fläche	364	
	Bauf. (10)	268	
	Bauf. (20)	96	Schönaugürtel 70

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

Anderkonto

Raiffeisenlandesbank Graz, IBAN: AT39 3800 0000 0445 8444, BIC: RZSTAT2G

BG 631 TZ 17584/2023

7 ANTEIL: 65/695
 Iris Römich
 GEB: 1969-04-28 ADR: Harterstr. 100, Hart-Purgstall 8063
 c 22544/1984 11594/2019 Wohnungseigentum an W 3
 g 2420/2002 IM RANG 18695/2001 Schenkungsvertrag 2001-06-28
 Eigentumsrecht
 h 9067/2004 Adressänderung
 i 10321/2017 Namensänderung
 ***** C *****
 41 auf Anteil B-LNR 7
 a 14846/2004 Pfandurkunde 2004-06-22
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 279.500,--
 für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft,
 Filiale Graz
 b 14846/2004 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden
 nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
 EZ 374 KG 63228 Hart bei Eggersdorf
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 13.03.2023 09:12:32

§ 1

Kaufgegenstand:

Die Verkäuferin, Frau Iris Römich, geboren 1969-04-28, ist zu 65/695 Anteilen, B-LNR 7, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 3, grundbücherliche Miteigentümer (Wohnungseigentum) an EZ 488 KG 63106 Jakomini.

Die 65/695 Anteile, B-LNR 7, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 3, an EZ 488 KG 63106 Jakomini, stellen den Kaufgegenstand dar und werden in weiterer Folge kurz als solcher bezeichnet.

Beim Kaufgegenstand handelt es sich um eine Eigentumswohnung in 8010 Graz, Schönaugürtel 70, Top 3, im 1. Obergeschoß gelegen, mit einer Wohnnutzfläche von ca. 61,56 m², wie von Seiten der Käuferin besichtigt. Festgehalten wird, dass der Wohnung ein Kellerabteil im Ausmaß von 7,40 m² zugeordnet ist.

Die Verkäuferin, Frau Iris Römich, geboren 1969-04-28, verkauft und übergibt nun an die Käuferin, NOCERE Immobilien GmbH, FN 507050m und letztere kauft und übernimmt von ersterer diesen Kaufgegenstand, das sind 65/695 Anteile, B-LNR 7, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 3, an EZ 488 KG 63106 Jakomini, einkommend im Grundbuch des BG Graz-Ost, mit allen Rechten und Pflichten, wie die Verkäuferin diesen besaß und benützte bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war um den in § 2 vereinbarten Kaufpreis.

§ 2

Kaufpreis:

Die Käuferin verpflichtet sich den vereinbarten und als angemessen anerkannten Kaufpreis von

€ 195.000,--

(In Worten **Euro einhundertfünfundneunzigtausend**),

wie folgt zu bezahlen:

Der Kaufpreisbetrag von € 195.000,-- wird auf ein noch zu eröffnendes Treuhandkonto zur Überweisung gebracht, sodass der Kaufpreisbetrag innen sechs Wochen ab Kaufvertragsunterfertigung verfügbar ist.

TREUHANDVEREINBARUNG

Der Vertragsverfasser und eingetragene Treuhänder Herr Dr. Gerhard Halbreiner, der diese Urkunde in diesem Umfang mitunterfertigt, wird angewiesen den Kaufpreisbetrag auf einem gesondert zu eröffnenden Treuhandkonto zu verwahren und an die Verkäufer

- nach Vorliegen der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung (Plombe) und
- nach allseitiger Vertragsunterfertigung und
- nach Vorliegen der grundbuchsfähigen Löschungserklärung der Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft (Pfandrecht C-LNR 41) und
- nach vereinbarungsgemäßer Übergabe (interne Weisung an den Vertragserrichter, welche dem Grundbuchgericht nicht gesondert nachzuweisen ist)

auf ein noch gesondert bekanntzugebendes Konto laut Kontoverfügungsauftrag, der anlässlich der Kaufvertragsunterfertigung zur Unterfertigung gelangen wird zur Auszahlung zu bringen. Sollten für die vollständige Lastenfreistellung Zahlungen erforderlich sein, so bevollmächtigt und beauftragt die Verkäuferseite den Treuhänder und Vertragsverfasser diese aus dem Kaufpreiserlag zu leisten und den so verbleibenden Restbetrag (abzüglich einer allfälligen Immobilienertragsteuer) an sie zur Auszahlung zu bringen.

Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass der Vertragsverfasser Mitglied der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer ist, jedes Kaufgeschäft bis zu € 8,500.000,00 versichert ist. Die Vertragspartner bestätigen die Empfangnahme je einer Kopie des Informationsblattes über das Treuhandbuch.

Die Vertragspartner nehmen die wesentlichen Bestimmungen des Treuhandstatuts zur Kenntnis, wonach eine Verfügung über den Treuhanderlag abweichend von dem obgenannten Zeitpunkt oder abweichend von den festgelegten Bedingungen nur mit Zustimmung der Treugeber, der Begünstigten und gegebenenfalls des finanzierenden Kreditinstitutes zulässig ist. Festgehalten ist, dass diese Treuhandtschaft laut Statut der Rechtsanwaltskammer elektronisch gemeldet wird. Im Fall der Beendigung der Rechtsanwaltschaft des Treuhänders aus welchem Grund auch immer wird die nach dem gegenständlichen Statut gemeldete und noch nicht erledigte Treuhandtschaft von einem anderen Treuhänder fortgesetzt und in diesem Fall die Steiermärkische Rechtsanwaltskammer berechtigt und verpflichtet ist einen Treuhänder für die Fortsetzung und ordnungsgemäße Beendigung der Treuhandtschaft zu bestimmen.

Die Verkäuferin ist für den Fall des Zahlungsverzuges der Käuferin mit der Kaufpreiszahlung berechtigt unter Nachfristsetzung von 14 Tagen mittels eingeschriebenen Briefes den Rücktritt vom Kaufgeschäft zu erklären.

Immobiliensteuer:

Die Verkäuferseite nimmt die wesentlichen Bestimmungen über die Immobiliensteuer zu Kenntnis, wonach ein Betrag von 4,2 % des Kaufpreises dem Finanzamt abzuführen ist, wenn der letzte entgeltliche Erwerb vor dem 01.04.2002 stattgefunden hat und kein Befreiungstatbestand (Hauptwohnsitzbefreiung) anwendbar ist.

Die Verkäuferseite beauftragt und bevollmächtigt den Urkundenverfasser die Immobiliensteuer in Höhe von 4,2 % des Kaufpreises selbst zu berechnen und an das Finanzamt abzuführen.

§ 3

Übergabe und Übernahme:

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss der Käuferin erfolgt mit 30.04.2023, jedoch nicht vor Einlangen des Kaufpreises am Treuhandkonto, sodass mit diesem Tag auch Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten auf die Käuferin übergehen.

Mit diesem Tag ist der Kaufgegenstand wie er liegt und steht und wie von Seiten der Käuferin besichtigt, geräumt von allem nicht mitveräußerten Inventar, samt geräumten Kellerabteil und samt Schlüsseln zu übergeben.

Als Verrechnungsstichtag für sämtliche Betriebskosten, Abgaben, Gebühren, Steuern etc. wird der 01.05.2023 vereinbart. Die Verkäuferin hat daher bis zu diesem Tag, die Käuferin ab diesem Tag, sämtliche Betriebskosten, Abgaben, Gebühren, Steuern etc. zu tragen.

§ 4

Gewährleistung und Haftung:

Da die Käuferin das Kaufobjekt durch eigene Wahrnehmung kennt, verzichtet sie gegenüber der Verkäuferin auf Gewährleistung hinsichtlich eines bestimmten Flächenausmaßes, eines bestimmten Bau- oder Erhaltungszustandes oder bestimmter Erträge. Wohl aber haftet die Verkäuferin dafür, dass keine wie immer gearteten Miet- oder Benützungrechte Dritter bzw. Rückstände an Betriebskosten bestehen, der Kaufgegenstand lastenfrei in das Eigentum der Käuferin übertragen wird und keine verwaltungsbehördlichen oder gerichtlichen Verfahren hinsichtlich des Kaufgegenstandes anhängig oder absehbar sind. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr keine Probleme hinsichtlich Feuchtigkeit in der Wohnung oder im Haus oder gröbere Baumängel bekannt sind. Weiters sind ihr keine

regelmäßigen Probleme mit anderen Bewohnern des Hauses hinsichtlich Lärmbelästigungen und Ruhestörungen bekannt. Die Verkäuferin haftet weiters dafür, dass hinsichtlich der Liegenschaft keine noch nicht abgerechneten Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten durchgeführt wurden, die in größeren als einjährigen Abständen wiederkehren und die durch die Rücklage nicht gedeckt sind und dass derartige Arbeiten auch von der Eigentümergeinschaft nicht beschlossen sind. Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass laut Auskunft der Hausverwaltung die Betriebskosten künftig erhöht werden.

Die aktuelle Vorausschau der Hausverwaltung gem. § 20 Abs 2 WEG 2002, die aktuelle Betriebskostenjahresabrechnung, die aktuelle Betriebskostenvorschreibung, das Nutzwertgutachten vom 08.08.2017, sowie das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 28.07.2020, wurden der Käuferin ausgehändigt.

In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass laut Grundbuchsauszug vom 13.03.2023 nachstehende Last intabuliert ist:

```
***** C *****
41   auf Anteil B-LNR 7
    a 14846/2004 Pfandurkunde 2004-06-22
      PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 279.500,--
      für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft,
      Filiale Graz
    b 14846/2004 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden
      nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
      EZ 374 KG 63228 Hart bei Eggersdorf
```

Das Pfandrecht der Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft (C-LNR 41) wird vom Urkundenverfasser und Treuhänder gelöscht. Diesbezüglich verpflichtet sich die Verkäuferseite zur Beibringung der grundbuchsformlichen Löschungserklärung im Original.

Die Beteiligten sind in Kenntnis der Bestimmungen des Energieausweis – Vorlagegesetzes 2012, insbesondere hinsichtlich der Verpflichtung zur Vorlage und Aushändigung eines Energieausweises im Fall des entgeltlichen Erwerbes des Eigentums an einem Gebäude durch die Veräußerin spätestens bei Abgabe der Vertragserklärung durch die Erwerberin.

Die Käuferin bestätigt den Erhalt des Energieausweises.

Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf Besichtigung des Vertragsgegenstandes durch den Vertragsrichter.

§ 5

Eidesstattliche Erklärungen/Datenschutz:

Die Käuferin erklärt durch ihren Geschäftsführer an Eides statt, dass es sich um eine GmbH mit Sitz und Vermögen in Österreich handelt, an der ausschließlich österreichische Staatsbürger beteiligt sind.

Eidesstattliche Erklärung

in Entsprechung der EU-Richtlinie 2015/849 vom 20.5.2015 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung, wonach Rechtsanwaltschaft und Notariat ab 26.6.2017 zur diesbezüglichen Evaluierung verpflichtet sind.

Die Vertragspartner bestätigen mit Unterfertigung dieses Vertrages, dass sie keine politisch exponierte Person oder mit einer solchen verwandt sind, das Rechtsgeschäft weder der Geldwäsche noch der Terrorismusfinanzierung dient. Bei Gesellschaften betrifft diese Erklärung die wirtschaftlichen Eigentümer. Gesellschaften schließen die Transaktion im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht in fremdem Auftrag. Bei der Gesellschaft handelt es sich nicht um ein Kredit- oder Finanzinstitut, das in den Anwendungsbereich der EU-Richtlinie 2015/849 fällt oder als solches in einem Drittland ansässig ist oder um eine Behörde im Sinne der Richtlinie. Generell erfolgt die Finanzierung durch Kredit über eine inländische kreditgewährende Bank oder durch Eigenmittel. Alle Angaben in dieser Erklärung wurden richtig und vollständig getätigt.

Datenverarbeitung

Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Daten unter Einhaltung der Grundsätze der DSGVO vom Vertragsverfasser automationsunterstützt verarbeitet werden.

Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Vertrag zusammenhängenden Daten in elektronischer Form, insbesondere auch zum Zwecke der Übermittlung an Gerichte und/oder Behörden im Wege des elektronischen Rechts-, Urkunden- und Verwaltungsverkehrs.

Die Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass der Urkundenverfasser und Treuhänder gem. § 12 RAO verpflichtet ist, die im Zusammenhang mit diesem Kaufgeschäft vorliegenden Unterlagen fünf Jahre ab Beendigung des Auftragsverhältnisses aufzubewahren bzw. die von der Finanzbehörde geforderten Fristen einzuhalten. Sämtliche in diesem Zusammenhang verarbeiteten personenbezogenen Daten werden längstens nach Ablauf von zehn Jahren gelöscht, es sei denn, es besteht im Einklang mit der DSGVO eine andere gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung zur längeren Aufbewahrung. Die Vertragsparteien nehmen die Beschwerdemöglichkeit an die Datenschutzbehörde zur Kenntnis.

§ 6

Aufsandungserklärung:

Die Verkäuferin, Frau Iris Römich, geboren 1969-04-28, erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen aufgrund dieses Vertrages ob ihrer 65/695 Anteile, B-LNR 7, untrennbar verbunden

mit Wohnungseigentum an W 3, an EZ 488 KG 63106 Jakomini, das Eigentumsrecht für

NOCERE Immobilien GmbH

FN 507050m

Adresse: 8010 Graz, Wielandgasse 14-16 B4

einverleibt werden kann.

§ 7

Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes:

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich und einseitig unwiderruflich fest, dass die ausbedungenen Gegenleistungen dem gemeinen Wert der verkauften Sache entsprechen. Sie erklären, selbst für den Fall des Bestehens eines Missverhältnisses zwischen Leistungen und Gegenleistungen, sich zu diesem Rechtsgeschäft im Sinne der Bestimmungen des § 935 ABGB verstanden zu haben und, dass daher die Schadloshaltung wegen Verkürzung über die Hälfte im Sinne des § 934 ABGB ausgeschlossen ist.

§ 8

Sonstiges:

8/1 Dieser Kaufvertrag wird in einer Originalausfertigung errichtet, die nach grundbücherlicher Durchführung der Käuferseite gehört. Die Verkäuferseite erhält kostenlos eine unbeglaubigte Vertragsdurchschrift (Fotokopie).

8/2 Alle mit der Errichtung, behördlichen Anzeige und grundbücherlichen Durchführung der Ranganmerkung, sowie dieses Vertrages, verbundenen Kosten, Gebühren und Barauslagen jedweder Art einschließlich der Grunderwerbsteuer und grundbücherlichen Eintragungsgebühr, sowie die Vertragserrichtungskosten des Vertragsverfassers Dr. Gerhard Halbreiner, trägt die Käuferseite, mit der Verpflichtung, die Verkäuferseite diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten und die Vertragserrichtungskosten direkt an den Vertragsverfasser zu leisten.

In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die Käuferseite den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen den Vertragsverfasser, Herrn Dr. Gerhard Halbreiner, geboren 1960-04-28, Rechtsanwalt, Kaiserfeldgasse 23, 8010 Graz alle zur Vergebührung, Anzeige beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern und der grundbücherlichen Durchführung der Ranganmerkung der beabsichtigten Veräußerung und dieses Kaufvertrages verbundenen Schritte und Maßnahmen vorzunehmen, insbesondere daher die entsprechenden Gesuche und

Eingaben bei den diversen Behörden und beim Grundbuchsgericht auszustellen, zu fertigen und einzureichen bzw. die erforderlichen Erklärungen abzugeben und alle darauf bezughabenden gerichtlichen und behördlichen Entscheidungen, insbesondere auch den Grunderwerbsteuerbescheid und die Unbedenklichkeitsbescheinigung, in Empfang zu nehmen und allfällige Rechtsmittel dagegen zu ergreifen und die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer vorzunehmen.

Des Weiteren gilt diese Vollmacht auch ausdrücklich für die Errichtung und Unterfertigung von Nachträgen und Aufsandungsurkunden beinhaltend das Recht zum Selbstkontrahieren, soweit diese allenfalls zur Herstellung des Grundbuchsstandes erforderlich sein sollten. Der Vertragsverfasser ist aufgrund dieser Spezialvollmacht auch ermächtigt, wiederholte Male Grundbuchsansprüche zur Erwirkung von Ranganmerkungen für die beabsichtigte Veräußerung hinsichtlich des Kaufgegenstandes zu unterfertigen.

Graz, am 21.03.2023
Ort, Datum



Iris Römich, geboren 1969-04-28
(Verkäuferin)



NOCERE Immobilien GmbH, FN 507050m
(Käuferin)

Der Vertragsverfasser unterzeichnet diese Urkunde zur Wirksamkeit der zwischen ihm und den Vertragsparteien abgeschlossenen Treuhandvereinbarung als Treuhänder.

Rechtsanwalt
Dr. Gerhard HALBREINER

Eingetragener Treuhänder

A-8010 Graz, Kaisereidgasse 23

Tel.: 0316 / 82 10 63

Fax: 0316 / 81 39 63

Dr. Gerhard Halbreiner, Treuhänder

B.R.ZI: 1214/2023/R

Die Echtheit der Firmazeichnung -----

a) des Herrn Rene SCHADEN, geboren am 16.02.1983 (sechzehnten Februar neunzehnhundertdreiundachtzig), in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der NOCERE Immobilien GmbH, Firmenbuchnummer 507050m, mit dem Sitz in Graz und der Geschäftsanschrift 8010 Graz, Wielandgasse 14-16 B4, -----

weitere die Echtheit der Unterschrift -----

b) der Frau Iris RÖMICH, geboren am 28.04.1969 (achtundzwanzigsten April neunzehnhundertneunundsechzig), 8063 Eggersdorf bei Graz, Harterstraße 100, -- wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Rene SCHADEN berechtigt ist, die unter Firmenbuchnummer 507050m eingetragene NOCERE Immobilien GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Graz, am 21.03.2023 (einundzwanzigsten März zweitausenddreiundzwanzig). -----



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'V' and 'H' enclosed in a circular flourish.

Mag. Verena Fehrenkampff-Haindler
Substitutin des öffentlichen Notars
Mag. Roland Reich | Graz

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über die Änderung der Nutzwerte und der Mindestanteile
der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte

auf der Liegenschaft

KG 63106 Jakomini / EZ 488

8010 Graz / Schönaugürtel 70

Grundbuch Bezirksgericht Graz – Ost

zum

**Zwecke der Änderung der Nutzwerte
und der Mindestanteile**

nach den Bestimmungen des WEG 2002 idgF.

Allgemeines:

Auftrag:

Herr Dr. Christian POSCH, St. Peter Hauptstraße 269/12, in 8042 Graz, hat dem gefertigten Sachverständigen den Auftrag erteilt ein Gutachten über die Veränderung der Nutzwerte und Mindestanteile für die Liegenschaft KG 63106 Jakomini / EZ 488 – Schönaugürtel 70, in 8010 Graz, zu errichten

Grundlage für die Gutachtenserstellung ist die Zusammenlegung von bisher eigenständigen Wohnungseigentumsobjekten, unter Einbeziehung von allgemeinen Bereichen (Gang / WC). Dies betrifft die WE - Objekte **Top W 4, Top W 5, Top W 7, Top W 8, Top W 9, Top W 10, Top W11 und Top W 12.**

Berechnung der daraus resultierenden Veränderungen der Mindestanteile und der Nutzwerte gemäß § 16, Abs. 2, in Verbindung mit § 9, Abs. 2, WEG 2002 idgF. WRN 2015.

Unterlagen:

- Gutachten zur Nutzwertermittlung des SV MOSER, vom 01.07.1984
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 16.08.1984
- Grundbuchauszug vom 12.04.2017
- Befundaufnahme vom 06.06.2017
- Bestandpläne
- Steiermärkische Bauordnung idgF.
- Angaben der Auftraggeber über den Umfang der selbständigen Objekte
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idgF. WRN 2015

1. BEFUND

1.1. Liegenschaft

Die Liegenschaft KG 63106 Jakomini / EZ 488, mit der Grundstücksadresse Schönaugürtel 70, liegt im Osten der Stadt Graz, im VI. Bezirk - Jakomini.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurden im Jahre 1984 die Nutzwerte auf Basis der Entscheidung des Magistrat Graz / Schlichtungsstelle, GZ: A21/II-K-620e/84, festgesetzt. Der darin angeführte Gesamtnutzwert von 642 Anteilen wurde als Grundlage übernommen und Wohnungseigentum begründet. Dies entspricht dem aktuellen Grundbuchstand.

Die bereits zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzwertfestsetzung bestehenden Hausallgemeinteile werden durch dieses Gutachten insofern berührt, als durch die Zusammenlegung der angeführten Wohnungseigentumsobjekte, bislang allgemein genutzte Bereiche (Gang / WC), in die neu entstehenden Wohnungseigentumsobjekten eingebunden wurden.

1.2. Selbständige Wohnungseigentumsobjekte:

Die Liegenschaft umfasste bisher 12 Wohnungseigentumsobjekte, die sich durch die Zusammenlegung auf die nachstehende Anzahl reduzieren:

8 selbständige Räumlichkeiten (Wohnungen)

Durch die Zusammenlegung der WE - Objekte **Top W 4 und Top W 5 zur Top W 4/5, Top W 7 und Top W 8 zur Top W 7/8, Top W 9 und Teil der Top W 10 zur Top W9/10, Top W11 und Top W 12, gemeinsam mit dem verbleibenden Teil der Top W 10 zur Top W 11/12**, gemeinsam mit der Umwidmung von allgemeinen Bereiche (Gang / WC) und Einbindung in die zusammengelegten WE Objekte, werden die verbleibenden Wohnungseigentumsobjekte in ihrem unmittelbaren Bestand nicht beeinträchtigt.

Hausbesorgerwohnung besteht auf der Liegenschaft keine, so dass alle selbständigen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bewertet sind.

Anzahl der bewerteten Wohnungseigentumsobjekte: **8**

Anzahl der nicht bewerteten Wohnungseigentumsobjekte: **0**

1.4. Flächenaufstellung

Geschoß	Top	Objekt Raum / Zubehör	NFL m ²	Zuschlag
			Einheit	Zubehör

EG	1	Wohnung		
		Nutzfläche Wohnräume	79,02	
KG		Kellerabteil		4,90
EG	1	Wohnung	79,02	

EG	2	Wohnung		
		Nutzfläche Wohnräume	60,82	
KG		Kellerabteil		5,78
EG	2	Wohnung	60,82	

1. OG	3	Wohnung		
		Nutzfläche Wohnräume	61,56	
		Balkon		2,64
KG		Kellerabteil		7,40
1. OG	3	Wohnung	61,56	

1. OG	4/5	Wohnung		
		Vorraum	12,99	
		Bad	10,00	
		WC	1,50	
		Zimmer	28,13	
		Küche	6,96	
		Zimmer	5,17	
		Zimmer	21,12	
		Zimmer	15,81	
		Zimmer	13,93	
		Balkon		2,64
		Balkon		2,64
KG		Keller		35,94
		Keller		13,05
1. OG	4/5	Wohnung	115,61	

2. OG	6	Wohnung		
		Nutzfläche Wohnräume	63,29	
		Balkon		2,64
KG		Kellerabteil		6,66
2. OG	6	Wohnung	63,29	

Geschoß	Top	Objekt Raum / Zubehör	NFL m ²	Zuschlag
			Einheit	Zubehör

2. OG	7/8	Wohnung		
		Vorraum	12,99	
		Bad	10,00	
		WC	1,50	
		Zimmer	28,13	
		Küche	6,96	
		Zimmer	5,17	
		Zimmer	21,12	
		Zimmer	15,81	
		Zimmer	13,93	
		Balkon		2,64
		Balkon		2,64
KG		Keller		12,42
		Kellerabteil		6,80
		Keller		11,90
2. OG	7/8	Wohnung	115,61	

3. OG	9/10	Wohnung		
		Vorraum	7,45	
		Bad	2,84	
		WC	1,50	
		Zimmer	19,25	
		Küche	12,31	
		Zimmer	22,75	
		Keller		9,30
		Kellerabteil		4,73
		Kellerabteil		1,40
3. OG	9/10	Wohnung	66,10	

3. OG	11/12	Wohnung		
		Vorraum	10,00	
		Küche	17,13	
		WC	1,50	
		Bad	12,29	
		Zimmer	15,27	
		Zimmer	5,17	
		Zimmer	21,50	
		Zimmer	26,96	
		Kellerabteil		5,78
		Kellerabteil		6,47
3. OG	11/12	Wohnung	109,82	

Geschoß	Top	Objekt Raum / Zubehör	NFL m ²	Zuschlag
			Einheit	Zubehör

Allgemeinflächen				
KG		Kellergänge Waschküche		
EG		Durchgang	32,31	
		Gang	5,77	
		KG-Abgang	7,43	
		Innenhof		
KG - 3.OG		Stiegenhaus		

2. GUTACHTEN

2.1. Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Veränderung bzw. Neufestsetzung der Nutzwerte und der Mindestanteile an den Wohnungseigentumsobjekten, sowie des Gesamtnutzwertes des beschriebenen Objektes, der sich durch die Zusammenlegung der Wohnungseigentumsobjekte ergeben.

Bei der Bestimmung der zu verändernden Einzelnutzwerte war auf die ursprünglichen Bewertungsrichtlinien abzustellen. Das Vorgutachten wurde unter Beachtung der allgemeinen Verkehrsauffassung im Sinne des WEG 1975 erstellt, so dass diese Bewertung als Grundlage für die Veränderung bzw. Neufestsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile heranzuziehen war.

Die Festsetzung der Nutzwerte erfolgte unter Beachtung der vergrößerten Nutzflächen und der Bewertungsmerkmale.

Durch die Zusammenlegung der Wohnungseigentumsobjekte, durch Einbindung von bisher allgemein genutzten Bereichen (Gang/WC), ist eine wesentliche Änderung der Nutzwerte eingetreten.

Es sind daher mit Rücksicht auf die Bestimmungen **des § 16, Abs. 2, in Verbindung mit § 9, Abs. 2, WEG 2002 idgF.** die **Nutzwerte für die Wohnungseigentumsobjekte Top W 4/5, Top W 7/8, Top W 9/10 und Top W 11/12, die Mindestanteile aller übrigen Wohnungseigentumsobjekte, sowie der Gesamtnutzwert** neu festzulegen (geänderte Werte **fett gedruckt**). Die im Befund zusammengefassten Maßnahmen zur Nutzwertänderung umfassen wie folgt:

Top W 4/5 (Wohnung 115,61 m²):

Zusammenlegung Top W 4 (41,55 m²), mit Top W 5 (59,15 m²) unter Einbeziehung des allg. Bereiches, unter Beibehaltung von Zuschlägen und Zubehör.

Top W 7/8 (Wohnung 115,61 m²):

Zusammenlegung Top W 7 (42,79 m²), mit Top W 8 (61,13 m²) unter Einbeziehung des allg. Bereiches, unter Beibehaltung von Zuschlägen und Zubehör.

Top W 9/10 (Wohnung 66,10 m²):

Zusammenlegung Top W 9 (49,45 m²), mit einem Zimmer der Top W 10 (19,25 m²) unter Einbeziehung des allg. Bereiches, unter Beibehaltung von Zuschlägen und Zubehör.

Top W 11/12 (Wohnung 109,82 m²):

Zusammenlegung Top W 11 (41,15 m²), mit Top W 12 (42,76 m²) und einem Zimmer der Top W 10 (13,96 m²) unter Einbeziehung des allg. Bereiches, unter Beibehaltung von Zuschlägen und Zubehör.

Der **Regelnutzwert von 1,00/m²** wurde im vorliegenden Fall mit Rücksicht auf seine Lage innerhalb der Liegenschaft und die Ausstattung / Beschaffenheit für das im 1. OG gelegene Wohnungseigentumsobjekt **Top W 3** angesetzt.

Bewertungsfaktoren WE – Objekte	Zuschläge / Abstriche
Wohnungen Top W 4/5 und Top W 7/8	1,00 / m²
Wohnungen Top W 9/10 und Top W 11/12	0,90 / m²
Stockwerkslage (ohne Personenaufzug)	-5,0%
Anteil an schrägen Wänden	-5,0%
Zuschlag Balkon	0,40 / m ²
Bewertungsfaktoren Zubehör	Nutzwert / m²
Kellerabteile	0,25 / m ²
Kellerräume	0,35 / m ²

Die Nutzwerte für die von der Widmungsänderung betroffenen WE – Objekte, sowie der Umbau der sonstigen selbständigen Räumlichkeit zu Wohnungen, wurden nach den Erfahrungen, mit Rücksicht auf die ursprüngliche Bewertung und Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

2.2. Nutzwertfeststellung

Geschoß	Top	Objekt Raum / Zubehör	NFL m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	

EG	1	Wohnung					
		Bewertung und Nutzwert unverändert				76	
EG	1	Wohnung			Summe / Nutzwert	76	10,9353

EG	2	Wohnung					
		Bewertung und Nutzwert unverändert				59	
EG	2	Wohnung			Summe / Nutzwert	59	8,4892

1. OG	3	Wohnung					
		Bewertung und Nutzwert unverändert				65	
1. OG	3	Wohnung			Summe / Nutzwert	65	9,3525

1. OG	4/5	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Summe Nutzfläche	115,61	1,000	115,61	116	
Zuschlag		Balkon	2,64	0,400	1,06	1	
Zuschlag		Balkon	2,64	0,400	1,06	1	
Zubehör		Keller	35,94	0,350	12,58	13	
Zubehör		Keller	13,05	0,350	4,57	5	
1. OG	4/5	Wohnung			Summe / Nutzwert	136	19,5683

2. OG	6	Wohnung					
		Bewertung und Nutzwert unverändert				66	
2. OG	6	Wohnung			Summe / Nutzwert	66	9,4964

2. OG	7/8	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Summe Nutzfläche	115,61	1,000	115,61	116	
Zuschlag		Balkon	2,64	0,400	1,06	1	
Zuschlag		Balkon	2,64	0,400	1,06	1	
Zubehör		Keller	12,42	0,350	4,35	4	
Zubehör		Kellerabteil	6,80	0,250	1,70	2	
Zubehör		Keller	11,90	0,350	4,17	4	
2. OG	7/8	Wohnung			Summe / Nutzwert	128	18,4173

Geschoß	Top	Objekt Raum / Zubehör	NFL m²	Nutzwert			Prozent Anteil
				Faktor	genau	gerundet	
3. OG	9/10	Wohnung					
		Regelnutzwert			1,000		
		Zuschläge / Abstriche:					
		Anteil an schrägen Wänden			-0,050		
		Stockwerkslage			-0,050		
		Summe Nutzfläche	66,10	0,900	59,49	59	
Zubehör		Keller	9,30	0,350	3,26	3	
Zubehör		Kellerabteil	4,73	0,250	1,18	1	
Zubehör		Kellerabteil	1,40	0,250	0,35	1	
3. OG	9/10	Wohnung			Summe / Nutzwert	64	9,2086

3. OG	11/12	Wohnung					
		Regelnutzwert			1,000		
		Zuschläge / Abstriche:					
		Anteil an schrägen Wänden			-0,050		
		Stockwerkslage			-0,050		
		Summe Nutzfläche	109,82	0,900	98,84	99	
Zubehör		Kellerabteil	5,78	0,250	1,45	1	
Zubehör		Kellerabteil	6,47	0,250	1,62	1	
3. OG	11/12	Wohnung			Summe / Nutzwert	101	14,5324

Gesamtnutzwert						695	100,0000
-----------------------	--	--	--	--	--	------------	-----------------

GESAMTÜBERSICHT							
					Anteil (alt)	Anteil (neu)	
EG	1	Wohnung			76 / 642	76 / 695	
EG	2	Wohnung			59 / 642	59 / 695	
1.OG	3	Wohnung			65 / 642	65 / 695	
1.OG	4/5	Wohnung			44 / 642	136 / 695	
1.OG	5	Wohnung			71 / 642		
2.OG	6	Wohnung			66 / 642	66 / 695	
2.OG	7/8	Wohnung			46 / 642	128 / 695	
2.OG	8	Wohnung			64 / 642		
3.OG	9/10	Wohnung			49 / 642	64 / 695	
3.OG	10	Wohnung			29 / 642		
3.OG	11/12	Wohnung			36 / 642	101 / 695	
3.OG	12	Wohnung			37 / 642		
					642 / 642	695 / 695	
Gesamtnutzwert						695 / 695	

Der Gesamtnutzwert (siehe Anlage Seite 8 und Seite 9) des beschriebenen Objektes ändert sich daher von bisher 642 Anteilen (alt) auf **695 Anteile (neu)**.

Die neuen Mindestanteile ergeben sich daher wie folgt:

Summe der Nutzwerte

695 (Gesamtnutzwert des Objektes)

Bei Bestehen einer Eigentümergemeinschaft ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 13 WEG 2002 der Mindestanteil zu verdoppeln.

Graz, am 8. August 2017



der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

GUTACHTEN

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 6 Abs. 1 Z.2 WEG 2002 idgF. bescheinigt, dass sich auf der Liegenschaft, Gerichtsbezirk Graz - Ost, KG 63106 Jakomini / EZ 488, Grst. Nr. 948/1 (Baufläche), mit der Grundstücksadresse Schönaugürtel 70, in 8010 Graz

8 Wohnungseigentumsobjekte (Wohnungen)

befinden. KFZ - Abstellplätze bestehen auf der Liegenschaft keine. Grundlage dieses Gutachtens – Errichtung des Gebäudes vor 1968) - bildet gemäß § 6 (Abs. 1 Z.2/Abs.2) WEG 2002 idgF. die Steiermärkische Bauordnung idgF.

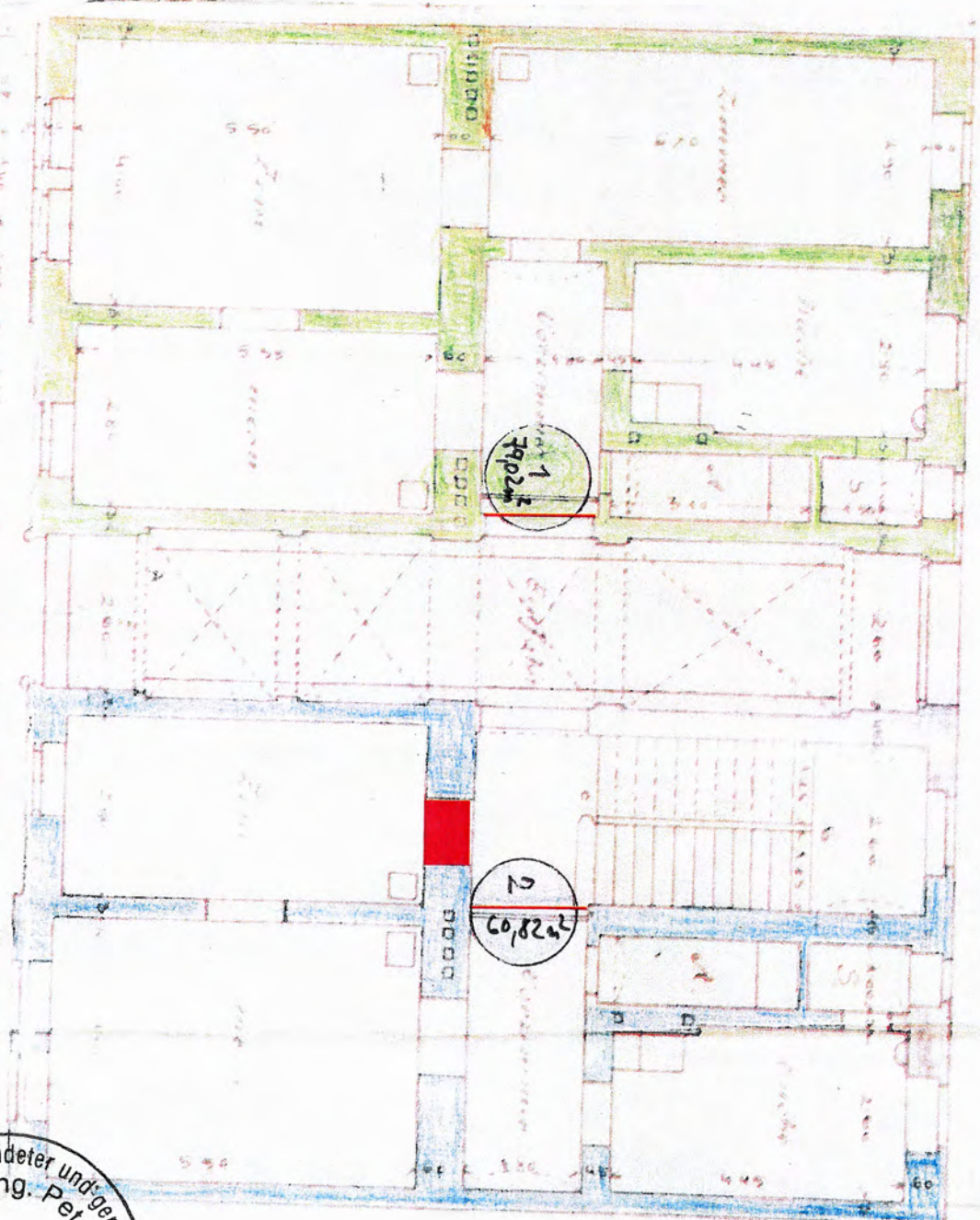
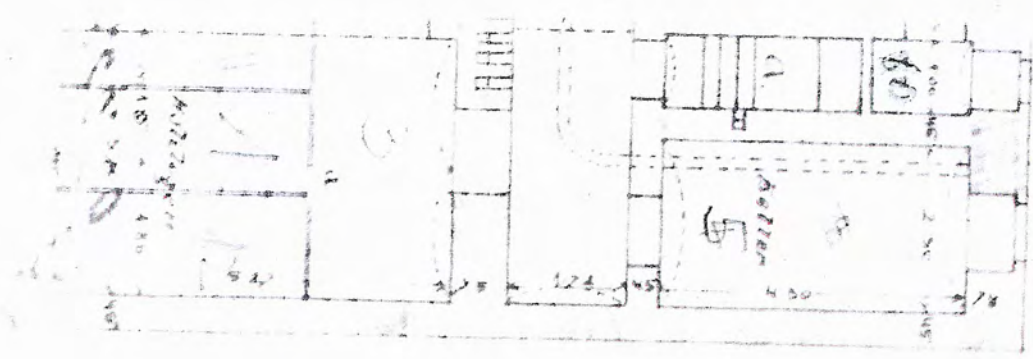
Graz, am 8. August 2017



ergeht nachrichtlich an:

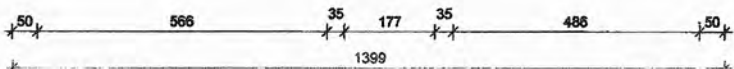
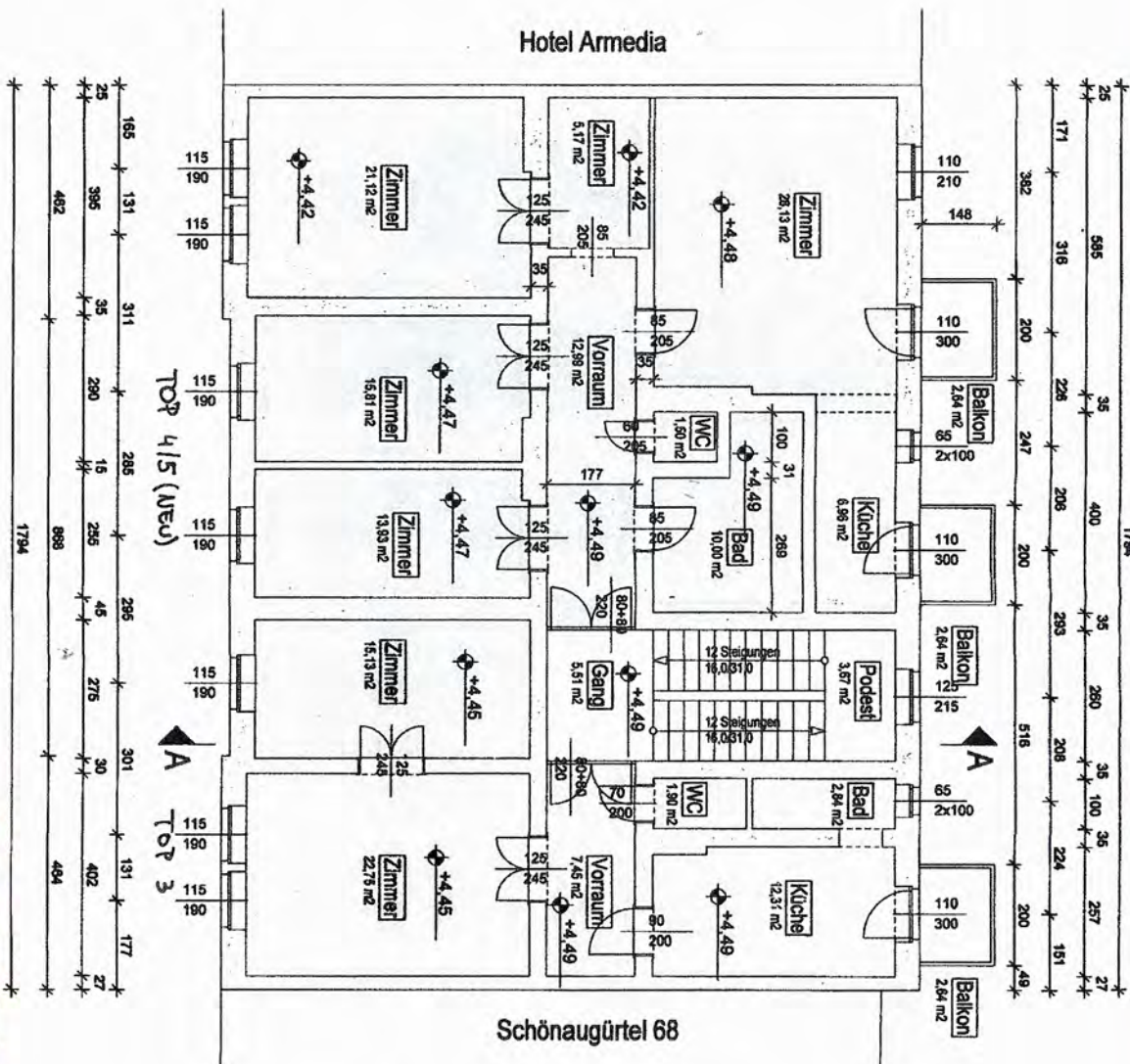
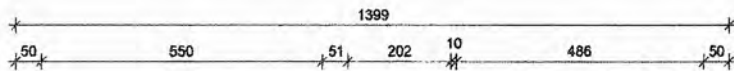
Magistrat Graz / Bau- und Anlagenbehörde, 8020 Graz / Europaplatz 20





Sakone





TOP 4/5 (NEU)

TOP 3

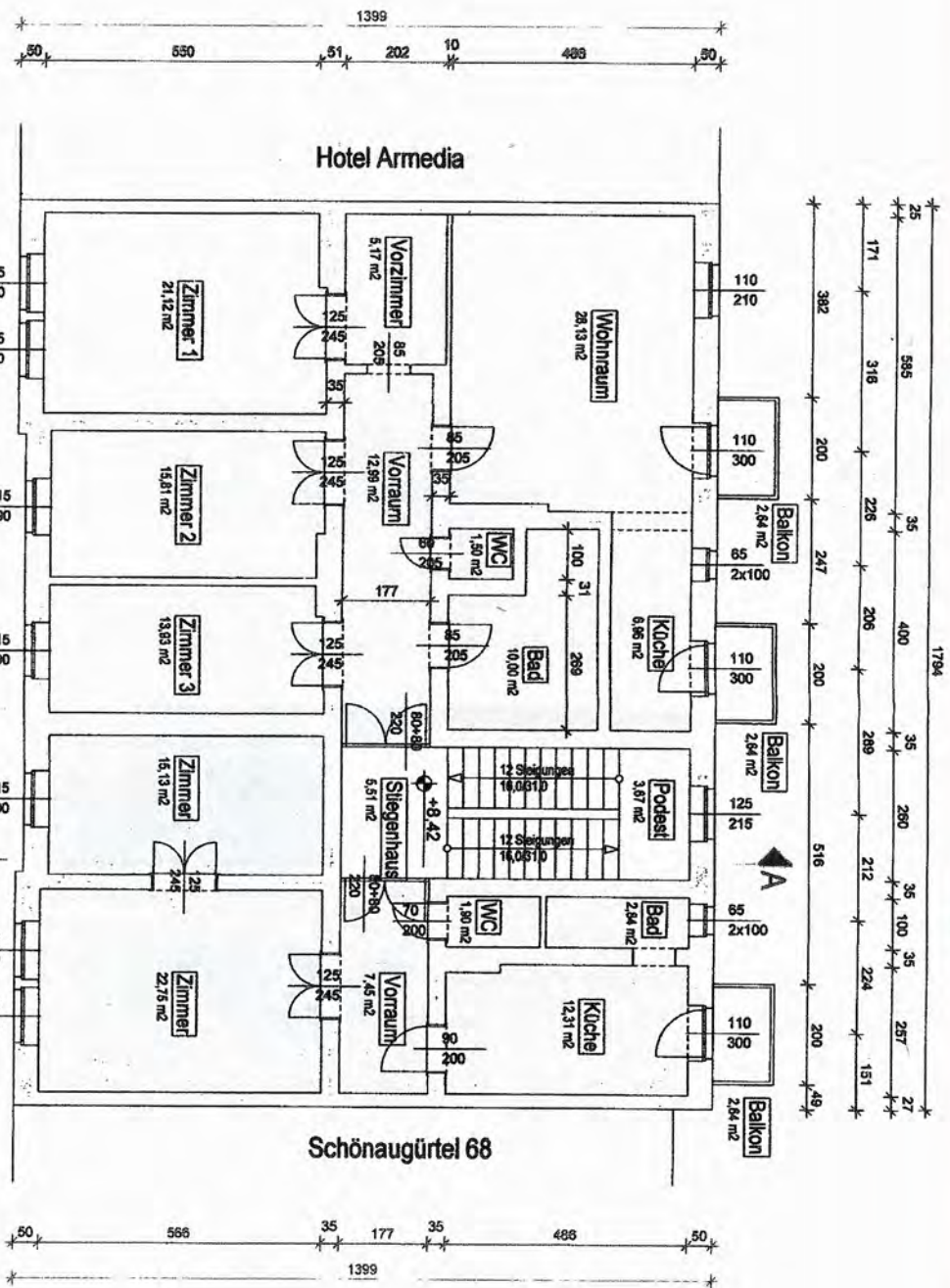
Bau & Holz POSCH

Projekt: Schönau Gürtel 70 - Bestandsplan
 Planinhalt: Grundriss OG1

Plan Nr./Index: _____
 Datum: 20.1.2019

Bau & Holz Posch GmbH
 Baummeister Holzbaumeister
 A-8552 Eibswald 191
 Tel. 03466-42253
 email: office@bauholzposch.at



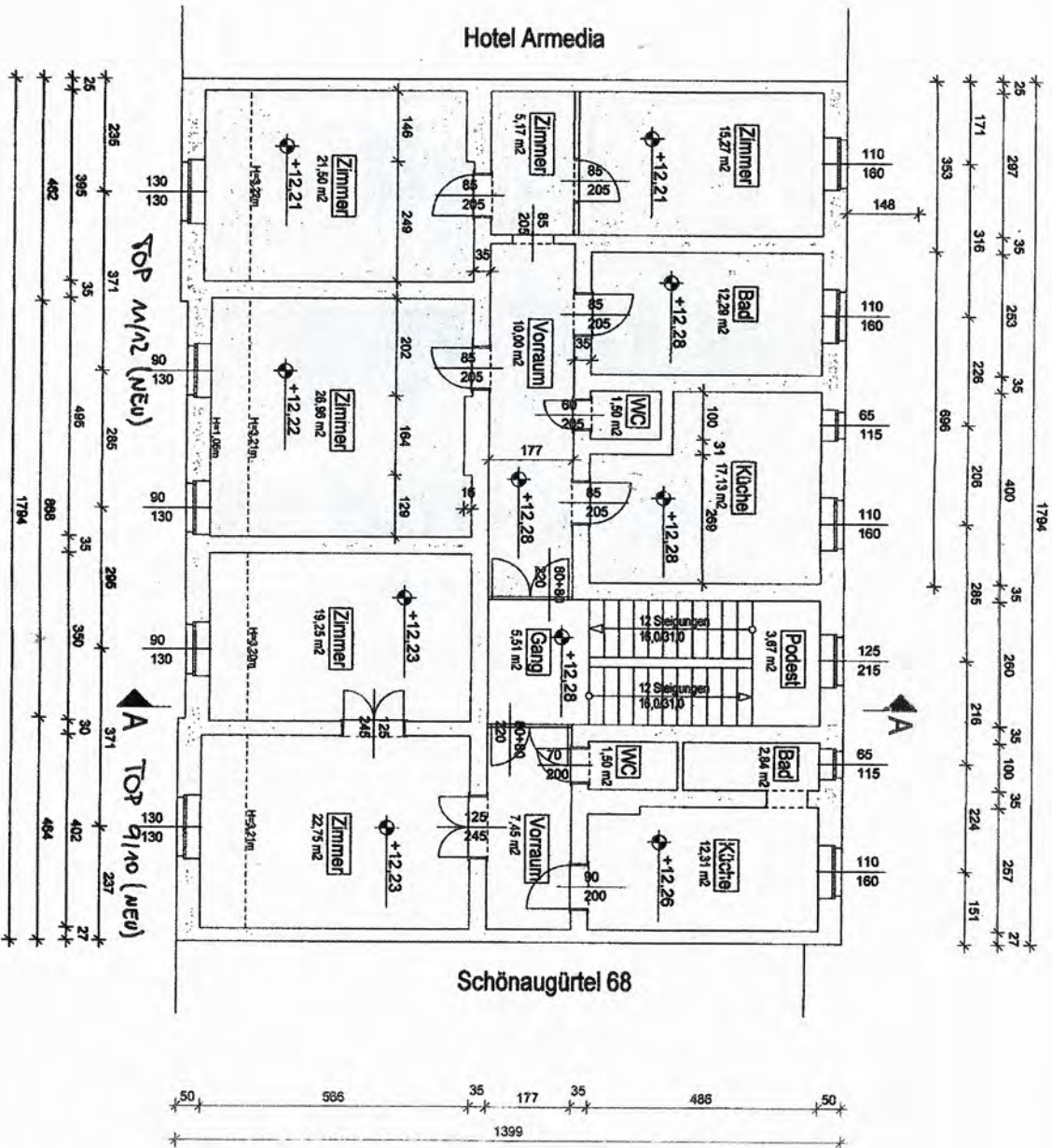
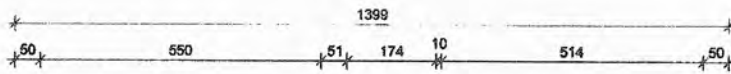


Bau & Holz Posch

Bau & Holz Posch GmbH
 Baumeister Holzbaumeister
 A-8562 Eibiswald 191
 Tel. 03466-42253
 email: office@bauundholzposch.at

Sachverständiger
 Ing. Peter Pleschberger
 Sachverständiger für
 Wohnsiedlungen
 Immobilienverwaltung

Projekt: **Schönaugürtel 70 - Bestandsplan**
 Planinhalt: **Grundriss OG2**
 Maßstab: **1:1000**
 Datum: **20.1.2019**



Bau & Holz Posch

Bau & Holz Posch GmbH
 Baumeister Holzbaumeister
 A-8562 Eibiswald 191
 Tel. 03468-42253
 email: office@bauholzposch.at

Projekt: **Schönaugürtel 70 - Bestandsplan**

Planinhalt: **Grundriss DG (3.00)**

Beststeller:

geogr.:

Plan Nr./Index:

Datum:

20.1.2015





ABSTATTUNGSKREDITVERTRAG

IBAN AT26 3840 2010 0902 8341

zwischen dem Kreditnehmer EG Schönaugürtel 70, Schönaugürtel 70, 8010 Graz, Österreich (FN), und dem Kreditgeber Raiffeisenbank Murau eGen, Bundesstraße 5, 8850 Murau, Österreich (FN 53595t)

Vertragsaufbau

- A Kreditgegenstand und Konditionen
- B Sonstige Kreditbedingungen
- C Allgemeine Geschäftsbedingungen, Beschwerden, Aufsicht

A Kreditgegenstand und Konditionen

Einmal ausnützbarer Kredit **EUR 189.100,00**

Nach Abzug der bei Auszahlung einbehaltenen Entgelte und Kosten verbleibender Gesamtkreditbetrag EUR 188.000,00

Auf diesen Kredit sind die Bedingungen unter "B. Sonstige Kreditbedingungen" für Hypothekar-/Immobilienkredite nicht anwendbar.

Laufzeit: bis 30.11.2040

Sollzinssatz 3,75 % p.a. gebunden an den 3-Monats EURIBOR mit einem Aufschlag von 1,75 %-Punkten. Anpassung vierteljährlich durch Erhöhung oder Senkung, erstmals am 01.04.2026. Anpassung gemäß Punkt B. 4 (Indikatorstichtag: 14.10.2025)

Zinsberechnung auf Basis von Monaten mit der tatsächlichen Zahl der Tage der Zinsperiode und einem Jahr von 360 Tagen.

Verzugszinssatz 3,8 % p.a.

Abschlusstermine 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12.

An diesen Terminen wird das Kreditkonto kontokorrentmäßig abgeschlossen, das heißt: Es werden die bis zum jeweiligen Abschlusstermin anfallenden Sollzinsen, gegebenenfalls zuzüglich Verzugszinsen, Provisionen und die Entgelte errechnet und dem Kreditkonto angelastet. Der aushaftende Kreditbetrag erhöht sich dadurch und von diesem werden in Folge wiederum die Zinsen berechnet ("Zinseszins-Effekt").

Verwendungszweck: Fassaden- und Balkonsanierung

Kosten im Zusammenhang mit dem Vertrag:

Einmaliges Kreditbearbeitungsentgelt EUR 1.100,00.

Kontoführungsentgelt pro Abschlusstermin EUR 31,34.

Anpassung gemäß den vereinbarten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Rückzahlung in 180 monatlichen Pauschalraten jeweils am 31., beginnend mit 31.12.2025, Rate EUR 1.396,63; Anpassung der Pauschalrate bei Kredit-Konditionenänderung.

Bei Deckung zu Lasten IBAN AT71 3840 2000 0902 8341 bei Raiffeisenbank Murau eGen .

zu zahlender Gesamtbetrag:
effektiver Jahreszins 4,1 %

EUR 251.394,15



Rücktrittsrecht binnen 14 Tagen gemäß Punkt B 8. Tageszinsen auf bereits ausbezahlte Beträge höchstens (auf Gesamtbetrag) EUR 19,69.

Inanspruchnahme:

Überweisung auf IBAN AT71 3840 2000 0902 8341 bei Raiffeisenbank Murau eGen, nach Beibringung aller vereinbarten Sicherheiten.

Eine derzeit allenfalls bestehende Höchstbetragshypothek oder einverleibungsfähige Pfandurkunde Liegenschaft/Superädifikat dient nicht als Sicherheit zu diesem Kredit.

Der Kreditnehmer verpflichtet sich, Sicherheiten zu Gunsten Dritter nur im Einvernehmen mit dem Kreditgeber zu bestellen.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird gemäß § 104 JN das Bezirksgericht Murau vereinbart.

B. Sonstige Kreditbedingungen

1. Kontokorrentmäßige Verrechnung

Das Kreditkonto wird wie unter Punkt A des Vertrages beschrieben zu den Abschlussterminen kontokorrentmäßig abgeschlossen. Dem Kreditkonto können neben den im Punkt A genannten, noch folgende Positionen angelastet werden: Kapitalziehungen, alle Rückgriffsansprüche aus Garantien, Akkreditiven, aus Wechselankäufen, Kreditkartenhaftungen, sowie alle notwendigen und zweckentsprechenden Kosten der außergerichtlichen Betreibung, soweit sie vom Kreditnehmer verschuldet wurden und in angemessenem Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

2. Jährlicher Kontoabschluss

Zu jedem 31.12. erhält der Kreditnehmer einen Kontoabschluss.

3. Zinsen

Sollzinsen werden vom jeweiligen Saldo des Kreditkontos im Nachhinein auf Basis der tatsächlichen Zahl der Tage der Zinsperiode und einem Jahr von 360 Tagen verrechnet; im Verzugsfall zuzüglich Verzugszinsen vom fälligen Betrag, bei Überschreitung eines Kreditrahmens zuzüglich Überschreitungs zinsen vom Überschreitungsbeitrag.

4. Zinsanpassungs-/gleitklausel

Mangels anderer Vereinbarung erfolgt die Anpassung des Zinssatzes durch Senkung oder Erhöhung jeweils am Beginn eines Quartals, entsprechend der Entwicklung des 3-Monats-EURIBOR (= Indikatorwert). Die erste Anpassung erfolgt am ersten Tag des dem Indikatorstichtag (siehe Punkt A) zweitfolgenden Kalenderquartals. Dabei wird der Indikatorwert zum Indikatorstichtag mit dem vorletzten Tagessatz vor Beginn der neuen Zinsperiode verglichen. Für jede nachfolgende Änderung wird jeweils der vorletzte Tagessatz vor Beginn einer neuen Zinsperiode mit jenem Tagessatz verglichen, der für die letzte Zinssatzänderung maßgeblich war. Der Zinssatz wird auf volle 0,125 %-Punkte kaufmännisch gerundet.

Sollte an einem Tag kein Indikatorwert veröffentlicht werden, gilt der davor zuletzt veröffentlichte Wert.

Änderungen werden unmittelbar ohne vorherige Information des Kreditnehmers wirksam. Der Kreditnehmer wird über wirksam gewordene Änderungen spätestens im folgenden Kalenderquartal informiert.

Annahmen bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses:

Der Kredit wird sofort bzw. zum frühest möglichen Zeitpunkt in voller Höhe – bei befristeten Kontokorrentkrediten für die gesamte Laufzeit, bei unbefristeten für 3 Monate – in Anspruch genommen. Der Kreditvertrag gilt für den vereinbarten Zeitraum und wird vertragskonform erfüllt. Sollzinssatz und Entgelte bleiben bis Vertragsende unverändert. Der Sollzinssatz nach einer anfänglichen Fixzinsperiode wird anhand des bei Vertragsabschluss aktuellen Indikatorwerts errechnet und beträgt bei Hypothekar-/Immobilienkrediten mindestens die Höhe des Fixzinssatzes. Gelten für Zinsperioden unterschiedliche Zinsvereinbarungen oder Indikatoren, werden die bei Vertragsabschluss jeweiligen aktuellen Indikatorwerte herangezogen.

5. Pauschalraten/Tilgungsplan

Diese umfassen Kapital, Zinsen und Nebengebühren. Die Höhe der letzten Rate ergibt sich aus dem Kontoabschluss. Der Kreditnehmer erhält auf Anfrage jederzeit kostenlos einen Tilgungsplan (ausgenommen Kontokorrentkredite).

6. Vorzeitige Rückzahlung (bei Abstattungskrediten/Darlehen)

Gänzliche oder teilweise vorzeitige Rückzahlung des Kredites ist vorbehaltlich des Nachstehenden jederzeit möglich, für die Restlaufzeit fallen keine Kosten an.

- Hypothekarisch besicherte Kredite: Kostenfreie Rückzahlungen sind während einer Periode mit variablem Zinssatz nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist in der Dauer von 6 Monaten, während einer Fixzinsperiode unter Einhaltung der Restlaufzeit der Fixzinsperiode möglich. Bei Nichteinhaltung ist für den nicht eingehaltenen Teil der Kündigungsfrist bzw. Restlaufzeit einer Fixzinsperiode eine Entschädigung zu bezahlen.

- Nicht hypothekarisch besicherte Kredite: Bei Rückzahlungen während einer Fixzinsperiode steht dem Kreditgeber das Recht auf Entschädigung zu. Keine Entschädigung fällt an, solange die in den letzten 12 Monaten vorzeitig zurückgezahlten Beträge in Summe EUR 10.000 nicht übersteigen, oder wenn die vorzeitige Rückzahlung aus einer zum Kredit vereinbarten Versicherung erfolgt.

Berechnung der Höhe der Entschädigung in beiden Fällen:

Einerseits ist der Betrag der Zinsen zu ermitteln, den der Kreditnehmer bei vereinbarungsgemäßer Verzinsung des vorzeitig zurückbezahlten Kreditbetrags während der restlichen Dauer der Fixzinsperiode bzw. während der Kündigungsfrist zu bezahlen hätte, und andererseits der Betrag, der bei Wiederveranlagung des vorzeitig zurückbezahlten Kreditbetrags durch den Kreditgeber für dieselbe Zeitspanne auf dem Markt erzielbar ist. Unter Wiederveranlagung wird die neuerliche Kreditvergabe des vorzeitig zurückbezahlten Betrags verstanden. Der Zinssatz für die Wiederveranlagung hängt von den herrschenden Marktbedingungen zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung ab.

Die Differenz dieser beiden oben angeführten Zinsbeträge entspricht dem Vermögensnachteil des Kreditgebers und bildet somit die Obergrenze der dem Kreditgeber zustehenden Entschädigung. Die Entschädigung beträgt jedenfalls höchstens 1% (bei Restlaufzeit unter 1 Jahr 0,5%) des vorzeitig rückbezahlten Kreditbetrages, aber nie mehr als die Zinsen für die Restlaufzeit betragen hätten.

7. Beendigung, Verweigerung der Kreditauszahlung

Der Kreditnehmer kann unbefristete Kreditverträge jederzeit mit einmonatiger, der Kreditgeber mit zweimonatiger Kündigungsfrist schriftlich kündigen.

Aus wichtigem Grund ist der Kreditgeber jederzeit berechtigt, Kreditauszahlungen unter Angabe der Gründe zu verweigern und den gesamten Kredit sofort fällig zu stellen. Die Ausübung dieses Rechts durch den Kreditgeber erfolgt unverzüglich schriftlich.

Wichtige Gründe i.S.d. Zi 23 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind insbesondere:

- schwerwiegender Zahlungsverzug – bei Abstattungskrediten mindestens sechs Wochen trotz zweiwöchiger Nachfristsetzung und Androhung des Terminverlustes (alle offenen Beträge werden zur Zahlung fällig)
- Verstoß gegen wichtige Vertragsbestimmungen, sofern dadurch die Rechtsstellung des Kreditgebers gefährdet wird,
- wenn der Kreditnehmer, in für die Prüfung seiner Kreditwürdigkeit wesentlichen Belangen, unrichtige oder unvollständige Angaben über seine Vermögensverhältnisse oder sonstige Umstände macht; bei Hypothekar-/Immobilienkrediten berechtigen diese unrichtigen oder unvollständigen Angaben den Kreditgeber nur dann zur Kündigung oder Fälligkeitstellung, wenn der Kreditnehmer wissentlich gehandelt hat.

8. Rücktrittsrecht des Kreditnehmers

Der Kreditnehmer kann – **ausgenommen Hypothekar- und Immobilienkredite** – innerhalb von vierzehn Kalendertagen ohne Angabe von Gründen vom Kreditvertrag zurücktreten. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Kreditvertrag abgeschlossen wurde. Erhält der Kreditnehmer die Vertragsbedingungen und die vorvertraglichen Informationen (Europäische Standardinformationen für Kreditierungen nach dem Verbrauchercreditgesetz - Standardinformationen) erst später, so beginnt die Rücktrittsfrist mit diesem Tag.

Bei Hypothekar-/Immobilienkrediten gilt abweichend folgendes: Gibt der Kreditnehmer seine Vertragserklärung innerhalb von zwei Werktagen nach Erhalt der vorvertraglichen Informationen (Europäisches Standardisiertes Merkblatt - ESIS-Merkblatt oder Standardinformationen) ab oder gibt er seine Erklärung ab, ohne die vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt oder Standardinformationen) erhalten zu haben, so kann er von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag innerhalb von zwei Werktagen ab Abgabe der Vertragserklärung ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Der Samstag gilt nicht als Werktag. Die Rücktrittsfrist beginnt nicht zu laufen, bevor der Kreditnehmer die vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt oder Standardinformationen) einschließlich der Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens einen Monat nach Zustandekommen des Vertrags.

Sofern ein **Rücktrittsrecht gemäß Fern-Finanzdienstleistungsgesetz (FernFinG)** besteht ist ein entsprechender Hinweis unter Punkt A angeführt. Diesfalls kann der Kreditnehmer - über das im vorstehenden Absatz beschriebene Rücktrittsrecht bei Hypothekar- und Immobilienkrediten hinaus - innerhalb von 14 Kalendertagen ab Vertragsabschluss vom Kreditvertrag zurücktreten. Erhält er die Vertragsbedingungen und die vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt oder Standardinformationen) erst später, so beginnt die Rücktrittsfrist mit diesem Tag.

Die Frist ist jedenfalls gewahrt, wenn der Rücktritt auf Papier oder anderem dem Kreditgeber zur Verfügung stehenden und zugänglichen dauerhaften Datenträger innerhalb der Frist an den Kreditgeber abgesandt wird. Der Kreditnehmer ist verpflichtet, schon ausgezahlte Kreditbeträge einschließlich aufgelaufener Zinsen zum vereinbarten Zinssatz (Tageszinsen siehe Punkt A) innerhalb 30 Kalendertagen nach Abgabe der Rücktrittserklärung zu bezahlen. Der Rücktritt durch einen von mehreren Kreditnehmern wirkt für alle Kreditnehmer.

9. Mögliche Folgen des Verzugs des Kreditnehmers

Verzugszinsen, notwendige und zweckentsprechende Kosten der außergerichtlichen Betreuung, soweit sie vom Kreditnehmer verschuldet wurden und in angemessenem Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen, Terminverlust (alle offenen Beträge werden zur Zahlung fällig), Verwertung der Sicherheiten, Klage, Exekution, Einmeldung in Kleinkreditevidenz und Warnliste.

10. Deckungswechsel/Liegenschaftspfand

Der Kreditgeber ist jederzeit berechtigt, den Wechsel in allen Teilen nach Belieben auszustellen, die den gesamten Forderungen aller Art des Kreditgebers gegenüber dem Kreditnehmer im Zeitpunkt der Ausstellung entsprechende Wechselsumme einzusetzen und mit dem Wechsel nach Wechselrecht vorzugehen; die Geltendmachung stellt keine Umwandlung der ursprünglichen Forderungen dar, sodass bestellte Sicherheiten aufrecht bleiben.

Die Verpfändung von Liegenschaften löst Notargebühren und bei Eintragung auch Eingabe- und Eintragungsgebühren aus.

11. Informationen

Der Kreditnehmer hat über wesentliche Änderungen der wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse unverzüglich zu informieren.

12. Solidarhaftung/Einzeldisposition

Mehrere Kreditnehmer haften zur ungeteilten Hand. Dem Kreditgeber gegenüber ist jeder allein zur Disposition berechtigt.

C Allgemeine Geschäftsbedingungen, Beschwerden, Aufsicht

Weiters gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen in der derzeit gültigen Fassung; **ausgenommen die Ziffern 2 Abs 3 und 5, 3 Abs 3, 5 Abs 1, 6 Abs 2, 7 Abs 2 und 3, 9, 15a, 15b, 16 Abs 2 und 3, 19, 21 Abs 1, 22, 22a Abs 1 und 3, 24 Abs 3, 26, 28, 30, 31, 32, 35, 38 Abs 2, 39 bis 44, 47a, 48, 61 Abs 1, 62 bis 74, 76 bis 81.**

Für Beschwerden zuständig: Geschäftsleitung/Beschwerdestelle des Kreditgebers.

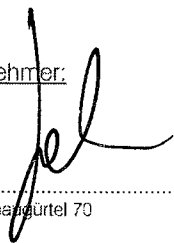
Gemeinsame Schlichtungsstelle der österreichischen Kreditwirtschaft, Wiedner Hauptstraße 63, 1045 Wien
Aufsichtsbehörde: Finanzmarktaufsicht, Otto Wagner-Platz 5, 1090 Wien, www.fma.gv.at.

Der Kreditnehmer bestätigt den Erhalt einer Vertragskopie, der Vorvertraglichen Informationen zu diesem Kredit samt der Referenzwerte-Information und der Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

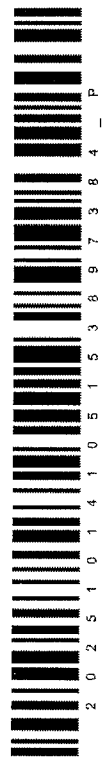
Murau, 14.10.2025

Raiffeisenbank Murau eGen

Kreditnehmer:



EG Schönaugürtel 70



Graz, VI. Jakomini, Schönaugürtel 70
 WEG Schönaugürtel 70, vertreten durch die
 Immobilienreuhand Mag. Stefan Jaklitsch GmbH

Stadt Graz
Bau- und Anlagenbehörde
Referat für Baurecht

BearbeiterIn
 Ing. Klaus-Dieter Schwarzfurtner /kl
 Tel.: +43 316 872-5048
 bab@stadt.graz.at

Stefan Jaklitsch
 Immobilienreuhand Mag. Stefan Jaklitsch GmbH
 HE HMZ WEG-RL
 eingegangen am

graz.at/baubehoerde

24. März 2026

Graz, 17.03.2026

GZ.: A17-BAB-180608/2023/0031

Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen

bK PA HK
 VERS GZ
 Skonto Freigabe *APP*

Mitteilung

zu dem Projekt:

- **Umbau der Fassade**
- **Errichtung von 11 Balkone**

auf dem Grundstück Nr. 948/1, EZ 488, KG Jakomini

Objekt: 20430 WEG Schönaugürtel 70, 8010 Graz

Betreff: 20430 WEG Schönaugürtel 70, 8010
 Graz | Start.: 01.01.2019
 Aktencode: BAUW - Bauwesen | App-Tag:
 ITS.FILE.1187289



Sehr geehrte Damen und Herren!

Ihrer Fertigstellungsanzeige wurden - in formeller Hinsicht mängelfrei - gemäß § 38 Abs. 2 Stmk. BauG i.d.g.F. alle Unterlagen angeschlossen oder auf Grund eines Verbesserungsauftrages nachgereicht. Deshalb durften Sie - ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Fertigstellungsanzeige bei der Bau- und Anlagenbehörde, Europaplatz 20, 8020 Graz, - **die genehmigte bauliche Anlage (Bezeichnung: Umbau der Fassade, Errichtung von 11 Balkone) benützen** bzw. dürfen Sie diese weiterhin benützen.

Der relevante Bewilligungsbescheid vom 15.10.2024 weist die Geschäftszahl A17-BAB-180608/2023/0021 auf.

Aufgrund der Fertigstellungsanzeige werden nachstehende Behörden, Ämter bzw. Einrichtungen informiert:

1. Bundesanstalt Statistik Österreich:
 - Übermittlung der Bezeichnung der Wohn- bzw. Betriebseinheiten gemäß § 7 Abs. 6 Stmk. BauG

Aus Anlass dieser (Fertigstellungs-)Mitteilung erfolgt folgende Vorschreibung einer Geldleistung:

Mandatsbescheid

Spruch

Der WEG Schönaugürtel 70, vertreten durch Immobilientreuhand Mag. Stefan Jaklitsch GmbH werden aus Anlass der (Fertigstellungs-)Mitteilung vom 10.03.2026 Verwaltungsabgaben in der Höhe von EURO 6,00 vorgeschrieben.

Tarifposten	Anzahl/ Menge	Berechnungsgrundlage	Text	Endbetrag [EUR]
gemäß TP3	1,00	Bescheinigungen / Bestätigungen	Bestätigung/en á € 6,00	6,00
Gesamtbetrag				6,00

Rechtsgrundlagen

§§ 1 ff Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz i.d.g.F.

§§ 1 ff Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung i.d.g.F.

§ 57 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) i.d.g.F.

Begründung

Nach § 1 Abs. 1 Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz i.d.g.F. haben Parteien für die Verleihung von Berechtigungen und sonstige auch in ihrem Privatinteresse liegenden Amtshandlungen der Behörden (unter anderem) einer Gemeinde Gemeindeverwaltungsabgaben in den Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zu entrichten, sofern die Freiheit von derlei Abgaben nicht ausdrücklich durch Gesetz festgesetzt ist.

Nach § 1 Abs. 1 Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung i.d.g.F. ergibt sich das Ausmaß der von den Parteien in den Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zu entrichtenden Verwaltungsabgaben aus dieser Verordnung (sog Tarif).

Auf den gegenständlichen Fall ist der Tarif gemäß TP A. Allgemeiner Teil und zwar seine Ziffer 3 anzuwenden: hernach sind für die Ausstellung von Bescheinigungen, Legitimationen, Zeugnissen und sonstigen Bestätigungen (jedoch nicht auch von einfachen kanzleimäßigen Übernahmebestätigungen, wie Präsentationsrubriken oder dergleichen), sofern die Amtshandlung auch im Privatinteresse der Partei gelegen ist und nicht unter eine andere Tarifpost fällt, 6 Euro vorzuschreiben.

Gegenüber der Bescheidadressatin wird die vorliegende (behördliche) (Fertigstellungs-)Mitteilung aus Anlass deren Fertigstellungsanzeige nach § 38 Stmk. BauG i.d.g.F. erlassen.

Diese (Fertigstellungs-)Mitteilung ist unter die Ziffer 3 der TP A. Allgemeiner Teil zu subsumieren. Die Behörde bestätigt hiermit die (Weiter-)Benützung des baubewilligten Vorhabens ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Fertigstellungsanzeige und liegt diese Amtshandlung auch im Privatinteresse der Partei. Eine Abgabefreiheit ist nicht durch Gesetz festgesetzt.

Nach § 9 Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz i.d.g.F. ist die Verwaltungsabgabe mittels Bescheid nach § 57 Abs. 1 AVG i.d.g.F. – sog. Mandatsbescheid – vorzuschreiben.

Gemäß § 57 Abs. 1 AVG i.d.g.F. ist die Behörde berechtigt, einen Bescheid auch ohne vorausgegangenes Ermittlungsverfahren zu erlassen, wenn es sich um die Vorschreibung von Geldleistungen nach einem gesetzlich, statutarisch oder tarifmäßig feststehenden Maßstab oder bei Gefahr im Verzug um unaufschiebbare Maßnahmen handelt.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Hinweis hinsichtlich der festen Gebühren:

Aus Anlass der Zustellung der gegenständlichen (Fertigstellungs-)Mitteilung bzw. des gegenständlichen Bescheides entstehen für die (Fertigstellungs-)Mitteilung gemäß § 14 Gebührengesetz i.d.g.F. feste Gebühren laut nachfolgender Tabelle:

Tarifposten	Anzahl/ Menge	Berechnungsgrundlage	Text	Endbetrag [EUR]
gemäß TP14	1,00	Zeugnis	Zeugnis	21,00
Gesamtbetrag				21,00

Sollten die festen Gebühren von Ihnen nicht **innen vier Wochen** ab Zustellung des Bescheides entrichtet werden, wird die zuständige Finanzbehörde verständigt, welche mit einer Erhöhung der ausständigen Gebührensumme um 50 % vorzugehen hat.

Aus der Summe der Gebühren und Abgaben ergibt sich ein Gesamtbetrag von
€ 27,00

Die **WEG Schönaugürtel 70, vertreten durch Immobilitentreuhand Mag. Stefan Jaklitsch GmbH** (zahlungspflichtig) hat diesen Betrag auf das Konto der Stadt Graz einzuzahlen:
IBAN: AT26 1400 0862 1006 1039
BIC: BAWAATWW

Im Feld Zahlungsreferenz geben sie bitte die folgende **12-stellige Referenznummer** an:
820000075711

Rechtsmittelbelehrung

Sie können gegen diesen Bescheid **Vorstellung** an die Stadt Graz, Bau- und Anlagenbehörde, erheben.

Frist

Sie müssen **innerhalb von 2 Wochen** ab Zustellung dieses Bescheides Ihre Vorstellung einbringen.

Form

Die Vorstellung müssen Sie **schriftlich**, entweder elektronisch oder als Brief, einbringen.

Adresse

Schicken Sie die Vorstellung an Stadt Graz, Bau- und Anlagenbehörde, Europaplatz 20, 8020 Graz, bab@stadt.graz.at.

Kosten

Im Falle einer Vorstellung fallen feste Gebühren in Höhe von 21,00 Euro an.

Für Beilagen fallen zusätzlich 6,00 Euro pro Bogen jeder Beilage (aber höchstens 36,00 Euro pro Beilage) an.

Die festen Gebühren entstehen mit der Zustellung der abschließenden Erledigung über die Vorstellung.

Die Vorstellung muss beinhalten:

- Die genaue Bezeichnung dieses Bescheides mit Geschäftszahl, Datum des Bescheides und Behörde.
- Die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Vorstellung rechtzeitig eingebracht ist (z. B. das Datum der Bescheidzustellung).

Rechtswirkungen der Vorstellung:

- Die Vorstellung hat aufschiebende Wirkung. Das heißt, der Mandatsbescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.
- Binnen 2 Wochen nach Einlangen der Vorstellung hat die Behörde das Ermittlungsverfahren einzuleiten.

Zustellhinweis:

Dieses Dokument ergeht elektronisch per E-Mail an:

- WEG Schönaugürtel 70, vertreten durch Immobilienreuhand Mag. Stefan Jaklitsch GmbH, Rechbauerstraße 37, 8010 Graz, office@jaklitsch.com

Für den Stadtsenat:

Ing. Klaus-Dieter Schwarzfurtner

elektronisch unterschrieben

GRAZ	Unterzeichner	Stadt Graz Amtssignatur
	Datum/Zeit-UTC	2026-03-18T08:09:53+01:00
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung finden Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at	

ENERGIEAUSWEIS

Bestand - Ist-Zustand

MF-Haus Schönaugürtel 70

WEG Schönaugürtel 70
z.H.Immobilientreuhand Mag. Stefan Jaklitsch GmbH
Rechbauerstraße 37 8010 Graz



Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	MF-Haus Schönaugürtel 70	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	ca.1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Schönaugürtel 70	Katastralgemeinde	Jakomini
PLZ/Ort	8010 Graz	KG-Nr.	63106
Grundstücksnr.	948/1	Seehöhe	353 m

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	993,5 m ²	Heiztage	297 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	794,8 m ²	Heizgradtage	3 758 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	3 735,2 m ³	Klimaregion	SSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 051,7 m ²	Norm-Außentemperatur	-10,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,28 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	3,55 m	mittlerer U-Wert	0,86 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	46,22	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 77,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 77,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 162,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,98

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 89 662 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 90,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 89 662 kWh/a	HWB _{SK} = 90,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 10 153 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 158 403 kWh/a	HEB _{SK} = 159,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,37
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,50
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,59
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 22 627 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 181 030 kWh/a	EEB _{SK} = 182,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 224 440 kWh/a	PEB _{SK} = 225,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 195 312 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 196,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern.,SK} = 29 128 kWh/a	PEB _{ern.,SK} = 29,3 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 43 759 kg/a	CO _{2eq,SK} = 44,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,02
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 24.11.2021

Gültigkeitsdatum 23.11.2031

Geschäftszahl 11494 231121

ErstellerIn

Ecoplan Baumanagement GmbH
Kastelfeldgasse 34, 8010 Graz

Unterschrift

BAUMEISTER & BAUPHYSIKER

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

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 90 **f_{GEE,SK} 2,02**
Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	993 m ²	charakteristische Länge l _c	3,55 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	3 735 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,28 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	1 052 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Aufnahme durch SV, 24.11.2021

Bauphysikalische Daten: Aufnahme durch SV, 24.11.2021

Haustechnik Daten: Angaben der Hausverwaltung

Haustechniksystem

Raumheizung: Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas) und Elektroheizungen

Warmwasser: Stromheizung direkt (Strom)

Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen**Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at**

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Empfehlungen zur Verbesserung MF-Haus Schönaugürtel 70

Allgemeines

Das Haus wurde Anfang des 20. Jahrhundert errichtet später wurde das Dachgeschoss zu Wohnungen ausgebaut. Die alten Holzfenster wurden bereits großteils gegen HOKO- Kunststoffenster getauscht.

Die in der Folge genannten thermischen Verbesserungen wären notwendig, um einen optimalen energetischen Bestand herzustellen; jedoch liegt es nicht in der Macht eines einzelnen Wohnungseigentümer über Verbesserungsmaßnahmen zu entscheiden.

Eine bessere Dämmung der Außenwände, und eine Zusatz-Dämmung zum Keller hin brächte ein großes Energiesparpotential. Einfach und kostengünstig zu verwirklichen, wäre eine Dämmung der obersten Geschossdecke.

Gebäudehülle

- Dämmung Außenwand

ist problemlos hofseitig möglich, die Straßenfassadendämmung müsste bei der Bau- und Anlagenbehörde und bei der Altstadtkommission zur Genehmigung eingereicht werden.

- Fenstertausch

Eingangstor und Tor zum Hof sowie alle Wohnungseingänge stellen Wärmebrücken dar. Ein Austausch ist jedoch aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht zu empfehlen.

- Dämmung Kellerdecke

Schlussbemerkung

Auf längere Sicht sollte versucht werden, die dezentralen Heizungen durch eine ökologisch unbedenkliche Heizung zu ersetzen. (z.B. Fernwärme)