



Die Sachverständigen.

DI ANTON WALLNER

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

An das
Bezirksgericht Graz-Ost
Radetzkystraße 27
8010 Graz

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

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

Email: anton.wallner@wallner-schemitsch.at

EXEKUTIONSSACHE

Enes Dayan

Fatma Dayan

GZ 244 E 25/26x, BG Graz-Ost

1. Betreibende Partei: **Raiffeisenbank Region Feldbach eGen (mbH)**
8330 Feldbach, Hauptplatz 18

vertreten durch: hba Rechtsanwälte GmbH
8010, Karmeliterplatz 4

1. Verpflichtete Partei: **Enes Dayan**
8020 Graz, Kratkyastraße 8d/18

2. Verpflichtete Partei: **Fatma Dayan**
8020 Graz, Kratkyastraße 8d/18

Wegen: EUR 35.000 s.A.

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes
der Liegenschaft

GB 63224 Großsülz; EZ 273 hiervon 282/1116 Anteile
(B-LNR 7, 8, 13, 14, 15, 16)
8401 Kalsdorf bei Graz, Hauptstraße 320
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) 8401 Kalsdorf bei Graz, Hauptstraße 320, Wohnung Top 1 und KFZ Abstellplatz 3 und 4 (B-LNR. 7, 8, 13, 14, 15, 16).

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird auf Grund der Besichtigung am 13.05.2026 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herr **DI Anton Wallner**, 8051 Graz, Wiener Straße 180, unter Mitwirkung von Herr Jakob Wallner, MSc durchgeführt.

An der Befundaufnahme hat weiters Frau Fatma Dayan als verpflichtete Partei teilgenommen.

1.3 Liegenschaften:

GB 63224 Goßsulf

EZ 273

Bezirksgericht Graz-Ost

8401 Kalsdorf bei Graz, Hauptstraße 320

282/1116 Anteile Wohnung Top 1 und KFZ-Abstellplätze 3 und 4 (B-LNR 7, 8, 13, 14, 15, 16)

1.4 Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 63224 Großsulz EINLAGEZAHL 273
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

```
*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Dayan ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
Letzte TZ 3098/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschreiben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
157/2 GST-Fläche 1300
Bauf.(10) 155
Gärten(10) 1145 Hauptstraße 320b
Hauptstraße 320
Hauptstraße 320c
Hauptstraße 320a
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```
***** A2 *****
***** B *****
```

7 ANTEIL: 133/1116

Enes Dayan

GEB: 1988-01-19 ADR: Hauptstraße 320/Top 1, Kalsdorf bei Graz 8401

b 20/2023 IM RANG 10184/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht

c 20/2023 IM RANG 10184/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1

d 20/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 27/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

8 ANTEIL: 133/1116

Fatma Dayan

GEB: 1993-02-23 ADR: Hauptstraße 320/Top1, Kalsdorf bei Graz 8401

b 20/2023 IM RANG 10184/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht

c 20/2023 IM RANG 10184/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1

d 20/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

13 ANTEIL: 4/1116

Enes Dayan

GEB: 1988-01-19 ADR: Hauptstraße 320/Top 1, Kalsdorf bei Graz 8401

b 20/2023 IM RANG 10184/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht

c 20/2023 IM RANG 10184/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz KFZ 3

d 20/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 27/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

14 ANTEIL: 4/1116

Fatma Dayan

GEB: 1993-02-23 ADR: Hauptstraße 320/Top1, Kalsdorf bei Graz 8401

b 20/2023 IM RANG 10184/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht

c 20/2023 IM RANG 10184/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz KFZ 3

d 20/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 27/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

15 ANTEIL: 4/1116

Enes Dayan

GEB: 1988-01-19 ADR: Hauptstraße 320/Top 1, Kalsdorf bei Graz 8401

b 20/2023 IM RANG 10184/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht

c 20/2023 IM RANG 10184/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz KFZ 4

d 20/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 27/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

16 ANTEIL: 4/1116

Fatma Dayan

GEB: 1993-02-23 ADR: Hauptstraße 320/Top1, Kalsdorf bei Graz 8401

b 20/2023 IM RANG 10184/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht

c 20/2023 IM RANG 10184/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz KFZ 4

d 20/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 27/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

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 13.06.2022
- Wohnungseigentumsvertrag von 2022

Weiters wurden folgende Unterlagen Seitens der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:

- Verschreibung
- Energieausweis
- Stand Instandhaltungsrücklage
- Vorausschau hinsichtlich geplanten Investitionen

2.1.2 Bewertungsstichtag

13.05.2026

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß Grundbuchsabfrage besteht die EZ 273 eingeschränkt auf die Laufnummern B-LNR 7, 8, 13, 14, 15, 16 aus nachstehendem Grundstück:

KATASTRALGEMEINDE 63224 Großsulz
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 273

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

Letzte TZ 3098/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
157/2	GST-Fläche	1300	
	Bauf.(10)	155	
	Gärten(10)	1145	Hauptstraße 320b
			Hauptstraße 320
			Hauptstraße 320c
			Hauptstraße 320a

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

7 ANTEIL: 133/1116

Enes Dayan

GEB: 1988-01-19 ADR: Hauptstraße 320/Top 1, Kalsdorf bei Graz 8401

b 20/2023 IM RANG 10184/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht

c 20/2023 IM RANG 10184/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1

d 20/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 27/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

8 ANTEIL: 133/1116

Fatma Dayan

GEB: 1993-02-23 ADR: Hauptstraße 320/Top1, Kalsdorf bei Graz 8401

b 20/2023 IM RANG 10184/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht

c 20/2023 IM RANG 10184/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1

d 20/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

13 ANTEIL: 4/1116

Enes Dayan

GEB: 1988-01-19 ADR: Hauptstraße 320/Top 1, Kalsdorf bei Graz 8401

b 20/2023 IM RANG 10184/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht

c 20/2023 IM RANG 10184/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz KFZ 3

d 20/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 27/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

14 ANTEIL: 4/1116

Fatma Dayan

GEB: 1993-02-23 ADR: Hauptstraße 320/Top1, Kalsdorf bei Graz 8401

b 20/2023 IM RANG 10184/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht

c 20/2023 IM RANG 10184/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz KFZ 3

- d 20/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- e 27/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 15 ANTEIL: 4/1116
- Enes Dayan
- GEB: 1988-01-19 ADR: Hauptstraße 320/Top 1, Kalsdorf bei Graz 8401
- b 20/2023 IM RANG 10184/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht
- c 20/2023 IM RANG 10184/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz KFZ 4
- d 20/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- e 27/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 16 ANTEIL: 4/1116
- Fatma Dayan
- GEB: 1993-02-23 ADR: Hauptstraße 320/Top1, Kalsdorf bei Graz 8401
- b 20/2023 IM RANG 10184/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht
- c 20/2023 IM RANG 10184/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz KFZ 4
- d 20/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- e 27/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

- 1 a 7431/1956
- DIENSTBARKEIT Geh-, Fahrweg über Gst 157/2 für
- Gst 156/2 EZ 30 (TZ 750/1974)
- b 13545/1958 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
- aus EZ 29
- 10 a 20/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
- gem § 32 WEG 2002
- gem Pkt 8 Wohnungseigentumsvertrag 2022-12-12
- 13 auf Anteil B-LNR 7 13 15
- a 27/2023
- BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
- Fatma Dayan geb 1993-02-23
- b 2043/2023 VORRANG von LNR 15 vor 13
- 14 auf Anteil B-LNR 8 14 16
- a 27/2023
- BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
- Enes Dayan geb 1988-01-19
- b 2043/2023 VORRANG von LNR 15 vor 14
- 15 auf Anteil B-LNR 7 8 13 bis 16
- a 2043/2023 Nachtrag 2023-02-06, Pfandurkunde 2022-07-06
- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 528.000,--
- für Raiffeisenbank Region Feldbach eGen (FN 66811b)
- b 2043/2023 VORRANG von LNR 15 vor 13 14
- c 16930/2025 Hypothekarklage wegen EUR 35.000,-- s.A.
- (LGZ Graz, 22 Cg 102/25 m)
- 19 auf Anteil B-LNR 7 8 13 bis 16
- a 3098/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
- Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,--
- Zinsen u Kosten laut Beschluss 2026-03-03 für
- Raiffeisenbank Region Feldbach eGen (FN 066811b)
- (244 E 25/26 x)
- b 3098/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 15

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Anmerkungen:

Die angeführte DIENSTBARKEIT Geh-, Fahrweg über Gst 157/2 für Gst 156/2 EZ 30 (TZ 750/1974) wird hingewiesen. Diese hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Wohnung und wird daher bei der Bewertung außer Acht gelassen.

Auf die angemerkte Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 wird hingewiesen.

Ebenfalls wird auf die eingetragenen wechselseitigen BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOTE hingewiesen. Aufgrund der Vorreihung des Pfandrechtes wurde diese bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Auf das eingetragenen Pfandrechte wird ebenfalls hingewiesen, dieses wird bei der Bewertung außer Acht gelassen.

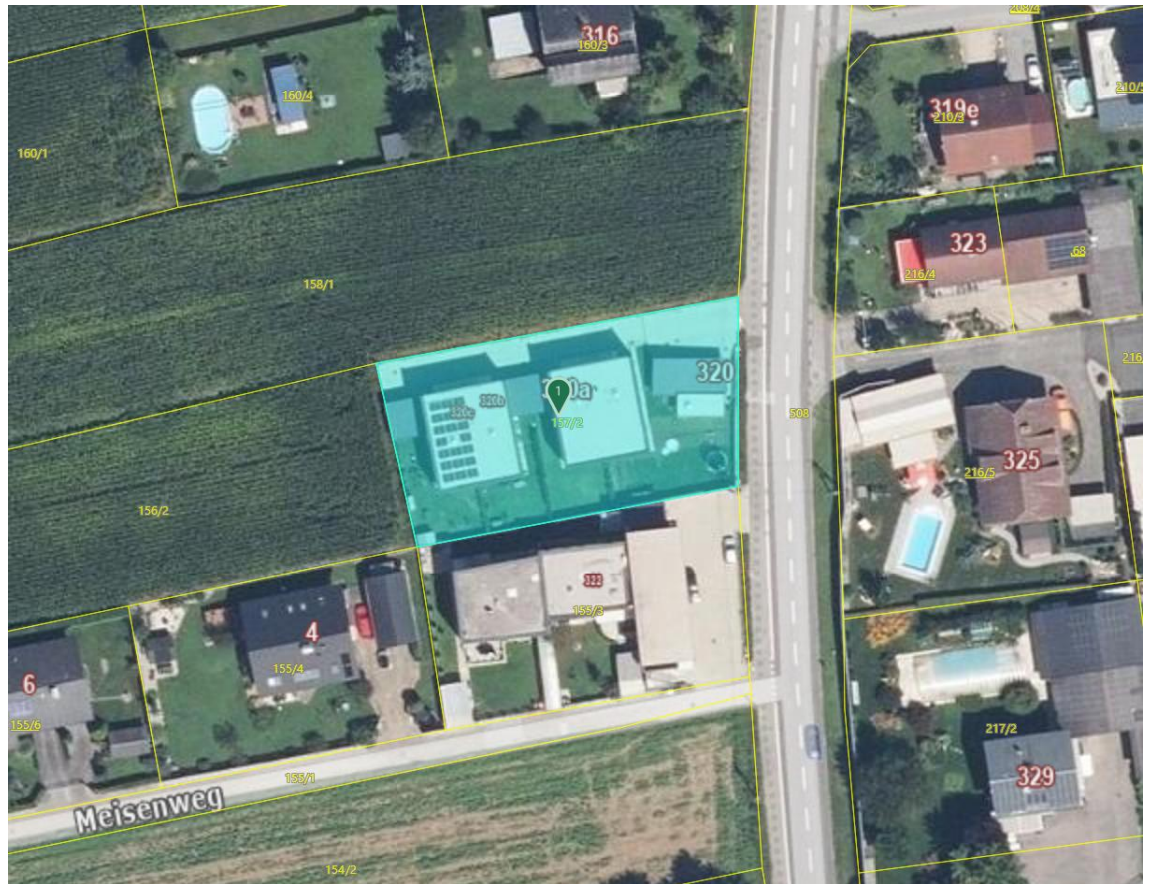
Darüber hinaus ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt.

2.2.2 Einheitswert

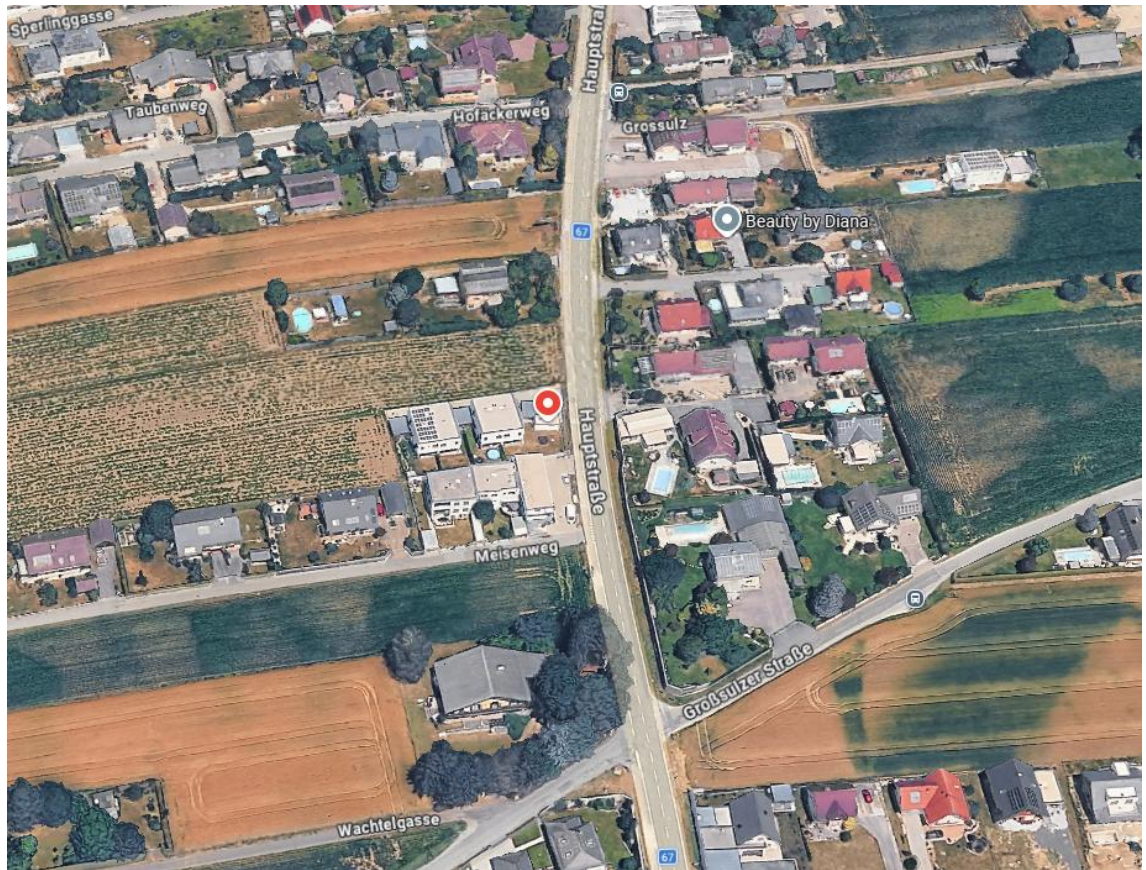
Zum Einheitswert wurden keine Erhebungen durchgeführt. Dieser ist für die Bewertung nicht von Relevanz.

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die Wohnung Top 1 im Erdgeschoss und Obergeschoss des Hauses Hauptstraße 320 samt den KFZ-Abstellplätzen KFZ 3 und 4.



© GIS Steiermark, Jahr 2026



© Google Maps 2026

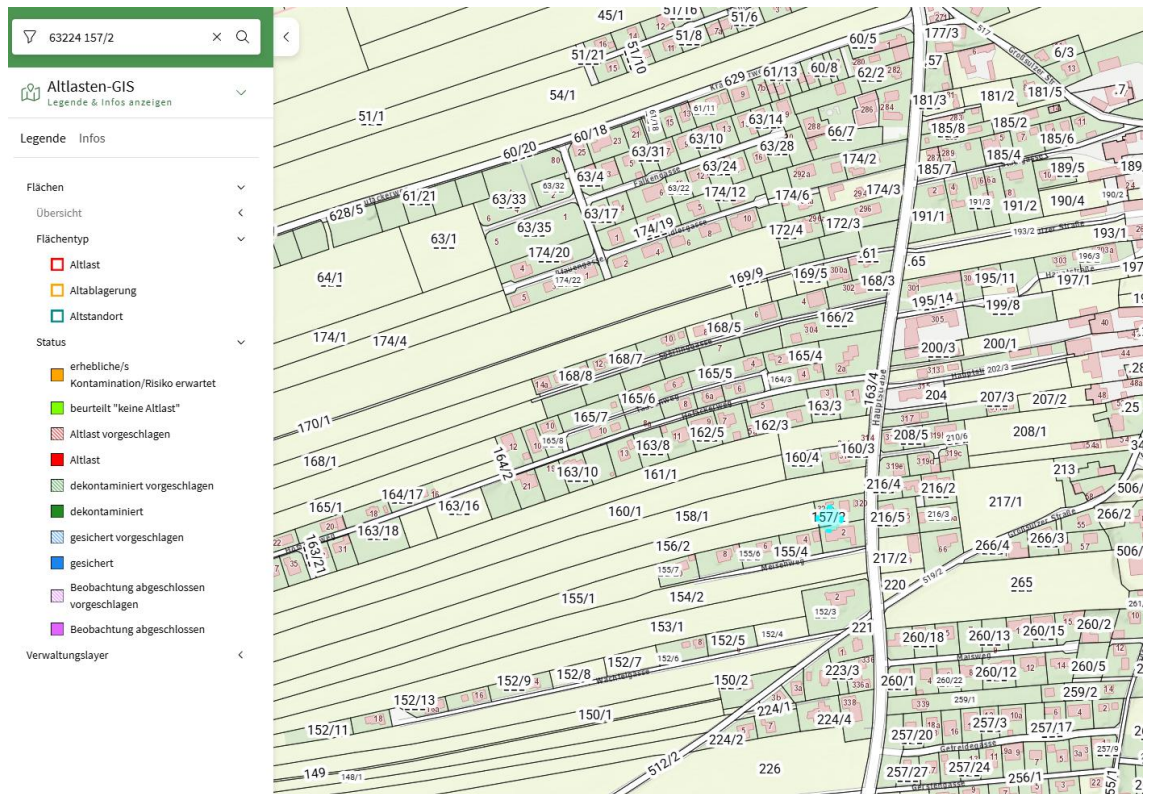
2.2.4 Energieausweis

Seitens der zuständigen Hausverwaltung wurde ein aktueller Energieausweis vom 14.02.2020 übermittelt. Dieser wird dem Gutachten beigegeben.

Der Heizwärmebedarf wird mit $39,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ angegeben, der Gesamtenergieeffizienzfaktor wird mit 0,76 angegeben.

2.2.5 Kontaminierung

Gemäß Erhebungen im Altlasten-GIS sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte in der Umgebung der Liegenschaft verzeichnet.



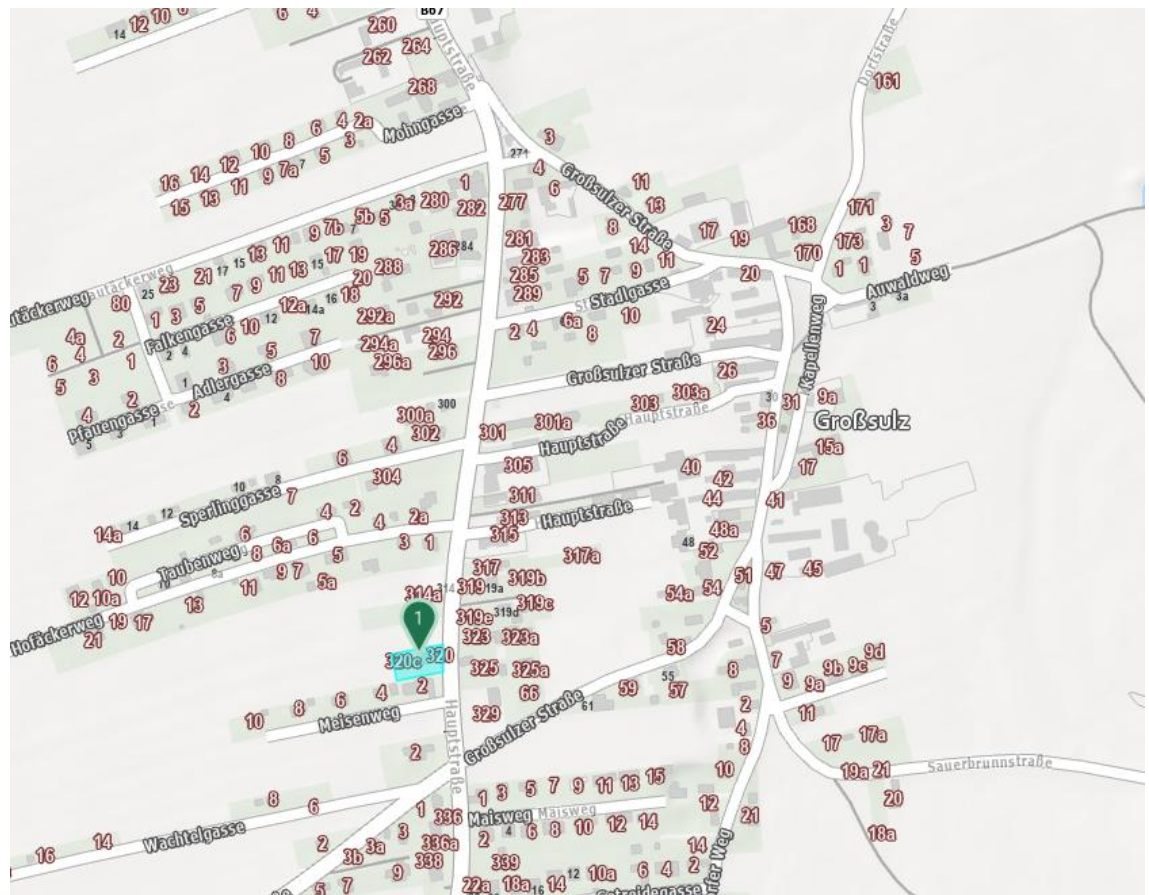
2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungliegenschaft befindet in der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz im Ortsteil Großsulz.

Kalsdorf liegt ca. 13 km südlich von Graz im Bezirk Graz- Umgebung.

Stand 01.01.2025 weist Kalsdorf gemäß Statistik Austria 9010 Einwohner auf.



© GIS Steiermark, Jahr 2026

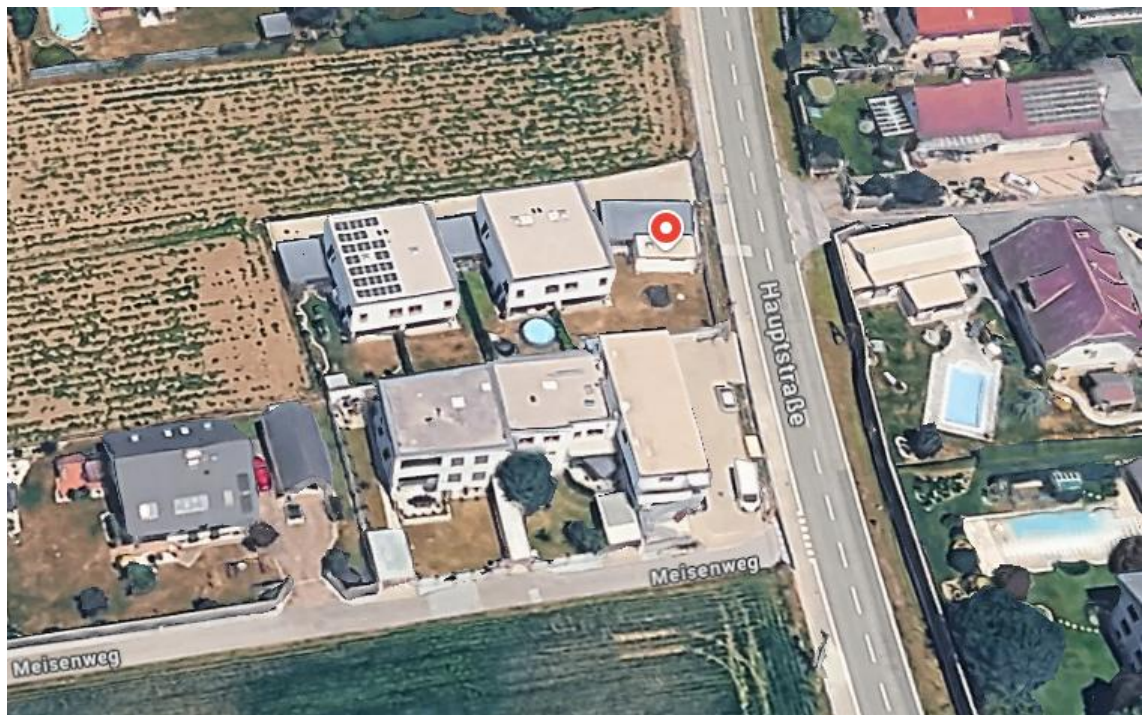
2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt im Ortsteil Großsulz an der Hauptstraße.

Die Liegenschaft mit der Adresse Hauptstraße 320 ist mit zwei zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut.

Insgesamt wurden laut Parifizierung auf der Liegenschaft vier Wohnungen und acht KFZ Abstellplätze errichtet.

Jedes Gebäude umfasst zwei Wohnungen welche sich jeweils über das Erdgeschoss und Obergeschoss erstrecken.



© Google Maps, Jahr 2026

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt direkt über die Hauptstraße (B67).



Hauptstraße



Hauptstraße



Zufahrt Liegenschaft



Zufahrt Liegenschaft

2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Ortsrandlage 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 gemeindeeigenen Dienste. Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der zuständigen EVU.

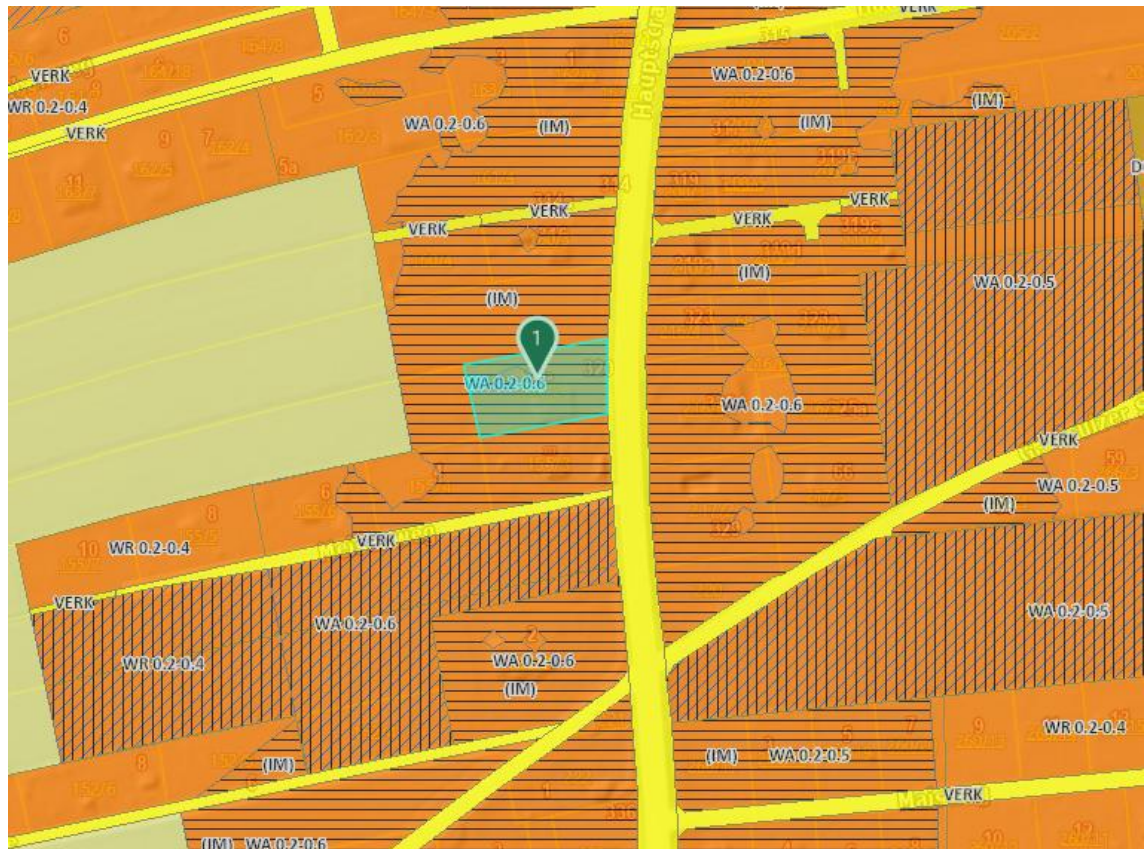
Die Beheizung erfolgt über einen Gasanschluss.

Die Warmwasseraufbereitung ebenfalls Zentral über den Gasanschluss.

2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als
**„Sanierungsgebiet (SA) Immissionen (IM) Allgemeines Wohngebiet –
 WA“**

mit einer Bebauungsdichte von **0,2 – 0,6** ausgewiesen.



© GIS Steiermark, Jahr 2026

2.4 Wohnhaus

2.4.1 Beschreibung

Die Liegenschaft umfasst gemäß Parifizierungsgutachten vier Wohnungen welche sich auf zwei Gebäude in offener Bauweise verteilen.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im östlichen Gebäude an der Ostseite.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden die Gebäude 2021/2022 errichtet.

Die Wohnung Top 1 wird über die Nordseite des Gebäudes erschlossen.
Die Wohnung erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss.

**Nordseite****Ostseite****Südseite****Westseite****Hauseingang Top 1**

Die vertikale Erschließung erfolgt über eine im Wohnungsverband liegende Stiege.
An der Fassade wurde in Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.

Die Fenster wurden als Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung ausgeführt. Als Sonnenschutz wurde überwiegend außenliegende Rollläden ausgeführt.



Müllraum



Technikraum

2.4.2 Bauzustand

Der Bauzustand des Hauses entspricht dem Bualter. Das Haus weist einen „guten“ Bau- und Erhaltungszustand auf.

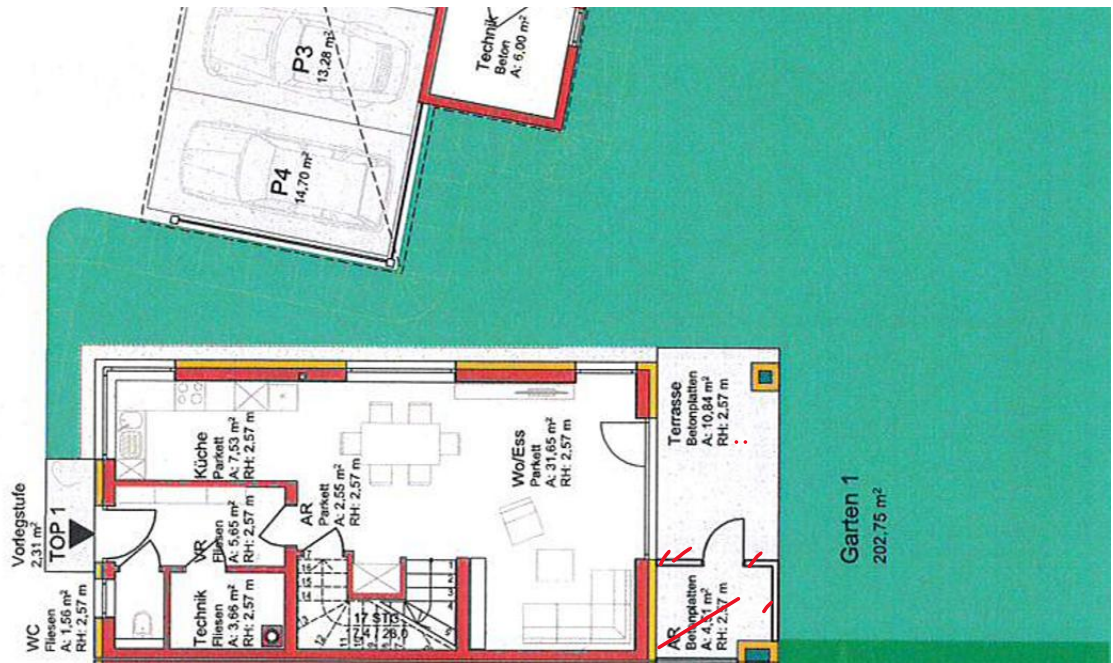
2.5 Wohnung Top 1 (B-LNR 7 & 8)

Die Wohnung erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss des ostseitigen Hauses und nimmt jeweils ca. halb Fläche des Hauses ein.

Im Erdgeschoss umfasst die Wohnung Top 1 einen Vorraum, ein WC einen Technikraum, sowie den Wohn- Essbereich mit der angeschlossenen offenen Küche. Weiters ist im Wohn- Essbereich das Stiegenhaus situiert welches zur Erschließung des Obergeschosses dient. Im Bereich des Stiegenaufganges befindet sich ein weiterer Abstellraum.

Südseitig an das Gebäude angeschlossen befindet sich eine Terrasse. Der im Plan dargestellte Abstellraum gelangte nicht zur Ausführung.

Weiters ist der Wohnung die ost- und südseitige Freifläche als Gartenfläche zugeordnet.



Festzuhalten ist, dass sich die Wohnung zum Besichtigungszeitpunkt in einem vom Errichtungszeitpunkt ausgehenden schlechten Zustand aufgrund starker Gebrauchsspuren befand. Augenscheinlich steht diese auch bereits länger leer.

Im Vorraum, WC und Technikraum sind die Böden mit keramischen Blatten ausgelegt.

In der Küche sowie im Wohnbereich ist der Boden als Parkettboden ausgeführt.

Im Badezimmer und WC sind die Bodenflächen sowie teilweise die Wandflächen mit keramischen Platten ausgelegt.

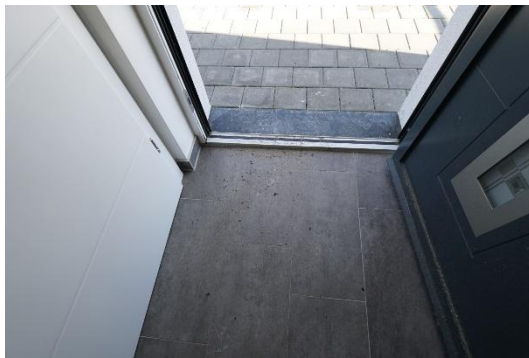
Die Wand- und Deckenflächen sind mit Ausnahme der Nassräume und des Gang und Wohnzimmerbereiches, weiß gemalen.

Die Innentüren sind als Holztüren welche an Holz-Umfassungszargen angeschlagen sind ausgeführt.

Im WC sind die erforderlichen Sanitäreinrichtungsgegenstände vorhanden.

Die innenliegende Stiege wurde in Massivbauweise ausgeführt.

Hinsichtlich der Küche ist festzuhalten, dass hier die Einbauküche demontiert wurde. Die entsprechenden Montagelöcher wurden unsachgemäß verspachtelt. Weiters scheint es im Bereich des Wasseranschlusses zu einem Wasserschaden am Parkett gekommen zu sein.



Wohnungseingang



Vorraum



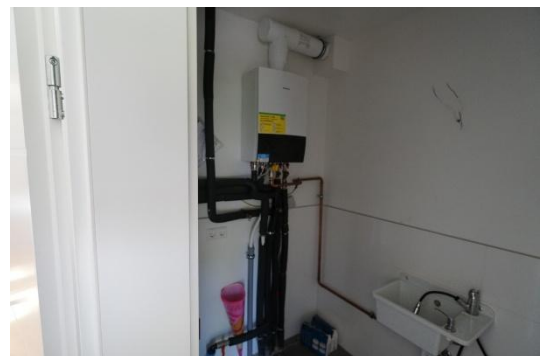
WC



WC



Technik



Bad



Gastherme



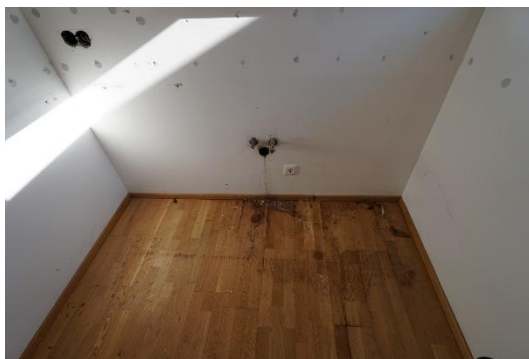
Technik



Küche



Küche



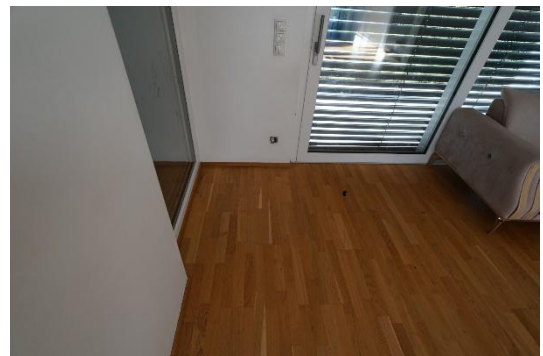
Küche (Parkettbeschädigung)



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Abstellraum



Wohnzimmer



Stiegenaufgang OG

Das Obergeschoss umfasst einen Vorraum, ein Schlafzimmer mit angeschlossenem Schrankraum, ein Bad und zwei getrennt begehbare Schlafzimmer.

Im Vorraum und den Schlafzimmer sind die Böden als Parkettboden ausgeführt. Im Badezimmer sind die Bodenflächen sowie teilweise die Wandflächen mit keramischen Platten ausgelegt.

Im Bereich des Vorraums besteht ein Wasserschaden im Bereich des Badzimmerzugangs.



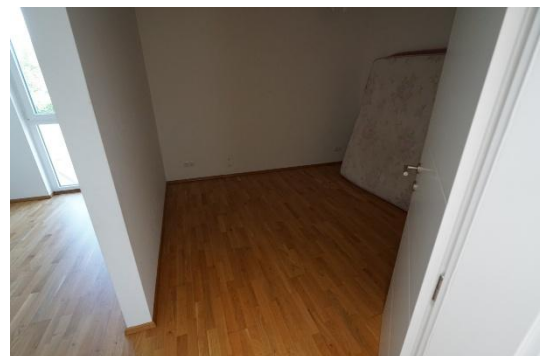
Wohnzimmer



Vorraum (Wasserschaden)



Vorraum



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer/Schrankraum



Schrankraum



Schrankraum



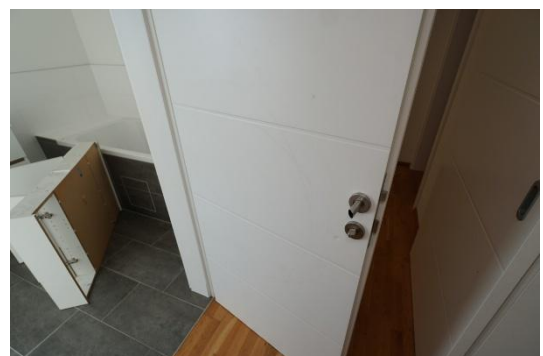
Nische Vorraum



Vorraum



Oberlichte Vorraum



Badezimmer



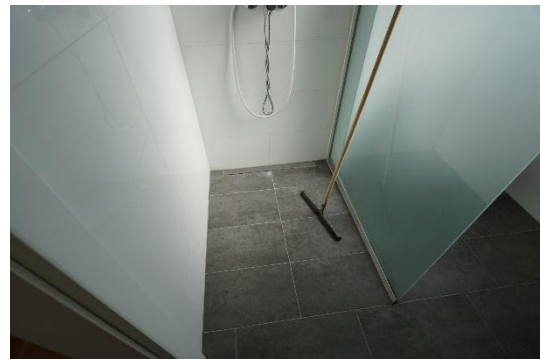
Badezimmer



Badezimmer



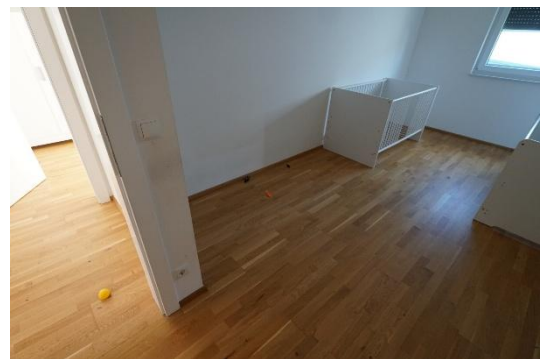
Badezimmer



Badezimmer



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 2

Zusätzlich sind der Wohnung die Süd- und Ostseitigen Freiflächen zugeordnet. Festzuhalten ist, dass der auf den Plänen und Parifizierung ersichtliche Abstellraum im Bereich der Terrasse nicht ausgeführt wurde. Die Aussenanlagen machen aktuell eine ungepflegten Eindruck.



Garten



Terrasse



Terrasse



Garten



Garten



Garten

Weiters befinden sich die Carport Plätze KFZ-Abstellplatz KFZ 3 und KFZ-Abstellplatz KFZ 4 im Eigentum der Verpflichteten.



2.6 Raumeinteilung und Nutzung

Gemäß Parifizierung umfasst die Wohnung 115,01 m².

EG / OG	Top 1	Wohnung	
		Vorlegstufe	2,31
		Vorraum	5,65
		Technik	3,66
		Abstellraum	2,55
		WC	1,56
		Küche	7,53
		Wohnen/Essen	31,65
		Terrasse	10,84
		Abstellraum	4,51
		Eigengarten	202,75
EG / OG		Treppe (keine NFL)	
OG		Flur	6,86
		Bad	6,50
		Zimmer	14,70
		Zimmer	15,13
		Schlafen	19,22
EG / OG	Top 1	Wohnung	115,01

Geschoß	Top	Objekt	Nutzfläche m ²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag
EG	KFZ 3	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz 03	13,28	
EG	KFZ 3	KFZ Abstellplatz	13,28	
EG	KFZ 4	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz 04	14,70	
EG	KFZ 4	KFZ Abstellplatz	14,70	

2.7 Hausverwaltung

Die Verwaltung der Liegenschaft erfolgt durch die **Hoeller Immobilien GmbH**,
8072 Fernitz-Mellach, Lilienpark 1.

2.8 Betriebskosten & Instandhaltung

Die aktuelle Verschreibung der Wohnung 1 beläuft sich auf € 229,32.

Verschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Allgemeine Betriebskosten	139,04	10,00 %	13,90	152,94
Reparaturrücklage	76,38	0,00 %	0,00	76,38
Gesamtsumme	€ 215,42		€ 13,90	€ 229,32

Für die Abstellplätze KFZ 3 und KFZ 4

2.9 Offene Sanierungsdarlehen

Gemäß Rückmeldung der HVW gibt es derzeit keine offenen Darlehen oder Kredite der Wohnungseigentümergeinschaft.

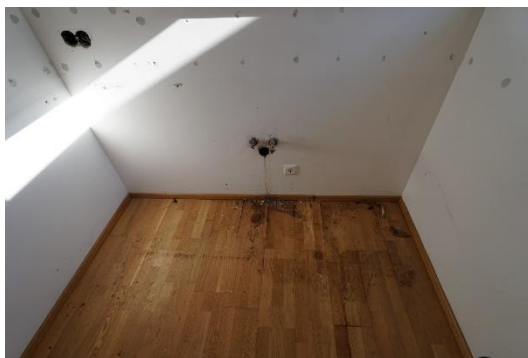
2.10 Zustand der Wohnung

Der Zustand der Wohnung entspricht dem Baualter, diese weist einen

„reparatur- (instandsetzungs-) bedürftig“

Bau- und Erhaltungszustand auf.

Zum Erhaltungszustand ist wie bereits vorstehend im Befund anzumerken, dass es im Bereich der Küche einen Wasserschaden an der Wand und am Parkett besteht. Weiters besteht ein Wasserschaden im Obergeschoss im Bereich des Badezimmers.



Die Behebungskosten für den beschädigten Parkettboden in der Küche sowie den Wasserschaden im Gangbereich 1. OG sowie die Ausbesserung der

Malerei in der Gesamten Wohnung werden mit pauschal € 7.000 in er weiteren Bewertung angenommen.

2.11 Reparaturrücklage

Von Seiten der zuständigen Hausverwaltung wurde der Stand der Instandhaltungsrücklage per 31.12.2025 mit ca. € 10.313,93 für die Gesamtanlage bekannt gegeben.

Aktuell sind gemäß Vorrausschau der Hausverwaltung keine großen Sanierungen oder Instandhaltungs- / Instandsetzungsarbeiten in der Liegenschaft geplant.

2.12 Bestandsrechte

Die Wohnung steht augenscheinlich leer.

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

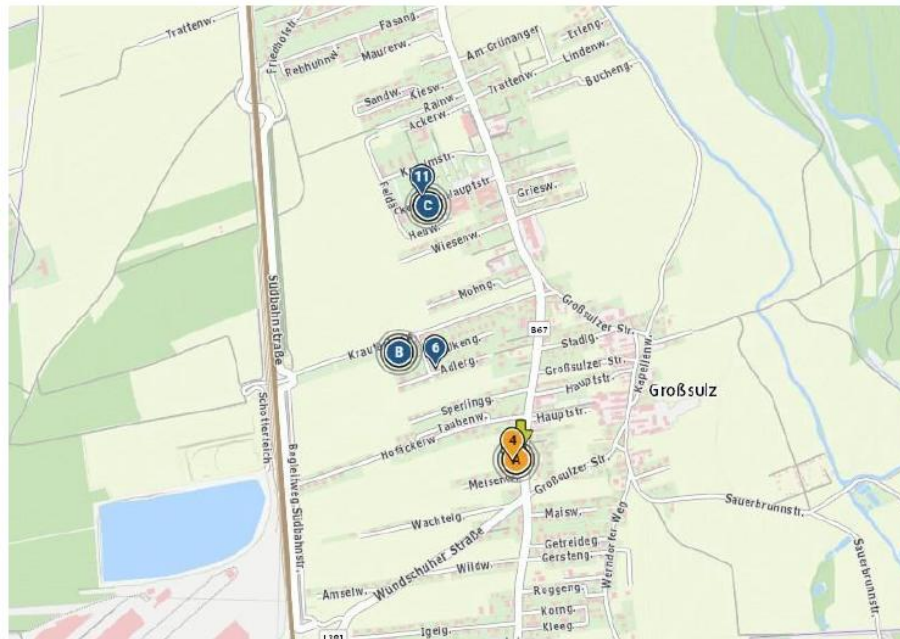
3.3.1 Vergleichswert Liegenschaft

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. Der Kaufvorgang der Wohnung 1 von 2022 wurde ebenfalls in der Vergleichswertberechnung berücksichtigt.

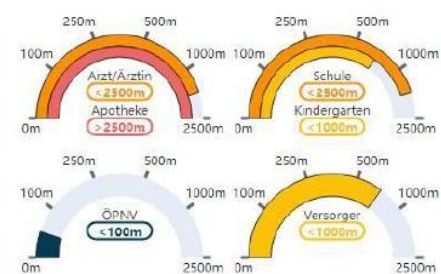
Die Kaufpreise für Wohnungen in der KG Großsülz liegen – nach Bereinigung der nicht repräsentativen Verkaufsvorgänge – zwischen € 2.467,00 / m² und € 4.029,00 / m².

Folgende Kaufvorgänge haben besondere Berücksichtigung erfahren:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr. 1: Reihenhäus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.03.2022
Tagebuchzahl	5103/2022
Grundbuch	63224 Großsulz
EZ	273
Adresse	Hauptstraße 320 Top 4 8401 Großsulz
KG-Grundstück	63224 - 157/2
Verkäufer	Shabani
Käufer	Mazgan Hausberger

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	141/558
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	28,17 m²
Gartenanteil	116,94 m²
Terrasse	15,35 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

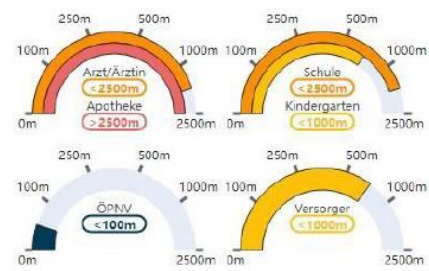
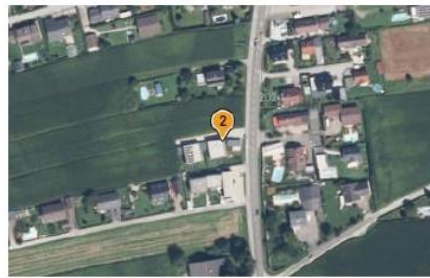
Grundstücksfläche	1.300,00 m²
Bebaute Fläche	157,00 m²
Nutzfläche	115,28 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	415.000,00 €
Nutzfläche	115,28 m²
Preis/m2	3.599,93 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m²	3.750,83 €

Aus dem KV: Doppelhaushälfte mit 2 PKW-AP
14,13+14,04m²; Anteile inkl. PKW-AP (4+4/558)
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 13 m

Nr. 2: Reihenhäus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.06.2022
Tagebuchzahl	10184/2022
Grundbuch	63224 Großsuzl
EZ	273
Adresse	Hauptstraße 320 Top 1 8401 Großsuzl
KG-Grundstück	63224 - 157/2
Verkäufer	Shabani
Käufer	Dayan Dayan

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	141/558
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	27,98 m²
Gartenanteil	202,75 m²
Terrasse	10,84 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.300,00 m²
Bebaute Fläche	157,00 m²
Nutzfläche	115,01 m²

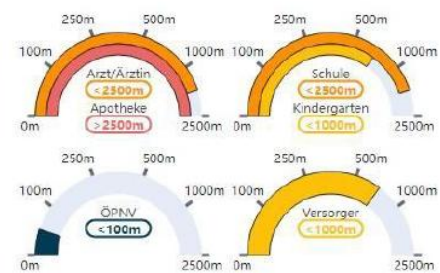
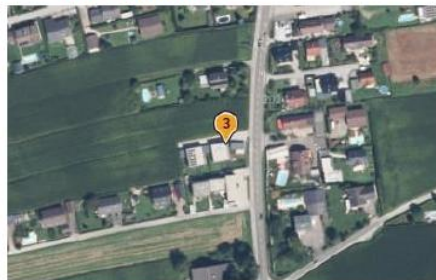
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	419.000,00 €
Nutzfläche	115,01 m²
Preis/m2	3.643,16 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m²	3.787,10 €

Aus dem KV: Doppelhaushälfte; Anteile inkl 2 PKW-AP
(4+4/558; 13,28+14,70m²)

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 13 m

Nr. 3: Reihenhäus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.04.2025
Tagebuchzahl	16526/2025
Grundbuch	63224 Großsuzl
EZ	273
Adresse	Hauptstraße 320 Top 3 8401 Großsuzl
KG-Grundstück	63224 - 157/2
Verkäufer	Shabani
Käufer	Huskic Huskic

weitere Informationen

Parifizierung	2023
Anteile	276/1116
Kellerabteil	4,50 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	86,00 m²
Terrasse	10,00 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.300,00 m²
Bebaute Fläche	157,00 m²
Nutzfläche	115,00 m²

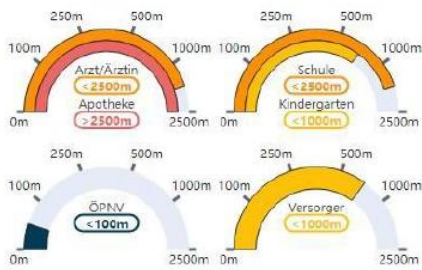
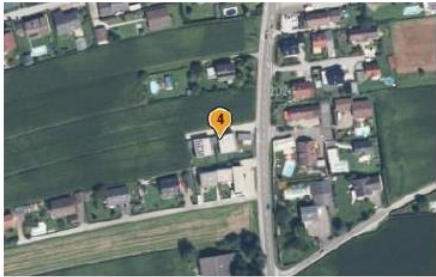
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	340.000,00 €
Nutzfläche	115,00 m²
Preis/m2	2.956,52 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m²	2.990,28 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, Doppelhaushälfte,
260+8+8/1116 Anteile davon 8+8/1116 Anteile an 2xPKW AP

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 13 m

Nr. 4: Reihenhhaus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.03.2025
Tagebuchzahl	8797/2025
Grundbuch	63224 Großsulz
EZ	273
Adresse	Hauptstraße 320a W Top 2 8401 Großsulz
KG-Grundstück	63224 - 157/2
Verkäufer	Shabani
Käufer	Paulmichl

weitere Informationen

Parifizierung	2023
Anteile	260/1116
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	27,57 m²
Gartenanteil	Ja
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

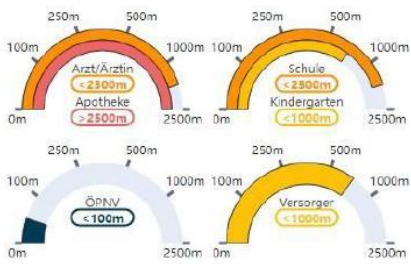
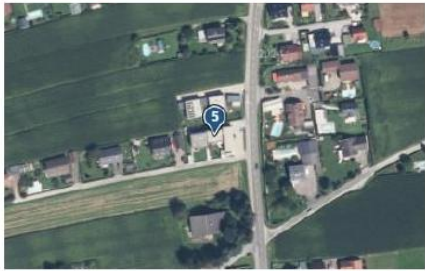
Grundstücksfläche	1.300,00 m²
Bebaute Fläche	157,00 m²
Nutzfläche	115,28 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	360.000,00 €
Nutzfläche	115,28 m²
Preis/m2	3.122,83 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m²	3.160,96 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 10.000,00 €,
Anteile exkl. 2 KFZ-AP (8+8/1116)
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 22 m

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.03.2025
Tagebuchzahl	7799/2025
Grundbuch	63224 Großsulz
EZ	297
Adresse	Meisenweg 2 W Mitte Top 4, Keller/EG/OG 8401 Großsulz
KG-Grundstück	63224 - 155/3
Verkäufer	Shabani
Käufer	Balog Balog

weitere Informationen

Widmung	Wohngebiet WA 0,2-0,6
Parifizierung	2013
Anteile	209/580
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

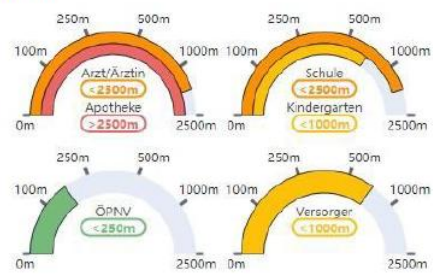
Grundstücksfläche	19.193,00 m²
Bebaute Fläche	195,00 m²
Nutzfläche	160,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	390.000,00 €
Nutzfläche	160,00 m²
Preis/m2	2.437,50 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m²	2.467,00 €

Aus dem KV: Widmung: Wohngebiet WA 0,2-0,6, Anteil inkl.
4/580 Anteile am PKW-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 31 m

Nr. 6: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.11.2025
Tagebuchzahl	4473/2026
Grundbuch	63224 Großsulz
EZ	805
Adresse	Adlergasse 1 Top 4-2 8401 Großsulz
KG-Grundstück	63224 - 174/9
Verkäufer	Fröschl
Käufer	Pühringer Pühringer

weitere Informationen

Parifizierung	2017
Anteile	188/816
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Ja
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

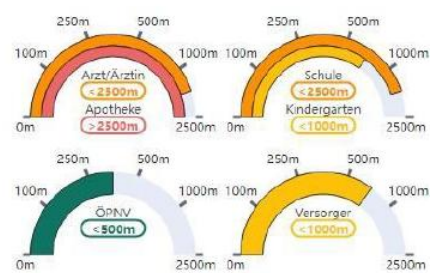
Grundstücksfläche	917,00 m ²
Bebaute Fläche	201,00 m ²
Nutzfläche	78,60 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	300.000,00 €
Nutzfläche	78,60 m ²
Preis/m2	3.816,79 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korrr. / m ²	3.838,11 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 30.000,00 €, 2 PKW-AP, sowie 1/31 Anteil an EZ 804 Weganteil
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 368 m

Nr. 7: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	15.11.2024
Tagebuchzahl	4883/2025
Grundbuch	63224 Großsulz
EZ	839
Adresse	Schwanengasse 4a Top 4a-3, OG 8401 Großsulz
KG-Grundstück	63224 - 63/33
Verkäufer	Fink Pranjic
Käufer	Gleichweit

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	164/3244
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	18,61 m ²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

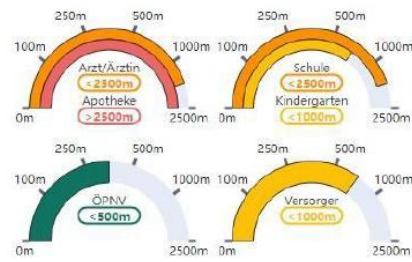
Grundstücksfläche	3.795,00 m ²
Nutzfläche	79,88 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	285.000,00 €
Nutzfläche	79,88 m ²
Preis/m2	3.567,85 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korrr. / m ²	3.622,26 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 10.000,00 €, Anteile zzgl. 16+8/3244 Anteile an 2 PKW-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 476 m

Nr. 8: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.08.2023
Tagebuchzahl	13926/2023
Grundbuch	63224 Großsülz
EZ	839
Adresse	Schwanengasse 4a Top 4a-2 8401 Großsülz
KG-Grundstück	63224 - 63/33
Verkäufer	Hölzl Erhart
Käufer	Eisterer Büttner

weitere Informationen

Inventar	15.000,00 €
Parifizierung	2021
Anteile	270/3244
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	3.795,00 m ²
Bebaute Fläche	55,00 m ²
Nutzfläche	100,00 m ²

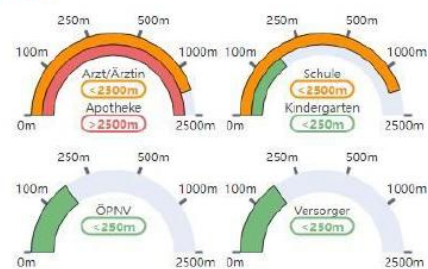
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	385.000,00 €
Nutzfläche	100,00 m ²
Preis/m2	3.850,00 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m ²	3.955,41 €

Aus dem KV: zuzügl. Preis Inventar: 15.000,00 €, Preis inkl. Inventar, Anteile inkl. 2 PKW-AP 16+8/3244, Keller = Ersatzraum

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 476 m

Nr. 9: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	07.02.2025
Tagebuchzahl	19260/2025
Grundbuch	63240 Kalsdorf
EZ	1750
Adresse	Feldackerweg 13 W 1-3 8401 Kalsdorf bei Graz
KG-Grundstück	63240 - 159/8
Verkäufer	Paar
Käufer	Setznagel

weitere Informationen

Parifizierung	2020
Anteile	198/4368
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Ja
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	4.976,00 m ²
Nutzfläche	74,16 m ²

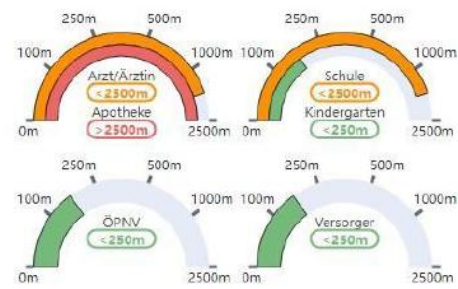
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	295.000,00 €
Nutzfläche	74,16 m ²
Preis/m2	3.977,89 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m ²	4.029,40 €

Aus dem KV: 174+10+14/4368 Anteile davon 10+14/4368 Anteile an 2xPKW AP

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 790 m

Nr. 10: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.05.2024
Tagebuchzahl	14889/2024
Grundbuch	63240 Kalsdorf
EZ	1750
Adresse	Feldäckerweg 13 W 1-4 8401 Kalsdorf bei Graz
Verkäufer	Zebinger Temmel
Käufer	Roth

weitere Informationen

Anteile	184/4368
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	60,00 m²
Terrasse	17,60 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	73,96 m²
------------	----------

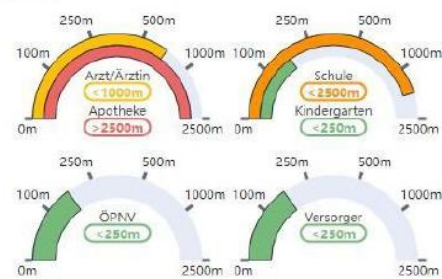
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	240.000,00 €
Nutzfläche	73,96 m²
Preis/m²	3.245,00 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m²	3.309,77 €

Aus dem KV: Anteile inkl. 2 PKW-AP 14+12/4368

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 790 m

Nr. 11: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.03.2025
Tagebuchzahl	8373/2025
Grundbuch	63240 Kalsdorf
EZ	1747
Adresse	Feldäckerweg 14 W 6-1 8401 Kalsdorf bei Graz
Verkäufer	Paulmichl
Käufer	Simunic Boj

weitere Informationen

Parifizierung	2019
Anteile	208/2928
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	100,00 m²
Terrasse	23,00 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	80,00 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	295.000,00 €
Nutzfläche	80,00 m²
Preis/m²	3.687,50 €
Valorisierungsfaktor	1,00 %
Preis korr. / m²	3.732,53 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, Anteile inkl. KFZ-AP (14+14/2928)

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 823 m

Unter Beachtung der bereits zitierten Kriterien und einer durchschnittlichen Valorisierung errechnet sich ein **Vergleichswert** von gerundet **€ 3.500,00/m²**. Im Vergleichswert sind die beiden zugehörigen Stellplätze bereits enthalten, sodass diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Vergleichswert Wohnung Top 1

Wohnnutzfläche

115 m²	je m² € 3.500,00	€	402.500,00
--------	------------------	---	------------

Abzüglich Mängelbehebung	€	-7.000,00
--------------------------	---	-----------

Vergleichswert Wohnung Top 1 & KFZ 3 & 4

(B-LNR 7, 8, 13, 14, 15, 16)	€	395.500,00
-------------------------------------	----------	-------------------

3.3.2 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		€ 395.500,00
Abschlag für Marktlage	5%	€ -19.775,00
Summe		€ 375.725,00

Verkehrswert Top 1, KFZ 3 & 4

(B-LNR 7, 8, 13, 14, 15, 16) € 376.000,00

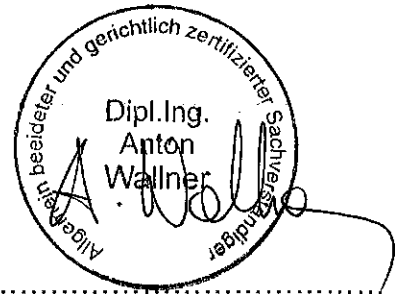
(in Worten: Euro dreihundertsechundsiebzigttausend)

3.4 Zubehör

Kein Zubehör festgestellt.

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

Graz, 27.05.2026



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

Jakob Wallner

Von: Bettina Hoelbfer <hoelbfer@hoeller-immobilien.at>
Gesendet: Montag, 18. Mai 2026 10:39
An: Jakob Wallner
Betreff: WG: 244E 25/26x VP: Enes & Fatma Dayan -Hauptstraße 320, 8401 Kalsdorf
Anlagen: VS Dayan.pdf; 62 EW Hauptstraße 320 Top 1.pdf

Guten Tag Herr Wallner!

- a.) Vorschreibungen anbei
- b.) Stand der Rücklage per 31.12.2025: EUR 10.312,93
Es sind derzeit keine Instandhaltungsmaßnahmen geplant.
- c.) Es gibt keine Darlehen oder Kredite der WEG.
- d.) Es sind uns keinerlei Benützungsregelung bzw. Benützungsvereinbarung für allgemeine Teile der Liegenschaft bzw. Mietrechte an solchen Teilen bekannt, welche nicht im Grundbuch bzw. im Wohnungseigentumsvertrag angeführt sind.
- e.) Energieausweis liegt bei

Freundliche Grüße

Bettina Hölbfer
Buchhaltung



Hoeller Immobilien

HOELLER IMMOBILIEN GmbH
Lilienpark 1 OB 3
8072 Fernitz-Mellach

Tel: +43 3135 55 0 55- 13
Fax: +43 3135 55 0 55- 14
Mail: hoelbfer@hoeller-immobilien.at
Web: www.hoeller-immobilien.at

"Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken!"

Von: Jakob Wallner <Wallner@wallner-schemitsch.at>
Gesendet: Mittwoch, 13. Mai 2026 09:09
An: Hoeller Immobilien <office@hoeller-immobilien.at>
Betreff: 244E 25/26x VP: Enes & Fatma Dayan -Hauptstraße 320, 8401 Kalsdorf

Sie erhalten nicht häufig E-Mails von wallner@wallner-schemitsch.at. [Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)

Sehr geehrte Damen und Herrn!

Wie aus der beiliegenden Anordnung ersichtlich ist Herr DI Wallner vom Bezirksgericht Graz-Ost zu GZ 244E 25/26 mit der Verkehrswertermittlung der Wohnung **W Top 1** und dem **KFZ-Abstellplatz 3 & 4** im Haus **Hauptstraße 320, 8401 Kalsdorf bei Graz**, Eigentümer **Enes Dayan & Fatma Dayan** beauftragt.

Da Ihr Unternehmen gemäß WEG Vertrag zum Verwalter dieser Wohnanlage bestellt ist, ersuche wir Sie höflich um

- a) Übermittlung einer Kopie der aktuellen monatlichen Wohnkostenvorschreibung (bitte aufschlüsseln!),
- b) Bekanntgabe des Standes der Instandhaltungsrücklage zum letztmöglichen Stichtag und Information darüber, ob Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten derzeit notwendig sind bzw. von der WEG bereits beschlossen oder in nächster Zeit beabsichtigt sind und inwieweit diese eine allenfalls vorhandene Rücklage übersteigen,
- c) Bekanntgabe, ob der verpflichtete Wohnungseigentümer Rückzahlungen auf Darlehen oder Kredite der WEG zu leisten hat, die aus dem Grundbuch nicht zu entnehmen sind (zB aus durchgeführten Instandsetzungen etc) und die ein Ersteher zu übernehmen hat,
- d) Mitteilung, ob eine Benützungsregelung bzw. Benützungsvereinbarung für allgemeine Teile der Liegenschaft bzw. Mietrechte an solchen Teilen bestehen,
- e) Übermittlung des Energieausweises,

Wir ersuchen höflich **um kurzfristige Erledigung per Email** und wir bedanken uns vorab für Ihre Mühewaltung.

Mit freundlichen Grüßen

Jakob Wallner, MSc



DI ANTON WALLNER

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Zivilingenieur für Bauwesen, Baumeister, Zimmermeister

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

Tel: 0316 / 673276-0, Fax 0316 / 673276 - 410
Mobil: 0664 / 88 47 50 67

Email: jakob.wallner@wallner-schemitsch.at
Web: www.die-sachverstaendigen.eu

Abs.: Hoeller Immobilien GmbH

Ihre Email: zeryafatma@icloud.com

Herrn u. Frau
Enes und Fatma DAYAN
Hauptstraße 320 / Top 1
8401 Kalsdorf
AUSTRIA

Fernitz-Mellach, 18.05.2026

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 05/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 062, 8401 Kalsdorf , Hauptstraße 320 / Top 01

Rechnungsaussteller: WEG-Hauptstrasse 320 a-c

Zahlungsreferenz: 000000016881

gültig ab:

01.05.2026

Kundennummer: 01042

UID-Nr. Rg. Aussteller:

ATU80394379

Rechnungsnummer:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Allgemeine Betriebskosten	139,04	10,00 %	13,90	152,94
Reparaturrücklage	76,38	0,00 %	0,00	76,38
Gesamtsumme	€ 215,42		€ 13,90	€ 229,32

Unsere Bankverbindung:

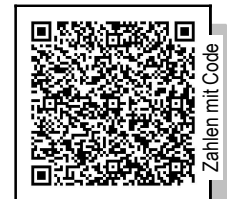
Bank Austria

BIC: BKAUATWW

IBAN: AT13 1200 0516 0772 6776

Hoeller Immobilien GmbH

SEPA Creditor-ID: AT76ZZZ00000070542 Zahlart: Überweisung



Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.
Der Betrag wird zur Fälligkeit von ihrem Konto abgebucht.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Abs.: Hoeller Immobilien GmbH

Ihre Email: zeryafatma@icloud.com

Herrn u. Frau
Enes und Fatma DAYAN
Hauptstraße 320 / Top 1
8401 Kalsdorf
AUSTRIA

Fernitz-Mellach, 18.05.2026

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 05/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 062, 8401 Kalsdorf , Hauptstraße 320 a / Stiege Freie / AP 03

Rechnungsaussteller: WEG-Hauptstrasse 320 a-c

Zahlungsreferenz: 000000016890

gültig ab:

01.05.2026

Kundennummer: 01042

UID-Nr. Rg. Aussteller:

ATU80394379

Rechnungsnummer:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Allgemeine Betriebskosten	4,18	10,00 %	0,42	4,60
Reparaturrücklage	2,30	0,00 %	0,00	2,30
Gesamtsumme	€ 6,48		€ 0,42	€ 6,90

Unsere Bankverbindung:

Bank Austria

BIC: BKAUATWW

IBAN: AT13 1200 0516 0772 6776

Hoeller Immobilien GmbH

SEPA Creditor-ID: AT76ZZZ00000070542 Zahlart: Überweisung



Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.
Der Betrag wird zur Fälligkeit von ihrem Konto abgebucht.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Abs.: Hoeller Immobilien GmbH

Ihre Email: zeryafatma@icloud.com

Herrn u. Frau
Enes und Fatma DAYAN
Hauptstraße 320 / Top 1
8401 Kalsdorf
AUSTRIA

Fernitz-Mellach, 18.05.2026

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 05/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 062, 8401 Kalsdorf , Hauptstraße 320 a / Stiege Freie / AP 04
Rechnungsaussteller: WEG-Hauptstrasse 320 a-c

Zahlungsreferenz: 000000016904
Kundennummer: 01042
Rechnungsnummer:

gültig ab: 01.05.2026
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU80394379

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Allgemeine Betriebskosten	4,18	10,00 %	0,42	4,60
Reparaturrücklage	2,30	0,00 %	0,00	2,30
Gesamtsumme	€ 6,48		€ 0,42	€ 6,90

Unsere Bankverbindung:

Bank Austria
BIC: BKAUATWW
IBAN: AT13 1200 0516 0772 6776
Hoeller Immobilien GmbH
SEPA Creditor-ID: AT76ZZZ00000070542 Zahlart: Überweisung



Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.
Der Betrag wird zur Fälligkeit von ihrem Konto abgebucht.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG

Neubau von 2 Doppelhäusern TOP 1

Gebäude(-teil)	Haus 1	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Doppelhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstraße 320	Katastralgemeinde	Großsulz
PLZ/Ort	8401 Kalsdorf bei Graz	KG-Nr.	63224
Grundstücksnr.	157/2	Seehöhe	324 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

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

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

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

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

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

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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	161 m ²	charakteristische Länge	1,61 m	mittlerer U-Wert	0,24 W/m ² K
Bezugsfläche	129 m ²	Heiztage	206 d	LEK _T -Wert	20,1
Brutto-Volumen	574 m ³	Heizgradtage	3541 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	356 m ²	Klimaregion	SSO	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Norm-Außentemperatur	-13 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	45,7 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	38,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	38,0 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	84,1 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f _{GEE}	0,76
Erneuerbarer Anteil	mind. 5 % von der f _{GEE} Anforderung		erfüllt	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	6 424 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	39,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	6 424 kWh/a	HWB _{SK}	39,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	2 057 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	11 257 kWh/a	HEB _{SK}	69,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,33
Haushaltsstrombedarf	2 645 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	13 902 kWh/a	EEB _{SK}	86,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	18 362 kWh/a	PEB _{SK}	114,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	16 690 kWh/a	PEB _{n,ern.,SK}	103,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	1 672 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	10,4 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	3 394 kg/a	CO ₂ _{SK}	21,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,76
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	gsp architektur
Ausstellungsdatum	14.02.2020		Färbergasse 6
Gültigkeitsdatum	Planung		8010 Graz
		Unterschrift	

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.

Datenblatt GEQ

Neubau von 2 Doppelhäusern TOP 1

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Kalsdorf bei Graz

HWB_{SK} 40 f_{GEE} 0,76

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF	161 m ²	charakteristische Länge l _C	1,61 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	574 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,62 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	356 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Einreichplan, 10.02.2020, Plannr. MEI2_EIN_01
Bauphysikalische Daten:	Einreichplan, 10.02.2020
Haustechnik Daten:	Einreichplan, 10.02.2020

Ergebnisse Standortklima (Kalsdorf bei Graz)

Transmissionswärmeverluste Q _T		8 513 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	4 501 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		3 424 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	3 111 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		6 424 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		8 024 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		4 243 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		3 062 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$		3 008 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		6 118 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
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 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

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.

Mag. Nikolaus Dohr

Notariatssubstitut der
vakanten Amtsstelle Weiz II

AZ 5408/ND/DR

Grunderwerbsteuer unter Erfassungsnummer
10-293.563 / 2022 selbstberechnet.
Mag. Friedrich Dohr, öffentlicher Notar in Weiz

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

„Objekt Hauptstraße 320, 8401 Kalsdorf bei Graz“

abgeschlossen zwischen:

den in der **Anlage 1 Spalte 3** bezeichneten Parteien,

im Folgenden Wohnungseigentümer genannt,

wie folgt:

1. EINLEITUNG

1.1. Die in der Anlage 1 Spalte 3 bezeichneten Parteien sind außerbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsulg**.

1.2. Diese Liegenschaft besteht aus nachstehend angeführten Grundstücken und sind grundbücherlich derzeit belastet wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 63224 Großsulg			EINLAGEZAHL 273	
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost				
Letzte TZ 10184/2022				
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG				
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012				
***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
157/2	GST-Fläche	1300		
	Bauf.(10)	157		
	Gärten(10)	1143	Hauptstraße 320a	
			Hauptstraße 320b	
			Hauptstraße 320	
			Hauptstraße 320c	
Legende:				
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)				
Gärten(10): Gärten (Gärten)				
***** A2 *****				
***** B *****				
6 ANTEIL: 1/1				
Sabahadin Shabani				
GEB: 1976-09-04 ADR: Meisenweg 2, Kalsdorf bei Graz 8401				
a 5491/2020 IM RANG 20118/2019 Kaufvertrag 2019-11-21 Eigentumsrecht				
b 4498/2022 Rangordnung für die Veräußerung bis 2023-03-22				
***** C *****				
1 a 7431/1956				



Mag. Nikolaus Dohr · 8160 Weiz · Birkfelder Straße 11

Telefon 0 31 72 / 44 0 44 · Telefax 0 31 72 / 44 0 44 – 4

kanzlei@notar-dohr.at · www.notar-dohr.at

UID ATU77810709



		Dienstbarkeit Geh-, Fahrweg über Gst 157/2 für Gst 156/2 EZ 30 (TZ 750/1974)	
	b	13545/1958 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 29	
6	a	6448/2021 Pfandurkunde 2021-04-01 PFANDRECHT für Raiffeisenbank Region Graz Nord eGen (FN 67302z)	Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
	b	6448/2021 Kautionsband	
	c	6448/2021 Simultan haftende Liegenschaften	
		EZ 967 KG 63227 Hart bei St. Peter C-LNR 7	
		EZ 273 KG 63224 Großsulz C-LNR 6	
7	a	5103/2022 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W Top 4, KFZ-AP Top KFZ 7 u Top KFZ 8 für Sarah Hausberger geb 1996-11-03 Christoph Mazgan geb 1997-02-09	
8	a	8555/2022 Pfandurkunde 2022-05-18 PFANDRECHT für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d)	Höchstbetrag EUR 275.000,--
9	a	10184/2022 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W Top 1, KFZ-AP Top KFZ 3 u Top KFZ 4 für Enes Dayan geb 1988-01-19 Fatma Dayan geb 1993-02-23	
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			

- 1.3. Auf der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsulz** befindet sich die Wohnhausanlage „Hauptstraße 320, 8401 Kalsdorf bei Graz“.
- 1.4. Zur Begründung von Wohnungseigentum wurde ein Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und der Mindestanteile der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen **Ing. Peter Pleschberger**, datiert mit 27.04.2021, erstellt. Dieses Gutachten gilt als vereinbarte Vertragsgrundlage. Die Vertragsparteien verzichten auf den Anschluss dieser Unterlage als integrierende Beilage zum gegenständlichen Vertrag.
- 1.5. Die Vertragsparteien erklären keinerlei Einwendungen gegen das genannte Gutachten zu erheben, dieses vollinhaltlich anzuerkennen, auf die Anfechtung dieses Gutachtens zu verzichten und der Begründung von Wohnungseigentum zugrunde zu legen. Ebenso liegt die Bescheinigung gemäß § 6 (1) Z 2 WEG vor.
- 1.6. Gemäß Sachverständigengutachten befinden sich in der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage „Hauptstraße 320, 8401 Kalsdorf bei Graz“ 12 Wohnungseigentumsobjekte im Sinne des § 2 (2) WEG (4 Wohnungen, 8 KFZ-Abstellplätze), mit einem Gesamtnutzwert von **558**, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll.
- 1.7. Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass an diesen Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör Wohnungseigentum im Sinne des WEG begründet werden soll.
- 1.8. Die in der Anlage 1 Spalte 3 bezeichneten Parteien haben hinsichtlich der in der Anlage 1 Spalte 1 angeführten Wohnungseigentumsobjekte, Kaufverträge über den Erwerb der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör abgeschlossen bzw. bleiben im Besitz des Verkäufers. Diese Verträge wurden zu den in der Anlage 1 Spalte 9 angeführten Erfassungsnummern selbstberechnet.

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9
Bezeichnung	Wohnungs- eigentums-Zubehör	Wohnungseigentümer/-partner	Nutzwert gem. § 9 WEG 2002	Mindest- anteil (final)	Anteile x 2	Mindestanteil (provisorisch)	Nutzfläche in m²	GreSt, GEG
Wohnung Top 1	Eingarten	Enes Dayan, geb. 19.01.1988, und Fatma Dayan, geb. 23.02.1993, beide Hauptstraße 320/Top 1, 8401 Kalsdorf bei Graz	133	133/558	266/1116	133/558	115,01	GreSt + GEG selbstberechnet zu Erf-Nr.: 10-236.731/2022
Wohnung Top 2	Eingarten	Sabahadin Shabani, geb. 04.09.1976, Meisenweg 2, 8401 Kalsdorf bei Graz	130	130/558	260/1116	130/558	115,28	
Wohnung Top 3	Eingarten	Sabahadin Shabani, geb. 04.09.1976, Meisenweg 2, 8401 Kalsdorf bei Graz	130	130/558	260/1116	130/558	115,01	
Wohnung Top 4	Eingarten	Christoph Mazgan, geb. 09.02.1997, und Sarah Hausberger, geb. 03.11.1996, beide Hauptstraße 320c/Top 4, 8401 Kalsdorf bei Graz	133	133/558	266/1116	133/558	115,28	GreSt + GEG selbstberechnet zu Erf-Nr.: 10-207.511/2022
KFZ-Abstellplatz KFZ 1	-	Sabahadin Shabani, geb. 04.09.1976, Meisenweg 2, 8401 Kalsdorf bei Graz	4	4/558	8/1116	4/558	13,13	
KFZ-Abstellplatz KFZ 2	-	Sabahadin Shabani, geb. 04.09.1976, Meisenweg 2, 8401 Kalsdorf bei Graz	4	4/558	8/1116	4/558	13,50	
KFZ-Abstellplatz KFZ 3	-	Enes Dayan, geb. 19.01.1988, und Fatma Dayan, geb. 23.02.1993, beide Hauptstraße 320/Top 1, 8401 Kalsdorf bei Graz	4	4/558	8/1116	4/558	13,28	GreSt + GEG selbstberechnet zu Erf-Nr.: 10-236.731/2022
KFZ-Abstellplatz KFZ 4	-	Enes Dayan, geb. 19.01.1988, und Fatma Dayan, geb. 23.02.1993, beide Hauptstraße 320/Top 1, 8401 Kalsdorf bei Graz	4	4/558	8/1116	4/558	14,70	GreSt + GEG selbstberechnet zu Erf-Nr.: 10-236.731/2022
KFZ-Abstellplatz KFZ 5	-	Sabahadin Shabani, geb. 04.09.1976, Meisenweg 2, 8401 Kalsdorf bei Graz	4	4/558	8/1116	4/558	14,44	
KFZ-Abstellplatz KFZ 6	-	Sabahadin Shabani, geb. 04.09.1976, Meisenweg 2, 8401 Kalsdorf bei Graz	4	4/558	8/1116	4/558	14,44	
KFZ-Abstellplatz KFZ 7	-	Christoph Mazgan, geb. 09.02.1997, und Sarah Hausberger, geb. 03.11.1996, beide Hauptstraße 320c/Top 4, 8401 Kalsdorf bei Graz	4	4/558	8/1116	4/558	14,13	GreSt + GEG selbstberechnet zu Erf-Nr.: 10-207.511/2022

Anlage 1

KFZ-Abstellplatz KFZ 8	Christoph Mazgan, geb. 09.02.1997, und Sarah Hausberger, geb. 03.11.1996, beide Hauptstraße 320c/Top 4, 8401 Kalsdorf bei Graz	4	4/558	8/1116	4/558	14,04	GreSt + GEG selbstberechnet zu Erf-Nr.: 10-207.511/2022
---------------------------	---	---	-------	--------	-------	-------	---

2. BERICHTIGUNG DER ANTEILE

- 2.1. Die Vertragsparteien stimmen einer unentgeltlichen Berichtigung ihrer schlichten Miteigentumsanteile gemäß § 3 (4) WEG in sinngemäßer Anwendung des § 136 (1) BGB zur Schaffung der erforderlichen Miteigentumsanteile (Mindestanteile) für die Wohnungseigentumsbegründung gemäß vorliegendem Sachverständigengutachten zu.
- 2.2. Die von den Vertragsparteien bisher erworbenen Anteile gemäß § 3 (4) WEG laut der Anlage 1 Spalte 7 sind mit den in der Anlage 1 Spalte 5 angeführten Anteile ident, so dass eine Berichtigung nicht erforderlich ist.

3. ANTEILSAUFGLIEDERUNG

- 3.1. Die in der Anlage 1 Spalte 5 Anteile der jeweiligen Wohnungseigentümer werden auf die den Wohnungseigentümern entsprechenden, in der Anlage 1 Spalte 1 angeführten Wohnungseigentumsobjekte aufgegliedert.

4. ANERKENNUNG DER NUTZWERTE EINRÄUMUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTES

- 4.1. Die Vertragsparteien stellen fest, dass ihre Miteigentumsanteile dem Verhältnis des Nutzwertes ihres Wohnungseigentumsobjektes zum Nutzwert aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen und diese Anteile daher die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile darstellen.
- 4.2. Die Vertragsparteien und Miteigentümer räumen sich wechselseitig und unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des § 2 (1) WEG hinsichtlich der in der Anlage 1 Spalte 1 genannten Wohnungseigentumsobjekte ein.
- 4.3. Die Vertragsparteien und Miteigentümer erklären ausdrücklich, die Einräumung des Wohnungseigentums hiermit bindend anzunehmen und sind sie in Kenntnis, dass das Wohnungseigentum mit den bezüglichen Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsulz** untrennbar verbunden ist, und daher der jeweilige Miteigentumsanteil nur zusammen mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum beschränkt, belastet, veräußert von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden kann.
- 4.4. Soweit Wohnungseigentumsobjekte in das gemeinsame Eigentum einer Eigentümerpartnerschaft übereignet werden, sind die Bestimmungen der §§ 13-15 WEG maßgebend.

- 4.5. Durch das gemeinsame Wohnungseigentum einer Eigentümerpartnerschaft werden deren Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass diese, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt, sondern nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.
- 4.6. Die Eigentümerpartnerschaft haftet für alle Verbindlichkeiten aus dem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie darf über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte nur gemeinsam verfügen.
- 4.7. Alle jene Räumlichkeiten und Einrichtungen, die nicht einem Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen wurden und somit nicht Gegenstand des Wohnungseigentums sind, verbleiben im Miteigentum aller Miteigentümer zur gemeinsamen Nutzung.

5 . VERWALTUNG

- 5.1. Zur Verwaltung der Liegenschaft wurde die **Hoeller Immobilien OG**, Lilienpark 1/Top 3, 8072 Fernitz bei Graz bestellt.
- 5.2. Diese hat die Interessen der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen und die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümerpartnerschaft - erforderlichenfalls auch gerichtlich – durchzusetzen sowie überhaupt die dem Verwalter - insbesondere gemäß § 20 WEG - zukommenden Aufgaben zu erfüllen.
- 5.3. Hingewiesen wird auf die Verpflichtung des Verwalters (§ 20 Abs 5 WEG), rückständige Zahlungen von Wohnungseigentümern nach vorheriger Mahnung binnen sechs Monaten ab Fälligkeit einzuklagen und für die grundbücherliche Anmerkung der Klage Sorge zu tragen.
- 5.4. Festgehalten wird weiters, dass der Verwalter nur zur Geltendmachung solcher Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche berechtigt und verpflichtet ist, die auf ein Rechtsgeschäft gründen, das von der Verwaltung für die Eigentümergemeinschaft abgeschlossen wurde. Andernfalls obliegt es dem jeweils anspruchsberechtigten Wohnungseigentümer selbst, seine vertraglichen oder gesetzlichen Ansprüche geltend zu machen.
- 5.5. Die Bestellung des Verwalters erfolgt auf die Dauer von 3 Jahren.

6 . RÜCKLAGE

- 6.1. Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32 WEG) zu bilden.
- 6.2. Die Wohnungseigentümer sind in Kenntnis der Mindestdotierung der Rücklage.

- 6.3. Die Wohnungseigentümer sind weiters in Kenntnis, dass bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen ist.
- 6.4. Die Rücklage ist als Vermögen der Eigentümergemeinschaft auf einem auf die Gemeinschaft lautenden und für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren gesonderten Konto fruchtbringend anzulegen und für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden.
- 6.5. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft und obliegt jeweils dem bestellten Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer angeordnet werden kann. Diesfalls sind die Wohnungseigentümer in Kenntnis, dass die Mindestdotierung der Rücklage jedoch mindestens 90 Cent pro Quadratmeter beträgt.

7. BAULICHE MASSNAHMEN

- 7.1. Bauliche Veränderungen an Wohnungseigentumsobjekten, so auch Zusammenlegungen oder allfällige Teilungen, dürfen von jedem Miteigentümer vorgenommen werden, sofern dadurch nicht in die Interessen der übrigen Miteigentümer an deren Wohnungseigentumsobjekten über Gebühr eingegriffen wird.
- 7.2. Die Vertragsparteien erklären - mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger - hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung zu solchen Umbauten bzw. Veränderungen. Von dieser grundsätzlichen Zustimmung sind insbesondere Verbesserungsmaßnahmen im Inneren der jeweiligen selbständigen Einheiten umfasst.
- 7.3. Für den Fall der Notwendigkeit behördlicher Genehmigungsverfahren erklären sich die Miteigentümer bzw. Wohnungseigentümer wechselseitig bereit, die - so erforderlich - entsprechenden Zustimmungserklärungen nach der jeweils zur Anwendung gelangenden gesetzlichen Bestimmung abzugeben und die entsprechenden Anträge mit zu unterfertigen.
- 7.4. Bei baulichen Veränderungen von Wohnungseigentumsobjekten - im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen - hat der jeweilige Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte sämtliche diesbezügliche Kosten alleine zu tragen.
- 7.5. Aus dem Titel der Benützungerschwernis während der Bauzeit können die übrigen Mit- bzw. Wohnungseigentümer Ersatzansprüche nicht ableiten. Umbautätigkeiten haben zügig unter möglichster Schonung der Interessen der übrigen Mit- bzw. Wohnungseigentümer zu erfolgen.
- 7.6. Allfällige Beschädigungen an den allgemeinen Flächen der Liegenschaft bzw. des Objektes sind auf Kosten des Verursachers unverzüglich zu beseitigen.

- 7.7. Das Anbringen von Hinweistafeln oder sonstigen Ankündigungseinrichtungen ist nur im ortsüblichen Ausmaß unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Wohnungseigentümer gegen vorherige Anzeige gegenüber dem Verwalter gestattet.
- 7.8. Die Vertragsparteien erteilen jeweils mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum ihrer jeweiligen Anteile an der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsulz** bereits heute für den Fall, dass baulichen Arbeiten bzw. Maßnahmen im Sinne dieses Vertragspunktes durchgeführt werden und hierdurch eine Änderung der Mindestanteile des Objektes erforderlich werden sollte, ihre ausdrückliche Zustimmung zur
- Ermittlung der neuen Mindestanteile des gesamten Objektes;
 - unentgeltlichen Abtretung der für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Berichtigung des Wohnungseigentums notwendigen Mindestanteile;
 - unverzügliches Unterfertigung eines entsprechenden Nachtrages zu diesem Wohnungseigentumsvertrag bzw. der zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Urkunden in einverleibungsfähiger Form.
- 7.9. Die im Zusammenhang mit der Berichtigung des Wohnungseigentums entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren sowie der Kosten einer allfälligen Nutzwertfestsetzung nach § 2 (9) WEG hat der jeweilige Eigentümer des betroffenen Wohnungseigentumsobjektes aus Eigenem zu tragen.

8. ABWEICHENDER AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL GEMÄSS § 32 WEG

- 8.1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Wohnhausanlage „Hauptstraße 320, 8401 Kalsdorf bei Graz“ bestehend aus den in der Anlage ./1 angeführten Wohnungseigentumseinheiten, jeweils **eigene Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten** darstellen und die Aufteilung der Liegenschaft samt Gebäude (4 Wohnungen, 8 KFZ-Abstellplätze) zur Gänze durchgeführt wurde, sodass – mit Ausnahme der Allgemeinflächen – keine weiteren Freiflächen oder sonstige im Miteigentum von Miteigentümern stehenden Anlagen verbleiben und vereinbaren im Sinne des § 32 (2) WEG folgenden abweichenden Verteilungsschlüssel:
- a) Alle verbrauchsabhängigen Kosten sind, soweit messbar, nach tatsächlichem Verbrauch mit dem jeweiligen Verursacher abzurechnen.
 - b) Die Gemeindeabgaben werden – soweit diese nicht messbar einem Verursacher zugeordnet werden können – nach den Mindestanteilen der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte getragen.
 - c) Die Kosten für sämtliche Verbesserungs-, Erhaltungs- und Instandhaltungskosten im Außen- und Innenbereich jedes Hauses einschließlich Fenster, Türen und Fassa-

de, der jeweiligen Dachflächen (Dachkonstruktion und Dachflächen), Fassadenflächen, Außenfenster, Raffstores, Außentüren und Terrassen bzw. der jeweiligen PKW-Abstellplätze, sowie die Kosten bzw. die anteiligen Kosten für die Gebäudebündelversicherung sind von den Wohnungseigentümern der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte selbst zu tragen.

- d) Die Wohnungseigentümer haben ihre Wohnungseigentumsobjekte und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie Strom-, Gas- und Wasserleitungen, die Beheizungs- und Sanitäreinrichtungen, auf eigene Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

- 8.2. Die vorstehende Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen soll gemäß § 32 Absatz 8 Wohnungseigentumsgesetz 2002 im Grundbuch angemerkt werden.

9. HAUSHALTSVERSICHERUNGEN

- 9.1. Hinsichtlich der entsprechenden Versicherungen wird festgestellt, dass von den Vertragsparteien bereits eigene Versicherungsverträge für die von ihnen genutzten Wohneinheiten abgeschlossen worden sind und diese somit auch beibehalten werden und von den jeweiligen Versicherungsnehmern weiterhin bezahlt werden.

10. UMBAUTEN

- 10.1. Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 16 WEG 2002 genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte kommen den jeweiligen Wohnungseigentümern zu.

Darüber hinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragsparteien, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen, zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Wohnungseigentumsobjekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer seitens der jeweiligen Wohnungseigentümer auf deren Kosten vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördlichen Bewilligungen erforderlich sind, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird, keine Gefährdung für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen die Folge sind und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schad- und klaglos gehalten werden.

Die Miteigentümer sind berechtigt, unter Beachtung baurechtlicher Bestimmungen innerhalb der ihnen gehörigen Wohnungen bauliche Veränderungen vorzunehmen.

Die Vertragsparteien erteilen bereits jetzt in Kenntnis der Bestimmungen des § 16 WEG 2002 ihre Zustimmung zu folgenden, allenfalls baurechtlich genehmigungspflichtigen Umbauten an der Vertragsliegenschaft:

- Anbringen von Markisen bei Balkonen und Terrassen als Sonnenschutz;
- Anbringung/Montage/Installation/Betrieb eines Außenkamins;
- Anbringung/Montage/Installation/Betrieb eines Klimagerätes sowie
- Anbringen von Satellitenanlagen
- Anbringen von Photovoltaikanlagen;

allerdings jeweils auf Gefahr und Kosten der jeweiligen Wohnungseigentümer, einschließlich der Anschaffungs-, Betriebs- und Erhaltungskosten, dies alles ohne Entschädigungsanspruch gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Die jeweiligen Wohnungseigentümer trifft auch die Pflicht, sämtliche gesetzlichen Vorschriften, behördlichen Auflagen bzw. Beschränkungen einzuhalten.

- 10.2.** Weiters kommen die Vertragsparteien dahingehend überein, dass die Übertragung von Mindesteigentumsanteilen – wenn im Zusammenhang mit Veränderungen Neufestsetzungen der Nutzwerte vorzunehmen sind – stets unentgeltlich zu erfolgen haben, etwa beim Ausbau von Kellerflächen oder sonstigen allgemeinen Teilen der Liegenschaft ebenso beim allfälligen Ausbau von Terrassen, Balkonen, Stiegenaufgängen oder bei Errichtung eines Wintergartens; sohin soll zwischen den Wohnungseigentümern keine Ausgleichspflicht für übernommene Miteigentumsanteile bestehen.
- 10.3.** Weiters vereinbaren die Wohnungseigentümer, dass jede Vertragspartei das äußere Erscheinungsbild der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte selbst gestalten kann, sofern hier für keine Baubewilligung erforderlich ist.

11. SONSTIGES

- 11.1.** Die Vertragsparteien halten fest, dass eine Widmungsänderung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte nur mit Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer erfolgen kann. Ohne eine solche Zustimmung dürfen die einzelnen Wohnungen lediglich zu Wohn- oder Geschäftszwecken (Büro, Kanzlei, Arztpraxis, Heilmasseur etc.) verwendet werden.
- 11.2.** Ausdrücklich ausgeschlossen ist die Umwidmung von Geschäftsräumlichkeiten in, beziehungsweise die Verwendung derselben zum Zwecke der Kurzfristvermietung wie z.B. AirBnB;
- 11.3.** Im Fall der widmungsgemäßen geschäftlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes wird die Anbringung eines entsprechenden Firmenschildes beziehungsweise ei-

ner Werbetafel im oder beim Hauseingangsbereich und/oder im Zugangs/Zufahrtsbereich im ortsüblichen Ausmaß, maximal jedoch 1 x 1 m (ein mal ein Meter), gestattet, wobei eine Beleuchtung des Schildes ausdrücklich erlaubt ist.

- 11.4.** Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine Verträge über die Errichtung von Mobilfunkanlagen (Mobilfunkantennen bzw. –masten) auf der Vertragsliegenschaft abzuschließen und eine solche Errichtung weder zu gestatten, noch zu dulden.

12. AUFSANDUNG

- 12.1.** Die Vertragsparteien bewilligen sohin über einseitiges Einschreiten einer an diesem Verträge beteiligten Person im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost bei der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsulz** nachstehende Grundbuchshandlungen:

- die Einverleibung des mit dem in der Anlage 1 Spalte 5 angeführtem Miteigentumsanteil verbundenen Wohnungseigentumes an den in der Anlage 1 Spalte 1 näher beschriebenen Wohnungseigentumsobjekten,
- die Verbindung der Anteile der in der Anlage 1 Spalte 3 angeführten Eigentumspartner gemäß § 5 WEG in Verbindung mit § 13 WEG,
- die Ersichtlichmachung von „Wohnungseigentum“ in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes,
- die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG gemäß Vertragspunkt "8." dieses Wohnungseigentumsvertrages.

13. ZUSTIMMUNG/AUSGLEICHSPFLICHT

- 13.1.** Sämtliche Vertragsparteien erklären ausdrücklich schon heute mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass bei einer allfällig erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte, insbesondere auch bei einer gerichtlichen Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 10 WEG die Übertragung der Miteigentumsanteile zum Zwecke der Berichtigung unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern sich am Ausmaß der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte nichts ändert, und verpflichten sich diesbezüglich erforderliche Unterschriften in geeigneter Form unverzüglich zu leisten.

14. RECHTSNACHFOLGE

- 14.1.** Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Verträge gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über.

15. SCHRIFTFORM

- 15.1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, ebenso ein Abgehen von dieser Schriftformklausel.

16. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 16.1. Soweit in diesem Verträge keine gesonderten Vereinbarungen getroffen wurden, gelten im Übrigen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweilig geltenden Fassung samt einschlägiger gesetzlicher Nebenbestimmungen.
- 16.2. Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich allfällig notwendige Nachträge zu diesem Vertrag in grundbuchsfähiger Form unverzüglich zu unterfertigen.
- 16.3. Sämtliche Vertragsparteien nehmen alle in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen wechselseitig vertraglich an und zur Kenntnis.
- 16.4. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, wobei von diesem Formerfordernis ausdrücklich nur mittels schriftlicher Vereinbarung abgegangen werden kann.
- 16.5. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages – aus welchem Grund auch immer – unwirksam sein oder werden, so ist eine solche Bestimmung durch eine zulässige Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

17. VOLLMACHT

- 17.1. Die Vertragsparteien erteilen an Frau **Doris Reisinger**, geboren am 05.06.1970, Notariatsangestellte, p.A. Birkfelder Straße 11, 8160 Weiz, eine bis zur vollständigen rechtskräftigen grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde **unwiderrufliche Vollmacht**.
- 17.2. Frau **Doris Reisinger** ist unter ausdrücklicher Zugrundelegung der diesbezüglichen Bestimmungen dieser Urkunde ermächtigt, einen allfälligen, zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen **Nachtrag** hierzu im Namen sämtlicher Vertragsparteien rechtsverbindlich zu unterfertigen.

18. AUSFERTIGUNGEN

- 18.1. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die gemeinsames Eigentum aller Vertragsteile ist.
- 18.2. Nach grundbücherlicher Durchführung erhält das Original die **Hoeller Immobilien OG** zur Verwahrung, wozu sämtliche Parteien bereits heute ihre Zustimmung erteilen.

18.3. Sämtliche Vertragsparteien erhalten über Verlangen eine einfache oder beglaubigte Vertragsabschrift.

Weiz, am 12.12.2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Doris Reisinger', written over a horizontal line.

Doris Reisinger

(als Machthaberin der in der **Anlage 1 Spalte 3** bezeichneten Parteien)

Gebühr in Höhe von € 14,30 gem.
§ 14 TP 13 GebG entrichtet.

B.R.Zl.: 1732/22/DR

Die Echtheit der Unterschrift der Frau **Doris Reisinger**, geboren am 05.06.1970 (fünften Juni neunzehnhundertsiebzig), Birkfelder Straße 11, 8160 Weiz, wird bestätigt. ----
Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----
Weiz, am 12.12.2022 (zwölften Dezember zweitausendzweiundzwanzig) -----



Mag. Nikolaus Dohr
Notariatssubstitut der vakanten
Amtsstelle Weiz II



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über die Ermittlung
der Nutzwerte und der Mindestanteile

an selbständigen Wohnungseigentumsobjekten

Bewertungsgegenstand: Wohnobjekte

Adresse: Hauptstraße 320, 8401 Kalsdorf bei Graz

Grundbuch: KG 63224 Großsulz / EZ 273

Bezirksgericht Graz-Ost

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

nach den Bestimmungen des WEG 2002 idgF. WRN 2015

Ing. Peter Pleschberger
Immobilientreuhänder

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Auftrag**
- 2. Unterlagen**
- 3. Befund**
 - 3.1. Allgemeines
 - 3.2. Objekt
 - 3.3. Selbständige Wohnungseigentumsobjekte
 - 3.4. Flächenaufstellung
- 4. Gutachten**
 - 4.1. Allgemeines
 - 4.2. Nutzwertberechnung und Gesamtübersicht
 - 4.3. Berechnung des Mindestanteiles
- § 6 – Bescheinigung / Beilagen**

Abkürzungen:

Abs.	Absatz
AR	Abstellraum
Bfl.	Baufläche
BGBI	Bundesgesetzblatt
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EZ	Einlagezahl
Gst.	Grundstück
GZ	Geschäftszahl
idgF.	in der gültigen Fassung
KG	Katastralgemeinde
KG	Kellergeschoss
LN	Landwirtschaftliche Nutzung
OG	Obergeschoss
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WRN	Wohnrechtsnovelle

1. AUFTRAG:

Herr Sabahadin Shabani hat dem gefertigten Sachverständigen den Auftrag erteilt für die Liegenschaft KG 63224 Großsulz / EZ 273, in Kalsdorf bei Graz, ein Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte bzw. der Mindestanteile zur Begründung von Wohnungseigentum zu errichten.

2. UNTERLAGEN:

- Befundaufnahme vom 13.03.2021
- Einreich- und Verkaufspläne
- Grundbuchsauszug vom 16.04.2021
- Baubewilligung Marktgemeinde Kalsdorf, GZ: 131/9, vom 06.08.2020
- Angaben des Auftraggebers über die Zweckbestimmung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte bzw. Zuordnung der Zubehörteile
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idgF. WRN 2015
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten - des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen - nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idgF.

3. BEFUND

3.1. Allgemeines

Die Liegenschaft einkommend im Grundbuch Bezirksgericht Graz-Ost, KG 63224 Großsulz / EZ 273, mit der Grst. Nr. 157/2 (Baufläche / Gärten) und der Grundstücksadresse Hauptstraße 320, ist in der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz / Ortsteil Großsulz, gelegen.

Die Bebauung der Liegenschaft wurde mit zwei mehrgeschossigen Wohngebäuden, in offener Bauweise vorgenommen. Die Gebäude werden auf Basis des o.a. Baubewilligungsbescheides der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz errichtet.

Beschreibung der Zufahrt / Lage:

Vom Ortszentrum kommend erreicht man die gutachtensgegenständlichen Liegenschaften über die Hauptstraße (Bundesstraße 67), in Richtung Süden, wo diese sich im Ortsteil Großsulz befindet.

3.2. Objekt

Die bewertungsgegenständlichen Objekte umfassen:

- Erdgeschoss (EG)
- Obergeschoss (OG)

Die Erschließung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt über die nordseitig gelegenen Hauseingänge.

Die allgemein gewidmeten Räume und Flächen der Liegenschaft werden nachstehend in Punkt 3.4. Flächenaufstellung gesondert angeführt.

3.3. Selbständige Wohnungseigentumsobjekte:

Die Liegenschaft umfasst insgesamt **12 Wohnungseigentumsobjekte** (§2, Abs.2; WEG 2002) die sich wie folgt zusammensetzen:

4 Wohnungen

8 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

wobei als Zubehör Eigengärten zugeordnet sind. Baulich verbundene Bereiche (Terrassen / Abstellräume etc.) werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen als Zuschläge zu den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten bewertet.

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

Anzahl der bewerteten Wohnungseigentumsobjekte: **12**

Anzahl der nicht bewerteten Wohnungseigentumsobjekte: **00**

3.4. Flächenaufstellung

Geschoß	Top	Objekt	Nutzfläche m²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

EG / OG OG	Top 1	Wohnung		
		Vorlegstufe		2,31
		Vorraum	5,65	
		Technik	3,66	
		Abstellraum	2,55	
		WC	1,56	
		Küche	7,53	
		Wohnen/Essen	31,65	
		Terrasse		10,84
		Abstellraum		4,51
		Eigengarten		202,75
		Treppe (keine NFL)		
		Flur	6,86	
		Bad	6,50	
		Zimmer	14,70	
		Zimmer	15,13	
		Schlafen	19,22	
EG / OG	Top 1	Wohnung	115,01	

EG / OG OG	Top 2	Wohnung		
		Vorlegstufe		2,31
		Vorraum	5,65	
		Technik	3,66	
		Abstellraum	2,55	
		WC	1,56	
		Küche	7,51	
		Wohnen/Essen	31,65	
		Terrasse		10,84
		Abstellraum		4,51
		Eigengarten		86,55
		Treppe (keine NFL)		
		Flur	6,86	
		Bad	6,79	
		Zimmer	15,13	
		Zimmer	14,70	
		Schlafen	19,22	
EG / OG	Top 2	Wohnung	115,28	

Geschoß	Top	Objekt	Nutzfläche m²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

EG / OG	Top 3	Wohnung		
		Vorlegstufe		2,31
		Vorraum	5,65	
		Technik	3,66	
		Abstellraum	2,55	
		WC	1,56	
		Küche	7,53	
		Wohnen/Essen	31,65	
		Terrasse		10,84
		Abstellraum		4,51
		Eigengarten		86,16
EG / OG		Treppe (keine NFL)		
OG		Flur	6,86	
		Bad	6,50	
		Zimmer	14,70	
		Zimmer	15,13	
		Schlafen	19,22	
EG / OG	Top 3	Wohnung	115,01	

EG / OG	Top 4	Wohnung		
		Vorlegstufe		2,31
		Vorraum	5,65	
		Technik	3,66	
		Abstellraum	2,55	
		WC	1,56	
		Küche	7,51	
		Wohnen/Essen	31,65	
		Terrasse		10,84
		Abstellraum		4,51
		Eigengarten		116,94
EG / OG		Treppe (keine NFL)		
OG		Flur	6,86	
		Bad	6,79	
		Zimmer	15,13	
		Zimmer	14,70	
		Schlafen	19,22	
EG / OG	Top 4	Wohnung	115,28	

EG	KFZ 1	KFZ Abstellplatz	
		Stellplatz 01	13,13
EG	KFZ 1	KFZ Abstellplatz	13,13

Geschoß	Top	Objekt	Nutzfläche m²	Zubehör
		Raum / Zubehör / Zuschlag	Raum	Zuschlag

EG	KFZ 2	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz 02	13,50	
EG	KFZ 2	KFZ Abstellplatz	13,50	

EG	KFZ 3	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz 03	13,28	
EG	KFZ 3	KFZ Abstellplatz	13,28	

EG	KFZ 4	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz 04	14,70	
EG	KFZ 4	KFZ Abstellplatz	14,70	

EG	KFZ 5	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz 05	14,44	
EG	KFZ 5	KFZ Abstellplatz	14,44	

EG	KFZ 6	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz 06	14,44	
EG	KFZ 6	KFZ Abstellplatz	14,44	

EG	KFZ 7	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz 07	14,13	
EG	KFZ 7	KFZ Abstellplatz	14,13	

EG	KFZ 8	KFZ Abstellplatz		
		Stellplatz 08	14,04	
EG	KFZ 8	KFZ Abstellplatz	14,04	

Allgemeinflächen				
Außenanlagen:				
		Einfahrt allgemein	306,32	
		Müllraum	9,70	
		Technik	6,00	

4. GUTACHTEN

4.1. Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte, zur Bestimmung der Mindestanteile an den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten der beschriebenen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 idgF.

Wohnungseigentum ist gemäß § 2, Abs. 1, das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Wohnungseigentumsobjekte (§2, Abs. 2) sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumsstaugliche Objekte) an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Mit derartigen Wohnungseigentumsobjekten können auch andere – baulich nicht verbundene – Teile der Liegenschaft als Zubehör (§2, Abs. 3) im Wohnungseigentum stehen. Dies verbunden mit dem Recht diese Teile, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Voraussetzung dafür ist, dass das jeweilige Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen (siehe § 2, Abs. 4) kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er errechnet sich aus der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes durch Zuschläge oder Abstriche für Umstände die nach der Verkehrsauffassung den Wert erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerkes oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten (§ 2, Abs. 3.).

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des § 8, Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen.

Sonstige wertverändernde Zuschläge und Abstriche von insgesamt nicht mehr als 2% sind ebenso zu vernachlässigen wie Abweichungen des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen WE - Objektes bis 3% der Nutzfläche.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb von Wohnungseigentum erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes, samt seines allfälligen Zubehörs zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte (und deren allfälligem Zubehör) und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

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 EG / OG gelegene Wohnungseigentumsobjekt **Top W 3** angesetzt.

Bewertungsfaktoren WE – Objekte / Zubehör	Zuschlag / Abstrich
Lage zur Einfahrt / Straße	-2,5%
Zuschlag: Terrasse	0,250 / m ²
Zuschlag: Vorlegstufe	0,250 / m ²
Zuschlag: Abstellraum	0,500 / m ²
KFZ – Abstellplatz (Carport)	0,300 / m ²
Zubehör: Garten	0,075 - 0,100 / m ²

Erläuterungen:

Die Nutzwerte wurden nach den sachverständigen Erfahrungen und mit Rücksicht auf die allgemeine Verkehrsauffassung und der Bewertungsrichtlinien als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile, wie zuvor beschrieben und in Punkt 3.4. Flächenaufstellung angeführt, werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

4.2. Nutzwertberechnung

Geschoß	Top	Objekt	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
		Zuschlag / Zubehör		Faktor	genau	gerundet	

EG / OG	Top 1	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Zuschläge / Abstriche					
		Lage zur Einfahrt / Straße		-0,025			
		Summe Nutzfläche	115,01	0,975	112,13	112	
	Zuschlag	Vorlegstufe	2,31	0,250	0,58	1	
	Zuschlag	Terrasse	10,84	0,250	2,71	3	
	Zuschlag	Abstellraum	4,51	0,500	2,26	2	
	Zubehör	Eigengarten	202,75	0,075	15,21	15	
EG / OG	Top 1	Wohnung		Summe / Nutzwert		133	23,835

EG / OG	Top 2	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Summe Nutzfläche	115,28	1,000	115,28	115	
	Zuschlag	Vorlegstufe	2,31	0,250	0,58	1	
	Zuschlag	Terrasse	10,84	0,250	2,71	3	
	Zuschlag	Abstellraum	4,51	0,500	2,26	2	
	Zubehör	Eigengarten	86,55	0,100	8,66	9	
EG / OG	Top 2	Wohnung		Summe / Nutzwert		130	23,297

EG / OG	Top 3	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Summe Nutzfläche	115,01	1,000	115,01	115	
	Zuschlag	Vorlegstufe	2,31	0,250	0,58	1	
	Zuschlag	Terrasse	10,84	0,250	2,71	3	
	Zuschlag	Abstellraum	4,51	0,500	2,26	2	
	Zubehör	Eigengarten	86,16	0,100	8,62	9	
EG / OG	Top 3	Wohnung		Summe / Nutzwert		130	23,297

EG / OG	Top 4	Wohnung					
		Regelnutzwert		1,000			
		Summe Nutzfläche	115,28	1,000	115,28	115	
	Zuschlag	Vorlegstufe	2,31	0,250	0,58	1	
	Zuschlag	Terrasse	10,84	0,250	2,71	3	
	Zuschlag	Abstellraum	4,51	0,500	2,26	2	
	Zubehör	Eigengarten	116,94	0,100	11,69	12	
EG / OG	Top 4	Wohnung		Summe / Nutzwert		133	23,835

Geschoß	Top	Objekt	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
		Zuschlag / Zubehör		Faktor	genau	gerundet	

EG	KFZ 1	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz 01	13,13	0,300	3,94	4	
EG	KFZ 1	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			4 0,717

EG	KFZ 2	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz 02	13,50	0,300	4,05	4	
EG	KFZ 2	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			4 0,717

EG	KFZ 3	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz 03	13,28	0,300	3,98	4	
EG	KFZ 3	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			4 0,717

EG	KFZ 4	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz 04	14,70	0,300	4,41	4	
EG	KFZ 4	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			4 0,717

EG	KFZ 5	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz 05	14,44	0,300	4,33	4	
EG	KFZ 5	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			4 0,717

EG	KFZ 6	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz 06	14,44	0,300	4,33	4	
EG	KFZ 6	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			4 0,717

EG	KFZ 7	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz 07	14,13	0,300	4,24	4	
EG	KFZ 7	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			4 0,717

EG	KFZ 8	KFZ - Stellplatz					
		Stellplatz 08	14,04	0,300	4,21	4	
EG	KFZ 8	KFZ - Stellplatz		Summe / Nutzwert			4 0,717

Gesamtnutzwert						558	100,000
----------------	--	--	--	--	--	-----	---------

Geschoß	Top	Objekt	Fläche m²	Nutzwert			Prozent Anteil
		Zuschlag / Zubehör		Faktor	genau	gerundet	

GESAMTÜBERSICHT

EG / OG	Top 1	Wohnung		Nutzwert	133	23,835
EG / OG	Top 2	Wohnung		Nutzwert	130	23,297
EG / OG	Top 3	Wohnung		Nutzwert	130	23,297
EG / OG	Top 4	Wohnung		Nutzwert	133	23,835
EG	KFZ 1	KFZ - Abstellplatz		Nutzwert	4	0,717
EG	KFZ 2	KFZ - Abstellplatz		Nutzwert	4	0,717
EG	KFZ 3	KFZ - Abstellplatz		Nutzwert	4	0,717
EG	KFZ 4	KFZ - Abstellplatz		Nutzwert	4	0,717
EG	KFZ 5	KFZ - Abstellplatz		Nutzwert	4	0,717
EG	KFZ 6	KFZ - Abstellplatz		Nutzwert	4	0,717
EG	KFZ 7	KFZ - Abstellplatz		Nutzwert	4	0,717
EG	KFZ 8	KFZ - Abstellplatz		Nutzwert	4	0,717
Gesamtnutzwert					558	100,000

4.3. Berechnung der Mindestanteile:

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich daher jeweils wie folgt:

Summe der Nutzwerte

558 (Gesamtnutzwert der Liegenschaft)

Bei Begründung einer Eigentümerpartnerschaft – gemäß § 13 (WEG 2002) – sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 12 (1) die Summe der Nutzwerte, sowie der Gesamtnutzwert jeweils zu verdoppeln.

Graz, am 27. April 2021



.....
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 Hauptstraße 320, in 8401 Kalsdorf bei Graz, einkommend im Grundbuch Bezirksgericht Graz-Ost, KG 63224 Großsulz / EZ 273, mit der Grst. Nr. 157/2 (Baufläche / Gärten)

12 Wohnungseigentumsobjekte

(4 Wohnungen und 12 KFZ – Abstellplätze)

befinden. Weitere KFZ - Abstellplätze bestehen auf der Liegenschaft nicht. Grundlage dieses Gutachtens bildet gemäß § 6 (Abs. 1 Z.2/Abs.2) WEG 2002 idgF. der Baubewilligungsbescheid

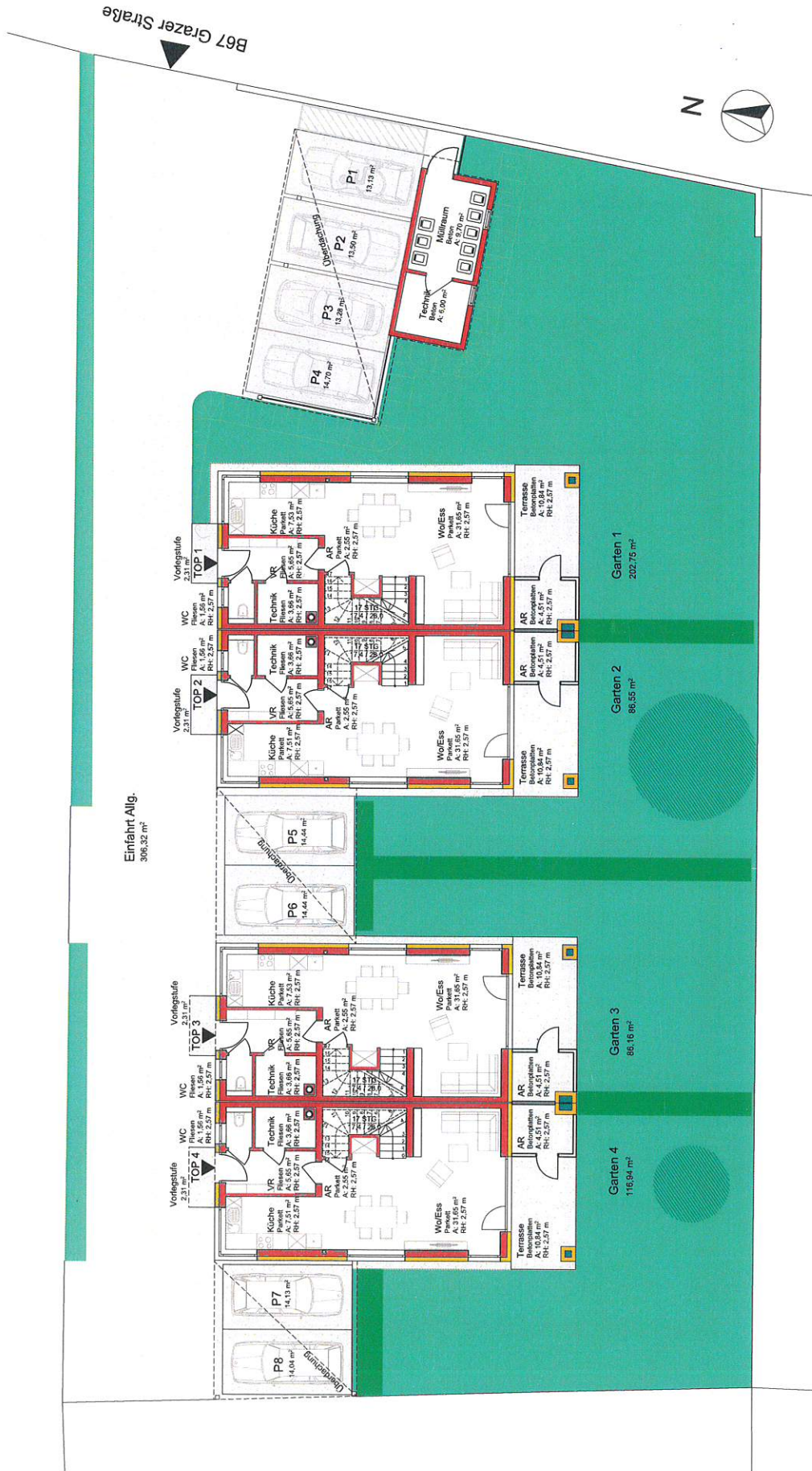
- **GZ: 131/9, vom 06.08.2020**

der **Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz / Bauamt, 8401 Kalsdorf / Hauptplatz 1**, die von diesem Gutachten nachrichtlich informiert wird.

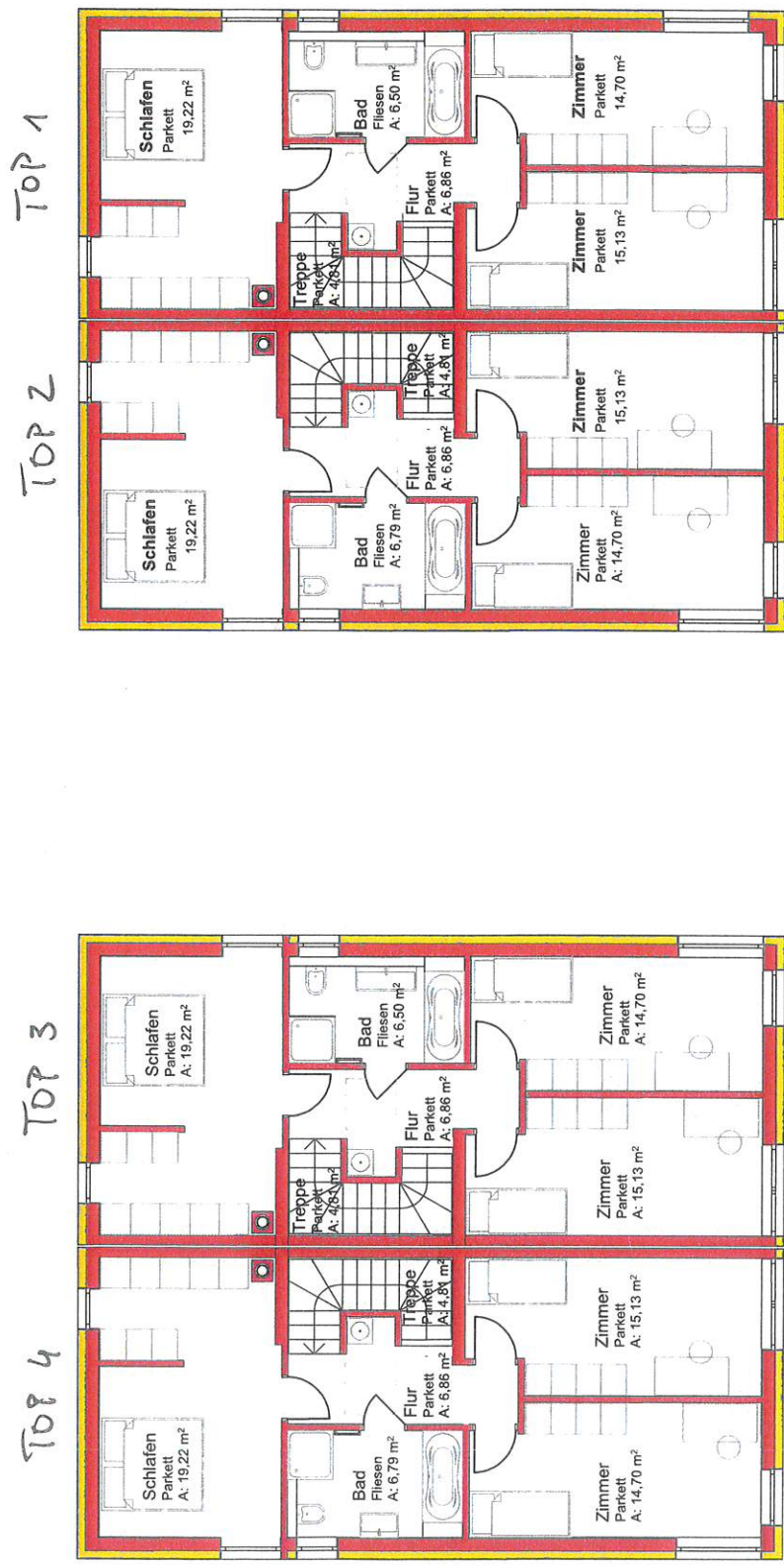
Graz, am 27. April 2021



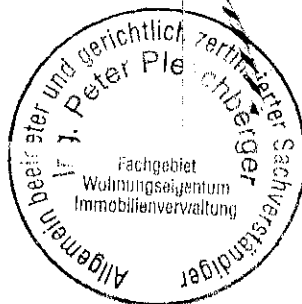
Ing. Peter Pleschberger
Immobilientreuhänder



Aussenanlage 1:100



Grundriss OG 1:100



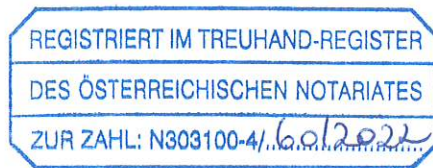


Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

Mag. Nikolaus Dohr

Notariatssubstitut der vakanten
Amtsstelle Weiz II

AZ: 5408/1/ND/DR



Finanzamt Österreich

angezeigt am 24.8.2022

ERFNR.: 10-236.731/2022

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Herrn **Sabahadin Shabani**, geb. 04.09.1976, Meisenweg 2, 8401 Kalsdorf bei Graz, als verkaufende Partei einerseits, und
 2. Herrn **Enes Dayan**, geb. 19.01.1988, Waagner-Biro-Straße 67a/8, 8020 Graz,
 3. Frau **Fatma Dayan**, geb. 23.02.1993, Waagner-Biro-Straße 67a/8, 8020 Graz, als kaufende Partei andererseits,
- wie folgt:

1. RECHTSVERHÄLTNISSE

- 1.1. Herr **Sabahadin Shabani** ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsulg**, Bezirksgericht Graz-Ost, welche sich laut vorliegender ADV-Grundbuchsabschrift darstellt wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 63224 Großsulg

EINLAGEZAHL 273

BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

***** ABFRAGEDATUM 13.06.2022

Letzte TZ 8555/2022

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
157/2	GST-Fläche	1300	
	Bauf.(10)	157	
	Gärten(10)	1143	Hauptstraße 320a
			Hauptstraße 320b
			Hauptstraße 320
			Hauptstraße 320c

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1
Sabahadin Shabani
GEB: 1976-09-04 ADR: Meisenweg 2, Kalsdorf bei Graz 8401.
a 5491/2020 IM RANG 20118/2019 Kaufvertrag 2019-11-21 Eigentumsrecht.
b 4498/2022 Rangordnung für die Veräußerung bis 2023-03-22
***** C *****
1 a 7431/1956
DIENSTBARKEIT Geh-, Fahrweg über Gst 157/2 für
Gst 156/2 EZ 30 (TZ 750/1974)
b 13545/1958 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 29
6 a 6448/2021 Pfandurkunde 2021-04-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
für Raiffeisenbank Region Graz Nord eGen (FN 67302z)
b 6448/2021 Kautionsband
c 6448/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 967 KG 63227 Hart bei St. Peter C-LNR 7
EZ 273 KG 63224 Großsulg C-LNR 6
7 a 5103/2022 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an W Top 4, KFZ-AP Top KFZ 7 u Top KFZ 8 für
Sarah Hausberger geb 1996-11-03
Christoph Mazgan geb 1997-02-09
8 a 8555/2022 Pfandurkunde 2022-05-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 275.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

- 1.2. Die Vertragsparteien erklären bzw. haben Kenntnis davon, dass
 - 1.2.1. die verkaufende Partei auf der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsulg** einen Neubau mit 2 Doppelhäusern mit je 2 Wohneinheiten samt Außenanlagen und jeweils 2 PKW-Abstellplätzen im Carport je Wohneinheit samt Zugängen errichtet;
 - 1.2.2. die Baubewilligung für obiges Objekt von der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz mit Bescheid vom 06.08.2020, GZ: 131/9, erteilt wurde;
 - 1.2.3. die Verwertung durch Begründung von Wohnungseigentum an den einzelnen Wohneinheiten und eventuell sonstigen wohnungseigentumsfähigen Räumlichkeiten und Veräußerung derselben zu erfolgen hat;
 - 1.2.4. die kaufende Partei einen vorläufigen Energieausweis erhalten hat;
 - 1.2.5. ein vorläufiges **Nutzwertgutachten** des allgemein beeideten & gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung & Nutzwertgutachten, Ing. Peter Pleschberger, Haydngasse 11/EG, 8010 Graz, vom 27.04.2021 vorliegt und sich daher die Nutzwerte für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte noch ändern können;
 - 1.2.6. das vorgenannte vorläufige **Nutzwertgutachten** eingehend mit der kaufenden Partei besprochen wurde;
 - 1.2.7. die Gesamtanlage in keiner Gefahrenzone liegt und in keinem Verdachtsflächenkataster geführt und nicht im Altlastenatlas ausgewiesen ist.
- 1.3. Hinsichtlich des in **C-LNr. 6 a** bei der vorangeführten Liegenschaft einverleibten Pfandrechtes ist mit der Gläubigerin vereinbart, dass bei Überweisung der Kaufprei-

se die vertragsgegenständlichen Mindestanteile an der obigen Liegenschaft in grundbuchsfähiger Form aus der Pfandhaftung entlassen werden.

- 1.4. Die unter **C-LNr. 1 a** einverleibten **Dienstbarkeit** ist der kaufenden Partei vollinhaltlich bekannt und wird von dieser in deren weiteres Duldungsversprechen übernommen.
- 1.5. Die verkaufende Partei hat die vorgenannte Liegenschaft in der Absicht erworben, hierauf im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die vorstehend näher beschriebenen Doppelhäuser neu zu errichten und die einzelnen Wohneinheiten im Weg der Weiterveräußerung zu verwerten.
- 1.6. Die kaufende Partei bestätigt, vor Unterfertigung dieses Vertrages das vorläufige Nutzwertgutachten sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten zu haben.
- 1.7. Festgestellt wird, dass sich der zu TZ 4498/2022 einverlebte Rangordnungsbeschluss in freier Verfügung des Urkundenverfassers befindet.

2. EIGENTLICHER VERTRAGSGEGENSTAND

- 2.1. Gegenstand dieses Vertrages ist die noch fertigzustellende **Wohnung Top 1** des Objektes Hauptstraße 320, 8401 Kalsdorf bei Graz, mit einer voraussichtlichen Gartenfläche von 202,75 m², einer voraussichtlichen Wohnnutzfläche von 115,01 m², einer Terrasse im voraussichtlichen Ausmaß von 10,84 m², dem überdachten **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 3** im voraussichtlichen Ausmaß von 13,28 m² und dem überdachten **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 4** im voraussichtlichen Ausmaß von 14,70 m² laut angeschlossenem Grundrissplan samt Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die jeweils hierfür erforderlichen Mindestanteile an der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsülz**.

Hingewiesen wird, dass die obigen Flächenangaben lediglich aufgrund auf- und abgerundeten Einreichplanmaßen derzeit festgesetzt wurden.

Die obigen Miteigentumsanteile werden vorläufig hinsichtlich der **Wohnung Top 1** mit **133/558-Anteilen**, hinsichtlich des überdachten **KFZ-Abstellplatzes Top KFZ 3** mit **4/558-Anteilen** und hinsichtlich des überdachten **KFZ-Abstellplatzes Top KFZ 4** mit **4/558-Anteilen** festgesetzt.

Mit den erforderlichen Mindestanteilen ist das Wohnungseigentum an der vorgenannten Wohnung und den vorgenannten überdachten KFZ-Abstellplätzen zu verbinden, wie sich der Kaufgegenstand aus dem der kaufenden Partei übergebenen Planausschnitt entnehmen lässt, mit allen Rechten und Pflichten, insbesondere samt dem mit dem Mindestanteil zu verbindenden Wohnungseigentum.

Die kaufende Partei nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass es der verkaufenden Partei gestattet ist, hinsichtlich aller das Kaufobjekt nicht unmittelbar betreffenden Liegen-

schaftsanteile Nutzungsvereinbarungen zu treffen und diese über Aufforderung der verkaufenden Partei grundbücherlich sicherstellen zu lassen, wobei die kaufende Partei zur Leistung sämtlicher erforderlicher Unterschriften verpflichtet ist.

- 2.2. Die kaufende Partei räumt der verkaufenden Partei das Recht ein, aus technischen oder gesetzlichen Gründen, die das Bauvorhaben und die Wohnungseigentumseinheit betreffenden Pläne, allfällige Gartenanlagen und die Gestaltung der Außenanlagen zu ändern. Eine Änderung der kaufgegenständlichen Wohnungseinheit im Inneren, mit Ausnahme von geringfügigen Änderungen, welche technisch gleichwertig sind und keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit nach sich ziehen, sind jedenfalls unzulässig. Bei Änderungen in der Quadratmeteranzahl um bis zu 3 % (drei Prozent) ohne Berücksichtigung allfälliger Terrassen, Balkone und allfälligen Zubehör-Wohnungseigentumsflächen, jedoch unter Berücksichtigung der Wandaufbauten, wie Putz, Fliesen und Beläge bis zu einer Stärke von 2,5 cm, bleibt der unten angeführte Kaufpreis gleich. Bei Änderungen der Quadratmeterzahl von mehr als 3 % (drei Prozent) wird der Kaufpreis aliquot angepasst. Sollte sich die Anzahl der Räume in der kaufgegenständlichen Wohnung ohne schriftliche Zustimmung der kaufenden Partei ändern, so hat die kaufende Partei das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- 2.3. Die kaufende Partei muss sich Änderungen der Gesamtliegenschaft, die auf Grund öffentlich rechtlicher Bescheide oder auf Grund von Gesetzen oder Verordnungen etc. zu erfolgen haben, gegen sich gelten lassen, ohne hieraus Ansprüche gegen die verkaufende Partei erheben zu können.
- 2.4. Die kaufende Partei verpflichtet sich daher schon heute, allfälligen Änderungen, Umwidmungen, Behördeneinreichungen und -verfahren ect., soweit sie nicht unmittelbar die kaufgegenständliche Wohnung betreffen, zuzustimmen und alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, wobei die kaufende Partei hierfür der verkaufenden Partei eine unwiderrufliche Vollmacht erteilt.
- 2.5. Die kaufende Partei hat keinerlei Einfluss auf die Wahl weiterer Käufer hinsichtlich der anderen Wohnungseigentumsobjekte an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft; das ausschließliche Recht weitere Käufer zu finden kommt der verkaufenden Partei zu.
- 2.6. Die verkaufende Partei behält sich bis zum 100 %igen Abverkauf der Wohnhausanlage, bzw. bis zur Wohnungseigentumsbegründung vor, Änderungen an den Liegenschaften, insbesondere Grundteilungen, sowie Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage, insbesondere Zusammenlegung und Teilung einzelner Wohnungseigentumseinheiten, allenfalls auch unter Einbeziehung von allgemeinen Flächen, vorzunehmen, soweit diese Änderungen keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Wohnungen nach sich ziehen.

Soweit nicht öffentlich rechtliche Verpflichtungen bestehen, nehmen die vertragschließenden Teile bestehende oder zu schaffende Dienstbarkeiten (auch solche im obigen Sinne) zur Kenntnis und weiteren Duldung, wobei eine Verbücherung derselben auf jederzeitiges Verlangen der verkaufenden Partei zu erfolgen hat. Die kaufende Partei ist verpflichtet, zur Begründung und Verbücherung solcher erforderlicher Dienstbarkeiten in geeigneter Form unverzüglich seine Zustimmung zu erteilen und alle damit verbundenen Kosten treffen die einzelnen Wohnungseigentümer anteilig.

- 2.7. Die kaufende Partei bestätigt, dass sie eine Woche vor Unterfertigung dieses Vertrages den vorliegenden Vertragstext samt Beilagen im Entwurf erhalten hat. Die kaufende Partei hat daher alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt, wie insbesondere den Kaufgegenstand und die Bezug habenden Pläne schriftlich erhalten. Weiters wurde die kaufende Partei von allenfalls zu übernehmenden Lasten informiert.

3. KAUFVEREINBARUNG

- 3.1. Die verkaufende Partei verkauft in das alleinige Eigentum der kaufenden Partei und diese kauft und übernimmt von Ersterer das unter **Punkt 2.** genannte **Vertragsobjekt** samt dem rechtlichen und natürlichen Zubehör, so, wie dieses Vertragsobjekt derzeit liegt und steht und den Vertragsparteien aus eigener Ansicht genau bekannt ist, mit denselben Rechten, Grenzen, mit denen die verkaufende Partei es bisher besessen und benützt hat oder doch hierzu berechtigt gewesen wäre, um den beiderseits vereinbarten und angemessenen **Pauschalkaufpreis** von

€ 419.000,00

(Euro vierhundertneunzehntausend).

- 3.2. Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf die Besichtigung des Kaufobjektes durch den Urkundenverfasser.
- 3.3. Vorstehender Pauschalkaufpreis wird **ohne Umsatzsteuer** ausgewiesen, da die verkaufende Partei erklärt hat, einen unecht befreiten Grundstücksumsatz nach § 6 Absatz 1 Ziffer 9 lit a Umsatzsteuergesetz zu tätigen und daher die Möglichkeit einer Option auf einen steuerpflichtigen Umsatz nach § 6 Absatz 2 Umsatzsteuergesetz in der geltenden Fassung ausdrücklich nicht in Anspruch nehmen will.
- 3.4. Im oben angeführten Pauschalkaufpreis nicht enthalten sind alle Aufwendungen für Sonderwünsche der kaufenden Partei in Bezug auf das Kaufobjekt. Zu solchen in Ergänzung oder Abänderung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie des Ver-

tragsplanes erfolgenden Sonderwünschen ist die kaufende Partei bis zur Baubeginnsanzeige berechtigt, sofern die Planung und Ausführung der Sonderwünsche im Einvernehmen mit den mit der Bauausführung betrauten Professionisten, auf gesonderten Antrag, Kosten und Gefahr der kaufenden Partei unter Einhaltung aller gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen ohne Verzögerung des Bauablaufes und ohne Beeinträchtigung anderer Miteigentümerinteressen erfolgen.

Vor Durchführung von Sonderwünschen ist die Zustimmung der verkaufenden Partei von der kaufenden Partei einzuholen. Nicht an der Bauausführung beteiligte Professionisten dürfen erst nach erfolgter Übergabe der Wohnung herangezogen werden. Weiters sind im Kaufpreis nicht enthalten die Vertragserrichtungskosten und Kosten einer eventuellen Treuhandtschaft gemäß Punkt 14. dieses Vertrages, die anfallende Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr, die Kosten einer eventuellen Fremdfinanzierung, eventuelle Maklergebühren, die Kosten einer eventuellen rechtsfreundlichen Vertretung (kurz Nebenkosten) etc.

- 3.5. Die verkaufende Partei behält sich bis zum 100 %igen Abverkauf der Wohnhausanlage vor, Änderungen an der Liegenschaft, insbesondere Grundteilungen, sowie Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage, insbesondere Zusammenlegung und Teilung einzelner Wohnungseigentumseinheiten, allenfalls auch unter Einbeziehung von allgemeinen Flächen, vorzunehmen, soweit diese Änderungen keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Wohnungen nach sich ziehen.

Sämtliche Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass durch derartige Maßnahmen allenfalls eine Änderung der Nutzwerte der einzelnen wohnungseigentumstauglichen Objekte beziehungsweise des Gesamtnutzwertes des Objektes erforderlich werden und erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur

- Neu- beziehungsweise Umparifizierung der gesamten Objekte;
- unentgeltlichen Abtretung der für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Berichtigung des Wohnungseigentums notwendigen Mindestanteile an Miteigentümer sowie
- unverzüglichen Unterfertigung der zur Umparifizierung erforderlichen Urkunden in einverleibungsfähiger Form.

- 3.6. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Berichtigung des Wohnungseigentums entstehen, inklusive der Gebühren des Sachverständigen und die Kosten einer allfälligen Nutzwertfestsetzung gemäß § 9 Abs 2 WEG 2002, sowie allfällige Kosten im Zusammenhang mit infolge behördlicher Auflagen notwendig werdenden Änderungen an den derzeit bestehenden allgemeinen Teilen des Wohnhauses, hat die verkaufende Partei zu tragen. Diesfalls hält die verkaufende Partei die kaufende Partei vollkommen schad- und klaglos.

4. KAUFPREISBERICHTIGUNG

- 4.1. Die kaufende Partei verpflichtet sich, den Pauschalkaufpreis von **€ 419.000,--** (Euro vierhundertneunzehntausend) längstens binnen 4 (vier) Wochen nach beidseitiger Vertragsunterfertigung zu treuen Händen des Urkundenverfassers auf ein vom Urkundenverfasser noch zu errichtendes **Anderkonto** bei der **Notartreuhandbank Aktiengesellschaft, BIC: NTBAATWW** lautend auf "KV Shabani/Dayan", zu überweisen. Die kaufende Partei erklärt diesbezüglich, dass eine unwiderrufliche Finanzierungszusage eines im Inland befugten Geldinstitut vorliegt.
- 4.2. Die Vertragsparteien kommen dahingehend überein, dass mit Eingang des gesamten Pauschalkaufpreises auf dem vorgenannten Anderkonto dieser jedenfalls als berichtet gilt.
- 4.3. Auf eine Verzinsung und Sicherstellung, insbesondere grundbücherliche Sicherstellung des Pauschalkaufpreises bis zur Fälligkeit sowie die Vereinbarung einer Wertsicherung wird ausdrücklich verzichtet.
Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 6 % Verzugszinsen für das Jahr vereinbart. Solche allfälligen Verzugszinsen sind mit dem Kapital zur Zahlung fällig.
Sollte die kaufende Partei trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen nach Fälligkeit den Pauschalkaufpreis nicht bezahlen, so steht der verkaufenden Partei ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt ist durch die verkaufende Partei an die kaufende Partei einseitig zu erklären.
- 4.4. Die kaufende Partei erklärt, dass sie den Pauschalkaufpreis teilweise durch ein(en) Darlehen/Kredit und teilweise durch Eigenmittel berichtigen wird.
Um eine vorzeitige Zuzahlung des Darlehens bzw. Eröffnung des Kredites zu ermöglichen, wird der Urkundenverfasser allenfalls als Treuhänder nach Unterfertigung der diesbezüglichen Schuld- und Pfandurkunde gegenüber dem finanzierenden Geldinstitut die Haftung für die Sicherstellung der Forderung ob dem Vertragsobjekt im bedungenen Range übernehmen.
- 4.5. Die Vertragsparteien bestellen hiermit den Urkundenverfasser einvernehmlich und unwiderruflich zum Treuhänder und erteilen ihm die einseitig unwiderrufliche Anweisung,
- 4.5.1. für diesen Vertrag eine **Anmerkung der Rangordnung** für die beabsichtigte Veräußerung im Grundbuch zu erwirken, diesen Beschluss und diesen Kaufvertrag in treuhändige Verwahrung zu nehmen, wobei sie gleichzeitig auf jedes Verfügungsrecht

über diese Urkunden bis zur grundbücherlichen Durchführung zugunsten des Treuhänders verzichten;

- 4.5.3. nach **Einlangen** des Gesamtkaufpreises in Höhe von **€ 419.000,00** (Euro vierhundertneunzehntausend) auf dem Anderkonto diesen treuhändig zu verwahren und
- nach **Anmerkung der Zusage des Wohnungseigentums** an der vertragsgegenständlichen Wohnung gemäß **§ 40, Abs. 2 bis 5 WEG**,
 - nach **Eintritt der Rechtswirksamkeit** dieses Vertrages,
 - nach Erstattung einer ordnungsgemäßen **Fertigstellungsanzeige**,
 - sowie nach **Vorliegen** des von der kaufenden Partei unterfertigten **Übernahmeprotokolles**, mit dem die ordnungsgemäße Übergabe bestätigt wird, den sodann verbleibenden **Restkaufpreis** samt zwischenzeitig anerlaufener Zinsen, abzüglich KEST und Kontoführungspesen, auf ein von der verkaufenden Partei noch bekannt zu gebendes Konto bei einer Bank ihrer Wahl zu überweisen, wobei der Treuhänder berechtigt ist, für die kaufende Partei die zur allfälligen **Geldlastenfreistellung** des Vertragsobjektes und zur Erwirkung einer diesbezüglichen Lastenfreistellungsurkunde erforderliche Tilgung zu leisten, wobei den Treuhänder keine Überprüfungspflicht für den von den Gläubigern bekanntgegebenen Debitsalden trifft, die Kosten für die Mitteilung nach § 30c Abs 2 Z 1 EStG sowie allfällige weitere Lastenfreistellungskosten einzubehalten und entsprechend abzuführen;
- 4.5.4. für diesen Vertrag die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr vorzunehmen und diese nach Einlangen auf dem **Notar-Treuhandkonto IBAN AT03 3150 0001 0707 2002** bei der **Notartreuhandbank Aktiengesellschaft** zum Fälligkeitstermin an das Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, zu überweisen;
- 4.5.5. für diesen Vertrag dem zuständigen Finanzamt die Mitteilung nach § 30c Abs 2 Z 1 EStG zu erstatten;
- 4.5.6. den hinterlegten Betrag zuzüglich allenfalls angereifter Zinsen abzüglich KEST und Kontoführungspesen der kaufenden Partei dann wieder rückzuüberweisen, wenn dieser Kaufvertrag, sollte er nicht bereits mit Unterfertigung rechtswirksam werden, nicht rechtswirksam wird oder die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die kaufende Partei im vereinbarten Lastenstand nicht möglich sein sollte;
- 4.5.7. einen Betrag von € 2.000,00 (Euro zweitausend) als Konventionalstrafe, die dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegt, einzubehalten, sollte die kaufende Partei vom Kaufvertrag unberechtigt zurücktreten.

- 4.5.8. im Zusammenhang mit der vom beurkundenden Notar als Treuhänder übernommenen Treuhandschaft über Verlangen der anderkontoführenden Bank gemäß Bankwesengesetz die Identität der Treugeber nachzuweisen.

5. NUTZWERTFESTSETZUNG

- 5.1. Die kaufende Partei nimmt schon jetzt zustimmend zur Kenntnis, dass der auf den Vertragsgegenstand entfallende Nutzwert noch nicht festgesetzt ist und unterwirft sich schon jetzt der auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens vorzunehmenden Festsetzung. Die Kosten des Gutachtens trägt die verkaufende Partei. Eine ebenfalls erforderlich gewordene oder noch werdende geringfügige Neufestsetzung der Nutzwerte und die damit verbundene Übernahme und Übertragung von Miteigentumsanteilen erfolgt ohne Wertausgleich.

Um die Begründung von Wohnungseigentum zu gewährleisten, verpflichten sich die Vertragsteile:

- a) die Begründung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsulz** und am zu errichtenden Gebäude ohne jeden Aufschub zu erwirken und hiefür die erforderlichen Erklärungen in grundbuchsfähiger Form abzugeben,
- b) sich ohne jede Einrede (ausgenommen offenkundiger Irrtum) der veranlassten Nutzwertfestsetzung zu unterwerfen,
- c) alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur Begründung von Wohnungseigentum am Vertragsobjekt notwendig sind, insbesondere nach Vorliegen der rechtskräftigen Nutzwertfestsetzung, eine entsprechende Aufсандung zu diesem Kauf- und Bauträgervertrag zu errichten, sowie alles zu tun, was zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich ist. Die verkaufende Partei verpflichtet sich, ohne Aufschub die für die Begründung von Wohnungseigentum erforderliche Nutzwertfestsetzung zu veranlassen und zu besorgen und den Wohnungseigentumsvertrag zu errichten sowie zu verbüchern.

6. BAUBEGINN; ÜBERGABE; VERRECHNUNGSSTICHTAG

- 6.1. Der Baubeginn erfolgte bereits im **August 2020**. Der eigentliche Vertragsgegenstand wird am **01.07.2022** (ersten Juli zweitausendzweiundzwanzig) ordnungsgemäß fertiggestellt.

- 6.2. Die tatsächliche Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes in den faktischen Besitz der kaufenden Partei wird am **01.07.2022** (ersten Juli zweitausendzweiundzwanzig) unter der Voraussetzung, dass der **gesamte Pauschalkaufpreises** am vorgenannten Notaranderkonto eingelangt ist und der Kaufvertrag **Rechtswirksam** ist, erfolgen. Die Übergabe der gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage hat bis spätestens **01.07.2022** (ersten Juli zweitausendzweiundzwanzig) zu erfolgen.
- 6.3. Hat die kaufende Partei die ihr nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen erfüllt, insbesondere die Zahlung des gesamten Pauschalkaufpreises vereinbarungsgemäß bei Fälligkeit geleistet, erfolgt die Übergabe des Kaufobjektes. Die Übergabe und Übernahme der auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft von der verkaufenden Partei zu errichtenden Doppelhäuser und der Wohnung erfolgt im vertragsgemäß vereinbartem Zustand entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nach dessen Fertigstellung durch gemeinsame Begehung und Erstellung eines Übergabeprotokolles. Nimmt die kaufende Partei - trotz einer unter Einhaltung einer mindestens 14-tägigen Ladungsfrist erfolgten schriftlichen Bekanntgabe des beabsichtigten Übergabetermines - an der Begehung oder Protokollerstellung nicht teil, so gelten das Gebäude und die Wohnung mit dem für die Begehung und Protokollerstellung bekanntgegebenen Tag als an die kaufende Partei übergeben, außer es liegen wesentliche Mängel vor.
- Mit der Übergabe gehen Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall auf die kaufende Partei über.
- Das Vorliegen von Mängeln, welche den ordentlichen Gebrauch der Wohnung und des Gebäudes samt Zubehör nicht hindern, berechtigen die kaufende Partei nicht zur Verweigerung der Übernahme.
- 6.4. Als Verrechnungsstichtag für alle auf die vertragsgegenständliche Liegenschaft bezug habenden öffentlichen Abgaben, Gebühren und Steuern, ebenso wie für die auf das Gebäude bezug habenden anteiligen Erhaltungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten, wird ebenfalls der Tag der Übergabe des Wohngebäudes und der Wohnung an die kaufende Partei im Sinn der Bestimmungen des Punktes 6.2. vereinbart.
- Die verkaufende Partei wird die kaufende Partei für diesbezügliche Ansprüche aus dem Zeitraum vor dem Verrechnungsstichtag vollkommen schad- und klaglos halten.
- 6.5. Bei einem allfälligen Verzug der Übergabe leistet die verkaufende Partei keinen Schadenersatz für verspätete Übergabe, insoweit die Ursachen für die Verspätung nicht im eigenen, groben Verschuldensbereich der verkaufenden Partei oder der von ihm beauftragten Firmen liegen.

7. SONDER- UND ZUSATZLEISTUNGEN

- 7.1. Sollte die kaufende Partei vor Übergabe Änderungen gegenüber der Ausführung laut beiliegender Bau- und Ausstattungsbeschreibung vornehmen wollen, so bedürfen diese Änderung der vorhergehenden schriftlichen Zustimmung der verkaufenden Partei und sind mit diesem Sonder- oder Zusatzaufträgen nur die verkaufende Partei oder solche Unternehmen, die von der verkaufenden Partei vertraglich zur Errichtung und Ausgestaltung der Wohnhausanlage verpflichtet wurden oder werden, zu beauftragen. Die Sonderwunschabwicklung erfolgt ausschließlich über die verkaufende Partei. Etwas Anderes bedarf der ausdrücklichen vorhergehenden schriftlichen Zustimmung der verkaufenden Partei.
- 7.2. Die kaufende Partei ist verpflichtet, die verkaufende Partei über Art und Umfang ihres Sonder- oder Zusatzwunsches schriftlich zu verständigen. Die verkaufende Partei hat das Recht, der kaufenden Partei die Durchführung solcher Sonder- oder Zusatzwünsche zu untersagen,
- a) von denen die verkaufende Partei nicht rechtzeitig verständigt wurde und/oder
 - b) falls diese eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber, insbesondere eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bzw. eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben und/oder
 - c) für die allgemeinen Teile der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsulz** in Anspruch genommen werden, es sei den, dass die Änderung entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse der kaufenden Partei dient, wie z.B. die Errichtung von (zusätzlichen) Strom- Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen oder ähnlichen Einrichtungen und/oder
 - d) für die auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber in Anspruch genommen werden.
- 7.3. Sollte aufgrund von Wünschen der kaufenden Partei eine Planänderung des genehmigten Einreichplans notwendig sein, so übernimmt die verkaufende Partei keine Haftung, dass diese Planänderung von den jeweils zuständigen Behörden auch genehmigt wird. Jedenfalls verpflichtet sich die verkaufende Partei, die kaufende Partei auf diesen Umstand ausdrücklich hinzuweisen.
- 7.4. Ausdrücklich wird vereinbart, die Kosten des Waschbeckens samt Armatur im WC im Erdgeschoß von der verkaufenden Partei getragen werden.

8. TREUHANDHAFTUNG/TREUHANDREGISTER

- 8.1. Die Vertragsparteien wurden vom Urkundenverfasser im Hinblick auf die von ihm zu übernehmende Treuhandschaft über die Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer für das **Treuhandregister des Österreichischen Notariates** informiert, insbesondere, dass die Treugeber, wenn die Treuhandschaft im Treuhandregister eingetragen ist, bis zur Höhe des registrierten Treuhandrahmens den versicherungsvertraglichen Schutz vor jedem durch einen öffentlichen Notar oder Notariatssubstituten in seiner Eigenschaft als Treuhänder verursachten Vermögensnachteil genießen.
- 8.2. Die Vertragsparteien erteilen daher dem Urkundenverfasser als Treuhänder die einseitig unwiderrufliche Anweisung, die Treugeber, die Summe des Treuhandrahmens sowie den Tag des Beginns und der Beendigung der Treuhandschaft im Treuhandregister des Österreichischen Notariates, das mit Hilfe einer Datenverarbeitungsanlage geführt wird, zu registrieren und erteilen ihr ausdrückliches Einverständnis dazu, dass Mitteilungen aus diesem Register an den jeweils die Treuhandschaft durchführenden Notar (Notarsubstitut) und an die zuständige Notariatskammer erfolgen können.
- 8.3. Der Urkundenverfasser als Treuhänder wird daher nach erfolgter Übernahme und Registrierung der Treuhandschaft über jederzeit mögliches Verlangen eines Treugebers diesem eine **Registrierungsbestätigung der Österreichischen Notariatskammer** über die betreffende Treuhandschaft ausfolgen.
- 8.4. Soweit der Treuhänder nach den genannten Richtlinien Auskunfts- und Mitteilungspflichten zu erfüllen hat, wird er von den Vertragsparteien von der ihn nach § 37 NO treffenden Verschwiegenheitspflicht entbunden.
- 8.5. Die Vertragsparteien bestätigen mit Vertragsunterfertigung, dass sie über die Zugehörigkeit der Notartreuhandbank AG als anerkanntes Kreditinstitut im Sinne des § 109a Abs. 5 NO zu einem Einlagensicherungssystem im Sinne des § 37a BWG sowie über die Möglichkeit, nähere Informationen zur Einlagensicherungseinrichtung auf der Website der Notartreuhandbank AG www.notartreuhandbank.at (Überschrift „Gesetzliche Einlagensicherung“) zu erhalten, informiert wurden.
- 8.6. Die Vertragsparteien wurden vom Urkundenverfasser darüber belehrt, dass
- a) dem Treuhänder die Alleinverfügungsmacht über das Treuhandgut zusteht;
 - b) die von ihnen in diesem Vertrag erteilten, einseitig unwiderruflichen Anweisungen ohne ausdrückliche Zustimmung des Treuhänders weder abgeändert noch widerrufen oder aufgehoben werden können und Änderungen der Anweisungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedürfen;
 - c) als Frist für die Erfüllung der Treuhandschaft der **31.12.2025** vereinbart gilt.
- 8.7. Die Parteien bestätigen, vom Urkundenverfasser aufgeklärt worden zu sein, dass die Abwicklung der Treuhandschaft gemäß den Bestimmungen der Richtlinien der Ös-

terreichischen Notariatskammer vom 08.06.1999 über die Vorgangsweise bei notariellen Treuhandschaften idF 18.10.2012 (THR 1999) die Verwendung personenbezogener Daten der betroffenen Parteien erfordert. In Kenntnis der Sachlage, erteilen die Parteien ausdrücklich ihre Zustimmung, dass der Urkundenverfasser und die Notartreuhandbank AG Informationen zu dem in der Treuhandschaft anzulegenden NTB-Anderkonten (nämlich Notar, Kontonummer, Bezeichnung, Währung und Kontosaldo) sowie deren Namen/Firma, Adresse, E-Mail-Adresse, Funktion bei der Treuhandschaft (Käufer, Verkäufer/Zahlungsempfänger, Finanzierer), Referenzen und Kontonummern zu den im Punkt 38a. 5.3, 38a. 5.4 und 38a. 5.5 THR 1999 genannten Zwecken (Information über Kontobewegungen und Zahlungsempfänger) verwenden und diese Daten sowie allfällige Änderungen dazu allen an der Treuhandschaft beteiligten Treugebern (Käufer, Verkäufer/Zahlungsempfänger, Finanzierer) mitteilen.

9. GEWÄHRLEISTUNG

- 9.1. Die verkaufende Partei leistet dafür Gewähr, dass die vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile, mit Ausnahme allfälliger, von der kaufenden Partei zur Ankaufsfinanzierung aufgenommener und verbüchelter Darlehen oder Kredite, sowie der eingangs erwähnten Dienstbarkeit, vollkommen lastenfrei, insbesondere auch geldlastenfrei, soweit im Vertrag nichts Anderes vereinbart ist, in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht.
- 9.2. Die verkaufende Partei leistet ferner dafür Gewähr, dass die auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsulz** zu errichtenden Doppelhäuser und die Wohnungseigentumseinheiten entsprechend den Bewilligungen, Plänen und Beschreibungen, welche von der kaufenden Partei genehmigt sind, unter Beachtung auf allfällige bezug habende gesetzliche Vorschriften oder Erteilung behördlicher Aufträge oder Auflagen allenfalls erforderliche Änderungen ausgeführt und in einen benutzungsbewilligten Zustand gebracht werden. Die kaufende Partei erteilt die Zustimmung zur Durchführung aller Maßnahmen, die die verkaufende Partei setzt, um eine Benutzungsbewilligung durch die Baubehörde zu erhalten. Zum Zweck der Feststellung allfälliger Mängel der auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Doppelhäuser erfolgt aus Anlass der Gebäudeübergabe die vereinbarte gemeinsame Begehung und Errichtung eines Übergabeprotokolles, in welches allfällige, von der kaufenden Partei gerügte Mängel aufgenommen werden. Später auftretende Mängel sind von der kaufenden Partei unverzüglich schriftlich unter genauer Bezeichnung des beanstandeten Mangels zu rügen.

Die verkaufende Partei verpflichtet sich, gerechtfertigte und behebbare, wesentliche und unwesentliche, rechtzeitig gerügte Mängel unverzüglich zu beheben.

Die verkaufende Partei verpflichtet sich, allfällige Gewährleistungsansprüche kaufenden Partei gegenüber den an der Errichtung des Vertragsobjektes beteiligten Professionisten durchzusetzen. Die verkaufende Partei und die mit ihr im direkten oder mittelbarem Auftragsverhältnis stehenden Dritten haften solidarisch für Sach- und Rechtsmängel.

Im Übrigen gelten die allgemeinen zivilrechtlichen Gewährleistungsbestimmungen.

- 9.3. Die verkaufende Partei haftet dafür, dass sämtliche **Anschlussgebühren**, wie etwa für Kanal, Wasser, Strom etc. für das Vertragsobjekt sowie sämtliche öffentliche Abgaben bezahlt sind.

10. BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM MITWIRKUNGSPFLICHTEN

- 10.1. Die kaufende Partei nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass zur Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 eine schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer (Wohnungseigentumsvertrag) erforderlich ist.
- 10.2. Die Vertragsparteien verpflichten sich
- a) an der Liegenschaft in **EZ 273 KG 63224 Großsülz** Wohnungseigentum zu begründen,
 - b) überhaupt alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen vorzunehmen, die zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsülz** insbesondere zum Abschluss und zur Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages gemäß den Bestimmungen dieses Kaufvertrages in der Kanzlei des Urkundenverfassers, in der erforderlichen Form, sowie alles zu tun, was zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich ist.
- 10.3. Im Wohnungseigentumsvertrag wird insbesondere vereinbart werden, dass
- a) der kaufenden Partei das Recht zukommt, das Vertragsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen,
 - b) die zu errichtenden Wohnungseigentumsobjekte sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken im Sinne von freiberuflicher Tätigkeit, einer Ordination oder eines Büros benutzt werden können, sofern dies mit der Widmung der Grundstücke, bzw. der Liegenschaft vereinbar ist.
- 10.4. Im Hinblick auf die beabsichtigte Begründung von Wohnungseigentum verzichtet die kaufende Partei ausdrücklich auf die Einbringung einer Teilungsklage bezüglich der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsülz**.

- 10.5.** Ist im Zusammenhang mit Veränderungen, bzw. zur Erlangung der zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile eine Neufestsetzung der Nutzwerte, insbesondere auch gemäß § 9 (2) und (3) WEG 2002, vorzunehmen, so hat die Übertragung der Miteigentumsanteile stets unentgeltlich zu erfolgen. Dies gilt beispielsweise auch für den Ausbau von Gang-, Kellerflächen und/oder sonstigen allgemeinen Teilen der Liegenschaft, den Ausbau von Terrassen, Balkonen, Loggien oder bei Errichtung eines Wintergartens.

Es soll damit nach dem Willen der Vertragsparteien keine Ausgleichspflicht für solcherart übernommene Miteigentumsanteile zwischen den Wohnungseigentümern bestehen.

Dieser Ausschluss der Ausgleichspflicht gilt jedoch nicht für Fälle des § 9 (2) Z 5 WEG 2002 (Änderung im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte oder Übertragung von Zubehörobjekten im Sinne des § 2 (3) WEG 2002).

11. RECHTSWIRKSAMKEIT

- 11.1.** Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit des Vorliegens eines rechtskräftigen Bescheides der Grundverkehrsbehörde hinsichtlich der Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes sowie einer grundbuchstauglichen Lastenfreistellungsurkunde seitens der Raiffeisenbank Region Graz Nord eGen hinsichtlich des Vertragsobjektes beim Vertragserrichter.

12. EIGENTÜMERPARTNERSCHAFT

- 12.1.** Gleichzeitig mit Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes begründen Herr **Enes Dayan** und Frau **Fatma Dayan** an ihren
- je **133/1116-Anteilen** an der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsülz**, verbunden mit Wohnungseigentum an **Top 1**
 - je **4/1116-Anteilen** an der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsülz**, verbunden mit Wohnungseigentum am überdachten **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 3** sowie
 - je **4/1116-Anteilen** an der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsülz**, verbunden mit Wohnungseigentum am überdachten **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 4**
- eine **Eigentümerpartnerschaft** gemäß §§ 13 ff WEG 2002 i.d.g.F.
- 12.2.** Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Wohnungseigentumsobjekt so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, oder der

Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Jeder der Partner darf seinen Anteil am Wohnungseigentumsobjekt nur mit Zustimmung des anderen Partners veräußern. Verfügungen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte sind nur gemeinsam möglich.

- 12.3. Die mit ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum verbundenen Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft stehen den Eigentümerpartnern nur gemeinsam zu.
- 12.4. Weiters haften die Partner für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand.
- 12.5. Die kaufende Partei, Herr **Enes Dayan** und Frau **Fatma Dayan** schließen im Sinne des § 830 ABGB eine Klage auf Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft für drei Jahre aus, und nehmen die Partner zur Kenntnis, dass diese Ausschlussvereinbarung schriftlich beliebig oft wiederholt werden kann.
- 12.6. Den Eigentümerpartnern ist bekannt, dass im Ablebensfall eines von ihnen der Anteil des Verstorbenen am Wohnungseigentumsobjekt grundsätzlich in das Eigentum des überlebenden Partners übergeht und der Überlebende unter Umständen die Hälfte des Verkehrswertes dieses Wohnungseigentumsobjektes in die Verlassenschaft des vorverstorbenen Partners zu bezahlen hat.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass diese Zahlungspflicht des überlebenden Partners durch letztwillige Verfügung bzw. durch Schenkung auf den Todesfall des anderen Partners erlassen werden kann.

13. BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT/VORKAUFRECHT

- 13.1. Herr **Enes Dayan** und Frau **Fatma Dayan** verpflichten sich, ihre jeweiligen Miteigentumsanteile am Vertragsobjekt ohne ihre wechselseitige Zustimmung weder zu belasten noch zu veräußern und nehmen dieses Recht wechselseitig vertragsgemäß an.

14. GRUNDBUCHSEINTRAGUNGEN

- 14.1. Die Vertragsteile erteilen die ausdrückliche Bewilligung, dass auf Grund dieses Vertrages
 - a) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** das Eigentumsrecht für **Enes Dayan**, geboren 1988-01-19, und Frau **Fatma Dayan**, geboren 1993-02-23, zu je **133/1116-**

Anteilen für die Wohnung Top 1 zu je 4/1116-Anteilen für den überdachten KFZ-Abstellplatz Top KFZ 3 sowie zu je 4/1116-Anteilen für den überdachten KFZ-Abstellplatz Top KFZ 4 einverleibt wird und Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 (3), § 13 (3) Wohnungseigentumsgesetz 2002 i.d.g.F.

- b) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** ob den **133/1116-Anteilen** des **Enes Dayan**, geboren 1988-01-19, verbunden mit Wohnungseigentum an **Wohnung Top 1**, die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes für **Fatma Dayan**, geboren 1993-02-23;
- c) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** ob den **133/1116-Anteilen** der **Fatma Dayan**, geboren 1993-02-23, verbunden mit Wohnungseigentum an **Wohnung Top 1**, die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes für **Enes Dayan**, geboren 1988-01-19;
- d) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** ob den **4/1116-Anteilen** des **Enes Dayan**, geboren 1988-01-19, verbunden mit Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 3**, die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes für **Fatma Dayan**, geboren 1993-02-23;
- e) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** ob den **4/1116-Anteilen** der **Fatma Dayan**, geboren 1993-02-23, verbunden mit Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 3**, die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes für **Enes Dayan**, geboren 1988-01-19;
- f) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** ob den **4/1116-Anteilen** des **Enes Dayan**, geboren 1988-01-19, verbunden mit Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 4**, die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes für **Fatma Dayan**, geboren 1993-02-23;
- g) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** ob den **4/1116-Anteilen** der **Fatma Dayan**, geboren 1993-02-23, verbunden mit Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 4** die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes für **Enes Dayan**, geboren 1988-01-19;
- h) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** die Zusage von Wohnungseigentum gemäß § 40, Abs. 2 bis 5 WEG hinsichtlich der **Wohnung Top 1** hinsichtlich des überdachten **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 3** sowie hinsichtlich des überdachten **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 4** zugunsten **Enes Dayan**, geboren 1988-01-19, und Frau **Fatma Dayan**, geboren 1993-02-23, angemerkt wird,
- i) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** bei der erstmaligen Anmerkung gemäß § 40, Abs. 2 WEG in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ ersichtlich gemacht wird.

14.3. Zur Antragstellung auf Grund dieses Vertrages ist jeder Vertragsteil einzeln berechtigt.

15. HAUSVERWALTUNG

- 15.1.** Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verwaltung vor allem in der Einzugsphase wird für die ersten drei Jahre ab Erstbezug des Objektes von der verkaufenden Partei zu orts- und branchenüblichen Bedingungen ein Hausverwalter bestellt, sofern sämtliche Wohnungseigentümer nicht einen Hausverwalter bis vier Wochen vor dem offiziellen Übergabetermin namhaft machen.
- Die kaufende Partei verpflichtet sich, diesem Hausverwalter über Aufforderung eine gesonderte Verwaltungsvollmacht mit dem branchenüblichen Inhalt auszustellen.
- Auf die Vereinbarung einer Gemeinschaftsordnung für die Zeit nach der Begründung von Wohnungseigentum wird von der kaufenden Partei ausdrücklich verzichtet.

16. KOSTENTRAGUNG

- 16.1.** Sämtliche mit der Errichtung des gegenständlichen Vertrages und deren grundbücherlicher Durchführung verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, ausgenommen der persönlichen Steuern der verkaufenden Partei, werden von der kaufenden Partei bezogen auf das Kaufobjekt anteilig in deren alleiniges Zahlungsverprechen übernommen.
- Die Kosten der Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages werden vereinbarungsgemäß von der verkaufenden Partei getragen.
- Die kaufende Partei ist in Kenntnis, dass für dieses Rechtsgeschäft eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung gemäß § 28 des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetz einzuholen ist, und für diese gemäß TP 84 der steiermärkischen Landes-Verwaltungsabgabenverordnung eine Gebühr von bis zu **€ 1.375,00** anfallen wird.
- 16.2.** Zur Abgeltung des Honorars des Urkundenverfassers und Treuhänders für die Errichtung dieses Kaufvertrages und des zwischen den Vertragsteilen gesondert abzuschließenden Nachtrages sowie Wohnungseigentumsvertrages sowie für alle sonstigen, dem Urkundenverfasser nach Maßgabe dieses Vertrages obliegenden Leistungen, verpflichtet sich die kaufende Partei aus Anlass der Unterfertigung dieses Vertrages, an den Urkundenverfasser einen Pauschalbetrag in der Höhe von **1,5 % des Kaufpreises**, zuzüglich der Umsatzsteuer und zuzüglich der Barauslagen in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu entrichten. Die jeweils auflaufenden Barauslagen sind binnen 14 Tagen nach erfolgter Aufforderung dem Urkundenverfasser zu refundieren. Im Falle einer Treuhandabwicklung, d.h. für den Fall, dass der Ankauf der Wohnung durch Aufnahme eines Kredites teilweise oder zur Gänze fremdfinanziert wird und das Kreditinstitut eine grundbücherliche Sicherstellung verlangt, ist die kaufen-

de Partei verpflichtet, an den Urkundenverfasser einen Betrag von **€ 750,00** (Euro siebenhundertfünfzig) zuzüglich Umsatzsteuer und zuzüglich der Barauslagen hiefür zu bezahlen.

Die Kosten für die Vertrags- und Treuhandabwicklung sind zur Hälfte nach Unterfertigung dieses Vertrages und zur weiteren Hälfte nach grundbücherlicher Durchführung zur Zahlung fällig.

Die anfallende Grunderwerbsteuer für das vorliegende Rechtsgeschäft beträgt 3,5 % der vereinbarten Vertragssumme, die Grundbucheintragungsgebühr beträgt 1,1 % der vereinbarten Vertragssumme und sind diese Beträge binnen 14 (vierzehn) Tagen ab dem Tage der Unterfertigung dieser Urkunde zur Zahlung fällig.

17. IMMOBILIENERTRAGSSTEUER

- 17.1.** Die verkaufende Partei erklärt, dass die als Berechnung der Immobilienwertsteuer durch die **Grazer Treuhand Steuerberatung GmbH & Partner KG**, Petersgasse 128a, 8010 Graz, erfolgt und fristgerecht dem Vertragserrichter zur Verfügung gestellt wird.

18. ELEKTRONISCHER RECHTSVERKEHR/URKUNDENARCHIV/ SPEZIALVOLLMACHT

- 18.1.** Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Vertrag (Rechtsgeschäft) zusammenhängenden Daten in elektronischer Form, insbesondere auch zum Zweck deren Übermittlung an Gerichte und/oder Behörden im Wege des **elektronischen Rechts-, Urkunden und Verwaltungsverkehrs**.
- 18.2.** Die Vertragsparteien stellen unter einem den Antrag iS § 140e (1) NO um Speicherung sämtlicher mit der bürgerlichen Durchführung dieses Vertrages zusammenhängenden Privaturkunden im **Urkundenarchiv des österreichischen Notariats**.
- 18.3.** Die Vertragsparteien erteilen an Frau **Doris Reisinger**, geb. 05.06.1970, Notariatsangestellte, p.A. Birkfelder Straße 11, 8160 Weiz, eine bis zur vollständigen rechtskräftigen grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde **unwiderrufliche Vollmacht**.

- 18.4.** Frau **Doris Reisinger** ist unter ausdrücklicher Zugrundelegung der diesbezüglichen Bestimmungen dieser Urkunde ermächtigt, einen allfälligen, zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen **Nachtrag** hiezu im Namen sämtlicher Vertragsparteien rechtsverbindlich zu unterfertigen.

19. NEBENBESTIMMUNGEN

- 19.1.** Die verkaufende Partei erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger zu sein, während die Käufer an Eides Statt erklären, dass sie türkische Staatsbürger sind.
- 19.2.** Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall von Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis die ausschließliche örtliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz.
- 19.3.** Der Urkundenverfasser hat aufgrund zwingender gesetzlicher Bestimmungen von den Vertragsparteien Auskünfte über die Herkunft der Geldmittel für den Kaufpreis einzuholen und Sicherheit darüber zu bekommen, ob diese Transaktion dem eigenen wirtschaftlichen Interesse der kaufenden Partei dient und daher im eigenen Namen abgewickelt wird, oder die kaufende Partei als Treuhänder für einen Dritten fungiert. Die kaufende Partei sichert zu, nicht für einen Dritten, sondern im alleinigen wirtschaftlichen und rechtlichen Eigeninteresse und auf eigene Rechnung zu handeln.
- 19.4.** Die kaufende Partei bestätigt im Wissen um ihre zivil- und strafrechtliche persönliche Verantwortung, dass die Geldmittel für den zu bezahlenden Kaufpreis nicht aus Geschäften mit kriminellem Hintergrund herrühren, oder sie in der Absicht, den Ursprung der Geldmittel zu verbergen oder zu verschleiern behilflich ist, Personen, die bei der Begehung derartiger Handlungen mitwirken zu unterstützen, um deren gesetzliche bzw. strafrechtliche Verfolgung zu verhindern; die kaufende Partei bestätigt weiters, nicht bei der Beschaffung oder Eintreibung von Geldmitteln beteiligt zu sein, welche direkt oder indirekt gänzlich oder nur teilweise dazu herangezogen wurden, in irgendeiner Weise terroristische Handlungen zu unterstützen.
- 19.5.** Die Vertragsparteien erklären nach eingehender und ausdrücklicher Belehrung durch den Urkundenverfasser an Eides Statt, dass weder Sie, noch ein Familienmitglied eine politisch exponierte Person ist, dieses Geschäft nicht der Geldwäsche oder der Unterstützung von terroristischen Handlungen dient, die Geldmittel zur Aufbringung des Kaufpreises nicht aus Geschäften mit kriminellen Hintergrund her-

rühren und alle Vertragsparteien dieses Geschäft im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abschließen.

- 19.6.** Das Original dieses Vertrages ist gemeinsames Eigentum der Vertragsparteien und nach grundbücherlicher Durchführung der kaufenden Partei zur Verwahrung auszufolgen.

Die verkaufende Partei erhält eine einfache oder über Wunsch eine beglaubigte Kopie dieses Vertrages.

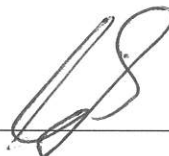
Weiz, am 13. Juni 2022



Sabahadin Shabani



Enes Dayan



Fatma Dayan



1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

In der Hauptstraße 320 in 8401 Kalsdorf, entstehen 2 Doppelhäuser mit je 2 Wohneinheiten in Ziegel-Massivbauweise sowie 2 PKW Abstellplätze im Carport, laut Planung, pro Wohneinheit.

Der Bauplatz wird durch die Zufahrt von der Hauptstraße erschlossen.

Die Generalplanung erfolgt durch die Bau mit MBS GmbH, Meisenweg 2, 8401 Kalsdorf, sowie die örtliche Bauaufsicht und die Arbeitssicherheit.

Das Wohnhaus wird lt. Energieausweis in der Klasse B hergestellt.

Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft:

- Strom: Energie Steiermark
- Wasserversorgung: Wasserverband Grazerfeld Südost
- Abwasserentsorgung: Abwasserverband Grazerfeld/Wildon
- Müll: Müllabfuhr Gemeinde Kalsdorf
- Telefon, Internet: Netzbetreiber Telekom, Telefonanbieter frei wählbar welche über das Netz der Telekom erhältlich sind
- Heizung: Gasanschluss mit Naturgas

2. AUSSENANLAGEN

2.1 Außenanlage Allgemeinflächen

Das Traufenpflaster wird mit einem Betonpflaster 20/20 cm im Splittbett hergestellt.

Für jede Wohneinheit werden 2 PKW-Abstellplätze im Carport errichtet. Die Zufahrt sowie die Parkflächen werden mit einem 1-lagigen Asphalt oder Pflastersteinen ausgebildet.

Bei den Allgemeinflächen (nicht Eigengärten) wird der vorhandene Mutterboden ca. 15 cm stark aufgebracht und Rasen gesät.

2.2 Außenanlage Eigengärten

Das Traufenpflaster sowie die Terrassen werden mit einem Betonpflaster 40/40 cm im Splittbett versehen.

Bei den Eigengärten wird der vorhandene Mutterboden ca. 15 cm stark aufgebracht und grob abgezogen.

Die Feinplanie und das Säen von Rasen ist vom Eigentümer selbst zu übernehmen.

3. BAUBESCHREIBUNG

3.1 Geschossdecken

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton ausgeführt. Die Dimensionierung erfolgt laut statischem Erfordernis.

In den jeweiligen Fußbodenaufbauten wird eine Trittschalldämmung ausgeführt. Es kommen eine Beschüttung sowie ein Zementestrich zur Ausführung. Die Decke im EG wird gespachtelt.

3.2 Wände

Außenmauerwerk: 25 cm Hochlochziegel mit hochdämmendem Vollwärmeschutz 16 cm EPS bzw. Betonbauteile außenseitig. Die Ausführung erfolgt gemäß aktueller Wärmedämmverordnung. Farbgebung in Absprache mit der Baubehörde (gebrochenes Weiß) und mit dem Planer. Sämtliche gemauerten Wände in den Wohnungen werden verputzt.

Die Zwischenwände werden in Ziegelmassivbauweise ausgeführt.

3.3 Stiege

Die Stiegen werden in STB ausgeführt. Die Stiege ins KG ist in Beton natur und ist gerichtet für eine Verfliesung (Verfliesung auf Sonderwunsch möglich), die Stiege ins OG ist mit Holztrittstufen ausgeführt. Geländerkonstruktion – Hochlochziegel. Handlauf passend zur Holzstiege oder Fliesen.

3.4 Dachkonstruktion, Dachdeckung und Spenglerarbeiten

Flachdach

Verzinktes oder verzinktbeschichtetes Blech für Dachrinnen, Regenrohre und Verblechungen.

3.5 Fenster- und Außentüren

Dreh-, Kipp- und fixverglaste Kunststoff-Rahmenkonstruktionselemente, ohne Blindstöcke, Farbe außen und innen weiß.

Fabrikat Kömmerlin 88 MT als 3-Scheiben-Isolierverglasung, UG 0,6, Beschläge in eloxierter Ausführung, Fensterbänke innen profiliert und kunststoffbeschichtet (Farbe weiß) oder gleichwertiges. Außenfensterbänke aus Alu lt. architektonischem Konzept.

Sonnenschutz: Alle Wohnungen erhalten Außenrollos mit Seilführung ausführungsbedingt mit Schnurzug, Farbe nach Wahl des Planers. Alle bodenlangen Fenster verfügen zusätzlich über einen elektrischen Antrieb (Ausnahme im 1.OG der Schrankraum). Die Anbringung eines Insektenschutzes bei den Fenstern ist gegen einen Aufpreis von € 2.000,- je Haus möglich.

3.6 Überdachung Terrasse und Carport

Die Unterkonstruktion des Carports besteht aus einer Stahlkonstruktion verzinkt. Die Eindeckung erfolgt mit Steckprofilen.

Die Überdachung der Terrasse erfolgt mit transparenten Steckprofilen.

4. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

4.1 Haustechnik / Lüftung / Sanitär - Sonderwünsche

4.1.1 Heizung

Die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, beheizt durch eine eigene Gastherme pro Haus. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt außentemperaturabhängig zentral vorgeregelt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gastherme.

Ein zentrales Raumthermostat ist für die Fußbodenheizung inkludiert.

4.1.2 Sanitärausstattung

WC: Hänge WC mit Tiefspülbecken

Kalt- und Warmwasseranschluss ohne Waschbecken

Bad: Anschluss gerichtet für 1 Waschbecken mit Kalt- Warmanschluss.

Bei allen Häusern sind die Badeinheiten so konzipiert, dass eine Dusche mit Glaswand bodeneben mit Bodengully ausgeführt wird. Aufputzanschluss für Dusche wird vorgerichtet.

Aufputzanschluss für Badewanne wird vorgerrichtet. Eine Badewanne wird ausgeführt.

Es bestehen zwei Anschlussmöglichkeiten für die Waschmaschine, einmal im Technikraum und einmal im Vorraum im OG (Unterputzsifon, Absperrventil vorhanden).

Das gesamte Haus wird ohne Sanitärgegenstände und ohne Armaturen ausgeführt.

Küche: Anschlüsse für Küchenspüle mit Kalt- und Warmwasser inkl. Eckventil sowie Doppelspindelventil für Geschirrspüler.

Terrasse außen: 1 Kaltwasserauslassventil frostsicher, 1 Stromanschluss und 1 Terrassenbeleuchtung

4.2 Elektroeinrichtung

4.2.1 Allgemeinbeschreibung Niederspannungs- und Kleinspannungsinstallationen

Die elektrische Anlage wird nach ÖVE – E Vorschriften, den gesetzlichen Vorgaben und Stand der Technik ausgeführt.

Klingelanlage in jedem Vorraum, Wohnungsverteiler in jedem Vorraum an geeigneter Stelle. Klingel- und Lichttaster für Treppenhauslicht neben jeder Eingangstüre.

Internet: vorbereitet ist der Anschluss über die Telefonleitung an alle Internetanbieter welche Ihre Dienste über das Netz der Telekom anbieten.

TV: Im Wohnzimmer und in allen Schlafzimmern ist ein SAT Anschluss vorhanden.

Schalter – und Steckdosenprogramm: Groß-Flächenformat, unter Putz, Fabrikat Berker S 1 polarweiß

4.2.2 Elektroeinrichtung Häuser

- Vorraum: Deckenauslass, Aus- oder Wechselschalter Vorraum, Ausschalter für WC, Bad und Abstellraum, Steckdose im Abstellraum, Steckdose im Vorraum, E- Verteiler, Schwachstromverteiler, Klingel
- Bad: Deckenauslass, Wandauslass über Waschtisch, 2 Steckdosen, Steckdose für Waschmaschine
- WC: Deckenauslass, Ausschalter
- Wohnzimmer: Deckenauslass, eine 2fach und zwei 1fach Steckdosen, Aus- oder Wechselschalter, Antennensteckdose für SAT-, Kabel-TV oder Telefonanschluss
- Zimmer: Deckenauslass, eine 2fach und zwei 1fach Steckdosen, Ausschalter; Leerverrohrung für SAT- auf Sonderwunsch
- Küche: Aus- oder Wechselschalter für Deckenlicht, Wandauslass unter einem Hängeschränk direkt ohne Schalter, zwei 2fach Steckdosen auf der Höhe der Arbeitsplatte in der Wand, Anschluss: für E-Herd mit Backrohr, Schukosteckdosen für je 1 Geschirrspüler, 1 Kühlelement, 1 Dunstabzug
- Terrassen und Eigengärten: 1 Wandauslass inkl. Beleuchtungskörper, Ausschalter, 1 Steckdose, 1 Starkstromsteckdose im Außenbereich

Ausstattung der E-Technikanlage:

Wohnungs- und Schwachstromverteilerkästen werden unter Putz in den Vorräumen der jeweiligen Wohneinheit situiert.

Beleuchtung von Allgemeinflächen und Außenanlagen (Müllplatz) erfolgt über eine dementsprechende Anzahl von Wand- oder Deckenleuchten mittels zentralem Bewegungsmelder oder ähnlichem.

4.3 Innenausstattung

4.3.1 Türen

Wohnungseingangstüren: Vollbautüre einschließlich Blindstock und Rahmenstock, beschichtet, Durchgangslichte 90/200 cm, aus witterungsbeständigen Aluminium, Farbe und Design nach Wahl des Planers, jedoch Standardfarbe, für die der Hersteller keinen Aufpreis verlangt, inkl. Blindstock. Standardbeschläge, einbruchhemmend, Drücker/Drücker und Langschild mit objekttauglicher Metall Lagerung der Gebrauchsklasse 3 nach ÖNORM sowie der Widerstandsklasse WB1 der ÖNORM. Material und Oberfläche Aluminium eloxiert, F1-SAT oder Gleichwertiges.

Zimmertüren: Holzzargen und Türblätter mit Wabenfüllung, Oberfläche weiß, Standardbeschlag

Bad-, WC-Türen: Analog Zimmertüren jedoch mit WC-Beschlag

Produkt: Westag oder gleichwertiges

4.3.2 Bodenbeläge

Feinsteinzeug Boden: Vorraum Format 30 x 60 cm
WC und Bad, Format: 30 x 60 cm
Sockelfliese aus Bodenfliese geschnitten

Wandfliesen: WC EG und OG Höhe bis 120 cm auf der WC Rückwand, Rest nur Sockelfliesen, Format 30 x 60 cm
Bad bei der Dusche Höhe bis 210 cm, beim Waschbecken Höhe bis 120 cm, Rest nur Sockelfliesen, Format 30 x 60 cm

Produkt: Granitogres oder gleichwertiges im Preissegment, verschiedene Farben möglich. Fliesen Tenne.

Holzfußboden
inkl. Sockel: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
Fertigparkett 11 mm stark, 3,6 mm Nutzschicht

Produkt: Meyer Parkett, Symphony Eiche Verdil Click/Eiche rustikal matt lackiert/Eiche weiß rustikal

4.3.3 Malerarbeiten

Alle Wohneinheiten werden zweimal im Farbton weiß ausgemalt.

4.3.4 Endreinigung

Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein Reinigungsunternehmen mit der besenreinen Endreinigung beauftragt.

5. SONDERWÜNSCHE

Änderungswünsche der Kunden betreffend Raumaufteilung, Zwischenwände, Türen udgl. werden berücksichtigt, soweit durch die Umplanung keine baurechtlichen, statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnischen Probleme auftreten, bzw. soweit dies der Baufortschritt zulässt.

Die Umplanungskosten sind vom Käufer zu tragen.

Beabsichtigte Sonderwünsche für Ausstattungsänderungen sind vom Wohnungskäufer dem Bauträger vorab anzuzeigen. Der Bauträger behält sich das Recht vor, die Ausführungen von derartigen Sonderwünschen insbesondere wegen etwaig bedingter Bauverzögerungen abzulehnen. Von dem Bauträger genehmigte und vom Wohnungskäufer tatsächlich beauftragte Sonderwünsche sind dem Treuhänder unverzüglich anzuzeigen.

Sonderausstattung: Für die Bearbeitung von Sonderwünschen betragen die Kosten pro Stunde € 75.- zuzügl. 20 % Ust sowie eine Pauschale pro Änderungsversion für Datenhandling und Verteilung der Unterlagen mit € 40.- zuzüglich 20% Ust. Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt als vereinbart, dass ausschließlich die am Bau beschäftigte Professionisten tätig sein dürfen.

Küchen können auf Wunsch des Kunden mit organisiert werden.

6. ALLGEMEIN

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft.

Die planmäßige Darstellung von Einrichtung der Wohnungsgrundrisse ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen, bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den Regeln der Technik.

Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG vorgenommen. Abweichungen vom Planmaß werden bis +/- 3% beiderseits toleriert.

Sämtliche Flächenberechnungen beruhen auf Rohbaumaßen.

Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid samt Einreichplänen, das darin erwähnte Steiermärkische Baugesetz, mit den dazugehörigen Verordnungen und die entsprechenden Ö-Normen.

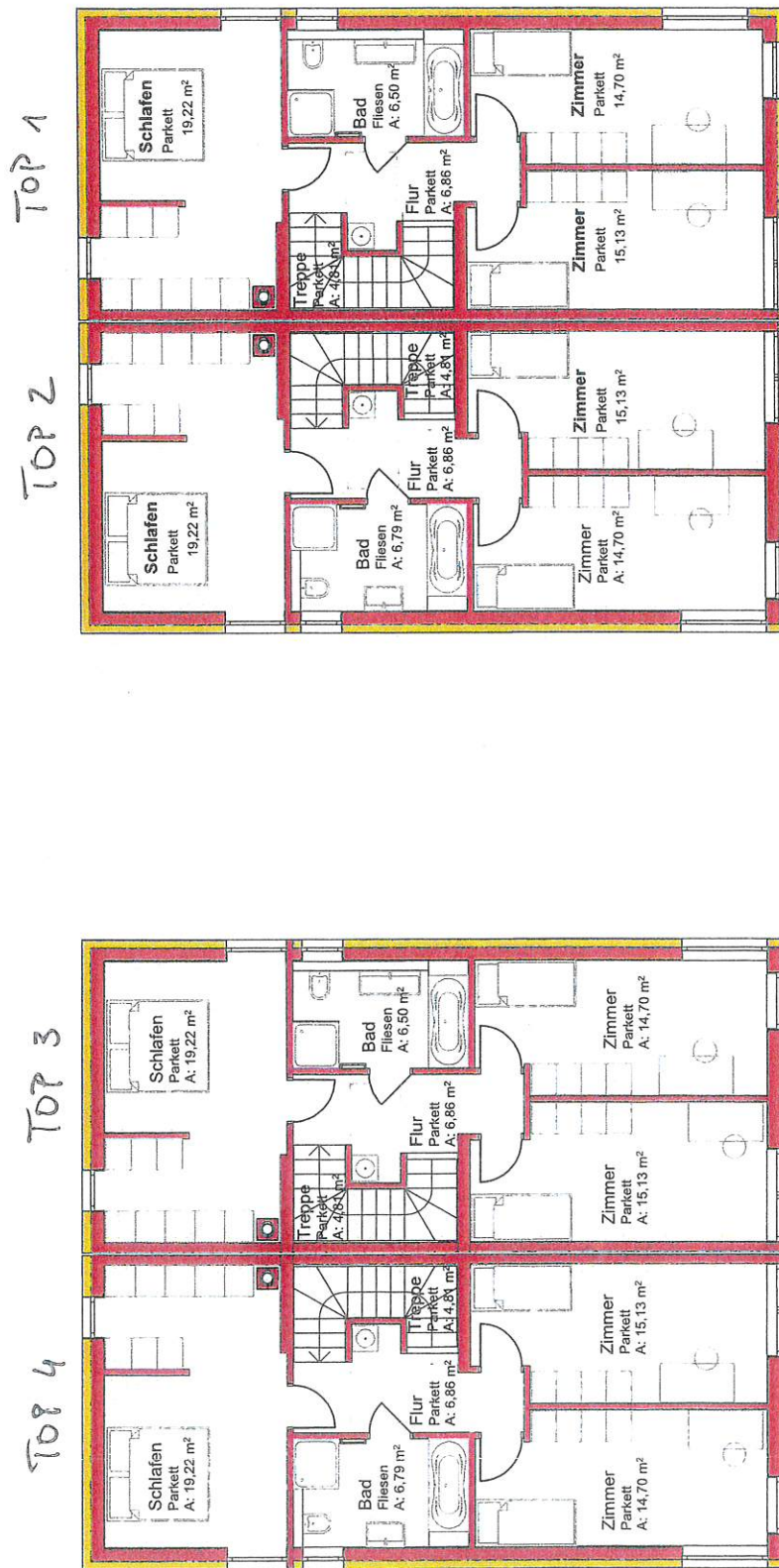
ALLGEMEINE HINWEISE

Austrocknung des Bauvorhabens: Die Austrocknungszeit des Bauwerkes beträgt ca. 1-3 Jahre.

Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel sollen mindestens 10 cm von der Wand entfernt sein. Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 15 Minuten zu lüften.
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.
- Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken oder durch Möbel verstellen.
- Bad und Küche öfter wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles durchlüften.
- Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren und nur Mineralfarben zum Färben der Wände verwenden.
- Trocknen Sie keine Wäsche in Wohnräumen, die nicht ausreichend gelüftet werden.
- Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z.B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.
- Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.
- Tritt oberflächlich wachsender Schwarzschildbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.





Grundriss OG 1:100

Gebühr in Höhe von € 14,30 gem.
§ 14 TP 13 GebG entrichtet.

B.R.Zl.: 859/22/KF

Die Echtheit der Unterschriften -----

- a) des Herrn **Sabahadin Shabani**, geboren am 04.09.1976 (vierten September neunzehnhundertsechundsiebzig), Meisenweg 2, 8401 Kalsdorf bei Graz, -----
 - b) des Herrn **Enes Dayan**, geboren am 19.01.1988 (neunzehnten Jänner neunzehnhundertachtundachtzig), Waagner-Biro-Straße 67a/8, 8020 Graz, und -----
 - c) der Frau **Fatma Dayan**, geboren am 23.02.1993 (dreiundzwanzigsten Februar neunzehnhundertdreundneunzig), Waagner-Biro-Straße 67a/8, 8020 Graz, -----
- wird bestätigt. -----

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

Weiz, am 13.06.2022 (dreizehnten Juni zweitausendzweiundzwanzig) -----



Mag. Bernhard Schlieher
Substitut des Mag. Nikolaus Dohr dieser
als Notariatssubstitut der vakanten
Amtsstelle Weiz II



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

Mag. Nikolaus Dohr

Notariatssubstitut der vakanten
Amtsstelle Weiz II

AZ: 5408/ND/DR

NACHTRAG ZUM KAUFVERTRAG VOM 17.03.2022

errichtet von **Doris Reisinger**, geb. 05.06.1970, p.A. Birkfelder Straße 11, 8160 Weiz, als mit Spezialvollmacht vom 17.03.2022 ausgewiesene Machthaberin

1. des Herrn **Sabahadin Shabani**, geb. 04.09.1976, Meisenweg 2, 8401 Kalsdorf bei Graz,
2. des Herrn **Christoph Mazgan**, geb. 09.02.1997, Hauptstraße 320c/Top 4, 8401 Kalsdorf bei Graz, und
3. der Frau **Sarah Hausberger**, geb. 03.11.1996, Hauptstraße 320c/Top 4, 8401 Kalsdorf bei Graz, wie folgt:

1. EINLEITUNG

Mit Kaufvertrag vom 17.03.2022 hat Herr **Sabahadin Shabani** die noch fertigzustellende Wohnung Top 4 samt den überdachten KFZ-Abstellplätzen Top KFZ 7 und Top KFZ 8 des Objektes Hauptstraße 320, 8401 Kalsdorf bei Graz sowie die jeweils hierfür erforderlichen Mindestanteile an der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsülz** an Herrn **Christoph Mazgan** und Frau **Sarah Hausberger** verkauft und haben Herrn **Christoph Mazgan** und Frau **Sarah Hausberger** diese Wohnung Top 4 samt den überdachten KFZ-Abstellplätzen Top KFZ 7 und Top KFZ 8 des Objektes Hauptstraße 320, 8401 Kalsdorf bei Graz sowie die jeweils hierfür erforderlichen Mindestanteile an der Liegenschaft **EZ 273 KG 63224 Großsülz** gekauft und in ihr Eigentum übernommen.

Im Punkt **14. GRUNDBUCHSEINTRAGUNGEN** des Kaufvertrages vom 17.03.2022 wurde aufgrund eines Schreibfehlers unter **14.1. lit. b) bis g)** die wechselseitige Einverleibung des Vorkaufsrechtes ausgedehnt auf alle Veräußerungsarten „im Sinne des Vertragspunktes 8.“ anstelle richtig „im Sinne des Vertragspunktes 13.“ bewilligt.

2. BERICHTIGUNG

Demgemäß wird der Punkt **14. GRUNDBUCHSEINTRAGUNGEN 14.1. lit. b) bis g)** wie folgt neu gefasst:

14.1.

- b) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** ob den **133/1116-Anteilen** des **Christoph Mazgan**, geboren 1997-02-09, verbunden mit Wohnungseigentum an **Wohnung Top 4**, die Einverleibung des Vorkaufsrechtes ausgedehnt auf alle Veräußerungsarten im Sinne des Vertragspunktes 13. für **Sarah Hausberger**, geboren 1996-11-03;
- c) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** ob den **133/1116-Anteilen** der **Sarah Hausberger**, geboren 1996-11-03, verbunden mit Wohnungseigentum an **Wohnung Top 4**, die Einverleibung des Vorkaufsrechtes ausgedehnt auf alle Veräußerungsarten im Sinne des Vertragspunktes 13. für **Christoph Mazgan**, geboren 1997-02-09;
- d) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** ob den **4/1116-Anteilen** des **Christoph Mazgan**, geboren 1997-02-09, verbunden mit Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 7**, die Einverleibung des Vorkaufsrechtes ausgedehnt auf alle Veräußerungsarten im Sinne des Vertragspunktes 13. für **Sarah Hausberger**, geboren 1996-11-03;
- e) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** ob den **4/1116-Anteilen** der **Sarah Hausberger**, geboren 1996-11-03, verbunden mit Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 7**, die Einverleibung des Vorkaufsrechtes ausgedehnt auf alle Veräußerungsarten im Sinne des Vertragspunktes 13. für **Christoph Mazgan**, geboren 1997-02-09;
- f) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** ob den **4/1116-Anteilen** des **Christoph Mazgan**, geboren 1997-02-09, verbunden mit Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 8**, die Einverleibung des Vorkaufsrechtes ausgedehnt auf alle Veräußerungsarten im Sinne des Vertragspunktes 13. für **Sarah Hausberger**, geboren 1996-11-03;
- g) in **EZ 273 KG 63224 Großsulz** ob den **4/1116-Anteilen** der **Sarah Hausberger**, geboren 1996-11-03, verbunden mit Wohnungseigentum an **KFZ-Abstellplatz Top KFZ 8**, die Einverleibung des Vorkaufsrechtes ausgedehnt auf alle Veräußerungsarten im Sinne des Vertragspunktes 13. für **Christoph Mazgan**, geboren 1997-02-09;

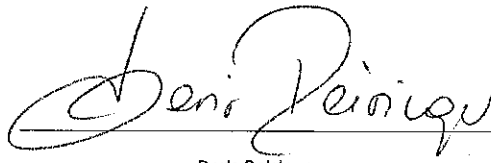
3. ÜBRIGE BESTIMMUNGEN

Sämtlichen übrigen Bestimmungen des Kaufvertrages vom 17.03.2022 bleiben unverändert aufrecht.

4. NEBENBESTIMMUNGEN

Diese Urkunde wird nur in einem für Herrn **Christoph Mazgan** und Frau **Sarah Hausberger** bestimmten Stück errichtet, während die Herr **Sabahadin Shabani** eine einfache Kopie hievon erhält.

Weiz, am 13.12.2022



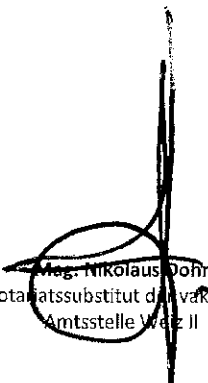
Doris Reisinger

Gebühr in Höhe von € 14,30 gem.
§ 14 TP 13 GebG entrichtet.

B.R.Zl.: 1736/22/DR

Die Echtheit der Unterschrift der Frau **Doris Reisinger**, geboren am 05.06.1970 (fünft-
ten Juni neunzehnhundertsiebzig), Birkfelder Straße 11, 8160 Weiz, wird bestätigt. ----
Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde
kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----
Weiz, am 13.12.2022 (dreizehnten Dezember zweitausendzweiundzwanzig) -----




Mag. Nikolaus Dohr
Notariatssubstitut d. vakanten
Amtsstelle Weiz II



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.