



Martin RAINER, LL.M., MA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilien

Graz, am 07. April 2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert eines Wohnungseigentumsobjektes



Liegenschaft:

Kasernstraße 88, 8041 Graz
EZ 742 | KG 63113 Liebenau | BG Graz-Ost

Bewertungstichtag:

21.02.2025 als Tag der Befundaufnahme

Auftraggeber:

Bezirksgericht Graz-Ost
im Verfahren 244 E 4/25 g

ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsgegenstand Grundbuch 63113 Liebenau, EZ 742, hiervon 696/69256 Anteile zu B -LNr. 206 | Kasernstraße 88/Top 5, 8041 Graz

Bewertungszweck Zwangsversteigerung von Liegenschaftsanteilen

Betreibende Partei: Wohnungseigentümergeinschaft EZ 742 KG 63113 Liebenau, 8041 Graz, Kasernstraße 86/88; vertreten durch: hba Rechtsanwälte GmbH Karmeliterplatz 4, 8010 Graz

Verpflichtete Partei NOCERE Immobilien GmbH, Wielandgasse 14-16/B4, 8010 Graz, Firmenbuchnummer 507050m

Auftraggeber Bezirksgericht Graz-Ost, Radetzkystraße 27, 8010 Graz

Tag der Befundaufnahme 21.02.2025

Bewertungsstichtag 21.02.2025

Bewertungsmethode Vergleichswertverfahren

Ermittelter Wert Verkehrswert

Verkehrswert EUR 156.000,00

Sonstige Anmerkungen /.

Sachverständiger Martin RAINER, LL.M., MA

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINES.....	4
	a. AUFTRAG UND ZWECK	4
	b. AUFTRAGSGRUNDLAGE	4
	c. BEWERTUNGSGEGENSTAND.....	6
	d. BEWERTUNGSSTICHTAGE.....	6
	e. UNTERLAGEN.....	6
	f. BEILAGEN IM ANHANG.....	6
II.	BEFUND.....	7
	a. LIEGENSCHAFT	7
	b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION.....	9
1.	A1-Blatt.....	9
2.	A2-Blatt.....	9
3.	B-Blatt	9
4.	C-Blatt	9
	c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	10
	d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	11
	e. ÖKOLOGISCHE LASTEN	12
	f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN.....	13
	g. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER	16
	h. LAGE UND VERKEHR	17
1.	Lagebeschreibung	17
	i. BEBAUUNG.....	19
1.	Konfiguration.....	19
2.	Nutzung und Vermietung.....	21
3.	Nutzflächen- und Raumaufteilung	22
4.	Verwaltung	22
5.	Betriebskosten (und Rücklage)	23
6.	Sonstige Außenanlagen	23
III.	GUTACHTEN (Wertermittlung).....	24
	a. BEWERTUNG.....	24
	b. ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS	26
IV.	Anhang.....	27

I. ALLGEMEINES

a. AUFTRAG UND ZWECK

Der Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Graz-Ost mit der Feststellung des Verkehrswertes der Miteigentumsanteile zu B-LNr 206 an der Liegenschaft EZ 742 Grundbuch 63113 Liebenau, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top 5 verbunden ist, beauftragt.

b. AUFTRAGSGRUNDLAGE

1. Liegenschaftsbewertungsgesetz: Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 idgF (im Folgenden auch „LBG“). Dieses ist jeweils oberste Richtlinie in der Erstellung des Gutachtens.
2. ÖNORM: Es wird darauf hingewiesen, dass einige für die Liegenschaftsbewertung einschlägige ÖNORMEN existieren, insbesondere die ÖNORM B 1802-1 (aus Juli 2019). Diese geben nach Auffassung des Gutachters in vielen Punkten den „Stand der Wissenschaft“ gut wieder und sind in vielen Punkten auch als Leitlinie für das gutachterliche Handeln geeignet. Sie (insb die ÖNORM B 1802-1) widersprechen in einigen Punkten aber auch ausdrücklich dem LBG bzw dessen Terminologie (vgl etwa die Bedeutung „Kapitalisierungszinssatz“ nach § 10 LBG versus ÖNORM B 1802-1 Punkt 3.18) und sind nach Auffassung des Gutachters (derzeit, allenfalls auch aufgrund ihrer kurzen Geltungsdauer) auch noch nicht anerkannter „Stand der Wissenschaft“ (iSd § 3 Abs 1 LBG). Die ÖNORMEN, insb die ÖNORM B 1802-1, sind daher ausdrücklich nicht universelle Grundlage des Gutachtens, sondern dienen vor allem als Erkenntnis- und Belegquelle. Dort wo das Gutachten auf die ÖNORMEN verweist oder diese zitiert, ist dies daher jeweils nicht als allgemeiner Verweis auf die Gültigkeit dieser anzusehen, sondern bezieht sich das jeweilige Zitat oder der Verweis ausdrücklich nur auf die angegebenen Passagen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Sachverständige (Gutachter) hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben (so auch ÖNORM B 1802-1 Punkt 4.4.). Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.
4. Die Verkehrswertberechnung erfolgt ohne Umsatzsteuer, also bei Annahme der Nichtausnutzung der Option auf Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG.
5. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund zum Bewertungsstichtag getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.
6. Im Objekt vorhandene Fahrnisse, die nicht mit der Liegenschaft und Gebäude fest verbunden sind, wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.
7. Auf etwaige auf den Liegenschaften lastenden und verbücherten Darlehen wird im Gutachten lediglich hingewiesen, sie werden bei der Verkehrswertermittlung jedoch nicht berücksichtigt, da die Bewertung unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft und somit unter Außerachtlassung etwaiger im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte erfolgt.¹

¹ Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich³ (2014) 552.

8. Berechnungen wurden teilweise computergestützt durchgeführt und auf ihre Plausibilität überschlagsweise überprüft.
9. Die Maße des Bewertungsobjektes wurden dem Bauakt entnommen und durch Messungen vor Ort, soweit möglich, überschlagsweise und stichprobenartig überprüft. Es wird ausdrücklich keine Haftung für etwaig abweichende Maße übernommen.
10. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde lediglich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt, sonstige detaillierte Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht angestellt (außer, es wird dezidiert darauf hingewiesen). Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.
11. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht vom Sachverständigen selbst überprüft. Es wurde jedoch Einsicht in den Altlastenatlas genommen.
12. Von der Hausverwaltung eingeholte Auskünfte und Unterlagen wurden, so sie nicht offensichtlich unrichtig sind, auftragsgemäß nicht näher überprüft. Das Gutachten entspricht der derzeitigen Faktenkenntnis des Sachverständigen, der keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.
13. Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung bereitgestellt bzw. eingeholt:
 - Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag
 - Jahresabrechnung Betriebskosten (inkl. HK-Abrechnung) 2023
 - Protokoll der letzten Eigentümerversammlungen 2023 und 2024
 - Aktuelle Vorausschau
 - Laufende Vorschreibung
 - Aktueller Stand der Rücklage
 - Energieausweis
 - Verwaltungsvertrag
14. Der Sachverständige behält sich sein Recht vor, sein Gutachten bei Änderung der Faktenlage/Hervorkommen neuer Fakten entsprechend anzupassen.
15. Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit aussagekräftig und nicht auszugsweise gültig.
16. Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen derzeit ausschließlich bis hin zu dem in der Haftpflichtversicherung, die bei der Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft, Herrengasse 18-20, 8010 Graz, abgeschlossen wurde, angeführten Betrag gedeckt sind (Polizze Nr. 8.120.899) und jegliche darüberhinausgehende Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.
17. Dieses Gutachten stellt ein Werk iSd § 1 UrhG dar und unterliegt daher Urheberrechtsschutz. Jegliche Verwertung des Gutachtens für eine außerhalb des Zwecks des Gutachtens (Punkt 1.c.) liegende Verwendung ist unzulässig und behält sich der Sachverständige darüberhinausgehende Nutzungen ausdrücklich vor.

c. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Zu bewerten ist der Verkehrswert der Miteigentumsanteile zu B-LNr 206 an der Liegenschaft EZ 742 Grundbuch 63113 Liebenau, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top 5 verbunden ist.

d. BEWERTUNGSSTICHTAG

Bewertungsstichtag ist der 21.02.2025 als Tag der Befundaufnahme. Anwesend war der Mieter der verpflichteten Partei, Herr Masoud Alabdulmajd (sowie mehrere Familienangehörige des Mieters) und Herr Martin RAINER, LL.M., MA (Sachverständiger). Ein Vertreter der verpflichteten Partei war nicht anwesend.

e. UNTERLAGEN

- *Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich² (2014)*
- *Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)*
- *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)*
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien² (2014)*
- offenes Grundbuch
- Bauakt
- Erhebung der Unterlagen zur Wohnungseigentumsbegründung in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Graz-Ost
- erhaltene Flächenwidmungsauskunft
- von der Hausverwaltung bereitgestellte Auskünfte bzw Unterlagen
- Behebungsbogen
- vom Sachverständigen angefertigte Lichtbilder
- <http://www.laerminfo.at/>
- <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/>
- <http://www.senderkataster.at/>
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum
- Eigene Vergleichspreise
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF (LBG)
- ÖNORM B 1802-1

f. BEILAGEN IM ANHANG

Aufgrund der genannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden Befund (unter II.) und nachstehendes Gutachten (Wertermittlung) (unter III.). Auszüge der dafür relevanten Unterlagen finden sich im Anhang (unter IV.).

II. BEFUND

a. LIEGENSCHAFT

Auszug aus der digitalen Katastralmappe:

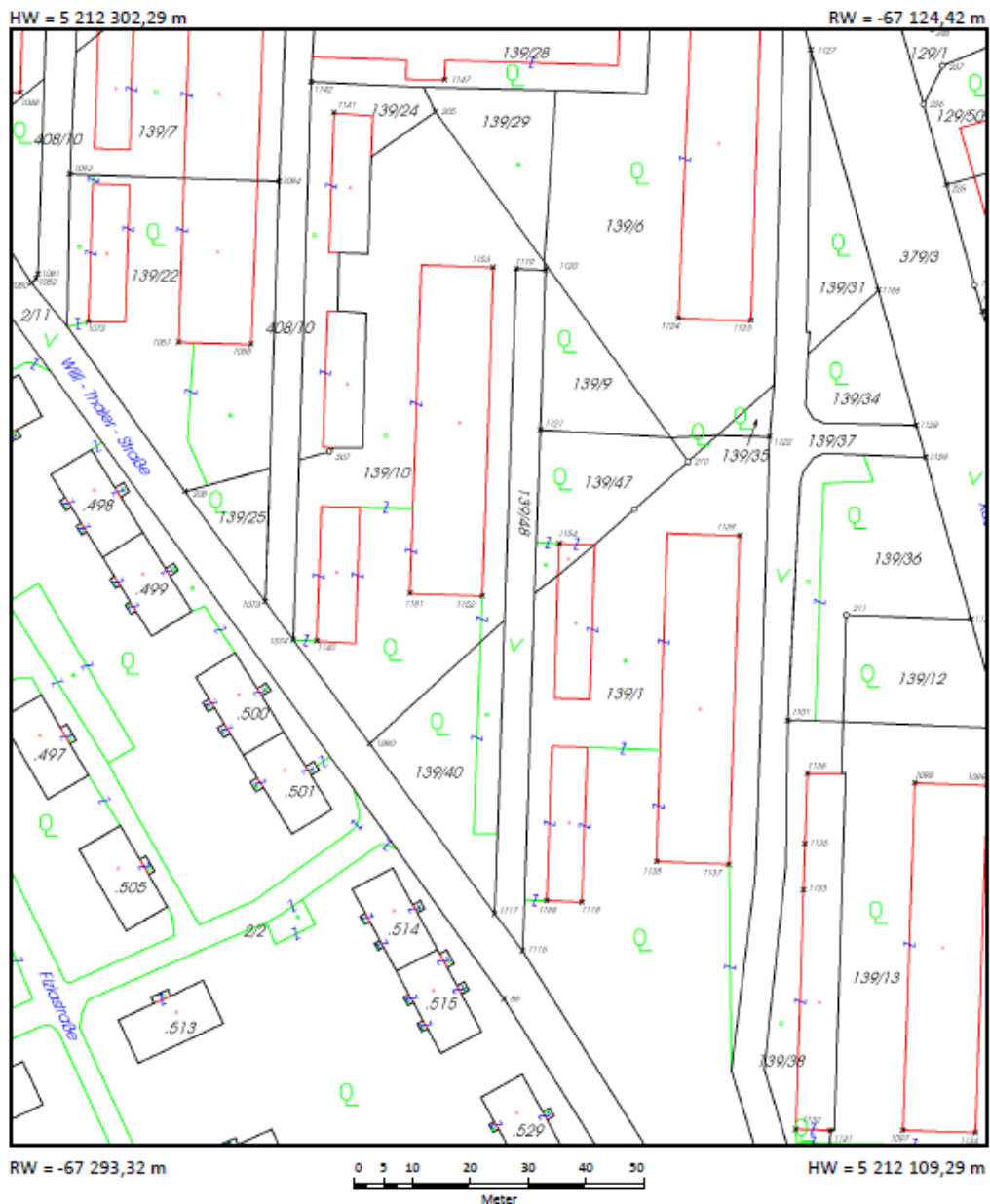
 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Katastralmappe PDF

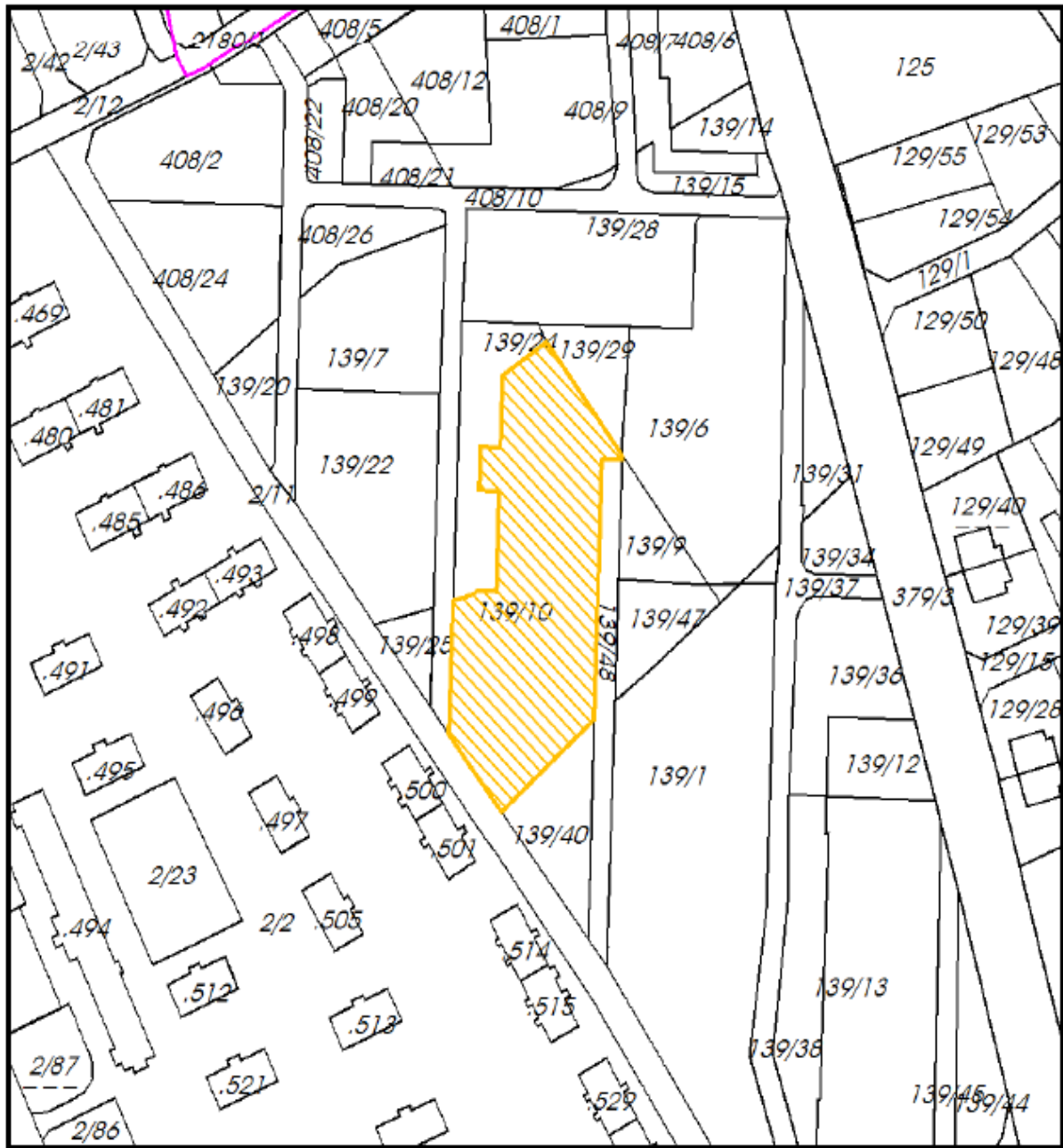


Vermessungsamt: Vermessungsamt Graz
Katastralgemeinde: Liebenau (63113)
Mappenblatt-Nr.: 6922-59/3
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34



Quelle: <https://www.bev.gv.at/>

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis:



Quelle: <https://www.bev.gv.at>

b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 742 Grundbuch 63113 Liebenau, Bezirksgericht Graz-Ost, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
139/10		GST-Fläche	*	2905
		Bauf. (10)		868
		Bauf. (20)		1427
		Gärten (10)		610
				Kasernstraße 86
				Kasernstraße 88
139/24		GST-Fläche	*	692
		Bauf. (10)		321
		Bauf. (20)		371
139/29		Bauf. (20)	*	356
139/40		GST-Fläche	*	565
		Bauf. (20)		141
		Gärten (10)		424
GESAMTFLÄCHE				4518

Beachte: Es sind aktuell zwei Plomben (1501/2025 & 1924/2025) eingetragen.

1. A1-Blatt

Die Grundstücke sind noch nicht in den Grenzkataster übergeführt, die Grenzpunkte und Flächenangaben sind daher nicht rechtsverbindlich. Auch die Nutzungsart im Grundbuch hat lediglich informativen Charakter, rechtsverbindlich ist nur die Widmung im aktuellen Flächenwidmungsplan.

2. A2-Blatt

Im A2-Blatt der Liegenschaft sind keine Eintragungen vorhanden.

3. B-Blatt

Die NOCERE Immobilien GmbH (FN 507050m) ist zu 696/59256-Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft und verfügt sie über das dingliche Recht, das Wohnungseigentumsobjekt Top 5 im Kasernstraße 88 ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG).

4. C-Blatt

Im C-Blatt sind hinsichtlich des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes diverse Lasten eingetragen:

175 auf Anteil B-LNR 206
 a 18086/2023 Pfandurkunde 2023-04-27
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 201.000,--
 für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 53595t)

- 182 auf Anteil B-LNR 206
a 11558/2024 Zahlungsbefehl 2024-04-23
PFANDRECHT vollstr EUR 1.383,10
darin enthalten EUR 123,10 an Nebenforderung,
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 06.09.2024,
Antragskosten EUR 323,-- für
WEG Krausgasse 30, EZ 167 KG 63107 Algersdorf
(240 E 3998/24d)
b 11558/2024 Simultanhaftung mit
EZ 1948 1027 je KG 63103 Geidorf
EZ 51 488 1589 2043 436 je KG 63106 Jakomini
EZ 1982 KG 63248 Lebern
EZ 965 KG 63203 Attendorf
EZ 1294 KG 63102 St. Leonhard
EZ 1093 1033 585 1078 je KG 63104 Lend
EZ 333 2236 400 je KG 63105 Gries
EZ 435 KG 63125 Webling
EZ 167 KG 63107 Algersdorf
EZ 403 1117 je KG 68266 Weiz
EZ 108 KG 62111 Feldbach

Das gegenständliche Zwangsversteigerungsverfahren ist ebenfalls grundbücherlich vermerkt:

- 185 auf Anteil B-LNR 206
a 176/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.138,94 s.A. für
Wohnungseigentümergeinschaft EZ 742 KG 63113 Liebenau
(244 E 4/25g)

Folgende Klagen iSd § 27 WEG sind angemerkt:

- 181 auf Anteil B-LNR 206
a 10264/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (261 C 507/24w)
184 auf Anteil B-LNR 206
a 17835/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (220 C 284/24z)

Beachte: Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

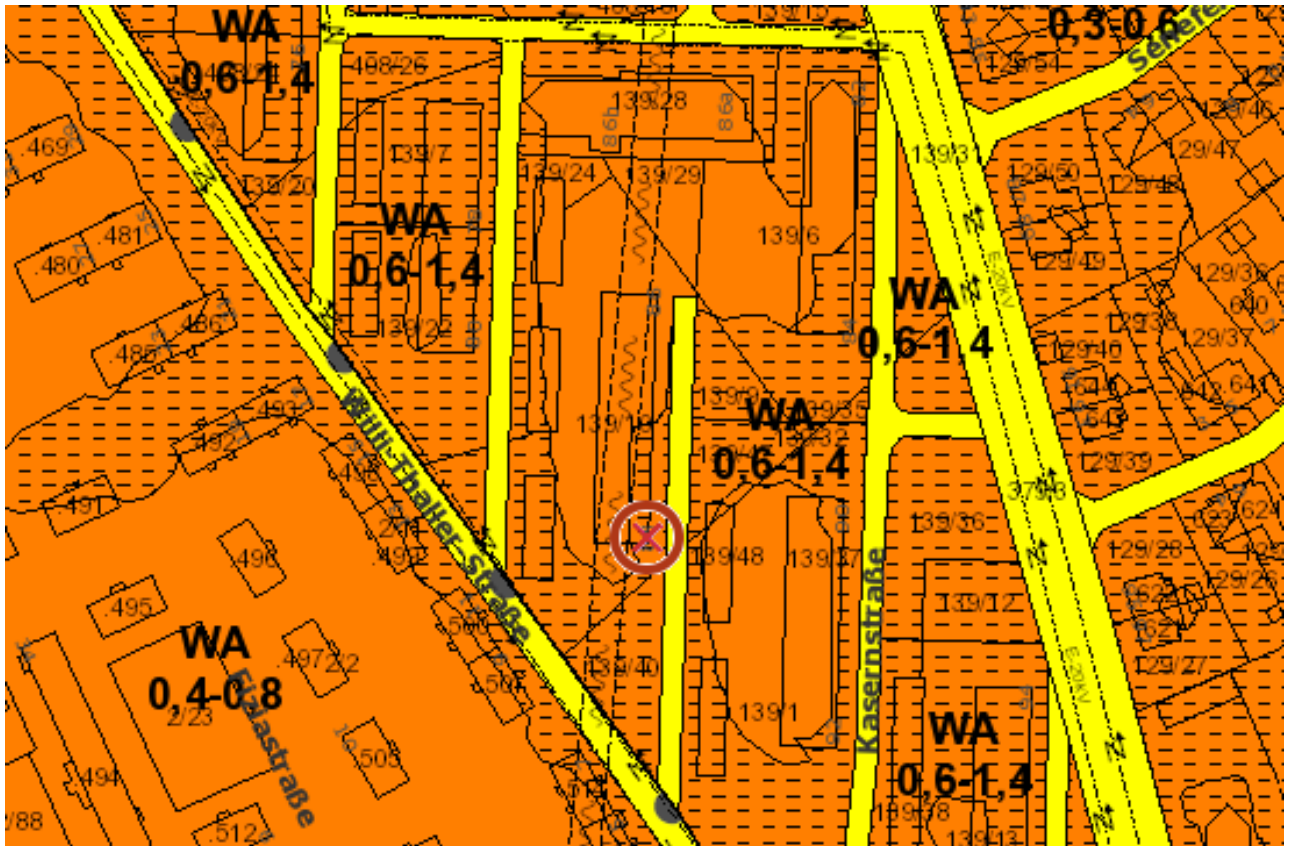
c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN

Die verpflichtete Partei konnte diesbezüglich mangels Erreichbarkeit nicht befragt werden. Bei der Besichtigung waren keinerlei außerbücherliche Rechte und Lasten offenkundig und ersichtlich. Der bei der Befundaufnahme anwesende Mieter der verpflichteten Partei konnte keine diesbezüglichen Angaben machen.

d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem der Stadt Graz ist das gegenständliche Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,4 ausgewiesen.

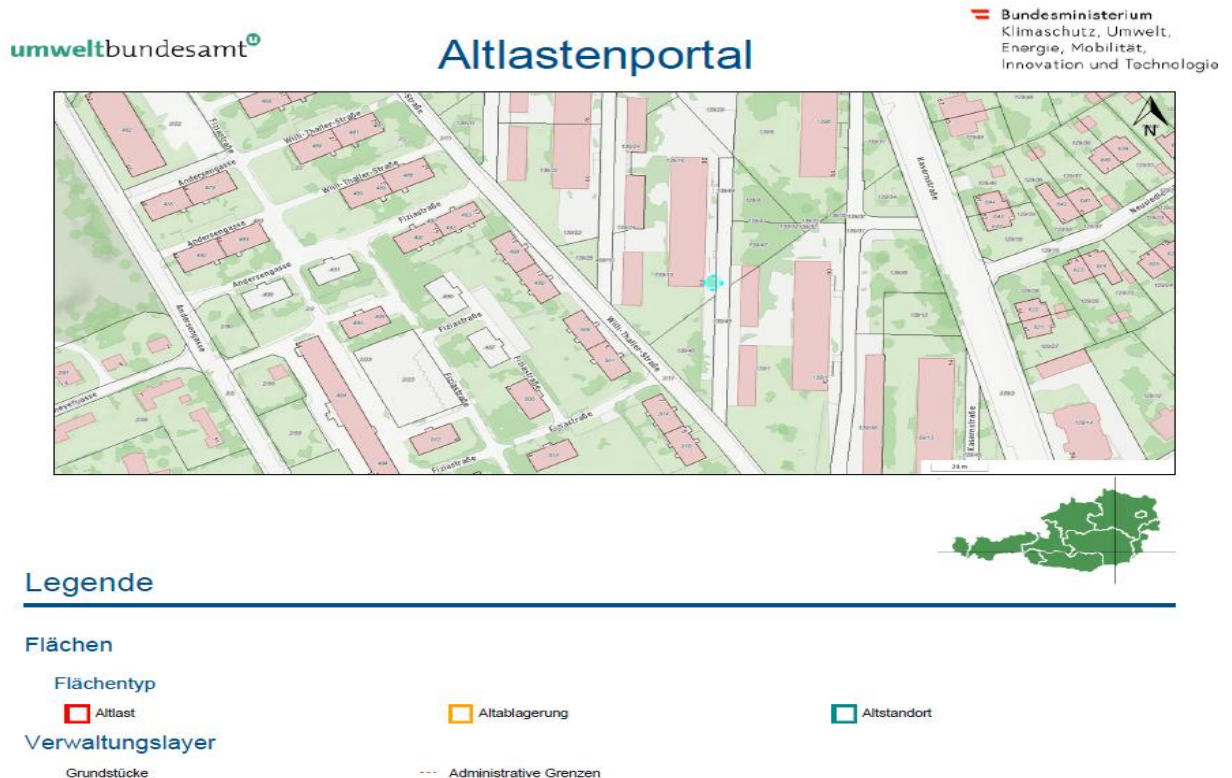
Auszug aus dem Online-Flächenwidmungsplan der Stadt Graz:



Quelle: <https://geodaten.graz.at/>

e. ÖKOLOGISCHE LASTEN

Auszug aus dem Altlastenatlas



Quelle: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/>

Es scheinen keine Altlasten auf.

Altlasten im Altlastenatlas sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierten Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht (ausgenommen Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht wurden). Der Altlastenatlas basiert auf dem Altlastensanierungsgesetz und wird als Verordnung im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Fachliche Grundlage ist eine Gefährdungsabschätzung. Eine Altlast gilt als saniert, wenn die Ursache der Gefährdung und die Kontamination im Umfeld beseitigt sind. Die Sicherung beschreibt das Verhindern von Umweltgefährdungen, insbesondere bezüglich der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten.²

Die Erfassung der Altstandorte ist weitgehend abgeschlossen, jene der Altablagerungen wird derzeit vervollständigt. Es sind derzeit 95% der vom Umweltbundesamt geschätzten Anzahl der Altablagerungen und Altstandorte erfasst.³

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verdachtsflächenkataster mit 1.1.2025 eingestellt wurde.

² Granzin/Valtl, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024.

³ Granzin/Valtl, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024.

f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN

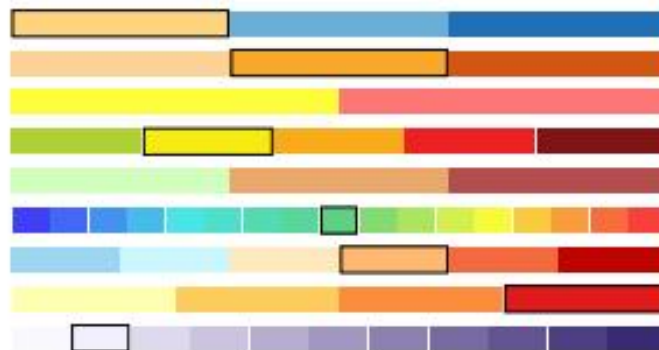
Auszug HORA:**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA
 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft
HORA-Pass

Adresse: Kasernstraße 88, 8041 Graz
 Seehöhe: 341 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 47,04556° N | 15,44774° O

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

**Naturgefahr:**

Hochwasser
 Oberflächenabfluss
 Lawinen
 Erdbeben
 Rutschungen
 Windspitzen
 Blitzdichte
 Hagel
 Schneelast

**Gefährdung:**

niedrig
 mittel
 keine Daten
 niedrig
 keine Daten
 mittel
 mittel
 hoch
 niedrig

Quelle: <https://www.hora.gv.at>

Rechtliche und technische Hinweise:

Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird. Näheres dazu siehe unter "Methodik und Darstellungsform".

Mittels HORA-Pass können alle auf der HORA-Plattform ersichtlichen Naturgefahren abgerufen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegenständlichen Liegenschaftsadresse ein Umkreis von 100m angegeben wurde. Die Position der Liegenschaft wird mittels der gelben Nadel indiziert.

Näherer Befund: Der HORA-Pass weist eine hohe Gefährdung durch Hagel aus. Eine erhöhte Hagelgefahr ist im Raum Graz und Umgebung durchaus üblich. Die übrigen im HORA-Pass angeführten Naturgefahren fallen für den Standort niedrig bis mittel aus.

LÄRMBELASTUNG

Die verwendeten Lärmkarten sind Auszüge aus den Aktuellen Lärmkarten und dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Abgefragt wurde jeweils die durchschnittliche Belastung innerhalb von 24h durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen; für den Straßenverkehr die Belastung durch Autobahnen, Schnellstraßen und Landesstraßen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Karten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur enthalten. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.

Auszug Summenkarte-Straßenverkehr:



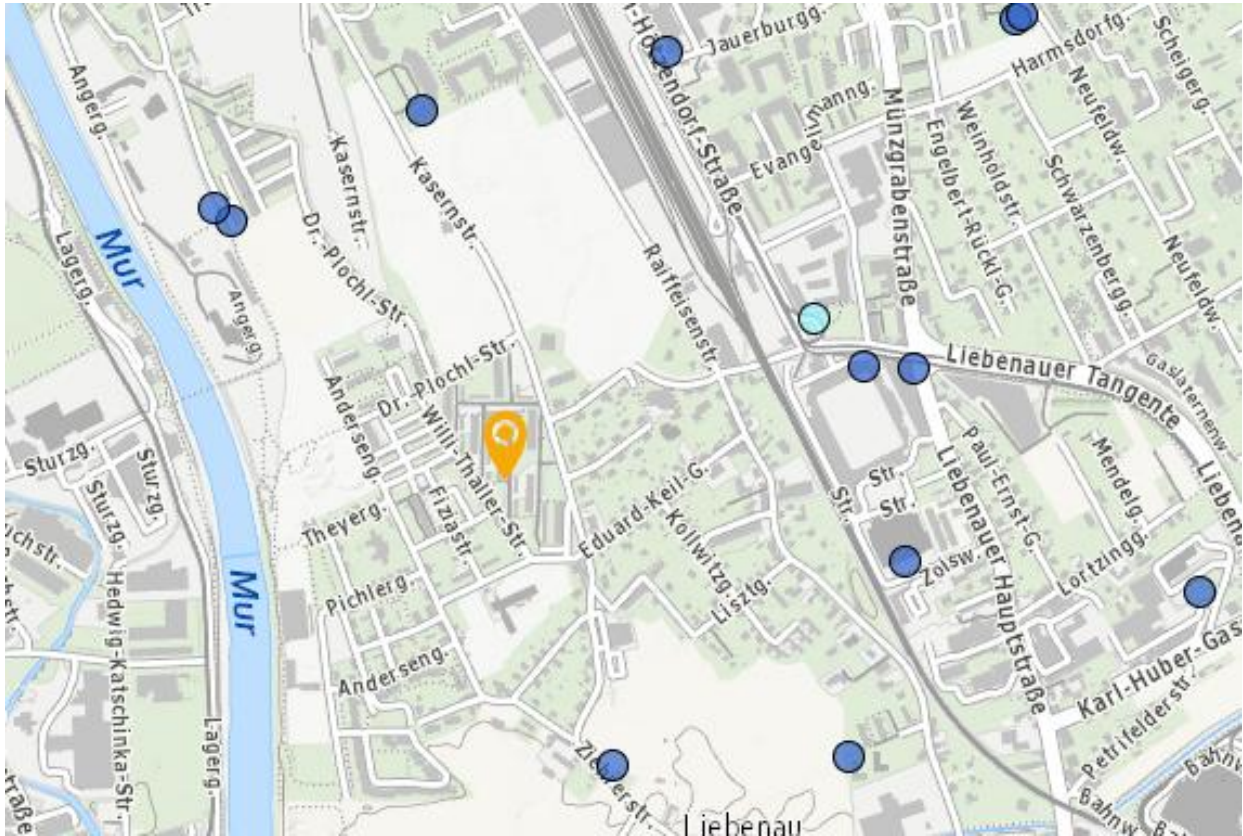
Quelle: <http://www.laerminfo.at/laermkarten>

Jene Karten, die nicht im Gutachten abgedruckt wurden (Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen) ergaben in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt keine in der Karte eingezeichnete Lärmbelastung.

Näherer Befund: Auf Basis der abgerufenen Informationen ist von keiner erhöhten Lärmbelastung auszugehen.

g. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER

Auszug aus dem Senderkataster:



Quelle: <http://www.senderkataster.at/karte>

Im Umkreis von rund 500m des Bewertungsobjekts befinden sich 9 Mobilfunkmasten und 1 Messpunkt, Rundfunkmasten sind keine in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel quartalsweise aktualisiert und die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt, aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenerfassung nach Angaben des Website-Betreibers nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen.

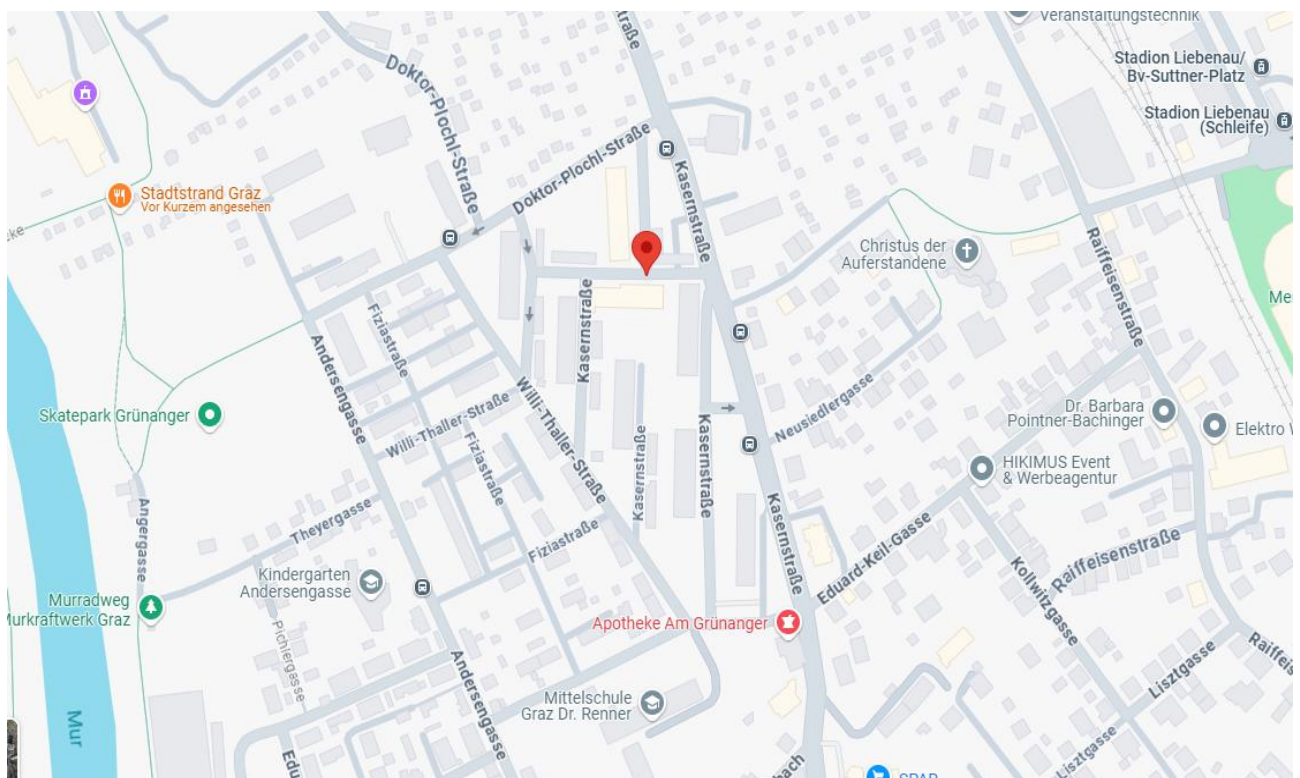
Näherer Befund: Es ist auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft von keiner erhöhten Belastung durch elektromagnetische Felder auszugehen.

h. LAGE UND VERKEHR

1. Lagebeschreibung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 7. Grazer Gemeindebezirk Liebenau, östlich der Mur, in der Kasernstraße, in unmittelbarer Nähe zum „Stadtstrand Graz“ und dem Veranstaltungszentrum Seifenfabrik. Die Merkur-Arena (Fußballstadion der Stadt Graz) sowie das Merkur-Eisstadion sind in etwa 8 Gehminuten erreichbar. Der Ostbahnhof Graz liegt ca. 800 Meter-Luftlinie entfernt. Das Einkaufszentrum „Murpark“ an der Liebenauer Tangente befindet sich rund 1 km südöstlich der Liegenschaft.

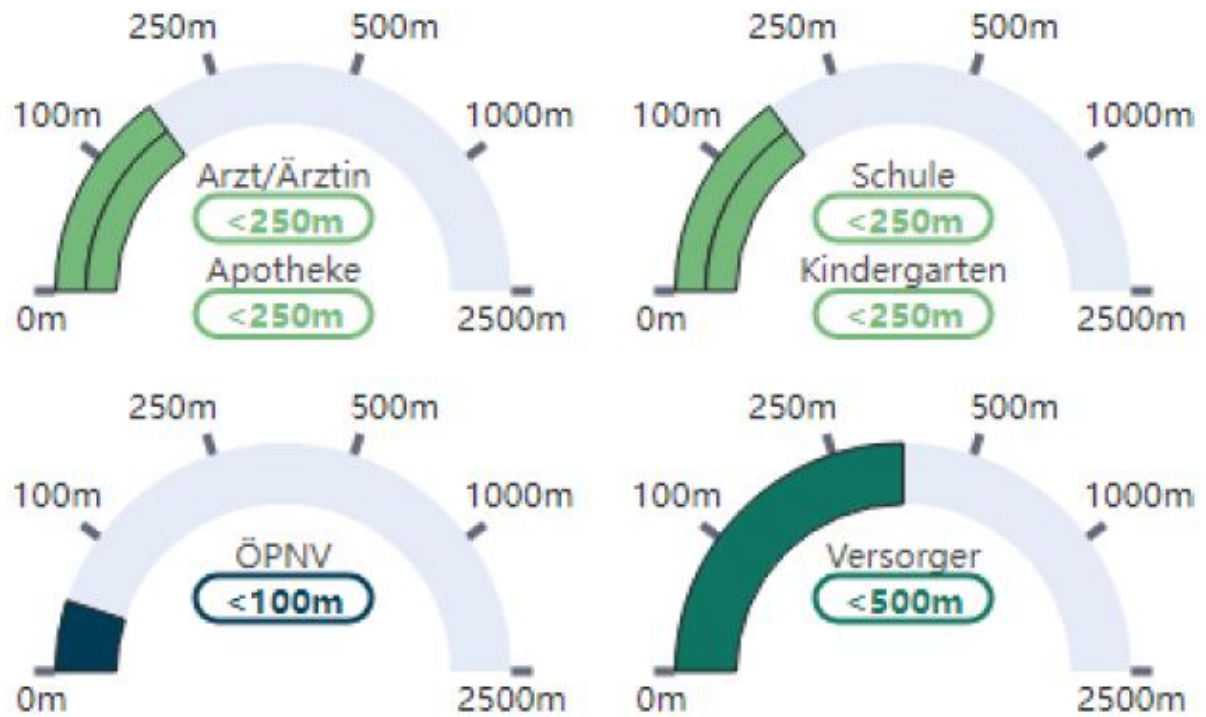
Die Liegenschaft liegt in einer Wohnsiedlung, die im Südwesten von der Willi-Thaller-Straße, im Norden von der Doktor-Plochl-Straße und im Osten von der Kasernstraße begrenzt wird. Diese Siedlung besteht aus insgesamt sieben Hochhäusern, die alle in ähnlicher Bauweise errichtet wurden. Das betreffende Wohnungseigentumsobjekt befindet sich im Gebäude 86/88, wobei die Hausnummern 86 und 88 (jeweils ein Eingang) eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Dieses Gebäude stellt das mittlere der fünf entlang der Willi-Thaller-Straße gelegenen Häuser dar. Anzumerken ist, dass die Zufahrtsstraßen zu den einzelnen Wohnhäusern den Straßennamen „Kasernstraße“ führen. Die angrenzenden Liegenschaften sind sowohl mit Einfamilienhäusern als auch Mehrparteienhäusern bebaut. Nördlich und östlich der Liegenschaft befindet sich eine Kleingartensiedlung.



Quelle: <https://www.google.com>

Private KFZ-Abstellplätze, die aus wohnrechtlicher Sicht als Allgemeinflächen gelten, befinden sich direkt vor dem Gebäude. Öffentliche, gebührenpflichtige Parkmöglichkeiten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe verfügbar. Öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich Bus- und Straßenbahnhaltestellen, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Das Grazer Stadtzentrum ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinie 4) in etwa 20 Minuten zu erreichen. Aufgrund der Nähe zur Liebenauer Tangente besteht eine gute Anbindung an das Autobahnnetz.

Überblick Infrastruktur:



i. BEBAUUNG

1. Konfiguration

Die Grundstücke 139/10, 139/24, 139/29 und 139/40 haben gemäß den grundbücherlichen Angaben eine Gesamtfläche von 4518 m² und bilden eine fünfeckige Form. Das Hochhaus ist von Osten her über die Kasernstraße erreichbar und kann sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über einen asphaltierten Zugang betreten werden. Es ist festzuhalten, dass an der Zugangsstiege zur Hauseingangstür eine Stahlrampe (z.B. für Rollstuhlfahrer) angebracht wurde; entsprechende Geländer sind vorhanden. Das Untergeschoß des Gebäudes kann sowohl über das Stiegenhaus als auch über gesonderte seitliche Kellerabgänge betreten werden.

Die südwestliche Grundstücksgrenze verläuft entlang der Willi-Thaller-Straße. Westlich wird das Grundstück größtenteils durch Garagenboxen, die im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft stehen, von der Kasernstraße abgegrenzt. Der nördliche Bereich der Liegenschaft besteht überwiegend aus einem Parkbereich (Allgemeinfläche). Die vorhandenen Freiflächen (Balkone und Loggien) sind ost- sowie westseitig ausgerichtet. Die Liegenschaft ist insgesamt vollständig erschlossen und gut an das umliegende Umfeld angebunden.



Quelle: GeoAtlas Steiermark

Das gegenständliche Wohnhaus umfasst insgesamt 13 Etagen, bestehend aus einem Kellergeschoss, dem Erdgeschoß sowie den Obergeschoßen 1 bis 11. Aufgrund der vorliegenden Gebäudehöhe (> 22 Meter) handelt es sich hierbei um ein Hochhaus iSd geltenden OIB-Richtlinien. Dementsprechend sind in gewissen Bereichen (z.B. Brandschutz) seitens der WEG bzw. der zuständigen Hausverwaltung erhöhte Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

Im obersten Geschoß befinden sich Terrassenflächen, welche mangels abweichender Regelungen, als Allgemeinflächen zu betrachten sind. Das Kellergeschoss ist ebenfalls mit dem Aufzug erreichbar und beherbergt neben der Fernwärme-Übergabestation und dem allgemeinem Fahrradraum die Kellerabteile der einzelnen Wohnungen. Die beiden überdachten Müllplätze des Gebäudes sind auf der Nord- und Südseite des Hauses angeordnet. Die bewertungsrelevante Wohnung, Top Nr. 5, befindet sich im 1. Obergeschoß und ist vollständig nach Westen ausgerichtet.

Bau- und Erhaltungszustand

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein von der Alpenländischen Wohnbaugesellschaft in den 1960er-Jahren (unter Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds sowie Eigenmitteln) errichtetes Mehrparteienhaus, bestehend aus insgesamt 13 Geschoßen.

Über die Wohnungseingangstüre gelangt man direkt in den Gangbereich, von dem aus sämtliche Räume der Wohnung (mit Ausnahme des Badezimmers) erreichbar sind. Im südlichen Bereich des Objektes befindet sich der größte Raum der Wohnung, welcher derzeit als Wohn- und Esszimmer genutzt wird. Angrenzend an das Wohnzimmer liegt die Küche, von der aus wiederum das Badezimmer (mit Außenfenster) zugänglich ist. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Wartungsfugen im Duschbereich in einem sanierungsbedürftigen Zustand sind. Gegenüber der Wohnungseingangstür befinden sich das WC sowie ein kleiner Abstellraum, der mit Regalen ausgestattet ist. Wenn man dem Gangbereich nach Norden folgt, gelangt man zu den beiden weiteren Räumen, die aktuell beide als Schlafzimmer genutzt werden. Der dazugehörige Balkon ist entweder von der Küche oder über die beiden nach Norden ausgerichteten Räume der Wohnung zugänglich. Die Raumhöhe beträgt in der gesamten Wohnung etwa 2,60 m.

Die Wohnung wirkte insgesamt größtenteils etwas ungepflegt, und in einigen Räumen war ein unangenehmer, leicht stechender Geruch wahrnehmbar. Der Sachverständige konnte jedoch keine konkrete Ursache für diesen Geruch feststellen. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme hielten sich 8 Personen in der Wohnung auf. Ob all diese Personen tatsächlich dauerhaft im Bewertungsobjekt wohnen, konnte vom anwesenden Hauptmieter weder bestätigt noch verneint werden.

Die Sanitärausstattung umfasst eine nicht barrierefrei zugängliche Einbaudusche, ein Handwaschbecken, einen Einbau- sowie einen Spiegelschrank. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler, welcher ebenfalls im Badezimmer angebracht ist. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche. Anlässlich des Einbaus der Fertigteilküche wurde eine entsprechende Vorkehrung für den Anschluss einer Waschmaschine augenscheinlich mitberücksichtigt.

Auch die entlang der Westseite des Objektes verlaufende Freifläche (ebenfalls verfließt) machte einen verwahrlosten Eindruck. Eine Markise als Beschattungsvorrichtung ist vorhanden; deren Funktionalität wurde nicht überprüft. Ein Metallgeländer ist angebracht. Ein Sichtschutz zu den benachbarten Balkonen ist ebenfalls vorhanden.

In beinahe sämtlichen Räumen ist Parkett- bzw. zum Teil Vinylboden verlegt. Der Sanitärbereich, die Küche sowie der Abstellraum sind verfließt. Die Wandoberflächen sind grundsätzlich verputzt und gemalt bzw. im Sanitärraum verfließt, die Deckenuntersichten sind ebenfalls verputzt und gemalt. Die Wohnungsausstattung

im Inneren kann insgesamt als durchschnittlich bezeichnet werden, die Belichtung der Räume erfolgt durch großzügige Fensterkonstruktionen. Vorhänge als Sonnenschutz bzw. zur Abdunkelung sind augenscheinlich vorhanden. Zum Teil waren die Fenster auch mit Papier-ähnlichem Material abgeklebt. Die Wohnungseingangstüre besteht aus Massivholz. Die Türen im Inneren der Wohnung sind ebenfalls aus Holz und zum Teil verglast. Der Stromzähler für das Objekt befindet sich im Zählerkasten im Stiegenhaus (1. OG).

Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft kann in Hinblick auf das Baualter der Liegenschaft als durchschnittlich bezeichnet werden. Eine RWA-Anlage im Stiegenhaus ist augenscheinlich vorhanden. Laut Angaben der Hausverwaltung sind in naher Zukunft (siehe dazu auch Vorausschau 2025) folgende Sanierungen seitens der WEG geplant:

- Balkon-, Fassaden- und Sockelsanierung
- Kanalsanierung
- Sanierung/Austausch Garagentore

Eine gesonderte Beschlussfassung hierüber ist laut Angaben der Hausverwaltung nicht geplant. Von der zeitnahen Durchführung einer thermischen Sanierung (siehe dazu Protokoll der Eigentümerversammlung aus dem Jahr 2023)⁴ wurde offensichtlich (vorerst) abgesehen.

Bauakt und Unterlagen der Hausverwaltung:

Es wurde sowohl beim Stadtarchiv Graz sowie bei der Bau- und Anlagenbehörde Graz Einsicht in die einschlägigen Unterlagen genommen (siehe dazu Anhang).

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung entsprechend den einschlägigen Rechtsvorschriften und der Baubewilligung errichtet worden ist und entsprechend der baubehördlichen Bewilligung verwendet wird. Laut Hausverwaltung gibt es keine ergänzenden Vereinbarungen hinsichtlich der Aufteilung von Aufwendungen. Auch sind aktuell keine Benützungsvereinbarungen zwischen den Wohnungseigentümern bekannt. Klagen oder sonstige Verfahren iZm der WEG sind gemäß den Angaben der Hausverwaltung keine anhängig. Ein Energieausweis wurde vorgelegt (siehe dazu Anhang).

Gemäß der übermittelten Vorausschau für das Jahr 2025 sind in absehbarer Zeit die oben genannten Sanierungsarbeiten geplant, welche über die laufende Instandhaltung der Liegenschaft hinausgehen. Die Kosten hierfür sollen aus der allgemeinen Rücklage des Hauses beglichen werden. Aktuell wird seitens der WEG ein das gesetzliche Mindestmaß unterschreitender Rücklagenbeitrag vorgeschrieben (laut Vorausschau 2025 EUR 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche pro Monat).

An dieser Stelle ist anzumerken, dass es auf der gegenständlichen Liegenschaft einen Hausbesorger gibt; hierzu gab die Hausverwaltung folgende Auskunft: „[...] Es bestehen zwei Verträge einerseits ein Hausarbeiterdienstvertrag zum Mindestlohntarif (abgeschlossen auf unbefristete Zeit) sowie ein Mietvertrag für die vermietete Hausbesorger-Wohnung (abgeschlossen befristet für 3 Jahre).“ Davon abgesehen werden die im Eigentum der WEG stehenden Garagenboxen vermietet und fließen die daraus resultierenden Mieterträge in die Rücklage des Hauses.

2. Nutzung und Vermietung

Im Rahmen der Befundaufnahme legte der anwesende Mieter der verpflichteten Partei dem Sachverständigen einen beidseitig unterschriebenen Mietvertrag für die betreffende Wohnung vor, welcher diesem Gutachten als Anhang beigefügt ist. Das Mietverhältnis wurde auf eine Laufzeit von drei Jahren

⁴ Diese fand noch unter Leitung der Vorverwaltung Jaklitsch statt.

befristet und endet somit am 31.08.2027. Laut den Angaben des Mieters wurde die im Vertrag vereinbarte Kautions vor Mietbeginn an den Vermieter überwiesen. Der monatliche Gesamtmietzins, der sowohl Betriebs- und Heizkosten als auch Umsatzsteuer umfasst, beträgt EUR 1.100,00. Nach Angaben des Mieters liegen keine Nachträge zum Mietvertrag vor. Ob es seit Mietbeginn bereits zu einer Anpassung oder Indexierung des Mietzinses gekommen ist, konnte der Mieter nicht bestätigen. Ob es seitens des Mieters aktuell einen Außenstand gibt, ist dem Sachverständigen ebenfalls nicht bekannt.

Es wird an dieser Stelle der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass das gegenständliche Wohnhaus seinerzeit unter Verwendung von Mitteln aus dem Wohnhauswiederaufbaufonds errichtet wurde und demzufolge es zu mietrechtlichen Beschränkungen kommen kann (= Risiko des Erstehers).

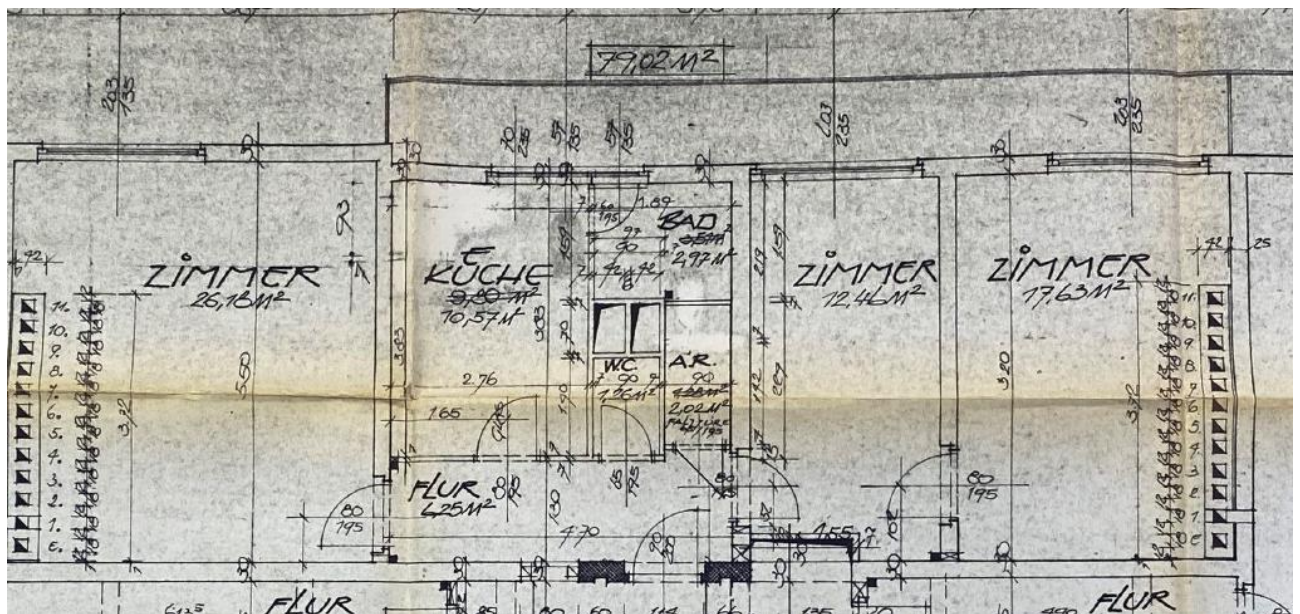
3. Nutzflächen- und Raumaufteilung

Gemäß dem der Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde liegenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag inklusive dem dazugehörigen Nutzwertgutachten besteht die gegenständliche Wohnung aus Flur, Garderobe, 3 Zimmern, Küche, Bad und WC mit einer Nutzfläche von 79,90 m². Des Weiteren verfügt die gegenständliche Wohnung über einen westseitig ausgerichteten Balkon sowie ein im Untergeschoß des Hauses befindliches Kellerabteil, welches anlässlich der Befundaufnahme ebenfalls besichtigt wurde.

1. OG.	5	Schmidt Gertrude	79,90	3	1	-	-	1	-	1	1	-	1	1	-	1	696	1,182	117	26.000,--
--------	---	------------------	-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----	-------	-----	-----------

Quelle: Auszug aus WE-Vertrag / NW-Gutachten

Der Grundriss des Objektes stellt sich wie folgt dar:



4. Verwaltung

Mit der Verwaltung der Liegenschaft ist derzeit die GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., 8042 Graz, Plüddemanngasse 107, betraut.

5. Betriebskosten (und Rücklage)

Die laufende Wohnkostenvorschreibung beläuft sich aktuell auf EUR 356,49 und gliedert sich wie folgt:

Wohnhausanlage: WEG KASERNSTRASSE 86+88*8041 GRAZ
im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
7 Instandhaltung	53,82	0,00
12 Betriebskosten	169,23	10,00
13 Heizung	79,90	20,00
11 Verwaltungskosten	18,76	10,00
Netto	321,71	
+ 10,00% USt von 187,99	18,80	
+ 20,00% USt von 79,90	15,98	
Vorschreibung monatlich	356,49	

Der aktuelle Stand der „IK-Rücklage“ beläuft sich laut Angaben der Hausverwaltung zum 12.02.2025 auf EUR 675.134,13. An dieser Stelle ist nochmals anzumerken, dass es auf der Liegenschaft Garagenboxen im Eigentum der WEG gibt, welche vermietet werden. Die Erträge aus dieser Vermietung fließen in die Instandhaltungsrücklage des Hauses. Die dahingehenden Mietverträge zwischen der WEG und den jeweiligen Mietern wurden vom Sachverständigen nicht geprüft.

Davon abgesehen sind laut Angaben der Hausverwaltung (aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht) hinsichtlich des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes aktuell keine Darlehen aushaftend. Allfällige Vereinbarungen mit den Nachbarliegenschaften gibt es laut der aktuellen WEG-Vertretung keine. Selbiges gilt für Benützungsvereinbarungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes sowie etwaige Vereinbarungen hinsichtlich der Aufteilung von Aufwendungen.

6. Sonstige Außenanlagen

Die Liegenschaft verfügt über einen vorgelagerten, um das gesamte Gebäude verlaufenden Grünbereich mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern. In Richtung Westen werden die Grünflächen durch die oben genannten Garagenboxen-Elemente abgegrenzt. Die gesamte Grünfläche macht Großteils einen gepflegten Eindruck.

III. GUTACHTEN (Wertermittlung)

a. BEWERTUNG

Geschätzt wird auftragsgemäß der „Verkehrswert“, darunter versteht man jenen Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.⁵ Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 2 und 3 LBG).

Der Verkehrswert ist üblicherweise über das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zu ermitteln (vgl § 3 LBG).

In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren für die Bewertung des Wohnungseigentumsobjektes als beste Methode beurteilt, da mehrere vergleichbare Transaktionen in näherer Umgebung verfügbar sind und derartige Objekte grundsätzlich überwiegend zur Eigennutzung erworben werden. Dies bedeutet, dass potentielle Kaufinteressenten sich bei der Preisbildung vorwiegend an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Art, Lage, Beschaffenheit Ausstattung und Bauzustand orientieren.

Zur Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren:

Voraussetzung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Liegenschaften, die tatsächlich vergleichbar sind. Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken und Wohnungen geeignet. Es ist außerdem zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert- und Ertragswertverfahren heranzuziehen. Abweichende Verhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag (in diesem Fall: zum Tag der Besichtigung) bezahlt wurden. Es sollten rund 7-9 Vergleichspreise vorliegen. Ideal sind Kaufpreise, die nicht älter als 4-5 Jahre sind. Der niedrigste sowie der höchste Vergleichswert wurden jeweils aus dem Mittelwert, der der Vergleichswertermittlung zugrunde liegt, ausgeschieden. Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufvorgänge von Wohnungen innerhalb der näheren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft mit ähnlichen wertbestimmenden Merkmalen ausgehoben. Weiters wurde eine zeitliche Anpassung bzw. Indexierung der Kaufpreise für Wohnungen mittels des Häuserpreisindex vorgenommen. Der Häuserpreisindex ist eingeteilt in Quartale, die Kaufpreise wurden dabei einem Quartal zugeordnet, die Auf- bzw. Abwertung wurde mittels der HPI-Messzahlen unter Beachtung des jeweiligen Stichtages berechnet. Die Wertentwicklung wird daher auf Basis des Häuserpreisindex der Statistik Austria vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht unbedingt bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Dieser unterliegt außerdem einer stichtagsbezogenen

⁵ Kranewitter, 2.

Betrachtungsweise und kann nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Vermarktungszeitraumes erzielt werden.

In der folgenden Tabelle wird jeweils das Bewertungsobjekt mit den genannten Vergleichsobjekten verglichen. Ausgangsbasis ist immer das Bewertungsobjekt. Wenn dieses daher einen Vorteil aufweist, führt das zu einem Zuschlag; wenn dieses einen Nachteil aufweist, führt das zu einem Abschlag:

Nr	Vergleichsobjekt (TZ)	NF	Mikrolage		Größe / Konfiguration		Freifläche		Stockwerkslage		Gesamt
1	10603	96,16 m²								-5%	-5,00%
2	470	100,17 m²								-5%	-5,00%
3	7271	100,00 m²								-5%	-5,00%
4	3627	79,00 m²									0,00%
5	11414	94,34 m²								-5%	-5,00%
6	6130	81,00 m²								-5%	-5,00%
7	828	98,00 m²								-5%	-5,00%
8	20328	101,00 m²								-5%	-5,00%
9	1081	76,47 m²									0,00%

Aus der beiliegenden Vergleichspreisübersicht (siehe unten) ergibt sich sohin bei einem Preisband zwischen (valorisiert) EUR 1 578,27 pro m² und (valorisiert) EUR 2 533,84 pro m² sowie unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale (siehe dazu oben) ein angepasster Vergleichswert in Höhe von EUR 1 997,53 pro m².

b. ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS

Unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ergibt sich ein gewichteter Vergleichswert von EUR 1 997,53 pro m². Multipliziert mit der Nutzfläche des gegenständlichen Bewertungsobjektes sowie unter Beachtung des aktuellen Bestandsverhältnisses ergibt sich ein Verkehrswert auf Basis des Vergleichswertverfahrens von gerundet EUR 156.000,00.

Der Verkehrswert des unter Punkt I.c. genannten Bewertungsgegenstandes beträgt zum 21.02.2025 gerundet EUR 156.000,00 (in Worten: Euro einhundertsechsfünftausend).

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Martin RAINER, LL.M., MA
Graz, am 07. April 2025

IV. Anhang

Berechnung:

Nr	TZ	Datum	NF (m²)	KP (€)	KP/NF (€/m²)	KP val (€)	KP val/NF (€/m²)	KP val/NF Z/A (€/m²)
1	10603	22.03.2024	96,16	206 000,00	12 142,26 €/m²	213 838,03	12 223,77 €/m²	12 112,58 €/m²
2	470	18.12.2023	100,17	155 000,00	11 547,37 €/m²	158 318,09	11 580,49 €/m²	11 501,47 €/m²
3	7271	22.04.2022	100,00	269 000,00	12 690,00 €/m²	253 384,27	12 533,84 €/m²	12 407,15 €/m²
4	3627	15.02.2022	79,00	190 000,00	12 405,06 €/m²	185 078,69	12 342,77 €/m²	12 225,63 €/m²
5	11414	12.06.2023	94,34	175 000,00	11 854,99 €/m²	174 436,32	11 849,02 €/m²	11 756,57 €/m²
6	6130	27.03.2023	81,00	130 000,00	11 604,94 €/m²	127 840,02	11 578,27 €/m²	11 499,36 €/m²
7	828	29.12.2023	98,00	211 000,00	12 153,06 €/m²	215 516,88	12 199,15 €/m²	12 089,19 €/m²
8	20328	28.10.2022	101,00	239 000,00	12 366,34 €/m²	234 507,32	12 321,85 €/m²	12 205,76 €/m²
9	1081	22.12.2022	76,47	163 000,00	12 131,55 €/m²	159 935,95	12 091,49 €/m²	12 091,49 €/m²
Mittelwert								11 987,69 €/m²
min								11 499,36 €/m²
max								12 407,15 €/m²
Anzahl								9
angepasster Mittelwert								11 997,53 €/m²

Verkehrswertermittlung Kasernstraße 88

Nutzfläche (m²)	79,9
Vergleichswert (€/m²)	11 997,53 €/m²
Vergleichswert	1 159 602,45
Anpassung aufgrund fehlender Bestandsfreiheit (-2,5%)	-1 3 990,06
Verkehrswert	1 155 612,39
Verkehrswert gerundet	1 156 000,00

HPI:

Häuserpreisindex (Basis 2010)					
	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Quartal	H1	H11	H12	H12A	H12B
2010 Q1	97,06	98,81	96,33	96,51	96,16
2010 Q2	99,85	99,75	99,89	100,95	98,88
2010 Q3	101,12	99,88	101,64	100,56	102,68
2010 Q4	101,96	101,55	102,14	101,98	102,29
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011 Q1	102,11	103,22	101,66	102,24	101,11
2011 Q2	105,11	104,58	105,33	104,52	106,11
2011 Q3	106,81	105,93	107,17	103,71	110,49
2011 Q4	107,41	107,11	107,54	104,14	110,81
Jahresdurchschnitt 2011	105,36	105,21	105,43	103,65	107,13
2012 Q1	110,32	112,68	109,34	105,74	112,80
2012 Q2	110,50	112,92	109,49	107,79	110,95
2012 Q3	114,72	117,31	113,65	109,78	117,38
2012 Q4	113,81	112,95	114,17	110,87	117,30
Jahresdurchschnitt 2012	112,34	113,97	111,66	108,55	114,61
2013 Q1	115,18	118,11	113,83	109,71	117,98
2013 Q2	119,30	120,18	118,88	114,27	123,58
2013 Q3	118,71	118,38	118,83	111,53	126,80
2013 Q4	118,56	121,19	117,35	113,48	121,16
Jahresdurchschnitt 2013	117,94	119,47	117,22	112,25	122,38
2014 Q1	120,13	122,65	118,97	110,79	127,37
2014 Q2	122,02	122,34	121,96	114,67	129,41
2014 Q3	123,28	125,21	122,42	114,33	130,70
2014 Q4	124,33	127,26	122,98	116,56	129,49
Jahresdurchschnitt 2014	122,44	124,37	121,58	114,09	129,24
2015 Q1	126,98	126,99	127,58	120,34	135,01
2015 Q2	129,29	131,19	128,64	121,90	135,47
2015 Q3	130,92	133,58	129,77	122,16	137,64
2015 Q4	130,12	133,45	128,52	122,30	134,74

Jahresdurchschnitt 2015	129,33	131,30	128,63	121,68	135,72
2016 Q1	134,55	139,72	132,28	126,36	138,13
2016 Q2	137,39	141,66	136,25	130,57	141,82
2016 Q3	139,77	143,92	137,86	131,01	144,72
2016 Q4	139,67	141,17	138,70	133,01	144,25
Jahresdurchschnitt 2016	138,00	141,62	136,27	130,24	142,23
2017 Q1	141,94	142,06	141,39	135,65	146,98
2017 Q2	145,44	146,27	144,66	138,74	150,43
2017 Q3	147,01	147,25	146,40	141,08	151,54
2017 Q4	145,68	144,62	145,47	139,09	151,73
Jahresdurchschnitt 2017	145,02	145,05	144,48	138,64	150,17
2018 Q1	148,89	146,33	149,28	141,61	156,84
2018 Q2	153,82	152,92	153,52	144,90	162,04
2018 Q3	155,32	154,10	155,14	147,71	162,45
2018 Q4	156,68	155,82	156,35	149,43	163,15
Jahresdurchschnitt 2018	153,68	152,29	153,57	145,91	161,12
2019 Q1	157,17	154,50	157,57	149,86	165,20
2019 Q2	162,67	160,74	162,75	154,11	171,34
2019 Q3	165,29	164,69	164,81	156,04	173,53
2019 Q4	166,49	165,55	166,14	157,57	174,66
Jahresdurchschnitt 2019	162,91	161,37	162,82	154,40	171,18
2020 Q1	169,76	167,21	170,18	163,28	177,00
2020 Q2	173,41	172,71	172,92	164,94	180,83
2020 Q3	178,46	175,13	179,23	170,75	187,63
2020 Q4	179,38	178,67	178,87	171,71	185,94
Jahresdurchschnitt 2020	175,25	173,43	175,30	167,67	182,85
2021 Q1	186,33	181,17	188,14	179,75	196,37
2021 Q2	192,85	183,79	196,71	187,35	205,86
2021 Q3	198,54	190,67	201,73	194,25	209,15
2021 Q4	203,48	196,06	206,42	199,46	213,35
Jahresdurchschnitt 2021	195,30	187,92	198,25	190,20	206,18
2022 Q1	212,91	204,18	216,52	210,82	222,38
2022 Q2	219,11	209,32	223,26	216,63	229,97
2022 Q3	224,49	216,68	227,52	222,38	232,94
2022 Q4	215,10	207,96	217,81	215,42	220,77
Jahresdurchschnitt 2022	217,90	209,54	221,28	216,31	226,52
2023 Q1	212,54	204,75	215,58	211,18	220,28
2023 Q2	212,97	209,05	214,13	211,46	217,32
2023 Q3	212,47	211,77	212,07	210,34	214,43
2023 Q4	208,72	210,20	207,28	202,71	212,08
Jahresdurchschnitt 2023	211,68	208,94	212,27	208,92	216,03
2024 Q1	206,32	210,16	204,23	200,02	208,68
2024 Q2	212,53	213,32	211,26	206,05	216,66
2024 Q3	213,91	217,03	211,98	207,58	216,62

TB Ing. Bernhard Steindl
Ing. B. Steindl
Ausseer Straße 24
8940 Liezen
03612 / 24905
tb.steindl@utanet.at

Technisches Büro
Energiemessung - Energieausweis
Photovoltaik

ENERGIEAUSWEIS

Bestand

MFH in 8041 Graz, Kasernstraße 86/88
Aktualisierung 2019
WOHNUNGSEIGENTÜMER vertreten durch
Immobilientreuhand Mag. Stefan JAKLITSCH GmbH
Rechbauerstraße 37
8010 Graz



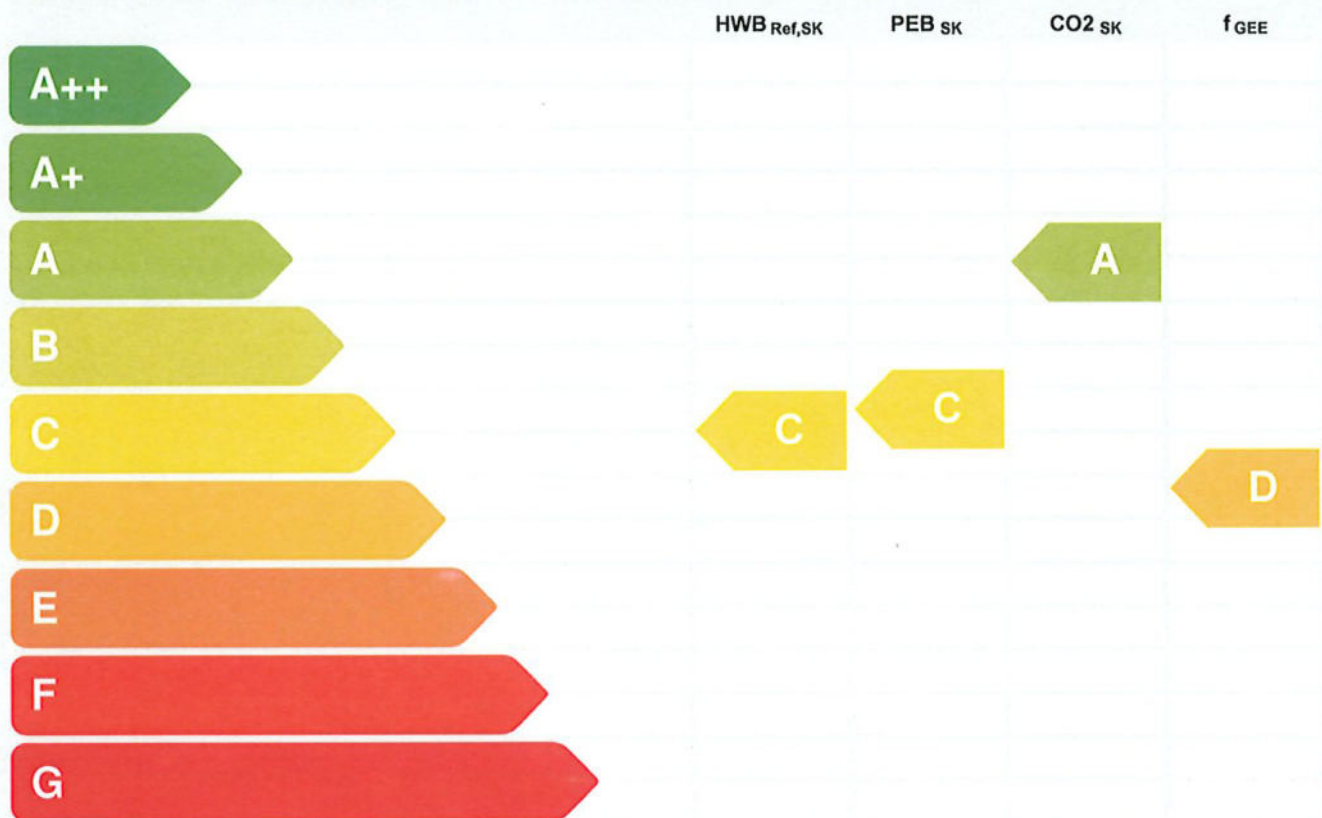
Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	MFH in 8041 Graz, Kasernstraße 86/88	Aktualisierung 2019	
Gebäude(-teil)		Baujahr	1964
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2012 - Dachsanierung
Straße	Kasernstraße 86/88	Katastralgemeinde	Liebenau
PLZ/Ort	8041 Graz-Liebenau	KG-Nr.	63113
Grundstücksnr.	139/10	Seehöhe	342 m

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



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

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

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

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

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	8.907 m ²	charakteristische Länge	3,85 m	mittlerer U-Wert	1,16 W/m ² K
Bezugsfläche	7.125 m ²	Heiztage	246 d	LEK _T -Wert	59,5
Brutto-Volumen	26.120 m ³	Heizgradtage	3560 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	6.776 m ²	Klimaregion	SSO	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,26 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	69,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	69,2 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	138,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,84
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	651.663 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	73,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	651.663 kWh/a	HWB _{SK}	73,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	113.785 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	1.172.695 kWh/a	HEB _{SK}	131,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,53
Haushaltsstrombedarf	146.295 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	1.318.990 kWh/a	EEB _{SK}	148,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	1.542.958 kWh/a	PEB _{SK}	173,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	603.713 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	67,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	939.246 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	105,5 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	114.427 kg/a	CO ₂ _{SK}	12,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,84
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 17.06.2019
Gültigkeitsdatum 16.06.2029

ErstellerIn TB Ing. Bernhard Steindl
Ausseer Straße 24
8940 Liezen
Unterschrift

TECHNISCHES BÜRO
Ing. Bernhard Steindl
Ausseer Straße 24
A-8940 Liezen

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

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Graz-Liebenau

HWB_{SK} 73 **f_{GEE} 1,84**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF 8.907 m²
Konditioniertes Brutto-Volumen 26.120 m³
Gebäudehüllfläche A_B 6.776 m²

Wohnungsanzahl 75
charakteristische Länge l_c 3,85 m
Kompaktheit A_B / V_B 0,26 m⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Einreichplan, Erhebung vor Ort, 1962, Plannr. -
Bauphysikalische Daten: lt. Einreichung, Erhebung vor Ort, 1962, 2009, 2019
Haustechnik Daten: Erhebung vor Ort, 2009

Ergebnisse Standortklima (Graz-Liebenau)

Transmissionswärmeverluste Q _T		784.191 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	251.060 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		191.476 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	187.164 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		651.663 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		732.976 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		234.663 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		168.691 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$		179.011 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		616.191 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus hocheffizienter KWK)
Warmwasser: Stromheizung (Strom)
Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / 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.

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Vermieterin – Nocere Immobilien GmbH
(im Folgenden kurz Vermieterin genannt),

und
Masoud Alabdulmajd & Amira Mohamad, Rosenhaingasse 3 Top 3, 8010 Graz,
0664/5287188, 0681/8130487.
(im Folgenden kurz Mieter genannt)

I. Gegenstand des Vertrages

Nocere Immobilien GmbH ist Eigentümerin der Liegenschaft in der Kasernstraße 88 Top 5 ~~8010~~ ⁸⁰⁴¹ Graz.

Die Vermieterin vermietet und übergibt und der Mieter mietet und übernimmt den in der Folge beschriebenen Mietgegenstand. Der Mietgegenstand ist Objektart (Wohnung) mit einer im Ausmaß von ca. 80m².

Und besteht aus:

- 3 Zimmer
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Balkon

Gem. Wohnungseigentumsgesetz § 3 Abs 1 Z 1 WEG ist dem oben genannten Mietgegenstand ein Kellerabteil zugewiesen, welche ebenfalls einen Teil des Mietgegenstandes darstellen. Diese Flächen sind in der obgenannten Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Die Nutzflächen wurden auf Grund der Besichtigung anlässlich der Wohnungsübergabe einvernehmlich festgestellt.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Errichtung des Mietgegenstandes ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel erfolgte.

II. Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt mit 01.09.2024 und wird für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Der Mieter ist erstmals nach Ablauf eines Jahres berechtigt das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Letzten eines jeden Monats ordentlich, dh. auch ohne Begründung, in der gesetzlich gebotenen Form zu kündigen, wobei die Kündigung dem gekündigten Vertragsteil vor Beginn dieser Frist zugestellt sein muss. Das Mietverhältnis endet ohne gesonderte Aufkündigung nach Ablauf einer Frist von drei Jahren, am 31.08.2027
- 2) Darüber hinaus ist die Vermieterin berechtigt, das Bestandsverhältnis sofort vorzeitig

zur Auflösung zu bringen, wenn:

- 3) Dieser im Punkt IV. Abs. 2 genannte Mietzins wird wertgesichert vereinbart. Zur Verrechnung der Wertbeständigkeit dient der vom österr. Statistischen Zentralamt in Wien monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2022 oder der an seine Stelle tretende Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat Juli 2024 errechnete Indexziffer. Die Wertanpassung hat alljährlich zu erfolgen. Für die alljährliche Anpassung ist immer die zuletzt veröffentlichte Indexzahl des abgelaufenen Jahres für den im Folgejahr monatlich zu leistenden Nettomietzins wertbestimmend. Mietzinsänderungen gemäß diesen Bestimmungen sind von dem Vertragsteil zu beantragen, zu dessen Gunsten die Änderung erfolgen soll, wobei eine derzeitige Änderung der Mietzinshöhe mit dem auf das Einlangen des bezüglichen Antrages folgenden Monatsersten wirksam wird.

V. Betriebskosten

Unter Betriebskosten sind die im § 21 MRG aufgezählten und insbesondere folgende Aufwandspositionen zu verstehen:

- Hausverwaltungsgebühren, Wasser- und Kanalgebühren, Kosten für Müllabfuhr, Pflege- und Bewirtschaftungskosten für die gemeinsam benützten Teile des Hauses und aller angeschlossenen Nebenanlagen, sowie insbesondere die Kosten für den Betrieb allfälliger gemeinsamer Beleuchtungsanlagen und der Personenlichtanlage.
- Kosten der Instandhaltung und Wartung allfälliger Brandschutzeinrichtungen, soweit solche für die allgemeinen Teile der Liegenschaft, d.h. auch außerhalb der Bestandobjekte vorhanden sind.
- Kosten für eine weitere Feuer-, Sturmschaden-, Glasbruch- und Leitungswasserversicherung auf den jeweiligen Neubauwert, sowie eine angemessene Haftpflichtversicherung.
- Kosten für sonstige verbrauchsorientierte Einrichtungen, soweit nicht ohnehin eine Einzelabrechnung mit dem Mieter stattfindet.

Der Mieter verpflichtet sich, auf die Betriebskosten monatliche Akontozahlungen zu überweisen, deren Höhe von der Vermieterin vorgeschrieben werden wird. Die Vermieterin wird jährlich eine Betriebskostenabrechnung nach den gesetzlichen Bestimmungen vorlegen. Ein sich allenfalls ergebender Differenzbetrag zugunsten der Vermieterin ist von dem Mieter unverzüglich nach Vorschreibung nachzuzahlen, ein sich zugunsten des Mieters ergebender Differenzbetrag wird auf die neuen monatlichen Akontobeträge vorgetragen. Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sich die Vermieterin den Abschluss von zusätzlichen Versicherungen für das og. Wohnhaus im Sinne des § 21 Abs. 1 Ziffer 6 des MRG vorbehält und das daraus entstehende zusätzliche Versicherungsprämien von den Mietern als Betriebskosten zu bezahlen sind.

VI. Zahlstelle

Alle oben angeführten Mietzins- und Betriebskostenzahlungen sind von dem Mieter monatlich im Vorhinein am Ersten eines jeden Kalendermonates mit sechstägigem Respiro auf ein von der Vermieterin bekanntzugebendes Konto bar und abzugsfrei zu bezahlen. Ein Zurückbehalten der vorgeschriebenen Zahlungen aus welchen Gründen auch immer oder die Aufrechnung desselben mit tatsächlich bestehenden oder behaupteten Gegenforderungen, ist nicht zulässig. Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich der Mieter, ab Fälligkeit bankübliche Verzugszinsen, mindestens jedoch 10 %, EUR 15,- an Mahnspesen, sowie die Kosten der außergerichtlichen

- 1) der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne § 1118 ABGB macht und trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist diesen Mangel nicht abstellt.
- 2) der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses oder von Nebenleistungen, trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von mindestens 14 Tagen, im Verzug bleibt.

III. Übergabe und Verwendungszweck

- 1) Der Mietgegenstand ist dem Mieter aus eigener Wahrnehmung im Zuge einer vorangegangenen Besichtigung ausreichend bekannt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird die Vermieterin mit dem Mieter ein Übergabeprotokoll errichten, aus dem der Zustand des Mietgegenstandes hervorgeht. Sollten Schäden entstanden sein, so sind diese vom Mieter auf dessen Kosten zu beheben; im Falle diesbezüglichen Verzuges ist die Vermieterin zur Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters und damit auch zur Inanspruchnahme der gemäß Pkt. VII. dieses Mietvertrages vereinbarten und erlegten Kautions berechtigt. Weiters wird festgehalten, dass sich das Mietobjekt bei Übernahme durch den Mieter in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden hat.
- 2) Der Mietgegenstand findet nach Angaben des Mieters und nach somit übereinstimmend festgelegtem Willen beider Vertragsteile ausschließlich zu Wohnzwecken Verwendung. Jede Widmungsänderung bedarf der Zustimmung der Vermieterin.

IV. Mietzins

- 1) Der vom Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes, gemäß Punkt I dieses Mietvertrages, zu entrichtende Hauptmietzins besteht aus dem Nettomietzins sowie den auf den Mietgegenstand entfallenden und somit weiter zu verrechnenden Anteil an den Betriebskosten und Heizkosten, dies jeweils zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.
- 2) Als monatlicher Nettomietzins wird ein Betrag von insgesamt 743,61 (in Worten: zweihundertvierzig und sechzig Cent) zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer, vereinbart.

Für die vertragsgegenständliche Wohnung im Ausmaß von 80,00 m² gilt derzeit folgende Zahlungsverpflichtung für den Mieter:

a.) Hauptmietzins in der Höhe von derzeit	EUR	743,61
Zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10 %	EUR	74,36
b.) Akonto Betriebskosten	EUR	169,23
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10 %	EUR	16,92
c.) Akonto Heizkosten	EUR	79,90
<u>zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 20 %</u>	EUR	<u>15,98</u>
d.) <u>monatlicher Mietzins von derzeit</u>	EUR	<u>1.100,00</u>

Der Strom ist vom Mieter gesondert zu bezahlen.

Rechtsverfolgung zu bezahlen. Eingehende Zahlungen werden ungeachtet eines Widmungsvermerks vorerst auf Verzugszinsen, in der weiteren Folge auf Kosten und letztendlich auf den rückständigen Mietzins angerechnet.

Kontoinhaber:

RB Oststeiermark Nord AT76 3802 3000 0006 4436

VII. Kautiön

Der Mieter hat innerhalb von sieben Tagen ab Unterzeichnung des Mietvertrages, zur Sicherstellung für alle Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietvertrag, eine Kautiön in Höhe von EUR 3.300 -- (in Worten: EURO dreitausenddreihundert) bei der Vermieterin zu deponieren über deren Erhalt gesondert quittiert wird. Die Vermieterin ist berechtigt, sich aus dieser Kautiön hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautiön samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautiönssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

Sollte die Kautiön innerhalb der oben erwähnten Frist nicht bei der Vermieterin deponiert werden, ist diese unter Setzung einer siebentägigen Nachfrist berechtigt das Bestandverhältnis vorzeitig zu kündigen.

VIII. Heizung

Das gegenständliche Wohnhaus wird mit Fernwärme beheizt.

Der Mieter verpflichtet sich, auf die Heizkosten monatliche Akontozahlungen zu überweisen, deren Höhe von der Vermieterin vorgeschrieben werden wird. Die Vermieterin wird jährlich eine Heizkostenabrechnung nach den gesetzlichen Bestimmungen vorlegen. Ein sich allenfalls ergebender Differenzbetrag zugunsten der Vermieterin ist von dem Mieter unverzüglich nach Vorschreibung nachzuzahlen, ein sich zugunsten des Mieters ergebender Differenzbetrag wird auf die neuen monatlichen Akontobeträge vorgetragen.

IX. Nutzungsumfang

- 1) Gegenstand des Mietvertrages ist nur der Innenraum des im Punkt I des Mietvertrages bezeichneten Mietgegenstandes, und ist der Mieter berechtigt, den Mietgegenstand, unter Berücksichtigung des unter Punkt III vereinbarten Verwendungszweckes, dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.

Dem Mieter wird das Mitbenützungsrecht an den sonstigen zum persönlichen oder gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen, nach den dafür besonders festgesetzten Bestimmungen und den jeweiligen Vorschriften der Hausordnung, eingeräumt. Die jeweils gültige Hausordnung bildet einen integrierten Bestandteil des Mietvertrages.

- 2) Der Mieter ist nur mit Zustimmung der Vermieterin berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen. Wird diese Einwilligung gegeben, so sind die Arbeiten ausschließlich durch befugte Gewerbetreibende und nur im Einklang mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen entsprechend dem „Stand der Technik“ durchzuführen, dies bei sonstigem Unterlassungsanspruch der Vermieterin. Diesbezüglich gelten insbesondere die Bestimmungen der Hausordnung in geltender Fassung. Unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes, also solche, die ohne großen Aufwand wieder rückgängig gemacht werden können, dürfen durchgeführt werden.

In den von der Vermieterin genehmigten Fällen, ist es Sache des Mieters, den Bestandsgegenstand im Weiteren nach seinen Bedürfnissen zu adaptieren. Aufwendungen für Adaptierungs- und Umbauarbeiten hat der Mieter ausschließlich auf eigene Kosten zu tätigen. Der Mieter verzichtet auf Aufwandsersatz.

Im Falle der Durchführung solcher Arbeiten hat der Mieter auf bestehende Nutzungsverhältnisse anderer Mieter im Hause entsprechend Rücksicht zu nehmen und den Ablauf solcher Arbeiten so zu gestalten, dass den anderen Mietern aus der Arbeitsdurchführung keine Nachteile erwachsen.

- 3) Für Um- und Einbauten, die mit dem Haus niet- und nagelfest verbunden sind, gilt Folgendes: Nach Wahl der Vermieterin gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dergleichen entweder in das Eigentum der Vermieterin über oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.
- 4) Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erweiterung bzw. Erhaltung des Hauses oder der Räumlichkeiten oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, widrigenfalls er die dadurch entstehenden Unkosten zu tragen hat. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinflussen.
- 5) Jeden in den Räumlichkeiten entstandenen Schaden und insbesondere Bauschäden (z.B. Rissbildung während der ersten Heizperiode) hat der Mieter, soweit er nicht selbst gemäß Punkt X zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige vergrößerten Schaden ist der Mieter verantwortlich.
- 6) Das Halten von Tieren ist nur mit schriftlicher Genehmigung des der Vermieterin gestattet.

X. Instandhaltung

- 1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte in gutem und brauchbarem Zustand auf seine Kosten zu erhalten und pfleglich zu behandeln; der Mieter hat den Mietgegenstand und seine Einrichtungen (wie im Besonderen auch die Lichtleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen) so zu warten und so instand zu halten, dass der Vermieterin und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst und dass zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses eine

ungesäumte Weitergabe an einen Mietnachfolger möglich ist (dies alles bei sonstiger Ersatzvornahme durch die Vermieterin auf Kosten des Mieters).

Unabhängig davon haftet der Mieter für jeglichen Schaden, der durch seine Mitbewohner oder durch jeden Dritten, welcher sich mit Wissen und Willen des Mieters im Mietgegenstand aufhält, schuldhaft verursacht wird. Für Schäden an Räumlichkeiten, die mehreren Mietern vertragsgemäß zum gemeinsamen Gebrauch überlassen wurden, haften alle Mieter zur ungeteilten Hand.

- 2) Für Beschädigungen außerhalb der Räumlichkeiten, die nicht durch natürliche Abnutzung verursacht wurden, insbesondere für zerbrochene Fensterscheiben im Stiegenhaus usw. haften die Schuldtragenden. Wenn diese jedoch nicht ermittelt werden können, sämtliche Mietparteien des Hauses im Verhältnis ihrer Betriebskostenanteile.
- 3) Befindet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses mit dieser seiner Instandhaltungspflicht in Verzug, weist der Mietgegenstand somit Mängel auf, welche der bedungenen Erhaltungspflicht zuwiderlaufen oder welche die ungesäumte Weitergabe hindern, so ist das gemäß Punkt IV des Vertrages vereinbarte Benützungsentgelt solange zu bezahlen, bis der Mieter den bedungenen Zustand hergestellt hat bzw. bis diese Herstellung durch die Vermieterin im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters bewerkstelligt wurde.

XI. Gebrauchsüberlassung an Dritte

Die Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes, sei es in Teilen, sei es im Ganzen, an Dritte, in welcher Rechtsform immer, so insbesondere im Wege der Untervermietung, ist untersagt bzw. nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Dem Mieter ist es in jedem Fall verwehrt, Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.

XII. Rückgabe des Mietgegenstandes

In jedem Falle der Beendigung des vorliegenden Vertragsverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, das Bestandsobjekt in ordnungsgemäß geräumten und beschädigungsfreien, nur Zeichen gewöhnlicher Abnutzung zeigendem Zustand an die Vermieterin zurückzustellen. Weisen die Wände (Malerei) über das normale Ausmaß hinausgehende Abnützungen oder Beschädigungen (auffallende Flecken oder Löcher in den Wänden) bzw. die Wohnung mit ungewöhnlichen, auffälligen Farben auf, muss neu in der Farbe Weiß ausgemalen werden. Ungewöhnliche Farbgestaltungen (z.B. rot, schwarz) müssen vor der Rückgabe der Wohnung beseitigt werden.

Wird bei Beendigung des Mietvertrages, aus welchem Rechtsgrund auch immer, die Räumung und Rückgabe der Räumlichkeiten verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, eine Benützungsschädigung in der Höhe des zweifachen des zuletzt bezahlten Bruttomietzinses für die Dauer der Vorenthaltung, d.h. bis zur vollständigen Räumung als Entschädigung zu entrichten, unbeschadet der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche der Vermieterin.

XIII. Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin

Die Vermieterin bzw. deren Beauftragten steht im Falle triftiger Gründe, so z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen selbst, weiters im Falle des Verkaufes, zum Zwecke der Weitervermietung sowie zu sonstigen Fällen das Recht zu, den Mietgegenstand gegen vorherige Anmeldung allenfalls in Begleitung von Kauf- oder Mietinteressenten bzw. Gewerbetreibenden zu betreten und zu besichtigen. Bei Gefahr in Verzug entfällt die Notwendigkeit der vorherigen Anmeldung.

XIV. Kompensation

Jede Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters, aus welchem Titel immer diese entstehen mögen, gegen den vereinbarten Mietzins bzw. im Verzugsfalle gegen das vereinbarte Benützungsentgelt und jeden sonstigen geldeswerten Anspruch gegen die Vermieterin ist ausgeschlossen; dass hiermit vereinbarte Aufrechnungsverbot ist ein Umfassendes.

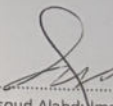
XV. Sonstiges

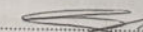
- 1) Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Seiten der Vermieterin auf deren Rechtsnachfolger über und verpflichtet sich die Vermieterin im Anlasse hierfür vertraglich Vorsorge zu treffen.
- 2) Alle mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Gebühren samt allfälligen Zuschlägen, trägt der Mieter. Die Kosten allfälliger rechtsfreundlicher Vertretung hat jeder der Vertragsteile selbst zu tragen.
- 3) Der Mieter verpflichtet sich eine wertentsprechende Haushaltsversicherung abzuschließen.
- 4) Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet. Der Mieter erhält eine einfache Abschrift.
- 5) Folgende Schlüssel wurden übergeben:

- 6) Die Kautions von € _____ wurde _____ übergeben.

Graz, am


Vermieterin: Nocere Immobilien GmbH

X 
Mieter: Masoud Alabdumajd

X 
Mieter: Amira Mohamad



T a b e l l e A b s c h n i t t C

1	2	3
Wohnung Nr.	Käufer, wohnhaft in Graz, Kasernstraße 88	Grundanteil
1	Pischler Alfred	756/59.256
2	Kemnitzner Peter	636/ "
3	Scheitz Walter	696/ "
4	Oernig Hans	340/ "
5	Schmidt Gertrude	696/ "
6	Narobe Grete	792/ "
7	Kaulförsch Franz	876/ "
8	Knittel Wilhelm	564/ "
9	Dreger Inge	1008/ "
10	Nagler Hertha	376/ "
11	Brantl Monika	564/ "
12	Weiß Gerhard Dr.	1008/ "
13	Seustav Helmut Dipl. Ing.	900/ "
14	Loris Katharina	538/ "
15	Pendl Hildegard	1032/ "
16	Ilascher Traude	900/ "
17	Krottmeier Alfred	744/ "
18	Friesleitner Klaus	852/ "
19	Stabor Jaltor	924/ "
20	Peter Wilhelm	768/ "

15	Pendl Hildegard	4032/	"
16	Häscher Renate	900/	"
17	Krottmayr Alfred	744/	"
18	Hiesleitner Klaus	352/	"
19	Staber Walter	924/	"
20	Petz Alfriede	768/	"
21	Wimmer Othmar	876/	"
22	Krainz Hermann	924/	"
23	Grießl Hedwig	468/	"
24	Klöpfer Erika	1188/	"
25	Pirker Anton	912/	"
26	Birnbaumer Norbert	600/	"
27	Pietsch Helene	1044/	"
28	Puch Alois	912/	"
29	Graßegger Herbert	600/	"
30	Reichelt Ferdinande	1044/	"
31	Griess Othmar Dipl. Ing.	883/	"
32	Niederl Franz	732/	"
33	Raimann Ingeborg	840/	"
34	Almer Wilhelm Dr.	883/	"
35	Steinacher Juliane	732/	"
36	Fontana Trude	840/	"
37	Alpenländische Wohnbaugemeinschaft	324/	"

5. OG.	18	Hiesleitner Klaus	92,62	3	1	1	-	1	-	1	1	1	-	-	2	-	1	852	1,310	144	27.000,--
6. OG.	19	Staber Walter	100,75	3	1	1	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	924	1,490	156	30.882,--
6. OG.	20	Petz Elfriede	81,42	3	1	-	-	1	-	1	1	1	-	1	1	-	1	768	1,204	130	35.800,--
6. OG.	21	Wimmer Otmar	94,13	3	1	1	-	1	-	1	1	1	-	-	2	-	1	876	1,392	148	29.200,--
7. OG.	22	Krainz Hermann	101,06	3	1	1	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	924	1,495	156	43.800,--
7. OG.	23	Griegel Hedwig	50,47	1	1	1	-	1	-	1	1	1	-	-	1	-	1	468	0,746	79	21.000,--
7. OG.	24	Klöpfer Erika	125,80	5	1	1	-	1	-	1	1	1	-	-	2	-	1	1188	1,861	201	52.000,--
8. OG.	25	Pirker Anton	101,08	3	1	1	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	912	1,495	154	34.000,--
8. OG.	26	Birnauer Norbert	64,31	2	1	-	-	1	-	1	1	1	-	1	1	-	1	600	0,951	101	16.660,--
8. OG.	27	Pletsch Helene	112,37	4	1	1	-	1	-	1	1	1	-	-	2	-	1	1044	1,662	176	30.882,--
9. OG.	28	Puch Alois	101,34	3	1	1	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	912	1,499	154	22.538,--
9. OG.	29	Graßegger Herbert	64,60	2	1	-	-	1	-	1	1	1	-	1	1	-	1	600	0,955	101	27.800,--
9. OG.	30	Reichelt Ferdinand	112,84	4	1	1	-	1	-	1	1	1	-	-	2	-	1	1044	1,669	176	35.600,--
10. OG.	31	Griess Othmar Dipl.-Ing.	101,34	3	1	1	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	888	1,499	150	30.069,--
10. OG.	32	Niederl Franz	82,65	3	1	1	-	1	-	1	1	1	-	1	1	-	1	732	1,224	123	29.800,--
10. OG.	33	Raimann Ineborg	94,67	3	1	1	-	1	-	1	1	1	-	-	2	-	1	840	1,400	142	44.000,--
11. OG.	34	Almer Wilhelm Dr.	101,44	3	1	-	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	888	1,501	150	44.800,--
11. OG.	35	Steinacher Juliana	82,77	3	1	-	-	1	-	1	1	1	-	1	1	-	1	732	1,224	123	25.193,--
11. OG.	36	Fontana Grude	94,58	3	1	1	-	1	-	1	1	1	-	-	2	-	1	840	1,399	142	42.800,--

199 5.3.22

Tabelle Abschnitt B

Kasernstraße 88

Ter.Gesch:	37	Alpenländische Wohnbaugesellschaft	47,27	2	-	1	1	-	-	1	2	-	-	1	324	0,705	55			
------------	----	------------------------------------	-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----	-------	----	--	--	--

NOCERE Immobilien GmbH
Wielandgasse 14-16
8010 Graz

Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen
und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Rechnungsnummer:	20400 0043 002 2024 1	Ihre Kundennummer:	20400 0043 002
Rechnungsdatum:	26.06.2024		
UID-Nr.:	ATU59419356	Objekt-Nr.:	20400
Abrechnungsperiode:	01.01.2023 bis 31.12.2023		
Objekt:	8041 Graz, Kasernstraße 88		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 43 / Top-Nr. 5 / Tür-Nr. 5	Nutzungsart:	Wohnung
Einzelabrechnung für:	NOCERE Immobilien GmbH		

I. Detaillierte Darstellung

1. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel:	01.04.2023 bis 31.12.2023
Verteilungsbasis:	59.256 Einheiten (Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz)
Ihr Anteil:	696 von 59.256 Einheiten, dies entspricht 1,1746 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Grundsteuer	9.896,97	10,00 %			87,58		
Kanalgebühr	16.188,00	10,00 %			143,26		
Müllabfuhr 10%	10.325,40	10,00 %			91,37		
Wasser Anl. 411093 (86)	6.624,52	10,00 %			58,62		
Wasser Anl. 411095 (88)	5.616,17	10,00 %			49,70		
Versicherung Gebäude und Bündel	15.943,74	10,00 %			141,09		
Strom Anl. 24971982, E Stmk.	1.786,11	10,00 %			15,81		
Strom Anl. 24971867, E Stmk.	1.803,97	10,00 %			15,96		
Strom Anl. 24971987, E Stmk.	1.292,41	10,00 %			11,44		
Strom Anl. 24971915, E Stmk.	1.171,00	10,00 %			10,36		
Strom Anl. 24971964, E Stmk.	1.145,81	10,00 %			10,14		
Strom Anl.24971984, E Stmk.	142,13	10,00 %			1,26		
Strom Anl. 24971994, E Stmk.	89,62	10,00 %			0,79		
Strom Anl. 24972507, E Stmk.	94,69	10,00 %			0,84		
Hausbesorgerentgelt	27.414,06	10,00 %			242,60		
Hausbesorger - Sozial / Unfallversicherung (GKK Be	15.706,99	10,00 %			139,00		
Hausbesorger Lohnnebenkosten	4.052,75	10,00 %			35,86		
Materialkosten (Glühbirnen/Streusalz/Reinigungsmi	1.235,19	10,00 %			10,93		
Verwaltungshonorar	13.996,49	10,00 %			123,86		
Entrümpelung	100,18	10,00 %			0,89		
Lift Wartung	8.133,92	10,00 %			71,98		
Lift Reparaturen	1.910,60	10,00 %			16,91		

Telefon Lift	608,55	10,00 %		5,39		
Brandmeldeanlage	10.163,73	10,00 %		89,94		
Wartungskosten	160,00	10,00 %		1,42		
Komunalsteuer für Hausbesorger	1.075,54	10,00 %		9,52		
Verwalterhonorar Porto 0%	1.838,60	10,00 %		16,27		
Lohnverrechnung	552,50	10,00 %		4,89		
Gebühren und Abgaben (0% USt)	132,20	10,00 %		1,17		
Bankspesen, Sollzinsen, PSK-Gebühr	1.122,06	10,00 %		9,93		
Ergebnis Betriebskosten	160.323,90	1,1746 %	275/365	1.418,78	1.691,28	272,50

2. Betriebskosten Heizung

Verteilungsbasis: gemäß separater Sonderabrechnung

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
		20,00 %			643,60		
Ergebnis Betriebskosten Heizung					643,60	719,10	75,50

3. Darlehen Bank I

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.04.2023 bis 31.12.2023
 Verteilungsbasis: 49.056,00 m² (Verteilungsbasis 1)
 Ihr Anteil: 696,00 von 49.056,00 m², dies entspricht 1,4188 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Darlehen gefördert	10.042,51	0,00 %			107,35		
Ergebnis Darlehen Bank I	10.042,51		1,4188 %	275/365	107,35	0,00	-107,35

4. Waschküchenabrechnung

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.04.2023 bis 31.12.2023
 Verteilungsbasis: 59.256 Einheiten (Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz)
 Ihr Anteil: 696 von 59.256 Einheiten, dies entspricht 1,1746 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Verrechnungskonto Waschküche	-866,40	10,00 %			-7,67		
Erlöse Waschküchenabrechnung 0%	-556,16	10,00 %			-4,92		
Strom Anl. 225202 (88/Waschküche)	413,80	10,00 %			3,66		
Ergebnis Waschküchenabrechnung	-1.008,76		1,1746 %	275/365	-8,93	0,00	8,93

5. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 0,00 %	-107,35
Nettosumme Positionen 10,00 %	281,43
Nettosumme Positionen 20,00 %	75,50
10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: 281,43	28,14
20,00 % USt von Bemessungsgrundlage: 75,50	15,10
Guthaben (Brutto)	292,82

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung

Fakturierte Nettobeträge	2.410,38
Fakturierte Umsatzsteuer	312,95

Zwischensumme		2.723,33
Aufwand		
Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-	2.160,80
Umsatzsteuer	-	269,71
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-	2.430,51
Gesamtergebnis		
Summe Fakturierung		2.723,33
Summe Aufwand	-	2.430,51
Abrechnungsergebnis		292,82

Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-2.160,80	-269,71
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	2.410,38	312,95
Summe/Differenz	249,58	43,24
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-38,76
Summe Umsatzsteuerschuld		4,48

Rücklagenabrechnung für: Reparaturrücklage 0 %

Abrechnungseinheit: Kasernstraße 86, 8041 Graz

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 bis 31.12.2023

Aufwände

Verwendung Rücklage WEG	Datum	Summe	-44.002,11
KONE Aktiengesellschaft / Kabinenstandsanzeige Erneuerung Lift	17.01.2023	-1.408,18	
Felkel & Lierzer GmbH / Heizung Anlage geprüft und gespült	07.03.2023	-293,50	
Felkel & Lierzer GmbH / Sicherheitsventil Tausch Hochdruckanlag	08.03.2023	-495,50	
Stadt Graz Katastrophenschutz und Feuerwehr / Alamierung d. Kon	14.03.2023	-312,77	
Schneeberger Ing. BaugmbH & Co KG / Sanierung Decke/Brandschutz	21.03.2023	-1.513,00	
DI (FH) Markus Stangl / Überwachungsleistungen lt Aufstellung	17.04.2023	-1.615,00	
MQI Mechanic RG 2023135 Wasserschaden T3 keine VS Deckung	16.05.2023	-275,75	
Kone RG 68046024 Stockwerksanzeige tauschen	30.05.2023	-1.573,79	
FSW Brandschutz OG UST RG 20230229	30.05.2023	-407,57	
Sammer GmbH / Haustür Zylinder Nachbestellung Haus 88	06.06.2023	-373,37	
Elektrounternehmen Baltl Ges.m.b.H / Installation Postschloss	21.06.2023	-673,92	
Pfarramt Graz-Süd / Benützung Pfarrsaal für EG Versammlung	22.06.2023	-80,00	
DI (FH) Markus Stangl / Überwachungsleistungen lt Aufstellung	10.07.2023	-1.382,50	
ZEPA Protect / Brandschutzarbeiten 86-88	11.07.2023	-7.953,08	
Baumeister DI (FH) Markus Stangl / Prüfung Unterlagen, Schriftv	25.08.2023	-855,00	
Schirie Kundendienst u. VertriebsgesmbH / Waschmaschine Waschkü	06.09.2023	-271,90	
König Coco Abflussreinigung & Kanalsanierung / Abdichtung Schäch	06.09.2023	-1.600,00	
Pfarramt Graz-Süd / Pfarrsaalbenützung für EG Versammlung	18.09.2023	-66,67	
Schneeberger Ing. BaugmbH & Co KG / Sanierung Balkonfuge über 8	19.09.2023	-4.180,00	
Arborelli Baumpflege und Problemfällungen / Baumkontrolle 86+88	27.10.2023	-425,00	
Pfarramt Graz-Süd / Benützung Pfarrsaal 27.10.2023	09.11.2023	-110,00	
Sammer GmbH / Zylindertausch Tür DG Terrasse KS88	14.11.2023	-937,45	
Pichler GmbH / Leuchtentausch 5.OG	16.11.2023	-291,16	
Urmet Group Ersatzteile für Sprechanlage	27.11.2023	-44,60	
Ing. Dr. Alfred Pölzl, Sachverständiger / Begehungen für Mängel	28.11.2023	-540,00	
Felkel & Lierzer GmbH / Heizung gespült, entlüftet T16 Goriupp	28.11.2023	-293,50	
Sonderverwiltungshonorar Umlaufbeschluss neue HV	05.12.2023	-200,00	
Gordan Horvat RG 2115 Hauptstränge gereinigt Haus 88	13.12.2023	-3.000,00	
Gordan Horvat RG 2113 Hauptstränge gereinigt Haus 86	13.12.2023	-3.000,00	
EL-Tek GmbH / neue Stiegenhauslampe 86 + Bewegungsmelder 88	15.12.2023	-367,12	
Felkel RG 23648 Rest keine VS Deckung	19.12.2023	-119,00	
Arborelli Baumpflege und Problemfällungen / Baumkontrolle, Fäll	19.12.2023	-6.250,00	
FWS Brandschutz OG RG 20230215 Bestandsaufnahme	31.12.2023	-395,00	
FSW Brandschutz RG 20230229 Erneuerung Akkus Notbeleucht	31.12.2023	-2.037,83	
FSW Brandschutz RG 20230819 neue Akkus Notbeleuchtung	31.12.2023	-271,20	
FSW Brandschutz RG 20230790 Anbr. Stecker auf Akkus	31.12.2023	-60,00	
Garten Fiala RG 231656 Reparatur Rasentraktor	31.12.2023	-156,67	
Garten Fiala RG 230347 Rep. Heckenschere und Kehrmaschine	31.12.2023	-172,08	
Bankspesen, PSK-Gebühr Rücklage			-277,66
Forderungen Versicherungsschäden	Datum	Summe	-11.382,06
Felkel & Lierzer GmbH / Hauptstrang Verstopfung Bad K88 BE67 /	16.02.2023	-421,00	
Felkel & Lierzer GmbH / Rohrbruch Kaltwasserleitung WC K88/10/3	24.02.2023	-577,63	
der Entfeuchter / Leckortung BE 49 T11	15.03.2023	-448,44	
Felkel & Lierzer GmbH / 88/3 Top11 Fam. Kainz Rohrbruch im Bade	23.03.2023	-1.322,46	
Felkel & Lierzer GmbH / Hauptstrang Verstopfung Badezimmer 88/T	07.04.2023	-418,00	
MQI Mechanic Quality Installation GmbH / Wasserschaden - Dichtu	24.04.2023	-275,75	
Felkel & Lierzer GmbH / Hauptstrangverstopfung Küche T16	25.04.2023	-421,00	

Felkel & Lierzer GmbH / Heizkörper Entfernung für Sanierung 88/	09.05.2023	-303,50
Felkel & Lierzer GmbH / Behebung Rohrbruch 88/10/33 Raimann	15.05.2023	-348,42
Anhell Sanierungs GmbH / Wasserschadensanierung 88/13 - Erdhofs	31.05.2023	-1.612,40
der Entfeuchter / Vers1096 Entfeuchtung Top 11 Kainz+8 Haidensc	02.06.2023	-1.358,50
der Entfeuchter / Sanierungsarbeiten Top 8 Haidenschuster Bades	27.06.2023	-866,53
Soluto Anhell Sattler Sanierung / Leckortung Haus 86	19.07.2023	-260,00
Die Entstopfer, Abfluß- u Kanalgeschichten, Harald Jörg / Abflu	20.10.2023	-207,50
Felkel & Lierzer GmbH / Wiedermontage Heizkörper nach Sanierung	01.11.2023	-412,50
Felkel & Lierzer GmbH / Abflussverstopfung Hauptstrang 88, Nagl	10.11.2023	-246,50
Die Entstopfer, Abfluß- u Kanalgeschichten, Harald Jörg / Abflu	01.12.2023	-207,50
id-leben schafft wohnraum / Sanierungsarbeiten nach Wasserschad	02.12.2023	-1.059,68
MQI Mechanic Quality Installation GmbH / Begutachtung Wassersch	11.12.2023	-303,50
MQI Mechanic Quality Installation GmbH / Begutachtung Wassersch	11.12.2023	-311,25
Zwischensumme		-55.661,83
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)		-4.397,96
Summe Aufwände		-60.059,79

Erlöse

Reparaturrücklage 0 %	Datum	Summe	54.964,68
Vorschreibung	01.01.2023	4.580,39	
Vorschreibung	01.02.2023	4.580,39	
Vorschreibung (Nachverrechnung)	01.02.2023	70,50	
Vorschreibung (Storno)	01.02.2023	-70,50	
Vorschreibung	01.03.2023	4.580,39	
Vorschreibung	01.04.2023	4.580,39	
Vorschreibung	01.05.2023	4.580,39	
Vorschreibung	01.06.2023	4.580,39	
Vorschreibung	01.07.2023	4.580,39	
Vorschreibung	01.08.2023	4.580,39	
Vorschreibung (Nachverrechnung)	01.08.2023	322,81	
Vorschreibung (Storno)	01.08.2023	-322,81	
Vorschreibung	01.09.2023	4.580,39	
Vorschreibung	01.10.2023	4.580,39	
Vorschreibung	01.11.2023	4.580,39	
Vorschreibung	01.12.2023	4.580,39	
Erlöse Hausbesorgerwohnung	Datum	Summe	6.950,97
Vorschreibung	01.01.2023	548,50	
Vorschreibung	01.02.2023	548,50	
Vorschreibung	01.03.2023	548,50	
Vorschreibung	01.04.2023	548,50	
Vorschreibung	01.05.2023	548,50	
Vorschreibung	01.06.2023	548,50	
Vorschreibung	01.07.2023	548,50	
Vorschreibung	01.08.2023	548,50	
Vorschreibung	01.09.2023	548,50	
Vorschreibung	01.10.2023	671,49	
Vorschreibung	01.11.2023	671,49	
Vorschreibung	01.12.2023	671,49	
Erlöse Garagen	Datum	Summe	10.647,84
Vorschreibung	01.01.2023	887,32	
Vorschreibung	01.02.2023	887,32	
Vorschreibung	01.03.2023	887,32	
Vorschreibung	01.04.2023	887,32	
Vorschreibung	01.05.2023	887,32	
Vorschreibung	01.06.2023	887,32	
Vorschreibung	01.07.2023	887,32	
Vorschreibung	01.08.2023	887,32	
Vorschreibung	01.09.2023	887,32	
Vorschreibung	01.10.2023	887,32	
Vorschreibung	01.11.2023	887,32	
Vorschreibung	01.12.2023	887,32	
Forderungen Versicherungsschäden	Datum	Summe	14.603,87
VS Verg. Generalie Feikel RG 22999	11.01.2023	308,50	
VS Verg. Generali Felkel RG 22793	30.01.2023	357,89	
VS Verg. Generali Felkel RG 22794	30.01.2023	346,00	
VS Verg. Generali Felkel RG 23141	13.03.2023	421,00	
VS Verg. Generali Felkel RG 23163	13.03.2023	577,63	
VS Verg. Generali Felkel RG 22480	05.04.2023	242,50	
VS Verg. Generali Felkel RG 22501	06.04.2023	249,50	
VS Verg. Generali Felkel RG 22488	06.04.2023	188,00	
VS Verg. Generali Entfeuchter RG 240450	17.04.2023	448,44	
VS Verg. Generali Felkel RG 23265	18.04.2023	418,00	
MQI Mechanic RG 2023135 Wasserschaden T3 keine VS Deckung	16.05.2023	275,75	
VS Verg. Generali Arborelli RG R2237	16.05.2023	1.250,00	
VS Verg. Generali Felkel RG 23312	17.05.2023	421,00	
VS Verg. Generali Felkel RG 23365	30.05.2023	348,42	

VS Verg. Generali Felkel RG 23346	31.05.2023	303,50
VS Verg. Generali Entfeuchter RG 241141	20.06.2023	1.358,50
VS Verg. Generali Anhell Sanierung RG 12130813 Stromkosten	26.06.2023	42,13
VS Verg. Generali Anhell Sanierung RG 12130813	26.06.2023	1.612,40
AZ Stromvergütung T31 Erdkönig	04.07.2023	-42,13
VS Verg. Generali Feilkel RG 23220	24.07.2023	1.322,46
VS Verg. Generali Soluto RG 12131004	09.08.2023	260,00
VS verg. Generali Entstopfer G58856	13.11.2023	207,50
VS Verg. Generali Felkel RG 23757	28.11.2023	246,50
VS Verg. Generalie Felkel RG 23648 kausaler Anteil	18.12.2023	293,50
Felkel RG 23648 Rest keine VS Deckung	19.12.2023	119,00
VS Verg. Generali Leopold Nr 2023-10156	22.12.2023	1.760,70
VS Verg. Generali id-Leben RG 231050	22.12.2023	1.059,68
VS verg. Generali Entstopfer RG G59420	28.12.2023	207,50

Summe Erlöse	87.167,36
---------------------	------------------

Neuer Rücklagenstand

Stand 31.12.2022	404.436,49
Saldo aus Abrechnungsperiode 2023	Summe 27.107,57
Aufwände	-60.059,79
Erlöse	87.167,36

Stand 31.12.2023	431.544,06
-------------------------	-------------------

Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Reparaturrücklage 0 %)

Anteilige Aufwände		Summe		Anteil netto		Anteil USt
Ihr Anteil an den Ausgaben aus der Rücklage (ohne USt)	0,8809% von	55.661,83	entspricht	490,34	somit	38,76
davon zu versteuern mit 0% USt	0,8809% von	11.659,72	entspricht	102,71	somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	0,8809% von	44.002,11	entspricht	387,62	somit	38,76
Anteilige Erlöse		Summe		Anteil netto		Anteil USt
Ihr Anteil an den Einlagen in die Rücklage (ohne USt)	0,8809% von	87.167,36	entspricht	767,88	somit	0,00
davon zu versteuern mit 0% USt	0,8809% von	87.167,36	entspricht	767,88	somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	0,8809% von	0,00	entspricht	0,00	somit	0,00
Gesamtanteil						
Der Saldo der Rücklage zum Stichtag 31.12.2023		431.544,06				
Ihr Anteil am Saldo der Rücklage beträgt	0,8809% somit	3.801,57				

Name: 88 NOCERE Immobilien GmbH

Liegenschaft: Kasernstraße 86, 88
8041 Graz

Anlage 6 135
Mieter Nr. 43

Wg. 5 Etage: 1 Anzahl Geräte: 5
KtoNr.: 143

Zeitraum: 01.01. - 31.12.2023 versorgbare Nutzfläche: 59,93 m² Ablesedatum: 14.01.2022

Nutzungszeitraum: 01.04. - 31.12.23 Bemerkung: orig. Nfl. 79,90 m²

Ihre Heizkosten

Heizkörper	BF	HKV	Ablesung	VA (Ablesung x BF)
20/840/P3L3	6,68 ..	1		
20/546/PDL	3,12 *	1		
10/846/PANL	1,42 *	1		
10/840/PDLD	2,22 ..	1		
10/840/PDL	1,80 ..	1		
Schnittverbrauch	79,90	0	2,018	161,24
-Verbrauch Vorgänger	1,00	0	-70,816	-70,82

Summe der ermittelten Verbrauchsanteile (VA): 90,42

variable Heizkosten (70% der Energiekosten)	3,9633	Faktor variabel	x	90,42 VA	=	EUR	358,38
fixe Heizkosten (30% der Energiekosten)	3,4283	Faktor fix	x	59,93 m ²	=	EUR	205,46
sonstige Kosten des Betriebes	1,3309	Faktor SK	x	59,93 m ²	=	EUR	79,76
Heizkosten netto							EUR 643,60
- Ihre Anzahlung							EUR 719,10
Heizkosten Guthaben (-) oder Nachzahlung netto							EUR -75,50
20 % MwSt.							EUR -15,10
Ihr Heizkosten Guthaben (-) oder Nachzahlung brutto							EUR -90,60

Ihre Warmwasserkosten

(J = m³, N = Wohnfläche, X = kein Warmwasser)

variable WW-Kosten (0% der Energiekosten)	0,0000	Faktor variabel	x	0 m ³	=	EUR	0,00
fixe WW-Kosten (0% der Energiekosten)	0,0000	Faktor fix	x	59,93 m ²	=	EUR	0,00
sonstige Kosten des Betriebes	0,0000	Faktor SK	x	59,93 m ²	=	EUR	0,00
Warmwasserkosten netto							EUR 0,00
- Ihre Anzahlung							EUR 0,00
Warmwasserkosten Guthaben (-) / Nachzahlung netto							EUR 0,00
10 % MwSt.							EUR 0,00
Ihr Warmwasserkosten Guthaben (-) oder Nachzahlung brutto							EUR 0,00

Vergleich Ihrer Verbrauchsanteile (Heizung)

Abrechnung aktuell:

90,42

Abrechnung Vorjahr:

292,84

Vergleich Ihrer m³ (Warmwasser)

Vergleich mit Vorjahr nicht möglich

Gesamtkosten der wirtschaftlichen Einheit (Heizung):

Energiekosten:	EUR	76 550,27
sonstige Kosten des Betriebes:	EUR	8 915,30
ermittelte Verbrauchsanteile gesamt:		13 520,1952
versorgbare Gesamtnutzfläche (m ²):		6 698,62
Energieart: Fernwärme		
Menge:		484.680,0 kWh

Gesamtkosten der wirtschaftlichen Einheit (Warmwasser):

Energiekosten:	EUR	0,00
sonstige Kosten des Betriebes:	EUR	0,00
ermittelte m ³ gesamt:		0
versorgbare Gesamtnutzfläche (m ²):		6 698,62
Tarife des Energieträgers bis zum Zeitpunkt der Ablesung:		0,08788 €/kWh, 0,159133 €/kWh

Berechnung der Faktoren der Heizkostenabrechnung:

Faktor variabel:	70% der Energiekosten	: VA ges. =	3,9633
Faktor fix:	30% der Energiekosten	: Nfl. ges. =	3,4283
Faktor SK:	sonstige Kosten	: Nfl. ges. =	1,3309

Berechnung der Faktoren der Warmwasserkostenabrechnung:

Faktor variabel:	0% der Energiekosten	: m ³ ges. =	0,0000
Faktor fix:	0% der Energiekosten	: Nfl. ges. =	0,0000
Faktor SK:	sonstige Kosten	: Nfl. ges. =	0,0000

Die Verrechnung von Guthaben bzw. Nachzahlungen aus dieser Abrechnung erfolgt über die zuständige Hausverwaltung bzw. dem Eigentümer.
Details zu den Folgen der Abrechnung, Fristen u. Belegeinsicht (§§ 21 - 24 HeizKG) entnehmen Sie bitte aus den Informationen der Hausverwaltung.
Weiterführende Informationen: Energieeffizienzverbesserung: E-Control: www.e-control.at; Verbraucherschlichtung: www.verbraucherschlichtung.at

GWS Gemeinn. Alpenl. Ges. für Wohnbau u.Siedlungswesen mbH

Plüddemanngasse 107,8042 Graz, Telefon 0316/8054-FAX:811609
Sitz/FB-Gericht: Graz/Landes- a.Handelsgericht Graz Firmenbuchnummer 59120t, DVR-Nr. 00990023

VORSCHREIBUNG AB 01.02.2025

GWS Gemeinn. Alpenl. Ges. für Wohnbau u.Siedlungswesen mbH
Plüddemanngasse 107, 8042 Graz

Kunden-Nr.: 07099-01050-6
Best.art: WOHN/5
UID-Nr. ATU59419356

An die
Nocere Immobilien GmbH
Wielandgasse 14-16 B4
8010 Graz

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche 79,90
Parifizierung 696,00000
BK-Schlüssel 1,17500
IK-Schlüssel 1,17500

Wohnhausanlage: WEG KASERNSTRASSE 86+88*8041 GRAZ
im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Graz, am 12.02.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
7 Instandhaltung	53,82	0,00
12 Betriebskosten	169,23	10,00
13 Heizung	79,90	20,00
11 Verwaltungskosten	18,76	10,00
Netto	321,71	
+ 10,00% USt von 187,99	18,80	
+ 20,00% USt von 79,90	15,98	
Vorschreibung monatlich	356,49	

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir bitten Sie höflich, dafür zu sorgen, dass der monatl. Vorschreibungsbetrag zeitgerecht bis 5.jed. Monates an uns zur Einzahlung gelangt.

Wir bitten Sie höflich, dafür zu sorgen, dass der Vorschreibungsbetrag innerhalb von 8 Tagen zur Einzahlung gelangt.

Diese Rechnung hat nur solange Gültigkeit, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert. Sie verliert weiters ihre Gültigkeit, wenn das Bestandverhältnis endet.

Info für: DAUERAUFTRAG - ÜBERWEISUNG - ONLINE-BANKING

Bitte ÜBERPRÜFEN SIE DIE EMPFÄNGER-BANKVERBINDUNG auf Ihre Richtigkeit, da das Bankhaus Krentschker & Co AG mit der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG fusioniert wurde.

Ihre Zahlungen wollen Sie bitte ausschließlich auf das Konto IBAN: AT792081500300970993 mit der BIC: STSPAT2GXXX überweisen.

Vorausschau 2025

7099 / WEG KASERNSTRASSE 86+88, 8041 GRAZ

Objektmanager
Georg Kasakoff
georg.kasakoff@gws-wohnen.at

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	OM/KaG/ZwM	246	Mai 2024

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachstehend bringen wir Ihnen die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage, die Bewirtschaftungskosten und die daraus resultierenden Vorauszahlungen zur Kenntnis.

Zur Vorschreibung

Die genauen Beiträge zur Ansparung der Rücklage, zur Bewirtschaftung, gegebenenfalls auch zur Wärmeversorgung, gültig ab 06/2024, finden Sie in Ihrer angefügten Vorschreibung.

Je Quadratmeter Nutzfläche Ihrer Wohnhausanlage betragen diese aktuell bzw. im Durchschnitt.

Vorauszahlung	Zeitraum	pro Jahr netto	pro m ² und Monat netto
Betriebskosten	2024/25	Euro 172.835,04	Euro 2,18
Wärmekosten	2024/25	Euro 79.912,92	Euro 1,01

Verpflichtende Bildung einer Rücklage

Die jährlichen Ansparungen der Eigentümergemeinschaft betrugen zuletzt Euro 54.965,64 bzw. Euro 0,69 je m² Nutzfläche monatlich. Zur Finanzierung und zur Vorsorge für künftige Aufwendungen haben wir die Beiträge auf Euro 0,90 je m², in Entsprechung der WEG-Novelle 2022, monatlich angepasst, dies entspricht einer jährlichen Ansparung in Höhe von Euro 71.426,88.

Seit der WEG-Novelle 2022 ist ein Mindestbetrag pro Quadratmeter Nutzfläche anzusparen. Mit 1. Jänner 2024 erhöhte sich der Betrag analog Verbraucherpreisindex auf Euro 1,06. Damit sollen für nicht vorhersehbare Aufwendungen und größere Sanierungen vorrangig Eigenmittel gebildet werden. Auch Abstellplätze im Wohnungseigentum zählen zur Nutzfläche. Beachten Sie bitte, dass sich Ihr persönlicher Beitrag analog Ihrem Miteigentumsanteil und nicht nach Wohnnutzfläche errechnet.

Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Ausgehend von wiederkehrenden Prüfungen und Begehungen haben wir folgende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, in Aussicht genommen. Die Kosten wurden anhand von Richtofferten, Rahmenausschreibungen oder vergleichbaren Beauftragungen eingeschätzt.

	Durchführung
Balkon-, Fassaden- und Sockelsanierung	2024/2025
Kanalsanierung	2024/2025
Sanierung/Austausch Garagentore	2024/2025

Eine gesonderte Beschlussfassung über diese Maßnahmen ist nicht vorgesehen!

Laufend anfallende Reparaturarbeiten werden im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt und zu Lasten der Rücklage verbucht.

An die
Eigentümergeinschaft
Kasernstraße 86/88
8041 Graz

Bearbeiter
Georg Kasakoff
georg.kasakoff@gws-wohnen.at

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
OM/KaG/ZwM

Durchwahl
246

Datum
13. Mai 2024

**8041 Graz, Kasernstraße 86/88
Protokoll**

über die am 10.04.2024 um 17:00 Uhr stattgefundene Eigentümerversammlung
(im Saal der Pfarre Graz-Süd, Anton-Lippe-Platz 1, 8041 Graz)

Teilnehmer:
Für die GWS: Herr Georg Kasakoff
Für die WEG: 44,29 % der Wohnungseigentümer (gerechnet nach Mindestanteilen)

Begrüßung der Teilnehmer durch Herrn Georg Kasakoff, als für diese Anlage zuständigen Objektmanager.

Vorstellung der Agenda der Versammlung:

- 1.) Vorstellung des Objektmanagements
- 2.) Balkon- und Fassadeninstandsetzung
- 3.) Allfälliges

Vorstellung des Objektmanagements:

Herr Kasakoff teilt den anwesenden Wohnungseigentümern mit, dass er mit seiner Kollegin, Frau Michaela Zwetti, seit 01. Jänner 2024 für die Verwaltung des Objektes zuständig und gerne Ansprechpartner für alle Bewohner ist.

Balkon- und Sockelinstandsetzung:

Nachdem sich eine Vielzahl an Balkonen, Teile des Mauersockels und teilweise auch Fallrohre in einem sehr desolaten Zustand befinden, wird das Objektmanagement (OM) eine Ausschreibung für eine Sanierung dieser Anlagenteile durchführen und nach Erhalt der Angebote und Preisverhandlung die Eigentümergeinschaft in einem gesonderten Schreiben über die Kosten, die Finanzierungsmöglichkeiten, den Beginn und die Dauer der dringend erforderlichen Maßnahmen informieren.

Alternativ werden auch die Kosten für Ausbesserungs- und Malerarbeiten an der Fassade eingeholt. Herr Kasakoff fragt, ob eine thermische Sanierung des Hauses nochmals angedacht werden soll. Nachdem jedoch zwei Umfragen darüber abgelehnt wurden, soll die Thermische Sanierung nicht mehr thematisiert werden.

Weitere Sanierungsmaßnahmen:

Kanalsanierung: Teile des Kanalsystems sind entweder verstopft oder aber brüchig. Es ist geplant mittels Inlinerverfahren diese Rohre zu sanieren. Zurzeit werden die Angebote eingeholt. Die Kosten und der Beginn dieser Arbeiten werden gesondert bekannt gegeben.

Sanierung der Garagentore: Die alten Holztore sind sehr desolat und drohen teilweise bereits herauszubrechen. Eigentümer regen an, anstelle der Sanierung der bestehenden Tore, welche auch sehr kostspielig sein wird, Angebote für den Einbau neuer Tore einzuholen. Das OM wird über den Ausgang der Angebotslegung gesondert berichten.

Verschließen der Müllplätze: Das OM wird das Verschließen der Öffnungen der beiden Müllplätze mittels Gitter und den Einbau neuer Zugangstüren, deren Zylinder mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar sein werden, in Auftrag geben. Eigentümer bringen vor, dass die Mülltrennung leider nicht funktioniert. Es wird höflich darum ersucht ein gesondertes Augenmerk auf eine gezielte Mülltrennung zu legen, zumal die Gefahr besteht, dass bei Nichteinhaltung seitens der Holding Graz teils empfindliche Geldstrafen ausgesprochen werden. Das OM wird gebeten zu prüfen, ob eine Videoüberwachung der beiden Müllflächen rechtlich möglich ist.

Stiegenhaus- und Kellerfenster: Die Fenster zu diesen Allgemeinräumen sind teilweise undicht. Es wird eine Kontrolle vorgenommen und bei Bedarf die Elemente neu abgedichtet.

Allfälliges:

Vermietung der Garagenboxen: Wohnungseigentümer teilen mit, dass für die Vermietung der einzelnen Boxen zwar Mietverträge abgeschlossen wurden, welche jedoch nicht immer die gleichen Mindestvertragsinhalte aufweisen (Indexierung, Mietpreis etc.). Es wird vorgebracht, dass teilweise auch Untervermietungen stattfinden. Das OM wird gebeten zu prüfen, ob alle Verträge aufliegen und ob die rechtliche Möglichkeit besteht, in die bestehenden Verträge einzugreifen, um diese auf einheitliche Rahmenbedingungen, Indexierungen und Mietpreise zu bringen.

Entrümpelung der Allgemeinteile: Nachdem auf den Dachterrassen und in den Kellergängen sperriges Gut und Gerümpel abgelagert wurde soll das OM die Entrümpelung dieser Allgemeinteile in Auftrag geben.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Informationen gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

GWS Gemeinnützige Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen m.b.H.

GWS-Kundendienstzeiten
Montag bis Donnerstag von 8:30 bis 16:00 Uhr
sowie Freitag von 8:30 bis 12:00 Uhr

Abwicklung von Versicherungsschäden:
Versicherungsmakler Fuchs & Partner GmbH
Tel: 0316/32 29 16-14, Mail: office@fup.at

A10/3



Kazern 86

2-3 Obg.

"UNIVERSALE"
Fondazione G. Cesare A.G.
Zona Industriale S. Sebastiano
Strada 8 - 00197 Roma Tel. 06/52000

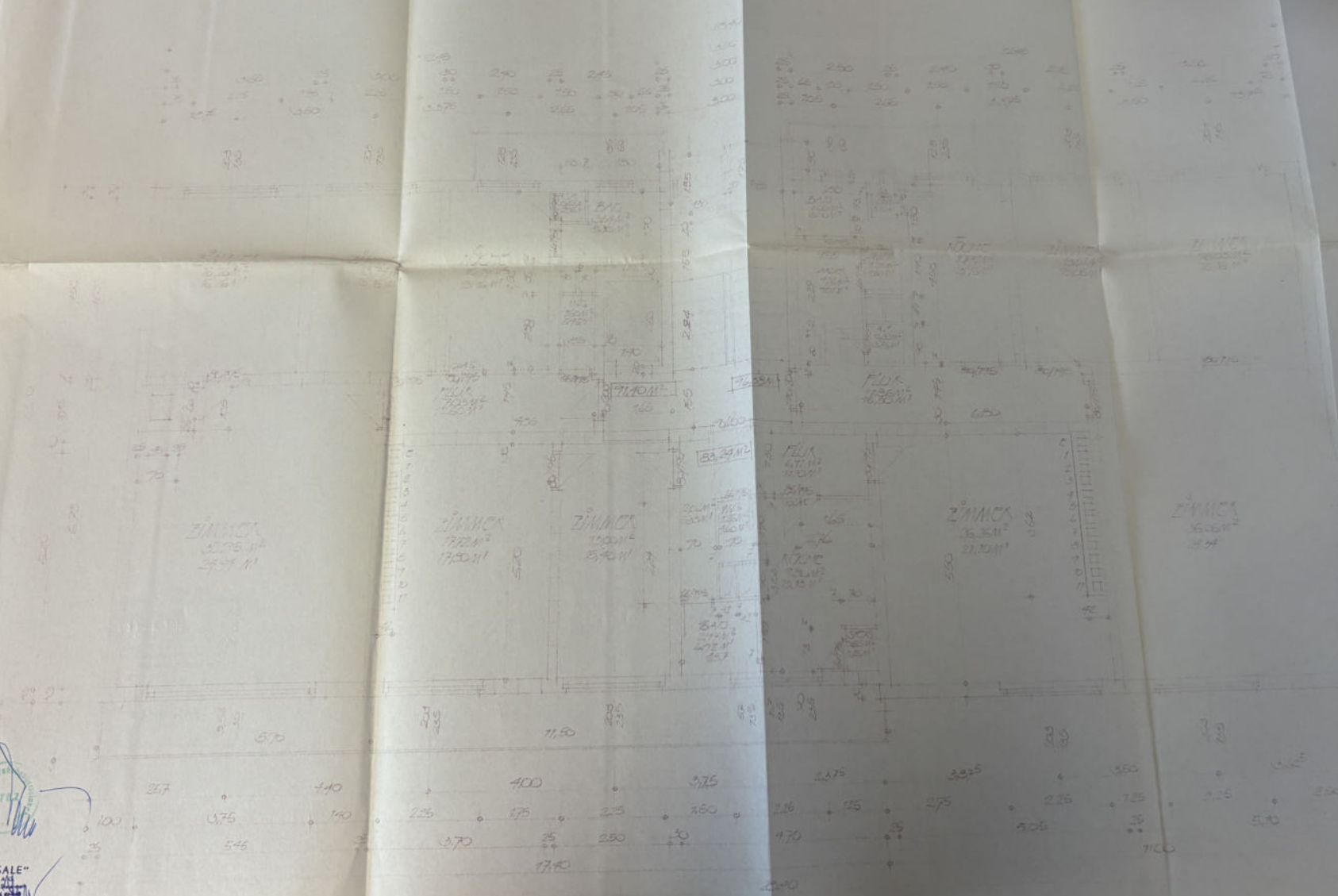


Konera 88

Kase
2.3.



Wohnhausveränderung
 GRAZ, TASTERSTRASSE 30



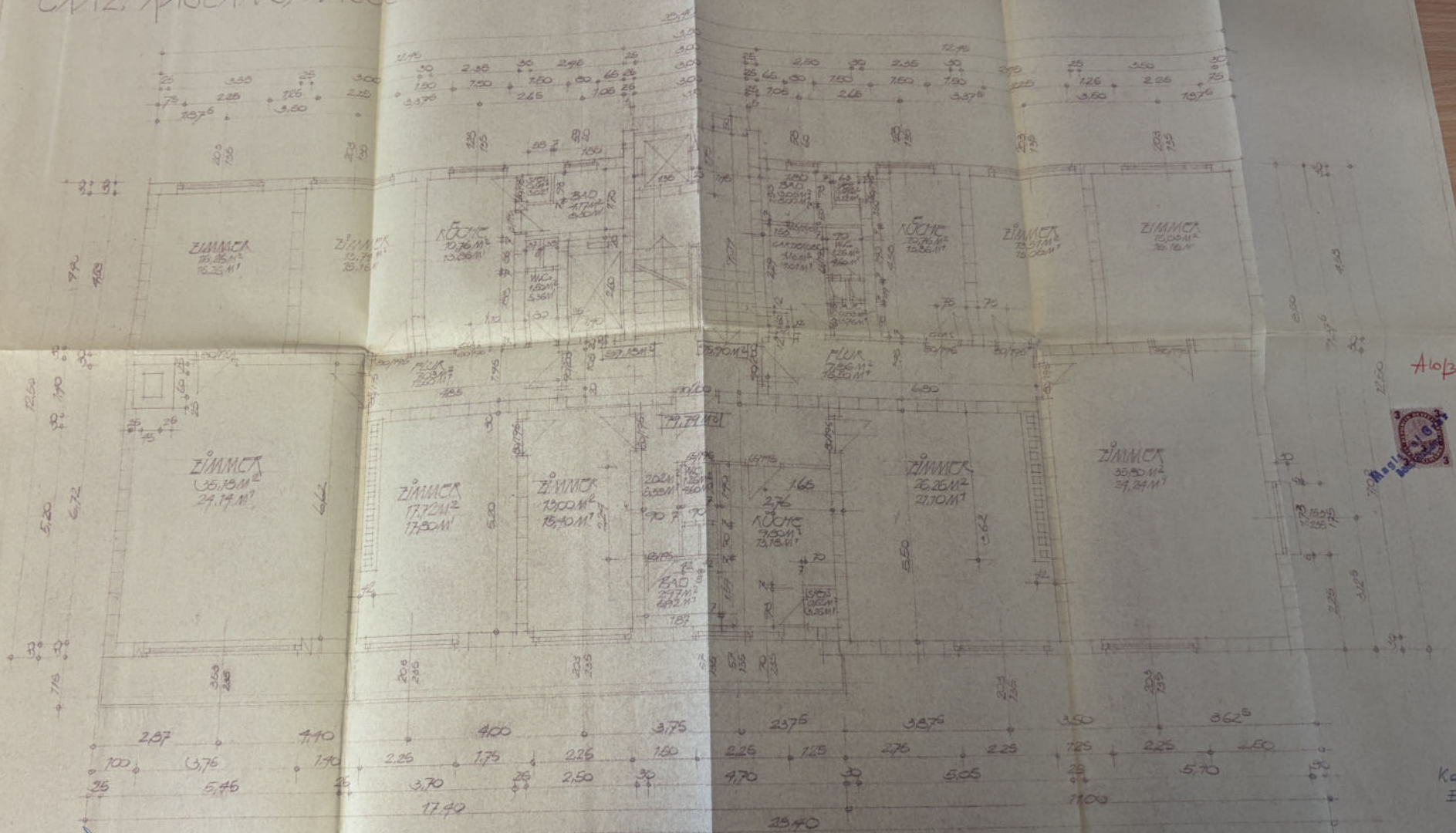
„UNIVERSALE“
 Architekturbüro
 Graz, Steiermark



Alois

Kamera 11
 10. Obergeschoss
 1,50

Wohnhausriederhof
 GRAZ, MASCHENSTRASSE 38



A103



Kanara 84
 Erdg.

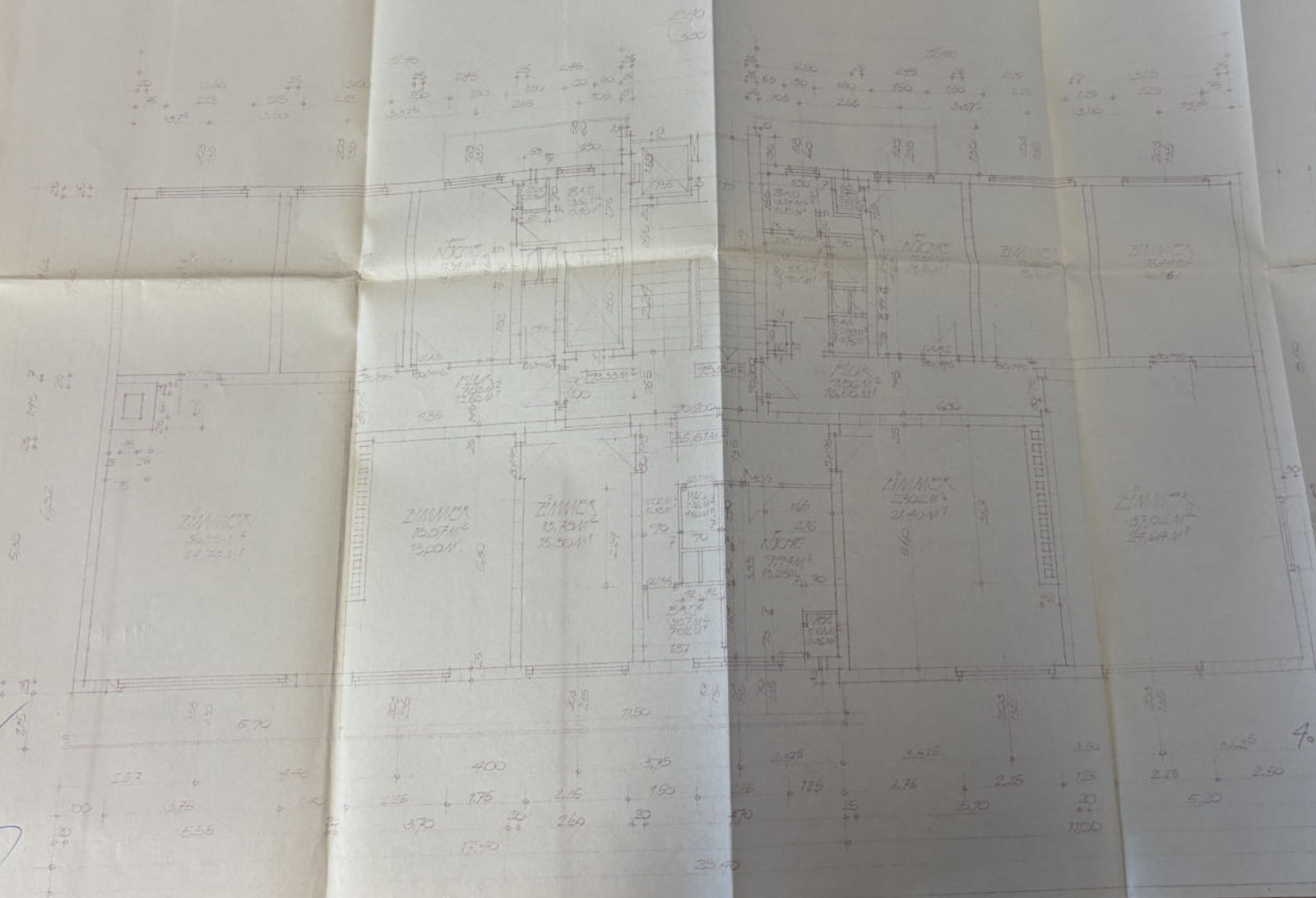
Erdgeschoss
 1/50

UNIVERSALE



PAROV
SPONTANEOUS
BLOOMING

Wohnhausveränderung
 GRAZ, PASTERSTRASSE 33



A 0/3



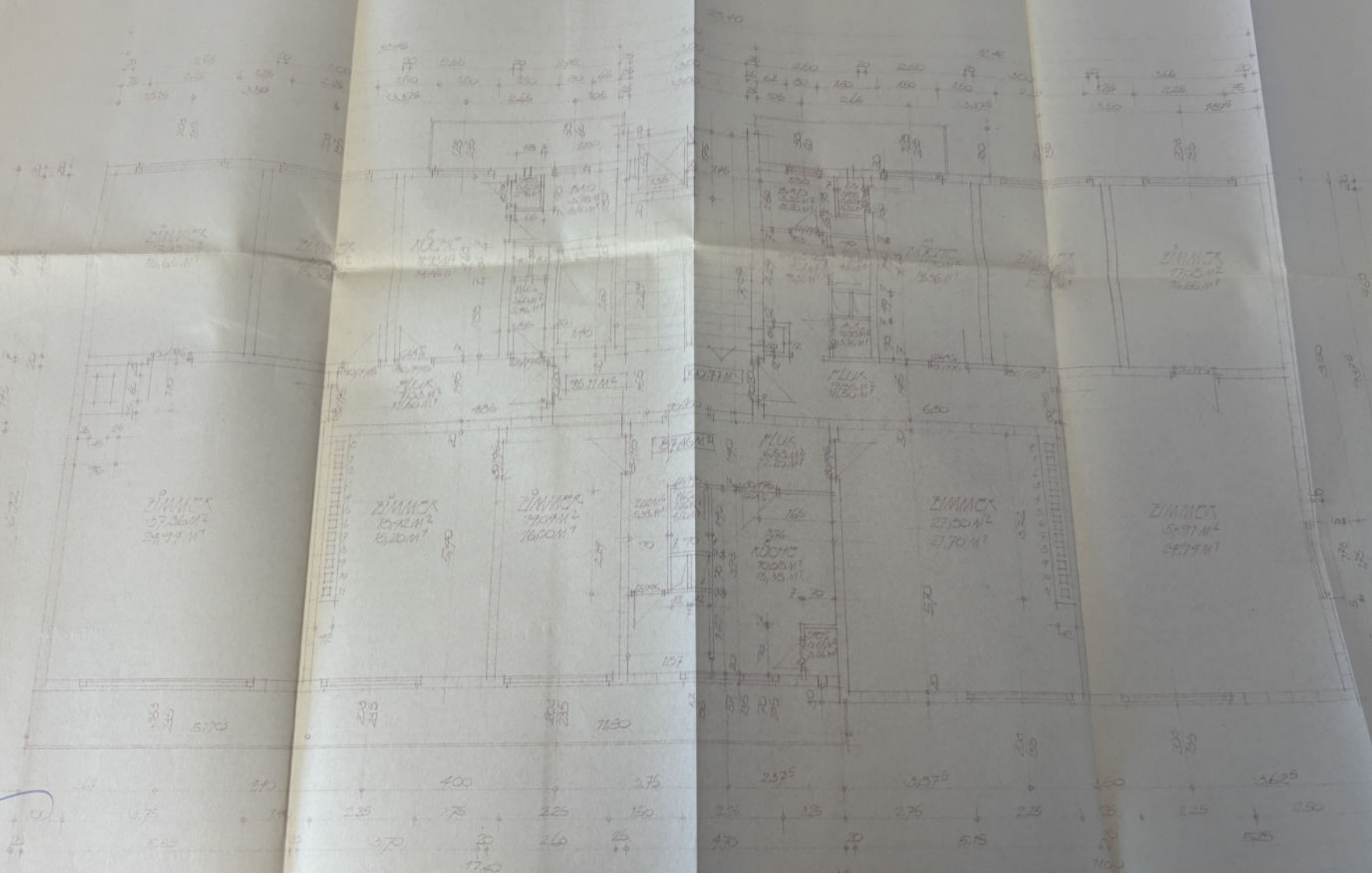
4-5.

4.5. OBERGESCHOSS
 7/50
 Kanone 18

„UNIVERSALE“
 UNIVERSAL-DRUCK-ANSTALT
 GRAZ



Wohnhausverteilung
 GRAZ. KASERNSTRASSE 88



Aug



6.

6. Obergeschoss
 1/50
 Kasern

"UNIVERSALE"



Magistrat Graz

(Baurechtsamt)

A 17-1717/2-1954

Graz, am 29.10.1954

Alpenländische Wohnbaugemeinschaft,

Graz, Tummelplatz 7

Widmungs- und Bauansuchen,

Kasernstraße - Am Grünanger,

K.G. Liebenau.

Die Alpenländische Wohnbaugemeinschaft mit dem Sitz in Graz, Tummelplatz 7, hat als grundbücherliche Eigentümerin um die Bewilligung für die Widmung der an der Kasernstraße und am Grünanger gelegenen Parzellen 139/4, 139/5, F.Z.: 733, K.G. Liebenau, zu Bauzwecken unter Aufteilung auf 6 Baustellen und um die Bewilligung für die Errichtung von 3 12-geschoßigen Wohnobjekten gemäß den eingereichten Plänen angesucht.

S p r a c h

Auf Grund des Ergebnisses der Augenscheinsverhandlung vom 16.9.1954 wird mit Beschluß des Stadtrates vom heutigen Tage gemäß § 1 und § 13 ff der Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz, LGBl. 20/1881 in Verbindung mit § 2 des Gesetzes vom 29.5.1946, LGBl. Nr. 15, betreffend die Flächennutzungs- und Bebauungspläne im Lande Steiermark, die Widmungsbewilligung und die Bewilligung zur plan- und befundgemäßen Ausführung des Bauvorhabens unter den in der beiliegenden Verhandlungsschrift aufgezählten Auflagen erteilt.

Die Benützungsbewilligung wird erst nach Durchführung der vorgeschriebenen Straßenherstellung erfolgen.

Die Verhandlungsschrift mit je einer genehmigten Ausfertigung der Wid- und Baupläne bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Vor Rechtskraft dieses Bescheides darf mit der Verbauung nicht begonnen werden.

Das Bauwerk erhält die Bezeichnung:
wird später bekanntgegeben.

Verfahrenskosten:

Gemäß § 76 bis 78 AVG, BGBl. Nr. 172 sind vom Bewilligungswerber zu entrichten:

- | | |
|--|------------|
| 1.) Verwaltungsabgaben auf Grund d. Vdg. LGBl. 32/1951 | |
| für die Widmungsbewilligung (Mindestsatz) | S 120.-- |
| für die Baubewilligung (6 Häuser) | S 12000.-- |
| für Plansichtvermerke (12 Pläne a S 5.--) | S 60.-- |
| 2.) Kommissionsgebühren gem. Vdg. LGBl. 18/1948 | S 240.-- |
| 3.) Barauslagen gem. § 76 AVG, BGBl. Nr. 172/1950 | S 20.-- |

Zusammen: S 12440.--

Stempelgebühren gem. BGBl. 107/1952
für die Stempelung der Verhandlungsschrift

S 12.--

Die Verwaltungsabgaben, Kommissionsgebühren, Barauslagen im Betrage von S 12.440.-- sind in städtischen Verwaltungsabgabemarken zu entrichten.

Für die Verhandlungsschrift sind Bundesstempel in der Höhe von S 12.-- beizubringen.

Begründung

Dieser Bescheid stützt sich auf die angeführten gesetzlichen Bestimmungen, sowie auf das Ergebnis der Augenscheinsverhandlung vom 16.9.1954 bei der sich vom öffentlich rechtlichen Standpunkt aus keine Bedenken ergeben haben und von den Anrainern keine Einwendungen erhoben wurden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 63 Abs. 5 AVG 1950 BGBl. Nr. 172/1950 die Berufung zulässig, die binnen 2 Wochen vom Tage der Zustellung an gerechnet, beim Magistrat Graz, Baurechtsamt, schriftlich oder telegrafisch einzubringen wäre.

Hievon werden unter Anschluß der Verhandlungsschrift verständigt:

- 1.) Alpenländische Wohnbaugemeinschaft, z.Hd. Herrn H. Dr. Auer, Graz, Tummelplatz 7, mit Widmungs- und Bauplänen.
- 2.) das städt. Straßen- und Brückenbauamt mit Widmungsplan
- 3.) das städt. Wiederaufbauamt unter Bezugnahme auf Präs. Erl. 51/52 mit dem Ersuchen, das Einlangen der Fondshilfe umgehend anher bekanntzugeben.
- 4.) das städt. Gesundheitsamt
- 5.) das städt. Kanalbauamt
- 6.) das städt. Baupolizeiamt-Widmungsstelle, mit Widmungsplan
- 7.) das städt. Baupolizeiamt,
- 8.) das städt. Hochbauamt und die Stadtplanung
- 9.) das städt. Vermessungsamt
- 10.) Die Stadtwerke Graz, Wasserwerk,
- 11.) Der städt. Wirtschaftshof
- 12.) das Finanzamt Graz, über das städt. Steueramt.

Für den Bürgermeister:

Der Bürgermeister-Stellvertreter:
I.A. Dr. Diermayr e.h.

Für die Richtigkeit
der Abschrift:

reingeschrieben

verglichen

gefordert

Rück

