



www.gutachten-sv.at



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienwesen, Parifizierungen und Bauwesen
Ziviltechniker Architektur
Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz

Dr. Josef Bernhofer
Sachverständiger

+43 (0) 699 10 96 20 20
bernhofe@gutachten-sv.at

309 E 29/25 s
führender Beitritt 309 E 7/26g

An das
Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

EXEKUTIONSSACHE
Christian Gruber

Betreibende Partei: EG d. EZ 2329, KG 63128 Wetzelsdorf vertr.d. ÖWGES
Moserhofgasse 14
8010 Graz

vertreten durch FSKN Rechtsanwälte GmbH
Sackstraße 15
8010 Graz
Tel.: +43 316 812881
Firmenbuchnummer 576986i
(Zeichen: K-25/182)

Verpflichtete Partei: Christian Gruber
geb. 06.03.1969
Schererstraße 21C/4
8052 Graz

Wegen: EUR 3.024,52 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u.
Forderungsex.)

GUTACHTEN

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der nachstehend angeführten Liegenschaftsanteile
samt Rechte und Lasten:

63128 Wetzelsdorf, EZ 2329 hievon 114/30292-Anteile B-LNR 20
Und
16/30292-Anteile B-LNR 21.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

- 1.1 Auftrag
- 1.2 Befundaufnahme
- 1.3 Bewertungsstichtag
- 1.4 Vorbemerkungen
- 1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

2 Befund

- 2.1 Grundbuchstand
- 2.2 Einheitswert
- 2.3 Bewertungsgegenstand
- 2.4 Liegenschaft
- 2.5 Allgemeine Beschreibung
- 2.6 Nutzung und Umsatzsteuer
- 2.7 Fotodokumentation
- 2.8 Immissionen
- 2.9 Energieausweis
- 2.10 Informationen der Hausverwaltung

3 Gutachten

- 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze
- 3.2 Ermittlung des Vergleichswertes
- 3.3 Verkehrswert
- 3.4 Zubehör

4 Anhang

- 4.1 Pläne
- 4.2 Vorschreibung
- 4.3 Nutzwertgutachten (Auszug)

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des Bezirksgericht Graz-West, Grieskai 88, 8020 Graz zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile samt Rechte und Lasten.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom Sachverständigen am **08.04.2026** durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben außerdem teilgenommen:

Herr Christian Gruber (Verpflichtete Partei)

Frau Hannah Sophie Stiksl, LL.M. (WU) für FSKN Rechtsanwälte GmbH

1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **08.04.2026** als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Vorbemerkungen

Die im folgenden Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden aus den vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen ermittelt.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

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

- Befundaufnahme
- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen beim Geoinformationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Graz
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme im Bauakt
- Erhebungen im Lärmkataster
- Immobilien Markt Rating (Markt Research) (www.immarate.sprengnetter.at)
- Einsichtnahme in den Lärmkataster Quelle: www.larminfo.at
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebungen im Bombenblindgänger-Kataster
- Erhebungen bei der Stadt Graz, Abt. für Gemeindeabgaben
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Baugrundpreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 3. Auflage, 2014)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2019-2023
- Zeitschrift der Sachverständige, Hrsg.: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Linde-Verlag (Wien)
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Hrsg.: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Manz-Verlag (Wien)
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagenteile (3. Auflage, 2006)
- Informationsschreiben der Hausverwaltung vom 13.04.2026
- Verschreibung – Wohnung ab 01.05.2026 vom 14.04.2026
- Verschreibung – TG-KFZ-Abstellplatz ab 01.12.2025 vom 13.11.2025
- Vorausschau für 2026 vom 08.12.2025
- Kontendruck bzgl. Verschreibung vom 09.04.2026
- Baubewilligungsbescheid bzgl. Bewilligung des Nordteils GZ.: A17-C-14.821 – 14.825/1996-1 vom 23.05.1996
- Baubewilligungsbescheid bzgl. Bewilligung des Südteils GZ.: A17-C-15.571 – 15.575/1996-1 vom 23.05.1996

- Benützungsbewilligungsbescheid vom 18.11.2003 GZ.: A10/3-C-15571/1996-5 bzw. GZ.: A10/3-C-15572/1996-3
- Energieausweis vom 15.12.2021 erstellt von ÖWGES
- §6-Gutachten gem. WEG vom 19.08.2012
- Protokoll der WE-Versammlung vom 15.12.2023
- HORA-Pass vom 13.04.2026
- Kauf- und WE-Vertrag vom 23.04.2014 (TZ 11113/2014)
- Grundriss Tiefgarage vom März 1999 (Plannummer: 1473/04B)
- Wohnungsgrundriss vom März 1999 (Plannummer: 1473/27)
- Informationsblatt für Wohnungsverkauf der ÖWG vom 09.04.2026
- Gutachten über den Bauzustand der Gemeinflächen vom 09.02.2024
- Nutzwertfestsetzungsgutachten vom 19.08.2012 erstellt von DR. Günter Sauer

2 Befund

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten bzw. von ihm erhobenen Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes am Tage der Befundaufnahme erfolgte. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen als auch des Grundstückes wurde nicht durchgeführt. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinausgegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Im bewertungsgegenständlichen Fall wird angenommen, dass es keine Baumängel und Bauschäden gibt, welche die Gebrauchs- und Nutzungsfähigkeit des Gebäudes beeinträchtigen könnten.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung vom SV nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

Bodenmechanik und Baustatik

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt bzw. beauftragt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswertermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorh. Gebäude zusammenhängenden Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

2.1 Grundbuchstand

EZ 2329



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63128 Wetzelsdorf
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 2329

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 21, 20 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2144/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
523/6	G	GST-Fläche *	21051	
		Bauf.(10)	6249	
		Bauf.(20)	4233	
		Gärten(10)	10569	Schererstraße 35
				Schererstraße 33c
				Schererstraße 37
				Schererstraße 33a
				Schererstraße 31b
				Schererstraße 21g
				Schererstraße 21e
				Schererstraße 21c
				Schererstraße 31
				Schererstraße 27a
				Schererstraße 25a
				Schererstraße 23a
				Schererstraße 21f
				Schererstraße 21d
				Schererstraße 21b
				Schererstraße 21
				Schererstraße 21a
				Schererstraße 37a
				Schererstraße 35a
				Schererstraße 33d
				Schererstraße 33b
				Schererstraße 33
				Schererstraße 31a
				Schererstraße 29
				Schererstraße 25
				Schererstraße 27
				Schererstraße 23

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht
***** B *****
20 ANTEIL: 114/30292
Christian Gruber
GEB: 1969-03-06 ADR: Schererstraße 21c/4, Graz-Wetzelsdorf 8052
a 2256/2001 Veräußerungsverbot
b 34399/2001 Veräußerungsverbot
c 11113/2014 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2014-04-23 Eigentumsrecht
d 11113/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 4, Schererstraße 21c
Zubehör: Kellerabteil 21c/4
e 11145/2014 Veräußerungsverbot
21 ANTEIL: 16/30292
Christian Gruber
GEB: 1969-03-06 ADR: Schererstraße 21c/4, Graz-Wetzelsdorf 8052
a 2256/2001 Veräußerungsverbot
b 34399/2001 Veräußerungsverbot
c 11113/2014 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2014-04-23 Eigentumsrecht
d 11113/2014 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz TG 22
e 11145/2014 Veräußerungsverbot
***** C *****
1 auf Anteil B-LNR 4 bis 37 42 bis 57 60 bis 67 72 bis 79 84 85
88 bis 91 100 101 104 bis 111 114 bis 117 122 123
124 129 134 136 143 157 162 165 166 167 169 171
174 176 179 180 182 184 216 223 239 242 260 273
277 282 287 289 296 310 315 318 319 320 322 324
327 329 332 333 335 337 369 376 392 395 413 426
438 bis 441 450 bis 453 456 bis 481 488 bis 513
516 bis 523 526 bis 533 540 bis 547 552 553 556
bis 577 580 bis 585 596 bis 613 618 bis 625 630
bis 633 638 639 644 bis 647 650 bis 661 668 bis
671 676 bis 681 690 bis 699
a 9109/1996 Kaufvertrag 1995-01-27
PFANDRECHT Höchstbetrag 100.000,--
gem Pkt VIII Kaufvertrag 1995-01-27 für
Brau-Union Göss-Reininghaus-Österreichische
Brau-Aktiengesellschaft
b 1684/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
2303
c 1684/1998 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 2303
2 auf Anteil B-LNR 4 bis 7 10 bis 37 44 bis 47 52 bis 55 60 bis
67 72 bis 79 88 89 100 101 104 105 108 bis 111 120
bis 124 127 128 129 131 bis 134 136 137 140 141
142 144 155 157 159 bis 162 165 166 167 169 171
174 175 179 180 182 187 188 189 194 200 205 209
211 216 218 220 222 231 232 239 240 246 247 249
250 252 255 257 260 261 262 264 266 267 268 272
bis 275 277 280 281 282 284 bis 287 289 290 293
294 295 297 308 310 312 bis 315 318 319 320 322
324 327 328 332 333 335 340 341 342 347 353 358
362 364 369 371 373 375 384 385 392 393 399 400
402 403 405 408 410 413 414 415 417 419 420 421
425 bis 428 430 bis 433 438 bis 441 456 bis 459
466 bis 477 488 bis 495 500 bis 509 520 bis 523
526 bis 533 540 bis 547 552 553 568 bis 573 604
bis 607 612 613 620 bis 623 638 639 646 647 660
661 672 673 680 681 698 bis 701
a 2256/2001 1639/2002 Pfandurkunde 2001-01-18
PFANDRECHT restl 58.482.000,--

- NGS restl 5.848.200,-- für
Land Steiermark (GZ: 14-44 150 915)
- b 2808/2010 VORRANG von LNR 7 8 vor 2
- 3 auf Anteil B-LNR 4 bis 7 10 bis 37 44 bis 47 52 bis 55 60 bis
67 72 bis 79 88 89 100 101 104 105 108 bis 111 120
bis 124 127 128 129 131 bis 134 136 137 140 141
142 144 155 157 159 bis 162 165 166 167 169 171
174 175 179 180 182 187 188 189 194 200 205 209
211 216 218 220 222 231 232 239 240 246 247 249
250 252 255 257 260 261 262 264 266 267 268 272
bis 275 277 280 281 282 284 bis 287 289 290 293
294 295 297 308 310 312 bis 315 318 319 320 322
324 327 328 332 333 335 340 341 342 347 353 358
362 364 369 371 373 375 384 385 392 393 399 400
402 403 405 408 410 413 414 415 417 419 420 421
425 bis 428 430 bis 433 438 bis 441 456 bis 459
466 bis 477 488 bis 495 500 bis 509 520 bis 523
526 bis 533 540 bis 547 552 553 568 bis 573 604
bis 607 612 613 620 bis 623 638 639 646 647 660
661 672 673 680 681 698 bis 701
- a 2256/2001
VERÄUSSERUNGSVERBOT
gemäß § 53 (1) Stmk. WFG 1993 und gemäß
Förderungszusicherung 2000-12-21 zugunsten
Land Steiermark (GZ: 14-44 150 915)
- b 2808/2010 VORRANG von LNR 7 8 vor 3
- 4 a 17860/2001
DIENSTBARKEIT Duldung der Errichtung, Führung und des
Betriebes einer elektrischen Umspannstation auf Gst 523/6
gemäß Pkt 2. 3. Dienstbarkeitsvertrag 2001-06-13 für
GRAZER STADTWERKE AKTIENGESELLSCHAFT
- 5 auf Anteil B-LNR 4 bis 7 10 bis 37 44 bis 47 52 bis 55 60 bis
67 72 bis 79 88 89 100 101 104 105 108 bis 111 120
bis 124 127 128 129 131 bis 134 136 137 140 141
142 144 155 157 159 bis 162 165 166 167 169 171
174 175 179 180 182 187 188 189 194 200 205 209
211 216 218 220 222 231 232 239 240 246 247 249
250 252 255 257 260 261 262 264 266 267 268 272
bis 275 277 280 281 282 284 bis 287 289 290 293
294 295 297 308 310 312 bis 315 318 319 320 322
324 327 328 332 333 335 340 341 342 347 353 358
362 364 369 371 373 375 384 385 392 393 399 400
402 403 405 408 410 413 414 415 417 419 420 421
425 bis 428 430 bis 433 438 bis 441 456 bis 459
466 bis 477 488 bis 495 500 bis 509 520 bis 523
526 bis 533 540 bis 547 552 553 568 bis 573 604
bis 607 612 613 620 bis 623 638 639 646 647 660
661 672 673 680 681 698 bis 701
- a 34399/2001 Pfandurkunde 2001-12-17
PFANDRECHT 3.008.000,--
NGS 300.800,-- für
Land Steiermark (GZ: 14-44 150 967)
- b 2808/2010 VORRANG von LNR 7 8 vor 5
- 6 auf Anteil B-LNR 4 bis 7 10 bis 37 44 bis 47 52 bis 55 60 bis
67 72 bis 79 88 89 100 101 104 105 108 bis 111 120
bis 124 127 128 129 131 bis 134 136 137 140 141
142 144 155 157 159 bis 162 165 166 167 169 171
174 175 179 180 182 187 188 189 194 200 205 209
211 216 218 220 222 231 232 239 240 246 247 249

250 252 255 257 260 261 262 264 266 267 268 272
 bis 275 277 280 281 282 284 bis 287 289 290 293
 294 295 297 308 310 312 bis 315 318 319 320 322
 324 327 328 332 333 335 340 341 342 347 353 358
 362 364 369 371 373 375 384 385 392 393 399 400
 402 403 405 408 410 413 414 415 417 419 420 421
 425 bis 428 430 bis 433 438 bis 441 456 bis 459
 466 bis 477 488 bis 495 500 bis 509 520 bis 523
 526 bis 533 540 bis 547 552 553 568 bis 573 604
 bis 607 612 613 620 bis 623 638 639 646 647 660
 661 672 673 680 681 698 bis 701

a 34399/2001

VERÄUSSERUNGSVERBOT

gemäß § 53 (1) Stmk. WFG 1993 und gemäß

Förderungszusicherung 2001-09-25 zugunsten

Land Steiermark (GZ: 14-44 150 967)

b 2808/2010 VORRANG von LNR 7 8 vor 6

7 auf Anteil B-LNR 4 bis 7 10 bis 37 44 bis 47 52 bis 57 76 bis

79 88 89 100 101 104 bis 107 110 111 120 bis 124
 127 128 129 131 bis 134 136 137 140 141 142 144
 155 157 159 bis 162 165 166 167 169 171 174 175
 176 179 180 182 184 187 188 189 194 200 205 209
 211 216 218 220 222 231 232 239 240 246 247 249
 250 252 255 257 260 261 262 264 266 267 268 272
 bis 275 277 280 281 282 284 bis 287 289 290 293
 294 295 297 308 310 312 bis 315 318 319 320 322
 324 327 328 329 332 333 335 337 340 341 342 347
 353 358 362 364 369 371 373 375 384 385 392 393
 399 400 402 403 405 408 410 413 414 415 417 419
 420 421 425 bis 428 430 bis 433 438 bis 441 456
 bis 459 466 467 470 bis 479 488 bis 491 500 bis
 509 520 bis 523 526 bis 533 542 bis 547 552 553
 560 561 568 bis 571 574 575 604 bis 607 612 613
 620 bis 623 638 639 660 661 672 673 680 681 698
 bis 701

a 2808/2010 Pfandurkunde 2010-04-16

PFANDRECHT

EUR 8,982.891,--

15 % Z, 16 % VuZZ, NGS EUR 1,796.579,-- für

Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

b 2808/2010 VORRANG von LNR 7 vor 2 3 5 6

8 auf Anteil B-LNR 4 bis 7 10 bis 37 44 bis 47 52 bis 57 76 bis

79 88 89 100 101 104 bis 107 110 111 120 bis 124
 127 128 129 131 bis 134 136 137 140 141 142 144
 155 157 159 bis 162 165 166 167 169 171 174 175
 176 179 180 182 184 187 188 189 194 200 205 209
 211 216 218 220 222 231 232 239 240 246 247 249
 250 252 255 257 260 261 262 264 266 267 268 272
 bis 275 277 280 281 282 284 bis 287 289 290 293
 294 295 297 308 310 312 bis 315 318 319 320 322
 324 327 328 329 332 333 335 337 340 341 342 347
 353 358 362 364 369 371 373 375 384 385 392 393
 399 400 402 403 405 408 410 413 414 415 417 419
 420 421 425 bis 428 430 bis 433 438 bis 441 456
 bis 459 466 467 470 bis 479 488 bis 491 500 bis
 509 520 bis 523 526 bis 533 542 bis 547 552 553
 560 561 568 bis 571 574 575 604 bis 607 612 613
 620 bis 623 638 639 660 661 672 673 680 681 698
 bis 701

- a 2808/2010 Pfandurkunde 2010-04-16
 PFANDRECHT EUR 405.100,--
 15 % Z, 16 % VuZZ, NGS EUR 81.020,-- für
 Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d)
- b 2808/2010 VORRANG von LNR 8 vor 2 3 5 6
- 23 auf Anteil B-LNR 20 21
- a 11145/2014 Schuldschein 2014-03-20
 PFANDRECHT EUR 19.805,70
 1 % ZuZZ, 6 % VZuZZ, NGS EUR 2.284,34 für
 Land Steiermark
- 24 auf Anteil B-LNR 20 21
- a 11145/2014 Schuldschein 2014-03-20
 PFANDRECHT EUR 4.686,75
 NGS EUR 468,68 für
 Land Steiermark
- 25 auf Anteil B-LNR 20 21
- a 11145/2014
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 53 WFG 1993 für
 Land Steiermark
- 173 auf Anteil B-LNR 20 21
- a 12073/2015 Pfandurkunde 2015-12-21
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 35.000,--
 für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
- b gelöscht
- 450 auf Anteil B-LNR 20 21
- a 130/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 133/25k)
- 456 auf Anteil B-LNR 21 22
- a 4167/2025 IM RANG 130/2025 Einleitung des
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
 vollstr EUR 3.024,52 samt Anhang lt Beschluss 2025-05-26
 für EG d. EZ 2329, KG 63128 Wetzelsdorf
 (309 E 29/25s)
 siehe C-LNR 450
- 457 auf Anteil B-LNR 21
- a 4928/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 4137/25h)
- b 666/2026 (EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE C-LNR 466)
- 463 auf Anteil B-LNR 20 21
- a 9690/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 7596/25k)
- b 666/2026 (EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE C-LNR 466)
- 466 auf Anteil B-LNR 20 21
- a 666/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 2.652,89
 4 % Z aus EUR 527,32 seit 2025-03-06,
 4 % Z aus EUR 527,32 seit 2025-04-06,
 4 % Z aus EUR 532,75 seit 2025-07-06,
 4 % Z aus EUR 532,75 seit 2025-08-06,
 4 % Z aus EUR 532,75 seit 2025-11-06,
 Kosten EUR 353,50 samt 4 % Z seit 2026-01-13,
 Antragskosten EUR 386,18 für
 EG d. EZ 2329, KG 63128 Wetzelsdorf vertr.d. ÖWGES
 (309 E 29/25x - 309 E 7/26g)
 (Vorzugspfandrechte SIEHE C-LNR 457 463)
- b 666/2026 Abweisung des Gesuchs um Mehrbegehren (Zinsen)
 (309 E 7/26g)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

19,03,2026 12:11:26

2.2 Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.3 Bewertungsgegenstand

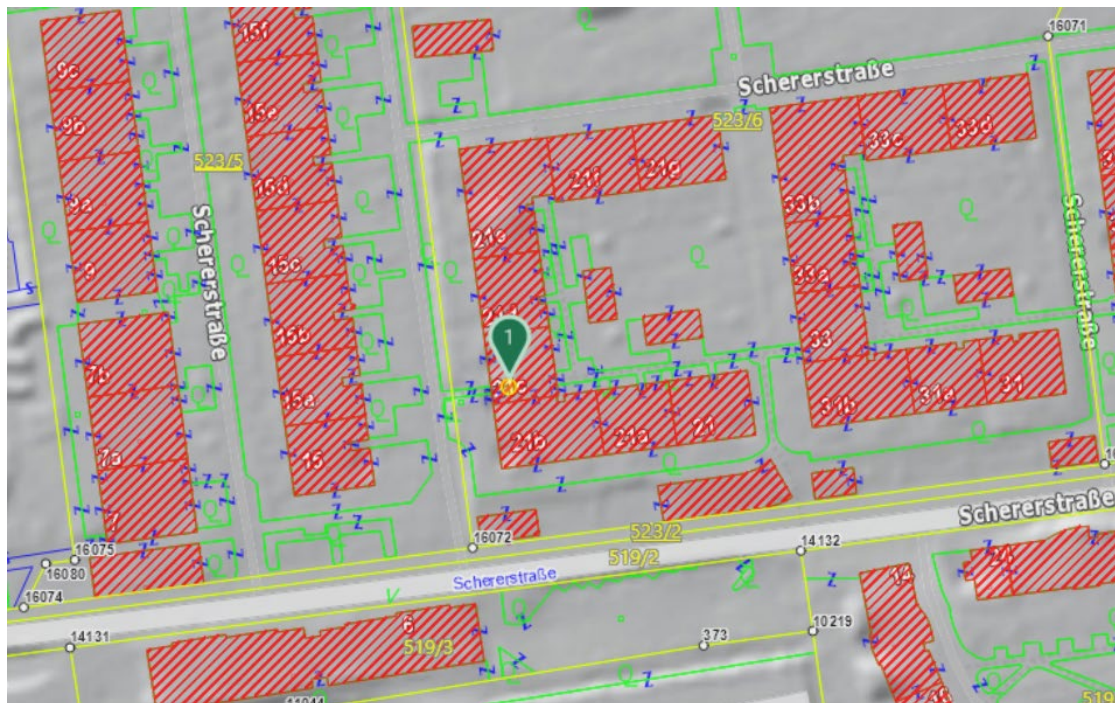
Bewertungsgegenstand bilden die 114/30292-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top W 21c/4 (Eigentumswohnung) sowie die 16/30292-Anteile verbunden mit dem Wohnungseigentum an Top KFZ-Abstellplatz TG 22 (Tiefgaragen-KFZ-Abstellplatz) an der Liegenschaft EZ 2329 der KG 63128 Wetzelsdorf, mit der Liegenschaftsadresse: Schererstraße 21c Top W4, 8052 Graz.

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile **Top W 21 c/4** (Eigentumswohnung) und **Top KFZ-Abstellplatz TG 22** (Tiefgaragen-KFZ-Abstellplatz) werden in weiterer Folge als wirtschaftliche Einheit bewertet.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (geographisches Informationssystem des Landes Steiermark) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Nutzfläche der Eigentumswohnung Top W 21c/4:

53,45 m²



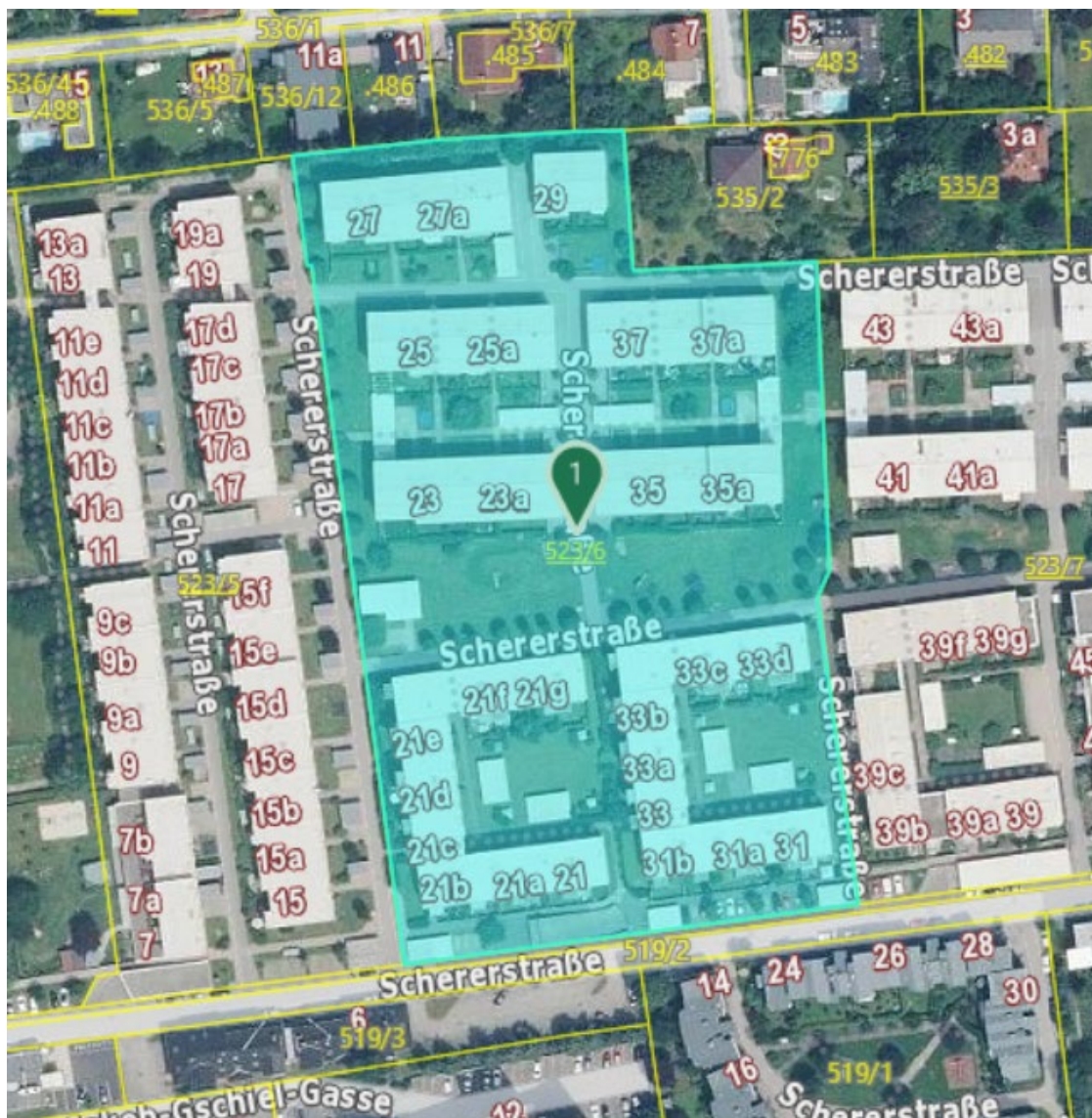
(Auszug aus der Digitalen Katastermappe des Geoinformationssystems Steiermark)

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft, mit der EZ 2329 der KG 63128 Wetzelsdorf, auf der sich der Bewertungsgegenstand befindet, hat ein Gesamtausmaß von 21.051 m² (lt. Grundbuchsstand) und ist mit mehreren Mehrparteienhäusern bebaut.

Die Liegenschaft ist unregelmäßig konfiguriert. Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle auf. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

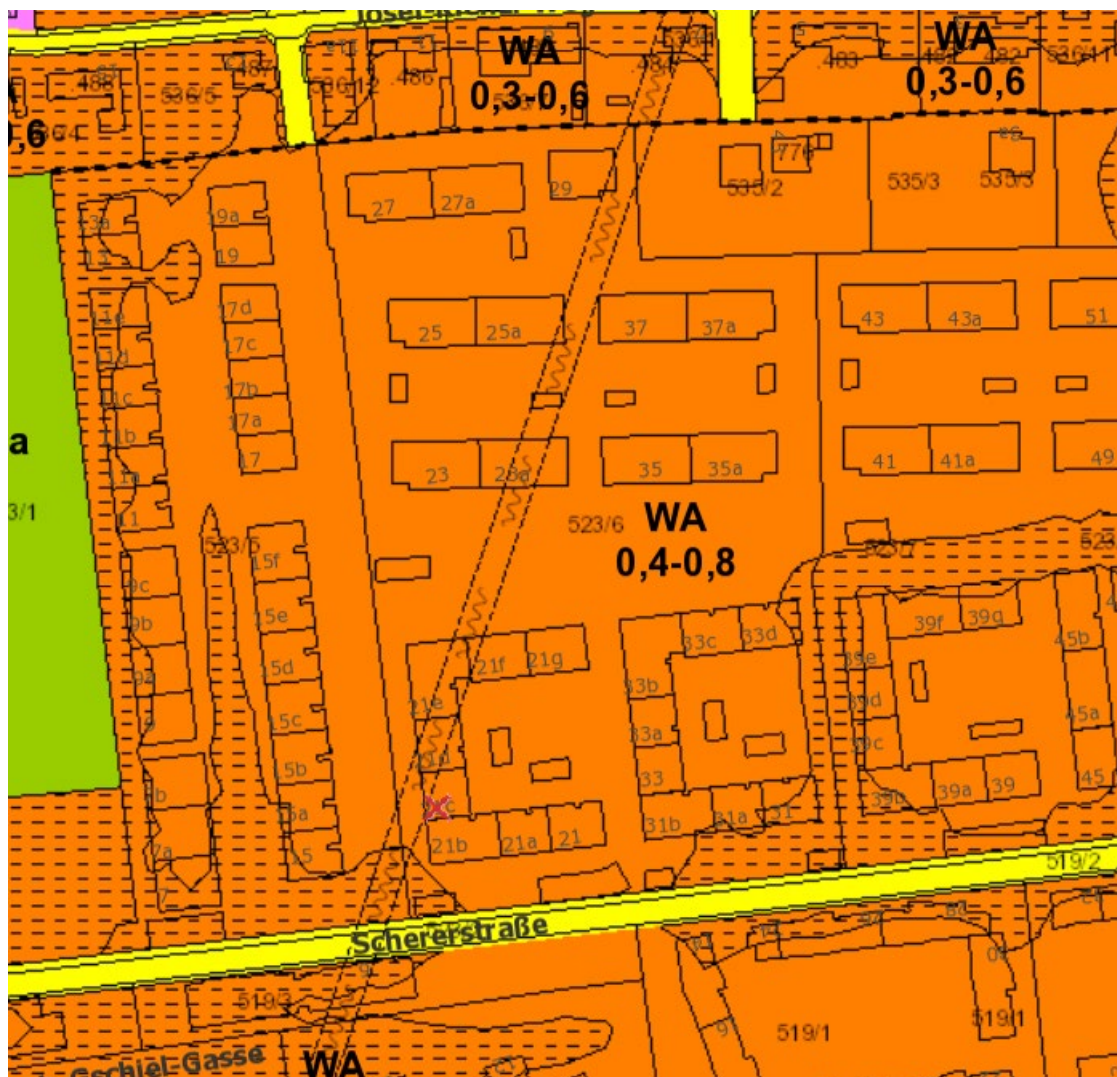


2.4.2 Aufschließung

Auf dem Grundstück befinden sich die öffentliche Kanalisation, ein Trinkwasseranschluss und das Stromnetz des örtlichen EVU. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz befindet sich ebenfalls am Grundstück. Es wurden keine Abgabenrückstände hinsichtlich Kanalgebühren und Grundsteuer bekanntgegeben.

2.4.3 Flächenwidmung

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde i.d.g.F. als **Wohnen Allgemein (WA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8** ausgewiesen.

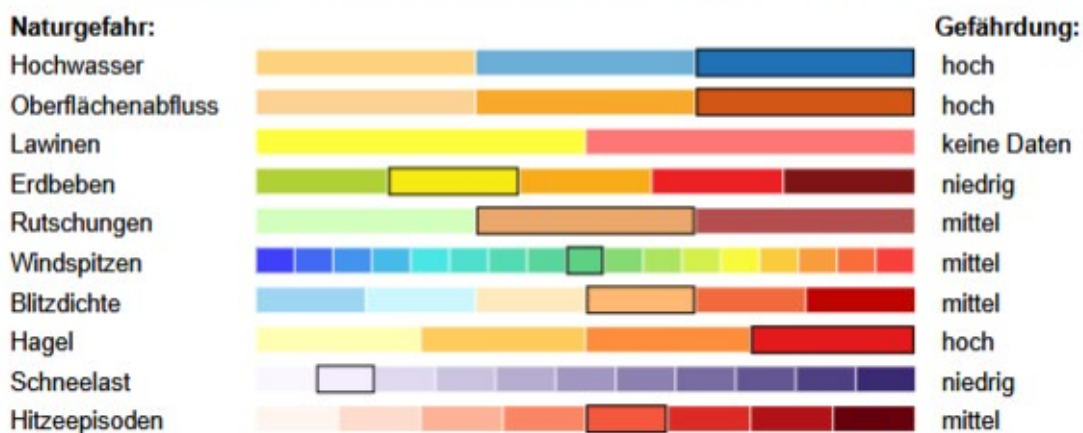


Flächenwidmungsplan der Stadt Graz




HORA-Pass

Adresse: Schererstrasse 21, 8052 Graz, Österreich
 Seehöhe: 361 m
 Auswerteradius: 190 m
 Geogr. Koordinaten: 47,05691° N | 15,39854° 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.




















Legende und weiterführende Informationen
i Hochwasser

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



i Erdbeben¹

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




i Windspitzen [km/h]

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







i Lawinen

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

i Rutschungen

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












i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0




i Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

i Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Es ist darauf hinzuweisen, 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.

2.4.4 Rechte und Lasten

EZ 2329

A2-Blatt:

Im A2-Blatt finden sich keine eingetragenen Lasten/Rechte.

C-Blatt:

4 a 17860/2001 DIENSTBARKEIT Duldung der Errichtung, Führung und des Betriebes einer elektrischen Umspannstation auf Gst 523/6 gemäß Pkt 2. 3. Dienstbarkeitsvertrag 2001-06-13 für GRAZER STADTWERKE AKTIENGESELLSCHAFT

Die im C-Blatt eingetragenen Lasten stellen bei der angewandten Bewertungsmethode keinen wertbeeinflussenden Umstand dar und bleiben demgemäß unberücksichtigt.

Es wurden keine außerbücherlichen Darlehen bzw. Rechte und Lasten bekanntgegeben

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit.

2.5 Allgemeine Beschreibung

Allgemeine Objektbeschreibung und Lage im Gebäude

Gegenstand der Befundaufnahme ist eine Eigentumswohnung in einer mehrgeschossigen Wohnhausanlage samt zugeordnetem Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz. Bei dem Gebäudebestand, in dem sich die Wohnung befindet, handelt es sich um eine in verdichteter Wohnlage situierte, aus mehreren Einheiten bestehende Wohnanlage mit zeittypischer, funktionaler Ausgestaltung. Die nähere Umgebung ist überwiegend wohnbaulich genutzt; vom Balkon der gegenständlichen Wohnung bestehen Ausblicke auf benachbarte Wohnobjekte sowie auf im Hintergrund ansteigende Hang- bzw. Hügelbereiche.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist über die allgemeinen Erschließungsflächen des Hauses erreichbar. Eine Aufzugsanlage wurde nicht errichtet. Die Wohnung besteht aus der Vorraum, Schlafräum, Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, Bad, ein separate WC, einem Balkon, Kellerabteil sowie einem Tiefgaragen-KFZ-Abstellplatz. Der Gesamteindruck der Wohnung und der Allgemeinbereiche ist insgesamt als funktional und gebrauchstauglich zu bezeichnen.

Bauhistorie

Laut den vorhandenen Einreichunterlagen bzw. Angaben erfolgte die Errichtung der Wohnhausanlage auf Grundlage des Baubewilligungsbescheides GZ.: A17-C-15.571 – 15.575/1996-1 vom 23.05.1996. Weiters liegt ein Benützungsbewilligungs-bescheid vom 18.11.2003, GZ.: A10/3-C-15571/1996-5 bzw. GZ.: A10/3-C-15572/1996-3, vor.

Erschließung, Zugänge und Allgemeinbereiche

Die Wohnung ist über die allgemeinen Zugangs- und Stiegenhausflächen erschlossen. Der Wohnungseingang ist mit einem weißen Türblatt ausgeführt; ersichtlich sind Türspion, Beschläge sowie ein üblicher Zugangsbereich mit einfachen, funktionalen Oberflächen. Die inneren Allgemeinflächen erscheinen ordentlich und gebrauchstauglich.

Im Untergeschoss befindet sich eine großflächige Tiefgarage mit betonierter Fahr- und Stellplatzfläche, tragenden Stützen, künstlicher Beleuchtung sowie markierten Stellplatzbereichen. Die Tiefgarage vermittelt einen technisch funktionalen Eindruck. Darüber hinaus sind Kellerabteile vorhanden; das zugehörige Abteil mit der Kennzeichnung „21c 4“ ist als abgeschlossener Verschlag ausgebildet. Außergewöhnliche Schäden oder gravierende Instandhaltungsrückstände in den einsehbaren Allgemeinbereichen waren am Tag der Befundaufnahme nicht feststellbar.

Raumaufteilung, Grundriss und Belichtung

Gemäß Wohnungsgrundriss, Polierplan mit Plannummer 1473/27 beträgt die Gesamtnutzfläche der Wohnung 53,45 m². Die Wohnung weist einen kompakten und zweckmäßigen Grundriss auf.

Die Räume sind überwiegend regelmäßig geschnitten und im Rahmen ihrer jeweiligen Funktion angemessen nutzbar. Der Schlafraum ist eher schmal proportioniert, jedoch für die übliche Nutzung als Schlafzimmer grundsätzlich geeignet. Der Wohn-/Essbereich weist eine ausreichende Tiefe und Breite auf und wird über ein größeres Fenstertürelement gut natürlich belichtet. Bad und WC sind innenliegend situiert, nicht natürlich belichtet bzw. auf Kunstlicht angewiesen.

Innenausstattung und Oberflächen

Die Wohnung weist insgesamt einen einfachen bis mittleren Wohnstandard mit gebrauchstypischen Abnützungserscheinungen auf. In Wohn- und Schlafraum sind Holzparkettböden bzw. parkettartige Holzfußböden ersichtlich. Im Vorraum sowie in den Nassbereichen sind pflegeleichte Bodenbeläge vorhanden; WC und Bad sind mit Boden- und Wandverfliesungen ausgestattet.

Die Wandoberflächen sind überwiegend verputzt und beschichtet. Teilweise wurden farbliche Akzentgestaltungen vorgenommen, insbesondere im Wohn- und Schlafbereich. Im Vorraum sind strukturierte bzw. dekorative Wandoberflächen erkennbar. Die Decken sind großteils glatt ausgeführt und hell beschichtet. Die Innentüren sind weiß gehalten; teilweise ist ein Lichtausschnitt vorhanden. Insgesamt machen die Oberflächen einen gebrauchten, jedoch ordentlichen und funktionstüchtigen Eindruck.

Es ist darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Befundaufnahme einzelne Räume mit Möbeln, Hausrat und persönlichen Gegenständen belegt waren. Dadurch war die vollständige Einsichtnahme in sämtliche Wand-, Boden- und Randbereiche nur eingeschränkt möglich. Offenkundige massive Beschädigungen, erhebliche Feuchtigkeitserscheinungen oder schwerwiegende Substanzmängel jedoch nicht ersichtlich.

Küche

Im Wohn-/Essbereich ist eine integrierte Einbauküche vorhanden. Diese umfasst Ober- und Unterschränke in Holzdekor, eine Spüle, ein Kochfeld, ein Backrohr, Geschirrspüler, eine Kühl-Gefrierkombination sowie eine Dunstabzugseinrichtung. Weiters ist ein verflieserter Arbeitsbereich bzw. Fliesenspiegel vorhanden. Die Küchenausstattung entspricht nach dem äußeren Eindruck einem üblichen, funktionalen Standard und ist in den Wohnraum offen eingebunden.

Sanitär- und Haustechnikanlagen

Das separate WC ist mit einem Stand-WC und einem Handwaschbecken ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken mit Spiegelaufsatz, einen Waschmaschinenplatz bzw. Waschmaschinenanschluss sowie einen wandhängenden E-Boiler für die Warmwasserbereitung. Die Sanitärausstattung ist einfach bis zweckmäßig.

Im Wohn- und Schlafraum befinden sich Radiatoren welche über eine mit Fernwärme gespeiste Zentralheizungsanlage beheizt werden. Die haustechnischen Anlagen wirken dem äußeren Eindruck nach gebrauchstauglich; eine technische Funktionsprüfung war im Rahmen der Befundaufnahme nicht möglich.

Balkon und Außenbezug

Der Wohnung ist ein vom Wohnbereich aus direkt zugänglicher Balkon vorgelagert. Dieser ist teilweise überdeckt und mit einem Metallgeländer samt geschlossenen bzw. teilgeschlossenen Brüstungselementen ausgestattet. Der Bodenbelag besteht aus Plattenbelag. Die Balkonfläche ist für eine übliche Möblierung mit Sesseln und Kleintisch ausreichend dimensioniert.

Der Außenbezug ist als positiv zu bezeichnen. Vom Balkon bestehen Ausblicke auf benachbarte Wohnbebauung sowie auf die topographisch ansteigende Umgebung. Die Westorientierung gewährleistet eine ausreichende Besonnung und Beleuchtung des Außenbereichs.

Kellerabteil und Tiefgarage

Das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil ist als verschließbarer Verschlag mit vertikaler Holzlattenkonstruktion ausgebildet. Der Raum wird augenscheinlich als Lagerfläche genutzt. Aufgrund der eingelagerten Gegenstände war eine vollständige Einsichtnahme in sämtliche Boden- und Wandbereiche nur eingeschränkt möglich. Hinweise auf offensichtliche Durchfeuchtung oder sonstige schwerwiegende Mängel waren am Tag der Befundaufnahme nicht erkennbar.

Der dazugehörige KFZ-Tiefgaragenstellplatz befindet sich in einer gemeinschaftlichen Garage im Untergeschoss. Das Wohnungseigentum umfasst einen befestigten Stellplatzbereich, der zwischen grün beschichteten, tragenden Stützen angeordnet ist. Die Zuordnung des Stellplatzes basiert auf dem Nutzwertfestsetzungsgutachten. Die Gesamt-Garage ist künstlich beleuchtet und funktional ausgestattet.

Allgemeiner Erhaltungszustand

Der allgemeine Erhaltungszustand der Wohnung ist nach dem äußeren Eindruck als normal erhalten zu beurteilen. Die vorhandenen Abnützungerscheinungen bewegen sich im Rahmen des üblichen Wohngebrauchs. Die einsehbaren Bauteile und Oberflächen erscheinen im Wesentlichen funktionstüchtig. Offenkundige, den Verkehrswert wesentlich beeinträchtigende gravierende Schäden waren nicht feststellbar.

Zusammenfassende Bewertung des Bestands

Zusammenfassend stellt sich die gegenständliche Eigentumswohnung als kompakte, funktional nutzbare Wohneinheit in einer mehrgeschossigen Wohnhausanlage dar. Vorhanden sind ein zweckmäßiger Grundriss, ein ausreichend belichteter Wohn- und Schlafbereich, ein Balkon mit positivem Außenbezug, ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Die Ausstattung entspricht einem üblichen mittleren Wohnstandard mit gebrauchstypischen, jedoch nicht außergewöhnlichen Abnützungerscheinungen.

Die Allgemeinbereiche, insbesondere Tiefgarage und Erschließungsflächen, vermitteln einen ordentlichen und funktionalen Gesamteindruck. Aus sachverständiger Sicht ergibt sich auf Grundlage der Befundaufnahme kein Hinweis auf schwerwiegende Schäden, welche den Gebrauch oder die grundsätzliche Verwertbarkeit der Wohnung wesentlich einschränken würden.

Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **08.04.2026** konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Küche: Einbauküche mit Ober- und Unterschränken samt Spüle, Cerankochfeld, Backofen, Edelstahlabzugshaube, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination.

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

Am Tag der Befundaufnahme war der Bewertungsgegenstand vom Verpflichteten selbst bewohnt und möbliert. Es wurde kein Bestandsverhältnis bekanntgegeben.

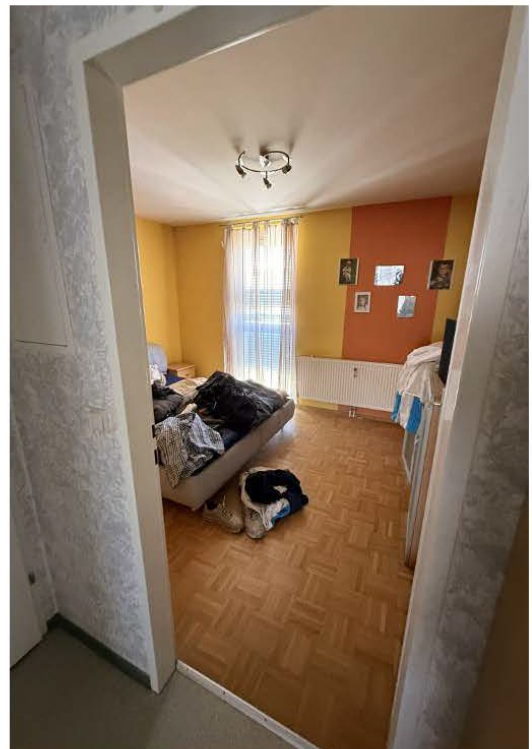
2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

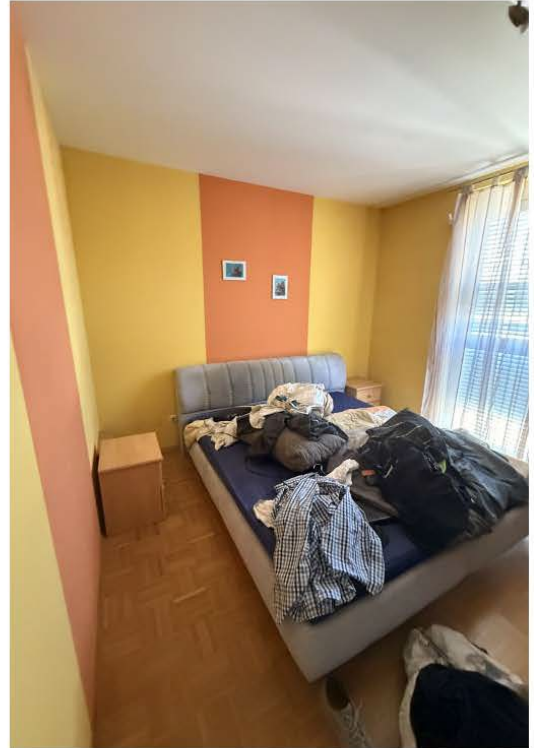
Die Kostenansätze sind im Ertragswertverfahren grundsätzlich ohne USt. vorzunehmen, weil eine Nutzung mit Ertragserzielung regelmäßig zum Vorsteuerabzug berechtigt (vgl. ÖNORM B 1802, 4.5).

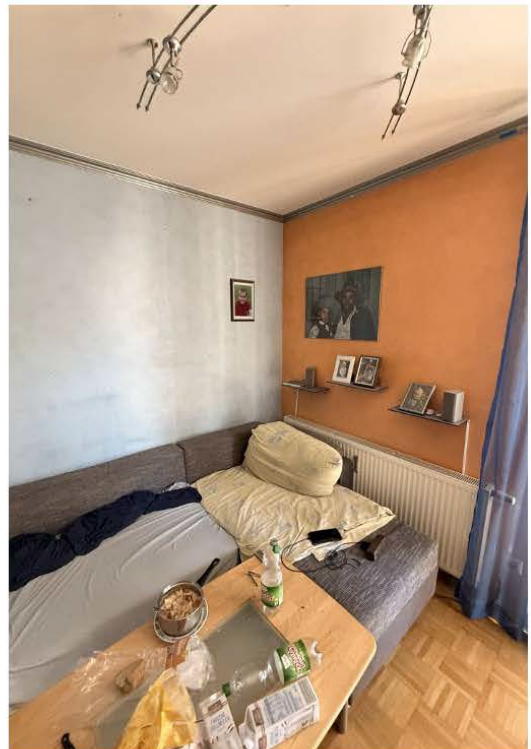
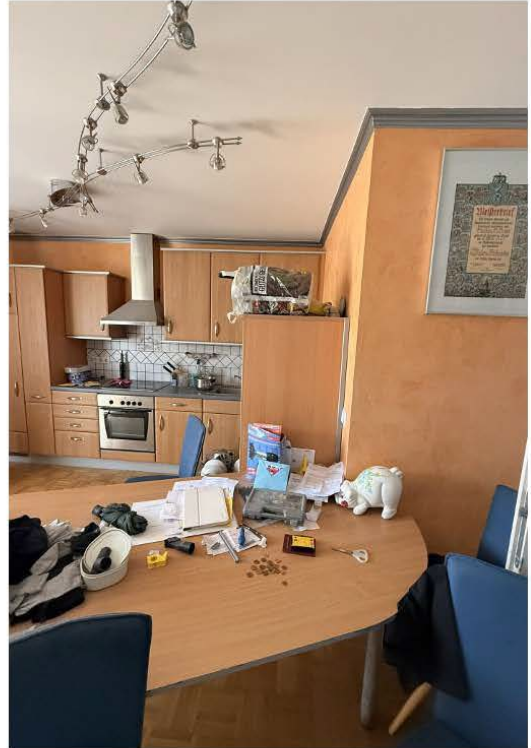
Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die USt. einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufer. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt. als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt. zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 284):

Bei der zu bewertenden Immobilie sind die potenziellen Käufer Konsumenten. Bei den Ausgangswerten für die Liegenschaftsbewertung erfolgt dementsprechend eine Berücksichtigung der USt.

2.7 Fotodokumentation











2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist lt. Abfrage vom 13.04.2026

nicht

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

Erläuterungen

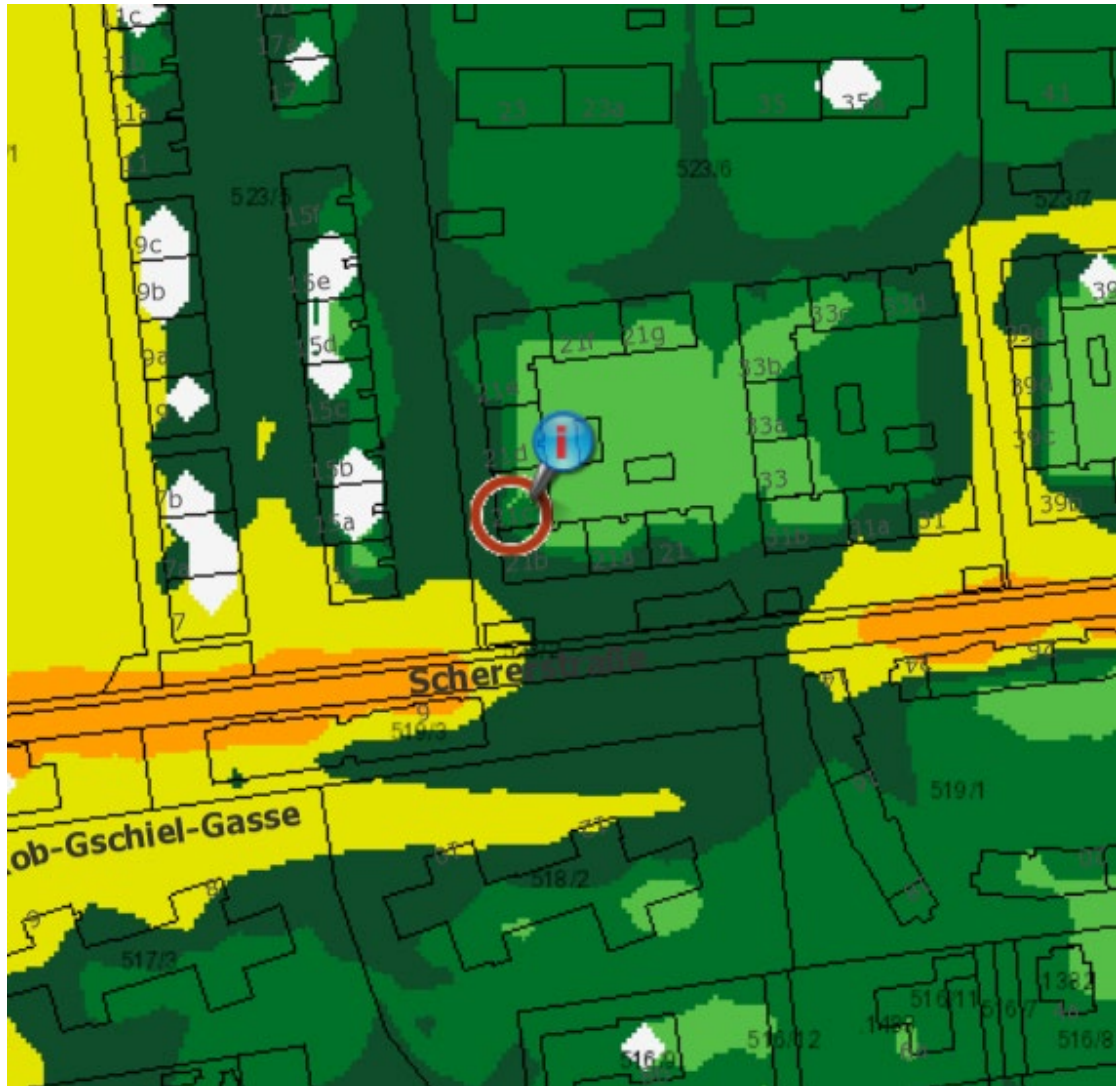
Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: Grundkarte: basemap.at© BEV

2.8.2 Straßenverkehrslärm (Nacht)

Im Bereich des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes ist gem. Lärmkataster des Gis-Steiermark mit einer Belastung hinsichtlich Schienenlärm von 30 dB bis zu 44 dB (Nacht) zu rechnen.



Auszug aus dem Lärmkataster des GIS-Steiermark

2.9 Energieausweis

Es konnte vom Sachverständigen ein Energieausweis vom 15.12.2021, erstellt von ÖWGES, erhoben werden.

HWB Ref, SK: 73,70 kWh/m²
fGEE, SK: 1,18

2.10 Informationen der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg. GenmbH, Moserhofgasse 14, 8010 Graz . Sämtliche nachstehende Angaben beruhen auf Informationen der Hausverwaltung.

Von der Hausverwaltung wurden am 13.04.2026 folgende Angaben übermittelt:

Nachfolgende Informationen wurden auf Basis der uns derzeit vorliegenden Unterlagen erstellt:

- *Abweichende Abrechnungsschlüssel, (außerbücherlich) – nein*
- *Abweichende Vereinbarungen (außerbücherlich) – nein*
- *Benützungsregelungen – keine bekannt*
- *Behördliche Anordnungen und Auflagen – Instandsetzung der TG Wandhydrantenanlage (Basis der behördlichen Auflage noch ausständig)*
- *Verwaltungsverfahren – keine bekannt*
- *Aktuelle Umfragen bzw. Beschlussfassungen der WE - nein*
- *Erhaltungspflichten des WE – siehe Kauf- und WEG-Vertrag*

SANIERUNG

- *Sanierungen geplant – Vorausschau 2026 anbei*
- *Sanierung derzeit beschlossen – nein*
- *Nicht abgerechnete Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten – nein*
- *Baubewilligung: 23.05.1996*
- *Benutzungsbewilligung: 18.11.2003*

„Allgemein können wir bestätigen, dass ein Errichtungsdarlehen des Landes Steiermark WFG 1993 in Direktvorschreibung der Landesbuchhaltung läuft. Diesbezüglich haben wir ab 01.06.2025 keine Darlehensverwaltung. Das verbücherte Errichtungsdarlehen der Stmk. Bank und Sparkassen AG läuft – über unsere Vorschreibung – noch bis 30.11.2027.“

Zinssatz bis 31.05.2026 3,0% pa. Bei obigen Einheiten gelangen „aus unserer Sicht“ derzeit keine außerbücherlichen Sanierungsdarlehen zur Vorschreibung.

2.10.1 Betriebskosten

Die Betriebskosten inkl. Verwaltungskostenpauschale für die Wohnung **Top W 21c/4** betragen lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.06.2026 monatlich **136,85 € (exkl. 10% Ust)**.

Die Betriebskosten inkl. Verwaltungskostenpauschale für den Tiefgaragenabstellplatz **Top KFZ-Abstellplatz TG 22** betragen lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.12.2025 monatlich **25,81 € (exkl. 10% Ust)**.

2.10.2 Reparaturrücklage

Der Betrag für die Instandhaltung für die Wohnung **Top W 21c/4** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.05.2026 monatlich **52,16 €**.

Der Betrag für die Instandhaltung für den Tiefgaragenabstellplatz **Top KFZ-Abstellplatz TG 22** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.12.2025 monatlich **7,32 €**.

Der Rücklagenstand für die gesamte Wohnhausanlage weist per 09.04.2026 ein Guthaben in Höhe von rd. € 573.810,00 auf.

2.10.3 Heizkosten

Das monatliche Heizkosten-Akonto für die Wohnung **Top W 21c/4** beläuft sich lt. Vorschreibung ab 01.05.2026 auf **43,45 (exkl. 20 % Ust)**.

2.10.4 Rückzahlung des Errichtungsdarlehens

Der Betrag für die Rückzahlung des verbücherten Errichtungsdarlehens der Stmk. Bank und Sparkassen AG läuft (rückzahlbar bis 30.11.2027) für die Wohnung **Top W 21c/4** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.05.2026 monatlich **194,91 €**.

Der Betrag für die Rückzahlung des verbücherten Errichtungsdarlehens der Stmk. Bank und Sparkassen AG läuft (rückzahlbar bis 30.11.2027) für den Tiefgaragenabstellplatz **Top KFZ-Abstellplatz TG 22** beträgt lt. Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.12.2025 monatlich **34,66 €**.

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§ 2 Abs 2, LBG).

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 3, LBG).

Aus diesem Grund muss der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, zudem der tatsächlich erzielte Preis nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen.

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts Anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 Abs 1, LBG).

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist vom Sachverständigen zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Liegenschaften bzw. Wohnungseigentumsobjekte wie das gegenständliche werden – sofern sie bestandsfrei sind bzw. in absehbarer Zeit bestandsfrei sind – grundsätzlich zur **Eigennutzung** erworben, wobei sich Kaufinteressenten bei der Preisbildung vorwiegend am Substanzwert (Sachwert) unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter sowie Bauzustand und Anschaffungskosten **vergleichbarer** Objekte - orientieren.

Da im gegenständlichen Bewertungsfall eine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen vergleichbarer Sachen vorliegen wird hier das **Vergleichswertverfahren** angewendet.

3.2 Ermittlung des Vergleichswertes

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 Abs 1, LBG).

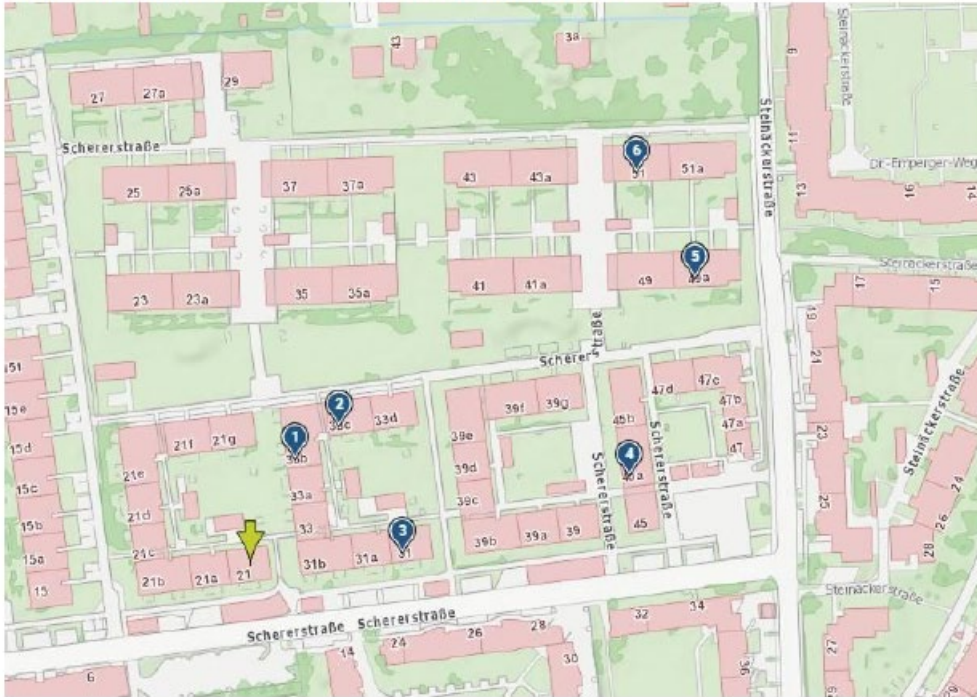
Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten (§ 4 Abs 2, LBG).

Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden (§ 3 Abs 3, LBG).

Dieser Vorgang wird als die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Vergleichswertes anerkannt.

Übersicht der Vergleichsliegenschaften:

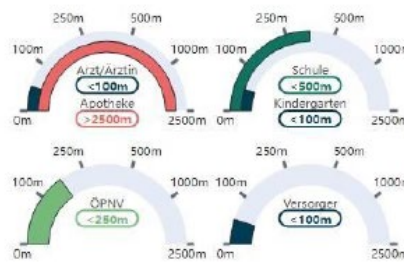
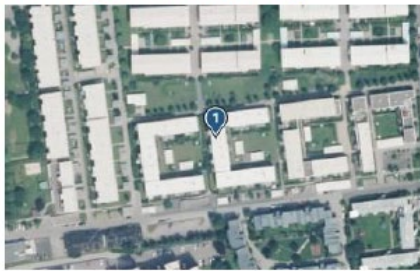
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Eigentumswohnung	8251/2025	01.10.2025	89,45	2.794,86 €	2.822,76 € *
2	Eigentumswohnung	6326/2024	08.03.2024	50,57	1.749,82 €	1.818,53 € *
3	Eigentumswohnung	1240/2026	12.12.2025	65,00	2.384,62 €	2.399,63 € *
4	Eigentumswohnung	6064/2025	18.02.2025	59,26	1.761,27 €	1.799,15 € *
5	Eigentumswohnung	5185/2025	16.05.2025	61,99	2.823,04 €	2.871,17 € *
6	Eigentumswohnung	3137/2025	10.01.2025	61,88	1.785,09 €	1.827,04 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	01.10.2025
Tagebuchzahl	8251/2025
Grundbuch	63128 Wetzelsdorf
EZ	2329
Adresse	Schererstraße 33b W 8 8052 Graz,15.Bez.:Wetzelsdorf
KG-Grundstück	63128 - 523/6
Verkäufer	Nigmatullin Nigmatullina
Käufer	Wilfling Pollak

weitere Informationen

Parifizierung	2014
Anteile	194/30292
Kellerabteil	13,61 m ²
Kfz-Abstellplätze	11,50 m ²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	7,36 m ²

Flächendaten

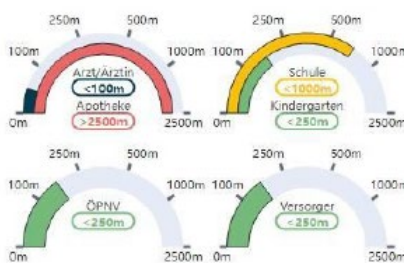
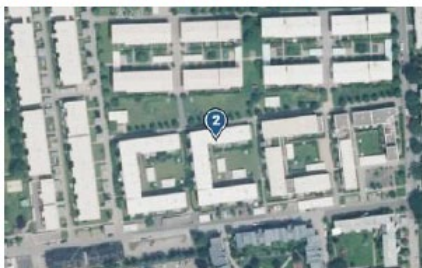
Grundstücksfläche	21.051,00 m ²
Bebaute Fläche	6.249,00 m ²
Nutzfläche	89,45 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Nutzfläche	89,45 m ²
Preis/m ²	2.794,86 €
Valorisierungsfaktor	1,87 %
Preis korr. / m ²	2.822,76 €

Aus dem KV: inkl. 16/30292 Anteile an 1 PKW-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 39 m

Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.03.2024
Tagebuchzahl	6326/2024
Grundbuch	63128 Wetzelsdorf
EZ	2329
Adresse	Schererstraße 33c W Top 4 8052 Graz,15.Bez.:Wetzelsdorf
KG-Grundstück	63128 - 523/6
Verkäufer	ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Käufer	Zecic

weitere Informationen

Parifizierung	2014
Anteile	112/30292
Kellerabteil	12,50 m ²
Kfz-Abstellplätze	11,50 m ²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	7,16 m ²

Flächendaten

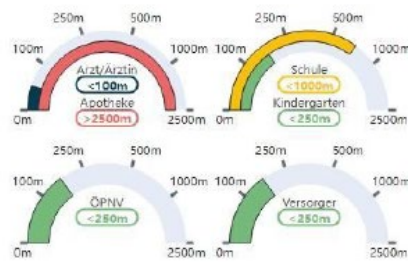
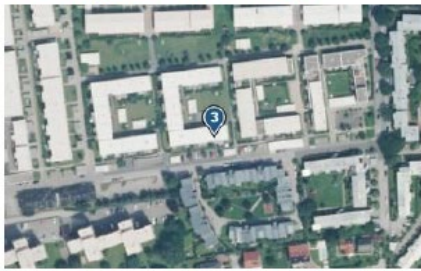
Grundstücksfläche	21.051,00 m ²
Nutzfläche	50,57 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	88.488,16 €
Nutzfläche	50,57 m ²
Preis/m ²	1.749,82 €
Valorisierungsfaktor	1,87 %
Preis korr. / m ²	1.818,53 €

Aus dem KV: Preis inkl. Darlehen, 112+16/30292 Anteile, inkl. € 16.273,69 Grundstückskosten, € 45.677,66 Landesdarlehen, € 8.897,26 Darlehen,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 56 m

Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.12.2025
Tagebuchzahl	1240/2026
Grundbuch	63128 Wetzelsdorf
EZ	2329
Adresse	Schererstraße 31 W 5, Schererstraße 31 8052 Graz,15.Bez..Wetzelsdorf
KG-Grundstück	63128 - 523/6
Verkäufer	Rossmann Platzer
Käufer	Kramer Kramer

weitere Informationen

Parifizierung	2014
Anteile	136/30292
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

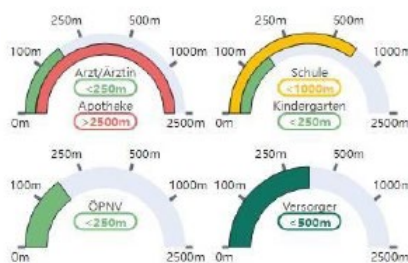
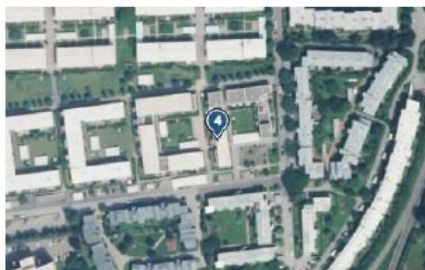
Grundstücksfläche	21.051,00 m ²
Nutzfläche	65,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	155.000,00 €
Nutzfläche	65,00 m ²
Preis/m2	2.384,62 €
Valorisierungsfaktor	1,87 %
Preis korr. / m ²	2.399,63 €

Aus dem KV: d. KFZ-AP TG 56 ist NICHT kaufgegenständlich, Vorkaufsrecht befristet bis 30.6.2027 f.d. Käufer, Entfernung zum Bewertungsobjekt: 51 m

Nr. 4: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	18.02.2025
Tagebuchzahl	6064/2025
Grundbuch	63128 Wetzelsdorf
EZ	2328
Adresse	Schererstraße 45a W Top Nr 6 W 6 Haus 28 8052 Graz,15.Bez..Wetzelsdorf
KG-Grundstück	63128 - 523/7
Verkäufer	ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Käufer	Baltes

weitere Informationen

Parifizierung	2012
Anteile	140/23060
Kellerabteil	5,09 m ²
KFZ-Abstellplätze	12,45 m ²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	14,49 m ²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

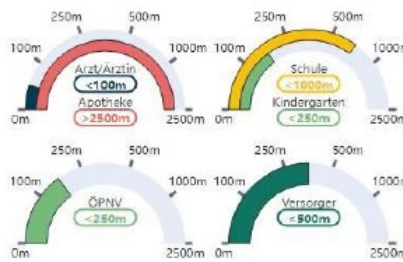
Grundstücksfläche	16.558,00 m ²
Bebaute Fläche	5.050,00 m ²
Nutzfläche	59,26 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	104.373,15 €
Nutzfläche	59,26 m ²
Preis/m2	1.761,27 €
Valorisierungsfaktor	1,87 %
Preis korr. / m ²	1.799,15 €

Aus dem KV: Preis inkl. Darlehen, Anteile inkl. TG-AP (16/23060) Entfernung zum Bewertungsobjekt: 130 m

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.05.2025
Tagebuchzahl	5185/2025
Grundbuch	63128 Wetzelsdorf
EZ	2328
Adresse	Schererstraße 49a W 7 2.OG 8052 Graz,15.Bez.:Wetzelsdorf
KG-Grundstück	63128 - 523/7
Verkäufer	Scherer
Käufer	Sittinger

Flächendaten

Grundstücksfläche	16.558,00 m ²
Bebaute Fläche	5.050,00 m ²
Nutzfläche	61,99 m ²

Berechnungsdaten

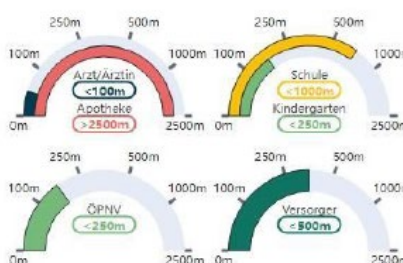
Gesamtkaufpreis	175.000,00 €
Nutzfläche	61,99 m ²
Preis/m ²	2.823,04 €
Valorisierungsfaktor	1,87 %
Preis korrr. / m ²	2.871,17 €

weitere Informationen

Parifizierung	2012
Anteile	144/23060
Kellerabteil	5,03 m ²
KFZ-Abstellplätze	11,96 m ²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	8,83 m ²

Aus dem KV: Anteile inkl. TG-AP (16/23060)
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 177 m

Nr. 6: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.01.2025
Tagebuchzahl	3137/2025
Grundbuch	63128 Wetzelsdorf
EZ	2328
Adresse	Schererstraße 51 W top Nr 5 W 5 8052 Graz,15.Bez.:Wetzelsdorf
KG-Grundstück	63128 - 523/7
Verkäufer	ÖWGfS Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Käufer	Crisan Crisan

Flächendaten

Grundstücksfläche	16.558,00 m ²
Nutzfläche	61,88 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	110.461,39 €
Nutzfläche	61,88 m ²
Preis/m ²	1.785,09 €
Valorisierungsfaktor	1,87 %
Preis korrr. / m ²	1.827,04 €

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	148/23060
Kellerabteil	4,95 m ²
KFZ-Abstellplätze	12,00 m ²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	8,77 m ²

Aus dem KV: Preis inkl. Darlehen, Anteile inkl. TG-AP (16/23060)
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 184 m

Vergleichswert

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen im Umkreis der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft durchgeführt wurden (s. Übersicht der Vergleichsliegenschaften).

Eigentumswohnung:

Für die Bewertung konnten **12** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **6** Kaufvorgänge mit Preisen von **€ 1.749,82** bis **€ 2.823,04** in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden.

Die einzelnen Kaufpreise wurden aufgrund ihrer wertbeeinflussenden Faktoren angepasst, ältere Kaufpreise wurden der durchschnittlichen Preisentwicklung in diesem Marktsegment entsprechend valorisiert.

Wertbeeinflussende Faktoren

Punkt 4 der Ö-Norm B 1802 behandelt „Einflussgrößen der Wertermittlung“. Als vornehmlich zu berücksichtigende Merkmale der Liegenschaft werden darin genannt:

- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen
- Art und Umfang der Nutzung
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Nutzungsmöglichkeiten
- Rechte und Lasten
- Beschaffenheit und Eigenschaften
- Lage

Im Pkt. 4.4 der Ö-Norm („allgemeine Wertverhältnisse“) wird schließlich die Berücksichtigung der Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände verlangt, also der allgemeinen Wirtschaftslage, des Kapitalmarkts und der Marktlage am Ort bzw. im Gebiet auf dem Grundstücksmarkt (Preisentwicklung) (s. dazu § 3 Anmerkungen 11), LBG).

Der harmonisierte **Vergleichswert** für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung **Top W 21c/4 samt Top KFZ-Abstellplatz TG 22** beträgt je m² Wohnnutzfläche (gerundet):

2.650,00 €

Der auf das **Wohnungseigentumsobjekt Top W 21c/4 samt Top KFZ-Abstellplatz TG 22** mit einer Wohn-Nutzfläche von **53,45m²** umgelegte **Wert** beträgt somit:

141.642,50 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlagen, bei der Wertminderung wegen Alters, bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden oder bei der Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer erfasst wurden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311).

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

- Ungünstige Lageverhältnisse (z.B. Nähe von Einfamilienhäusern zu Gegenden mit hohen Immissionen von Gewerbe [Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen] oder Immissionen durch Verkehrslärm
- Unwirtschaftlicher Aufbau
- Reparaturanstau und Investitionsbedarf
- Denkmalschutz
- Energieeffizienz

(s. dazu Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311-323).

Alle sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wurden bereits bei der Herleitung des Vergleichswertes ausreichend berücksichtigt. Demnach erfolgt an dieser Stelle kein weiterer Abschlag bzw. Zuschlag.

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Zusammenstellung

Vergleichswert der Bewertungsgegenstände:

Top W 21c/4 samt Top KFZ-Abstellplatz TG 22: **141.642,50 €**

Vergleichswert: **141.642,50 €**

3.3.2 Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Diese Überprüfung zeigt, dass es sich bei Liegenschaften wie der gegenständlichen um eine:

„Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den durchschnittlichen Standort in einem durchschnittlichen Regionalmarkt, bei leicht überdurchschnittlichen Objekteigenschaften und einer durchschnittlichen Qualität des Objekt-Cashflows gekennzeichnet ist“.

Eine Marktanpassung wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen als nicht notwendig erachtet. Verkehrswert somit:

Verkehrswert somit: **141.642,50 €**

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro einhundertzweiundvierzigtausend)	142.000,-- €
--	---------------------

3.4 Zubehör

Wie unter Punkt 2.5 beschrieben, konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Küche: Einbauküche mit Ober- und Unterschränken samt Spüle, Cerankochfeld, Backofen, Edelstahlabzugshaube, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination.

Zeitwert Zubehör: 2.500,00 €

Zeitwert des Zubehörs: (in Worten: Euro zweitausendfünfhundert)	2.500,00 €
--	-------------------

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließende Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - insbesondere von Liegenschaftsanteilen - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit und im Besonderen kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.

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

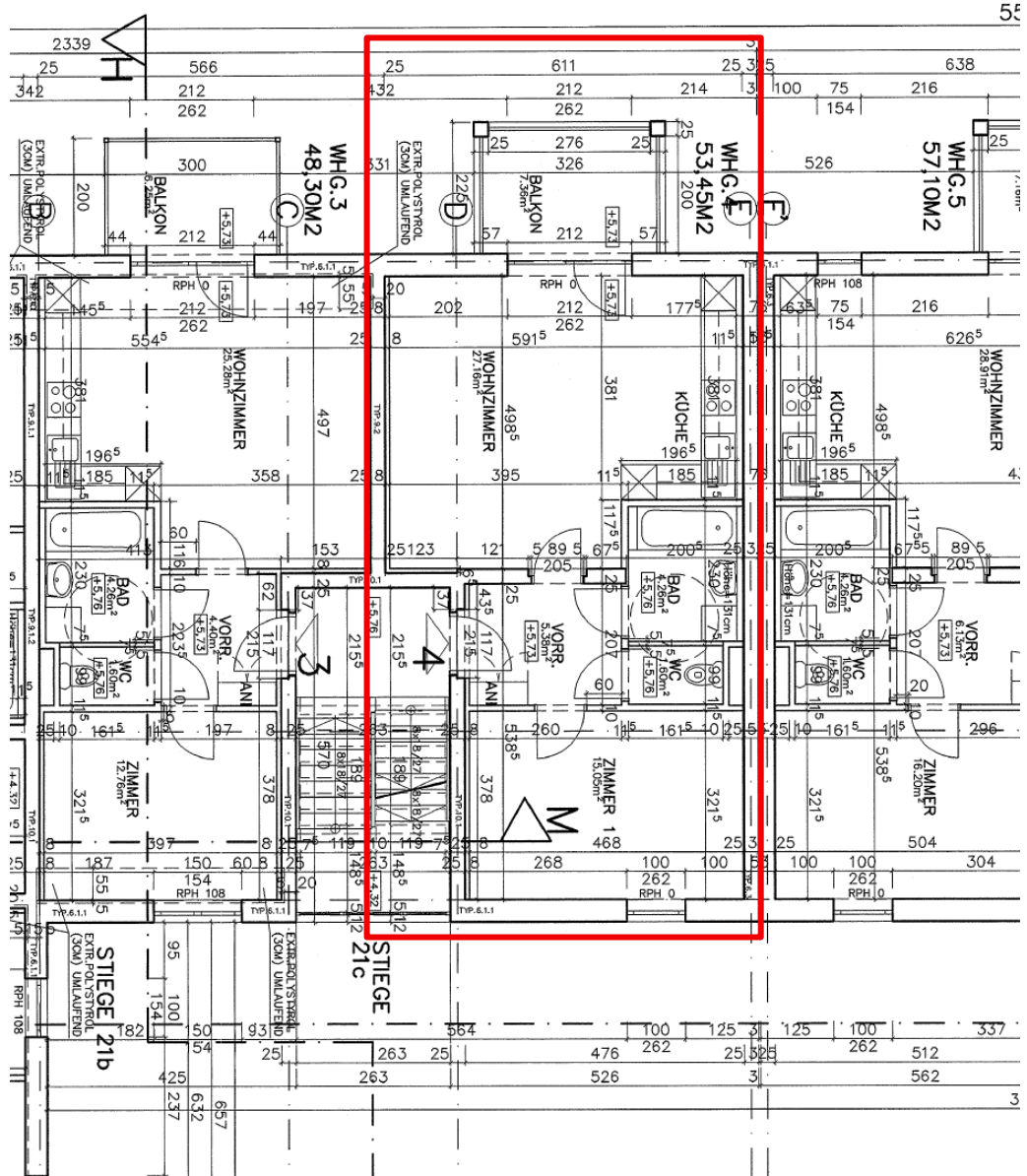
Graz, am 15.04.2026



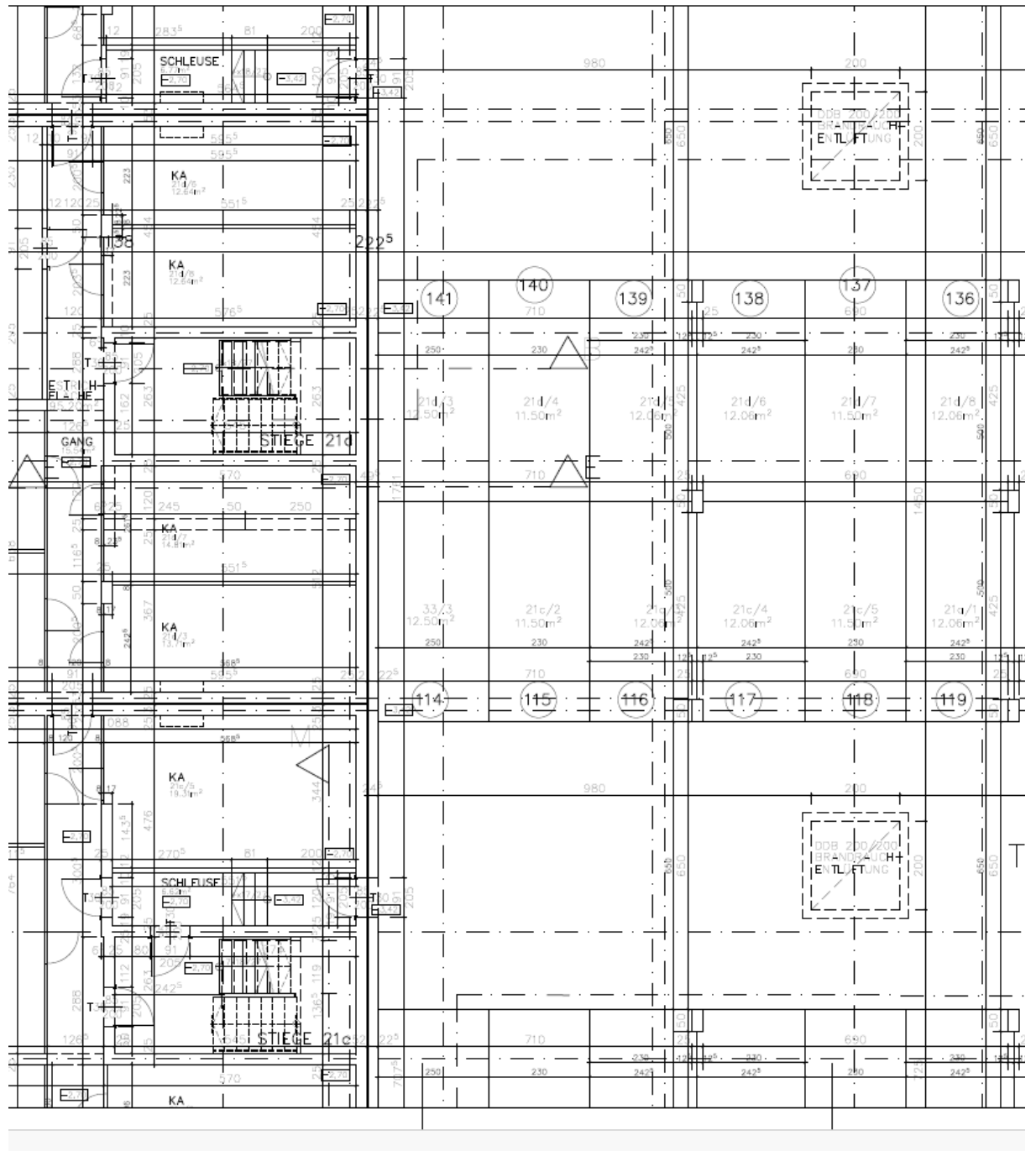
.....
 Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer
 (Der allgemein beeidete und
 gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

4 Anhang

4.1 Pläne



Grundriss - Tiefgarage



4.2 Vorschreibung

Im Auftrag des Eigentümers:
WEG SCHERERSTRABE 21-37A, GRAZ SCHERERSTRABE 21-37A 8052 Graz-Wetzelsdorf
USt-IdNr. ATU69321717



Objektverwalter: ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH | Moserhofgasse 14 | 8010
Graz

CHRISTIAN GRUBER
SCHERERSTRABE 21C/4
8052 Graz-Wetzelsdorf
Österreich

Bearbeiter Verwaltungsteam792
Telefonnr. +43 316 8055-792
E-Mail verwaltungsteam792@oewg.at
Bank Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN AT05 2081 5016 0011 0397
BIC STSPAT2GXXX
Kontoinhaber WEG SCHERERSTRABE 21-37A, GRAZ

Vorschreibung per 01.05.2026 aufgrund Änderung der Heizkostenvorschreibung

Planungszeitraum: 01.05.26 bis 31.10.26 (=184 Tage)
Objekt: 126981, SCHERERSTRABE 21-37A, 8052 GRAZ
Vertragsnr.: 0126981-131320-001

Datum 14. April 2026
Rechnungsnr. WP26-042900
Kundennr. 131320

Diese Vorschreibung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	geplante Kosten	Netto	USt.	%	Brutto
0022 00 Wohnung					
Darlehen	1 169,48	194,91	0,00	0	194,91 EUR
Instandhaltung	312,96	52,16	0,00	0	52,16 EUR
Verwaltungskosten	155,23	25,87	2,59	10	28,46 EUR
Betriebskosten	628,63	104,77	10,48	10	115,25 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	37,27	6,21	0,62	10	6,83 EUR
Heizkosten	260,69	43,45	8,69	20	52,14 EUR
Gesamt Betrag 0022/00	2 564,26	427,37	22,38		449,75 EUR
5022 00 TG-Stellplatz					
Darlehen	207,96	34,66	0,00	0	34,66 EUR
Instandhaltung	43,92	7,32	0,00	0	7,32 EUR
Verwaltungskosten	61,38	10,23	2,05	20	12,28 EUR
Betriebskosten	88,25	14,71	2,94	20	17,65 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	5,23	0,87	0,17	20	1,04 EUR
Gesamt Betrag 5022/00	406,74	67,79	5,16		72,95 EUR
Gesamt Betrag	2 971,00	495,16	27,54		522,70 EUR

Der zu zahlende Gesamtbetrag (brutto) 522,70 EUR ist bis zum 5. jeden Monats im Voraus auf das oben angeführte Bankkonto zu entrichten.

Wichtig: Bei Zahlung mittels Telebanking oder Dauerauftrag geben Sie bitte die oben angeführte Vertragsnummer als Zahlungsreferenz an.

ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH
FN 57140 f Landes- als Handelsgericht Graz

UID ATU44311703

Im Auftrag des Eigentümers:
WEG SCHERERSTRABE 21-37A, GRAZ SCHERERSTRABE 21-37A 8052 Graz-Wetzelsdorf
USt-IdNr. ATU69321717



Objektverwalter: ÖWGES Gemeinnützige WohnbaugesmbH | Moserhofgasse 14 | 8010
Graz

CHRISTIAN GRUBER
SCHERERSTRABE 21C/4
8052 Graz-Wetzelsdorf
Österreich

Bearbeiter Verwaltungsteam792
Telefonnr. +43 316 8055-792
E-Mail verwaltungsteam792@oewg.at
Bank Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN AT05 2081 5016 0011 0397
BIC STSPAT2GXXX
Kontoinhaber WEG SCHERERSTRABE 21-37A, GRAZ

Vorschreibung per 01.12.2025 aufgrund Darlehensänderung

Planungszeitraum: 01.12.25 bis 31.05.26 (=182 Tage)
Objekt: 126981, SCHERERSTRABE 21-37A, 8052 GRAZ
Vertragsnr.: 0126981-131320-001

Datum 13. November 2025
Rechnungsnr. WP25-151122
Kundennr. 131320

Diese Vorschreibung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	geplante Kosten	Netto	USt.	%	Brutto
0022 00 Wohnung					
Darlehen	1 169,48	194,91	0,00	0	194,91 EUR
Instandhaltung	312,96	52,16	0,00	0	52,16 EUR
Verwaltungskosten	155,23	25,87	2,59	10	28,46 EUR
Betriebskosten	628,63	104,77	10,48	10	115,25 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	37,27	6,21	0,62	10	6,83 EUR
Heizkosten	312,66	52,11	10,42	20	62,53 EUR
Gesamt Betrag 0022/00	2 616,23	436,03	24,11		460,14 EUR
5022 00 TG-Stellplatz					
Darlehen	207,96	34,66	0,00	0	34,66 EUR
Instandhaltung	43,92	7,32	0,00	0	7,32 EUR
Verwaltungskosten	61,38	10,23	2,05	20	12,28 EUR
Betriebskosten	88,25	14,71	2,94	20	17,65 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	5,23	0,87	0,17	20	1,04 EUR
Gesamt Betrag 5022/00	406,74	67,79	5,16		72,95 EUR
Gesamt Betrag	3 022,97	503,82	29,27		533,09 EUR

Der zu zahlende Gesamtbetrag (brutto) 533,09 EUR ist bis zum 5. jeden Monats im Voraus auf das oben angeführte Bankkonto zu entrichten.

Wichtig: Bei Zahlung mittels Telebanking oder Dauerauftrag geben Sie bitte die oben angeführte Vertragsnummer als Zahlungsreferenz an.

4.3 Nutzwertgutachten - Auszug

Nutzwertgutachten GRAZ, Schenkerstraße Nr. 27, 21a - g, 23, 23a, 25, 25a, 27, 27a, 29, 31, 31a, 31b, 33, 33a - d, 35, 35a, 37 und 37a - Bau 2										Seite 3
2.OG	6	88,49	88,49	7,36	VR,Bad,WC,WohnKü,3 Zi Balkon	0,97 0,30 0,30	-1/2.OG, -2/o.G. Stüdlage	85,84 2,00 5,00	93	186/30292
Stiege 21c:										
EG	1	60,42	60,42	8,88	VR,Bad/WC,WohnKü,2 Zi Terrasse	0,92 0,19 0,30	-7/EG,-2/OW,-2/am DG,+3/Beh. Westlage	55,59 2,00 4,00	62	124/30292
1.OG	2	60,31	60,31	7,36	VR,Bad,WC,WohnKü,2 Zi Balkon	0,96 0,29 0,30	-2/OW, -2/am DG Westlage	57,90 2,00 5,00	65	130/30292
2.OG	3	48,30	48,30	6,25	VR,Bad,WC,WohnKü,Zi Balkon	0,94 0,29 0,30	-2/OW,-1/2.OG,-2/tw > DG,-1/tw.o.G Westlage	45,40 2,00 3,00	50	100/30292
2.OG	4	53,45	53,45	7,36	VR,Bad,WC,WohnKü,Zi Balkon	0,97 0,29 0,30	-2/OW, -1/2.OG Westlage	51,85 2,00 3,00	57	114/30292
3.OG	5	60,31	60,31	7,36	VR,Bad,WC,WohnKü,2 Zi Balkon	0,91 0,29 0,30	-2/OW,-3/3.OG,-2/o.G,-2/Eck Westlage	54,88 2,00 6,00	63	126/30292
Stiege 21d:										
EG	1	49,33	49,33	8,86	VR,Bad,WC,WohnKü,Zi Terrasse	0,91 0,19 0,30	-7/EG, -2/OW Westlage	44,89 2,00 3,00	50	100/30292
EG	2	52,54	52,54	8,86	VR,Bad,WC,WohnKü,Zi Terrasse	0,91 0,19 0,30	-7/EG, -2/OW Westlage	47,81 2,00 4,00	54	108/30292
1.OG	3	57,10	57,10	7,16	VR,Bad,WC,WohnKü,Zi Balkon	0,9799 0,29 0,30	-2/OW Westlage	55,95 2,00 4,00	62	124/30292

19.08.2012

Dr. Günter SAUER Rettenbacher Straße 3c, 8044 Graz Tel: 0316/39 24 78