

Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

311 E 21/26f

Exekutionssache

Betreibende Partei	Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Sparkassenplatz 4, 8010 Graz,
vertreten durch	Reif und Partner Rechtsanwälte OG, Bismarckstraße 8, 8330 Feldbach,
Verpflichtete Parteien	1. Hongchao Ma, geb. 22.07.1986, Keplerstraße 108/4, 8020 Graz, 2. Xingyan Liu, geb. 21.06.1988, Kernstockgasse 2, 8401 Kalsdorf bei Graz,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der zusammen 54/5381-Anteile B-LNR 69 und B-LNR 70 an der Liegenschaft EZ 1652 Grundbuch 63104 Lend, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 4 im Hause Keplerstraße 108, 8020 Graz, verbunden ist.

BANKVERBINDUNGEN:

STEIERMÄRKISCHE BANK UND SPARKASSEN AG, IBAN: AT29 2081 5000 0156 9656
RAIFFEISEN-LANDESBANK STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW
UID: ATU 58455399

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3

2. Befund

2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstücke	Seite	7
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	9

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	13
3.2. Vergleichswert	Seite	15
3.3. Bewertung	Seite	16

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
Auszug aus dem Nutzwertgutachten
Parifizierungsplan (weicht vom Bestand in der Natur ab)
Dienstbarkeitsvertrag
Unterlagen der Hausverwaltung
Vergleichspreiserhebung

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Graz-West hat die Schätzung der umseitig bezeichneten Liegenschaftsanteile angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 08.06.2026 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 08.06.2026 um 14:30 Uhr im Beisein der erstverpflichteten Partei,
- Grundbuchauszüge vom 27.04.2026 bzw. 18.06.2026,
- Katasterplan,
- Erhebung der Wohnungseigentumsbegründung in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Graz-Ost,
- Wohnkostenvorschreibung und weitere Informationen der beauftragten Hausverwaltung (Wohnen Graz / Amt für Wohnungsangelegenheiten),
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum Graz,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- von der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis übermittelt, welcher in der Beilage zum Gutachten dargestellt ist,

- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit sowie Freiheit von Kriegsmaterialien ausgegangen wird; hinzuweisen ist darauf, dass die gegenständliche Liegenschaft in der „roten Zone“ im Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz liegt.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 1652 Grundbuch 63104 Lend, Bezirksgericht Graz-West, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

GST-NR	911/7	GST-Fläche	711 m2
GST-NR	911/12	Bauf.	243 m2
GST-NR	911/13	Bauf.	243 m2
GST-NR	911/14	Bauf.	243 m2
GST-NR	911/15	GST-Fläche	243 m2
		Gesamtfläche	1.683 m2

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 69	27/5381 ^{*)}	Hongchao Ma, geb. 22.07.1986
B-LNR 70	27/5381 ^{*)}	Xingyan Liu, geb. 21.06.1988

^{*)} verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 4 im Hause Keplerstraße 108.

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt ist unter LNR 3a) eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG intabuliert, aus welcher keine Wertbeeinflussung ableitbar ist. Die in C-LNR 37a) und 38a) verbücherten Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens bzw. der Nutzung des unter der Oberfläche befindlichen Gewölbekellers wirken sich ebenfalls nicht auf den Verkehrswert der gegenständlichen Eigentumswohnung aus; hinsichtlich des Inhaltes dieser Dienstbarkeitsvereinbarungen wird auf den beiliegenden Dienstbarkeitsvertrag (TZ 7893/2011) verwiesen.

Darüber hinaus ist eine Geldlast eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft (Bewertungswohnung) befindet sich im IV. Grazer Stadtbezirk Lend in relativ zentraler Verkehrslage und mäßiger Wohnlage in der Keplerstraße im Nahbereich der Kreuzung mit dem Bahnhofgürtel. Bedingt durch diese verkehrsbelastete Lage ist mit entsprechenden Lärmimmissionen zu rechnen.

2.2.2. Beschaffenheit

Die Grundstücke dieser Liegenschaft sind zusammenhängend grundsätzlich länglich und – mit Ausnahme des westlichen Teils – rechtecksförmig konfiguriert sowie eben, sie werden im Süden vom Gehsteig der Keplerstraße begrenzt und sind grundsätzlich in Gehsteigflucht mit den unterkellerten, oberirdisch siebengeschossigen Wohnhäusern Keplerstraße 108, 110, 112 und 116 bebaut.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um eine schmale Hoffläche, PKW-Abstellplätze sind auf der Liegenschaft nicht vorhanden, sondern bestehen nur auf öffentlichem Gut (Zonenparkplätze).

Die benachbarten Liegenschaften sind gemischt genutzt bebaut (Mehrfamilienwohnhäuser, Bürogebäude, etc.). Infrastruktur und Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes sind in fußläufiger Erreichbarkeit grundsätzlich vollständig vorhanden.

2.2.3. Aufschließung

Die Liegenschaft ist der Stadtlage entsprechend aufgeschlossen und verfügt über einen Stromanschluss, einen Anschluss an das städtische Wasserversorgungsnetz sowie einen Anschluss an den öffentlichen

Kanal, weiters sind im Stiegenhaus Gasleitungen ersichtlich, ebenso Fernwärmeleitungen.

2.2.4. Flächenwidmung

Die Bewertungsgrundstücke sind im aktuellen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen, die Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplanzonierungsplanes, gemäß dem Verkehrslärmkataster im Geografischen Informationssystem der Stadt Graz (Straße/Nacht) ergibt sich ein energieäquivalenter Dauerschallpegel von 55 bis 64 dB bei den zur Keplerstraße hin orientierten Wohnungen wie der Bewertungswohnung.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert

Dieser wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus – Wohnung

Die gegenständliche Wohnhausanlage wurde zwischen 1959 und 1961 wiederaufgebaut, sodass zum Bewertungsstichtag von einem Baualter von rund 65 Jahren auszugehen ist.

Die vier in gekuppelter Bauweise grundsätzlich gleichartig errichteten Wohnhäuser werden jeweils einzeln vom Gehsteig der Keplerstraße aus durch einen eigenen Hauszugang erschlossen, in den Räumlichkeiten im Erdgeschoss bestehen grundsätzlich gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzungen, ansonsten werden die Bestände wohngenutzt, gemäß Wohnungseigentumsbegründung im Jahr 1993 bestehen im Haus Keplerstraße 108 im Erdgeschoss zwei sonstige selbstständige Räumlichkeiten und 14 Wohnungen vom ersten Obergeschoss bis zum sechsten Obergeschoss.

Die Bauweise und Ausstattung der Gebäude entsprechen weitgehend dem im Errichtungszeitpunkt üblichen Standard des Wohnhauswiederaufbaus, die Gebäude sind massiv errichtet, die Fassaden wurden nachträglich mit einem WDVS versehen und putzbeschichtet, die Wohnungen verfügen über Balkone.

Die vertikale Erschließung der einzelnen Stockwerke erfolgt über ein in jedes Gebäude eingebautes Stiegenhaus durch dreiläufige Kunststeinstiegenanlagen, weiters ist jeweils ein Personenaufzug (Liftumbau im Jahr 2025) vorhanden.

Die **Bewertungswohnung top Nr. 4** liegt im zweiten Obergeschoss des Hauses Keplerstraße 108 und ist in Richtung Süden zur Keplerstraße hin orientiert.

Gemäß Wohnungseigentumsbegründung (Nutzwertgutachten) weist die Bewertungswohnung den folgenden räumlichen Bestand auf:

- Vorraum
- Bad/WC
- Abstellraum
- Zimmer mit Kochnische
- Zimmer

mit einer **Wohnnutzfläche von 55,26 m²**; weiters verfügt die Wohnung über einen Straßenbalkon mit 6,80 m² und über ein Kellerabteil mit 5,94 m², welches durch Holzlattenverschlag vom Kellergang abgeteilt ist.

Hinzuweisen ist darauf, dass der Abstellraum in der Wohnung im Parifizierungsplan nicht dargestellt ist, dieser ist sozusagen eine Verlängerung des Vorraumes in Richtung Außenwand und über eine Türe vom Vorraum aus erreichbar.

An wesentlichen Bau- und Ausstattungsmerkmalen im Wohnungsinneren sind anzuführen:

Die Belichtung der Räume erfolgt über Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie über bauartgleiche Fenstertüren, als Sonnenschutz sind Gurtzugrollläden vorhanden.

Die Wohnungseingangstüre ist eine Doppeltüre mit Sicherheitsbeschlag und Zusatzschloss, im Inneren der Wohnung bestehen Vollbautüren, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind.

Die Fußböden weisen Fertigparkettbeläge bzw. Fliesenbeläge auf, die Wandoberflächen und Deckenuntersichten sind grundsätzlich verputzt und gemalt, im Sanitärraum sind Wandverfliesungen ausgeführt.

Die Sanitärausstattung umfasst ein Handwaschbecken, eine Duschkabine, ein Stand-WC sowie einen elektrischen Warmwasserboiler, der Elektro-Verteiler ist veraltet und derzeit nicht nutzungssicher.

Im ostseitigen Zimmer mit Kochnische ist ein alter Gasofen vorhanden, welcher laut Information der erstverpflichteten Partei nie in Betrieb war und dessen Funktionsfähigkeit nicht überprüft werden konnte, das westseitige Zimmer wird über ein Infrarotpaneel elektrisch beheizt. Im Stiegenhaus sind Fernwärmeleitungen ersichtlich.

2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft kann in Hinblick auf das Baualter als durchschnittlich bezeichnet werden, bei der Wohnung selbst zeigt sich ein teilweise rückgestauter Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf, der Fußbodenbelag im westseitigen Zimmer ist stärker in Anspruch genommen, der bestehende E-Verteiler müsste ertüchtigt werden, der Warmwasserboiler im Sanitärraum soll nicht mehr voll funktionsfähig sein, weiters wäre eine zeitgemäße Beheizung zu installieren.

2.3.3. Inventar – Zubehör

Solches konnte nicht identifiziert werden.

2.3.4. Außenanlagen

Siehe Punkt 2.2.2.

2.3.5. Nutzung, Sonstiges

Anlässlich der Befundaufnahme wurde von der erstverpflichteten Partei mitgeteilt, dass die Wohnung eigengenutzt ist und Mietverhältnisse nicht bestehen sollen.

2.3.6. Objektdaten

Diesbezüglich wird auf die dem Gutachten beiliegenden Unterlagen (Hausverwaltungsanfrage sowie die von der Hausverwaltung übermittelten Unterlagen und Informationen) verwiesen.

Festzustellen ist, dass über 80% der Wohnungseigentumsobjekte im Eigentum der Stadt Graz stehen.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

Kaufinteressenten für derartige Wohnungen orientieren sich bei der Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter und Bauzustand.

Daher erfolgt die Wertermittlung in diesem Fall anhand des **Vergleichswertverfahrens**.

Beim Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des **Verkehrswertes**.

3.2. Vergleichswert

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden Kaufvorgänge von Wohnungen in derselben Wohnanlage sowie von Wohnungen in vergleichbaren Mehrfamilienwohnhäusern im Nahbereich ab dem Jahr 2021 erhoben.

Eine zeitliche Anpassung der einzelnen Vergleichspreise erfolgt mit 1,21% p.a., wie sich diese Preisveränderung gemäß Auswertung des ZT-Datenforum für Wohnungen in dieser Lage und in diesem Zeitraum ergibt.

Hinsichtlich der Vergleichspreiserhebung wird auf die Beilage zum Gutachten verwiesen, aus welcher sich valorisierte Kaufpreise zwischen gerundet € 1.310,00 je m² und gerundet € 2.352,00 je m² ergeben, wenn man die Kaufvorgänge Nr. 7 und Nr. 10 als Ausreißer nach oben unberücksichtigt lässt; der arithmetische Mittelwert beträgt gerundet € 1.828,00 je m².

Da davon auszugehen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung aufgrund der im Befund beschriebenen wertbestimmenden Merkmale als weitgehend dem Durchschnitt der Vergleichswohnungen entsprechend zu qualifizieren ist, erfolgt die Ableitung des Vergleichswertes anhand des erhobenen Mittelwertes:

55,26 m² x € 1.828,00 je m² = € 101.015,00

Vergleichswert der Wohnung gerundet € **101.000,00**

3.3. Bewertung

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Da gerade bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren direkt in die Wertermittlung einfließen, entspricht im gegenständlichen Bewertungsfall der ermittelte Vergleichswert dem Verkehrswert.

Der Verkehrswert der zusammen 54/5381-Anteile B-LNR 69 und B-LNR 70 an der Liegenschaft EZ 1652 Grundbuch 63104 Lend, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 4 im Hause Keplerstraße 108, 8020 Graz, verbunden ist, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 101.000,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft und die Wohnung im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurden. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der

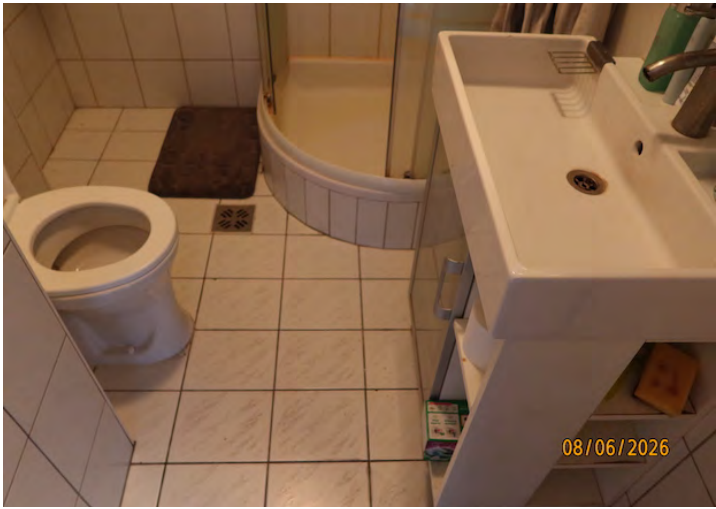
Grundstücksdatenbank bzw. im Nutzwertgutachten ausgewiesenen Flächenmaße. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 25. Juni 2026



.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige









Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 1652

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 69, 70 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2694/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
911/7	GST-Fläche	711	
	Bauf.(10)	71	
	Gärten(10)	640	
911/12	Bauf.(10) *	243	Keplerstraße 108
911/13	Bauf.(10) *	243	Keplerstraße 110
911/14	Bauf.(10) *	243	Keplerstraße 112
911/15	GST-Fläche *	243	
	Bauf.(10)	242	
	Bauf.(20)	1	Keplerstraße 116
GESAMTFLÄCHE		1683	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

69 ANTEIL: 27/5381

Hongchao MA

GEB: 1986-07-22 ADR: Keplerstraße 108/2/4, Graz 8020

a 19035/1993 Wohnungseigentum an W 4, Keplerstr. 108

b 24293/2013 Kaufvertrag 2012-07-12 Eigentumsrecht

c 1088/2015 Teilung des Anteils

d 1088/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

70 ANTEIL: 27/5381

Xingyan Liu

GEB: 1988-06-21 ADR: Kernstockgasse 2, Kalsdorf bei Graz 8401

a 19035/1993 Wohnungseigentum an W 4, Keplerstr. 108

b 1088/2015 Schenkungsvertrag 2014-09-11 Eigentumsrecht

c 1088/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

3 a 19035/1993 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem § 11 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
1993-04-15

37 a 7893/2011

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 911/7 und 911/15

- gem Pkt 3.a) Dienstbarkeitsbertrag 2010-11-16 für
Gst 907/13 907/14 911/8 911/11
- 38 a 7893/2011
DIENSTBARKEIT Nutzung des unter der Oberfläche der Gste
911/7 911/12 911/13 911/14 911/15 befindlichen
Gewölbekellers
gem Pkt 3.b) Dienstbarkeitsbertrag 2010-11-16 für
Gst 907/13 907/14 911/8 911/11
- 40 auf Anteil B-LNR 69 70
a 3871/2014 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 7315/2014)
Pfandurkunde 2014-03-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
c 3871/2014 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 7315/2014)
Simultanhaftung mit EZ 726 KG 63240 Kalsdorf (BG Graz-Ost)
- 49 auf Anteil B-LNR 69 70
a 9167/2025 Hypothekarklage (14 Cg 101/25f, LGZ Graz)
- 50 auf Anteil B-LNR 69 70
a 2694/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 20.429,30 samt Anhang lt
Beschluss 2026-03-25 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(311 E 21/26f)

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

***** Für den Amtsgebrauch

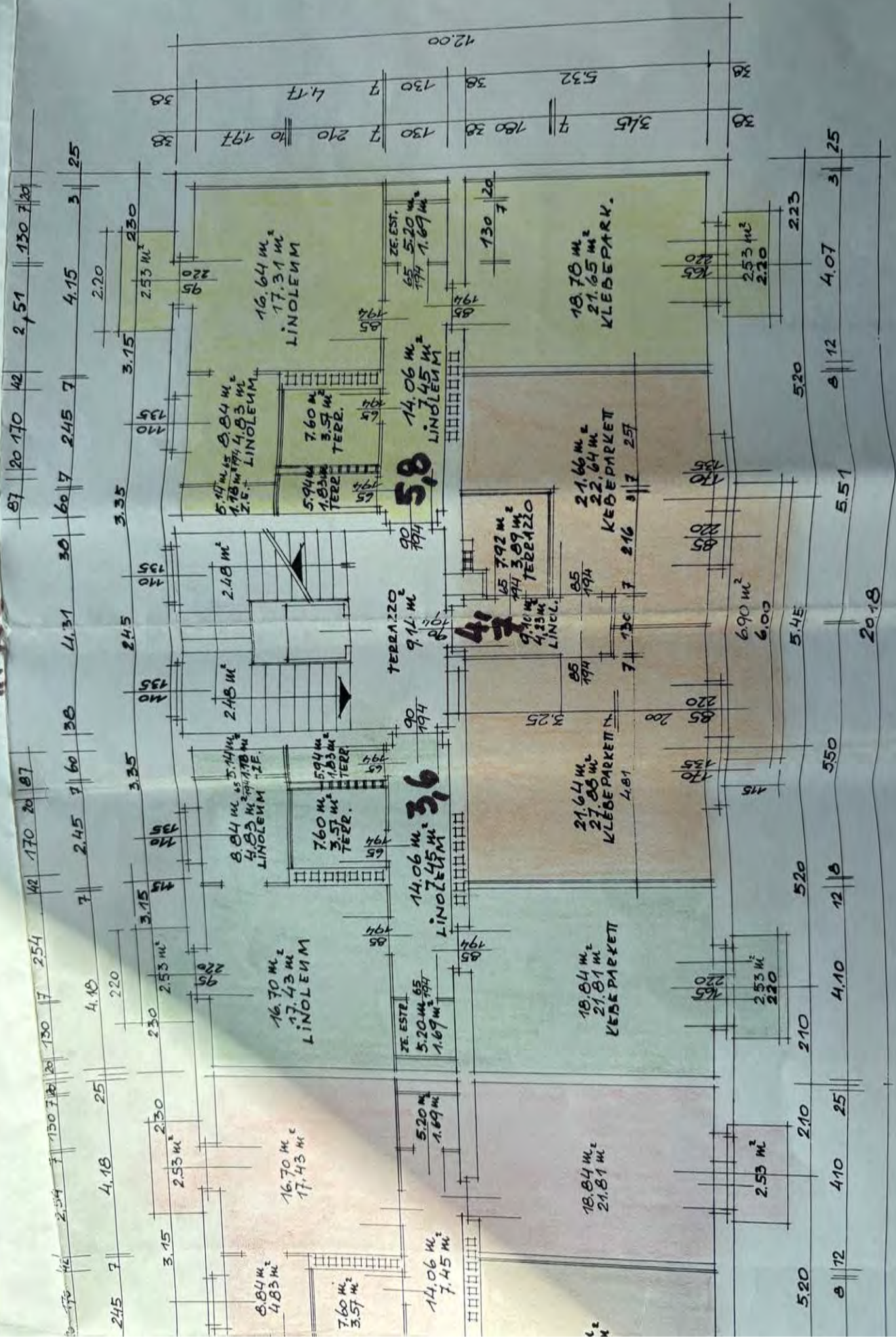


Geschoß Top.Nr.	Bestandteile	Nutzfläche m ²	Nutzwert pro m ²
<u>2. Stock</u>			
Whg.Nr. 3	Vorraum, WC, Bad, EBzimmer, Kochnische, Speis, Abstell- raum, 1 Zimmer	58,72 2,50	1,00 0,25
	Hofbalkon	2,50	0,10
	Straßenbalkon	4,18	0,15
	Kellerabteil		
Whg.Nr. 4	Vorraum, Bad/WC, Abstellraum, Zimmer+Kochnische, 1 Zimmer	55,26 6,80	0,95 0,10
	Straßenbalkon	5,94	0,15
	Kellerabteil		
Whg.Nr. 5	Vorraum, WC, Bad, EBzimmer, Kochnische, Speis, Abstell- raum, 1 Zimmer	57,45 2,50	1,00 0,25
	Hofbalkon	2,50	0,10
	Straßenbalkon	5,72	0,15
	Kellerabteil		
<u>3. Stock</u>			
Whg.Nr. 6	Vorraum, WC, Bad, EBzimmer, Kochnische, Abstellraum, 1 Zimmer, Speis	57,61 2,50	1,00 0,25
	Hofbalkon	2,50	0,10
	Straßenbalkon	5,49	0,15
	Kellerabteil		
Whg.Nr. 7	Vorraum, Bad/WC, Zimmer+Koch- nische, 1 Zimmer	56,21 6,80	0,95 0,10
	Straßenbalkon	5,74	0,15
	Kellerabteil		
Whg.Nr. 8	Vorraum, WC, Bad, EBzimmer, Kochnische, Speis, Abstellraum, 1 Zimmer	57,37 2,50	1,00 0,25
	Hofbalkon	2,50	0,10
	Straßenbalkon	4,19	0,15
	Kellerabteil		
<u>4. Stock</u>			
Whg.Nr. 9	Vorraum, WC, Bad, EBzimmer, Kochnische, Speis, Abstellraum, 2 Zimmer	89,29	1,00
	Hofbalkon	2,50	0,25
	Straßenbalkon	2,50	0,10
	Kellerabteil	5,97	0,15
	Kellerabteil	4,76	0,15

Hergestellt auf Kosten der Stadt Graz

Bestand
Vorraum, Kochnische, Abstellraum, Hofbalkon, Straßenbalkon, Kellerabteil
Vorraum, Kochnische, Abstellraum, Hofbalkon, Straßenbalkon, Kellerabteil
Vorraum, Kochnische, Abstellraum, Hofbalkon, Straßenbalkon, Kellerabteil

H. 108



AZ: 3387/Dr.K/M

DIENSTBARKEITSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der **Stadt Graz**, Rechtsamt, GZ: A 8/4-70540/2004,
8010 Graz, Glockenspielplatz 7,

Frau **Rita Sieglinde Plos**, geb. 14.12.1982,
8020 Graz, Keplerstraße 108/2/4,

Frau **Rosa Potzeit**, geb. 27.8.1920,
8020 Graz, Keplerstraße 110,

Frau **Aloisia Guttmann-Hirländer**, geb. 20.6.1946,
8020 Graz, Keplerstraße 116,

Frau **Hilde Mussnig**, geb. 2.2.1946,
8020 Graz, Eggenberggürtel 78/6/34,

Frau **Brigitta Pauritsch**, geb. 5.9.1952,
8020 Graz, Keplerstraße 108,

Frau **Livia-Simona Fitero**, geb. 30.8.1965,
8020 Graz, Keplerstraße 108,

Herrn **Ernst Kager**, geb. 17.4.1969,
8010 Graz, Föhlichgasse 60,

Herrn **Stefan Feuchter**, geb. 6.12.1961,
8911 Admont, Hoffeldweg 554,

Frau **Renate Kmetic**, geb. 11.1.1947,
8020 Graz, Keplerstraße 116,

Herrn **Mato Vucic**, geb. 18.10.1952, und
Frau **Mara Vucic**, geb. 9.4.1954, beide
8020 Graz, Ungergasse 40/1,

einerseits, im folgenden kurz **Dienstbarkeitsgeber** genannt, und

der **Schäffer Gesellschaft m.b.H.** mit dem Sitz in Graz, FN 55788 t,
8020 Graz, Keplerstraße 114,

andererseits, im folgenden kurz **Dienstbarkeitsnehmer** genannt,

wie folgt:

1.)

Die Dienstbarkeitsgeber sind Miteigentümer der Liegenschaft **EZ 1652 Grundbuch 63104 Lend**, bestehend aus den Grundstücken 911/7 Baufl. (Gebäude) Baufl. (begrünt), 911/12 Baufl. (Gebäude) mit dem Haus Keplerstraße 108, 911/13 Baufl. (Gebäude) mit dem Haus Keplerstraße 110, 911/14 Baufl. (Gebäude) mit dem Haus Keplerstraße 112 und 911/15 Baufl. (Gebäude) Baufl. (befestigt) mit dem Haus Keplerstraße 116. Das unverbürgte Gesamtflächenausmaß dieser Liegenschaft beträgt 1.683 m².

2.)

Die Schäffer Gesellschaft m.b.H., FN 55788t, ist aufgrund eines mit der Stadt Graz abgeschlossenen Kaufvertrages, welcher am 22.4.2010 von der Käuferin unterfertigt wurde, außerbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaften

- a) **EZ 1651 Grundbuch 63104 Lend**, bestehend aus den Grundstücken 907/13 und 907/14 je Baufl. (begrünt) im Gesamtflächenausmaß von 191 m² und
- b) **EZ 1543 Grundbuch 63104 Lend**, bestehend aus den Grundstücken 911/8 Baufl. (Gebäude) Baufl. (begrünt) und 911/11 Baufl. (Gebäude) mit dem Haus Keplerstraße 114 im Gesamtflächenausmaß von 2.109 m².

Der Zugang und die Zufahrt zu diesen Liegenschaften erfolgt wie bisher über den bestehenden, über die Grundstücke 911/15 und 911/17 je Grundbuch Lend führenden Servitutsweg.

Festgestellt wird, dass sich unter der Oberfläche der der Schäffer Gesellschaft m.b.H. gehörigen Grundstücke 907/13, 907/14, 911/8 und 911/11 je Grundbuch Lend ein Gewölbekeller im Ausmaß von rund 1.560 m² befindet, wobei dieser Gewölbekeller bzw. die Kavernen unter die Oberfläche der Grundstücke 911/7, 911/12 mit dem Haus Keplerstraße 108, 911/13 mit dem Haus Keplerstraße 110, 911/14 mit dem

Haus Keplerstraße 112 und 911/15 mit dem Haus Keplerstraße 116, je Grundbuch 63104 Lend ragen.

Auf diesem Gewölbekeller bzw. diesen Kavernen aufgesetzt wurden die Keller der vorangeführten Häuser Keplerstraße 108, 110, 112 und 116 gebaut.

Im zitierten Kaufvertrag, abgeschlossen zwischen der Stadt Graz und der Schäffer Gesellschaft m.b.H., wurde vorgesehen, dass die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über die Grundstücke 911/7 und 911/15 je GB Lend wie auch die Dienstbarkeit der Nutzung des vorbeschriebenen Gewölbekellers in einem gesondert zu errichtenden Dienstbarkeitsvertrag eingeräumt wird, wobei diese Dienstbarkeitseinräumung in der Kaufpreisbildung berücksichtigt wurde.

Zweck dieser Urkunde ist die Sicherstellung dieser vorangeführten Dienstbarkeiten.

3.)

In Erfüllung der Verpflichtung laut zitiertem Kaufvertrag räumen die Dienstbarkeitsgeber hiemit mit Wirkung auch für ihre Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ 1652 Grundbuch 63104 Lend der Dienstbarkeitsnehmerin, der Schäffer Gesellschaft m.b.H., FN 55788t, und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Liegenschaften EZ 1651 und EZ 1543 je Grundbuch 63104 Lend mit dem vorbeschriebenen jeweiligen Gutsbestand jeweils ohne besonderes Entgelt und jeweils auf immerwährende Zeiten nachstehend angeführte Dienstbarkeiten ein:

- a) die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art – soweit dies aufgrund der Beschaffenheit des Servitutsweges, insbesondere aufgrund der Höhe der Durchfahrt durch das Haus Keplerstraße 116 möglich ist - durch die bereits bestehende Durchfahrt bzw. über den bereits bestehenden Servitutsweg auf den Grundstücken **911/7** und **911/15** je Grundbuch 63104 Lend; der Verlauf dieses Servitutsweges ist in der einen integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages bildenden Mappenkopie ersichtlich gemacht.

Diese Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens ist nicht eingeschränkt auf bestimmte Zwecke; allfällige, bei Ausübung dieser Dienstbarkeit entstehende Schäden am Servitutsweg bzw. an der Hausdurchfahrt Keplerstraße 116 sind auf Kosten des jeweiligen Verursachers bzw. auf Kosten des Eigentümers der herrschenden Liegenschaften unverzüglich zu beheben.

Einvernehmlich wird vereinbart, dass die Instandhaltung des Servitusweges bzw. der Hausdurchfahrt Keplerstraße 116 durch die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Liegenschaften auf deren Kosten zu erfolgen hat.

- b) die Dienstbarkeit der unentgeltlichen Nutzung des unter der Oberfläche der Grundstücke 911/7, 911/12, 911/13, 911/14 und 911/15 je Grundbuch 63104 Lend befindlichen Gewölbekellers.

Die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Liegenschaften sind verpflichtet, den ordnungsgemäßen baulichen Zustand des Gegenstand dieser Dienstbarkeit bildenden Gewölbekellers auf ihre Kosten weiter aufrecht zu erhalten und dafür Sorge zu tragen, dass eine Gefährdung jener Baukörper, die über dem Gewölbekeller liegen, nicht gegeben bzw. ausgeschlossen ist.

Die Eigentümer der über diesem Gewölbekeller befindlichen Liegenschaft EZ 1652 Grundbuch 63104 Lend sind hinsichtlich sämtlicher Personen- und Sachschäden sowie auch hinsichtlich allfälliger Behördenvorschreibungen, die im Zusammenhang mit diesem Gewölbekeller entstehen bzw. erfolgen sollten, vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Die Eigentümer der dienenden Liegenschaft oder von diesen beauftragte Dritte sind berechtigt, den Gegenstand dieser Dienstbarkeit bildenden Gewölbekeller nach angemessener Voranmeldung jederzeit, insbesondere zu Kontrollzwecken, zu betreten.

Sollte die Zustimmung der Eigentümer der herrschenden Liegenschaft zur Besichtigung nicht vorliegen, so ist im Streitfall ein Bausachverständiger aus der Sachverständigenliste des LGZ Graz mit der Befundung und Begutachtung des baulichen Zustandes des Gewölbekellers zu beauftragen. Die Beauftragung eines Sachverständigen ist jedoch lediglich einmal in fünf Jahren oder bei Gefahr in Verzug zulässig. Die Kosten der Begutachtung sind vom Eigentümer der herrschenden Liegenschaft zu tragen bzw. bei Gefahr in Verzug durch den jeweiligen Auftraggeber. Festgestellt wird, dass diese vorgenannte Regelung nur außerhalb von Behördenverfahren gilt.

Jede bauliche Veränderung des Gewölbekellers durch die Eigentümer der herrschenden Liegenschaften bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Eigentümer der dienenden Liegenschaft.

Der Dienstbarkeitsnehmerin ist bekannt, dass für diesen Gewölbekeller gem. § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes BGBl. Nr. 170/1999, vom Bundesdenkmalamt GZ: 52.270/1/2008 die beabsichtigte Unterschutzstellung mitgeteilt wurde.

4.)

In EZ 1652 Grundbuch 63104 Lend ist bei den 54/5381 Anteilen der Rita Sieglinde Plos, geb. 14.12.1982, verbunden mit Wohnungseigentum an W 4, Keplerstraße 108, BLNR 2, das Belastungs- und Veräußerungsverbot für Helga Plos, geb. 11.5.1963, C-LNR 32, einverleibt. Frau Helga Plos wird mittels gesonderter Urkunde ihre ausdrückliche Zustimmung zur Einverleibung der vorgenannten Dienstbarkeiten erteilen.

5.)

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung dazu, dass in **EZ 1652 Grundbuch 63104 Lend**

- a) die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens gemäß Punkt 3.) a) dieses Dienstbarkeitsvertrages über die Grundstücke 911/7 und 911/15 je Grundbuch 63104 Lend, sowie
- b) die Dienstbarkeit der Nutzung des unter der Oberfläche der Grundstücke 911/7, 911/12, 911/13, 911/14 und 911/15 befindlichen Gewölbekellers gemäß Punkt 3.) b) dieses Dienstbarkeitsvertrages

jeweils für die Grundstücke **907/13, 907/14, 911/8** und **911/11** je **Grundbuch 63104 Lend** einverleibt werden kann.

6.)

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Dienstbarkeitsvertrages verbundenen Kosten und Gebühren sind von der Stadt Graz zu bezahlen, über deren Auftrag diese Urkunde errichtet wurde.

Lediglich zu Gebührenbemessungszwecken werden die gegenständlichen Dienstbarkeiten bewertet mit € 1.000,--.

7.)

Dieser Dienstbarkeitsvertrag wird nur in einer Ausfertigung errichtet, welcher der Dienstbarkeitsnehmerin gehört; die Dienstbarkeitsgeber erhalten über Wunsch eine einfache oder beglaubigte Fotokopie.

8.)

Die Einräumung der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeiten wurde vom Gemeinderat der Stadt Graz bereits genehmigt.

9.)

Alle Vertragsparteien bevollmächtigen und ermächtigen Frau Mag. Susanne Weichler, Notarsubstitutin, 8010 Graz, Hamerlinggasse 6, in ihrem Namen Nachträge zum gegenständlichen Kaufvertrag zu verfassen und zu unterfertigen, soweit diese zum Zweck der vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich oder zur Beseitigung von offensichtlichen Fehlern zweckmäßig sind; dies auch mit dem Recht zur Doppelvertretung und zur Selbstkontrahierung.

Graz, am 25.5.2010

Für die Stadt Graz:
Gefertigt auf Grund eines Gemeinderats-
beschlusses vom 19.11.2009

GZ.: A 8/4-70540/2004

Der Bürgermeister:



Der Gemeinderat:

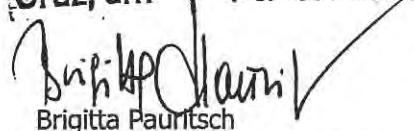

Graz, am 04. 11. 2010
19.12.1981
Rita Sieglinde Plos

Graz, am - 4. 11. 2010


Aloisia Guttman-Hirländer

Aloisia Guttman-Hirländer

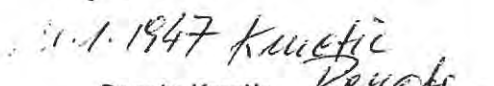
Graz, am 19. 07. 2010


Brigitta Pauritsch

Graz, am 04. 08. 2010


Ernst Kager

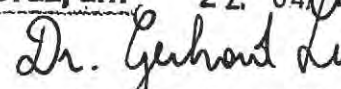
Graz, am - 2. 11. 2010


Renate Kmetec

Renate Kmetec

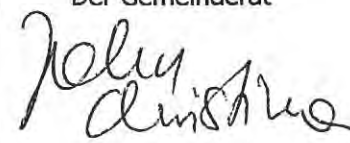
Mato Vucic

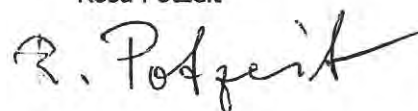
Graz, am 22. 04. 2010


Dr. Gerhard Lutz
Schäffer Gesellschaft m.b.H.

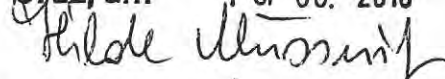
Schäffer Gesellschaft m.b.H.

Der Gemeinderat


Graz, am 13. 10. 2010
Rosa Potzeit


R. Potzeit

Hilde Mussnig
Graz, am 16. 08. 2010

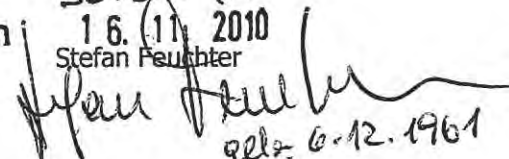

Hilde Mussnig

Graz, am 29. 07. 2010

Livia-Simona Fitero

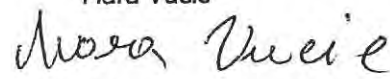

Fitero .S.

Graz, am 30. 08. 2010
16. 11. 2010
Stefan Feuchter


Stefan Feuchter
geb. 6.12.1961

Graz, am 12. 10. 2010

Mara Vucic


Mara Vucic
9.4.1954

Gebühr in Höhe von € 13,20
gem. § 14 TP 13 GebG in der
derzeit geltenden Fassung an
das Finanzamt Nr. 79 zu St.Nr.
010/3782 entrichtet.

B.R.Z.: 497/10

Die Echtheit der Firmazeichnung der **Schäffer Gesellschaft m.b.H.**, 8020 Graz, Keplerstraße 114, durch Herrn Magister Magister Doktor Gerhard Liebmann, geboren am 11.07.1979 (elften Juli neunzehnhundertneunundsiebzig), A-8071 Hausmannstätten, Sandstraße 11, als Geschäftsführer wird bestätigt. --- Gleichzeitig wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätigt, dass Herr Magister Magister Doktor Gerhard Liebmann als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt ist, die unter FN 55788t eingetragene Schäffer Gesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Graz selbständig rechtsverbindlich zu vertreten. -----
Graz, am 22.4.2010 (zweiundzwanzigsten April zweitausendzehn).-----




Mag. Susanne Weichsler
als Substitutin des öffentl. Notars
Dr. Peter Konradt

Gebühr in Höhe von € 13,20
gem. § 14 TP 13 GebG in der
derzeit geltenden Fassung an
das Finanzamt Nr. 79 zu St.Nr.
010/3782 entrichtet.

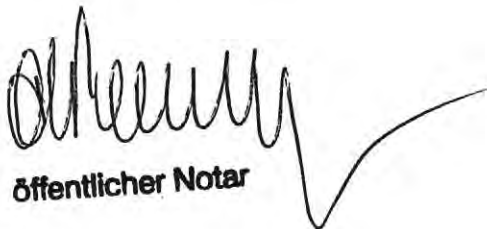
B.R.Z.: 660/10

Die Echtheit der Zeichnungen -----

- a) des Herrn Magister Siegfried N a g l , geboren am 18.04.1963 (achtzehnten April neunzehnhundertdreißig), A-8011 Graz-Rathaus, Hauptplatz 1, in seiner Eigenschaft als Bürgermeister, -----
- b) des Herrn Thomas R a j a k o v i c s , geboren am 15.03.1968 (fünfzehnten März neunzehnhundertachtundsechzig), A-8011 Graz-Rathaus, Hauptplatz 1, in seiner Eigenschaft als Gemeinderat, und -----
- c) der Frau Christina J a h n , geboren am 31.03.1979 (einunddreißigsten März neunzehnhundertneunundsiebzig), A-8010 Graz, Grillparzerstraße 41, in ihrer Eigenschaft als Gemeinderätin, -----

je der **Stadt Graz**, 8011 Graz-Rathaus, Hauptplatz 1, wird bestätigt. -----
Graz, am 25.5.2010 (fünfundzwanzigsten Mai zweitausendzehn). -----




öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von € 13,20
gem. § 14 TP 13 GebG in der
derzeit geltenden Fassung an
das Finanzamt Nr. 79 zu St.Nr.
010/3782 entrichtet.

B.R.Z.: 996/2010, B.R.Z.: 1057/2010, B.R.Z.: 1091/2010, B.R.Z.: 1161/2010,
B.R.Z.: 1463/2010, B.R.Z.: 1487/2010, B.R.Z.: 1582/2010, B.R.Z.: 1602/2010,
B.R.Z.: 1612/2010 und B.R.Z.: 1683/2010

zu B.R.Z.: 996/2010 -----

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Brigitta Pauritsch, geboren am 05.09.1952 (fünften September neunzehnhundertzweiundfünfzig), A-8020 Graz, Keplerstraße 108, wird bestätigt.-----

Graz, am 19.07.2010 (neunzehnten Juli zweitausendzehn). -----

zu B.R.Z.: 1057/2010 -----

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Livia-Simona Fitero, geboren am 30.08.1965 (dreißigsten August neunzehnhundertfünfundsechzig), A-8020 Graz, Keplerstraße 108, wird bestätigt.-----

Graz, am 29.07.2010 (neunundzwanzigsten Juli zweitausendzehn).-----

zu B.R.Z.: 1091/2010 -----

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Ernst K a g e r, geboren am 17.04.1969 (siebzehnten April neunzehnhundertneunundsechzig), A-8055 Graz, Rudersdorfer Straße 26A/2, (vormals Fröhlichgasse 60, 8010 Graz), wird bestätigt.-----

Graz, am 04.08.2010 (vierten August zweitausendzehn).-----

zu B.R.Z.: 1161/2010 -----

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Hilde Mussnig, geboren am 02.02.1946 (zweiten Februar neunzehnhundertsechsvierzig), A-8020 Graz, Eggenberger Gürtel 78/6/34, wird bestätigt.-----

Graz, am 16.08.2010 (sechzehnten August zweitausendzehn).-----

zu B.R.Z.: 1463/2010 -----

Die Echtheit der Unterschriften des Herrn Mato Vucic, geboren am 18.10.1952 (achtzehnten Oktober neunzehnhundertzweiundfünfzig), A-8020 Graz, Ungergasse 40/1, und der Frau Mara Vucic, geboren am 09.04.1954 (neunten April neunzehnhundertvierundfünfzig), A-8020 Graz, Ungergasse 40/1, wird bestätigt. -----

Graz, am 12.10.2010 (zwölften Oktober zweitausendzehn). -----

zu B.R.Z.: 1487/2010 -----

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Rosa P o t z e i t , geboren am 27.08.1920 (siebenundzwanzigsten August neunzehnhundertzwanzig), A-8020 Graz, Keplerstraße 110, wird bestätigt. -----
Graz, am 13.10.2010 (dreizehnten Oktober zweitausendzehn). -----

zu B.R.Z.: 1582/2010 -----

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Renate K m e t i c , geboren am 11.01.1947 (elften Jänner neunzehnhundertsiebenundvierzig), A-8020 Graz, Keplerstraße 116, wird bestätigt. -----
Graz, am 02.11.2010 (zweiten November zweitausendzehn). -----

zu B.R.Z.: 1602/2010 -----

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Aloisia G u t t m a n n - H i r l ä n d e r , geboren am 20.06.1946 (zwanzigsten Juni neunzehnhundertsechundvierzig), A-8020 Graz, Keplerstraße 116, wird bestätigt. -----
Graz, am 04.11.2010 (vierten November zweitausendzehn). -----

zu B.R.Z.: 1612/2010 -----

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Rita Sieglinde P l o s , geboren am 14.12.1982 (vierzehnten Dezember neunzehnhundertzweiundachtzig), A-8020 Graz, Keplerstraße 108/2/4, wird bestätigt. -----
Graz, am 04.11.2010 (vierten November zweitausendzehn). -----

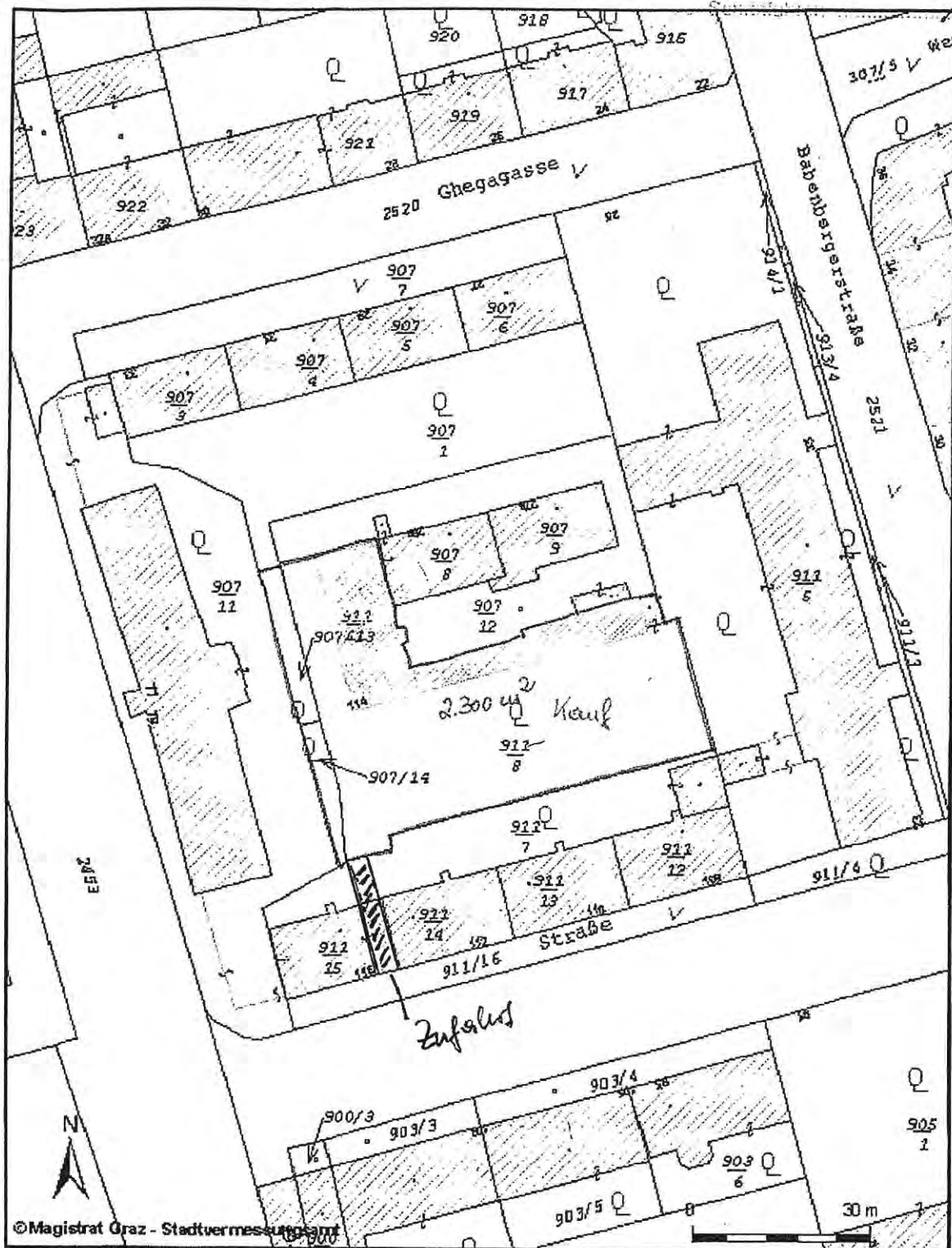
zu B.R.Z.: 1683/2010 -----

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Stefan F e u c h t e r , geboren am 06.12.1961 (sechsten Dezember neunzehnhunderteinundsechzig), A-8911 Admont, Hoffeldweg 554, wird bestätigt. -----
Graz, am 16.11.2010 (sechzehnten November zweitausendzehn). -----



öffentlicher Notar





Weboffice-Datenauszug: Katasterdaten

Magistrat Graz - Stadtvermessungsamt
Geoinformation
8011Graz, Europaplatz 20

Maßstab 1: 1000

Bearbeiter:
bearbeitet von
Datum: 3.11.2009

Stadt Graz
Amt für Wohnungsangelegenheiten
Schillerplatz 4
8010 Graz

via E-Mail: wohnungswesen@stadt.graz.at

Graz, am 08. Juni 2026

Wohnung top Nr. 4 in 8020 Graz, Keplerstraße 108

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Bezirksgericht Graz-West zu GZ 311 E 21/26f (siehe beiliegenden Gerichtsbeschluss) mit der Schätzung und Verkehrswertermittlung der Wohnung top Nr. 4 in 8020 Graz, Keplerstraße 108 (Eigentümer: Hongchao Ma, Xingyan Liu), beauftragt.

Da Ihr Unternehmen gemäß Information zum Verwalter dieser Wohnanlage bestellt ist, ersuche ich Sie höflich um

- a) Übermittlung der aktuellen monatlichen Bewirtschaftungskostenvorschreibung für dieses Objekt,
- b) Bekanntgabe des Standes der Instandhaltungsrücklage zum letztmöglichen Stichtag und Information darüber, ob Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten oder sonstige bauliche Maßnahmen (z.B. Brandschutzmaßnahmen) derzeit notwendig sind bzw. bereits beschlossen oder in nächster Zeit beabsichtigt sind und inwieweit diese eine allenfalls vorhandene Rücklage übersteigen,

- c) Bekanntgabe, ob die Miteigentümer Rückzahlungen auf Darlehen oder Kredite der Miteigentümergeinschaft zu leisten haben, die aus dem Grundbuch nicht zu entnehmen sind (z.B. aus durchgeführten Instandsetzungen, etc.) und die ein Erwerber zu übernehmen hat,
- d) Bekanntgabe, wie hoch der auf die Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den einzelnen Aufwendungen für die Liegenschaft ist (bitte aufschlüsseln!),
- e) Bekanntgabe, ob und welche Benützungsregelungen hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft bestehen,
- f) Bekanntgabe, ob ein Energieausweis im Sinne des EAVG für das Gebäude oder ein Nutzungsobjekt vorliegt und bejahendenfalls um Übermittlung einer Kopie desselben (Deckblatt des Energieausweises ist völlig ausreichend!).

Aufgrund der vom Gericht gesetzten Frist für die Gutachtenserstattung bitte ich höflich um ehestmögliche Erledigung (Mail-Übermittlung ist ausreichend), bedanke mich vorab für Ihre Mühe und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro

Mag. Harald Ganster

Von: Mölzer Christoph christoph.moelzer@stadt.graz.at
Betreff: AW: Fw: [von EXTERN] 8020 Graz, Keplerstraße 108, Wohnung top Nr. 4, Eigentümer: Hongchao Ma, Xingyan Liu
Datum: 18. Juni 2026 um 14:15
An: gala@gala-immobilien.at
Kopie: harald.ganster@aon.at, Stangl René rene.stangl@stadt.graz.at

MC

Sehr geehrte Damen und Herren,
abschließend kann ich Ihnen noch mitteilen, dass derzeit bei der WEG Keplerstraße 108-116 keine außerbücherlichen Darlehen bestehen.
Freundliche Grüße

Christoph Mölzer
Wohnen Graz
Gebäudemanagement
Immobilienverwalter



Stadt Graz

Schillerplatz 4, 8011 Graz
Tel.: +43 316 872-5481

christoph.moelzer@stadt.graz.at
www.graz.at/wohnen

Von: Mölzer Christoph
Gesendet: Donnerstag, 18. Juni 2026 10:53
An: 'gala@gala-immobilien.at' <gala@gala-immobilien.at>
Cc: 'harald.ganster@aon.at' <harald.ganster@aon.at>
Betreff: WG: [von EXTERN] Fw: 8020 Graz, Keplerstraße 108, Wohnung top Nr. 4, Eigentümer: Hongchao Ma, Xingyan Liu

Sehr geehrte Damen und Herren,
bitte entnehmen Sie Ihre angefragten Punkte den Anhängen. Betreffend Punkt c) Ihrer Anfrage werde ich Ihnen nach erfolgter interner Abklärung eine Rückmeldung geben.
Freundliche Grüße

Christoph Mölzer
Wohnen Graz
Gebäudemanagement
Immobilienverwalter



Stadt Graz

Schillerplatz 4, 8011 Graz
Tel.: +43 316 872-5481

christoph.moelzer@stadt.graz.at
www.graz.at/wohnen

Wohnen Graz – Gebäudemanagement, Schillerplatz 4, 8011 Graz

Hongchao MA
Xingyan Liu
Kernstockgasse 2
8401 Kalsdorf bei Graz

Kontakt: Christoph Mölzer
Tel.-Nr.: +43 316 872 - 5481
E-Mail: christoph.moelzer@stadt.graz.at

Rechnung



Rechnung - Nr:	00486 0004 003 2026 1	Ihre Kundennummer:	00486 0004 003
Rechnungsdatum:	30.12.2025		
UIDNr:	ATU 60416669		
Gültig ab:	01.01.2026 bis auf weiteres		
Objekt:	Keplerstraße 108, 8020 Graz		
Objekt-Nr.:	486	Nutzungsart:	Wohnung
Bestandseinheit:	BE-Nr. 4 / Tür-Nr. 4		

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

Rechnung für: Hongchao MA; Xingyan Liu

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	UST-Satz	Betrag
Reparatur Rücklage 0 %	Parifizierte Nutzfläche	55,26		0,00 % €	82,89
Betriebskosten	Nutzfläche	55,26		10,00 % €	140,91
Betriebskosten Lift	Nutzfläche	55,26		10,00 % €	29,84
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	82,89
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	170,75
Umsatzsteuer 10,00 %				€	17,08
Summe				€	270,72

Bitte beachten Sie: Der oben ausgewiesene Vorschreibungsbetrag ist bis zum 5. jeden Monats einzuzahlen.

Auf Wunsch können Sie uns auch einen Bankeinzahlungsauftrag erteilen, damit ersparen Sie sich jeglichen Aufwand für die Überweisung der Vorschreibung.

Falls Sie die Zahlung per Dauerauftrag oder e-banking vornehmen, bitte unbedingt im Feld "Zahlungsreferenz" den Vermerk 004860004003 anbringen oder von der Bank anbringen lassen, denn nur dann gelangt Ihre Zahlung im elektronischen Zahlungsverkehr sicher auf Ihr Benutzerkonto!

Unsere Bankverbindung: Bank für Arbeit und Wirtschaft AG, BIC: BAWAATWW, IBAN: AT48 1400 0862 1045 2038

Hongchao MA
Xingyan Liu
Kernstockgasse 2
8401 Kalsdorf bei Graz

Kontakt: Christoph Mölzer
Tel.-Nr.: +43 316 872 - 5481
E-Mail: christoph.moelzer@stadt.graz.at

Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Rechnungsnummer:	00486 0004 003 2026 2	Ihre Kundennummer:	00486 0004 003
Rechnungsdatum:	01.04.2026		
UID-Nr.:	ATU 60416669	Objekt-Nr.:	486
Abrechnungsperiode:	01.01.2025 bis 31.12.2025		
Objekt:	8020 Graz, Keplerstraße 108		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 4 / Tür-Nr. 4	Nutzungsart:	Wohnung
Einzelabrechnung für:	Hongchao MA; Xingyan Liu		

I. Detaillierte Darstellung

1. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2025 bis 31.12.2025
Verteilungsbasis: 4.758,23 m² (Nutzfläche)
Ihr Anteil: 55,26 von 4.758,23 m², dies entspricht 1,1614 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilstkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Grundsteuer	5.420,30	10,00 %			62,95		
Kanalgebühr	15.403,30	10,00 %			178,89		
Müllabfuhr 10% UST	15.743,20	10,00 %			182,83		
Wasser	20.149,49	10,00 %			234,01		
Versicherung Gebäude und Bündel	35.966,36	10,00 %			417,70		
Kaminfeger	2.429,29	10,00 %			28,21		
Strom Stiegenlicht	1.968,32	10,00 %			22,86		
Hausreinigung	16.612,14	10,00 %			192,93		
Baum. und Heckenschnitt	1.077,38	10,00 %			12,51		
Verwaltungshonorar	21.269,28	10,00 %			247,01		
Entrümpelung	1.699,03	10,00 %			19,73		
Feuerlöscherwartung	2.245,32	10,00 %			26,08		
Brandrauchentlüftungsklappen-Wartung	299,52	10,00 %			3,48		
Ergebnis Betriebskosten	140.282,93		1,1614 %	365/365	1.629,19	1.578,24	-50,95

2. Betriebskosten Lift

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2025 bis 31.12.2025
Verteilungsbasis: 4.758,23 m² (Nutzfläche)
Ihr Anteil: 55,26 von 4.758,23 m², dies entspricht 1,1614 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilstkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
----------	-------------------------	----------	----------	----------------	---------------------------	-----------------------	-----------

Lift Service	21.093,28	10,00 %		244,97		
Lift Telefonkosten	679,61	10,00 %		7,89		
Ergebnis Betriebskosten Lift	21.772,89		1,1614 % 365/365	252,86	318,24	65,38

3. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 10,00 %						14,43
10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: 14,43						1,44
Guthaben (Brutto)						15,87

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung

Fakturierte Nettobeträge						1.896,48
Fakturierte Umsatzsteuer						189,65
Zwischensumme						2.086,13

Aufwand

Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-					1.882,05
Umsatzsteuer	-					188,21
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-					2.070,26

Gesamtergebnis

Summe Fakturierung						2.086,13
Summe Aufwand	-					2.070,26
Abrechnungsergebnis						15,87

Das Guthaben wird Ihnen per 01.06.2026 auf Ihrem Wohnungskonto gutgebucht und ist auf der Zahlungsanweisung bereits berücksichtigt.
Wenn Sie eine Einzugsermächtigung erteilt haben, wird der um das Guthaben verminderte Vorschreibungsbetrag von Ihrem Konto abgebucht.
Vergessen Sie bitte nicht, einen allfälligen Dauerauftrag rechtzeitig zu ändern. Im Feld "ZAHLUNGSREFERENZ" bitte unbedingt den Vermerk 00486 0004 003 anbringen falls Sie die Überweisung mittels Telebanking durchführen.

Bankverbindung für Einzahlungen: Bank für Arbeit und Wirtschaft AG, IBAN: AT48 1400 0862 1045 2038, BIC: BAWAATWW

Eine Beleg-Einsichtnahme ist vom 01.09.2026 bis 31.10.2026 gegen vorherige Terminvereinbarung möglich.

Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-1.882,05	-188,21
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	1.896,48	189,65
Summe/Differenz	14,43	1,44
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-295,45
Summe Vorsteuerabzug		-294,01

Rücklagenabrechnung für: Waschgeld Münzzähler

Abrechnungseinheit: Keplerstraße 108, 110, 112, 116, 8020 Graz

Abrechnungsperiode: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Aufwände

Strom Waschküche	-87,63
Zwischensumme	-87,63
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)	-7,33
Umsatzsteuer 20% - (nicht Wohnzweck)	-2,88
Summe Aufwände	-97,84

Erlöse

Erlöse Waschmaschine	275,40
Umsatzsteuer-Ausgleich Rücklage (nicht Wohnzwecke) Waschküche	1,44
Summe Erlöse	276,84

Neuer Rücklagenstand

Stand 31.12.2024		-8.864,43
Saldo aus Abrechnungsperiode 2025	Summe	179,00
Aufwände	-97,84	
Erlöse	276,84	
Stand per 31.12.2025		-8.685,43

Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Waschgeld Münzzähler)

Anteilige Aufwände	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Aufwänden der Rücklage (ohne USt)	1,1751% von	87,63 entspricht	1,03 somit	0,10
davon zu versteuern mit 0% USt	1,1751% von	0,00 entspricht	0,00 somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	1,1751% von	87,63 entspricht	1,03 somit	0,10
Anteilige Erlöse	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Erlösen der Rücklage (ohne USt)	1,1751% von	276,84 entspricht	3,25 somit	0,00
davon zu versteuern mit 0% USt	1,1751% von	276,84 entspricht	3,25 somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	1,1751% von	0,00 entspricht	0,00 somit	0,00
Gesamtanteil				
Der Stand der Rücklage per 31.12.2025 beträgt		-8.685,43		
Ihr Anteil am Stand der Rücklage beträgt	1,1751% somit	-102,06		

Rücklagenabrechnung für: Reparatur Rücklage 0 %

Abrechnungseinheit: Keplerstraße 108, 110, 112, 116, 8020 Graz
Abrechnungsperiode: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Aufwände

KESt (auf ESt anrechenbar)	-845,99
Leerstehungsaufwand HB-Whg.	-477,75
Ankauf Feuerlöscher / Mülltonnen/ Sonstiges	-556,54
Instandhaltung - Gebäude	-20.892,14
Versicherung Schadensfall (Vorsteuer)	-18.614,43
Deckungsrücklasskonto Eingangsrechnung	-7.842,23
Sanierungen	-229.899,59
Rechtsaufwand 0 %	-394,50
Zwischensumme	-279.523,17
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)	-21.008,69
Umsatzsteuer 20% - (nicht Wohnzweck)	-8.251,39
Summe Aufwände	-308.783,25

Erlöse

Habenzinsen	3.383,96
Reparaturrücklage 0 %	84.648,12
Lift Reparaturen	4,81
Umsatzsteuer-Ausgleich Rücklage (nicht Wohnzwecke)	4.125,70
Erlöse Versicherungsfall	18.605,61
Erlöse Rechtskosten	394,50
Erlöse HB-Whg.	2.672,19
Hafrücklass Eingangsrechnung	1.998,44
Sonstige Erlöse	1.825,16
Summe Erlöse	117.658,49

Neuer Rücklagenstand

Stand 31.12.2024		579.626,05
Saldo aus Abrechnungsperiode 2025	Summe	-191.124,76
Aufwände	-308.783,25	
Erlöse	117.658,49	
Stand per 31.12.2025		388.501,29

Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Reparatur Rücklage 0 %)

Anteilige Aufwände	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Aufwänden der Rücklage (ohne USt)	1,1751% von	279.523,17 entspricht	3.284,70 somit	295,36
davon zu versteuern mit 0% USt	1,1751% von	28.174,90 entspricht	331,09 somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	1,1751% von	251.348,27 entspricht	2.953,61 somit	295,36
Anteilige Erlöse	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Erlösen der Rücklage (ohne USt)	1,1751% von	117.658,49 entspricht	1.382,61 somit	0,01
davon zu versteuern mit 0% USt	1,1751% von	117.653,68 entspricht	1.382,56 somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	1,1751% von	4,81 entspricht	0,06 somit	0,01
Gesamtanteil				
Der Stand der Rücklage per 31.12.2025 beträgt		388.501,29		
Ihr Anteil am Stand der Rücklage beträgt	1,1751% somit	4.565,31		

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG

Keplerstraße 108-116

Gebäude (-teil)

Nutzungsprofil

Straße

PLZ, Ort

Grundstücksnummer

Mehrfamilienhäuser

Keplerstraße 108-116

8010 Graz

911/12

Baujahr

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde

KG-Nummer

Seehöhe

1959

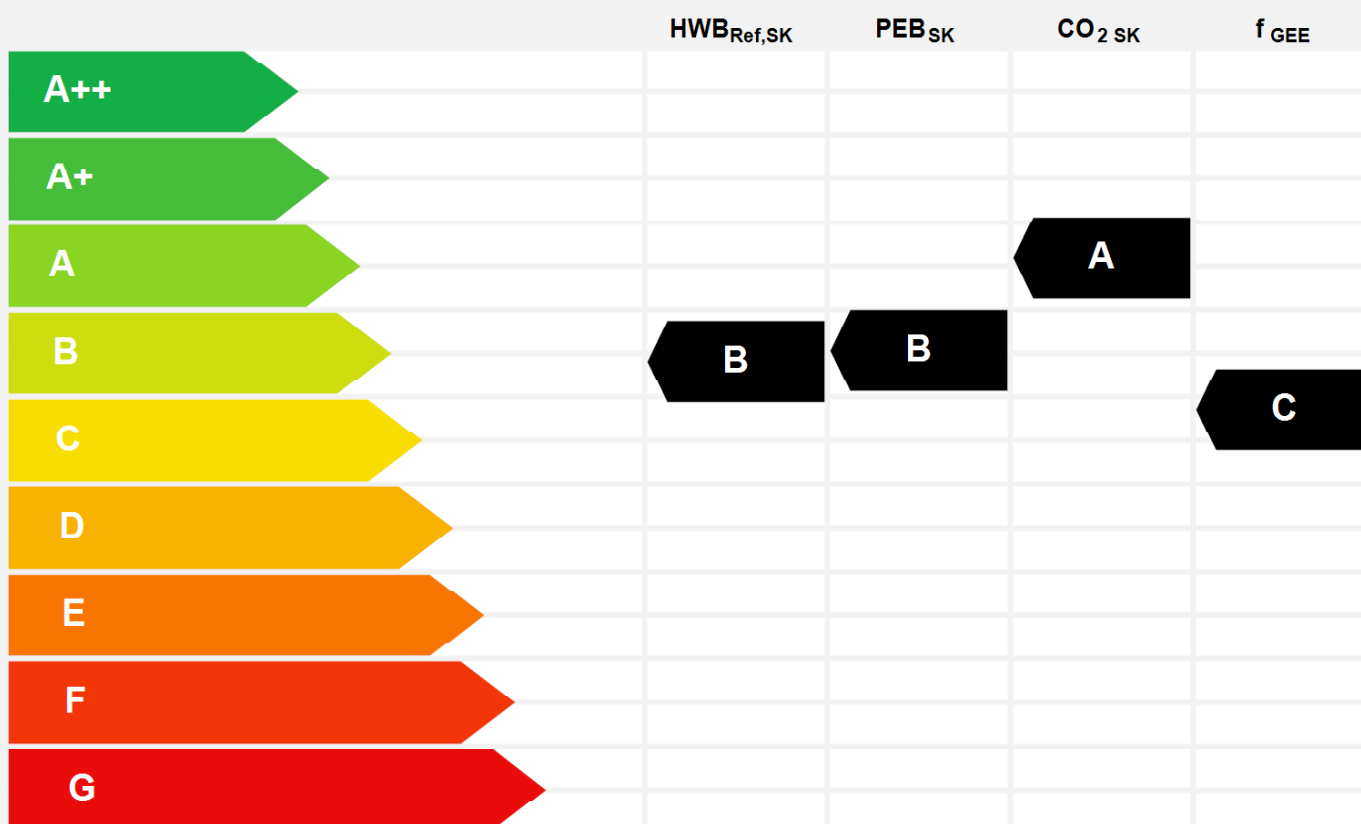
1999

Lend

63104

364,00 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 zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 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, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	5.819,76 m ²	Charakteristische Länge	3,98 m	Mittlerer U-Wert	0,60 W/(m ² K)
Bezugsfläche	4.655,81 m ²	Heiztage	228 d	LEK _T -Wert	30,13
Brutto-Volumen	18.070,31 m ³	Heizgradtage	3.583 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4.545,97 m ²	Klimaregion	S/SO	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,25 1/m	Norm-Außentemperatur	-10,5 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWB _{ref,RK}	37,6	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	37,6	kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB _{RK}	81,2	kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f _{GEE}	1,09	
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.			

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	232.890	kWh/a	HWB _{ref,SK}	40,0	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	232.890	kWh/a	HWB _{SK}	40,0	kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	74.347	kWh/a	WWWB _{SK}	12,8	kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	397.606	kWh/a	HEB _{SK}	68,3	kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H}	1,29	
Haushaltsstrombedarf	95.590	kWh/a	HHSB _{SK}	16,4	kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	493.196	kWh/a	EEB _{SK}	84,7	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	682.259	kWh/a	PEB _{SK}	117,2	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	348.430	kWh/a	PEB _{n,em.,SK}	59,9	kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	333.830	kWh/a	PEB _{em.,SK}	57,4	kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	69.713	kg/a	CO ₂ _{SK}	12,0	kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK}	1,09	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	PV _{Export,SK}	0,0	kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Wohnen Graz, Barbara Horst
Ausstellungsdatum	04.07.2019		Ing. D-WI (FH) Christoph Gröber, elektronisch signiert
Gültigkeitsdatum	04.07.2029		
		Unterschrift	

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

Stadt Graz - Gebäudemanagement, Schillerplatz 4, 8011 Graz

Herr

Hongchao MA

Kernstockgasse 2

8401 Kalsdorf bei Graz

Graz, am 13.08.2024

**Protokoll zur Eigentümer:innenversammlung vom 31.07.2024****GZ: WG-GM 00486 0004 003****Keplerstraße 108/ 2. OG/ 4**

Sehr geehrter Herr MA, Sehr geehrte Frau Liu!,

Datum: Mittwoch, 31.07.2024

Ort: Treffpunkt Tiefparterre, Wohnen Graz, Schillerplatz 4, 8011 Graz

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 17:15 Uhr

Tagesordnung:

- 1.) Begrüßung durch die Hausverwaltung
- 2.) Liftmodernisierung
- 3.) Umwidmung Ordination zu Wohnung Keplerstraße 112/2
- 4.) ÖNORM B1300
- 5.) Schließanlage/Parkplatzsituation
- 6.) Fragen der Bewohnerinnen an die HV
- 7.) Allfälliges

Protokoll:

1.) Begrüßung

Die Versammlung wurde am Mittwoch, 31.07.2024 um 16:00 Uhr von der Hausverwaltung in den Räumlichkeiten von Wohnen Graz, Schillerplatz 4, 8011 Graz, im Tiefparterre eröffnet.

Gerechnet nach Mindestanteilen waren 90,24 % der Eigentümer anwesend.

Für Stadt Graz, Wohnen Graz, waren für die Hausverwaltung, der Leiter Herr Stangl René, Hausverwalter Herr Riedler Manuel sowie Herr Ettema Felix anwesend und für das Baumanagement, der Leiter Herr DI Rauscher Herbert sowie Projektleiterin Frau Ing. Schafzahl Silvia sowie von der TÜV Austria Expert Services GmbH Herr Ing. Lamani Michael. Anschließend wurde die Tagesordnung vorgestellt und zur Diskussion freigegeben.

2.) Liftmodernisierung

Seitens der TÜV Austria Services GmbH wurden im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen sicherheitstechnischen Überprüfung (Evaluierung) Ihrer Aufzugsanlage Mängel festgestellt, welche eine Sanierung der Aufzugsanlage erforderlich machen. Da es äußerst sinnvoll ist nicht nur die bestehenden Mängel kurzfristig zu beheben, sondern um auch längerfristig sicher zu stellen, dass nicht in unmittelbarer Zukunft weiterer Sanierungsbedarf besteht, wurde von unserem Baumanagement eine Modernisierung der Liftanlage ausgearbeitet.

Das Modernisierungspaket umfasst neben der gesetzlich vorgeschriebenen und unbedingt zu beauftragenden Arbeiten wie Erneuerung der Steuerung, Regelung, des Triebwerks, Absturzsicherung, Überlasteinrichtung, etc. auch den Einbau von automatischen Schachttüren (behindertenfreundlich), eine neue Kabine samt Kabinentüre (Leichtbau, Stromeinsparung) sowie eine automatische Notevakuierung (Sicherheitserhöhung im Falle eines Blackouts).

Die Gesamtkosten für die Modernisierung der 4 Aufzugsanlagen betragen € 244.640,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Da die derzeit angesparte Rücklage ausreicht um die Modernisierung der Aufzugsanlage zu finanzieren, ist es nicht erforderlich ein Darlehen aufzunehmen.

Es wurde zudem vorgebracht, dass es von Vorteil wäre, den Lift in die neue Schließanlage zu integrieren, damit die Lifte künftig ausschließlich mit einem Schlüssel befahrbar sind. Dies soll unter anderem sicherstellen, dass künftig nur mehr Berechtigte den Lift benutzen können und dadurch insgesamt weniger Fahrten stattfinden, wodurch die Wartungs- und Reparaturanfälligkeit jedenfalls minimiert wird. Die Ausführung mittels Schlüsseltaster wird in Absprache mit unserem Baumanagement ausgeführt werden.

Herr Ing. Lamani führt weiters an, dass ein Überladen (zu viele Personen, etc.) des Lifts in Zukunft nicht mehr möglich sein wird, da ein diesbezüglicher Regelungsschutz eingebaut wird.

Die Eigentümer:innen haben dankenswerterweise bereits zum Größten Teil ihre Zustimmung zu den geplanten Maßnahmen übermittelt. Aufgrund einer noch fehlenden Zustimmung wird die Abgabefrist bis **25.08.2024** verlängert. Selbstverständlich behalten Ihre bereits abgegebenen Stimmzettel ihre Gültigkeit, und bitten wir nur im Falle einer Änderung um Kontaktaufnahme mit uns zur erneuten Zusendung des Stimmzettels mit der verlängerten Frist.

3.) Umwidmung Ordination in eine Wohnung

Im Haus Keplerstraße 112, 8020 Graz befindet sich ein im Eigentum der Stadt Graz stehendes WE-Objekt im 1. Stock, Tür Nr. 2 mit einer Nutzfläche von 81,62 m², welches gemäß dem Nutzwertgutachten als Ordination gewidmet ist und bis dato als Ordination genutzt wurde.

Die Suche nach einem:r Nachfolger:in ist erfolglos geblieben. Daher wurde seitens der Stadt Graz angedacht, das WE-Objekt zu sanieren und in eine Wohnung umzubauen. Da sich hierdurch der Widmungszweck ändert und

somit eine Änderung des Nutzwertgutachtens vorzunehmen ist, bedarf dies der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer:innen. Es wurde besprochen, dass sämtliche Kosten sowie Behördenwege, die für die Änderung des Nutzwertgutachtens anfallen, von der Stadt Graz als Eigentümerin des gegenständlichen WE-Objektes übernommen werden. Sämtliche Eigentümer:innen haben bereits Ihre Zusage in schriftlicher Form übermittelt und kann das Vorhaben somit umgesetzt werden.

4.) ÖNORM B1300

Die ÖNORM B 1300 ist eine österreichische Norm, die sich auf die Überprüfung und Instandhaltung von Wohngebäuden bezieht. Sie legt Anforderungen und Richtlinien für die systematische Inspektion und Bewertung von Wohngebäuden fest, um deren Sicherheit, Funktionalität und Werterhalt langfristig zu gewährleisten. In anderen Worten wird bei der ÖNORM B 1300 oft um das „Pickerl“ fürs Haus gesprochen.

In Ihrem Fall ergab die Überprüfung ein äußerst positives Ergebnis. Weder wurden Mängel, die eine unverzügliche Handlung erfordern würden (Gefahr in Verzug) festgestellt, noch wurden Mängel, die eine kurzfristige Behebung erforderlich machen, erkannt. Von den insgesamt 116 Überprüfungsmerkmalen wurden 105 als mängelfrei beurteilt. Die mittel- sowie längerfristigen Mängel werden nach den Kriterien der Wirtschaftlichkeit und Dringlichkeit priorisiert und entsprechend bearbeitet.

5.) Schließanlage/Parkplatzsituation

- Schließanlage

Die bestehende Schließanlage ist aus den 90er Jahren und ist der Patentschutz bereits abgelaufen, was bedeutet, dass bestehende Schlüssel ohne jeglichen Schutz nachgefertigt werden können. Durch die Modernisierung des Lifts und den weiteren Maßnahmen wie Poller und Schrankenanlage wurde im Vorfeld eine neue Schließanlage ausgearbeitet. Die Kosten für die Umrüstung auf die neue Schließanlage (nur Allgemeinzyylinder) belaufen sich auf knapp netto € 5.000. Diese Kosten sind zur Gänze durch die Rücklage gedeckt und alle anwesenden Eigentümer haben sich dafür ausgesprochen. Auf Wunsch können Wohnungs- und Postkastenzylinder auf eigene Kosten ebenfalls umgebaut werden, diese belaufen sich auf:

- Wohnungseingangstüre (beidseitig sperrbar): netto € 72,45
- Postkastenzylinderumbau: netto € 55,78
- Vorhangschloss Keller: netto € 38,40
- Anfahrt und Montage: € 29,58

Im Gesamtpaket ergibt sich somit insgesamt ein einmaliger Betrag von netto € 196,21, damit der neue von insgesamt drei neuen Schlüssel als einziger Schlüssel verwendet werden kann, der nicht nur die Allgemeinteile (Hauseingang, Lift, Kellerzugänge), sondern eben auch die Wohnung und den Postkasten sperrt. Ein Vorhangschloss für das Kellerabteil würde in diesem Fall ebenfalls geliefert werden. Bitte verwenden Sie in diesem Fall das beigegefügte Formular um uns über Ihren Umbauwunsch zu informieren. Sollten wir kein Formular erhalten, erhalten Sie lediglich 3 neuen Schlüssel, die sämtliche Allgemeinzyylinder sperren, aber Wohnung und Postkasten nicht.

- Schrankenanlage und Poller

Die Parkplatzsituation rund um den Innenhof artet leider wieder immer mehr aus. Unbefugte Personen, Besucher:innen und insbesondere Mieter:innen nutzen den Parkplatz als Dauerparkplatz, wodurch wir gezwungen sind, in regelmäßigen Abständen Besitzstörungsklagen einzubringen. Da von Eigentümerseite gewünscht ist, dieses Thema endgültig zu bereinigen, wurde gebeten eine Schrankenanlage (Zufahrt Innenhof

rechts) sowie einen Poller (Zufahrt Innenhof links) zu montieren und die Handsender nur den Eigentümer:innen zur Verfügung zu stellen. Mieter:innen haben in weiterer Folge die Möglichkeit bei der Hausverwaltung für Ladetätigkeiten anzufragen um einen Handsender für die Dauer der Ladetätigkeit zu erhalten. Wir weisen nochmals darauf hin, dass das Parken im Innenhof generell nicht gestattet ist, da es sich um eine Feuerwehrauffahrtszone handelt. Die Kosten für Poller sowie Schrankenanlage belaufen sich ebenfalls auf netto ca. € 5.000,-- zzgl. Baumeisterarbeiten und können auch aus der vorhandenen Rücklagenreserve finanziert werden. Die anwesenden Eigentümer haben sich für diese Variante entschieden. Ein Umflaufbeschluss wurde bereits allen Eigentümer:innen zugestellt und teilen wir mit, dass **auch in diesem Fall die Frist zur Abgabe des Stimmzettels bis zum 25.08.2024 verlängert wird.**

6.) Fragen der Bewohner:innen an die HV

Im Anschluss an die Besprechung wurden vereinzelt noch Fragen gestellt, die von der Hausverwaltung beantwortet wurden.

7.) Allfälliges

- Friedensbüro: Es gibt die Möglichkeit bei Nachbarstreitigkeiten das Friedensbüro zu kontaktieren, um eine Einigung vor Ort erzielen zu können.
- Hundenotdurft: Es wird gebeten, Hunde an der Leine zu führen und den Innenhof nicht mit deren Notdurft zu verunreinigen.
- Entrümpelung: Ein gesondertes Entrümpelungsschreiben zur Entsorgung der herrenlosen Fahrräder wird noch übermittelt.
- Gewerbemüll: Die ansässigen Gewerbetreibenden werden von der Hausverwaltung nochmals eindringlich auf die Mülltrennung sowie auf die Beschränkung der Entsorgung auf Haushaltsmengen hingewiesen.
- Rigole im Innenhof: Eine Überprüfung wird von unserem technischen Gebäudemanagement erfolgen.
- Eingangstüren: Da es vermehrt zu unerwünschten Hausbesuchen durch Fremde kommt (Tritte an die Haustüre), wurde der Wunsch an die Hausverwaltung vorgetragen, ein Angebot für einen Türentausch einzuholen und zur Abstimmung zu bringen.

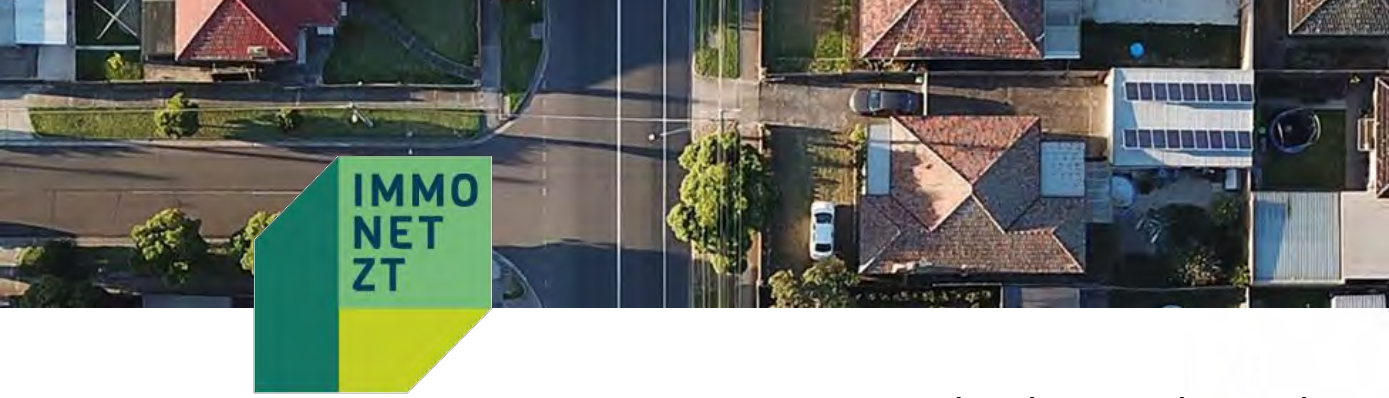
Die Versammlung endet um 17:15 Uhr.

Wir bedanken uns für die rege Teilnahme und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen!

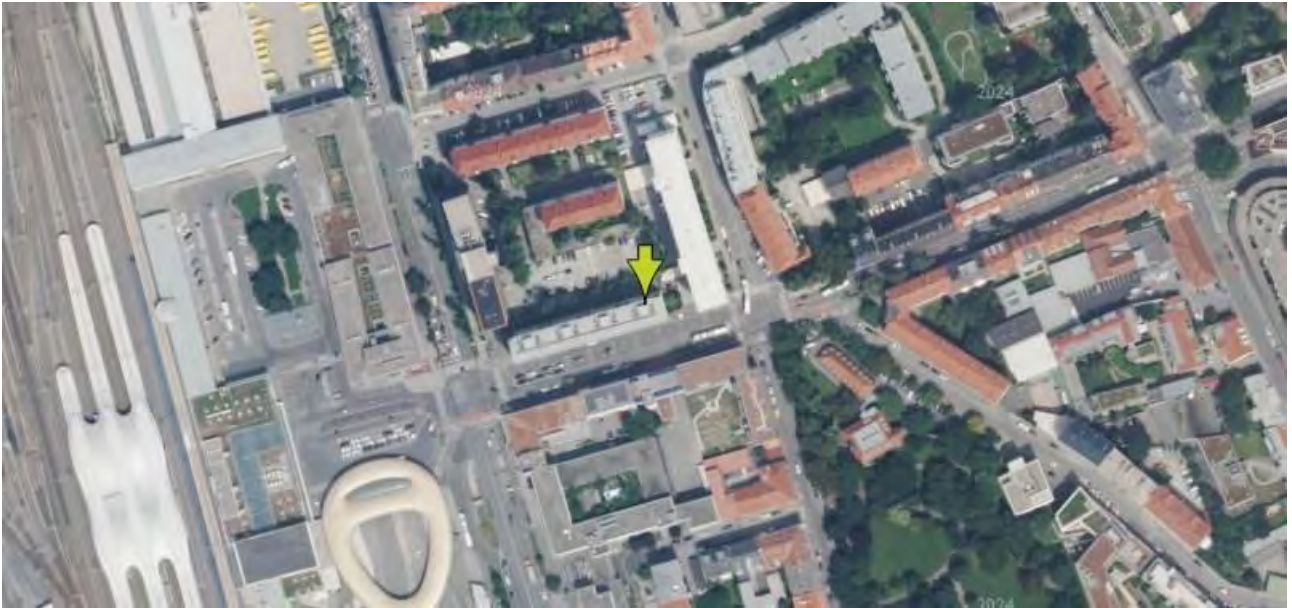
Für die Stadt Graz:

Manuel Riedler e.h.



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



08.06.2026

Bewertungsstichtag



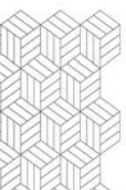
1.827,61 €

Wert je m²



1,21 %

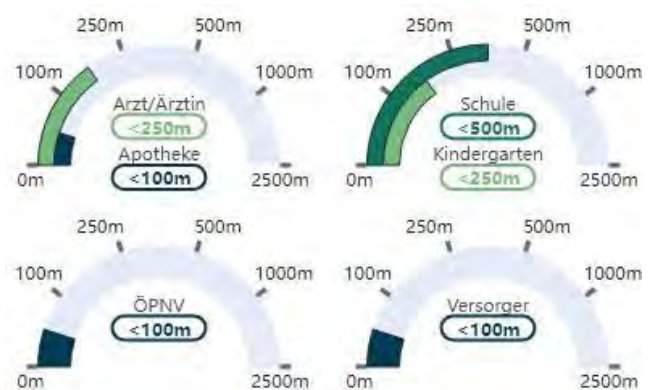
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	11
Gewählte Vergleichswerte	9
Arith. Mittel	1.827,61 €
Standardabweichung	395,99 €
Variationskoeffizient	21,67 %
95%-Konfidenzintervall	1.568,90 € - 2.086,32 €
Stichtag	08.06.2026



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Adresse	Keplerstraße 108, 8020 Graz, Österreich
Koordinaten	47,073594; 15,419725
Katastralgemeinde	63104 Lend

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Eigentumswohnung	3201/2021	16.03.2021	60,43	1.969,22 €	2.093,83 € *
2	Eigentumswohnung	2703/2022	31.01.2022	89,51	2.234,39 €	2.352,01 € *
3/A	Eigentumswohnung	2237/2026	13.10.2025	88,00	1.988,64 €	2.004,32 € *
4/A	Eigentumswohnung	8199/2024	23.08.2024	52,87	1.872,52 €	1.913,09 € *
5/A	Eigentumswohnung	8199/2024	24.01.2024	52,87	1.295,63 €	1.332,80 € *
6/B	Eigentumswohnung	5768/2023	05.07.2023	62,38	1.362,62 €	1.410,87 € *
7/B	Eigentumswohnung	6952/2023	07.06.2023	72,00	3.208,33 €	3.324,93 €
8/B	Eigentumswohnung	6057/2023	01.08.2022	72,00	2.152,78 €	2.253,12 € *
9/B	Eigentumswohnung	1447/2022	10.01.2022	50,34	1.688,52 €	1.778,58 € *
10/C	Eigentumswohnung	6000/2025	02.06.2025	61,40	2.779,48 €	2.813,64 €
11/C	Eigentumswohnung	2509/2025	18.03.2025	61,98	1.290,74 €	1.309,85 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt