

Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

311 E 55/25d

Exekutionssache

Betreibende Partei	WEG Krausgasse 30, EZ 167 KG 63107 c/o Concept ImmobilientreuhandgmbH, Au- gasse 19, 8020 Graz,
vertreten durch	Mag. Klaudia Reißner, Rechtsanwältin, Sackstraße 29/I, 8010 Graz,
Verpflichtete Partei	Nocere Immobilien GmbH, FN 507050m, Wielandgasse 14-26 B4, 8010 Graz,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der 46/775-Anteile
B-LNR 44 an der Liegenschaft EZ 167 Grundbuch 63107 Algersdorf, mit
welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 18 im
Hause Franz-Steiner-Gasse 18/Krausgasse 30, 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. Grundstück	Seite	6
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	8

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	12
3.2. Vergleichswert	Seite	14
3.3. Bewertung	Seite	16

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
Auszug aus dem Nutzwertgutachten
Parifizierungspläne
Unterlagen der Hausverwaltung
Mietvertrag (anonymisiert)

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 24.03.2026 als Tag der zweiten Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Nachdem beim erstangeordneten Schätztermin am 11.02.2026 um 14:30 Uhr die Wohnung nicht zugänglich war, fand die neuerliche Befundaufnahme am 24.03.2026 um 10:00 Uhr statt, anwesend waren neben dem gefertigten Sachverständigen die im Protokoll des Gerichtsvollziehers, Herr Tschopp, angeführten Personen; eine Aufsperrung durch den Schlosser war nicht erforderlich, da der Mitbewohner der Mieterin zugegen war,
- Grundbuchauszüge vom 18.12.2025 bzw. 14.04.2026,
- Katasterplan,
- Erhebungen in der elektronischen Urkundensammlung (Wohnungseigentumsbegründung),
- Wohnkostenvorschreibung und weitere Informationen der beauftragten Hausverwaltung,
- 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 vom 03.11.2022 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.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 167 Grundbuch 63107 Algersdorf, Bezirksgericht Graz-West, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	.154	GST-Fläche	394 m2
--------	------	------------	--------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 44	46/775 ^{*)}	NOCERE Immobilien GmbH, FN 507050m
----------	----------------------	------------------------------------

^{*)} mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 18 im Hause Franz-Steiner-Gasse 18/Krausgasse 30, 8020 Graz, verbunden.

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt sind Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft liegt im XIV. Grazer Stadtbezirk Eggenberg im Kreuzungsbereich der Franz-Steiner-Gasse und der Krausgasse, die Wohn- und Verkehrslage kann als gut bezeichnet werden.

2.2.2. Beschaffenheit

Die Bewertungsliegenschaft ist annähernd quadratisch konfiguriert und eben, sie wird im Süden vom Gehsteig der Krausgasse und im Westen vom Gehsteig der Franz-Steiner-Gasse unmittelbar begrenzt, der Zugang erfolgt von der Krausgasse aus in einen kleinen Innenhof, über welchen dann der Hauseingang erreichbar ist.

Das bewertungsgegenständliche gründerzeitliche Mehrfamilienwohnhaus befindet sich in geschlossener Bauweise und ist über Eck errichtet, es umfasst Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss, die Bewertungswohnung liegt im Dachgeschoss des Gebäudes.

Infrastruktur und Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes sind in der Umgebung grundsätzlich in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden.

Die benachbarten Liegenschaften umfassen Mehrfamilienwohnhausanlagen unterschiedlichen Errichtungszeitpunktes, südlich der Krausgasse ist eine öffentliche Parkanlage vorhanden, westlich der Franz-Steiner-Gasse befindet sich der Markt am Hofbauerplatz (traditioneller Bauernmarkt) gerade im Umbau.

2.2.3. Aufschließung

Das Gebäude ist der Stadtlage entsprechend vollständig erschlossen.

2.2.4. Flächenwidmung

Das gegenständliche Grundstück ist im aktuellen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als Bauland der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,4 ausgewiesen, dieses liegt innerhalb des Planungsgebietes eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, aus dem Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz ergibt sich, dass das gegenständliche Grundstück in der „gelben Zone“ liegt.

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

Beim gegenständlichen Wohnhaus handelt es sich um ein über Eck errichtetes gründerzeitliches Mehrfamilienwohnhaus mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss in geschlossener Bebauung.

Das in jeweiliger Gehsteigflucht bestehende Gebäude ist massiv errichtet, die Fassaden sind glatt verputzt, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit Eckwalm und kleinformatiger, harter Deckung.

Der Zugang in das Gebäude erfolgt hofseitig über die östliche Nachbarliegenschaft, auch die Zufahrt zur hofseitigen Garage erfolgt über die Nachbarliegenschaft.

Das gegenständliche Mehrfamilienwohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, die vertikale Verbindung der Geschosse erfolgt über ein in das Gebäude eingebautes Stiegenhaus mit 1/2-gewendelten Holzstiegenläufen.

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung top Nr. 18** liegt im Dachgeschoss geradeaus vom Stiegenaustritt, gemäß dem der Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde liegenden Nutzwertgutachten besteht diese Wohnung aus:

- Vorraum
- Küche
- Bad (mit WC)
- 2 Zimmern

mit einer **Nutzfläche von 64,86 m²**.

In der Natur wurde das größere Zimmer unterteilt, sodass diese beiden Zimmer über die Küche zugänglich sind, wobei das östliche Zimmer augenscheinlich über keine Beheizung verfügt.

Weiters sind der bewertungsgegenständlichen Wohnung zwei Kellerabteile als Zubehör zugeordnet, wobei offensichtlich eine vom Parifizierungsplan abweichende Nutzung besteht, da das Kellerabteil mit der Nutzfläche 6,47 m² die Aufschrift „top 20“ trägt und die Wohnungsmieterin für dieses keinen Schlüssel hat.

Die Nutzung der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist durch vorhandene Dachschrägen beeinträchtigt, die Beheizung derselben erfolgt zentral, zur Raumheizung sind Radiatoren ersichtlich.

Die Belichtung der Räume erfolgt über Dachflächenfenster bzw. über eine Gaupe, die Türen sind Vollbautüren, welche an Stahlzargen angeschlagen sind, als Bodenbeläge sind grundsätzlich Parkettbeläge bzw. ein Fliesenbelag im Sanitärraum ausgeführt, die Wandoberflächen und Dachschrägen bzw. Deckenuntersichten sind gemalt bzw. sind im Sanitärraum Wandverfliesungen vorhanden.

Die Sanitärausstattung umfasst ein Hänge-WC mit Einbauspülkasten, einen Waschtisch und eine Duschkabine, wobei sich am Dachflächenfenster Ansätze von Kondenswasserschäden zeigen.

2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand im Wohnungsinnen ist augenscheinlich als gut zu bezeichnen, der Bau- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft kann in Ansehung des Baualters als normal beschrieben werden.

2.3.3. Zubehör

In der Wohnung ist eine Systemküche vorhanden, deren Zeitwert mit

€ 1.500,00

eingeschätzt wird.

2.3.4. Außenanlagen

An solchen ist ein befestigter Innenhof mit Müllplatz vorhanden.

2.3.5. Nutzung

Mieterseits wurde der beiliegende Mietvertrag vom 22.12.2025 übermittelt, wonach die Wohnung beginnend mit 01.01.2026 bis zum 01.01.2029 vermietet wurde. Der Hauptmietzins wurde mit netto € 433,29 vereinbart, wobei die Mietzinsvereinbarung im Mietvertrag widersprüchlich erscheint, weiters wurde in diesem Vertrag eine Kautionsleistung in Höhe von € 2.100,00 vereinbart und wird davon ausgegangen, dass diese Kaution samt angereifter Zinsen an einen Ersterher ausgefolgt wird. Legt man den vereinbarten Nettomietzins auf die Nutzfläche um, dann beträgt dieser € 6,68 je m² monatlich.

Im Übrigen wird auf den beiliegenden Mietvertrag verwiesen!

2.3.6. Objektdaten

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

Demnach ist die Reparaturrücklage per 31.12.2024 mit rund € 22.000,00 negativ, infolge von Wassereintritten im Dachbereich ergibt sich eine Sanierungsnotwendigkeit (welche durch die Reparaturrücklage nicht

gedeckt ist); derzeit wird von der Hausverwaltung eine Anbotseinholung veranlasst und sodann ein diesbezüglicher Umlaufbeschluss. Diesbezüglich ist auf von den Wohnungseigentümern in absehbarer Zeit zu tragende Finanzierungsaufwendungen hinzuweisen!

Aufgrund einer durchgeführten Sanierung der Fassaden und Fenster besteht hinsichtlich der Bewertungswohnung ein anteiliger Darlehenssaldo von rund € 20.500,00 und wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass dieser ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sein wird.

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 desselben Wohnhauses ab dem Jahr 2021 erhoben.

Eine zeitliche Anpassung der einzelnen Vergleichspreise erfolgt mit 1,87% p.a., wie sich diese Preisveränderung gemäß Auswertung des ZT-Datenforum für Wohnungen in dieser Lage und in diesem Zeitraum ergibt.

Die unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmale (Stockwerkslage, Nutzungsbeeinträchtigung durch Dachschrägen) werden gemäß der Verkehrsauffassung berücksichtigt:

TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	€ je m2 val.
10120	2022	19.10.2022	49,70	133.472,00	2.857,70
12342	2021	15.11.2021	45,61	122.534,37	2.905,27
8196	2021	05.08.2021	47,93	176.665,00	4.005,20
12111	2021	05.05.2021	47,15	121.206,34	2.805,46
6217	2021	30.03.2021	31,47	65.873,10	2.288,25
€ je m2 val.	Stock	Dachschrägen	Summe	Faktor	€ je m2
2.857,70	0%	0%	0%	1,00	2.857,70
2.905,27	-6%	-12%	-18%	0,82	2.382,32
4.005,20	-3%	-12%	-15%	0,85	3.404,42
2.805,46	-6%	-12%	-18%	0,82	2.300,47
2.288,25	-3%	-12%	-15%	0,85	1.945,02
				Mittelwert	2.577,99

Ausgehend vom harmonisierten Mittelwert von gerundet € 2.578,00 je m2 ergibt sich der nachstehende Vergleichswert:

64,86 m2 x € 2.578,00 je m2 =	€	167.209,00
abzgl. anteiliger Saldo Sanierungsdarlehen rund	- €	<u>20.500,00</u>

Vergleichswert € 146.709,00

Vergleichswert der Wohnung gerundet € 147.000,00

Zeitwert des Zubehörs gemäß Punkt 2.3.3. € 1.500,00

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. Aus dem befristeten Mietverhältnis resultiert grundsätzlich keine Wertminderung, da der vereinbarte Mietzins eine angemessene Verzinsung darstellt.

Der Verkehrswert der 46/775-Anteile B-LNR 44 an der Liegenschaft EZ 167 Grundbuch 63107 Algersdorf, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 18 im Hause Franz-Steiner-Gasse 18/Krausgasse 30, 8020 Graz, verbunden ist, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 147.000,00

Zeitwert des Zubehörs gemäß Punkt 2.3.3.

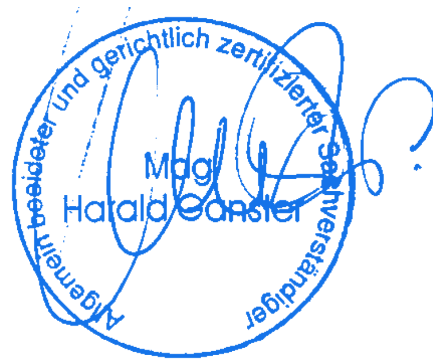
€ 1.500,00

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

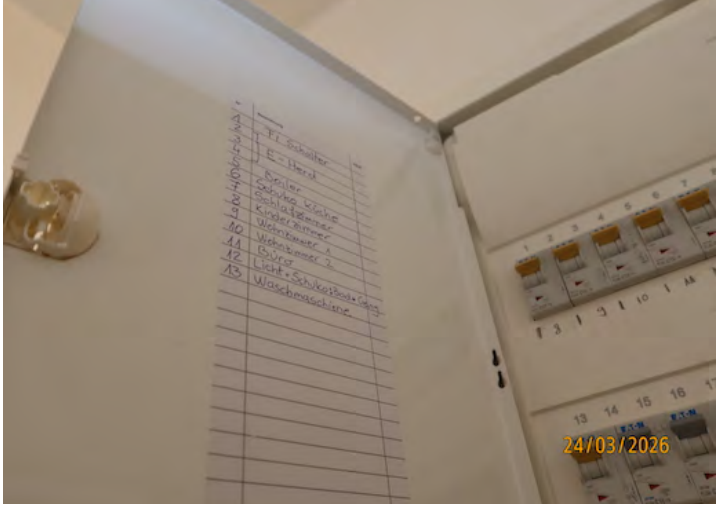
Befundaufnahme nicht vermessen wurden. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank bzw. im Nutzwertgutachten ausgewiesenen Flächenmaße. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit 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 17. April 2026



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









Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63107 Algersdorf
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 167

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: NOCERE Immobilien GmbH ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2387/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung plus Zubehör

AP = KFZ-Abstellplatz

Plombe 3165/2026

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.154 GST-Fläche 394
Bauf.(10) 311
Bauf.(20) 83 Franz-Steiner-Gasse 18
Krausgasse 30

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
1 a 8363/1937 12527/1952 Grunddienstbarkeit der Abwässerableitung an EZ 418
9 a 18848/1995 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens an Gst 256/19 für
Gst .154
10 a gelöscht

***** B *****
44 ANTEIL: 46/775
NOCERE Immobilien GmbH (FN 507050m)
ADR: Georgigasse 85a, Graz 8020
a 3142/2013 3285/2013 Wohnungseigentum an top. W18
b 10339/2019 IM RANG 6355/2019 Kaufvertrag 2019-07-04 Eigentumsrecht

***** C *****
26 auf Anteil B-LNR 44
a 10339/2019 Pfandurkunde 2019-08-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 267.700,--
für Raiffeisenbank Straß-Spielfeld eGen (FN 66776a)
b gelöscht
33 auf Anteil B-LNR 44
a 461/2024 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost - 953/2024)
Bedingter Zahlungsbefehl 2023-11-13
PFANDRECHT vollstr EUR 29.100,00
daraus je
11,08 % Z ab 2023-06-15 bis 2023-06-30
12,58 % Z ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z ab 2024-01-01 bis 2024-01-30
13,08 % Z ab 2024-01-31

- 4,00 % ZZ seit 2023-11-20
 Kosten EUR 1.816,56 samt 4,00 % Z seit 2023-11-13
 Antragskosten EUR 1.619,94
 für AS Altered Value GmbH (FN 516344f)
 (240 E 351/24f – BG Graz-Ost)
- b 461/2024 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost – 953/2024)
 2491/2024 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost – 5023/2024)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1027 KG 63103 Geidorf
 EZ 51 KG 63106 Jakomini
 EZ 488 KG 63106 Jakomini
 EZ 1589 KG 63106 Jakomini
 EZ 2043 KG 63106 Jakomini
 EZ 436 KG 63106 Jakomini
 EZ 1982 KG 63248 Lebern
 EZ 1093 KG 63104 Lend
 EZ 1033 KG 63104 Lend
 EZ 1078 KG 63104 Lend
 EZ 333 KG 63105 Gries
 EZ 400 KG 63105 Gries
 EZ 435 KG 63125 Webling
 EZ 167 KG 63107 Algersdorf
 EZ 403 KG 68266 Weiz
 EZ 1117 KG 68266 Weiz
 EZ 108 KG 62111 Feldbach
- 34 auf Anteil B-LNR 44
- a 2668/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 682/24v)
- 35 auf Anteil B-LNR 44
- a 5893/2024 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost – 11558/2024)
 Zahlungsbefehl 2024-04-23
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.383,10
 darin enthalten EUR 123,10 an Nebenforderung,
 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 06.09.2024,
 Antragskosten EUR 323,-- für
 WEG Krausgasse 30, EZ 167 KG 63107 Algersdorf
 (240 E 3998/24d)
- b 5893/2024 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost – 11558/2024)
 Simultanhaftung mit
 EZ 1948 1027 je KG 63103 Geidorf
 EZ 51 488 1589 2043 436 je KG 63106 Jakomini
 EZ 1982 KG 63248 Lebern
 EZ 965 KG 63203 Attendorf
 EZ 742 KG 63113 Liebenau
 EZ 1294 KG 63102 St. Leonhard
 EZ 1093 1033 585 1078 je KG 63104 Lend
 EZ 333 2236 400 je KG 63105 Gries
 EZ 435 KG 63125 Webling
 EZ 403 1117 je KG 68266 Weiz
 EZ 108 KG 62111 Feldbach
- 37 auf Anteil B-LNR 44
- a 875/2025 Beschluss 2025-02-13
 PFANDRECHT vollstr EUR 197.422,05
 samt 11,5 % Z aus EUR 197.422,05 seit 2024-08-01
 bei vierteljährlicher Kapitalisierung, Kosten EUR 7.809,55,
 Antragskosten EUR 4.459,14 für
 Raiffeisenbank Mureck eGen (FN 54019s)
 (244 E 14/25b)
- b 875/2025 Simultanhaftung mit
 EZ 1027 KG 63103 Geidorf

- EZ 51 488 2043 436 je KG 63106 Jakomini
EZ 1982 KG 63248 Lebern
EZ 742 KG 63113 Liebenau
EZ 965 KG 63203 Attendorf
EZ 1078 1093 1033 je KG 63104 Lend
EZ 333 2236 400 je KG 63105 Gries
EZ 435 KG 63125 Webling
EZ 403 1117 je KG 68266 Weiz
EZ 108 KG 62111 Feldbach
- 38 auf Anteil B-LNR 44
a 6652/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 5463/25h)
- 39 auf Anteil B-LNR 44
a 7098/2025 Beschluss 2025-09-25
PFANDRECHT vollstr EUR 12.393,11
darin enthalten EUR 175,-- an Nebenforderung,
Zinsen u Kosten lt Beschluss 2025-09-25,
Antragskosten EUR 940,54 für
LM Haustechnik Mst. Manfred Lamprecht
(240 E 4296/25d)
- b 7098/2025 8461/2025 (Entscheidendes Gericht BG Graz-Ost -
16248/2025) Simultanhaftung mit
EZ 1027 je KG 63103 Geidorf
EZ 51 488 2043 436 je KG 63106 Jakomini
EZ 1982 KG 63248 Lebern
EZ 742 KG 63113 Liebenau
EZ 965 KG 63203 Attendorf
EZ 1078 1093 je ds KG
EZ 333 2236 400 je KG 63105 Gries
EZ 435 KG 63125 Webling
EZ 167 KG 63107 Algersdorf
EZ 403 1117 je KG 68266 Weiz
EZ 108 KG 62111 Feldbach
- 40 auf Anteil B-LNR 44
a 8698/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.498,20
samt Anhang lt Beschluss 2025-10-29 für
WEG Krausg. 30, EZ 167 KG 63107
(311 E 55/25d)
- 41 auf Anteil B-LNR 44
a 2387/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 38.875,01
6 % Z seit 2025-10-13,
4 % ZZ seit 2025-11-12,
6 % Z seit 2025-10-13,
4 % ZZ seit 2025-11-12,
Kosten EUR 3.113,52 samt 4 % Z seit 2025-11-05,
Antragskosten EUR 2.115,02 für
Mihaela Fassbender geb 1974-05-19
(311 E 55/25d - 309 E 19/26x)

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



2.OG	W13	Wohnung		
		Küche	5,78	
		Bad	2,02	
		Zimmer	16,35	
KG		Kellerabteil zu Top 13		2,70
		Summe Top 13	24,15	2,70

2.OG	W14	Wohnung		
		Küche	7,21	
		Bad	2,25	
		Zimmer	14,19	
KG		Kellerabteil zu Top 14		12,25
		Summe Top 14	23,65	12,25

2.OG	W15	Wohnung		
		Küche	7,44	
		Bad	2,20	
		Zimmer	14,92	
KG		Kellerabteil zu Top 15		2,70
		Summe Top 15	24,56	2,70

2.OG	W16	Wohnung		
		Küche	5,33	
		WC	0,87	
		Bad	2,37	
		Zimmer 1	26,48	
		Zimmer 2	15,95	
KG		Kellerabteil zu Top 16		3,69
		Summe Top 16	51,00	3,69

2.OG	W17	Wohnung		
		Gang	6,42	
		WC	1,52	
		Bad	7,82	
		Zimmer	11,97	
		Zimmer	11,70	
		Küche	8,50	
		Abstellraum zu Top 17		1,79
KG		Kellerabteil zu Top 17		2,70
		Summe Top 17	47,93	4,49

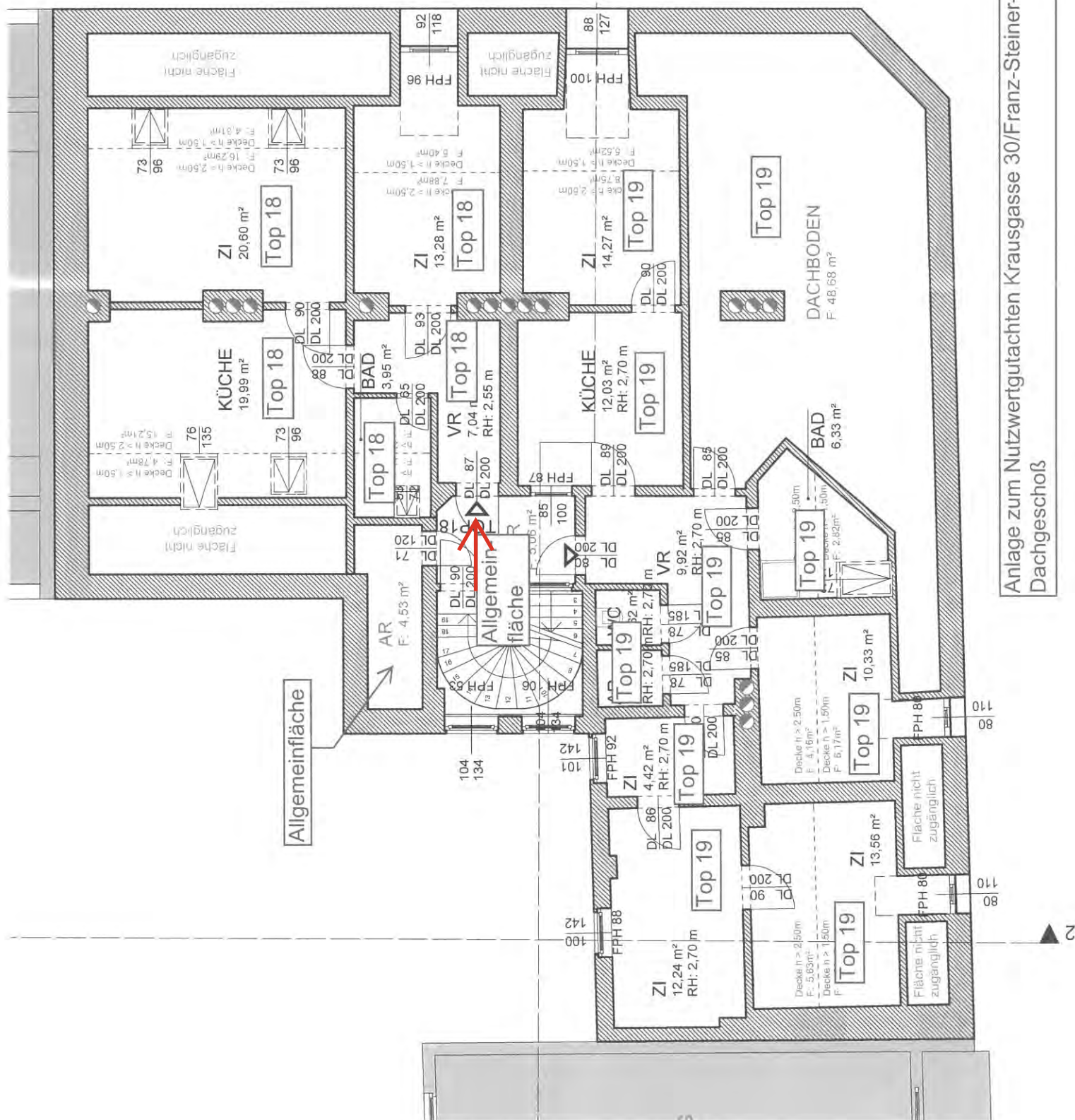
DG	W18	Wohnung		
		Vorraum	7,04	
		Küche	19,99	
		Bad	3,95	
		Zimmer 1	20,60	
		Zimmer 2	13,28	
		Kellerabteil 1 zu Top 18		6,47
		Kellerabteil 2 zu Top 18		6,90
		Summe Top 18	64,86	13,37

2. OG	W16	Wohnung				
		Regelnutzwert	1,000			
		Wohnung Top 16	51,00	1,000	51,000	51
		Zuschlag WC separat	51,00	0,025	1,275	1
		Abschlag 2.OG ohne Lift	51,00	-0,030	-1,530	-2
		Kellerabteil zu Top 16	3,69	0,200	0,738	1
2. OG	W16	Wohnung	Summe Nutzwert			51

2. OG	W17	Wohnung				
		Regelnutzwert	1,000			
		Wohnung Top 17	47,93	1,000	47,930	48
		Abschlag 2.OG ohne Lift	47,93	-0,030	-1,438	-1
		Zuschlag f. Vorraum	47,93	0,025	1,198	1
		Zuschlag WC separat	47,93	0,025	1,198	1
		Abstellraum zu Top 17	1,79	0,200	0,358	1
		Kellerabteil zu Top 17	2,70	0,200	0,540	1
2. OG	W17	Wohnung	Summe Nutzwert			51

DG	W18	Wohnung				
		Regelnutzwert	1,000			
		Wohnung Top 18	64,86	1,000	64,860	65
		Abschlag DG ohne Lift	64,86	-0,060	-3,892	-4
		Zuschlag f. Vorraum	64,86	0,025	1,622	2
		Abschlag Dachschrägen	64,86	-0,300	-19,458	-19
		Kellerabteil 1 zu Top 18	6,47	0,200	1,294	1
		Kellerabteil 2 zu Top 18	6,90	0,200	1,380	1
DG	W18	Wohnung	Summe Nutzwert			46

DG	W19	Wohnung				
		Regelnutzwert		1,000		
		Wohnung Top 19	135,06	1,000	135,060	135
		Abschlag DG ohne Lift	135,06	-0,060	-8,104	-8
		Zuschlag f. Vorraum	135,06	0,025	3,377	3
		Abschlag Dachschrägen	86,38	-0,250	-21,595	-22
		Abschlag Dachboden	48,68	-0,900	-43,812	-44
		Kellerabteil 1 zu Top 19	40,58	0,200	8,116	8
		Kellerabteil 2 zu Top 19	7,65	0,200	1,530	2
DG	W19	Wohnung	Summe Nutzwert			74



Anlage zum Nutzwertgutachten Krausgasse 30/Franz-Steiner-Gasse 18, 8020 Graz
Dachgeschoß



Concept Immobilientreuhand GmbH

Augasse 19

8020 Graz

via E-Mail: office@concept-immo.at

Graz, am 11. Februar 2026

Wohnung top Nr. 18 in 8020 Graz, Krausgasse 30/Franz-Steiner-Gasse 18

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Bezirksgericht Graz-West zu GZ 311 E 55/25d (siehe beiliegenden Gerichtsbeschluss) mit der Schätzung und Verkehrswertermittlung der Wohnung top Nr. 18 in 8020 Graz, Krausgasse 30/Franz-Steiner-Gasse 18 (Eigentümerin: Nocere Immobilien GmbH), 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 Miteigentümerin Rückzahlungen auf Darlehen oder Kredite der Miteigentümergeinschaft zu leisten hat, 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 Wohnungseigentümerin 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: GALA IMMOBILIEN NFG KG gala@gala-immobilien.at
Betreff: Fw: 8020 Graz, Krausgasse 30/Franz-Steiner-Gasse 18, Wohnung top Nr. 18, Eigentümerin: Nocere Immobilien GmbH
Datum: 17. Februar 2026 um 16:00
An: Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



From: Office - Concept Immobilien
Sent: Tuesday, February 17, 2026 3:49 PM
To: GALA IMMOBILIEN NFG KG
Subject: 8020 Graz, Krausgasse 30/Franz-Steiner-Gasse 18, Wohnung top Nr. 18, Eigentümerin: Nocere Immobilien GmbH

Sehr geehrter Herr Mag. Ganster,

anbei übermitteln wir Ihnen die gewünschten Informationen betreffend die Vorschreibung. Die entsprechenden Unterlagen finden Sie im Anhang.

Der Rücklagenstand per 31.12.2024 weist einen Negativsaldo in Höhe von EUR 21.822,56 auf.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es in den vergangenen Jahren wiederholt zu Wassereintritten im Dachbereich gekommen ist.

Aus diesem Grund wird in absehbarer Zeit ein Umlaufbeschluss zur Sanierung des Daches ausgesendet. Derzeit warten wir noch auf die Übermittlung entsprechender Angebote.

Wie dem oben angeführten Rücklagensaldo zu entnehmen ist, sind die künftig anfallenden Kosten durch die bestehende Rücklage nicht gedeckt, zumal sich auch im Jahr 2025 keine wesentliche Verbesserung des Saldos in Richtung eines positiven Betrages ergeben hat.

Weiters möchten wir darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit eine Sanierung der Fassade sowie weitere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

In diesem Zusammenhang wurde ein Kredit aufgenommen, welcher laufend zurückgezahlt wird. Die monatliche Rückzahlung ist der beigefügten Vorschreibung zu entnehmen.

Der aktuell noch offene Kreditbetrag für die gegenständliche Wohnung beträgt per 05.2.2026 → EUR 20.494,84.

Der Anteil der Wohnung an den laufenden Betriebskosten sowie an der Rücklage beträgt 7,99 %.

Benützungsregelungen hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft sind uns nicht bekannt; entsprechende Vereinbarungen liegen uns nicht vor.

Den Energieausweis haben wir ebenfalls im Anhang beigefügt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Mag. (FH) Jörg Reißner



Augasse 19/EG/Top 1, 8020 Graz,
office@concept-immo.at, 0316 / 22 888 2

Abs.: Concept Immobilienreuhand GmbH

Firma
Nocere Immobilien GmbH
Fr. Deutsch
Wielandgasse 14-16 B4
8010 Graz

Sachbearbeitung
Hausverwaltung

Graz, 17.02.2026

Seite 1 von 2

monatliche VORSCHREIBUNG ab 02/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 033, 8020 Graz , Krausgasse 30 / Top 18

Rechnungsaussteller: WEG Krausgasse 30

Zahlungsreferenz: 000000017979

gültig ab:

01.02.2026

Kundennummer: 00947

UID-Nr. Rg. Aussteller:

ATU78444159

Rechnungsnummer: 41

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung, welche als Dauerrechnung im Sinne des UStG gilt, bekannt. Diese ist bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung gültig. Die angeführten Beträge sind jeweils am Monatsersten im Vorhinein zur Zahlung fällig.

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	203,07	10,00 %	20,31	223,38
Instandhaltungs-Rücklage	73,29	0,00 %	0,00	73,29
Darlehen	147,52	0,00 %	0,00	147,52
Gesamtsumme	€ 423,88		€ 20,31	€ 444,19
	0,00 % Ust von	220,81	0,00	220,81
	10,00 % Ust von	203,07	20,31	223,38

Unsere Bankverbindung:

RAIKA LIEBOCH-STAINZ

BIC: RZSTAT2G210

IBAN: AT70 3821 0040 0100 2724

WEG Krausgasse 30

SEPA Creditor-ID: AT09ZZZ00000029456 Zahlart: Dauerauftrag



Zahlen mit Code

Sollten Sie uns einen Einziehungsauftrag erteilt haben, werden die oben angeführten Beträge automatisch von Ihrer bekanntgegebenen Bankverbindung eingezogen.

Für den Fall, dass Sie uns keinen Einziehungsauftrag erteilt haben, ersuchen wir Sie, bei Ihrem **Dauerauftrag** oder auf ihrem **Erlagschein** immer die oben angeführte **Zahlungsreferenz** anzugeben. Wenn auch Sie die Vorteile eines automatischen Einziehungsauftrages nutzen wollen, können Sie das dafür notwendige Formular, jederzeit bei uns im Büro kostenlos anfordern.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung
Concept Immobilientreuhand GmbH

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG MFWH Krausgasse 30 Graz

Gebäude(-teil) Gesamtes Gebäude

Nutzungsprofil Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten

Straße Krausgasse 30

PLZ/Ort 8020 Graz

Grundstücksnr.

Umsetzungsstand Bestand

Baujahr 1952

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Algersdorf

KG-Nr. 63107

Seehöhe 0 m

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



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

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

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Gebäudeprofi Duo 3D Plus Software, ETU GmbH, Version 6.0.3 vom 18.07.2022, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 120,7 m²	Heiztage	275 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	896,6 m²	Heizgradtage	3 587 K·d	Solarthermie	— m²
Brutto-Volumen (V _B)	3 625,2 m³	Klimaregion	Region S/SO	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 479,4 m²	Norm-Außentemperatur	-10,9 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,41 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Stromdirekt
charakteristische Länge (l _c)	2,45 m	mittlerer U-Wert	0,71 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m²	LEK _c -Wert	48,16	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	— m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V _B	— m³				

EA-ART: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,SK} =	81,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} =	81,7 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} =	147,8 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,SK} =	1,47
Erneuerbarer Anteil		—

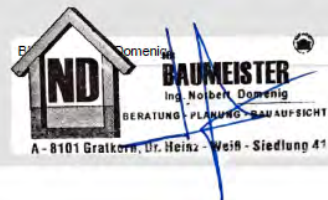
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	98 575 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	88,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	98 575 kWh/a	HWB _{SK} =	88,0 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	11 454 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	149 790 kWh/a	HEB _{SK} =	133,7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	1,16
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,38
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,36
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	25 526 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	175 316 kWh/a	EEB _{SK} =	156,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	213 850 kWh/a	PEB _{SK} =	190,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,SK} =	189 678 kWh/a	PEB _{n,em,SK} =	169,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,SK} =	24 173 kWh/a	PEB _{er,SK} =	21,6 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	42 511 kg/a	CO _{2eq,SK} =	37,9 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,48
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	— kWh/a	PVE _{Export,SK} =	— kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	03.11.2022
Gültigkeitsdatum	02.11.2032
Geschäftszahl	

ErstellerIn
Unterschrift



Mietvertrag

abgeschlossen zwischen

Vermieterin:

NOCERE Immobilien GmbH

Wielandgasse 14-16 B4

8010 Graz

FN 507050 m

(im Folgenden kurz Vermieterin genannt),

und

Mieterin:



@gmail.com

(im Folgenden kurz Mieter genannt)

I. Gegenstand des Vertrages

Die NOCERE Immobilien GmbH ist Eigentümerin der Wohnung in Krausgasse 30 Top 18, 8020 Graz. Die Vermieterin vermietet und übergibt und der Mieter mietet und übernimmt den in der Folge beschriebenen Mietgegenstände. Dieser in der Wohnhausanlage, Krausgasse 30 Top 18 gelegene Mietgegenstand steht im Wohnungseigentum und die besichtigte Wohnung besteht aus:

- 1 Vorraum
- 1 Bad&WC
- 1 Küche/Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer

im Ausmaß von ca. 70 m².

Dem oben genannten Mietgegenstand ist ein Kellerersatzraum zugewiesen.

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

II. Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt mit 01.01.2026 und wird für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Der Mieter ist erstmals nach Ablauf eines Jahres berechtigt das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Letzten eines jeden Monats ordentlich, dh. auch ohne Begründung, in der gesetzlich gebotenen Form zu kündigen, wobei die Kündigung dem gekündigten Vertragsteil vor Beginn dieser Frist zugestellt sein muss. Das Mietverhältnis endet ohne gesonderte Aufkündigung nach Ablauf einer Frist von drei Jahren, am 01.01.2029
- 2) Darüber hinaus ist die Vermieterin berechtigt, das Bestandsverhältnis sofort vorzeitig zur Auflösung zu bringen, wenn:
 - 1) Der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne § 1118 ABGB macht und trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist diesen Mangel nicht abstellt.
 - 2) der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses oder von Nebenleistungen, trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von mindestens 14 Tagen, im Verzug bleibt.

III. Übergabe und Verwendungszweck

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

IV. Mietzins

- 1) Der von dem Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes, gemäß Punkt I dieses Mietvertrages, zu entrichtende Hauptmietzins besteht aus dem Nettomietzins sowie den auf den Mietgegenstand entfallenden und somit weiter zu verrechnenden Anteil an den Betriebskosten und dies jeweils zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.

- 2) Als monatlicher Nettomietzins wird ein Betrag von insgesamt EURO 495,00 (in Worten: EURO vierhundertfünfundneunzig) inkl. der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer, vereinbart.

Für die vertragsgegenständliche Wohnung im Ausmaß von ca. 70 m² gilt derzeit folgende Zahlungsverpflichtung für den Mieter:

a.) Hauptmietzins in der Höhe von derzeit	EUR	433,29
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10 %	EUR	43,33
b.) Die anteiligen Betriebskosten im Ausmaß des gesamten Hauses werden von der Hausverwaltung in Form von monatlichen Akontobeiträgen vorgeschrieben (siehe § 5)	EUR	203,07
<u>zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10 %</u>	EUR	<u>20,31</u>
monatlicher Mietzins von derzeit	EUR	700,00

Stromkosten zahlt der Mieter selbst.

- 3) Dieser im Punkt IV. Abs. 2 genannte Mietzins wird wertgesichert vereinbart. Zur Verrechnung der Wertbeständigkeit dient der vom österr. Statistischen Zentralamt in Wien monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 oder der an seine Stelle tretende Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat Oktober 2025 errechnete Indexziffer. Die Wertanpassung hat alljährlich zu erfolgen. Für die alljährliche Anpassung ist immer die zuletzt veröffentlichte Indexzahl des abgelaufenen Jahres für den im Folgejahr monatlich zu leistenden Nettomietzins wertbestimmend. Mietzinsänderungen gemäß diesen Bestimmungen sind von dem Vertragsteil zu beantragen, zu dessen Gunsten die Änderung erfolgen soll, wobei eine derzeitige Änderung der Mietzinshöhe mit dem auf das Einlangen des bezüglichen Antrages folgenden Monatsersten wirksam wird.

V. Betriebskosten

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

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

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

VI. Zahlstelle

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

Konto IBAN: AT72 6000 0802 1025 1492 lautend auf NOCERE Immobilien GmbH bei der Bawag.

VII. Kautions

Die Kautions beträgt EUR 2.100,00 (in Worten: EURO zweitausendeinhundert). Die Vermieterin ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautions samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

VIII. Heizung

Das gegenständliche Wohnhaus wird mit Fernwärme beheizt.

IX. Nutzungsumfang

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

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

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

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

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

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

- 6) Das Halten von Tieren ist nur mit schriftlicher Genehmigung des der Vermieterin gestattet.

X. Instandhaltung

- 1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte in gutem und brauchbaren Zustand auf seine Kosten zu erhalten und pfleglich zu behandeln; der Mieter hat den Mietgegenstand und seine Einrichtungen (wie im Besonderen auch die Lichtleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen) so zu warten und so instand zu halten, dass der Vermieterin und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst und dass zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses eine ungesäumte Weitergabe an einen Mietnachfolger möglich ist (dies alles bei sonstiger Ersatzvornahme durch die Vermieterin auf Kosten des Mieters).

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

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

XI. Gebrauchsüberlassung an Dritte

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

XII. Rückgabe des Mietgegenstandes

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

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

XIII. Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin

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

XIV. Kompensation

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

XV. Sonstiges

- 1) Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Seiten der Vermieterin auf deren Rechtsnachfolger über und verpflichtet sich die Vermieterin im Anlassfalle hierfür vertraglich Vorsorge zu treffen.
- 2) Alle mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Gebühren samt allfälligen Zuschlägen, trägt der Mieterin. Die Kosten allfälliger rechtsfreundlicher Vertretung hat jeder der Vertragsteile selbst zu tragen.
- 3) Der Mieter verpflichtet sich eine wertentsprechende Haushaltsversicherung abzuschließen.

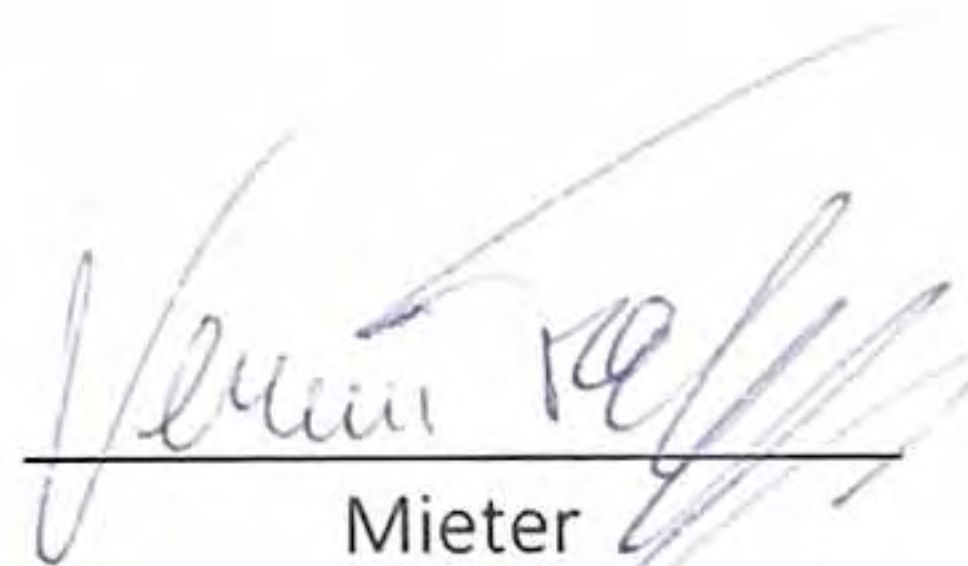
- 4) Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet. Der Mieter erhält eine einfache Abschrift.
- 5) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er den Wohnungsschlüssel erst nach der bestätigten Zahlung der Kautions erhält.
- 6) Die Kautions in der Höhe von EUR 2.100,00 wurde in bar übergeben.
- 7) Folgende Schlüssels wurden übergeben:

1x Haustür
1x Wohnung
2x Post
1x Keller

Graz, am 22.12.2025



Vermieterin
NOCERE Immobilien GmbH
Wielandgasse 14-16 B4
8010 Graz
FN 507050 m



Mieter

