

Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

311 E 58/25w

Exekutionssache

Betreibende Partei	WEG EZ 973 KG 63104 Lend, v.d. Domizil ITH GmbH, Kalvarienbergstraße 76-78, 8020 Graz,
vertreten durch	Dr. Edwin A. Payr, Rechtsanwalt, Herrengasse 28, 8010 Graz,
Verpflichtete Partei	Ing. Günther Kaufmann, geb. 27.03.1983, Untere Seeparkgasse 8, 8073 Feldkirchen bei Graz,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der 522/12322-Anteile
B-LNR 42 an der Liegenschaft EZ 973 Grundbuch 63104 Lend, mit welchen
Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 10 im Hause
Fröbelgasse 16, 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	11
3.2. Vergleichswert	Seite	13
3.3. Bewertung	Seite	14

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
Auszug aus dem Nutzwertgutachten
Grundrisssskizze
Unterlagen der Hausverwaltung
Mietvertrag

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 10.04.2026 als Tag der zweiten Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Nachdem beim erstangeordneten Schätztermin am 12.02.2026 um 14:30 Uhr die Wohnung nicht zugänglich war, fand die neuerliche Befundaufnahme am 10.04.2026 um 10:00 Uhr statt, anwesend waren neben dem gefertigten Sachverständigen die im Protokoll der Gerichtsvollzieherin, Frau Gusterer, angeführten Personen; die Wohnung konnte nach Aufsperrung begangen werden,
- Grundbuchauszüge vom 31.12.2025 bzw. 17.04.2026,
- Katasterplan,
- Erhebung der Wohnungseigentumsbegründung in der Urkundensammlung des BG Graz-Ost,
- Wohnkostenvorschreibung und weitere Informationen der beauftragten Hausverwaltung,
- vom Mieter übermittelter Wohnungsmietvertrag,
- 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 18.07.2021 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 „gelben Zone“ im Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz liegt.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 973 Grundbuch 63104 Lend, Bezirksgericht Graz-West, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	2085	GST-Fläche	466 m2
--------	------	------------	--------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 42	522/12322 ^{*)}	Ing. Günther Kaufmann, geb. 27.03.1983
----------	-------------------------	--

^{*)} mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 10 im Hause Fröbelgasse 16, 8020 Graz, verbunden.

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt ist vorrangig eine Dienstbarkeit der Errichtung und des Betriebes einer Umspannstation eingetragen, aus welcher sich keine Bewertungsrelevanz hinsichtlich der gegenständlichen Wohnung ableiten lässt. Darüber hinaus sind Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft liegt im IV. Grazer Stadtbezirk Lend im Kreuzungsbereich der Fröbelgasse mit der Austeingasse, die Verkehrslage kann als gut, die Wohnlage als durchschnittlich bezeichnet werden.

2.2.2. Beschaffenheit

Die Bewertungsliegenschaft ist annähernd rechtecksförmig konfiguriert und eben, sie wird im Südosten vom Gehsteig der Fröbelgasse, wo ein Hauseingang und ein Zugang zum kleinen Innenhof bestehen, sowie im Nordosten vom Gehsteig der Austeingasse begrenzt.

Das bewertungsgegenständliche, in den 1970er-Jahren errichtete Mehrfamilienwohnhaus ist über Eck errichtet und besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie vier Obergeschossen mit insgesamt 18 Wohnungen, die Bewertungswohnung liegt im zweiten Obergeschoss.

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.

2.2.3. Aufschließung

Das Gebäude ist der Stadtlage entsprechend erschlossen (Strom, Wasser, Kanal).

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 1,2 ausgewiesen, dieses liegt innerhalb des Bebauungsplanzonierungsplanes, 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

Das gegenständliche Mehrfamilienwohnhaus wurde aufgrund einer Baubewilligung vom 28.01.1976 errichtet, die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 21.05.1981 erteilt, das Baualter zum Bewertungsstichtag kann mit rund 45 Jahren angenommen werden.

Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie vier Obergeschossen und entspricht hinsichtlich der Bauweise sowie Ausstattung im Wesentlichen dem im Errichtungszeitpunkt üblichen Standard des geförderten Geschosswohnbaus. Die Fassaden sind mit einem WDVS versehen und putzbeschichtet, den oberen Abschluss bildet ein Flachdach.

Der Zugang in das Gebäude erfolgt über einen Hauseingang an der Fröbelgasse, die vertikale Verbindung der Geschosse erfolgt über ein eingebautes Stiegenhaus durch zweiläufige Stiegenanlagen mit Kunststeinstufen sowie durch einen Personenaufzug.

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung top Nr. 10** liegt im zweiten Obergeschoss und besteht gemäß dem der Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde liegenden Nutzwertgutachten aus:

- Vorraum
- Abstellraum
- Bad/WC
- Küche
- Zimmer

mit einer **Nutzfläche von 47,78 m²**.

Weiters verfügt die Wohnung über einen Balkon und wird in Verbindung mit dieser auch ein Kellerabteil genutzt, wobei anlässlich der durchgeführten Befundaufnahmen nicht eruiert werden konnte, um welches Kellerabteil es sich dabei handelt.

Hinsichtlich der Raumeinteilung und Nutzung wird auf die beiliegende Handskizze verwiesen (= schematischer Grundriss – nicht maßstabgetreu).

Die Belichtung der Räume erfolgt über Kunststofffensterkonstruktionen mit Isolierverglasung und Lamellenjalousien außen als Sonnenschutz, der Balkon wird über eine bauartgleiche Fenstertüre erschlossen, bei den Türen handelt es sich um Vollbautüren, welche an Stahlzargen angeschlagen sind, teilweise sind Glaslichten ausgeführt, das Türblatt zwischen Vorraum und Abstellraum ist beschädigt.

Die Fußböden weisen unterschiedliche Beläge auf (Laminat/Fertigparkett, Klinker, Textilbelag), die Wandoberflächen sind verputzt und gemalt, im Sanitärraum sind Wandverfliesungen ausgeführt, die Deckenuntersichten sind grundsätzlich gemalt.

Die Sanitärausstattung umfasst ein Stand-WC, eine Badewanne und ein Handwaschbecken, zur Warmwasserbereitung ist ein elektrischer Warmwasserboiler (im Abstellraum situiert) vorhanden, im Außenwandeck des Sanitärraumes sowie an der Fensterlaibung und am Fenstersturz zeigt sich eine erhebliche Schimmelbildung.

Zur Beheizung sind Infrarot- bzw. Elektropaneele ersichtlich, eine Gegensprechanlage ist montiert.

2.3.2. Bau- und Erhaltungszustand

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

2.3.3. Zubehör

Die in der Wohnung vorhandene Küchenausstattung weist offensichtlich keinen Zeitwert mehr auf.

2.3.4. Außenanlagen

An solchen ist ein kleiner, zum Teil überdeckter Innenhof vorhanden.

2.3.5. Nutzung

Gemäß dem vom Mieter übermittelten Mietvertrag vom 25.03.2024 (siehe Beilage) ist die gegenständliche Wohnung vermietet, der Mietzins wurde pauschal mit € 580,00 monatlich vereinbart, weiters wurde im Vertrag eine Kautions in Höhe von € 1.380,00 vereinbart. Es wird für die Bewertung angenommen, dass eine vorhandene Kautions an den Ersterer ausgefolgt wird.

2.3.6. Objektdaten

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

Demnach beträgt die Reparaturrücklage per 12/2025 nur rund € 4.700,00, welche in Ansehung des Baualters des Gebäudes als unterdimensioniert zu bezeichnen ist, sodass in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten von den Wohnungseigentümern gesondert zu finanzieren sein werden.

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 1,21% p.a., wie sich diese Preisveränderung gemäß Auswertung des ZT-Datenforum für Wohnungen in dieser Lage und in diesem Zeitraum ergibt.

8281	2021	02.07.2021	47,78	104.236,29	2.307,56
10559	2022	03.05.2022	42,70	92.781,00	2.276,37
6396	2025	25.07.2025	35,95	89.179,88	2.501,95
1131	2025	27.11.2024	36,08	81.475,66	2.295,53
7979	2024	23.09.2024	35,24	78.000,00	2.254,75
7579	2024	01.08.2024	31,60	60.500,00	1.953,69
6266	2025	16.07.2025	41,03	76.600,00	1.883,50
2628	2024	13.03.2024	75,00	155.000,00	2.118,56
11115	2022	15.06.2022	72,01	155.000,00	2.251,96
				Mittelwert	2.204,87

Da angenommen werden kann, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale im Wesentlichen dem Durchschnitt der Vergleichswohnungen entspricht, wird von einem Vergleichswert von gerundet € 2.205,00 je m² ausgegangen, wonach sich der nachstehende Vergleichswert ergibt:

47,78 m² x € 2.205,00 je m² = € 105.355,00

Vergleichswert der Wohnung gerundet € **105.000,00**

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, zumal auch das zum Bewertungsstichtag bestehende Mietverhältnis noch auf kurze Zeit besteht und der vereinbarte Mietzins grundsätzlich eine angemessene Verzinsung des Verkehrswertes darstellt.

Der Verkehrswert der 522/12322-Anteile B-LNR 42 an der Liegenschaft EZ 973 Grundbuch 63104 Lend, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 10 im Hause Fröbelgasse 16, 8020 Graz, verbunden ist, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

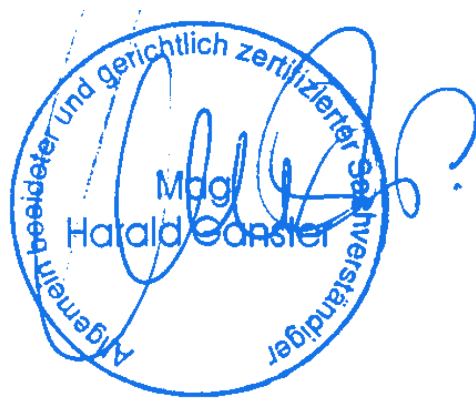
€ 105.000,00

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

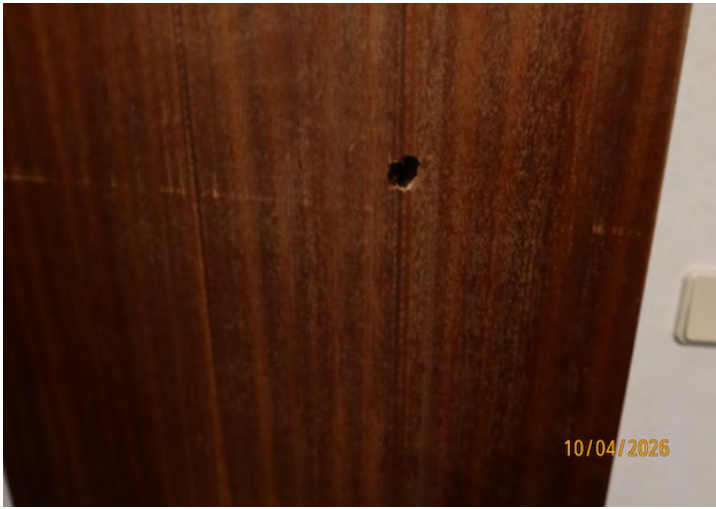
bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank bzw. im Nutzwertgutachten ausgewiesenen Flächenmaße. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere 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!

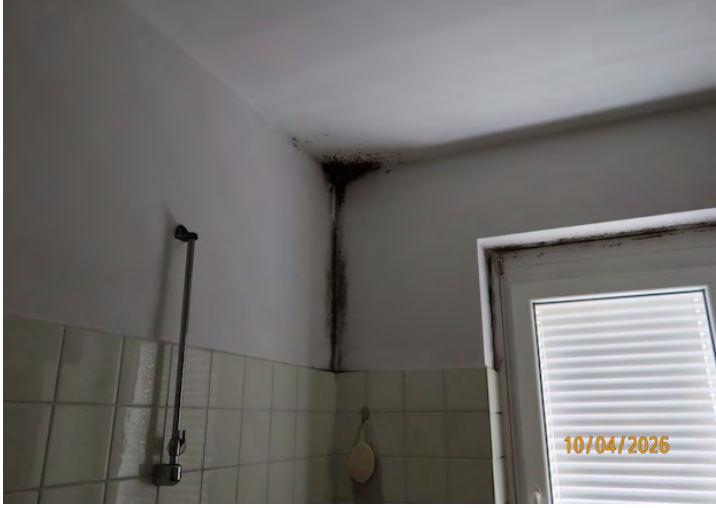
Graz, am 29. April 2026



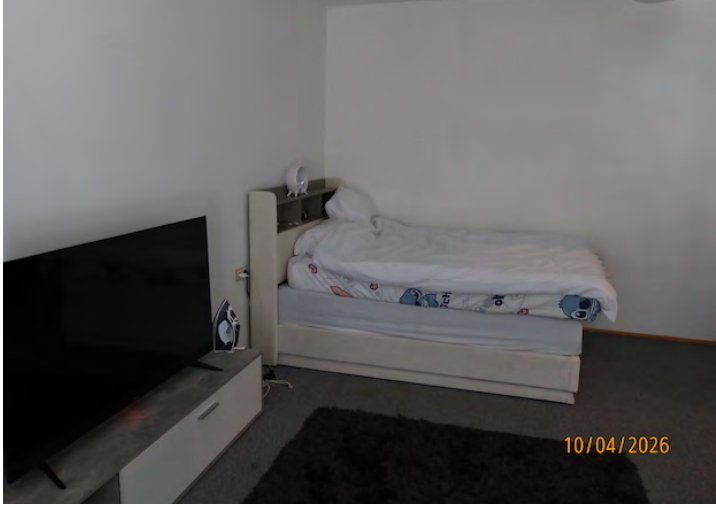
.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige











Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63104 Lend
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 973

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

Letzte TZ 9599/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2085 GST-Fläche 466
Bauf.(10) 344
Gärten(10) 122 Fröbelgasse 16

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 11108/1956 Verpflichtung zur Baubewilligung gem Bescheid 1955-08-19
(A 10/1-2/86/1955) hins Gst 2085
***** B *****
42 ANTEIL: 522/12322
Ing. Günther Kaufmann
GEB: 1983-03-27 ADR: Untere Seeparkgasse 8, Feldkirchen bei Graz 8073
a 35715/1983 Wohnungseigentum an W 10 Fröbelg. 16
b 8281/2021 IM RANG 6696/2021 Kaufvertrag 2021-07-02 Eigentumsrecht
***** C *****

- 4 a 9896/1979
DIENSTBARKEIT Errichtung und Betrieb einer Umspannstation
auf Gst 2085 gem Pkt 1 3 Vertrag 1979-05-31 für Gst 646/1
EZ 256 KG Jakomini
55 auf Anteil B-LNR 42
a 8281/2021 Pfandurkunde 2021-07-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 107.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
56 auf Anteil B-LNR 42
a 6502/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7C 142/22b)
58 auf Anteil B-LNR 42
a 1358/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (100 C 873/23p)
59 auf Anteil B-LNR 42
a 7463/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (100C 6000/23h)
61 auf Anteil B-LNR 42
a 8014/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 6406/25k)
b 9599/2025 EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS SIEHE C-LNR 62
62 auf Anteil B-LNR 42
a 9599/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 5.285,15
Z und Kosten lt Beschluss 2025-11-26
Antragskosten EUR 494,64 für
WEG EZ 973 KG 63104 Lend v.d. Domizil ITH GmbH
(311 E 58/25w)
(Vorzugspfandrecht siehe C-LNR 61)

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

Grundbuch

17.04.2026 09:55:24



Eigentumswohnhaus in Graz, Fröbelgasse Nr. 16

Lage der Wohnung	Wohnungs-Nr.	Nutzfläche in m2	Zimmer	Küche	Bad	WC	Bad + WC	Vorraum	Abstellraum	Balkon-Logg.	Terrasse	Nutzwert gem. § 5 WEG/1975	Anteil an der Gesamt-nutz-fläche	in %	Mindest-anteil	Mindestanteil gem. § 3 WEG/1975
														in %		
Erdgeschoß	1	42,70	1	1	-	-	1	1	1	-	1	427	3,672	3,466		427/12322
	2	88,38	3	1	1	1	-	1	2	-	-	884	7,599	7,174		884/12322
	3	47,78	1	1	-	-	1	1	1	1	-	498	4,108	4,042		498/12322
1.Obergeschoß	4	42,70	1	1	-	-	1	1	1	-	1	440	3,671	3,571		440/12322
	5	88,40	3	1	1	1	-	1	2	-	-	910	7,600	7,385		910/12322
	6	47,78	1	1	-	-	1	1	1	1	-	512	4,108	4,155		512/12322
2.Obergeschoß	7	77,63	3	1	1	1	-	1	2	1	-	818	6,675	6,639		818/12322
	8	42,70	1	1	-	-	1	1	1	-	-	448	3,671	3,636		448/12322
	9	88,40	3	1	1	1	-	1	2	-	-	928	7,600	7,531		928/12322
3.Obergeschoß	10	47,78	1	1	-	-	1	1	1	1	-	522	4,108	4,236		522/12322
	11	77,63	3	1	1	1	-	1	2	1	-	834	6,675	6,768		834/12322
	12	42,70	1	1	-	-	1	1	1	-	-	448	3,671	3,636		448/12322
4.Obergeschoß	13	88,40	3	1	1	1	-	1	2	-	-	928	7,600	7,531		928/12322
	14	47,78	1	1	-	-	1	1	1	1	-	522	4,108	4,236		522/12322
	15	77,63	3	1	1	1	-	1	2	1	-	834	6,675	6,768		834/12322
Summen:	16	46,81	1	1	-	-	1	1	1	-	-	535	4,025	4,342		535/12322
	17	101,42	3	1	1	1	-	1	1	-	-	1.110	8,720	9,008		1110/12322
	18	66,46	3	1	1	1	-	1	1	-	-	724	5,714	5,876		724/12322
												12.322	100 %	100 %		12322/12322

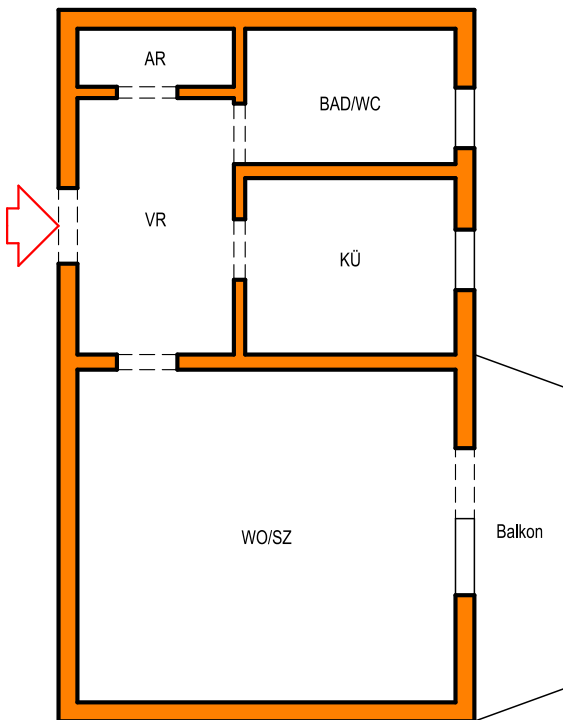
Graz, 1983-03-23.

Der aus 3 Bogen bestehenden mit 3
 Urkunde
 vorez.
 lautend.

Umschließen

GABl 23 - 5. Juni 1983

Reg. Not. Kummer
 8010 Graz
 1983-03-23



Domizil Immobilientreuhänder GmbH
Kalvarienbergstraße 76-78
8020 Graz

via E-Mail: office@domizil.cc

Graz, am 13. Februar 2026

Wohnung top Nr. 10 in 8020 Graz, Fröbelgasse 16
--

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin vom Bezirksgericht Graz-West zu GZ 311 E 58/25w (siehe beiliegenden Gerichtsbeschluss) mit der Schätzung und Verkehrswertermittlung der Wohnung top Nr. 10 in 8020 Graz, Fröbelgasse 16 (Eigentümer: Ing. Günther Kaufmann), 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 der Miteigentümer 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 den 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: GALA IMMOBILIEN NFG KG gala@gala-immobilien.at
Betreff: Fw: 5102 Fröbelgasse 16/Graz , Wohnung top Nr. 10, Eigentümer: Ing. Günther Kaufmann
Datum: 16. Februar 2026 um 13:35
An: Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



From: Office - Domizil Immobilientreuhänder GmbH
Sent: Monday, February 16, 2026 1:28 PM
To: GALA IMMOBILIEN NFG KG
Subject: 5102 Fröbelgasse 16/Graz , Wohnung top Nr. 10, Eigentümer: Ing. Günther Kaufmann

S.g. Frau Kienreich,

Nachfolgende Informationen zu Ihrem Schreiben:

1. Liegt bei
2. Vorschau liegt bei, keine geplanten Erhaltungsarbeiten
3. Keine außerbücherlichen Darlehen mehr
4. BK Abrechnung liegt bei
5. Keine Benützungsregelungen
6. EA legen wir bei.

Das Haus wurde vor rd. 15 Jahren energetisch saniert.

Mit freundlichen Grüßen
Prok.Tschank Robert



Domizil Immobilientreuhänder GmbH
Kalvarienbergstraße 76-78
A-8020 Graz
Tel.: +43 (316) 696 711
Fax: +43 (316) 696 711-10

Mail: office@domizil.cc
Web: www.michelatsch.at

FN 32742a, Landesgericht für ZRS Graz

Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG <gala@gala-immobilien.at>
Gesendet: Freitag, 13. Februar 2026 09:52
An: Office - Domizil Immobilientreuhänder GmbH <Office@domizil.cc>
Betreff: 8020 Graz, Fröbelgasse 16, Wohnung top Nr. 10, Eigentümer: Ing. Günther Kaufmann

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übermitteln wir Ihnen unser Schreiben samt Beilage vom heutigen Tag mit der Bitte um Rückmeldung.

Für Ihre Veranlassungen im Voraus dankend verbleiben wir

Ing. Günther Kaufmann
Untere Seeparkgasse 8
8073 Feldkirchen bei Graz

Rechnung	Rechnung - Nr:	05102 0010 004 2026 1	Ihre Kundennummer:	05102 0010 004
	Rechnungsdatum:	05.01.2026		
	UIDNr:	ATU59411559		
	Gültig ab:	01.01.2026 bis auf weiteres		
	Objekt:	Fröbelgasse 16, 8020 Graz		
	Objekt-Nr.:	5102	Nutzungsart:	Wohnung
	Bestandseinheit:	BE-Nr. 10 / Tür-Nr. 10		
Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.				
	Rechnung für:	Ing. Günther Kaufmann		

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	UST-Satz	Betrag
Reparatur Rücklage 0 %	Mindestanteil laut Wohnungsgeigentumsgesetz	522		0,00 % €	52,20
Betriebskosten	Mindestanteil laut Wohnungsgeigentumsgesetz	522		10,00 % €	130,50
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	52,20
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	130,50
Umsatzsteuer 10,00 %				€	13,05
Summe				€	195,75

Wir dürfen Sie höflich ersuchen, bei der Überweisung im Feld "Verwendungszweck" Ihre Kundennummer 051020010004 anzugeben. Nur durch das vollständige Anführen der Kundennummer können wir Ihre Zahlung eindeutig Ihrem Kundenkonto zuordnen.

Die Empfängerbankverbindung dürfen wir Ihnen wie folgt bekanntgeben: IBAN AT10 2081 5000 0198 4285, BIC STSPAT2GXXX, lautend auf WEG Fröbelgasse 16.

Es besteht die Möglichkeit, die laufenden Kosten auch mittels SEPA Lastschrift zur Zahlung zu bringen. Ihr Bankinstitut oder Ihre Hausverwaltung ist Ihnen bei der Erteilung einer SEPA Lastschrift gerne behilflich.

Mit freundlichen Grüßen

Domizil Immobilienreuhänder GmbH
8020 Graz, Kalvarienbergstraße 76-78

Ing. Günther Kaufmann
Untere Seeparkgasse 8
8073 Feldkirchen bei Graz

Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen
und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Rechnungsnummer:	05102 0010 004 2025 3	Ihre Kundennummer:	05102 0010 004
Rechnungsdatum:	29.04.2025		
UID-Nr.:	ATU59411559	Objekt-Nr.:	5102
Abrechnungsperiode:	01.01.2024 bis 31.12.2024		
Objekt:	8020 Graz, Fröbelgasse 16		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 10 / Tür-Nr. 10	Nutzungsart:	Wohnung
Einzelabrechnung für:	Ing. Günther Kaufmann		

I. Detaillierte Darstellung

1. Darlehenszahlung Sanierungsdarlehen

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel:	01.01.2024 bis 31.12.2024
Verteilungsbasis:	9.682,00 Einheiten (Verteilungsbasis 1)
Ihr Anteil:	522,00 von 9.682,00 Einheiten, dies entspricht 5,3914 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Verrechnungskonto Darlehen Nr.: 01663579314	14.755,88	0,00 %			795,56		
Ergebnis Darlehenszahlung Sanierungsdar	14.755,88		5,3914 %	366/366	795,56	788,77	-6,79

2. Betriebskosten

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel:	01.01.2024 bis 31.12.2024
Verteilungsbasis:	12.322,00 Einheiten (Mindestanteil laut Wohnungsgeigentumsgesetz)
Ihr Anteil:	522,00 von 12.322,00 Einheiten, dies entspricht 4,2363 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Grundsteuer	1.492,05	10,00 %			63,21		
Kanalgebühr	4.064,40	10,00 %			172,18		
Müllabfuhr 10% UST	3.866,68	10,00 %			163,81		
Wasser	2.372,98	10,00 %			100,53		
Versicherung Gebäude und Bündel	2.743,65	10,00 %			116,23		
Strom Stiegenlicht Anl.: 140739	-7,75	10,00 %			-0,33		
Hausreinigung	9.481,44	10,00 %			401,66		
Verwaltungshonorar	4.188,36	10,00 %			177,43		
Lift Strom Anl.: 140741	324,87	10,00 %			13,76		
Lift Service	4.521,12	10,00 %			191,53		
Feuerlöscher	412,70	10,00 %			17,48		

Bankspesen, Sollzinsen, PSK-Gebühr	355,26	10,00 %		15,05		
Habenzinsen	-32,97	10,00 %		-1,40		
Sonstige Betriebskosten	839,75	10,00 %		35,57		
Residenz Bau- und Haustechnik / Sperrmüllentsorgung	185,00	26.04.2024				
Residenz Bau- und Haustechnik / KA Wastiang. 4/21 - Sabathy Pas	146,00	09.07.2024				
Residenz Bau- und Haustechnik / Sperrmüllentsorgung	185,00	09.07.2024				
Sperrmüllentsorgung	103,75	29.07.2024				
Residenz Bau- und Haustechnik / Sperrmüllentsorgung	130,00	19.09.2024				
Residenz Bau- und Haustechnik / Sperrmüllentsorgung	90,00	02.12.2024				
Ergebnis Betriebskosten	34.622,54	4,2363 % 366/366		1.466,71	1.456,38	-10,33

3. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 0,00 %	-6,79
Nettosumme Positionen 10,00 %	-10,33
10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -10,33	-1,03

Nachzahlung (Brutto) **-18,15**

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung

Fakturierte Nettobeträge	2.245,15
Fakturierte Umsatzsteuer	145,64
Zwischensumme	2.390,79

Aufwand

Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-	2.262,27
Umsatzsteuer	-	146,67
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-	2.408,94

Gesamtergebnis

Summe Fakturierung		2.390,79
Summe Aufwand	-	2.408,94
Abrechnungsergebnis		-18,15

Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-2.262,27	-146,67
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	2.245,15	145,64
Summe/Differenz	-17,12	-1,03
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-65,46
Summe Vorsteuerabzug		-66,49

Rücklagenabrechnung für: Reparatur Rücklage 0 %

Abrechnungseinheit: Fröbelgasse 16, 8020 Graz

Abrechnungsperiode: 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aufwände

Bankspesen, Sollzinsen, PSK-Gebühr RL	Datum	Betrag	-36,90
4. Quartal/2024	31.12.2024	-36,90	
Habenzinsen RL	Datum	Betrag	-11,78
4. Quartal/2024	31.12.2024	-11,78	
Elektro/Sprechanlage	Datum	Betrag	-484,00
Residenz Bau- und Haustechnik / Reparatur Beleuchtung Stiegenha	20.06.2024	-104,30	
Residenz Bau- und Haustechnik / Fehlersuche Licht	04.09.2024	-185,60	
Residenz Bau- und Haustechnik / def. Leuchten rep.	16.09.2024	-194,10	
Liftreparatur	Datum	Betrag	-14.243,51
Residenz Bau- und Haustechnik / Liftproblem - Hauptsicherung	04.04.2024	-183,13	
OTIS GesmbH / Modernisierung der Aufzugsanlage	29.04.2024	-10.368,00	
TÜV Austria Service GmbH / Abnahmeprüfung nach Instandsetzung	25.06.2024	-665,75	
OTIS GesmbH / Schachtverglasung KG ern. TÜV Mängel beh.	28.11.2024	-1.845,06	
OTIS GesmbH / Aufstiegsleiter	31.12.2024	-1.181,57	
div. Reparaturen	Datum	Betrag	-724,64
Residenz Bau- und Haustechnik / Prüfung ÖNORM B1300	12.09.2024	-724,64	
Zwischensumme			-15.500,83
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)			-1.545,22
Summe Aufwände			-17.046,05

Erlöse

Reparaturrücklage 0 %			4.499,93
Habenzinsen RL	Datum	Betrag	47,13
4. Quartal/2024	31.12.2024	47,13	
Summe Erlöse			4.547,06

Neuer Rücklagenstand

Stand per 31.12.2023			17.620,94
Saldo aus Abrechnungsperiode 2024		Summe	-12.498,99
Aufwände		-17.046,05	
Erlöse		4.547,06	
Stand per per 31.12.2024			5.121,95

Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Reparatur Rücklage 0 %)

Anteilige Aufwände	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Ausgaben aus der Rücklage (ohne USt)	4,2363% von	15.500,83 entspricht	656,67 somit	65,46
davon zu versteuern mit 0% USt	4,2363% von	48,68 entspricht	2,06 somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	4,2363% von	15.452,15 entspricht	654,60 somit	65,46
Anteilige Erlöse	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Einlagen in die Rücklage (ohne USt)	4,2363% von	4.547,06 entspricht	192,63 somit	0,00
davon zu versteuern mit 0% USt	4,2363% von	4.547,06 entspricht	192,63 somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	4,2363% von	0,00 entspricht	0,00 somit	0,00
Gesamtanteil				
Der Stand der Rücklage per 31.12.2024 beträgt		5.121,95		
Ihr Anteil am Stand der Rücklage beträgt	4,2363% somit	216,98		

Herr
Ing. Günther Kaufmann
Untere Seeparkgasse 8
8073 Feldkirchen bei Graz

Graz, 18.12.2025
office@domizil.cc
0316/69 67 11

Vorschau 2026

Sehr geehrter Herr Ing. Kaufmann!

Nachfolgend dürfen wir Ihnen die Vorschau für Ihre Liegenschaft übermitteln:

Betriebskosten:

Die Betriebskosten Ihrer Wohnanlage wurden mit der letzten Abrechnung an den Aufwand angepasst. Wir werden daher die derzeitigen Akontierungen bis zur Erstellung der Jahresabrechnung vorläufig gleich belassen. Mit dem Ergebnis der Jahresabrechnung 2025 werden dann die Vorauszahlungen neu kalkuliert und vorgeschrieben.

Reparaturrücklage

Mit Ende des Jahres wird die Rücklage voraussichtlich den unten angeführten Stand erreichen:

Haus: Fröbelgasse 16

pro Anteil	ca. Stand 12/25	Einnahmen 2026
€ 0,10	€ 4.700,--	€ 14.700--

Für das Jahr 2026 sind keine größeren Sanierungen, welche über die laufende Instandhaltung hinausgehen, geplant.

Allgemeininformation:

Die Abrechnung der Betriebskosten 2025 werden wir Ihnen bis spätestens 30.06.2026 übermitteln.

Telefonische Erreichbarkeit bis 7/1/2026 :

Außer an den Feiertagen, sowie am 24.12 & 31.12, ist unser Journdienst zu den

gewohnten Telefonzeiten von 09:00-12:00 Uhr persönlich für Sie erreichbar und um Ihre Anliegen bemüht.

Regelmäßige Kontrollen durch Bewohner

Wasserabsperungen:

Absperrhähne gelegentlich vollständig auf- und zudrehen, um ein Festsetzen bzw. Verkalken der Ventile zu vermeiden. Bei längerer Abwesenheit sollten die Wohnungsabsperungen grundsätzlich geschlossen werden.

Silikonfugen (Bad und Küche):

Kontrollieren Sie die Fugen regelmäßig auf Risse oder Undichtigkeiten. Beschädigte Fugen können Feuchtigkeitsschäden verursachen und sollten zeitnah erneuert werden.

Dunstabzugsfilter / Umluftfilter:

Reinigen oder tauschen Sie den Filter regelmäßig (je nach Nutzung ca. alle 2–3 Monate), damit die Abzugshaube effizient arbeitet und Geruchsbildung verhindert wird.

Siphon:

Der Siphon in Becken und Duschen sollte regelmäßig gereinigt werden, um Verstopfungen und unangenehme Gerüche zu vermeiden. Bei langsam ablaufendem Wasser empfiehlt sich eine zeitnahe Reinigung.

FI-Fehlerstromschutzschalter:

Bitte prüfen Sie den FI-Schalter in Ihrem Wohnungsverteiler mindestens zweimal jährlich, indem Sie die Testtaste drücken. Sollte der FI nicht auslösen, wenden Sie sich bitte unverzüglich an einen Elektriker oder an die Hausverwaltung.

Hinweis zu Schlüsselnotdiensten:

Bitte wählen Sie im Notfall den Schlüsseldienst sorgfältig aus. Im beiliegenden Informationsblatt finden Sie zwei ortsansässige Firmen. Es gibt selbstverständlich weitere seriöse Anbieter, jedoch kam es in der Vergangenheit bei Internet-Suchen zu stark überhöhten Preisen. Achten Sie daher besonders auf die ausgewählten Treffer.

Energiespartipps

Heizen & Lüften:

- Räume kurz und kräftig querlüften, anschließend Fenster wieder schließen.
- Keine gekippten Fenster bei aufgedrehter Heizung.
- Raumtemperatur über den Thermostat (ca. 20–22 °C) regulieren – nicht über offenes Fenster.
- Räume nicht vollständig auskühlen lassen; eine konstante Grundtemperatur ist effizienter.
- Heizkörper freihalten – keine Möbel oder Gegenstände darauf oder direkt davor.

Wasserverbrauch:

- Sparaufsätze für Armaturen/Duschköpfe reduzieren Wasser- und Energieverbrauch.
- Tropfende Hähne und laufende Spülkästen rasch beheben lassen, da sie jährlich

tausende Liter Wasser verschwenden.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass von uns für die laufenden Erhaltungsarbeiten im Rahmen der ordentlichen Verwaltung auch die Firma Residenz, ein Tochterunternehmen der Michelatsch Gruppe, als technische und fachliche Ansprechstelle beauftragt wird. Die Firma Residenz erledigt als Generalunternehmer sämtliche Arbeiten teils mit eigenen Angestellten und teils mit Sub-Vergaben. Damit können wir eine technische kompetente Stelle für verschiedenste Reparaturaufträge nutzen um eine sach- und fachgerechte Abwicklung zu gewährleisten.

Wir bedanken uns für das erwiesene Vertrauen und die gute Zusammenarbeit und wünschen Ihnen alles Gute für das neue Jahr!

Mit freundlichen Grüßen

Domizil Immobilientreuhänder GmbH

Kalvarienbergstraße 76-78, 8020 Graz

Tel.: 0316/69 67 11, E-Mail: office@domizil.cc

ENERGIEAUSWEIS

Bestand - Ist-Zustand

Wohngebäude Fröbelgasse 16 - 2021

WEG Fröbelgasse 16 / Fr. Ing. Tomschitz
Kalvarienberggasse 76-78
8020 Graz



BEZEICHNUNG Wohngebäude Fröbelgasse 16 - 2021

Gebäude(-teil)	Wohnbereich	Baujahr	1980
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Fröbelgasse 16	Katastralgemeinde	Lend
PLZ/Ort	8020 Graz	KG-Nr.	63104
Grundstücksnr.	2058	Seehöhe	353 m

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



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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1 762 m ²	charakteristische Länge	2,59 m	mittlerer U-Wert	1,20 W/m ² K
Bezugsfläche	1 409 m ²	Heiztage	301 d	LEK _T -Wert	78,5
Brutto-Volumen	5 384 m ³	Heizgradtage	3571 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2 082 m ²	Klimaregion	SSO	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,39 1/m	Norm-Außentemperatur	-10,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	121,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	121,6 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	153,2 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	3,23
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	229 467 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	130,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	229 467 kWh/a	HWB _{SK}	130,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	22 503 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	256 155 kWh/a	HEB _{SK}	145,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,02
Haushaltsstrombedarf	28 933 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	285 087 kWh/a	EEB _{SK}	161,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	544 517 kWh/a	PEB _{SK}	309,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	376 315 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	213,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	168 202 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	95,5 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	78 684 kg/a	CO ₂ _{SK}	44,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	3,23
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

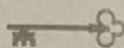
GWR-Zahl		ErstellerIn	AZ project management consulting
Ausstellungsdatum	18.07.2021		Brunnbodensiedlung 9/5
Gültigkeitsdatum	17.07.2031		8101 Gratkorn

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.

Wohn' mit...



GOLDEN HOUSE

Immobilienvermittlungs GmbH

Elisabethnergasse 20, 8020 Graz, +43 69911884450

andreatabrizi@hotmail.com, UID Nr. ATU 72061029

VOR-MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

1. Eigentümer

Fünthaus Kaufmann

vertreten Golden House ImmobilienvermittlungsGmbH

Elisabethnergasse 20 b, 8020 Graz

als Vermieter einerseits, und

2.

AMIRI Shahir Ahmad

geboren am

01.01.1999

derzeit wohnhaft in:

Fröbelgasse 16/Top 10, 8020 Graz

Kontakt: Email:

Tel.: Tel. Nummer

0681/20541141

als Mieter andererseits, wie folgt:

1. Mietgegenstand

Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft: Fröbelgasse 16/Top 10

Gegenstand dieses Mietvertrages ist die Wohnung, Top Nr. 10 im Ausmaß von 43 m² Nutzfläche.

Die Wohnung besteht aus 1 Zimmer, 1 Bad, 1 WC, 1 Küche, sowie

Balkon

Zur Wohnung gehört zusätzlich eine ☐ Terrasse, ☒ Kellerabteil, ☐ Autoabstellplatz ☐

Der Zustand dieses Mietobjekts ergibt sich im Wesentlichen aus dem Übernahmeprotokoll samt Fotodokumentation.

Beheizung: Die Beheizung erfolgt mit einer: Fernwärme

Böden: ☒ Parkett, ☒ Laminat, ☐

Bad/WC: ☒ verfliest, ☐

2. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 1.4.2024 und wird auf einen Zeitraum von 3 Jahre abgeschlossen. Es endet somit, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit 31.3.27. Es kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Monats jedoch frühestens nach 12 Monaten in schriftlicher Form aufgekündigt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1117 und § 1118 ABGB zu erklären.

3. Gebrauchsrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden. Jede Änderung des Verwendungszwecks ist unverzüglich dem Vermieter in schriftlicher Form zu melden.

4. Mietzins

Der Mietzins besteht aus

- dem frei vereinbarten Hauptmietzins,
- dem auf das Bestandsobjekt entfallenden Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben,
- dem auf das Bestandsobjekt entfallenden Anteil an der Erhaltung und dem Betrieb der folgenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen des Hauses,
- den anteiligen Heiz- und Warmwasserkosten, auch wenn diese direkt über eine entsprechende externe Verrechnungsfirma vorgeschrieben werden.

Als Hauptmietzins inklusive Betriebskosten (zu 10 % bzw. 20 % versteuert) wird ein frei vereinbarter Betrag in der Höhe von € 580,- monatlich vereinbart.

Aufgliederung des Mietzinses:

		MWSt.	Summe (inkl. MWSt)
Hauptmietzins	€	€ (10%)	€ ✓
Betriebskosten	€	€ (10%)	€ ✓
Heizkosten	€	€ (20%)	€ ✓
Küchenmiete	€	€ (10%)	€
Parkplatzmiete	€	€ (20%)	€ -
BK Parkplatz	€	€ (20%)	€ -
		Gesamtmietzins	€ 589,-

Fälligkeit des Mietzinses:

Der Mietzins ist monatlich im vorhinein jeweils bis zum **Fünften** eines jeden Monats in der vom Vermieter bekanntgegebenen Art in einem Betrag zu bezahlen. Im Verzugsfalle ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von **€ 20** je Mahnung sowie Zinsen in der Höhe von 8 % p. a. jedoch mindestens in Höhe des Zinssatzes, der von Banken für Kapitalmarktdarlehen verrechnet wird, zu verlangen.

Der Mietzins ist bis auf Widerruf auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontobezeichnung

IBAN: 1.5 k bekommen

.....

5. Wertsicherung

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der von Statistik Austria verlautebarte Verbraucherpreisindex 2010 oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautebarte Indexzahl.

Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Der Vermieter ist zur Anpassung des Mietzinses aufgrund von Indexsteigerungen jeweils zum 1.1. eines Jahres berechtigt.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekanntgegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

6. Sonstige Aufwendungen

Der Mieter ist damit einverstanden, daß die Prämien der bestehenden Glasbruch- und Sturmschadenversicherung als Betriebskosten gelten und im Verhältnis seines Anteiles an ihn weiterverrechnet werden.

Zusätzlich dürfen Portokosten bzw. Kosten für Kopien zu branchenüblichen Konditionen weiterverrechnet werden.

7. Betriebskostenakontierung

Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, daß zur Deckung der Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen, die im Laufe eines Kalenderjahres anfallen, zu jedem Fünften eines jeden Monats ein gleichbleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung).

Der Vermieter verpflichtet sich, die Betriebskosten jeweils bis 30.6. des Folgejahres anhand von Belegen entsprechend abzurechnen. Eine sich daraus ergebende Betriebskostennachzahlung bzw. -guthaben ist binnen 14 Tagen auszugleichen.

Der Mieter ist damit einverstanden, daß mit Beginn des Mietverhältnisses keine stichtagsgemäße Abrechnung der genannten Kosten erfolgt. Dementsprechend verpflichtet sich der Mieter, Betriebskostennachzahlungen für das Bestandsobjekt auch dann zu leisten, wenn diese Nachzahlungen für einen Zeitraum begehrt werden, in welchem er noch nicht Mieter war.

Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskostenpauschale entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem, ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die eingehobenen.

8. Störung bei der Benützung

Aus zeitlichen Störungen der Wasser- bzw. Warmwasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen und dgl. kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche bzw. Mietzinsminderung ableiten, sofern dieser nicht zumindest grob fahrlässig gehandelt hat.

9. Erhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte, insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Gasleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen sowie die Antennenanlage (falls vorhanden) zu warten, instandzuhalten und zu erneuern, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Den Mieter trifft die Instandhaltungspflicht gem § 1096 ABGB. Der Mieter erklärt, den Vermieter aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten.

Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.

Der Mieter ist verpflichtet die Wohnung ausreichend zu lüften und dadurch der Entstehung von Schimmel entgegenzuwirken. Die Wohnung ist zum Zeitpunkt der Übergabe vollständig schimmelfrei. Dem Mieter und auch seinen Besuchern ist das Rauchen von Zigaretten und Zigarren in der Wohnung ausdrücklich untersagt, ein zuwiderhandeln stellt einen Kündigungsgrund dar. Das Rauchen auf dem Balkon ist ausdrücklich gestattet. Bei Frostgefahr ist darauf zu achten, dass an den sanitären Anlagen, Heizkörpern etc. kein Schaden entsteht.

10. Änderungen im Mietgegenstand

Durch den Vermieter:

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung seiner Wohnung zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandsobjekten zu dulden, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist. In diesem Fall ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

Durch den Mieter:

Im Hinblick auf die beschränkte Vertragsdauer verzichtet der Mieter ausdrücklich darauf, irgendwelche Ein- oder Umbauten sowie sonstige Veränderungen am Mietgegenstand vorzunehmen. Auch der Boden und die Wände dürfen nicht angebohrt oder auf sonst eine Art beschädigt werden. Zusätzliche Investitionen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters und es entsteht in keinem Fall dem Vermieter gegenüber ein Ersatzanspruch.

Bei Beendigung des Bestandsverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters nach § 10 MRG bleiben davon unberührt.

11. Untervermietung, Weitergabe, Tierhaltung

Dem Mieter ist es ohne Genehmigung des Vermieters nicht gestattet, das Mietobjekt oder Teile davon, entgeltlich oder unentgeltlich, dritten Personen zur Verfügung zu stellen.

Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise in Käfigen gehaltene Kleintiere sowie einer Katze – ist ohne gesonderte Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig. Darüber hinausgehende Tierhaltung bedarf der Zustimmung des Vermieters, wobei die Schriftform empfohlen wird.

12. Kautio

Der Mieter hinterlegt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautio in der Höhe von € 1.380,-

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Die Hingabe der Kautio entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautio aufzurechnen.

Muss die Kautio vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kautions binnen 14 Tagen an diesen zurückzuerstatten. Die auf dem Kautionskonto anreifenden Zinsen werden anlässlich der Rückerstattung der Kautions abgerechnet und gebühren dem Mieter.

13. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufes mit Miet- und Kaufinteressenten zu besichtigen.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

14. Aufrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

15. Hausordnung, Hinweise zur Wartung und Instandhaltung

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung laut Aushang, sowie zur Einhaltung des im Anhang befindlichen „Informationsblatt für Wartung und Instandhaltung des Mietgegenstandes“.

16. Kosten und Gebühren

Die Vergebührung entfällt per 11.11.2017

17. Sonstige Bestimmungen

Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen

unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, daß mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Der Abschluss einer Haushaltsversicherung ist verpflichtend.

Sowohl Mieter als auch Vermieter bestätigen hiermit, dass sich das Mietobjekt bei der Übergabe in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden hat.

Graz/Wien, 25.3.2024

Der Vermieter

Der Mieter

GOLDEN HOUSE
IMMOBILIENVERMITTLUNGS GmbH
Andrea TABRIZI
Elisabethinergasse 20b, 8020 Graz
Tel. 0699 11 88 44 50
andreatabrizi@hotmail.com
UID Nr. ATU 72061029

Sahia