

EXKLUSIVES ANLAGEOBJEKT: ATTRAKTIVES ZINSHAUS AM SCHILLERPLATZ/GRAZ
MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL
KP: 2.400.000 EUR



a-real.at

ONLINE IMMOBILIEN



Schillerplatz 7, 8010 Graz

Objektart	Wohnungen	Widmung	WA 0,6-1,4
Bestandsfläche Wohnen	527 qm	EZ	829
Grundfläche	435 qm		828
Neubaufäche	1089,77qm		1411
Förderbare Fläche	927,66 qm		
Einheiten	18 Wohneinheiten	KG	63102 St. Leonhard
Sonstiges	Eine Whg. im EG mit ca. 53m² Wohnfläche wird von einer 80jährigen Dame bewohnt (unbefristeter MV, ca. EUR 120,- Gesamtmiete inkl. Bk). Ein Share Deal oder ein Asset Deal sind möglich. In weiterer Folge bietet sich bei diesem Projekt ein Bauherrenmodell an, um nachhaltig zu investieren und Steuern zu sparen.		

Exklusives Bauherrenmodell in Graz

Wohnraum schaffen, Bestehendes erhalten, Steuervorteile nutzen

Mit der Liegenschaft Schillerplatz 7 in 8010 Graz/St. Leonhard besteht die Möglichkeit ein vom Land Steiermark gefördertes Bauherrenmodell an den Start zu bringen.

Bestehende Substanz, neuer Wohnraum

Neue Baugrundstücke werden knapper. Die Revitalisierung bestehender Gebäude gewinnt deshalb zunehmend an Bedeutung. Die Liegenschaft Schillerplatz 7 zeigt wie das konkret funktioniert: Das Altbau-Gebäude könnte umfassend saniert werden, das Dachgeschoss ausgebaut und würde durch Aufstockung weiteren Wohnraum ergänzen. So könnten rund 18 moderne Wohnungen mit Balkonen und Terrassen entstehen ohne neue Flächen zu versiegeln.

Schillerplatz 7 | Graz · St. Leonhard

Die Nähe zu verschiedenen Universitäten und die gehobene Wohnlage sorgt für eine stabile Mieternachfrage. Das LKH Graz ist in wenigen Minuten erreichbar. Öffentlicher Verkehr vor der Haustür und Freizeitinfrastruktur liegen in Gehweite. Das macht den Standort für Mieter attraktiv und für langfristig orientierte Investoren planbar.

- Verschiedene Universitäten sind in fußläufiger Entfernung
- Gefördertes Bauherrenmodell mit Landesförderung
- Umfassende Sanierung mit Dachgeschossausbau und Aufstockung
- Ca. 18 Wohnungen mit Balkonen und Terrassen
- Beteiligungen ab z.B. EUR 30.000 Eigenkapital (plus geringe lfd. Zuzahlungen)

Förderungen und Steuervorteile nutzen

Das Bauherrenmodell verbindet Immobilieninvestment mit beschleunigten Abschreibungsmöglichkeiten. Die Förderung des Landes Steiermark schafft leistbaren Wohnraum und bildet die Grundlage für steuerliche Sonderabschreibungen. Statt neue Flächen zu versiegeln, erhält das Projekt bestehende Bausubstanz. Das ist ökologisch sinnvoll und wirtschaftlich überzeugend.

Bauherrenmodell

Bei einem Bauherrenmodell erwerben mehrere Investoren ein bestehendes Objekt. Dieses wird saniert und langfristig vermietet. Die Investoren profitieren von Landesförderungen und beschleunigten Abschreibungen (1/15 AfA).

In der Steiermark gibt es zudem die Möglichkeit eines Bauherrenmodells mit Topzuordnung sofort nach Fertigstellung.

- Förderungen (für Sanierung, etc.)
- Beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA)
- Persönliche Grundbucheintragung oder Beteiligung als KG
- Individuelle Finanzierungsgestaltung
- Professionelles Immobilienmanagement

Landesförderung "Umfassende Sanierung"

Bei der Landesförderung für die "Umfassende Sanierung" in der Steiermark (für Gebäude mit mindestens 3 Wohneinheiten) liegen die maximal förderbaren Kosten je nach Maßnahmenpaket bis zu 1.760 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche.

Details zur Quadratmeter-Förderung (Land Steiermark)

Die förderbaren Kosten werden exakt pro Quadratmeter Wohnnutzfläche berechnet. Die Förderung besteht aus einem 45-prozentigen, nicht rückzahlbaren Zuschuss zu einem Bankdarlehen mit 15 Jahren Laufzeit.

Förderung für nachträglichen Lifteinbau

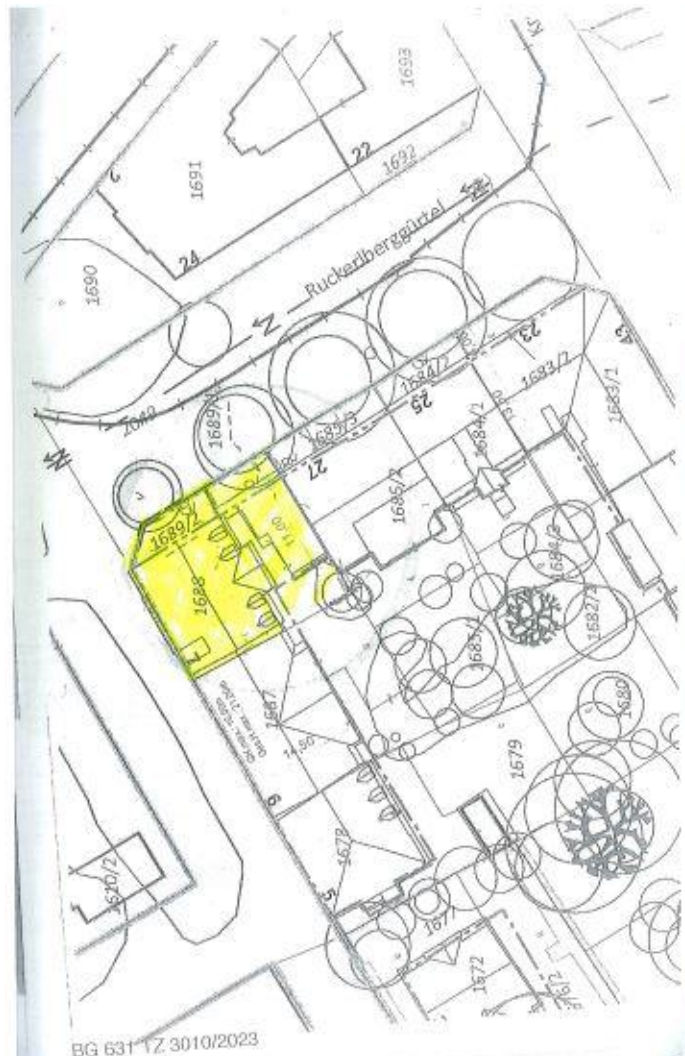
Für den nachträglichen Lifteinbau in einem Zinshaus in der Steiermark gibt es spezielle Förderschienen des Landes. Der Einbau wird im Rahmen der Umfassenden Sanierung gefördert. Der Zuschuss beträgt zusätzlich bis zu 90 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

--	--	--	--

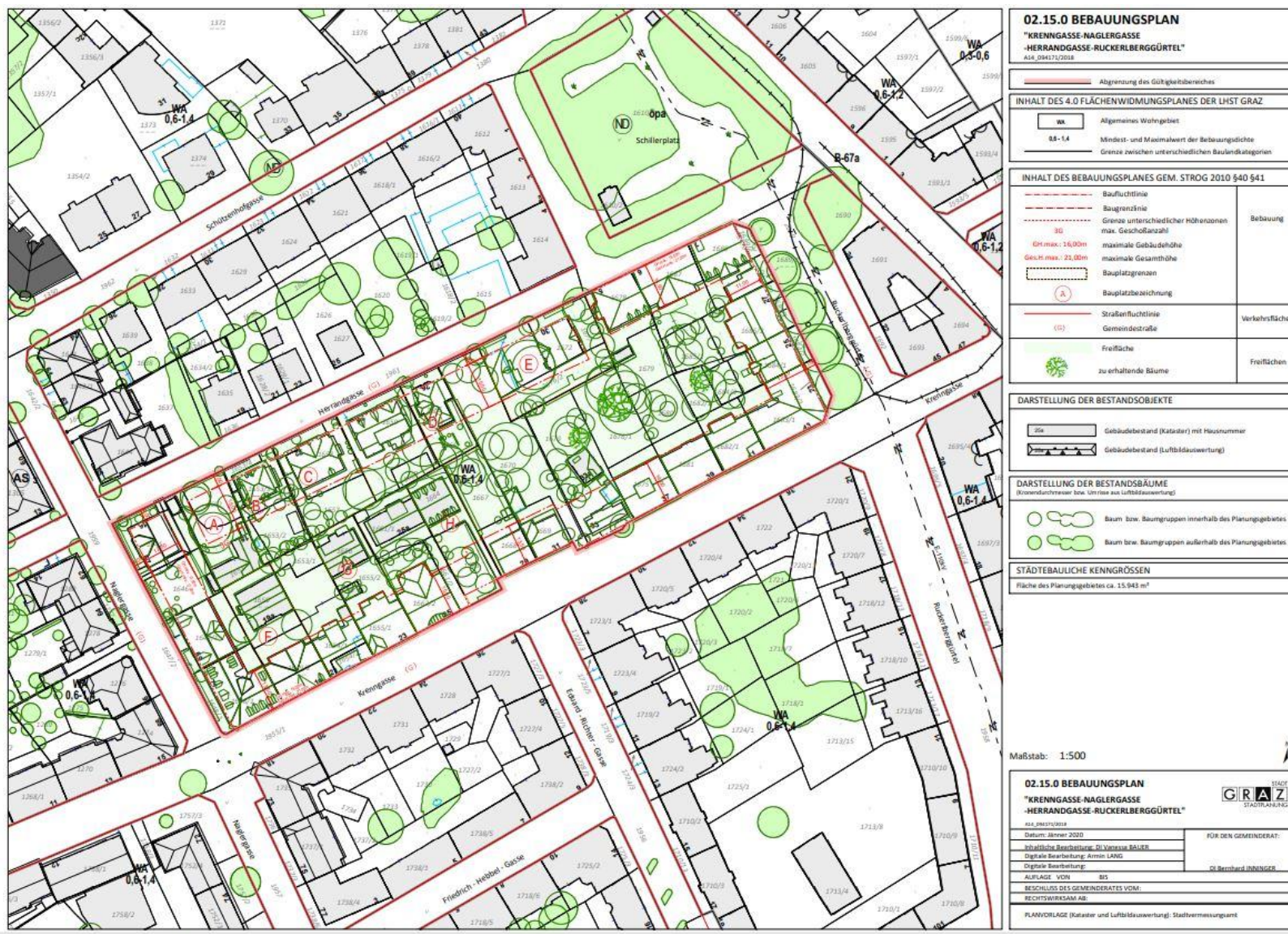
Sollte an dieser Liegenschaft Interesse bestehen, ersuchen wir um Kontaktaufnahme, damit wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können.

Der Ordnung halber und den Vorschriften unserer Kammer entsprechend, möchten wir festhalten, dass im Falle eines Kaufabschlusses an unser Büro 3% des Gesamtkaufpreises zuzüglich 20% MwSt. zu bezahlen wären. Die bei einem Kauf anfallenden Nebenkosten wie Grundbuchseintragungsgebühr von 1,1% sowie die Grunderwerbssteuer in der Höhe von 3,5% und die Vertragserrichtungskosten sind natürlich separat zu bezahlen.

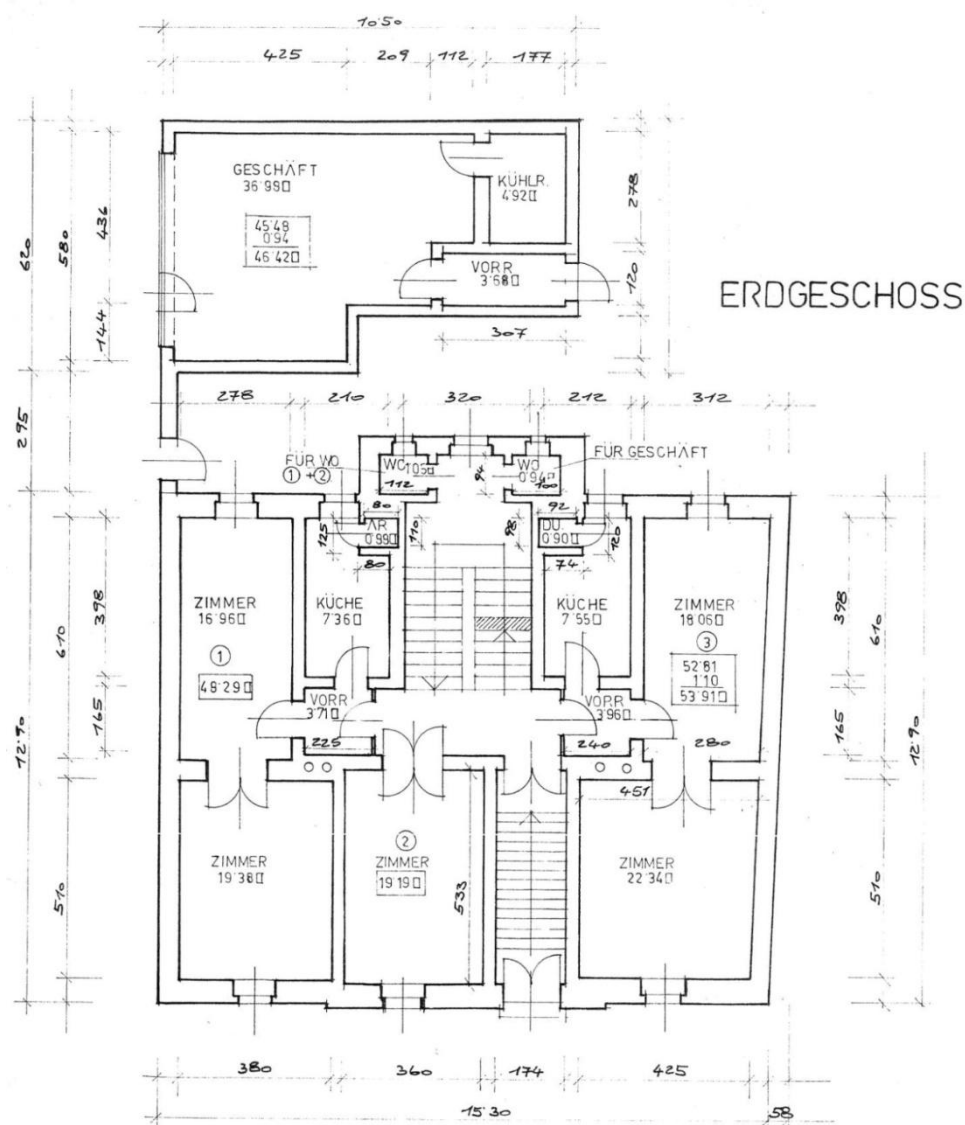
Schillerplatz 7 - Lageplan



Bebauungsplan

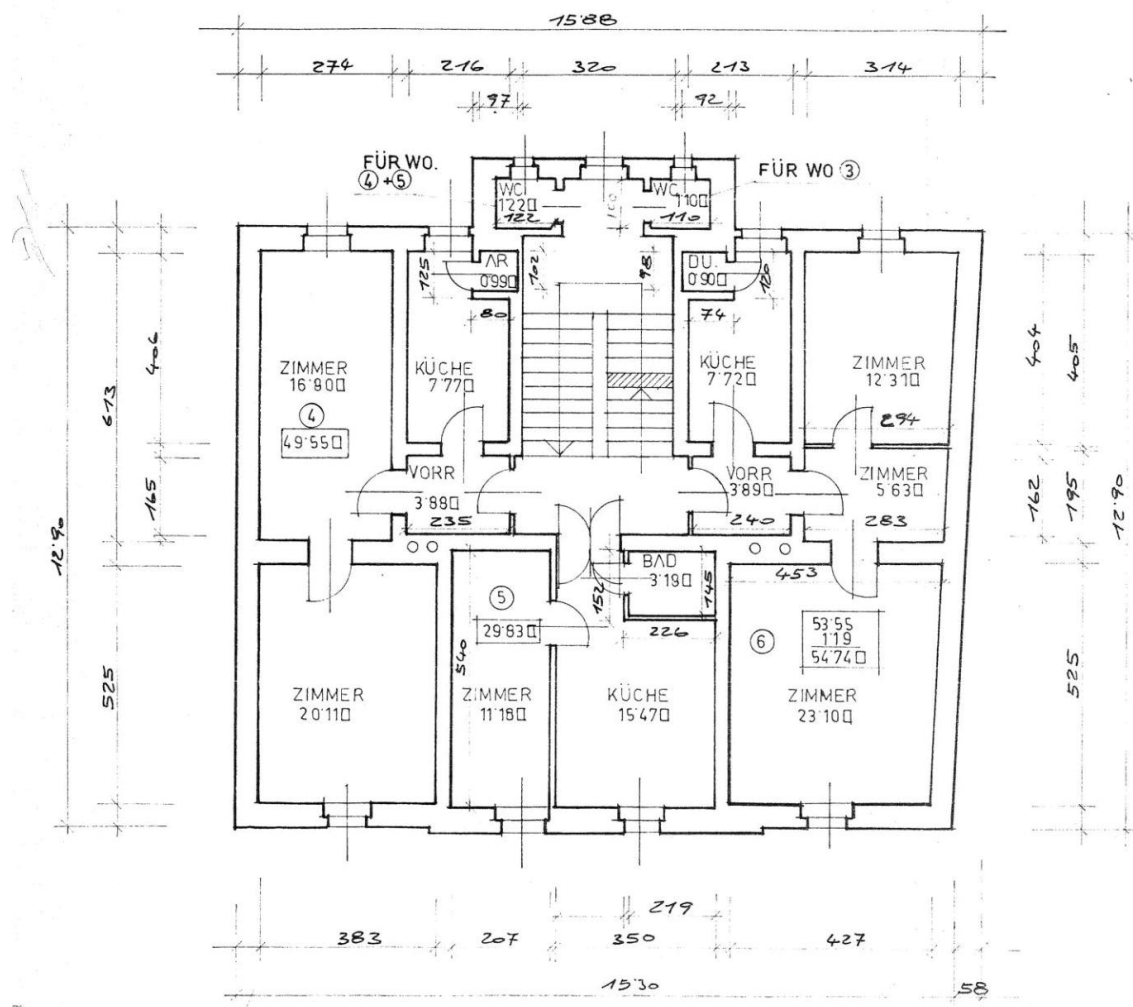


Geschoßplan EG (Bestand)



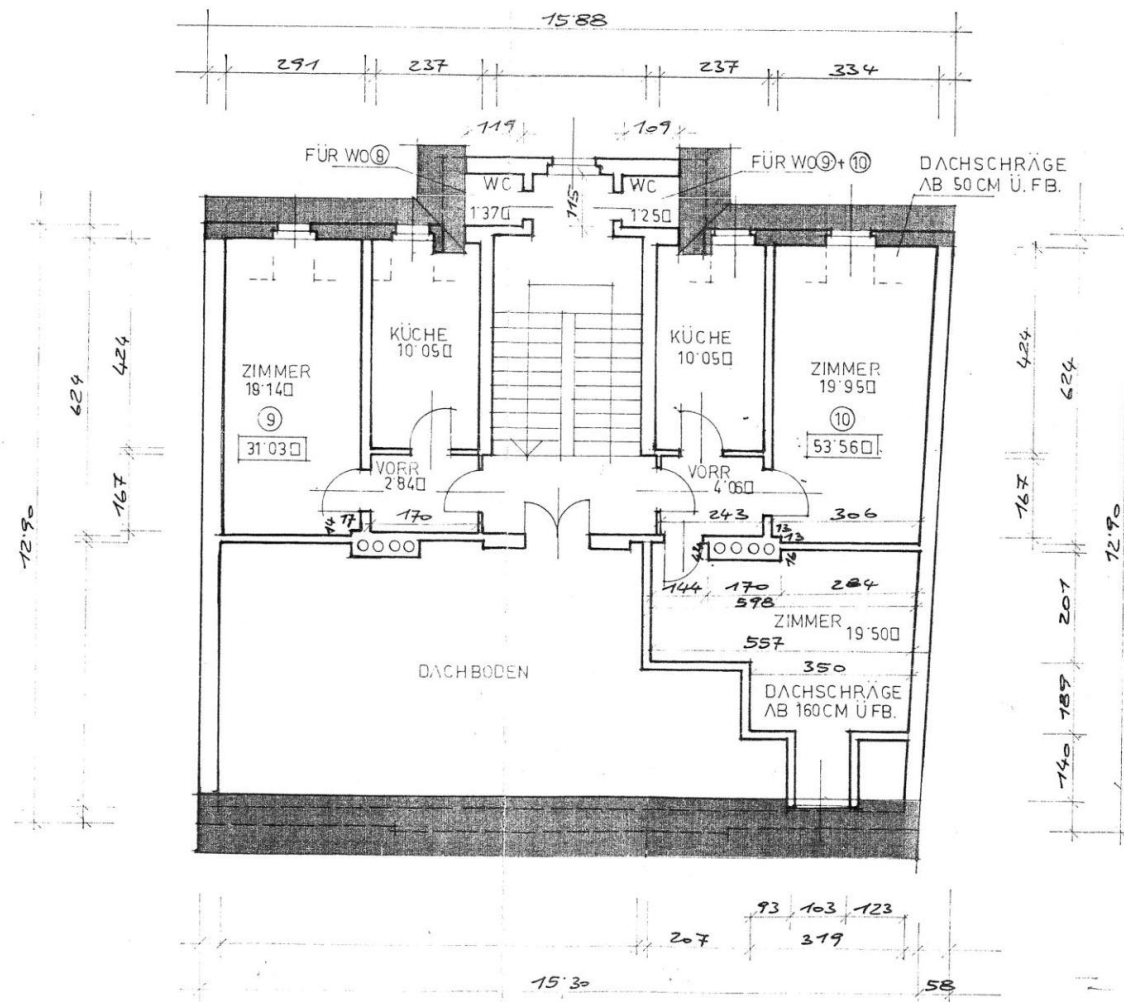
Geschoßplan - 1 OG (Bestand)

1. STOCK

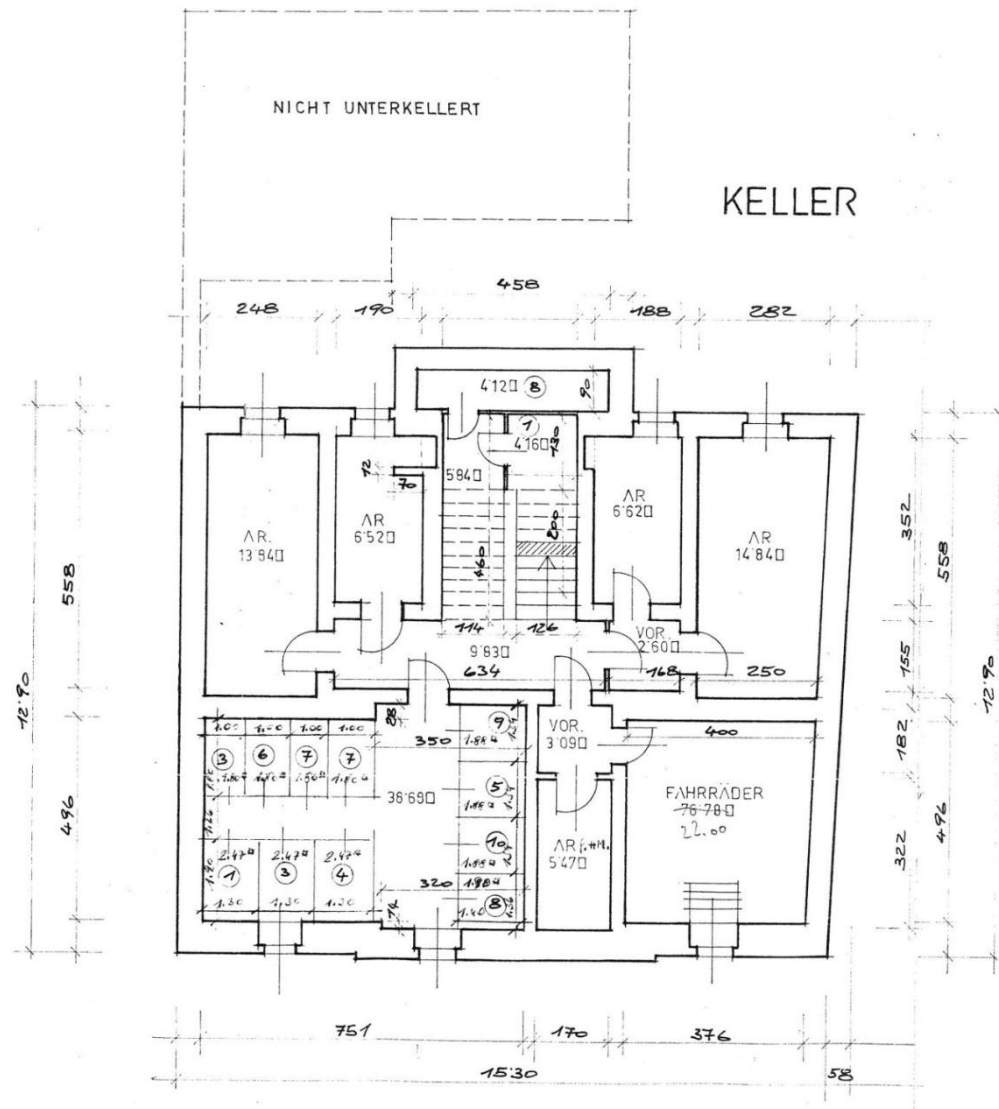


Geschoßplan - DG (Bestand)

DACHGESCHOSS



Geschoßplan - KG (Bestand)



EINREICHPLAN

BAUVORHABEN:

- 1.) UMFASSENDE SANIERUNG BESTANDSGEBÄUDE
- 2.) AUFSTOCKUNG BESTANDSGEBÄUDE GK IV
- 3.) ABBRUCH UND NEUBAU GK IV
INSGESAMT 5 Airbnb von NNFL 158,58 m2
und 13 WOHNUNGEN mit einer NNFL 927,65 m2 in Summe 1086,23 m2

SCHILLERPLATZ 7, 8010 GRAZ

KG: 63102 LEONHARD

EZ: 828

GERICHTSBEZIRK: GRAZ-OST

GST. Nr.: 1688; 1689/1; 1689/2

PLANVERFASSER:

KUNST + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEZIDETER ZIVILTECHNIKER
 ZWERGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL.: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL.: info@architektur-gleis.at

BAUFÜHRER:

GRUNDSTÜCKSEIGNER:

PROJEKTENTWICKLUNG ARTEBAU
ROTTALGASSE 4
8010 GRAZ

BAUWERBER:

PROJEKTENTWICKLUNG ARTEBAU
ROTTALGASSE 4
8010 GRAZ

BEHÖRDE:

PLANINHALT:

ANSICHTEN M 1:100
GRUNDRISS M 1:100
LAGEPLAN M 1:500

PROJEKT NR.: 406

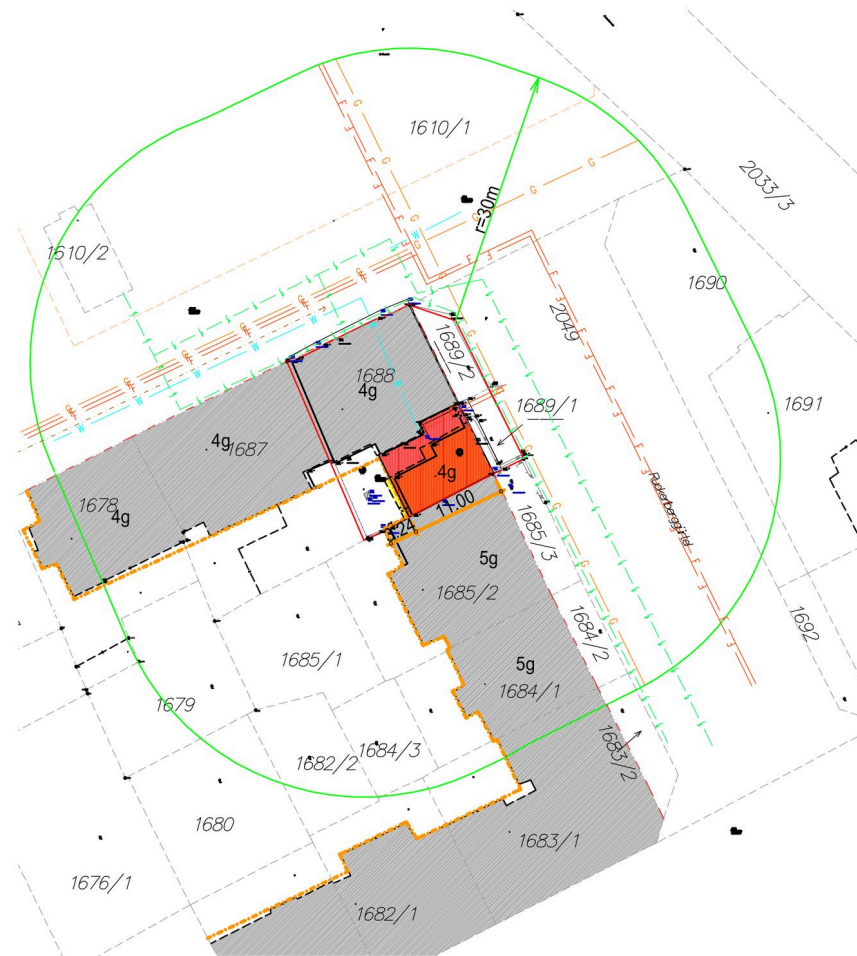
PLAN NR.: EP 01 - 01

MASSTAB: 1:100

DATUM: 20.04.2026

PFAD:

X:\Projekte laufend\406-Schillerplatz\
406-Plan\406-Einreichplanung-406-EP01.zd



LAGEPLAN M 1:500

KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 ZWERGGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at



BESTANDSFOTO

KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ZWERGGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at





BESTANDSFOTO

KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ZWERGGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at



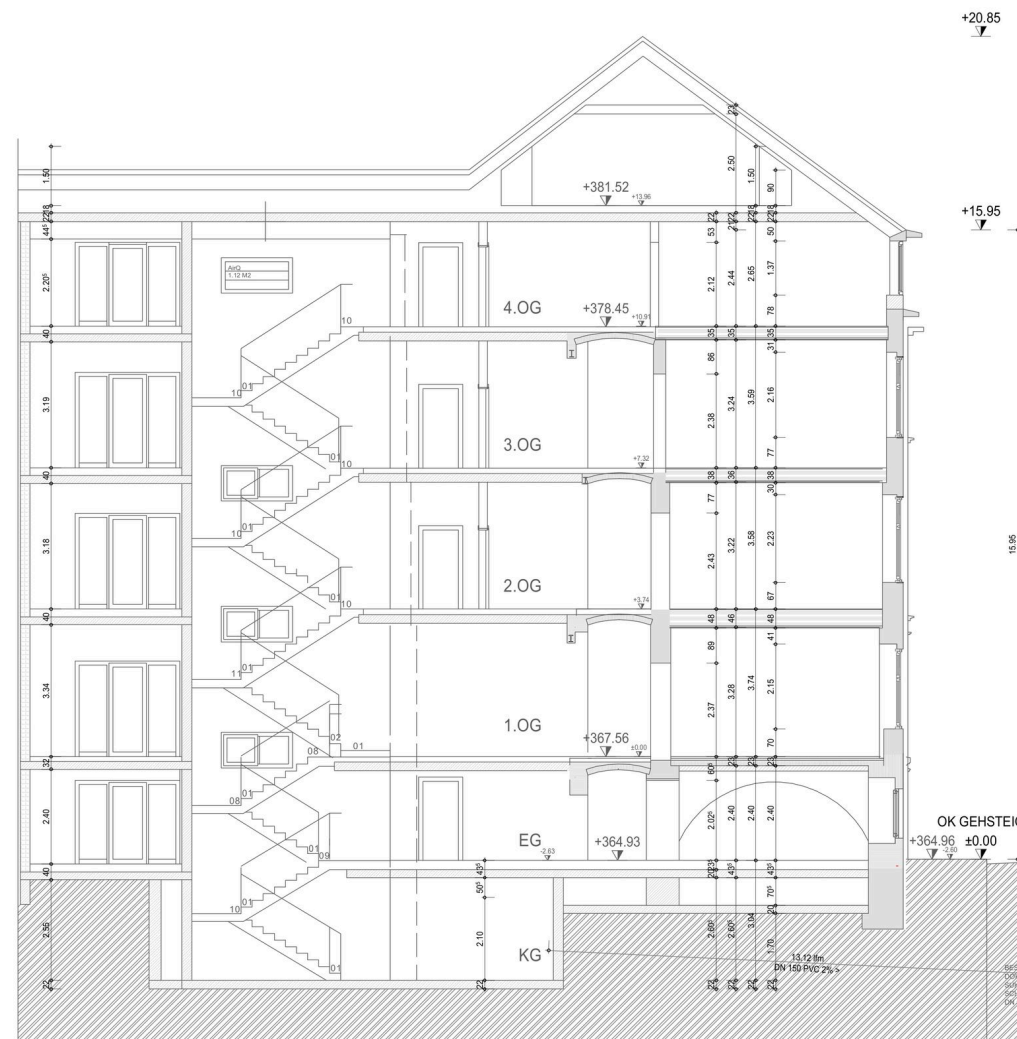
FASSADE RUCKERLBERGGÜRTEL M 1:100

KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 ZWERGGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at



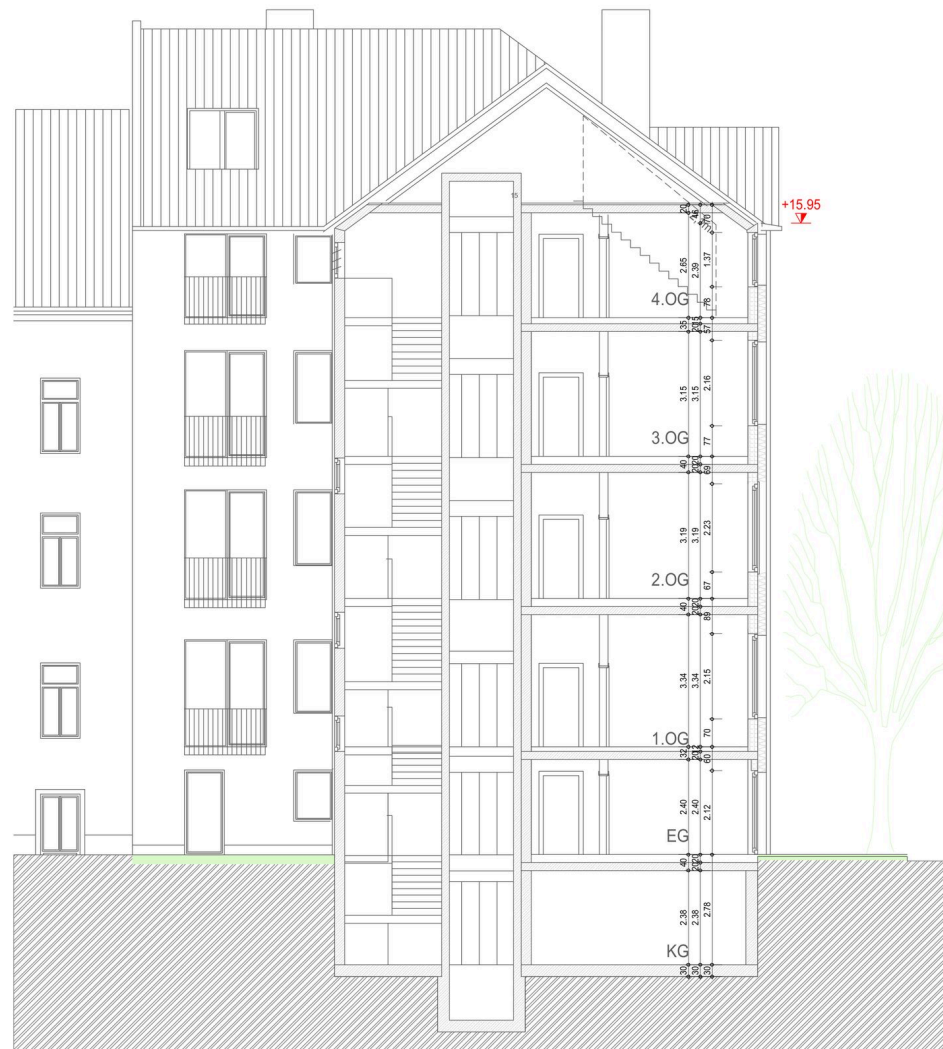
FASSADE SCHILLERPLATZ M 1:100

KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 ZWERGGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at



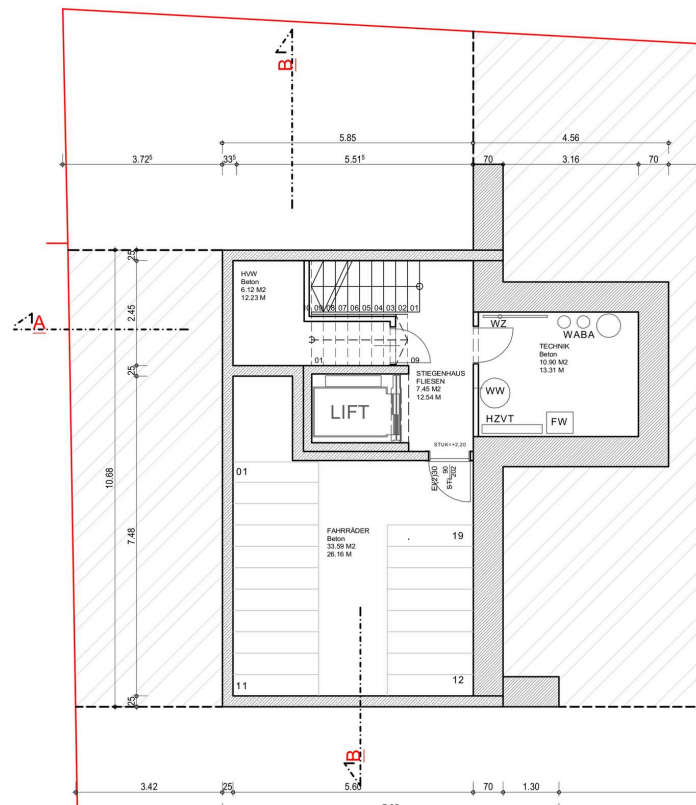
SCHNITT A-A M 1:100

KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 ZWERGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at



SCHNITT B-B M 1:100

KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 ZWERGGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at



TEILUNTERKELLERUNG ZUBAU M 1:100

KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 ZWERGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at

Einreichplan



a-real.at
ONLINE IMMOBILIEN

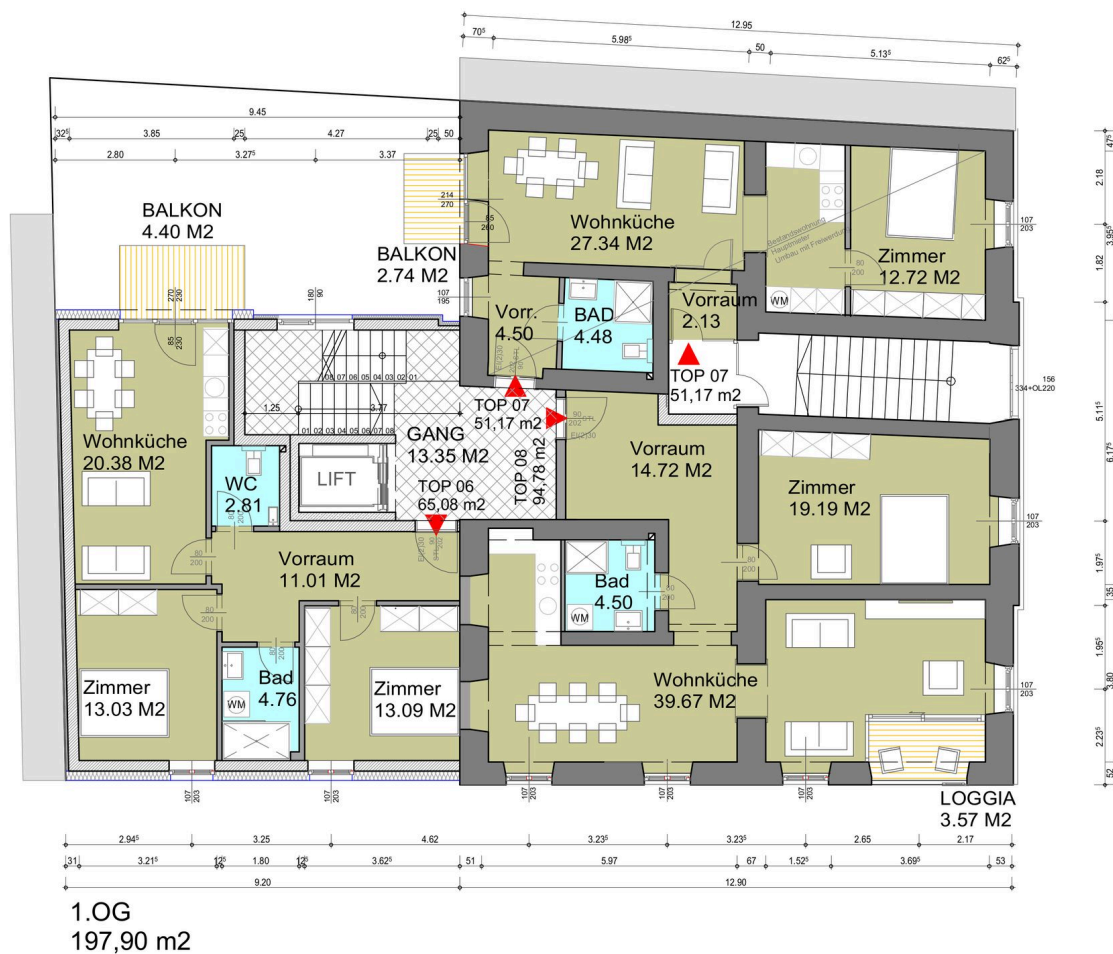


KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ZT
ZWERGGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at

a-real.at Immobilien e.U.
A-8010 Graz, Kreuzgasse 4

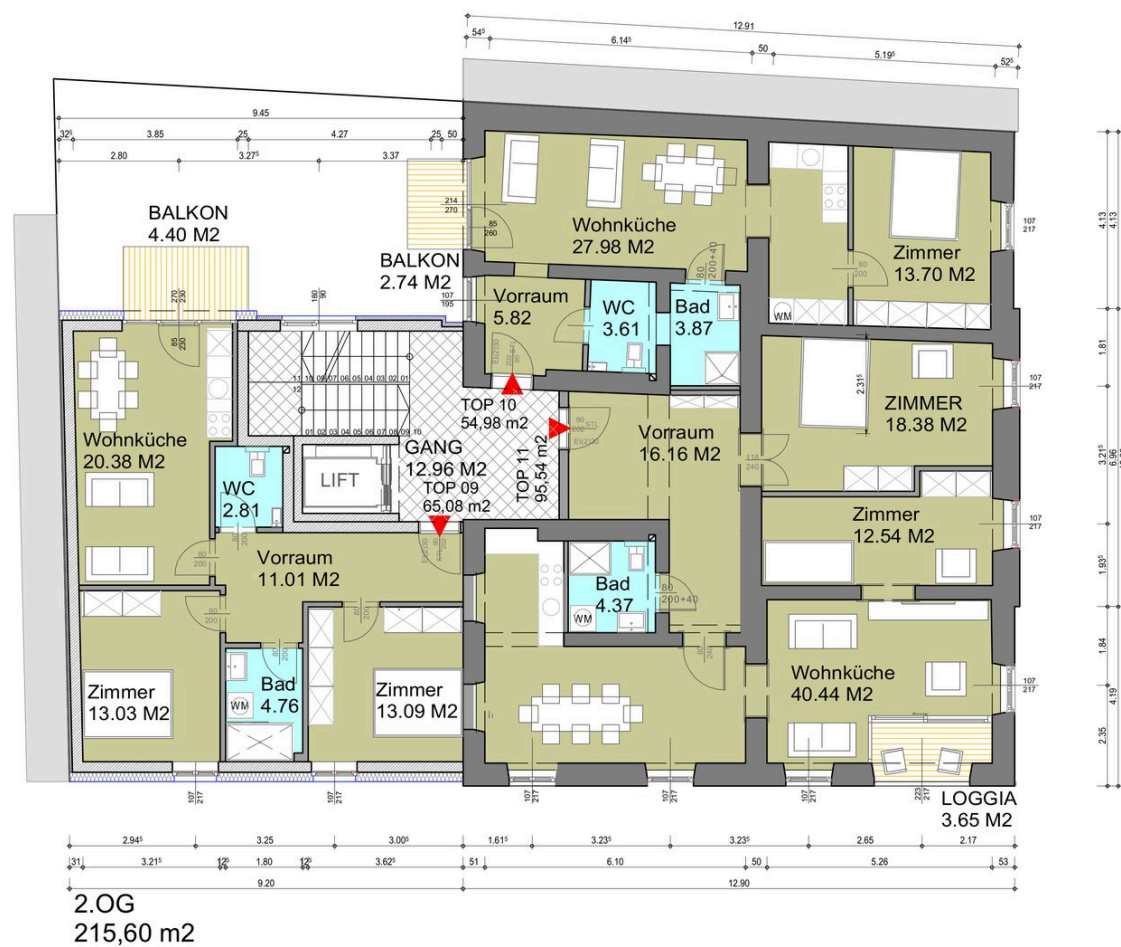
Tel: 0316/ 68 05 20
info@a-real.at
www.a-real.at

Gerichtsstand: Graz
FN 292825A
UID: ATU27921906



1.OBERGESCHOSS M 1:100

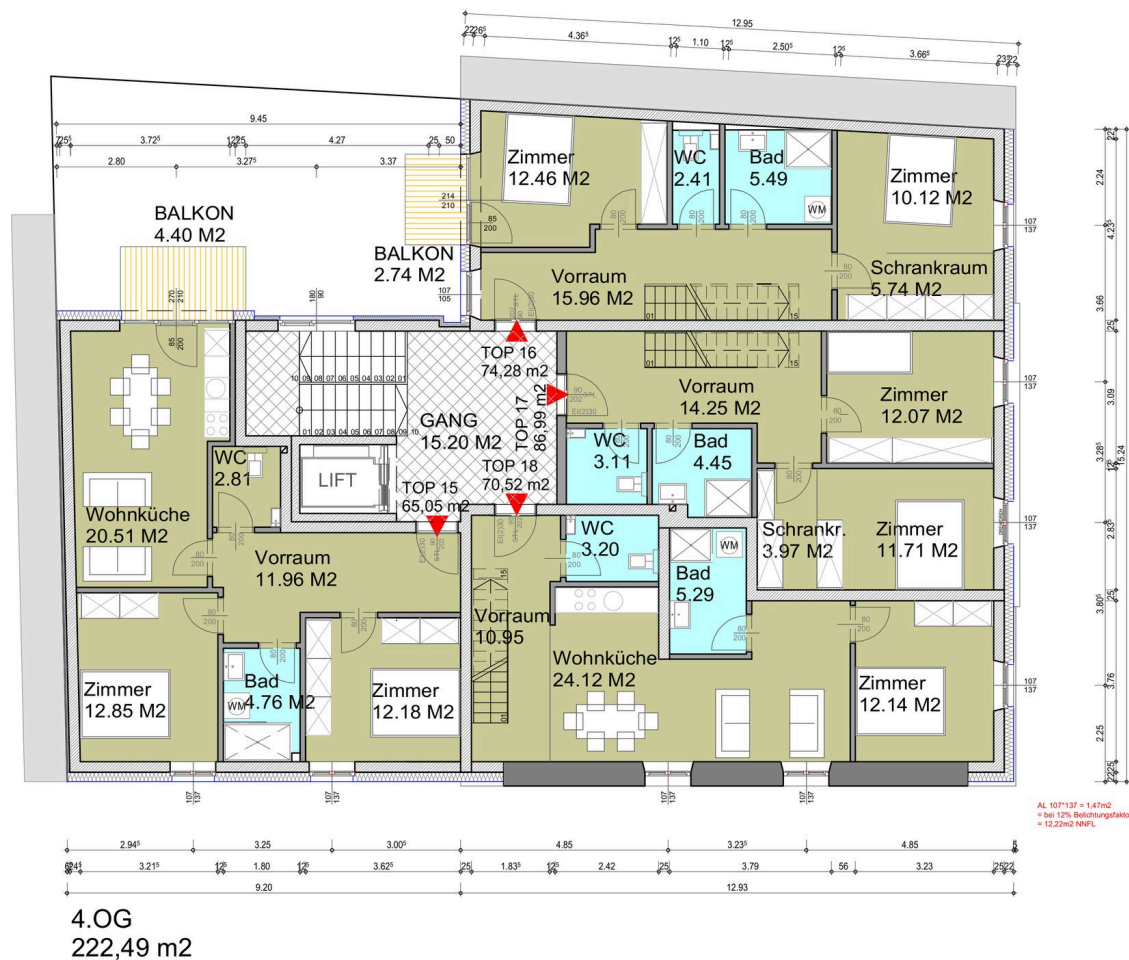
KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 ZWERGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at



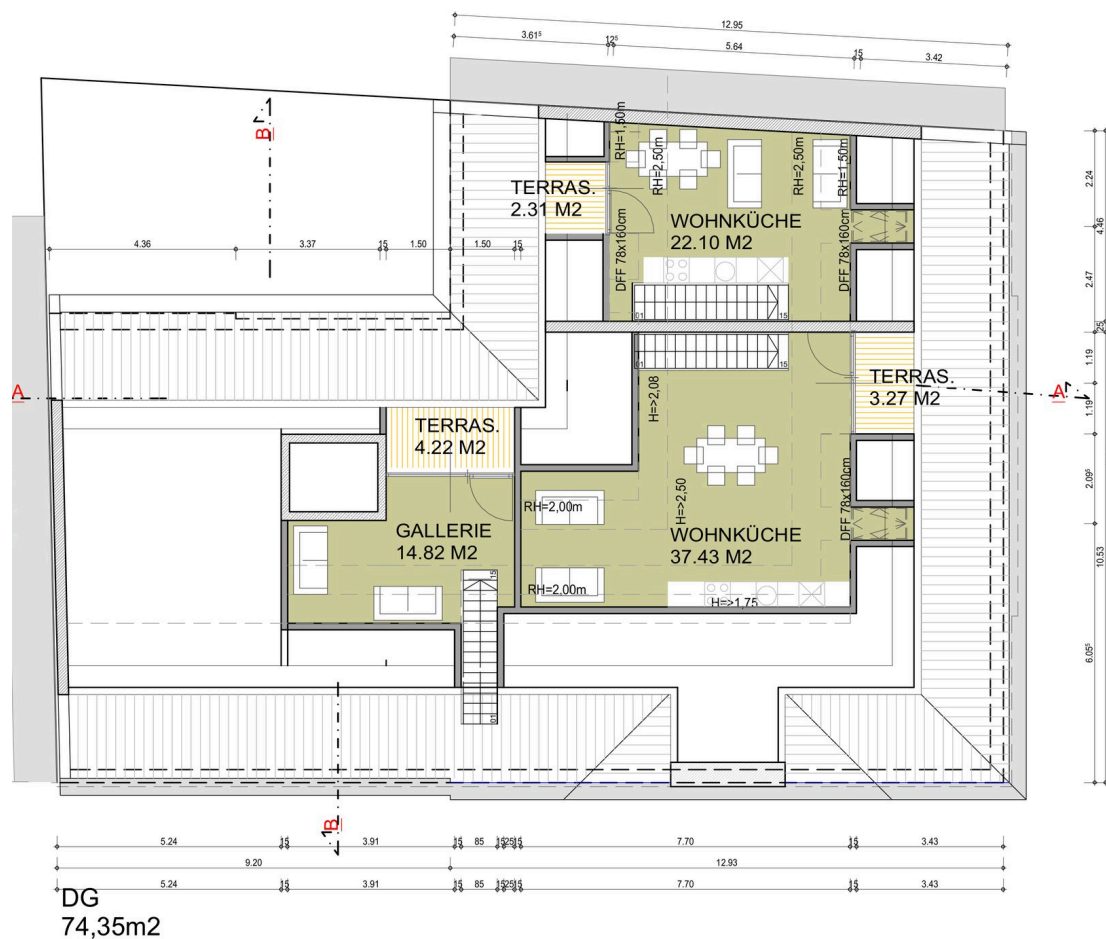
KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 ZWERGGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at



KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ZT
ZWERGGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at



KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ZT
ZWERGGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at



GALLERIEGESCHOSS M 1:100

KUNST- + ARCHITEKTURATELIER GLEIS ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 ZWERGGASSE 8, 8010 GRAZ
TEL: 0316/ 81 13 85; FAX DW 4
EMAIL: info@architektur-gleis.at

Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft Schillerplatz 7, 8010 Graz

Im Anhang finden Sie das vollständige Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft Schillerplatz 7, 8010 Graz, erstellt von der Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH, gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertung.

Inhalte des Gutachtens

- Lage-, Standort- und Ertragsanalyse
- Rechtliche Erhebungen und Grundbuchauszüge
- Projekt- und Bestandsbeschreibung mit Nutzflächen
- Verkehrswertermittlung nach der Residualwertmethode
- Beilagen: Grundbuchauszüge, Katasterplan, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Erstellt von der Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH · Stichtag: 06.08.2024

CHRISTIAN NEUHOLD

BMSTR. DIPL.-ING. (FH) | M.A.

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIEN | IMMOBILIENTREUHÄNDER

+43 650 68 91 358

christian@neuholdundpartner.at

STEFAN CSEJTEI

MAG. | MBA

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIEN | IMMOBILIENTREUHÄNDER

+43 664 61 26 965

stefan@neuholdundpartner.at

+ NEUHOLD
PARTNER

ImmobilienWERTschätzung GmbH

GUTACHTEN

über den Verkehrswert



Liegenschaft: **8010 Graz, Schillerplatz 7**

Liegenschaftsart: **Zinshaus - Projektentwicklungsliegenschaft**

Grundbuchdaten: **KG 63102 St. Leonhard, EZ 828, GST-NR 1688**
KG 63102 St. Leonhard, EZ 829, GST-NR 1689/1
KG 63102 St. Leonhard, EZ 1411, GST-NR 1689/2

Eigentümer: **Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG**
(FN 613250p), Anteil 1/1

Zweck: **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft**
(Projektwert, tragfähiger Liegenschaftswert)

Stichtag: **06.08.2024**

Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH

SV Prok. Sylvia Györfy | SV GF DI (FH) Christian Neuhold, M.A. | SV Mag. Stefan Csejtei, MBA (Partner)

Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler

GRAZ Joanneumring 16, 1. OG, 8010 | WIEN Gasgasse 4/5/44, 1150

E. office@neuholdundpartner.at | W. www.neuholdundpartner.at

Bankverbindung: Raiffeisenbank Graz St. Peter | IBAN: AT72 3836 7000 0103 5989 | BIC: RZSTAT2G367

FN 547855w, LG ZRS Graz | UID: ATU76352929

Inhaltsverzeichnis

1. ÜBERBLICK	4
2. ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG	5
2.1 AUFTRAGGEBER	5
2.2 GRUNDBÜCHERLICHER EIGENTÜMER	5
2.3 BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
2.4 ZWECK DES BEWERTUNGSGUTACHTENS	5
2.5 BEWERTUNGSSTICHTAG, QUALIÄTSSTICHTAG	5
2.6 BEFUNDAUFNAHME UND TEILNEHMER	6
2.7 UNTERLAGEN UND GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	6
2.8 ABKÜRZUNGEN	7
2.9 ALLGEMEINE ANNAHMEN UND HINWEISE HINSICHTLICH DER BEWERTUNG	9
2.9.1 VERWENDUNGSZWECK UND VERTRAULICHKEIT	9
2.9.2 VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG, HINWEISE, ANNAHMEN	9
2.10 UMSATZSTEUER	12
2.11 GESETZLICHE GRUNDLAGEN, ÖNORM, STAND DER WISSENSCHAFT	12
2.12 UNABHÄNGIGKEIT DES AUFTRAGNEHMERS	12
2.13 AUSFERTIGUNG	12
3. BEFUND	13
3.1 ALLGEMEINE LAGEBESCHREIBUNG, DEMOGRAFIE	13
3.2 STANDORTBEWERTUNG	22
3.3 MAß, FORM UND TOPOGRAFIE DER LIEGENSCHAFT	24
3.4 VERKEHRSVERHÄLTNISSE, ZUGANG ZUM ÖFFENTLICHEN GUT	25
3.5 VER- UND ENTSORGUNG	26
3.6 RECHTLICHE ERHEBUNGEN, GRUNDLAGEN	28
3.7 VERWERTUNGSSTRATEGIE DES AUFTRAGGEBERS	42
3.8 WOHNUNGSEIGENTUM, BESTAND, PROJEKTBESCHREIBUNG, ERTRAGSLAGE	43
3.8.1 AUSZUG AUS DEM NUTZWERTGUTACHTEN	43
3.8.2 AUSZUG AUS DEM WE VERTRAG	46
3.8.3 PROJEKTBESCHREIBUNG - BESTAND	47
3.8.4 PLÄNE WOHNHAUS/GESCHÄFTSLOKAL	47
3.8.5 PROJEKTBESCHREIBUNG – NUTZFLÄCHEN	50
3.8.6 PROJEKTBESCHREIBUNG – FOTOS BESTAND	51
3.8.7 ERTRAGSLAGE	59

3.8.8	VERKAUFSERLÖS	62
3.8.9	BESTANDRECHT	62
3.8.10	PROJEKTKOSTEN	63
3.9	ZUBEHÖR	63
3.10	STEUERLICHER EINHEITSWERT	63
4.	GUTACHTEN	64
4.1	ALLGEMEINES	64
4.2	METHODE DER WERTERMITTLUNG	64
4.2.1	ALLGEMEINES	64
4.2.2	AUSWAHL UND BEGRÜNDUNG DES VERFAHRENS	65
4.3	ANNAHME DER EINGANGSGRÖßEN FÜR DAS RESIDUALWERTVERFAHREN	68
4.4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG (RESIDUALWERTMETHODE)	71
4.4.1	EINGANGSPARAMETER, ERGEBNIS	71
4.4.2	BERECHNUNG DES RESIDUUMS (METHODIK)	73
4.4.3	RESIDUALWERT, MARKTANPASSUNG, VERKEHRSWERT	75
4.4.4	PROGNOSTIZIERTER VERKAUFSERLÖS	75
4.4.5	ZUBEHÖR UND MOBILIAR	75
5.	ZUSAMMENFASSUNG	76
6.	BEILAGEN	77
6.1	GRUNDBUCHAUZUG EZ 828	77
6.2	GRUNDBUCHAUZUG EZ 1411	79
6.3	GRUNDBUCHAUZUG EZ 829	80
6.4	KATASTERPLAN (DKM)	81
6.5	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	82
6.6	BEBAUUNGSPLAN	83
7.	LITERATURVERZEICHNIS	84
8.	SONSTIGE LIEGENSCHAFTSRELEVANTE DOKUMENTE (ALS GESONDERTER ANHANG)	87

1. Überblick

Bewertungsgegenstand:	KG 63102 St. Leonhard, EZ 828, GST-NR 1688, EZ 829, GST-NR 1689/1 und EZ 1411, GST-NR 1689/2
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes zu Finanzierungszwecken
Auftraggeber:	Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG, Rottalgasse 4, 8010 Graz
Bewertungsstichtag:	06.08.2024
Qualitätsstichtag:	14.11.2023
Bewertungsmethodik:	Vergleichswertverfahren, Residualwertverfahren
Bewertungsannahme:	Projektentwicklung und Verkauf von Wohnungseigentum an Endkunden
Grundfläche:	EZ 828: 355 m ² EZ 829: 37 m ² <u>EZ 1411: 43 m²</u> Gesamt: 441 m ²
Erzielbare Nutzfläche lt. Studie:	ca. 886 m ²
Verkehrswert (lastenfrei):	€ 2.420.000,--
Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A.

2. Allgemeines und Aufgabenstellung

2.1 Auftraggeber

Die Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH, vertreten durch Herrn Christian Neuhold, in der Folge „Auftragnehmer“, wurde von der Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG, Rottalgasse 4, 8010 Graz, vertreten durch Herrn Mag. Richard Staudegger, in der Folge „Auftraggeber“, beauftragt, den Verkehrswert (tragfähiger Liegenschaftswert) der gutachtensgegenständlichen Liegenschaften unter Berücksichtigung sämtlicher wertbestimmender Faktoren zu Finanzierungszwecken zu ermitteln. In der Folge werden die unten angeführten Liegenschaften vereinfacht als „Liegenschaft“ oder „Projektliegenschaft“ bezeichnet, da im gegenständlichen Fall von einer wirtschaftlichen Einheit auszugehen ist.

2.2 Grundbücherlicher Eigentümer

Grundbücherlicher Eigentümer der *Liegenschaft* ist gemäß Auszug aus dem Grundbuch vom 06.08.2024:

Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p),
Rottalgasse 4, 8010 Graz

2.3 Bewertungsgegenstand

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein innerstädtisches Zinshaus samt einer vorgelagerten befestigten Fläche. Der Bewertungsgegenstand erstreckt sich auf die EZ 828, GST-NR 1688, inneliegend in der KG 63102 St. Leonhard, mit der Anschrift Schillerplatz 7, 8010 Graz, sowie auf die EZ 829 mit dem GST-NR 1689/1 und die EZ 1411 mit dem GST-NR 1689/2 ebenfalls inneliegend in der KG 63102 St. Leonhard (unbebautes Grundstück, zukünftige Allgemeinfläche). Der Auftraggeber plant die Sanierung / Umbaus des Bestandes und des Ausbaus des Dachgeschoßes, sowie Neuerrichtung von Wohnungseigentumsobjekten.

KG	EZ	GST-NR	Eigentümer	Anteil
KG 63102 St. Leonhard	EZ 828	GST-NR 1688	Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)	1/1
	EZ 829	GST-NR 1689/1		1/1
	EZ 1411	GST-NR 1689/2		1/2

2.4 Zweck des Bewertungsgutachtens

Zweck des Bewertungsgutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes**¹ der gegenständlichen Liegenschaft zum festgelegten Stichtag als Grundlage für Finanzierungsverhandlungen des Auftraggebers.

2.5 Bewertungsstichtag, Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der 14.11.2023, an diesem Tag fand auch die Befundaufnahme statt. Der Bewertungsstichtag ist in Abstimmung mit dem Auftraggeber der 06.08.2024. Seit der Befundaufnahme (Qualitätsstichtag) bis zum Bewertungsstichtag sind keine baulichen Veränderungen eingetreten. Der Bewertungsstichtag ist der 06.08.2024.

¹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.25

2.6 Befundaufnahme und Teilnehmer

Die Befundaufnahme wurde am 06.10.2023 von Frau Lisa Kuhelnik (Mitarbeiterin des Auftragnehmers) im Beisein von Herrn Mag. Richard Staudegger (Eigentümer) durchgeführt. Die Liegenschaft wurde in der Zeit von ca. 14.10 – 14.50 Uhr am oben angegebenen Datum besichtigt. SV Christian Neuhold ist die Liegenschaft aus eigener Wahrnehmung bekannt.

2.7 Unterlagen und Grundlagen der Bewertung

Unterlagen, Grundlagen	Quelle
Auftrag vom 13.06.2023	Auftraggeber
Grundbuchauszug KG 63102 St. Leonhard, EZ 828, EZ 829 und EZ 1411 vom 06.08.2024	Öffentlich zugängliches Grundbuch
Kaufvertrag zu TZ 3010/2023	Urkundensammlung
Nachtrag zum Kaufvertrag vom 04.08.2022 und Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 3010/2023	Urkundensammlung
Nutzwertgutachten zu TZ 3010/2023 vom 19.10.2022 von SV Georg Hillinger	Auftraggeber
Verkehrswertgutachten vom Anteil 1568/1674 an der Liegenschaft KG 63102, EZ 828 vom 30.08.2023	SV Mag. iur. Harald Ganster
Planunterlagen, Konzeptplan vom 29.03.2024	Auftraggeber
Mietvertrag zwischen Günther Schwab (Vermieter) und Amina Gaballa Mustafa (Mieterin) vom 01.03.1988	Auftraggeber
Nutzungsvertrag zwischen Günther Schwab und Hutchison 3G Austria GmbH	Auftraggeber
DKM (digitale Katastermappe)	Öffentlich zugängliches Grundbuch, BEV
Flächenwidmungsplan 4.0 der Stadt Graz, Deckpläne zum Flächenwidmungsplan 4.0, Bebauungsplan	GIS Stadt Graz
Fotodokumentation	Auftragnehmer
Örtliche Befundaufnahme am 06.10.2023	Auftragnehmer, durchgeführt von Lisa Kuhelnik
Kaufanbot der 106/1674 Anteile der EZ 828 und EZ 829	Auftraggeber
Luftbilder, Lagepläne, Übersichtspläne	Google Maps, GIS Land Steiermark, GIS Stadt Graz
Erhebungen im Verdachtsflächenkataster und im Bombenblindgängerkataster	Onlinequelle der Republik Österreich, GIS Stadt Graz
Erhebungen im Lärmkataster	Onlinequelle der Republik Österreich

Erhebungen im Senderkataster	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebungen im HORA System	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebung Radonschutzverordnung	Onlinequelle der Republik Österreich
Vergleichspreise, Marktdaten	Erhebungen in der Kaufpreissammlung von ImmonetZT, Immobilienpreisspiegel der WKO 2023, eigene Recherchen im Grundbuch, Online Verwertungsdatenbanken, Abstimmungen mit Marktproponenten, IMMARATE, EXPLOREAL
Statistiken, demografische Daten	Bundesanstalt Statistik Österreich, Stadt Graz, Wikipedia, ÖROK

2.8 Abkürzungen

A1/A2-LNR	Laufende Nummer im A1 oder im A2 Blatt	min.	minimal, mindestens
Abb.	Abbildung	Mio.	Millionen
ABGB	allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch	MRG	Mietrechtsgesetz
Abs.	Absatz	MV	Mietvertrag
AfA	Abschreibung für Abnutzung	MwSt.	Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer)
Anm.	Anmerkung	N.N.	nomen nominandum (noch zu nennender Name / Bezeichnung)
ausgen.	Ausgenommen	ND	Nutzungsdauer
AV	Aktenvermerk	NF	Nutzfläche (gem. ÖNORM B 1800, MRG, WEG)
BAB	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	NHK	Normalherstellkosten
Baufl.	Baufläche	Nr.	Nummer
Baul.	Baulich	o.g.	oben genannt
BB	Besondere Bestimmungen	o.M.	ohne Maßstab
betr.	betreffend	ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
BEWIKO	Bewirtschaftungskosten	öff., öffentl.	öffentlich
BGBI.	Bundesgesetzblatt	ÖG	Öffentliches Gut
BGF	Bruttogrundfläche (gem. ÖNORM B 1800)	OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
BJ	Baujahr	ON	Ordnungsnummer
BK	Betriebskosten	ÖV	öffentlicher Verkehr
B-LNR	Laufende Nummer im B Blatt	p.a.	pro Jahr
BRI	Bruttorauminhalt	p.m.	pro Monat
bzw.	beziehungsweise	PAU	Pauschale
ca.	circa, ungefähr	Pkt.	Punkt
C-LNR	Laufende Nummer im C Blatt	RE	Reinertrag
D KM	Digitale Katastralmappe	REPRP	Regionales Entwicklungsprogramm
d.h.	das heißt	RG	Regelgeschoss
div.	diverse	RH	Raumhöhe
dzt.	Derzeit	RND	Restnutzungsdauer
EH / EHP	Einheit / Einheitspreis	RoE	Rohrertrag
EO	Exekutionsordnung	ROE	Return on Equity
etc.	et cetera	ROI	Return on Investment
ETW	Eigentumswohnung	S	Seite

EVU	Energieversorgungsunternehmen	s	siehe
EW	Einheitswert	sog.	Sogenannt
EZ	Einlagezahl(en)	STEK	Stadtentwicklungskonzept
Ff	folgende	stRsp	ständige Rechtsprechung
FLÄWI	Flächenwidmungsplan	SV	Sachverständiger
FN	Firmenbuchnummer	Top, TOP	Bezeichnung WE Objekt oder Mietobjekt
GA	Gutachten	tw.	teilweise
GB	Grundbuch	TZ	Tagebuchzahl
gem.	gemäß	u.a.	unter anderem, unten angeführt
ges.	gesamt	u.E.	unseres Erachtens
ggf.	gegebenenfalls	u.U.	unter Umständen
ggst.	gegenständlich	uam	und andere mehr
GIS	Geografisches Informationssystem	udgl.	und dergleichen
GND	Gesamtnutzungsdauer	USt.	Umsatzsteuer
GST-NR, GST	Grundstück	usw.	und so weiter
GZ	Geschäftszahl	V	Vervielfältiger
HMZ	Hauptmietzins	v.a.	vor allem
HQ100	100-jähriges Hochwasser	vgl.	vergleiche
HQ30	30-jähriges Hochwasser	vH	von Hundert
idF	in der Fassung, in der Folge	VKP	Verkaufspreis
idgF	in der geltenden Fassung	VPI	Verbraucherpreisindex
idR	in der Regel	w.o.	wie oben
inkl.	Inklusive	w.o.a.	wie oben angeführt
insb.	insbesondere	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
IPS	Immobilienpreisspiegel	WHG, Whg.	Wohnung
iSd	im Sinne des	WKO	Wirtschaftskammer Österreich
iVm	in Verbindung mit	z.B.	zum Beispiel
k.A.	keine Angabe	z.T.	zum Teil
kaufm.	kaufmännisch	ZL	Zinsliste, Mietzinsliste
KG	Katastralgemeinde	Gebäudebeschreibung:	
KM	Kilometer	DG	Dachgeschoss
KO	Konkursordnung	EG	Erdgeschoss
KP	Kaufpreis	KG	Kellergeschoss
KV	Kaufvertrag	OG	Obergeschoss
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz	UG	Untergeschoss
LD	Lebensdauer	Gerichts- und Behördenbezeichnungen:	
LGBI.	Landesgesetzblatt	BG, LG	Bezirksgericht, Landesgericht
LNR	Laufende Nummer	OGH	Oberster Gerichtshof
lt.	laut	OLG	Oberlandesgericht
m, m ² , m ³	Meter, Quadratmeter, Kubikmeter	VfGH, VwGH	Verfassungsgerichtshof, Verwaltungsgerichtshof
m.E.	meines Erachtens	BH	Bezirkshauptmannschaft
MA	Magistratsabteilung	FA	Finanzamt
max.	maximal	Gde	Gemeinde

2.9 Allgemeine Annahmen und Hinweise hinsichtlich der Bewertung

2.9.1 Verwendungszweck und Vertraulichkeit

Das gegenständliche Gutachten ist vertraulich, dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es dient nicht zur Vorlage bei Dritten. Jedwede Haftungen des Auftragnehmers gegenüber unbeteiligten Dritten aus welchem Titel und welchem Grund auch immer sind daher ausgeschlossen. Die (auch nur teilweise) Veröffentlichung, die Zitierung oder Vervielfältigung jedweder Art bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

2.9.2 Vollständigkeitserklärung, Hinweise, Annahmen

- Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenserstellung von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihm gegebenen Informationen aus. Die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Unterlagen werden vorausgesetzt und dementsprechend die Bewertung vorgenommen. Das vorliegende Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes erstellt. Es wird somit der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Das Gutachten ist auf den Stichtag bezogen.
- *Gemäß ÖNORM B-1802-1 ist festzuhalten, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Auftragnehmer wird jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert angeben. Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.²*
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei. Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Auftragnehmer nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass - sofern im vorliegenden Gutachten keine abweichenden Angaben im Detail gemacht werden - gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks etwaige nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers bestehen. Außerbücherliche Lasten wurden dem Auftragnehmer seitens des Eigentümers / Auftraggebers - sofern im Gutachten in weiterer Folge nicht explizit darauf eingegangen wird - nicht bekanntgegeben. Es wird daher angenommen, dass solche nicht bestehen. Diese werden somit bei der Bewertung auch nicht berücksichtigt.
- Bewertungsrelevante bürgerliche Rechte und/oder Lasten werden entsprechend dem Grundbuchsstand berücksichtigt.

² vgl. ÖNORM B 1802-1, Punkt 4.4

- Von der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes im Sinne seiner Zweckbestimmung wird ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Eigentümers / Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Längenmaße in Meter (m), Flächenmaße in Quadratmeter (m²), Rauminhalte in Kubikmeter (m³).
- Die Nutzflächen wurden den vom Eigentümer / Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (Verträge und Pläne) entnommen. Diese Unterlagen und Pläne wurden stichprobenartig auf Plausibilität überprüft. Deren Angaben wurden ins Gutachten übernommen. Eigene detaillierte Vermessungen wurden vom Auftragnehmer nicht durchgeführt, diese waren nicht Gegenstand des Auftrages. Die Grundstücksfläche wird nach dem Grundbuchsstand angenommen (sofern im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden). Der Auftragnehmer haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße, als auch nicht für die Richtigkeit der allenfalls vorhandenen Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.
- Bestandverträge werden nur stichprobenartig hinsichtlich der Plausibilität der enthaltenen ertragsrelevanten Angaben (Flächen, Hauptmietzins, Laufzeit) überprüft. Eine rechtliche Detailprüfung der Verträge findet im Rahmen dieses Gutachtens nicht statt.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein auftragsgemäß besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen. Weitergehende Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende oder öffnende Bauteiluntersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass diese gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in einem guten Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen gemacht werden, die nicht untersucht wurden. Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.
- Wenn der Auftraggeber / Eigentümer über keinen Energieausweis des Bewertungsgegenstandes verfügt und auch nicht bereit ist, einen solchen erstellen zu lassen, kann der Auftragnehmer die mit dem Energieausweis verbundenen Anforderungen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigen und ist diesbezüglich von jedweder Haftung befreit.
- Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Der Verdachtsflächenkataster wurde abgefragt und die Eintragung der Liegenschaft im Gutachten gegebenenfalls gesondert ausgewiesen.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben, liegen den Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien zugrunde.

- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs. 4 WEG 2002 darstellt.
- Die Bewertung des Instandhaltungsrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird vom Auftragnehmer mittels prozentualer Abschläge bzw. durch Kalkulation des Aufwandes vorgenommen.
- Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist. Grundgrenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Nicht erfüllte rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden nicht bekannt gegeben. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestands und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Die bescheidgemäße Errichtung und die baubehördlich genehmigte Benützbarkeit der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen. Im gegenständlichen Fall liegt für die geplanten Baumaßnahmen noch keine Baugenehmigung vor, es wird davon ausgegangen, dass die in der vom Auftraggeber bekanntgegebenen Annahmen über die Nutzflächenabschätzungen umgesetzt werden können.
- Auftragsgemäß wurde keine Einsicht in Bauakten genommen.
- Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Sofern neue Unterlagen und Informationen vorliegen, die zu einer Änderung der Ergebnisse führen können, behält sich der Auftragnehmer eine kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung oder eine kostenpflichtige Neubewertung vor.
- Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, werden seitens des Auftragnehmers Einschätzungen und Annahmen getroffen.
- Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder der Auftragnehmer vom Auftraggeber angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, so wird dies als eine besondere Annahme bezüglich des Bewertungsgegenstandes dargestellt (z.B. im Rahmen des Auftrages oder etwa in Bezug auf den baulichen Zustand, den Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.). Auf solche Annahmen wird im Gutachten hingewiesen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren, oder sonst bekannt geworden sind. Ebenso wird auf den erteilten Auftragsumfang verwiesen.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Betriebsmittel und besondere betriebliche Geräte (Betriebseinrichtungen) etc. sind - sofern

im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden - im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.

- Alle Wertmeinungen unterliegen einem gewissen Maß an Unsicherheit und Subjektivität. Die gegenständliche Bewertung wurde in der Zeit einer gewissen Marktinstabilität erstellt. Die gegenwärtigen Turbulenzen und Unsicherheiten auf den Finanzmärkten könnten dazu führen, dass die Annahmen zu Bauzeiten und zukünftigen Verwertungserlösen schwieriger vorherzusagen sind, als dies in einem stabileren Markt mit einem guten Maß an Marktbeweisen der Fall wäre. Es ist jedoch zu beachten, dass die Nachfrage nach modernem Wohnraum in Ballungsräumen aufgrund demographischer Entwicklungen nach wie vor sehr hoch ist. Jede wesentliche Abweichung von den Projektionen von Einnahmen und Ausgaben, auf denen die gegenständlichen Wertvorstellungen beruhen, könnte daher einen wesentlichen Einfluss auf die *vorliegenden* Wertvorstellungen haben.

2.10 Umsatzsteuer

Die Eingangsdaten unternehmerisch genutzter Liegenschaften werden ohne Umsatzsteuer, jene von nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaften mit Umsatzsteuer in die Bewertung eingeführt.

Mit Wirksamkeit vom 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998, mit welchem unter anderem auch das Umsatzsteuergesetz 1994 geändert wurde, in Kraft, wodurch Umsätze von Grundstücken als steuerpflichtig im Sinne des Umsatzsteuergesetzes behandelt werden können. Aus diesem Grund ist nachstehender Hinweis obligat:

Sollte die Liegenschaft mit *in Rechnung-Stellung* der derzeit gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer in der Höhe von 20 % verwertet werden, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen. Dabei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht erforderlich. Sollte der Bewertungsgegenstand ohne Verrechnung der Umsatzsteuer veräußert werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen.

2.11 Gesetzliche Grundlagen, ÖNORM, Stand der Wissenschaft

Der Auftragnehmer bestätigt, dass das vorliegende Gutachten nach den Grundsätzen des LBG, der ÖNORM B 1802-1 sowie dem Stand der Wissenschaft erstellt wurde.

2.12 Unabhängigkeit des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer erfüllt den Auftrag objektiv, unparteilich und unabhängig. Es wird versichert, dass keine Interessenskonflikte hinsichtlich des Auftrages bestehen.

2.13 Ausfertigung

Befund und Gutachten werden in digitaler Form erstellt. Eine digitale Ausfertigung verbleibt beim Auftragnehmer. Weitere digitale Ausfertigungen erhält der Auftraggeber.

3. Befund

3.1 Allgemeine Lagebeschreibung, Demografie

Bei den Liegenschaften EZ 828, EZ 829 und EZ 1411, alle inneliegend in KG 63102 St. Leonhard, handelt es sich gesamthaft um ein ortstypisches Zinshaus, mit einer bürgerlichen Grundfläche von gesamt 435 m² an der Anschrift Schillerplatz 7 in 8010 Graz. Die Liegenschaft ist nahezu eben und weist eine polygonale Form auf.

Auf der EZ 828 befindet sich das Zinshaus (Wohnhaus und Geschäftsräumlichkeit im Wohnungseigentum), auf der EZ 829 und EZ 1411 sind Parkplatzflächen (Allgemeinflächen) vorhanden. Die Einfriedung besteht gegenüber dem öffentlichen Raum und gegenüber den Nachbarliegenschaften aus Zäunen und partiellen Hecken.

Makrolage:

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung der wichtigsten Informationen über die Stadt, über den Bezirk sowie über die Lage der Liegenschaft im Bezirk.

Geografische Lage: Graz ist die Landeshauptstadt der Steiermark und die zweitgrößte Stadt der Republik Österreich. Die Stadt mit eigenem Statut ist in 17 Bezirke gegliedert und liegt an der Mur im Grazer Becken auf einer Seehöhe von 353 m ü.A., die Katastralfäche beträgt 127,56 km².

Verkehrsanbindung: Graz liegt am Kreuzungspunkt der Pyhrnautobahn (A9) und der Südautobahn (A2), außerdem quert die B 67 die Stadt von Norden nach Süden. Die Stadt verfügt über ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz, welches Teil des Steirischen Verkehrsverbundes ist. Schwerpunkt bilden in diesem Zusammenhang die Straßenbahn- und Buslinien sowie der Bahnverkehr. Der Flughafen von Graz befindet sich ca. 10 km vom Stadtzentrum entfernt.

Einwohner: Die Stadt Graz beheimatet 303.270 Einwohnern (Stand 01.01.2024). Der Großraum Graz ist mit rund 640.000 Einwohnern (Stand 2019) die drittgrößte Metropolregion Österreichs und war in den vergangenen Jahren einer der am schnellsten wachsenden Ballungsräume Österreichs.

Wohnqualität: Die Stadt Graz bietet ihren Einwohnern ein hohes Maß an Lebensqualität, ein reiches Angebot an Bildung und Kultur sowie eine Vielfalt an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Wirtschaft: Die Region Graz ist als größtes steirisches Ballungszentrum ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und wichtigster Wirtschaftsstandort Südösterreichs. Die Stadt ist Sitz bedeutender, global wie national agierender Unternehmen, rund 40 % der gesamtsteirischen Wirtschaftsleistung werden in Graz und Umgebung erwirtschaftet.

Demografie:³

Die Einwohnerzahl der Stadt Graz ist von 2012 bis 2024 um knapp 13,60 % gestiegen. Bis 2034 soll die Bevölkerungszahl auf 309.616 ansteigen, das ergibt eine Zunahme von 6,35 % seit dem Stand 2021. Es ist zu erwarten, dass auch weiterhin das Wachstum der Bevölkerung in der Stadt Graz zunimmt. Dieser Trend, nämlich der Zuzug in urbane und wirtschaftsstarke Ballungsräume, ist österreichweit bemerkbar.

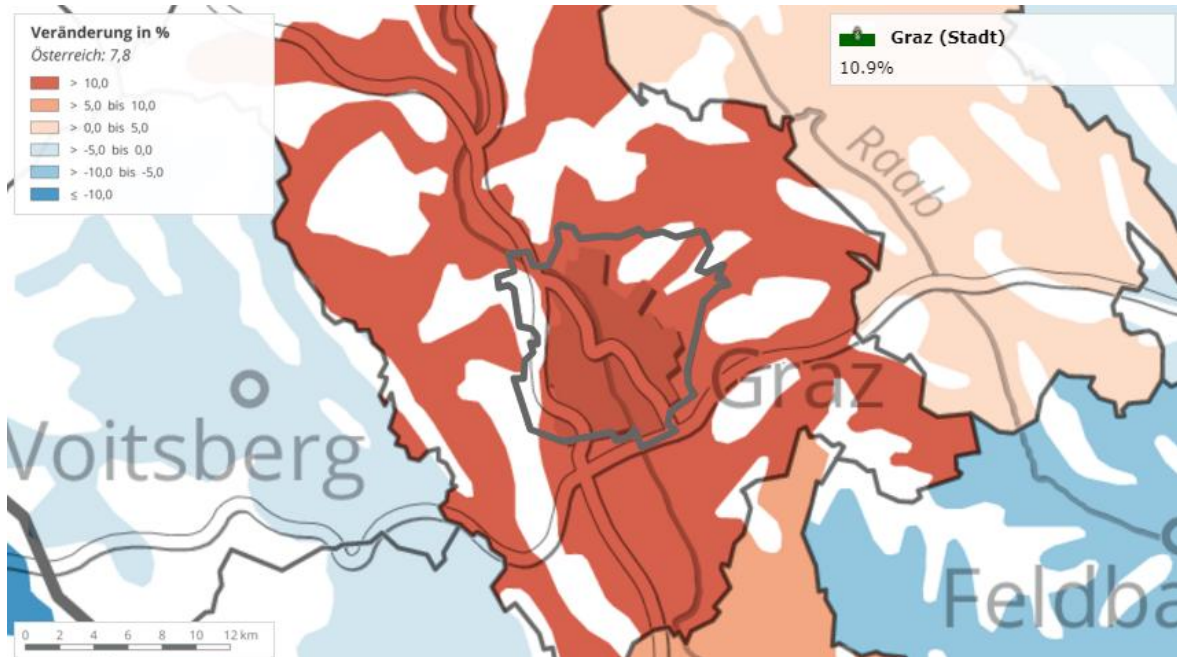


Abbildung: Auszug aus dem ÖROK-Atlas

Allgemeine Daten: ⁴	Fläche des Stadtgebietes	127,58 km ²
	Zahl der Katastralgemeinden	28
	Zahl der Stadtbezirke	17
	Anzahl der Grundstücke	ca. 71.600
	Länge des Straßennetzes	ca. 1.170 km

³ vgl. Statistik Austria, Magistrat der Stadt Graz

⁴ vgl. Homepage der Stadt Graz

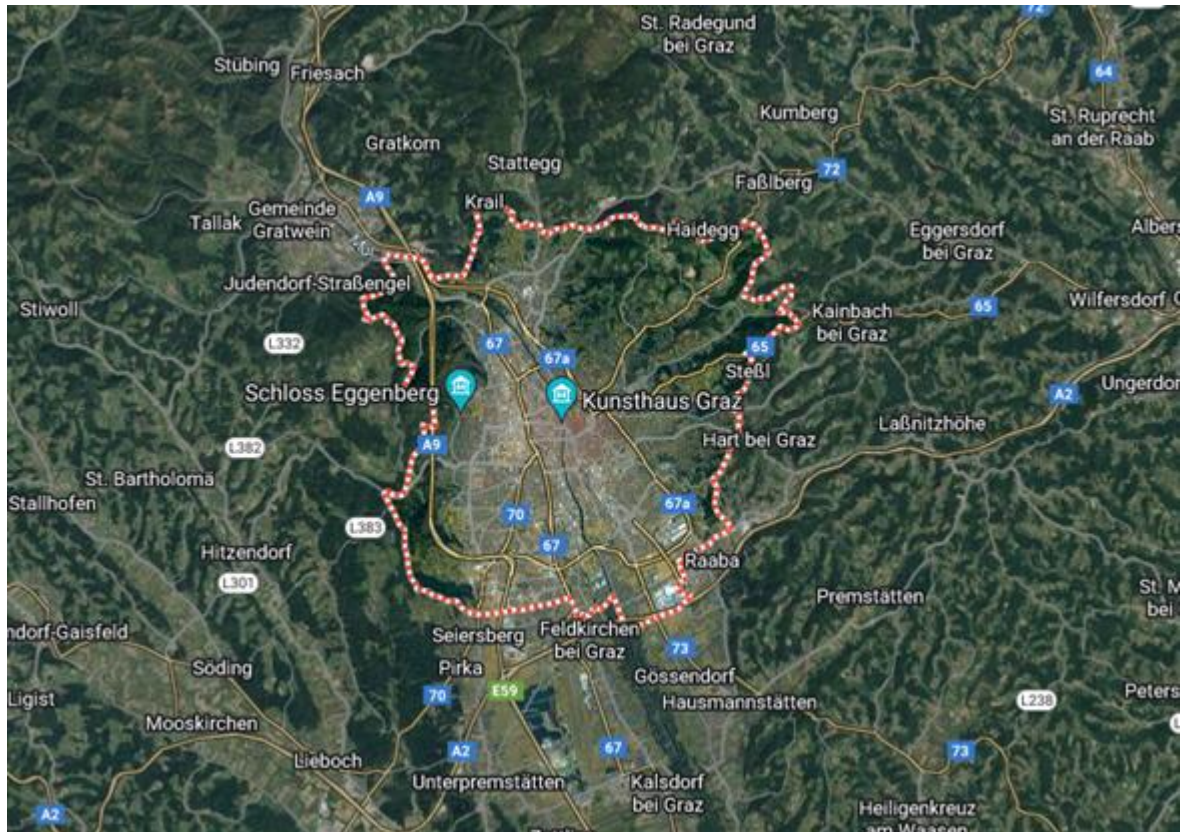


Abbildung: Lage der Stadt Graz (Quelle: Google Maps)



Abbildung: Die Bezirke von Graz (Quelle: www.graz.at), Markierung: Bezirk St. Leonhard

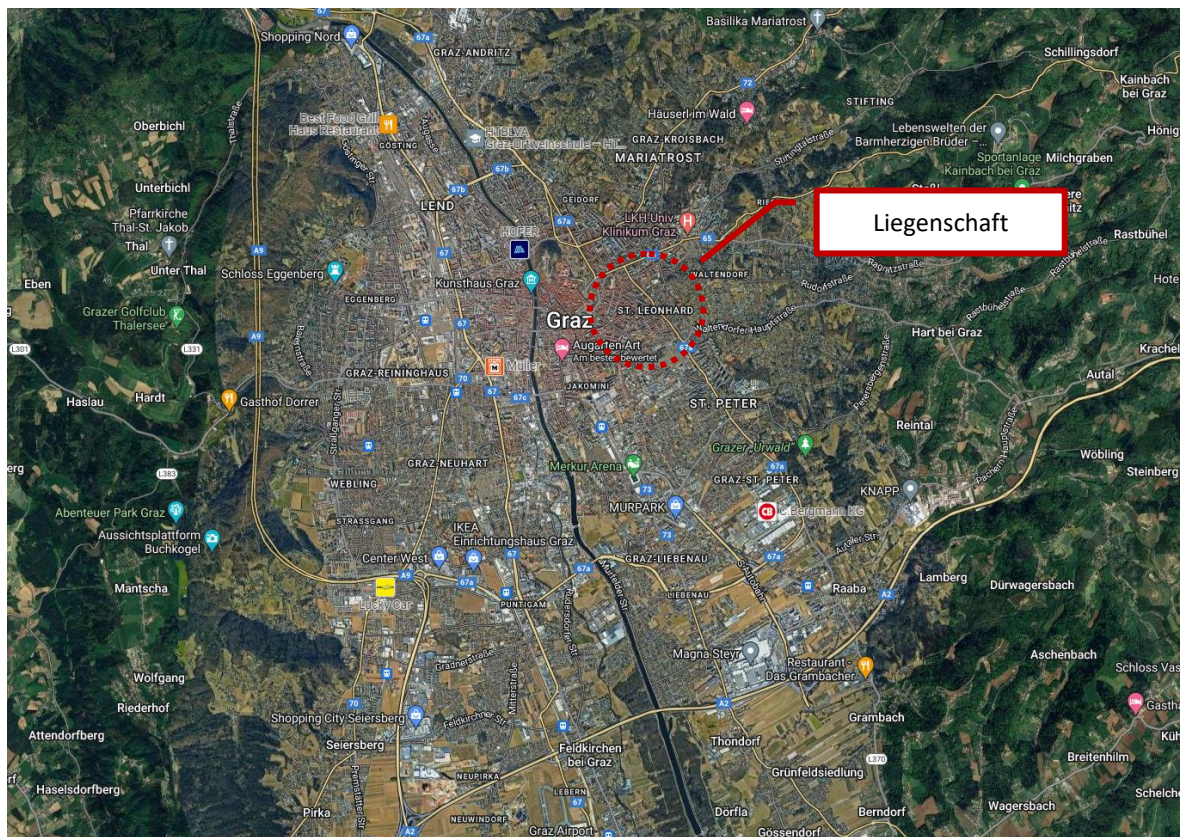


Abbildung: Lage der Liegenschaft in Graz = rot markiert (Quelle: Google Maps)



Abbildung: Bezirk St. Leonhard, Gebiet der Liegenschaft = rot markiert (Quelle: Google Maps)



Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, Lage der Liegenschaft = rot markiert
(Quelle: Google Maps)



Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, Lage der Liegenschaft = rot markiert
(Quelle: Google Maps)

Mikrolage⁵:

- Lage:** Die bewertungsgegenständliche Projektliegenschaft befindet sich im 2. Grazer Stadtbezirk St. Leonhard bzw. in der gleichnamigen Katastralgemeinde.
- Zufahrt:** Die Zufahrt des Individualverkehrs zur Liegenschaft erfolgt überregional kommend über die Südautobahn (A2) über den Knoten Graz-Ost bzw. Raaba sowie über die St. Peter Hauptstraße und über die Plüddemanngasse oder über den Autobahnzubringer A2 in die Münzgrabenstraße und über den Dietrichsteinplatz Richtung Schillerplatz. Die öffentliche Anbindung erfolgt über städtische Bus- und Straßenbahnlinien bzw. überregional über die Südbahn. Die nahegelegene städtische Straßenbahnlinie 3 und 23, mit den Haltestellen „Schillerplatz/tim“ und „Krenngasse“, sowie die Anbindung über städtische Busse, der Linien 60, 61, 63, 64, 64E und N3 befinden sich in fußläufiger Entfernung zur Liegenschaft. Die sehr gute Erreichbarkeit des Standortes über den Individual- und öffentlichen Verkehr ist gegeben, das Stadtzentrum Graz befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,0 km und ist sehr gut fußläufig erreichbar.
- Infrastruktur:** Sämtliche, für eine Wohnnutzung notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten (Fachmärkte, Lebensmittelmärkte, örtliche Nahversorger, Banken sowie auch Cafés und Restaurants), Bildungseinrichtungen (Volksschulen, höhere Schulen), Kinderversorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen (Ärzte, Therapeuten, Apotheke, Krankenhäuser), Sport- und Freizeitmöglichkeiten und die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Buslinien, Straßenbahn) sind in der Nähe bzw. mittelbaren Umgebung idR in sehr gutem Ausmaß vorhanden. Die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur des täglichen Lebens ist grundsätzlich sehr gut gegeben.
- Umgebung, Bezirk:** Der Bezirk grenzt im Westen an den Bezirk Innere Stadt (I) und Jakomini (VI) sowie im Norden an den Bezirk Geidorf (III) bzw. im Osten an Waltendorf (IX) und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1,83 km². Die Einwohnerzahl wird per Jänner 2024 mit 14.734 Personen beziffert. Zentrale Mittelpunkte besitzt der Bezirk nicht oder nicht mehr, am ehesten kann noch der Bereich Rund um die Herz-Jesu-Kirche als Bezirkszentrum bezeichnet werden.
- Die nähere Umgebung der Liegenschaft ist geprägt von ortstypisch städtischer Bebauung wie villenartigen Einfamilienhäusern, mehrgeschossigen Wohnbauten (Zinshäuser aus der Jahrhundertwende) als auch einigen Geschäftslokalen im näheren Umkreis der Liegenschaft: In der unmittelbaren Umgebung - fußläufig erreichbar - befinden sich mehrere qualitativ hochwertige Nahversorgungsgelegenheiten (Bäcker, Apotheke, Trafik, Restaurants, Cafés, Friseure und auch Lebensmittelmärkte).

⁵ vgl. eigene Erhebungen, Magistrat Graz



Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)

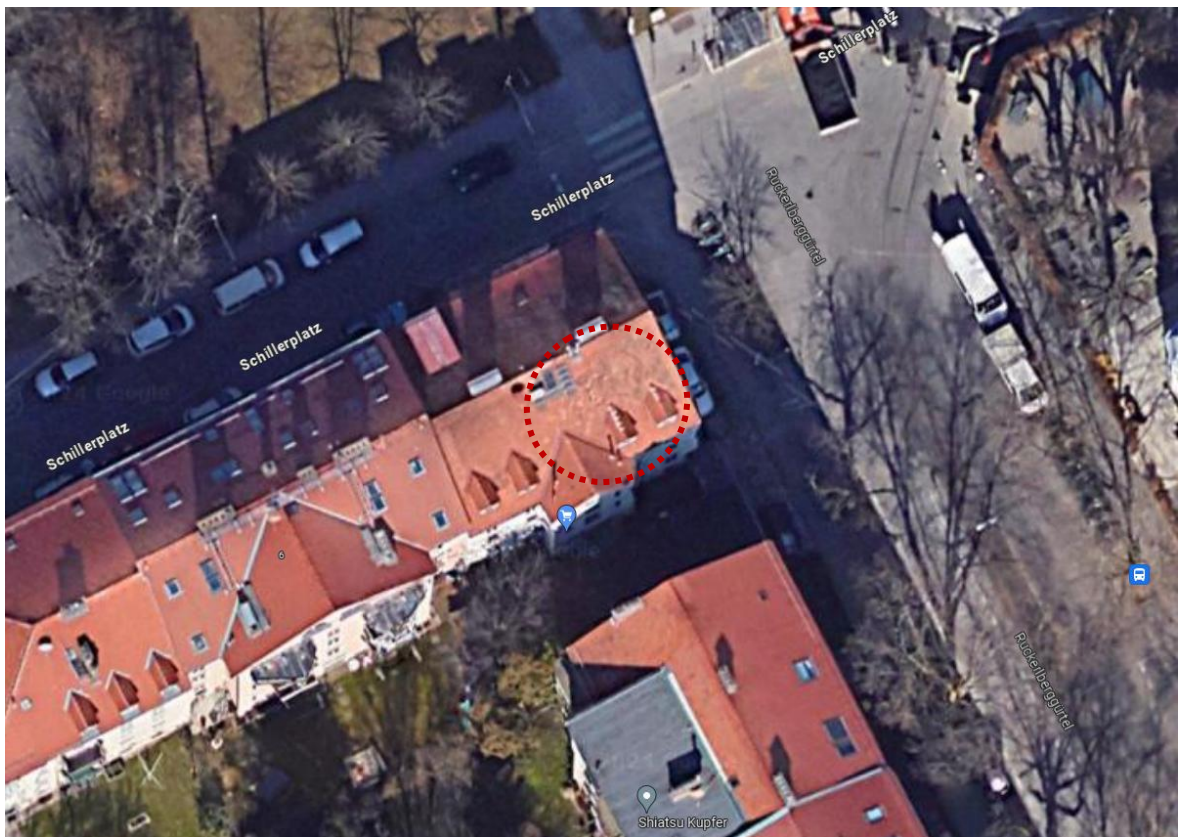


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)

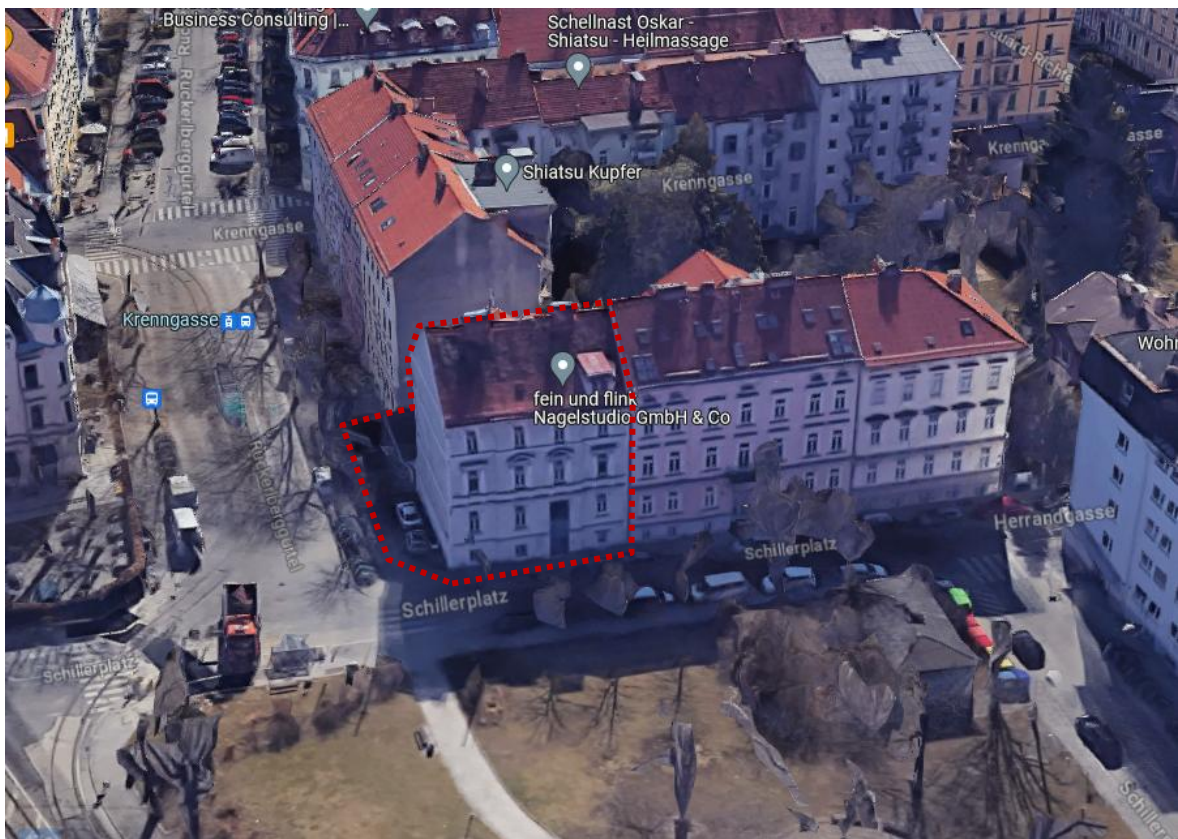


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)

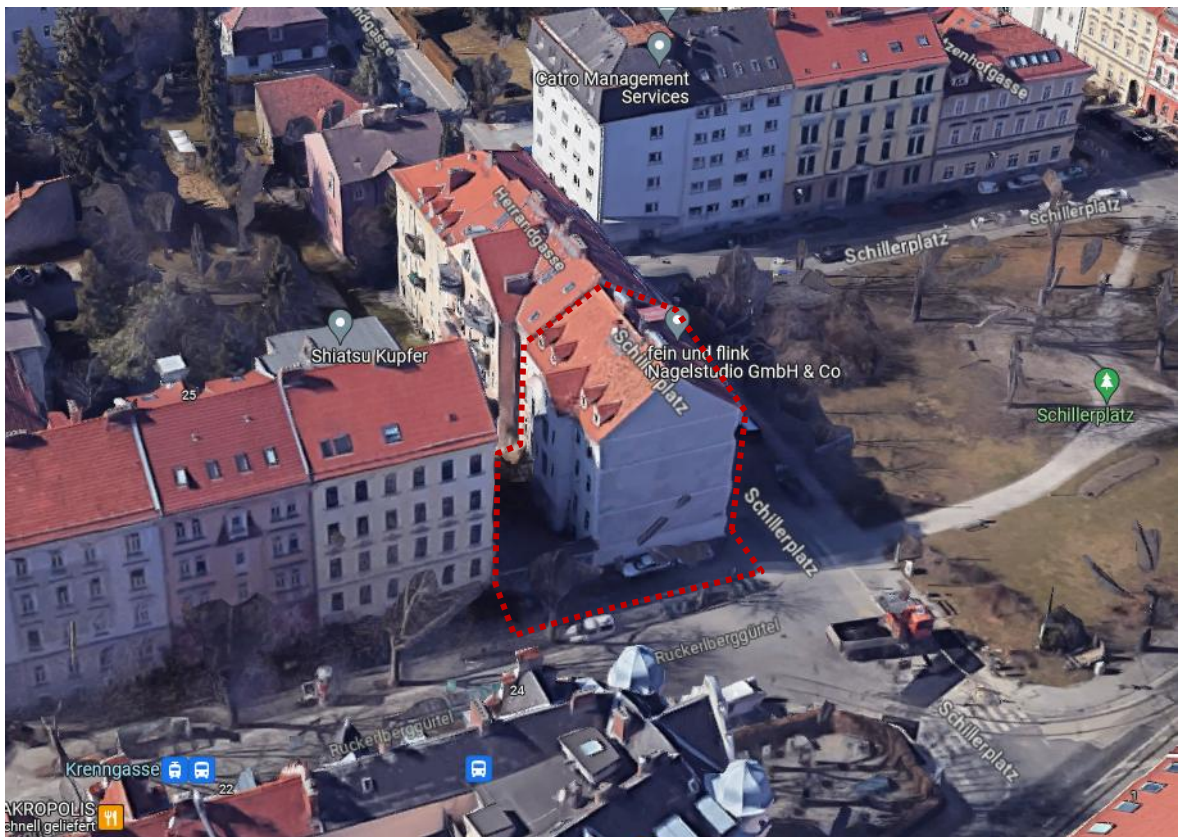


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)



Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: GIS Land Steiermark)



Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: GIS Land Steiermark)

3.2 Standortbewertung

Anhand einer Übersicht werden die wesentlichen und bereits in der Makro- und Mikroanalyse dargelegten Fakten in Standortkriterien für die bewertungsgegenständliche *Projektliegenschaft* folgendermaßen zusammengefasst und bewertet (Basis zukünftiger Wohnnutzung):

Standortbewertung "Wohnen" Schillerplatz 7, 8010 Graz	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unterdurchschnittlich	sehr schlecht
Überregionale Anbindung		x				
Erreichbarkeit Individualverkehr		x				
Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr	x					
Infrastruktur örtlich		x				
Infrastruktur regional	x					
Nähe zum Zentrum		x				
Nähe zum Grünraum (z.B. Parkanlagen)		x				
Zukünftige Entwicklung		x				
Eignung Wohnzwecke	x					
Situation Immissionen (Verkehr)		x				

Tabelle: vereinfachte Standortbewertung

In Ergänzung der bereits genannten Standortmerkmale werden hier noch wesentliche Kriterien, die in die Standortbewertung einfließen, beschrieben:

Entwicklung des Bezirks und örtliche Demografie:⁶

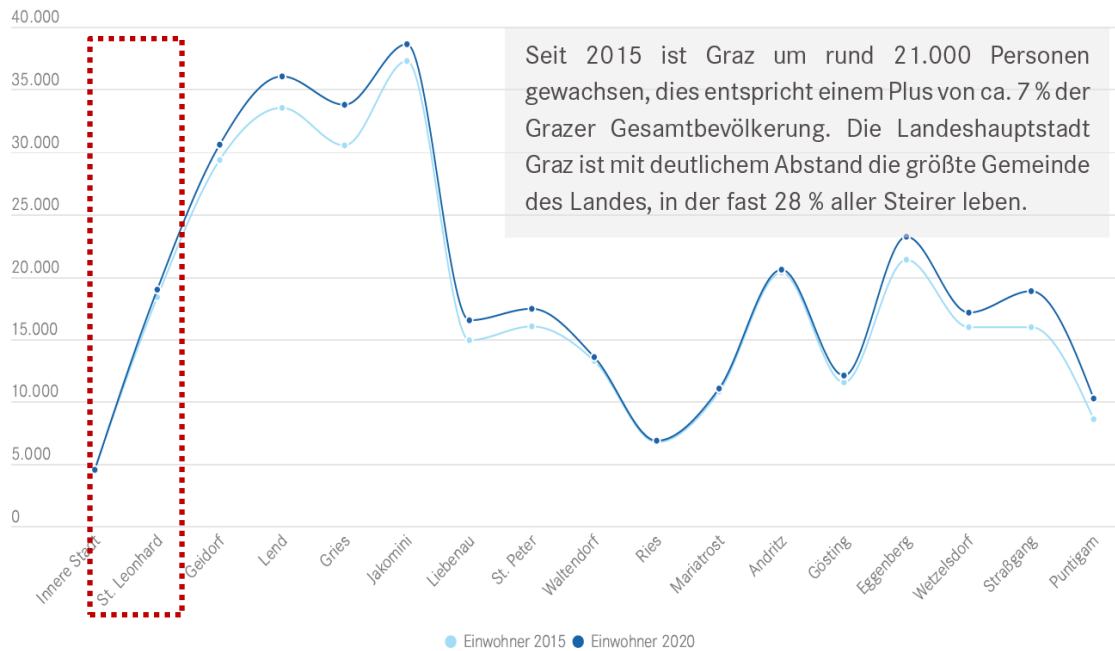
Die Stadt Graz wird laut Prognose der Statistik Austria in den nächsten Jahrzehnten kontinuierlich an Bevölkerung gewinnen und 2050 bei einem Bevölkerungsstand von ca. 320.000 Einwohnern liegen (Basis 2021). Die Entwicklungsdynamik eines Gebietes ergibt sich aus der Fortschreitung der Bevölkerungsentwicklung und dem Ausmaß bestehender Baulandreserven. Stadtteile bzw. Gebiete mit ausreichenden Reserven und positivem Einwohnertrend werden sich demnach am dynamischsten entwickeln. Der Bezirk St. Leonhard verzeichnete zwischen 2017 und inklusive 2022 einen Rückgang an Einwohnern von 16.235 Personen auf 14.756 Personen (Rückgang von 1.479 Personen oder von ca. 9,11 %).

Entwicklung der Wohnbevölkerung nach Geschlecht im 2. Bezirk: St. Leonhard							
	Jän. 2017	Jän. 2018	Jän. 2019	Jän. 2020	Jän. 2021	Jän. 2022	Jän. 2023
Gesamt	16.235	16.122	15.834	15.613	15.265	15.075	14.756
Männer	7.929	7.822	7.677	7.556	7.429	7.354	7.158
Frauen	8.306	8.300	8.157	8.057	7.836	7.721	7.598

Abbildung: Bevölkerungsentwicklung von 01/2017 bis 01/2023 im Bezirk St. Leonhard (Quelle: Stadt Graz)

⁶ vgl. Statistik Austria, Magistrat Graz

Einwohnerstatistik:



Zuwachs an Einwohnern:

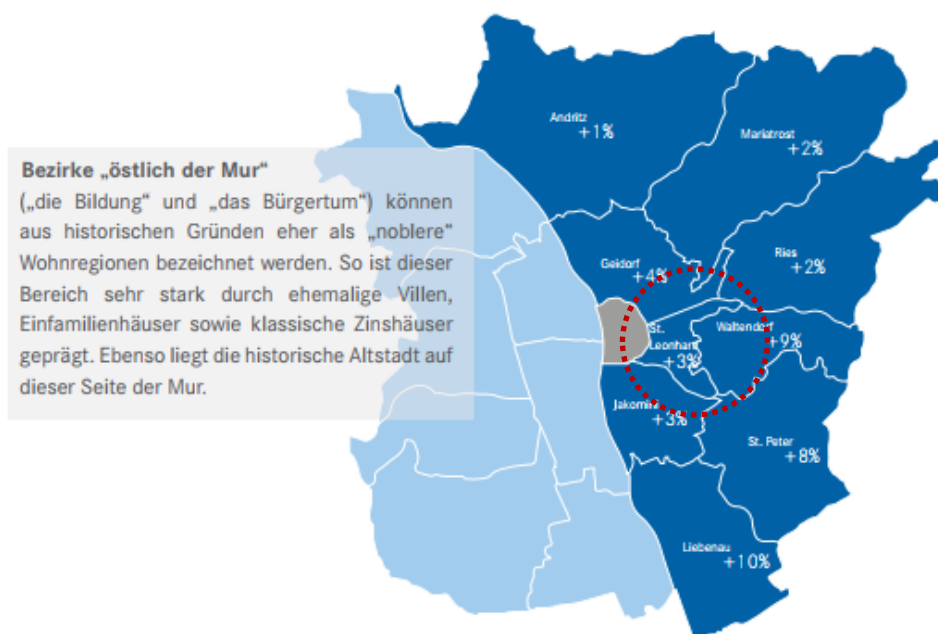


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung in den östlichen Stadtbezirken von Graz (Quelle: EHL, Trivalue) ⁷

Es ist somit davon auszugehen, dass es sich beim Bezirk St. Leonhard nach wie vor um eine gefragte und hochqualitative Wohngegend handelt, in der exklusiver Wohnraum auch zukünftig stark nachgefragt werden wird. Seit 2015 ist die Anzahl der Wohnungen um ca. 4,00 % gestiegen (Stand mit 2019). Die Entwicklungsprognose für den Standort ist somit als „sehr gut“ zu bezeichnen.

⁷ vgl. EHL – Trivalue Wohnungsmarktbericht Graz 2020

Fazit:

Im Gesamten ist somit von einer „**ausgezeichneten**“ Standorteignung für die Wohnraumnutzung auszugehen. Die Lage ist als „überdurchschnittlich“ zu qualifizieren (Herz-Jesu-Viertel, im Bereich einer hochwertigen, villenartig bebauten Wohnumgebung).

3.3 Maß, Form und Topografie der Liegenschaft

Bewertungsgegenständlich ist folgende Liegenschaft (gesamt = eine wirtschaftliche Einheit) inneliegend in der KG 63102 St. Leonhard:

Einlagezahl	Grundstücksnummer	Fläche lt. Grundbuch
EZ 828	GST-NR 1688	355 m ²
EZ 829	GST-NR 1689/1	37 m ²
EZ 1411	GST-NR 1689/2	43 m ²
GESAMT		441 m²

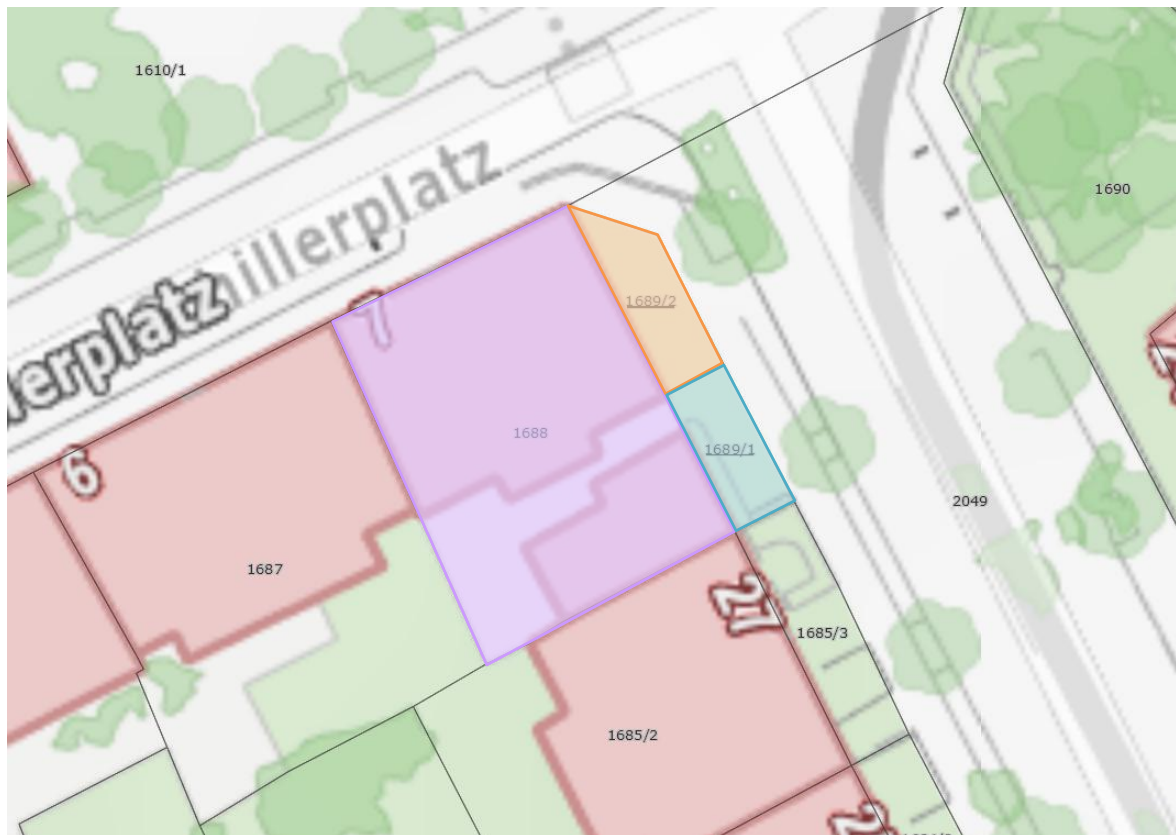


Abbildung: Lageplan der Liegenschaft; EZ 828 violett markiert, EZ 829 blau markiert, EZ 1411 orange markiert (Quelle: GIS Land Steiermark)

Die Liegenschaft weist eine grundbücherliche Grundstücksfläche von insgesamt **435 m²** auf. Die Liegenschaftskonfigurationen polygonal, das Niveau ist nahezu eben.

Die gegenständliche Liegenschaft wurde bereits in den Grenzkataster aufgenommen, was bedeutet, dass die Grenzen der Liegenschaft jederzeit wiederherstellbar sind. Die angegebenen Flächen sind somit als exakt zu bezeichnen.

3.4 Verkehrsverhältnisse, Zugang zum öffentlichen Gut

Die Liegenschaft grenzt unmittelbar an das öffentliche Gut (EZ 50000, GST-NR 1610/1 und GST-NR 2049). Der Zugang bzw. die direkte Zufahrt erfolgen über den Schillerplatz.

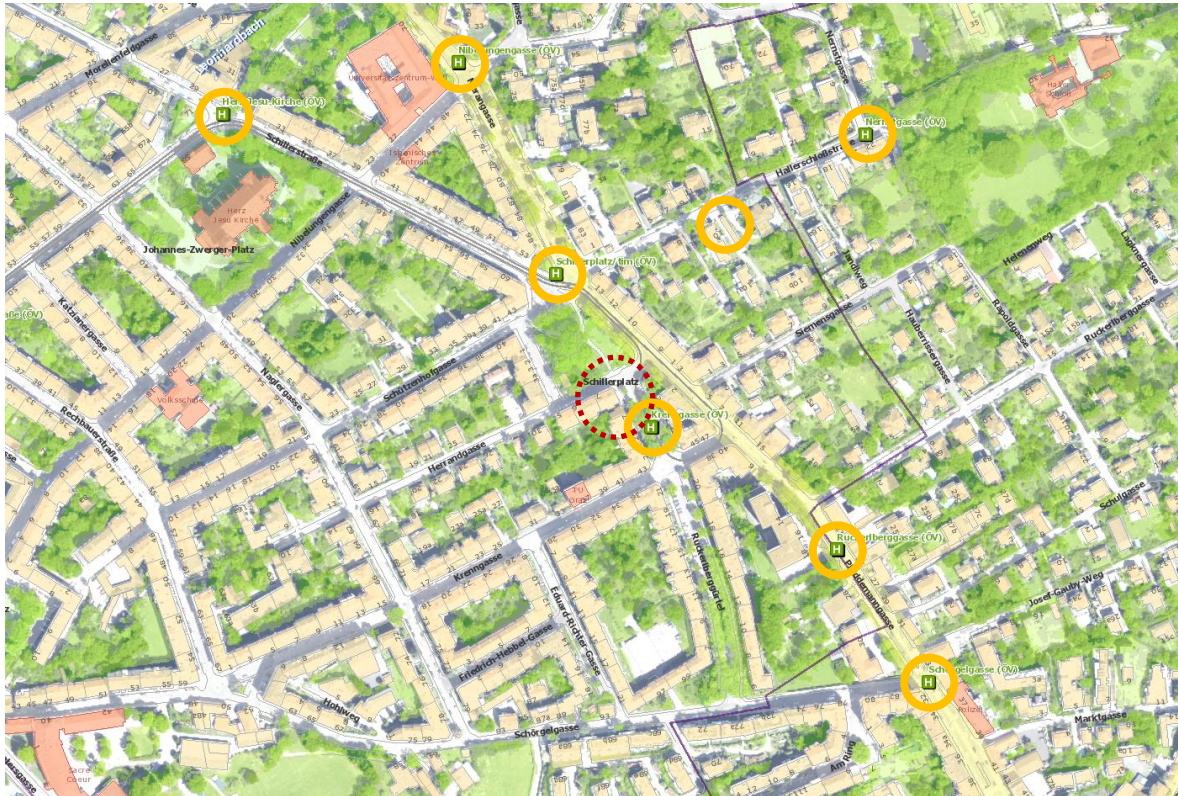


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert; Haltestellen, POIs des öffentlichen Verkehrs sind orange markiert (Quelle: GIS Stadt Graz)

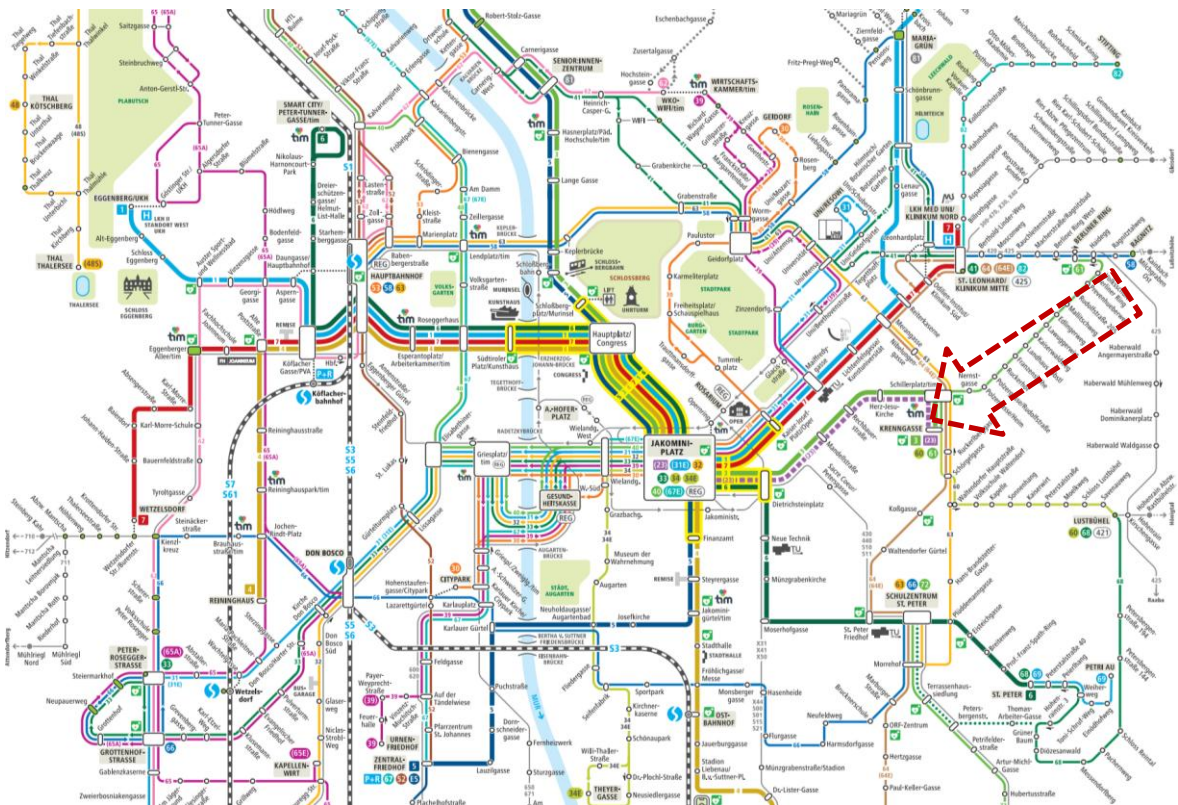


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Netzplan des öffentlichen Verkehrs (Quelle: Linienplan Graz Holding)

Der öffentliche Verkehr (Straßenbahn- und Buslinien) in der nächsten Umgebung ist fußläufig erreichbar. Die Frequenz ist zu den üblichen Stoßzeiten hoch, weshalb von einer ausgezeichneten bis sehr guten Anbindung an den nahegelegenen öffentlichen Verkehr auszugehen ist. In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft befinden sich mehrere Bushaltestellen mit den Linien 60, 61, 63, 64, 64E und N3 die Haltestellen der Straßenbahnlinien 3 und 23 *Krenngasse* und *Schillerplatz/tim* befinden sich unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft.

3.5 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse: Stromnetz örtliches EVU
Öffentliche Wasserversorgung Energie Graz
Öffentlicher Schmutzwasserkanal der Stadt Graz
Telekomanschlüsse vorhanden
Fernwärme

Fotos der Liegenschaft und Umgebungsfotos:



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft, Pfeil: EZ 1411
(derzeit Parkplatz)



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft, EZ 828 (Zinshaus)

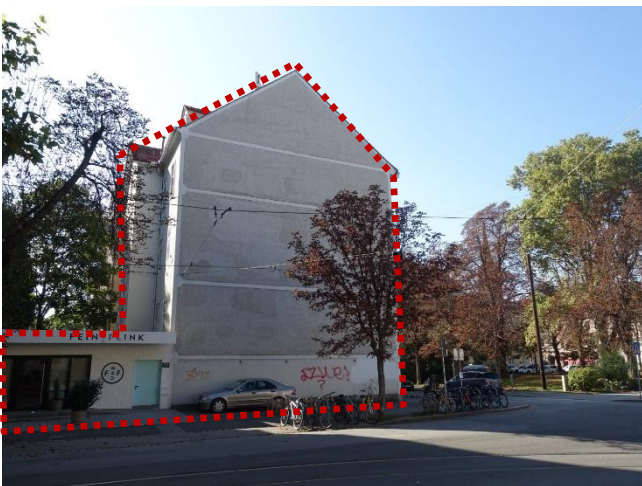


Abbildung: Blick auf die Liegenschaft (markiert ist das
bewertungsrelevante WE Objekt)



Abbildung: Blick in den Ruckerlberggürtel, Richtung Süden



Abbildung: Blick in den Schillerplatz, Richtung Westen/in
die Herrandgasse



Abbildung: Parkanlage Schillerplatz, gegenüber der
Liegenschaft

3.6 Rechtliche Erhebungen, Grundlagen

EZ 828

Gutsbestand (A1 und A2 Blatt)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63102 St. Leonhard EINLAGEZAHL 828
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 5338/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1688 G GST-Fläche * 355
Bauf.(10) 271
Bauf.(20) 84 Schillerplatz 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
1 a 15784/1980 Abtretung der Hauptmietzinse
2 a 29507/1986 Abtretung der Hauptmietzinse
3 a 8587/1995 Abtretung der Hauptmietzinse (C-LNR 7a)
4 a 22041/1996 Abtretung der Hauptmietzinse (C-LNR 10a)
5 a 3010/2023 RECHT Gehen über die Hoffläche Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674)
für Wohnhaus/SSR/Top 1(1568/1674)
b gelöscht
6 a 3010/2023 RECHT einer Brandwand, von Leitungen an Wohnhaus/SSR/Top 1,
(1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674)
b gelöscht

Eigentum (B Blatt)

***** B *****
9 ANTEIL: 1568/1674
Projektterrichtungs-gesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)
ADR: Rottalgasse 4, Graz 8010
a 3010/2023 Wohnungseigentum an Wohnhaus/SSR/Top 1
b 2035/2024 IM RANG 14374/2023 Kaufvertrag 2023-10-04 Eigentumsrecht
10 ANTEIL: 106/1674
Projektterrichtungs-gesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)
ADR: Rottalgasse 4, Graz 8010
a 3010/2023 Wohnungseigentum an Geschäft/SSR/Top 2
b 5337/2024 IM RANG 17382/2023 Kaufvertrag 2023-11-30 Eigentumsrecht

Lasten (C Blatt)

***** C *****
15 a 3010/2023 Ersichtlichmachung der
abweichenden Abrechnungseinheit gem § 31 Abs 4 WEG
abweichenden Abstimmungseinheit gem § 32 Abs 2 WEG 2002
Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
16 a 3010/2023
DIENSTBARKEIT Gehen über die Hoffläche Geschäft/SSR/Top 2
(106/1674) für Wohnhaus/SSR/Top 1(1568/1674)
gem Pkt VIII Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag
b gelöscht
17 a 3010/2023
DIENSTBARKEIT Duldung einer Brandwand an Wohnhaus/SSR/Top 1
(1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674)
gem Pkt VI Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag 2022-11-10
b gelöscht
18 a 3010/2023
DIENSTBARKEIT Duldung von Leitungen an Wohnhaus/SSR/Top 1
(1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674)
gem Pkt VIII Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag
2022-11-10
b gelöscht
20 auf Anteil B-LNR 9
a 2036/2024 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag
EUR 1.100.000,-- bis 2025-02-12 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
21 a 5338/2024 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag
EUR 550.000,-- bis 2025-04-30 für Steiermärkische Bank und
Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d)

Rechte, Anmerkungen (A2 Blatt)

A2-LNR 1a, TZ 15784/1980 Abtretung der Hauptmietzinse

A2-LNR 2a, TZ 29507/1986 Abtretung der Hauptmietzinse

A2-LNR 3a, TZ 8587/1995 Abtretung der Hauptmietzinse
(C-LNR 7a)

A2-LNR 4a, TZ 22041/1996 Abtretung der Hauptmietzinse (C-LNR 10a)

A2-LNR 5a, TZ 3010/2023 RECHT Gehen über die Hoffläche Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674) für Wohnhaus/SSR/Top 1 (1568/1674)

A2-LNR 6a, TZ 3010/2023 RECHT einer Brandwand, von Leitungen an Wohnhaus/SSR/Top 1, (1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674)

Dienstbarkeiten (C Blatt)

C-LNR 15a, TZ 3010/2023 Ersichtlichmachung der abweichenden Abrechnungseinheit gem § 31 Abs 4 WEG abweichenden Abstimmungseinheit gem § 32 Abs 2 WEG 2002

Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002

C-LNR 16a, TZ 3010/2023 DIENSTBARKEIT Gehen über die Hoffläche Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674) für Wohnhaus/SSR/Top 1(1568/1674) gem Pkt VIII Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag 2022-11-10

C-LNR 17a, TZ 3010/2023 DIENSTBARKEIT Duldung einer Brandwand an Wohnhaus/SSR/Top 1 (1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674) gem Pkt VI Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag 2022-11-10

C-LNR 18a, TZ 3010/2023 DIENSTBARKEIT Duldung von Leitungen an Wohnhaus/SSR/Top 1 (1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674) gem Pkt VIII Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag 2022-11-10

C-LNR 20a, auf Anteil B-LNR 9, TZ 2036/2024 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 1.100.000,-- bis 2025-02-12 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d)

C-LNR 21a, TZ 5338/2024 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 550.000,-- bis 2025-04-30 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d)

Hier ist keine Bewertungsrelevanz ableitbar.

Pfandrechte (C Blatt)

Die Bewertung erfolgt bezüglich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei.

EZ 829

Gutsbestand (A1 und A2 Blatt)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63102 St. Leonhard EINLAGEZAHL 829
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 6191/2024
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1689/1 G Gärten(10) * 37
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
2 a gelöscht

Eigentum (B Blatt)

***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)
ADR: Rottalgasse 4, Graz 8010
a 5337/2024 IM RANG 17382/2023 Kaufvertrag 2023-11-30 Eigentumsrecht

Lasten (C Blatt)

***** C *****
5 a 5338/2024 Rangordnung mit der Bedingung des § 53 GBG für
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 550.000,-- bis 2025-04-30 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)

Rechte, Anmerkungen (A2 Blatt)

keine

Dienstbarkeiten (C Blatt)

C-LNR 5a, TZ 5338/2024 Rangordnung mit der Bedingung
des § 53 GBG für
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 550.000,-- bis 2025-04-30 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)

Pfandrechte (C Blatt)

Die Bewertung erfolgt bezüglich intabulierter Pfandrechte
geldlastenfrei.

EZ 1411

Gutsbestand (A1 und A2 Blatt)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63102 St. Leonhard
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 1411

Letzte TZ 5338/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1689/2 G Gärten(10) * 43
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1 a gelöscht

Eigentum (B Blatt)

***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Projekterrichtungs-gesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)
ADR: Rottal-gasse 4, Graz 8010
a 2035/2024 IM RANG 14374/2023 Kaufvertrag 2023-10-04 Eigentumsrecht

Lasten (C Blatt)

***** C *****
16 a 2036/2024 Rangordnung mit der Bedingung des § 53 GBG für
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 1.100.000,-- bis 2025-02-12 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
17 a 5338/2024 Rangordnung mit der Bedingung des § 53 GBG für
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 550.000,-- bis 2025-04-30 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)

Rechte, Anmerkungen (A2 Blatt)

keine

Dienstbarkeiten (C Blatt)

C-LNR 16a, TZ 2036/2024 Rangordnung mit der Bedingung
des § 53 GBG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR
1.100.000,-- bis 2025-02-12 für Steiermärkische Bank und
Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)

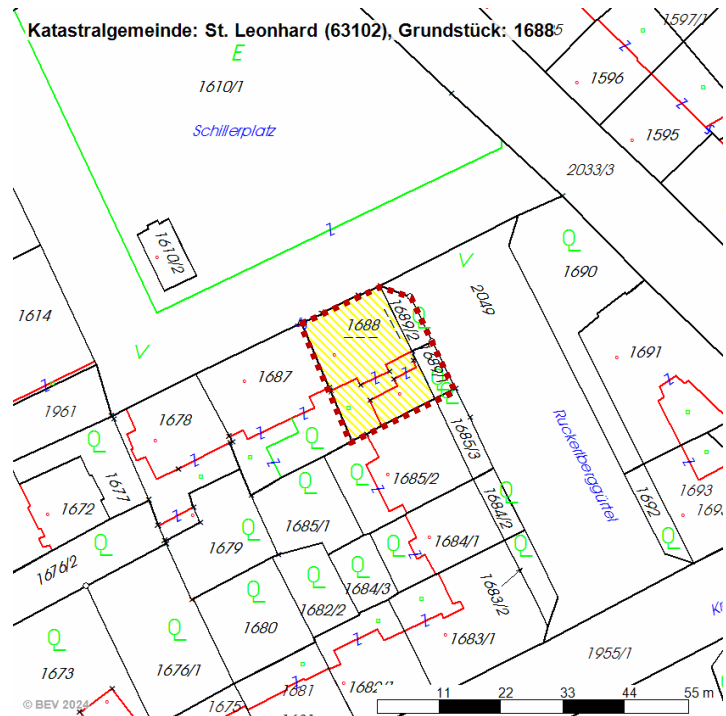
C-LNR 17a, TZ 5338/2024 Rangordnung mit der Bedingung
des § 53 GBG für
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 550.000,-- bis 2025-04-30 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)

Pfandrechte (C Blatt)

Die Bewertung erfolgt bezüglich intabulierter Pfandrechte
geldlastenfrei.

Allgemeines

Digitale Katastermappe (DKM)



Anmerkungen zur DKM

keine

Grenzkataster

Die Liegenschaft wurde bereits in den Grenzkataster aufgenommen, was bedeutet, dass die Grenzen der Liegenschaft jederzeit wiederherstellbar sind. Die angegebenen Flächen sind somit als exakt zu bezeichnen.

Nutzung / Bebauung der Liegenschaft / Bestand

Wohnhaus samt Garten im Innenhof (auf EZ 828); der bauliche Bestand wird unten weiter beschrieben.

Wohnungseigentum

An der Liegenschaft ist bereits Wohnungseigentum begründet. Das vorhandene WE Konstrukt ist jedoch gemäß geplanter Entwicklung des Liegenschaftsanteils abzuändern. Diese Möglichkeit wird im vorliegenden WE Vertrag eingeräumt.

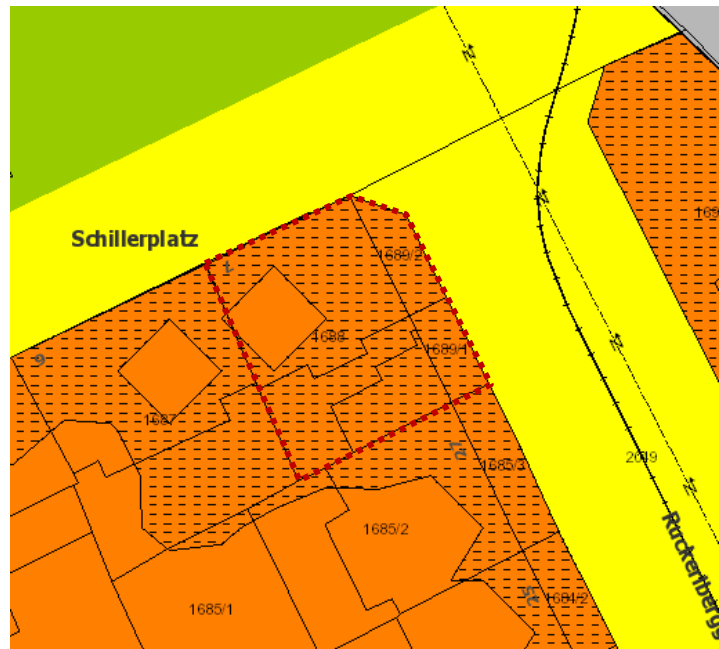
Das gegenständliche WE Objekt wird unter Punkt 3.8 erläutert.

Hausverwaltung

Die Liegenschaft wird derzeit vom *Eigentümer* verwaltet.

Flächenwidmungsplan

Quelle: Stadt Graz, FLÄWI 4.0



Anmerkungen zum Flächenwidmungsplan

Quellen: Stadt Graz, FLÄWI 4.0, Stmk. ROG
idgF

Widmung: **WA - Allgemeines Wohngebiet**

Bebauungsdichte: **0,6 – 1,4**

Sanierungsgebiet: „Lärm“ (partiell)

Bebauungsplan: rechtswirksam (B 02.15.0)

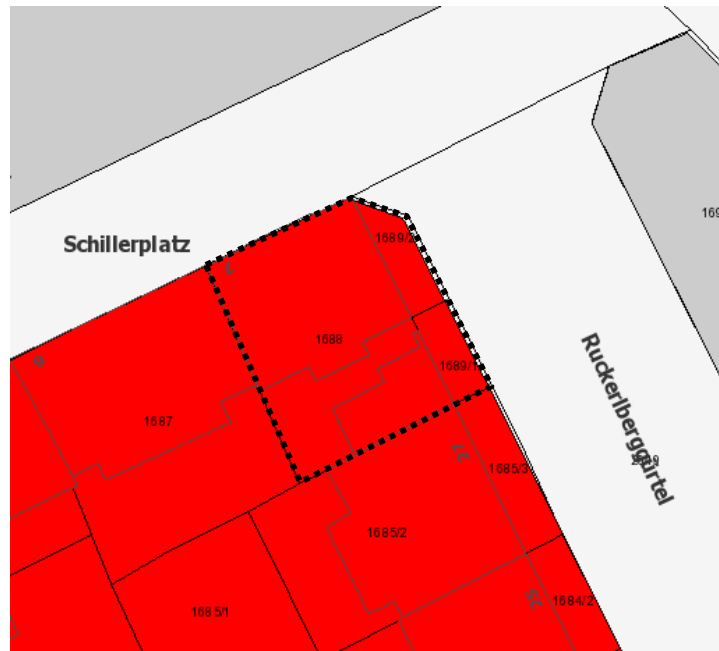
Altstadtschutzzone: Gründerzeitviertel – Zone III

Fläche der EZ 828, EZ 829 und der EZ 1411 gesamt: **435 m²**

Definition „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß Stmk.
Raumordnungsgesetz, § 30 (1) Z 2 Stmk. ROG:

2. allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

Es liegt für die gegenständliche Liegenschaft ein rechtskräftiger Bebauungsplan gem. STROG 2010 §§ 40 und 41 vor: Plannummer 02.15.0 „Krenngasse-Naglergasse-Herrandgasse-Ruckerlberggürtel“.



Gemäß Verordnung mit der GZ A14-094171/2018/0035 zum Bebauungsplan 02.15.0 gilt:

Für die gegenständliche Liegenschaft EZ 828, EZ 829 und EZ 1411 gilt:

*gekuppelte Bauweise nach Westen
offene Bebauung*

Für das **Grundstück 1688** (= gegenständliche Liegenschaft EZ 828):

Gekuppelte Bebauung Bebauung nach Westen oder offene Bebauung

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl, die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt.
- (2) Im Plan ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen.

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe	Gesamthöhe
2G	max. 7,50 m	max. 11,00 m
3G	max. 10,50 m	max. 14,00 m

Max. Geschoßanzahl: 3 *Geschosse*

Max. Gebäudehöhe: 16,00

Max. Gesamthöhe: 21,00

Laubengänge sind nicht zulässig

Grundsätzlich wird im Gutachten von einer zukünftig widmungskonformen Bebauung und Nutzung der Liegenschaft ausgegangen.

Altstadt-Schutzzone gem. GAEG

Die Liegenschaft liegt innerhalb der **Altstadt-Schutzzone III** (Gründerzeitviertel, Auszug Zonenplan siehe unten) gem. Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 – GAEG 2008.

Auszug aus dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 § 7:

(1) Im Schutzgebiet bedürfen Neu-, Zu- und Umbauten, die nach dem Steiermärkischen Baugesetz bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind und Einfluss auf das charakteristische Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils haben können, einer Bewilligung.

(2) Eine Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn sich das Vorhaben – insbesondere auch durch seine baukünstlerische Qualität – in das Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils einfügt. Wenn das Vorhaben schutzwürdige Bauwerke betrifft, darf die Bewilligung darüber hinaus nur erteilt werden, soweit die Charakteristik des äußeren Erscheinungsbildes im Sinne des § 4 nicht beeinträchtigt wird.

(2a) Die baukünstlerische Qualität ist nach den Kriterien der strukturellen Gliederung der Baukörper, der Unverwechselbarkeit der Ansichten, der räumlichen Proportion, des Grades der Innovation, der selektiven Auswahl des Materials, der farblichen Gestaltung und des Beitrages des Bauwerkes zur Geschichtsbildung zu bewerten.

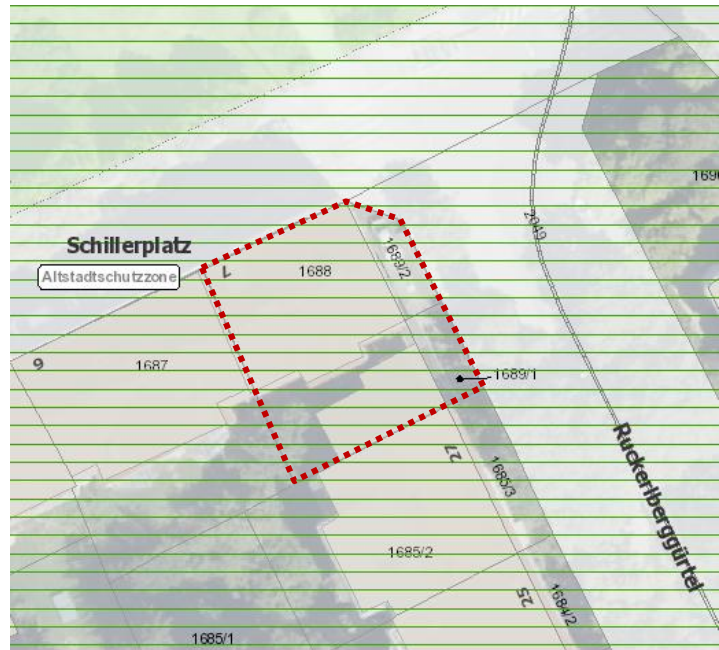
(3) Wenn das äußere Erscheinungsbild schutzwürdiger Bauwerke betroffen ist und nicht Abs. 1 zur Anwendung kommt, bedürfen überdies einer Bewilligung:

1. deren Umbau einschließlich der Anbringung von Markisen, Vordächern, Solar- und Antennenanlagen sowie von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen (Tafeln, Aushänger, Projektionen, Fahnen, Transparente) und dgl.;
2. die Errichtung von Abstellflächen, Pergolen und Ähnlichem;
3. das Abstellen von Kraftfahrzeugen in Vorgärten.

Diese ist zu erteilen, soweit die Charakteristik des äußeren Erscheinungsbildes im Sinne des § 4 nicht beeinträchtigt wird.

(4) Vorhaben, die nicht länger als sechs Wochen bestehen, brauchen keine Bewilligung nach Abs. 1 und Abs. 3 Z. 1 und 2.

Im gegenständlichen Fall wird für die Bewertung grundlegend davon ausgegangen, dass projektzielgerechte Zu- und Umbaumaßnahmen jedenfalls im Einklang mit den jeweiligen Grundlagen der Schutzbestimmungen erfolgen können.



Verdachtsflächenkataster

Quelle: www.umweltbundesamt.at

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Graz
Gemeinde	Graz
Katastralgemeinde	St. Leonhard (63102)
Grundstück	1688

Information:

Das Grundstück 1688 in St. Leonhard (63102) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Graz
Gemeinde	Graz
Katastralgemeinde	St. Leonhard (63102)
Grundstück	1689/1

Information:

Das Grundstück 1689/1 in St. Leonhard (63102) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Graz
Gemeinde	Graz
Katastralgemeinde	St. Leonhard (63102)
Grundstück	1689/2

Information:

Das Grundstück 1689/2 in St. Leonhard (63102) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Die gegenständlichen Grundstücke sind (derzeit) nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Die gegenständliche Liegenschaft ist somit gemäß o.a.

Informationen vermutlich nicht kontaminiert. In der Bewertung wird jedenfalls von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

Anmerkungen zum Verdachtsflächenkataster

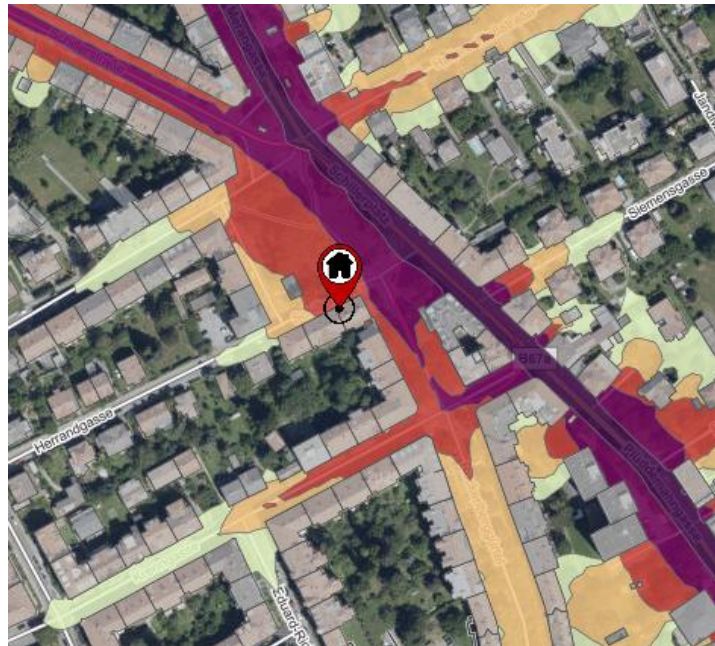
Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Lärmkataster (Straßenverkehr 2022, 24h Durchschnitt)

Quelle: „Lärminfo“ auf www.laerminfo.at

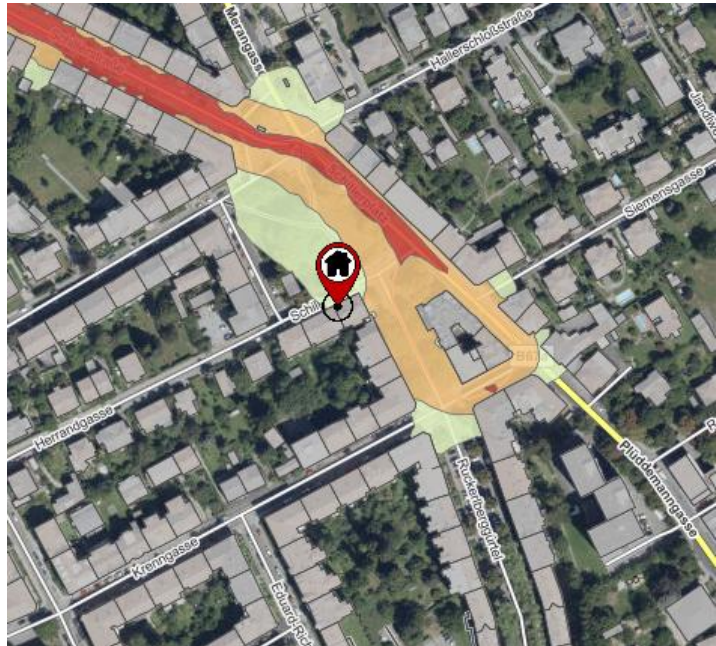
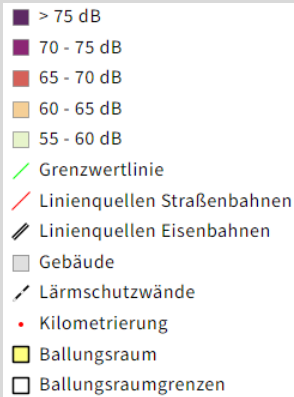
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Derzeit treten auf der Liegenschaft partielle Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr von ca. 65 – 70 dB auf.

Lärmkataster (Schienenverkehr 2022, 24h Durchschnitt)

Quelle: „Lärminfo“ auf www.laerminfo.at



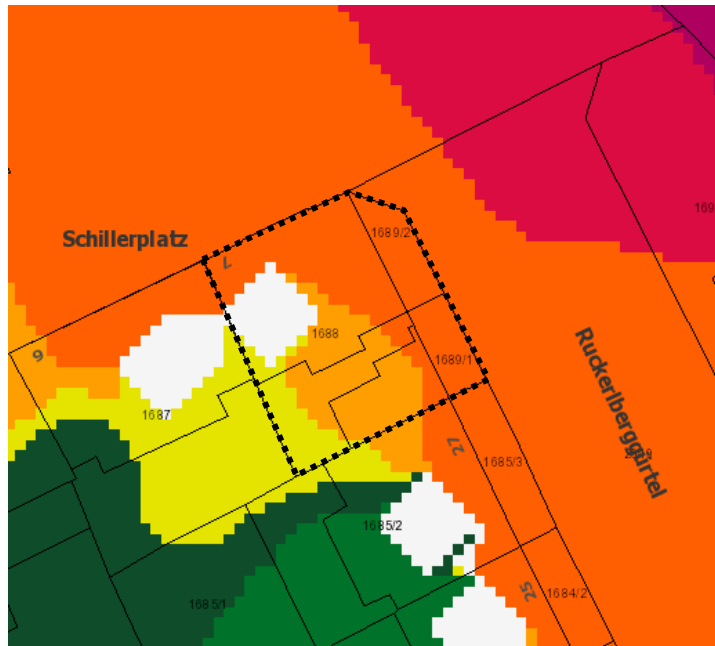
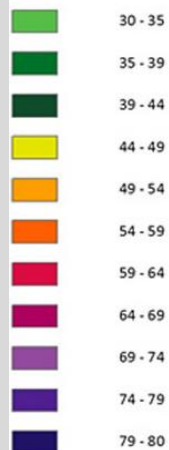
An den Liegenschaftsgrenzen treten partielle Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr (in der Nähe verkehrt die Straßenbahnlinie 3) von max. 60 – 65 dB auf.

Lärmkataster (Verkehrslärm Straße/Nacht)

Quelle: FLÄWI 4.0, Deckplan 2A, Stadt Graz

Straßenverkehrslärm

L_{A,eq} in dB (Nacht)



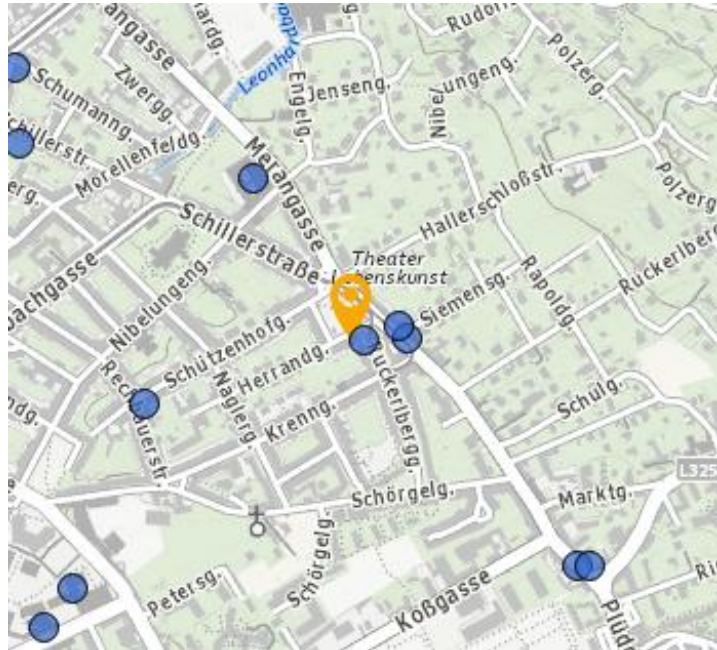
Es treten gemäß Deckplan zum FLÄWI 4.0 auf der Liegenschaft partiell ortsübliche Lärmimmissionen von max. 54 – 59 dB aus dem Straßenverkehr auf.

Fazit Lärmimmissionen

Das „Lärmbild“ des FLÄWI 4.0 deckt sich im wesentlichen mit den Informationen des Lärminfo-Systems. Es wirken keine bewertungsrelevanten Lärmimmissionen auf die Liegenschaft ein.

Mobilfunkkataster

Quelle: BMVIT – Senderkataster auf
www.senderkataster.at



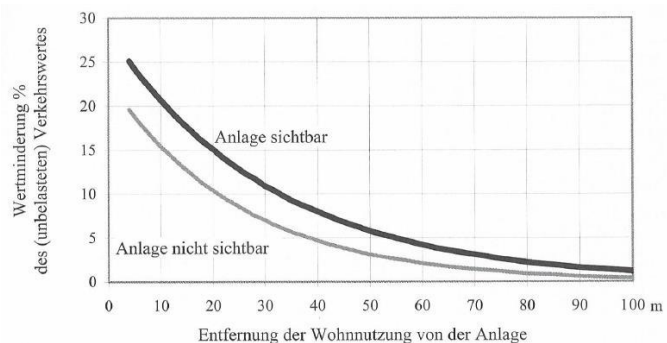
In unmittelbarer Nähe zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich drei Mobilfunksendeanlagen. Weitere Anlagen befinden sich im Umkreis ab ca. 250 m Entfernung. Eine Anlage befindet sich derzeit auf der Liegenschaft selbst.

Mobilfunksendeanlagen verursachen grundsätzlich Immissionen in Form von Elektromog, also die Emission von physikalischen Kraftfeldern.

Anmerkungen zum Mobilfunkkataster⁸

Grundsätzlich ist im innerstädtischen Bereich von einer hohen Dichte an Sendestationen auszugehen.

Im gegenständlichen Fall ist von keiner Relevanz für die Bewertung auszugehen, da sich die nächstgelegenen Mobilfunkstationen in ausreichender Entfernung (ca. 100m) zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden und diese wahrscheinlich auch nicht direkt sichtbar sind. Siehe dazu auch die untenstehend Abbildung, welche die Zusammenhänge darstellt.



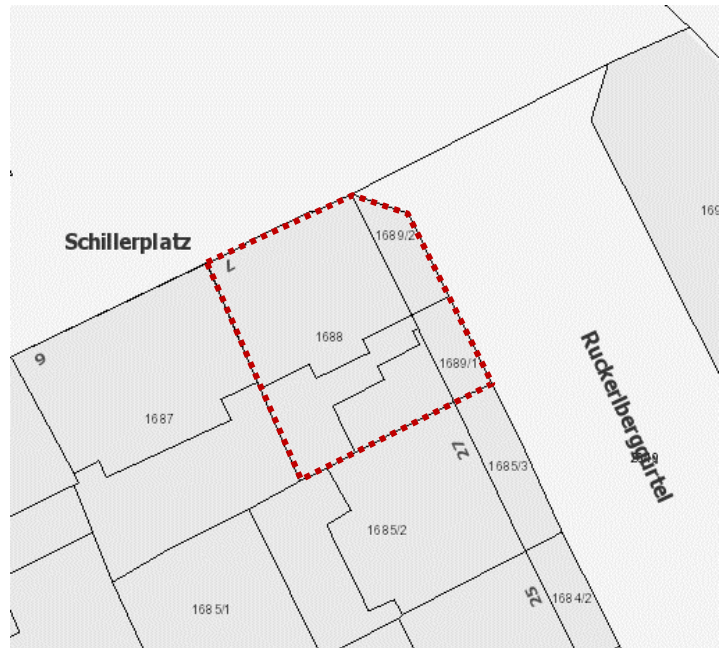
⁸ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 826

Geruchsimmissionen

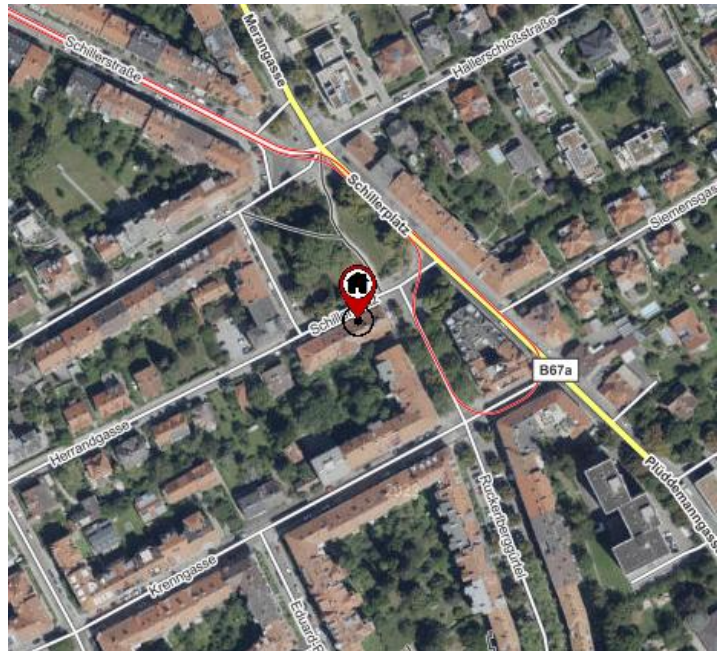
keine

Naturgefahren

Quellen: Stadt Graz, FLÄWI 4.0 Deckplan 3:
„Hochwasserabfluss und Gefahrenzonen“
und www.hora.gv.at



Laut Deckplan *Hochwasserabfluss und Gefahrenzonen* des FLÄWI 4.0 liegt die gegenständliche Liegenschaft in keiner Risikozone hinsichtlich der Umweltgefahr Hochwasser.



Laut des elektronischen Auskunftssystems „HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria“ des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft sind für die gegenständliche Liegenschaft keine Naturgefahren (Hochwasser) zu verzeichnen.

HORA-Pass:

Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Kriegsrelikte, Bombenblindgängerkataster

Quelle: Stadt Graz

	Rote Zone Luftkrieg
	Gelbe Zone Luftkrieg
	Grüne Zone Luftkrieg
	Waldbestand 1945



Anmerkungen zum Bombenblindgängerkataster

Quelle: Stadt Graz

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der „**grünen Zone**“ gemäß Bombenblindgängerkataster.

Die grüne Zone wird folgendermaßen beschrieben:

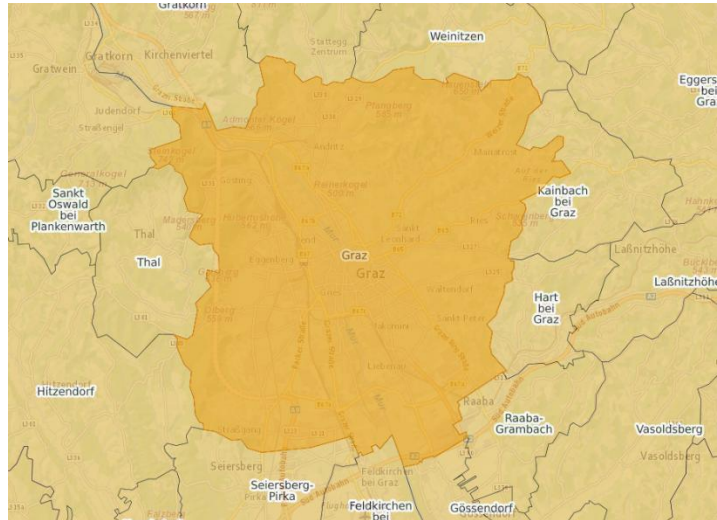
"Grüne Zone": Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor, Maßnahmen im Hinblick auf Kampfmittel sind nicht erforderlich!

Die gesonderte Sondierung der gegenständlichen Liegenschaft durch fachkundige Stellen liegt im Ermessen des Auftraggebers bzw. des Eigentümers. Eine Sondierung vor Baubeginn wird grundsätzlich trotz der oben angeführten Informationen empfohlen. In der Bewertung wird die Freiheit der gegenständlichen Liegenschaft von Kriegsrelikten vorausgesetzt.

Radonkarte

Quelle: www.radon.gv.at

- Kein Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet
- Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet
- Radonvorsorgegebiet und Radonschutzgebiet



Auf Basis von österreichweiten Radonmessungen in Gebäuden wurden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete festgelegt. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon. Mithilfe der interaktiven Radonkarte, die auf rund 50.000 Messungen beruht, kann so ganz leicht festgestellt werden, in welchem Gebiet eine Gemeinde liegt.

Laut der Radonschutzverordnung (RnV), BGBl. II Nr. 470/2020 ist die Stadt Graz als Radonvorsorgegebiet (kein Radonschutzgebiet) ausgewiesen. Verpflichtend gilt bei Neubauten Radonschutzmaßnahmen zu treffen.

3.7 Verwertungsstrategie des Auftraggebers

Verwertungsstrategie

Der Auftraggeber beabsichtigt orts- und grundlagenangepasst die Entwicklung exklusiven Wohnhausanlage aus dem Bestand. Die Änderung des bestehenden Wohnungseigentums ist zu diesem Zwecke vorgesehen. Es wird der Verkauf von sanierten und neu errichteten Wohnungen an Endkunden geplant.

Das Ziel ist es, hochwertige und exklusive Wohnräume samt Nebenflächen zu schaffen, die es dem Auftraggeber ermöglichen werden, ortstypisch entsprechende Verkaufspreise zu erzielen. Dabei wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Lage eine Käuferschicht angesprochen wird, die für die entsprechenden Qualitäten in Lage, in Planung und in Ausführung bereit ist, einen ortsüblich angemessenen Preis zu bezahlen.

3.8 Wohnungseigentum, Bestand, Projektbeschreibung, Ertragslage

3.8.1 Auszug aus dem Nutzwertgutachten

An der Liegenschaft EZ 828, KG 63102 St. Leonhard ist Wohnungseigentum begründet. Die Bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt sich wie folgt dar:

Zusammenfassung: Schillerplatz 7, 8010 Graz									
Lage	Bezeichnung	RGW	Art	Nutzung	Nutzfläche	Gesamtfläche m2	Nutzwert	Anteil %	Mindestanteil
Gebäudeteil: WOHNUNGEN/SSR									
KG-DG	Top 1		SSR	Wohnhaus	681,62	681,62	784	93,668	1.568 / 1.674
EG	Top 2	RGW	SSR	Geschäft	45,59	129,59	53	6,332	106 / 1.674
	Summe der Wohnungen/SSR				727,21	811,21	837	100,000	1.674 / 1.674
Gebäudeteil: KFZ-ABSTELLPLÄTZE									
	keine KFZ-Abstellplätze vorhanden				0,00	0,00	0	0,000	0 / 1.674
	Summe der KFZ-Abstellplätze				0,00	0,00	0	0,000	0 / 1.674
	GESAMTSUMME				727,21	811,21	837	100,000	1.674 / 1.674
	keine Allgemeinflächen vorhanden					0,00			
	Allgemeinfläche					0,00			

Abbildung: Auszug aus dem Nutzwertgutachten von SV Ing. Mag. Georg Hillinger

Detailberechnung: Top 2 (RGW / Geschäft)								RGW	
Lage	Bezeichnung	Fläche m2	Nutzwert pro m2 % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
	1.) Flächenaufstellung								
EG	Geschäft	36,99							
EG	Kühlraum	4,92							
EG	Vorraum	3,68							
	Zwischensumme Fläche	45,59			1,000	45,590			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	45,59							
	Summe Nutzwerte					45,590	46		
	2.) Bestandteil								
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Zuschlag	0,00							
	3.) Zubehör								
EG	Garten mit befestigter Hoffläche (Zubehör Top 2)	84,00		0,080	0,080	6,720	7		
	Summe Zubehör	84,00							
	Summe der Zuschlags- und Zubehörflächen	84,00							
	4.) Zu- /Abschläge lt. § 2(8) WEG								
	—		0,00%		0,000				
	Summe Zu-/Abschläge				0,000				
	5.) Berechnung des Nutzwertes lt. § 8 WEG								
	Regelnutzwert / m2				1,000				
	Zu / Abschläge größer 2%				0,000				
	Nutzwert / m2				1,000				
	Summe Gesamtfläche	129,59					53	6,332	106 / 1.674

Abbildung: Auszug aus dem Nutzwertgutachten von SV Ing. Mag. Georg Hillinger

Detailberechnung: Top 1 (Wohnhaus)

Lage	Bezeichnung	Fläche m ²	Nutzwert pro m ² % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
	I, j Flächenaufstellung								
KG	Abstellraum	13,84							
KG	Abstellraum	6,52							
KG	Abstellraum	6,62							
KG	Abstellraum	14,84							
KG	Vor.	2,60							
KG	Gang	9,83							
KG	Vor.	5,84							
KG	Abteil I	4,16							
KG	Abteil B	4,12							
KG	Vor.	3,09							
KG	Fahrräder	22,00							
KG	Az.	5,47							
KG	Kellerabteile	38,69							
Hochparterre	Küche	7,36							
Hochparterre	Az.	0,99							
Hochparterre	Zimmer	16,95							
Hochparterre	Vorr.	3,71							
Hochparterre	Zimmer	19,38							
Hochparterre	Zimmer	19,19							
Hochparterre	WC	1,05							
Hochparterre	WC	0,94							
Hochparterre	Du	0,90							
Hochparterre	Küche	7,55							
Hochparterre	Zimmer	18,06							
Hochparterre	Vorr.	3,96							
Hochparterre	Zimmer	22,34							
Hochparterre	Eingang	3,51							
Hochparterre	Gang	7,40							
Hochparterre	Podest	6,98							
1. OG	WC	1,22							
1. OG	WC	1,10							
1. OG	AR	0,99							
1. OG	Du	0,90							
1. OG	Küche	7,77							
1. OG	Zimmer	16,80							
1. OG	Vorr	3,88							
1. OG	Zimmer	20,11							
1. OG	Zimmer	11,18							
1. OG	Küche	15,47							
1. OG	Bad	3,19							

Detailberechnung: Top 1 (Wohnhaus)									
Lage	Bezeichnung	Fläche m ²	Nutzwert pro m ² % / 0,500 / Summe			Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
1. OG	Zimmer	23,10							
1. OG	Zimmer	5,63							
1. OG	Vorr.	3,89							
1. OG	Küche	7,72							
1. OG	Zimmer	12,31							
1. OG	Gang	6,26							
1. OG	Podest	6,98							
2. OG	WC	1,30							
2. OG	WC	1,19							
2. OG	Podest	6,98							
2. OG	Gang	6,26							
2. OG	AR	1,22							
2. OG	AR	0,99							
2. OG	Küche	8,45							
2. OG	Küche	7,82							
2. OG	Zimmer	16,89							
2. OG	Zimmer	18,91							
2. OG	Vorr.	3,90							
2. OG	Vorr.	3,98							
2. OG	Zimmer	20,41							
2. OG	Zimmer	32,07							
2. OG	Zimmer	23,36							
DG	WC	1,37							
DG	WC	1,25							
DG	Podest	6,98							
DG	Küche	10,09							
DG	Zimmer	19,14							
DG	Vorr.	2,84							
DG	Küche	10,05							
DG	Zimmer	19,95							
DG	Zimmer	19,50							
DG	Gang	6,26							
DG	Vorr.	4,06							
	Zwischensumme Fläche	681,62			1,150	783,863			
	Summe Nutzfläche § 2(7) WEG	681,62							
	Summe Nutzwerte					783,863	784		
	2.) Bestandteil								
	—	0,00	0,00%		0,000	0,000			
	Summe Zuschlag	0,00							
	3.) Zubehör								
	—	0,00		0,000	0,000	0,000			

Abbildung: Auszug aus dem Nutzwertgutachten von SV Ing. Mag. Georg Hillinger

3.8.2 Auszug aus dem WE Vertrag

Im Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 3010/2023 BG 631 ist festgehalten, dass zukünftige Änderungen an den WE Objekten möglich sind. Diese Vereinbarungen stellen grundsätzlich die Grundlage für die gegenständliche Projektannahme dar:

Wie bereits im Kaufvertrag vom 04.08.2022 stimmt die Miteigentümerin Frau Maria Dobrzanski, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Wohnungseigentumsobjektes Top 1 ausdrücklich zu, dass in dem Gebäudeteil des Hauses Schillerplatz 7, wie in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Beilage ./E eingezeichnet, sämtliche Fensteröffnungen im Auftrag und auf Kosten der UG8 Immobilien GmbH verschlossen werden dürfen.

Um den behördlichen Bauvorschriften im Zuge der Lückenverbauung Folge zu leisten, stimmt Frau Maria Dobrzanski als Wohnungseigentümerin der Top 1 für sich und ihre Rechtsnachfolger zu, dass die UG8 Immobilien GmbH als Wohnungseigentümerin der Top 2 auf deren alleinige Kosten, wie in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Beilage ./E eingezeichnet, eine Brandwand errichtet und räumt der Wohnungseigentümerin der Top 2 und deren Rechtsnachfolgern auf unbestimmte Dauer die grundbücherlich sicherzustellende Dienstbarkeit der Duldung einer Brandwand auf unbestimmte Dauer ein.

Die Vertragsparteien unterwerfen sich schon jetzt der auf Grundlage eines Nutzwertgutachtens vorzunehmenden neuen Bewertung der Nutzwerte nach Vorliegen des behördlich bewilligten Einreichplanes zur Lückenverbauung und verpflichten sich zur formgültigen Unterfertigung der betreffenden Vertragsurkunden und Aufsandungserklärungen und der für die Durchführung der Nutzwertneufestsetzung erforderlichen Eingaben bei Behörden und Gerichten, wobei ausdrücklich vereinbart wird, dass die dadurch notwendig werdenden Anteilsübertragungen unentgeltlich erfolgen, somit an die Eigentümerin der Top 1 hierfür von der Eigentümerin der Top 2 keine Ausgleichszahlung zu leisten ist.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass im Rahmen der Bauführung geringe Abweichungen vom Planmaß üblich sind und erteilen hierzu ebenfalls ihre ausdrückliche Zustimmung.

Sollte sich über die Lückenverbauung hinaus in Zukunft durch bauliche Maßnahmen, die ein Wohnungseigentümer gemäß den Bestimmungen der geltenden Bauordnung gesetzt hat, die Notwendigkeit zur Änderung der Nutzwerte und Mindestanteile ergeben, sind die übrigen Wohnungseigentümer zur Zustimmung zur Änderung der Nutzwertfeststellung und Berichtigung der grundbücherlichen Mindestanteile einschließlich der erforderlichen Antragstellung bei Behörden verpflichtet. Die Berichtigung der Mindestanteile bzw. Anteilsübertragungen erfolgen unentgeltlich.

Sämtliche mit derartigen baulichen Maßnahmen im Zusammenhang stehenden Kosten hat der Wohnungseigentümer zu tragen, der die Änderung veranlasst hat.

Die Miteigentümer erklären, mit jeglicher Art der Verwendung der Wohnungseigentumsobjekte einverstanden zu sein. Für Fälle zukünftiger Nutzungs- oder Widmungsänderungen an den Wohnungseigentumsobjekten erteilen die Miteigentümer daher bereits jetzt die wohnungseigentumsrechtlichen Vorabzustimmungen.

Abbildung: Auszug aus dem WE Vertrag

3.8.3 Projektbeschreibung - Bestand

Es befindet sich auf der Liegenschaft ein typisches „Zinshaus“ bestehend aus dem Kellergeschoss, dem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und dem partiell ausgebauten Dachgeschoss, sowie derzeit ein Geschäftslokal. Um die Liegenschaft zu teilen, wurde im Jahr 2023 an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet. Hierbei wurden zwei WE Objekte geschaffen:

- 1 SSR Wohnhaus (Zinshaus)
- 1 SSR Geschäft

3.8.4 Pläne Wohnhaus/Geschäftslokal

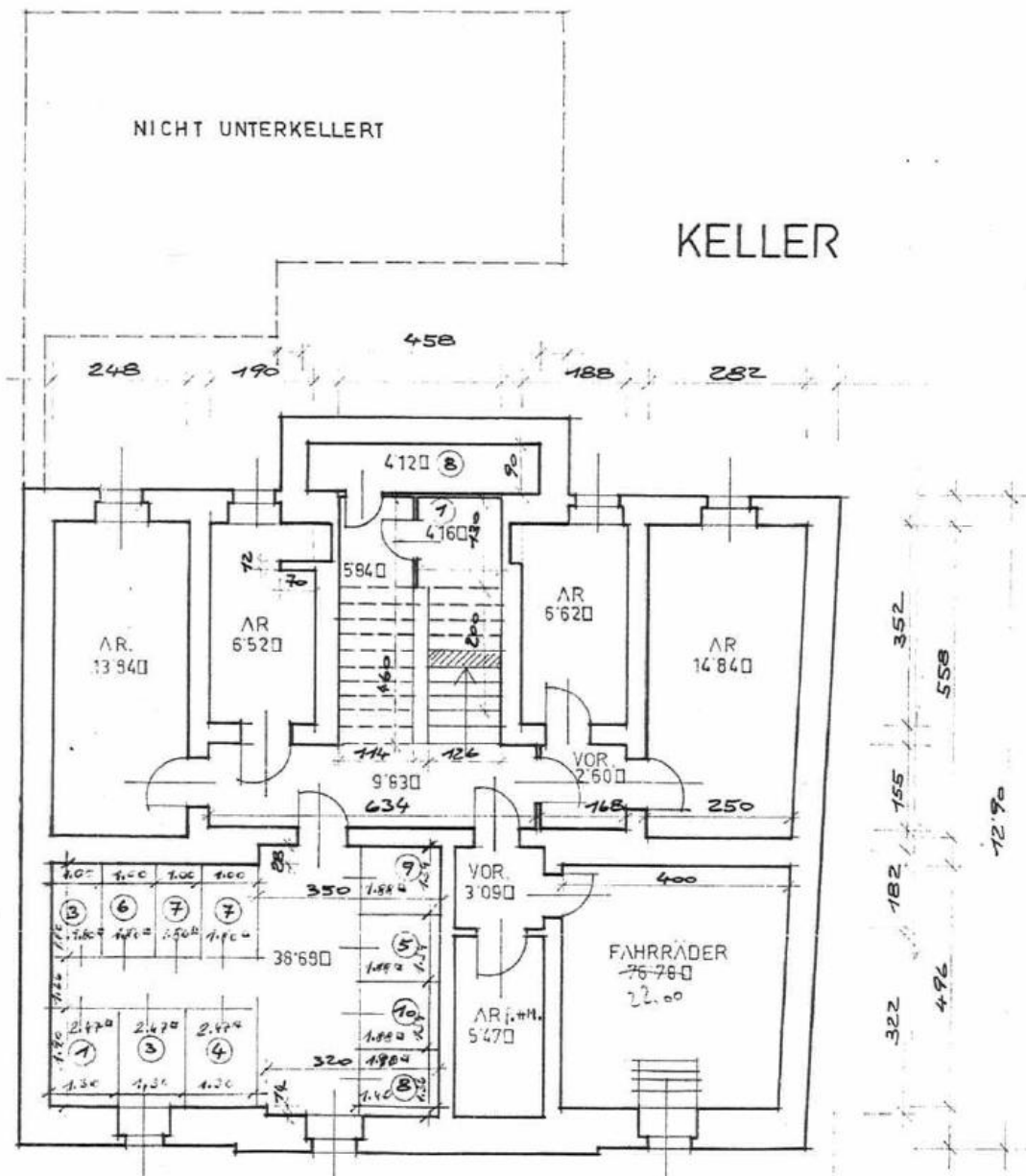
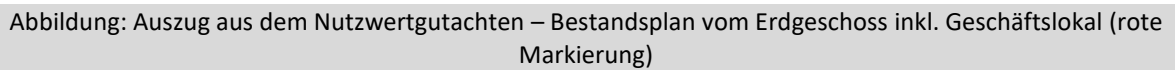


Abbildung: Auszug aus dem Nutzwertgutachten – Bestandsplan vom Kellergeschoss



Hand-drawn floor plan of a residential building, likely a multi-unit apartment complex. The plan shows a central corridor (Gang 6,26m²) and a central staircase (Podest 6,98m²). The layout includes several rooms (Zimmer), a kitchen (Küche), a bathroom (Bad), a living area (Vorr), and a central hall (Gang). Dimensions are provided for various rooms and overall building measurements.

Overall Dimensions:

- Top: 274, 216, 320, 213, 314
- Bottom: 274, 216, 320, 213, 314
- Left: 12.9m, 6.73, 4.06, 1.15, 5.25
- Right: 4.04, 4.05, 2.91, 5.91, 12.90, 5.25

Room Details:

- ZIMMER 16 900** (Top Left)
- ZIMMER 12 310** (Top Right)
- ZIMMER 20 110** (Bottom Left)
- ZIMMER 11 180** (Bottom Center-Left)
- ZIMMER 15 470** (Bottom Center-Right)
- ZIMMER 23 100** (Bottom Right)
- ZIMMER 5 630** (Middle Right)

Other Rooms and Areas:

- KÜCHE 7 770** (Top Left)
- KÜCHE 7 720** (Top Right)
- KÜCHE 15 470** (Bottom Center-Right)
- BAD 3 190** (Bottom Center-Right)
- VORR 3 880** (Middle Left)
- VORR 3 890** (Middle Right)
- Gang 6,26m²** (Central Corridor)
- Podest 6,98m²** (Central Staircase)
- WC 1 220** (Top Left)
- WC 1 100** (Top Right)
- DU 0 900** (Top Right)
- AR 0 990** (Top Left)

Additional Labels:

- FÜR WO. ④+⑤** (Top Left)
- FÜR WO. ③** (Top Right)
- ④** (Top Left)
- ⑤** (Top Left)
- ③** (Top Right)
- ⑥** (Bottom Right)
- ⑤** (Bottom Center-Left)

Abbildung: Auszug aus dem Nutzwertgutachten – Bestandsplan vom 1. und 2. Obergeschoss

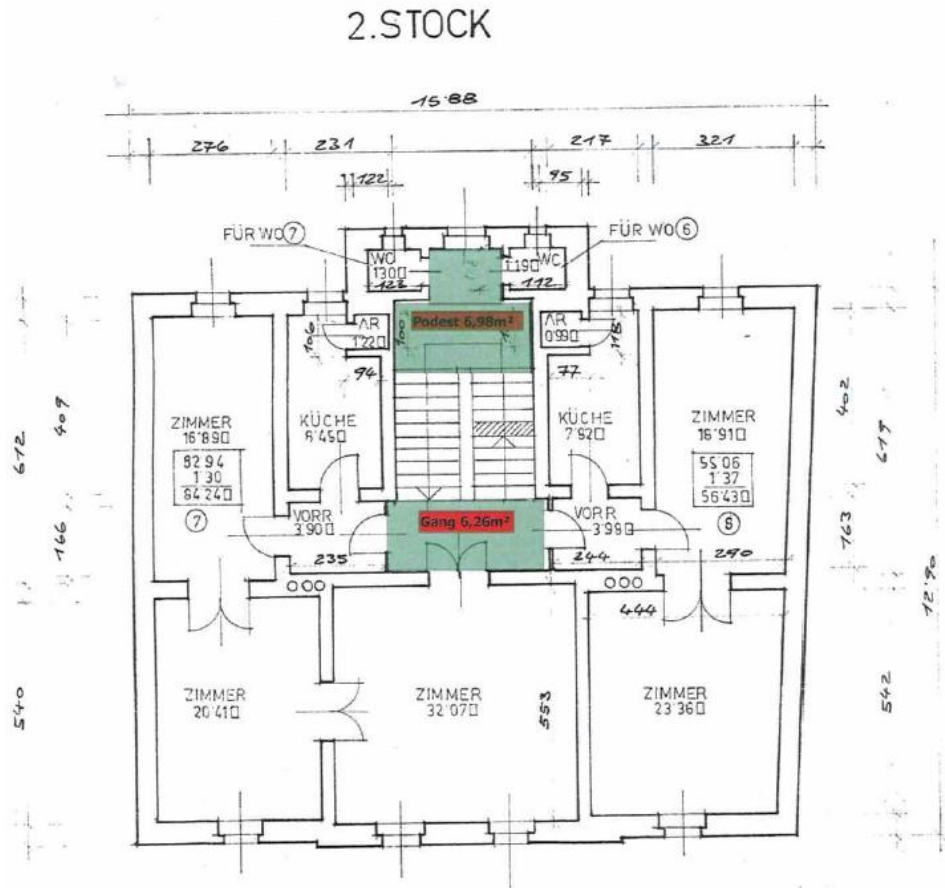


Abbildung: Auszug aus dem Nutzwertgutachten – Bestandsplan vom 1. und 2. Obergeschoss

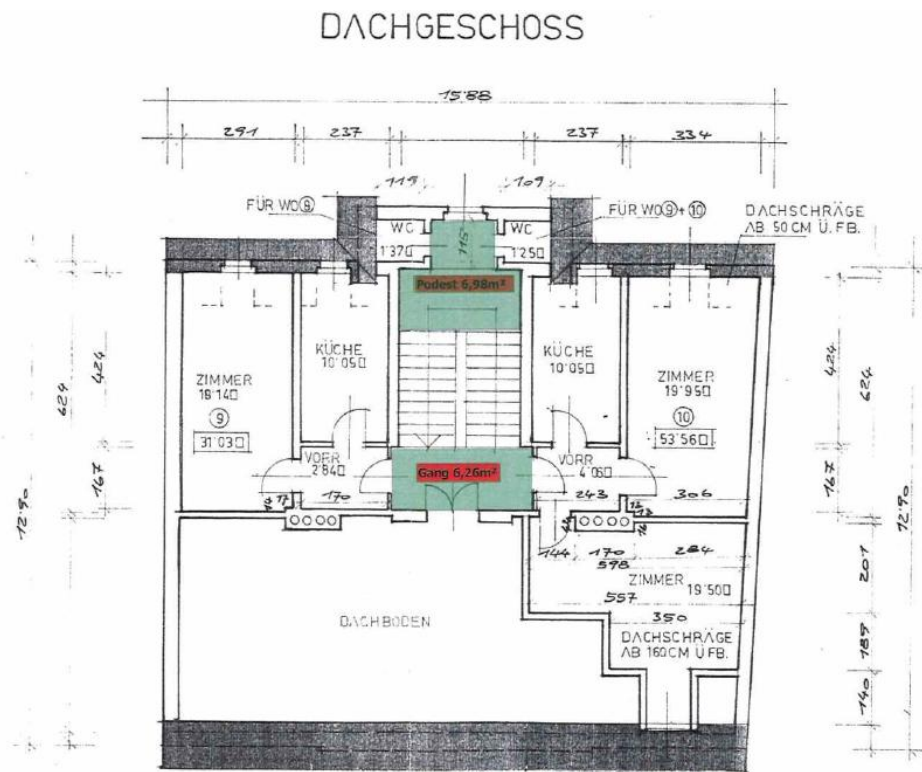


Abbildung: Auszug aus dem Nutzwertgutachten – Bestandsplan vom Dachgeschoss

3.8.5 Projektbeschreibung – Nutzflächen

Im gegenständlichen Fall werden die vom Auftraggeber bekanntgegeben potenziellen Nutzflächen herangezogen.

Nutzflächenabschätzung Um- und Dachgeschossaußbau Bestand		
Geschoss	Objekt	Nutzfläche
KG	Lager 1	20,36m ²
	Lager 2	21,46m ²
	Lager 3	30,56m ²
Summe KG		72,38m²
EG	W 2	48,59m ²
	W 3	41,36m ²
	W 4	51,88m ²
Summe EG		141,83m²
1.OG	W 6	50,02m ²
	W 7	43,57m ²
	W 8	53,89m ²
Summe 1.OG		147,48m²
2.OG	W 10	49,67m ²
	W 11	44,05m ²
	W 12	53,87m ²
Summe 2. OG		147,59m²
3.OG	W 14	53,88m ²
	W 15	45,52m ²
	W 16	56,97m ²
Summe 3. OG		156,37m²
4. OG/Dachgeschoß	W 18	76,71m ²
	W19	59,59m ²
Summe 4. OG/Dachgeschoß		136,30m²
Summe lt. Studie (ohne KG)		593,27m²
Summe Bestand mit DG Potential (ohne KG)		729,57m²
Nutzflächenabschätzung Neubau		
Geschoss	Objekt	Nutzfläche
EG	W 1	52,00m ²
1.OG	W 5	63,00m ²
2. OG	W 9	63,00m ²
3. OG	W 13	63,00m ²
4. OG/Dachgeschoß	W 17	52,00m ²
Summe lt. Studie		293,00m²
Gesamtnutzfläche gemäß Studie		1.022,57m²

Abbildung: Nutzflächenannahmen der vorliegenden Unterlagen der geplanten Projektentwicklung

3.8.6 Projektbeschreibung – Fotos Bestand

Im Zuge der Befundaufnahme wurden die unten abgebildeten Aufnahmen angefertigt.



Abbildung: Zugang zur Liegenschaft



Abbildung: Hauseingangsbereich/Foyer



Abbildung: Blick ins Stiegenhaus



Abbildung: Briefkästen

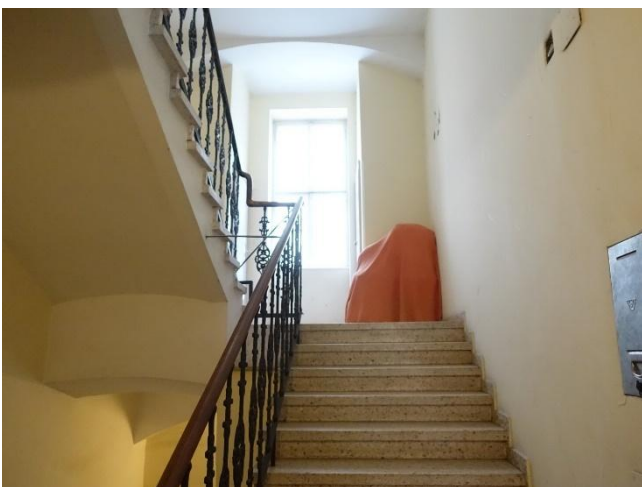


Abbildung: Stiegenhaus



Abbildung: Zugang Wohnung EG



Abbildung: Stiegenabgang KG



Abbildung: KG



Abbildung: KG



Abbildung: KG



Abbildung: KG

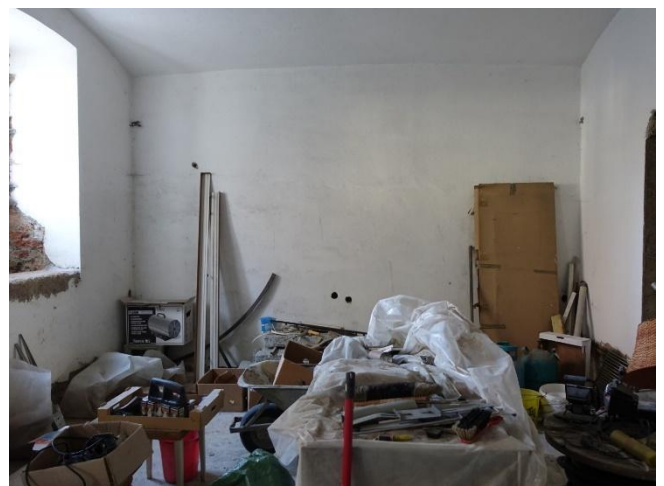


Abbildung: KG

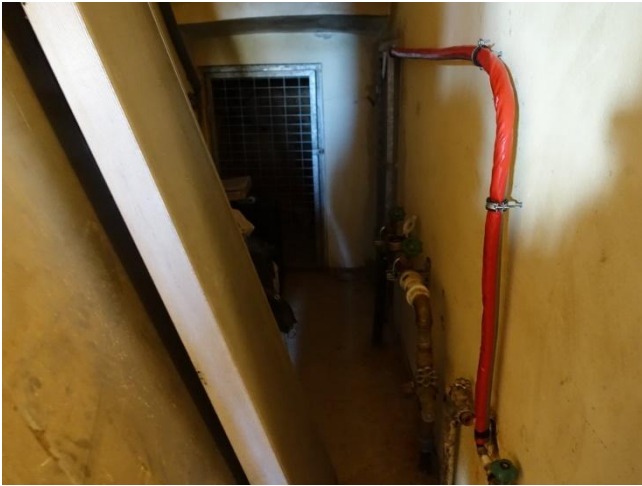


Abbildung: Heizungsanlage KG (Fernwärme)



Abbildung: Wasserzähler KG



Abbildung: KG



Abbildung: Stiegenaufgang vom KG, Müllplatz im EG

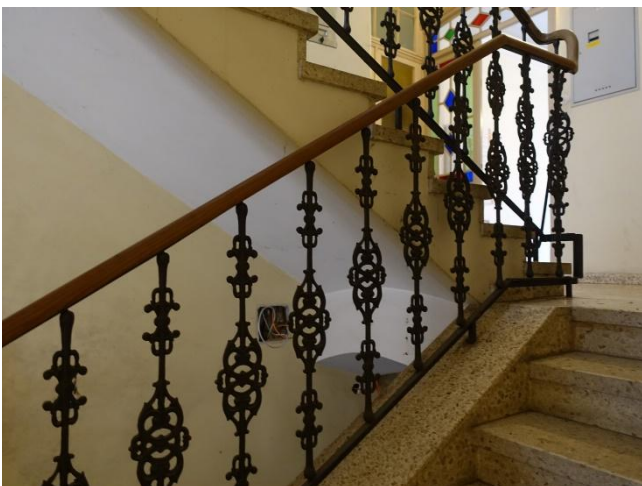


Abbildung: Stiegenhaus



Abbildung: Zugang zur Wohnung 1. OG



Abbildung: Zugang zur Wohnung OG



Abbildung: Zugang zur Wohnung OG



Abbildung: Garderobe



Abbildung: Garderobe



Abbildung: Wohn-/Essbereich



Abbildung: Küchennische, Sicherungskasten



Abbildung: Badezimmer



Abbildung: Badezimmer



Abbildung: DG



Abbildung: Zugang zur Wohnung im DG

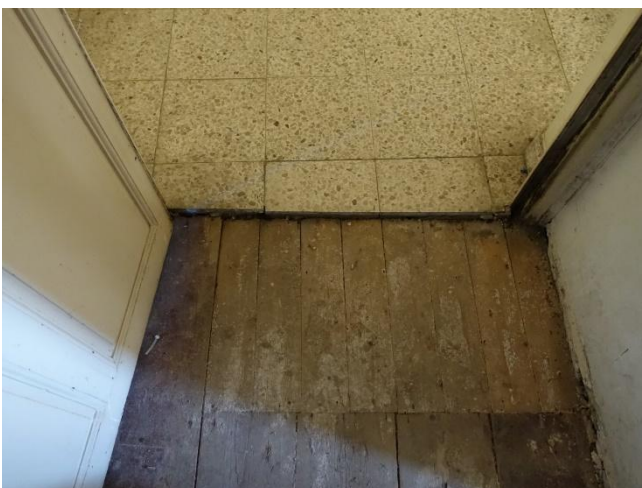


Abbildung: Boden im Stiegenhaus und im Eingangsbereich
der Wohnung im DG



Abbildung: DG



Abbildung: DG



Abbildung: DG



Abbildung: DG



Abbildung: DG



Abbildung: DG



Abbildung: DG



Abbildung: Zugang zum Innenhof



Abbildung: Hauseingang vom Innenhof



Abbildung: Hausfasade vom Innenhof



Abbildung: Hausfasade vom Innenhof



Abbildung: Hausfasade Innenhof



Abbildung: Müllplatz im Innenhof (der Innenhof ist der Top 2 als Zubehör zugeordnet)



Abbildung: Innenhof der Liegenschaft



Abbildung: Blick in den Innenhof der Liegenschaft

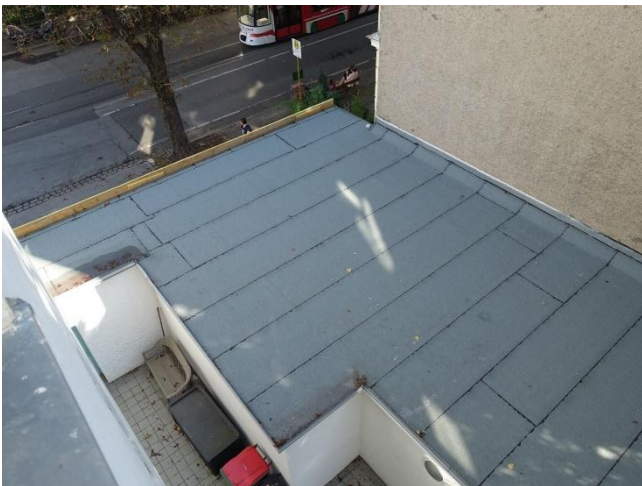


Abbildung: Blick auf die Geschäftsfläche der Liegenschaft



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft

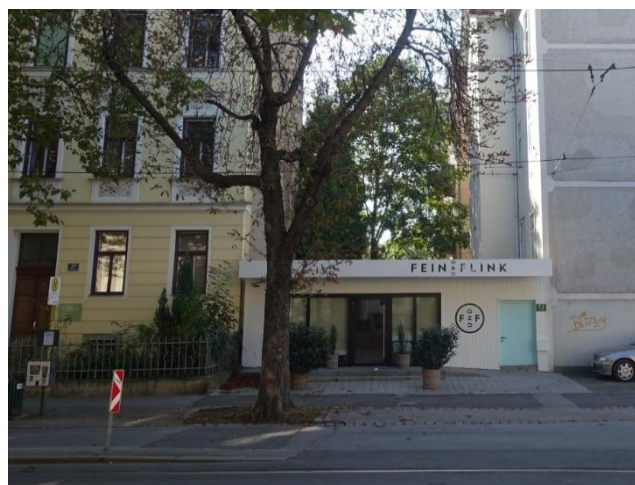


Abbildung: Blick auf die Liegenschaft



Abbildung: Blick auf die vorgelagerten Flächen (dzt. Parkflächen)

3.8.7 Ertragslage

Die Ertragslage der Verkaufspreise der geplanten Wohnungen wird anhand von Markterhebungen evaluiert. Es liegen derzeit keine IST Zahlen über Verkaufspreise (Preisliste) vor. Aufgrund der oben angeführten Projektannahmen wird somit eine Prognose (SOLL) über die zukünftig wahrscheinlich zu erzielenden Verkaufspreise erstellt. Sämtliche zukünftigen Wohnungseigentumsobjekte (Wohnungen) sollen verkauft werden. Aufgrund von in der näheren Umgebung erfolgten Transaktionen von Eigentumswohnungen

konnten die unten angeführten Vergleichspreise, welche die Basis, für die im gegenständlichen Projekt anzusetzenden Verkaufspreise darstellen, erhoben werden.

Erläuterungen zur Vergleichspreiserhebung (Wohnungen):

Marktentwicklung: Es wird die durchschnittliche Marktentwicklung von Eigentumswohnungen im Bezirk Graz Stadt in Anlehnung an die Daten des IPS von 2018 – 2023 zugrunde gelegt (sehr gute Lage, Erstbezugswohnungen). Die gegenständliche Marktentwicklung wird als örtlicher Marktindikator angesehen. Die einzelnen Jahreswerte werden mit einer Gewichtung „abgedämpft“ (je länger der ermittelte Jahreswert zurückliegt, desto höher erfolgt die „Abdämpfung“).

Zeitanpassung: Anhand der erhobenen Marktentwicklung (p in % p.a., $q=1+p$) und dem Zeitraum (n) wird die wahrscheinliche, durchschnittliche Marktentwicklung (q^n) des jeweiligen Vergleichspreises vom Verkaufsabschluss bis zum Bewertungszeitraum dargestellt. Der angegebene Wert von **6,60 %** versteht sich somit retrograd als wahrscheinliche Marktentwicklung p.a. im angegebenen Zeitraum.

In der näheren Umgebung und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag konnten folgende vergleichbare Kaufpreise (tatsächlich transaktionierte Eigentumswohnungen) recherchiert werden:

NR	KG	EZ	TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]	Anpassung (Zeit) ¹ Jahre / Faktor	Preis/m² [€]
1	63102	144	19287	2019	29.10.2019	45,5	266805,6	5863,86	4,04 1,2946	7591,41
2	63102	144	20364	2019	29.10.2019	63,8	333430	5226,18	4,04 1,2946	6765,86
3	63102	144	20596	2019	29.10.2019	37,2	208124	5594,73	4,04 1,2946	7242,99
4	63102	144	18089	2019	07.10.2019	53,7	300536,4	5596,58	4,10 1,2996	7273,23
5	63124	937	16186	2018	03.05.2017	120,2	564400	4695,51	6,53 1,5179	7127,50
6	63124	1195	4700	2019	19.03.2019	67,1	329165	4905,59	4,65 1,3461	6603,31
7	63102	933	2433	2019	16.01.2019	116,5	655000	5622,32	4,83 1,3617	7655,66
8	63106	785	15840	2019	07.05.2019	115,7	554000	4788,25	4,52 1,3349	6392,03
9	63106	785	15840	2019	07.05.2019	82,7	399000	4824,67	4,52 1,3349	6440,66
10	63106	785	15840	2019	07.05.2019	102,3	495000	4838,71	4,52 1,3349	6459,40
11	63106	785	15840	2019	07.05.2019	127	633000	4984,25	4,52 1,3349	6653,69
12	63106	785	15840	2019	07.05.2019	78,8	353000	4479,70	4,52 1,3349	5980,14
13	63124	1195	18724	2018	05.11.2018	79,2	396528	5006,67	5,03 1,3792	6905,06
14	63124	1195	20835	2018	10.12.2018	69,2	311000	4494,22	4,93 1,3704	6158,82
15	63124	2858	416	2019	15.10.2018	83,9	430000	5125,15	5,08 1,3836	7091,09
16	63124	2858	559	2019	15.10.2018	99,6	484199	4861,44	5,08 1,3836	6726,22
17	63124	2786	21204	2019	19.10.2019	105	650000	6190,48	4,07 1,2971	8029,64
18	63102	144	20413	2019	07.10.2019	38,2	208124	5448,27	4,10 1,2996	7080,49
19	63102	144	18089	2019	07.10.2019	56,4	281184	4985,53	4,10 1,2996	6479,12
20	63102	144	17527	2019	07.10.2019	53,7	311872,8	5807,69	4,10 1,2996	7547,58
21	63102	144	17527	2019	07.10.2019	38,2	205450	5378,27	4,10 1,2996	6989,52
22	63102	144	762	2020	20.12.2019	128,1	714576	5578,27	3,90 1,2831	7157,35
23	63102	144	18089	2019	07.10.2019	73,6	390577,2	5306,76	4,10 1,2996	6896,58
24	63124	152	14388	2019	23.09.2019	59,71	403300	6754,31	4,14 1,3029	8800,27
25	63124	152	14388	2019	18.11.2019	140,92	980400	6957,14	3,99 1,2905	8978,05
26	63124	152	14388	2019	06.09.2019	100,34	608000	6059,40	4,19 1,3071	7920,13
27	63124	152	14388	2019	18.11.2019	90,19	558700	6194,70	3,99 1,2905	7994,14
28	63124	152	14388	2020	12.03.2020	90,19	558700	6194,70	3,67 1,2644	7832,30
29	63124	152	14388	2021	17.03.2021	100,31	656000	6539,73	2,66 1,1853	7751,64
30	63102	144	20364	2019	14.11.2019	45,5	232845	5117,47	4,00 1,2913	6608,22
31	63102	737	11308	2021	02.08.2017	31,03	232846	7503,90	6,28 1,4939	11209,91
32	63102	737	11308	2021	15.11.2017	53,2	232847	4376,82	6,00 1,4674	6422,47
33	63102	737	11308	2021	15.11.2017	42,16	232849	5522,98	6,00 1,4674	8104,33
34	63102	737	11308	2021	23.03.2017	30,32	232850	7679,75	6,64 1,5286	11739,64
35	63102	737	11308	2021	13.12.2018	46,76	232852	4979,73	4,92 1,3695	6819,79
36	63102	737	11308	2021	27.08.2018	48,56	232853	4795,16	5,21 1,3951	6689,88
37	63124	2967	7851	2021	11.01.2021	34,78	232861	6695,26	2,84 1,1990	8027,82
38	63124	1195	10543	2021	02.07.2018	45,29	232863	5141,60	5,37 1,4095	7246,93
39	63102	1294	5831	2022	13.08.2021	38	232864	6128,00	2,25 1,1547	7075,75
40	63102	1294	4326	2021	27.01.2021	34,7	232865	6710,81	2,80 1,1960	8025,92
41	63124	2967	5254	2021	03.02.2021	35	232869	6653,40	2,78 1,1944	7947,10
42	63102	737	11308	2021	28.06.2018	43,27	232870	5381,79	5,38 1,4104	7590,32
43	63102	737	11308	2021	17.08.2017	42,33	232872	5501,35	6,24 1,4901	8197,36
44	63102	737	11308	2021	22.03.2018	46,38	232873	5020,98	5,64 1,4340	7200,11
45	63102	71	16429	2021	19.08.2021	38,87	232879	5991,23	2,24 1,1539	6913,40
46	63102	71	16429	2021	19.08.2021	38,96	232886	5977,57	2,24 1,1539	6897,64
47	63102	144	20949	2019	14.11.2019	57	327499,2	5745,60	4,00 1,2913	7419,32

Bewertungsstichtag **14.11.2023**

Die Kaufpreise, die deutlich bereits vorab oder nach Auswertung außerhalb der Maximal- bzw. Minimalwerte des Ausreißertests liegen, werden ausgeschieden (gelbe Markierung).

Der Mittelwert der verbleibenden Preise wird neu berechnet und ergibt dieser den vorläufigen Vergleichswert.

arithmetisches Mittel **7.418,29 €**

¹Die Anpassung erfolgt gemäß IPS der WKO von 2018 bis 2023:

Eigentumswohnungen, Graz Stadt, sehr gute Lage, Erstbezug

	Zeitraum	durchschnittliche Marktentwicklung p.a.	Gewichtung	gewichteter Mittelwert p.a.
Preisentwicklung	2018-2019	4,50%	10,00%	6,55%
	2019-2020	6,55%	10,00%	
	2020-2021	8,36%	20,00%	
	2021-2022	8,99%	30,00%	
	2022-2023	3,59%	30,00%	
100,00%				
Mittelwert gerundet				6,60%

Ausreißertest:	
125% (vom Mittelwert)	9.272,87 €
75% (vom Mittelwert)	5.563,72 €

arithmetisches Mittel NEU **7.238,01 €**
gerundet **7.200,00 €**

Tabelle: Erhobene Vergleichspreise aus Transaktionen in den KG 63102, 63106 und 63124

Der örtliche Vergleichswert für Wohnungen (durchschnittlicher Verkaufspreis) liegt bei ca. **€ 7.200,- pro m² Nutzfläche**.

Im Hinblick auf die Kleinteiligkeit des Objektes und die damit verbundene Exklusivität sowie aufgrund der besonderen Lage am Rande eines innerstädtischen Villenviertels, ist von folgenden Anpassungen auszugehen:

Wohnungen im Dachgeschoss Bestand:

Ein **Zuschlag** von ca. **5,00 %** auf den Verkaufspreis für Regelgeschosswohnungen wird als angemessen erachtet:

€ 7.200,-- x 1,05 = Vergleichswert angepasst idHv gerundet **€ 7.500,-- / m² Nutzfläche**

Wohnungen Neubau:

Wohnungen/Geschäftsfläche im EG:

Ein **Abschlag** von ca. **30,00 %** auf den Verkaufspreis für Regelgeschosswohnungen wird als angemessen erachtet:

€ 7.200,-- x 0,70 = Vergleichswert angepasst idHv gerundet **€ 5.000,-- / m² Nutzfläche**

Wohnungen im 1. OG und 2. OG:

Ein **Abschlag** von ca. **5,00 %** auf den Verkaufspreis für Regelgeschosswohnungen wird als angemessen erachtet:

€ 7.200,-- x 0,95 = Vergleichswert angepasst idHv gerundet **€ 6.800,-- / m² Nutzfläche**

Wohnungen im 3. OG:

Ein **Zuschlag** von ca. **5,00 %** auf den Verkaufspreis für Regelgeschosswohnungen wird als angemessen erachtet:

€ 7.200,-- x 1,05 = Vergleichswert angepasst idHv gerundet **€ 7.500,-- / m² Nutzfläche**

Wohnungen im Dachgeschoss:

Ein **Zuschlag** von ca. **10,00 %** auf den Verkaufspreis für Regelgeschosswohnungen wird als angemessen erachtet:

€ 7.200,-- x 1,10 = Vergleichswert angepasst idHv gerundet **€ 8.000,-- / m² Nutzfläche**

Lager im KG (mit Belichtung):

Ein **Abschlag** von ca. **75,00 %** auf den Verkaufspreis für Regelgeschosswohnungen wird als angemessen erachtet:

€ 7.200,-- x 0,25 = Vergleichswert angepasst idHv gerundet **€ 2.000,-- / m² Nutzfläche**

In Anbetracht der Marktkennzahlen ist die oben angeführte Einschätzung des durchschnittlichen Verkaufspreises für Wohnungen im bewertungsgegenständlichen Projekt jedenfalls als marktgerecht zu bezeichnen.

Fazit:

Es ist derzeit davon auszugehen, dass die ermittelten Verkaufspreise pro m² Nutzfläche wahrscheinlich erzielbar sind. Es wird derzeit keine Gewichtung von Außenflächen (Freibereichen) vorgenommen. Die von Auftraggeber kalkulierten Preise für Wohnungen sind mit dem Marktgeschehen gemäß den derzeitigen Projektstatus (Annahme der Nutzflächenausbeute) in Deckung zu bringen. Einzelbewertungen von Wohnungen können noch nicht vorgenommen werden, hier sind in weiterer Folge Differenzierungen je nach individueller Qualität vorzunehmen. Angemerkt wird zudem, dass das derzeitige Marktgeschehen abgebildet wird und noch keine zukünftige Marktentwicklung vorweggenommen wird. Es ist somit davon auszugehen, dass die eingeschätzten Preise im Schnitt bei entsprechender qualitätsvoller Projektumsetzung (Planung und Ausführung) zu erzielen sind.

Zusammenfassung der Marktevaluierung (Eingangsdaten in die Bewertung):

3.8.8 Verkaufserlös

Der gesamte Verkaufserlös beträgt somit:

Verkaufserlöse (Lager KG)	72,38m ²	€ 2.000/m ²	€ 144.760
Verkaufserlöse (Wohnungen, EG bis 3.OG)	593,27m ²	€ 7.200/m ²	€ 4.271.544
Verkaufserlöse (Wohnungen, 4. OG/DG)	136,30m ²	€ 7.500/m ²	€ 1.022.250
Zwischensumme Verkaufserlöse			€ 5.438.554
Verkaufserlöse Neubau			
Verkaufserlöse Geschäftsfläche / Wohnung EG	52,00m ²	€ 5.000/m ²	€ 260.000
Verkaufserlöse (Wohnungen, 1. OG und 2. OG)	126,00m ²	€ 6.800/m ²	€ 856.800
Verkaufserlöse (Wohnungen, 3.OG)	63,00m ²	€ 7.500/m ²	€ 472.500
Verkaufserlöse (Wohnungen, 4.OG/DG)	52,00m ²	€ 8.000/m ²	€ 416.000
Zwischensumme Verkaufserlöse			€ 2.005.300

Gesamt ca.:

€ 7.443.854,--

3.8.9 Bestandrecht

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war die Liegenschaft bis auf eine Wohnung nicht bestandfrei. Es wird in der Bewertung die Bestandsfreiheit der Liegenschaft längstens bei Beginn der Bauarbeiten vorausgesetzt.

Gemäß vorliegendem Mietvertrag aus 1980 wird der Hauptmietzins mit dem VPI 1986 wertgesichert. Somit ergibt sich ein aktueller Hauptmietzins von ca. € 356,06 p.m. bzw. € 4.272,-- p.a. Dem Auftraggeber fließt somit ein Barwert (Ertragswert) bis September 2024 von € 8.373,-- zu.

Ergebnis der Berechnung

Zeitpunkt	Verbraucherpreisindex 1986	Veränderungsrate	Wert
März 1988	102,7	-	151 EUR
September 2023	242,2	135,8	356,06 EUR

Der Verbraucherpreisindex 1986 hat sich von März 1988 bis September 2023 um 135,8 % verändert.

Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von 151 EUR von März 1988 beträgt dieser im September 2023 356,06 EUR.

Anmerkung: Sämtliche Werte sind kaufmännisch gerundet.

Abbildung: Wertsicherung der Mieteinnahmen Top 3 (Quelle: statistik.at/Indexrechner)

Im Dachgeschoss wird noch bis zum Baubeginn des Dachgeschosses in ca. einem Jahr die Mobilefunkanlage weiterbetrieben. Der Kapitalisierte Ertrag errechnet sich folgendermaßen:

Ertragswert Mobilfunk	
Hauptmietzins p.a.	€ 4.360,00
Mietvertragsende	06.08.2025
Restnutzungsdauer in Jahren	1,00
Kapitalisierungszinssatz	2,50%
Faktor q	1,025
Vervielfältiger	0,98
Ertragswert der baulichen Anlagen	4.272,80 €

Abbildung: Berechnung Ertragswert Mobilfunkanlage

Dem Auftraggeber fließt somit ein Barwert (Ertragswert) bis August 2025 von ca. € 4.273,-- zu.

3.8.10 Projektkosten

Mit dem Auftraggeber wurde eine Kostenabstimmung durchgeführt. Die abgestimmten Werte wurden allgemeinen Erfahrungswerten gegenübergestellt, überschlagsmäßig evaluiert und können in einer üblichen Bandbreite projektspezifisch als plausibel - wie in der Bewertung angeführt - angenommen werden.

3.9 Zubehör

Als Zubehör werden Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, bezeichnet.⁹ Im gegenständlichen Fall kann auf Grund der derzeitigen Projektphase und der noch nicht vorliegenden BAB noch keine endgültige Aussage über das in den einzelnen Wohnungen zu verbauende Zubehör getroffen werden. Derzeit wird auftragsgemäß kein Zubehör berücksichtigt.

3.10 steuerlicher Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz im gegenständlichen Fall nicht erhoben.

⁹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.30

4. Gutachten

4.1 Allgemeines

Im Gutachten wird die fachkundige Bewertung des Befundes durchgeführt. Gemäß Auftrag soll das gegenständliche Gutachten den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 828, EZ 829 und EZ 1411, inneliegend in KG 63102 St. Leonhard (tragfähiger Liegenschaftswert der gesamthaften Projektliegenschaft, Projektwert), zum Bewertungsstichtag bestimmen. Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 (2) als jener Preis definiert, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Veräußerung für die Bewertungsliegenschaft erzielt werden kann.

Sämtliche den Verkehrswert beeinflussenden Parameter sind somit objektiv zu beurteilen. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich der Preis einer Ware nach Angebot und Nachfrage richtet. Faktoren wie z.B. besondere Vorliebe, Spekulation, sonstige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse etc. müssen unbeachtet bleiben.

Dazu normiert das LBG unter § 2:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

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

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.¹⁰

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Der Marktwert ist der in Europa und international harmonisierte Wertbegriff für den aktuellen Wert (am Bewertungsstichtag), den eine Immobilie repräsentiert.¹¹

4.2 Methode der Wertermittlung

4.2.1 Allgemeines

In § 3 LBG ist normiert, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören gem. LBG vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren sowie zuletzt auch das Residualwertverfahren. Die Auswahl des angewendeten Verfahrens ist zu begründen.

Dazu normiert das LBG unter § 3:

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.¹²

¹⁰ vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) www.ris.bka.gv.at

¹¹ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 46

¹² vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) www.ris.bka.gv.at

Im Zuge der Liegenschaftsbewertung muss die Frage beantwortet werden, welches der im LBG normierten Verfahren, das ehestens Geeignete für den jeweiligen Fall ist. Die im LBG angeführten Verfahren genießen eine gewisse Vorrangstellung gegenüber anderen Verfahren. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes hat der Sachverständige die Aufgabe, den Interessensausgleich zwischen Anbietern und Nachfragern zu prognostizieren. Dieser Ausgleich mündet im Verkehrswert (= Marktwert), also einem Ergebnis, dem beide Seiten aller Wahrscheinlichkeit nach zustimmen würden. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens muss somit die Denkhaltung am Markt widerspiegeln und auf den (fiktiven) Interessensausgleich abstellen.¹³

4.2.2 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Vergleichswertverfahren, Residualwertverfahren

Der (tragfähige) Bodenwert bzw. der Verkehrswert wird durch die Anwendung des Residualwert- und des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind bei Letzterem vom Sachverständigen mehrere mit der zu bewertenden Liegenschaft vergleichbare Immobilien, die vor kurzem veräußert wurden, aufzufinden. Ausgehend von den erhobenen Verkaufspreisen müssen Rückschlüsse auf den am Markt realisierbaren Preis des Bewertungsobjektes gezogen werden. In der Regel sind aufgrund der Heterogenität von Immobilien Anpassungen notwendig. Gut vergleichbar sind etwa Verkaufspreise von (unbebauten) Grundstücken und Eigentumswohnungen oder auch Marktdaten wie Mietpreise und Yields. Das Vergleichswertverfahren kommt hier als Hilfsverfahren des Residualwertverfahrens (Ermittlung von Eingangswerten wie Vergleichspreise aus dem Verkauf von z.B. Eigentumswohnungen oder Stellplätzen) zur Anwendung.¹⁴

Dazu normiert das LBG unter § 4:

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

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

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

¹³ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

¹⁴ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

Im Unterschied zu den im LBG genannten Methoden (Ertrags-, Sach- und Vergleichswertverfahren) gibt es kein gesetzlich standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren, wenngleich es Empfehlungen zur Abwicklung des Verfahrens gibt.¹⁵

Neben der Anwendung im Zusammenhang mit der Ermittlung von Marktwerten ist die Verwendung des Verfahrens zur wirtschaftlichen Beurteilung von Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen üblich. Methodisch fügt sich das Residualwertverfahren dann innerhalb des Ablaufs einer Projektentwicklung in die sogenannte Machbarkeitsstudie ein. Wesentlicher Teil zur Prüfung der Machbarkeit eines Projektes ist die Betrachtung der jeweiligen Wirtschaftlichkeit und dabei insbesondere die Herleitung und Analyse der Eingangsdaten der Berechnung wie Baukosten, Verwertungserlöse, Projektdauer und dgl.

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und bereits in der Umsetzung befindlichen Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- *der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;*
- *der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;*
- *der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss und sich anschließende Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie*
- *zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (**highest and best use**) von bebauten Liegenschaften.*

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Verfahrensablauf:

Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist immer der prognostizierte Marktwert der Liegenschaft am Ende der Projektlaufzeit, nachdem das Grundstück der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde (auch als fiktiver Veräußerungserlös bezeichnet). Diese Entwicklung kann entweder ein kompletter Neubau, eine Teilsanierung, eine Revitalisierung oder ein sonstiger tiefgreifender Eingriff in ein ggf. bereits bestehendes Objekt sein. Ausgehend von diesem potenziellen Verwertungserlös des fiktiv (neu) bebauten Grundstückes werden alle Kosten, welche während der Entwicklungsphase, der Baureifmachung und der Errichtungsphase anfallen werden, in Abzug gebracht (Gesamtinvestitionskosten - GIK).

Als Saldo aus Veräußerungserlös (Marktwert) und allen aufzuwendenden Kosten (GIK) ergibt sich der aus Sicht eines wirtschaftlich rational handelnden Investors für das unbebaute Grundstück maximal zahlbare Kaufpreis, welcher als tragfähiger Grundstückswert bezeichnet wird.¹⁶

¹⁵ vgl. ÖNORM B1802-3 (2014)

¹⁶ vgl. ÖNORM B 1802-3 (2014)

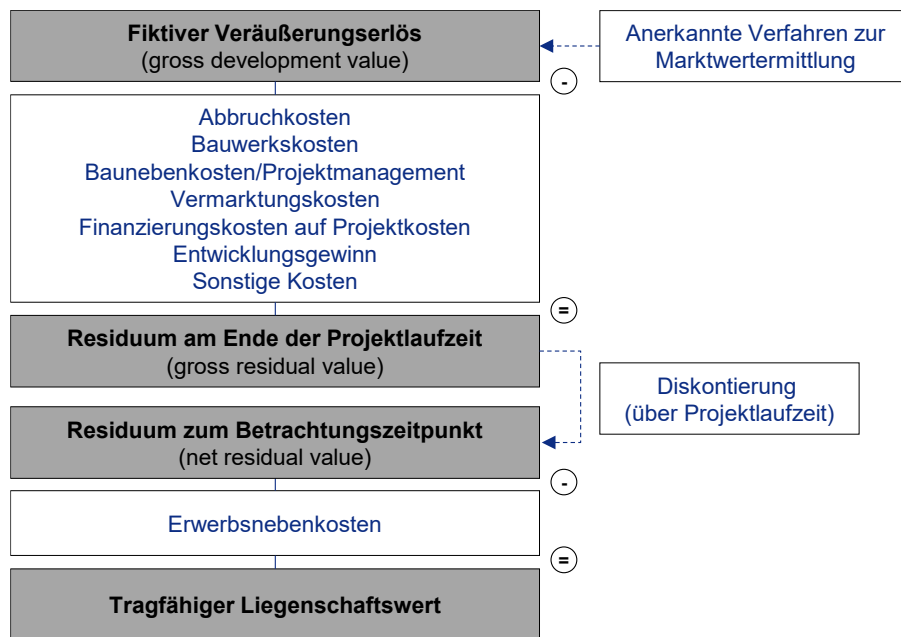


Tabelle: Schema Residualwertverfahren (entnommen der ÖNORM B 1802-3)

Angemerkt wird, dass trotz jeder Standardisierung des Verfahrens stets eine Anpassung an den jeweils vorliegenden Bewertungsfall vorzunehmen ist, da jedes Projekt individuelle Merkmale aufweist, die es im Rechenmodell abzubilden gilt. Insofern können jene in der Literatur, in Richtlinien und Empfehlungen (z.B. ÖNORM) dargestellte Standardmodelle nur modifiziert und angepasst zum jeweiligen Bewertungsergebnis führen.

Zum Highest und Best Use:

Die Zugrundelegung der bestmöglichen Ausnutzbarkeit oder Verwertbarkeit einer Liegenschaft findet sich normierend in den ÖNORMEN B 1802-1 und 1802-3 wieder. So ist unter Punkt 3.16 der ÖNORM B 1802-1 der *highest and best use* folgendermaßen definiert: = *die Wertermittlung unter Berücksichtigung der (potentiellen) Nutzungsmöglichkeiten einer Liegenschaft aus der Perspektive eines typischen Marktteilnehmers.* ¹⁷

Somit ist sowohl dem Markt- bzw. dem Verkehrswert als auch dem beizulegenden Zeitwert (*fair value for accounting purposes*) der höchste und beste Nutzen (*highest and best use*) der Liegenschaft zugrunde zu legen. Maßgeblich für die Berücksichtigung des *highest and best use* - Prinzips ist die Beurteilung der Frage, ob die Teilnehmer am Immobilienmarkt aufgrund ihrer Erwartungshaltung den *highest and best use* als wahrscheinlich ansehen. Da die Immobilie (theoretisch) unabhängig von der bestehenden Nutzung in Annahme ihres höchsten und besten Nutzens bewertet werden muss, ist auf die (möglicherweise alternative) höchste und beste Nutzungsmöglichkeit im Sinne eines höchstmöglichen Verwertungsergebnisses abzustellen.¹⁸ Diese Nutzungsmöglichkeit kann allerdings nur dann berücksichtigt werden, wenn gemäß ÖNORM B 1802-1 die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:¹⁹

- Technische Durchführbarkeit
- Rechtliche Zulässigkeit
- Wirtschaftliche Sinnhaftigkeit / Durchführbarkeit

¹⁷ vgl. ÖNORM B 1802-1 (2019)

¹⁸ vgl. Reithofer / Stocker in *Immo aktuell* (2019), S. 199

¹⁹ vgl. ÖNORM B 1802-1 (2019), S. 11

Reithofer / Stocker²⁰ fassen diese Voraussetzungen folgendermaßen zusammen:

Kriterium	Erläuterung
Physische Möglichkeit	Die Immobilie verfügt über die notwendigen physischen bzw technischen Voraussetzungen (zB Größe, Lage etc) zur Umsetzung.
Rechtliche Zulässigkeit	Es bestehen aus rechtlicher Sicht keine unlösbaren Auflagen (zB bestehende Mietverträge, grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit seitens der zuständigen Baubehörde, aus wahrscheinlicher Sicht absehbare Änderung des Flächenwidmungsplans und/oder der Bebauungsvorschriften etc).
Finanzielle Durchführbarkeit	Die geänderte Nutzung führt zu marktüblichen Renditen, zu einem ausreichenden Gewinn für den Bauträger bzw Immobilienentwickler und einer angemessenen Kapitalverzinsung für den am jeweiligen Immobilienteilmarkt typischen Immobilieninvestor.

Tabelle: Kriterien *highest and best use* (Quelle: Stocker / Reithofer, *Immo aktuell* 04-2019)

Begründung der Verfahrenswahl: Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein „klassisches“ Verkaufsprojekt, bei dem die Ertragserzielung mittels Abverkauf von WE Objekten eindeutig im Vordergrund steht. Der lose „Besitz“ des Objektes steht somit nicht im Vordergrund. Für die Wertermittlung (= tragfähiger Liegenschaftswert) wird wie bereits erläutert das Residualwertverfahren (samt dem Vergleichswertverfahren) herangezogen.

4.3 Annahme der Eingangsgrößen für das Residualwertverfahren

Im gegenständlichen Fall liegen plausible und bereits auf den Bewertungsstichtag angepasste **Vergleichswerte** für vergleichbare Objekte (= Eigentumswohnungen) in örtlicher Nähe zum Bewertungsobjekt und zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag sowie auch plausible **Kosten** vor (siehe u.a. Punkt 3.7.7 und 3.7.9).

Projektentwicklungszeitraum

Die Wahl des Zeitraums hängt von den Marktgepflogenheiten im betrachteten Teilmarkt und der jeweiligen Immobilienart ab. Die Projektentwicklungszeit besteht zudem nicht nur aus der Bauabwicklung. Sie wird auch wesentlich durch vorangehende Projektphasen wie die eigentliche Projektentwicklung bis zur Erlangung der Baugenehmigung, vorangestellte Bestandsfreimachungen oder Umwidmungserfordernisse) beeinflusst. Diese Umstände sind bei der Herleitung der Projektentwicklungslaufzeit zu berücksichtigen und werden diese Zeiträume in der Bewertung in die Vorlaufphase, die Planungsphase und die Bauzeit- und Verwertungsphase unterteilt.

Etwaige objekt- oder marktbedingte Leerstände (nach der Fertigstellung des Objektes) bzw. Vermarktungszeiträume sind zudem zu berücksichtigen. Diese können entweder im Rahmen der Verlängerung der Projektentwicklungslaufzeit oder im anhand entgangener Mieterlöse beim erwarteten Verkaufserlös berücksichtigt werden (z. B. Reduktionen der kapitalisierten Reinerträge als Barwert). In jedem Fall sind entsprechende Ausführungen bezüglich der Aufnahmefähigkeit des jeweiligen Marktes darzulegen.

Der Entwicklungszeitraum (hier die Vorlaufzeit, die Planungsphase, die Bauzeit- und Verwertungsphase) für das gegenständliche Projekt wird im Sinne der Verkehrsauffassung mit

2,50 Jahren

²⁰ vgl. Reithofer / Stocker in *Immo aktuell* (2019), S. 199

angenommen.

Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten werden in Anlehnung an die ÖNORM B 1801-1 anhand von Marktdaten überschlagsmäßig bestimmt und gegebenenfalls durch weitere Kostenpositionen ergänzt. Diese setzen sich beispielsweise aus folgenden Positionen (nicht abschließend) zusammen:

- *Kosten für die Grundstücksaufbereitung und Aufschließung (Baureifmachung, Erschließung, Entsorgung von etwaigen Altlasten, etc.)*
- *Baukosten: Rohbau, Technik, Ausbau (idR pauschaliert dargestellt samt Sonstigen Kosten und Kosten für Unvorhergesehenes)*
- *Außenanlagen, allgemeine Teile der Liegenschaft*
- *Baunebenkosten (Honorare, Projektmanagement, diverse Gutachten, Sonderkosten etc.),*
- *Vermarktung,*
- *Finanzierungskosten,*
- *Entwicklungsgewinn des Projektentwicklers.*

Die Wahl der passenden Bezugsgrößen ist insbesondere bei der Herleitung der Errichtungskosten als auch bei der Ableitung der Verwertungserlöse wesentlich. Sowohl die Ermittlung der Errichtungskosten als auch die Ableitung der Verwertungserlöse wird sich im Regelfall auf die Nutzfläche (NF) beziehen. In weiten Teilen des Marktes hat sich allerdings auch die Ermittlung der gewichteten Nutzfläche (Nutzfläche samt faktorengeminderte Fläche von Außenbereichen wie Gärten, Balkonen und Terrassen) etabliert.

Die Errichtungskosten stellen idR Durchschnittswerte von vergleichbaren Projekten (ähnliche Größe und ähnliche Art) dar. Die Größe und die Art des Projektes sind somit in den angesetzten Kosten berücksichtigt. Die durchschnittlichen Baukosten (+ Reserve + Grundstücksaufbereitung) (brutto) pro m² Nutzfläche werden für das gegenständliche Projekt im Schnitt mit ca.

€ 3.230,--/m² Nutzfläche (NF)

angenommen.

Weitere Anmerkungen zu den Bewertungsannahmen

Das gegenständliche Projekt wird anhand einer „Bruttokalkulation“ berechnet da das Projekt für den Verkauf an Endkunden bestimmt ist und der „Steuerschaden“ (der Bauträger kann im Endverbrauchergeschäft die von ihm geleistete Vorsteuer nicht geltend machen) somit zu berücksichtigen ist.

Umsatzsteuerbefreite Kosten (wie z.B. Abgaben und Finanzierungskosten) werden pauschaliert angenommen.

Erschließungskosten (Aufschließung, Abgaben...) werden im gegenständlichen Fall pauschaliert mit

€ 140,--/m² Nutzfläche (NF)

angenommen.

der % Satz für die bereits geleisteten Baunebenkosten (insbesondere für die Erstellung der Vorentwurfsplanung, Kosten für externe Konsulenten und internes Projektmanagement) wird im gegenständlichen Fall pauschaliert mit

0 % der Baunebenkosten

angenommen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufspreis in Zusammenhang mit den Errichtungskosten steht. Eine hochwertigere Ausführung verursacht naturgemäß höhere Kosten, ergibt aber in der Regel auch höhere Verkaufspreise. Im gegenständlichen Fall wird von einer hochstehend qualitativen Ausführung ausgegangen. Entsprechende Kosten werden angesetzt.

Die Berechnung der Vermittlungsprovision erfolgt aus dem Bruttoverkaufspreis zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Erwerbsnebenkosten aus Ankaufskosten, Steuern und Gebühren werden im gegenständlichen Fall mit pauschal

9,60 %

angenommen.

Zusammenfassung der in der Berechnung angesetzten Kennzahlen

Bewertungskennzahlen	
Bezeichnung	Kennzahl
Projektdauer	2,50 Jahre
Baukosten	€ 2.850,00
Baukosten samt Reserve pro m ² Nutzfläche	€ 3.070,00
Baukosten samt Reserve und Aufschließung pro m ² Nutzfläche	€ 3.230,00
Nebenkosten gesamt (in % der gesamten Baukosten) pro m ² Nutzfläche	14,81%
Nebenkosten bereits geleistet (gem. Projektstatus)	1,38%
Errichtungskosten pro m ² Nutzfläche	€ 4.020,00
Developerge Gewinn (in % der GIK)	10,00%
Erwerbsnebenkosten (Abzug im Residuum)	7,60%

4.4 Verkehrswertermittlung (Residualwertmethode)

4.4.1 Eingangsparameter, Ergebnis

Folgende Eingangsparameter werden für die Berechnung gemäß Residualwertmethode verwendet (Bruttowerte):

Erlöse:

Erlöse:	
Verkaufserlöse Sanierung/Umabu Bestand	
Verkaufserlöse (Lager KG)	€ 144.760,00
Verkaufserlöse (Wohnungen, EG bis 3.OG)	€ 4.271.544,00
Verkaufserlöse (Wohnungen, 4. OG/DG)	€ 1.022.250,00
Verkaufserlöse Neubau	
Verkaufserlöse Geschäftsfläche / Wohnung EG	€ 260.000,00
Verkaufserlöse (Wohnungen, 1. OG und 2. OG)	€ 856.800,00
Verkaufserlöse (Wohnungen, 3.OG)	€ 472.500,00
Verkaufserlöse (Wohnungen, 4.OG/DG)	€ 416.000,00
Zwischensumme Verkaufserlöse	€ 7.443.854,00
Kapitalisierte Mieterträge	€ 4.186,56
Kapitalisiertes Nutzungsentgelt Mobilfunk	€ 4.272,80
Fiktiver Veräußerungserlös gesamt:	ca. € 7.452.313,36

Errichtungskosten / GIK (Gesamt pro Position / pro Einheit / in % der Baukosten; inkl. USt):²¹

Errichtungskosten/GIK (Gesamt pro Position/pro Einheit/in % der Baukosten; inkl. USt.):		
Aufbereitung Liegenschaft, Abgaben, Sonstiges:	ca. €	163.160
Stellplatzabgabe:	€	-
Baukosten Sanierung/Umbau:	€	2.000,00 pro m² Nutzfläche
Baukosten Dachgeschossausbau:	€	4.000,00 pro m² Nutzfläche
Baukosten Wohnen Neubau:	€	3.000,00 pro m² Nutzfläche
Sonstiges (allgemeine Teile, Lift):	ca. €	300.000
Unvorhergesehenes/Sonstiges:		8,00 % der Baukosten
Baukosten bereits geleistet:	ca.	0,00 % der Baukosten
Baunebenkosten samt Konsulenten gesamt:		14,81 % der Baukosten
Baunebenkosten (bereits geleistet):	ca.	10,00 % der Baunebenkosten
Marketing/Sonstiges:		1,50 % der Baukosten
Vertriebskosten:		2,00 % der Verkaufserlöse + USt.
Zinsatz Finanzierung:		5,00 %
Finanzierungsdauer:		1,50 Jahre
Kalulierter Developergeinn:		10,00 % der GIK
Gesamtinvestitionskosten (GIK):	ca.	€ 4.509.838

²¹ Diese Werte wurden allgemeinen Erfahrungswerten gegenübergestellt, überschlagsmäßig evaluiert und können derzeit als plausibel angesehen werden. Die Werte bewegen sich jedoch in einer dem Projektstatus entsprechenden üblichen Bandbreite.

Ergebnis²²

Ergebnis:			
Fiktiver Erlös/Ertrag brutto gesamt:	ca. €	7.452.313	
abzüglich Gesamtinvesttionskosten (GIK):	ca. -€	4.509.838	
Residuum bei Projektfertigstellung:	ca. €	2.942.475	
Residuum gesamt abgezinst auf den Bewertungsstichtag:	ca. €	2.420.000	
Residuum pro m ² Bewertungsfläche	1.023 m ²	ca. €	2.367,00
(=tragfähiger Liegenschaftswert/Projektwert)			

Der tragfähige **Liegenschaftswert (Projektwert)** beträgt somit gerundet vor Marktanpassung:

€ 2.420.000,--

²² Es werden derzeit (geringfügig) anerlaufene Projektentwicklungskosten im Residualwert berücksichtigt.

4.4.2 Berechnung des Residuums (Methodik)

Ableitung der Erlöse und der Gesamtinvestitionskosten:

Residualwertverfahren (Projektwert)						
Bewertungsstichtag						22.04.2024
Projektplan / Zeitplan						
	Jahre	Start (Monate)	Ende (Monate)	bewertet zum	04/2024	Jahre bis Ende der Phase
Vorlaufzeit	0,50	1	6		10/2024	0,50
Planungsphase	0,50	7	12	Baubeginn somit: 4/2025	04/2025	1,00
Bauzeit + Verwertung	1,50	13	30	Fertigstellung somit: 10/2026	10/2026	2,50

ERLÖSE	A B L E I T U N G fiktiver Veräußerungserlös			
		Fläche / Stück	Erlös / Einheit	Summe
	Verkaufserlöse (Lager KG)	72,38m²	€ 2.000/m²	€ 144.760
	Verkaufserlöse (Wohnungen, EG bis 3.OG)	593,27m²	€ 7.200/m²	€ 4.271.544
	Verkaufserlöse (Wohnungen, 4. OG/DG)	136,30m²	€ 7.500/m²	€ 1.022.250
	Zwischensumme Verkaufserlöse			€ 5.438.554
	Verkaufserlöse Neubau			
	Verkaufserlöse Geschäftsfläche / Wohnung EG	52,00m²	€ 5.000/m²	€ 260.000
	Verkaufserlöse (Wohnungen, 1. OG und 2. OG)	126,00m²	€ 6.800/m²	€ 856.800
	Verkaufserlöse (Wohnungen, 3.OG)	63,00m²	€ 7.500/m²	€ 472.500
	Verkaufserlöse (Wohnungen, 4.OG/DG)	52,00m²	€ 8.000/m²	€ 416.000
	Zwischensumme Verkaufserlöse			€ 2.005.300
	Kapitalisierte Mieterträge			€ 4.187
	Kapitalisiertes Nutzungsentgelt Mobilfunk			€ 4.273
	Summe Erlöse	1.022,57m²	(NF ohne Keller)	
Gesamtverkaufserlöse fiktiv				€ 7.452.313

KOSTEN	GESAMTINVESTITIONSKOSTEN			
	Grundstücksaufbereitungskosten	Basis	Kosten / Einheit	Summe
	Abbruchkosten Bauwerke, Entsorgung		PAU	€ 20.000
	Erschließungskosten Neubau/Zubau	1.022,57m²	€ 100/m²	€ 102.257
	Stellplatzausgleichsabgabe	0 Stk.	€ 0/m²	€ 0
	Sonstiges, Abgaben Neubau	1.022,57m²	€ 40/m²	€ 40.903
				€ 163.160
	Baukosten			
		Fläche	Kosten / Einheit / Wert	Summe
	Wohnungen Umbau / Sanierung	645,27m²	€ 2.000/m²	€ 1.290.540
	Dachgeschoßausbau	188,30m²	€ 4.000/m²	€ 753.200
	Wohnungen Neubau	189,00m²	€ 3.000/m²	€ 567.000
	Allgemeine Teile, Lift, Keller	PAU		€ 300.000
	Erfüllungsgrad		0,00%	€ 0
				€ 2.910.740
	Sonstige Baukosten	2,00% der Baukosten		€ 58.215
	Kosten für Unvorhergesehenes	6,00% der Baukosten		€ 174.644
				€ 232.859
				€ 3.306.759
	Baunebenkosten			
	Machbarkeitsstudien/sonstige Kosten	1,50% der Baukosten + Erschl.		€ 49.601
	Projektmanagement	1,50% der Baukosten + Erschl.		€ 49.601
	Sonstige Baunebenkosten	10,00% der Baukosten + Erschl.		€ 330.676
	Gutachten (diverse Konsulenten)	PAU		€ 25.000
	Rechtliche Freimachung			€ 35.000
	Erfüllungsgrad		10,00%	€ 45.488
				€ 444.391
				€ 3.751.150
	Vermarktungskosten			
	Marketing und Sonstiges	1,00% der Baukosten + Erschl.		€ 33.068
	Vermittlungsprovision	2,00% der Verkaufserlöse + Ust.		€ 178.856
				€ 211.923
				€ 3.963.073
	Finanzierungskosten			
	Zinssatz	5,00%		
	Zeitraum Finanzierung von Projektkosten	1,50 Jahre (inkl. Planungszeitraum)		
	Finanzierungsanteil auf Projektdauer	50,00% (lineare Verteilung)		€ 150.458
				€ 4.113.531
	Entwicklungsgewinn			
		0,00% der Verkaufserlöse		€ 0
		10,00% der GIK		€ 396.307
				€ 396.307
	Gesamtinvestitionskosten GIK			€ 4.509.838

Ableitung des Residuums:

RESIDUUM

PROJEKTWERT/LIEGENSCHAFTSWERT		
Ermittlung des Residuums		
Fiktiver Veräußerungserlös		€ 7.452.313
Gesamtinvestitionskosten		-€ 4.509.838
Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung		€ 2.942.475
Abzinsung		
Zinssatz	5,00%	
Projektlaufzeit (Zeitraum der Abzinsung)	2,50 Jahre	
		€ 337.884
Residuum zum Bewertungsstichtag inkl. Erwerbsnebenkosten		€ 2.604.591
Erwerbsnebenkosten		
Notar/Rechtsanwalt/Sonstige	3,00%	
Grunderwerbssteuer	3,50%	
Grundbucheintragungsgebühr	1,10%	
		€ 183.591
Tragfähiger Liegenschaftswert (Residualwert) gerundet		€ 2.421.000
Anpassung an die Marktlage	0,00%	€ 0
Tragfähiger Liegenschaftswert nach Marktanpassung		€ 2.421.000
VERKEHRS- bzw. MARKTWERT der Liegenschaft		€ 2.420.000
Liegenschaftswert bezogen auf die Grundstücksfläche:		nicht relevant
Liegenschaftswert bezogen auf die Nutzfläche:	1.023m ²	2.367€/m ²

4.4.3 Residualwert, Marktanpassung, Verkehrswert

Der Residualwert der Liegenschaft (= tragfähiger Liegenschaftswert, Projektwert) beträgt vor der Marktanpassung:

€ 2.420.000,--

Der ermittelte (vorläufige) Residualwert stellt aber noch nicht den Verkehrswert dar. Dieser ist aus dem Residualwert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.²³ Man spricht hier von der sogenannten Marktanpassung. Für den Verkehrswert sind noch zusätzliche Faktoren, wie z.B. Marktgängigkeit, Art und Größe der Liegenschaft, regionale Nachfrage nach gegenständlichen Liegenschaften etc. maßgeblich. Im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften ist der Residualwert somit ein Zwischenwert, aus dem der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln ist.

Begründung der Marktanpassung: Das Residualwertverfahren ist grundsätzlich ein "marktnahes" Verfahren, da die Erträge und die Kosten (angenommene Verkaufspreise, evaluierte Kosten des Auftraggebers) im gegenständlichen Fall in einer wahrscheinlich geringen Bandbreite den Marktentitäten entsprechen. Es ist somit keine weitere Marktanpassung vorzunehmen und ist der Verkehrswert aus dem Residualwert direkt abzuleiten:

Residualwert = Verkehrswert = € 2.420.000,--

Der **Verkehrswert** zum Bewertungsstichtag beträgt auf Basis der getroffenen Annahmen und vorliegenden Unterlagen somit gerundet:

€ 2.420.000,--

4.4.4 Prognostizierter Verkaufserlös

Der prognostizierte Verkaufserlös (Basis Endverbraucher) aus dem Verkauf der WE Objekte (Wohnungen) beträgt gerundet:

€ 7.440.000,--

4.4.5 Zubehör und Mobiliar

Als Zubehör wurden keine gesonderten Positionen als bewertungsrelevant eingeschätzt.

²³ vgl. Stabentheiner in LBG (2005), S. 42 oder ÖNORM B1802

5. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 828 (WE-Objekte), EZ 1411 und EZ 829, KG 63109 St. Leonhard, BG Graz-Ost (gesamthafte Projektliegenschaft), ein gerundeter Verkehrswert (= tragfähiger Liegenschaftswert, Projektwert) zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 2.420.000,--

Der prognostizierte Verkaufserlös (Basis Endverbraucherpreise) beträgt gerundet:

€ 7.440.000,--

Der Verkehrswert ist damit der zum Bewertungsstichtag wahrscheinlichste Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft erzielt werden kann. Es wird abschließend festgehalten, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im gegenständlichen Verkehrswert sind Erwerbsnebenkosten nicht berücksichtigt.

Graz, am 13.09.2024

		SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A. Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien
---	---	---

Dieses Gutachten besteht aus 87 Seiten inklusive Beilagen, exklusive gesonderter Anhang. Die Ausfertigung erfolgt auftragsgemäß einfach.

6. Beilagen

6.1 Grundbuchauszug EZ 828



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63102 St. Leonhard
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 828

Letzte TZ 5338/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1688	G GST-Fläche	*	355
	Bauf. (10)		271
	Bauf. (20)	84	Schillerplatz 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 15784/1980 Abtretung der Hauptmietzinse
- 2 a 29507/1986 Abtretung der Hauptmietzinse
- 3 a 8587/1995 Abtretung der Hauptmietzinse (C-LNR 7a)
- 4 a 22041/1996 Abtretung der Hauptmietzinse (C-LNR 10a)
- 5 a 3010/2023 RECHT Gehen über die Hofffläche Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674)
für Wohnhaus/SSR/Top 1 (1568/1674)
- b gelöscht
- 6 a 3010/2023 RECHT einer Brandwand, von Leitungen an Wohnhaus/SSR/Top 1,
(1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674)
- b gelöscht

***** B *****

- 9 ANTEIL: 1568/1674
Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)
ADR: Rottalgasse 4, Graz 8010
a 3010/2023 Wohnungseigentum an Wohnhaus/SSR/Top 1
b 2035/2024 IM RANG 14374/2023 Kaufvertrag 2023-10-04 Eigentumsrecht
- 10 ANTEIL: 106/1674
Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)
ADR: Rottalgasse 4, Graz 8010
a 3010/2023 Wohnungseigentum an Geschäft/SSR/Top 2
b 5337/2024 IM RANG 17382/2023 Kaufvertrag 2023-11-30 Eigentumsrecht

***** C *****

- 15 a 3010/2023 Ersichtlichmachung der
abweichenden Abrechnungseinheit gem § 31 Abs 4 WEG
abweichenden Abstimmungseinheit gem § 32 Abs 2 WEG 2002
Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
- 16 a 3010/2023
DIENSTBARKEIT Gehen über die Hofffläche Geschäft/SSR/Top 2
(106/1674) für Wohnhaus/SSR/Top 1 (1568/1674)
gem Pkt VIII Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag
2022-11-10

- b gelöscht
- 17 a 3010/2023
DIENSTBARKEIT Duldung einer Brandwand an Wohnhaus/SSR/Top 1
(1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674)
gem Pkt VI Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag 2022-11-10
- b gelöscht
- 18 a 3010/2023
DIENSTBARKEIT Duldung von Leitungen an Wohnhaus/SSR/Top 1
(1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674)
gem Pkt VIII Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag
2022-11-10
- b gelöscht
- 20 auf Anteil B-LNR 9
a 2036/2024 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag
EUR 1.100.000,-- bis 2025-02-12 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
- 21 a 5338/2024 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag
EUR 550.000,-- bis 2025-04-30 für Steiermärkische Bank und
Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d)

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

Grundbuch

06.08.2024 10:33:26

6.2 Grundbuchauszug EZ 1411



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63102 St. Leonhard
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 1411

Letzte TZ 5338/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1689/2 G Gärten(10) * 43
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)
ADR: Rottalgasse 4, Graz 8010
a 2035/2024 IM RANG 14374/2023 Kaufvertrag 2023-10-04 Eigentumsrecht
***** C *****
16 a 2036/2024 Rangordnung mit der Bedingung des § 53 GBG für
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 1.100.000,-- bis 2025-02-12 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
17 a 5338/2024 Rangordnung mit der Bedingung des § 53 GBG für
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 550.000,-- bis 2025-04-30 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

06.08.2024 13:06:31

6.3 Grundbuchauszug EZ 829



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63102 St. Leonhard
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 829

 Letzte TZ 6191/2024
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1689/1	G Gärten(10)	*	37

 Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 2 a gelöscht
 ***** B *****
 3 ANTEIL: 1/1
 Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)
 ADR: Rottalgasse 4, Graz 8010
 a 5337/2024 IM RANG 17382/2023 Kaufvertrag 2023-11-30 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 5 a 5338/2024 Rangordnung mit der Bedingung des § 53 GBG für
 Pfandrecht Höchstbetrag EUR 550.000,-- bis 2025-04-30 für
 Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d)
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

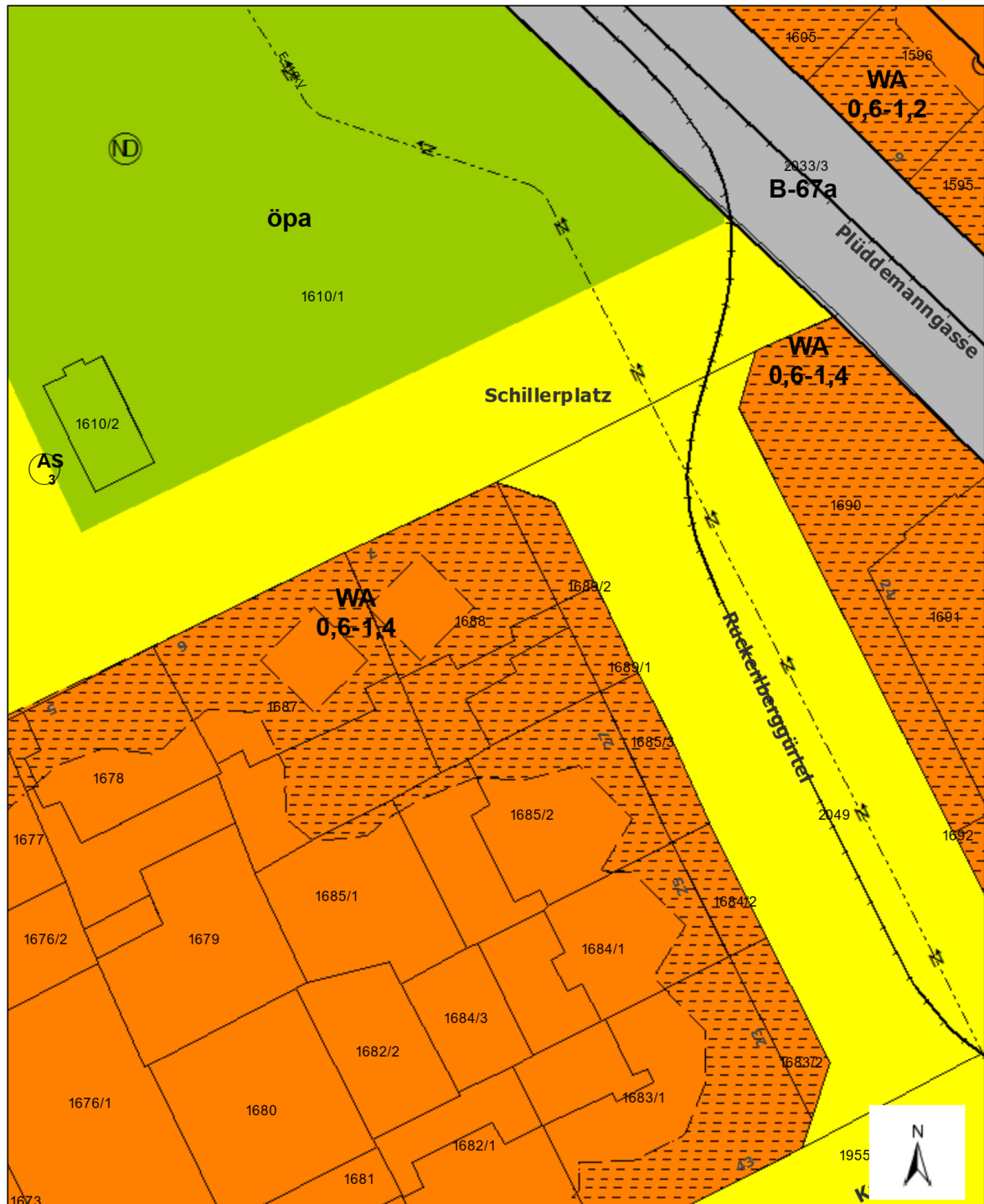
06.08.2024 13:07:26

6.4 Katasterplan (DKM)

Katastralgemeinde: St. Leonhard (63102), Grundstück: 1688⁵



6.5 Flächenwidmungsplan



4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan



Erstellt für Maßstab 1:500



Ersteller: Neuhold & Partner

Erstellungsdatum 12.10.2023

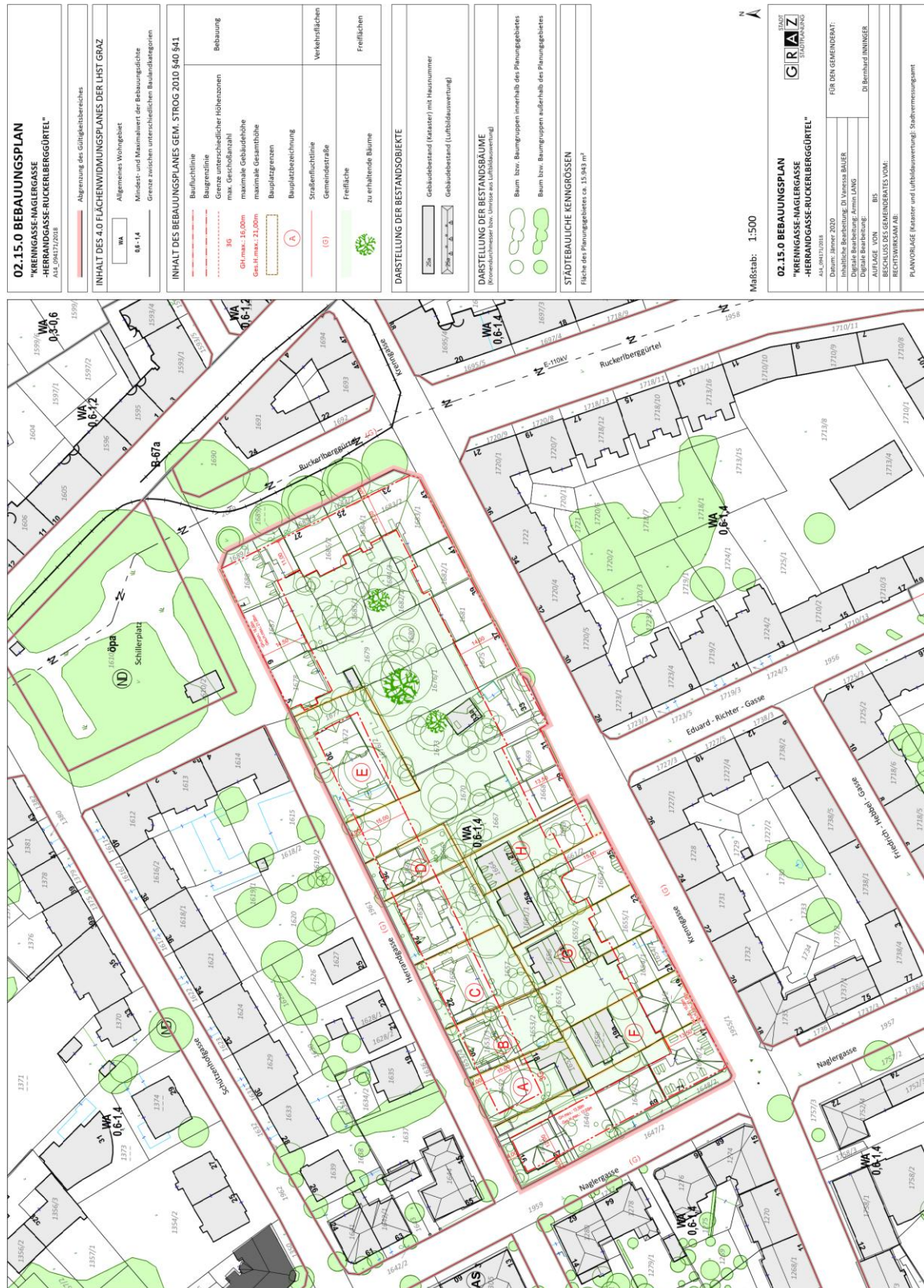
GRAZ

Magistrat Graz - A14 Stadtplanung

A-8011 Graz, Europaplatz 20

(c) Magistrat Graz - Stadtvermessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten.
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz.

6.6 Bebauungsplan



7. Literaturverzeichnis

Bammer, Otto / Brunner, Christian (Hrsg.) (2012): Energieeffizienz in der Immobilienbewertung, Springer Verlag, Wien – New York.

Bauer, Friedrich (2012). Seminarunterlagen: Rechte und Lasten in der Liegenschaftsbewertung, Enteignungen, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2012

Bienert, Sven / Funk, Margret (Hrsg.) (2009): Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien.

Bienert, Sven / Wagner, Klaus (Hrsg.) (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden.

BKI Baukosten Gebäude (2014): herausgegeben vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart.

Bobka, Gabriele, Hrsg. (2014): Spezialimmobilien von A-Z. 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.

Böhm, Werner / Eckharter, Manfred / Hauswirth, Karl / Heindl, Peter (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht. MANZ Verlag, Wien

Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG); BGBl 150/1992.

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG), BGBl 27/2012.

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006) BGBl 124/2006.

Bundesgesetz, Bundesgesetz, mit welchem das Bundesgesetz betreffend Beschränkungen in der Verfügung über Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung (Denkmalschutzgesetz) geändert wird. BGBl 170/1999.

Bundesgesetz, Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 idF der WRN 2015 (BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 87/2015)

Burgstaller, Alfred / Deixler-Hübner, Astrid (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. LBG. Kommentar. Orac-Verlag, Wien.

Dirnbacher, Wolfgang (2013): MRG 2013 idF des ZVG 2013, ÖVI, Wien.

Dirnbacher, Wolfgang (2006): WEG idF WRN 2006, ÖVI, Wien.

Eberhardt, Stephan / Klaubetz, Jürgen (2016): Handbuch Immobilienprojektentwicklung, Linde Verlag, Wien.

Eisenberger, Georg / Hödl, Elisabeth (2013): Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumordnungsrecht. 3. Auflage, Linde Verlag, Wien.

Frank, Peter / Fischer, Werner / Teschinegg, Andrea / Skalicki, Simone (2014): Raumordnungsrecht und Bauvorschriften für das Land Steiermark. 3. Auflage, Verlag Medienfabrik, Graz.

Gartner, Herbert (2014): Wohnrecht 2014-2017, Manz Verlag, Wien.

Gartner, Herbert (2008): Bauträgervertragsgesetz Praxiskommentar, Manz Verlag, Wien.

Hackl-Miheljok, Judith / Holzapfel, Anton / Kohlmaier, Katharina (2004): Der Liegenschaftsverkauf, 2., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.

Hausmann, Till / Vonkilch, Andreas (2006): Österreichisches Wohnrecht. Kommentar MRG und WEG, 3. Ergänzungslieferung, Springer-Verlag, Wien-New York.

Hauswurz, Hans / Prader, Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten. LexisNexis Verlag, Wien

Illeditz, Alexander / Illeditz-Rohr, Karin (2014): Wohnungseigentum. LexisNexis Verlag, Wien.

Immobilienpreisspiegel der WKO (2013-2023): Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Kainz, Franz (2002): Der Sachwert bebauter Liegenschaften. Skriptum Liegenschaftsbewertungsakademie-Graz, mimeo.

Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen (2017): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV. 8., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger-Verlag, Köln.

Knittl, Carl / Holzapfel, Anton (Hrsg.) (2015): Maklerrecht Österreich, Kommentar. OVI Edition, Wien.

Koepf, Hans (1985): Bildwörterbuch der Architektur 2., Auflage, Alfred Kröner Verlag, Stuttgart.

Krammer, Harald / Schiller, Jürgen / Schmidt, Alexander / Tanczos, Alfred (2012): Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis. MANZ Verlag, Wien

Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage, Manz-Verlag, Wien.

Lang, Veronika / Klinger, Michael (2013): Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis. Linde Verlag, Wien.

LBA - Liegenschaftsbewertungsakademie Graz (2006 und 2012): Skripten zu den Vortragsreihen

Pfnür, Andreas (2002): Modernes Immobilienmanagement. Facility Management und Corporate Real Estate Management. Springer Verlag, Berlin-Heidelberg-New York et al.

ÖNORM B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3: Liegenschaftsbewertung, DCF, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, Wien

ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien

Renner, Ulrich / Sohni, Michael (2012): Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 12. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen.

Riccabona, Christof (1994): Baukonstruktionslehre 2. Stiegen Dächer Fenster Türen. 5., neu bearbeitete Auflage, Manz-Verlag, Wien.

Hauptverband der Sachverständigen (2007): Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF WRN 2015

Schiller, Jürgen (1999): LBG. In: **Burgstaller, Alfred / Deixler-Hübner, Astrid** (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. Kommentar. Stand: 8. Ergänzungslieferung 2004, Orac-Verlag, Wien.

Schiller, Jürgen (2013): LBG. In: **Der Sachverständige 3/2013:** Liegenschaftsbewertung: "gebundener Bodenwert", "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert". Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Wien.

Seiser, Franz Josef / Kainz, Franz (2011): Der Wert von Immobilien, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

Seiser, Franz Josef / Kainz, Franz (2020): Die Nutzungsdauer, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

Der Sachverständige, Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen (Heft 1/2023) Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Wien.

Simon, Jürgen / **Kleiber**, Wolfgang / **Joeris**, Dagmar / **Simon**, Thore (2004): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 8., überarbeitete und erweiterte Auflage, Luchterhand-Verlag, München-Unterschleißheim.

Stabentheiner, Johannes (Hrsg.) (2005): Liegenschaftsbewertungsgesetz und bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung. 2., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Manz-Verlag, Wien.

Strafella, Georg / **Karauschek**, Erich René (2014): Der Mietzins. Linde Verlag, Wien.

Statistik Austria, Bundesanstalt Statistik Österreich (2014): Bestand an Gebäuden und Wohnungen, Internetadresse: <http://www.statistik.at>

Tanczos, Alfred (2012): Mietrecht kompakt. Linde Verlag, Wien.

Thunshirn, Roman / **Podovsovnik**, Franz / **Arsenijevic**, Aleksandra (2013): Die Immobilienertragssteuer. Linde Verlag, Wien.

8. Sonstige liegenschaftsrelevante Dokumente (als gesonderter Anhang)

Anhang ./A	Bebauungsstudie
Anhang ./B	Mietvertrag Top 3
Anhang ./C	Nutzungsvertrag Hutchison Drei
Anhang ./D	WE Vertrag und Nutzwertgutachten