

# GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 20. Mai 2025

A-8010 Graz, Hafnerriegel 53/  
Karl-Maria-von-Weber-Gasse 11

„ALPHATOWER“



Erstellt im Auftrag von:

RA Dr. Martina Simlinger-Haas  
Reisnerstraße 31, A-1030 Wien

Wien, am 8. Juli 2025

**EHL Immobilien Bewertung GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien  
T +43-1-512 76 90 | E bewertung@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU72048919 | Sitz Wien  
FN 467570 d | Handelsgericht Wien



A-8010 Graz, Hafnerriegel 53/  
Karl-Maria-von-Weber-Gasse 11

---

## EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeber:

RA Dr. Martina Simlinger-Haas  
Reisnerstraße 31, A-1030 Wien

Bewertungsgegenstand:

Liegenschaft  
A-8010 Graz, Hafnerriegel 53/  
Karl-Maria-von-Weber-Gasse 11  
„ALPHATOWER“

inneliegend in  
Einlagezahl 577  
Katastralgemeinde 63106 Jakomini  
Bezirksgericht Graz-Ost

Zweck der Wertermittlung:

Verkehrswertermittlung  
im Zuge des Konkursverfahrens

Bewertungsstichtag:

20. Mai 2025  
(Datum der Besichtigung)

Befundaufnahme durchgeführt von:  
Ing. Mag. Manfred Kukuvec, MSc (EHL)

im Beisein von:  
Kaid Afify (PMV)

Bewertungsmethodik:

Ertragswertverfahren

Wohnnutzfläche Gebäude:

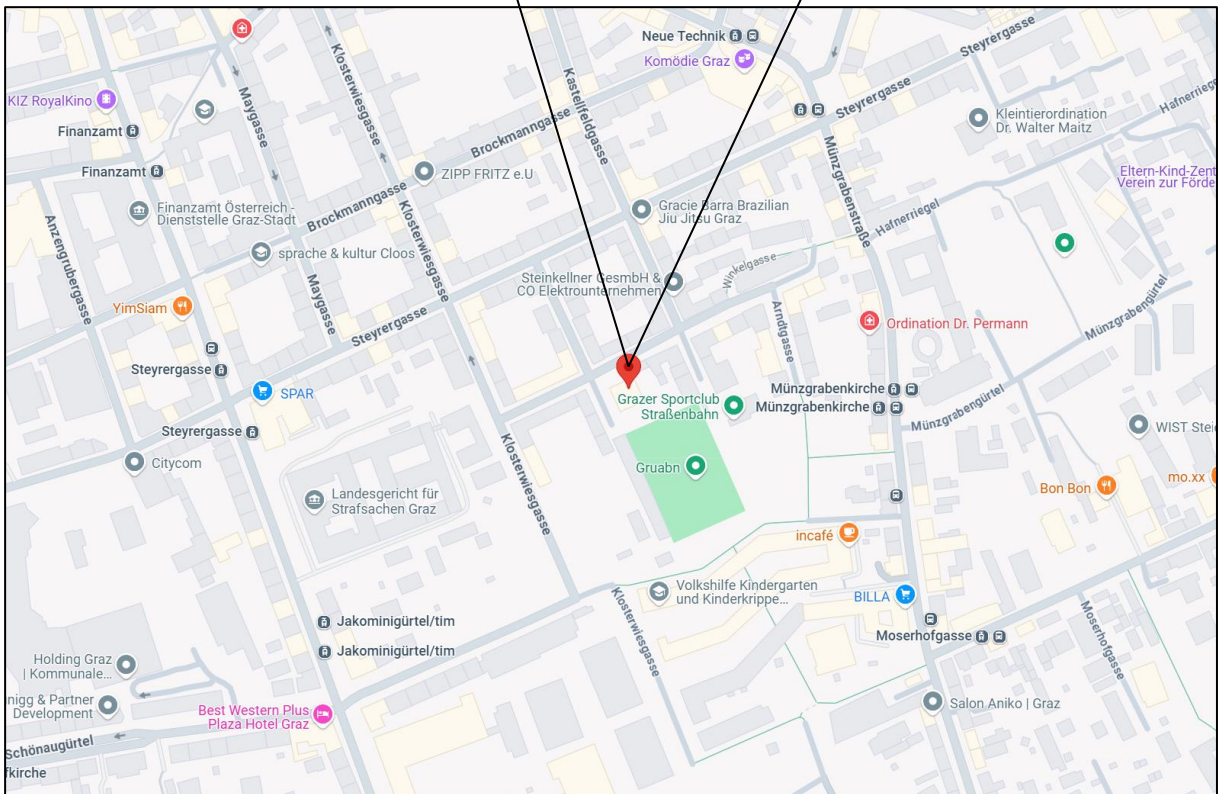
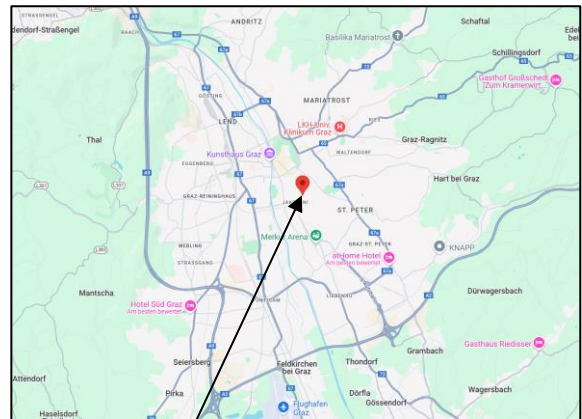
5.384 m<sup>2</sup>

Verkehrswert:

**€ 12.330.000**

# B E F U N D

## LAGEPLAN



Quelle: <http://maps.google.at>, Bearbeitung: EHL

# STANDORT

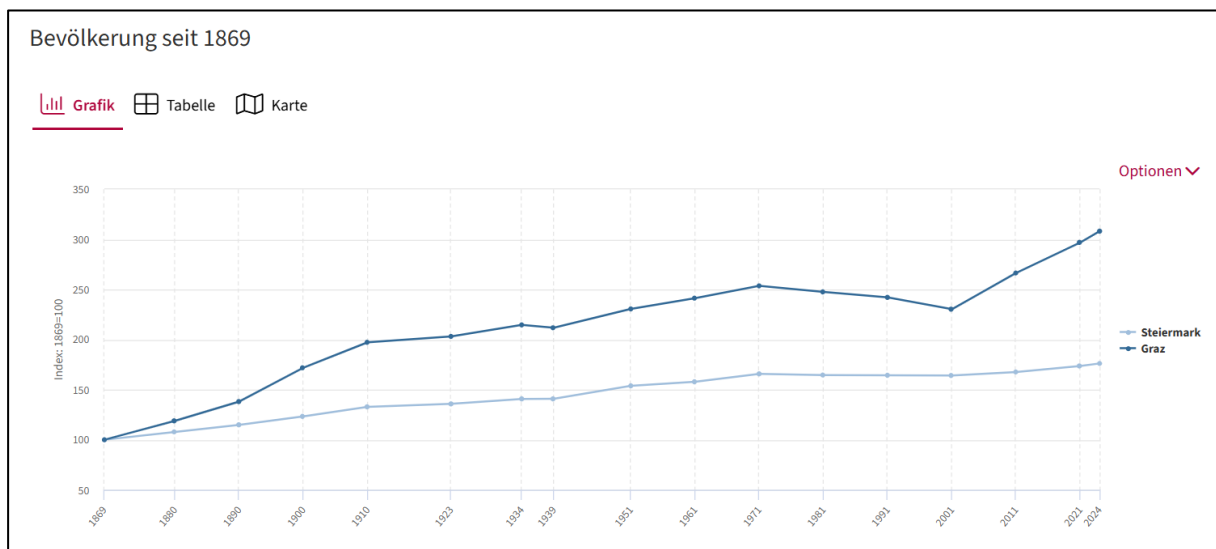
## MAKROSTANDORT

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in Graz, der Landeshauptstadt des Bundeslandes Steiermark.

Die Steiermark ist nach Niederösterreich das flächenmäßig zweitgrößte Bundesland Österreichs, liegt großräumig gesehen im Südosten des Landes und grenzt somit im Süden an Slowenien, im Osten an das Burgenland, im Norden an Niederösterreich und Oberösterreich, im Westen an Salzburg sowie im Südwesten an Kärnten.



Nach der Bundeshauptstadt Wien ist Graz mit 305.314 Einwohnern (Stand 01.01.2025) auf einer Fläche von 127,58 km<sup>2</sup> Österreichs zweitgrößte Stadt. Der Großraum Graz ist mit rund 640.000 Einwohnern nach den Metropolregionen Wien und Linz der drittgrößte und der seit zehn Jahren am stärksten wachsende Ballungsraum Österreichs.



Quelle: <http://www.statistik.at>; Bearbeitung EHL

Wirtschaftlich gesehen wird der Großraum Graz als das Zentrum des österreichischen Autoclusters bezeichnet. Leitbetriebe sind Magna Steyr, Mercedes-Benz GmbH oder AVL List. Weitere international bedeutende Grazer Wirtschaftsbetriebe sind exemplarisch aufgezählt die Andritz AG, Anton Paar, Styria Media Group sowie die Versicherungskonzerne Merkur und Grazer Wechelseitige.

Graz ist nach Wien die zweitälteste (1585) und zweitgrößte Universitätsstadt Österreichs. Folgende Universitäten und Fachhochschulen stehen den rund 63.000 Studierenden zur Verfügung:

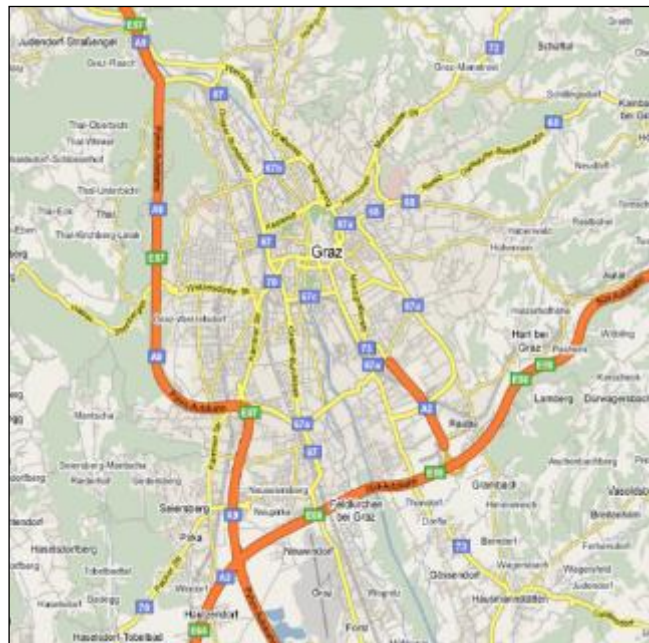
- Karl-Franzens-Universität
- Technische Universität
- Medizinische Universität
- Universität für Musik und darstellende Kunst
- Fachhochschulzentrum

Im Bereich der Stadt Graz wurden dem historischen Stadtkern und dem Schloss Eggenberg zwei Stätten der Titel „Weltkulturerbe“ von der UNESCO verliehen.

Durch seine großräumige Lage ist Graz ein Verkehrsknotenpunkt zwischen der Verbindung West- und Südosteuropa sowie der Nord-Südtransversale (Ostsee-Adria).

Graz befindet sich im Schnittpunkt der Südautobahn A2/E66 (Osteuropa - Wien - Graz - Italien) und der Pyhrnautobahn A9/E57 (Deutschland - Graz - Slowenien).

Aus bahntechnischer Sicht liegt Graz an der neuen Südbahn. Der aktuelle Ausbau (Semmering – Basistunnel, Koralmtunnel, neue Koralmstrecke) der Verbindung Bratislava - Wien – Graz – Klagenfurt – Italien, soll auf dieser zukünftigen Hochleistungsstrecke ab 2026 drastische Fahrzeitverkürzungen und Kapazitätssteigerungen bewirken.



Im Süden der Stadt liegt der internationale Flughafen Graz-Thalerhof, der von der gegenständlichen Liegenschaft aus 10 km entfernt liegt und je nach Verkehrsaufkommen in cirka 20 Minuten erreichbar ist.

Im Folgenden sind einige Entfernungsangaben von Graz aus zu ausgewählten Städten angeführt:

Von Graz nach ...	Klagenfurt .....	140 km
	Wien .....	190 km
	Salzburg.....	280 km
	Zagreb (HR).....	180 km
	Laibach (SLO).....	190 km
	Bratislava (SK) .....	260 km
	München (D) .....	410 km
	Budapest (H) .....	430 km

## MIKROSTANDORT

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich am linken Murufer im 6. Grazer Stadtbezirk Gries. Der Bezirk ist 4,06 km<sup>2</sup> groß und zählt 32.114 Einwohner (Stand 1. Jänner 2025).

Direkt an den Bezirk Jakomini grenzen im Norden die beiden Bezirke Innere Stadt und St. Leonhard, im Osten der Bezirk St. Peter, im Süden der Bezirk Liebenau und im Westen der Bezirk Gries.

Durch die Nähe zu den beiden nördlich gelegenen Stadtbezirken Innere Stadt und St. Leonhard können von der gegenständlichen Liegenschaft nicht nur die Grazer Altstadt mit ihrem vielfältigen Angeboten, sondern insbesondere auch die verschiedenen Hochschulstandorte (Technische Universität, Universität für Musik und Darstellende Kunst, Medizinische Universität und Karl Franzens Universität) mittels öffentlicher Verkehrsmittel erreicht werden.



Quelle: <https://de.wikipedia.org>

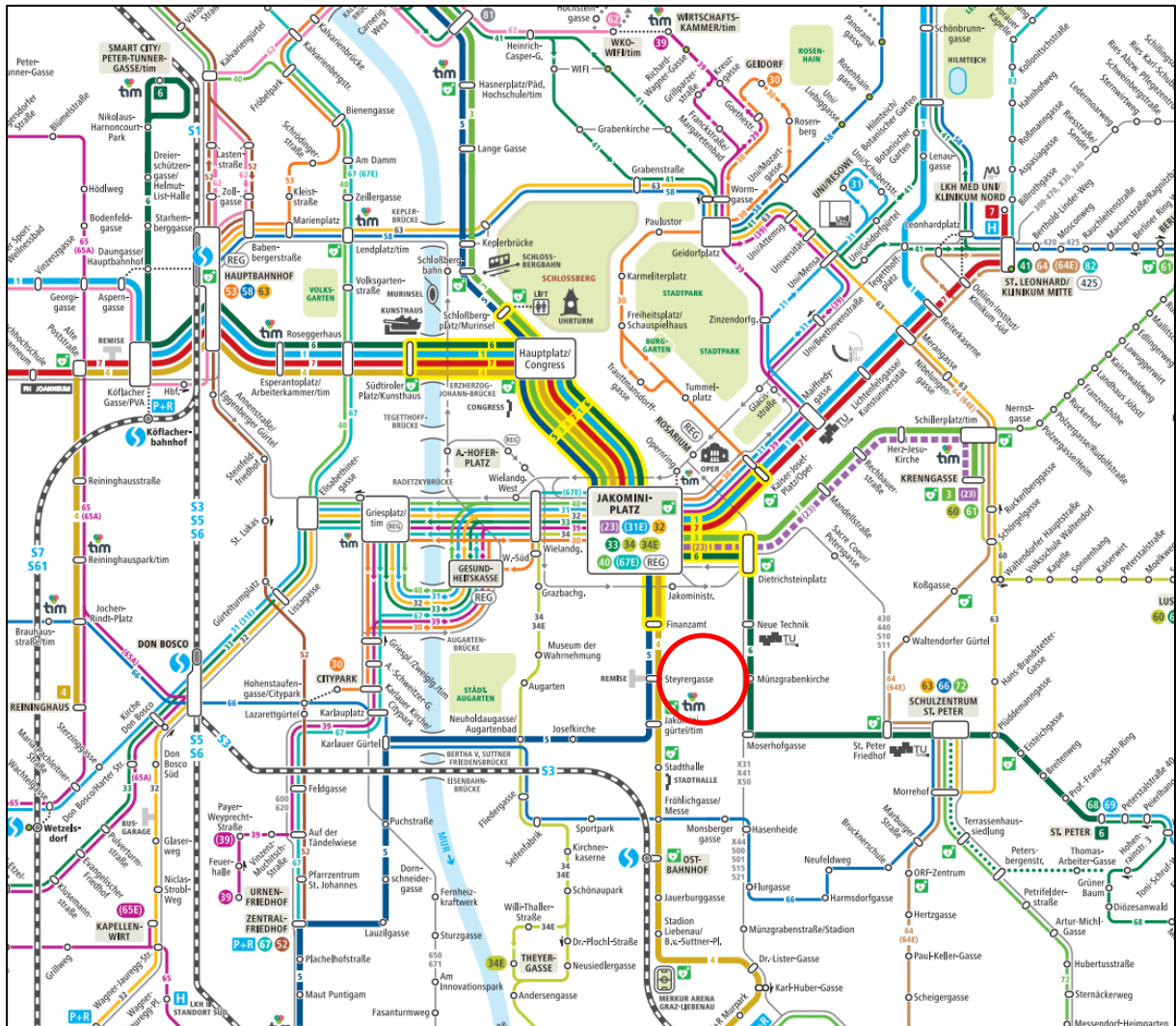
In Jakomini selbst befindet sich als bedeutender wirtschaftlicher Faktor das Messeareal mit der Stadthalle Graz und den beiden jährlich stattfindenden Messen, der Frühjahrs- und der Herbstmesse. Zudem befindet sich in Jakomini auch der Standort „Neue Technik“ der Technischen Universität. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist im Bereich zwischen Jakominiplatz und Stadthalle gelegen, an der Ecke Karl-Maria-von-Weber-Gasse und Hafnerriegel. Der Standort ist hauptsächlich durch Wohnbebauung geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Bank, Trafik, Post, etc.), sind im fußläufig erreichbaren Nahbereich in ausreichendem Maße vorhanden. Ebenso bestehen in der Umgebung Kindergärten, Volks-, Mittel- und Höhere Schulen.

## ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

In der Nähe der Liegenschaft befinden sich die Haltestellen „Steyrergasse“ und „Jakominigürtel/Messe“ der Straßenbahnlinien 4, 5 und 13 sowie die Haltestellen „Neue Technik“ und „Moserhofgasse“ der Straßenbahnlinien 6 und 26. Es können von der gegenständlichen Liegenschaft somit sowohl der Verkehrsknotenpunkt Jakominiplatz (mit Anbindung an weitere Straßenbahn- aber auch Autobuslinien), als auch der Grazer Ostbahnhof (mit Anbindung an die Grazer S-Bahn) binnen weniger Fahrminuten, aber auch fußläufig leicht erreicht werden.

Nachfolgend ist dem Gutachten ein Ausschnitt aus dem Grazer Liniennetzplan Stand 30. November 2024 angeschlossen.



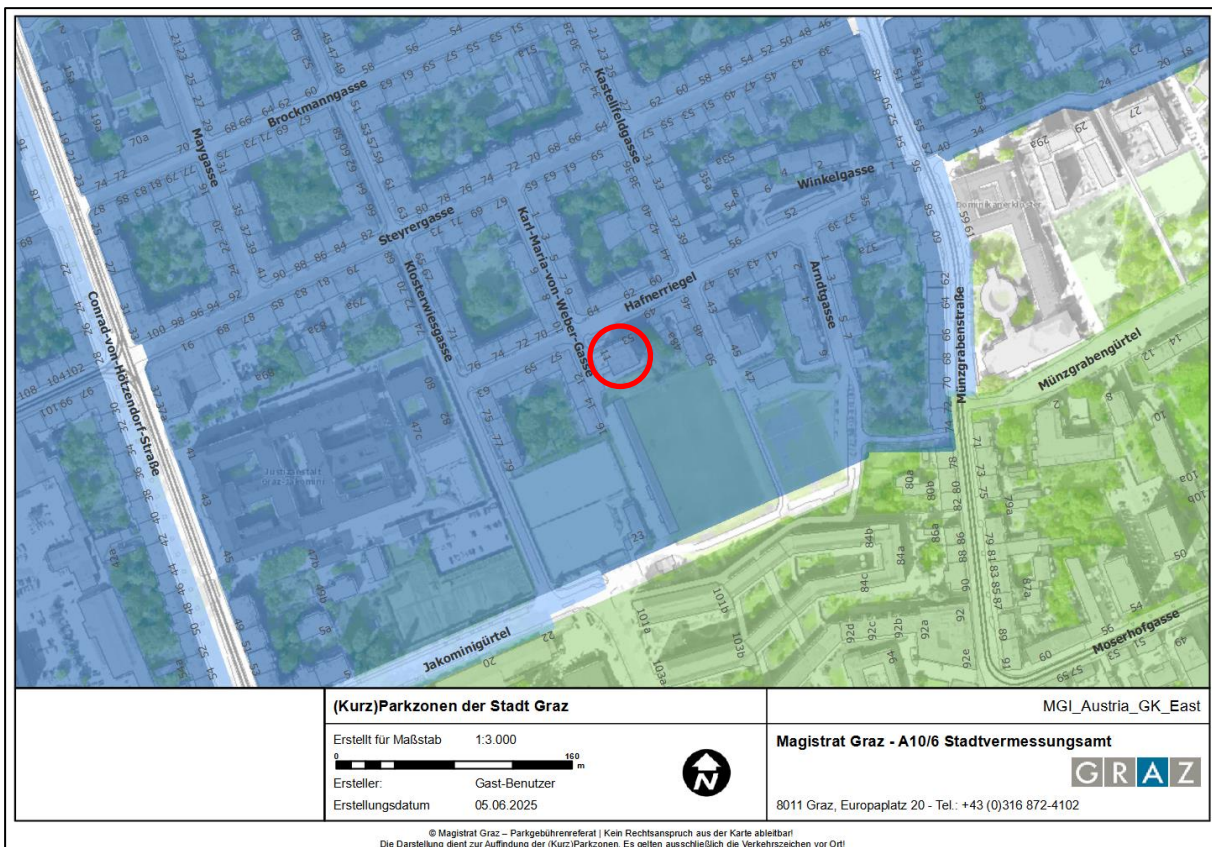
Quelle: [www.verbundlinie.at](http://www.verbundlinie.at); Bearbeitung: EHL

## INDIVIDUALVERKEHR

Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt insbesondere über die Münzgrabenstraße und den Jakominigürtel. Das Grazer Stadtzentrum kann von der gegenständlichen Liegenschaft binnen weniger Fahrminuten erreicht werden. Insbesondere über die Münzgrabenstraße kann binnen 5 - 10 Fahrminuten auch die Südautobahn (A2) - Knoten Graz-Ost - relativ leicht erreicht werden. Über die Anbindung an die Südautobahn sind auch andere höherrangige Straßenzüge, wie etwa die Pyhrnautobahn (A9), sehr gut erreichbar.

Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr stehen (in begrenztem Ausmaß) in den umliegenden Straßenzügen im öffentlichen Raum zur Verfügung. Die Liegenschaft befindet sich bezüglich Parkraumbewirtschaftung in einer „Blauen Zone“. Das Parken ist daher werktags, Montag - Freitag, von 9-20 Uhr und Samstag von 9-13 Uhr gebührenpflichtig.

Auf der Liegenschaft selbst stehen drei Freistellplätze zur Verfügung.



Quelle: Magistrat Graz - Parkgebührenreferat; Bearbeitung: EHL



## LUFTBILD



Quelle: GoogleEarth; Bearbeitung EHL

Gesamt gesehen handelt es sich bei dem Standort um eine urbane und zentrale Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das gegenständliche Objekt ist insbesondere sowohl auf Grund der Nähe zur Grazer Altstadt als auch auf Grund der modernen Ausstattung des Gebäudes sowie der einzelnen Wohneinheiten sehr gut für Wohnzwecke geeignet.



## GRUNDBUCH

Die Liegenschaft besteht grundbücherlich aus der Einlagezahl 577, inliegend in der Katastralgemeinde KG 63106 Jakomini, Bezirksgericht Graz-Ost und besteht aus dem Grundstück Nr. 1138/4 mit einer Fläche laut Grundbuch von 1.425 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist im Grenzkataster ausgewiesen, somit ist das Ausmaß des Grundstückes sowie die Grundstücksgrenzen rechtsverbindlich.

Im B-Blatt ist als Alleineigentümerin der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft die Alphatower GmbH & Co KG (FN 338640a) ausgewiesen, weiters ist die Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 13.03.2025 ersichtlich gemacht.

Im A2-Blatt sind zwei historische Grunddienstbarkeiten bzw. Reallasten ausgewiesen.

Im C-Blatt ist die folgende Dienstbarkeit eingetragen:

Dienstbarkeit Duldung, Errichtung, Erhaltung, Betrieb einer  
Umspannstation samt Versorgungstrasse auf Gst 1138/4  
gem Pkt III. Dienstbarkeitsvertrag 2014-09-11 für  
Energie Graz GmbH & Co KG (FN 234711p)

Weiters sind sieben Pfandrechte für die Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft im C-Blatt eingetragen.

Außerbücherliche Rechte oder sonstige Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Annahme der (Geld-) Lastenfreiheit.

In der Folge ist dem Gutachten ein vollständiger Grundbuchsatz vom 30. April 2025 angeschlossen.



KATASTRALGEMEINDE **63106 Jakomini** **EINLAGEZAHL 577**

BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3889/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
<b>1138/4</b>	<b>G</b> GST-Fläche	<b>1425</b>	
	Bauf.(10)	383	
	Gärten(10)	1042	<b>Hafnerriegel 53</b>
			<b>Karl-Maria-von-Weber-Gasse 11</b>

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 2730/1904 Grunddienstbarkeit bzw Reallast an EZ 559

2 a 4436/1913 Grunddienstbarkeit bzw Reallast an EZ 558

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 **ANTEIL: 1/1**

**Alphatower GmbH & Co KG (FN 338640a)**

ADR: Heiligenstättler Lände 29/5, Wien 1190

c 1354/2011 IM RANG 19912/2010 Kaufvertrag 2010-07-22 Eigentumsrecht

d 11998/2013 Adressenänderung

e 3889/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-03-13

(38 S 43/25p, Handelsgericht Wien)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

4 a 1354/2011 Pfandurkunde 2010-09-15

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4,500.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

b gelöscht

5 a 1712/2012 Pfandurkunde 2012-01-13

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

b gelöscht

6 a 11403/2013 Pfandurkunde 2013-07-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.750.000,--

für

Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d) (GZ 00007-622236/ALPHATOWE1-450G)

b gelöscht



7 a 3871/2014 Pfandurkunde 2013-07-05  
PFANDRECHT EUR 6,878.625,--  
15 % Z, 20 % VuZZ, NGS EUR 1,375.725,-- für  
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
(FN 34274d)  
b gelöscht

8 a 16878/2014  
DIENSTBARKEIT Duldung, Errichtung, Erhaltung, Betrieb einer  
Umspannstation samt Versorgungstrasse auf Gst 1138/4  
gem Pkt III. Dienstbarkeitsvertrag 2014-09-11 für  
Energie Graz GmbH & Co KG (FN 234711p)

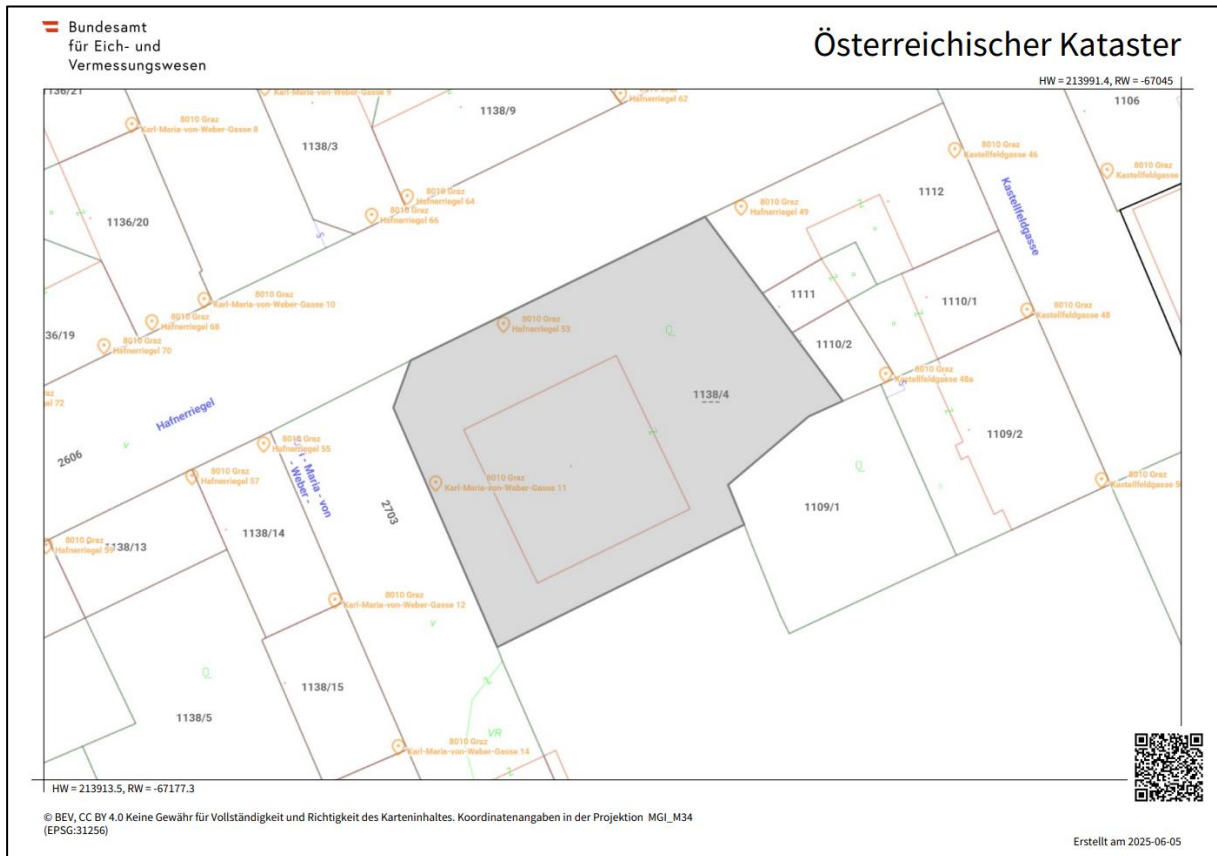
9 a 7048/2015 Pfandurkunde 2015-03-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--  
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
(FN 34274d)  
b gelöscht

10 a 17345/2023 Pfandurkunde 2010-09-15  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
(FN 34274d)

11 a 17572/2023 Pfandurkunde 2013-07-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--  
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
(FN 34274d)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 30.04.2025 10:50:43



# DIGITALE KATASTERMAPPE



EZ 577, KG 63106

## FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Aufgrund der Online-Erhebungen im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz weist die gegenständliche Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:

Flächenwidmung:	 Allgemeine Wohngebiete
	 Sanierungsgebiet Lärm
Bebauungsbestimmungen:	Bebauungsdichte 0,6-1,4

Die Bebauungsdichte ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschosßfläche der Geschoße durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt (§ 4 Ziffer 16 steiermärkisches Baugesetz)

### AUSZUG STEIERMÄRKISCHES RAUMORDNUNGSGESETZ

#### § 29 Baulandarten

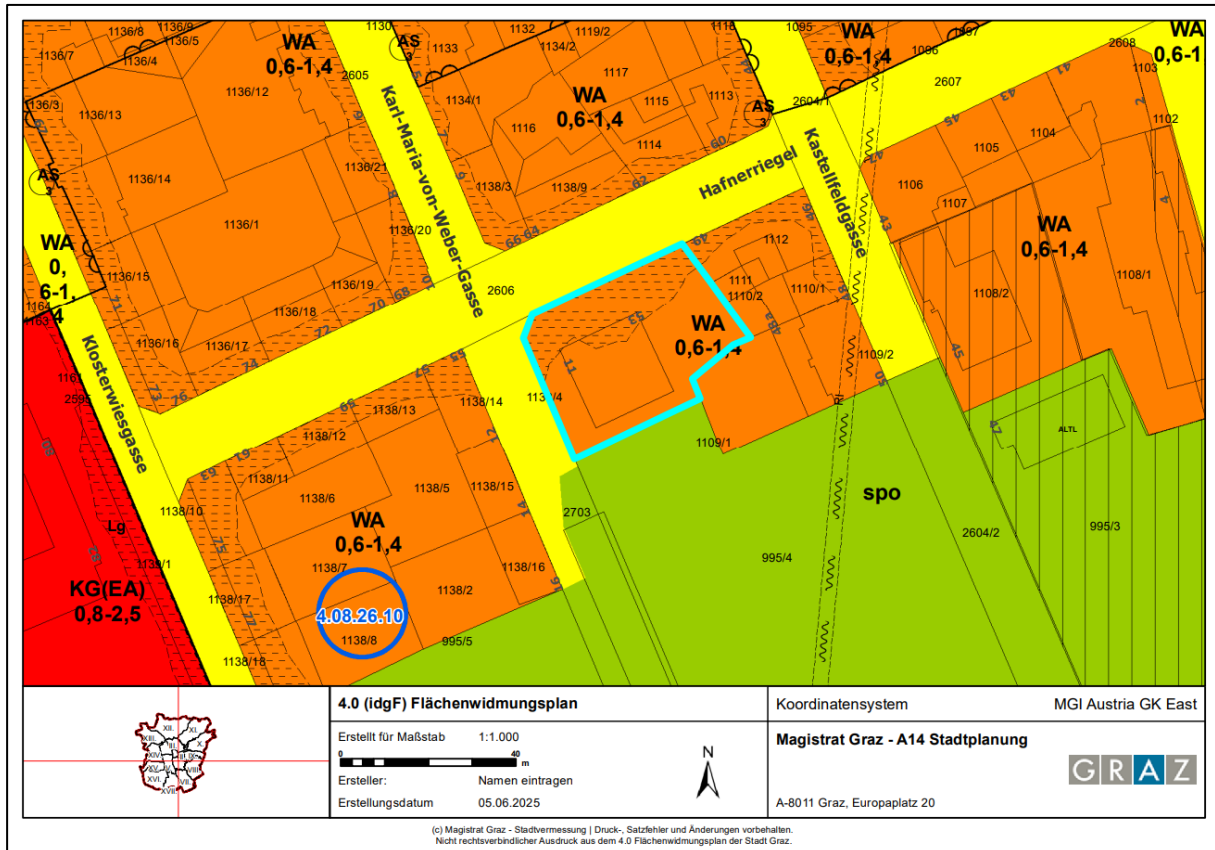
*(4) Als Sanierungsgebiete sind Gebiete festzulegen, in denen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen (§ 26 Abs. 7 Z 3 und 4) erforderlich sind. Die Mängel sind im Wortlaut anzuführen. Zur Beseitigung der Mängel ist eine Frist von höchstens 15 Jahren festzusetzen. Diese Frist ist nur verlängerbar, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt. Nach Ablauf der Frist dürfen Festlegungs- und Baubewilligungsbescheide sowie Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes nur zur Beseitigung der Mängel erteilt werden.*

#### § 30 Abs 1 Z. 2 Allgemeine Wohngebiete

- 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;*

Nachfolgend ist dem Gutachten ein aktueller Auszug des Flächenwidmungsplans angeschlossen:

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



Quelle: [www.graz.at/flaechenwidmung](http://www.graz.at/flaechenwidmung)

Es wird empfohlen, im Zuge von baulichen Maßnahmen oder Änderungen in den letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht zu nehmen. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Wohnobjekt widmungskonform errichtet wurde.

## ALTLASTEN UND BODENKONTAMINATIONEN

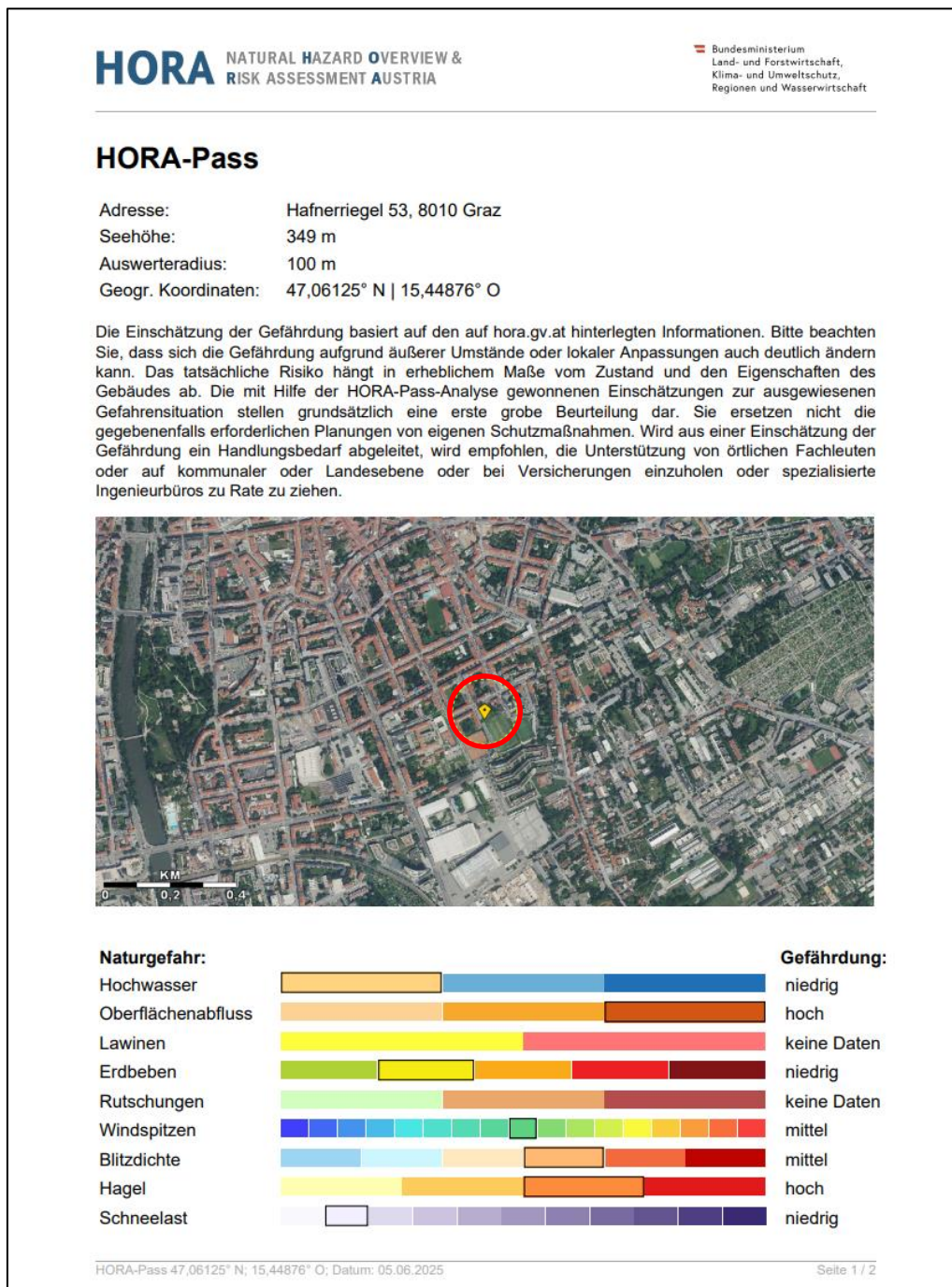
Gemäß § 18 Abs. 1 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) hat die Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen. Gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG sind auf der Webseite [www.altlasten.gv.at](http://www.altlasten.gv.at) Altlasten sowie jene Altablagerungen und Altstandorte zu veröffentlichen, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist sowie die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden.

Gemäß unserer stichtagsbezogenen Abfrage unter [www.altlasten.gv.at](http://www.altlasten.gv.at) weist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen aus.


Auftragsgemäß wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst. Wir gehen davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

# NATURGEFAHREN

Laut unserer Abfrage bei HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind die Naturgefahren für die gegenständliche Liegenschaft wie folgt einzuschätzen:



## HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

---

**Legende und weiterführende Informationen**

**Hochwasser**

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

**Erdbeben<sup>1</sup>**

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

**Windspitzen [km/h]**

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

**Lawinen**

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

**Rutschungen**

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

**Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]**

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

**Hagelgefährdung - max. Hagelkörngröße 30-jährlich**

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

**Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]**

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

**Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1  
<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

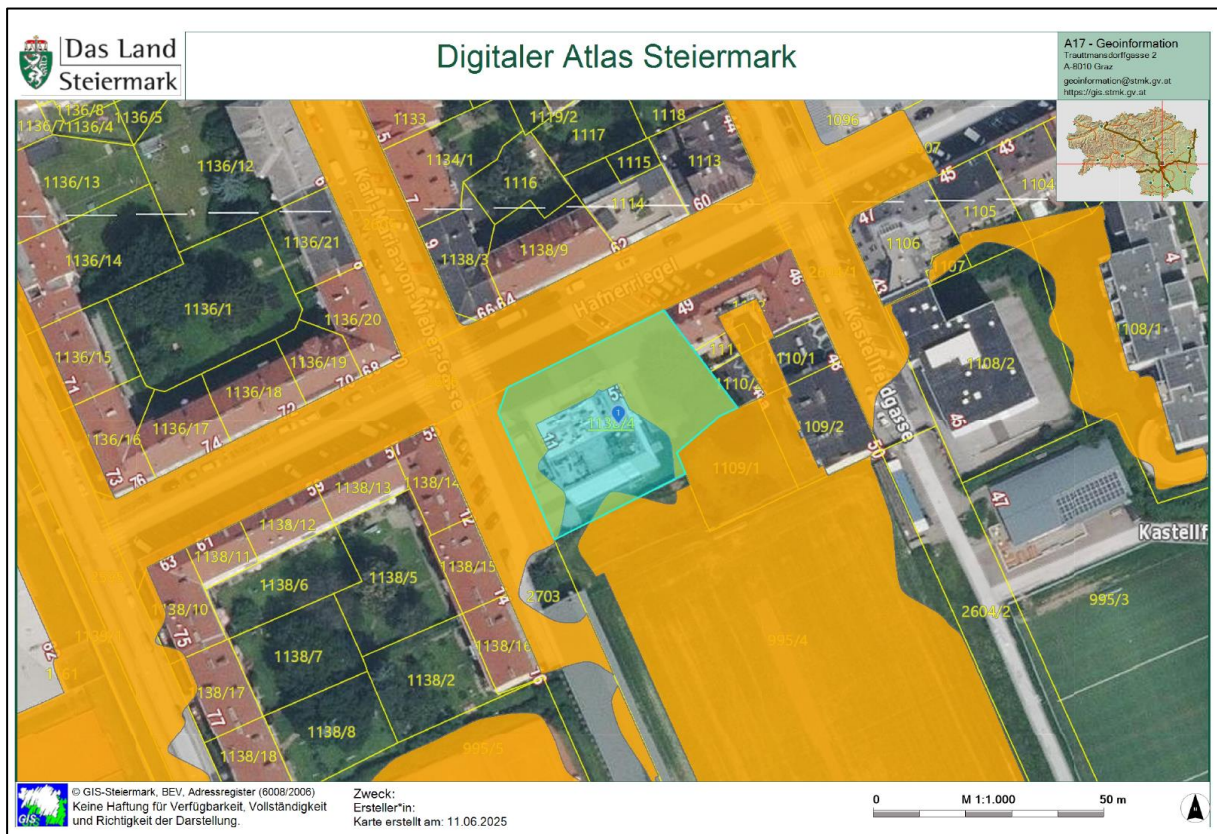
**Disclaimer und Haftungsausschluss:**  
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige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

HORA-Pass 47,06125° N; 15,44876° O; Datum: 05.06.2025 Seite 2 / 2

Quelle: hora.gv.at; Bearbeitung: EHL

## HOCHWASSER- UND GEFAHRENZONE

Gemäß Detailabfrage der Gefahrenzonenpläne auf [gis.stmk.gv.at](https://gis.stmk.gv.at) ist die Liegenschaft in einer Hochwasserzone niedriger Gefährdung (orange - HQ 300) gelegen.



Quelle: [www.gis.stmk.gv.at](https://www.gis.stmk.gv.at); Bearbeitung: EHL

Wir gehen davon aus, dass das Ergebnis der durchgeführten Abfragen keinen wertrelevanten Einfluss auf den Marktwert der Immobilie hat.

## LÄRMKARTEN

Die Lärmkartierung und der Umfang der Bearbeitung ist in der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2020/367/EG) geregelt. Die Karten dienen als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene. In den strategischen Lärmkarten ist die Lärmbelastung des vorangegangenen Kalenderjahres darzustellen. Die Lautstärken sind dabei wie folgt zu interpretieren:

- 55 bis 60 dB: Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs, Radio/TV in Zimmerlautstärke.
- 60 bis 65 dB: Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen.
- 65 bis 70 dB: Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro.
- 70 bis 75 dB: Entspricht einem Fön oder Staubsauger in 1 m Entfernung.
- ab 75 dB: Entspricht starkem Straßenverkehr.

### **Straßenverkehr**

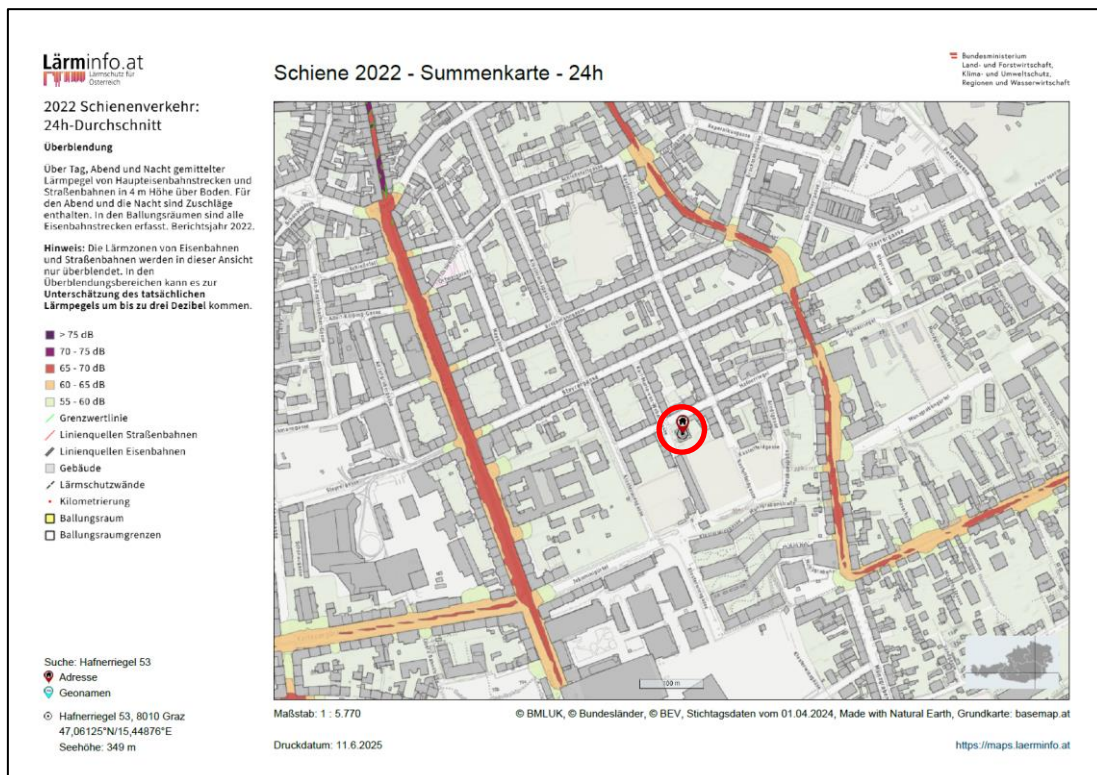
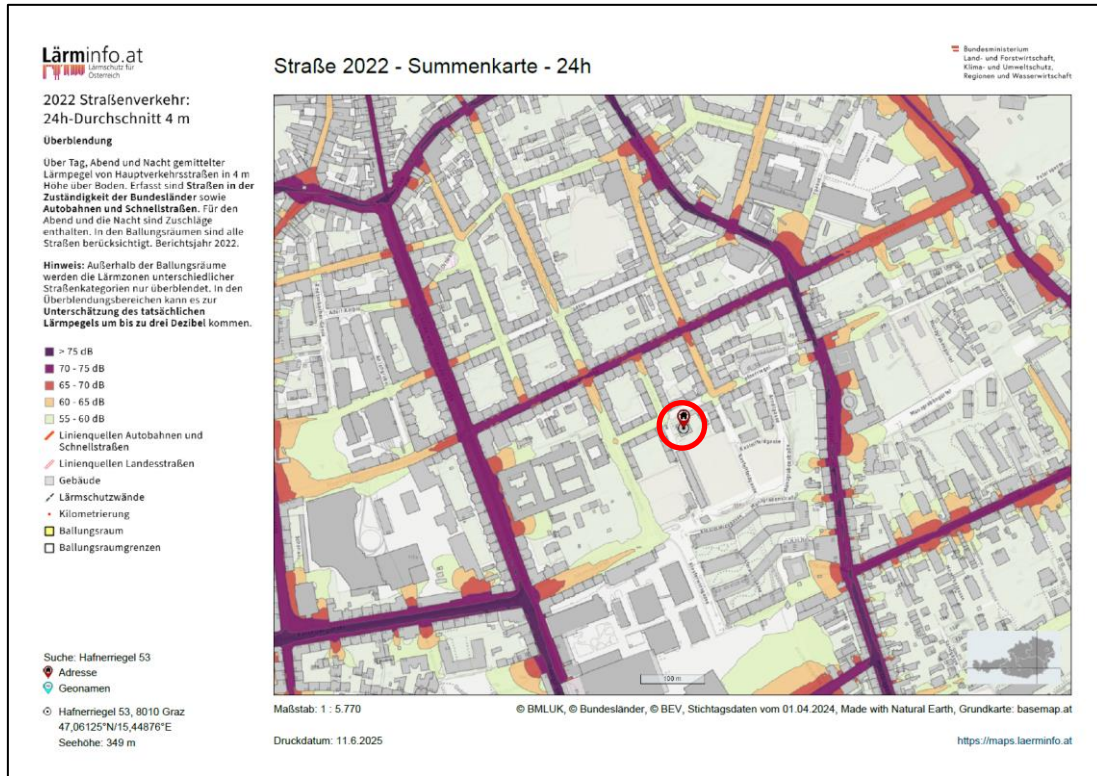
Diese Karte zeigt den über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Der Standort ist laut Kartierung keiner erhöhten Lärmbelastung durch Straßenverkehr ausgesetzt.

### **Schienenverkehr**

Diese Karte zeigt den über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Der Standort ist laut Kartierung keiner erhöhten Lärmbelastung durch Schienenverkehr ausgesetzt.



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>; Bearbeitung: EHL

## LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich der „Alphatower“. Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein ursprünglich in den 1960er Jahren als Studentenwohnheim konzipiertes Hochhaus, welches in zeittypischer Stahlbetonbauweise errichtet wurde. In den Jahren 2013 bis 2014 erfolgte der Umbau in ein modernes Wohngebäude. Im Zuge dessen wurde der Turm umfassend saniert und modernisiert, weiters erfolgte eine dreistöckige Aufstockung des Gebäudes mit der Errichtung von vier zusätzlichen Wohneinheiten. Die Fertigstellung erfolgte Ende 2014. Aufgrund seiner Höhe von rund 60 m und seiner markanten Fassadenkonstruktion nimmt das Gebäude im Bezirk Jakomini und auch darüber hinaus eine Landmark-Funktion ein.

Im Zuge des erfolgten Umbaus wurden umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Sämtliche Außenfassaden wurden wärmegeklämt (Thewosan-Sanierung) und mit witterungsbeständigen Fassadenplatten verkleidet. Zudem kamen moderne Aluminium-Verbundfenster mit Dreifach-Isolierverglasung und außenliegendem Sonnenschutz zum Einsatz. Die gesamte Haustechnik wurde erneuert, eine neue Liftanlage installiert und das Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Darüber hinaus wurden neue Kellerabteile sowie Fahrradabstellplätze geschaffen und im Außenbereich ein eigener Müllraum errichtet. Im Inneren des Gebäudes wurden die einzelnen Einheiten generalsaniert, neu figuriert und teilweise auch als Maisonette-Wohnungen neu gestaltet. Die Wohnungen in den Regelgeschoßen weisen aufgrund der Baustruktur aus den 1960er-Jahren niedrige Raumhöhen von 2,40 m auf, in den aufgestockten Geschoßen und Wohnungen konnten wesentlich höhere Raumhöhen geschaffen werden.

Das Hochhaus weist einen quadratischen Grundriss auf und ist in einer ungewöhnlichen Bautypologie errichtet, bei der die einzelnen Gebäudeseiten zueinander um jeweils ein Viertel Geschoss versetzt sind. Der Haupteingang ist über den Hafnerriegel zugänglich und führt durch einen modern gestalteten Eingangsbereich. In diesem Bereich ist eine Videogegensprechanlage installiert.

Die vertikale Erschließung erfolgt über ein zentral im Gebäude angeordnetes Stiegenhaus. Dieses umfasst einerseits eine Massivtreppe und andererseits eine moderne Liftanlage mit zwei Aufzügen der Marke Kogler im Treppenauge. Der größere der beiden Aufzüge ist als Feuerwehraufzug ausgeführt und barrierefrei nutzbar (Nennlast 1.050 kg oder 14 Personen). Der zweite Aufzug weist eine Nennlast von 300 kg oder 3 Personen auf.

Das Gebäude gliedert sich in drei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und 20 Obergeschosse und verfügt insgesamt über 77 Wohneinheiten mit Nutzflächen lt. Zinsliste von rund 43 m<sup>2</sup> (8 WE), 63 m<sup>2</sup> (1 WE), 70 m<sup>2</sup> (56 WE) und 90 m<sup>2</sup> (12 WE).

Im ersten Untergeschoß befinden sich die Fahrradabstellräume und ein Teil der Kellerabteile, im zweiten Untergeschoss sind Kellerabteile untergebracht, im dritten Untergeschoss liegen die Technikräume (zB. Elektrotechnik, Schaltzentrale, Sprinklerzentrale, Heiz- und Fernwärmetechnik).

Im Außenbereich befindet sich ein überdachter Müll- und Fahrradabstellplatz. Weiters liegen an der Südwestseite des Gebäudes 3 KFZ-Freistellplätze.

## VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtung, wie Wasserver- und Abwasserentsorgung, Fernwärme, Kanal, Strom und Telefon sind vorhanden.

## BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand des gegenständlichen Gebäudes ist aufgrund der 2016 erfolgten Modernisierung und unserer Einschätzungen anlässlich der Befundaufnahme als gut einzustufen. Es konnten keine wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden am Gebäude festgestellt werden.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Wir halten ausdrücklich fest, dass anlässlich der Befundaufnahme jedoch nur eine stichprobenartige Besichtigung erfolgte und ein bautechnisches Gutachten nicht Inhalt dieser Verkehrswertermittlung ist.

Weiters gehen wir auftragsgemäß in der Bewertung davon aus, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.

## BAUVERFAHREN UND ABGABEN

- Laut Auskunft der Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz sind zum Stichtag keine die bewertungsgegenständliche Liegenschaft betreffenden **Bauverfahren** anhängig.
- Laut Information der Auftraggeberin sind zum Stichtag keine liegenschaftsbezogenen **Abgaben** offen die den Wert der Liegenschaft beeinflussen.

## GEBÄUDEZERTIFIKAT


Für die gegenständliche Liegenschaft wurde kein Gebäudezertifikat hinsichtlich Nachhaltigkeit (z.B. LEED / BREEAM / DGNB / ÖGNI / klima:aktiv) übermittelt.

## ENERGIEAUSWEIS

Seit 01.12.2012 ist bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit) ein Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, welcher zwingend Angaben über die Gesamtenergieeffizienz gem. der jeweils anwendbaren Umsetzung der Richtlinien 2010/31 EU, des Gebäudes aufweisen muss.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde ein Energieausweis der Dr. Pfeiler GmbH vom 30.01.2025 mit Gültigkeit bis 29.01.2035 übermittelt.

Energieausweis für Wohngebäude
EA3



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	25-009; Hafnerriegel 53	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1964
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2014
Straße	Hafnerriegel 53	Katastralgemeinde	Jakomini
PLZ/Ort	8010 Graz	KG-Nr.	63106
Grundstücksnr.	1138/4	Seehöhe	360 m

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

	HWB <sub>ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2,eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A ++				
A +				A+
A				
B		B		
C		B		C
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2,eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA-VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchiPHYSIK 21.0.53 - lizenziert für Dr. Pfeiler GmbH
SL
30.01.2025

## Energieausweis für Wohngebäude

EA4

**OiB**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	7 405,9 m <sup>2</sup>
Bezugsfläche (BF)	5 924,7 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	21 223,6 m <sup>3</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	5 278,8 m <sup>2</sup>
Kompaktheit (A/V)	0,25 1/m
charakteristische Länge (L <sub>c</sub> )	4,02 m
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>
Teil-BF	- m <sup>2</sup>
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>

### Wohnen

Heiztage	227 d
Heizgradtage	3579 Kd
Klimaregion	S/SO
Norm-Außentemperatur	-10,5 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,710 W/m <sup>2</sup> K
LEK-Wert	35,19
Bauweise	mittelschwere

### EA-Art:

Art der Lüftung	fensterlüftung
Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	Fernwärme
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Fernwärme
RH-WB-System (sekundär, opt.)	Fernwärme

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Re,SK</sub> = 36,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>SK</sub> = 36,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>SK</sub> = 88,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,SK</sub> = 1,03
Erneuerbarer Anteil	

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 312 849 kWh/a	HWB <sub>Re,SK</sub> = 42,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 270 367 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 36,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 75 688 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,RM,SK</sub> = 550 236 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 74,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,47
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,16
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,42
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HStB</sub> = 168 676 kWh/a	HHStB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 718 912 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 97,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 1 155 373 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 156,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nern,SK</sub> = 327 451 kWh/a	PEB <sub>nern,SK</sub> = 44,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,ern,SK</sub> = 827 922 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> = 111,8 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2e,SK</sub> = 71 057 kg/a	CO <sub>2e,SK</sub> = 9,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,04
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	30.01.2025
Gültigkeitsdatum	29.01.2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn Sarah Leitgeb  
Unterschrift

**DR. PFEILER GmbH**

AKUSTIK - BAUPHYSIK - FASSADENTECHNIK  
IM - GREEN BUILDING - IMMISSIONSSCHUTZ  
A-8010 Graz, Wielandgasse 36  
Tel.: +43 316 82-88 80, www.strobel.pfeiler.at  
Mail: office@dr-pfeiler.at



# MIETZINSLISTE 05/2025

Seitens des Auftraggebers wurde die nachstehende **Mietzinsliste** mit Stand Mai 2025 vollständig übermittelt. Aufgrund der Länge der Mietzinsliste, stellen wir diese im Gutachten auszugsweise dar. Das Gebäude ist demnach voll vermietet.

20.05.2025 10:31		Vorschreibung 2025/5									
Tanja Hörwein		14/8053 - HAFNERRIEGEL_53_GRAZ_ALPHA-TOWER		Hafnerriegel 53, 8010 GRAZ							
Topnummer	EDV/Kto	Bestandnehmer	V	ZA/Kat	KMZ/WS	MV-Dat/Nr	Zahlungsdaten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto
HE-BK Einheit			L	Keine R	KMZ/WS:N	01.01.2018		Gesamt	0	0	0
				BetriebKat:	150% KMZ/WS:N		0	Gesamt	0	0	0
1/D0	20999999										
	20011577		H	Einzuw	KMZ/WS:N	01.07.2018	Hauptmietzins Wohnung		178,54	17,85	196,39
			M	Wohnung	150% KMZ/WS:N		Erhaltungs-/Verb.beitrag wert	69,42	34,71	3,47	38,18
				Kat	IWS:J		Miete Inventar Einbauküche		40	4	44
							TV-Gebühr		5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	69,42	166,61	16,66	183,27
							<b>Gesamt</b>		<b>424,86</b>	<b>42,48</b>	<b>467,34</b>
2/B0	20025702		H	Dauerre	KMZ/WS:	01.09.2024	Hauptmietzins Wohnung		177,15	17,72	194,87
			M	Wohnung	150% KMZ/WS:N		Erhaltungs-/Verb.beitrag wert	68,88	34,44	3,44	37,88
				Kat	IWS:N		Miete Inventar Einbauküche		40	4	44
							TV-Gebühr		5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	68,88	165,31	16,53	181,84
							<b>Gesamt</b>		<b>421,9</b>	<b>42,19</b>	<b>464,09</b>
3/C0	20011579		H	Dauerre	KMZ/WS:N	15.06.2015	Hauptmietzins Wohnung		180,29	18,03	198,32
				Wohnung	150% KMZ/WS:N		Erhaltungs-/Verb.beitrag wert	70,1	35,05	3,51	38,56
				Kat	IWS:J		Miete Inventar Einbauküche		40	4	44
							TV-Gebühr		5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	70,1	168,24	16,82	185,06
							<b>Gesamt</b>		<b>428,58</b>	<b>42,86</b>	<b>471,44</b>
4/D1	20026702		H	Einzuw	KMZ/WS:N	01.02.2025	Hauptmietzins Wohnung		180,31	18,03	198,34
			M	Wohnung	150% KMZ/WS:N		Erhaltungs-/Verb.beitrag wert	70,16	35,08	3,51	38,59
				Kat	IWS:N		Miete Inventar Einbauküche		40	4	44
							TV-Gebühr		5	0,5	5,5
							Hauptmietzins Keller		5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	70,16	168,38	16,84	185,22
							<b>Gesamt</b>		<b>433,77</b>	<b>43,38</b>	<b>477,15</b>
5/A1	20016389		H	Dauerre	KMZ/WS:N	01.06.2021	Hauptmietzins Wohnung		177,87	17,79	195,66
				Wohnung	150% KMZ/WS:N		Erhaltungs-/Verb.beitrag wert	69,16	34,58	3,46	38,04
				Kat	IWS:J		Miete Inventar Einbauküche		40	4	44
							TV-Gebühr		5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	69,16	165,98	16,6	182,58
							<b>Gesamt</b>		<b>423,43</b>	<b>42,35</b>	<b>465,78</b>
6/B1	20021163		H	Einzuw	KMZ/WS:	01.03.2023	Hauptmietzins Wohnung		177,25	17,73	194,98
				Wohnung	150% KMZ/WS:N		Erhaltungs-/Verb.beitrag wert	68,7	34,35	3,44	37,79
				Kat	IWS:J		Miete Inventar Einbauküche		40	4	44
							TV-Gebühr		5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	68,7	164,88	16,49	181,37
							<b>Gesamt</b>		<b>421,48</b>	<b>42,16</b>	<b>463,64</b>
7/C1	20022115		H	Dauerre	KMZ/WS:N	01.10.2023	Hauptmietzins Wohnung		179,69	17,97	197,66
			M	Wohnung	150% KMZ/WS:N		Erhaltungs-/Verb.beitrag wert	69,92	34,96	3,5	38,46
				Kat	IWS:J		Miete Inventar Einbauküche		40	4	44
							TV-Gebühr		5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	69,92	167,81	16,78	184,59
							<b>Gesamt</b>		<b>427,46</b>	<b>42,75</b>	<b>470,21</b>
8/D2	20021920		H	Dauerre	KMZ/WS:N	01.08.2023	Hauptmietzins Wohnung		180,99	18,1	199,09
				Wohnung	150% KMZ/WS:N		Erhaltungs-/Verb.beitrag wert	70,15	35,08	3,51	38,59
				Kat	IWS:J		Miete Inventar Einbauküche		40	4	44
							TV-Gebühr		5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	70,15	168,36	16,84	185,2
							<b>Gesamt</b>		<b>429,43</b>	<b>42,95</b>	<b>472,38</b>
9/A2	20026635		H	Dauerre	KMZ/WS:N	01.12.2024	Hauptmietzins Wohnung		180,6	18,06	198,66
			M	Wohnung	150% KMZ/WS:N		Erhaltungs-/Verb.beitrag wert	70	35	3,5	38,5
				Kat	IWS:N		Miete Inventar Einbauküche		40	4	44
							TV-Gebühr		5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	70	168	16,8	184,8
							<b>Gesamt</b>		<b>428,6</b>	<b>42,86</b>	<b>471,46</b>
10/B2	20011586		H	Dauerre	KMZ/WS:N	01.07.2015	Hauptmietzins Wohnung		177,95	17,8	195,75
			M	Wohnung	150% KMZ/WS:N		Erhaltungs-/Verb.beitrag wert	69,19	34,6	3,46	38,06
				Kat	IWS:J		Miete Inventar Einbauküche		40	4	44
							TV-Gebühr		5	0,5	5,5
							Hauptmietzins Keller		5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	69,19	166,06	16,61	182,67
							<b>Gesamt</b>		<b>428,61</b>	<b>42,87</b>	<b>471,48</b>
11/C2	20016574		H	Dauerre	KMZ/WS:N	15.07.2021	Hauptmietzins Wohnung		180,16	18,02	198,18
			M	Wohnung	150% KMZ/WS:N		Erhaltungs-/Verb.beitrag wert	70,05	35,03	3,5	38,53
				Kat	IWS:J		Miete Inventar Einbauküche		40	4	44
							TV-Gebühr		5	0,5	5,5
							Hauptmietzins Keller		5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	70,05	168,12	16,81	184,93
							<b>Gesamt</b>		<b>433,31</b>	<b>43,33</b>	<b>476,64</b>



70/A17	20011646		H	Dauerre Wohnung Kat	KMZWS:N 150% KMZN IWS-J	13.02.2015	Hauptmietzins Wohnung Erhaltungs-/Verb.beitrag wert.	180,6 35,11	18,06 3,51	198,66 38,62
						70.22	Miete Inventar Einbauküche	40	4	44
							TV-Gebühr	5	0,5	5,5
							Hauptmietzins Keller	5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	168,53	16,85	185,38
							<b>Gesamt</b>	<b>434,24</b>	<b>43,42</b>	<b>477,66</b>
71/B17	20011647		H	Dauerre Wohnung Kat	KMZWS:N 150% KMZN IWS-J	01.02.2015	Hauptmietzins Keller	5	0,5	5,5
							Hauptmietzins Wohnung	177,87	17,79	195,66
						69.16	Erhaltungs-/Verb.beitrag wert.	34,58	3,46	38,04
							Miete Inventar Einbauküche	40	4	44
							TV-Gebühr	5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	69,16	16,59	182,58
							<b>Gesamt</b>	<b>428,43</b>	<b>42,85</b>	<b>471,28</b>
72/D18	20011648		H	Dauerre Wohnung Kat	KMZWS:N 150% KMZN IWS-J	01.05.2017	Hauptmietzins Wohnung	180,49	18,05	198,54
							Erhaltungs-/Verb.beitrag wert.	70,18	35,09	38,6
						70.18	Miete Inventar Einbauküche	40	4	44
							TV-Gebühr	5	0,5	5,5
							Hauptmietzins Keller	5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	70,18	16,84	185,27
							<b>Gesamt</b>	<b>434,01</b>	<b>43,4</b>	<b>477,41</b>
73/A18	20011649		H	Dauerre Wohnung Kat	KMZWS:N 150% KMZN IWS-J	13.02.2015	Hauptmietzins Wohnung	179,95	18	197,95
							Erhaltungs-/Verb.beitrag wert.	69,97	34,99	35,5
						69.97	Miete Inventar Einbauküche	40	4	44
							TV-Gebühr	5	0,5	5,5
							Hauptmietzins Keller	5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	69,97	16,79	184,72
							<b>Gesamt</b>	<b>432,87</b>	<b>43,29</b>	<b>476,16</b>
74/B18	20011650		H	Dauerre Wohnung Kat	KMZWS:N 150% KMZN IWS-J	01.05.2017	Hauptmietzins Wohnung	231,44	23,14	254,58
							Erhaltungs-/Verb.beitrag wert.	89,99	45	49,5
						89.99	Miete Inventar Einbauküche	40	4	44
							TV-Gebühr	5	0,5	5,5
							Hauptmietzins Keller	5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	89,99	21,6	237,58
							<b>Gesamt</b>	<b>542,42</b>	<b>54,24</b>	<b>596,66</b>
75/B19	20011651		H	Dauerre Wohnung Kat	KMZWS:N 150% KMZN IWS-J	01.02.2015	Hauptmietzins Wohnung	231,42	23,14	254,56
							Erhaltungs-/Verb.beitrag wert.	89,98	44,99	45
						89.98	Miete Inventar Einbauküche	40	4	44
							TV-Gebühr	5	0,5	5,5
							Hauptmietzins Keller	5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	89,98	21,59	237,55
							<b>Gesamt</b>	<b>542,36</b>	<b>54,24</b>	<b>596,6</b>
76/A19	20011652		H	Dauerre Wohnung Kat	KMZWS:N 150% KMZN IWS-J	01.08.2015	Hauptmietzins Wohnung	231,24	23,12	254,36
							Erhaltungs-/Verb.beitrag wert.	89,91	44,96	4,5
						89.91	Miete Inventar Einbauküche	40	4	44
							TV-Gebühr	5	0,5	5,5
							Hauptmietzins Keller	5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	89,91	21,58	237,36
							<b>Gesamt</b>	<b>541,98</b>	<b>54,2</b>	<b>596,18</b>
77/A20	20016108		H M	Einzu Wohnung Kat	KMZWS:N 150% KMZN IWS-J	01.05.2021	Hauptmietzins Wohnung	231,25	23,13	254,38
							Erhaltungs-/Verb.beitrag wert.	89,98	44,99	4,5
						89.98	Miete Inventar Einbauküche	40	4	44
							TV-Gebühr	5	0,5	5,5
							Hauptmietzins Keller	5	0,5	5,5
							Betriebskosten Akonto	89,98	21,59	237,55
							<b>Gesamt</b>	<b>542,19</b>	<b>54,23</b>	<b>596,42</b>
Pl.1	20011650		A	Dauerre	KMZWS:N	01.05.2017	Pauschalmietzins Garage/Abst.	31	6,2	37,2
			M	Kfz-SteKat:	150% KMZNIWS-J	0	<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>6,2</b>	<b>37,2</b>
Pl.2	20011651		A	Dauerre	KMZWS:N	01.11.2016	Pauschalmietzins Garage/Abst.	31	6,2	37,2
			M	Kfz-SteKat:	150% KMZNIWS-J	0	<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>6,2</b>	<b>37,2</b>
Pl.3	20011633		A	Dauerre	KMZWS:N	01.11.2016	Pauschalmietzins Garage/Abst.	31	6,2	37,2
			M	Kfz-SteKat:	150% KMZNIWS-J	0	<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>6,2</b>	<b>37,2</b>
***	GESAMTSUMMEN				/		TV-Gebühr	380	38	418
							Pauschalmietzins Garage/Abst.	93	18,6	111,6
							Miete Inventar Einbauküche	3.000,00	300	3.300,00
							Miete Inventar	45	4,5	49,5
							Hauptmietzins Wohnung	13.884,21	1.388,35	15.272,56
							Erhaltungs-/Verb.beitrag wert.	5.383,54	2.691,94	2.961,15
							Hauptmietzins Keller	310	31	341
							Betriebskosten Akonto	5.383,54	12.920,52	1.292,11
								<b>33.324,67</b>	<b>3.341,77</b>	<b>36.666,44</b>
****	Summe NFL:				Vermietet	5383,54				
					Leer	0				
					Gesamt	5383,54				

Job: 3800544 | Version: 1.0

PMV

© IGEI

Quelle: Auftraggeber; Bearbeitung: EHL

Die Mietfläche der insgesamt 77 Wohnungseinheiten beträgt lt. Mietzinsliste gesamt 5.383,54 m<sup>2</sup>. Weiters sind drei Freistellplätze vermietet.

Das Flächenausmaß wurde auf Plausibilität überprüft, eine Gewähr für die exakte Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Eigene Ausmessungen vor Ort wurden nicht vorgenommen und waren auch nicht beauftragt.

## MIETERTRÄGE UND FÖRDERUNGSBINDUNG

Die Sanierung des Bestandsgebäudes erfolgte unter Inanspruchnahme von Fördermitteln gemäß dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 im Rahmen einer „umfassenden Sanierung“. Insgesamt wurden lt. Förderungszusage vom 04.10.2012 Annuitätenzuschüsse in Höhe von € 4.737.721,80 sowie ein nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss von € 188.825,00 gewährt.

Bis zum Jahr 2029 werden **Annuitätenzuschüsse** in Höhe von jährlich € 315.176,62 ausbezahlt. Zum Stichtag 20.05.2025 sind laut Auskunft des Eigentümers noch Zahlungen in Höhe von insgesamt € 1.575.883,10 offen.

Während der Laufzeit der Förderung bis Ende 2029 ist der **Hauptmietzins** gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes **beschränkt**. Zusätzlich dürfen pauschale Zuschläge für die Ausstattung verrechnet werden (Küche: € 40,00, TV und Keller: je € 5,00 netto pro Einheit), ebenso wird ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von € 0,50/m<sup>2</sup> eingehoben.

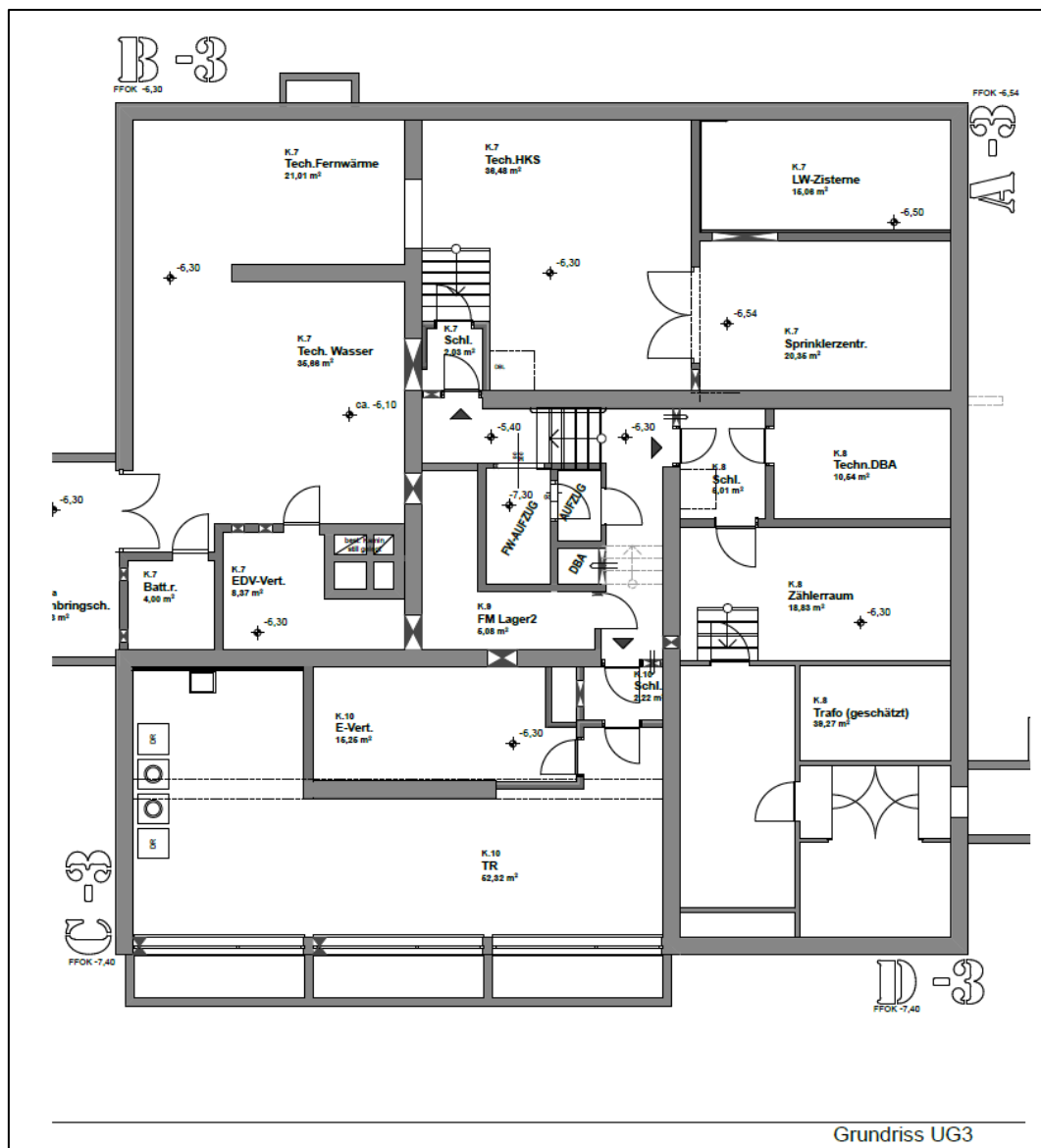
Die **derzeitigen monatlichen Mieteinnahmen** (bestehend aus Hauptmietzins, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, sowie Zuschlägen für Küchen, TV, Keller und Abstellplätze) betragen laut Mietzinsliste mit Stand Mai 2025 insgesamt € 20.404,15 netto, was einem durchschnittlichen Betrag von € 3,79/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche entspricht.

**Nach Auslaufen der Förderung** kann der angemessene Hauptmietzins eingehoben werden.

# PLANUNTERLAGEN

Seitens des Auftraggebers wurden uns die nachfolgenden Planunterlagen übermittelt:

## UNTERGESCHOSS 3





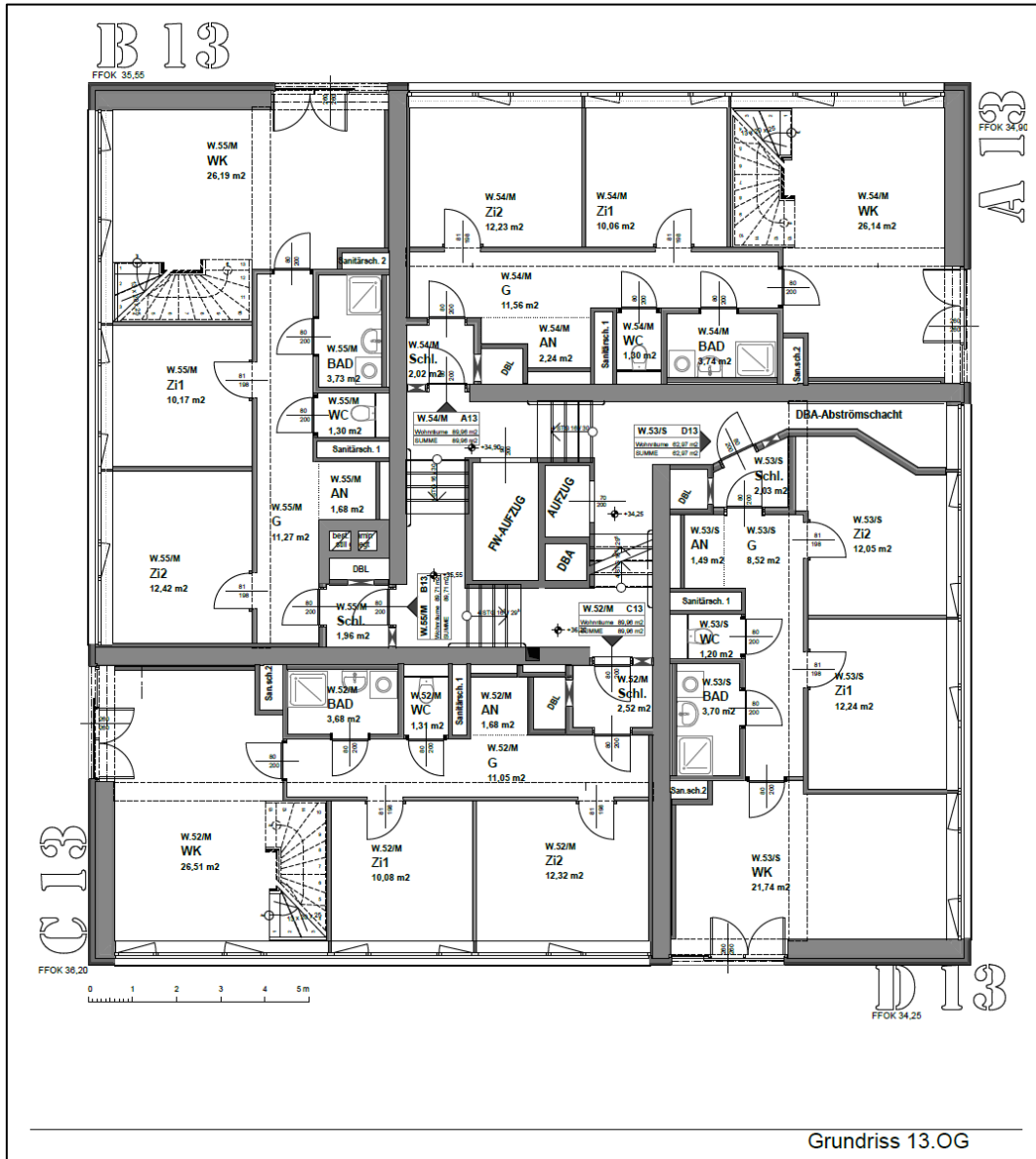








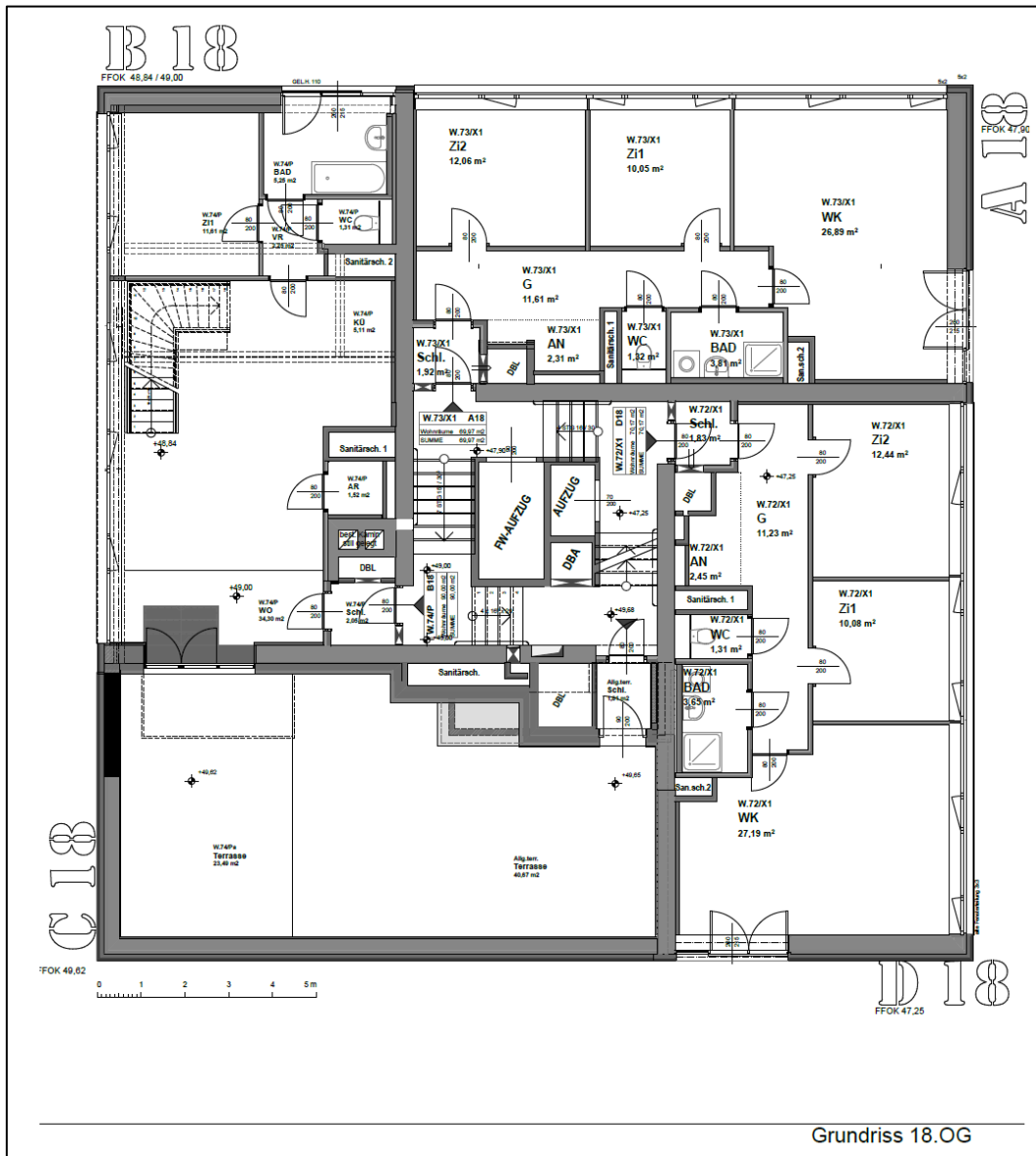
13.-16. OBERGESCHOSS (NAHEZU IDENT)



17. OBERGESCHOSS



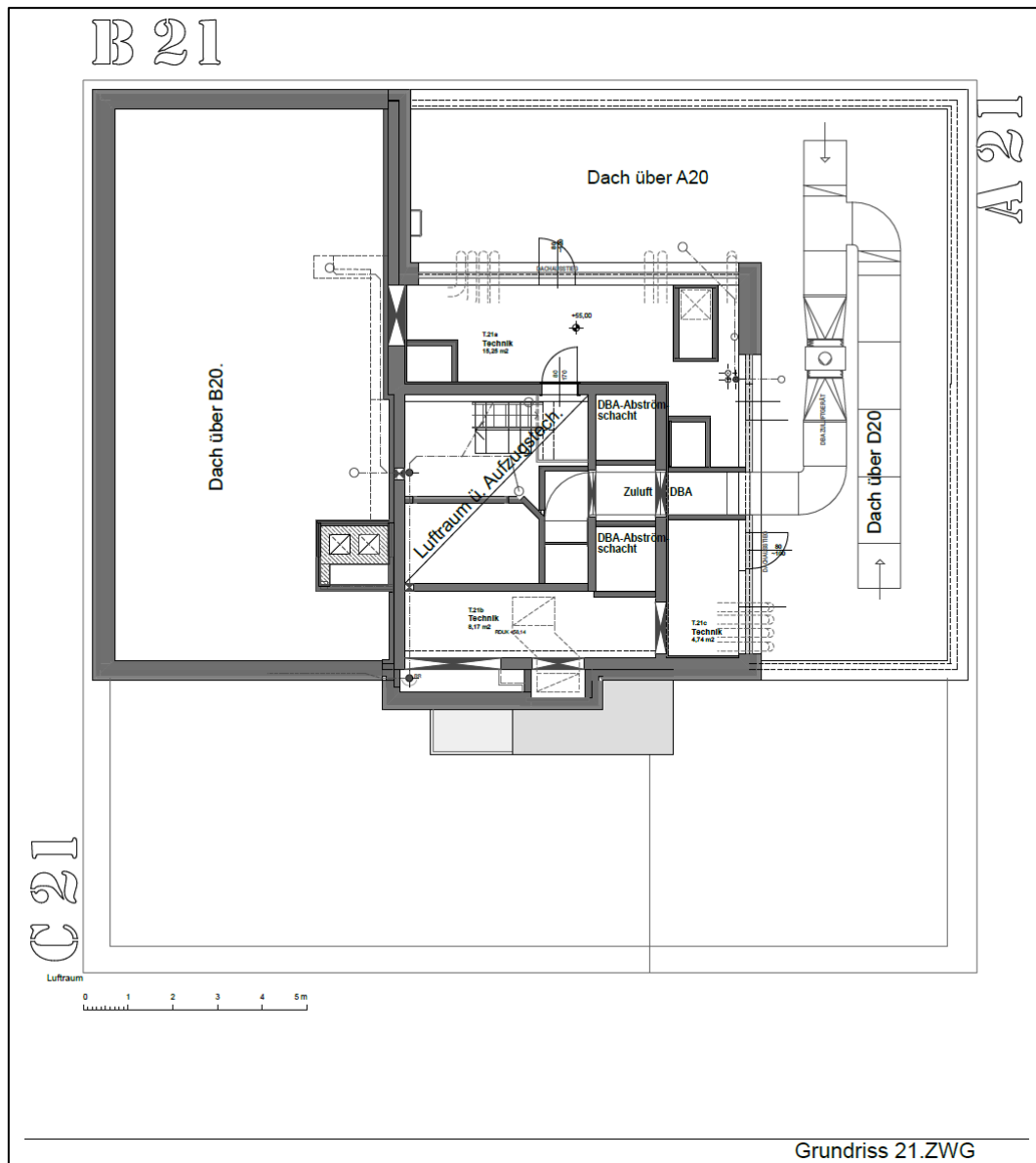
18. OBERGESCHOSS







21. OBERGESCHOSS

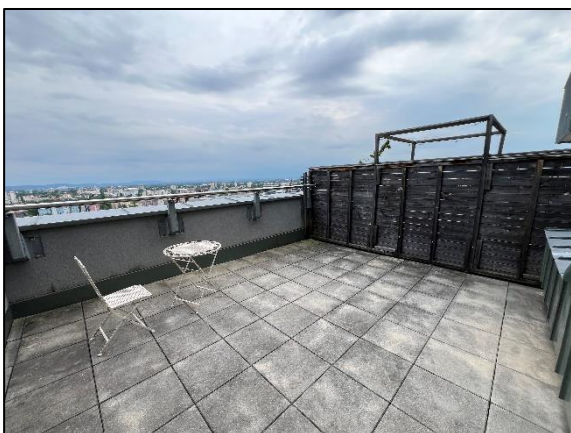




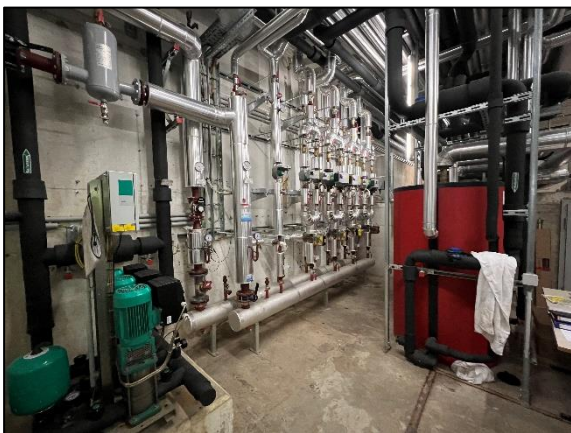
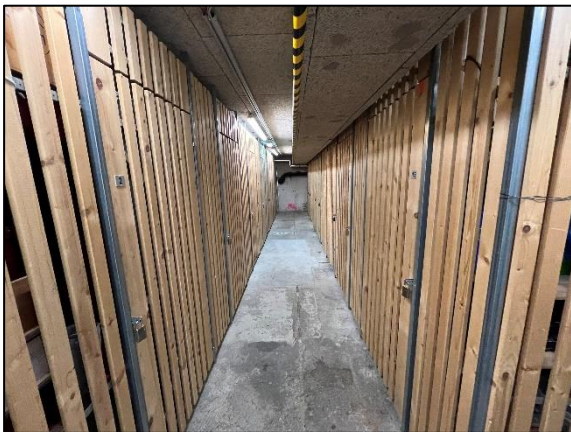
## FOTODOKUMENTATION











# WERTERMITTLUNG

## METHODIK

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150 durchgeführt. Ziel ist, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ermitteln.

### Bewertungsgrundsatz

- § 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.

### Allgemeine Regeln für die Bewertung

- § 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.

### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Eine Veränderung der Ertragslage, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme vom 19.05.2025
- den Bau- und Erhaltungszustand der Liegenschaft
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag

Wir weisen darauf hin, dass sich der Immobilienmarkt seit 2022 in einer Phase geänderter Rahmenbedingungen befindet und zum Bewertungsstichtag eine verhaltene Marktaktivität gegeben ist.

Die Bewertung ist stichtagsbezogen, es wird sohin auf die Bedeutung des Stichtagsprinzips explizit hingewiesen. Eine Überprüfung der Marktverhältnisse kann in kürzeren Abständen erforderlich sein. Eine Veränderung der Ertragslage oder der Marktverhältnisse erfordert eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

## ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im gegenständlichen Fall ziehen wir für diese Vorgehensweise das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes heran. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Liegenschaften in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem gegenwärtigen bzw. erzielbaren Ertrag einer Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht.

Das Ertragswertverfahren ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt definiert:

§ 5 (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der nachhaltig erzielbaren Monatsmiete der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich den vermietetseitig zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten sowie einem Abschlag für Leerstellungsrisiko ermittelt.

Der Rechengang ist hierbei wie folgt:

	Rohertrag der Liegenschaft (Mieteträge und dergl.)
-	<u>Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung etc.)</u>
=	Reinertrag der Liegenschaft
x	<u>Vervielfältiger</u>
=	Ertragswert
+/-	<u>sonstige Zu-/Abschläge</u>
	Verkehrswert der Liegenschaft

Im gegenständlichen Fall wird aufgrund der langen Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren von einer Trennung von Grund und Gebäude abgesehen.

## BEWERTUNGSANSÄTZE

### ROHERTRAG

Der Rohertrag der Liegenschaft ergibt sich aus den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, welche über die Restnutzungsdauer als konstant angenommen werden.

Die gegenständliche Liegenschaft unterliegt zum Stichtag einer Förderung gemäß dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz. Während der Laufzeit dieser Förderung ist die Miethöhe noch bis 01/2030 gesetzlich beschränkt. Nach Ablauf des Förderzeitraumes wird eine angemessener Hauptmietzins eingehoben.

Dem Ertragswertverfahren wird der nach Ablauf des Förderzeitraumes angemessene Hauptmietzins zu Grunde gelegt. Aufgrund unserer Recherchen wird der angemessene Hauptmietzins mit netto € 9,50/m<sup>2</sup> monatlich angesetzt. Laut WKO-Preisspiegel 2025 liegen marktübliche Nettomieten für brauchbare Wohnungen in Graz zwischen € 8,47/m<sup>2</sup> und 10,16/m<sup>2</sup>. Für die Freistellplätze werden netto € 50,--/Stück monatlich angesetzt. Wir sehen diese Mieten aufgrund der Lage des Objektes, der Ausstattung, der aktuellen Marktsituation sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen als marktüblich und nachhaltig erzielbar an und setzen diese in unserer Bewertung an. Sämtliche angeführten Mieten verstehen sich exklusive gesetzlicher Umsatzsteuer und auf die Mieter umlegbarer Betriebskosten.

Der kapitalisierte Minderertrag aus angemessenem Hauptmietzins abzüglich derzeitig zulässigem Mietzins wird vom ermittelten Ertragswert in Abzug gebracht (s. Sonstige Zu- und Abschläge).

### BEWIRTSCHAFTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung der Immobilie entstehen und nicht auf die Mieter überwält werden können. Dazu zählen die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten.

**Instandhaltungskosten** sind Kosten, die durch Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen und für die Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand entstehen. In der gegenständlichen Bewertung wird für Instandhaltungskosten ein jährlicher Betrag in Höhe von netto € 13,00/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie netto € 50,00/Stellplatz angesetzt.

Das **Mietausfallwagnis** wird aufgrund der Lage, der Ausstattung und der Konfiguration des Objektes, etc. festgelegt und deckt das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände entstehen, sowie das Risiko der Leerstehung zwischen zwei Vermietungsperioden ab. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im gegenständlichen Fall berücksichtigen wir ein Mietausfallwagnis bzw. Leerstehungsrisiko in der Höhe von 3,00 % des Rohertrages.

Zu den **nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten** zählen jene Kosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können und somit vom Vermieter, respektive Eigentümer der Liegenschaft, zu tragen sind. Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung gehen wir von Verwaltungskosten in Höhe von 1,00 % des Jahresrohertrages aus.

## LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz drückt indirekt die erwartete Verzinsung eines Investors für das eingesetzte Kapital im Rahmen der Investition in eine Immobilie aus. Er ist somit

- einerseits marktorientiert, basiert also auf tatsächlich erfolgten Käufen bzw. Verkäufen am betreffenden Teilmarkt und
- andererseits objektspezifisch, und impliziert somit Faktoren wie Mietsteigerungspotential, Investitionsrisiko, Bonität der Mieter, Laufzeit der Mietverträge und die Standortgunst der Immobilie.

Neben dem aktuellen Marktgeschehen am Immobilienmarkt und der Objektqualität werden weiters allgemeine wirtschaftliche und politische Faktoren, wie die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt, und dergleichen berücksichtigt.

Für die gegenständliche Liegenschaft setzen wir somit, unter Berücksichtigung des relevanten Immobilien(teil)marktes, unserer Erfahrung in der Bewertung vergleichbarer Objekte, sowie vorliegender Vergleichstransaktionen einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,75 % an.

Zur Plausibilisierung dieses Zinssatzes verweisen wir auf die aktuellen Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

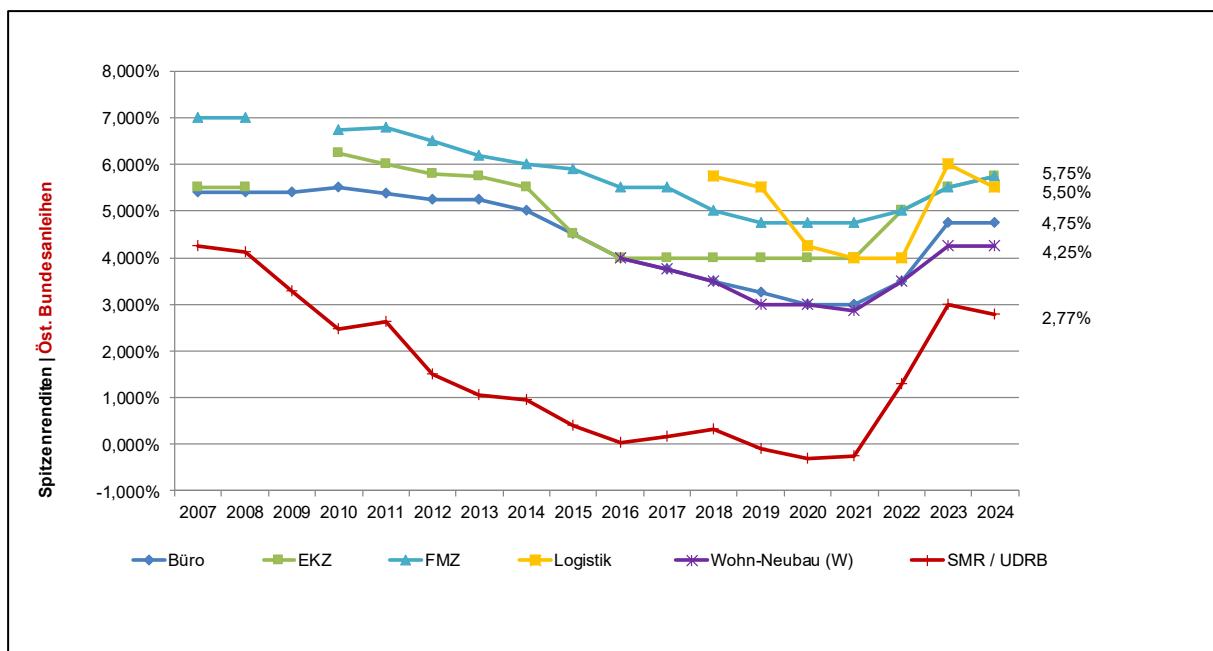
Quelle: Sachverständige, Heft 2/2025; Bearbeitung: EHL

Der Liegenschaftszinssatz stellt eine wesentliche Kenngröße im Ertragswertverfahren dar. Die aus dem Bewertungsergebnis resultierende Brutto-Anfangsrendite ist jedoch die zumeist am Markt verfügbare Kennzahl.

Wir stellen daher nachstehend als weitere Referenz die langjährige Entwicklung der Brutto-Spitzenrenditen ab dem Jahr 2007 auf Basis unserer EHL Marktberichte in den Assetklassen Büro, Handel (Einkaufszentren, Fachmarktzentren), Wohnen-Neubau Wien und Logistik sowie die Renditen österreichischer Bundesanleihen (Quelle: OeNB) dar.

Assetklasse	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Büro	5,40%	5,40%	5,40%	5,50%	5,38%	5,25%	5,25%	5,00%	4,50%	4,00%	3,75%	3,50%	3,25%	3,00%	3,00%	3,50%	4,75%	4,75%
EKZ	5,50%	5,50%		6,25%	6,00%	5,80%	5,75%	5,50%	4,50%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	5,00%	5,50%	5,75%
FMZ	7,00%	7,00%		6,75%	6,80%	6,50%	6,20%	6,00%	5,90%	5,50%	5,50%	5,00%	4,75%	4,75%	4,75%	5,00%	5,50%	5,75%
Logistik												5,75%	5,50%	4,25%	4,00%	4,00%	6,00%	5,50%
Wohn-Neubau (W)										4,00%	3,75%	3,50%	3,00%	3,00%	2,85%	3,50%	4,25%	4,25%
SMR / UDRB	4,24%	4,11%	3,28%	2,47%	2,63%	1,49%	1,06%	0,95%	0,41%	0,04%	0,18%	0,33%	-0,09%	-0,31%	-0,26%	1,28%	3,00%	2,77%

Quelle: Marktberichte EHL, OeNB



Quelle: Marktberichte EHL, OeNB

## RESTNUTZUNGSDAUER

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bei Mietwohngebäuden wird in der einschlägigen Literatur von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 50-80 Jahren ausgegangen (vgl. Bienert/Funk 2022: Immobilienbewertung Österreich, S. 312f).

In der Ertragswertermittlung gehen wir, ausgehend von einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem Alter von 10 Jahren (Abschluss der Generalsanierung Ende 2014), von einer Restnutzungsdauer von gerundet 60 Jahren aus.

## VERVIELFÄLTIGER

Der Vervielfältiger wird als Barwertfaktor einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt. Multipliziert mit dem Reinertrag ergibt sich sodann der Ertragswert.

## SONSTIGE ZU- UND ABSCHLÄGE

Als sonstige Zu- und Abschläge sind der kapitalisierte Minderertrag aufgrund der über die Förderdauer beschränkten Miethöhe (Abschlag a) sowie die noch ausstehenden Annuitätenzuschüsse (Zuschlag b) zu berücksichtigen.

- a. **Abschlag:** der Barwert des bis Jänner 2030 bestehenden Minderertrags infolge förderungsrechtlicher Begrenzungen wird wie nachstehend ermittelt und vom festgestellten Ertragswert in Abzug gebracht:

ANGEMESSENER MIETZINS - ZULÄSSIGE MIETEN NACH "Stmk. WFG 1993"			
	Nutzfläche bzw. Stück	Miete p.m. pro m <sup>2</sup> bzw. Einheit	Miete p.a.
Angemessener Hauptmietzins	5.383,54 m <sup>2</sup>	€ 9,50/m <sup>2</sup>	€ 613.724
Zulässige Mieten nach "Stmk. WFG 1993" (dzt. Mieteinnahmen)	5.383,54 m <sup>2</sup>	€ 3,79/m <sup>2</sup>	-€ 244.850
Minderertrag	5.383,54 m <sup>2</sup>		€ 368.874
Restlaufzeit	4,7 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	3,75%		
Vervielfältiger	4,2094		
Minderertrag x Vervielfältiger			€ 1.552.724
<b>BARWERT MINDERERTRAG</b>			<b>€ 1.552.724</b>

- b. **Zuschlag:** der Barwert der bis einschließlich 2029 aushaftenden Annuitätenzuschüsse wird dem ermittelten Ertragswert hinzugerechnet wie folgt: laut Auskunft seitens des Eigentümers sind zum Stichtag 20.05.2025 noch Annuitätenzuschüsse in Höhe von insgesamt € 1.575.883,10 offen, entsprechend einem Zeitraum von 5 Jahren. Für die Abzinsung dieser künftigen Zahlungsflüsse wird ein Zinssatz von 1,30 % herangezogen, basierend auf der umlaufgewichteten Durchschnittsrendite österreichischer Bundesanleihen der Jahre 2020 bis 2024, als Näherungswert für eine risikofreie Alternativveranlagung:

ANNUITÄTEN	
Annuitätenzuschuss p.a.	€ 315.176,62
Restlaufzeit	5,0 Jahre
Kapitalisierungszinssatz	1,30%
Vervielfältiger	4,8111
BARWERT ANNUITÄTEN	
	€ 1.516.347

Weitere Zu- oder Abschläge aufgrund weiterer sonstiger wertbeeinflussender Umstände oder zur Anpassung an den Verkehrswert werden im gegenständlichen Fall nicht vorgenommen.



## ERTRAGSWERT

ang. Hauptmietzins nach Ablauf Förderzeitraum	Nutzfläche / Stück	Miete p.m. pro m <sup>2</sup> bzw. Stück	Miete p.a.
Wohnungen	5.383,54 m <sup>2</sup>	€ 9,50/m <sup>2</sup>	€ 613.724
KFZ-Freistellplätze	3 Stk	€ 50,00/Stk	€ 1.800
erzielbarer Jahresrohertrag	5.383,54 m <sup>2</sup>		€ 615.524
abzüglich Instandhaltungskosten Wohnen	€ 13,00 je m <sup>2</sup> Fläche		-€ 69.986
abzüglich Instandhaltungskosten	€ 50,00 je Freistellplatz		-€ 150
abzüglich nicht umlegbare Verwaltungskosten	1,00% der Mieteinnahmen		-€ 6.155
abzüglich Leerstandsrisiko	3,00% der Mieteinnahmen		-€ 18.466
Jahresreinertrag der Liegenschaft			€ 520.767
Restnutzungsdauer	60 Jahre		
Liegenschaftszinssatz	3,75%		
Vervielfältiger	23,7379		
Jahresreinertrag x Vervielfältiger			€ 12.361.914
<b>ERTRAGSWERT vor sonstigen Zu- und Abschlägen</b>			<b>€ 12.361.914</b>
a. abzüglich Minderertrag Förderdauer (Stmk. WFG 1993) bis 1/2030			-€ 1.552.724
b. zuzüglich Annuitätenzuschüsse (Stmk. WFG 1993) bis 2029			€ 1.516.347
<b>ERTRAGSWERT nach sonstigen Zu- und Abschlägen</b>			<b>€ 12.325.537</b>
<b>ERTRAGSWERT gerundet = VERKEHRSWERT</b>			<b>€ 12.330.000</b>
Rendite vom Rohertrag			5,0%
Ertragswert /m <sup>2</sup>			€ 2.290/m <sup>2</sup>

# GUTACHTEN

Der Verkehrswert der Wohnliegenschaft

**A-8010 Graz, Hafnerriegel 53/  
Karl-Maria-von-Weber-Gasse 11**

EZ 577, KG 63106 Jakomini, BG Graz-Ost

wird aufgrund der Beschreibungen und Ausführungen im Befund,  
der vom Auftraggeber übermittelten Unterlagen und Informationen sowie der Lage  
am Realitätenmarkt zum Stichtag gerundet wie folgt festgelegt:

**€ 12.330.000**

(in Worten: Euro Zwölfmillionendreihundertdreißigtausend)

Für und im Auftrag der EHL Immobilien Bewertung GmbH:



.....  
Mag. Astrid Grantner-Fuchs, MSc MRICS  
GESCHÄFTSFÜHRERIN  
Allg. beeidete und gerichtlich zert.  
Sachverständige für Immobilien



.....  
Wolfgang Wagner MRICS  
GESCHÄFTSFÜHRER  
Allg. beeideter und gerichtlich zert.  
Sachverständiger für Immobilien

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

## § 1 Gegenstand

Gegenstand dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die in der Auftragserteilung / Auftragsbestätigung dargelegten Aufgaben und der beschriebene Umfang des Auftrags betreffend die Erstellung von Gutachten, Berichten, Bewertungen und Stellungnahmen.

Als Grund für die Beauftragung gilt ausschließlich der beauftragte und im Gutachten angeführte Bewertungs- und Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, jegliche Änderung des Bewertungs- und Verwendungszweckes unverzüglich mitzuteilen.

Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur dann, wenn diese seitens der EHL Immobilien Bewertung GmbH ausdrücklich anerkannt werden.

Die Regelungen der „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten – sofern nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist – sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern. Unter einem „Verbraucher“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen ist jede natürliche Person zu verstehen, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Ein „Unternehmer“ ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

## § 2 Rechte und Pflichten

Sämtliche Erhebungen und die Ausarbeitung von Befund und Gutachten werden nach den geltenden Grundsätzen, insbesondere dem Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF, unparteiisch, objektiv und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist an keinerlei Weisungen des Auftraggebers gebunden, insbesondere wenn diese eine inhaltliche Unrichtigkeit des Gutachtens zur Folge hätten.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, auf eigene Kosten qualifizierte Subunternehmer zu beauftragen. Jede Person, die an der Durchführung der Leistungen beteiligt ist, muss über eine geeignete Qualifikation verfügen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist kein Vertreter oder Mitarbeiter des Auftraggebers, und wird sich auch nicht als solcher darstellen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH treffen nur gegenüber dem unmittelbaren Auftraggeber Pflichten, nicht jedoch gegenüber Dritten.

## § 3 Bewertungsstandards

Die Gutachten der EHL Immobilien Bewertung GmbH werden nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt, bzw. gemäß den Bewertungsstandards der RICS. Es wird, wenn nicht anders angeführt, der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt: „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“.

Sofern das Gutachten zu Finanzierungszwecken dient, wird explizit darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG nicht dem „Immobilienwert“ bzw. „Property Value“ gemäß Art. 229 (1) CRR III (Verordnung (EU) 2024/1623) entspricht. Bei auftragsgemäßer Ermittlung anderslautender Wertbestimmungen erfolgt im Gutachten eine entsprechende Erläuterung sowie Kalkulation auf Basis der jeweils anzuwendenden, anerkannten Standards.

## § 4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht Verkehrswert – Verkaufserlös

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gem. ÖNORM B 1802-1:2022-03: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert bzw. andere ermittelte Werte (z.B. Mietzins, Pachtentgelt, steuerliche Werte, etc.) nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist, einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden können. (Die Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder im Finanzbereich (z.B. Kapitalmarktzinsen, Verbraucherpreisindizes, etc.) bereits kurzfristig zu massiven Verkehrswertänderungen von Immobilien führen können. Zur Berücksichtigung solcher Umstände müssen Gutachten regelmäßig, d.h. spätestens nach einem Jahr (oder auch in kürzeren Abständen), aktualisiert werden, widrigenfalls die EHL Immobilien Bewertung GmbH keinerlei Haftung für den ausgewiesenen Verkehrswert übernimmt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft geldlastenfrei übergeben wird. Es wird davon ausgegangen, dass allfällige im Lastenblatt des Grundbuches eingetragene Pfandrechte im Zuge einer Transaktion durch den Verkäufer gelöscht werden. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der EHL Immobilien Bewertung GmbH bekannt gegeben wurden. Erfolgt dies nicht, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

Erfolgt die Ausfertigung des Gutachtens auftragsgemäß vor dem Bewertungsstichtag, wird die Bewertung unter der besonderen Annahme eines gleichbleibenden Immobilienmarktes zwischen Ausfertigungsdatum und Stichtag erstellt. Weiters wird von einem unveränderten Bau- und Erhaltungszustand sowie einer unveränderten Bestands- und Ertragssituation ausgegangen.

### § 5 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Die Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich aufgrund der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den schriftlich übermittelten Informationen, sowie den von der EHL Immobilien Bewertung GmbH erhobenen und im Gutachten angeführten Unterlagen und Grundlagen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, sämtliche, zum Bewertungsstichtag aktuellen, und für die Gutachtenserstellung notwendigen und erforderlichen Unterlagen vollständig, rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zu verlassen und ist nicht dafür verantwortlich, diese zu bewerten oder deren Richtigkeit zu überprüfen.

### § 6 Erhebungen, Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

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 sind oder sonst bekannt geworden sind.

Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchsgerichtes ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Diesbezüglich werden nicht rechtsverbindliche Auskünfte eingeholt.

Eine Abfrage der digitalen Katastermappe (DKM) wird durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die darin dargestellten Grenzen in der Natur nicht überprüft werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH nimmt keinerlei Bodenuntersuchungen hinsichtlich Verunreinigungen, Kontaminationen, Bodenmechanik, Standfestigkeit, etc vor, diese sind auch nicht Gegenstand der Bewertung. Wenn der Auftraggeber eine Aussage über Verunreinigungen oder Kontaminationen wünscht, so ist schriftlich eine gesonderte Bodenuntersuchung bei entsprechend qualifizierten Unternehmen oder Sachverständigen in Auftrag zu geben.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Zugang zum Bewertungsgegenstand zu ermöglichen.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

Eine Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Eine detaillierte Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung von Objekten wird nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Bauführungen im Einklang mit der jeweils gültigen Bauordnung durchgeführt wurden und die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, über alle ihm bekannte Mängel und Schäden an Gebäuden, ihm bekannte oder von ihm vermutete Verunreinigungen (Kontaminationen), sowie sonstige Besonderheiten der Immobilie unverzüglich und vollständig zu informieren.

Es ist explizit nicht Gegenstand des Auftrages ein Ausmaß der Flächen zu erstellen (aussagekräftige Flächenaufstellungen werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt). Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und dem Augenschein nach plausibilisiert. Eigene Vermessungen durch die EHL Immobilien Bewertung GmbH sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Detaillierte Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes werden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften des Auftraggebers und vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bei der Bewertung baulicher Anlagen werden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, sowie keine Bauteilprüfungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Für nicht offenkundige und/oder versteckte Schäden und Mängel, welche bei einer im üblichen Rahmen durchgeführten Besichtigung nicht sofort und unmittelbar ersichtlich sind, insbesondere in nicht zugänglichen Gebäudeteilen, hinter Mobiliar, etc., wird keine Haftung übernommen. Faktoren, welche nur bei einer längeren Nutzung des Objektes feststellbar sind, werden nicht berücksichtigt.

Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen werden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in den Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Furnisse werden nicht mitbewertet.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherliche Rechte und Lasten der Wohnungseigentumsobjekte und dgl. ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Die der Bewertung zu Grunde liegenden Mietverträge werden keiner rechtlichen Prüfung unterzogen. In der Bewertung gehen wir davon aus, dass die vertraglich vereinbarten Mietzinse werthaltig sind und die darin enthaltenen Wertsicherungsvereinbarungen rechtlich durchsetzbar sind.

Währungsbeträge werden in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.

Alle in der Bewertung angegebenen monetären Größen verstehen sich, wenn nicht explizit anders angegeben, ohne Umsatzsteuer.

Sollten sich einzelne Unterlagen oder Informationen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Wertermittlung relevant sind, so behält sich die EHL Immobilien Bewertung GmbH eine Rücknahme und/oder Ergänzung bzw. Änderung und Anpassung des Gutachtens vor.

Erbringt der Auftraggeber Mitwirkungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in der vereinbarten Weise, so sind die hieraus entstehenden Folgen, wie etwa Verzögerung oder Mehraufwand, vom Auftraggeber zu tragen.

#### § 7 Hilfskräfte

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH verpflichtet sich, in der Gutachtenerstellung nur entsprechend qualifiziertes Personal einzusetzen. Jedes Gutachten wird im Vier-Augen-Prinzip durch zertifizierte Gutachter geprüft. Sofern es für die Durchführung des Auftrags jedoch notwendig ist, kann die EHL Immobilien Bewertung GmbH nach eigenem Ermessen Hilfskräfte für entsprechende Hilfstätigkeiten heranziehen.

#### § 8 Terminvereinbarung

Die Terminvereinbarung erfolgt schriftlich im Zuge der Auftragserteilung.

Wartet EHL Immobilien Bewertung GmbH auf die Mitwirkung des Auftraggebers oder ist diese sonst an der Leistungserbringung unverschuldet verhindert, so gelten Terminvereinbarungen und Leistungsfristen um die Dauer der Behinderung samt einer angemessenen Anlaufzeit nach Wegfall der Behinderung als verlängert.

#### § 9 Verschwiegenheit

Sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung erhält und der Inhalt des Gutachtens selbst werden vertraulich behandelt. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der EHL Immobilien Bewertung GmbH sind im Rahmen ihrer Tätigkeit dazu verpflichtet, die ihnen anvertrauten persönlichen und geschäftlichen Geheimnisse nicht an Dritte weiterzugeben. Eine Offenbarung der anvertrauten Geheimnisse ist nur dann zulässig, wenn dies aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist, oder der Auftraggeber ausdrücklich von der Schweigepflicht entbunden hat.

#### § 10 Unabhängigkeit

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH erstellt sämtliche Gutachten, Berichte, Bewertungen und Stellungnahmen unabhängig, objektiv und unparteiisch im Sinne nationaler und internationaler Standesregeln und Bewertungsstandards.

#### § 11 Urheberrecht

Der Auftraggeber darf das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten nur zu dem in der Auftragserteilung festgelegten Zweck verwenden. Jede über diesen Zweck hinausgehende Verwertung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens, auch in Teilen, bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der EHL Immobilien Bewertung GmbH. Das gilt auch für die teilweise oder gänzliche mündliche Weitergabe, sowie unabhängig davon, ob EHL Immobilien Bewertung GmbH namentlich erwähnt wird, oder nicht. Der EHL Immobilien Bewertung GmbH steht das ausschließliche und exklusive Urheberrecht an den von ihr erstellten Gutachten, sowie den im Zuge der Tätigkeiten, Erhebungen und Recherchen erstellten Fotodokumentationen, Grafiken, etc., zu.

Soweit der Auftraggeber das Gutachten verwenden darf, ist es untersagt, Änderungen, Bearbeitungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

#### § 12 Vergütung

Das Honorar entspricht den lt. Anbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH kann Vorauszahlungen für die geforderten bzw. beauftragten Leistungen und Aufwendungen verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung ist im Zuge der Auftragserteilung zu vereinbaren. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, erst nach Eingang der Vorauszahlung tätig zu werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH hat einen Anspruch darauf, die ihr entstandenen Aufwendungen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendig sind, dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen. Das volle Honorar wird mit Überreichung des Gutachtens (üblicherweise Übermittlung in pdf-Format per Email; Papiausfertigungen nach gesonderter Vereinbarung) im Original an den Auftraggeber oder einer von ihm benannten Person fällig. Bereits bezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen.

Für Beratungsleistungen oder Zusatzaufwendungen, welche nicht im ursprünglich beauftragten Auftragsumfang enthalten sind, werden 150 Euro pro angefangene halbe Stunde, 100 Euro pro angefangene Stunde für die Fahrt- und Reisezeiten sowie Kilometergeld von 0,50 Euro pro km (alle Beträge verstehen sich netto zzgl. 20% Ust.) verrechnet.

Wenn das Ergebnis des Gutachtens nicht den Vorstellungen des Auftraggebers entspricht, so befreit ihn dies nicht von der Pflicht zur Bezahlung des vereinbarten Honorars. Die Leistungen sowie sonstigen Auslagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH in Rechnung stellt, unterliegen der derzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Das Gutachten steht bis zur vollständigen Bezahlung des Honorars unter Eigentumsvorbehalt der EHL Immobilien Bewertung GmbH.

Ein Aufrechnungsrecht steht dem Auftraggeber gegenüber EHL Immobilien Bewertung GmbH nur wegen unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen zu.



### § 13 Fälligkeit des Honorars

Das Honorar ist mit dem Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig. Der Rechnungsbetrag ist sofort und ohne jeden Abzug zu bezahlen. Bei nicht fristgerechter Bezahlung der Honorarnote hat der Auftraggeber für den Schaden einzustehen, der der EHL Immobilien Bewertung GmbH dadurch entstanden ist. Bei Zahlungsverzug werden die gesetzlichen Verzugszinsen sowie Mahnspesen verrechnet.

### § 14 Haftung

EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist – ausgenommen bei Personenschäden – in jedem Fall ausgeschlossen.

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH zudem für Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie auf die abgeschlossene Haftungssumme (Nachweis gegen gesonderte Auskunft) beschränkt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies bei der Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten zu übernehmen.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsfristen kürzer sind, haftet der Auftragnehmer für jedwede Vertragsverletzung nur auf die Dauer von einem Jahr, gerechnet ab Übergabe des Gutachtens.

Eine Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Der Auftraggeber hält diesbezüglich die EHL Immobilien Bewertung GmbH von jeglichen Haftungs- und sonstigen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos. Das Gutachten entfaltet keinerlei Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Soweit der gegenständliche Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist, gelten subsidiär die gegenständlichen Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten.

Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen.

Stellungnahmen, Desktop-Bewertungen, etc. entsprechen nicht dem LBG. Jegliche Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH ist daher ausgeschlossen.

Der Auftraggeber kann im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung keinerlei Ansprüche gegen Mitarbeiter, Beauftragte, Geschäftsführer oder Berater der EHL Immobilien Bewertung GmbH persönlich geltend machen.

### § 15 Kündigung, Stornierung – Zurücklegung des Auftrages

Eine Kündigung oder Stornierung des Gutachtauftrags ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Bei einer ungerechtfertigten, d. h. nicht durch EHL Immobilien Bewertung GmbH veranlassten oder zu vertretenden Kündigung durch den Auftraggeber schuldet dieser das vereinbarte Honorar.

Als wichtiger Kündigungsgrund gilt, wenn die EHL Immobilien Bewertung GmbH in grober Weise gegen die ihr obliegenden Verpflichtungen verstößt und diesen trotz konkreter Abmahnung nicht innerhalb angemessener Frist beendet.

Wenn sich im Zuge der Gutachtenstätigkeit ergibt, dass für die EHL Immobilien Bewertung GmbH bei Auftragserteilung nicht erkennbare Befangenheitsgründe oder sonstige, die objektive Bearbeitung beeinträchtigende Gründe vorliegen, ist die EHL Immobilien Bewertung GmbH berechtigt, den Auftrag sofort zurückzulegen. Dies gilt auch, wenn sich im Zuge der Bearbeitung ergibt, dass der Umfang des Auftrages Bereiche betrifft, für welche die EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht die notwendige Sachkenntnis hat. Diesfalls hat die EHL Immobilien Bewertung GmbH nur Anspruch auf den angefallenen Aufwand.

### § 16 Daten und Werbung

Im Hinblick auf den Datenschutz wird auf <https://www.ehl.at/datenschutz/> verwiesen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist, jederzeit widerrufbar, berechtigt, die Geschäftsbeziehung zu dem Auftraggeber und/oder Vertragsgegenstand als Referenz, z.B. im Rahmen von Ausschreibungen, heranzuziehen.

### § 17 Geldwäschebestimmungen

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist gesetzlich verpflichtet, Aufzeichnungen über ihre Auftraggeber zu führen und deren Identität zu verifizieren. Bei Verdacht der Geldwäsche besteht eine gesetzliche Meldepflicht an die Behörden. EHL Immobilien Bewertung GmbH wird versuchen, die Daten ihrer Auftraggeber elektronisch zu überprüfen, wozu auch die Identifizierung ihrer Muttergesellschaft, Hauptgesellschafter, wirtschaftlichen Eigentümer und Geschäftsführer gehört.

Anlassbezogen wird EHL Immobilien Bewertung GmbH ihre Auftraggeber nach bestimmten Ausweisdokumenten fragen, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Der Auftraggeber wird EHL Immobilien Bewertung GmbH auf Anforderung diese Informationen umgehend zur Verfügung stellen, um EHL Immobilien Bewertung GmbH zu ermöglichen, die Dienstleistung zu erbringen. EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nicht gegenüber dem Auftraggeber oder Dritten für Verzögerungen oder Nichterfüllung der Dienstleistungen, die durch die Erfüllung der gesetzlichen Pflichten entstehen.

### § 18 Währung

Die im Angebot genannte Währung ist, wenn nicht anders definiert, EURO.

### § 19 Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden

Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Klausel.



#### § 20 Erfüllungsort, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

Erfüllungsort ist Wien. Gerichtsstand für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der gegenständlichen Vereinbarung ist ausschließlich das für 1010 Wien sachlich zuständige Gericht.

Das Vertragsverhältnis unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und der Verweisnormen.

#### § 21 Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung dieser AGB aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung. Änderungen oder Nebenabreden zu diesen AGB haben schriftlich zu erfolgen.

#### § 22 Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

- (1) Für Verträge zwischen der EHL Immobilien Bewertung GmbH und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Verbraucherrechtes (insb. KSchG etc.).
- (2) Anstelle von § 12 ist auch im Fall von grober Fahrlässigkeit die Haftung von EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht begrenzt.
- (3) Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs. 2 und 104 Abs. 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

## LITERATURVERZEICHNIS

- Auer/Berger/Fritz/Grantner/Hauswirth/Habeler:** Liegenschaftsbewertung in der Praxis (2020)
- Austrian Standards Institute:** ÖNORMEN B 1800, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3
- Bauernfeind et al.:** Vorsorgewohnungen (3. Auflage, 2015)
- Bienert/Funk (Hrsg.):** Immobilienbewertung Österreich (4. Auflage, 2022)
- Bienert:** Bewertung von Spezialimmobilien (2. Auflage, 2018)
- BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern:** BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente + Neubau
- Bobka (Hrsg.):** Spezialimmobilien von A-Z (3. akt. u. erw. Auflage, 2018)
- Böhm et al.:** Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht (4. erw. Auflage, 2018)
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.):** Aktuelles Immobilienhandbuch
- Dirnbacher:** MRG 2013 idF des ZVG 2013 (2013)
- Eberhardt/Klaubetz (Hrsg.):** Handbuch Immobilienprojektentwicklung (2016)
- EHL Immobilien:** Aktuelle Immobilienmarktberichte
- FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (WKO):** Immobilien Preisspiegel
- Faudon/Malai/Trenner:** Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele (3. Auflage, 2015)
- Kothbauer/Reithofer:** Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- Krammer et al.:** Sachverständige und ihre Gutachten (3. Auflage, 2019)
- Kranewitter:** Liegenschaftsbewertung (7. Auflage, 2017)
- Landesgesetzgebung der Bundesländer:** Bau- und Raumordnungsgesetze idgF
- Moritz:** Bauordnung für Wien (6. Auflage, 2019)
- Prader:** MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht (5. Auflage, 2007)
- Prader:** WEG (5. Auflage, 2018)
- Prodinger/Ziller:** Immobilienbewertung im Steuerrecht (4. Auflage, 2020)
- Reithofer/Stocker:** Residualwertverfahren (1. Auflage, 2016)
- RICS – Valuation Global Standards (idgF)**
- Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (2012)
- Seiser:** Nutzungsdauerkatalog von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020)
- Seiser/Kainz:** Der Wert von Immobilien (2. Auflage, 2014)
- Simon/Kleiber (begründet von Rössler / Langner):** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (8. Auflage, 2004)

**Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs:**  
Zeitschrift „Sachverständige“

**Hauswurz/Prader:**  
Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)

**Jauk:** Das Grundbuch in der Praxis  
(2. akt. Auflage, 2013)

**Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
(9. Auflage, 2020)

**Stabentheiner:** LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Auflage, 2005)

**Stingl/Nidetzky:** Handbuch Immobilien & Steuern  
(29. Aktualisierung, 2019)

**White et al.:** Internationale Bewertungsverfahren  
(3. akt. Auflage, 2007)

**Verlag Manz:** Österreichische Zeitschrift für  
Liegenschaftsbewertung