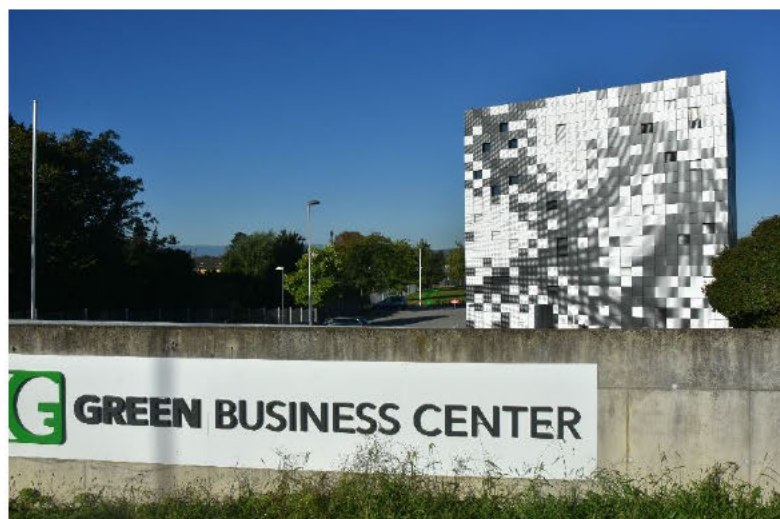


Gutachten

8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 82c

Auftraggeberin	Green Finance Group AG Fürst-Franz-Josef-Straße 68 FL-9490 Vaduz Liechtenstein
Liegenschaft	Bürogebäude Liebenauer Hauptstraße 82c 8041 Graz
Auftrag und Zweck	Feststellung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) der Liegenschaft im IST-Zustand zum Zwecke der Bilanzierung nach IFRS
Stichtag	31.12.2023
Datum des Gutachtens	02.10.2023



Übersicht

Liegenschaftsart	Bürogebäude										
Liegenschaftsadresse	Liebenauer Hauptstraße 82c 8041 Graz										
Baujahr	2007-2008										
Umfassende Sanierung	keine										
Eigentum	Alleineigentum										
Grundstücksgröße	2.898 m ²										
Nutzfläche	<table><tr><td>Nutzfläche</td><td>881,44 m²</td></tr><tr><td>Sanitärfläche</td><td>44,50 m²</td></tr><tr><td>Verkehrsfläche</td><td>38,22 m²</td></tr><tr><td><u>Technikfläche</u></td><td><u>21,21 m²</u></td></tr><tr><td>In Summe</td><td>985,37 m²</td></tr></table> Netto-Raumfläche zzgl. 20 Stellplätze (2 mit E-Ladestation)	Nutzfläche	881,44 m ²	Sanitärfläche	44,50 m ²	Verkehrsfläche	38,22 m ²	<u>Technikfläche</u>	<u>21,21 m²</u>	In Summe	985,37 m²
Nutzfläche	881,44 m ²										
Sanitärfläche	44,50 m ²										
Verkehrsfläche	38,22 m ²										
<u>Technikfläche</u>	<u>21,21 m²</u>										
In Summe	985,37 m²										
Davon Leerstand	Kein Leerstand										
Miete IST	Mieterlöse im 1. Halbjahr 2023 insgesamt € 174.007,90 (entspricht durchschnittlich € 29,43/m ² p.M. NRF)										
Bewertungsstichtag	31.12.2023										
Datum des Gutachtens	02.10.2023										
Umfang des Gutachtens	Das Gutachten, bestehend aus 35 Seiten, sowie Anhang ist in seiner Gesamtheit zu betrachten.										
besondere Bewertungsannahmen	Die Bewertung erfolgt in derzeitigem Zustand der Liegenschaft ohne Berücksichtigung von besonderen Bewertungsannahmen.										
Beizulegender Zeitwert	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>										

Inhalt

01 Allgemeines	4
01.01 Liegenschaft	4
01.02 Auftrag und Zweck	4
01.03 Befundaufnahme	4
01.04 Bewertungsgrundlagen	5
01.05 Allgemeine Bewertungsannahmen	5
01.06 Besondere Bewertungsannahmen	6
01.07 Literatur	6
01.08 Bestätigung der fachlichen Eignung und Stellung der Bewerter	7
01.09 Unabhängigkeit	7
01.10 Vertraulichkeit	7
01.11 Haftung	7
01.12 Urheberrecht, Weitergabe, Veröffentlichung	8
02 Befund	9
02.01 Grundbuchsstand zum 04.09.2023	9
02.02 Grundstück	10
02.03 Lage und Infrastruktur	13
02.04 Gebäude	19
02.05 Bestandsverhältnisse	21
02.06 Markt- und Konkurrenzsituation	21
03 Gutachten	25
03.01 Standardannahmen und Umfang der Bewertung	25
03.02 Bewertungsverfahren	28
03.03 Beurteilung der Rechten und Lasten	30
03.04 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
03.05 Wertermittlung	31
03.06 Besondere Bewertungsannahmen	35
03.07 Beizulegender Zeitwert (Fair Value)	35

01 Allgemeines

01.01 Liegenschaft

Adresse

Liebenauer Hauptstraße 82c
8041 Graz

Liegenschaftsart

Bürogebäude

01.02 Auftrag und Zweck

Feststellung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) der Liegenschaft im IST-Zustand zum Zwecke der Bilanzierung nach IFRS zum Stichtag 31.12.2023.

Auftraggeberin	Green Finance Group AG Fürst-Franz-Josef-Straße 68 FL-9490 Vaduz Liechtenstein
Eigentümerin	1/1 Green Business Center Graz GmbH Liebenauer Hauptstraße 82c 8041 Graz
Bewertungsstichtag	31.12.2023
Datum des Auftrages	29.08.2023

01.03 Befundaufnahme

Die Besichtigung der Liegenschaft erfolgte am 20.09.2023 durch:

- [REDACTED] (OTTO Immobilien GmbH)
- [REDACTED] (OTTO Immobilien GmbH)
- [REDACTED] (Green Finance Group)

Es wurden bzw. konnten nur jene Teile der Liegenschaft besichtigt werden, die im Gutachten angeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass sich jene Teile der Liegenschaft, die nicht besichtigt werden konnten, in vergleichbarem Zustand befinden, wie jene Teile die besichtigt werden konnten und keine Einschränkung hinsichtlich der Verwertbarkeit besteht.

01.04 Bewertungsgrundlagen

Die an die gefertigten Sachverständigen übergebenen bzw. von ihnen erhobenen Unterlagen sind nachfolgend umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden den Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt und konnten daher bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Der Bewertung werden diese Unterlagen zugrunde gelegt.

Von der Auftraggeberin übergebene Unterlagen und Informationen

- Grundriss Erdgeschoß, Polierplan vom 03.11.2006
- Grundriss 1. Obergeschoß, Polierplan vom 03.11.2006
- Grundriss 2. Obergeschoß, Polierplan vom 03.11.2006
- Grundriss 3. Obergeschoß, Polierplan vom 03.11.2006
- Grundriss 4. Obergeschoß, Polierplan vom 03.11.2006
- Saldenliste Jänner 2023 bis Juni 2023

Von den Sachverständigen erhobene Unterlagen und Informationen

- Grundbuchsauszug, Abfragedatum 04.09.2023
- Flächenwidmungsplan, Quelle: geodaten.graz.at, Online-Abfrage vom 04.09.2023
- Auszug aus der Digitalen Katastermappe, Abfrage vom 04.09.2023
- Auszug aus dem Verdachtsflächen- bzw. Altlastenkataster des Umweltbundesamtes, Abfragedatum 04.09.2023
- Erhebungen am Grazer Immobilienmarkt
- Stadtpläne
- Infrastruktur

01.05 Allgemeine Bewertungsannahmen

- Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der analogen Anwendung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung, sowie unter Maßgabe aller im Befund angeführten Unterlagen, wertbeeinflussenden Merkmale, eigener Erhebungen und Feststellungen (z.B. im Zuge der Besichtigung der Liegenschaft) sowie anhand der aktuellen Marktsituation.

Im Falle von Änderungen der Grundlagen bleibt eine neuerliche Bewertung vorbehalten.

- Unterlagen und Informationen von der Auftraggeberin

Das gegenständliche Gutachten basiert u.a. auf den von der Auftraggeberin übergebenen bzw. übermittelten Unterlagen. Die von der Auftraggeberin übergebenen bzw. übermittelten sowie die von den gefertigten Sachverständigen erhobenen Unterlagen und erteilten Informationen sind vollständig unter *01.04 Bewertungsgrundlagen* aufgelistet.

Die Auftraggeberin hat mit Annahme des Angebots bzw. Erteilung des Auftrags bestätigt, sämtliche für die Wertermittlung relevanten Unterlagen übergeben bzw. sämtliche Informationen erteilt zu haben und bestätigt, dass ihr darüber hinaus keine Unterlagen oder Informationen, die für die Bewertung relevant sind, bekannt sind.

Der Bewertung wird zugrunde gelegt, dass die übergebenen Unterlagen und erteilten Informationen zum Bewertungsstichtag und darüber hinaus uneingeschränkt gültig sind. Sofern sich herausstellt, dass Angaben bzw. Informationen unvollständig und nicht korrekt sind, kann dies zu einem anderen Ergebnis in der Wertermittlung führen.

- Sonstiges

Weiterführende Bewertungsgrundlagen bzw. -Annahmen werden unter *03.01 Standardannahmen und Umfang der Bewertung* angeführt.

01.06 Besondere Bewertungsannahmen

Die Bewertung erfolgt in derzeitigem Zustand der Liegenschaft ohne Berücksichtigung von besonderen Bewertungsannahmen.

01.07 Literatur

- Kothbauer / Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz - Praxiskommentar, 2013, Linde Verlag, Wien
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Manz Verlag, Wien
- Bienert / Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI Immobilienakademie, Wien
- Seiser / Kainz: Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011, Verlag Seiser&Seiser, Graz
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage 2005, Verlag Gabler, Wiesbaden
- BKI Baukosten Gebäude Neubau 2023, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
- BKI Baukosten Gebäude Altbau 2020, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
- Immobilienpreisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich
- Studien der HypZert GmbH
- Fachzeitschriften: Der Sachverständige, österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung, Der Immobilienbewerter
- Steiner / Jankovic: Der Jahresabschluss nach IFRS Ein systemischer Leitfaden zur praktischen Anwendung, 2014, Manz Verlag

In der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
- Steiermärkisches Baugesetz
- OIB Richtlinien, Österreichisches Institut für Bautechnik
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Austrian Standards
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Austrian Standards
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung – Teil 3: Residualwertverfahren, Austrian Standards
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Austrian Standards

01.08 Bestätigung der fachlichen Eignung und Stellung der Bewerter

Hiermit wird bestätigt, dass die OTTO Immobilien GmbH bzw. die gefertigten Sachverständigen über entsprechende fachliche Qualifikationen und aktuelle und örtliche Marktkenntnisse sowie erforderliche Fertigkeiten und Sachverstand zur kompetenten Durchführung der Bewertung verfügen. Darüber hinaus wird bestätigt, dass diese Bewertung unabhängig und ausschließlich für die Auftraggeberin bzw. Adressaten des Gutachtens als externer Bewerter erstellt wurde.

01.09 Unabhängigkeit

Weder die OTTO Immobilien GmbH noch die gefertigten Sachverständigen halten eine wesentliche Verbindung zum oder eine Beteiligung am Gegenstand des Bewertungsauftrags oder der Auftraggeberin des Bewertungsauftrags.

01.10 Vertraulichkeit

Die OTTO Immobilien GmbH sowie die gefertigten Sachverständigen verpflichten sich, über alle Angelegenheiten, die ihnen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für die Auftraggeberin bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass die Auftraggeberin sie von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

Die OTTO Immobilien GmbH bzw. die gefertigten Sachverständigen dürfen Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse ihrer Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung der Auftraggeberin aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

01.11 Haftung

Die OTTO Immobilien GmbH bzw. die gefertigten Sachverständigen haften nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzungen der übernommenen Verpflichtungen.

Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigte von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere, kürzere, Verjährungsfristen festgesetzt sind.

Die Haftung des Auftragnehmers ist – gleichviel aus welchem Rechtsgrund – im Inhalt und in der Höhe auf die bestehende Versicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung beschränkt.

Diese Versicherungssumme stellt jedenfalls den Höchstbetrag der von der OTTO Immobilien GmbH in jedem Schadensfalle obliegenden Leistung dar, und zwar mit der Maßgabe, dass für jeden einzelnen Schadensfall bezüglich aller Folgen eines Verstoßes nur eine einmalige Leistung der Versicherungssumme in Frage kommt. Dies gilt insbesondere auch bei mehreren entschädigungspflichtigen Personen, auf die sich der Versicherungsschutz allenfalls erstreckt, oder erstrecken mag. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitlicher Verstoß, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.

Die Haftungsvereinbarung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber anderen Personen als der Auftraggeberin begründet werden sollte, etwa weil Vertragsbeziehungen einen anderen Adressaten als

die Auftraggeberin in ihren Schutzbereich einbeziehen; dies gilt insbesondere gegenüber Gesellschaften, an denen die Auftraggeberin mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, oder die an der Auftraggeberin mittelbar oder unmittelbar beteiligt sind.

01.12 Urheberrecht, Weitergabe, Veröffentlichung

Das Gutachten wurde ausschließlich für die Auftraggeberin für den vereinbarten Zweck erstellt. Eine Weitergabe an Dritte oder eine Veröffentlichung des Gutachtens oder Teilen davon ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die OTTO Immobilien GmbH zulässig. Das Gutachten wurde nur für den vereinbarten Zweck erstellt und ist nicht für andere Zwecke geeignet.

02 Befund

02.01 Grundbuchsstand zum 04.09.2023



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63113 Liebenau EINLAGEZAHL 1551
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 16465/2021

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
211/1	G	GST-Fläche (*)	2898	Änderung in Vorbereitung
		Bauf.(10)	308	
		Gärten(10)	2590	Liebenauer Hauptstraße 82c

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Green Business Center Graz GmbH (FN 562647y)

ADR: Liebenauer Hauptstraße 82c, Graz 8041

a 16465/2021 Kaufvertrag 2021-08-09 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 16069/1978

DIENSTBARKEIT der Leitungsführung für einen Abwasserkanal (Oberflächenwasser), der Berechtigung des Betretens und der Durchführung von Erhaltungsarbeiten auf einer Breite von 2,5 m betreffend Gst 211/1 für Land Steiermark (3-328 Pe 26/41-1977)

b 16465/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1325

2 a 1740/2007 9285/2021

DIENSTBARKEIT der entschädigungslosen Duldung von Immissionen aus dem ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Eisenbahn an Gst 211/1 für EZ 1481

b 16465/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1325

3 a 16465/2021 Kaufvertrag 2021-08-09

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.700.000,-- für Gschweitzl applied structures GmbH (FN 142344f)

***** HINWEIS *****

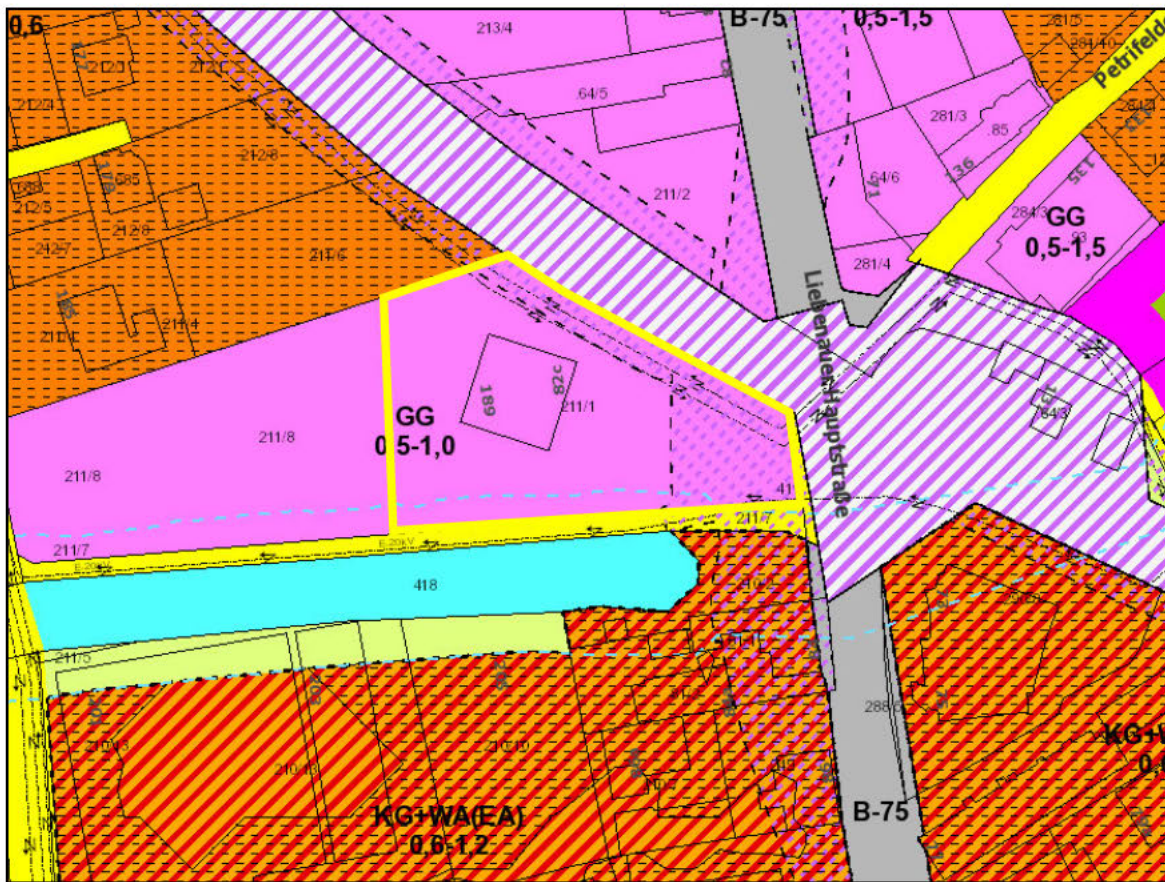
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 04.09.2023 10:25:46

Das Grundstück ist im Grenzkataster¹ eingetragen.

¹ Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungs-

Flächenwidmungs- und Bbauungsplan, Bbauungsbestimmungen



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan³, Kennzeichnung der Liegenschaft durch die Sachverständigen

GG	Gewerbegebiet	<p>Gewerbegebiete sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Möbel-, Einrichtungs-, Baustoffhandelsbetriebe, Gartencenter sowie Kraftfahrzeug- und Maschinenhandelsbetriebe und deren Ersatzteil- und Zubehörhandel zulässig. Weiters zulässig sind jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen. Nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes kann die Errichtung von solchen Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden.⁴</p>
0,5 – 1,0	Bebauungsdichte	<p>Für alle Baugebiete ist die mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte festzusetzen. Die Gemeinde hat dabei auf die</p>

³ Quelle: geodaten.graz.at

⁴ Quelle: § 30 Abs 1 Z 4 StROG

jeweils vorgesehene Nutzung sowie die sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergebenden Folgen (wie Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Versorgung durch öffentliche Einrichtungen und Anlagen) Bedacht zu nehmen. Dazu kann als Ergänzung zur Festsetzung der höchstzulässigen Bebauungsdichte auch die höchste Stelle der Bauwerke festgelegt werden. Dabei bleiben kleinflächige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze und dergleichen unberücksichtigt.⁵

Altlasten

Zur Vollständigkeit wurde eine aktuelle Abfrage des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes⁶ (Online-Abfrage vom 04.09.2023) durchgeführt. Das gegenständliche Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes eingetragen.

Ergebnis für:	
Bundesland	Steiermark
Bezirk	Graz
Gemeinde	Graz
Katastralgemeinde	Liebenau (63113)
Grundstück	211/1
Information:	
Das Grundstück 211/1 in Liebenau (63113) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

⁵ Quelle: § 30 Abs 4 StROG

⁶ Erläuterungen: Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

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.

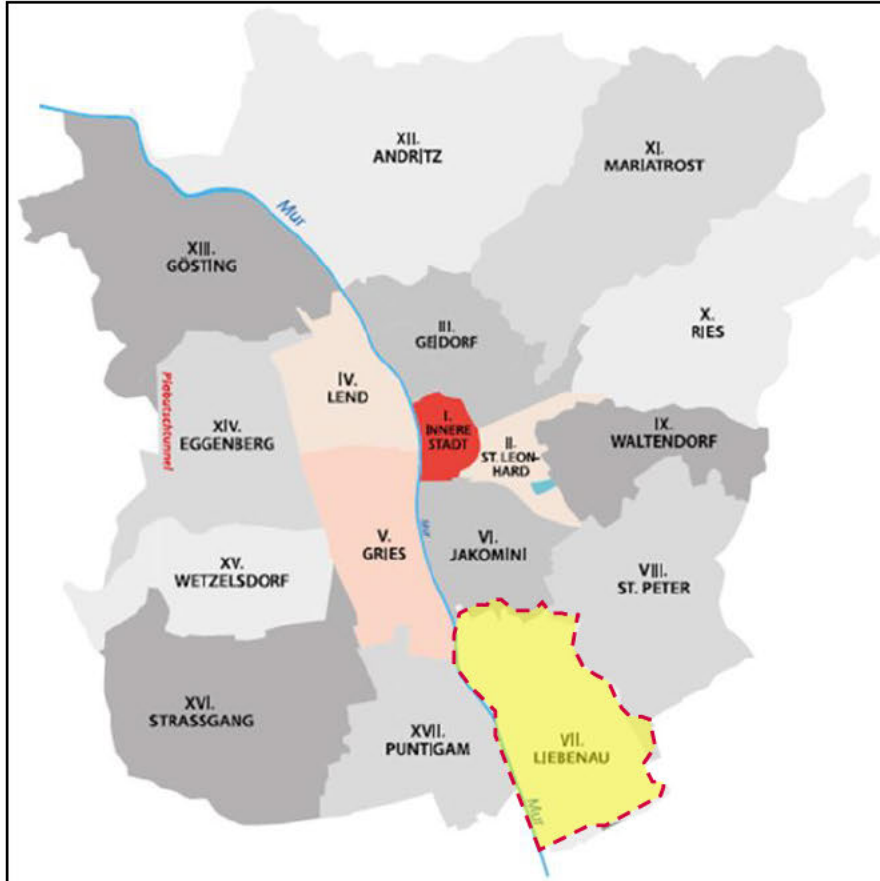
Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten. Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/altlasten/verdachtsflaechenkataster>, Stand 04.09.2023

02.03 Lage und Infrastruktur

Makrolage

Die Liegenschaft befindet sich im 7. Bezirk (Liebenau), welcher rund 15.900 Einwohner auf einer Fläche von rund 7,99 Quadratkilometern⁷ beheimatet.



Übersicht Bezirke Graz, gegenständlicher Bezirk markiert durch die Sachverständigen⁸

⁷ Quelle: https://www.graz.at/cms/beitrag/10034466/7772565/zahlen_fakten_bevoelkerung_bezirke_wirtschaft.html, Stand: Jänner 2023

⁸ Quelle: rustler.eu, online-Abfrage vom 04.09.2023

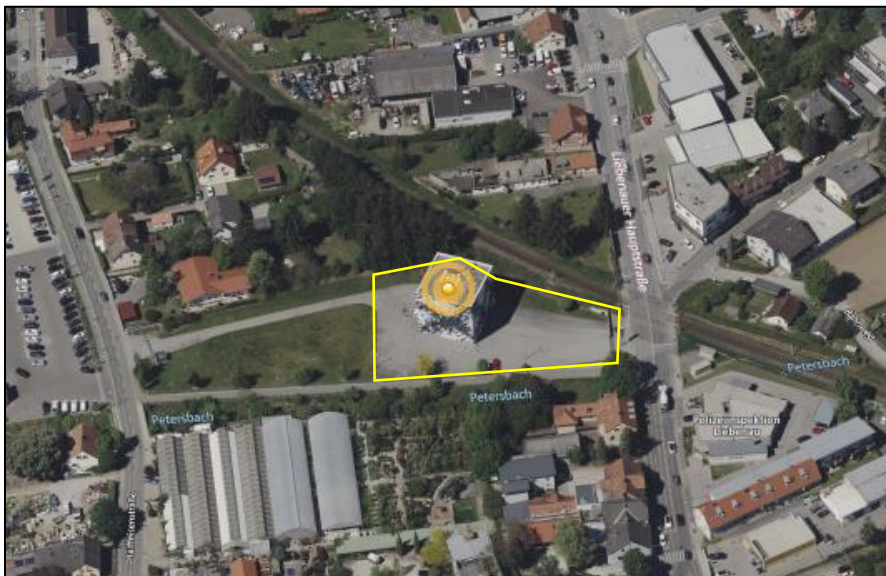
Mikrolage



Stadtplan⁹

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf der Liebenauer Hauptstraße zwischen der Raiffeisenstraße und der Petrifelderstraße.

Umgebungsverbauung



Vogelperspektive¹⁰, Kennzeichnung der Liegenschaft durch die Sachverständigen

Die Bebauung der Umgebung dominieren sowohl Gewerbe- und Industrieliegenschaften. Auf der gegenüberliegenden Seite der Liebenauer Hauptstraße befindet sich das Einkaufszentrum Murpark. Des

⁹ Quelle: immounited.com, online-Abfrage vom 04.09.2023

¹⁰ Quelle: immounited.com, online-Abfrage vom 04.09.2023

Weiteren sind in der näheren Umgebung auch Einfamilien- und Mehrparteienwohnhäuser. Neubautätigkeiten (vor allem geförderte bzw. betreute Wohnhäuser) in der jüngeren Vergangenheit haben vor allem in der Liebenauer Hauptstraße stattgefunden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Station	Linie	Entfernung
Volksschule Liebenau	Stadtbuslinie 64	215 m
Liebenau Postamt	Stadtbuslinie 64	260 m
P+R Murpark	Straßenbahnlinie 4	400 m
Liebenau/Murpark	Straßenbahnlinie 4; Stadtbuslinien 72, 74, 75, 64E	600 m
Stadion Liebenau	Straßenbahnlinie 4, Züge	900 m

Individualverkehr

Über die Liebenauer Tangente ist die Liegenschaft von der A2 (Südautobahn) innerhalb von 5 Minuten erreichbar.

Stellplatzsituation

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in keiner Kurzparkzone. Auf der Liegenschaft sind rd. 20 Stellplätze (Außenstellplätze) vorhanden, wovon 2 mit E-Ladestationen ausgestattet sind.

Die nächstgelegenen Parkgaragen befinden sich beim Murpark bzw. beim Stadion Liebenau. Das Dauerparken ist hier für € 85,00 bzw. € 79,00 p.M. möglich.

Sonstiges infrastrukturelles Angebot



Plan mit Infrastruktureinrichtungen¹¹

Bildung & Kinderbetreuung	Zahnarzt
Musikschule	Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen
Fahrschule	Apotheke
Kindergarten/Kinderbetreuung	Tierarzt
Universitaet/Kolleg	Rettungsdienst
Kindergarten/Kinderbetreuung	Sonstiges
Schule	Rechtsanwalt
Bibliothek	Friseur
Unterhaltung & Kultur	Polizeiwache
Casino	Post
Kulturzentrum	Bank
Kino	Mobilitaet
Gemeinschaftszentrum	Fahrradabstellanlage
Disco	Fahrzeugverleih
Planetarium	Car-Sharing
Theater	Autowaschanlage
Museum	E-Tankstelle
Zoo	Tankstelle
Freizeitpark	Taxistandplatz
Gastronomie	Parkplatz / Parkgarage
Pub	Nahversorgung
Cafe	Baeckerei
Bar	Drogerie
Fast-Food/Imbiss	Süsswaren
Eissalon	Fleischerei
Restaurant	Gemischtwaren
Gesundheit	Konditorei
Krankenhaus	Supermarkt
Arzt	

Legende Infrastruktureinrichtungen¹²

¹¹ Quelle: www.immounited.com, online-Abfrage vom 11.09.2023

¹² Quelle: www.immounited.com

Lärmimmission

Laut Abfrage im Lärmimmissionskataster des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus ist weder eine Lärmbeeinträchtigung durch Flugverkehr, noch durch Industrieanlagen gegeben (24-Stunden-Durchschnitt, 4m).

Laut Lärmimmissionskataster ist auf der Liebenauer Hauptstraße durch Straßenverkehr ein Lärmpegel von 70-75 dB und durch Schienenverkehr von 65-70 dB gegeben (24-Stunden-Durchschnitt, 4 m).

55 bis 60 db; Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs.
60 bis 65 db; Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen. Kann psychische Reaktionen, z.B. Stress und Gereiztheit auslösen.
65 bis 70 db; Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro. Das Risiko für Herz- und Kreislauferkrankungen erhöht sich bei Dauerbelastung.
70 bis 75 db; Entspricht einem Staubsauger in 1m Entfernung.
ab 75 db; Entspricht starkem Straßenverkehr. Lärm in dieser Lautstärke kann die Gesundheit belasten.



Lärmkarte Straßenverkehr¹³



Lärmkarte Schienenverkehr¹⁴

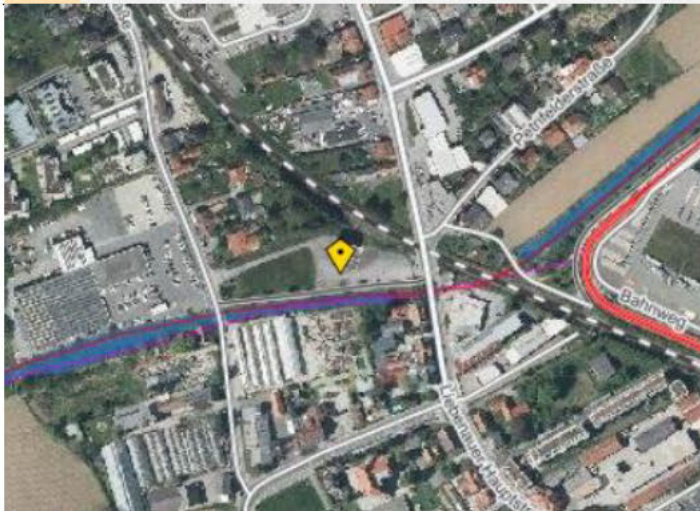
¹³ Quelle: maps.laerminfo.at, online-Abfrage vom 11.09.2023

¹⁴ Quelle: maps.laerminfo.at, online-Abfrage vom 11.09.2023

Hochwasserrisiko

Laut Abfrage im Hochwasserkataster der HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria¹⁵ liegt die Liegenschaft außerhalb der Hochwasserrisikozonen. Bei einem Auswertungsradius von 100m besteht jedoch aufgrund der Nähe zum Petersbach eine hohe Gefährdung durch Hochwasser (Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich).

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



Standortklassifizierung

	++	+		-	--
Überregionale Anbindung		X			
Erreichbarkeit für Individualverkehr		X			
Erreichbarkeit öffentliche Verkehrsmittel	X				
Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund			X		
Infrastruktur	X				
Nähe zum Stadtzentrum			X		
Standortimage		X			
Eignung für Büro- und Gewerbebezwecke		X			

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist für Büro- und Gewerbebezwecke als überdurchschnittlich anzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine subjektive Lage-Einschätzung der Sachverständigen handelt, die nicht mit einer qualifizierten Auswertung gleichzusetzen ist.

¹⁵ Quelle: hora.gv.at, online-Abfrage vom 11.09.2023

02.04 Gebäude

Allgemein

Gegenständliches Grundstück ist mit einem vierstöckigen Bürogebäude bebaut. Das Gebäude entstand 2007-2008 nach Plänen des Architekturbüros Splitterwerk. Es weist eine Quader-Form mit ca. 18m Kantenlänge auf. Ursprünglich wurde das Erdgeschoß als Produktionshalle bzw. Prüfstand genutzt, derzeit kann diese Halle für Veranstaltungen gemietet werden. In den Obergeschoßen befinden sich Büros sowie Sanitärräume und je eine Teeküche. Die Mitte des Gebäudes ist als Atrium bzw. Galerie ausgestaltet und dient als Erschließungsfläche.

Die Architektur wird wie folgt beschrieben:

„Das Fassadenkunstwerk mit dem Namen Mars oder Venus besteht aus insgesamt 2.500 Rasterflächen aus Aluminiumkassetten und Fensteröffnungen, welche die Oberfläche des Baukörpers bilden. Die Alupaneele in der Größe von je 71,5 x 67 cm sind mit einer schwarzen bzw. weißen Pulverbeschichtung versehen. Nähert sich der Betrachter dem Gebäude, lösen sich die von Weitem wahrgenommenen Grauwerte langsam in schwarze und weiße Druckrasterpunkte auf. Ornamente aus dem Maschinenbau werden sichtbar – sie wurden mittels Siebdruckverfahren auf die Aluminiumpaneele aufgebracht. Auch unregelmäßig verteilte einzelne Fenster sind plötzlich zu erkennen.

Das Thema der Wandelbarkeit setzt sich im Inneren des Gebäudes fort. Der Hauptzugang ist als Lift ausgeführt - ein verspiegelter Raum, der automatisch ins Foyer im ersten Obergeschoss fährt. Der Empfang befindet sich in einem dreigeschossigen, geschlossenen Atrium, das von oben mit wenigen Einzelglasflächen natürlich belichtet wird. Sämtliche Oberflächen des Atriums - Boden, Decke, Wände und Brüstungen – sind mit in Epoxidharzlack eingeblasenen Silberchips und abschließender PUR-Verseigelung beschichtet. Der zentrale Raum erscheint durch die Lichtreflexionen der homogenen Silberbeschichtung taghell.

Die vom Atrium aus erschlossenen Funktionsräume sind - wie auch alle Einzel- und Kleinstgruppenbüros – in ihren Nutz- und Belichtungsflächen aufs äußerste minimiert. Die gesetzlich geforderte Belichtungsfläche wurde in jedem Raum in mehrere Einzelfenster aufgeteilt, um den Sitzenden und Stehenden möglichst viele verschiedene Blickrichtungen zu bieten.“¹⁶

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wände	Außenwände Stahlbetonkonstruktion
Dach	Flachdach (bituminöse Deckung mit Kies), Fensterelemente
Fassade	pulverbeschichtete Aluminiumpaneele
Decken	Deckenkonstruktion Stahlbeton
Stiegen	1 Stiegenhaus mit einer zweiläufigen (Stahlbeton-)Stiege
Aufzug	vorhanden
Fenster	Kunststofffenster

¹⁶ Quelle: <https://www.baunetzwissen.de/fassade/objekte/buero-verwaltung/buerogebaeude-mit-pruefhalle-in-graz-a-1571245>, online-Abfrage vom 29.09.2023

Türen	Eingangstür: Verkleidung mit pulverbeschichteten Alupaneelen Bürotüren: Glastüren
Fußböden	Linoleum
Wandverkleidung	Innenwände Silber verspachtelt
Heizung	Zentralheizung über Radiatoren bzw. Warmlüfter (Gas)
Kühlung	Klimaanlage vorhanden (außer Küchen und Sanitärräume)
Raumhöhe	Büro: ca. 2,95 m Veranstaltungsraum: ca. 5,2 m

Nutzflächen

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt laut Plänen (Polierpläne vom 03.11.2006) über folgende Nutzflächen:

Stock	Nutzfläche [m ²]	Sanitärfläche [m ²]	Verkehrsfläche [m ²]	Technikfläche [m ²]	NGF gesamt [m ²]
EG	237,49	6,59	18,14	15,03	277,25
1.OG	236,60	17,75	7,41	2,06	263,82
2.OG	204,99	8,71	7,41	2,06	223,17
3.OG	202,36	11,45	5,26	2,06	221,13
	881,44	44,50	38,22	21,21	985,37

Die Raumliste ist im Anhang des Gutachtens beigefügt. Die Räume sind in den o.g. Plänen laufend nummeriert, wobei einige laufende Nummern im Plan (vermutlich durch nachträgliche Umplanungen / Raumzusammenlegungen) „übersprungen“ wurden.

Die Nutzflächen wurden im Zuge der Besichtigung durch die Sachverständigen auf Plausibilität überprüft, jedoch nicht nachgemessen. Die Auftraggeberin hat die Erstellung von Bestandsplänen beauftragt, diese liegen jedoch den Sachverständigen noch nicht vor.

Pläne

Die Pläne sind dem Anhang des Gutachtens beigefügt.

Bau- und Erhaltungszustand

Das gegenständliche Gebäude ist augenscheinlich in einem dem Alter entsprechenden sehr guten Erhaltungszustand. Seit dem Ankauf erfolgten Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen durch den Eigentümer – so wurde das 3. Obergeschoß ausgebaut (vom Edelrohbauzustand voll ausgebaut und für die Einzelraumvermietung eingerichtet) und die Halle im Erdgeschoß in einen Veranstaltungsraum umgebaut.

Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude zum Bewertungsstichtag frei von (latenten) baulichen, konstruktiven und statischen Mängeln und frei von gesundheitsschädlichen Baustoffen oder Materialien ist.

Betriebskosten

Eine Betriebskostenabrechnung wurde den Sachverständigen nicht übergeben. Gemäß übergebener Saldenliste betragen die Betriebskosten im 1. Halbjahr 2023 insgesamt € 6.304,87, somit durchschnittlich € 1,07 je m² NRF p.M. Diese Kosten sind für die Art des Gebäudes im niedrigen Bereich.

02.05 Bestandsverhältnisse

Den Sachverständigen wurden keine aktuelle Zinsliste bzw. Mietverträge übergeben. Nach Auskunft der Auftraggeberin wird das Erdgeschoß für Veranstaltungen vermietet, das 1. sowie 2. Obergeschoß sind zur Gänze, das 3. Obergeschoß zum Teil vermietet, wobei Mietverträge beidseitig jeweils zum Monatsende mit einer dreimonatigen Frist gekündigt werden können.

Die Einnahmen für die Jahre 2022 und 2021 wurden wie folgt bekanntgegeben:

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse	123.874,40	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge	1.890,63	0,00
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-18.361,86	0,00
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-17.511,82	-2.528,31
b) soziale Aufwendungen	-4.250,74	-570,30
	-21.762,56	-3.098,61

Die Einnahmen für das 1. Halbjahr 2023 wurden mit insgesamt € 174.007,90 bekanntgegeben (Saldenliste Jänner 2023 bis Juni 2023).

02.06 Markt- und Konkurrenzsituation

Marktsituation¹⁷

In der steirischen Landeshauptstadt entwickelt der Büromarkt neues Leben. In der Vergangenheit wies der Grazer Büromarkt eine relativ kleinteilige Struktur auf, und die Neuflächenproduktion war vergleichsweise gering.

Laut CBRE werden in Graz durchschnittlich 11 bis 13,5 Euro pro Quadratmeter im Monat erzielt, die Spitzenmiete liegt nach wie vor bei rund 16,50 Euro pro Quadratmeter. Bei höheren Preisen erwarten die Mieterinnen und Mieter auch ein entsprechendes Angebot. Die Ansprüche an die jeweilige Büroimmobilie haben sich verändert, die Flächen können kompakter sein als noch vor einiger Zeit.

Laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich betragen die Mieten von Büroflächen in Graz (Stadt) in Nebenlagen in brauchbarem Zustand im Jahr 2022 (IPS 2023) EUR 7,94.

¹⁷ Quelle: WKO Immobilien-Preisspiegel 2023

Graz (Stadt) – Büroflächen Mieten

Zustand	1a-Lage			1b-Lage			Nebenlagen		
	PS 22	PS 23	+/- %	PS 22	PS 23	+/- %	PS 22	PS 23	+/- %
brauchbar	11,25	11,57	2,84	8,82	9,36	6,11	7,16	7,94	10,88
neuwertig	13,52	14,62	8,14	10,93	11,92	9,13	8,49	9,58	12,84

In der Gegenüberstellung mit anderen Landeshauptstädten wie Linz, Salzburg oder St. Pölten liegt Graz sowohl was die erzielbare Durchschnittsmiete als auch die Steigerung dieser vom Jahr 2021 auf 2022 angeht, klar auf Platz 1. Dies ist trotz Höhepunkt des Pandemiegeschehens und der damit einhergehenden Beeinträchtigung des Büromarktes ein Indiz für einen soliden Standort und einer stetigen Nachfrage.

Vergleichbare Transaktionen

In der nachfolgenden Tabelle finden sich vergleichbare Transaktionen von Büroobjekten und Geschäftslökalen jüngerer Vergangenheit mit einer ähnlichen Nutzungsart.

BÜROFLÄCHEN



8055 Graz, Triester Straße „Brauquartier Puntigam“

- Nutzfläche: 811 m²
- Kaufdatum: 11.01.2021
- Kaufpreis: € 1.979.800 netto (= rd. € 2.440 /m²)
- Edelrohbauzustand



8055 Graz, Triester Straße „Brauquartier Puntigam“

- Nutzfläche: 688 m²
- Kaufdatum: 22.03.2021
- Kaufpreis: € 1.719.300 netto (= rd. € 2.500 /m²)
- Edelrohbauzustand



8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 34

- Nutzfläche: 91,38 m²
- Kaufdatum: 14.06.2022
- Kaufpreis: € 330.000 (= rd. € 3.610 /m²)

Konkurrenzsituation¹⁸

In den nachfolgenden Tabellen befindet sich ein Auszug der zum Stichtag angebotenen Büro- und Gewerbeflächen.

¹⁸ Quelle: <https://portal.imabis.com/>, [exploreall.com](https://www.exploreall.com/) sowie [youroffice.at](https://www.youroffice.at/), Abfragedatum 04.09.2023 bzw. 29.09.2023

MIETANGEBOTE



8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 2-6 „YOUR OFFICE“

- Miete: All Inclusive rd. € 350 bis € 500 /Arbeitsplatz – voll möbliert, inkl. Drucker und Scanner, Internet etc.



8055 Graz, Liebenauer Gürtel

- Nutzfläche: 150-275 m²
- Nettomiete: rd. € 9,15 /m² p.M. zzgl. USt. Und BK
- älterer Zustand

PROJEKTE IN DER PIPELINE



8020 Graz, Lauzilgasse 21-29

- geplant sind 94 Wohnungen, Büros sowie 75 Stellplätze im Neubau



8041 Graz, Liebenauer Tangente 8 „Aventa Tower“

- Nutzfläche: 15.000 m² geplant
- Wohnungen, Büros, Geschäftslokale und Stellplätze

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• Nähe zum Flughafen Graz• gute Anbindung an das höherrangige Straßennetz (A2 - Südautobahn)• Stellplätze auf der Liegenschaft ausreichend vorhanden• gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln• Gebäude geeignet für die Vermietung an Single Tenant oder für die Vermietung einzelner Büroräume / Schreibtische• Erdgeschoß kann als Produktionshalle oder Veranstaltungsraum genutzt werden• Drittverwendungsfähigkeit gegeben	<ul style="list-style-type: none">• außergewöhnliches Erscheinungsbild kann Interessentenkreis eingrenzen• Heizung mit Gas• vermutlich hoher Heizenergiebedarf aufgrund des Atriums• keine PV-Anlage vorhanden

-
- gute Sichtbarkeit des Gebäudes auch aufgrund der architektonischen Gestaltung
 - sehr guter Zustand
 - Kühlung in den Büros vorhanden

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">• Steigerung der Ertragssituation bei Neuvermietung• Errichtung einer PV-Anlage• Umrüstung der Heizung• Senkung des Energieverbrauchs durch zentrale Regelung der Heizung und Kühlung	<ul style="list-style-type: none">• frühzeitiges Stranding aufgrund Heizung mit fossilen Brennstoffen sowie vermtl. hohem Verbrauch aufgrund der Einzelraumregelung der Heizung und Kühlung• Mietausfallsrisiko bei Einzelraum- bzw. Schreibtischvermietung

Marktfähigkeit

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

03 Gutachten

03.01 Standardannahmen und Umfang der Bewertung

Beizulegender Zeitwert	<p>Auftragsgemäß soll der beizulegende Zeitwert (Fair Value) im IST-Zustand ermittelt werden.</p> <p>Laut IFRS definiert sich der Fair Value wie folgt:</p> <p><i>„Der Preis, den man in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde oder bei der Übertragung einer Schuld zu zahlen hätte.“</i></p> <p>Entsprechend der nationalen Gepflogenheiten wurden bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten) rechnerisch berücksichtigt.</p>
Hinweise zum Verkehrswert	<p>Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren und daher der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird, 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.</p> <p>Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.</p>
Befund	<p>Der Befund enthält sämtliche, den Sachverständigen zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft zur Verfügung gestellten Grundlagen, Wahrnehmungen, objektiv festgestellten Tatsachen und Merkmale. Er bezieht sich, falls nicht anders angegeben, auf den Stichtag.</p>
Gutachten	<p>Das gegenständliche Gutachten ist als Einheit zu betrachten. Einzelne Teile der Bewertung bzw. Werte können nicht separat verwendet oder losgelöst betrachtet werden, ohne das Ergebnis zu verändern. Annahmen und Werte, die im Zuge der Wertermittlung getroffen bzw. herangezogen werden, sind nicht notwendiger Weise passend für andere Zwecke.</p>
Eigentumsverhältnisse, Rechte, Lasten	<p>Es wird unterstellt, dass keine außerbücherlichen Rechte bzw. Lasten im Zusammenhang mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen.</p> <p>Des Weiteren wird der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass keine außerbücherlichen Beschränkungen in der Verfügbarkeit und Veräußerbarkeit des Eigentums bestehen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen könnten.</p>
Stadtentwicklung, Verkehrsplanung	<p>Sofern nicht ausdrücklich anders beschrieben, wird der Bewertung unterstellt, dass die Liegenschaft nicht von Stadtentwicklungs- und oder Verkehrsplänen und -Maßnahmen betroffen ist, die sich negativ auf den Wert der Liegenschaft auswirken könnten.</p>

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	Es wurde keine Einsicht in den rechtsverbindlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan genommen. Es wurde Einsicht in den von der Stadtgemeinde digital zur Verfügung gestellten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan genommen.
Kontaminierung	<p>Über eine etwaige Kontaminierung der zu bewertenden Liegenschaft liegen den Sachverständigen keine Angaben und auch keine Verdachtsmomente vor. Eine diesbezügliche Prüfung durch die Sachverständigen ist nicht Gegenstand des Auftrages. Ein entsprechendes Spezialgutachten ist von der Auftraggeberin gesondert zu beauftragen.</p> <p>Etwaige Eintragungen im vom Umweltbundesamt veröffentlichten Verdachtsflächen- und Altlastenkataster wurden im Befund angeführt.</p> <p>Der ermittelte Wert beruht somit auf der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassen-deponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet. Dennoch anfallende Dekontaminierungskosten sind für den Wert nicht berücksichtigt.</p>
Bebauung	<p>Im Rahmen dieses Gutachtens nehmen die gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß keine Einsicht in den Bauakt. Von Seiten der Auftraggeberin wurde bestätigt, dass keine offenen Verfahren und Bauaufträge bei Behörden oder Gerichten anhängig sind.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die vorgelegten Planunterlagen sowohl mit dem rechtlichen Konsens als auch mit dem faktischen Bestand übereinstimmen.</p> <p>Weiters wird unterstellt, dass die bewertungsgegenständlichen Gebäude in Übereinstimmung mit sämtlichen relevanten gesetzlichen Bestimmungen - insbesondere den Bebauungsbestimmungen - errichtet wurden und zum Bewertungsstichtag und darüber hinaus alle gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen erfüllt sind, eine aufrechte Benützungsbewilligung vorliegt sowie eine eventuell erforderliche Betriebsanlagengenehmigungen für die aktuelle Nutzung vorhanden ist. Sofern im Gutachten nicht anders erwähnt, wird eine Fortführung der bestehenden Nutzung über den Bewertungsstichtag hinaus unterstellt.</p> <p>Technische Anlagen werden nur insoweit in der Bewertung berücksichtigt, als sie mit den Gebäuden in Verbindung stehen. Die Raumausstattung (bewegliches Inventar) im Inneren wird, sofern nicht anders angeführt, nicht in die Wertermittlung miteinbezogen.</p>
Bautechnische Untersuchungen	<p>Zur Feststellung des Bau- und Erhaltungszustandes dient für nachfolgendes Gutachten auftragsgemäß der äußere Augenschein zum Zeitpunkt der Befundaufnahme durch die gefertigten Sachverständigen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude zum Bewertungsstichtag frei von (latenten) baulichen, konstruktiven und statischen Mängeln und frei von gesundheitsschädlichen Baustoffen oder Materialien sind.</p> <p>Sofern nicht ausdrücklich im Befund erwähnt, wurden keine bautechnischen Detailprüfungen oder Prüfungen durch Fachleute durchgeführt. Eine Überprüfung der technischen Einrichtung des Gebäudes auf ihre Funktionsfähigkeit erfolgte</p>

nicht. Es wird davon ausgegangen, dass bei sämtlichen technischen Anlagen, die Wartung laufend ordnungsgemäß durchgeführt wurde und diese sich in einem funktionsbereiten und funktionsfähigen Zustand befinden. Für die Bewertung wird die einwandfreie Funktion der Anlagen (Stromversorgung, etc.) unterstellt.

Es wurde keine Untersuchungen hinsichtlich der Verwendung von Asbest vorgenommen. Augenscheinlich werden im Zuge der Befundaufnahme keine Hinweise auf Asbest festgestellt.

Die Anforderungen an den (vorbeugenden) Brandschutz wurden durch die Sachverständigen nicht überprüft. Der Brandschutz ist Bestandteil der Baugenehmigung. Es wird davon ausgegangen, dass alle gesetzlichen Auflagen und öffentlichen Erfordernisse mit Fertigstellung des Bewertungsobjektes erfüllt sind und dass regelmäßige Brandschauen durchgeführt werden.

Die detaillierte Beschreibung der Bauteile im Sinne einer Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt nur in jenem Ausmaß, als dies zur Ergänzung und zur Verständlichkeit der Fotodokumentation erforderlich ist.

Nutzflächen

Die im Gutachten verwendeten Flächenausmaße sowie die Angaben zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden aus den unter Punkt 1.4 *Bewertungsgrundlagen* vollständig aufgelisteten Unterlagen entnommen und für die Bewertung als richtig zugrunde gelegt. Die angenommenen Flächenausmaße wurden von den Sachverständigen grob auf Plausibilität geprüft, jedoch nicht nachgemessen.

Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der 2010/31/EU des Europäischen Parlaments, umgesetzt im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) des europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt.

Ergebnisse bzw. Empfehlungen zur Möglichkeit der Verbesserung der Energiekennzahlen von vorgelegten Energieausweisen wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Bestandsverträge

Der Bewertung wurde zugrunde gelegt, dass die Angaben (Miete, Betriebskosten, etc.) korrekt sind. Des Weiteren wird der Bewertung unterstellt, dass keine Einschränkungen der Nutzung oder hinsichtlich der Mieter (Konkurrenzklausele) bestehen, die eine Nachvermietung bzw. die Vermietung allfälliger bestandsfreier Einheiten einschränkt.

Steuern, Gebühren, Abgaben

Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass im Zusammenhang mit der Liegenschaft alle laufenden Steuern, Abgaben und Gebühren entrichtet wurden und keine anhängigen Verfahren oder Rechtsstreitigkeiten bestehen und auch keine offenen Zahlungsverpflichtungen bei Behörden (Steuern, Abgaben, ...) oder bei Dritten bestehen.

Umsatzsteuer

Sämtliche Werte und Angaben im Gutachten sind, sofern nicht anders erwähnt, exklusive Umsatzsteuer zu verstehen.

Währung Alle angegebenen Beträge verstehen sich in Euro netto, außer es wurde ausdrücklich im Gutachten anders erwähnt.

Erfüllungsort und Gerichtsstand Wien – Innere Stadt, Handelsgericht Wien

03.02 Bewertungsverfahren

Allgemein

Auftragsgemäß wird der beizulegende Zeitwert (Fair Value) der gegenständlichen Liegenschaft ermittelt. Die Bewertung erfolgt unter Maßgabe aller in vorstehendem Befund enthaltenen, wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen sowie anhand der aktuellen Marktsituation und anhand der IFRS und des Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG).

Unter dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) ist im Sinne der IFRS jener Preis zu verstehen, den man in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde oder bei der Übertragung einer Schuld zu zahlen hätte. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung – analog dem Verkehrswert gem. LBG – außer Betracht zu bleiben.

Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Verkehrswertes wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren heranzuziehen, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dazu zählen insbesondere das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. In den Ö-NORMEN sind weiters das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) sowie das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B 1802-2) normiert. Des Weiteren entsprechen internationale Verfahren wie die Term- und Reversion-Methode bzw. Hardcore- und Top-Slice-Methode dem Stand der Wissenschaft in Österreich.

Vergleichswertverfahren

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werden der zu bewertenden Liegenschaft bzw. den Liegenschaftsteilen Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile gegenübergestellt, wobei abweichende Eigenschaften mit Zu- oder Abschlägen berücksichtigt werden. Diese Methode wird vor allem bei unbebauten Grundstücken herangezogen.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Dieses Verfahren kommt in der Regel zur Anwendung, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken bewertet wird. Dies trifft beispielsweise bei Bürogebäuden oder Zinshäusern zu.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des

Bauwertes und des Wertes sonstigen Bestandteile und Anlagen ermittelt. Zur Anwendung gelangt dieses Verfahren vor allem bei eigengenutzten Immobilien wie beispielsweise bei Einfamilienhäusern.

Residualwertverfahren

Für die Wertermittlung von unbebauten und teilweise auch bebauten Liegenschaften, welchen eine Umnutzung bevorsteht, wird das Residualwertverfahren herangezogen. Die Residualwertmethode dient zur Herleitung des sogenannten tragfähigen Grundwertes, der vor dem Hintergrund der mit der Liegenschaft verbundenen Umnutzungsmöglichkeiten gezahlt werden kann. Im Rahmen des Residualwertverfahrens (auch Bauträgerkalkulation genannt) wird errechnet, wie hoch der Wert der realisierten Liegenschaft wäre und welche Kosten für die Realisierung anfallen (bspw. Bau- und Baunebenkosten, Bauträgergewinn, Finanzierungskosten) würden. Der Saldo aus den beiden Positionen ergibt das Residuum, welches im gegenständlichen Fall dem Bodenwert inklusive dem Bestandsgebäude entspricht.

Discounted Cash-Flow-Verfahren

Bei inhomogenen Zahlungsströmen kann die Ertragswertermittlung nach dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) erfolgen. Das DCF-Verfahren ist ein ertragsorientiertes, international anerkanntes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Befristungen, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Modernisierungen, etc. verursacht. Die Bewertung erfolgt in zwei Phasen. Phase 1, sogenannter Detailprognosezeitraum, in welchem die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und diskontiert werden. Weiters wird die Phase 2 dargestellt, in welcher der Barwert des fiktiven Veräußerungserlöses nach Ende des Detailprognosezeitraums anhand nachhaltiger Mieten ermittelt wird und ebenfalls diskontiert wird. In Phase 1 erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase 2 erfolgt durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz.

Umsatzsteuer

Der Ansatz der Umsatzsteuer im Rahmen der Bewertung ist von der Nutzungsart abhängig.

Bei Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen mit unternehmerischer Nutzung wird davon ausgegangen, dass zur Wahrung der Möglichkeit eines Vorsteuerabzuges lt. UStG (=Umsatzsteuergesetz) der Umsatz als steuerpflichtig behandelt wird. Die Ausgangswerte für die Verkehrswertermittlung wie der Herstellungswert oder Ertrag sind in diesen Fällen als Nettobeträge zum Ansatz zu bringen.

Bei Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen mit nicht unternehmerischer Nutzung (Eigentümer = Konsument) sind überwiegend die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge gemäß Umsatzsteuergesetz anzusetzen.

03.03 Beurteilung der Rechten und Lasten

16069/1978 DIENSTBARKEIT der Leitungsführung für einen Abwasserkanal (Oberflächenwasser), der Berechtigung des Betretens und der Durchführung von Erhaltungsarbeiten auf einer Breite von 2,5 m betreffend Gst 211/1 für Land Steiermark (3-328 Pe 26/41-1977)

Diese Dienstbarkeit schränkt die aktuelle Nutzung der Liegenschaft sowie die Bebaubarkeit nicht ein und ist somit als nicht wertrelevant zu bewerten.

1740/2007 9285/2021 DIENSTBARKEIT der entschädigungslosen Duldung von Immissionen aus dem ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Eisenbahn an Gst 211/1 für EZ 1481

Die Lage in der Nachbarschaft der Eisenbahnlinie wird in den Bewertungsansätzen (Mietansatz, Bodenwert) berücksichtigt.

16465/2021 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.700.000,-- für Gschweitl applied structures GmbH (FN 142344f)

Die gegenständliche Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Diese Eintragung ist somit nicht zu berücksichtigen.

03.04 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ertragswertverfahren

Da die Ertragsabsicht und die Fortführung der bestehenden Nutzung im Vordergrund stehen, erfolgt die Berechnung des Verkehrswertes durch das Ertragswertverfahren. Der Bodenwert wird durch das Vergleichswertverfahren ermittelt.

Für die Ertragswertberechnung wird zunächst der Jahresrohertrag der Liegenschaft (Summe aus den nachhaltig erzielbaren Nettomietträgen) herangezogen.

Dieser Jahresrohertrag wird um die Bewirtschaftungskosten und allfällige nicht-umlagefähige Kosten, die beim Eigentümer verbleiben, vermindert.

Im Zuge der Ertragswertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich der Reinertrag neben dem Ertragsanteil für die baulichen Anlagen auch in einen Ertragsanteil für den Grund und Boden aufteilt. Dabei wird unterstellt, dass Grund und Boden ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut ist und die Erträge jährlich ohne zeitliche Begrenzung anfallen. Daher wird der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert. Da Grund und Boden mit dem Gebäude das gleiche Schicksal teilen, ist der zu verwendende Kapitalisierungszinssatz identisch mit jedem des Gebäudes.

Dazu wird in der Berechnung vom Jahresrohertrag die angemessene Bodenwertverzinsung in Abzug gebracht und man erhält den Jahresreinertrag der baulichen Anlagen.

Dieser Jahresreinertrag der baulichen Anlagen wird auf die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, zu einem für die Liegenschaft angemessenen Zinssatz, kapitalisiert.

Die Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Baujahr des Gebäudes, der wirtschaftlichen Lebensdauer sowie der Instandhaltung des Gebäudes. Durch regelmäßige Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen kann bei Gebäuden mit guter Bausubstanz eine Verlängerung der

03.06 Besondere Bewertungsannahmen

Die Bewertung erfolgt im IST-Zustand der Liegenschaft ohne Berücksichtigung besonderer Bewertungsannahmen.

03.07 Beizulegender Zeitwert (Fair Value)

Der beizulegende Zeitwert (Fair Value) der Liegenschaft 8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 82c beträgt unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage und der besonderen Bewertungsannahmen zum Stichtag 31.12.2023 gerundet:

[REDACTED]

[REDACTED]

Anmerkung zum beizulegenden Zeitwert
Oben ausgewiesener Wert berücksichtigt nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser überschritten werden kann. Des Weiteren bleiben entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.

i.A. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Wien, 02.10.2023