

Reisch Rechtsanwälte GmbH

Dr. Ulla Reisch
Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05
1030 Wien

per Email an: office@reisch.law

Unsere Zeichen
CHNE

Datum
29.05.2026

**Stellungnahme zum Verkehrswert der Liegenschaft Vinzenz-Muchitsch-Straße 6, 8020 Graz;
KG 63105 Gries, EZ 687, WE-Objekt**

Sehr geehrte Frau Dr. Reisch,

wir beziehen uns auf Ihren Auftrag vom 01.04.2026 im Zuge des Sanierungsverfahrens vom 11.03.2026 zu GZ 2 S 36/26 w, anhängig am Handelsgericht Wien, und dürfen hinsichtlich des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 687, KG 63105 Gries (eingeschränkt auf das WE – Objekt W 50), gelegen in der Vinzenz-Muchitsch-Straße 6 in 8020 Graz, die unten angeführte

gutachterliche Stellungnahme

erstellen.

Die gegenständliche Stellungnahme erfolgt in Ergänzung zu einer bereits vorhandenen gutachterlichen Stellungnahme von der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 21.08.2025 sowie zu einem bereits vorliegenden Gutachten der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 29.07.2022 und stützt sich im Wesentlichen auf dessen Befundlage. Vom Eigentümer wurden 2025 aktuelle Fotos bereitgestellt, welche exemplarisch den gegenwärtigen Zustand des zu bewertenden Zinshauses und des WE Objekts dokumentieren. Im Zuge des aktuellen Auftrages wurde – entsprechend dem erteilten Untersuchungsumfang – auftragsgemäß keine Besichtigung des Objekts vorgenommen. Etwaige relevante Veränderungen, soweit sie vom Eigentümer mitgeteilt wurden, sind in dieser Stellungnahme berücksichtigt und gesondert angeführt. Im Übrigen wird mangels gegenteiliger Anhaltspunkte von einem im Wesentlichen unveränderten Zustand ausgegangen.

Als Grundlagen für diese Stellungnahme dienen uns:

- Gutachterliche Stellungnahme Vinzenz-Muchitsch-Straße 6, 8020 Graz von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 21.08.2025
- Verkehrswertgutachten Vinzenz-Muchitsch-Straße 6, 8020 Graz von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 29.07.2022
- Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen (Vorschreibung, Fotos, Nutzwertgutachten, Energieausweis, Zinsliste)
- Diverse Marktdaten und Marktinformationen

Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH

GF SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A. | Prok. Isabella Schönfelder, MSc

Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler

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

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

Bankverbindung: Raiffeisenbank Graz Strassgang | IBAN: AT62 3843 9000 0087 2655 | BIC: RZSTAT2G439

FN 547855w, LG ZRS Graz | UID: ATU76352929

Eingangsdaten:

Wertermittlungsmethode:	Ertragswertverfahren
Liegenschaftsart:	Eigentumswohnung
Grundbuchdaten:	KG 63105 Gries, EZ 687, GST-NR 1305/5, 1320/1 <i>Wohnung W 50 (B-LNR 241, Anteil: 77/4608)</i>
Eigentümer:	SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
Zweck:	Ermittlung des Verkehrswertes des WE-Objektes
Stichtag:	14.04.2026
Nutzung:	WE-Objekt (Wohnung)
Abgabenrückstände:	Für die gegenständliche Liegenschaft wurden seitens der Stadt Graz mit Stichtag 23.04.2026 offene Forderungen aus laufenden Abgaben, insbesondere Grundsteuer, Kanal- und Müllgebühren, zuzüglich Mahngebühren, in Höhe von insgesamt € 12.108,03 bekannt gegeben. Dieser Betrag wird im Rahmen der Bewertung anteilig für das bewertungsrelevante WE-Objekt berücksichtigt.
Annahmen:	Keine wertrelevanten Belastungen (z.B. Wohnrechte), kein Instandhaltungsrückstau (Liegenschaft)
Pfandrechte:	Die Bewertung erfolgt hinsichtlich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei.

Der Zweck dieser Stellungnahme liegt in der Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen. Auftragsgemäß erfolgte keine detaillierte rechtliche Überprüfung im Rahmen der Stellungnahme.

1. Befund

1.1 Lageparameter

Makrolage¹:

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung der wichtigsten Informationen.

Bundesland	Steiermark						
Stadt	Graz						
Einwohner	307.912 (Stand 01.01.2026)						
Lagebeschreibung	Graz ist die Landeshauptstadt der Steiermark und die zweitgrößte Stadt der Republik Österreich. Die Stadt mit eigenem Statut ist in 17 Bezirke gegliedert und liegt an der Mur im Grazer Becken auf einer Seehöhe von 353 m ü.A., die Katastralfläche beträgt 127,56 km².						
Verkehrsanbindung	Graz liegt am Kreuzungspunkt der Pyhrnautobahn (A9) und der Südautobahn (A2), außerdem quert die B 67 die Stadt von Norden nach Süden. Die Stadt verfügt über ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz, welches Teil des Steirischen Verkehrsverbundes ist. Schwerpunkt bilden in diesem Zusammenhang die Straßenbahn- und Buslinien sowie der Bahnverkehr. Der Flughafen von Graz befindet sich ca. 10 km vom Stadtzentrum entfernt.						
Wirtschaft	Die Region Graz ist als größtes steirisches Ballungszentrum ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und wichtigster Wirtschaftsstandort Südösterreichs. Die Stadt ist Sitz bedeutender, global wie national agierender Unternehmen, rund 40 % der gesamtsteirischen Wirtschaftsleistung werden in Graz und Umgebung erwirtschaftet.						
Allgemeine Daten²	<table> <tr> <td>Fläche des Stadtgebietes</td><td>127,58 km²</td></tr> <tr> <td>Zahl der Katastralgemeinden</td><td>28</td></tr> <tr> <td>Zahl der Stadtbezirke</td><td>17</td></tr> </table>	Fläche des Stadtgebietes	127,58 km²	Zahl der Katastralgemeinden	28	Zahl der Stadtbezirke	17
Fläche des Stadtgebietes	127,58 km²						
Zahl der Katastralgemeinden	28						
Zahl der Stadtbezirke	17						

¹ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia, Statistik Austria

² vgl. Homepage der Stadt Graz

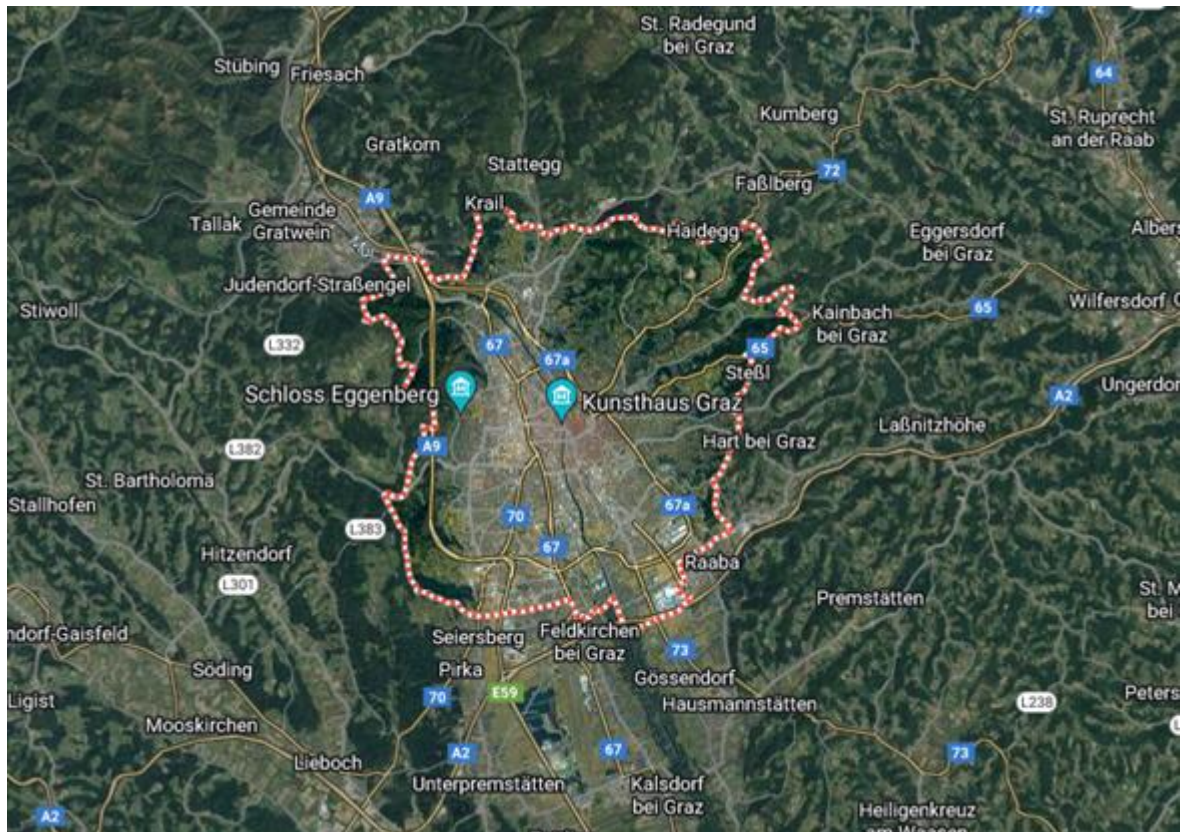


Abbildung: Lage der Stadt Graz (Quelle: Google Maps)



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

Mikrolage³:

Als Mikrolage wird das kleinräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung über die Lage der Liegenschaft im Bezirk.

Anschrift	Vinzenz-Muchitsch-Straße 6, 8020 Graz
Lage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Zentrum des 5. Grazer Stadtbezirkes Gries in der gleichnamigen Katastralgemeinde.
Innerörtliche Lage	Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist durch eine gemischte Siedlungsstruktur geprägt. Vorherrschend sind mehrgeschoßige Wohngebäude in offener oder halboffener Bauweise, überwiegend aus der Nachkriegszeit. Ergänzt wird das Bild durch einzelne ältere, freistehende Wohnobjekte sowie gewerblich genutzte Bauten und kleinere Handwerksbetriebe. In den letzten Jahren wurden vereinzelt zeitgenössische Neubauten errichtet, insbesondere im Zuge städtebaulicher Nachverdichtungen und durch Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen.
Einwohner	30.781 Einwohner (Stand 01.01.2026).
Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit	Die Zufahrt des Individualverkehrs zur Liegenschaft erfolgt überregional kommend von Süden über die Südbahn (A2) (Anschlussstelle Graz-Webling) sowie von Norden über die Pyhrnbahn (A9) (Anschlussstelle Graz-Nord). Innerstädtisch ist die Liegenschaft über die Triester Straße (B67) und in weiterer Folge über die Vinzenz-Muchitsch-Straße direkt erreichbar. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist damit gegeben. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Liegenschaft über die in unmittelbarer Nähe befindliche Bushaltestelle <i>Feldgasse</i> mit den Linien 39, 52 und 67 an das öffentliche Netz angebunden. Die Bus- und Straßenbahnhaltstelle <i>Karlauergürtel</i> befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 m und wird von den Buslinien 66 und N5 sowie von den Straßenbahnlinien 5 und 5/6 bedient. Der nächstgelegene Bahnhof <i>Don Bosco</i> befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m.
Infrastruktur des täglichen Lebens / Erreichbarkeit	Sämtliche, für eine Wohnnutzung notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Kinderversorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Buslinien, Straßenbahnlinien) sind in der Nähe bzw. mittelbaren Umgebung idR in sehr gutem Ausmaß

³ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia

vorhanden. Die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur des täglichen Lebens ist grundsätzlich gegeben.

Standortbewertung

Im gesamten ist somit von einer „**guten**“ Standorteignung für die Wohnraumnutzung auszugehen.



Abbildung: Lage des Bezirks Gries in Graz (Quelle: Wikipedia)

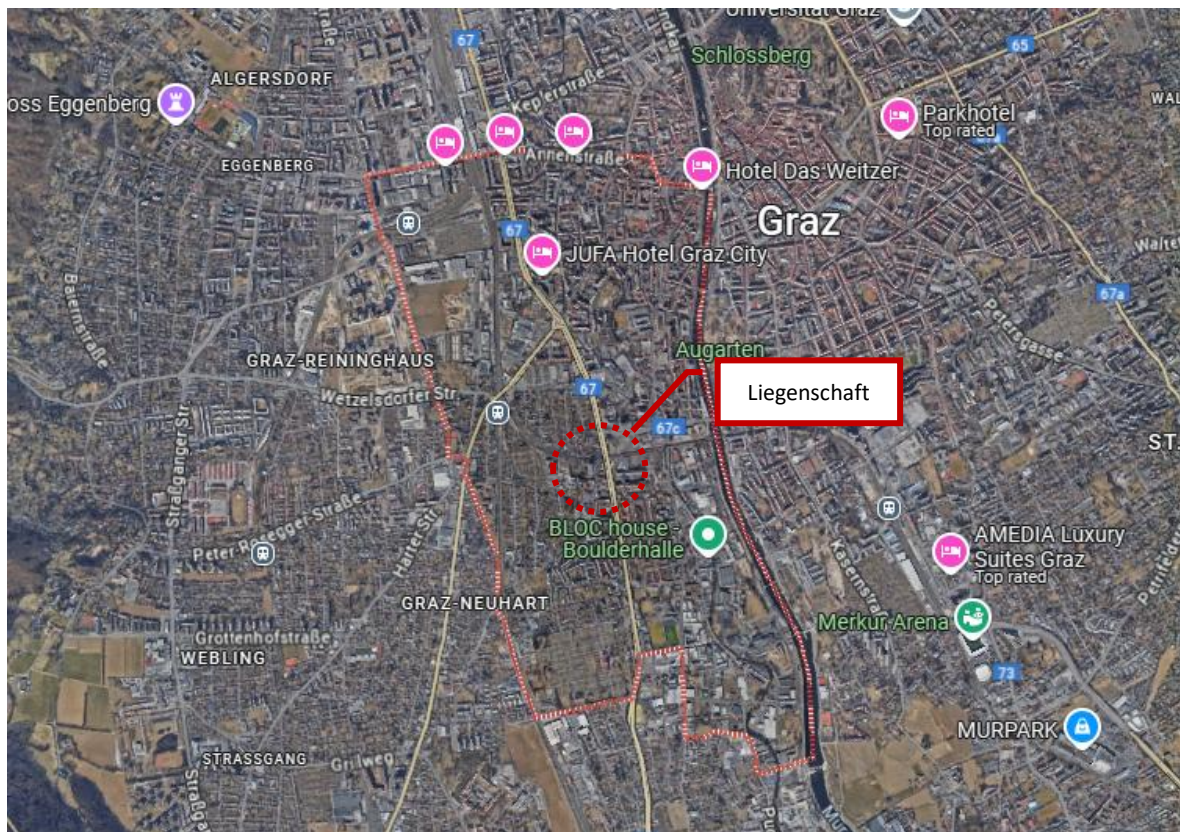


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirk Gries (Quelle: Google Maps)

1.2 Luftbilder

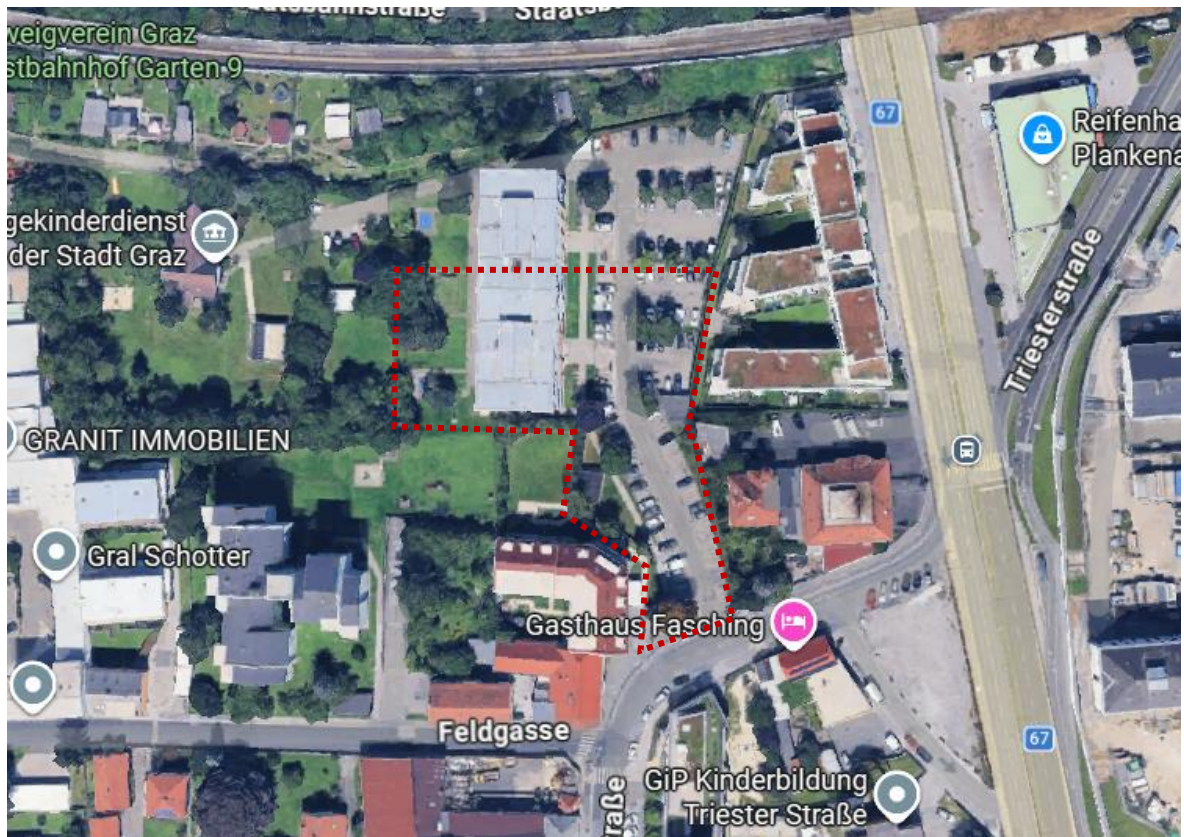


Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, rot markiert (Quelle: Google Maps)



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

1.3 Grundbuchauszug EZ 687 (eingeschränkt)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 687

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

Letzte TZ 3208/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1305/2	GST-Fläche	1267	
	Bauf.(10)	52	
	Gärten(10)	396	
	Sonst(40)	819	
1320/1	GST-Fläche	2338	
	Bauf.(10)	508	
	Bauf.(20)	1051	
	Gärten(10)	779	Vinzenz-Muchitsch-Straße 6
GESAMTFLÄCHE		3605	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

1 a 421/1978 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 2386

***** B *****

241 ANTEIL: 77/4608

SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)

ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463

a 421/1978 Wohnungseigentum an W 50 Vinzenz Muchitsch-Str. 6

b 9197/2022 IM RANG 5130/2022 Kaufvertrag 2022-05-30 Eigentumsrecht

c 2317/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-11 (2 S 36/26w,
Handelsgericht Wien)

***** C *****

1 a 10641/1888 9124/1977

Dienstbarkeit auf Gst 1305/2 die sogenannte Kreuzkapelle
bei der Steingutfabrik am Gries für alle Zukunft auf diesem
Standort zu dulden und belassen, für röm. kath.
Vorstadtpfarrkirche zur hl. Dreifaltigkeit in der Karlau EZ
739 (Urk Bd 84 Seite 293)

b 4981/1960 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 686

7 a 4633/1977

Dienstbarkeit der Errichtung und des Betriebes einer
Umspannstation auf Gst 1305/2 gem Pkt 1 3
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1977-02-18 für Gst 646/1

EZ 256 KG Jakomini
 8 a 421/1978
 DIENSTBARKEIT des Gehen, Fahrens über Gst 1305/2 gem Pkt
 XVI 1 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1977-11-14 für EZ
 2386
 9 a 421/1978
 DIENSTBARKEIT des Gehen, Fahrens gem Pkt XVI 3 Kauf- und
 Wohnungseigentumsvertrag 1977-11-14 für EZ 690
 200 auf Anteil B-LNR 241
 a 2564/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (99 C 2252/25)
 201 auf Anteil B-LNR 241
 a 2848/2025 Pfandurkunde 2025-03-31
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.000,--
 für Raiffeisen Regionalbank Güssing-Jennersdorf eGen
 (FN 122891y)
 b 2848/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 687 KG 63105 Gries C-LNR 201
 EZ 553 KG 63105 Gries C-LNR 53

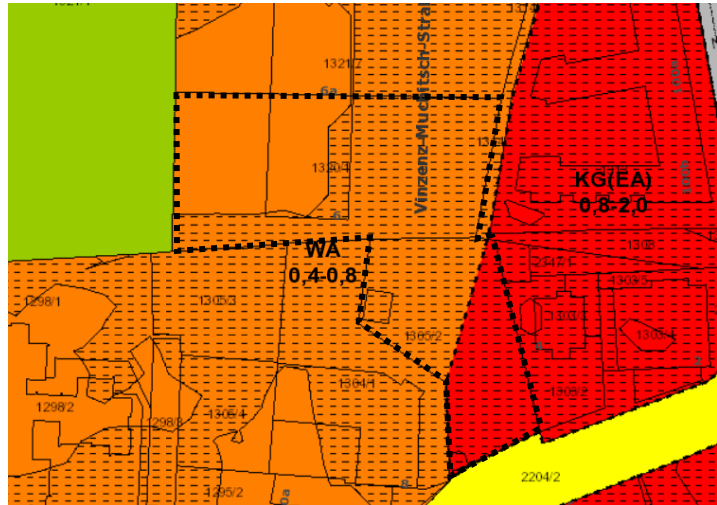
***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch	14.04.2026 08:58:36
-----------	---------------------

1.4 Auszüge aus den raumordnungsrechtlichen Grundlagen

Flächenwidmungsplan

Quelle: Stadt Graz, FLÄWI 4.0



Anmerkungen zum Flächenwidmungsplan

Quellen: Stadt Graz, FLÄWI 4.0, Stmk. ROG

GST-NR 1320/1, 1305/2 (partiell):

Widmung:	WA – Allgemeines Wohngebiet
Bebauungsdichte:	0,4 – 0,8
Bebauungsplan:	nein
Altstadt-Schutzzone:	nein
Sanierungsgebiet:	„Lärm“ (partiell)
Nutzungsbeschr.:	keine

GST-NR 1305/2 (partiell):

Widmung:	KG (EA) – Kerngebiet (Einkaufszentrenausschluss)
Bebauungsdichte:	0,8 – 2,0
Bebauungsplan:	nein
Altstadt-Schutzzone:	nein
Sanierungsgebiet:	„Lärm“
Nutzungsbeschr.:	keine

Gesamtfläche: **3.605 m²**

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

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

Definition „Kerngebiete“ gemäß Stmk.

Raumordnungsgesetz, § 30 (1) Z 3 Stmk. ROG:

3. Kerngebiete, das sind Flächen, in Zentrumszonen gemäß § 22 Abs. 5, mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,
- Verwaltung und Büros

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Ist ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes gegeben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

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

DKM

Quelle: BEV



1.5 Technische und wirtschaftliche Beschreibung (Gebäude, WE Objekt)

1.5.1 Beschreibung Wohngebäude

Kurzbeschreibung Objekt	Auf der gegenständlichen Liegenschaft besteht eine Wohnhausanlage mit insgesamt 79 Wohnungseigentumsobjekten verteilt auf 16 Geschosse samt Allgemeinflächen und Außenanlagen. Das Wohngebäude verfügt gem. vorhandener Unterlagen über einen Anschluss an das Fernwärmenetz.																																																		
Zugang, Zufahrt	Der Zugang sowie die Zufahrt zur Wohnhausanlage erfolgen über die Vinzenz-Muchitsch-Straße.																																																		
Stellplätze	Stellplätze auf Eigengrund sind vorhanden																																																		
Bauweise	Massive Bauweise (Stahlbeton, Ziegel)																																																		
Maßgebliches Baujahr (lt. Energieausweis)	Ca. 1972																																																		
Geschosse	KG, EG, 1. OG bis 15. OG																																																		
Liftanlage	Vorhanden																																																		
Allgemeinräume und Allgemeinflächen	In der gegenständlichen Wohnhausanlage befinden sich übliche allgemeine Teile der Liegenschaft wie Außenanlagen, ein Stiegenhaus, Gänge im KG, sowie weitere Nebenräume.																																																		
Informationen Hausverwaltung	Gemäß vorliegenden Auskünften wurde vor einigen Jahren die Fassade komplett erneuert sowie die Fenster getauscht (Kunststofffenster). Weiters erfolgte im Jahr 2025 die Sanierung der Heizungsanlage. <table><tr><th colspan="2">Ausgaben</th></tr><tr><td>Zinsen Instandhaltung Haben</td><td>-3 395,71</td></tr><tr><td>Kapitalertragsteuer</td><td>848,93</td></tr><tr><td>IH - Aufzugsanlage</td><td>17 270,12</td></tr><tr><td>IH - Außenanlage/Garten</td><td>340,76</td></tr><tr><td>IH - Brandschutz</td><td>10 186,17</td></tr><tr><td>IH - Dachdecker/Spengler/Schwarzdecker</td><td>1 573,37</td></tr><tr><td>IH - Elektroinstallation</td><td>1 843,11</td></tr><tr><td>IH - Fenster/Türen/Sonnenschutz</td><td>2 308,47</td></tr><tr><td>IH - Geräte</td><td>283,56</td></tr><tr><td>IH - Glaser</td><td>375,00</td></tr><tr><td>IH - Heizung/Lüftung/Sanitär</td><td>7 104,77</td></tr><tr><td>IH - Kanal</td><td>2 330,75</td></tr><tr><td>IH - Müllplatz</td><td>221,98</td></tr><tr><td>IH - Objekt/Ausstattung</td><td>316,83</td></tr><tr><td>IH - Parkplatz/Garage</td><td>172,56</td></tr><tr><td>IH - Planung/Gutachten</td><td>4 288,35</td></tr><tr><td>IH - Schlosser</td><td>2 402,72</td></tr><tr><td>IH - Sonstige Ausgaben</td><td>4 956,21</td></tr><tr><td>IH - Versicherungsschaden</td><td>3 868,76</td></tr><tr><td>IH - Schädlingsbekämpfung</td><td>660,00</td></tr><tr><td>Heizungssanierung</td><td>102 482,65</td></tr><tr><td>Sonstige Erträge Versicherungsgütung nicht steuerbar</td><td>-3 816,96</td></tr><tr><td>Umsatzsteuer</td><td>15 916,91</td></tr><tr><td>Summe Ausgaben</td><td>172 539,31</td></tr></table> Gemäß vorliegender Jahresabrechnung 2025 beträgt der Rücklagenstand per 31.12.2025 € 185.662,25.	Ausgaben		Zinsen Instandhaltung Haben	-3 395,71	Kapitalertragsteuer	848,93	IH - Aufzugsanlage	17 270,12	IH - Außenanlage/Garten	340,76	IH - Brandschutz	10 186,17	IH - Dachdecker/Spengler/Schwarzdecker	1 573,37	IH - Elektroinstallation	1 843,11	IH - Fenster/Türen/Sonnenschutz	2 308,47	IH - Geräte	283,56	IH - Glaser	375,00	IH - Heizung/Lüftung/Sanitär	7 104,77	IH - Kanal	2 330,75	IH - Müllplatz	221,98	IH - Objekt/Ausstattung	316,83	IH - Parkplatz/Garage	172,56	IH - Planung/Gutachten	4 288,35	IH - Schlosser	2 402,72	IH - Sonstige Ausgaben	4 956,21	IH - Versicherungsschaden	3 868,76	IH - Schädlingsbekämpfung	660,00	Heizungssanierung	102 482,65	Sonstige Erträge Versicherungsgütung nicht steuerbar	-3 816,96	Umsatzsteuer	15 916,91	Summe Ausgaben	172 539,31
Ausgaben																																																			
Zinsen Instandhaltung Haben	-3 395,71																																																		
Kapitalertragsteuer	848,93																																																		
IH - Aufzugsanlage	17 270,12																																																		
IH - Außenanlage/Garten	340,76																																																		
IH - Brandschutz	10 186,17																																																		
IH - Dachdecker/Spengler/Schwarzdecker	1 573,37																																																		
IH - Elektroinstallation	1 843,11																																																		
IH - Fenster/Türen/Sonnenschutz	2 308,47																																																		
IH - Geräte	283,56																																																		
IH - Glaser	375,00																																																		
IH - Heizung/Lüftung/Sanitär	7 104,77																																																		
IH - Kanal	2 330,75																																																		
IH - Müllplatz	221,98																																																		
IH - Objekt/Ausstattung	316,83																																																		
IH - Parkplatz/Garage	172,56																																																		
IH - Planung/Gutachten	4 288,35																																																		
IH - Schlosser	2 402,72																																																		
IH - Sonstige Ausgaben	4 956,21																																																		
IH - Versicherungsschaden	3 868,76																																																		
IH - Schädlingsbekämpfung	660,00																																																		
Heizungssanierung	102 482,65																																																		
Sonstige Erträge Versicherungsgütung nicht steuerbar	-3 816,96																																																		
Umsatzsteuer	15 916,91																																																		
Summe Ausgaben	172 539,31																																																		

1.5.2 Fotodokumentation Wohnhausanlage (gem. Befundaufnahme vom 06.07.2022)



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft / Zufahrt



Abbildung: Blick vom Parkplatz auf die gegenständliche Liegenschaft



Abbildung: Blick auf die Ostfassade



Abbildung: Blick auf die Westfassade



Abbildung: Blick in den Innenhof



Abbildung: Blick in den Innenhof



Abbildung: Blick auf die Parkplätze



Abbildung: Zufahrt / Schrankenanlage



Abbildung: Müllplatz



Abbildung: Umgebungsbebauung in der Vinzenz-Muchitsch-Straße



Abbildung: Blick in die Vinzenz-Muchitsch-Straße
Richtung Westen



Abbildung: Blick in die Vinzenz-Muchitsch-Straße
Richtung Nord-Osten



Abbildung: Stiegenhaus / Lift



Abbildung: Lift



Abbildung: Keller



Abbildung: Kellerabteile

1.5.3 Beschreibung WE-Objekt Wohnung W 50

Lage, Zugang, Orientierung

Das gegenständliche WE-Objekt W 50 befindet sich im 10. Obergeschoss des Hauses Vinzenz-Muchitsch-Straße 6 und ist nach Westen orientiert. Der Zugang zum WE-Objekt erfolgt mittels Treppen und einer Liftanlage.

Nutzfläche gemäß vorliegendem Nutzwertgutachten

ca. 85,56 m²

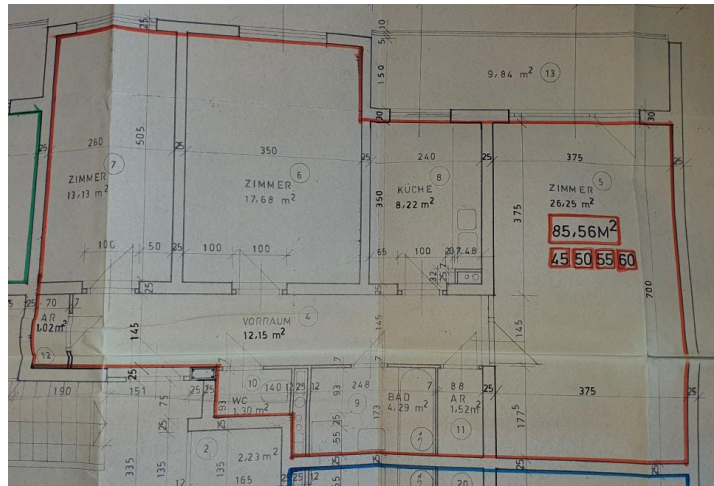
Raumeinteilung Wohnung

Gang
2 Abstellräume
WC
Bad
3 Zimmer
Küche

Freiflächen

Balkon mit ca. 9,84 m²

Grundrissplan Wohnung (rote Markierung)



Zubehör gemäß WEG 2002

Als Zubehör ist ein Kellerabteil vorhanden.

Zustandsbeschreibung Ausstattung

Sämtliche Teile der Wohnung befinden sich in einem normalen, brauchbaren Zustand.

Zubehör gem. LBG

Als Zubehör werden Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, bezeichnet.⁴ Im gegenständlichen Fall ist kein wertrelevantes Zubehör vorhanden.

Qualitätsmerkmale, Wohnwert

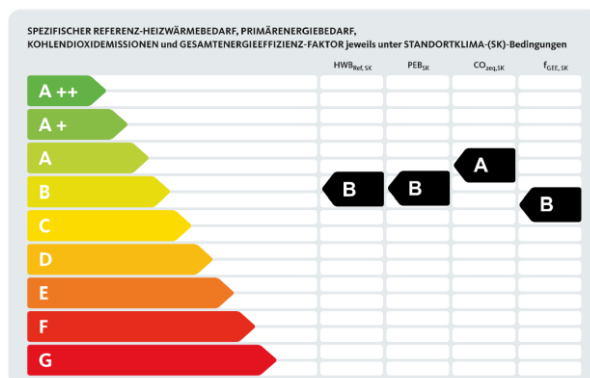
Die gegenständliche Wohnung ist einseitig belichtet. Es sind Freiflächen in Form eines großzügigen Balkons vorhanden. Die Wohnung liegt im 10. OG und ist westseitig zum Innenhof orientiert womit der Wohnwert als „normal – gut“ zu bezeichnen ist.

Barrierefreiheit

Der Bewertungsgegenstand ist nicht barrierefrei erreichbar (Liftanlage nur über Treppe erreichbar).

Energieausweis

Gemäß Energieausweis vom 04.03.2021, erstellt von der ÖWG (Österr. Wohnbaugen. m.b.H.) ergeben sich folgende Werte hinsichtlich des Heizwärmebedarfs und der Energieeffizienzklasse:



Energieeffizienzklasse	HWB _{SK}	f _{GEE}
„B“	35,70 kWh/m²a	0,99

⁴ vgl. ÖNORM B 1802, S. 2

Vorschreibung

	geplante Kosten	Netto	USt. %	Brutto
0050 03 Wohnung				
Heizkosten BK	953,51	79,46	15,89 20	95,35 EUR
Instandhaltung	1 161,55	96,80	0,00 0	96,80 EUR
Verwaltungskosten	496,16	40,51	4,05 10	44,56 EUR
Betriebskosten	2 065,38	172,12	17,21 10	189,33 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	244,65	20,39	2,04 10	22,43 EUR
Liftkosten	189,30	15,78	1,58 10	17,36 EUR
Gesamt Betrag 0050/03	5 100,55	425,06	40,77	465,83 EUR

Abbildung: Vorschreibung gültig ab 01.07.2025

Gemäß vorliegender Jahresabrechnung 2025 ergibt sich ein Guthaben für die gegenständliche Wohnung von **€ 186,88**.

	USt. %	Ihre Kosten Netto	USt.	Ihre Vorschreibung Netto	USt.	Nachzahlung(+) Guthaben(-)
0050 03 Wohnung - 01.01.25 bis 31.12.25						
Verwaltungskosten	10	482,72	48,27	479,28	47,94	+3,77 EUR
Betriebskosten	10	1 896,75	189,68	1 909,38	190,92	-13,87 EUR
Betriebskosten gemeinschaftliche Anlagen	10	257,17	25,72	242,88	24,30	+15,71 EUR
Liftkosten	10	168,94	16,89	182,16	18,24	-14,57 EUR
Heizkosten BK	20	864,63	172,93	1 012,92	202,56	-177,92 EUR
Gesamt Betrag 0050/03		3 670,21	453,49	3 826,62	483,96	-186,88 EUR
Gesamtergebnis in EUR		+3 670,21	+453,49	+3 826,62	+483,96	-186,88 EUR
Summe Netto						-156,41 EUR
Summe USt						-30,47 EUR
Summe Brutto						-186,88 EUR

Abbildung: Auszug aus der Jahresabrechnung 2025

1.5.4 Objektfotos Wohnung W 50

Die nachfolgenden Fotos der W 50 wurden 2025 vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.



Abbildung: Wohnzimmer

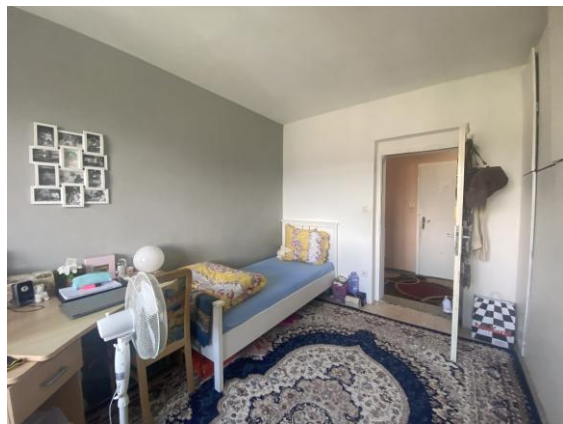


Abbildung: Kinderzimmer



Abbildung: Schlafzimmer



Abbildung: Ausblick

1.5.5 Nutzfläche

Die Nutzfläche des gegenständlichen WE-Objektes (Wohnung) stellt sich folgendermaßen dar:

NF-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026 Graz 8020, Vinzenz-Muchitsch Straße 6					
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Vermietungs-status	Nutzung	Nutzfläche, Stück	Außennutzfläche / Nebennutzfläche
Wohnung				NF (m²), Anzahl	Balkon
10.OG	W 50	vermietet	Wohnung	85,56 m²	9,84 m²
Summen				85,56 m²	9,84 m²
Nutzfläche Gesamt				85,56 m²	

Tabelle: Nutzflächenaufstellung des bewertungsrelevanten WE-Objektes (eigene Darstellung)

1.5.6 Ertragslage

Die Ertragslage des Objektes wird auf Basis, der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Mietzinsaufstellung aus 04/2026 ermittelt. Der IST-Hauptmietzins wird gemäß der übergebenen Mietzinsliste dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass der nachhaltig erzielbare Hauptmietzins iSd LBG dem IST-Mietzins entspricht. Es wird für die Bewertung der vermieteten Wohnung der IST-Hauptmietzins herangezogen.

NF-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026 Graz 8020, Vinzenz-Muchitsch Straße 6									
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Nutzfläche	Außennutzfläche / Nebennutzfläche	HMZ IST p.m.	Küchenmiete / Internet	HMZ IST p.m. gesamt	HMZ IST pro m² Nutzfläche/Stk.	HMZ SOLL pro m² Nutzfläche/Stk.	HMZ SOLL p.m.
Wohnungen, GL		NF (m²), Anzahl	Balkon / Garten						
10.OG	W 50	85,56 m²	9,84 m²	721,11 €	0,00 €	721,11 €	8,43 €	8,43 €	721,11 €
Summen		85,56 m²	9,84 m²	721,11 €	0,00 €	721,11 €			721,11 €
Hauptmietzins IST pro Monat (p.m.; Rohertrag)						721,11 €			
Hauptmietzins IST pro Jahr (p.a.; Rohertrag)						8.653,32 €			
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)						721,11 €			
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)						8.653,32 €			

Abbildung: IST und SOLL Hauptmietzinsaufstellung für das bewertungsrelevante WE-Objekt

2. Bewertung

2.1 Allgemeines

Gemäß Auftrag soll die gegenständliche gutachterliche Stellungnahme den Verkehrswert des o.a. WE-Objektes auf der Liegenschaft EZ 687, inliegend in der KG 63105 Gries (Ertragsobjekt), zum Bewertungsstichtag bestimmen. Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 (2) als jener Preis definiert, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Veräußerung für die Bewertungsliegenschaft erzielt werden kann.

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

Es wird angenommen, dass sich der innere Zustand der Nutzungseinheiten gegenüber dem zum Zeitpunkt der letzten Begutachtung erhobenen Befund nicht wesentlich verändert hat. Etwaige relevante Veränderungen, soweit sie vom Eigentümer mitgeteilt wurden, sind in dieser Stellungnahme berücksichtigt und gesondert angeführt. Im Übrigen wird mangels gegenteiliger Anhaltspunkte von einem im Wesentlichen unveränderten Zustand ausgegangen.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein WE-Objekt, bei welchem die Ertragserzielung der Immobilie eindeutig im Vordergrund steht. Somit wird für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft das Ertragswertverfahren angewendet.

2.2 Methode der Wertermittlung

2.2.1 Allgemeines

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

Dazu normiert das LBG unter § 3:

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

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.⁵

Im Zuge der Liegenschaftsbewertung muss die Frage beantwortet werden, welches der im LBG normierten Verfahren, das ehestens Geeignete für den jeweiligen Fall ist. Die im LBG angeführten Verfahren genießen eine gewisse Vorrangstellung gegenüber anderen Verfahren. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes hat der Sachverständige die Aufgabe, den Interessensausgleich zwischen Anbietern und Nachfragern zu prognostizieren. Dieser Ausgleich mündet im Verkehrswert (= Marktwert), also einem Ergebnis, dem beide Seiten aller Wahrscheinlichkeit nach zustimmen würden. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens muss somit die Denkhaltung am Markt widerspiegeln und auf den (fiktiven) Interessenausgleich abstellen.⁶

2.2.2 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren errechnet den Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Restnutzungsdauer der zu bewertenden Sache.

Dazu normiert das LBG unter § 5:

§ 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

⁵ vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) www.ris.bka.gv.at

⁶ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis 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.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Begründung der Verfahrenswahl:

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein Mietobjekt, bei dem die Ertragserzielung der Immobilie eindeutig im Vordergrund steht. Der lose „Besitz“ des Objektes steht nicht im Vordergrund. Somit wird für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft das Ertragswertverfahren herangezogen. Für die Bodenwertermittlung werden aktuelle Marktinformationen herangezogen.

2.3 Bodenwertermittlung

Bauland - Wohnen

Gemäß Auswertung des ImmoMarktAnalyse-Tools⁷ für die Bezirke Lend, Gries und Jakomini fanden im Jahr 2025 nur 3 Transaktionen von Wohnbauland mit einem durchschnittlichen Preis von ca. € 687,00 statt. Ende 2025 lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt bei € 769,00.



WOHNBAULAND

2025 fanden 3 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von € 687 je m² statt. Dabei betrug die mittlere Fläche 1 320 m². Der max. Preis lag bei € 2 046 je m². Mit -7,7 Prozent pro Jahr gab es in den letzten 5 Jahren eine negative Entwicklung. Mit Ende 2025 (31.12.2025) lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt bei € 769.

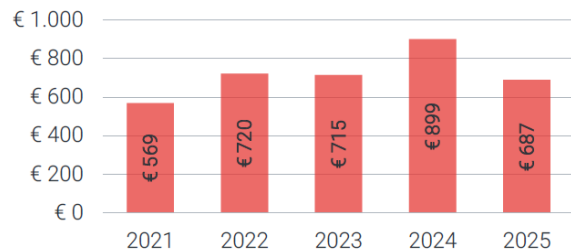


Abbildung: Auszug aus dem Kaufpreisreport des ImmoMarktAnalyse-Tools⁸ für die Bezirke Lend, Gries und Jakomini (Quelle: ImmoMarktAnalyse)

Aufgrund der Lagequalität der Liegenschaft wird vom SV für das Bauland – Wohnen der Vergleichswert mit **€ 475,-- pro m² Grundstücksfläche** festgelegt.

Lage/ Qualität	mäßig	gut	sehr gut
Min Preis	€ 333	€ 475	€ 967
Mittel	€ 389	€ 676	€ 1.440
Max Preis	€ 450	€ 875	€ 2.046
σ	€ 53	€ 140	€ 381
VarK	14%	21%	26%

⁸ ImmoMarktAnalyse ist eine modern aufgebaute und strukturierte Web-Plattform für valide Daten zum österreichischen Immobilienmarkt mit übersichtlichen Immobilienmarkt-Analysen nach national und international anerkannten Regeln.

Abbildung: Auszug aus dem Kaufpreisreport des ImmoMarktAnalyse-Tools für die Bezirke Lend, Gries und Jakomini

Berechnung des Bodenwerts über die Grundstücksfläche:

GST-Fläche gesamt 3.605 m² x € 475,-- ergibt **€ 1.712.375,--**

Unter Berücksichtigung der bei Fertigstellung bereits geleisteten grundstücksbezogenen Aufschließungskosten von **pauschal ca. € 400.000,--** (ca. € 100,-- pro m² Nutzfläche für Abgaben und Infrastrukturbeiträge) ergibt sich ein Bodenwert von ca. **€ 2.112.375,--**.

Für das gegenständliche Objekt ergibt sich auf Basis des Nutzwertes somit ein Bodenwertanteil von ca. **€ 35.29,--**.

Berechnung des Bodenwertanteils

GST-Fläche	3.605 m ²
Vergleichswert	475,00 €
Bodenwert	1.712.375,00 €
Aufschließungskosten	400.000,00 € PAU
Bodenwert inkl. Aufschließung	2.112.375,00 €
NW gesamtes Objekt	4.608
Bodenwertanteil	458,41 € pro NW
Bodenwertanteil	W50 € 35.297,93

Abbildung: Berechnung Bodenwertanteil (eigene Darstellung)

2.4 Ermittlung des Ertragswertes

2.4.1 Erläuterungen zu Begriffen

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei zulässiger Nutzung und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen (Hauptmietzinse, Pachtzinse, sonstige Erträge) aus der Liegenschaft.

Bewirtschaftungskosten (Bewirtschaftungsaufwand):

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aufzuwendenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:⁹

- Erhaltungskosten (Instandhaltung, Instandsetzung)
- Ausfallwagnis
- nicht umlagefähige Betriebskosten

Die Erhaltungskosten sind jene jährlich anfallenden, gleichbleibenden Kosten, die in der Ertragswertberechnung eigentümerseitig auf ein fiktives Erhaltungskonto einbezahlt werden. Die Höhe der anfallenden Erhaltungskosten ist dabei von der Lage, Größe, Art der Nutzung, Beschaffenheit, Ausstattung, Bau- und Erhaltungszustand der baulichen Anlagen abhängig. Qualitativ hochwertige Bauwerke erfordern einen geringeren, eine aufwändige Ausstattung einen höheren Erhaltungsaufwand. Objekte im Anwendungsbereich des DMG (Denkmalschutzgesetzes) erfordern idR einen höheren Erhaltungsaufwand.

Das Ausfallwagnis deckt das Risiko einer Ertragsminderung durch:

- Mietzinsminderungen
- Uneinbringliche Zahlungsrückstände

⁹ vgl. Seiser / Kainz (2010), S. 612ff

- Rechtsverfolgung
- Kosten für die Aufhebung von Bestandverträgen
- Leerstandskosten (Mietzinsentgang und Kosten für umlagefähige Betriebskosten)
- Räumungskosten, Sanierungskosten nach Räumungen

Beeinflusst wird das Ausfallswagnis durch:

- Marktlage
- Mietwertfaktoren (Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, ...)
- Konditionen des Vertrages (Laufzeiten des Vertrages, ...)
- Bonität der Mieter

Nicht umlagefähige Betriebskosten stellen nur jenen Teil der Betriebskosten dar, die nicht vom Mieter getragen werden. Üblicherweise werden hier auf Eigentümerseite anfallende Verwaltungskosten berücksichtigt.

2.4.2 Die Wahl des Zinssatzes

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) ist bei der Ermittlung des Ertragswerts ein Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrags anzusetzen, der jener bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung entsprechen muss. Darüber hinaus ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes zu begründen.¹⁰

Der Zinssatz wird im gegenständlichen Fall mit **3,25 %** aus dem Markt abgeleitet. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 2.4.7 zur Bruttoanfangsrendite. Der gewählte Liegenschaftszinssatz wird zudem anhand der aktuellen Empfehlungen des SV Verbandes¹¹ für Liegenschaften dieser Art in vergleichbaren Lagen (Wohnliegenschaft, gute Lage) in einer geringen Bandbreite plausibilisiert. Die derzeitige Lage/Standorteignung wird als „gut“ bezeichnet (Bandbreite ca.: 2,50 % – 4,50 %).

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, FMZ	3,5 - 6,5%	4,5 - 7,0%	5,0 - 8,0%	5,5 - 8,5%
Touristische 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%
Gewerbliche Liegenschaft	4,0 - 7,0%	4,5 - 7,5%	5,5 - 8,5%	6,5 - 9,5%
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5%	5,0 - 8,0%	5,5 - 9,0%	6,5 - 10,0%
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 - 3,5%			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 - 2,5%			

Tabelle: Liegenschaftszinssätze SV Verband aus 2025

Der aus dem Markt abgeleitete Zinssatz trägt der aktuellen Lage am örtlich-punktuellen Immobilienmarkt für Investmentimmobilien dieser Art (Wohnraumnutzung) Rechnung und befindet sich dieser unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und der örtlichen Gegebenheiten auch in der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (wie oben angeführt).

2.4.3 Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer

¹⁰ vgl. Stabenheimer (2005), S. 28, S. 48

¹¹ vgl. SV Verband, Der Sachverständige, Heft 02/2025

Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.¹²

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.¹³

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein Zinshaus welches ca. im Jahr 1972 erbaut wurde (gemäß Energieausweis). Eine übliche Gesamtnutzungsdauer für massiv errichtete Gebäude dieser Bauart (Massive Bauweise, Unterkellerung) für Wohnnutzung beträgt zwischen 60 und 80 Jahren. Erfahrungsgemäß überdauern derartige Objekte auch die letztgenannte Zahl um viele Jahre. Es wird im gegenständlichen Fall eine Restnutzungsdauer von **59 Jahren** als realistisch eingeschätzt (regelmäßige Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden w.o.a. vorausgesetzt).

2.4.4 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltung, Erhaltung

Ein etwaig festgestellter Reparatur- oder Fertigstellungsbedarf wird in der Regel mit dem durchschnittlich zu erwartenden Kostenaufwand berücksichtigt. Dabei wird üblicherweise auf Erfahrungswerte, ausgedrückt als Prozentsatz von den Gesamtherstellungskosten, zurückgegriffen. Baumängel und Bauschäden sowie der Reparaturbedarf werden somit mit durchschnittlichen Instandsetzungskosten bei der Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Sofern Baumängel oder Bauschäden sofort beseitigt werden müssen, kann gemäß Bewertungsliteratur¹⁴ der Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten (z.B. im Rahmen der „sonstigen wertbeeinflussenden Umstände“) erfolgen.

Im gegenständlichen Fall kann ein normaler, ortsbezogener Instandhaltungsbedarf (Erhaltungskosten) für das Wohngebäude bzw. für die einzelnen WE Objekte festgelegt werden. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand.

2.4.5 Reinertrag, Ertragswert der baulichen Anlagen, Bodenwertanteil

Im Ertragswertverfahren sind die Reinerträge der baulichen Anlagen zu ermitteln. Gemäß LBG ist

*... im Ertragswertverfahren 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).*

Es sind somit u.a. jene Erträge zu berücksichtigen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Objektes wahrscheinlich erwirtschaftet werden können.

Berechnungsmethodik des Ertragswertes:

Es kommt im gegenständlichen Fall die (verkürzte) Ertragswertberechnung zur Anwendung. Diese Berechnung erfolgt nach der Formel:

$$EW = (RE \times V) + BW/q^n$$

EW ... Ertragswert

¹² vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.27

¹³ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.28

¹⁴ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 491 oder S. 605

RE ...	Reinertrag
RE x V ...	Ertragswert der baulichen Anlagen
V ...	Vervielfältiger
BW ...	Bodenwert
q ...	Zinsfaktor $1+p$ (p ... Liegenschaftszinssatz)
n ...	Jahre (RND)
BW/q^n ...	abgezinster Bodenwertanteil

Der Term **RE x V** repräsentiert den Wertanteil der baulichen Anlagen, der Term **BW/qⁿ** drückt den Bodenwertanteil aus. Grundsätzlich gilt, dass der Bodenwertanteil bei Ertragswertermittlungen mit hohen Restnutzungsdauern vernachlässigt werden kann. Der Bodenwertanteil am Ertragswert ist der über die Restnutzungsdauer diskontierte Bodenwert. Der Einfluss aus der Diskontierung (= Abzinsung) verstärkt sich mit steigendem Diskontierungszinssatz.¹⁵

Der erwähnte Zusammenhang sei anhand der untenstehenden Grafik dargestellt:

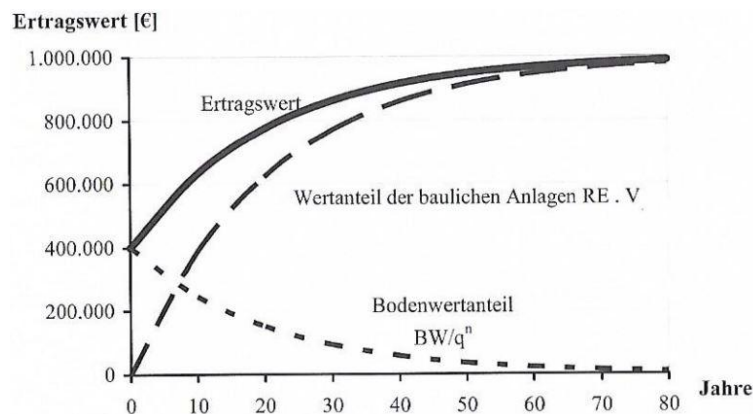


Abbildung: Zusammenhang Bodenwertanteil und Ertragswert in Abhängigkeit von der RND

Es ist somit deutlich erkennbar, dass der Bodenwertanteil bei einer langen Restnutzungsdauer nur einen geringen Anteil am Ertragswert bzw. am Verkehrswert und vice versa bei einer kurzen Restnutzungsdauer einen hohen Anteil ausmacht.

Der **Rohertrag** stellt die zu erzielenden Einnahmen aus Hauptmietzinsen (oder weiteren Nutzungsentgelten) dar. Vom Rohertrag sind die Erhaltungskosten, das Ausfallwagnis sowie der Verwaltungsaufwand des Eigentümers abzuziehen, um zum **Reinertrag** zu gelangen.

Die **Erhaltungskosten** werden, da sich die baulichen Anlagen gemäß oben angeführten Annahmen in einem neuwertigen Zustand befinden, mit folgenden Einzelwerten festgelegt¹⁶

Pro m² Bewertungsfläche Wohnung p.a. **€ 14,00**

Das **Ausfallwagnis** wird für die Wohnungen mit **4,00 %** des Rohertrages festgelegt. Üblicherweise wird das Ausfallwagnis für Wohngebäude mit 2,00 % – 4,00 % begrenzt.

Dem Eigentümer entstehen im gegenständlichen Fall nur geringe auf die Immobilie bezogene eigene **Verwaltungskosten**, da die Verwaltung bei derartigen Objekten üblicherweise von einer externen Hausverwaltung oder einem professionellen Assetmanagement, dass für die Gestionierung des gesamten Immobilienportfolios zuständig ist, übernommen wird. Für nicht umlagefähige Verwaltungskosten wird ein Wert von **2,00 %** des Rohertrages festgelegt.

Die Bewirtschaftungskosten betragen ca. **19,84 %** des Rohertrages.

¹⁵ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 536

¹⁶ vgl. Ross / Brachmann (2012), S. 167ff

Ermittlung des Reinertrages:

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ	HMZ	HMZ gesamt
<i>Bezeichnung</i>		<i>p.m./m²</i>	<i>p.m.</i>	<i>p.a.</i>
Top W 50	85,56 m ²	€ 8,43	€ 721,11	€ 8.653,32
GESAMT	85,56 m²		€ 721,11	€ 8.653,32
Jahresrohertrag gerundet				€ 8.653,00
Bewirtschaftungskosten:				
abzüglich Erhaltungskosten Wohnung	€ 14,00 je m ² Fläche p.a.			€ 1.197,84
abzüglich Ausfallwagnis Wohnung	4,00% des Rohertrages			€ 346,12
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages			€ 173,06
Summe Bewirtschaftungskosten	19,84%			€ 1.717,02
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet				€ 6.936,00
Kapitalisierungsparameter				
Restnutzungsdauer in Jahren	59			
Liegenschaftszinssatz	3,25%			
Faktor q	1,0325			
Vervielfältiger	26,11			

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen gerundet (RE x V)	€ 181.099
--	------------------

Der bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielende Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt somit gerundet **€ 6.936,--**.

Eingesetzt in die Ertragswertformel ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswert der baulichen Anlagen

RE x V = € 6.936,-- x 26,11 = € 181.099,--

RE ... Reinertrag

V ... Vervielfältiger, bei 3,25 % Liegenschaftszins und RND 59 Jahre ergibt sich V mit 26,11

Bodenwertanteil

BW / qⁿ = 35.298,-- / (1,0325⁵⁹) = € 5.349,--

Gemäß o.a. Formel sind der Ertragswert der baulichen Anlagen sowie der Bodenwertanteil zusammenzuzählen, womit sich ein vorläufiger **Ertragswert in der Höhe von € 186.448,--** ergibt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist auch der Einfluss von **sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall sind gem. Auskunft der Stadt Graz öffentliche Abgabenrückstände in Höhe von **€ 12.108,--** auf der Liegenschaft aushaftend. Diese werden anteilig auf Basis der Nutzwerte der bewertungsrelevanten WE-Objekte als sonstige wertbeeinflussenden Umstände berücksichtigt. Bezogen auf die Gesamtnutzwerte der Liegenschaft von 4.608 und die anteiligen Nutzwerte des WE-Objekts von 77, ergibt sich ein Abgabenrückstand für das WE-Objekt von ca. **€ 202,33**.

2.4.6 Ertragswert, Verkehrswert

Es sind im Sinne der einschlägigen Bestimmungen keine weiteren Anpassungen vorzunehmen und ist der Verkehrswert aus dem Ertragswert daher direkt abzuleiten.

Ertragswert = Verkehrswert € 186.246,--

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

€ 186.000,--

2.4.7 Anfangsrenditen

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **4,65 %**

Die Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **3,72 %**

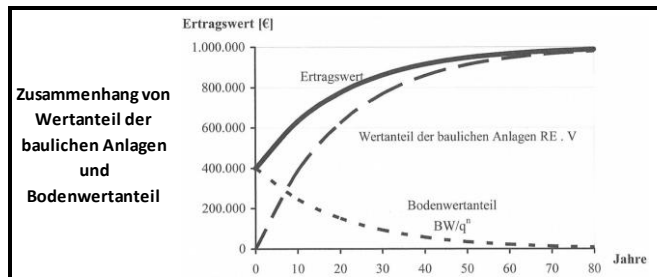
Die Bruttoanfangsrendite liegt im gegenständlichen Fall bei **ca. 4,65 %**. Dieser Wert wird angesichts der Spezifikationen des Objekts als örtlich und objektbezogen marktkonform erachtet. Dieser Wert dient auch als Marktindikator für den gewählten Liegenschaftszinssatz in der Berechnung des Ertragswertes.

2.4.8 Berechnungsmethodik

ERTRAGSWERTVERFAHREN Graz 8020, Vinzenz-Muchitsch Straße 6

$$EW = (RE \times V) + BW / q^n$$

RE... Reinertrag der baulichen Anlagen
V... Vervielfältiger
RE x V... Ertragswert der baulichen Anlagen
BW... Bodenwert
qⁿ... Abzinsungsfaktor
BW / qⁿ... Bodenwertanteil



RE x V (Wertanteil der baulichen Anlagen)

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ	HMZ	HMZ gesamt
<i>Bezeichnung</i>		<i>p.m./m²</i>	<i>p.m.</i>	<i>p.a.</i>
Top W 50	85,56 m ²	€ 8,43	€ 721,11	€ 8.653,32
GESAMT	85,56 m²		€ 721,11	€ 8.653,32
Jahresrohertrag gerundet				€ 8.653,00
Bewirtschaftungskosten:				
abzüglich Erhaltungskosten Wohnung	€ 14,00 je m ² Fläche p.a.			€ 1.197,84
abzüglich Ausfallwagnis Wohnung	4,00% des Rohertrages			€ 346,12
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages			€ 173,06
Summe Bewirtschaftungskosten	19,84%			€ 1.717,02
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet				€ 6.936,00

Kapitalisierungsparameter

Restnutzungsdauer in Jahren	59
Liegenschaftszinssatz	3,25%
Faktor q	1,0325
Vervielfältiger	26,11

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen gerundet (RE x V)	€ 181.099
--	------------------

BW / qⁿ (Bodenwertanteil)

	Nutzfläche	Wert pro m ²	Bodenwertanteil
Bodenwert (aus Vergleichswertverfahren)	85,56 m ²	€ 412,55	€ 35.297,93
Abzinsungsfaktor 1/q ⁿ			0,1515
Abgezinster Bodenwert			€ 5.348,55

Bodenwertanteil (BW / qⁿ) gerundet	€ 5.349
--	----------------

vorl. Ertragswert	(RE x V) + BW / qⁿ	€ 186.448
--------------------------	--------------------------------------	------------------

	Basis	Faktor	Wert
Öffentliche Abgabenrückstände			-€ 202,33
Summe			-€ 202,33

vorl. Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 186.246
---	------------------

Verkehrswert gerundet	€ 186.000
------------------------------	------------------

Bruttoanfangsrendite	4,65%
Nettoanfangsrendite	3,72%
Ertragswert/m ² Nutzfläche	€ 2.177,00

3. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständlichen Anteile der Liegenschaft EZ 687 inneliegend in KG 63105 Gries ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 186.000,--

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

Graz, am 29.05.2026

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

Diese gutachterliche Stellungnahme besteht aus 29 Seiten inklusive Beilagen, exklusive gesonderter Anhang.

4. Sonstige liegenschaftsrelevante Dokumente (als gesonderter Anhang)

Anhang ./A Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Vinzenz-Muchitsch-Straße 6_Graz_385601-371A	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1972
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Vinzenz-Muchitsch-Straße 6	Katastralgemeinde	Gries
PLZ/Ort	8020 Graz	KG-Nr.	63105
Grundstücksnr.	1320/1	Seehöhe	350 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A			A	
B	B	B		B
C				
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	7.474,9 m ²	Heiztage	243 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	5.979,9 m ²	Heizgradtage	3331 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	22.027,5 m ³	Klimaregion	S/SO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4.716,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-10,5 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,21 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Strom direkt
charakteristische Länge (ℓ _c)	4,67 m	mittlerer U-Wert	0,550 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	24,79	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	30,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	30,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	79,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,97
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	267.217 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	35,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	207.489 kWh/a	HWB _{SK} =	27,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	76.393 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	485.521 kWh/a	HEB _{SK} =	65,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,34
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,15
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,41
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	170.248 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	655.769 kWh/a	EEB _{SK} =	87,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	839.733 kWh/a	PEB _{SK} =	112,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} =	357.213 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} =	47,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern.,SK} =	482.520 kWh/a	PEB _{ern.,SK} =	64,6 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	102.414 kg/a	CO _{2eq,SK} =	13,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,99
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	04.03.2021
Gültigkeitsdatum	03.03.2031
Geschäftszahl	385601/371A

ErstellerIn Österr. Wohnbaugenossensch.gemeinn.reg.GenmbH

Unterschrift

**Österreichische
Wohnbaugenossenschaft**
gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
ÖWG
WOHNBAU
8010 Graz, Moserhofgasse 14 • Tel. 0316 / 8055-0

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Bericht

Vinzenz-Muchitsch-Straße 6_Graz_385601-371A

Vinzenz-Muchitsch-Straße 6_Graz_385601-371A

BJ 1972; therm. saniert 2009

Vinzenz-Muchitsch-Straße 6

8020 Graz

Katastralgemeinde: 63105 Gries

Einlagezahl: 687

Grundstücksnummer: 1320/1

GWR Nummer:

Planunterlagen

Datum: 01.07.1970

Nummer:

VerfasserIn der Unterlagen

Österr.Wohnbaugenossensch.gemeinn.reg.GenmbH

Energiemanagement (Franz Walter)

Moserhofgasse 14

8010 Graz

ErstellerIn Nummer:

T 0316 8055 468

F

M

E franz.walter@oewg.at

AuftraggeberIn

Eigentümergeinschaft

Vinzenz-Muchitsch-Straße 6

8020 Graz

T

F

M

E

EigentümerIn

Eigentümergeinschaft

Vinzenz-Muchitsch-Straße 6

8020 Graz

T

F

M

E

Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile

ON B 8110-6-1:2019-01-15

Fenster

EN ISO 10077-1:2018-02-01

Unkonditionierte Gebäudeteile

vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15

Erdberührte Gebäudeteile

vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15

Wärmebrücken

pauschal, ON B 8110-6-1:2019-01-15, Formel (11)

Verschattungsfaktoren

vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15

Heiztechnik

ON H 5056-1:2019-01-15

Raumluftechnik

ON H 5057-1:2019-01-15

Beleuchtung

ON H 5059-1:2019-01-15

Kühltechnik

ON H 5058-1:2019-01-15

Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2019, es werden die Berechnungsnormen Stand 2019 verwendet, die Anforderungen entsprechen den Höchstwerten der Richtlinie 6, 04-2019

Bericht

Vinzenz-Muchitsch-Straße 6_Graz_385601-371A

Zum Projekt: Das ist ein "Gebäudeweiser Energieausweis" und dieser ersetzt den Energieausweis vom 26.01.2011 (Ablauf der Gültigkeit nach 10 Jahres Frist).
Der Energieausweis wurde nach der derzeit gültigen OIB-Richtlinie 6 erstellt. Somit wird auch der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) ausgewiesen (erforderlich nach EA-Vorlagegesetz).

Geometrien und Kennwerte der Bauteile wurden den Ausführungsplänen entnommen bzw. angepasst an spätere thermische Sanierungen (2009). Weitere Grundlage der Bauteile (Altbestand) ist die OIB Richtlinie (Leitfaden) entsprechend der Bauzeit.
Das Stiegenhaus wurde zur konditionierten Raumhülle hinzugerechnet (innenliegend).
Laufende individuelle Erneuerung (Tausch) der Wohnungsfenster und somit Annahme eines Uw-Wertes von $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$.
Verbaute Loggien wurden in der Berechnung berücksichtigt (entsprechend dem Energieausweis von 2011; keine Änderung lt. Angabe Hausbetreuer).

Heizung: Fernwärme (463 kW); Gemeinsame Station für Vinzenz-Muchitsch-Straße 6 und 6a.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information.
Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der hier angegebenen abweichen.

Mögliche Verbesserungsmaßnahmen an der Gebäudehülle sowie an der Haustechnik (Empfehlungen lt. OIB RL):
Fenstertausch, ausgestattet mit 3-fach Isolierverglasung und guten Glas-Rand-Verbund ($\psi < 0,035$), würde den HWB um ca. $6 \text{ [kWh/m}^2\text{a-BGF]}$ reduzieren.

Anlagentechnische Verbesserungsvorschläge:

- Leitungsverluste können durch konsequentes Dämmen (Armaturen, Übergänge, Anschlüsse) vermindert werden.
- Regelmäßige Kontrolle der Heizanlage bzw. bei Bedarf hydraulische Einregulierung.
- Regelmäßige Kontrolle/Entkalkung der Warmwasserheizstäbe.

Tipp:

- Vermeidung von Dauerlüftung (gekippte Fenster) während der Heizperiode hilft Energie zu sparen.

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Vinzenz-Muchitsch-Straße 6_Graz_385601-371A		
Gebäudeteil	Gesamtenergieausweis		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinh...	Baujahr	1972
Straße	Vinzenz-Muchitsch-Straße 6	Katastralgemeinde	Gries
PLZ/Ort	8020 Graz	KG-Nr.	63105
Grundstücksnr.	1320/1	Seehöhe	350

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB **36** kWh/m²a **f_{GEE}** **0,99** -

Energieausweis Ausstellungsdatum 04.03.2021 Gültigkeitsdatum 03.03.2031

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr
f _{GEE}	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.