

## **LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG**

durch Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH  
im Firmenverbund der Raiffeisen-Landesbank Steiermark  
8010 Graz, Kaiserfeldgasse 7



**Büroliegenschaft in 8010 Graz, Grabenstraße 75  
GB 63103, Geidorf EZ 1844**

**Wohntraum-Center Graz**  
8010 Graz, Kaiserfeldgasse 7  
Tel. 0316/8036 DW 2593

## Kurzübersicht

<b>Auftraggeber</b>	Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH Feuerwehrstraße 17
<b>Liegenschaft</b>	AT 2333 Leopoldsdorf bei Wien 4 Büro- und Geschäftseinheiten Grabenstraße 75 AT 8010 Graz Einlagezahl 1844, Grundbuch Geidorf (63103), Bezirksgericht Graz-Ost
<b>Stichtag</b>	<b>Aktualisierung</b> 23.06.2021
<b>Gutachter</b>	THOMAS KORMANN

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

## Zusammenfassung

Sachwert	1.865.440,00
Ertragswert	1.897.199,31
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	1.897.199,31
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>1.897.000,00</b>

## Allgemeine Daten

<b>Auftraggeber</b>	Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH Feuerwehrstraße 17
<b>Liegenschaft</b>	AT 2333 Leopoldsdorf bei Wien 4 Büro- und Geschäftseinheiten Grabenstraße 75 AT 8010 Graz Einlagezahl 1844, Grundbuch Geidorf (63103), Bezirksgericht Graz-Ost
<b>Stichtag</b>	<b>Aktualisierung</b> 23.06.2021
<b>Gutachter</b>	THOMAS KORMANN
<b>Eigentümer mit Anteilen</b>	Eyemaxx Development & Building Technologies H GmbH, 918 / 2206

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Die nachfolgende Aktualisierung der Liegenschaftsbewertung zur Feststellung des Verkehrswertes für die Wohnungseigentumsanteile der ursprünglich 1289/2206 Anteile der Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH an der gemischt genutzten Gewerbeliegenschaft mit der Adresse 8010 Graz, Grabenstraße 75, erfolgt auf Basis der Letztbewertung der Liegenschaft durch den zeichnenden Verfasser vom 09.12.2020 sowie der auftragsgemäßen Anpassung der verbleibenden Wohnungseigentumsanteile von 1289/2206 auf 918/2206.

Gemäß der Information durch den Auftraggeber (Eigentümer) sind der Verkauf von 371/2206 WE-Anteilen (Top 4, Top 5, sowie KFZ-AP 15, 16, 17 und 19) gegenwärtig in Abwicklung, wobei noch keine Ranganmerkung der beabsichtigten Veräußerung im Grundbuch ersichtlich ist. Gemäß dem Auftrag des Eigentümers wird sohin die Aktualisierung des Verkehrswertes auf Basis der neuen WE-Anteile bzw. der entsprechenden Anpassung des Mietertragnisses vorgenommen. Alle übrigen bewertungsrelevanten Parameter (z.B. Grundstückspreis, Liegenschaftszins, Baukosten, etc.) können aufgrund der zeitlichen Nähe zum Bewertungsstichtag 09.12.2020 folglich (weitgehend) unverändert übernommen werden.

Den Auftrag zur Aktualisierung der Liegenschaftsbewertung erteilte die Eigentümerin, die Fa. Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH.

## **Bewertungsgrundlagen der Aktualisierung per 23.06.2021**

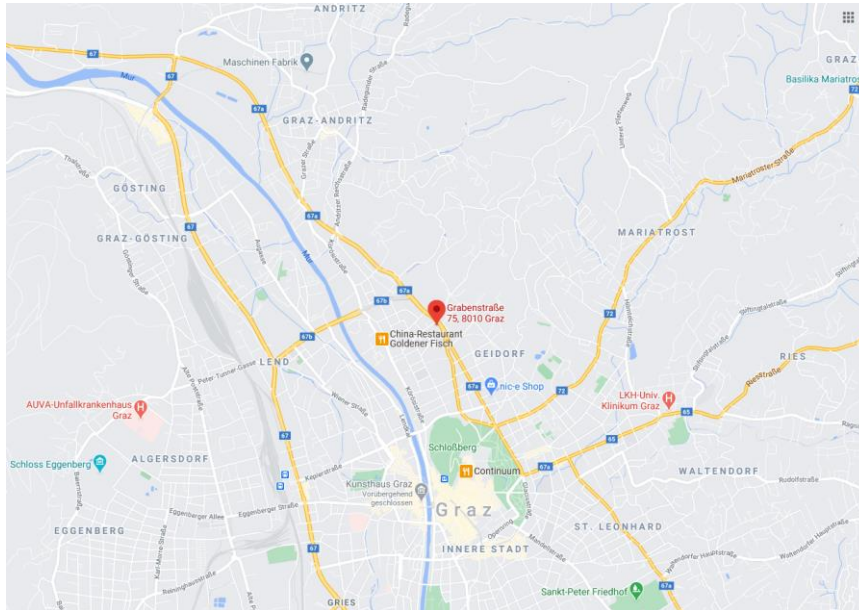
- Besichtigung der Liegenschaft am: 09.12.2020
- Anwesende Personen: Frau Waltraud Grabner (REMAX), der zeichnende SV
- **Grundbuchsauszug vom 18.06.2021**
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan 4.0 am: 07.12.2020
- Mappenkopie vom: 07.12.2020
- Grundrisspläne (Einreichpläne) der Baulichkeit (gemäß Erstgutachten)
- Bauausstattungsbeschreibung (gemäß Erstgutachten)
- Diverse Fotos vom Besichtigungstag (09.12.2020)
- **Aktuelle Aufstellung der Mietertragnisse (06/2021)**
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes
- Auszug aus Deckplan III des aktuellen Grazer FLÄWI (Hochwasser)
- Auszug aus dem Bombenkataster der Stadt Graz
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM 1802 Liegenschaftsbewertung
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 2017
- Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien 2014
- Bienert-Funk, Immobilienbewertung 2014

# Befund

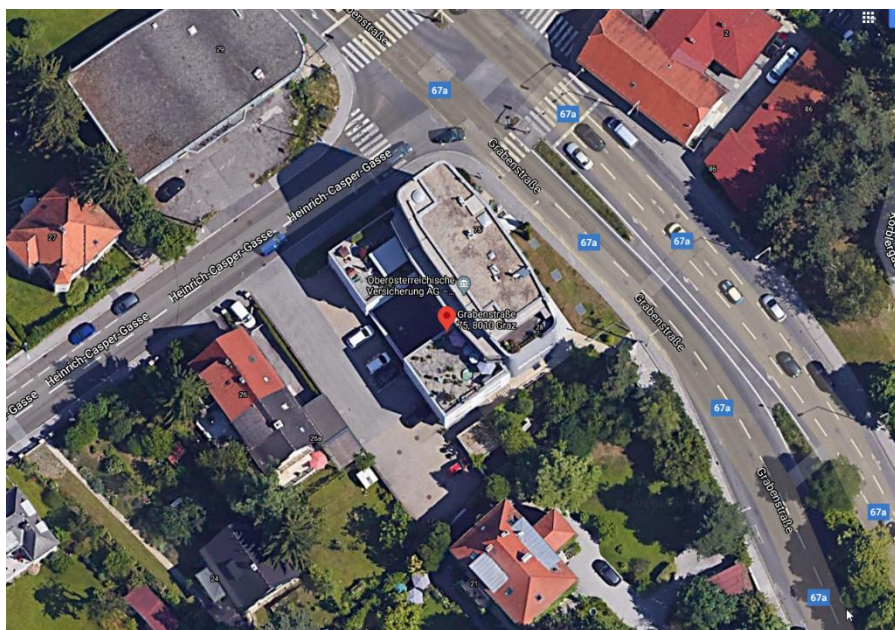
## Liegenschaft

### Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eines Büro-/ Geschäfts- und Wohnhauses liegt im planmäßigen Zentrum des III. Grazer Bezirks "Geidorf".



Direkt im Kreuzungsbereich von "Grabenstraße"- "Heinrich-Caspar-Gasse" situiert, befindet sie sich in einem typisch gewerblichen und vielerlei Branchen umfassenden Gewerbe- und Wirtschaftsumfeld (Nähe Wirtschaftskammer Steiermark/Wifi).



Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt öffentlich über die "Grabenstraße" bzw. zur Baulichkeit selbst über die "Heinrich-Caspar-Gasse".

Parkplätze in ausreichender Anzahl sind sowohl in der eigenen Tiefgarage (19PP) als auch unmittelbar vor der Baulichkeit im Freien (15PP) verfügbar.

Die Erreichbarkeit des Zentrums (zu Fuß, per öffentlichen Verkehrsmittel oder mit dem PKW) sowie die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sind ausgezeichnet und in kurzen Distanzen zu bewältigen.

Ebenso ist von einer beachtlichen Werbewirksamkeit durch eine hohe tägliche Verkehrsfrequenz aus zu gehen.

Bewertungsgegenständlich sind die gewerblichen Büro-Einheiten Top Nr. 1-3, die Wohnung mit der Top Nr. 8, welche aber ebenfalls als Büro vermietet ist sowie insgesamt 7 selbständige PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage.

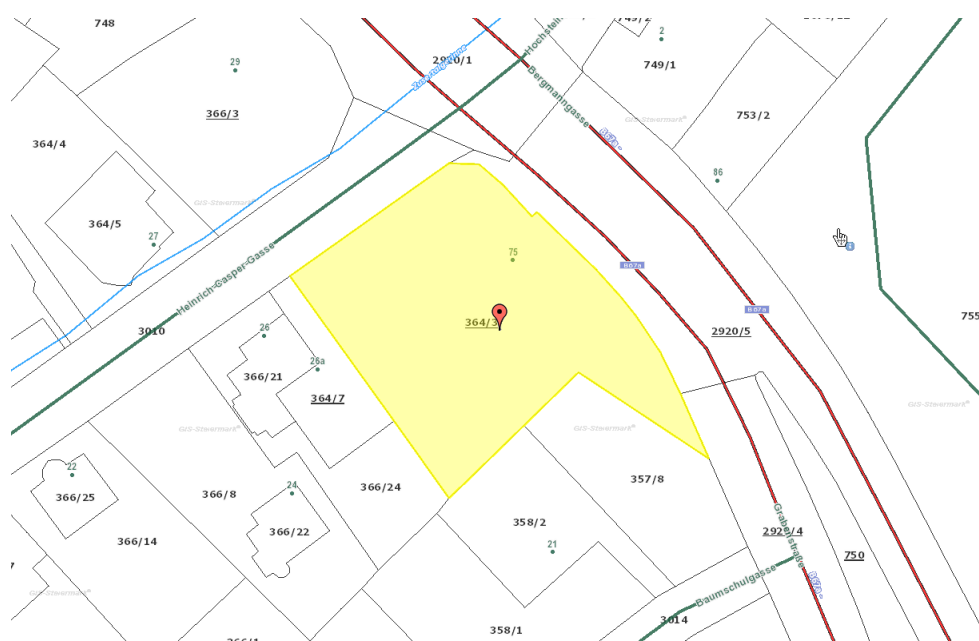
Gesamtausmaß der verbleibenden relevanten Büro-Flächen: 674 m<sup>2</sup>

Wohnungseigentum ist begründet. Bewertungsrelevante verbleibende Anteile: 918/2204

**Aktualisierung zum 23.06.2021: Änderungen der bewertungsrelevanten Flächen (von 931,14m<sup>2</sup> auf 674m<sup>2</sup>) bzw. Wohnungseigentumsanteile (von 1289/2206 auf 918/2206) sowie der Anzahl der Tiefgaragenparkplätze (von 11 auf 7)**

## Grundstück

Die Konfiguration des Grundstücks mit der GSTNR 364/3 entspricht einem unregelmäßigen Polygon (Vieleck).



Gemäß Grundbuch ist das Grundstück mit der GSTNR 364/3 mit einer Größe von 1.849m<sup>2</sup> ausgewiesen.



Bewertungsgegenständlich sind die (aktuell) noch verbleibenden 918/2206 WEG-Anteile.

Das Grundstück ist über die gesamte Fläche überwiegend eben ausgerichtet und wird im Nordosten von der Bundesstraße B-67a ("Grabenstraße") im Nordwesten von der "Heinrich-Caspar-Gasse" begrenzt. Gegen Südosten und Südwesten grenzt sie jeweils an bebaute Privatliegenschaften.

Als Grundstücksadresse ist "Grabenstraße 75" ersichtlich gemacht.

**Aktualisierung per 23.06.2021: keine bewertungsrelevanten Änderungen.**

## Aufschließung

Die Zufahrt ist öffentlich. Die Liegenschaft ist am öffentlichen Netz für Wasser, Kanal, Strom, Telekom und Ferngas angeschlossen.

**Aktualisierung per 23.06.2021: keine bewertungsrelevanten Änderungen.**

## Flächenwidmung

Das Grundstück ist gemäß dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan 4.0 der Stadt Graz unverändert als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.

**Aktualisierung per 23.06.2021: keine bewertungsrelevanten Änderungen.**



## Kontaminierung

Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet. Bei der örtlichen Besichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Kontaminierung. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist eine

Kontaminierung nicht zu erwarten. Ob eine tatsächliche Kontaminationsfreiheit gegeben ist wurde allerdings nicht geprüft und war auch nicht beauftragt.  
**Aktualisierung per 23.06.2021: keine bewertungsrelevanten Änderungen.**

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Graz (Stadt)
Gemeinde	Graz 60101
Katastralgemeinde *	Geidorf 63103
Grundstücksnummer *	364/3
* = Pflichtfeld	
<a href="#">Filter löschen</a>	<a href="#">PDF Ansicht</a>

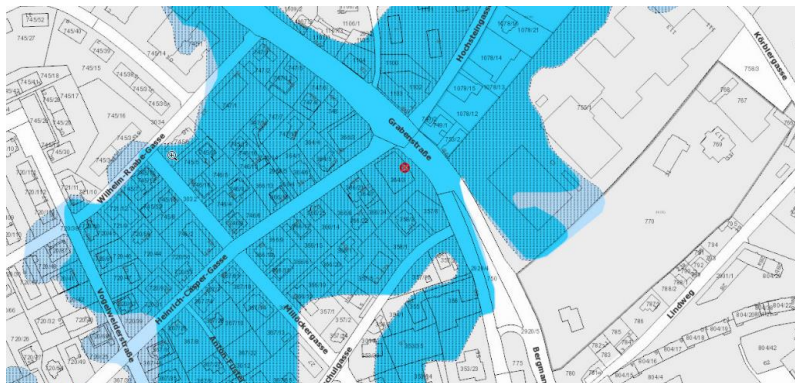
Ergebnis

Information: Das Grundstück 364/3 in Geidorf (63103) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

## Hochwasser

Gemäß Deckplan III des aktuellen Grazer Flächenwidmungsplanes ist eine Gefährdung der Liegenschaft durch ein 30-jähriges Hochwasser dargestellt. Eine dadurch bedingte Bewertungsrelevanz ist aber nicht gegeben.

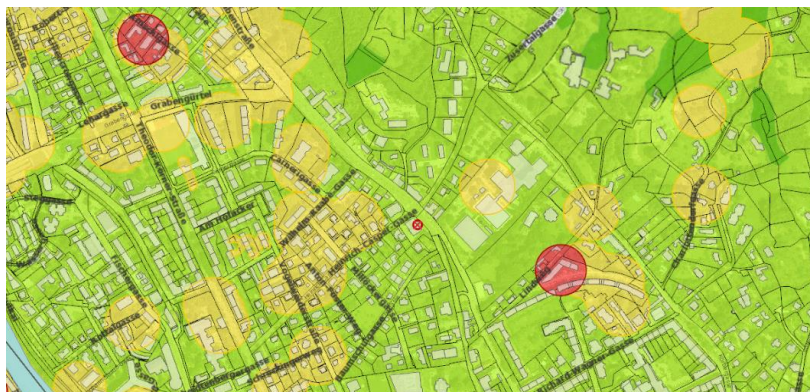
**Aktualisierung per 23.06.2021: keine bewertungsrelevanten Änderungen.**



## Bombenkataster

Eine entsprechende Gefährdung der Liegenschaft ist nicht dokumentiert.

**Aktualisierung per 23.06.2021: keine bewertungsrelevanten Änderungen.**



## Grundbuch / Lasten

Die im Grundbuch einverleibten Pfandrechte (C-LN 7, 9 und 21) bzw. ein Bestandsrecht (C-LN 8) sowie zwei Vereinbarungen nach WEG (C-LN 15 und 16) sind für die Bewertung nicht bedeutsam und bleiben außer Ansatz.

**Aktualisierung per 23.06.2021: die bewertungsrelevanten Änderungen der WEG-Anteile sind grundbücherlich noch nicht durchgeführt bzw. angemerkt.**

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63103 Geidorf  
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 1844

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 2, 3, 4, 5, 8, 15, 17, 1 \*\*\*  
\*\*\* 9, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 12888/2020

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

KFZ-AP UG = KFZ-Abstellplatz Untergeschoss

SSR = sonstige selbstständige Räumlichkeit

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
364/3	G GST-Fläche	*	1849
	Bauf.(10)	629	
	Bauf.(20)	1220	Grabenstraße 75

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

3 a 12764/1994 Kaufvertrag 1992-07-14 Zuschreibung Gst 357/15 aus EZ 2404  
4 a 9795/2005 Einbeziehung Gst 357/15 in 364/3  
6 a 5408/2010 Verwalter der Liegenschaft m2 Centermanagement GmbH (FN 253393m), Am Eisernen Tor 1, 8010 Graz

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

2 ANTEIL: 560/2206

Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an ssR 1-2 (Büro)  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung

3 ANTEIL: 208/2206

Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an ssR 3 (Büro)  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung



- 4 ANTEIL: 100/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an ssR 4 (Büro)  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung
- 5 ANTEIL: 235/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an ssR 5 (Büro)  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung
- 8 ANTEIL: 92/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an W 8  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung
- 15 ANTEIL: 11/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an KFZ-AP UG 1  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung
- 17 ANTEIL: 8/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an KFZ-AP UG 3  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung
- 19 ANTEIL: 8/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an KFZ-AP UG 5  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung
- 27 ANTEIL: 7/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an KFZ-AP UG 11  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung
- 28 ANTEIL: 8/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an KFZ-AP UG 12

c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung

29 ANTEIL: 8/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an KFZ-AP UG 13  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung

30 ANTEIL: 8/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an KFZ-AP UG 14  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung

31 ANTEIL: 8/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an KFZ-AP UG 15  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung

32 ANTEIL: 8/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an KFZ-AP UG 16  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung

33 ANTEIL: 8/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an KFZ-AP UG 17  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung

35 ANTEIL: 12/2206  
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (257359w)  
ADR: Schloß Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17, Leopoldsdorf bei Wien 2333  
a 6790/2005 Kaufvertrag 2005-03-10, Urkunde 2005-01-20 Eigentumsrecht  
b 5408/2010 13307/2018 Wohnungseigentum an KFZ-AP UG 19  
c 8414/2020 Firmawortlautänderung  
d 8414/2020 Adressenänderung

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

7 auf Anteil B-LNR 2 3 4 5 8 15 17 19 27 28 29 30 31 32 33 35  
b 5327/2006 IM RANG 6791/2005 Pfandurkunde 2005-02-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.080.000,--  
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
c 19607/2009 Kautionsband (Erste Group Bank AG, FN 33209m)

8 a 6345/2006 BESTANDRECHT gem § 3 Z 3 Pachtvertrag 2006-03-14 bis  
2030-12-31 für Vegh Maria Angela, geb 1938-06-25

9 auf Anteil B-LNR 2 3 4 5 8 15 17 19 27 28 29 30 31 32 33 35  
b 14818/2007 IM RANG 20255/2006 Pfandurkunde 2006-08-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.320.000,--  
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
c 19607/2009 Kautionsband (Erste Group Bank AG, FN 33209m)

15 a 5408/2010 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32  
WEG 2002 gem § 12 Z. 1 bis 7 Wohnungseigentumsvertrag 2009-09-04

16 a 5408/2010 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem § 13 Z. 1  
Wohnungseigentumsvertrag 2009-09-04

21 auf Anteil B-LNR 2 3 4 5 8 15 17 19 27 28 29 30 31 32 33 35  
a 12888/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-07-15  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 830.000,--  
für Hans Peter Pietz geb 1955-01-21

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

---

Grundbuchauszug vom: 18.06.2021 09:32:18

---

Grundstücksinformation erstellt am: 23.06.2021 (Quelle: Grundbuch-Compass)  
Der Rechtsbestand ist unverändert.

## Grundstückspreis

Die Definition des Grundstückspreises erfolgte, da vergleichbare Grundstücke in diesem innerstädtischen Bereich von Graz praktisch kaum gehandelt werden und folglich eine nicht ausreichende Daten-Anzahl von vergleichbaren Transaktionen zur Verfügung steht, nach dem, für eine derartige Lage im Sinne einer Bauträgerkalkulation anzunehmenden Grundkostenanteil je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

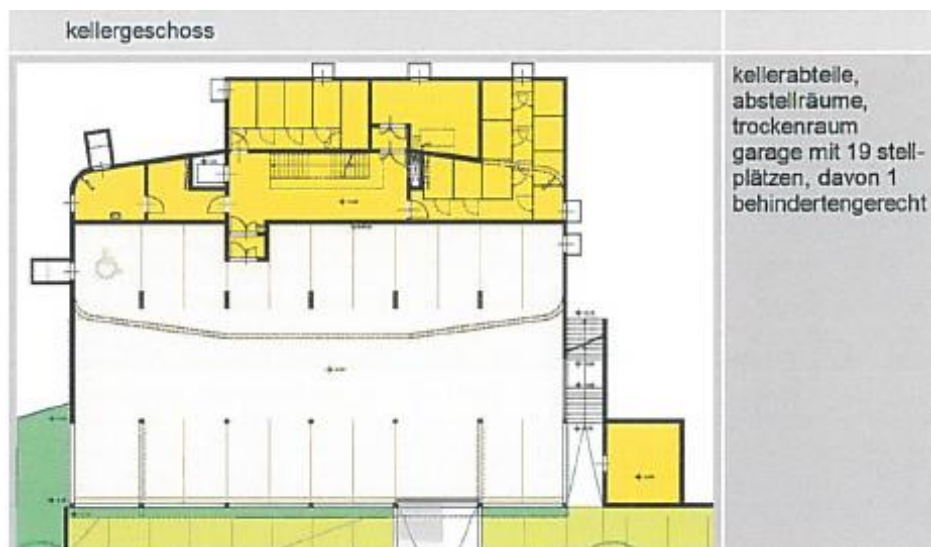
Im gegenständlichen Fall wird ein markaktueller Wert von **EUR 1.000,00/m<sup>2</sup>** Nettonutzfläche (ohne Parkplätze) der Bewertung zugrunde gelegt.

**Aktualisierung per 23.06.2021: keine bewertungsrelevanten Änderungen.**

## Gebäude

### Gebäudekonzept und Nutzung

Kellergeschoss: Liegenschaft ist vollständig unterkellert sowie mit einer Tiefgarage mit 19 Parkplätzen unterbaut.



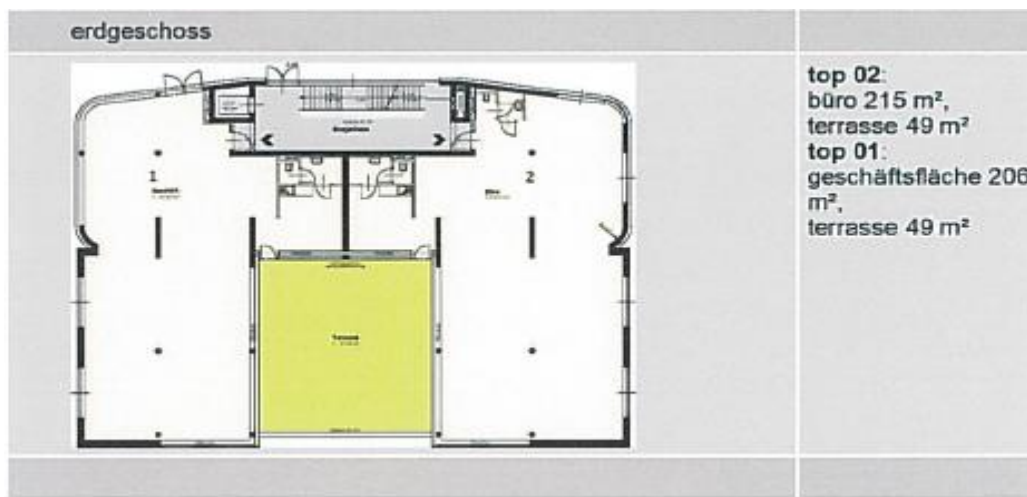
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss: gewerblich genutzt; 5 Büroeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von insgesamt 840m<sup>2</sup> sowie einer Terrasse im EG im Ausmaß von 49m<sup>2</sup>.

Geschosse 2 bis 5: werden zu Wohnzwecken genutzt und umfassen 8 selbständige Wohnungen mit einer Größe zwischen 51m<sup>2</sup> und 154m<sup>2</sup> sowie dazu gehörende Balkon und Terrassenflächen.



schnitt



Die genauen Grundrisse der bewertungsrelevanten Flächen entnehmen sie bitte den beiliegenden Grundrissen:





<p>1. obergeschoss</p> 	<p>top 05: büro 183 m<sup>2</sup> top 04: büro 76 m<sup>2</sup> top 03: büro 160 m<sup>2</sup></p>
<p>3. obergeschoss</p> 	<p>top 10: wohnung 86 m<sup>2</sup>, 3 zimmer, balkon 17 m<sup>2</sup> top 09: wohnung 51 m<sup>2</sup>, 2 zimmer, balkon 16 m<sup>2</sup> top 08: wohnung 86 m<sup>2</sup>, 3 zimmer, balkon 17 m<sup>2</sup></p>

## Technische Beschreibung

Baujahr: 2007

Umbauten: keine wertrelevanten

Bauweise: Massivbau in Stahl-Mantelbetonweise bzw. Ziegel; Vollwärmeschutz, Innenwände teilweise in Leichtbauständer-Konstruktion;

Dach: Flachdach, bekiest; gedämmt,

Fenster und Portale: Kunststoffrahmen mit 2-facher Isolierverglasung; Holztüren bzw. Holzfurnier-Türen

Bodenbeläge: vorwiegend Feinsteinzeug bzw. Parkett

Sanitärausstattung: in jeder einzelnen Geschäftseinheit vorhanden, zeitgemäß, zweckmäßig, verflies

Heizung: Ferngas - Zentralheizung (über Radiatoren)

## Bau- und Erhaltungszustand per 23.06.2021

Der gewerblichen Nutzung und dem ursprünglichen Errichtungsjahr entsprechend ordentlicher und gut instand gehaltener Zustand (Fotodokumentation siehe Gutachten vom 09.12.2020).

# Gutachten

## Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

## Ertragswertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das **Ertragswertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. Es werden Objekte wie das zu bewertende mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen, sodass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten ist. Der ermittelte Sachwert dient nur zu Kontrollzwecken.


## Ertragswertrechnung

### Mietansätze

**Zum Zeitpunkt der Aktualisierung per 23.06.2021 waren die noch verbliebenen Büroeinheiten (1-3) sowie alle 7 Tiefgaragenparkplätze vermietet.**

**Die entsprechende Zinsliste aus 06/2021 wurde dem Verfasser von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt.**

**Der ursprüngliche Leerstand von Top 3 im Ausmaß von ca. 163m<sup>2</sup> wird ab 01.08.2021 vermietet und dementsprechend mit dem schon vereinbarten Mietzins berücksichtigt.**

ICRS - Objektübersicht										<div> REAL ESTATE GROUP</div>											
Liegenschaft:		Graz - 8010 - Grabenstraße 75 (Nutzung: Büro)																			
Periode:		7/2021		Eigentümer:		EYEMAXX Development		Hausverwaltung:						Country Manager:							
Vorperiode:		6/2021		Beteiligung:		62%		Hausverwalter:						Asset Manager:		Anita Jurisic					
Top	Mieter/Nutzer		Kat.	Nutz.	Ebene	Fläche gesamt	Fläche belegt	Fläche leer	Nutzwert	Typ	Miete/m² netto Soll	Miete/m² netto Ist	Miete/Monat netto Soll	Miete/Monat netto Ist	BK/Monat	BK/m²	Instand- haltungen	Ust.	Vertrags- beginn	Vertrags- ende	
1+2	Oberösterreichische VersicherungsAG	BESTAND	A	Büro		424 m²	424 m²	0 m²	560	ung oder WEG	€ 12,52	€ 12,52	€ 5.311,15	€ 5.311,15	€ 1.254,86	€ 2,96	€ 0,00	€ 1.313,20	15.12.2007	unbefr.	
3	DIEM GmbH	BESTAND	A	Büro		163 m²	0 m²	163 m²	208	ung oder WEG	€ 9,97	€ 9,97	€ 1.630,00	€ 1.630,00	€ 248,00	€ 1,52	€ 0,00	€ 0,00	01.08.2021	unbefr.	
8	Freiherrliche Wirtschaft Steiermark	BESTAND	A	Büro		87 m²	87 m²	0 m²	92	ung oder WEG	€ 11,35	€ 11,35	€ 982,11	€ 982,11	€ 192,95	€ 2,23	€ 0,00	€ 235,01	01.01.2009	unbefr.	
1G	DIEM GmbH	BESTAND		Garage		20 m²	0 m²	20 m²	11	ung oder WEG	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		unbefr.	
3G	Freiherrliche Wirtschaft Steiermark	BESTAND		Garage		12 m²	12 m²	0 m²	8	ung oder WEG	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	01.01.2009	unbefr.	
5G	DIEM GmbH	BESTAND		Garage		12 m²	0 m²	12 m²	8	ung oder WEG	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		unbefr.	
11G	Oberösterreichische VersicherungsAG	BESTAND		Garage		13 m²	13 m²	0 m²	7	ung oder WEG	€ 4,79	€ 4,79	€ 60,85	€ 60,85	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 12,17	15.12.2007	unbefr.	
12G	Oberösterreichische VersicherungsAG	BESTAND		Garage		13 m²	13 m²	0 m²	8	ung oder WEG	€ 4,79	€ 4,79	€ 60,85	€ 60,85	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 12,17	15.12.2007	unbefr.	
13G	Oberösterreichische VersicherungsAG	BESTAND		Garage		13 m²	13 m²	0 m²	8	ung oder WEG	€ 4,79	€ 4,79	€ 60,85	€ 60,85	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 12,17	15.12.2007	unbefr.	
14G	Oberösterreichische VersicherungsAG	BESTAND		Garage		13 m²	13 m²	0 m²	8	ung oder WEG	€ 4,79	€ 4,79	€ 60,85	€ 60,85	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 12,17	15.12.2007	unbefr.	
Gesamtergebnis						770 m²	574 m²	195 m²	918		€ 10,61		€ 8.166,66	€ 8.166,66	€ 1.695,81		€ 0,00	€ 1.596,89			

## Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind fiktive Werte, wie sie für derartige Immobilien üblicherweise erwartet werden. Folgende Kosten wurden angesetzt:

Managementkosten für alle nicht auf einen Mieter umlegbaren Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 1% des Jahresrohertrages.

Instandhaltungskosten für die Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen. Sie dienen somit der Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wurden sie mit 0,75% der Neubaukosten angesetzt.

Mietausfallwagnis für das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehung zwischen Mietverträgen entsteht. Das Mietausfallwagnis wurde entsprechend der aktuellen Marktsituation für Büroliegenschaften in Graz mit 5% des Jahresrohertrages angenommen.

## Liegenschaftszinssatz

In der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (in der derzeit gültigen Fassung) bewegen sich die Kapitalisierungszinssätze Büroliegenschaften je nach Lage zwischen 3,0% und 7,0%.

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
<b>Wohnliegenschaft</b>	1,0% - 3,0%	2,0% - 4,0%	3,0% - 5,0%	3,5% - 5,5%
<b>Büroliegenschaft</b>	3,0% - 5,5%	4,0% - 6,0%	4,5% - 6,5%	5,0% - 7,0%
<b>Geschäftsliegenschaft</b>	4,0% - 6,0%	4,5% - 6,5%	5,0% - 7,0%	5,5% - 7,5%

<b>Einkaufszentrum, Supermarkt</b>	4,5% - 7,5%	5,0% - 8,0%	5,5% - 8,5%	6,0% - 9,0%
<b>Gewerblich genutzte Liegenschaft</b>	5,0 % - 8,0 %	5,5 % - 8,5 %	6,0 % - 9,0 %	6,5 % - 9,5%
<b>Industrieliegenschaft</b>	5,0% - 9,0%	5,5% - 9,5%	6,0% - 10,0%	6,5% - 10,5%
<b>Landwirtschaftliche Liegenschaft</b>	1,5 % - 3,5 %			

Unter Mitberücksichtigung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze sowie der Berücksichtigung des spezifischen Risikos und der Fungibilität der Liegenschaft wird der auf dem Markt realisierbare Liegenschaftszins abgeleitet.

Der in der gegenständlichen Bewertung angesetzte Liegenschaftszins wurde mit 4,00% bestimmt.

**Aktualisierung per 23.06.2021: keine bewertungsrelevanten Änderungen.**



# Gutachten

## Sachwert

### Bodenwert

Grundstück Nr. 364/3, Baugrundstück  
Bauland, Wohngebiet, bebaut, WA 0,6- 1,2

674,00 m² Nutzfläche à 1.000,00

**Grundstückswert**

**674.000,00**

**Bodenwerte**

**674.000,00**

### Bauwert

3 Geschäfts- und Büroeinheiten  
Baujahr 2007, Alter des Objektes 14 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer  
56 Jahre

#### gewöhnliche Herstellungskosten

##### **Nutzflächen**

674,00 m² à 2.000,00

1.348.000,00

**Neubauwert**

**1.348.000,00**

##### **Bauwert**

Neubauwert

1.348.000,00

22,00 % Wertminderung infolge Alter linear  
mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 2,0)

-296.560,00

Zwischensumme

1.051.440,00

13,32 % Aufwertung (1)

140.000,00

**Bauwert zum Stichtag 23.06.2021**

**1.191.440,00**

##### **(1) Aufwertung**

7,00 KFZ Abstellplätze à 20.000,00;  
Tiefgaragenabstellplätze

140.000,00

**Bauwerte**

**1.191.440,00**

### Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert

674.000,00

Bauwert

1.191.440,00

**Sachwert der Liegenschaft**

**1.865.440,00**

## Ertragswert

### Ertragsobjekte

4 Geschäfts- und Wohneinheiten

56 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 4,00 %

#### Jahresroherträge

##### **Gesamtmiete**

jährlich (effektiv) 97.999,92

##### **Jahresrohertrag**

**97.999,92**

6,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2) -5.880,00

0,75 % Erhaltungskosten von 1.348.000,00 -10.110,00

**Jahresreinertrag 82.009,92**

##### **(2) Bewirtschaftungsaufwand**

5,00 % Mietausfallwagnis -4.900,00

1,00 % Managementkosten -980,00

**Summe (Basis Prozentwerte: 97.999,92) -5.880,00**

#### Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 674.000,00, Verzinsung des Bodenwertes 4,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 56,00 Jahre, Kapitalisierungszins 4,00 %, Vervielfältiger 22,21982

Jahresreinertrag 82.009,92

Verzinsung des Bodenwertes -26.960,00

Jahresreinertrag der baulichen Anlage 55.049,92

Zwischensumme 1.223.199,31

anteiliger Bodenwert 674.000,00

**Ertragswert 1.897.199,31**

### Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte 1.897.199,31

**Ertragswert der Liegenschaft 1.897.199,31**

## Verkehrswert

Sachwert	1.865.440,00
Ertragswert	1.897.199,31
<b>Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1</b>	<b>1.897.199,31</b>

**Verkehrswert zum 23.06.2021 (gerundet)**

**1.897.000,00**

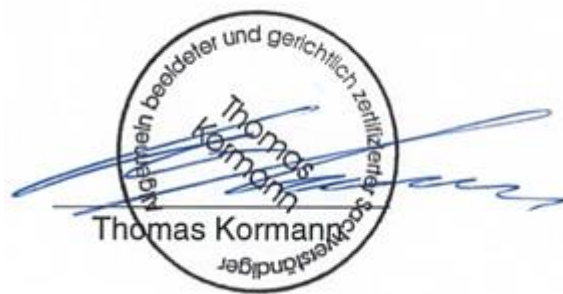
### **Schlusskommentar**

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessener Vermarktungsdauer, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Da die gegenständliche Liegenschaft aufgrund der Lage, Konfiguration und nach der spezifischen Nutzung für einen Investor nur als Ertragsliegenschaft gesehen werden kann, ist bei der Festlegung des Verkehrswertes nur vom Ertragswert auszugehen.

Graz, am 23.06.2021



Auf Plausibilität geprüft:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.