



BM DI GERHARD PAAR

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 8051 Graz, Wiener Straße 180

Tel: 0316 / 673276

Fax: 0316 / 673276 - 960

Mobil: 0664 / 9647474

Mail: paar@wallner-schemitsch.at

Web: www.wallner-schemitsch.at

**An das
Bezirksgericht Graz Ost
Ger. Abt. 16
Radetzkystraße 27
8010 Graz**

**Zwangsversteigerung
244 E 32/26a**

Zwangsversteigerung :

Betreibende Partei :

Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4, 8010 Graz

vertreten durch
Graf Isola Rechtsanwälte GmbH
Marburger Kai 47, 8010 Graz
Zeichen: Steba/277

Verpflichtete Partei :

Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG
Rottalgasse 4, 8010 Graz

Wegen:

€ 1.589.571,00 EUR samt Anhang

GUTACHTEN

**Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswerts
des nachstehend angeführten Liegenschaften**

8010 Graz, Schillerplatz 7

Mehrfamilienwohnhaus

Gerichtsbezirk Graz-Ost

GB 63102 St. Leonhard, EZ 828, B-LNr. 9 und 10 (gesamt 1674/1674 Anteile)

GB 63102 St. Leonhard, EZ 829, B-LNr. 3 (1/1 Anteil)

GB 63102 St. Leonhard, EZ 1411, B-LNr. 3 (1/1 Anteil)

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des BG Graz-Ost, Beschluss 244 E 32/26 a vom 10.04.2026, zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes von 1568/1674 Anteilen (B-LNr. 9) sowie 106/1674 Anteilen (B-LNr. 10) der Liegenschaft EZ 828, von 1/1 Anteilen (B-LNr. 3) der EZ 829 und 1/1 Anteilen (B-LNr. 3) der EZ 1411, jeweils GB 63102 St. Leonhard – Mehrfamilienwohnhaus mit Geschäftslokal, Schillerplatz 7, 8010 Graz.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wird nach vorheriger Verständigung der Parteien und deren Rechtsvertretern auf Grund der Besichtigung am 20.05.2026 vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Herrn DI Gerhard Paar, 8051 Graz, Wiener Straße 180, durchgeführt. An der Befundaufnahme hat weiters Herr Werner Feischl als Vertreter der verpflichteten Partei teilgenommen.

1.3 Liegenschaft

EZ 828, 829 und 1411

GB 63102 St. Leonhard, Bezirksgericht Graz-Ost

8010 Graz, Schillerplatz 7

Mehrfamilienwohnhaus mit Geschäftslokal

1.4 Eigentümer

EZ 828

B-LNr. 9: Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG

1568/1674 Anteile

B-LNr. 10: Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG

106/1674 Anteile

EZ 829

B-LNr. 3: Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG

1/1 Anteile

EZ 1411

B-LNr. 3: Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG

1/1 Anteile

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen werden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. von ihm erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen im Grundbuch
- Vergleichspreissammlung des SV
- Vergleichspreissammlung ZT-Datenforum
- Flächenwidmungsplan der Stadt Graz
- Bebauungsplan 02.15.0 der Stadt Graz
- Übergebene Projektunterlagen
- ASVK Stellungnahme vom 27.04.2026
- Bauaktunterlagen der Stadt Graz
- Nutzwertgutachten
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Fotodokumentation
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- Immobilienpreisanalyse Wirtschaftskammer Österreich
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes
- Einschlägige Literatur über Nutzungsdauer
- Besichtigung an Ort und Stelle

2.1.2 Bewertungsstichtag

20.05.2026

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchsabfragen vom 29.04.2026 bestehen die EZ 828, 829 und 1411 aus folgenden Grundstücken:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63102 St. Leonhard
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 828

Letzte TZ 3973/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1688 G GST-Fläche * 355
Bauf.(10) 271
Bauf.(20) 84 Schillerplatz 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

***** B *****

9 ANTEIL: 1568/1674

Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)

ADR: Rottalgasse 4, Graz 8010

a 3010/2023 Wohnungseigentum an Wohnhaus/SSR/Top 1

b 2035/2024 IM RANG 14374/2023 Kaufvertrag 2023-10-04 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 106/1674

Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)

ADR: Rottalgasse 4, Graz 8010

a 3010/2023 Wohnungseigentum an Geschäft/SSR/Top 2

b 5337/2024 IM RANG 17382/2023 Kaufvertrag 2023-11-30 Eigentumsrecht

***** C *****

15 a 3010/2023 Ersichtlichmachung der

abweichenden Abrechnungseinheit gem § 31 Abs 4 WEG

abweichenden Abstimmungseinheit gem § 32 Abs 2 WEG 2002

Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

gem § 32 WEG 2002

16 a 3010/2023

DIENSTBARKEIT Gehen über die Hoffläche Geschäft/SSR/Top 2

(106/1674) für Wohnhaus/SSR/Top 1(1568/1674)

gem Pkt VIII Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag

2022-11-10

- b gelöscht
- 17 a 3010/2023
DIENSTBARKEIT Duldung einer Brandwand an Wohnhaus/SSR/Top 1
(1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674)
gem Pkt VI Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag 2022-11-10
- b gelöscht
- 18 a 3010/2023
DIENSTBARKEIT Duldung von Leitungen an Wohnhaus/SSR/Top 1
(1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674)
gem Pkt VIII Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag
2022-11-10
- b gelöscht
- 20 auf Anteil B-LNR 9
b 376/2025 IM RANG 2036/2024 Pfandurkunde 2023-11-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
c 376/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 20
EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 16
d 3973/2026 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 24
- 21 b 5192/2025 IM RANG 5338/2024 Pfandurkunde 2024-03-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
c 5192/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 21
EZ 829 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 5
EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 17
d 3973/2026 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 24
- 22 auf Anteil B-LNR 10
a 7802/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-27
PFANDRECHT vollstr EUR 20.625,05
Zinsen u Kosten laut Beschluss 2025-05-27 für
Mag Roland Reich, geb 1964-09-09 (241 E 2163/25 k)
b 7802/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 22
EZ 829 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 6
EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 18
- 23 a 9928/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-21
PFANDRECHT vollstr EUR 11.188,45
Zinsen u Kosten laut Beschluss 2025-07-21 für
Mag. Roland Reich, geb 1964-09-09 (241 E 2722/25 s)
b 9928/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 828 KG 63102 St Leonhard C-LNR 23
EZ 829 KG 63102 St Leonhard C-LNR 7
EZ 1411 KG 63102 St Leonhard C-LNR 29
- 24 auf Anteil B-LNR 9
a 3973/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.589.571,00
Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 18.03.2026 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
(244 E 32/26a)
b 3973/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 20, C-LNR 21

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

Seite 2 von 3



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63102 St. Leonhard
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 829

Letzte TZ 3973/2026

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

***** A1 *****

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

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)

ADR: Rottalgasse 4, Graz 8010

a 5337/2024 IM RANG 17382/2023 Kaufvertrag 2023-11-30 Eigentumsrecht

***** C *****

5 b 5192/2025 IM RANG 5338/2024 Pfandurkunde 2024-03-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)

c 5192/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 21

EZ 829 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 5

EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 17

d 3973/2026 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 8

6 a 7802/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-27

PFANDRECHT vollstr EUR 20.625,05
Zinsen u Kosten laut Beschluss 2025-05-27 für
Mag Roland Reich, geb 1964-09-09 (241 E 2163/25 k)

b 7802/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 22

EZ 829 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 6

EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 18

7 a 9928/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-21

PFANDRECHT vollstr EUR 11.188,45
Zinsen u Kosten laut Beschluss 2025-07-21 für
Mag. Roland Reich, geb 1964-09-09 (241 E 2722/25 s)

b 9928/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 828 KG 63102 St Leonhard C-LNR 23

EZ 829 KG 63102 St Leonhard C-LNR 7

EZ 1411 KG 63102 St Leonhard C-LNR 29

8 a 3973/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 1.589.571,00

Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 18.03.2026 für

Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

Seite 1 von 2

(FN 34274d)
(244 E 32/26a)
b 3973/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 5

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

29.04.2026 16:58:28



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63102 St. Leonhard
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 1411

```

*****
Letzte TZ 3973/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
      GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
      1689/2   G Gärten(10)      *       43
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
      1  a gelöscht
***** B *****
      3 ANTEIL: 1/1
        Projektterrichtungs-gesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)
        ADR: Rottalgasse 4, Graz 8010
        a 2035/2024 IM RANG 14374/2023 Kaufvertrag 2023-10-04 Eigentumsrecht
***** C *****
      16 b 376/2025 IM RANG 2036/2024 Pfandurkunde 2023-11-30
          PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
          für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
          (FN 34274d)
          c 376/2025 Simultan haftende Liegenschaften
            EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 20
            EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 16
      17 b 5192/2025 IM RANG 5338/2024 Pfandurkunde 2024-03-19
          PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 550.000,--
          für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
          (FN 34274d)
          c 5192/2025 Simultan haftende Liegenschaften
            EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 21
            EZ 829 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 5
            EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 17
          d 3973/2026 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 20
      18 a 7802/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-27
          PFANDRECHT                      vollstr EUR 20.625,05
          Zinsen u Kosten laut Beschluss 2025-05-27 für
          Mag Roland Reich, geb 1964-09-09 (241 E 2163/25 k)
          b 7802/2025 Simultan haftende Liegenschaften
            EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 22
            EZ 829 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 6
            EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 18
      19 a 9928/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-21
          PFANDRECHT                      vollstr EUR 11.188,45
          Zinsen u Kosten laut Beschluss 2025-07-21 für
          Mag. Roland Reich, geb 1964-09-09 (241 E 2722/25 s)
          b 9928/2025 Simultan haftende Liegenschaften
  
```

Seite 1 von 2

EZ 828 KG 63102 St Leonhard C-LNR 23
 EZ 829 KG 63102 St Leonhard C-LNR 7
 EZ 1411 KG 63102 St Leonhard C-LNR 29
 20 a 3973/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.589.571,00
 Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 18.03.2026 für
 Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
 (FN 34274d)
 (244 E 32/26a)
 b 3973/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 17
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

29.04.2026 16:58:48

2.2.2 Rechte und Lasten

EZ 828:

Unter A2-LNr. 1 - 4 sind Abtretungen der Hauptmietzinse einverleibt, wobei die zugehörigen Lasten der jüngeren Abtretungen im C-Blatt bereits nicht mehr existent sind. Im Zuge der Befundaufnahme hat Herr Feischl ebenfalls bekannt gegeben, dass diesbezüglich keine Verbindlichkeiten bekannt sind bzw. existieren. Unter A2-LNr. 5 ist das Recht des Gehens über die Hoffläche Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674) für Wohnhaus/SSR/Top 1 (1568/1674) einverleibt. Unter A2-LNr. 6 ist das Recht einer Brandwand, von Leitungen an Wohnhaus/SSR/Top 1 (1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674) einverleibt. Unter C-LNr. 15 ist die Ersichtlichmachung der abweichenden Abrechnungseinheit und abweichenden Abstimmungseinheit und die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen angemerkt. Unter C-LNr. 16 ist die Dienstbarkeit Gehen über die Hoffläche Geschäft/SSR/Top 2 für Wohnhaus/SSR/Top 1 einverleibt. Unter C-LNr. 17 ist die Dienstbarkeit Duldung einer Brandwand, unter C-LNr. 18 die Dienstbarkeit Duldung von Leitungen jeweils an Wohnhaus/SSR/Top 1 für Geschäft/SSR/Top 2 einverleibt. Hierbei ist anzumerken, dass es sich um Dienstbarkeiten der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte untereinander handelt, diese jedoch aufgrund des Umstandes, dass die gesamte Liegenschaft bewertungsrelevant ist nicht gesondert relevant sind. Auf die unter C-LNr. 20 – C-LNr. 23 eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen. Ebenfalls

wird auf die unter C-LNr. 24 auf Anteil B-LNr. 9 angemerkte Einleitung des Versteigerungsverfahrens hingewiesen.

EZ 829

Auf die unter C-LNr. 5 – 7 eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen. Ebenfalls wird auf die unter C-LNr. 8 angemerkte Einleitung des Versteigerungsverfahrens hingewiesen.

EZ 1411

Auf die unter C-LNr. 16 – 19 eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen. Weiters wird auf die unter C-LNr. 20 angemerkte Einleitung des Versteigerungsverfahrens hingewiesen.

Die Wohnung rechts des Einganges im Hochparterre (lt. Mietvertrag Tür Nummer 3) ist unbefristet an eine Altmiererin vermietet, gemäß Auskunft durch Hr. Feischl bezahlt diese eine Pauschalgesamtmiete von 120€ pro Monat für diese Wohnung. Dem unterfertigten Sachverständigen wurde der diesbezügliche Mietvertrag übermittelt, der Hauptmietzins wurde ursprünglich mit 986,55 ATS pro Monat im März 1988 festgelegt, valorisiert beträgt dieser Wert nunmehr 183,90 Euro.

Lt. Herrn Feischl hat sich die verpflichtete Partei im Zuge des ursprünglichen Erwerbes der Liegenschaft im Jahr 2023 in einer Nebenvereinbarung jedoch verpflichtet, dass die zu diesem Zeitpunkt seitens der Verkäuferin eingehobene Pauschalmiete von 120€ nicht erhöht werden darf. In wie weit diese Nebenvereinbarung für einen Rechtsnachfolger Gültigkeit hat ist eine Rechtsfrage, deren Beantwortung nicht im Bereich des unterfertigten Sachverständigen liegt.

Weiters ist im Dachboden eine Mobilfunksendeanlage der Hutchinson 3G Austria GmbH situiert, der diesbezügliche Mietvertrag wurde jedoch bereits per 31.12.2026 gekündigt, das entsprechende Kündigungsschreiben wurde dem unterfertigenden Sachverständigen übermittelt.

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die 1568/1674 Anteile (B-LNr. 9) sowie die 106/1674 Anteile (B-LNr. 10) der EZ 828, die 1/1 Anteile (B-LNr. 3) der EZ 829 und die 1/1 Anteile (B-LNr. 3) der EZ 1411 jeweils der KG 63102 St. Leonhard BG Graz-Ost der Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG.

2.2.4 Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben, da dieser Wert für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant ist.

2.2.5 Energieausweis

Unterlagen im Sinne des EVG stehen dem SV nicht zur Verfügung.

2.2.6 Kontaminierung

Eine stichprobenartige online-Abfrage beim Altlastenportal des Umweltbundesamtes hat ergeben, dass auf den Grundstücken .1688, 1689/1 und 1689/2 der KG 63102 St. Leonhard keine Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten verzeichnet sind. Darüber hinaus wurden keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich Kontaminierung durchgeführt, da diese nicht Gegenstand des Auftrages sind.



Altlastenportal

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



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Graz, Schillerplatz 7 (Adresse)"

<https://altlasten.umweltbundesamt.at>, Abfrage vom 30.04.2026

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaften befinden sich im Stadtgebiet von Graz im 2. Bezirk St. Leonhard. Vom Dietrichsteinplatz kommend folgt man der Sparbersbachgasse für 700 m in nordöstlicher Richtung und biegt rechts in die Schillerstraße. Nach 300 m biegt man links in die Schützenhofgasse ab und biegt nach unmittelbar danach auf die B67a. Nach ca. 90 m biegt man rechts zum Schillerplatz ab. Nach ca. 50 m befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der Orientierungsnummer 7 auf der linken Seite.



www.gis.stmk.gv.at, Abfrage vom 30.04.2026

2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit den Einlagezahlen 828, 829 und 1411 erstreckt sich südlich des Schillerplatzes und östlich des Ruckerlberggürtels und ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus sowie einem gesonderten, nicht mit dem Hauptgebäude sondern mit dem benachbarten Gebäude Ruckerlberggürtel 27 gekuppelten eingeschößigen Geschäftslokal bebaut. Hierbei handelt es sich um eine Baulücke. Die Liegenschaft ist eben.

Das bewertungsgegenständliche Mehrfamilienwohnhaus besteht aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, zwei Obergeschoßen und einem teilweise (hofseitig) ausgebautem Dachgeschoß. Das Geschäftslokal ist ebenerdig. Die Grundstücke 1689/1 und 1689/2 sind gepflasterte Vorgartenbereiche, welche mitunter als KFZ-Abstellplatz benutzt werden.



Außenansicht vom Schillerplatz



Außenansicht vom Ruckerlberggürtel



Außenansicht Hofseite

2.3.3 Aufschließung

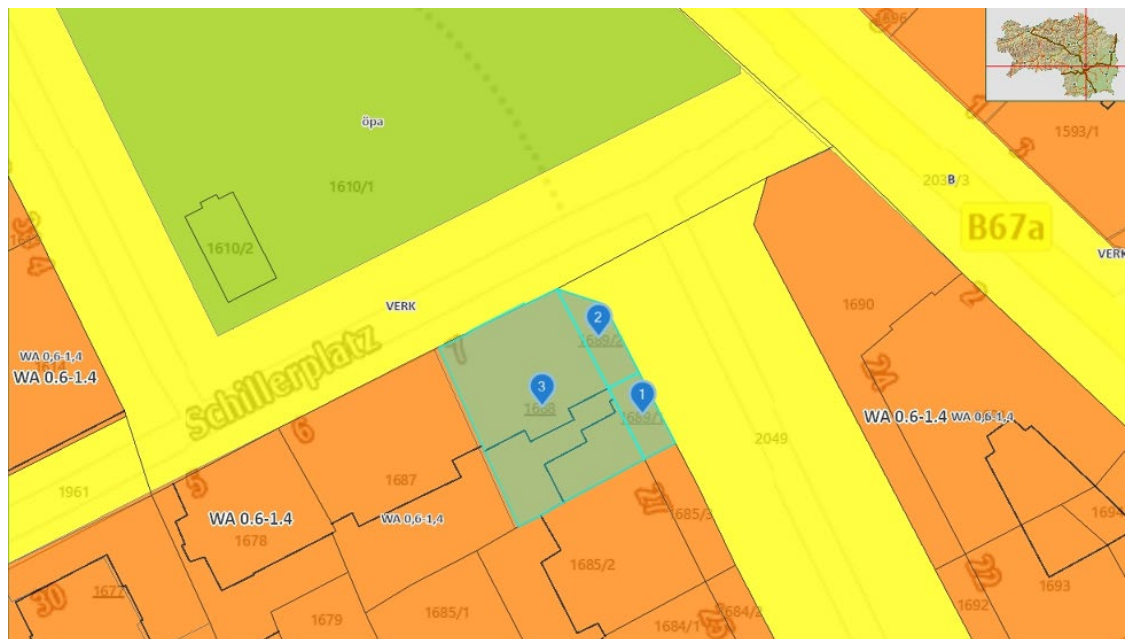
Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer örtlichen Gegebenheiten gut aufgeschlossen. Die Beseitigung der Fäkal- und Schmutzwässer erfolgt über Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz. Die Stromversorgung erfolgt durch das zuständige EVU. Die Müllabfuhr erfolgt durch gemeindeeigene Dienste.

2.3.4 Flächenwidmung

Die Grundstücke 1688, 1689/1 und 1689/2 der Bewertungliegenschaft sind im Flächenwidmungsplan der Stadt Graz in vollem Ausmaß als allgemeines Wohngebiet **WA 0,6 – 1,4** ausgewiesen.

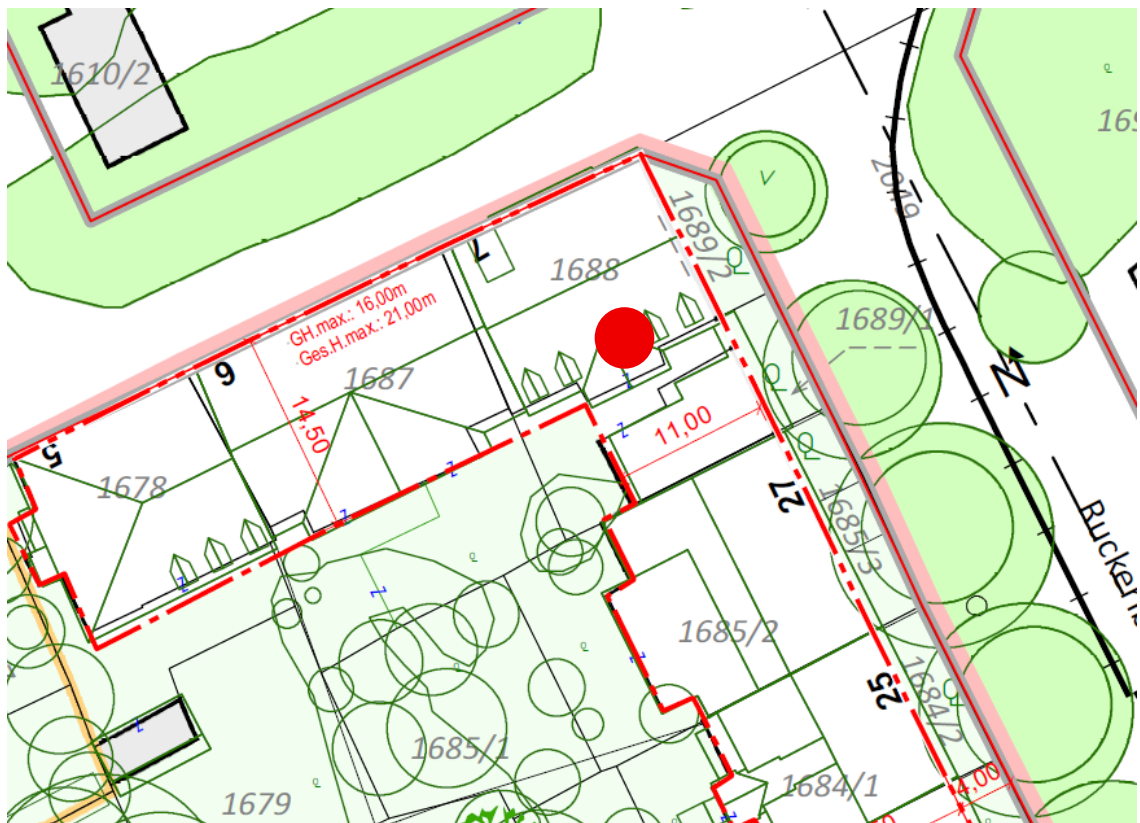
Auszug aus §30 Stmk. ROG:

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



www.gis.stmk.gv.at, Abfrage vom 30.04.2026

Weiters befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Gebiet des Bebauungsplanes 02.15.0 welcher für die Bebauung folgende Parameter vorsieht:



2.4 Gebäude

2.4.1 Mehrfamilienwohnhaus

Allgemeines

Beim Mehrfamilienwohnhaus Schillerplatz 7 handelt es sich um einen Gründerzeitaltbau, die im Stadtarchiv ausgehobenen Planunterlagen sind mit Jänner 1874 datiert. In weiterer Folge wurde auf der Seite des Ruckerlberggürtels das Geschäftslokal errichtet, die hierfür im Stadtarchiv ausgehobenen Planunterlagen sind mit Oktober 1956 datiert.

Das Hauptgebäude umfasst ein Untergeschoß, ein als Hochparterre ausgebildetes Erdgeschoß, zwei Obergeschoße und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoß.

Das Hauptgebäude ist mit einem Satteldach versehen, die Fassade ist verputzt, wobei an der Straßenfassade Stuckelemente angebracht sind.

Die Wohnungen sind im Inneren teilweise auf den Rohbauzustand zurückgebaut, teilweise sind sie noch mit den Fußbodenaufbauten und Verputz ausgestattet. Generell ist das Gebäude sanierungsbedürftig. Die vermietete Wohnung

im Erdgeschoß ist im Zuge der Befundaufnahme nicht zugänglich gewesen, aufgrund des Zustandes des Gebäudes und des Mietzinses ist den Sachverständigen jedoch ein für die Erstellung dieses Gutachtens ausreichender Eindruck bei der Befundaufnahme entstanden.

Die Innenwände sind großteils massiv ausgeführt worden.

Bei jenen Wohnungen, in denen noch keine Abbrucharbeiten durchgeführt worden sind, sind die Wände verputzt und gemalen sowie in den Sanitärbereichen mit keramischen Fliesen belegt. Die Fenster wurden ursprünglich als Holzkastenstockfenster ausgeführt, wobei etliche Fenster zwischenzeitlich in Holzisoliertglasfenster und Kunststoffisoliertglasfenster ausgetauscht worden sind. Die Innentüren sind an Holzumfassungsstöcke angeschlagene Holzplattentüren. Die Beheizung erfolgt mittels Elektro Einzelöfen. Die Funktionsfähigkeit der Elektrogeräte und Heizanlage konnte nicht überprüft werden.

Der Fußbodenbelag, wo noch vorhanden, ist mittels Parkett- und Kunststoffböden sowie in den Sanitärräumen als Fliesenbelag ausgeführt.

Das Geschäftslokal ist eingeschößig ausgeführt und mit einem Flachdach versehen. Der Fußbodenbelag ist als Laminatboden ausgeführt und im Sanitärbereich verflieset. Das Glasportal ist als Aluminiumkonstruktion ausgeführt.

2.4.2 Außenansicht



Außenansicht Hauptgebäude



Außenansicht Geschäftslokal



Hofansicht Hauptgebäude



Hofansicht Hauptgebäude

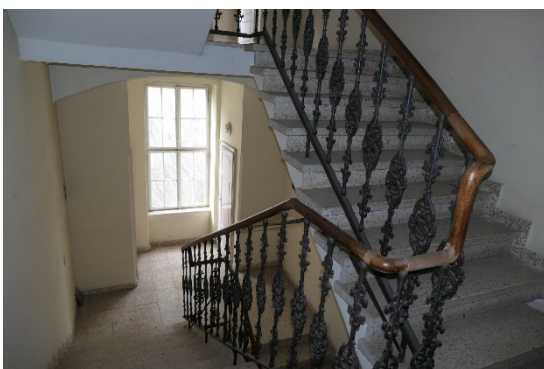


Hofansicht Geschäft



Hofansicht Geschäft

2.4.3 Innenansicht Hauptgebäude



Innenansicht Stiegenhaus



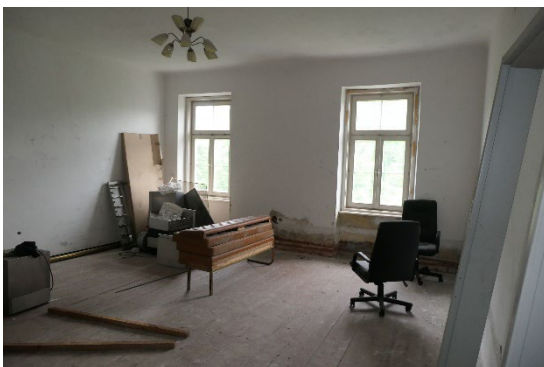
Innenansicht Stiegenhaus



Innenansicht rückgebaute Wohnung



Innenansicht rückgebaute Wohnung



Innenansicht Wohnung



Innenansicht Wohnung



Innenansicht ausgebauter Dachboden



Innenansicht Rohdachboden

2.4.4 Innenansicht Geschäftsgebäude



Innenraum Geschäftsgebäude



Sanitärraum Geschäftsgebäude

2.4.5 Bauzustand

Der Bauzustand der baulichen Anlagen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entspricht dem Baualter und weist zum Bewertungsstichtag betreffend des Geschäftsgebäudes einen **„durchschnittlich alterskonformen Erhaltungszustand“** und betreffend des Hauptgebäudes einen **„sanierungsbedürftigen Erhaltungszustand“** auf.

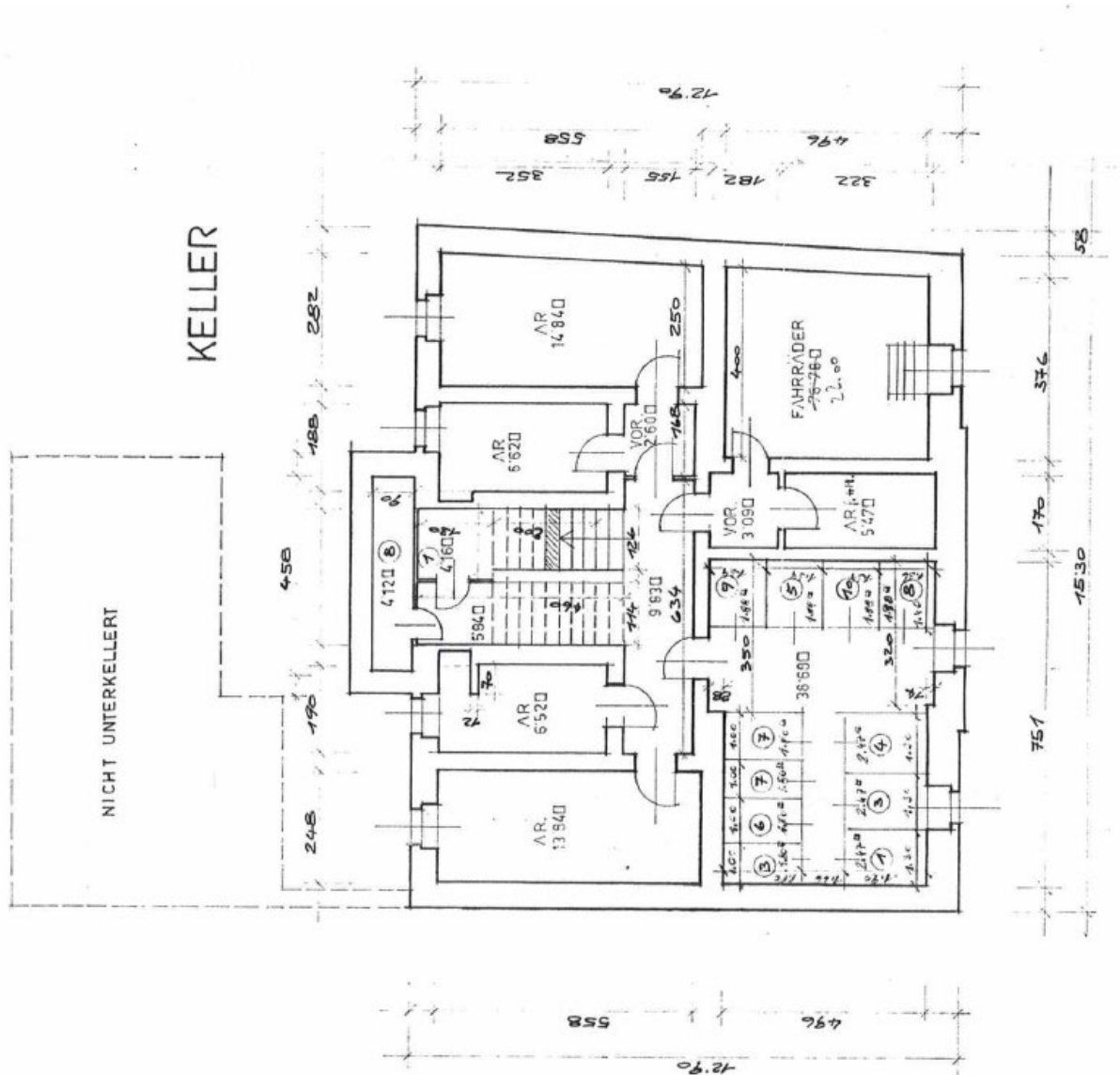
2.4.6 Bruttogeschossfläche (BGF) / Nutzfläche (NFL) des Bestandes

Gemäß den Plänen des vorliegenden Parifizierungsgutachtens verfügt das bewertungsgegenständliche Mehrfamilienwohnhaus im KG über eine Nutzfläche von ca. 109 m² sowie über eine Nutzfläche von ca. 120 m² im EG, wovon ca. 53m² auf die vermietete Wohnung entfallen, sowie über eine Nutzfläche von ca. 133 m² im 1. OG sowie über eine Nutzfläche von ca. 136 m² im 2. OG. Im Dachgeschoß sind ca. 85 m² Nutzfläche ausgebaut. Weiters sind je Geschoß noch ca. 2 m² WCs im Halbstock situiert.

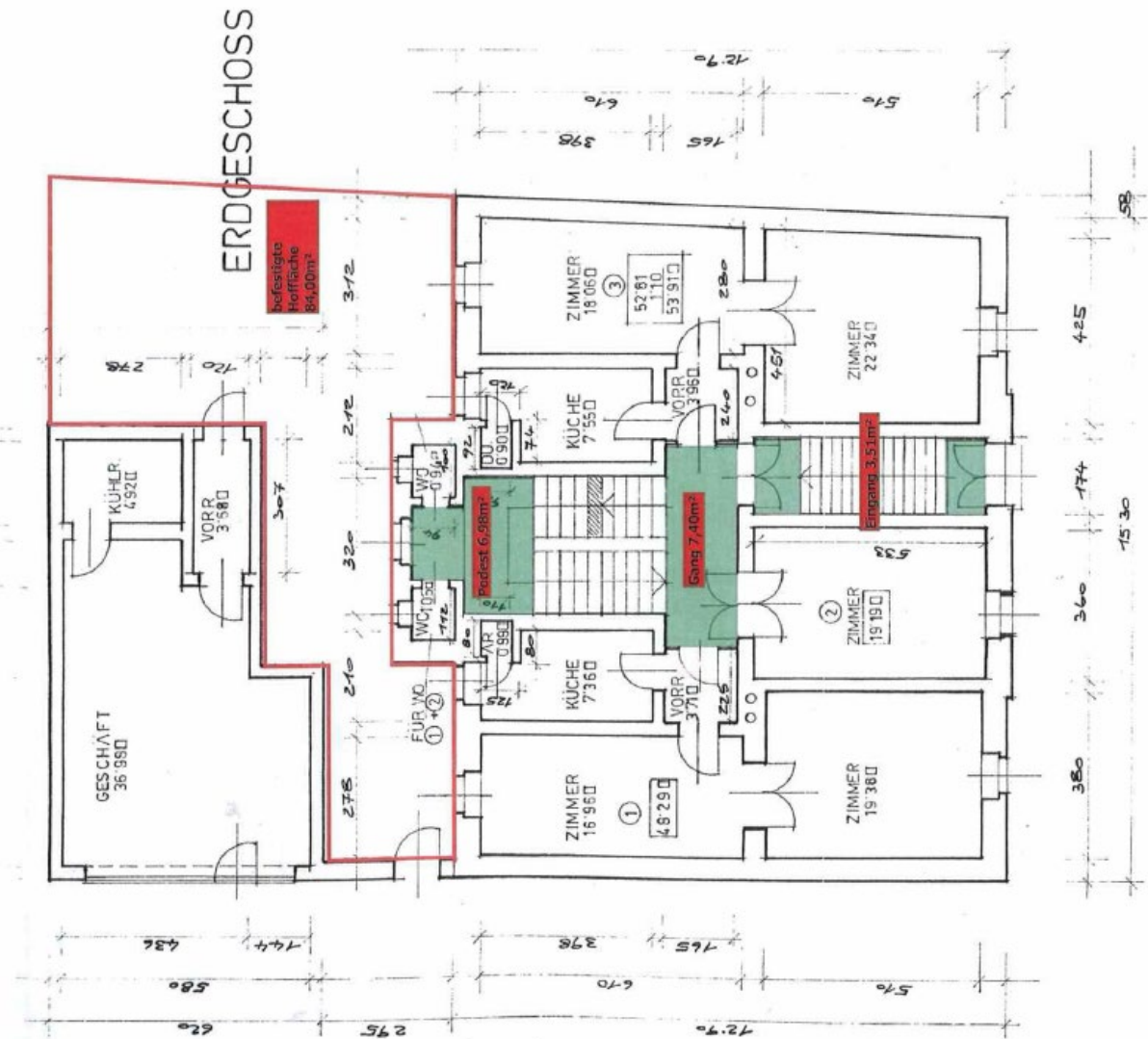
Das Geschäftslokal verfügt demzufolge über eine Nutzfläche von ca. 45m².

2.4.7 Grundrissplan

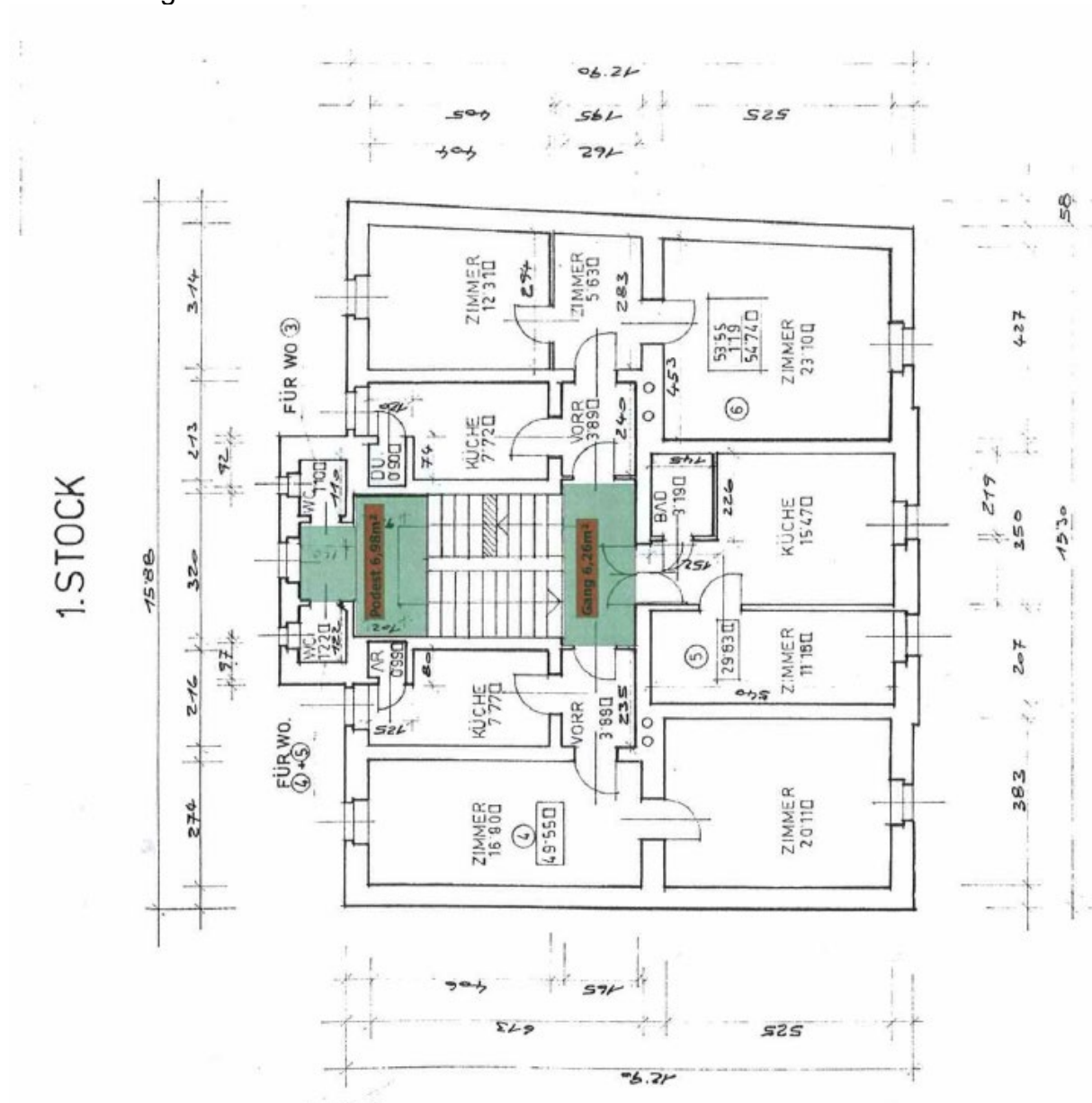
Kellergeschoß



Erdgeschoß

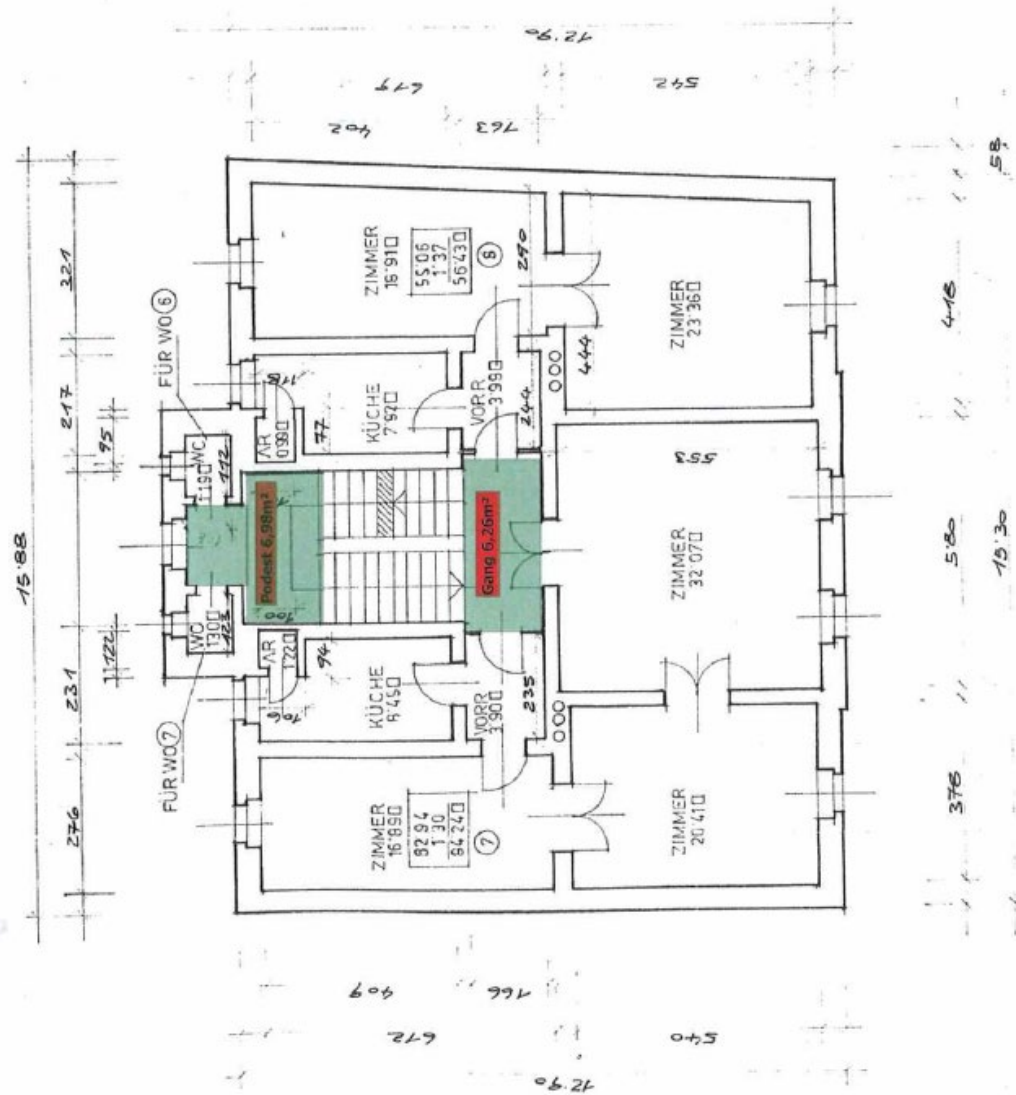


1. Obergeschoß

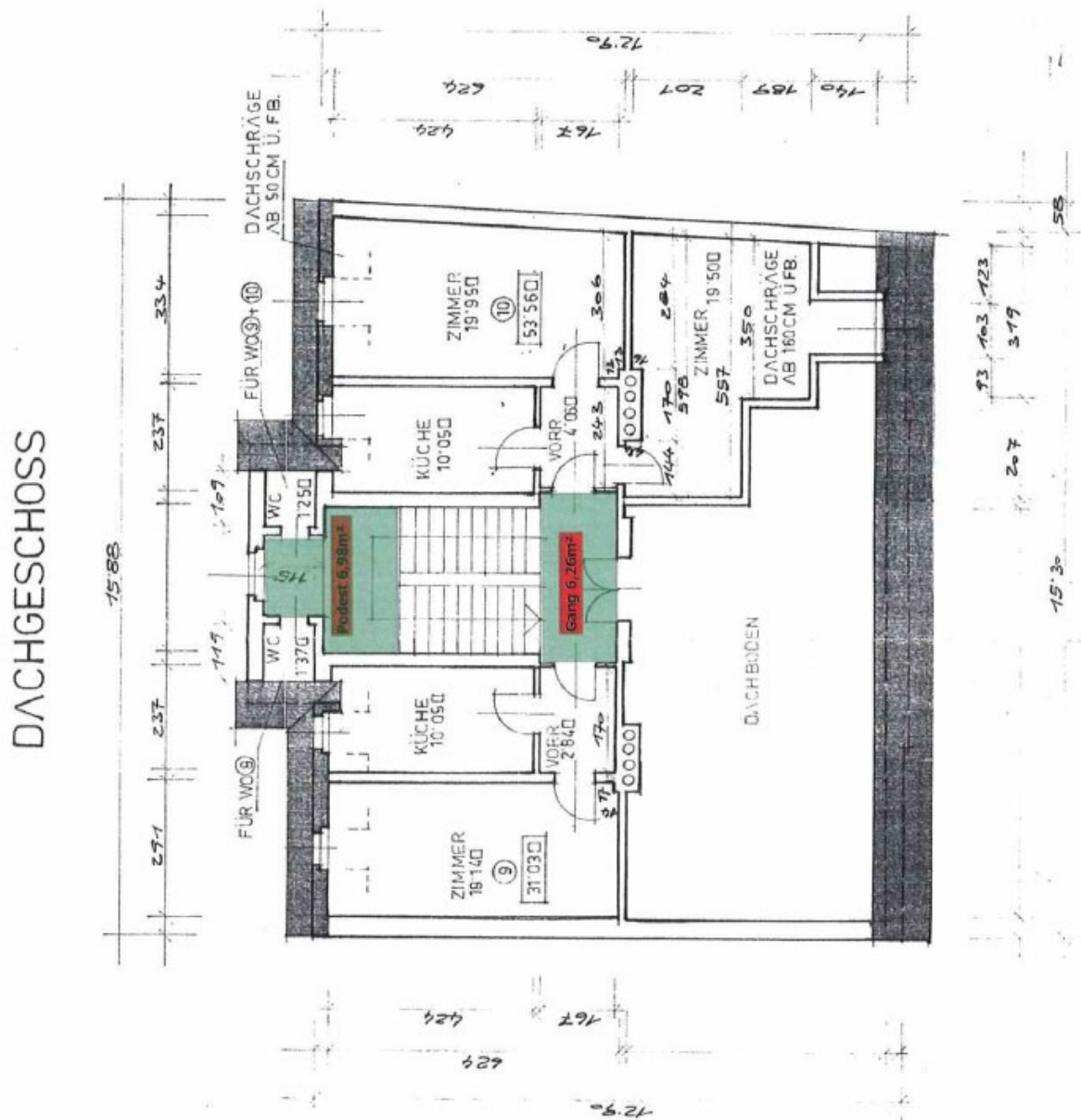


2. Obergeschoß

2. STOCK



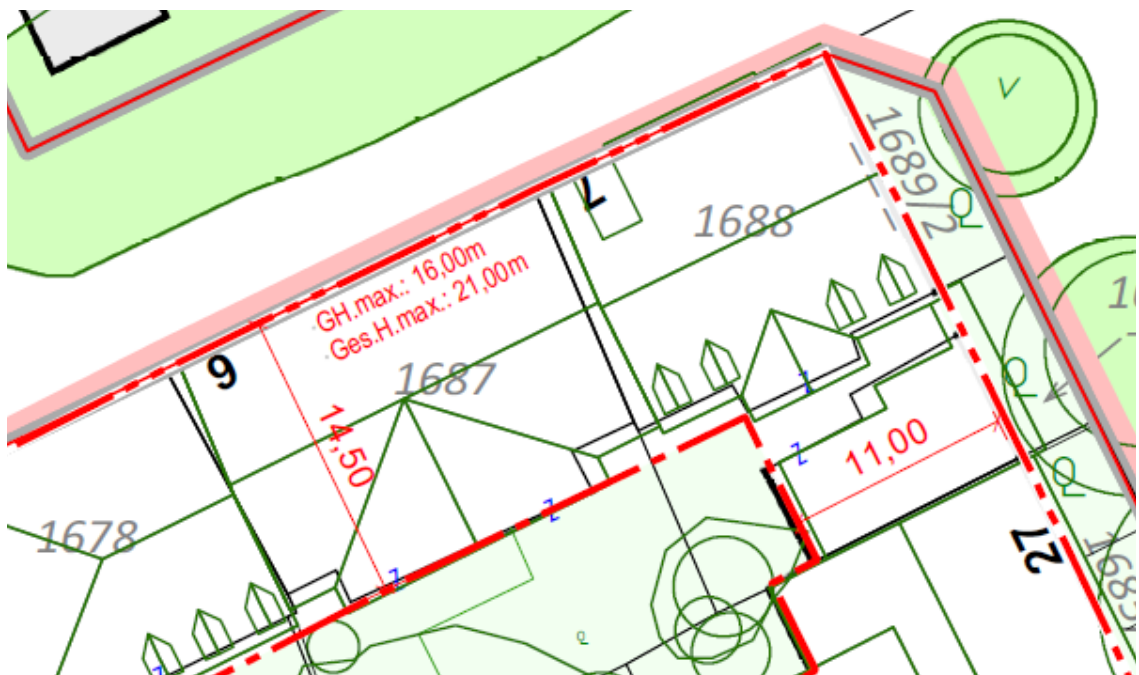
Dachgeschoß



2.5 Entwicklungsmöglichkeit

2.5.1 Rahmenbedingungen

Die Liegenschaft liegt im Gebiet des Bebauungsplans 02.15.0 welcher für eine Bebauung eine Gebäudehöhe von maximal 16,00m und eine Gesamthöhe von maximal 21,00m bei einer Gebäudetiefe auf der dem Schillerplatz zugewandten Nordseite von 14,50m und auf der dem Ruckerlberggürtel zugewandten Ostseite von 11,00m definiert. Es sei jedoch anzumerken, dass der Bebauungsplan einen möglichen Rahmen der Bebauung definiert, ein Rechtsanspruch auf die Ausnutzung dieses besteht jedoch nicht. Weiters befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Schutzzone 3 nach dem GAEG befindet. In einem allfälligen Bauverfahren wird daher die Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) von der Baubehörde mit der Erstellung eines Gutachtens betreffend die Übereinstimmung einer Projektplanung mit den Schutzziele des GAEG beauftragt werden.



Von Seiten der verpflichteten Partei wurde dem unterfertigten Sachverständigen eine Projektplanung, welche die Vorgaben des Bebauungsplanes einhält, übermittelt. In weiterer Folge ebenfalls eine negative ASVK-Voranfrage hierzu.

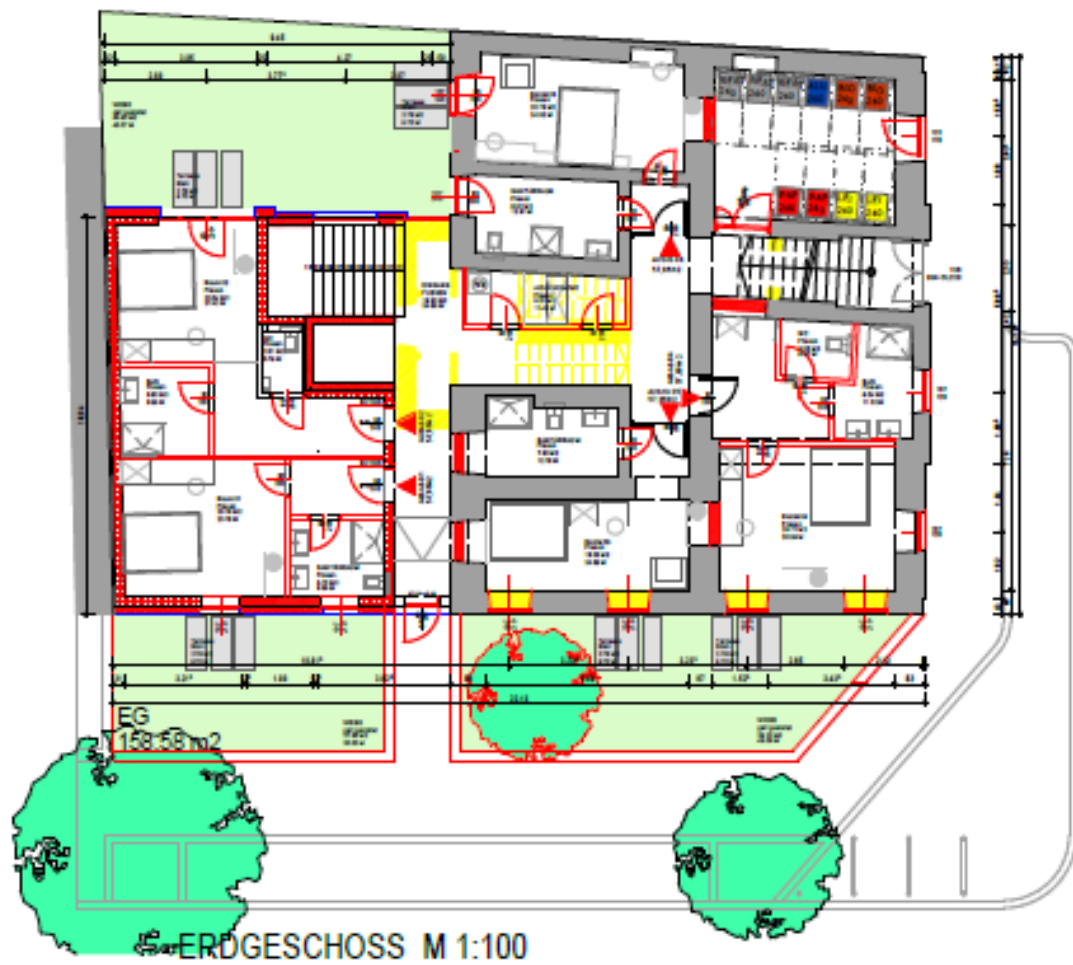
In weiterer Folge wurde eine Änderungsplanung übermittelt, welche seitens der verpflichteten Partei an die ASVK zur Stellungnahme übermittelt worden ist.

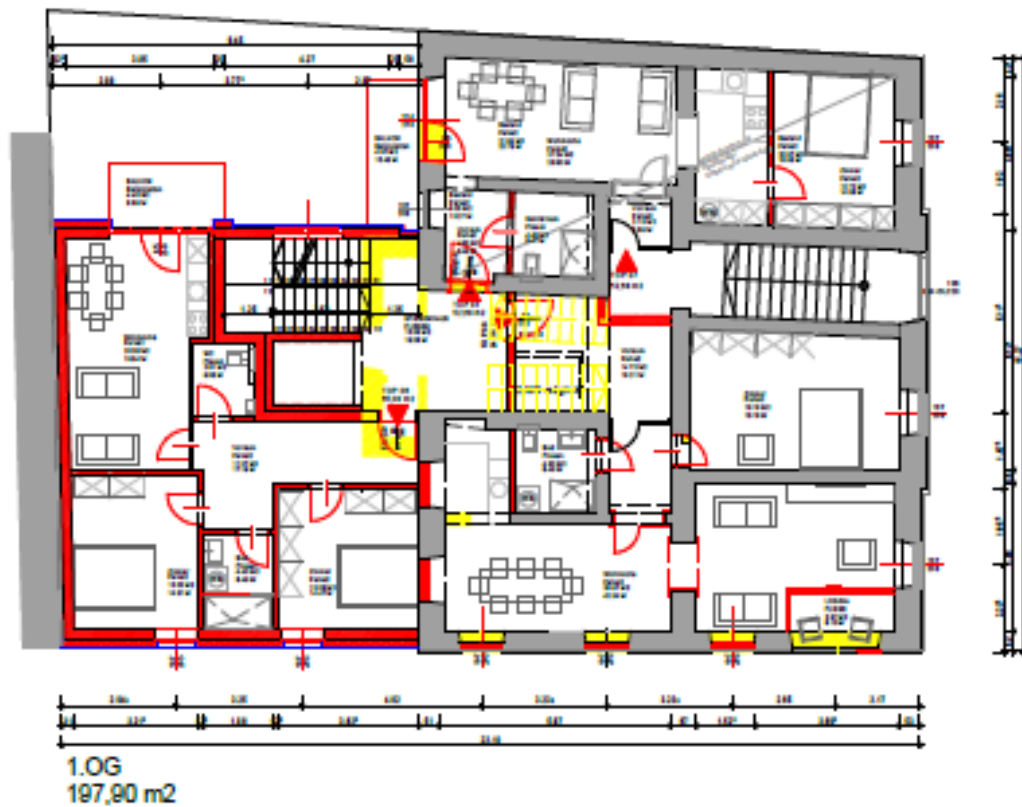
Seitens des Sachverständigen hat am 09.06.2026 ein Abstimmungstermin mit der Erstellerin des Bebauungsplanes, Frau DI Bauer im Stadtplanungsamt stattgefunden, hierbei wurde auf die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes und die Möglichkeit der Ausnutzung dieser verwiesen. Weiters wurde mitgeteilt, dass der Lückenschluss der Baulücke eine wesentliche Anforderung ist um die Lärmsituation im Innenhof zu verbessern und daher seitens der Stadtplanung auf diesen Lückenschluss besonders geachtet wird. Eine etwaige mindestens erforderliche Geschoßanzahl zur Lärmsanierung des Innenhofes ist gegebenenfalls durch ein Lärmgutachten nachzuweisen.

Bezugnehmend auf die negative ASVK-Voranfrage hat in weiterer Folge noch eine telefonische Abstimmung des Sachverständigen mit Mag. Wittek-Saltzberg stattgefunden. Hierbei wurde mitgeteilt, dass die Möglichkeiten des Bebauungsplanes auch seitens der ASVK grundsätzlich ausnutzbar sind, die jeweilige Architektur jedoch auf die Anforderungen des GAEG abzustimmen ist.

2.5.2 Projektplanung

Nachfolgend wird die dem unterfertigten Sachverständigen durch die verpflichteten Partei übermittelte überarbeitete Projektplanung als beispielhafte Entwicklungsmöglichkeit dargestellt.

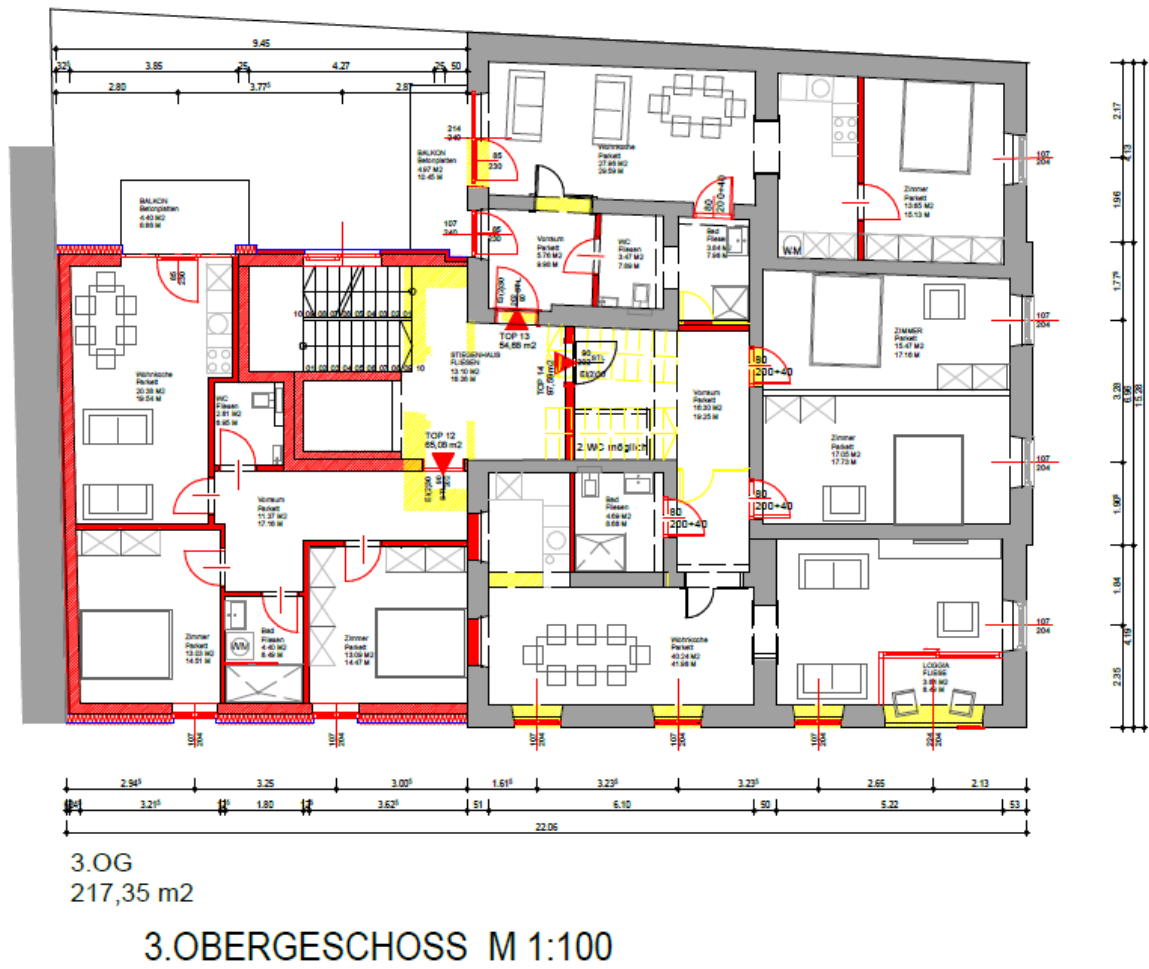


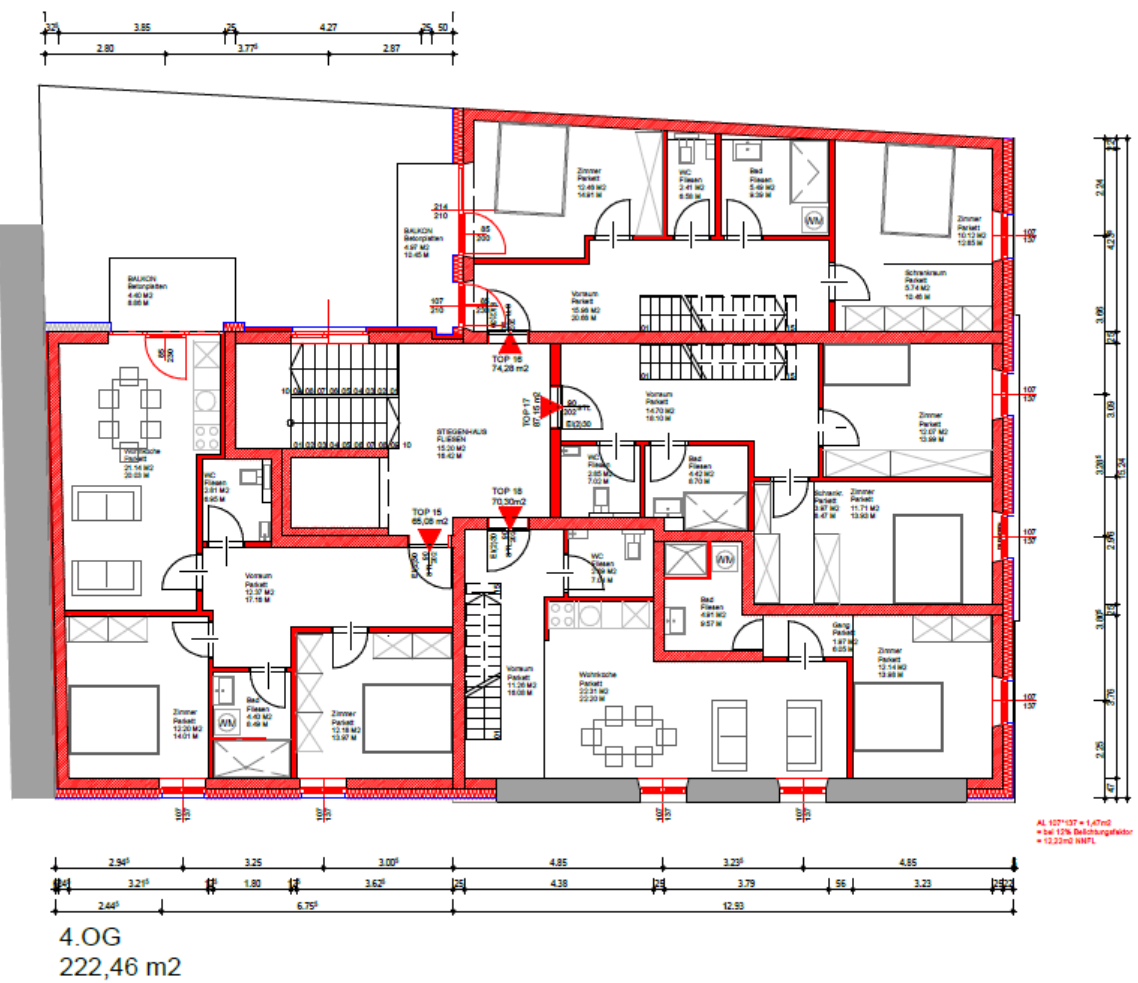


1.OBERGESCHOSS M 1:100

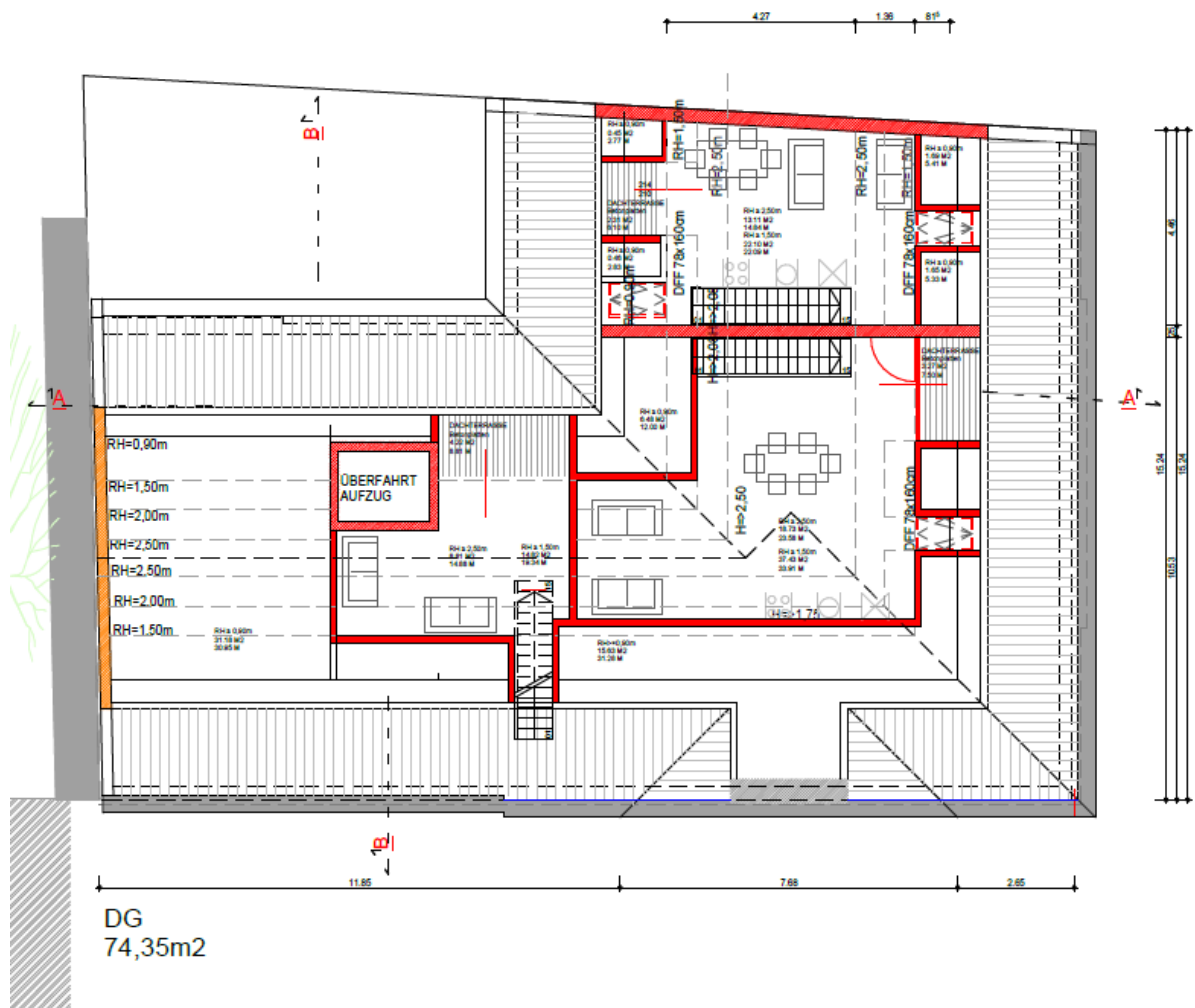


2.OBERGESCHOSS M 1:100

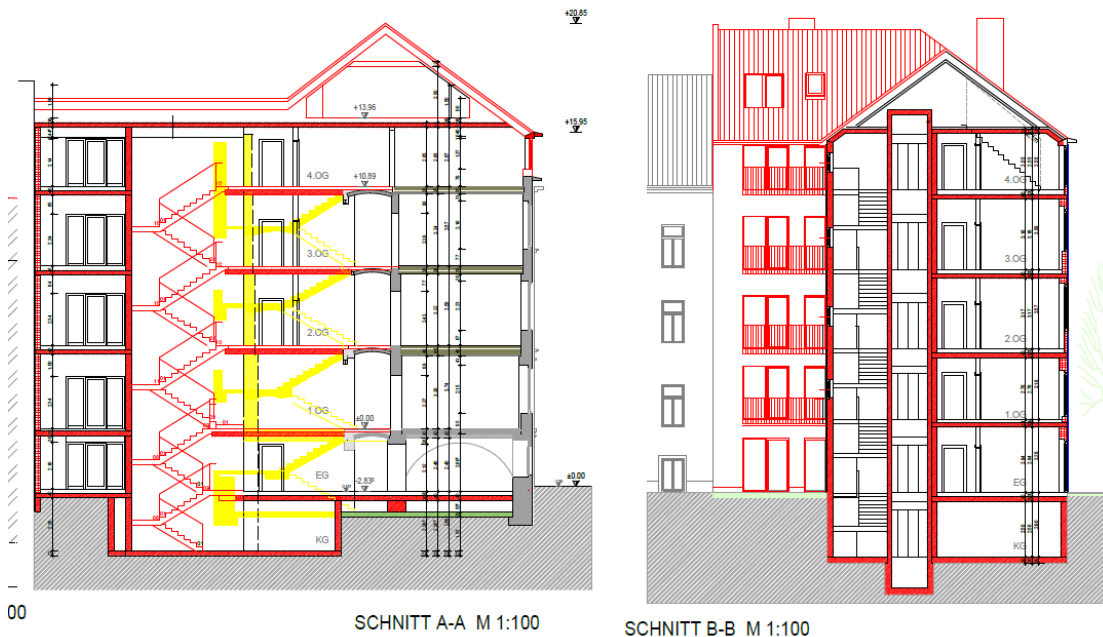




4.OBERGESCHOSS M 1:100



GALLERIEGESCHOSS M 1:100



In der übermittelten Projektplanung werden neben der vermieteten Bestandswohnung im 1. OG mit einer Nutzfläche von ca. 53m² ca. 57m² Wohnnutzfläche im Erdgeschoß und ca. 876m² Wohnnutzfläche in den Obergeschoßen sowie ca. 95m² Flächen im Erdgeschoß, welche nicht als Wohnnutzfläche aufgrund der Raumhöhe sowie der tlw. Lage der Fußböden unter dem angrenzenden Gelände nutzbar sind, erzielt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Vorentwurfsplanung ohne jegliche behördliche Bewilligung handelt und sich im Zuge eines allfälligen behördlichen Bewilligungsverfahrens Flächenänderungen und -verschiebungen ergeben können.

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1 Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für Jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers.

Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

3.1.2 Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist.

3.1.3 Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

3.1.4 Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

3.1.5 Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und

- das Ertragswertverfahren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

3.1.6 Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet.

Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen.

Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und die -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen wie Preise unter Verwandten und Arrondierungskäufe.

3.1.7 Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, in gleicher Größe,

Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungstichtag zu errichten.

Der Herstellungswert wird in der Regel nach dem Kubikmeter umbauten Raum, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m³, berechnet.

Bei Objekten mit unterschiedlichen Bewertungsmerkmalen, mit einer unterschiedlichen Bauweise, Ausstattung usw. wird zur Präzisierung der Herstellungskosten eine Unterteilung mit den adäquaten Preisansätzen vorgenommen.

Bei Objekten mit einer einfachen Bauausführung kann der Nennwert auch nach der verbauten Fläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis €/m², berechnet werden.

- 3.1.8 Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technische Wertminderung vorgenommen.

In diesem Abschlag kommen die Wertminderung des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes.

- 3.1.9 Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag vom Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und in der Restnutzung verursachen.

Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlage und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen. Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt, noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft.

Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen auf dem Realitätenmarkt abzuleiten ist.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.1.10 Anmerkung bezüglich der Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gemäß ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Soweit erforderlich, sind Auftraggeber insbesondere darauf hinzuweisen, 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.

Sachwert:

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung in Folge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und in Folge verlorenen Bauaufwandes. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung berücksichtigt.

Ertragswert:

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten), sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt.

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen.

(Bei einem Mietobjekt wie dem vorliegendem wird der Reinertrag aus dem Jahresnettomietzins abzüglich Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten sowie Mietausfallwagnis ermittelt, die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt).

Der Ertragswert des Gesamtobjektes ist schließlich die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert.

Vergleichswert:

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften, wobei die die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden.

3.2 Bewertung

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine Entwicklungsliegenschaft (sanierungsbedürftiges Gebäude mit Baulücke und Aufstockungsmöglichkeit), bei welcher durch eine entsprechende Projektentwicklung und Bauführung der „highest and best use“ erzielt werden kann. In der ÖNORM B 1802-1 ist hierunter „die Wertermittlung unter Berücksichtigung der

(potentiellen) Nutzungsmöglichkeiten einer Liegenschaft aus der Perspektive eines typischen Marktteilnehmers“ definiert.

Wenngleich derzeit noch kein baubewilligtes Projekt vorliegt existiert eine entsprechende Anzahl an Marktteilnehmern (Bauträger), die die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus dieser Perspektive unter Berücksichtigung des Projektentwicklungsrisikos betrachten.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt für die neuen bzw. generalsanierten Wohnungen, welche in weiterer Folge vom Bauträger bestandsfrei veräußert werden können anhand einer Residualwertermittlung, mit welcher auf Basis der im Vergleichswertverfahren ermittelten Preise von in der näheren Vergangenheit veräußerten, vergleichbaren Wohnungen (gegebenenfalls werden Korrekturen durch Zu- und Abschläge vorgenommen) unter Berücksichtigung der Projektentwicklungs-, Planungs-, Anschluss-, Bau-, Vermarktungs- sowie Finanzierungskosten und von Wagnis und Gewinn des Bauträgers der Verkehrswert der Liegenschaft im aktuellen Zustand („tragfähiger Bodenwert“) ermittelt werden kann. Für die vermietete Bestandswohnung erfolgt die Bewertung grundsätzlich anhand des Ertragswertverfahrens.

3.3 Eingangsparmeter

3.3.1 Erwerbsnebenkosten

Die Erwerbsnebenkosten (Erwerb, Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragsgebühr etc.) für die gegenständliche Liegenschaft werden im gegenständlichen Fall (Erwerb im gerichtlichen Versteigerungsverfahren) mit 6% angesetzt

3.3.2 Erzielbare Nutzfläche

Festzuhalten ist, dass derzeit lediglich Projektstudien für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft vorliegen und keine rechtskräftige Baubewilligung für ein konkretes Projekt. Die erzielbaren Nutzflächen können daher nur angenommen und nicht exakt berechnet werden. Eine Indikation hierfür ist der dem Sachverständigen übergebenen Projektstudie zu entnehmen, hierin sind jedoch

teilweise Flächen mit einer für eine Wohnnutzung zu geringen Raumhöhe bzw. Lage unter dem angrenzenden Niveau enthalten und im Zuge des Baubewilligungsverfahrens kann es noch zu Umplanungen sowie zu Flächenbedarf zum Beispiel für Fahrradabstellplätze oder auch für Schallschutz- und konstruktive Maßnahmen (zum Beispiel Vorsatzschalen und Schächte) kommen.

Für die weitere Berechnung werden aufgrund der vorliegenden Informationen und des frühen Projektstadiums daher 930m² zu entwickelnde und in weiterer Folge frei verwertbare vollwertige Wohnnutzfläche, 70m² Fläche welche aufgrund der Raumhöhe bzw. Lage im Gebäude im neuen Erdgeschoß des Bestandes nicht als Wohnnutzfläche nutzbar ist und 53m² vermietete Bestandsfläche angesetzt. Anzumerken ist, dass allfällige Kellerabteile als Zubehör zu den Wohnungen anzusehen sind und nicht gesondert berücksichtigt werden.

Naturgemäß kann es im Zuge des Projektentwicklungsprozesses auch zu Verschiebungen und Nutzungsänderungen (zB Geschäft, Büro) kommen.

Weiters wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächliche zu erzielende Nutzfläche erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung definiert werden kann und es hierbei zu Abweichungen von in früheren Projektstadien getroffenen Annahmen kommen kann. Ein Erwerb einer Liegenschaft in einem derartigen Projektstadium stellt daher ein gewisses Risiko dar, welches auch in weiterer Folge im Wagnis berücksichtigt wird.

3.3.3 Projektentwicklungszeitraum

Der gesamte Projektentwicklungszeitraum bis zum fertiggestellten Objekt (Projektvorlauf-, Planungs-, Bau- und (Vor-)Verwertungszeitraum) wird aufgrund des Projektstandes, der erforderlichen Behördenverfahren und der aktuellen Marktlage mit 4 Jahren angesetzt.

3.3.4 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten des fertigen Gebäudes werden mit 3.700 €/m² brutto inkl. Planungs- und Aufschließungskosten angesetzt. Dabei ist zu erwähnen, dass es sich um eine innerstädtische Baustelle mit entsprechend eingeschränktem Platzangebot handelt und weiters gewisse Erschwernisse aufgrund der

vermieteten Bestandswohnung zu berücksichtigen sind. Hinsichtlich des Sanierungsanteiles ist festzuhalten, dass es sich hierbei um eine umfangreiche Sanierung samt Neuanlage der Erschließungssituation handelt. Erfahrungsgemäß sind die Kosten einer derart umfangreichen Sanierung nicht geringer als die Neubaukosten. Hinsichtlich der Bauausführung ist aufgrund der Lage in Kombination mit den Verwertungsmöglichkeiten und auch allfälligen Anforderungen an die baukünstlerische Qualität sowie Materialität mit einer gehobenen bis hochwertigen Ausstattungsqualität zu rechnen. Angemerkt sei, dass der angesetzte Wert für die Herstellungskosten auch innerhalb der Bandbreite der Empfehlungen für Herstellungskosten des Sachverständigenverbandes liegt. Weiters ist anzumerken, dass die Qualität der Ausführung naturgemäß einen Einfluss auf die möglichen Verkaufspreise hat, eine hochwertigere (und höherpreisige) Ausführung hat im Wesentlichen auch höhere Verkaufspreise zur Folge.

3.3.5 Finanzierung, Marketing

Die Kosten für die Finanzierung des Projektes (unter der Prämisse der Abwicklung nach dem Bauträgervertragsgesetz) werden mit 5% der Gesamtinvestitionskosten und die Kosten des Marketings und des Vertriebes der zu verkauften Einheiten werden mit 3% der Gesamterlöse angesetzt.

3.3.6 Wagnis, Bauträgergewinn

Das Wagnis und der Gewinnanteil des Bauträgers wird, nicht zuletzt aufgrund des frühen Projektstadiums, gesamt mit 15% der Gesamtinvestitionskosten angesetzt.

3.3.7 Wohnungspreise

Die Bewertung der erzielbaren Wohnungspreise erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage herangezogen. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Liegenschaftsverkehr herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Wohnungspreises unter

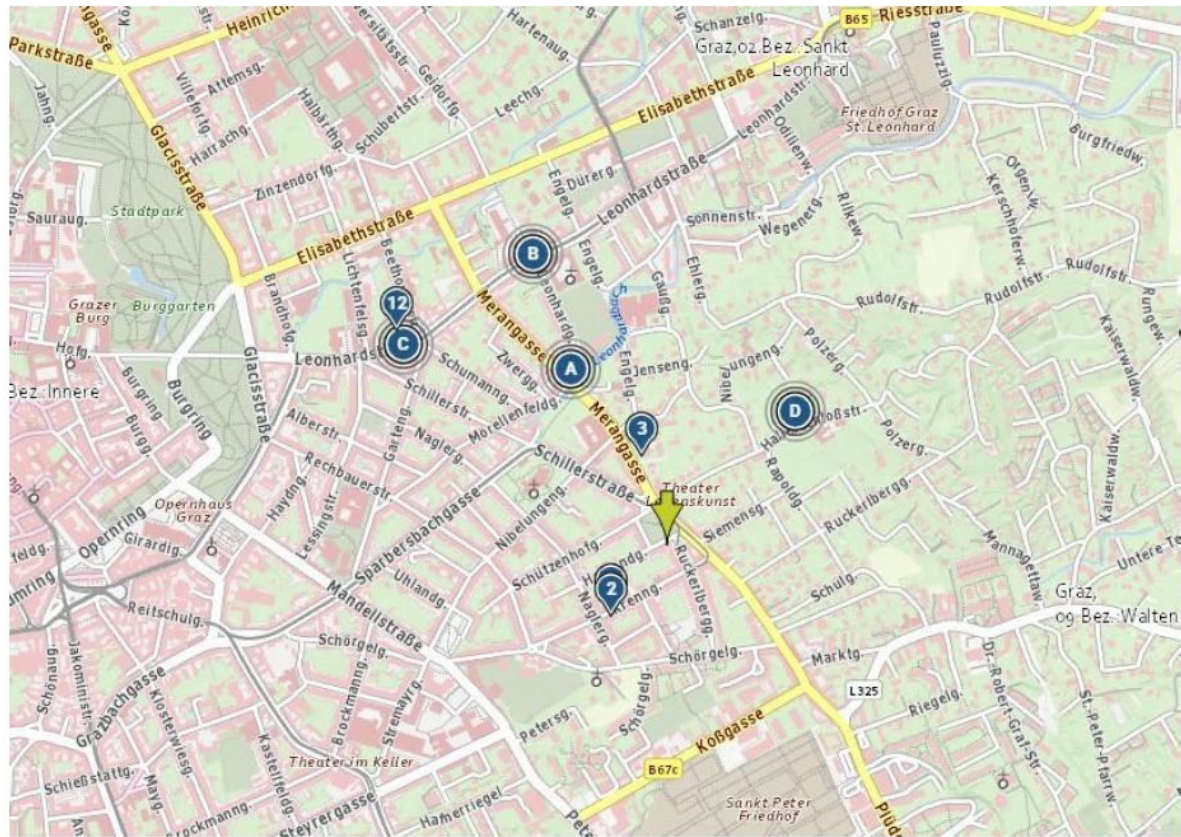
Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen ist. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in **zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag** und vergleichbarer Lage herangezogen.

Dieser Vorgang bildet die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Vergleichswertes der Wohnungen. Für die Bewertung werden ca. 26 Kaufvorgänge in der KG St. Leonhard sowie in der benachbarten KG Waltendorf herangezogen, wobei nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge ca. 19 Kaufvorgänge vergleichbarer Liegenschaften zur Verfügung standen. Nach Ausscheiden der nicht repräsentativen Kaufvorgänge wurden Kaufvorgänge mit von Preisen von gerundet € 4.700,- / m² bis € 7.200,- / m² in die Ermittlung des Vergleichswertes für die Wohnungen einbezogen.

Bei den Vergleichswerten handelt es sich um einen Durchschnittswert aus generalsanierten Altbauwohnungen und Neubauwohnungen inkl. Penthäusern sowie Gartenwohnungen um einen dem bewertungsgegenständlichen Projekt entsprechenden Durchschnittswert zu erhalten.

Eine weiterführende Detaillierung und Zonierung der Verkaufserlöse ist in weiterer Folge nach Vorliegen eines baubewilligten Projektes sinnvoll, nicht jedoch in diesem Projektstadium.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Eigentumswohnung	13739/2021	28.05.2021	59,71	4.421,37 €	5.209,43 € *
2	Eigentumswohnung	2304/2023	12.08.2021	79,72	5.644,76 €	6.609,76 € *
3	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	11308/2021	15.02.2018	54,87	5.117,87 €	6.617,61 € *
4/A	Eigentumswohnung	19948/2025	17.12.2025	60,39	5.719,00 €	5.535,10 € *
5/A	Eigentumswohnung	6389/2020	10.04.2020	48,20	4.668,09 €	5.684,87 € *
6/B	Eigentumswohnung	20923/2021	04.11.2021	72,52	6.256,21 €	6.222,15 € *
7/B	Eigentumswohnung	20923/2021	04.11.2021	52,89	6.154,28 €	6.326,33 € *
8/B	Eigentumswohnung	9118/2024	29.09.2021	52,90	5.215,50 €	5.778,98 € *
9/C	Eigentumswohnung	2592/2024	07.02.2024	83,94	7.227,78 €	7.144,30 € *
10/C	Eigentumswohnung	3450/2024	28.02.2024	37,89	6.495,12 €	7.026,66 € *
11/C	Eigentumswohnung	9639/2024	17.06.2024	48,76	7.022,15 €	6.633,94 € *
12	Eigentumswohnung	20500/2025	30.12.2025	94,61	6.918,93 €	6.424,01 € *
13/D	Eigentumswohnung	14388/2022	12.03.2020	90,19	6.288,95 €	7.292,44 € *

14/D	 DG-Wohnung / Penthaus	14388/2022	18.11.2019	140,67	6.969,50 €	8.154,56 € *
15/D	 Eigentumswohnung	14388/2022	18.11.2019	90,19	6.194,70 €	7.248,01 € *
16/D	 DG-Wohnung / Penthaus	14388/2022	23.09.2019	59,71	6.754,31 €	7.937,21 € *
17/D	 Eigentumswohnung	14388/2022	23.09.2019	100,08	5.709,43 €	6.709,34 € *
18/D	 Eigentumswohnung	14388/2022	06.09.2019	100,34	6.059,40 €	7.129,97 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Unter Beachtung der Größe, der Lage, der gegebenen Infrastruktur und der Zugehörigkeit bzw. auch Verfügbarkeit von KFZ-Parkplätzen (wobei im Kaufpreis inkludierte KFZ-Parkplätze berichtigt wurden) sowie einer entsprechenden Valorisierung von **3,5%** wurde ein Vergleichspreis von gerundet durchschnittlich € 6.650,- / m² Nutzfläche festgelegt.

Die Erdgeschoßflächen, welche nicht als Wohnflächen nutzbar sind, werden mit 60% des Vergleichspreises der vollwertigen Wohnnutzflächen, sohin 4.000€, angesetzt.

3.4 Residualwertermittlung des Projekts (jeweils gerundet)

3.4.1 Erlös

Der Gesamtprojekterlös errechnet sich demnach wie folgt:

Wohnungen:

920m ²	je m ² € 6.650,-	€	6.118.000,-
-------------------	-----------------------------	---	-------------

Alternativnutzung:

70m ²	je m ² € 4.000,-	€	280.000,-
------------------	-----------------------------	---	-----------

Gesamtprojekterlös gerundet		€	6.398.000,-
------------------------------------	--	----------	--------------------

3.4.2 Kosten

Die Gesamtprojektkosten errechnen sich demnach wie folgt:

Errichtungskosten

990m ²	je m ² € 3.700,-	€	3.663.000,-
-------------------	-----------------------------	---	-------------

Finanzierungskosten

5% von gerundet € 5.200.000	€	260.000,-
-----------------------------	---	-----------

Marketing / Vertrieb

3% von 6.398.000 €	€	192.000,-
--------------------	---	-----------

Zwischensumme:	€	4.115.000,-
----------------	---	-------------

Wagnis / Gewinn

15% von 4.115.000 €	€	618.000,-
---------------------	---	-----------

Gesamtkosten excl. Grundanteil:	€	4.733.000,-
--	----------	--------------------

3.4.3 Residuum bei Fertigstellung

€ 6.398.000 - € 4.733.000 ergibt	€	1.665.000,-
----------------------------------	---	-------------

In weiterer Folge ist der Barwert des Residuums, abgezinst auf den Bewertungsstichtag über die Gesamtprojektdauer zu ermitteln.

Bei einer angesetzten Gesamtprojektdauer von 4 Jahren mit einem Kapitalisierungszinssatz von 3,5% ergibt dies $(1/1,035^4)$ einen Faktor von 0,8714 ->

$€ 1.665.000 \times 0,8714 = € 1.451.000,-$ Liegenschaftswert zum Bewertungsstichtag inkl. Erwerbsnebenkosten.

Bereinigt um die Erwerbsnebenkosten von 6 % $(1.451.000 / 1,06 \times 0,06)$ in der Höhe von € 82.000 ergibt dies einen **tragfähigen Liegenschaftswert** (Residualwert) **von gerundet 1.369.000€** für die bezeichneten Nutzflächen zum Bewertungsstichtag.

3.4.4 Ertragswert der vermieteten Bestandsflächen

Mietertrag

Gemäß den durch Herrn Feischl als Vertreter der verpflichteten Partei übermittelten Angaben wird von der Mieterin der Wohnung im Hochparterre rechts des Eingangs eine Pauschalmiete von 120€ monatlich bezahlt. Durch Herrn Feischl wurde im Zuge der Befundaufnahme bekannt gegeben, dass im Zuge des Liegenschaftserwerbes durch den Geschäftsführer der verpflichteten Partei eine handgeschriebene Nebenvereinbarung zum bestehenden Mietvertrag vorgenommen worden ist, gemäß dieser ein Pauschalmietzins von 120€ eingehoben wird, welcher auch nicht erhöht werden darf. Diese Nebenvereinbarung wurde dem unterfertigten Sachverständigen nicht vorgelegt. In wie weit diese Nebenvereinbarung auf einen Rechtsnachfolger zu überbinden ist, ist eine Rechtsfrage, deren Beantwortung nicht im Bereich des unterfertigten Sachverständigen liegt.

Von dem Pauschalbetrag von brutto 120€ monatlich ausgehend, verbleiben unter Berücksichtigung von pauschal 50€ Betriebskosten brutto und 10% USt gerundet 64€ an monatlicher Nettomiete. Unter Berücksichtigung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten errechnet sich hieraus ein negativer Reinertrag der Bestandswohnung.

Ausgehend vom ursprünglich vereinbarten Hauptmietzins von 986,55 ATS (allfällige Verteilungszeiträume einer erhöhten Miete sind jedenfalls abgelaufen),

welcher valorisiert nunmehr einem Betrag von 183,90€ monatlich entspricht, ist von einer Jahresnettomiete von 2.206,80€ auszugehen. Für die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten werden gesamt 15 €/m² Nutzfläche, somit 795€ in Abzug gebracht. Der Abzug eines Mietausfallswagnisses ist obsolet. Es ergibt sich somit ein Jahresreinertrag von 1.411,80€. Kapitalisiert auf eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren mit einem Kapitalisierungszinssatz von 2,0% errechnet sich mit einem Vervielfältiger von 22,40 somit ein **Ertragswert von 31.624€, gerundet somit 32.000€**.

Der unter Heranziehung des valorisierten Mietzinses errechnete Wert von gerundet 32.000€ entspricht einem Wert von ca. 600€ je Quadratmeter Nutzfläche. Dieser Wert ist ein am Immobilienmarkt auch für den Falle eines negativen Reinertrages für das Potential der gegenständlichen, aktuell unbefristet vermieteten Wohnung (Lage, Mieterstruktur) erzielbarer Verkehrswert. Daher wird dieser Wert für die weitere Berechnung herangezogen.

3.5 Anpassung an den Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem tragfähigen Liegenschaftswert der Residualwertermittlung für die bestandsfreien Flächen sowie dem Ertragswert für die unbefristet vermieteten Flächen abgeleitet. Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Diese Überprüfung ergibt, dass für derartige Liegenschaften eine gute Marktgängigkeit gegeben ist, der errechnete Residualwert bestandsfreien Flächen der sowie der Ertragswert der vermieteten Flächen entspricht daher dem Verkehrswert.

Residualwert 1.369.000€ + Ertragswert 32.000€ = 1.401.000€ Verkehrswert

**Verkehrswert der Liegenschaften EZ 828,
829 und 1411 GB 63102 St. Leonhard zum
Bewertungstichtag 20. Mai 2026 gerundet**

€ 1.401.000,00

(in Worten: Euro einemillionvierhunderteintausend)

4 Zubehör

Im Eigentum der verpflichteten Partei stehen eine Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Spüle und Elektrogeräten. Die technische Funktionsfähigkeit der allfällig verbleibenden Geräte wurde nicht überprüft.

Aufgrund des Alters entspricht der Gebrauchswert des Zubehörs den Abbruchkosten



Küche

Zeitwert des Zubehörs - Pauschale

€

0,-

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

Graz, 03.07.2026



DI Gerhard Paar

(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)

Beilagen:
Grundbuchsauszug
Katasterplan
Flächenwidmungsplan
Auszug Bebauungsplan
Grundrissplan
Mietvertrag

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63102 St. Leonhard
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 828

Letzte TZ 3973/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

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

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

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

***** B *****

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

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

***** C *****

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

- b gelöscht
- 17 a 3010/2023
DIENSTBARKEIT Duldung einer Brandwand an Wohnhaus/SSR/Top 1
(1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674)
gem Pkt VI Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag 2022-11-10
b gelöscht
- 18 a 3010/2023
DIENSTBARKEIT Duldung von Leitungen an Wohnhaus/SSR/Top 1
(1568/1674) für Geschäft/SSR/Top 2 (106/1674)
gem Pkt VIII Nachtrag und Wohnungseigentumsvertrag
2022-11-10
b gelöscht
- 20 auf Anteil B-LNR 9
b 376/2025 IM RANG 2036/2024 Pfandurkunde 2023-11-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
c 376/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 20
EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 16
d 3973/2026 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 24
- 21 b 5192/2025 IM RANG 5338/2024 Pfandurkunde 2024-03-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
c 5192/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 21
EZ 829 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 5
EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 17
d 3973/2026 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 24
- 22 auf Anteil B-LNR 10
a 7802/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-27
PFANDRECHT vollstr EUR 20.625,05
Zinsen u Kosten laut Beschluss 2025-05-27 für
Mag Roland Reich, geb 1964-09-09 (241 E 2163/25 k)
b 7802/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 22
EZ 829 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 6
EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 18
- 23 a 9928/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-21
PFANDRECHT vollstr EUR 11.188,45
Zinsen u Kosten laut Beschluss 2025-07-21 für
Mag. Roland Reich, geb 1964-09-09 (241 E 2722/25 s)
b 9928/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 828 KG 63102 St Leonhard C-LNR 23
EZ 829 KG 63102 St Leonhard C-LNR 7
EZ 1411 KG 63102 St Leonhard C-LNR 29
- 24 auf Anteil B-LNR 9
a 3973/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.589.571,00
Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 18.03.2026 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
(244 E 32/26a)
b 3973/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 20, C-LNR 21

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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63102 St. Leonhard
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 829

Letzte TZ 3973/2026

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

***** A1 *****

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

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)

ADR: Rottalgasse 4, Graz 8010

a 5337/2024 IM RANG 17382/2023 Kaufvertrag 2023-11-30 Eigentumsrecht

***** C *****

5 b 5192/2025 IM RANG 5338/2024 Pfandurkunde 2024-03-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)

c 5192/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 21

EZ 829 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 5

EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 17

d 3973/2026 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 8

6 a 7802/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-27

PFANDRECHT vollstr EUR 20.625,05

Zinsen u Kosten laut Beschluss 2025-05-27 für

Mag Roland Reich, geb 1964-09-09 (241 E 2163/25 k)

b 7802/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 22

EZ 829 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 6

EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 18

7 a 9928/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-21

PFANDRECHT vollstr EUR 11.188,45

Zinsen u Kosten laut Beschluss 2025-07-21 für

Mag. Roland Reich, geb 1964-09-09 (241 E 2722/25 s)

b 9928/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 828 KG 63102 St Leonhard C-LNR 23

EZ 829 KG 63102 St Leonhard C-LNR 7

EZ 1411 KG 63102 St Leonhard C-LNR 29

8 a 3973/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 1.589.571,00

Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 18.03.2026 für

Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)
(244 E 32/26a)
b 3973/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 5

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

Grundbuch

29.04.2026 16:58:28

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63102 St. Leonhard
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 1411

Letzte TZ 3973/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1689/2	G Gärten(10)	*	43

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Projekterrichtungsgesellschaft Schillerplatz 7 GmbH & Co KG (FN 613250p)

ADR: Rottalgasse 4, Graz 8010

a 2035/2024 IM RANG 14374/2023 Kaufvertrag 2023-10-04 Eigentumsrecht

***** C *****

16 b 376/2025 IM RANG 2036/2024 Pfandurkunde 2023-11-30

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)

c 376/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 20

EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 16

17 b 5192/2025 IM RANG 5338/2024 Pfandurkunde 2024-03-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)

c 5192/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 21

EZ 829 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 5

EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 17

d 3973/2026 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 20

18 a 7802/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-27

PFANDRECHT vollstr EUR 20.625,05

Zinsen u Kosten laut Beschluss 2025-05-27 für
Mag Roland Reich, geb 1964-09-09 (241 E 2163/25 k)

b 7802/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 828 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 22

EZ 829 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 6

EZ 1411 KG 63102 St. Leonhard C-LNR 18

19 a 9928/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-21

PFANDRECHT vollstr EUR 11.188,45

Zinsen u Kosten laut Beschluss 2025-07-21 für

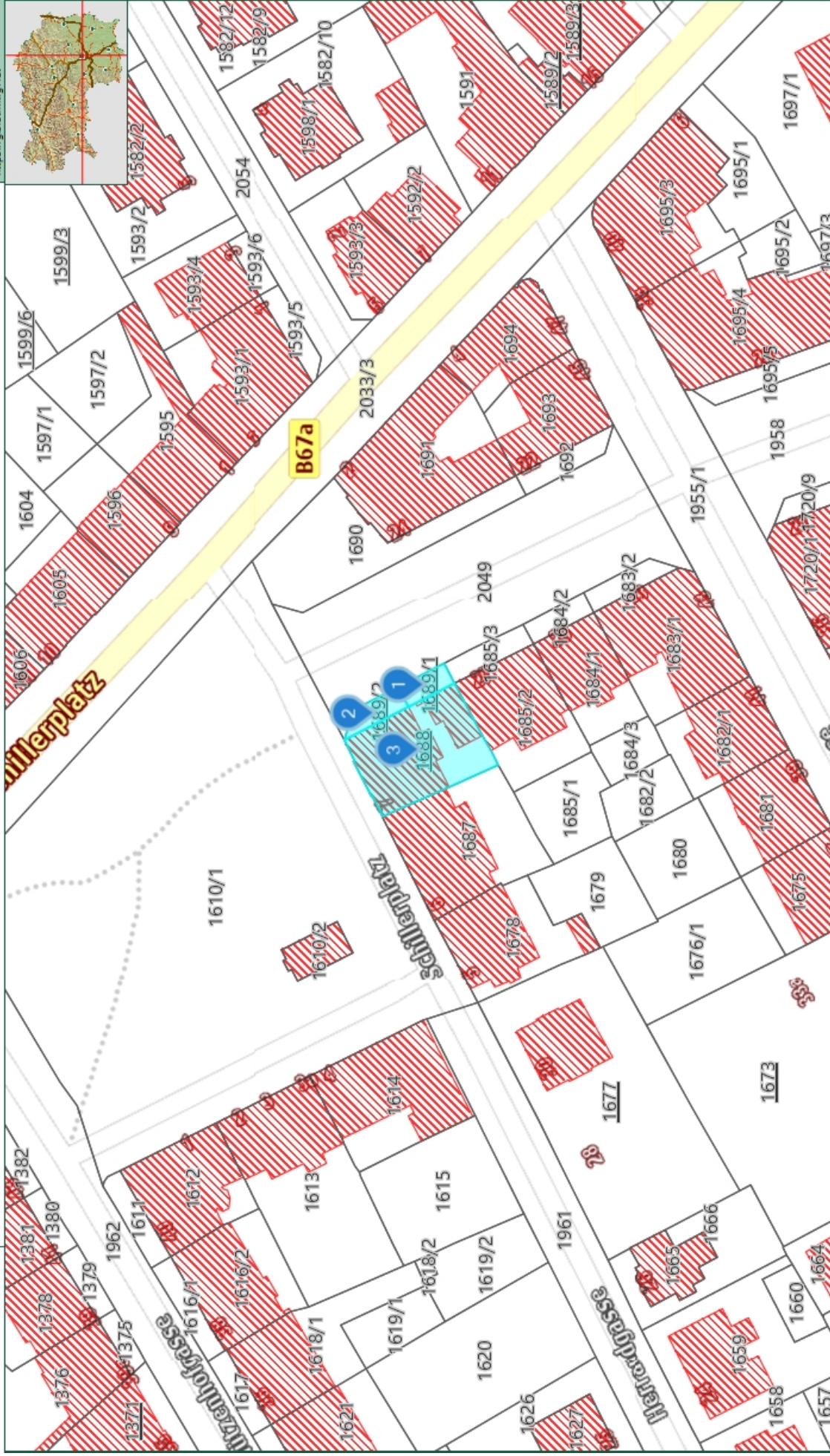
Mag. Roland Reich, geb 1964-09-09 (241 E 2722/25 s)

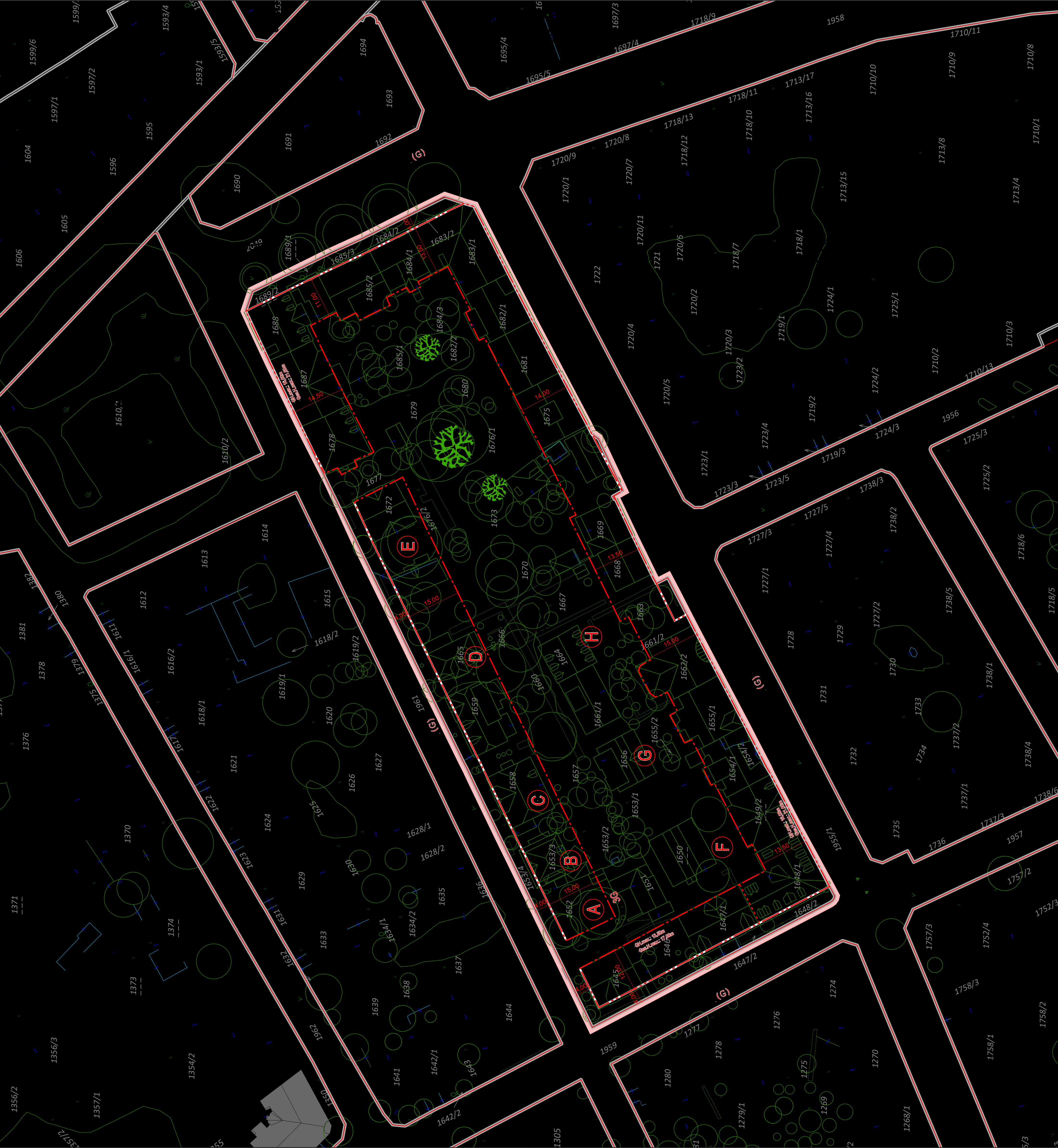
b 9928/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 828 KG 63102 St Leonhard C-LNR 23
EZ 829 KG 63102 St Leonhard C-LNR 7
EZ 1411 KG 63102 St Leonhard C-LNR 29

- 20 a 3973/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.589.571,00
Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 18.03.2026 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
(244 E 32/26a)
b 3973/2026 Pfandrecht haftet unter C-LNR 17

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





02.15.0 BEBAUUNGSPLAN

"KRENNGASSE-NAGLERGASSE

-HERRANDGASSE-RUCKERLBERGGÜRTEL"

A14_094171/2018

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

WA

Allgemeines Wohngebiet

0,8-1,4

Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

Baufuchtlinie

Baugrenzlinie

Grenze unterschiedlicher Höhenzonen

max. Geschoßanzahl

maximale Gebäudehöhe

maximale Gesamthöhe

Bauplatzgrenzen

Bauplatzbezeichnung

Straßenfluchtlinie

Gemeindestraße

Freifläche

zu erhaltende Bäume

3G

GH.max.: 16,00m

Ges.H.max.: 21,00m

A

(G)

Bebauung

Verkehrsflächen

Freiflächen

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a

Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer

25a

Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes

Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 15.943 m²

Maßstab: 1:500

02.15.0 BEBAUUNGSPLAN

"KRENNGASSE-NAGLERGASSE

-HERRANDGASSE-RUCKERLBERGGÜRTEL"

A14_094171/2018

FÜR DEN GEMEINDERAT:

Datum: Jänner 2020

Inhaltliche Bearbeitung: DI Vanessa BAUER

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

Digitale Bearbeitung:

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

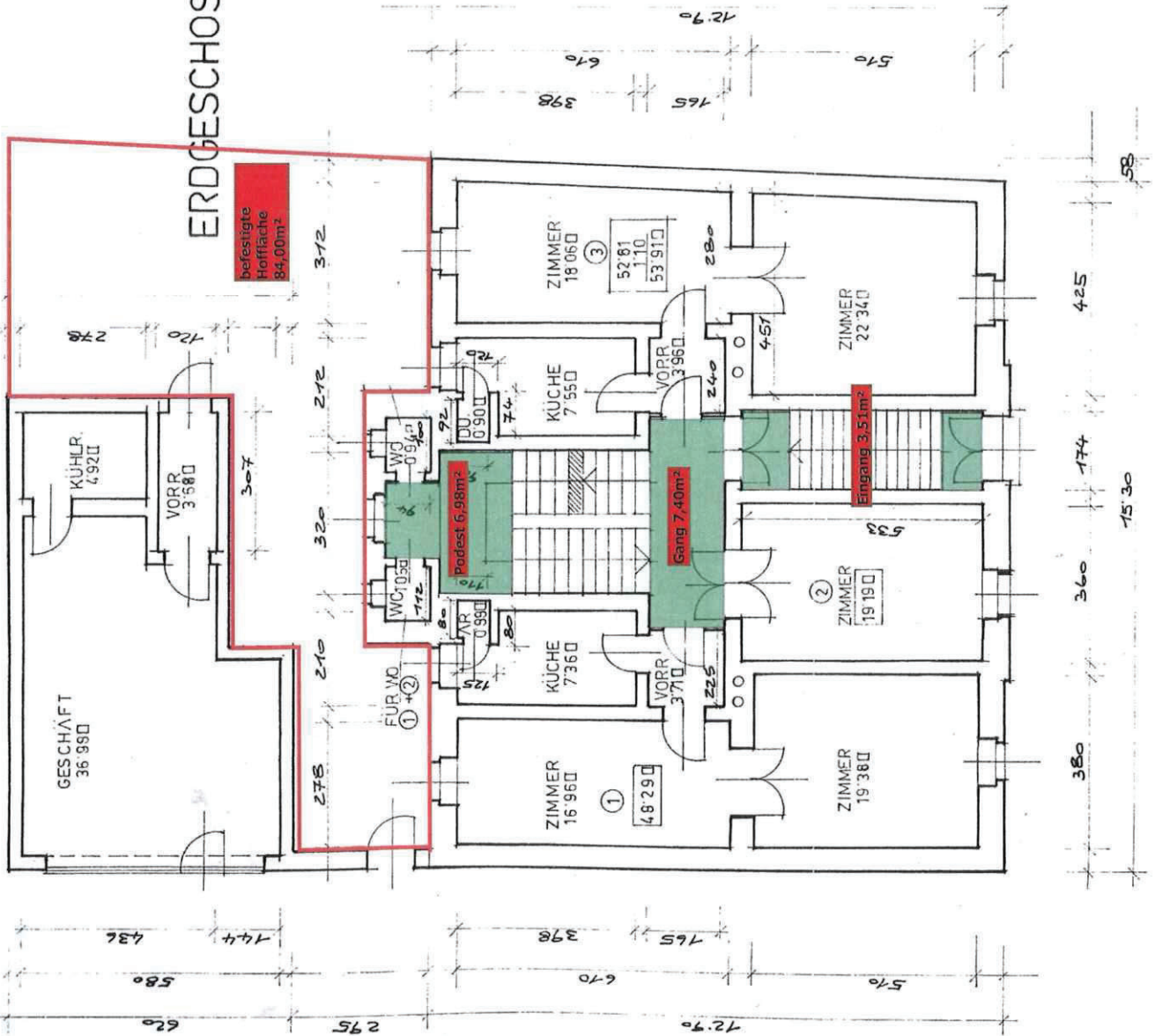
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

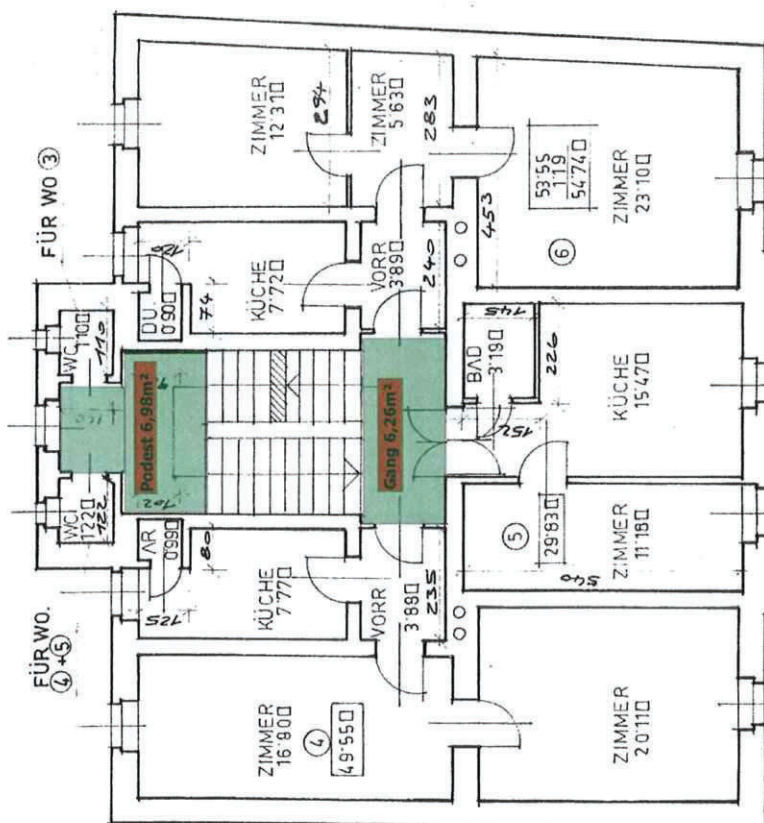
DI Bernhard INNINGER

KELLER



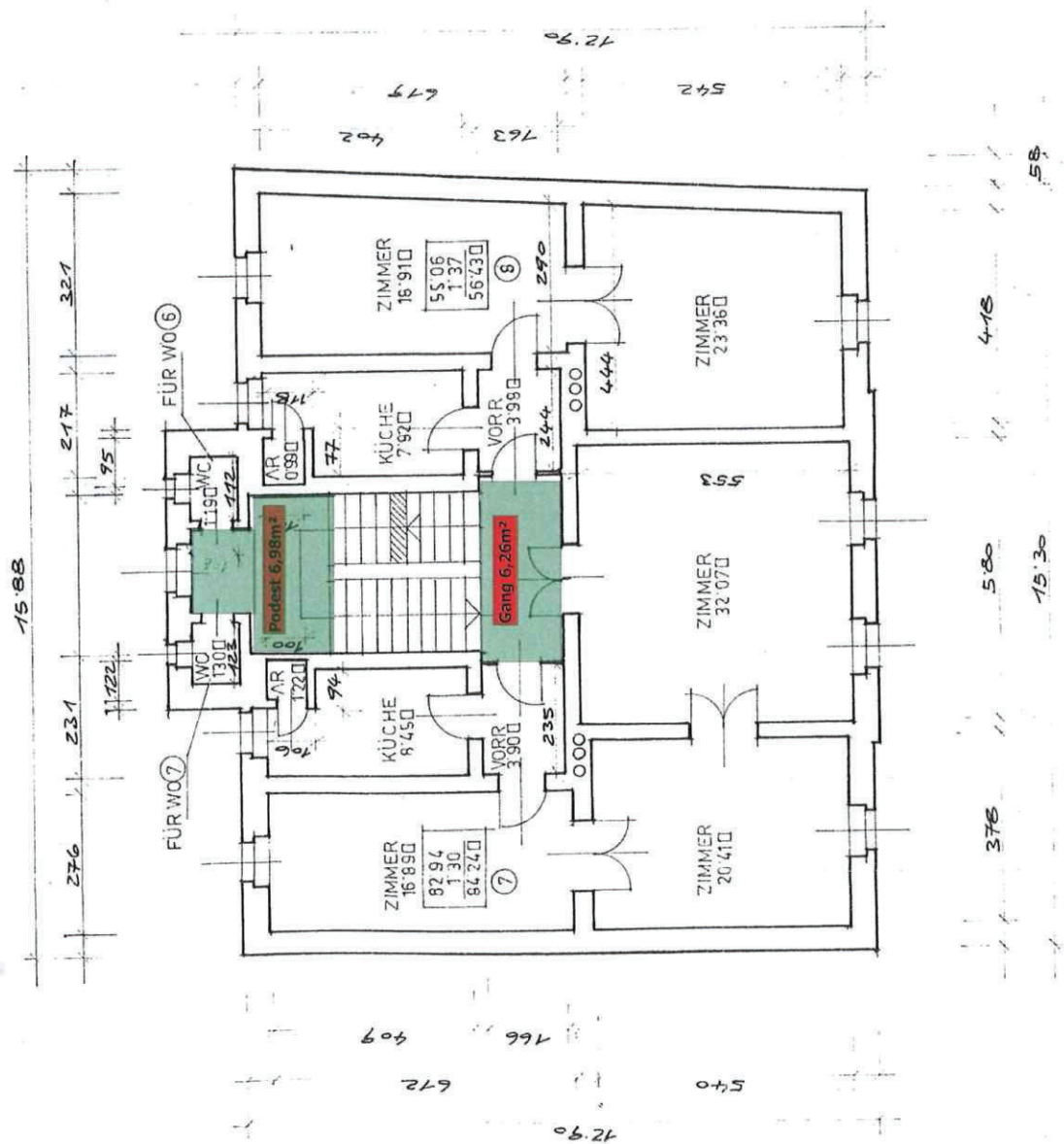
ERDGESCHOSS



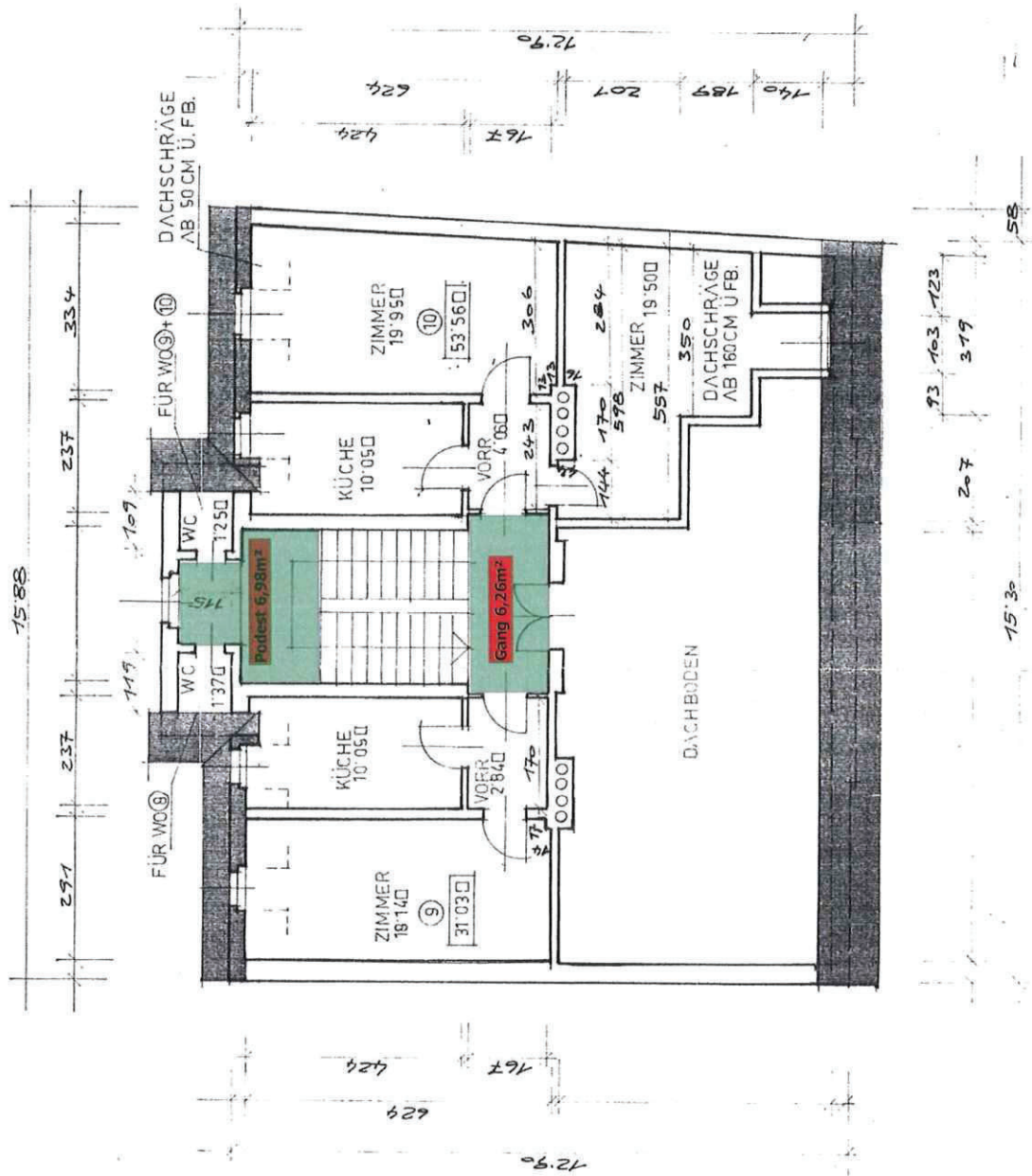
[illegible]

383	207	219	427
		350	
			1530
			65

2.STOCK



DACHGESCHOSS



Mietvertrag

(Vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters)

für Kategoriewohnungen gemäß § 16 Abs. 2 MRG

Tür Nr. 3

7 C 649/88d

Gebührenpflichtig

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

10/A-1/1

Zwischen Günther Schwab,

als Hauseigentümer(in)

— in der Folge Vermieter genannt — vertreten durch

und Frau Amina Gaballa Mustafa

derzeit wohnhaft in Schillerplatz 7, 8010 Graz

— in der Folge Mieter genannt — wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause Schillerplatz 7

Nr., Stiege, Stock par. 1., Tür 3

bestehend aus 1 Zimmer(n), Kab. 1 (n), Abstellraum, Küche-Kochfläche, Vorraum, Klosett, Wasserentnahmestelle, Baderaum- Baderische; sie ist weiters ausgestattet mit Warmwasseraufbereitung (mit Anschlüssen in) sowie mit Zentralheizung — Etagenheizung — heizung in allen Haupträumen. Diese Einrichtungen sind nach einer vernünftigen Kontrolle in funktionsfähigem Zustand; auch sonst ist die Wohnung brauchbar.

Es gilt Kategorie B

Die Nutzfläche beträgt 53,91 m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Schriftform. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.

3. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubnutzen.

4. Der Mieter ist berechtigt, den Aufzug mitzubnutzen.

5. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2

~~Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.~~

~~Es kann von beiden Teilen~~

~~a) unter Einhaltung einer einmonatigen — vierteljährigen — halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats — des Kalendervierteljahres gerichtlich aufgekündigt werden,~~

~~b) zu den gesetzlichen Kündigungsfristen und -terminen gerichtlich aufgekündigt werden.~~

~~oder~~

~~Das Mietverhältnis beginnt am März 1988 und wird auf die Dauer von 2 Jahre, das ist bis~~

~~28. Februar 1990 abgeschlossen. Es erlischt durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung,~~

~~oder~~

~~Der am geborene Mieter (Vollendung des 27. Lebensjahres am) mietet die Wohnung~~

~~zu Zwecken folgender Ausbildung:~~

~~Das Mietverhältnis wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen. Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.~~

~~a) Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung;~~

~~b) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es bereits fünf Jahre gedauert hat, mit dem Zeitpunkt der Erreichung des 27. Lebensjahres des Mieters (siehe oben);~~

c) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es in dem unter b) genannten Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluß das 27. Lebensjahr bereits vollendet hat, mit dem Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsabschluß.

§ 3

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich — ~~wertjährlich~~ ~~halbjährlich~~ zu entrichten und besteht aus

a) dem Hauptmietzins (Pkt. 2 und 3)

b) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen, das

S..... (in Worten: Schilling) beträgt und im Verhältnis des § 16 Abs. 4 MRG (bei dessen Wegfall nach Pkt. 3) wertgesichert ist

c) dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben

d) dem Anteil für besondere Aufwendungen

e) der Umsatzsteuer.

2. Als Hauptmietzins wird der nach § 16 Abs. 2 bis 4 MRG jeweils zulässige Mietzins vereinbart; das ist nach Kategorie und Nutzfläche

derzeit S. 986,55 (in Worten: Schilling neun hundert achtundsechzig

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen oder behördlichen Verfügungen) nicht nur in dem sich aus § 16 Abs. 4 MRG ergebenden Ausmaß, sondern auch bei Veränderungen der Nutzfläche; lediglich die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche wird ausgeschlossen.

Anstelle dieses Hauptmietzinses ist gemäß § 7 MG (§ 48 MRG) bzw. §§ 18, 19 MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes der

erhöhte Hauptmietzins von S. 20.748,6 (in Worten: Schilling zwanzigtausend vierhundert vierundachtzig) zu entrichten, sofern ihn der vereinbarte Hauptmietzins nicht übersteigt.

3. Für den Fall des Wegfalls der Obergrenzen des § 16 Abs. 2 bis 4 MRG wird der Mietzins in dem dann höchstzulässigen Ausmaß, mangels Obergrenzen der ortsübliche Mietzins, vereinbart. Dieser Mietzins wird dann nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertesicherung ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlaubarte Indexzahl. Marz 1988

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 11,17 %.

5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges — beträgt derzeit %.

6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung ist wie folgt zu entrichten:

a) bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit %,

b) bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung:

Verbrauchsanteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG nach Ablesung;

Restbetrag der Verbrauchskosten und sonstige Kosten des Betriebes derzeit %.

7. Ein Verzicht auf die Benützung der obengenannten Anlage(n) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

8. Die Vermietung von nicht zur Wohnung gehörigen Nebenflächen oder -räumen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

§ 4

Balkoniere 2824,45

1. Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung

des Hauses gegen Glasbruch — Sturmschaden — Einbruch zu.

2. Der vereinbarte Mietzins (§ 3), ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung — sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut — nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.

3. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist — ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters — ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

§ 5

1. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.

2. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.

§ 6

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen insoweit zu warten und instandzuhalten, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebene Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandsobjekt noch zum bedingenen Gebrauch taugte und der Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Bestandsobjekt auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Daher hat der Mieter Vorsorge zu treffen, daß in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandsobjektes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs. 1 MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbsmannes so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften durchzuführen. Strom-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien unzulässig.

§ 7

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist nicht gestattet.

§ 8

Sonstige Vereinbarungen:

Der Mieter ist mit dem Einbau eines Cafehausbetriebes einverstanden, welcher im Keller des Hauses Schillerplatz 7 errichtet werden soll.

Der Mieter verpflichtet sich, eine angemessene Haushaltsversicherung innerhalb von vier Wochen abzuschließen.

Das Austauschen von Türbeschlägen (Messingbeschläge) und das Einschlagen von Nägel und dergleichen in Türen und Türstöcke ist ausnahmslos verboten.

