

Reisch Rechtsanwälte GmbH

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

per Email an: office@reisch.law

Unsere Zeichen
CHNE

Datum
21.05.2026

**Stellungnahme zum Verkehrswert der Liegenschaft Brückenkopfgasse 5 / Kleegasse 1, 8020 Graz;
KG 63105 Gries, EZ 41, Zinshaus (Ertragsliegenschaft)**

Sehr geehrte Frau Dr. Reisch,

wir beziehen uns auf Ihren Auftrag vom 01.04.2026 im Zuge des Sanierungsverfahrens vom 11.03.2026 zu GZ 2 S 36/26 w, anhängig am Handelsgericht Wien, und dürfen hinsichtlich des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 41, KG 63105 Gries, gelegen in der Brückenkopfgasse 5 / Kleegasse 1 in 8020 Graz, die unten angeführte

gutachterliche Stellungnahme

erstellen.

Die gegenständliche gutachterliche Stellungnahme erfolgt in Ergänzung zu einem bereits vorliegenden Gutachten der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 27.08.2025 und stützt sich im Wesentlichen auf dessen Befundlage. Im Zuge des aktuellen Auftrages wurde – entsprechend dem erteilten Untersuchungsumfang – auftragsgemäß keine Besichtigung vorgenommen. Der Zustand des Zinshauses wird anhand der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Fotos aus dem Jahr 2025 dargestellt. Eine weitergehende, insbesondere innere Befundaufnahme konnte auch im Jahr 2025 nicht durchgeführt werden. Im Übrigen wird mangels gegenteiliger Anhaltspunkte von einem im Wesentlichen unveränderten Zustand ausgegangen.

Als Grundlagen für diese Stellungnahme dienen uns:

- Verkehrswertgutachten Brückenkopfgasse 5 / Kleegasse 1, 8020 Graz von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 27.08.2025
- Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen (teilweise aus dem Jahr 2025 – Fotos, Pläne, Zinsliste, Gutachten)
- Diverse Marktdaten und Marktinformationen

Eingangsdaten:

Wertermittlungsmethode:	Ertragswertverfahren
Liegenschaftsart:	Zinshaus (Ertragsliegenschaft)
Grundbuchdaten:	KG 63105 Gries, EZ 41, GST-NR 55/1
Eigentümer:	SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
Zweck:	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Stichtag:	14.04.2026
Nutzung:	Zinshaus
Abgabenrückstände:	Für die gegenständliche Liegenschaft wurden seitens der Stadt Graz mit Stichtag 23.04.2026 offene Forderungen aus laufenden Abgaben, insbesondere Grundsteuer, Kanal- und Müllgebühren, zuzüglich Mahngebühren, in Höhe von insgesamt € 1.671,61 bekannt gegeben. Dieser Betrag wird im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.
Annahmen:	Keine wertrelevanten Belastungen (z.B. Wohnrechte), kein Instandhaltungsrückstau (Liegenschaft)
Pfandrechte:	Die Bewertung erfolgt hinsichtlich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei.

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

1. Befund

1.1 Lageparameter

Makrolage¹:

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

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

¹ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia, Statistik Austria, Homepage der Stadt Graz

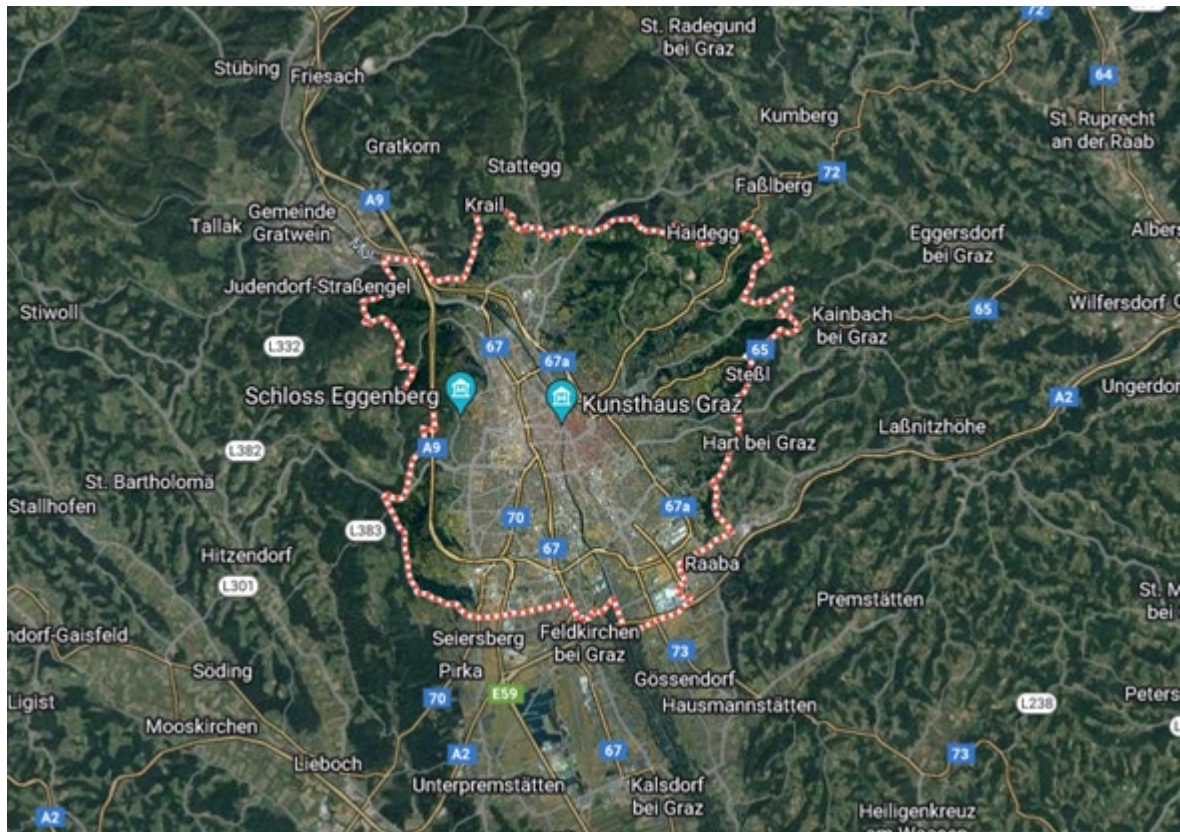


Abbildung: Lage der Stadt Graz (Quelle: Google Maps)

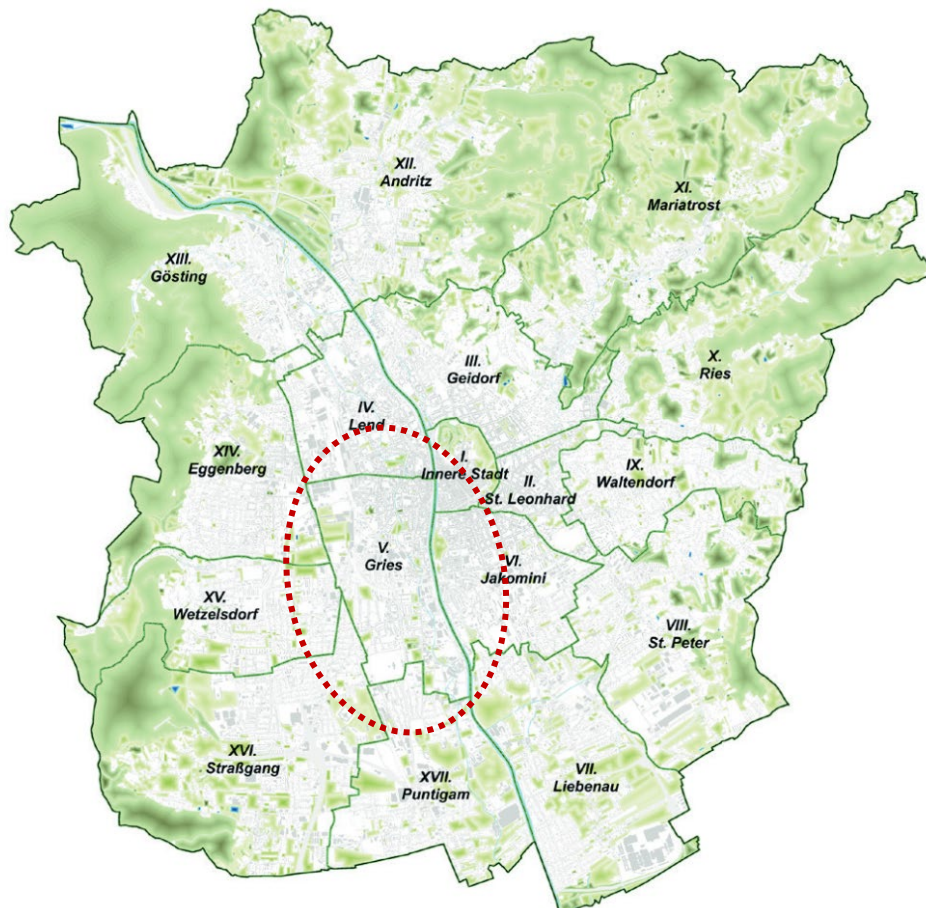


Abbildung: Die Bezirke von Graz (Quelle: www.graz.at), Markierung: Bezirk Gries

Mikrolage²:

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

Anschrift	Brückenkopfgasse 5 / Kleegasse 1, 8020 Graz
Lage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im nordöstlichen Teil des 5. Grazer Stadtbezirkes Gries in der gleichnamigen Katastralgemeinde.
Innerörtliche Lage	Das direkte Umfeld der Liegenschaft ist durch eine dichte innerstädtische Bebauung im Grazer Stadtbezirk Gries geprägt. Entlang der Brückenkopfgasse dominieren mehrgeschoßige Wohngebäude mit teils gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß. Die Bebauung stammt überwiegend aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie aus dem 19. Jahrhundert und wurde stellenweise durch Neubauten ergänzt. Öffentliche Einrichtungen, Nahversorgungsangebote und der Grünraum (Augarten) befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Einwohner	Der Bezirk Gries beheimatet 30.781 Einwohner (Stand 01.01.2026).
Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit	Die Zufahrt des Individualverkehrs zur Liegenschaft erfolgt überregional kommend über die Pyhrnautobahn (A9) bzw. die Südbahn (A2). Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die rund 170 m entfernte Haltestelle „Griesplatz“, welche von zahlreichen Stadt- und Regionalbuslinien bedient wird. Der Hauptbahnhof Graz befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km und der Jakominiplatz von ca. 700 Metern.
Infrastruktur des täglichen Lebens / Erreichbarkeit	Sämtliche notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Kinder- versorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Buslinien) sind in der Nähe bzw. mittelbaren Umgebung idR in sehr gutem Ausmaß vorhanden. Die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur des täglichen Lebens ist grundsätzlich gegeben.
Standortbewertung	Im Gesamten ist somit von einer „sehr guten“ Standorteignung für die Wohnraumnutzung bzw. einer „guten bis sehr guten“ Lage für die Büronutzung auszugehen.

² vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia



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

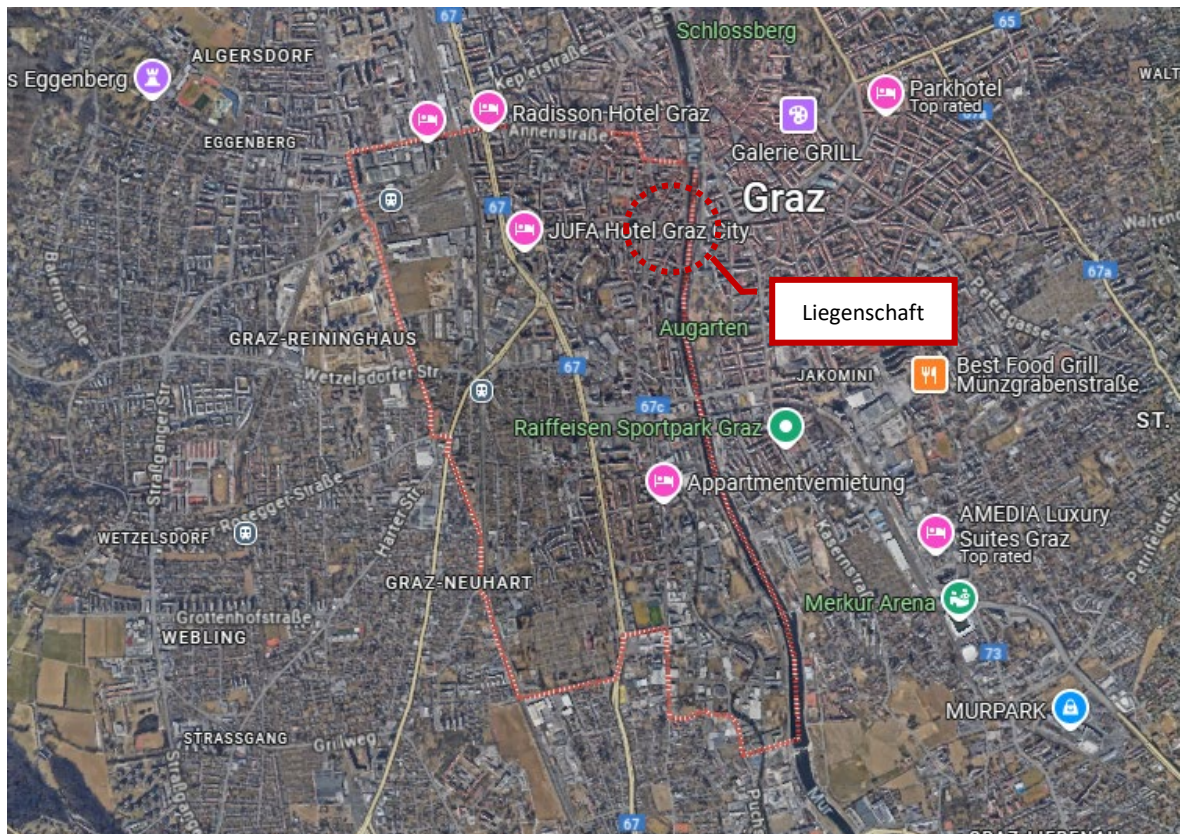


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirk Gries (Quelle: Google Maps)

1.2 Luftbilder



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

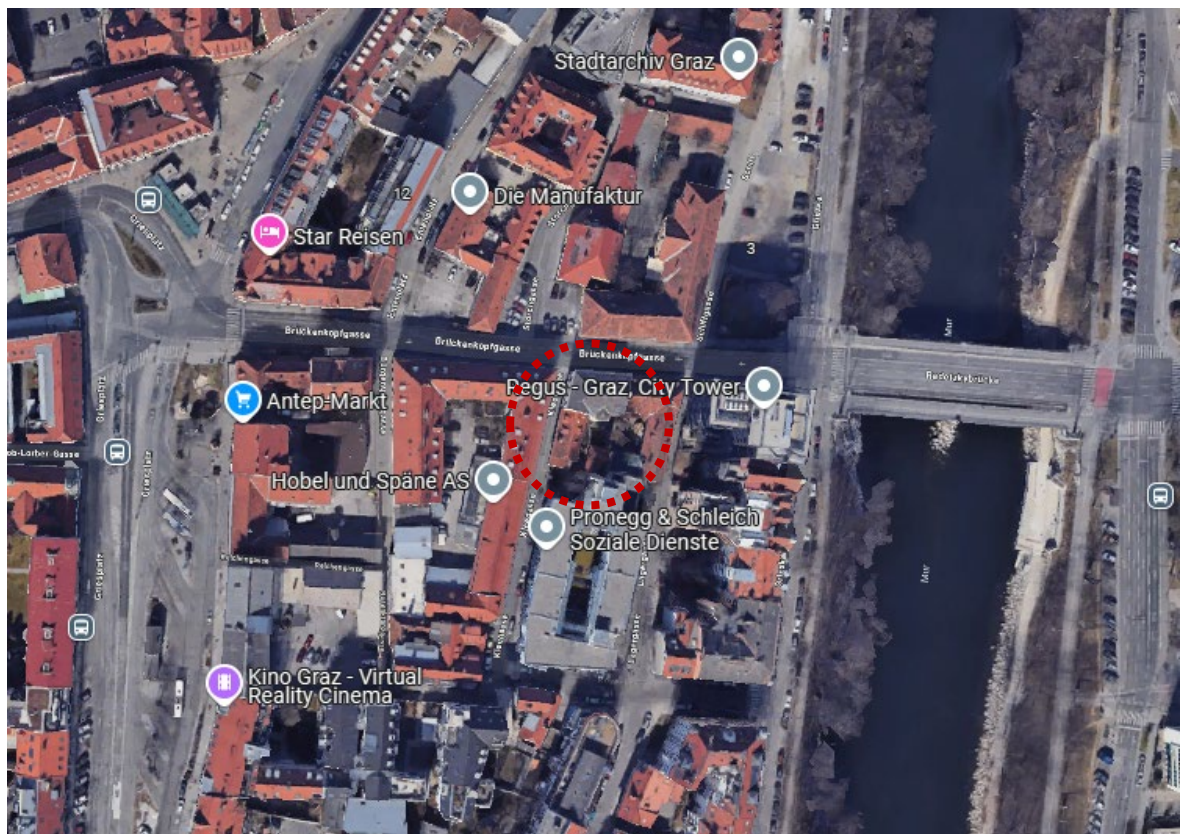


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)



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



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

1.3 Grundbuchauszug EZ 41



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries EINLAGEZAHL 41
BEZIRKSGERICHT Graz-West

Letzte TZ 2317/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
55/1 GST-Fläche 538
Bauf.(10) 384
Gärten(10) 154 Kleegasse 1
Brückenkopfgasse 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

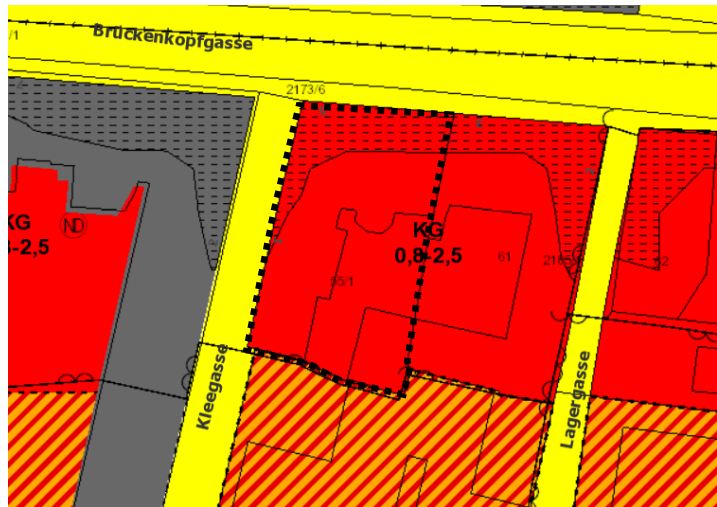
***** A2 *****
1 a 1790/1946 Grunddienstbarkeit des Fensterrechtes an EZ 46
3 a gelöscht
***** B *****
7 ANTEIL: 1/1
SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463
a 4268/2019 IM RANG 6498/2018 Kaufvertrag 2018-12-11 Eigentumsrecht
b 2317/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-11 (2 S 36/26w,
Handelsgericht Wien)
***** C *****
1 a 204/1913 2418/1995
DIENSTBARKEIT unentgeltliches Ableiten der Abfallwässer gem
Par 3 Kaufvertrag 1913-01-10 von EZ 1080 durch den
bestehenden über EZ 41 führenden Ablaufkanal für EZ 45
jedoch nur bzgl Gst 60/2 (mit Fläche des einbezogenen
Gst 55/2)
b 204/1913 Die Eigentümer des herrschenden Gutes verzichten auf
die Dienstbarkeit des Wasserableitens falls sie in die Lage
versetzt werden, die Abfallwässer von ihrer Realität in
einen durch die Kleegasse geleiteten öffentlichen Kanal
einzuschlauchen und daß sie zu den Kosten einer Reparatur
des Ablaufkanales insoweit die Hälfte beizutragen haben,
als der Ablaufkanal durch die Eigentümer des dienenden
Gutes benützt wird
37 a 4580/2019 Pfandurkunde 2018-01-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.650.000,--
für Raiffeisenbank Bad Radkersburg-Klösch eGen (FN 60353f)
c 4580/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 41 KG 63105 Gries C-LNR 37
EZ 192 KG 63105 Gries C-LNR 48
38 a 11541/2020 Pfandurkunde 2020-12-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.000,--
für Raiffeisenbank Bad Radkersburg-Klösch eGen (FN 60353f)
c 11541/2020 Simultan haftende Liegenschaften

Grundbuch 14.04.2026 16:23:34

1.4 Auszüge aus den raumordnungsrechtlichen Grundlagen

Flächenwidmungsplan

Quelle: Stadt Graz, FLÄWI 4.0



Anmerkungen zum Flächenwidmungsplan

Quellen: Stadt Graz, FLÄWI 4.0, Stmk. ROG

Widmung:	KG – Kerngebiet
Bebauungsdichte:	0,8 – 2,5
Bebauungsplan:	erforderlich
Altstadt-Schutzzone:	nein
Sanierungsgebiet:	„Lärm“ (partiell)
Schutzzone Altstadt:	ja (Zone II – Randzone)
Gesamtfläche:	538 m²

Definition „Kerngebiet“ gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz, § 30 (1) Z 3 Stmk. ROG:

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

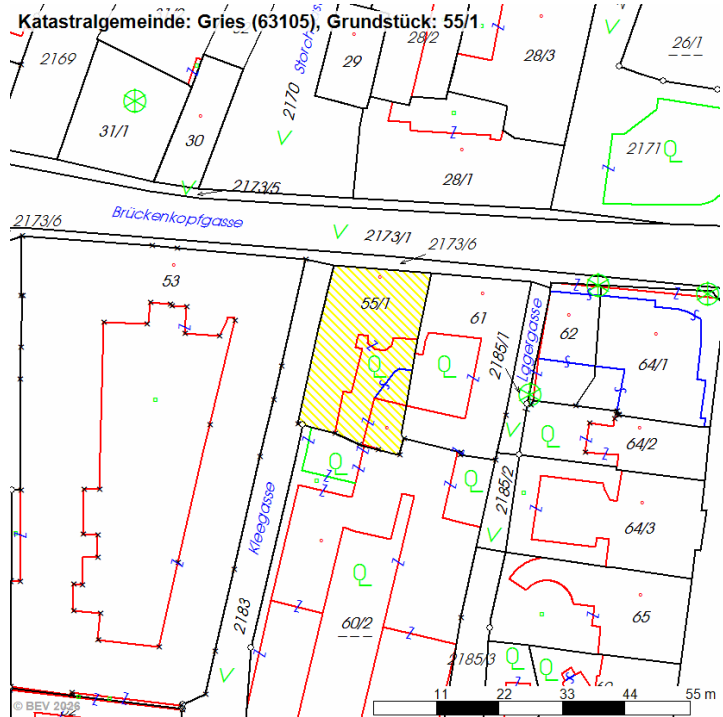
- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Hotels, Gast- und Vergnügungstätten,
- Verwaltung und Büros

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

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

DKM

Quelle: BEV



1.5 Technische und wirtschaftliche Beschreibung (Gebäude)

1.5.1 Beschreibung Zinshaus

Kurzbeschreibung Objekt

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Zinshaus mit **11 Wohnungen** und **einem Büro** mit der Anschrift Brückenkopfgasse 5 / Kleegasse 1, 8020 Graz. Die Wohnhausanlage umfasst ein Hauptgebäude (zur Straße), einen angebauten Hoftrakt sowie ein solitäres Hofgebäude und besteht aus einem Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und einem Dachgeschoss. Die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft beträgt **ca. 788,77 m²**.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein viergeschossiges Wohngebäude in geschlossener Bauweise mit rechteckigem Grundriss, errichtet um das Jahr 1876. Die straßenseitige Fassade weist eine neoklassizistische Gliederung auf.

Zugang, Zufahrt

Der Zugang erfolgt über die Brückenkopfgasse.

Stellplätze

Es sind keine Stellplätze auf Eigengrund vorhanden.

Bauweise

Massivbauweise

Maßgebliches Baujahr (Zeitpunkt der Fertigstellung)

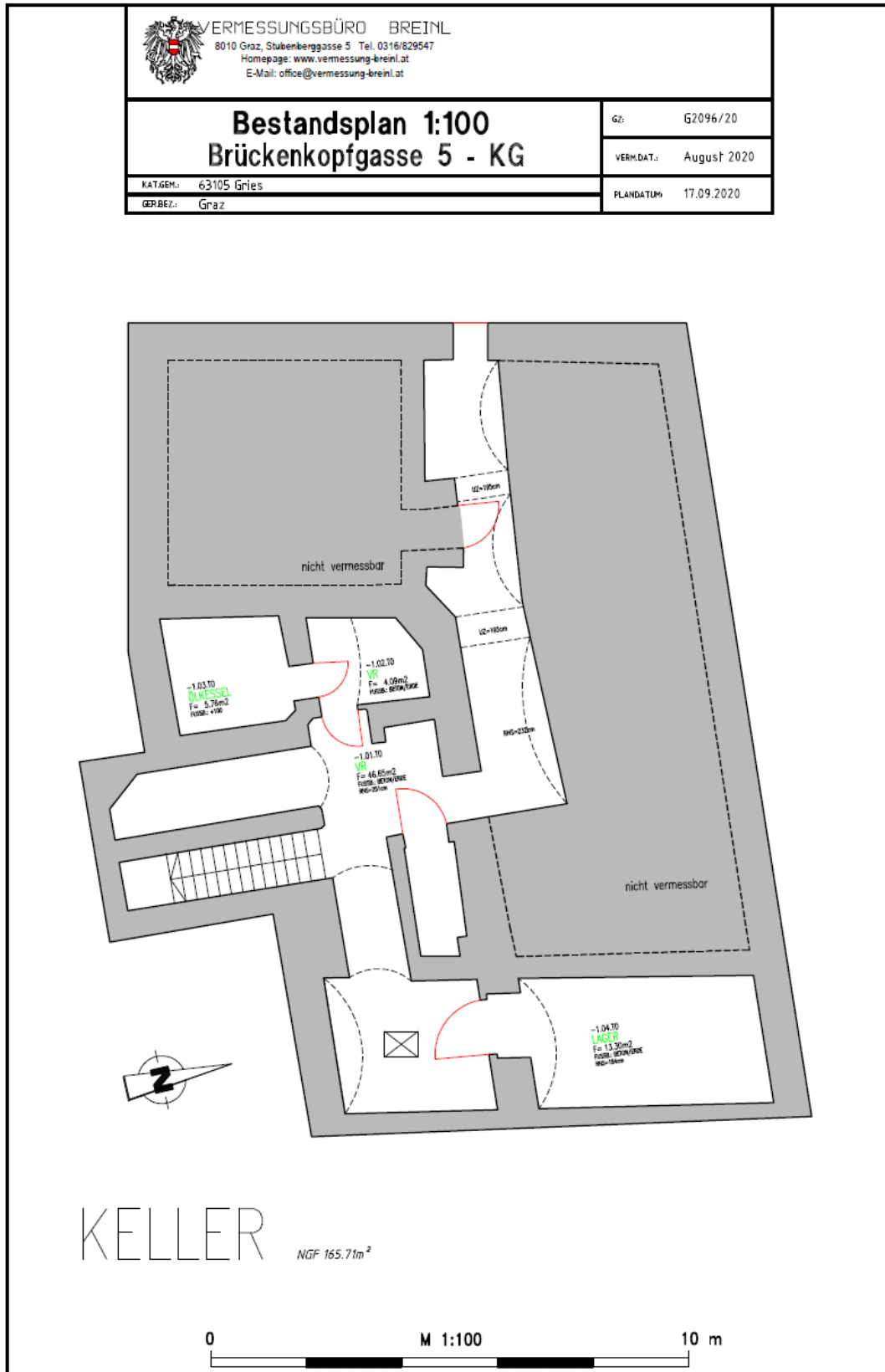
1876

Geschosse	Erdgeschoss, 1. und 2. OG, Dachgeschoss
Liftanlage	Nicht vorhanden
Allgemeinräume und Allgemeinflächen	Im gegenständlichen Zinshaus befinden sich übliche allgemeine Teile der Liegenschaft wie Gänge und Wege, zentrale Heizungsanlage, Freiflächen im Innenhof sowie diverse weitere Nebenräume.
Energieausweis	Nicht vorhanden

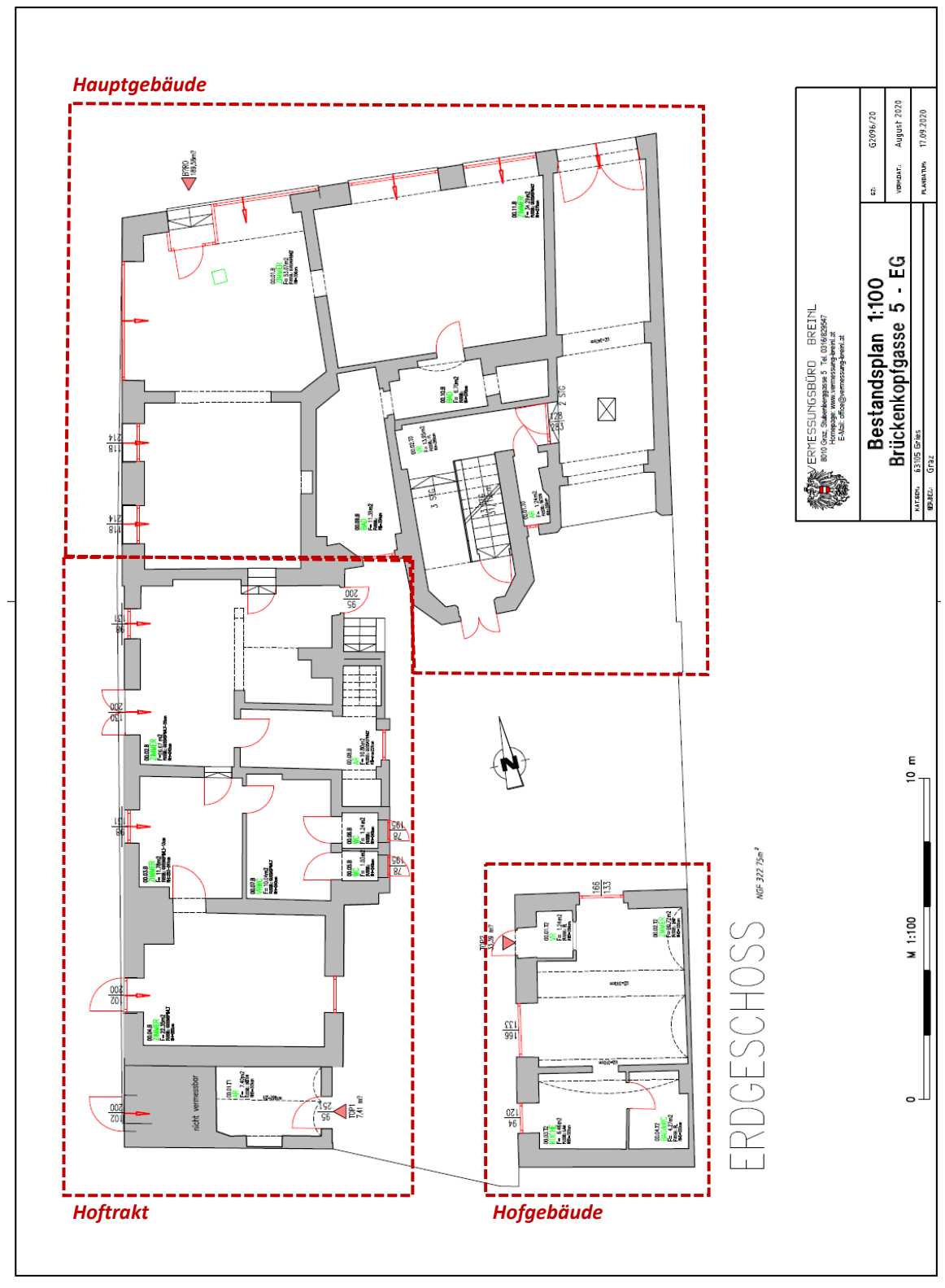
1.5.2 Pläne

Bestandspläne von der Fa. Vermessungsbüro Breinl vom 17.09.2020

Kellergeschoss



Erdgeschoss (eigene Markierungen)



1. Obergeschoss

NGF 269.20m²

Bestandsplan 1:100
Brückenkopfgasse 5 - OG1

KAT.6EN, 63105 Gries

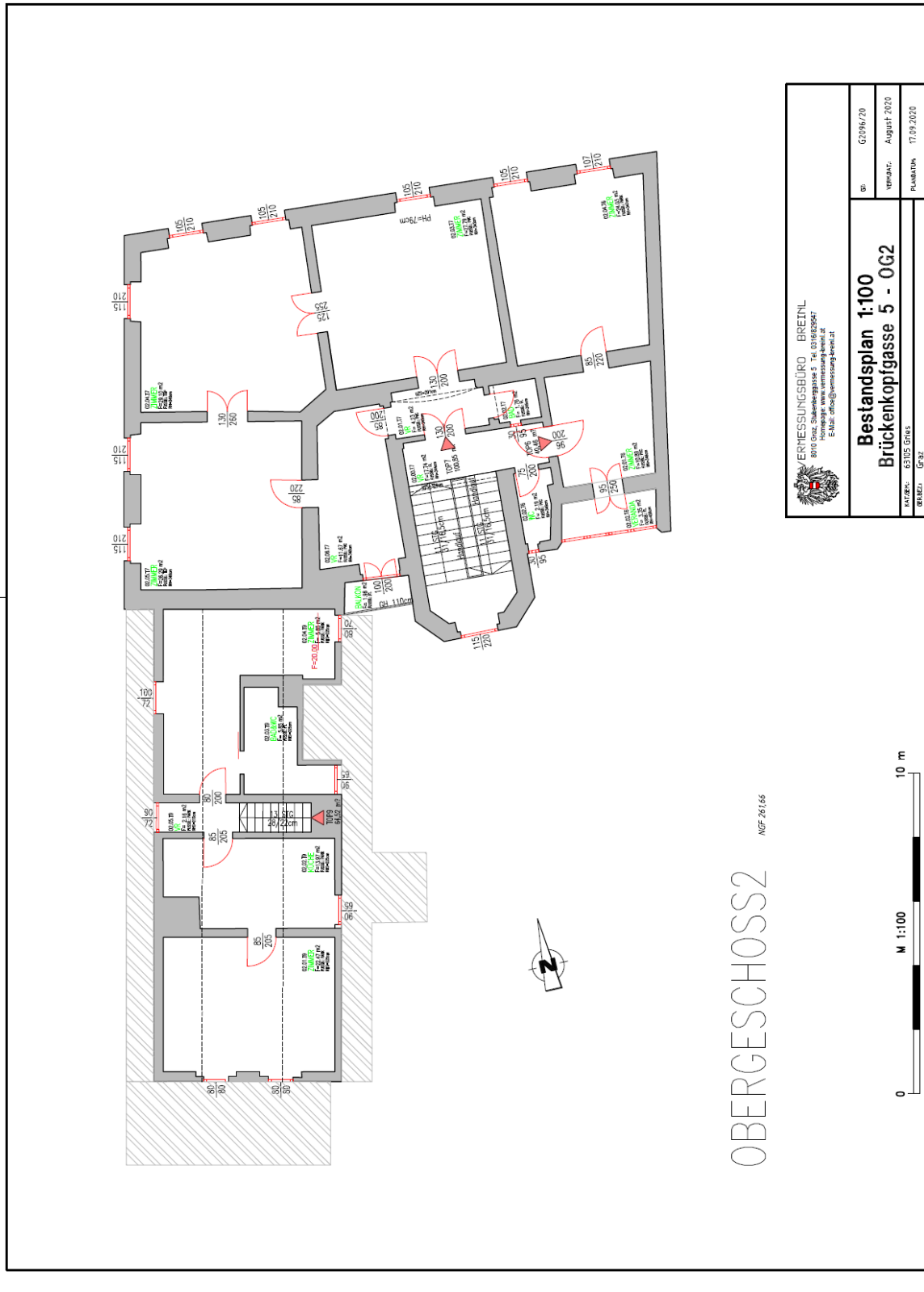
67. G2096/20

VERDAT.: August 2020

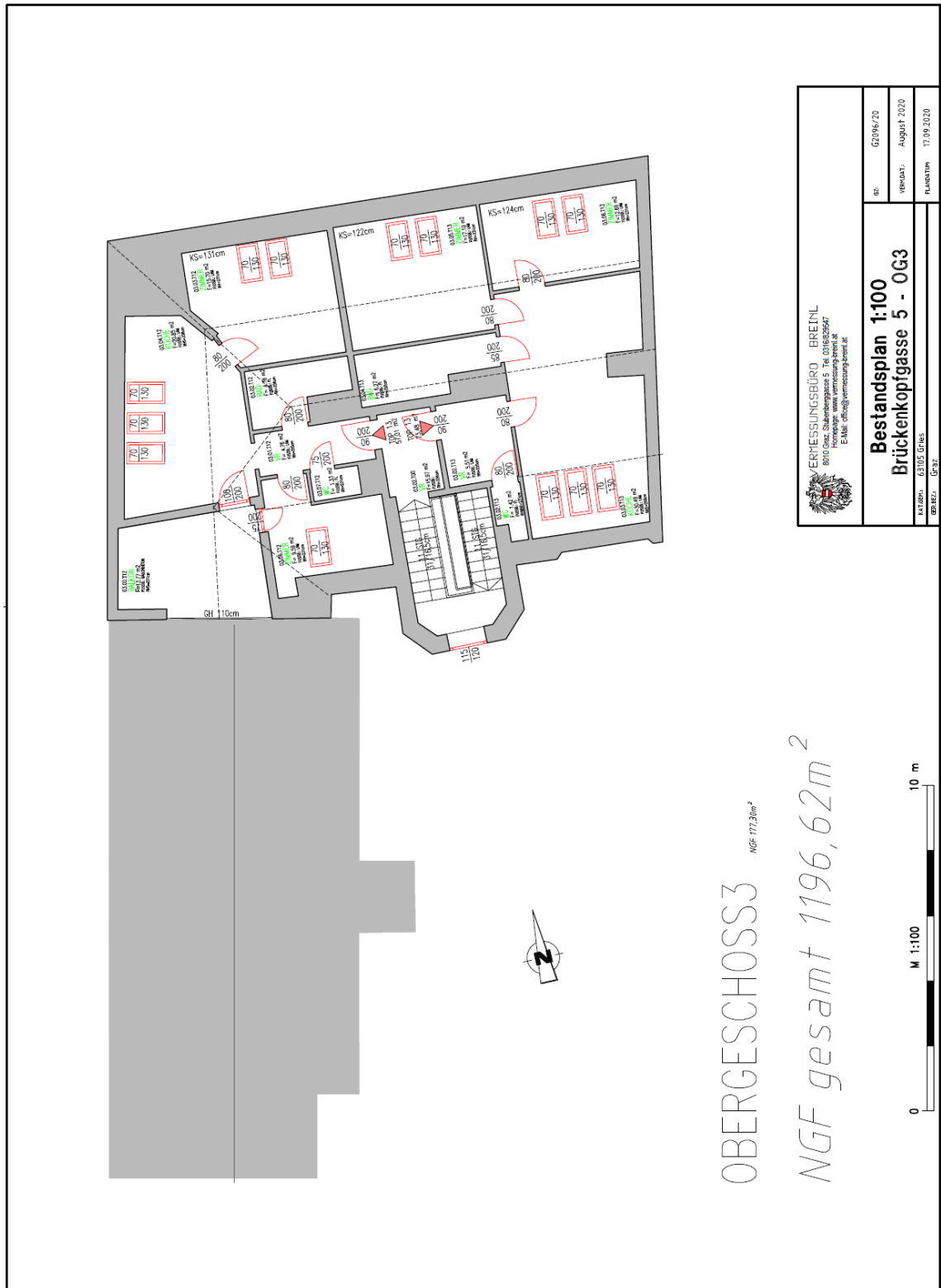
FLANGIATUM:	17.09.2020
-------------	------------

0 M 1:100 10 m

2. Obergeschoss



3. Obergeschoss = Dachgeschoss (DG)



1.5.3 Fotodokumentation (Fotos aus der Befundaufnahme vom 03.07.2025)



Abbildung: Ansicht Liegenschaft



Abbildung: Ansicht Liegenschaft



Abbildung: Ansicht Liegenschaft / Büro im EG



Abbildung: Blick vom Innenhof



Abbildung: Ansicht Rückseite Zinshaus



Abbildung: Innenhof / Hofgebäude



Abbildung: Stiegenhaus



Abbildung: Keller

Fotodokumentation (Büro im EG):



Abbildung: Lounge



Abbildung: Empfang

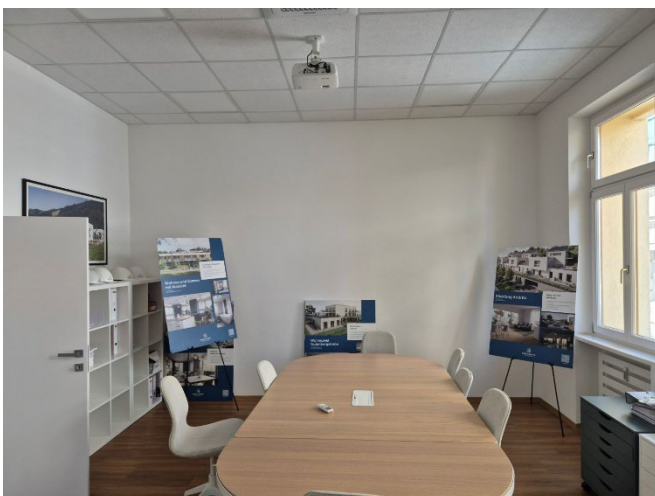


Abbildung: Besprechungszimmer



Abbildung: Teeküche

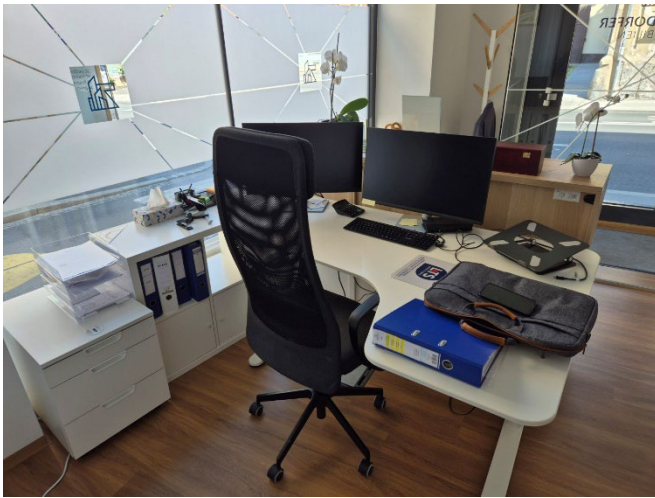


Abbildung: Arbeitsplatz

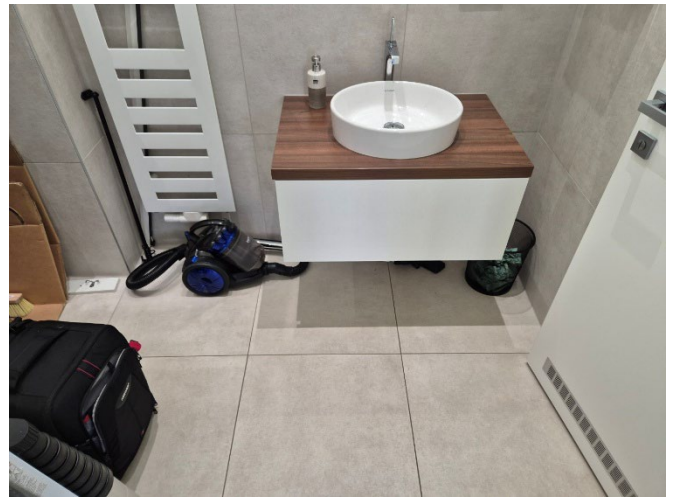


Abbildung: Sanitäranlagen

Fotodokumentation (Beispielhafte Wohnung BK 5):



Abbildung: Wohnungstür BK 5



Abbildung: Wohnzimmer



Abbildung: Schlafzimmer



Abbildung: Schlafzimmer



Abbildung: Bad



Abbildung: Essbereich



Abbildung: Wohnbereich



Abbildung: Küche

1.5.4 Nutzflächen

Die Nutzflächen werden anhand der Mietzinsliste aus 04/2026 dargestellt:

NF-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026 Graz 8020, Brückenkopfgasse 5							
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Vermietungs-status	Befristung	Nutzung	Nutzfläche, Stück	Außennutzfläche / Nebennutzfläche	
					NF (m²), Anzahl	Balkon	Gärten
EG	BK 1	leerstehend	-	Büro	110,89 m²		
EG	BK 2	vermietet	befristet	Wohnung	33,39 m²		
EG	BK 3	leerstehend	-	Wohnung	84,44 m²		
1.OG	BK 4	vermietet	unbefristet	Wohnung	65,29 m²		
1.OG	BK 5	leerstehend	-	Wohnung	73,58 m²		
2.OG	BK 6	vermietet	unbefristet	Wohnung	41,09 m²		
2.OG	BK 7	vermietet	unbefristet	Wohnung	102,41 m²		
1.OG	BK 8	vermietet	befristet	Wohnung	46,83 m²		
DG	BK 9	vermietet	befristet	Wohnung	64,52 m²		
1.OG	BK 10	vermietet	unbefristet	Wohnung	35,84 m²		
DG	BK 12	vermietet	befristet	Wohnung	57,01 m²		
DG	BK 13	leerstehend	-	Wohnung	73,48 m²		
Summen					788,77 m²		
Nutzfläche Gesamt					788,77 m²	Anteil NF	100,00%
Nutzfläche Wohnungen					677,88 m²	Anteil NF	85,94%
Nutzfläche Büro					110,89 m²	Anteil NF	14,06%
Stellplätze					0 Stk.		

Tabelle: Nutzflächenaufstellung Objekt Brückenkopfgasse 5, 8010 Graz (eigene Darstellung)

1.5.5 Ertragslage IST und SOLL

Die Ertragslage des Objektes wird auf Basis, der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Mietzinsaufstellung aus 04/2026 analysiert.

NF- und HMZ-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026, Graz 8020, Brückenkopfgasse 5										
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Nutzfläche	Außennutzfläche / Nebennutzfläche	HMZ IST p.m.	HMZ IST p.m. €/m² NF	Küchenmiete / Lager	HMZ IST p.m. gesamt	HMZ IST pro m² Nutzfläche/Stk. inkl. KM / Lager	HMZ SOLL pro m² Nutzfläche/Stk. inkl. KM / Lager	HMZ SOLL p.m.
Wohnungen, GL		NF (m²), Anzahl	Balkon							
EG	BK 1	110,89 m²	0,00 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €	11,00 €	1.219,79 €
EG	BK 2	33,39 m²	0,00 m²	369,02 €	11,05 €	100,00 €	469,02 €	14,05 €	9,30 €	310,53 €
EG	BK 3	84,44 m²	0,00 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €	9,30 €	785,29 €
1.OG	BK 4	65,29 m²	0,00 m²	96,85 €	1,48 €	0,00 €	96,85 €	1,48 €	1,48 €	96,85 €
1.OG	BK 5	73,58 m²	0,00 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €	9,30 €	684,29 €
2.OG	BK 6	41,09 m²	0,00 m²	61,09 €	1,49 €	0,00 €	61,09 €	1,49 €	1,49 €	61,09 €
2.OG	BK 7	102,41 m²	0,00 m²	230,98 €	2,26 €	0,00 €	230,98 €	2,26 €	2,26 €	230,98 €
1.OG	BK 8	46,83 m²	0,00 m²	421,36 €	9,00 €	100,00 €	521,36 €	11,13 €	9,30 €	435,52 €
DG	BK 9	64,52 m²	0,00 m²	409,60 €	6,35 €	36,91 €	446,51 €	6,92 €	9,30 €	600,04 €
1.OG	BK 10	35,84 m²	0,00 m²	74,28 €	2,07 €	0,00 €	74,28 €	2,07 €	2,07 €	74,28 €
DG	BK 12	57,01 m²	0,00 m²	525,06 €	9,21 €	35,00 €	560,06 €	9,82 €	9,30 €	530,19 €
DG	BK 13	73,48 m²	0,00 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €	9,30 €	683,36 €
Summen		788,77 m²	0,00 m²	2.188,24 €		271,91 €	2.460,15 €			5.712,22 €
Hauptmietzins IST pro Monat (p.m.; Rohertrag)							Gesamt 2.460,15 €			
Hauptmietzins IST pro Jahr (p.a.; Rohertrag)							29.521,80 €			
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)										5.712,22 €
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)										68.546,58 €
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)							Wohnungen 4.492,43 €	Büro		1.219,79 €
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)							Wohnungen 53.909,10 €	Büro		14.637,48 €

Abbildung: IST und SOLL HMZ, Objekt Brückenkopfgasse 5, 8010 Graz

Angemessenheit des Hauptmietzinses für Wohnungen, Mietansätze:

Das um 1876 errichtete Gebäude unterliegt grundsätzlich dem Vollanwendungsbereich des MRG. Bei den Wohnungsmietansätzen ist zwischen den unsanierten und unbefristet vermieteten Bestandswohnungen und den bereits sanierten und befristeten Neuvermietungen zu unterscheiden.

Für die unbefristet vermieteten Wohnungen wird der jeweilige **IST-Mietzins** gemäß Zinsliste angesetzt.

Die sanierten Wohnungen wurden bislang befristet vermietet. Gemäß § 16 Abs. 7 MRG ist bei befristeten Hauptmietverträgen ein Abschlag von 25 % auf den höchstzulässigen Hauptmietzins vorzunehmen („Befristungsabschlag“).

Aus diesem Grund wird im Sinne der Wirtschaftlichkeit langfristig von der unbefristeten Neuvermietung der derzeit befristeten Bestandswohnungen ausgegangen und der aktuelle Richtwert für die Steiermark in Höhe von **€ 9,30 pro m² NF p.m.** in der Bewertung angesetzt. Die Küchenmiete ist in diesem Mietzins bereits inkludiert.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für die Büroflächen:

Die Büroflächen sind derzeit leerstehend. Im letztpublizierten Immobilienpreisspiegel der WKO aus 2026 werden für Büroflächen in einem neuwertigen Zustand (was im gegenständlichen Fall zutreffend ist) folgende Werte angegeben:

Hauptmietzins 1b- Lage, neuwertiger Zustand: **€ 12,74 pro m² Nutzfläche**
Hauptmietzins Nebenlage, neuwertiger Zustand: **€ 11,27 pro m² Nutzfläche**

Die Mikrolage wird eher als Nebenlage gewertet und sohin ein HMZ in Höhe von derzeit **€ 11,00 pro m² NF p.m.** für die Büroflächen vom SV als angemessen erachtet.

2. Bewertung

2.1 Allgemeines

Gemäß Auftrag soll die gegenständliche gutachterliche Stellungnahme den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 41, inneliegend in der KG 63105 Gries (Zinshaus, Ertragsobjekt), zum Bewertungsstichtag bestimmen. Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 (2) als jener Preis definiert, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Veräußerung für die Bewertungsliegenschaft erzielt werden kann.

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

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

2.2 Methode der Wertermittlung

2.2.1 Allgemeines

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

Dazu normiert das LBG unter § 3:

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

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.³

Im Zuge der Liegenschaftsbewertung muss die Frage beantwortet werden, welches der im LBG normierten Verfahren, das ehestens Geeignete für den jeweiligen Fall ist. Die im LBG angeführten Verfahren genießen eine gewisse Vorrangstellung gegenüber anderen Verfahren. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes hat der Sachverständige die Aufgabe, den Interessensausgleich zwischen Anbietern und Nachfragern zu prognostizieren. Dieser Ausgleich mündet im Verkehrswert (= Marktwert), also einem Ergebnis, dem beide Seiten aller Wahrscheinlichkeit nach zustimmen würden. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens muss somit die Denkhaltung am Markt widerspiegeln und auf den (fiktiven) Interessensausgleich abstellen.⁴

³ vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) www.ris.bka.gv.at

⁴ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

2.2.2 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Ertragswertverfahren

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

Dazu normiert das LBG unter § 5:

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

2.3 Ermittlung des Ertragswertes

2.3.1 Erläuterungen zu Begriffen

Rohertrag:

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

Bewirtschaftungskosten (Bewirtschaftungsaufwand):

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aufzuwendenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:⁵

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

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

Das Ausfallwagnis deckt das Risiko einer Ertragsminderung durch:

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

Beeinflusst wird das Ausfallswagnis durch:

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

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

⁵ vgl. Seiser / Kainz (2010), S. 612ff

2.3.2 Die Wahl des Zinssatzes

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) ist bei der Ermittlung des Ertragswerts ein Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrags anzusetzen, der jener bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung entsprechen muss. Darüber hinaus ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes zu begründen.⁶

Der Zinssatz über das Gesamtobjekt wird im gegenständlichen Fall mit **3,82 %** gewichtet aus dem Markt abgeleitet. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 2.3.7 zur Bruttoanfangsrendite.

	Ertrag	Ertragsanteil	Zinssatz	Gewichteter Zinssatz
Wohnungen	53.909,10 €	78,65%	3,50%	
Büro	14.637,48 €	21,35%	5,00%	
Summe	68.546,58 €	• 100,00%		3,82%

Tabelle: Ableitung des gewichteten Liegenschaftszinssatzes

Der gewählte Liegenschaftszinssatz wird zudem anhand der aktuellen Empfehlungen des SV Verbandes⁷ für Liegenschaften dieser Art in vergleichbaren Lagen (Wohnliegenschaft, sehr gute Lage) plausibilisiert. Die derzeitige Lage/Standorteignung wird für die Wohnnutzung als „sehr gut“ (Bandbreite ca. 1,50 % – 3,50 %) und für die Büronutzung als „gut – sehr gut“ (Bandbreite ca. 3,50 % – 6,50 %) bezeichnet. Für die Wohnungen wird der Liegenschaftszinssatz mit **3,50 %** und für die Büroflächen mit **5,00 %** festgelegt.

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5%	1,5 - 3,5%	2,5 - 4,5%	3,5 - 5,5%
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5%	3,5 - 5,5%	4,5 - 6,5%	5,0 - 7,0%
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0%	3,5 - 6,0%	5,0 - 6,5%	5,5 - 7,5%
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5%	4,5 - 7,0%	5,0 - 8,0%	5,5 - 8,5%
Touristische Liegenschaft	4,5 - 7,0%	5,0 - 7,5%	5,5 - 8,0%	6,0 - 9,0%
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0%	4,5 - 6,5%	5,0 - 7,0%	6,0 - 8,0%
Gewerbliche Liegenschaft	4,0 - 7,0%	4,5 - 7,5%	5,5 - 8,5%	6,5 - 9,5%
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5%	5,0 - 8,0%	5,5 - 9,0%	6,5 - 10,0%
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 - 3,5%			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 - 2,5%			

Tabelle: Liegenschaftszinssätze SV Verband aus 2025

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

2.3.3 Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.⁸

⁶ vgl. Stabentheiner (2005), S. 28, S. 48

⁷ vgl. SV Verband, Der Sachverständige, Heft 02/2025

⁸ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.27

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.⁹

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

Im gegenständlichen Fall wurde das Zinshaus im 19. Jahrhundert errichtet. Eine übliche Gesamtnutzungsdauer für Zinshäuser beträgt zumindest ca. 100 - 120 Jahre. Es ist davon auszugehen, dass das gegenständliche Objekt eine weitere Restnutzungsdauer von zumindest **80 Jahren** aufweisen wird. Es wird hierbei stets eine ordnungsgemäße Instandhaltung als auch eine qualitätsvolle Errichtung unterstellt.

2.3.4 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltung, Erhaltung

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

Sofern Baumängel oder Bauschäden sofort beseitigt werden müssen, kann gemäß Bewertungsliteratur¹⁰ der Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten (z.B. im Rahmen der „sonstigen wertbeeinflussenden Umstände“) erfolgen.

Im gegenständlichen Fall kann ein normaler, ortsbezogener Instandhaltungsbedarf (Erhaltungskosten) für Wohngebäude über das gesamte Objekt festgelegt werden. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand.

2.3.5 Reinertrag, Ertragswert der baulichen Anlagen, Bodenwertanteil

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

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

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

Berechnungsmethodik des Ertragswertes:

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

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

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

⁹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.28

¹⁰ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 491 oder S. 605

Der Term **$RE \times V$** repräsentiert den Wertanteil der baulichen Anlagen, der Term **BW/q^n** drückt den Bodenwertanteil aus. Grundsätzlich gilt, dass der Bodenwertanteil bei Ertragswertermittlungen mit hohen Restnutzungsdauern vernachlässigt werden kann. Der Bodenwertanteil am Ertragswert ist der über die Restnutzungsdauer diskontierte Bodenwert. Der Einfluss aus der Diskontierung (= Abzinsung) verstärkt sich mit steigendem Diskontierungszinssatz.¹¹

Der erwähnte Zusammenhang sei anhand der untenstehenden Grafik dargestellt:

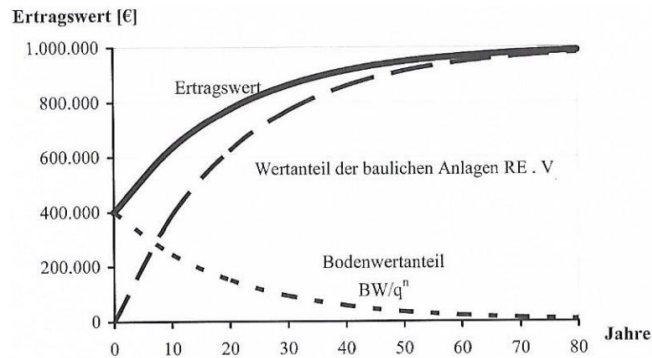


Abbildung: Zusammenhang Bodenwertanteil und Ertragswert in Abhängigkeit von der RND

Es ist somit deutlich erkennbar, dass der Bodenwertanteil (wie auch im gegenständlichen Fall) bei einer langen Restnutzungsdauer nur einen geringen Anteil am Ertragswert bzw. am Verkehrswert ausmacht. Im gegenständlichen Fall kann der Bodenwertanteil sohin in der Bewertung vernachlässigt werden.

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

Die **Erhaltungskosten** werden, da sich die baulichen Anlagen gemäß oben angeführten Annahmen in einem neuwertigen Zustand befinden, mit folgenden Einzelwerten festgelegt¹²:

Pro m ² Nutzfläche Wohnung p.a.	€ 14,00
Pro m ² Nutzfläche Büro p.a.	€ 12,00

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

Das **Ausfallwagnis** für die Büroeinheit wird mit **6,00 %** des Rohertrages festgelegt. Üblicherweise wird das Ausfallwagnis für gewerblich genutzte Liegenschaften mit 4,00 % – 8,00 % begrenzt.

Zusammengefasst teilt sich das Ausfallwagnis folgendermaßen auf:

Wohnen	4,00 %
Büro	6,00 %

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen ca. **22,21 %** des Rohertrages.

¹¹ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 536

¹² vgl. Ross / Brachmann (2012), S. 167ff

Ermittlung des Reinertrages:

Büro	110,89 m²	11,00 €	€ 1.219,79	€ 14.637,48
BK 1	110,89 m ²	€ 11,00	€ 1.219,79	€ 14.637,48
Wohnungen	677,88 m²	6,63 €	€ 4.492,43	€ 53.909,10
BK 2	33,39 m ²	€ 9,30	€ 310,53	€ 3.726,32
BK 3	84,44 m ²	€ 9,30	€ 785,29	€ 9.423,50
BK 4	65,29 m ²	€ 1,48	€ 96,85	€ 1.162,20
BK 5	73,58 m ²	€ 9,30	€ 684,29	€ 8.211,53
BK 6	41,09 m ²	€ 1,49	€ 61,09	€ 733,08
BK 7	102,41 m ²	€ 2,26	€ 230,98	€ 2.771,76
BK 8	46,83 m ²	€ 9,30	€ 435,52	€ 5.226,23
BK 9	64,52 m ²	€ 9,30	€ 600,04	€ 7.200,43
BK 10	35,84 m ²	€ 2,07	€ 74,28	€ 891,36
BK 12	57,01 m ²	€ 9,30	€ 530,19	€ 6.362,32
BK 13	73,48 m ²	€ 9,30	€ 683,36	€ 8.200,37

GESAMT	788,77 m²		€ 5.712,22	€ 68.546,58
---------------	-----------------------------	--	-------------------	--------------------

Jahresrohertrag gerundet € 68.547,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnen	€ 14,00 je m ² Fläche p.a.	€ 9.490,32
abzüglich Erhaltungskosten Büro	€ 12,00 je m ² Fläche p.a.	€ 1.330,68
abzüglich Ausfallwagnis Wohnen	4,00% des Rohertrages	€ 2.156,36
abzüglich Ausfallwagnis Büro	6,00% des Rohertrages	€ 878,25
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 1.370,94

Summe Bewirtschaftungskosten € 15.226,55

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet € 53.320,00

Der bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielende Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt somit gerundet **€ 53.320,--**.

Eingesetzt in die Ertragswertformel ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswert der baulichen Anlagen

$$RE \times V = € 53.320,00 \times 24,87 = € 1.326.068,--$$

RE ... Reinertrag

V ... Vervielfältiger, bei 3,82 % Liegenschaftszins und RND 80 Jahre ergibt sich V mit 24,87

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist auch der Einfluss von **sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall sind gem. Auskunft der Stadt Graz öffentliche Abgabenrückstände in Höhe von **€ 1.671,61** als sonstige wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

2.3.6 Ertragswert, Verkehrswert

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

Ertragswert = Verkehrswert € 1.324.396,--

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

€ 1.320.000,--

2.3.7 Anfangsrenditen

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **5,18 %**

Die Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **4,03 %**

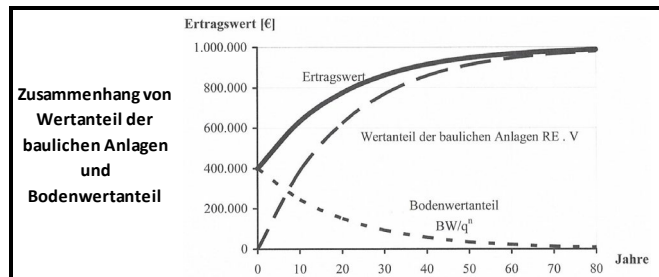
Die Bruttoanfangsrendite liegt im gegenständlichen Fall bei **ca. 5,18 %**. Dieser Wert wird angesichts der Spezifikationen des Objekts als örtlich und objektbezogen marktkonform erachtet. Dieser Wert dient auch als Marktindikator für den gewählten Liegenschaftszinssatz in der Berechnung des Ertragswertes.

2.3.8 Berechnungsmethodik Ertragswert

ERTRAGSWERTVERFAHREN Graz 8020, Brückenkopfgasse 5

EW = RE x V

RE... Reinertrag der baulichen Anlagen
V... Vervielfältiger
RE x V... Ertragswert der baulichen Anlagen
BW... Bodenwert
 q^n ... Abzinsungsfaktor
BW / q^n ... Bodenwertanteil



RE x V (Wertanteil der baulichen Anlagen)

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ SOLL p.m./m ²	HMZ SOLL p.m.	HMZ SOLL gesamt p.a.
Bezeichnung				
Büro	110,89 m²	11,00 €	€ 1.219,79	€ 14.637,48
BK 1	110,89 m ²	€ 11,00	€ 1.219,79	€ 14.637,48
Wohnungen	677,88 m²	6,63 €	€ 4.492,43	€ 53.909,10
BK 2	33,39 m ²	€ 9,30	€ 310,53	€ 3.726,32
BK 3	84,44 m ²	€ 9,30	€ 785,29	€ 9.423,50
BK 4	65,29 m ²	€ 1,48	€ 96,85	€ 1.162,20
BK 5	73,58 m ²	€ 9,30	€ 684,29	€ 8.211,53
BK 6	41,09 m ²	€ 1,49	€ 61,09	€ 733,08
BK 7	102,41 m ²	€ 2,26	€ 230,98	€ 2.771,76
BK 8	46,83 m ²	€ 9,30	€ 435,52	€ 5.226,23
BK 9	64,52 m ²	€ 9,30	€ 600,04	€ 7.200,43
BK 10	35,84 m ²	€ 2,07	€ 74,28	€ 891,36
BK 12	57,01 m ²	€ 9,30	€ 530,19	€ 6.362,32
BK 13	73,48 m ²	€ 9,30	€ 683,36	€ 8.200,37
GESAMT	788,77 m²		€ 5.712,22	€ 68.546,58
Jahresrohertrag gerundet				€ 68.547,00
Bewirtschaftungskosten:				
abzüglich Erhaltungskosten Wohnen	€ 14,00 je m ² Fläche p.a.			€ 9.490,32
abzüglich Erhaltungskosten Büro	€ 12,00 je m ² Fläche p.a.			€ 1.330,68
abzüglich Ausfallwagnis Wohnen	4,00% des Rohertrages			€ 2.156,36
abzüglich Ausfallwagnis Büro	6,00% des Rohertrages			€ 878,25
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages			€ 1.370,94
Summe Bewirtschaftungskosten				€ 15.226,55
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet				€ 53.320,00
Kapitalisierungsparameter				
Restnutzungsdauer in Jahren	80			
Liegenschaftszinssatz	3,82%			
Faktor q	1,0382			
Vervielfältiger	24,87			
ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen gerundet (RE x V)				€ 1.326.068,00

vorl. Ertragswert	RE x V	€ 1.326.068,00
--------------------------	---------------	-----------------------

	<i>Basis</i>	<i>Faktor</i>	<i>Wert</i>
Öffentliche Abgabenrückstände			-€ 1.671,61
Summe			-€ 1.671,61

vorl. Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 1.324.396,00
---	-----------------------

Verkehrswert gerundet	€ 1.320.000,00
------------------------------	-----------------------

Bruttoanfangsrendite	5,18%
Nettoanfangsrendite	4,03%
Ertragswert/m ² Nutzfläche	€ 1.679,00

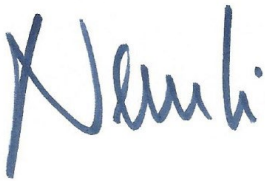
3. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 41, inliegend in der KG 63105 Gries (Zinshaus, Ertragsobjekt) ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 1.320.000,--

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

Graz, am 21.05.2026

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

Diese gutachterliche Stellungnahme besteht aus 33 Seiten.