

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 zu dem Verkehrswert der Liegenschaft Griesgasse 50, 8020 Graz; KG 63105 Gries, EZ 192, GST-NR 312, Zinshaus (Ertragsobjekt)

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 192, KG 63105 Gries, gelegen in der Griesgasse 50 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 26.08.2025 und stützt sich im Wesentlichen auf dessen Befundlage. Im Zuge des aktuellen Auftrages wurde – entsprechend dem erteilten Untersuchungsumfang – auftragsgemäß keine erneute Besichtigung des Objekts vorgenommen. Vom Sachverständigen wurden im Zuge des Gutachtens 2025 Fotos erstellt, welche exemplarisch den Zustand des zu bewertenden Zinshauses (Ertragsobjekt) dokumentieren. Etwaige relevante Veränderungen, soweit sie vom Eigentümer mitgeteilt wurden, sind in dieser Stellungnahme berücksichtigt.

Als Grundlagen für diese Stellungnahme dienen uns:

- Verkehrswertgutachten Griesgasse 50, 8020 Graz von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 26.08.2025
- Befundaufnahme vom 03.07.2025, durchgeführt von Herrn DI Christian Neuhold als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
- Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen (Fotos, Bestandspläne, Zinsliste)
- Diverse Marktdaten und Marktinformationen

Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH

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

Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler

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

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

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

FN 547855w, LG ZRS Graz | UID: ATU76352929

Eingangsdaten:

Wertermittlungsmethode:	Ertragswertverfahren
Liegenschaftsart:	Zinshaus (Ertragsobjekt)
Grundbuchdaten:	KG 63105 Gries, EZ 192, GST-NR 312
Eigentümer:	SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
Zweck:	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Stichtag:	14.04.2026
Nutzung:	Zinshaus (Ertragsobjekt)
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 € 2.067,40 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 Südösterreichs. Die Stadt ist Sitz bedeutender, global wie national agierender Unternehmen, rund 40 % der gesamtsteirischen Wirtschaftsleistung werden in Graz und Umgebung erwirtschaftet.
Allgemeine Daten²	Fläche des Stadtgebietes 127,58 km² Zahl der Katastralgemeinden 28 Zahl der Stadtbezirke 17

¹ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia, Statistik Austria

² vgl. Homepage der Stadt Graz

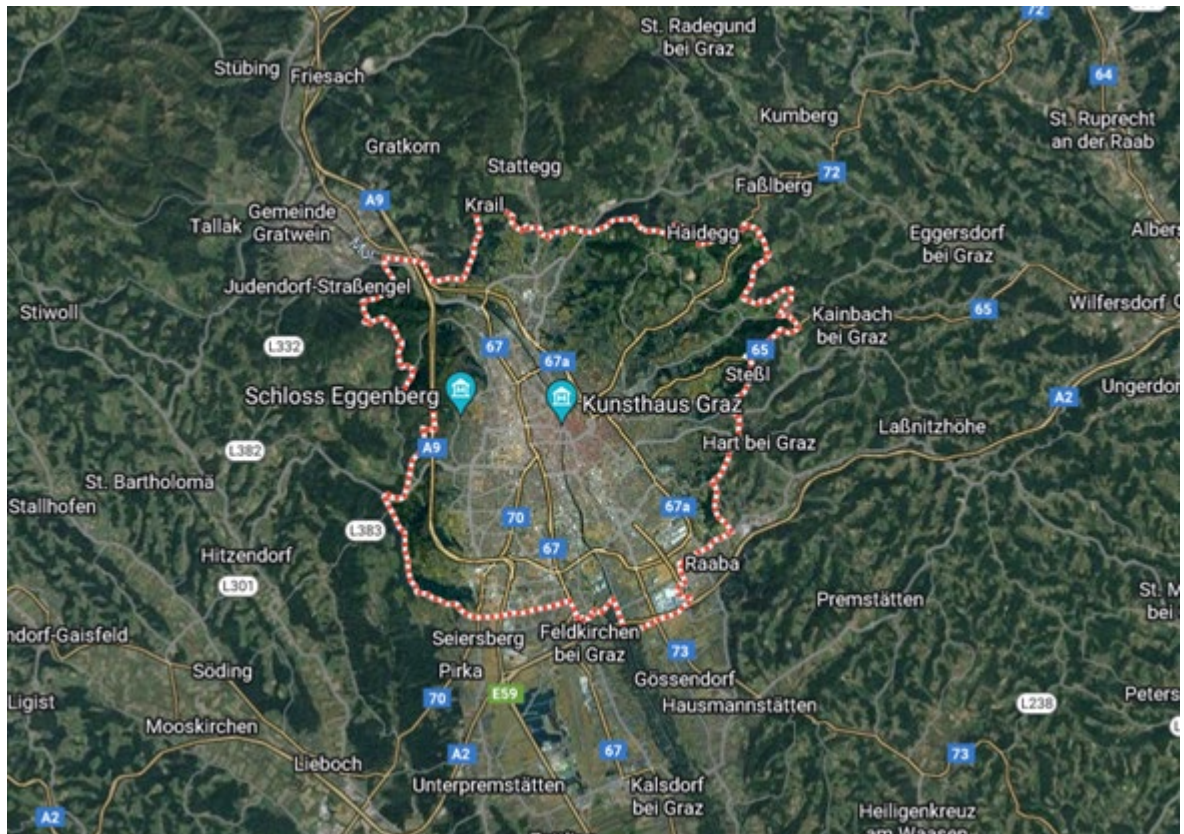


Abbildung: Lage der Stadt Graz (Quelle: Google Maps)

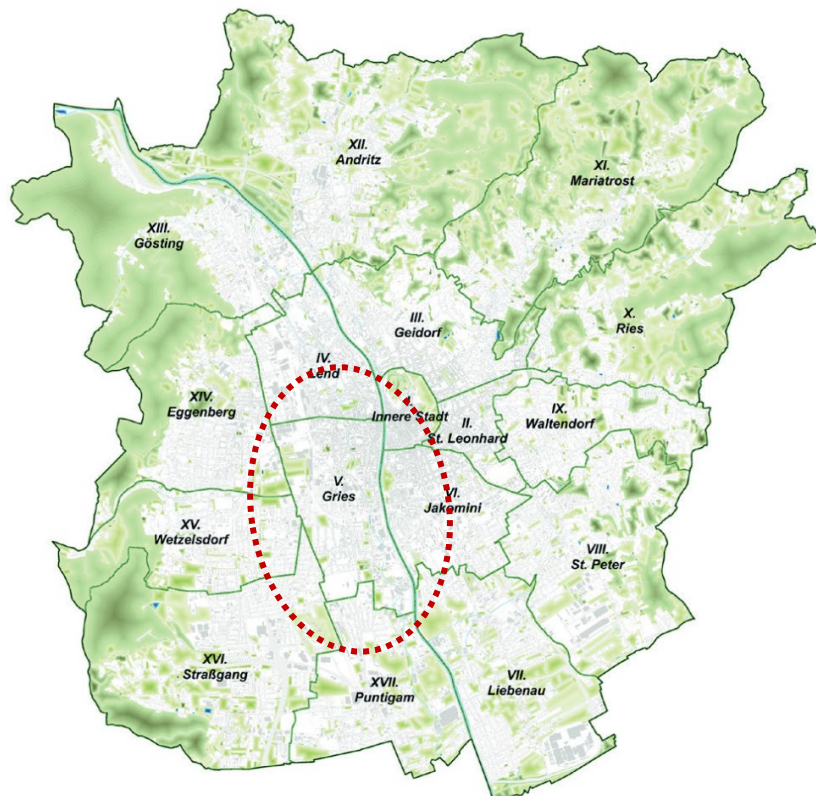


Abbildung: Die Bezirke von Graz (Quelle: www.graz.at), Markierung: Bezirk Gries

Mikrolage³:

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

Anschrift	Griesgasse 50, 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 Griesgasse dominieren mehrgeschoßige Wohngebäude mit teils gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß. Die Bebauung stammt überwiegend aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und wurde stellenweise durch Neubauten ergänzt.
Einwohner	Gries beheimatet 30.781 Einwohner (Stand 01.01.2026).
Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit	Die Zufahrt des Individualverkehrs zur Liegenschaft erfolgt überregional kommend über die A2 Süd Autobahn (Anschlussstelle Graz-Ost) bzw. die A9 Pyhrn Autobahn (Anschlussstelle Graz-Webling) und in weiterer Folge über die Triester Straße bzw. die Lazarettgürtel–Griesplatz–Griesgasse-Achse. Die innerstädtische Erschließung erfolgt direkt über die Griesgasse. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die rund 50 m entfernte Haltestelle <i>Griesplatz</i>, welche von zahlreichen Stadt- und Regionalbuslinien bedient wird. Der Hauptbahnhof Graz befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km.
Infrastruktur des täglichen Lebens / Erreichbarkeit	Sämtliche, für eine Wohn- und Geschäftsnutzung 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 „guten bis mittelmäßigen“ Standorteignung für die Wohnraumnutzung und einer „guten“ Standorteignung für die Geschäftsraumnutzung auszugehen.

³ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia



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

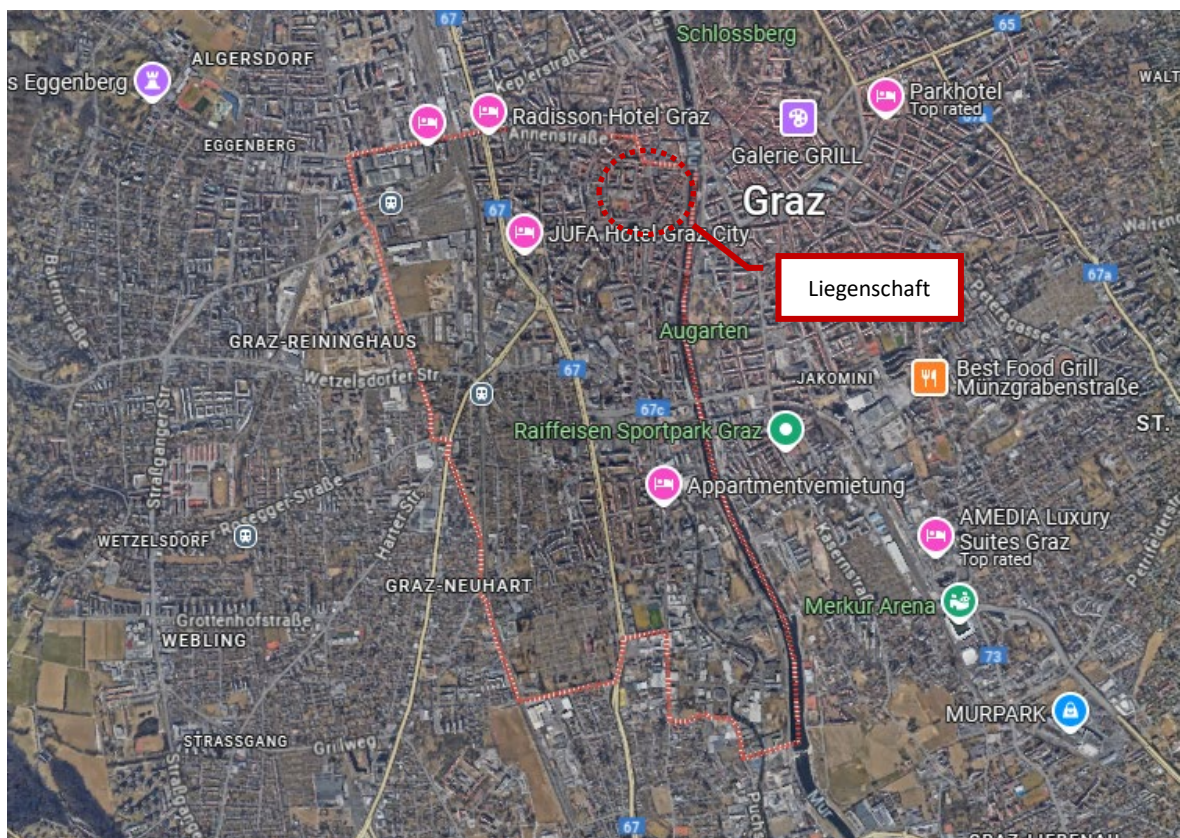


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Stadtgebiet bzw. im Bezirk Gries (Quelle: Google Maps)

1.2 Luftbilder

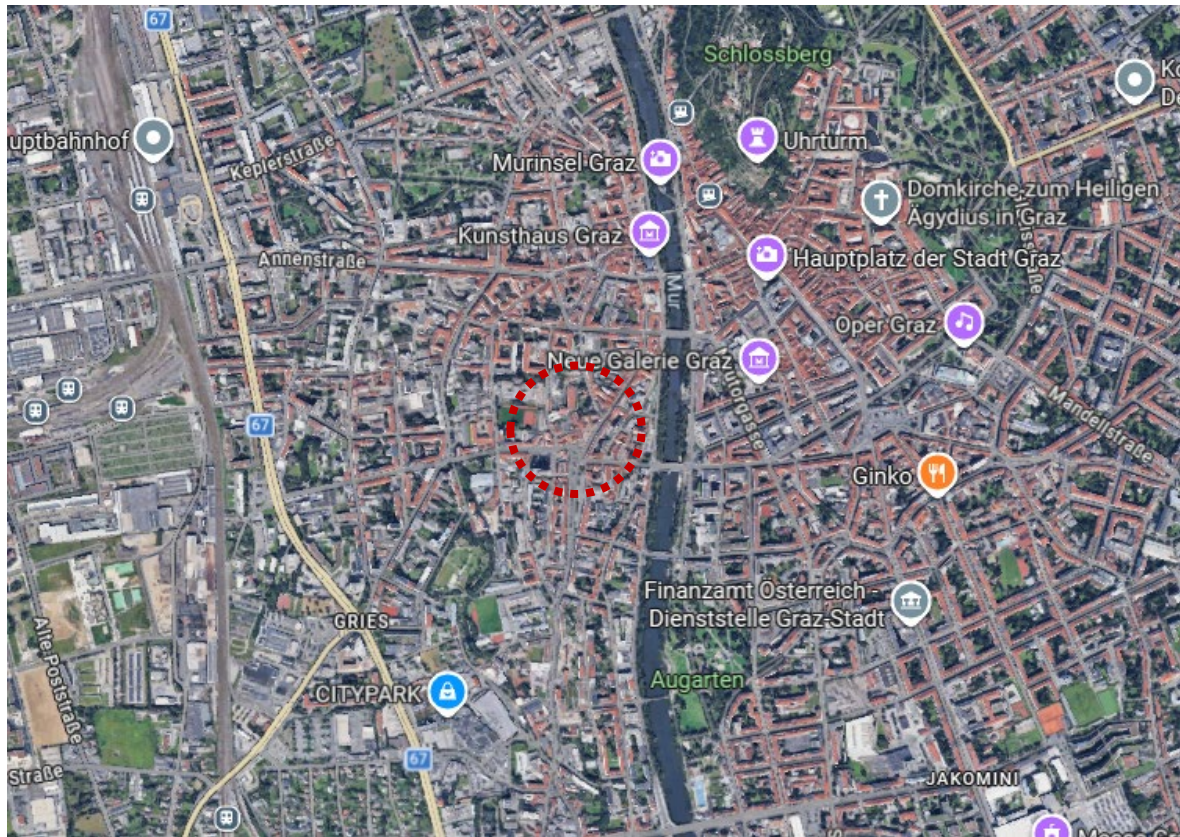


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Stadtgebiet, rot markiert (Quelle: Google Maps)

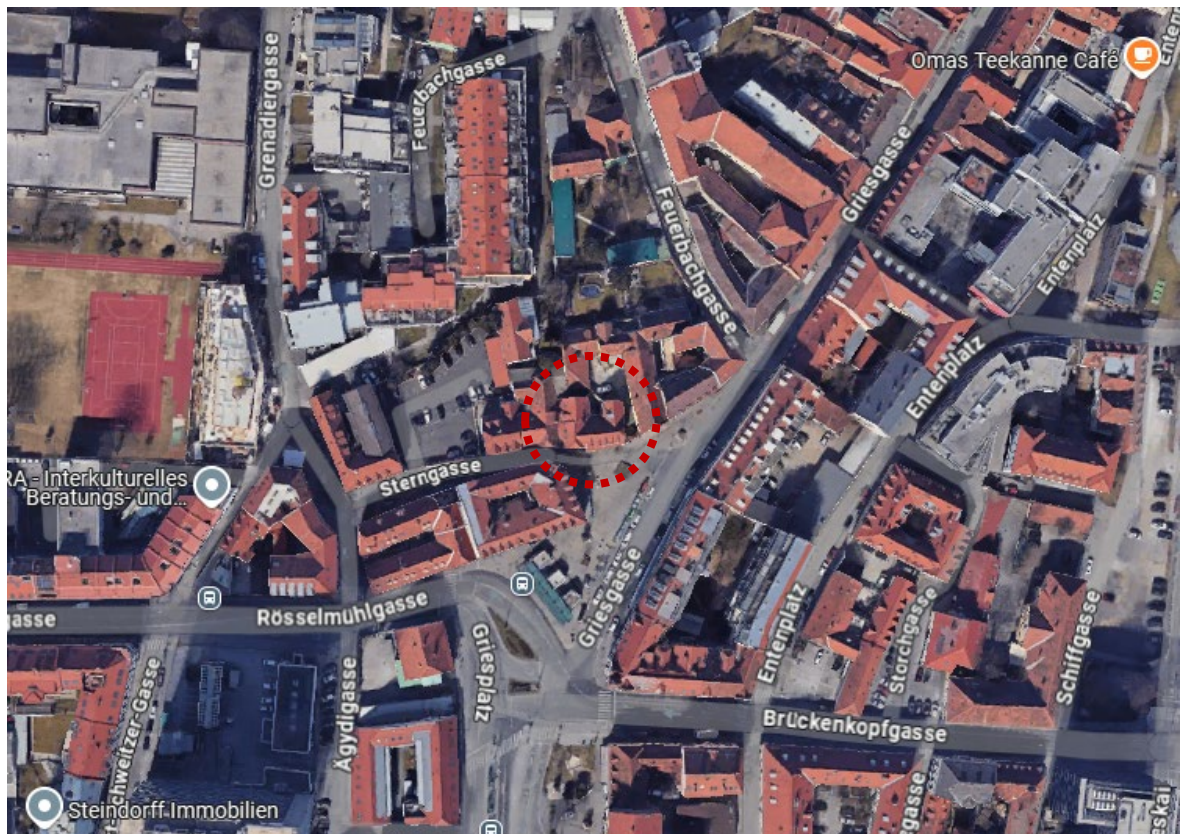


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Google Maps)



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



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

1.3 Grundbuchauszug EZ 192



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 192

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
312 GST-Fläche 329
Bauf.(10) 260
Bauf.(20) 69 Griesgasse 50

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
***** B *****
8 ANTEIL: 1/1
SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463
a 1097/2019 IM RANG 6497/2018 Kaufvertrag 2018-12-11 Eigentumsrecht
b 2317/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-11 (2 S 36/26w,
Handelsgericht Wien)
***** C *****
48 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
49 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
EZ 41 KG 63105 Gries C-LNR 38
EZ 192 KG 63105 Gries C-LNR 49
50 a 5088/2025 Pfandurkunde 2020-12-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 190.000,--
für Raiffeisenbank Region Radkersburg eGen (FN 60353f)
b 5088/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 192 KG 63105 Gries C-LNR 50
EZ 41 KG 63105 Gries C-LNR 39

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

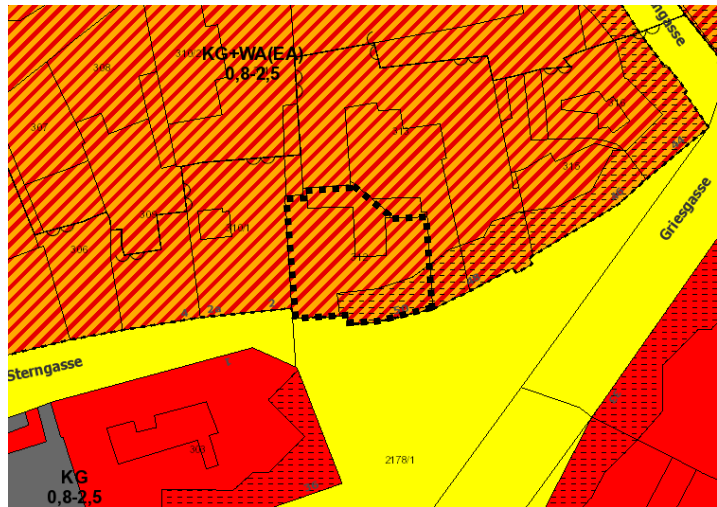
Grundbuch

14.04.2026 16:24:25

1.4 Auszüge aus den raumordnungsrechtlichen Grundlagen

Flächenwidmungsplan

Quelle: Stadt Graz, FLÄWI 4.0



Anmerkungen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Quellen: Stadt Graz, FLÄWI 4.0, Stmk. ROG
idgF

Widmung:	KG + WA (EA) – Kerngebiet + Allgemeines Wohngebiet mit (Einkaufszentrenausschluss)
Bebauungsdichte:	0,8 – 2,5
Bebauungsplan:	vorhanden (B 05.04.2r)
Sanierungsgebiet:	„Lärm“ (partiell)
Schutzzone Altstadt:	ja (Zone II – Randzone)
Gesamtfläche:	329 m ²

Definition „Kerngebiet“ gemäß Stmk. Raumordnungs- gesetz, § 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 Vergnügungsstätten,
- Verwaltung und Büros

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

Definition „allgemeines Wohngebiet“ gemäß Stmk. Raumordnungs-gesetz, § 30 (1) Z 2 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.

Bebauungsplan B 05.04.2 (rechtskräftig)

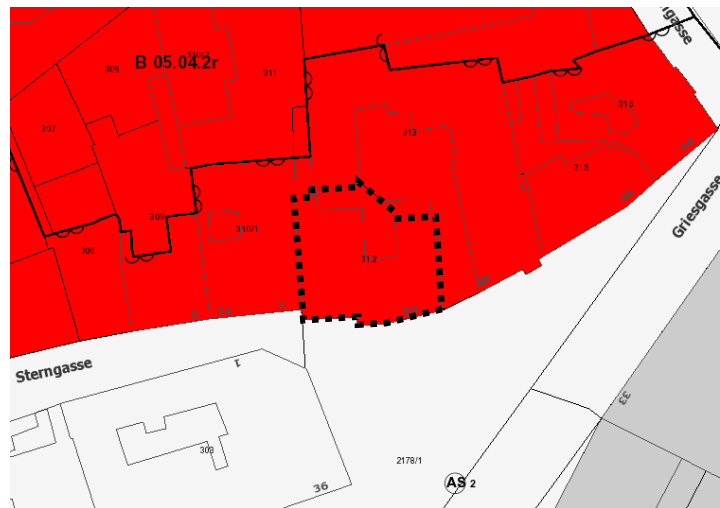
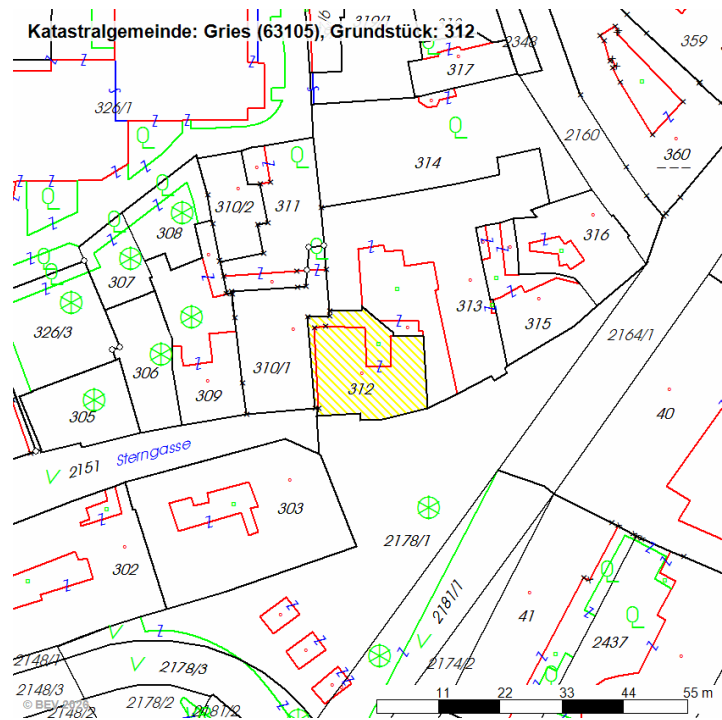


Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan

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 Wohngebäude

Kurzbeschreibung Objekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäudeensemble, entstanden durch den Zusammenschluss zweier Baukörper aus dem 17. Jahrhundert. Die straßenseitige Fassade ist schlicht ausgeführt und weist keine besonderen gestalterischen oder historischen Merkmale auf. Im rückwärtigen Bereich befinden sich mehrere Nebengebäude, die sich um einen hofartigen, hakenförmig ausgebildeten Innenhof gruppieren. Das Erdgeschoss wird derzeit an zwei Gastronomiebetriebe vermietet, darüber befinden sich ausschließlich Wohnungen. Insgesamt umfasst die Liegenschaft 7 Wohneinheiten, davon 4 Kleinstwohnungen mit weniger als 30 m² Wohnnutzfläche, sowie zwei Geschäftslokale. Die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft beträgt **ca. 528,55 m²**.

Bis auf die Geschäftslokale und die Top 3, wurden sämtliche Wohnungen saniert und befinden sich in einem sehr guten Erhaltungszustand.

Zugang, Zufahrt

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über den Griesplatz.

Stellplätze

Stellplätze auf Eigengrund sind nicht vorhanden

Bauweise

Ziegelbauweise (historischer Bestand, 17. Jahrhundert).

Maßgebliches Baujahr	17. Jahrhundert.
Geschosse	EG, 1.OG, DG
Liftanlage	Nicht vorhanden
Allgemeinräume und Allgemeinflächen	Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus. Im rückwärtigen Bereich befinden sich hofseitig angeordnete Nebengebäude.
Energieausweis	Nicht vorhanden

1.5.2 Umgebungsfotos, Fotos der Liegenschaft



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft (Südansicht)



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft (Südansicht)



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft (Südansicht)



Abbildung: Blick auf den Müllplatz (Innenhof)



Abbildung: Blick auf den Müllplatz (Innenhof)



Abbildung: Blick auf die Hoffassade

1.5.3 Fotodokumentation Wohnung Top 9



Abbildung: Vorraum



Abbildung: Küche



Abbildung: Küche



Abbildung: Zimmer



Abbildung: WC



Abbildung: Bad

1.5.4 Nutzflächen

Die Nutzflächen werden anhand der vorliegenden Zinsliste vom April 2026 dargestellt:

NF-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026, Graz 8020, Griesgasse 50							
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Vermietungs-status	Befristung	Nutzung	Nutzfläche, Stück	Außennutzfläche / Nebennutzfläche	
					NF (m²), Anzahl	Balkon	Gärten
EG	GS1	vermietet	unbefristet	Geschäft	81,67 m²		
EG	GS2	vermietet	befristet	Geschäft	64,19 m²		
EG	Top 3	vermietet	unbefristet	Wohnung	26,49 m²		
1.OG	Top 4	vermietet	befristet	Wohnung	25,24 m²		
1.OG	Top 5	vermietet	befristet	Wohnung	26,52 m²		
1.OG	Top 6	vermietet	befristet	Wohnung	30,02 m²		
1.OG	Top 7	vermietet	befristet	Wohnung	104,90 m²		
2.OG	Top 8	vermietet	befristet	Wohnung	67,21 m²		
2.OG	Top 9	vermietet	befristet	Wohnung	102,31 m²		
Summen					528,55 m²		
Nutzfläche Gesamt					528,55 m²	Anteil NF	100,00%
Nutzfläche Wohnungen					382,69 m²	Anteil NF	72,40%
Nutzfläche Geschäft					145,86 m²	Anteil NF	27,60%

Abbildung: Nutzflächenaufstellung Objekt Griesgasse 50 (eigene Darstellung)

1.5.5 Ertragslage

Die SOLL Ertragslage der Wohnhausanlage wird aus der Mietzinsaufstellung aus 04/2026 des Eigentümers abgeleitet. Vermietet werden:

- 7 Wohnungen
- 2 Geschäftslokale

Angemessenheit des Hauptmietzinses für Wohnungen, Mietansätze:

Der durchschnittliche Hauptmietzins pro m² Nutzfläche exkl. Küchenmiete beträgt im IST **ca. € 9,54** (Bandbreite der IST Mietzinse von **ca. € 6,21 bis € 12,10 pro m² Nutzfläche** exkl. Küchenmiete, bezogen auf die Einzelwohnungen).

Ansatz der SOLL-Mieten

Das Bestandsgebäude wurde im 17. Jahrhundert errichtet und unterliegt daher vollumfänglich dem Mietrechtsgesetz (MRG).

Da die tatsächlich erzielten IST-Mieten im Altbestand teilweise deutlich über dem gesetzlich zulässigen Richtwert liegen, setzt der Sachverständige die SOLL-Mieten auf Basis der mietrechtlichen Vorgaben an. Für Wohnungen mit einer Größe von über 30 m² wird von Normwohnungen (Kategorie A) ausgegangen und der aktuell gültige Richtwert von **€ 9,30** pro m² Nutzfläche p.m. angesetzt. Die Küchenmiete ist in diesem Mietansatz bereits inkludiert.

Für Wohnungen mit einer Nutzfläche von unter 30 m² (in der Tabelle orange markiert) wird zumindest von Kategorie B Wohnungen ausgegangen und sohin ein Abschlag von 25 % auf den Richtwert vorgenommen. Dies entspricht einem Ansatz von **€ 6,98** pro m² Nutzfläche p.m. Ergänzend werden für diese Kleinwohnungen Adaptierungskosten in Höhe von pauschal ca. **€ 15.000,--** je Wohnung berücksichtigt. Dieser Ansatz dient der vorsorglichen Berücksichtigung erforderlicher Anpassungsmaßnahmen sowie der Sicherstellung einer der Kategorie B entsprechenden Vermietbarkeit.

Es wird hierbei stets eine langfristig unbefristete Vermietung der Wohnungen (sohin ohne Befristungsabschlag) unterstellt.

Die daraus abgeleiteten SOLL-Mietzinse ergeben einen **monatlichen** Rohertrag der Wohnungen von **€ 3.013,--**, was einem jährlichen Mietertrag von € 36.158,-- entspricht.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für die Geschäftsflächen:

Der durchschnittliche Hauptmietzins für die Geschäftsflächen beträgt im IST **ca. € 12,68** bezogen auf die Nutzfläche (die IST Mietzinse betragen **€ 11,83 bzw. € 13,54 pro m² Nutzfläche**). Im letztpublizierten Immobilienpreisspiegel der WKO aus 2026 werden für Geschäftslokale in Nebenlagen folgende Werte angegeben:

Hauptmietzins (bis 60 m ²)	Nebenlage:	€ 12,21 pro m² Nutzfläche
Hauptmietzins (60 bis 150 m ²)	Nebenlage:	€ 10,72 pro m² Nutzfläche

Die IST-Mieten der Geschäftsflächen sind sohin marktkonform und werden in die Bewertung übernommen.

Darstellung der Ertragslage (SOLL Mietzinse; Basis SOLL = 100 % Vermietungsgrad)

NF- und HMZ-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026, Graz 8020, Griesgasse 50									
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Nutzfläche	HMZ IST p.m.	HMZ IST p.m. €/m ² NF	Küchenmiete	HMZ IST p.m. gesamt	HMZ IST pro m ² Nutzfläche inkl. KM	HMZ SOLL pro m ² Nutzfläche inkl. KM	HMZ SOLL p.m.
Wohnungen, GL		NF (m ²), Anzahl							
EG	GS1	81,67 m ²	966,02 €	11,83 €	0,00 €	966,02 €	11,83 €	11,83 €	966,02 €
EG	GS2	64,19 m ²	868,94 €	13,54 €	0,00 €	868,94 €	13,54 €	13,54 €	868,94 €
EG	Top 3	26,49 m ²	320,45 €	12,10 €	0,00 €	320,45 €	12,10 €	6,98 €	184,77 €
1.OG	Top 4	25,24 m ²	300,00 €	11,89 €	35,00 €	335,00 €	13,27 €	6,98 €	176,05 €
1.OG	Top 5	26,52 m ²	298,67 €	11,26 €	36,05 €	334,72 €	12,62 €	6,98 €	184,98 €
1.OG	Top 6	30,02 m ²	300,00 €	9,99 €	35,00 €	335,00 €	11,16 €	9,30 €	279,19 €
1.OG	Top 7	104,90 m ²	740,00 €	7,05 €	35,00 €	775,00 €	7,39 €	8,50 €	891,65 €
2.OG	Top 8	67,21 m ²	555,00 €	8,26 €	35,00 €	590,00 €	8,78 €	9,30 €	625,05 €
2.OG	Top 9	102,31 m ²	635,44 €	6,21 €	36,05 €	671,49 €	6,56 €	6,56 €	671,49 €
Summen		528,55 m ²	4.984,52 €		212,10 €	5.196,62 €			4.848,13 €
Hauptmietzins IST pro Monat (p.m.; Rohertrag)						Gesamt	5.196,62 €		
Hauptmietzins IST pro Jahr (p.a.; Rohertrag)							62.359,44 €		
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)								4.848,13 €	
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)								58.177,59 €	
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)						Wohnungen	3.013,17 €	Geschäft	1.834,96 €
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)						Wohnungen	36.158,07 €	Geschäft	22.019,52 €

Tabelle: HMZ IST und SOLL, Objekt Griesgasse 50, 8045 Graz (eigene Darstellung)

2. Bewertung

2.1 Allgemeines

Gemäß Auftrag soll die gegenständliche gutachterliche Stellungnahme den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 192, inliegend 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.

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.⁴

Im Zuge der Liegenschaftsbewertung muss die Frage beantwortet werden, welches der im LBG normierten Verfahren, das ehestens Geeignete für den jeweiligen Fall ist. Die im LBG angeführten Verfahren genießen eine gewisse Vorrangstellung gegenüber anderen Verfahren. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes hat der Sachverständige die Aufgabe, den Interessensausgleich zwischen Anbietern und Nachfragern zu prognostizieren. Dieser Ausgleich mündet im Verkehrswert (= Marktwert), also einem Ergebnis, dem beide Seiten aller Wahrscheinlichkeit nach zustimmen würden. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens muss somit die Denkhaltung am Markt widerspiegeln und auf den (fiktiven) Interessenausgleich abstellen.⁵

⁴ vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) www.ris.bka.gv.at

⁵ 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. Für die Bodenwertermittlung werden aktuelle Marktinformationen herangezogen.

2.3 Bodenwertermittlung

Gemäß Auswertung des *ImmoMarktAnalyse-Tools*⁶ für die Bezirke Lend, Gries und Jakomini fanden im Jahr 2025 nur 3 Transaktionen von Wohnbauland mit einem durchschnittlichen Preis von ca. € 686,50 statt. Ende 2025 lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt bei ca. € 769,00. Vom SV wird deshalb für das Bauland – Wohnen der Vergleichswert mit **€ 769,00 pro m² GST-Fläche** festgelegt.

⁶ ImmoMarktAnalyse ist eine modern aufgebaute und strukturierte Web-Plattform für valide Daten zum österreichischen Immobilienmarkt mit übersichtlichen Immobilienmarkt-Analysen nach national und international anerkannten Regeln.

Wohnbauland

2025 fanden 3 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von € 686,5 je m² statt. Dabei betrug die mittlere Fläche 1320.00 m². Der max. Preis lag bei € 2.046,04 je m². Mit -7,7 Prozent pro Jahr gab es in den letzten 5 Jahren eine negative Entwicklung. Mit Ende 2025 (31.12.2025) lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt bei € 768,52.

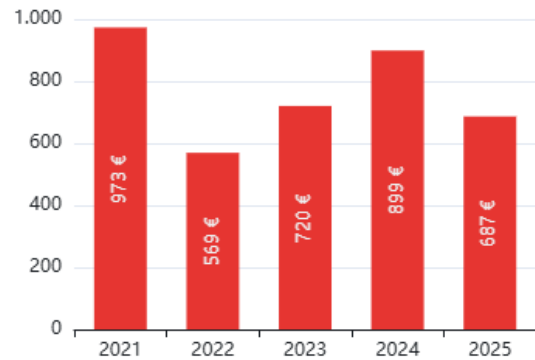


Abbildung: Auszug aus dem Kaufpreisreport des ImmoMarktAnalyse-Tools für die Bezirke Lend, Gries und Jakomini

Berechnung des Bodenwerts über die Grundstücksfläche:

GST-Fläche gesamt 329 m² x € 769,-- ergibt € **253.001,--**

Unter Berücksichtigung der bei Fertigstellung bereits geleisteten grundstücksbezogenen Aufschließungskosten (ca. € **100,--** pro m² Nutzfläche für Abgaben und Infrastrukturbeiträge; ca. € 100 pro m² NF = € 100 x 528,55 m² = € 52.855,--) ergibt sich folgender Bodenwert:

Infrastrukturanteil (Aufschließungskosten) von	€	52.855,--
Bodenwert von gesamt ca.	€	305.856,--

2.4 Ermittlung des Ertragswertes

2.4.1 Erläuterungen zu Begriffen

Rohertrag:

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

Bewirtschaftungskosten (Bewirtschaftungsaufwand):

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aufzuwendenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:⁷

- 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:

⁷ vgl. Seiser / Kainz (2010), S. 612ff

- 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.

2.4.2 Die Wahl des Zinssatzes

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) ist bei der Ermittlung des Ertragswerts ein Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrags anzusetzen, der jener bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung entsprechen muss. Darüber hinaus ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes zu begründen.⁸

Der Zinssatz über das Gesamtobjekt wird im gegenständlichen Fall mit **5,07 %** gewichtet aus dem Markt abgeleitet. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 2.4.7 zur Bruttoanfangsrendite.

	Ertrag	Ertragsanteil	Zinssatz	Gewichteter Zinssatz
Wohnungen	36.158,07 €	62,15%	4,50%	
Geschäftslokale	22.019,52 €	37,85%	6,00%	
Summe	58.177,59 €	100,00%		5,07%

Tabelle: Ableitung des gewichteten Liegenschaftszinssatzes

Der gewählte Liegenschaftszinssatz wird zudem anhand der aktuellen Empfehlungen des SV Verbandes⁹ für Liegenschaften dieser Art in vergleichbaren Lagen (Wohnliegenschaft, gute bis mäßige Lage) plausibilisiert. Die derzeitige Lage/Standorteignung wird für die Wohnnutzung als „gut bis mäßig“ (Bandbreite 2,50 % – 5,50 %) und für die Geschäftsnutzung als „gut“ bezeichnet (Bandbreite 5,00 % – 6,50 %).

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

Tabelle: Liegenschaftszinssätze SV Verband aus 2025

⁸ vgl. Stabenheimer (2005), S. 28, S. 48

⁹ vgl. SV Verband, Der Sachverständige, Heft 2/2025

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).

2.4.3 Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.¹⁰

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.¹¹

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 17. Jahrhundert errichtet. Eine übliche Gesamtnutzungsdauer für massiv errichtete Gebäude beträgt zumindest ca. 80 Jahre. Es ist davon auszugehen, dass das gegenständliche Objekt aufgrund der zumindest partiellen Sanierungsmaßnahmen (Wohnungen) eine weitere Restnutzungsdauer von ca. **60 Jahren** aufweisen wird. Aufgrund der letztjährigen Bewertung wird nunmehr eine Restnutzungsdauer von **59 Jahren** in der Bewertung angenommen. Es wird hierbei stets eine ordnungsgemäße Instandhaltung als auch eine qualitätsvolle Errichtung unterstellt.

2.4.4 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltung, Erhaltung

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

Sofern Baumängel oder Bauschäden sofort beseitigt werden müssen, kann gemäß Bewertungsliteratur¹² der Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten (z.B. im Rahmen der „sonstigen wertbeeinflussenden Umstände“) erfolgen.

Im gegenständlichen Fall kann aufgrund des Zustandes der allgemeinen Teile ein erhöhter Instandhaltungsbedarf (Erhaltungskosten) über das gesamte Objekt festgelegt werden.

2.4.5 Reinertrag, Ertragswert der baulichen Anlagen, Bodenwertanteil

Im Ertragswertverfahren sind die Reinerträge der baulichen Anlagen zu ermitteln. Gemäß LBG ist ... *im Ertragswertverfahren der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

¹⁰ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.27

¹¹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.28

¹² vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 491 oder S. 605

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

Der Term **RE x V** repräsentiert den Wertanteil der baulichen Anlagen, der Term **BW/qⁿ** drückt den Bodenwertanteil aus. Grundsätzlich gilt, dass der Bodenwertanteil bei Ertragswertermittlungen mit hohen Restnutzungsdauern vernachlässigt werden kann. Der Bodenwertanteil am Ertragswert ist der über die Restnutzungsdauer diskontierte Bodenwert. Der Einfluss aus der Diskontierung (= Abzinsung) verstärkt sich mit steigendem Diskontierungszinssatz.¹³

Der erwähnte Zusammenhang sei anhand der untenstehenden Grafik dargestellt:

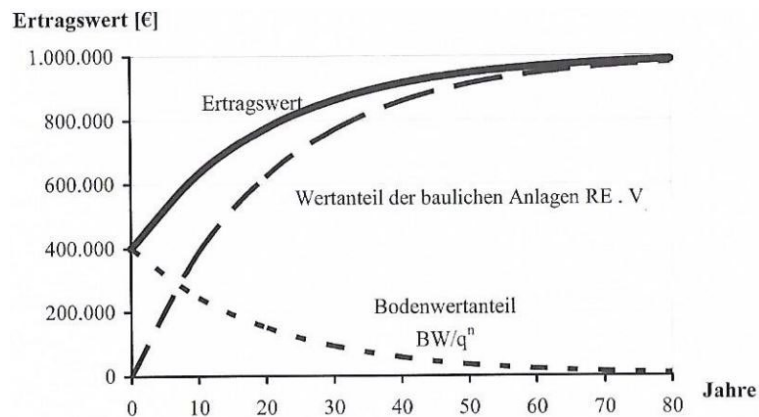


Abbildung: Zusammenhang Bodenwertanteil und Ertragswert in Abhängigkeit von der RND

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.

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 durchschnittlichen bzw. partiell saniertem Zustand befinden, mit folgenden Einzelwerten festgelegt¹⁴

¹³ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 536

¹⁴ vgl. Ross / Brachmann (2012), S. 167ff

Pro m² Bewertungsfläche Wohnungen p.a.
Pro m² Bewertungsfläche Geschäftslokal p.a.

€ 15,00
€ 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. Aufgrund der durchschnittlichen Lage der Wohnungen wird ein erhöhter Ansatz als angemessen erachtet.

Das **Ausfallwagnis** für die Geschäftslokale wird mit **8,00%** 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 %**
Geschäftslokal **8,00 %**

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. **20,39 %** des Rohertrages.

Ermittlung des Reinertrages:

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ SOLL	HMZ SOLL	HMZ SOLL
Bezeichnung		p.m./m ²	p.m.	gesamt
GS1	81,67 m ²	€ 11,83	€ 966,02	€ 11.592,24
GS2	64,19 m ²	€ 13,54	€ 868,94	€ 10.427,28
Top 3	26,49 m ²	€ 6,98	€ 184,77	€ 2.217,21
Top 4	25,24 m ²	€ 6,98	€ 176,05	€ 2.112,59
Top 5	26,52 m ²	€ 6,98	€ 184,98	€ 2.219,72
Top 6	30,02 m ²	€ 9,30	€ 279,19	€ 3.350,23
Top 7	104,90 m ²	€ 8,50	€ 891,65	€ 10.699,80
Top 8	67,21 m ²	€ 9,30	€ 625,05	€ 7.500,64
Top 9	102,31 m ²	€ 6,56	€ 671,49	€ 8.057,88
GESAMT	528,55 m²		€ 4.848,13	€ 58.177,59
Jahresrohertrag gerundet				€ 58.178,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnungen	€ 15,00 je m ² Fläche p.a.	€ 5.740,35
abzüglich Erhaltungskosten Geschäftslokal	€ 12,00 je m ² Fläche p.a.	€ 1.750,32
abzüglich Ausfallwagnis Wohnungen	4,00% des Rohertrages	€ 1.446,32
abzüglich Ausfallwagnis Geschäftslokal	8,00% des Rohertrages	€ 1.761,56
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 1.163,56
Summe Bewirtschaftungskosten		€ 11.862,11
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet		€ 46.316,00

Der bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielende Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt somit gerundet **€ 46.316,--**.

Eingesetzt in die Ertragswertformel ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswert der baulichen Anlagen

$$RE \times V = € 46.316 \times 18,66 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 864.257,--$$

RE ... Reinertrag

V ... Vervielfältiger, bei 5,07 % Liegenschaftszins und RND 59 Jahre ergibt sich V mit 18,66

Bodenwertanteil

$$BW / q^n = 305.856,-- / (1,0507^{59}) = \quad \quad \quad \text{€} \quad 16.530,--$$

Gemäß o.a. Formel sind der Ertragswert der baulichen Anlagen sowie der Bodenwertanteil zusammenzuzählen, womit sich ein vorläufiger **Ertragswert in der Höhe von € 880.787,--** ergibt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist auch der Einfluss von **sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall sind einerseits Adaptierungskosten für die Wohnungen mit einer Nutzfläche < 30 m² sowie für Allgemeinflächen und öffentliche Abgabenrückstände in Höhe von € 2.067,40 als sonstige wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

vorl. Ertragswert		(RE x V) + BW / q ⁿ	€ 880.787,00
	Basis	Faktor	Wert
Partielle Adaptierungskosten für Wohnungen und Allgemeinflächen	PAU		-€ 50.000,00
Öffentliche Abgabenrückstände			-€ 2.067,40
Summe			-€ 52.067,40

2.4.6 Ertragswert, Verkehrswert

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

$$\text{Ertragswert} = \text{Verkehrswert} \quad \quad \quad \text{€} \quad 828.720,--$$

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

€ 829.000,--

2.4.7 Anfangsrenditen

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **7,02%**

Die Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **5,59%**

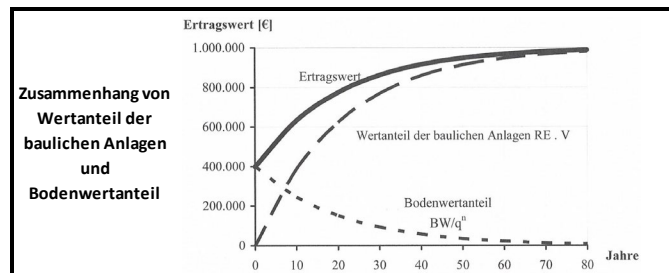
Die Bruttoanfangsrendite liegt im gegenständlichen Fall bei **ca. 7,02 %**. Dieser Wert wird angesichts der Spezifikationen des Objekts als örtlich und objektbezogen marktkonform erachtet. Dieser Wert dient auch als Marktindikator für den gewählten Liegenschaftszinssatz in der Berechnung des Ertragswertes.

2.4.8 Berechnungsmethodik Ertragswert

ERTRAGSWERTVERFAHREN Graz 8020, Griesgasse 50

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

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



RE x V (Wertanteil der baulichen Anlagen)

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ SOLL p.m./m ²	HMZ SOLL p.m.	HMZ SOLL gesamt p.a.
<i>Bezeichnung</i>		<i>p.m./m²</i>	<i>p.m.</i>	<i>p.a.</i>
GS1	81,67 m ²	€ 11,83	€ 966,02	€ 11.592,24
GS2	64,19 m ²	€ 13,54	€ 868,94	€ 10.427,28
Top 3	26,49 m ²	€ 6,98	€ 184,77	€ 2.217,21
Top 4	25,24 m ²	€ 6,98	€ 176,05	€ 2.112,59
Top 5	26,52 m ²	€ 6,98	€ 184,98	€ 2.219,72
Top 6	30,02 m ²	€ 9,30	€ 279,19	€ 3.350,23
Top 7	104,90 m ²	€ 8,50	€ 891,65	€ 10.699,80
Top 8	67,21 m ²	€ 9,30	€ 625,05	€ 7.500,64
Top 9	102,31 m ²	€ 6,56	€ 671,49	€ 8.057,88
GESAMT	528,55 m²		€ 4.848,13	€ 58.177,59

Jahresrohertrag gerundet

€ 58.178,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnungen	€ 15,00 je m ² Fläche p.a.	€ 5.740,35
abzüglich Erhaltungskosten Geschäftslokal	€ 12,00 je m ² Fläche p.a.	€ 1.750,32
abzüglich Ausfallwagnis Wohnungen	4,00% des Rohertrages	€ 1.446,32
abzüglich Ausfallwagnis Geschäftslokal	8,00% des Rohertrages	€ 1.761,56
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 1.163,56
Summe Bewirtschaftungskosten		€ 11.862,11
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet		€ 46.316,00

Kapitalisierungsparameter

Restnutzungsdauer in Jahren	59
Liegenschaftszinssatz	5,07%
Faktor q	1,0507
Vervielfältiger	18,66

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen gerundet (RE x V)

€ 864.257,00

BW / qⁿ (Bodenwertanteil)

	GST/Nutzfläche	Wert pro m ²	Bodenwert
Bodenwert (aus Vergleichswertverfahren)	329,00 m ²	€ 769,00	€ 253.001,00
Aufschließungskosten	528,55 m ²	€ 100,00	€ 52.855,00
Bodenwert inkl. AF-Kosten			€ 305.856,00
Abzinsungsfaktor 1/q ⁿ			0,0540
Abgezinster Bodenwert			€ 16.529,96
Bodenwertanteil (BW / qⁿ) gerundet			€ 16.530,00

vorl. Ertragswert (RE x V) + BW / qⁿ € 880.787,00

	Basis	Faktor	Wert
Partielle Adaptierungskosten für Wohnungen und Allgemeinflächen	PAU		-€ 50.000,00
Öffentliche Abgabenrückstände			-€ 2.067,40
Summe			-€ 52.067,40

vorl. Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen € 828.720,00

Verkehrswert gerundet € 829.000,00

Bruttoanfangsrendite	7,02%
Nettoanfangsrendite	5,59%
Ertragswert/m ² Nutzfläche	1.568,00 €

3. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 192, KG 63105 Gries, BG Graz-West, ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 829.000,--

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 26 Seiten.