

Reisch Rechtsanwälte GmbH

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

per Email an: office@reisch.law

Unsere Zeichen
CHNE

Datum
20.05.2026

Stellungnahme zu dem Verkehrswert der Liegenschaft Herrgottwiesgasse 2, 8020 Graz; KG 63105 Gries, EZ 854, 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 854, KG 63105 Gries, gelegen in der Herrgottwiesgasse 2 in 8020 Graz, die unten angeführte

gutachterliche Stellungnahme

erstellen.

Die gegenständliche Stellungnahme erfolgt in Ergänzung zu einer bereits vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 20.08.2025 sowie zu einem bereits vorliegenden Gutachten der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 14.12.2021 und stützt sich im Wesentlichen auf dessen Befundlage.

Eine Befundaufnahme war im Rahmen des gegenständlichen Auftrages nicht Bestandteil des vereinbarten Leistungsumfanges. Vor dem Hintergrund, dass die letzte Befundaufnahme im Jahr 2021 erfolgte, hat der Sachverständige jedoch aus Gründen der gebotenen fachlichen Sorgfalt ergänzend eine Drive-by-Besichtigung durchgeführt. Im Zuge dessen erfolgte eine äußerliche, augenscheinliche Befundaufnahme des Bewertungsobjektes.

Vom **Eigentümer** wurden **2025** aktuelle Fotos bereitgestellt, welche exemplarisch den gegenwärtigen Zustand des zu bewertenden Zinshauses dokumentieren. Eine weitergehende, insbesondere innere Befundaufnahme konnte **im Jahr 2025** nicht durchgeführt werden, da das Zinshaus vermietet und somit nicht zugänglich war. Etwaige relevante Veränderungen, soweit sie vom **Eigentümer** mitgeteilt wurden, sind in dieser Stellungnahme berücksichtigt. Im Übrigen wird mangels gegenteiliger Anhaltspunkte von einem im Wesentlichen unveränderten Zustand ausgegangen.

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

Als Grundlagen für diese Stellungnahme dienen uns:

- Gutachterliche Stellungnahme Herrgottwiesgasse 2, 8020 Graz von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 20.08.2025
- Verkehrswertgutachten Herrgottwiesgasse 2, 8020 Graz von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 14.12.2021
- Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen (Zinsliste, Pläne, Fotos)
- Diverse Marktdaten und Marktinformationen

Eingangsdaten:

Wertermittlungsmethode: Ertragswertmethode

Liegenschaftsart Zinshaus (Ertragsliegenschaft)

Grundbuchdaten: **KG 63105 Gries, EZ 854, GST-NR 1643/1**

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 **€ 1.937,32** 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

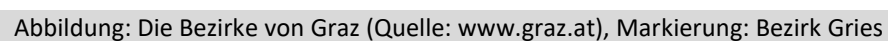
Makrolage¹:

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



Mikrolage³:

Anschrift	Herrgottwiesgasse 2, 8020 Graz
Lage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im östlichen Teil des 5. Grazer Stadtbezirkes Gries, in der gleichnamigen Katastralgemeinde.
Innerörtliche Lage	Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist durch eine gemischte Siedlungsstruktur geprägt. Vorherrschend sind mehrgeschoßige Wohngebäude in offener oder halboffener Bauweise, teils in Form moderner Wohnanlagen. Ergänzt wird das Bild durch einzelne ältere, freistehende Wohnhäuser sowie gewerbliche Objekte. Die Bebauung stammt überwiegend aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, wobei in den letzten Jahren vermehrt zeitgenössische Neubauten und Nachverdichtungen realisiert wurden.
Einwohner	Gries beheimatet 30.781 Einwohner (Stand 01.01.2026).
Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit	Die Zufahrt des Individualverkehrs zur Liegenschaft erfolgt überregional kommend von Süden über die A2 Südautobahn (Anschlussstelle Graz-Webling) sowie von Norden über die A9 Pyhrn Autobahn (Anschlussstelle Graz-Nord). Innerstädtisch ist die Liegenschaft über die Lagergasse bzw. die Triester Straße (B67) und in weiterer Folge über die Herrgottwiesgasse direkt erreichbar. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist damit gegeben. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Liegenschaft über die Bushaltestelle <i>Karlaplatz</i> mit den Linien 39, 66 und 67 sowie über die Straßenbahnhaltestelle <i>Karlauergürtel</i> mit der Linie 5 an das öffentliche Netz angebunden. Der <i>Griesplatz</i> befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 850 m.
Infrastruktur des täglichen Lebens / Erreichbarkeit	Sämtliche, für eine Wohnnutzung notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten (Citypark), Bildungseinrichtungen, Kinderversorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten (Augarten) und die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Buslinien, Straßenbahn) 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 “ Standorteignung für die Wohnraumnutzung auszugehen.

³ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia



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

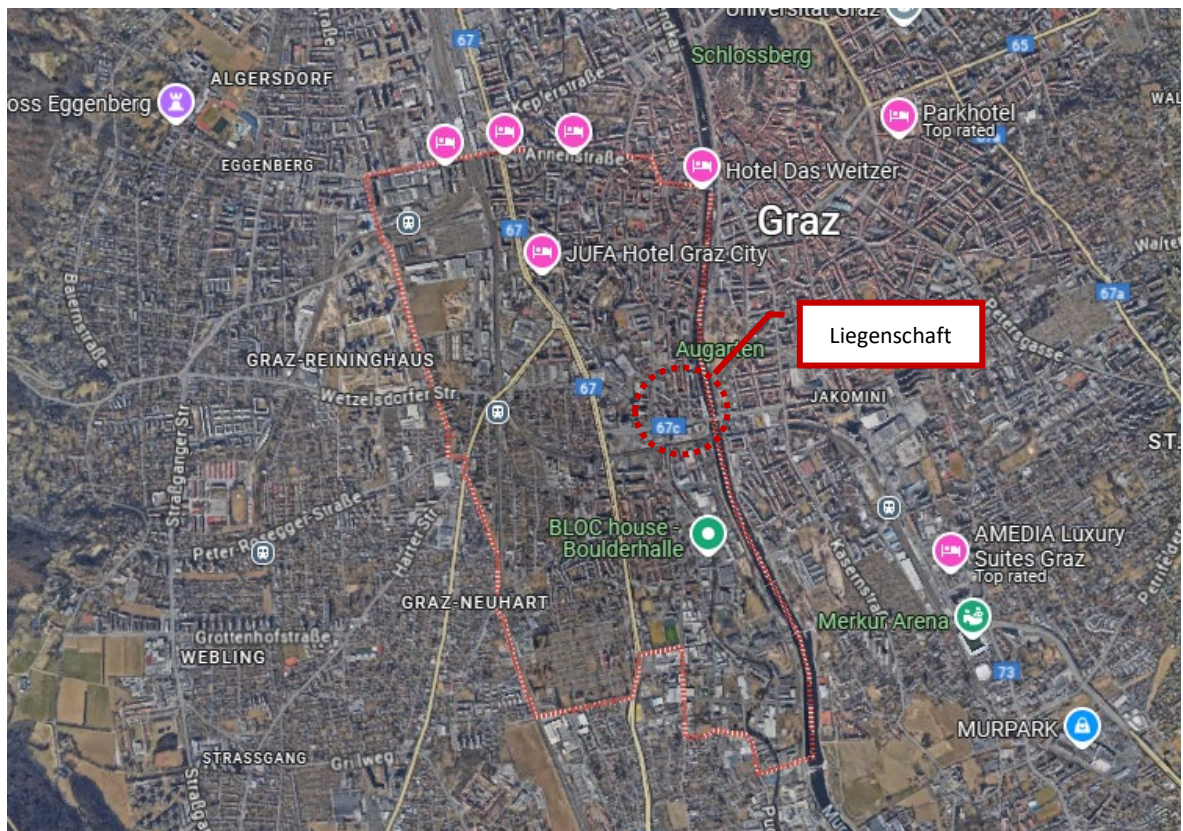


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirk Gries (Quelle: Google Maps)

1.2 Luftbilder

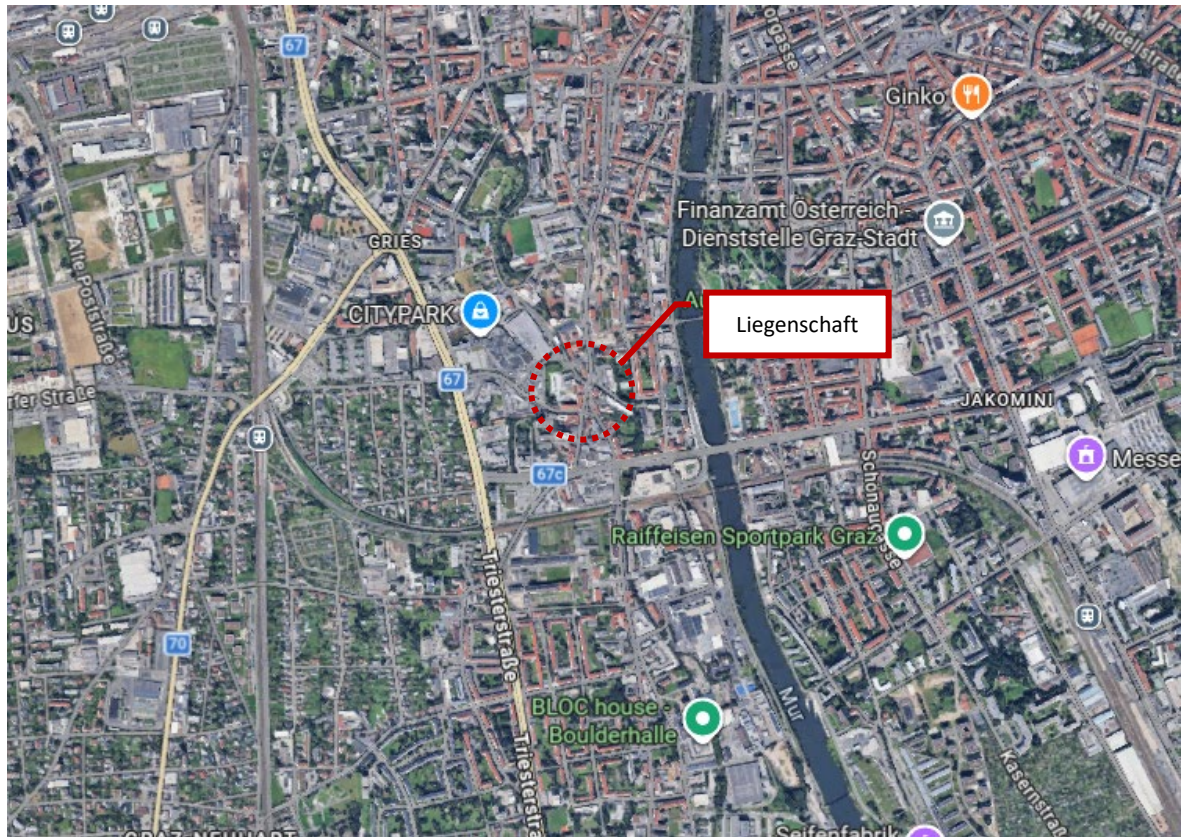


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirk, rot markiert (Quelle: Google Maps)

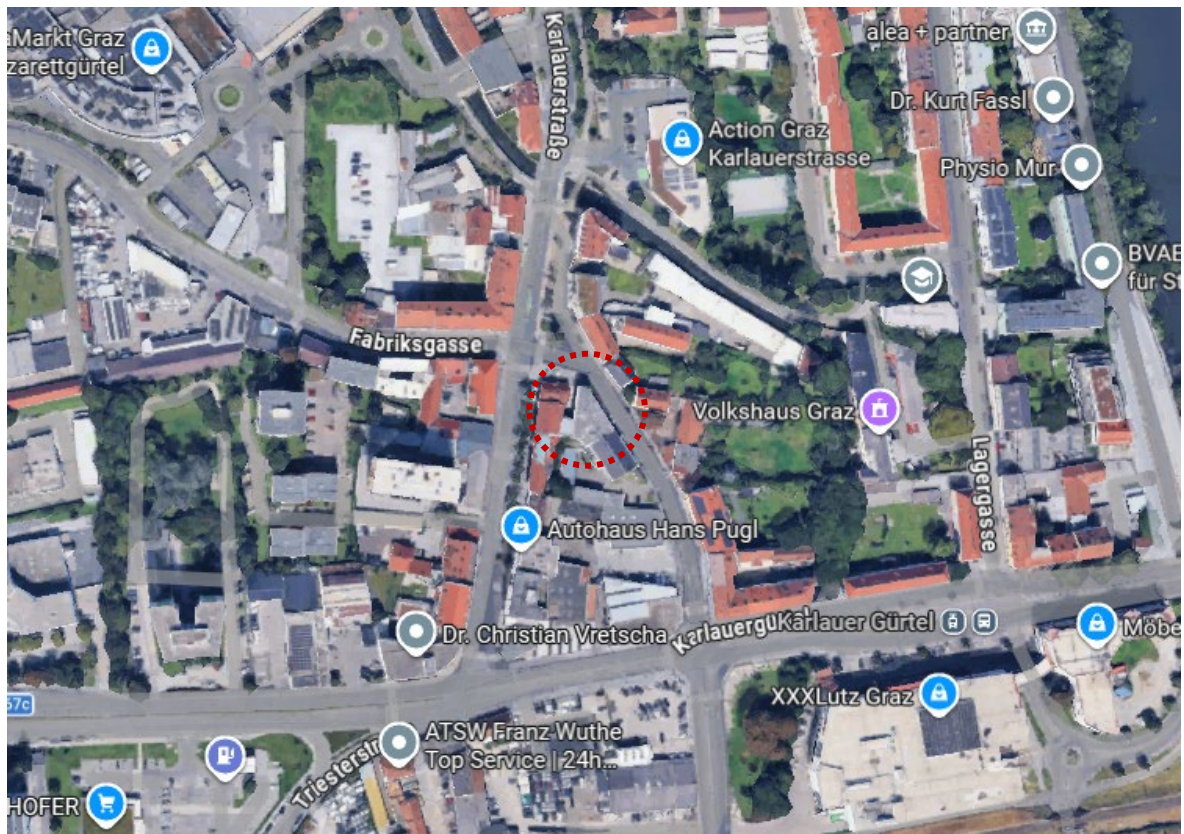


Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, rot markiert (Quelle: Google Maps)

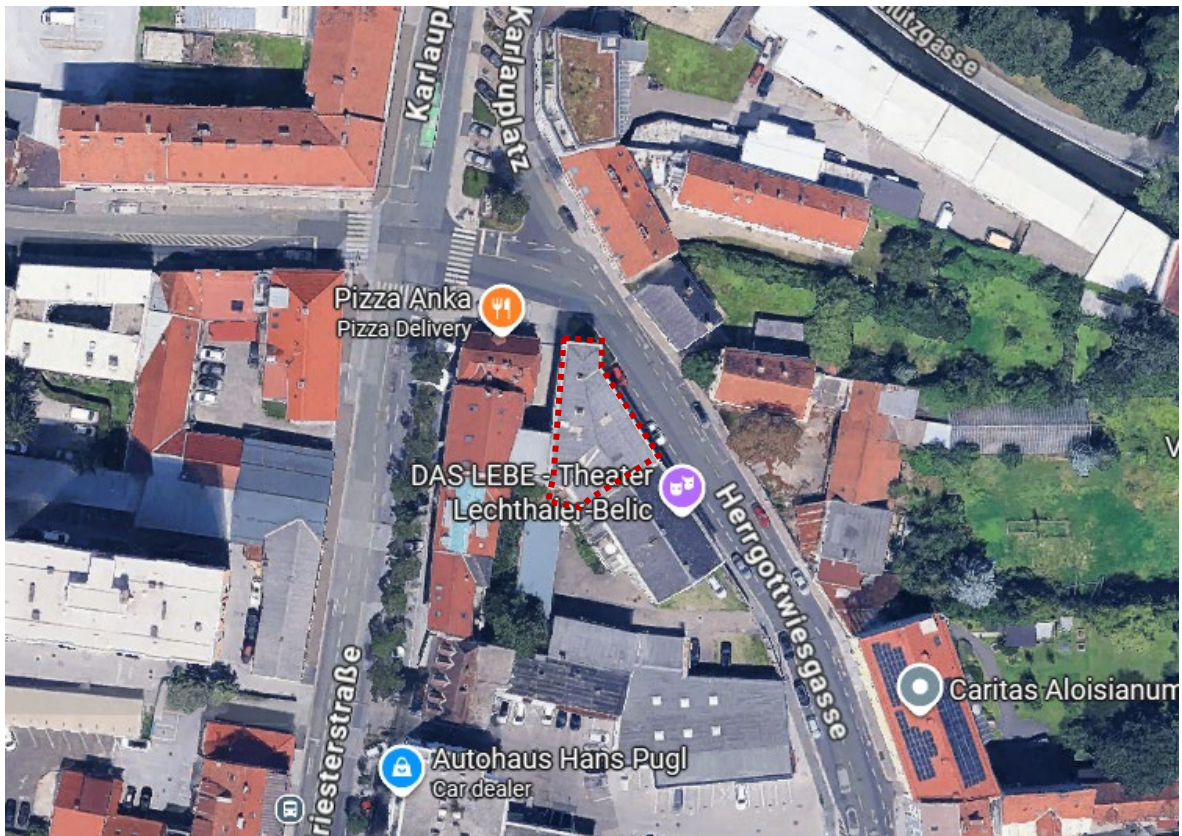


Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, rot markiert (Quelle: Google Maps)



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

1.3 Grundbuchauszug EZ 854



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 854

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
1643/1 Bauf.(10) 344 Karlauplatz 6
Herrgottwiesgasse 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****
***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)

ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463

a 839/2022 IM RANG 2703/2021 Kaufvertrag 2020-03-02, Kaufvertrag
2021-12-06 Eigentumsrecht

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

***** C *****

13 a 839/2022 Pfandurkunde 2022-01-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.300.000,--

für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)

b gelöscht

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

Grundbuch

14.04.2026 08:56:05

verursachen. Ist ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes gegeben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

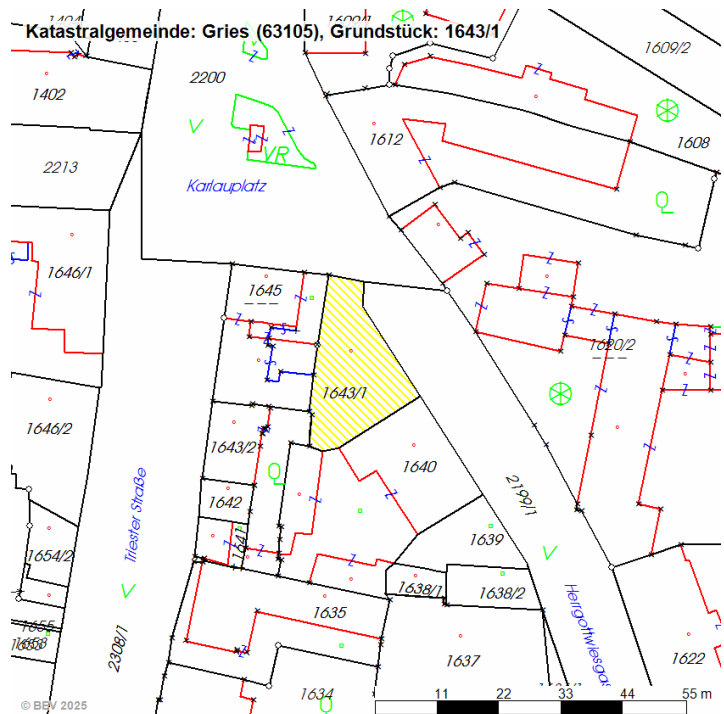
Nutzungsüberlagerung gem. Verordnung zum Flächenwidmungsplan 4.0:

Sofern in der graphischen Darstellung „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet“ überlagert ist, gilt in Kellergeschossen und im Erdgeschoss die zulässige Nutzungsart „Kerngebiet“ und in den Obergeschossen „Allgemeines Wohngebiet“.

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

DKM

Quelle: BEV



1.5 Technische und wirtschaftliche Beschreibung

1.5.1 Beschreibung Wohngebäude

Kurzbeschreibung Objekt	Das ursprünglich im 19. Jahrhundert errichtete Zinshaus wurde gemäß vorliegenden Unterlagen ab den 1950er Jahren teilweise abgebrochen und ab den 1970er Jahren durch Neu- und Zubauten ergänzt.
Zugang, Zufahrt	Die Bestandseinheiten des Gebäudes werden über den straßenseitigen Zugang über das Eingangsfoyer und das Stiegenhaus erschlossen. Der barrierefreie Zugang zu den Mieteinheiten ist derzeit nicht gegeben. Es besteht beim Haupteingang ein Klingeltableau samt Gegensprechanlage. Der Zugangsbereich ist mit einer Briefkastenanlage ausgestattet.
Stellplätze	Es sind keine Stellplätze auf Eigengrund vorhanden.
Bauweise	Massive Bauweise (Ziegel, Stahlbetonkonstruktion) Die grundlegende Bauweise des Objektes ist massiv, üblicherweise wurden zum Zeitpunkt der ursprünglichen Errichtung im 19. Jahrhundert Ziegel und partiell Beton zum Aufbau der Tragstruktur des Gebäudes verwendet – davon ist im gegenständlichen Fall ebenso auszugehen. Ab den 1950er Jahren erfolgten mehrere Zu- und Umbauten an den bestehenden baulichen Anlagen. Das ursprünglich als Büro- und Geschäftsgebäude errichtete Objekt wurde im Laufe der Jahre sukzessive zu einem überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude umgebaut.
Maßgebliches Baujahr (Zeitpunkt der Fertigstellung)	Errichtung des Zinshauses um die Jahrhundertwende 19./20. Jahrhundert ca. 1972: Errichtung 3-geschoßiges Wohn- und Geschäftsgebäude, Errichtung von 3 PKW-Stellplätzen ca. 1975: Umbau im Innenbereich, Abtragung der erdgeschossigen Gebäudeecke ca. 2016: Zu- / Umbau der überdeckten Hoffläche
Geschosse	KG, EG, 1. OG bis 2. OG
Lifтанlage	Nicht vorhanden
Allgemeinräume und Allgemeinflächen	Im gegenständlichen Zinshaus befinden sich übliche allgemeine Teile der Liegenschaft wie geringfügige Außenanlagen, ein Stiegenhaus, Gänge.
Haustechnik / Heizung	Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels einer Gasheizung (Gastherme im EG).
Anmerkungen Eigentümer	Einheiten Top 1 und Top 2 werden als Self-Storage-Flächen vermietet.

In den Wohnungen wurden Küchen, Bäder und WC-Anlagen neu errichtet. **Anmerkung SV:** Von einem partiellen Sanierungsbedarf der Einheiten ist auszugehen.

1.5.2 Fotodokumentation (Fotos aus der Befundaufnahme vom 21.04.2026)



Abbildung: Blick auf das Bestandsgebäude



Abbildung: Blick in die Herrgottwiesgasse /
Bewertungsobjekt rechts



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft



Abbildung: Blick auf das Bestandsobjekt



Abbildung: Zugang zum Selfstorage im EG



Abbildung: Selfstorage im EG



Abbildung: Zugang zum Wohnhaus

1.5.3 Fotodokumentation (Fotos aus der Befundaufnahme vom 18.11.2021)



Abbildung: Hofseitige Fassade



Abbildung: Hofseitige Fassade



Abbildung: Eingangsbereich/Stiegenhaus

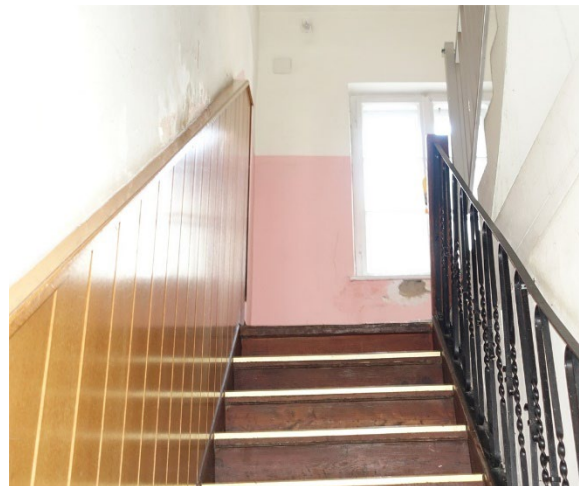


Abbildung: Stiegenhaus



Abbildung: Briefkastenanlage



Abbildung: Haustechnik



Abbildung: Haustechnik (Gastherme -
Heizungsanlage)

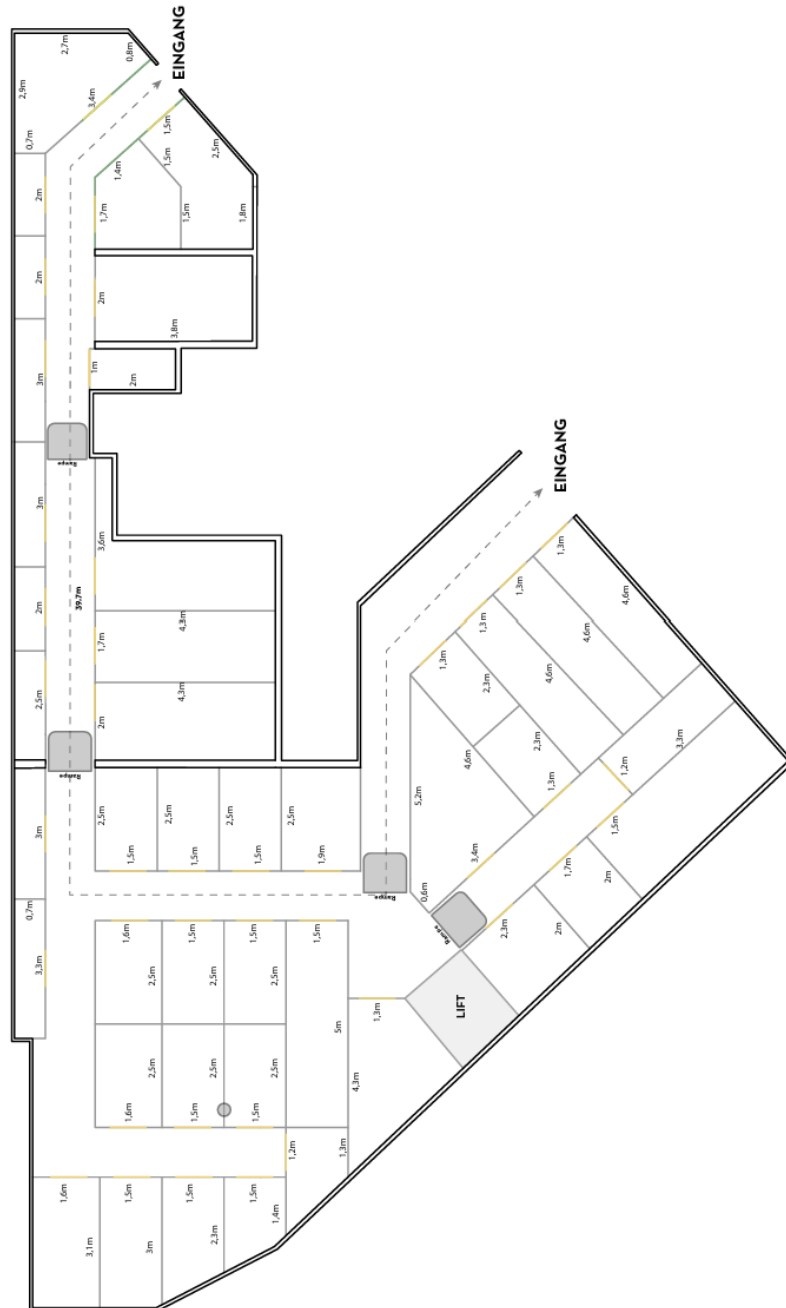


Abbildung: Müllplatz im Eingangsbereich

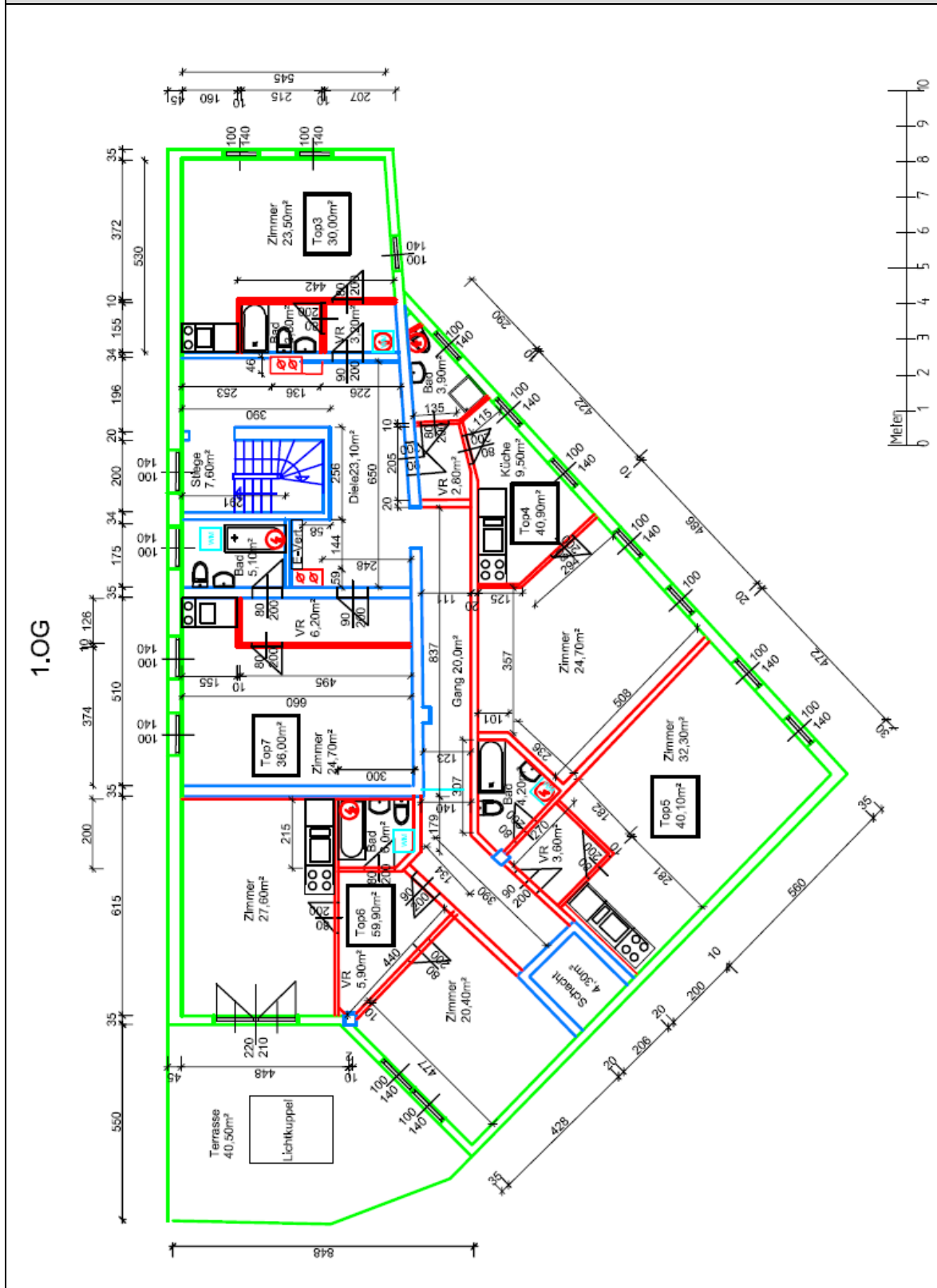
1.5.4 Pläne

Bestandspläne vom Eigentümer

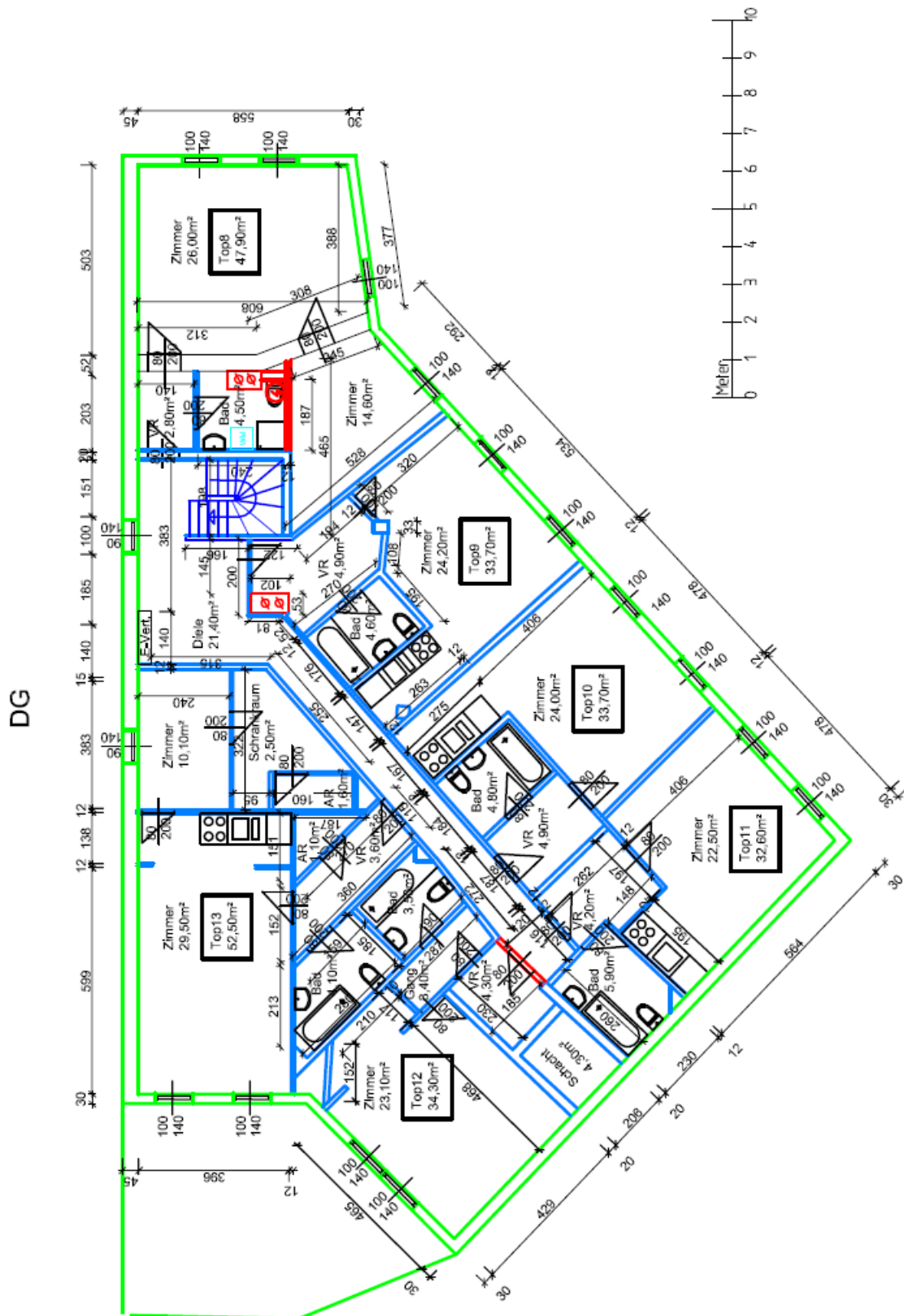
Grundriss Erdgeschoß



Grundriss 1. Obergeschoß



Grundriss 2. Obergeschoß



1.5.5 Objektfotos Wohnung Top 6 (Fotos vom Eigentümer 2025 zur Verfügung gestellt)

Vom Eigentümer wurden Fotos einer beispielhaften Wohnung (Top 6) zur Verfügung gestellt:



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Bad/WC



Abbildung: Wohnküche



Abbildung: Wohnküche

1.5.6 Grundriss Top 6 (beispielhaft)



1.5.7 Nutzflächen - Bestand

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

NF-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026 Graz 8010, Herrgottwiesgasse 2							
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Vermietungs-status	Befristung	Nutzung	Nutzfläche, Stück	Außennutzfläche / Nebennutzfläche	
Wohnungen, Lager					NF (m²), Anzahl	Terrasse	Garten
EG	1	vermietet	-	Selfstorage	182,30 m²		
EG	2	vermietet	-	Selfstorage	65,91 m²		
1. OG	3	vermietet	30.11.2028	Wohnung	30,00 m²		
1. OG	4	vermietet	31.07.2028	Wohnung	40,90 m²		
1. OG	5	vermietet	31.08.2027	Wohnung	40,10 m²		
1. OG	6	vermietet	30.11.2027	Wohnung	59,90 m²	40,50 m²	
1. OG	7	vermietet	14.03.2027	Wohnung	36,00 m²		
DG	8	vermietet	31.10.2027	Wohnung	47,90 m²		
DG	9	vermietet	14.02.2027	Wohnung	33,70 m²		
DG	10	vermietet	14.08.2026	Wohnung	33,70 m²		
DG	11	vermietet	Unbefristet	Wohnung	32,60 m²		
DG	12	vermietet	30.06.2027	Wohnung	34,30 m²		
DG	13	leerstehend	-	Wohnung	52,50 m²		
Summen					689,81 m²	40,50 m²	0,00 m²
Nutzfläche Gesamt					689,81 m²	Anteil	100,00%
Nutzfläche Lager						Anteil	35,98%
Nutzfläche Wohnen						Anteil	64,02%

Tabelle: Nutzflächenaufstellung Objekt Herrgottwiesgasse 2, 8010 Graz (eigene Darstellung)

1.5.8 Ertragslage IST und SOLL

Die Ertragslage des Objektes wird auf Basis der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Mietzinsaufstellung aus 04/2026 analysiert. Auf Basis des Baujahres des Objektes, des allgemeinen äußerlichen Erhaltungszustandes sowie aufgrund der Mikrolage werden die Mieten vom SV als Overrented eingestuft.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für Wohnungen, Mietansätze:

Im letztpublizierten Immobilienpreisspiegel der WKO aus 2026 werden für Wohnungen mit einem brauchbaren (normalem) Wohnwert in guter Lage folgende Werte angegeben:

Brauchbar:

Hauptmietzins bis 50 m² Nutzfläche: **€ 9,19 pro m² Nutzfläche**

Hauptmietzins über 50 m² Nutzfläche: **€ 8,66 pro m² Nutzfläche**

Die Bandbreite der IST Mietzinse liegt zwischen **€ 8,60 bis € 12,57** pro m² Nutzfläche p.m. inkl. Küchenmiete. Vom Sachverständigen wird aufgrund von Marktrecherchen und den Daten des IPS 2026 eine Durchschnittsmiete inkl. Küchenmiete in Höhe von **€ 9,00** pro m² Nutzfläche p.m. als angemessen erachtet und für die Bewertung herangezogen.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für die Lagerflächen:

Die Top 1 und Top 2 im Erdgeschoss werden derzeit als Lagerflächen (Selfstorage) vermietet, wobei jedoch keine Vollvermietung der Flächen gegeben ist. In der Bewertung wird eine reine Lagernutzung zu einem marktüblichen HMZ in Höhe von € 5,00 pro m² NF p.m. angenommen.

NF- und HMZ-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026, Graz 8010, Herrgottwiesgasse 2										
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Nutzfläche	Außennutzfläche / Nebennutzfläche	HMZ IST p.m.	HMZ IST p.m. €/m² NF	Küchenmiete / Internet	HMZ IST p.m. gesamt	HMZ IST pro m² Nutzfläche/Stk. inkl. KM	HMZ SOLL pro m² Nutzfläche inkl. KM	HMZ SOLL p.m.
Wohnungen, GL		NF (m²), Anzahl	Terrasse / Garten							
EG	1 (Selfstorage)	182,30 m²	0,00 m²	0,00 €	536,82 €	0,00 €	536,82 €	2,94 €	5,00 €	911,50 €
EG	2 (Selfstorage)	65,91 m²	0,00 m²	0,00 €	194,08 €	0,00 €	194,08 €	2,94 €	5,00 €	329,55 €
1. OG	3	30,00 m²	0,00 m²	340,00 €	11,33 €	37,00 €	377,00 €	12,57 €	9,00 €	270,00 €
1. OG	4	40,90 m²	0,00 m²	371,02 €	9,07 €	39,68 €	410,70 €	10,04 €	9,00 €	368,10 €
1. OG	5	40,10 m²	0,00 m²	308,97 €	7,70 €	36,33 €	345,30 €	8,61 €	9,00 €	360,90 €
1. OG	6	59,90 m²	40,50 m²	480,00 €	8,01 €	35,00 €	515,00 €	8,60 €	9,00 €	539,10 €
1. OG	7	36,00 m²	0,00 m²	323,71 €	8,99 €	36,55 €	360,26 €	10,01 €	9,00 €	324,00 €
DG	8	47,90 m²	0,00 m²	390,00 €	8,14 €	35,00 €	425,00 €	8,87 €	9,00 €	431,10 €
DG	9	33,70 m²	0,00 m²	344,59 €	10,23 €	36,55 €	381,14 €	11,31 €	9,00 €	303,30 €
DG	10	33,70 m²	0,00 m²	306,46 €	9,09 €	40,02 €	346,48 €	10,28 €	9,00 €	303,30 €
DG	11	32,60 m²	0,00 m²	246,70 €	7,57 €	43,19 €	289,89 €	8,89 €	9,00 €	293,40 €
DG	12	34,30 m²	0,00 m²	324,41 €	9,46 €	36,05 €	360,46 €	10,51 €	9,00 €	308,70 €
DG	13	52,50 m²	0,00 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €	9,00 €	472,50 €
Summen		689,81 m²	40,50 m²	3.435,86 €		375,37 €	4.542,13 €			5.215,45 €
Hauptmietzins IST pro Monat (p.m.; Rohertrag)							4.542,13 €			
Hauptmietzins IST pro Jahr (p.a.; Rohertrag)							54.505,58 €			
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)							5.215,45 €			
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)							62.585,40 €			

Abbildung: IST und SOLL HMZ, Objekt Herrgottwiesgasse 2, 8020 Graz

2. Bewertung

2.1 Allgemeines

Gemäß Auftrag soll die gegenständliche gutachterliche Stellungnahme den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 854, 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 Vorlieben, 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

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

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.⁵

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

Bauland - Wohnen

⁵ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

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. € 687,00 statt. Ende 2025 lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt bei € 769,00. Vom SV wird deshalb für das Bauland – Wohnen der Vergleichswert mit **€ 769,00 pro m² GST-Fläche** festgelegt.



WOHNBAULAND

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

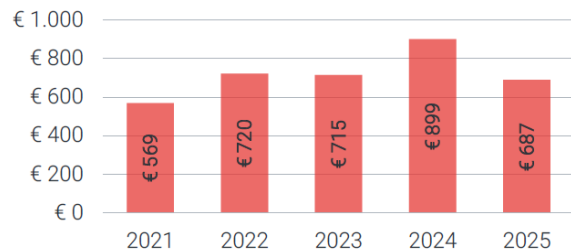


Abbildung: Auszug aus dem Kaufpreisreport des ImmoMarktAnalyse-Tools⁷ für die Bezirke Lend, Gries und Jakomini (Quelle: ImmoMarktAnalyse)

Berechnung des Bodenwerts über die Grundstücksfläche:

GST-Fläche gesamt 344 m² x € 769,-- ergibt € **264.536,--**

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 689,81 m² = € 68.981,--) ergibt sich folgender Bodenwert:

Infrastrukturanteil (Aufschließungskosten) von € **68.981,--**
Bodenwert von gesamt ca. € **333.517,--**

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:⁸

- 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

⁷ 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.

⁸ vgl. Seiser / Kainz (2010), S. 612ff

höheren Erhaltungsaufwand. Objekte im Anwendungsbereich des DMG (Denkmalschutzgesetzes) erfordern idR einen höheren Erhaltungsaufwand.

Das Ausfallwagnis deckt das Risiko einer Ertragsminderung durch:

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

Beeinflusst wird das Ausfallwagnis 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.⁹

Der gewichtete Zinssatz über das Gesamtobjekt wird im gegenständlichen Fall mit **3,98%** gewichtet aus dem Markt abgeleitet. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 2.4.8 zur Bruttoanfangsrendite.

	<i>Ertrag</i>	<i>Ertragsanteil</i>	<i>Zinssatz</i>	<i>Gewichteter Zinssatz</i>
Wohnungen	47.692,80 €	76,20%	3,50%	3,98%
Lager	14.892,60 €	23,80%	5,50%	
Summe	62.585,40 €	100,00%		

Tabelle: Ableitung des gewichteten Liegenschaftszinssatzes

Der gewählte Liegenschaftszinssatz wird zudem anhand der aktuellen Empfehlungen des SV Verbandes¹⁰ für Liegenschaften dieser Art in vergleichbaren Lagen (Wohnliegenschaft, gute Lage) plausibilisiert. Die derzeitige Lage/Standorteignung wird als „gut“ bezeichnet (Bandbreite ca. 2,50 % – 4,50 %). Für die Wohnungen wird ein Liegenschaftszinssatz von **3,50 % festgelegt**, gewerblichen Flächen (Lager/Selfstorage) erhalten einen Aufschlag von 200 Basispunkten.

⁹ vgl. Stabenheimer (2005), S. 28, S. 48

¹⁰ vgl. SV Verband, Der Sachverständige, Heft 2/2025

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 (Wohnraum- und Lagernutzung) 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.¹¹

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.¹²

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 ursprünglich wahrscheinlich um das 19. Jahrhundert errichtet. Eine übliche Gesamtnutzungsdauer für Zinshäuser beträgt zumindest ca. 100 - 120 Jahre. Es ist gemäß Einschätzung des SV davon auszugehen, dass das gegenständliche Objekt eine weitere Restnutzungsdauer von ca. **50 Jahren** aufweisen wird. Aufgrund der letztjährigen Bewertung wird nunmehr eine Restnutzungsdauer von **49 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.

¹¹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.27

¹² vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.28

Sofern Baumängel oder Bauschäden sofort beseitigt werden müssen, kann gemäß Bewertungsliteratur¹³ der Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten (z.B. im Rahmen der „sonstigen wertbeeinflussenden Umstände“) erfolgen.

Im gegenständlichen Fall kann ein normaler, ortsbezogener Instandhaltungsbedarf (Erhaltungskosten) über das gesamte Objekt festgelegt werden. Das Gebäude weist einen guten bis durchschnittlichen Erhaltungszustand (Allgemeinflächen) auf.

2.4.5 Reinertrag, Ertragswert der baulichen Anlagen, Bodenwertanteil

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

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

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

Berechnungsmethodik des Ertragswertes:

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

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

EW ...	Ertragswert
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.¹⁴

Der erwähnte Zusammenhang sei anhand der untenstehenden Grafik dargestellt:

¹³ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 491 oder S. 605

¹⁴ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 536

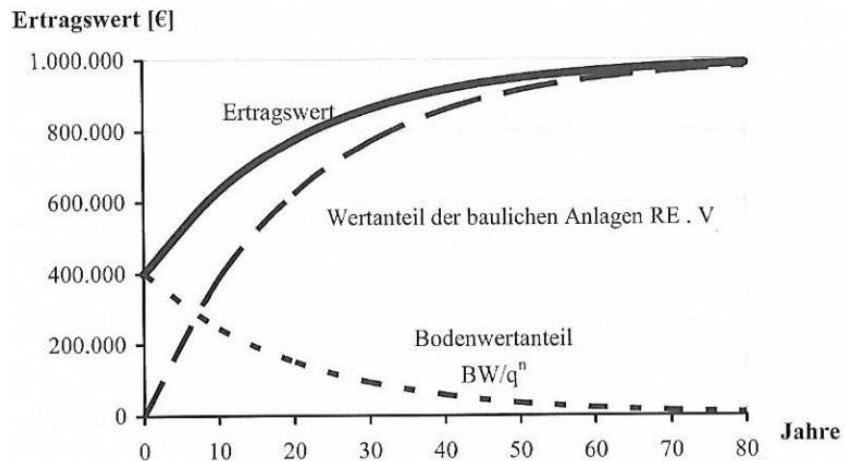


Abbildung: Zusammenhang Bodenwertanteil und Ertragswert in Abhängigkeit von der RND

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

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

Die **Erhaltungskosten** werden, da sich die baulichen Anlagen gemäß oben angeführten Annahmen in einem neuwertigen Zustand befinden, mit folgenden Einzelwerten festgelegt¹⁵:

Pro m ² Bewertungsfläche Wohnungen p.a.	€ 14,00
Pro m ² Bewertungsfläche Lager (Selfstorage) p.a.	€ 5,00

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 sehr guten Vermietung der Wohnungen und der allgemein starken Nachfrage am Markt nach Mietwohnungen, ist langfristig ein mittlerer Ansatz gerechtfertigt.

Für die Lagerflächen wird das Ausfallwagnis mit **6,00 %** angenommen.

Zusammengefasst teilt sich das Ausfallwagnis folgendermaßen auf:

Wohnen	4,00 %
Lager (Selfstorage)	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. **18,34%** des Rohertrages.

¹⁵ vgl. Ross / Brachmann (2012), S. 167ff

Ermittlung des Reinertrages:

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ	HMZ	HMZ gesamt
Bezeichnung		p.m./m ²	p.m.	p.a.
Top 1 (Selfstorage)	182,30 m ²	€ 5,00	€ 911,50	€ 10.938,00
Top 2 (Selfstorage)	65,91 m ²	€ 5,00	€ 329,55	€ 3.954,60
Top 3	30,00 m ²	€ 9,00	€ 270,00	€ 3.240,00
Top 4	40,90 m ²	€ 9,00	€ 368,10	€ 4.417,20
Top 5	40,10 m ²	€ 9,00	€ 360,90	€ 4.330,80
Top 6	59,90 m ²	€ 9,00	€ 539,10	€ 6.469,20
Top 7	36,00 m ²	€ 9,00	€ 324,00	€ 3.888,00
Top 8	47,90 m ²	€ 9,00	€ 431,10	€ 5.173,20
Top 9	33,70 m ²	€ 9,00	€ 303,30	€ 3.639,60
Top 10	33,70 m ²	€ 9,00	€ 303,30	€ 3.639,60
Top 11	32,60 m ²	€ 9,00	€ 293,40	€ 3.520,80
Top 12	34,30 m ²	€ 9,00	€ 308,70	€ 3.704,40
Top 13	52,50 m ²	€ 9,00	€ 472,50	€ 5.670,00
GESAMT	689,81 m²		€ 5.215,45	€ 62.585,40

Jahresrohertrag gerundet € 62.585,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnungen	€ 14,00 je m ² Fläche p.a.	€ 6.182,40
abzüglich Erhaltungskosten Lager (Selfstorage)	€ 5,00 je m ² Fläche p.a.	1.241,05
abzüglich Ausfallwagnis Wohnung	4,00% des Rohertrages	€ 1.907,71
abzüglich Ausfallwagnis Lager (Selfstorage)	6,00% des Rohertrages	€ 893,56
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 1.251,70
Summe Bewirtschaftungskosten		€ 11.476,42
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet		€ 51.109,00

Der bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielende Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt somit gerundet **€ 51.109,--**.

Eingesetzt in die Ertragswertformel ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswert der baulichen Anlagen

$$RE \times V = € 51.109 \times 21,41 = € 1.094.244,--$$

RE ... Reinertrag

V ... Vervielfältiger, bei 3,98 % Liegenschaftszins und RND 49 Jahre ergibt sich V mit 21,41

Bodenwertanteil

$$BW / q^n = 333.517,-- / (1,0398^{49}) = € 49.269,--$$

Gemäß o.a. Formel sind der Ertragswert der baulichen Anlagen sowie der Bodenwertanteil zusammenzuzählen, womit sich ein vorläufiger **Ertragswert in der Höhe von € 1.143.513,--** ergibt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist auch der Einfluss von **sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall sind gem. Auskunft der Stadt Graz öffentliche Abgabenrückstände in Höhe von € 1.937,32 als sonstige wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

2.4.6 Ertragswert, Verkehrswert

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

Ertragswert = Verkehrswert € 1.141.576,--

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

€ 1.140.000,--

2.4.7 Anfangsrenditen

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **5,48 %**

Die Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **4,48 %**

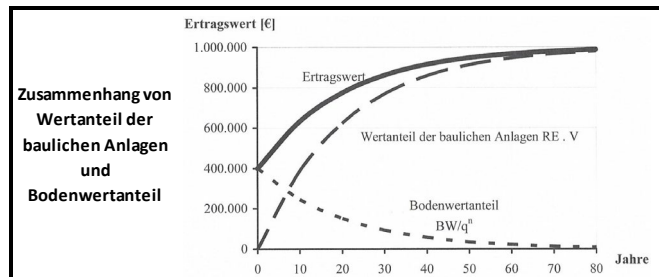
Die Bruttoanfangsrendite liegt im gegenständlichen Fall bei **ca. 5,48 %**. Dieser Wert wird angesichts der Spezifikationen des Objekts als örtlich und objektbezogen marktkonform erachtet. Dieser Wert dient auch als Marktindikator für den gewählten Liegenschaftszinssatz in der Berechnung des Ertragswertes.

2.4.8 Berechnungsmethodik Ertragswert

ERTRAGSWERTVERFAHREN Graz 8010, Herrgottwiesgasse 2

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

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



RE x V (Wertanteil der baulichen Anlagen)

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ	HMZ	HMZ gesamt
Bezeichnung		p.m./m ²	p.m.	p.a.
Top 1 (Selfstorage)	182,30 m ²	€ 5,00	€ 911,50	€ 10.938,00
Top 2 (Selfstorage)	65,91 m ²	€ 5,00	€ 329,55	€ 3.954,60
Top 3	30,00 m ²	€ 9,00	€ 270,00	€ 3.240,00
Top 4	40,90 m ²	€ 9,00	€ 368,10	€ 4.417,20
Top 5	40,10 m ²	€ 9,00	€ 360,90	€ 4.330,80
Top 6	59,90 m ²	€ 9,00	€ 539,10	€ 6.469,20
Top 7	36,00 m ²	€ 9,00	€ 324,00	€ 3.888,00
Top 8	47,90 m ²	€ 9,00	€ 431,10	€ 5.173,20
Top 9	33,70 m ²	€ 9,00	€ 303,30	€ 3.639,60
Top 10	33,70 m ²	€ 9,00	€ 303,30	€ 3.639,60
Top 11	32,60 m ²	€ 9,00	€ 293,40	€ 3.520,80
Top 12	34,30 m ²	€ 9,00	€ 308,70	€ 3.704,40
Top 13	52,50 m ²	€ 9,00	€ 472,50	€ 5.670,00
GESAMT	689,81 m²		€ 5.215,45	€ 62.585,40

Jahresrohertrag gerundet

€ 62.585,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnungen	€ 14,00 je m ² Fläche p.a.	€ 6.182,40
abzüglich Erhaltungskosten Lager (Selfstorage)	€ 5,00 je m ² Fläche p.a.	1.241,05
abzüglich Ausfallwagnis Wohnung	4,00% des Rohertrages	€ 1.907,71
abzüglich Ausfallwagnis Lager (Selfstorage)	6,00% des Rohertrages	€ 893,56
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 1.251,70
Summe Bewirtschaftungskosten		€ 11.476,42
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet		€ 51.109,00

Kapitalisierungsparameter

Restnutzungsdauer in Jahren	49
Liegenschaftszinssatz	3,98%
Faktor q	1,0398
Vervielfältiger	21,41

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen gerundet (RE x V)

€ 1.094.244,00

BW / qⁿ (Bodenwertanteil)

	Nutzfläche	Wert pro m ²	Bodenwertanteil
Bodenwert (aus Vergleichswertverfahren)	344 m ²	€ 769,00	€ 264.536,00
Aufschließungskosten	689,81 m ²	€ 100,00	€ 68.981,00
Bodenwert inkl. AF-Kosten			€ 333.517,00
Abzinsungsfaktor 1/q ⁿ			0,1477
Abgezinster Bodenwert			€ 49.269,39
Bodenwertanteil (BW / qⁿ) gerundet			€ 49.269,00

vorl. Ertragswert (RE x V) + BW / qⁿ € 1.143.513,00

	Basis	Faktor	Wert
Sonstige wertbeeinfl. Umstände - Öffentliche Abgabenrückstände			-€ 1.937,32
Summe			-€ 1.937,32

vorl. Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen € 1.141.576,00

Verkehrswert gerundet € 1.140.000,00

Bruttoanfangsrendite	5,48%
Nettoanfangsrendite	4,48%
Ertragswert/m ² Nutzfläche	€ 1.655,00

3. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 854 inneliegend in KG 63105 Gries ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 1.140.000,--

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 20.05.2026

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

Diese gutachterliche Stellungnahme besteht aus 31 Seiten.