

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 zum Verkehrswert der Liegenschaft Payer-Weyprecht-Straße 37, 37a, 8020 Graz;
KG 63105 Gries, EZ 667, 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 667, KG 63105 Gries, gelegen in der Payer-Weyprecht-Straße 37, 37a 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 07.08.2025 sowie zu einem bereits vorliegenden Gutachten der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 21.04.2020 und stützt sich im Wesentlichen auf dessen Befundlage. Im Zuge des aktuellen Auftrages wurde – entsprechend dem erteilten Untersuchungsumfang – auftragsgemäß keine Besichtigung vorgenommen. Vom Eigentümer wurden 2025 aktuelle Fotos der Top 4 bereitgestellt, welche exemplarisch den gegenwärtigen Zustand der zu bewertenden Wohnungen dokumentieren. Die vorhandene Fotodokumentation der weiteren Wohneinheiten wurden aus dem Verkehrswertgutachten mit Datum vom 21.04.2020 entnommen. Eine weitergehende, insbesondere innere Befundaufnahme konnte im Jahr 2025 nicht durchgeführt werden, da die Wohneinheiten vermietet und somit nicht zugänglich waren. 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.

Als Grundlagen für diese Stellungnahme dienen uns:

- Gutachterliche Stellungnahme Payer-Weyprecht-Straße 37, 37a, 8020 Graz von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 07.08.2025
- Verkehrswertgutachten Payer-Weyprecht-Straße 37, 37a, 8020 Graz von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 21.04.2020
- Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen (Pläne, Fotos, Nutzflächen, 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 (Ertragsliegenschaft)
Grundbuchdaten:	KG 63105 Gries, EZ 667, GST-NR 1262/1 und GST-NR 1262/2
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 Müllabgaben, zuzüglich Mahngebühren, in Höhe von insgesamt € 458,03 bekannt gegeben. Dieser Betrag wird im Rahmen der Bewertung für die bewertungsrelevanten Liegenschaft 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 km ² .						
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	<table> <tr> <td>Fläche des Stadtgebietes</td><td>127,58 km²</td></tr> <tr> <td>Zahl der Katastralgemeinden</td><td>28</td></tr> <tr> <td>Zahl der Stadtbezirke</td><td>17</td></tr> </table>	Fläche des Stadtgebietes	127,58 km ²	Zahl der Katastralgemeinden	28	Zahl der Stadtbezirke	17
Fläche des Stadtgebietes	127,58 km ²						
Zahl der Katastralgemeinden	28						
Zahl der Stadtbezirke	17						

¹ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia, Statistik Austria

² vgl. Homepage der Stadt Graz

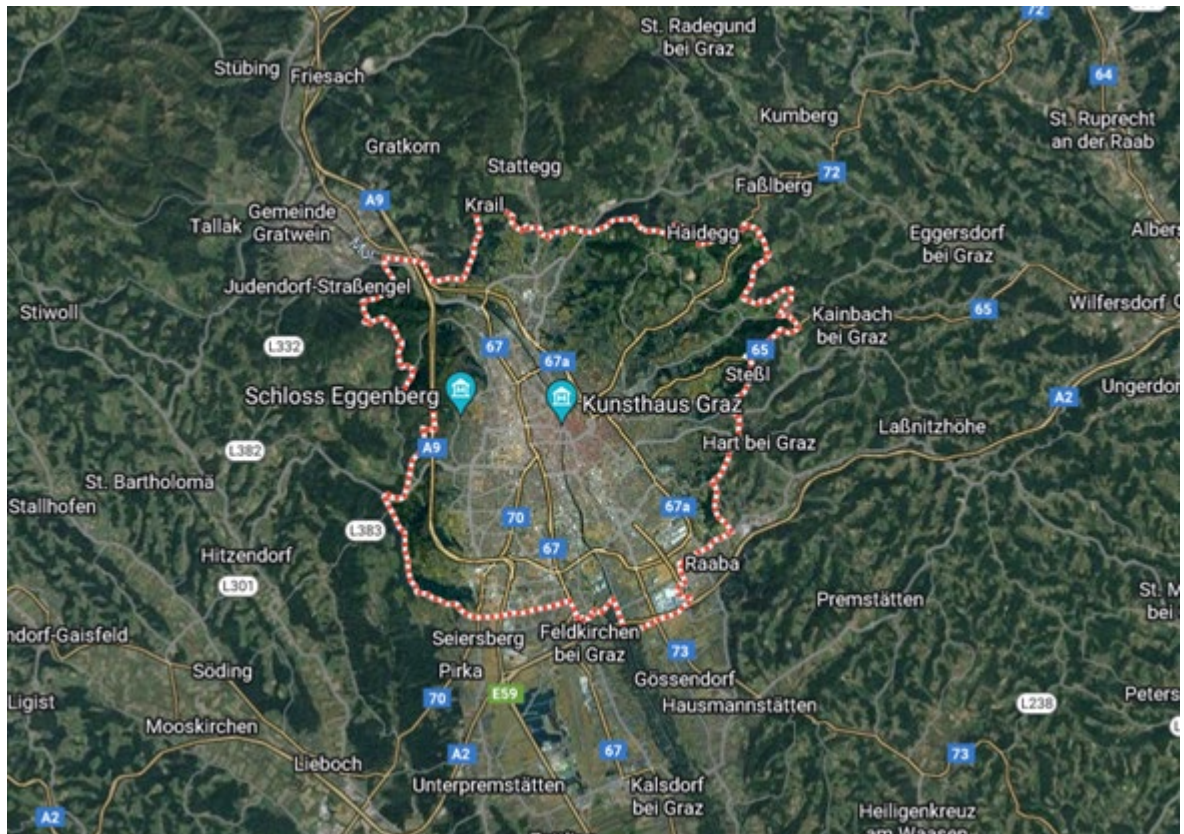


Abbildung: Lage der Stadt Graz (Quelle: Google Maps)



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 in der Gemeinde.

Anschrift	Payer-Weyprecht-Straße 37, 37a, 8020 Graz
Lage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im südwestlichen Teil des 5. Grazer Stadtbezirkes Gries in unmittelbarer Nähe des Augartens, in der gleichnamigen Katastralgemeinde.
Innerörtliche Lage	Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in der Payer-Weyprecht-Straße 37 bzw. 37a ist durch eine gemischte Siedlungsstruktur geprägt. Vorherrschend sind niedrig- bis mittelgeschoßige Wohngebäude in offener Bauweise, häufig als Einfamilien- oder Reihenhäuser ausgeführt. Ergänzt wird das Bild durch punktuell vorhandene, jüngere Wohnbauten sowie kleinere gewerbliche Nutzungen. Die Bebauung stammt überwiegend aus der ersten Hälfte bis Mitte des 20. Jahrhunderts
Einwohner	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) (Anschlussstelle Graz-Webling bzw. Graz-Nord). Innerstädtisch ist die Liegenschaft über die Triester Straße (B 67) und in weiterer Folge über die Kapellenstraße bzw. Feldgasse und Payer-Weyprecht-Straße direkt erreichbar. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist somit als gut gegeben zu beurteilen. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Liegenschaft über die Haltestelle <i>Payer-Weyprecht-Straße</i> mit der Buslinie 39 an das öffentliche Netz angebunden. Die Haltestelle <i>Puchstraße</i> der Straßenbahnlinie 5 ist fußläufig in etwa 900 m erreichbar.
Infrastruktur des täglichen Lebens / Erreichbarkeit	Sämtliche, für eine Wohnnutzung notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Kinder-versorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten 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 von einer „ guten “ Standorteignung für die Wohnraumnutzung auszugehen.

³ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia



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

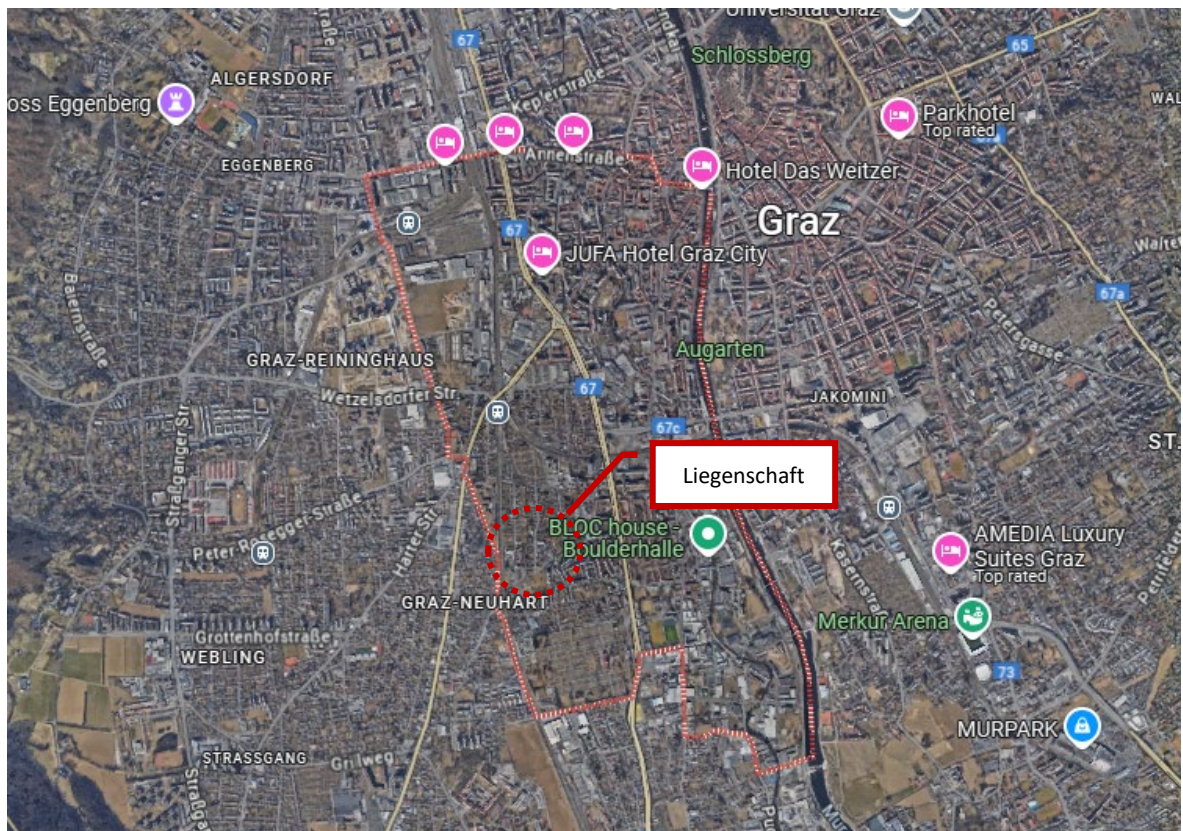


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirk Gries (Quelle: Google Maps)

1.2 Luftbilder

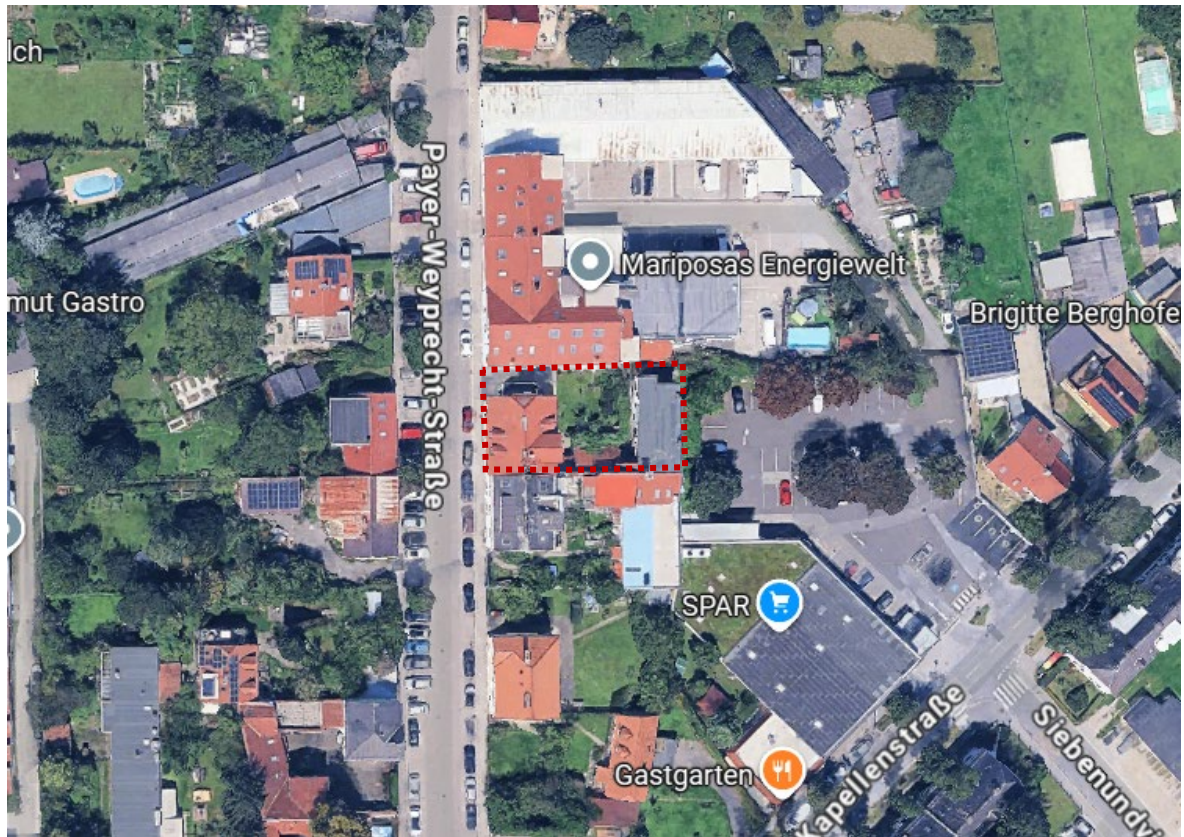


Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, rot markiert (Quelle: Google Maps)



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

1.3 Grundbuchauszug EZ 667



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 667

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
1262/1 GST-Fläche 522
Bauf.(10) 159
Bauf.(20) 363 Payer-Weyprecht-Straße 37
1262/2 Baufl.(10) 112 Payer-Weyprecht-Straße 37a
GESAMTFLÄCHE 634

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)

ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463

a 6197/2020 IM RANG 3698/2020 Kaufvertrag 2020-05-04, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2020-06-16 Eigentumsrecht

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

***** C *****

16 a 11697/2018 Pfandurkunde 2018-12-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)

c gelöscht

18 a 6197/2020 Pfandurkunde 2020-06-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

14.04.2026 08:57:45

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:	WA – Allgemeines Wohngebiet
Bebauungsdichte:	0,4 – 0,8
Bebauungsplan:	erforderlich
Altstadt-Schutzzone:	nein
Sanierungsgebiet:	„Lärm“
Nutzungsbeschr.:	keine
Gesamtfläche:	634 m²

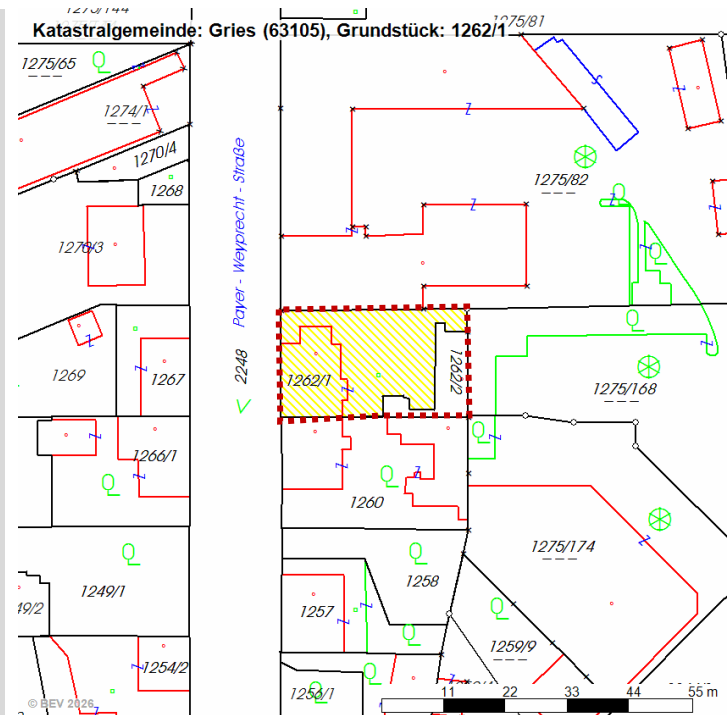
Definition „allgemeine Wohngebiete“ gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz, § 30 (1) Z 2 Stmk. ROG:

2. *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;*

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

DKM

Quelle: BEV



1.5 Technische und wirtschaftliche Beschreibung (Gebäude, WE-Objekte)

1.5.1 Beschreibung Wohngebäude

Kurzbeschreibung Objekt

Bei den gegenständlichen baulichen Anlagen handelt es sich um ein in den Jahren 1896 (ursprüngliche Errichtung) und 1914 (Zubau Nebengebäude) errichtetes Zinshaus samt Nebengebäuden (Garage, Müllraum). Die Wohnhausanlage umfasst 13 Wohnungen. Die Liegenschaft besitzt Außenanlagen und Allgemeinflächen, wie z. B. Kellerabteile. Im Laufe der Jahre, seit der ursprünglichen Errichtung, wurden partielle Umbau- und Adaptierungsarbeiten durchgeführt.

Zugang, Zufahrt

Der Zugang zur Wohnhausanlage erfolgt über die Payer-Weyprecht-Straße.

Bauweise

Massive Bauweise (Ziegel)
Die Errichtung der baulichen Anlagen erfolgte in der zum Errichtungszeitpunkt üblichen Massivbauweise (Ziegelbauweise, Tramdecken). Die Adaptierungen / Umbauten erfolgten idR zum jeweiligen technischen Stand des Errichtungsjahres.

Maßgebliches Baujahr (Zeitpunkt der Fertigstellung)

Errichtung des Zinshauses im Jahr 1896
1914 Zubau Nebengebäude
2011 Dachbodenausbau

Geschosse

KG, EG, 1. OG, DG

Liftanlage

Nicht vorhanden

**Allgemeinräume und
Allgemeinflächen**

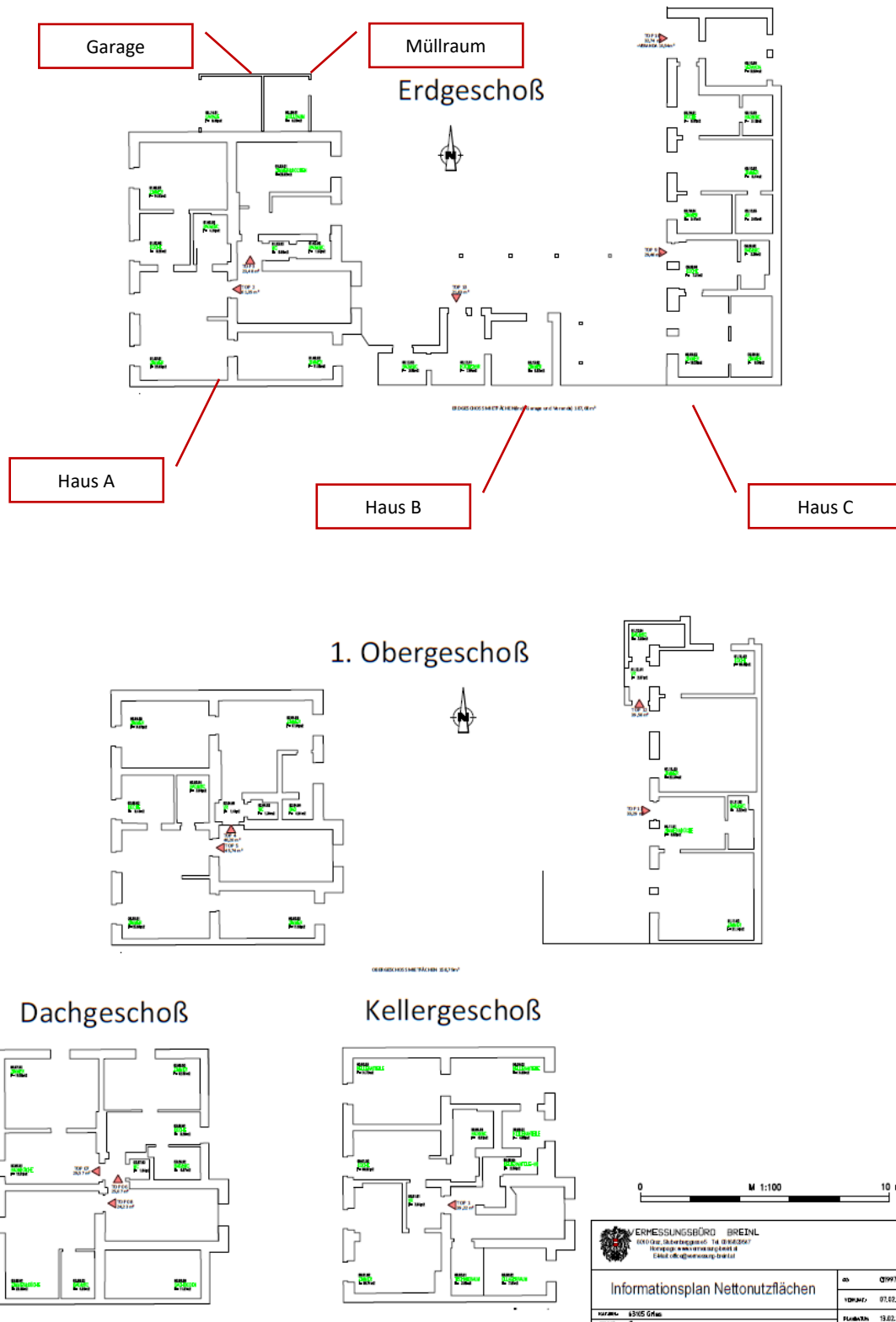
In der gegenständlichen Wohnhausanlage befinden sich übliche allgemeine Teile der Liegenschaft, ein Innenhof, zwei Stiegenhäuser, Gänge.

Haustechnik / Heizung

Die Beheizung und die Warmwasserversorgung der einzelnen Mietobjekte erfolgt gemäß Auskunft des Eigentümers mittels einer Zentralheizungsanlage bzw. mittels individueller Anlagen.

1.5.2 Pläne

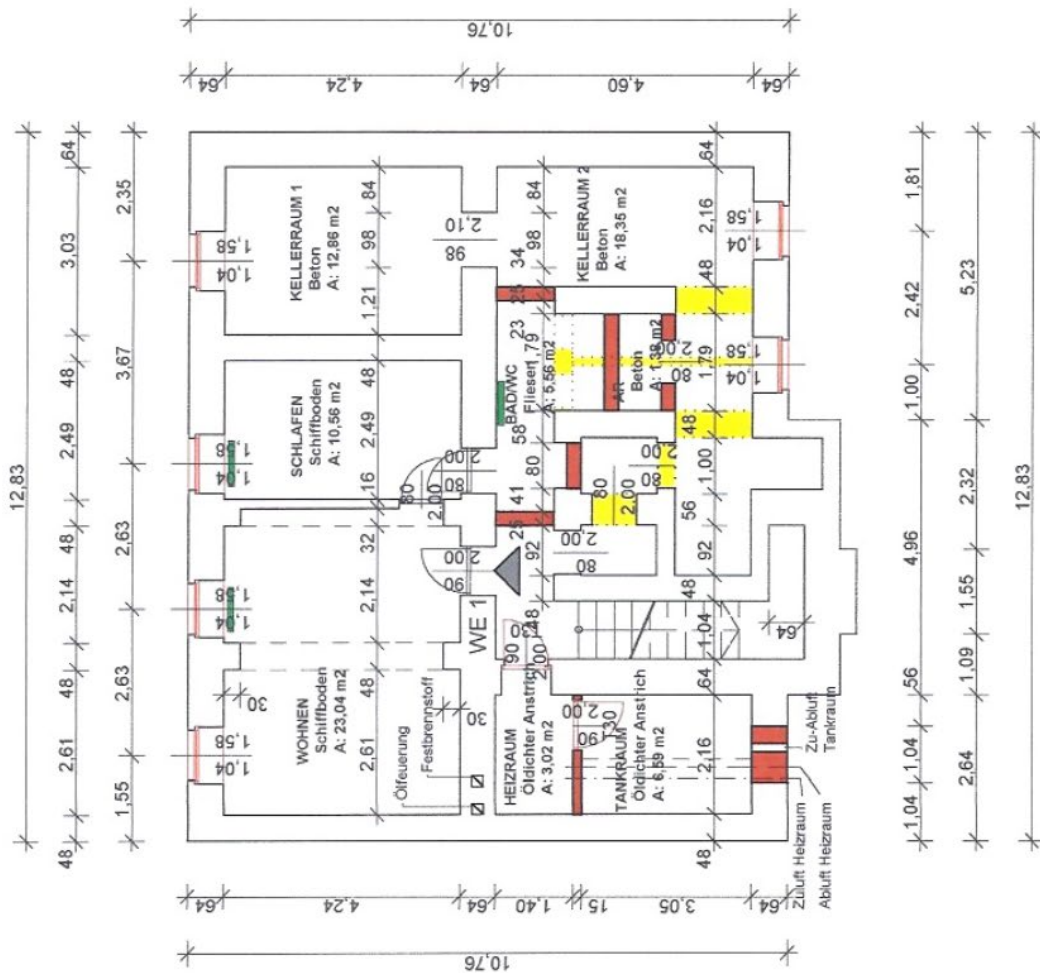
Bestandspläne vom Eigentümer



Grundriss (KG) von Haus A

ABBRUCH
NEU HLZ bzw. PUTZ
NEU HEIZUNG

KG
HAUS A



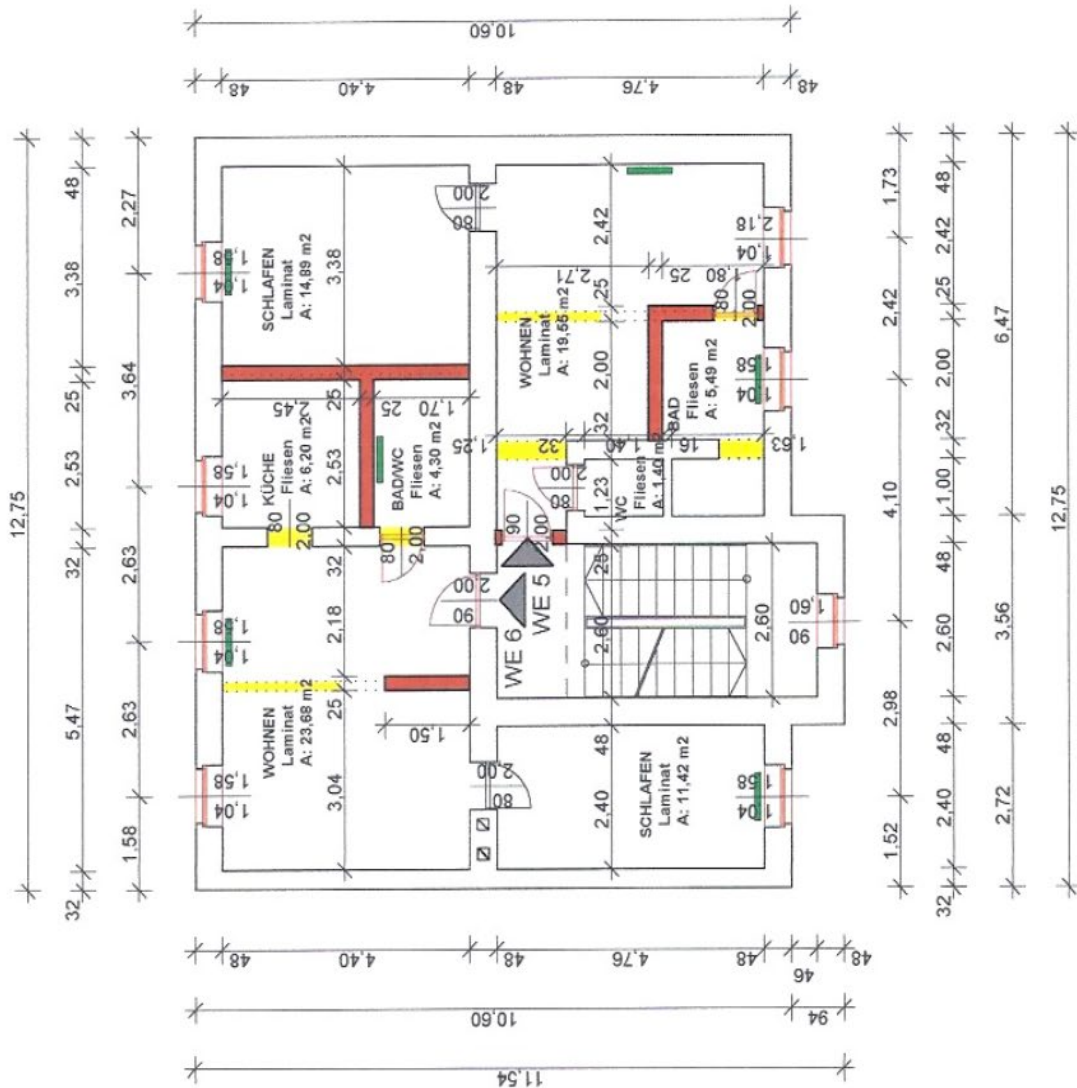
Grundriss (EG) von Haus A



Grundriss (1. OG) von Haus A

ABBRUCH
NEU HLZ bzw. PUTZ
NEU HEIZUNG

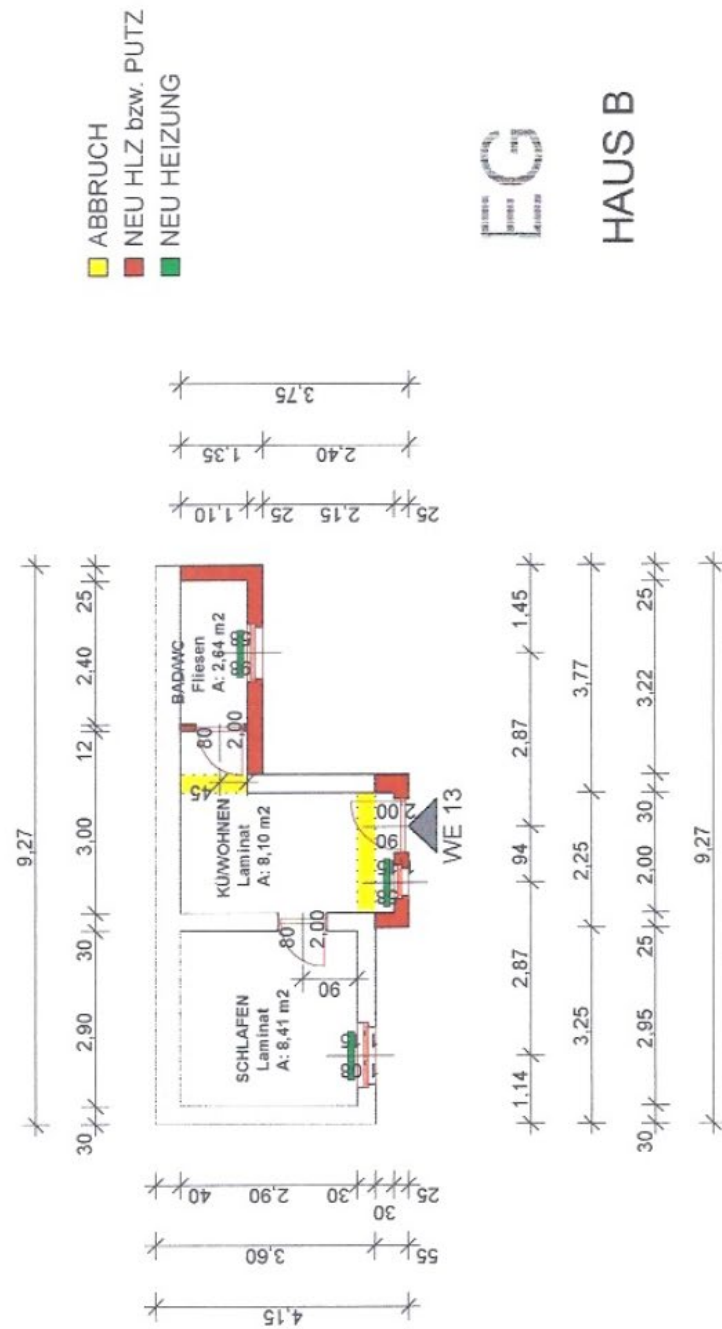
1. OG
HAUS A



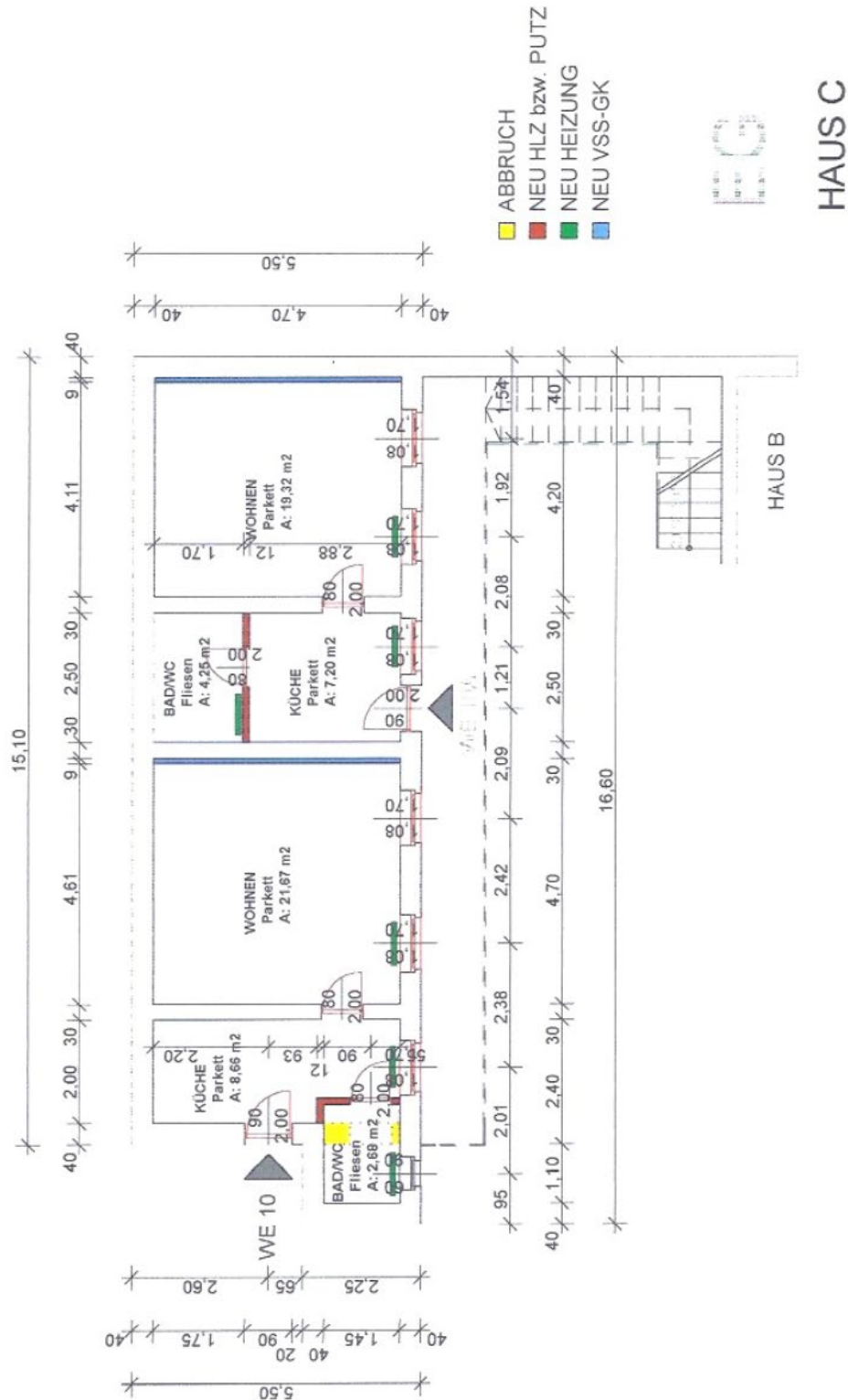
Grundriss (DG) von Haus A



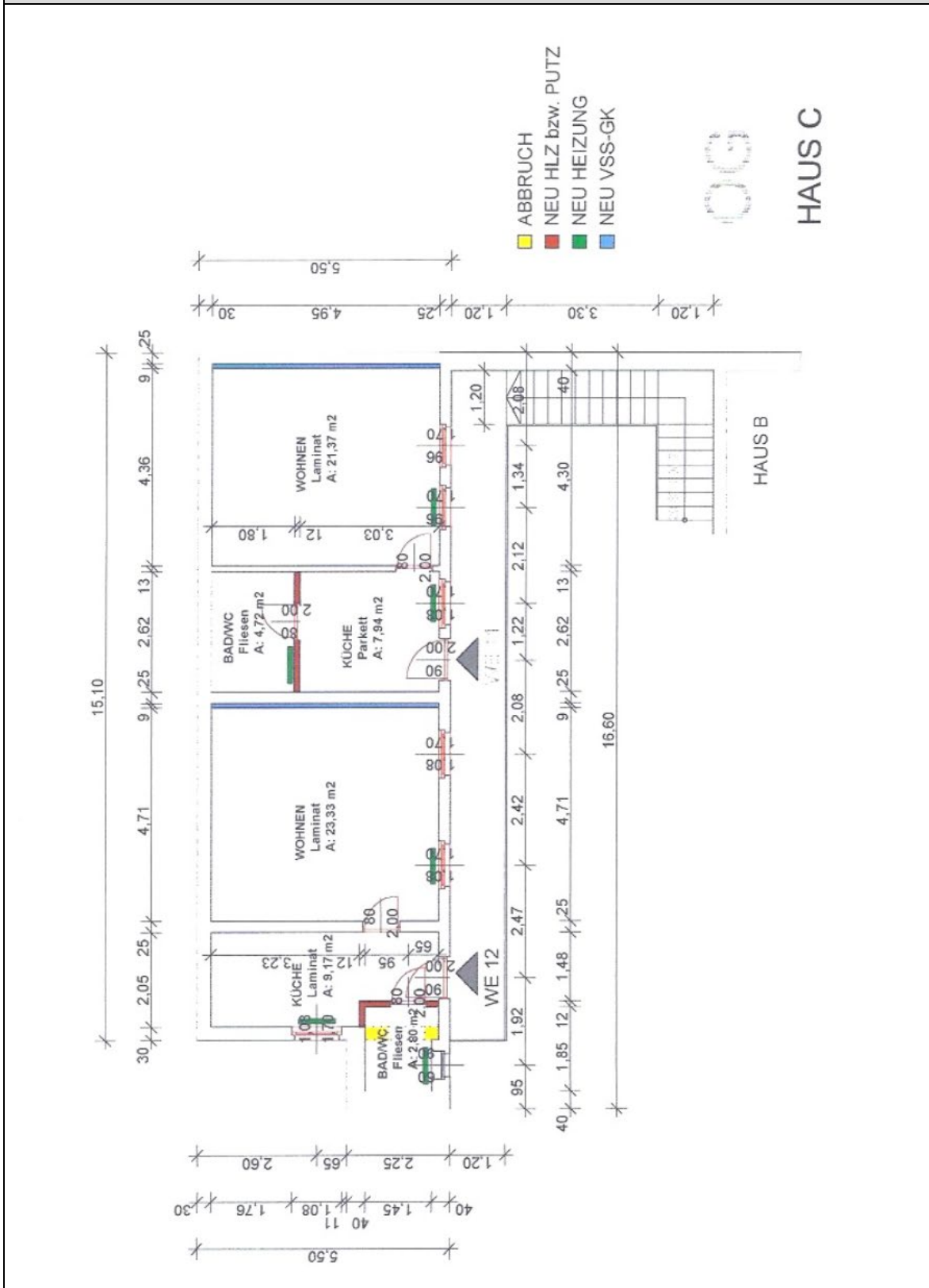
Grundriss (EG) von Haus B



Grundriss (EG) von Haus C



Grundriss (OG) von Haus C



1.5.3 Fotodokumentation (Fotos aus der Befundaufnahme vom 27.03.2020)



Abbildung: ON 37, Ansicht von der Payer-Weyprecht-Straße



Abbildung: ON 37, Ansicht von der Payer-Weyprecht-Straße



Abbildung: Zugang zum Innenhof und zu ON 37a; vorne: ehemalige Garage (dzt. Lager / Müllraum)



Abbildung: Objekt mit der ON 37a im Innenhof (Nebengebäude)



Abbildung: Objekt mit der ON 37, Hoffassade und Zugang



Abbildung: Zugang zur Liegenschaft, Müllraum (ehemalige Garage)



Abbildung: Objekt mit der ON 37a im Innenhof
(Nebengebäude)



Abbildung: Objekt mit der ON 37a im Innenhof
(Nebengebäude)



Abbildung: Objekt (Bildmitte)



Abbildung: Stiegenhaus

1.5.4 Objektfotos Wohnung Top 4

Vom Eigentümer wurden 2025 Fotos einer beispielhaften Wohnung (Top 4) zur Verfügung gestellt:



Abbildung: Wohnküche



Abbildung: Wohnküche



Abbildung: Wohnküche



Abbildung: Zimmer



Abbildung: WC



Abbildung: Dusche



Abbildung: Bad



Abbildung: Terrasse

1.5.5 Nutzflächen

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

Nutzflächenaufstellung Payer-Weyprecht-Straße 37, 37a, 8020 Graz				
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Vermietungsstatus	Nutzung	Nutzfläche, Stück
				NF (m ²), Anzahl
Haus A				
KG	Top 1	vermietet	Wohnung	39,22 m ²
EG	Top 2	vermietet	Wohnung	61,35 m ²
EG	Top 3	vermietet	Wohnung	23,48 m ²
1. OG	Top 4	vermietet	Wohnung	40,20 m ²
1. OG	Top 5	vermietet	Wohnung	45,74 m ²
DG	Top 6	vermietet	Wohnung	25,07 m ²
DG	Top 7	vermietet	Wohnung	29,57 m ²
DG	Top 8	vermietet	Wohnung	24,23 m ²
Summe Haus A				288,86 m²
Haus B				
EG	Top 13	vermietet	Wohnung	21,63 m ²
Summe Haus B				21,63 m²
Haus C				
EG	Top 9	vermietet	Wohnung	29,46 m ²
EG	Top 10	vermietet	Wohnung	32,74 m ²
1. OG	Top 11	vermietet	Wohnung	33,29 m ²
1. OG	Top 12	vermietet	Wohnung	39,56 m ²
Summe Haus C				135,05 m²
Nutzfläche Gesamt				445,54 m²

Abbildung: Nutzflächenaufstellung Objekt Payer-Weyprecht-Straße 37, 37a, 8020 Graz (eigene Darstellung)

1.5.6 Ertragslage IST und SOLL

Die Ertragslage des Objektes wird auf Basis, der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Mietzinsaufstellung aus 04/2026 ermittelt. Die IST-Hauptmietzinse werden gemäß der übergebenen Mietzinsliste dargestellt.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für Wohnungen, Mietansätze:

Die Ertragslage des gegenständlichen Objektes wird auf Basis der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Mietzinsaufstellung (Stand April 2026) ermittelt. Die tatsächlich vereinnahmten IST-Hauptmietzinse werden gemäß der übermittelten Mietzinsliste dargestellt.

Da den Mietern teilweise Pauschalmieten vorgeschrieben werden – bestehend aus Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer – ist für die Ermittlung des Netto-Hauptmietzinses eine entsprechende Bereinigung vorzunehmen. Zu diesem Zweck wird ein pauschaler Betriebskostensatz von ca. € 3,00 pro m² Nutzfläche (exkl. USt.) gemäß Auskunft des Eigentümers von den vorliegenden Netto-Pauschalbeträgen in Abzug gebracht.

Für das gegenständliche Objekt gilt der Anwendungsbereich des Richtwertmietzinses gemäß Mietrechtsgesetz (MRG).

Teilweise entsprechen die Wohnungen nicht einer mietrechtlichen Normwohnung gemäß § 2 Abs. 1 Richtwertgesetz (RichtWG). Es wird angemerkt, dass bei einem allfälligen Fehlen von Kategoriemerkmalen zukünftig eine entsprechende bauliche Adaptierung vorgenommen werden

soll. Es ist derzeit davon auszugehen, dass es sich dabei um geringfügige Adaptierungsmaßnahmen handeln wird; die hierfür anfallenden Kosten werden in der Bewertung berücksichtigt.

Ermittlung des marktkonformen Hauptmietzinses

Der derzeit gültige Richtwert für das Bundesland Steiermark beträgt **€ 9,30 pro m² Nutzfläche p.m.**. Unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage im Grazer Stadtbezirk Gries sowie der vorhandenen Ausstattungsmerkmale und Qualität des Objektes wird ein Abschlag von **ca. 10,00 %** auf den Richtwert angesetzt. Der sich hieraus ergebende nachhaltig erzielbare Hauptmietzins beläuft sich auf **€ 8,37 pro m² Nutzfläche p.m.**. Dieser Wert wird vom Sachverständigen als nachhaltig und marktkonform eingestuft.

Bei der Wohnung Top 01 wird darüber hinaus berücksichtigt, dass sich die Einheit im Kellergeschoss befindet. Hierfür wird ein Abschlag in Höhe von **50 %** auf den oben angeführten Richtwert angesetzt und entspricht der SOLL-HMZ sohin **ca. € 4,65 pro m² Nutzfläche p.m.**

Für jene Wohnungen, die nicht einer mietrechtlichen Normwohnung (Kategorie A) entsprechen (Nutzfläche unter 30 m²), wird ein zusätzlicher Abschlag von **25,00 %** auf den zuvor ermittelten Wert angesetzt. Der Bewertung liegt zugrunde, dass die Wohnungen unbefristet vermietet werden. Dies entspricht einem Ansatz von **ca. € 6,26 pro m² Nutzfläche p.m.**. Ergänzend werden für diese Kleinwohnungen Adaptierungskosten in Höhe von pauschal **ca. € 15.000,-** pro Wohnung berücksichtigt. Dieser Ansatz dient der vorsorglichen Berücksichtigung erforderlicher Anpassungsmaßnahmen sowie der Sicherstellung zumindest einer der Kategorie B entsprechenden Vermietbarkeit.

Beurteilung der IST-Mieten nach § 16 MRG

Bezogen auf das Gesamtobjekt kann im gegenständlichen Fall nicht von marktkonformen Mieten gesprochen werden. Für die Wohneinheiten liegt vielmehr eine Situation des sogenannten „Overrent“ vor, d. h. die tatsächlich vorgeschriebenen Mieten übersteigen das nachhaltig erzielbare Marktniveau.

Ergänzend ist anzumerken, dass ein Teil der Wohneinheiten aufgrund ihrer Größe und Ausstattung grundsätzlich auch einer Kurzzeitvermietung – beispielsweise als Arbeiterwohnungen oder im Rahmen von Monteurunterkünften – zugeführt werden könnten. Derartige Nutzungsformen unterliegen nicht dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), sodass in diesem Segment auch über dem Richtwert liegende Mietzinse am Markt erzielbar sind.

Es besteht somit ein Marktsegment, in dem höhere Mietzinse aufgrund der spezifischen Nachfragesituation tatsächlich durchsetzbar sind. Dieser im Rahmen einer Kurzzeitvermietung erzielbare Mietzins ist jedoch nicht als nachhaltig zu qualifizieren, da er in hohem Maß von der Auslastung, der Vermarktungsintensität sowie den jeweiligen Marktverhältnissen abhängt und einer erhöhten Bewirtschaftungsvolatilität unterliegt.

Ansatz des Sollmietzinses in der Bewertung

Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird daher der nachhaltige Soll-Hauptmietzins auf Grundlage der dargestellten mietrechtlichen Ansätze gemäß MRG sowie unter Berücksichtigung der Einstufung hinsichtlich der mietrechtlichen Normwohnung (Kategorie A bzw. Nicht-Kategorie A) ermittelt und angesetzt. Die nachstehende Tabelle stellt die der Bewertung zugrunde gelegten Werte im Einzelnen dar.

NF und HMZ gemäß Zinsliste vom April 2026, Payer-Weyprecht-Straße 37 u 37a, 8020 Graz								
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Nutzfläche	HMZ IST p.m.	Küchenmiete	HMZ IST p.m. gesamt	HMZ IST pro m² Nutzfläche/Stk.	HMZ SOLL pro m² Nutzfläche/Stk.	HMZ SOLL p.m.
Wohnungen		NF (m²), Anzahl						
Haus A								
KG	Top 1	39,22 m²	372,59 €	35,00 €	407,59 €	10,39 €	4,65 €	182,37 €
EG	Top 2	61,35 m²	515,31 €		515,31 €	8,40 €	8,37 €	513,50 €
EG	Top 3	23,48 m²	320,22 €		320,22 €	13,64 €	6,28 €	147,45 €
1. OG	Top 4	40,20 m²	394,77 €	36,08 €	430,85 €	10,72 €	8,37 €	336,47 €
1. OG	Top 5	45,74 m²	476,82 €		476,82 €	10,42 €	8,37 €	382,84 €
DG	Top 6	25,07 m²	312,21 €		312,21 €	12,45 €	6,28 €	157,44 €
DG	Top 7	29,57 m²	252,07 €		252,07 €	8,52 €	6,28 €	185,70 €
DG	Top 8	24,23 m²	252,53 €	35,00 €	287,53 €	11,87 €	6,28 €	152,16 €
Summe Haus A		288,86 m²	2.896,52 €	106,08 €	3.002,60 €			2.057,95 €
Haus B								
EG	Top 13	21,63 m²	214,31 €		279,20 €	12,91 €	6,28 €	135,84 €
Summe Haus B		21,63 m²	214,31 €		279,20 €			135,84 €
Haus C								
EG	Top 9	29,46 m²	326,74 €		326,74 €	11,09 €	6,28 €	185,01 €
EG	Top 10	32,74 m²	367,71 €		367,71 €	11,23 €	8,37 €	274,03 €
1. OG	Top 11	33,29 m²	332,90 €	35,00 €	367,90 €	11,05 €	8,37 €	278,64 €
1. OG	Top 12	39,56 m²	391,74 €		391,74 €	9,90 €	8,37 €	331,12 €
Summe Haus C		135,05 m²	1.419,09 €	35,00 €	1.454,09 €			1.068,80 €
	Garage		37,47 €		37,47 €			37,47 €
Nutzfläche Gesamt		445,54 m²						
Hauptmietzins IST pro Monat (p.m.; Rohertrag)					4.773,36 €			
Hauptmietzins IST pro Jahr (p.a.; Rohertrag)					57.280,32 €			
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)					3.300,05 €			
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)					39.600,62 €			

Abbildung: IST und SOLL HMZ, Objekt Payer-Weyprecht-Straße 37, 37a, 8020 Graz

2. Bewertung

2.1 Allgemeines

Gemäß Auftrag soll die gegenständliche gutachterliche Stellungnahme den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 667, inliegend in der KG 63105 Gries (Wohnhaus, 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 angenommen, dass sich der innere Zustand der Nutzungseinheiten gegenüber dem zum Zeitpunkt der letzten Begutachtung 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.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 Interessenausgleich 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

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

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

⁵ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

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 Zinshaus, 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

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.



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.

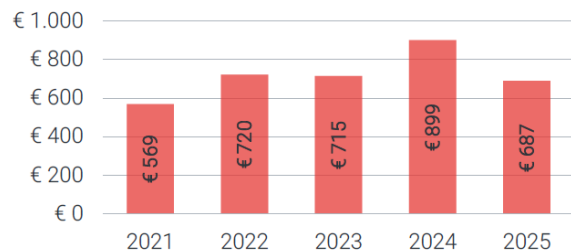


Abbildung: Auszug aus dem Kaufpreisreport des ImmoMarktAnalyse-Tools⁷ für die Bezirke Lend, Gries und Jakomini (Quelle: ImmoMarktAnalyse)

Aufgrund der Lagequalität der Liegenschaft wird vom SV für das Bauland – Wohnen der Vergleichswert mit **€ 475,-- pro m² Grundstücksfläche** festgelegt.

Lage/ Qualität	mäßig	gut	sehr gut
Min Preis	€ 333	€ 475	€ 967
Mittel	€ 389	€ 676	€ 1.440
Max Preis	€ 450	€ 875	€ 2.046
σ	€ 53	€ 140	€ 381
VarK	14%	21%	26%

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

Berechnung des Bodenwerts über die Grundstücksfläche:

GST-Fläche gesamt 634 m² x € 475,-- ergibt **€ 301.150,--**

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.

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 445,54 m² = € 44.554,--) ergibt sich ein Bodenwert von ca. € 345.704,--.

Berechnung des Bodenwertanteils

Bodenwertanteil	
GST-Fläche	634 m ²
Vergleichswert	475,00 €
Bodenwert	301.150,00 €
Aufschließungskosten	44.554,00 € (€ 100 pro m ² NF)
Bodenwert inkl. Aufschließung	345.704,00 €
NF gesamtes Objekt	445,54 m ²
Bodenwertanteil	775,92 € pro m ² NF

Abbildung: Berechnung Bodenwertanteil (eigene Darstellung)

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 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

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

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.⁹

Der Zinssatz über das Gesamtobjekt wird im gegenständlichen Fall mit **4,25 %** aus dem Markt abgeleitet. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 2.4.8 zur Bruttoanfangsrendite.

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 %).

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 (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 beideten 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

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

¹⁰ vgl. SV Verband, Der Sachverständige, Heft 02/2025

¹¹ 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.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 im Jahr 1896 errichtet, der Zubau erfolgte im Jahr 1914. Eine übliche Gesamtnutzungsdauer für massiv errichtete Gebäude für Wohnnutzung in innerstädtischer Lage beträgt zumindest ca. 80 Jahre. Es ist davon auszugehen, dass das gegenständliche Objekt aufgrund der vorgesehenen zumindest partiellen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine weitere Restnutzungsdauer von ca. **59 Jahren** aufweisen wird. 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 Bewertungsliteratur¹³ 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 durchschnittlichen Zustand.

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

¹² vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.28

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

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:

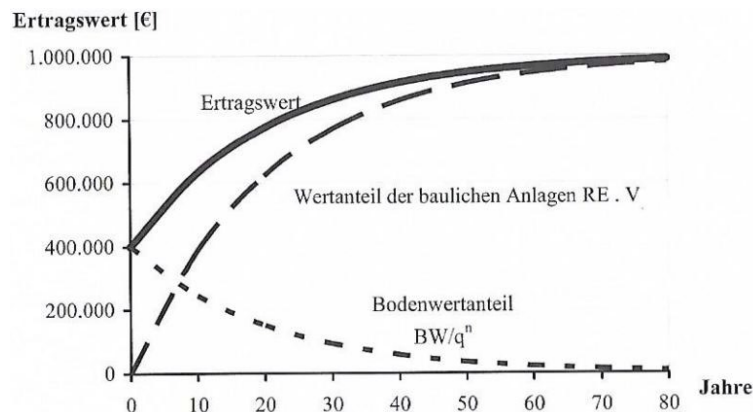


Abbildung: Zusammenhang Bodenwertanteil und Ertragswert in Abhängigkeit von der RND

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.	€ 16,00
Pro Stellplatz p.a.	€ 50,00

Das **Ausfallwagnis** wird für die Wohnungen mit **5,00 %** des Rohertrages festgelegt. Üblicherweise wird das Ausfallwagnis für Wohngebäude mit 2,00 % – 4,00 % begrenzt.

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

Zusammengefasst ergibt das Ausfallwagnis folgendes:

Wohnen	5,00 %
Garage	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.

¹⁴ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 536

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen ca. **25,14 %** des Rohertrages.

Ermittlung des Reinertrages:

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ	HMZ	HMZ gesamt
Bezeichnung		p.m./m ²	p.m.	p.a.
Top 1	39,22 m ²	€ 4,65	€ 182,37	€ 2.188,48
Top 2	61,35 m ²	€ 8,37	€ 513,50	€ 6.161,99
Top 3	23,48 m ²	€ 6,28	€ 147,45	€ 1.769,45
Top 4	40,20 m ²	€ 8,37	€ 336,47	€ 4.037,69
Top 5	45,74 m ²	€ 8,37	€ 382,84	€ 4.594,13
Top 6	25,07 m ²	€ 6,28	€ 157,44	€ 1.889,28
Top 7	29,57 m ²	€ 6,28	€ 185,70	€ 2.228,40
Top 8	24,23 m ²	€ 6,28	€ 152,16	€ 1.825,97
Top 9	29,46 m ²	€ 6,28	€ 185,01	€ 2.220,11
Top 10	32,74 m ²	€ 8,37	€ 274,03	€ 3.288,41
Top 11	33,29 m ²	€ 8,37	€ 278,64	€ 3.343,65
Top 12	39,56 m ²	€ 8,37	€ 331,12	€ 3.973,41
Top 13	21,63 m ²	€ 6,28	€ 135,84	€ 1.630,04
Garage	1,00 Stk.	€ 37,47	€ 37,47	€ 449,64
GESAMT	445,54 m²		€ 3.300,05	€ 39.600,62
Jahresrohertrag gerundet				€ 39.601,00
Bewirtschaftungskosten:				
abzüglich Erhaltungskosten Wohnung	€ 16,00 je m ² Fläche p.a.			7.128,64
abzüglich Erhaltungskosten Garage	€ 50,00 pro Stück p.a.			50,00
abzüglich Ausfallwagnis Wohnung	5,00% des Rohertrages			€ 1.957,55
abzüglich Ausfallwagnis Garage	6,00% des Rohertrages			€ 26,98
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages			€ 792,02
Summe Bewirtschaftungskosten	25,14%			€ 9.955,19
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet				€ 29.646,00

Der bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielende Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt somit gerundet **€ 29.646,--**.

Eingesetzt in die Ertragswertformel ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswert der baulichen Anlagen

$$RE \times V = € 29.646,-- \times 21,51 = € 637.685,--$$

RE ... Reinertrag

V ... Vervielfältiger, bei 4,25 % Liegenschaftszins und RND 59 Jahre ergibt sich V mit 21,51

Bodenwertanteil

$$BW / q^n = 345.704,-- / (1,0425^{59}) = € 29.663,--$$

Gemäß o.a. Formel sind der Ertragswert der baulichen Anlagen sowie der Bodenwertanteil zusammenzuzählen, womit sich ein vorläufiger **Ertragswert in der Höhe von € 667.348,--** ergibt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist auch der Einfluss von **sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall sind die unten angeführten sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

Sonstige wertbeeinfl. Umstände	Basis	Faktor	Wert
Partielle Adaptierungskosten f. Wohnungen		PAU	-€ 90.000,00
Öffentliche Abgabenrückstände			-€ 458,03
Summe			-€ 90.458,03

Abbildung: Kosten für sonstige wertbeeinflussende Umstände

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 € 576.890,--

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

€ 577.000,--

2.4.7 Zubehör und Mobiliar

Als Zubehör wurden keine gesonderten Positionen als bewertungsrelevant eingeschätzt. Die vorhandenen und mitvermieteten Küchen sind im Mietzins berücksichtigt und damit auch im Verkehrswert enthalten.

2.4.8 Anfangsrenditen

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **6,86 %**

Die Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **5,14 %**

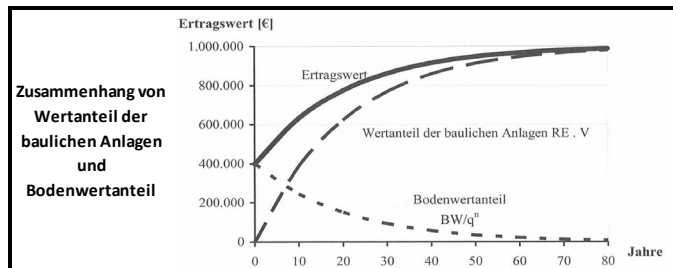
Die Bruttoanfangsrendite liegt im gegenständlichen Fall bei **ca. 6,86 %**. Dieser Wert wird angesichts der Spezifikationen des Objekts, als örtlich und objektbezogen marktkonform erachtet. Dieser Wert dient auch als Marktindikator für den gewählten Liegenschaftszinssatz in der Berechnung des Ertragswertes.

2.4.9 Berechnungsmethodik Ertragswert

ERTRAGSWERTVERFAHREN Graz 8020, Payer-Weyprecht-Straße 37, 37a

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

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
<i>Bezeichnung</i>		<i>p.m./m²</i>	<i>p.m.</i>	<i>p.a.</i>
Top 1	39,22 m ²	€ 4,65	€ 182,37	€ 2.188,48
Top 2	61,35 m ²	€ 8,37	€ 513,50	€ 6.161,99
Top 3	23,48 m ²	€ 6,28	€ 147,45	€ 1.769,45
Top 4	40,20 m ²	€ 8,37	€ 336,47	€ 4.037,69
Top 5	45,74 m ²	€ 8,37	€ 382,84	€ 4.594,13
Top 6	25,07 m ²	€ 6,28	€ 157,44	€ 1.889,28
Top 7	29,57 m ²	€ 6,28	€ 185,70	€ 2.228,40
Top 8	24,23 m ²	€ 6,28	€ 152,16	€ 1.825,97
Top 9	29,46 m ²	€ 6,28	€ 185,01	€ 2.220,11
Top 10	32,74 m ²	€ 8,37	€ 274,03	€ 3.288,41
Top 11	33,29 m ²	€ 8,37	€ 278,64	€ 3.343,65
Top 12	39,56 m ²	€ 8,37	€ 331,12	€ 3.973,41
Top 13	21,63 m ²	€ 6,28	€ 135,84	€ 1.630,04
Garage	1,00 Stk.	€ 37,47	€ 37,47	€ 449,64
GESAMT	445,54 m²		€ 3.300,05	€ 39.600,62
Jahresrohertrag gerundet				€ 39.601,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnung	€ 16,00 je m ² Fläche p.a.	7.128,64
abzüglich Erhaltungskosten Garage	€ 50,00 pro Stück p.a.	50,00
abzüglich Ausfallwagnis Wohnung	5,00% des Rohertrages	€ 1.957,55
abzüglich Ausfallwagnis Garage	6,00% des Rohertrages	€ 26,98
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 792,02
Summe Bewirtschaftungskosten	25,14%	€ 9.955,19
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet		€ 29.646,00

Kapitalisierungsparameter

Restnutzungsdauer in Jahren	59
Liegenschaftszinssatz	4,25%
Faktor q	1,0425
Vervielfältiger	21,51

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen gerundet (RE x V)

€ 637.685,00

BW / qⁿ (Bodenwertanteil)

	Nutzfläche	Wert pro m ²	Bodenwertanteil
Bodenwert (aus Vergleichswertverfahren)	446 m ²	€ 775,92	€ 345.704,00
Abzinsungsfaktor 1/q ⁿ			0,0858
Abgezinster Bodenwert			€ 29.663,11

Bodenwertanteil (BW / qⁿ) gerundet	€ 29.663
--	-----------------

vorl. Ertragswert (RE x V) + BW / qⁿ € 667.348

Sonstige wertbeeinfl. Umstände	Basis	Faktor	Wert
Partielle Adaptierungskosten f. Wohnungen		PAU	-€ 90.000,00
Öffentliche Abgabenrückstände			-€ 458,03
Summe			-€ 90.458,03

vorl. Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen € 576.890

Verkehrswert gerundet € 577.000

Bruttoanfangsrendite	6,86%
Nettoanfangsrendite	5,14%
Ertragswert/m ² Nutzfläche	€ 1.295,00

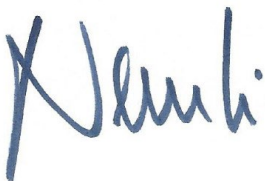
3. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 667, inneliegend in KG 63105 Gries ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 577.000,--

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 35 Seiten inklusive Beilagen.