

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 Steinbergstraße 17, 8052 Graz; KG 63128 Wetzelsdorf, EZ 1015, GST-NR .29/2

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 1015, KG 63128 Wetzelsdorf, gelegen in der Steinbergstraße 17 in 8052 Graz, die unten angeführte

gutachterliche Stellungnahme

erstellen.

Die gegenständliche Stellungnahme erfolgt in Ergänzung zu einem bereits vorliegenden Gutachten der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 19.08.2025 und stützt sich im Wesentlichen auf dessen Befundlage. Im Zuge des aktuellen Auftrages wurde – entsprechend dem erteilten Untersuchungsumfang – auftragsgemäß keine innere Besichtigung des Objekts vorgenommen. Etwaige relevante Veränderungen, soweit sie vom Eigentümer mitgeteilt wurden, sind in dieser Stellungnahme berücksichtigt.

Als Grundlagen für diese Stellungnahme dienen uns:

- Verkehrswertgutachten Steinbergstraße 17, 8052 Graz von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 19.08.2025
- Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen (Fotos, Pläne, Zinsliste, Gutachten von SV M. Spazierner)
- Diverse Marktdaten und Marktinformationen

Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH

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

Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler

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

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

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

FN 547855w, LG ZRS Graz | UID: ATU76352929

Eingangsdaten:

Wertermittlungsmethode:	Ertragswertverfahren
Liegenschaftsart:	Zinshaus (Ertragsobjekt)
Grundbuchdaten:	KG 63128 Wetzelsdorf, EZ 1015, GST-NR .29/2
Eigentümer:	SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
Zweck:	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Stichtag:	14.04.2026
Nutzung:	Zinshaus (Ertragsobjekt)
Abgabenrückstände:	Für die gegenständliche Liegenschaft wurden seitens der Stadt Graz mit Stichtag 23.04.2026 offene Forderungen aus laufenden Abgaben, insbesondere Grundsteuer, Kanal- und Müllgebühren, zuzüglich Mahngebühren, in Höhe von insgesamt € 902,97 bekannt gegeben. Dieser Betrag wird im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.
Annahmen:	Keine wertrelevanten Belastungen (z.B. Wohnrechte), kein Instandhaltungsrückstau (Liegenschaft)
Pfandrechte:	Die Bewertung erfolgt hinsichtlich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei.

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

1. Befund

1.1 Lageparameter

Makrolage¹:

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

Bundesland	Steiermark
Stadt	Graz
Einwohner	307.912 (Stand 01.01.2026)
Lagebeschreibung	Graz ist die Landeshauptstadt der Steiermark und die zweitgrößte Stadt der Republik Österreich. Die Stadt mit eigenem Statut ist in 17 Bezirke gegliedert und liegt an der Mur im Grazer Becken auf einer Seehöhe von 353 m ü.A., die Katastralfläche beträgt 127,56 km².
Verkehrsanbindung	Graz liegt am Kreuzungspunkt der Pyhrnautobahn (A9) und der Südautobahn (A2), außerdem quert die B 67 die Stadt von Norden nach Süden. Die Stadt verfügt über ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz, welches Teil des Steirischen Verkehrsverbundes ist. Schwerpunkt bilden in diesem Zusammenhang die Straßenbahn- und Buslinien sowie der Bahnverkehr. Der Flughafen von Graz befindet sich ca. 10 km vom Stadtzentrum entfernt.
Wirtschaft	Die Region Graz ist als größtes steirisches Ballungszentrum ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und wichtigster Wirtschaftsstandort Südösterreichs. Die Stadt ist Sitz bedeutender, global wie national agierender Unternehmen, rund 40 % der gesamtsteirischen Wirtschaftsleistung werden in Graz und Umgebung erwirtschaftet.
Allgemeine Daten²	Fläche des Stadtgebietes 127,58 km² Zahl der Katastralgemeinden 28 Zahl der Stadtbezirke 17

¹ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia, Statistik Austria

² vgl. Homepage der Stadt Graz

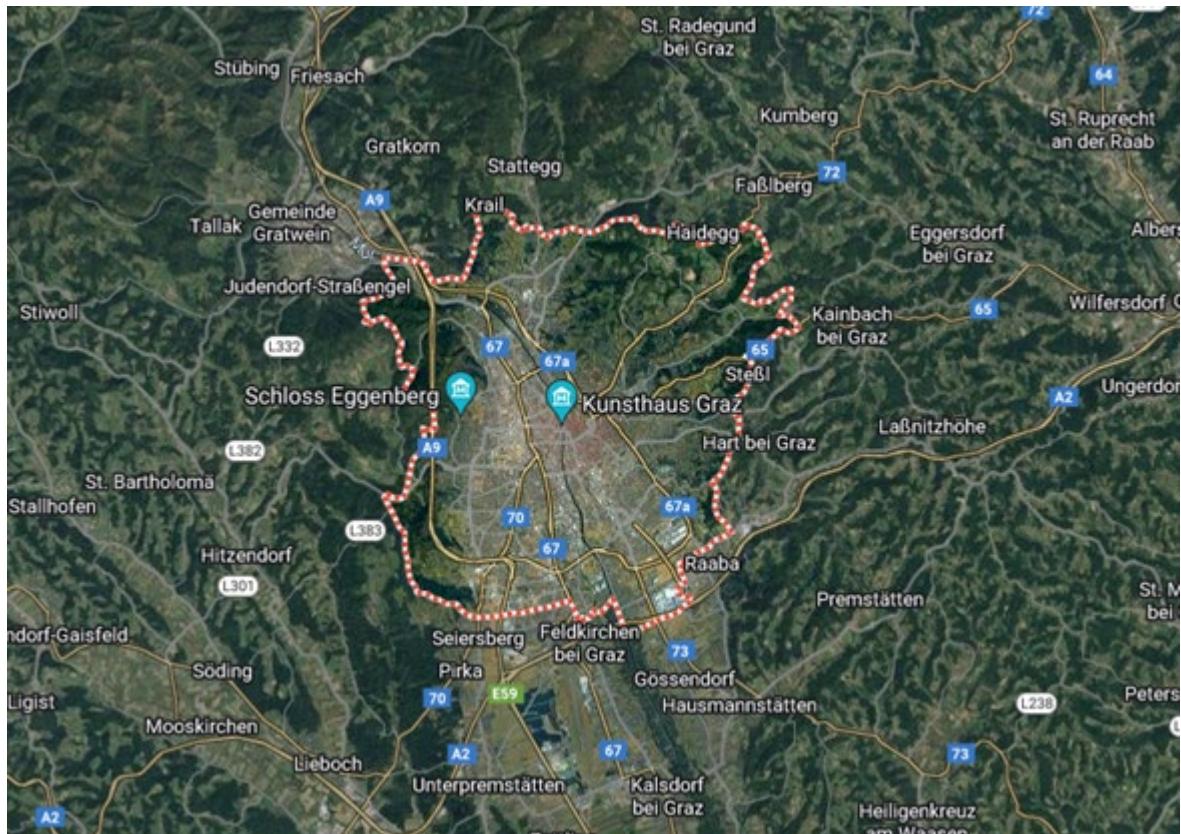


Abbildung: Lage der Stadt Graz (Quelle: Google Maps)

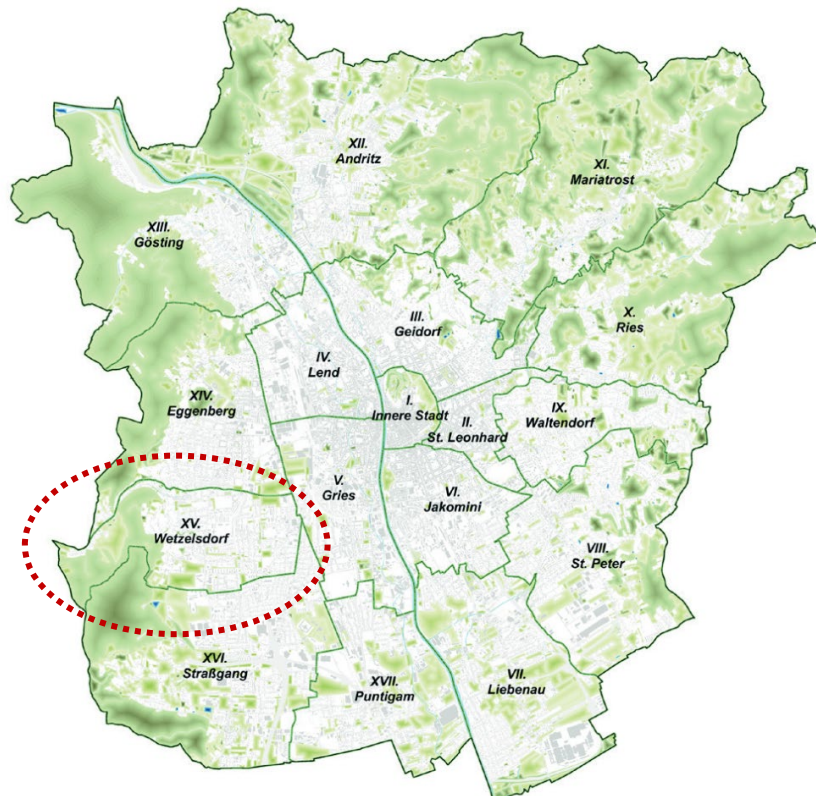


Abbildung: Die Bezirke von Graz (Quelle: www.graz.at), Markierung: Bezirk Wetzelsdorf

Mikrolage³:

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

Anschrift	Steinbergstraße 17, 8052 Graz
Lage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 15. Grazer Stadtbezirk Wetzelsdorf in der gleichnamigen Katastralgemeinde.
Innerörtliche Lage	Das direkte Umfeld der Liegenschaft ist durch eine durchmischte Bebauungsstruktur im Übergangsbereich zwischen innerstädtischem Verdichtungsraum und aufgelockerter Stadtrandlage geprägt. Entlang der Steinbergstraße befinden sich überwiegend mehrgeschoßige Wohngebäude, die teils auch gewerblich genutzt werden. In den umliegenden Straßenzügen sind vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Wohnanlagen situiert. Die Bebauung stammt großteils aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts und wurde stellenweise durch Neubauten ergänzt. Der Straßenraum ist abschnittsweise durchgrünt und weist vereinzelt Vorgärten sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen auf.
Einwohner	16.932 Einwohner (Stand 01.01.2026).
Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit	Die Zufahrt des Individualverkehrs zur Liegenschaft erfolgt überregional kommend über die A9 Pyhrn Autobahn (Anschlussstelle Graz-Webling) sowie über die A2 Süd Autobahn (Anschlussstelle Graz-West). Die innerstädtische Erschließung erfolgt über die Kärntner Straße (B70) bzw. die Eggenberger Allee und in weiterer Folge direkt über die Steinbergstraße. Somit besteht eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie eine gute Erreichbarkeit innerhalb des westlichen Stadtgebiets von Graz. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die ca. 150 m entfernte Haltestelle „Krottendorfer Straße“ (Regionalbuslinien: 710, 711, 712) gegeben. Darüber hinaus befindet sich die Endstation „Wetzelsdorf“ der Straßenbahnlinie 7 in ca. 650 m Entfernung und ist somit fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
Infrastruktur des täglichen Lebens / Erreichbarkeit	Sämtliche, für eine Wohnnutzung notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Kinderversorgungsmöglichkeiten, 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.

³ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia

Standortbewertung

Insgesamt ist von einer guten Standorteignung für die Wohnraumnutzung auszugehen. Bezogen auf die gegenständliche Liegenschaft ist jedoch aufgrund der Mikrolage lediglich von einer „mäßigen“ Standorteignung auszugehen.



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

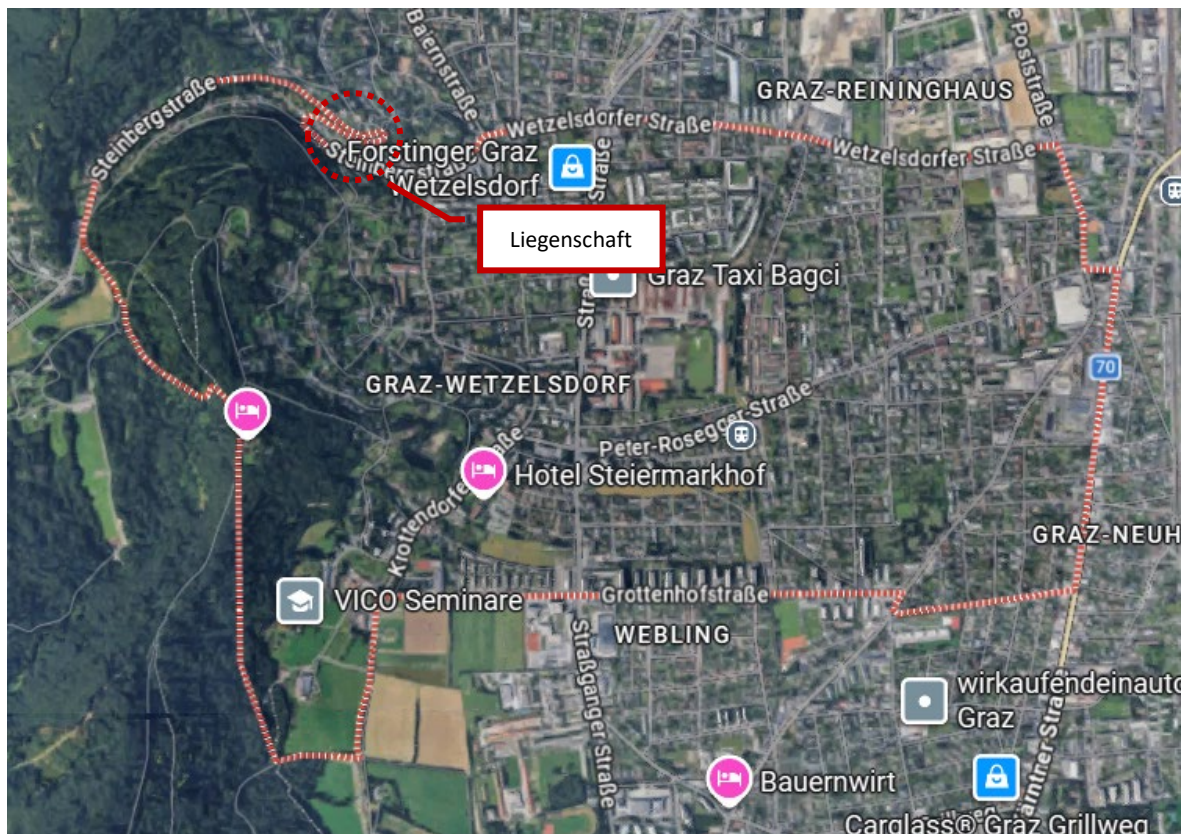


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirk (Quelle: Google Maps)

1.2 Luftbilder

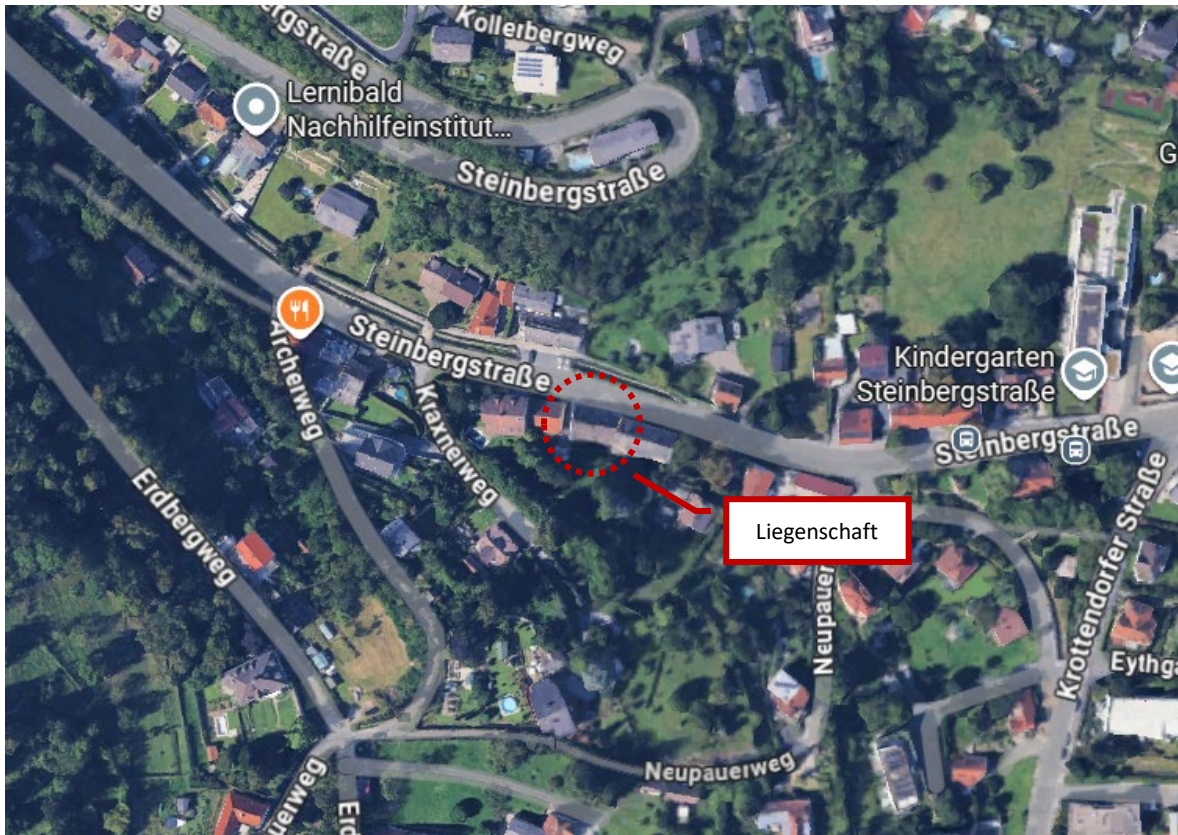


Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, rot markiert (Quelle: Google Maps)



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

1.3 Grundbuchauszug EZ 1015



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63128 Wetzelsdorf
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 1015

```

*****
Letzte TZ 2592/2026
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
.29/2   GST-Fläche             *      251
        Bauf.(10)              220
        Bauf.(20)              31  Steinbergstraße 17

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
6  a gelöscht
***** B *****
9 ANTEIL: 1/1
  SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
  ADR: Winterleiten 22, Reichenfels  9463
    a 1773/2019 IM RANG 11836/2018 Kaufvertrag 2018-12-17 Eigentumsrecht
    b 2317/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-11 (2 S 36/26w,
      Handelsgericht Wien)
***** C *****
13 a 1773/2019 Pfandurkunde 2019-01-07
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 550.000,--
    für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
    b gelöscht
14 gelöscht

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

```

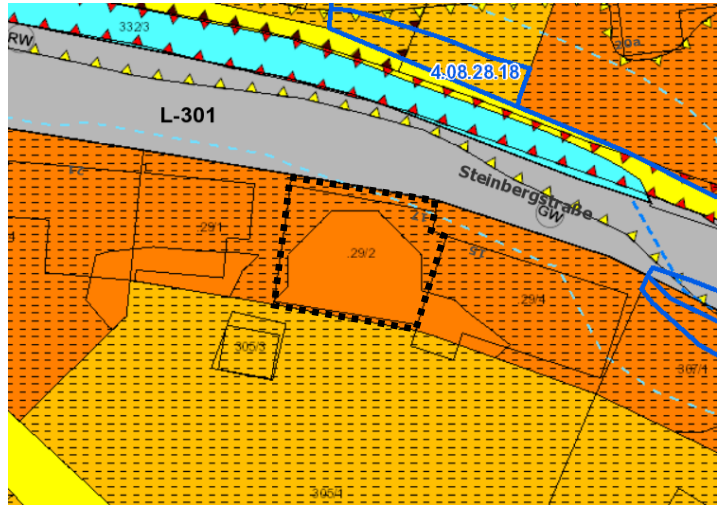
Grundbuch

14.04.2026 16:25:24

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:	nicht vorgesehen
Altstadt-Schutzzone:	nein
Sanierungsgebiet:	„Lärm“ (partiell)
Nutzungsbeschr.:	keine
Gesamtfläche:	251 m²

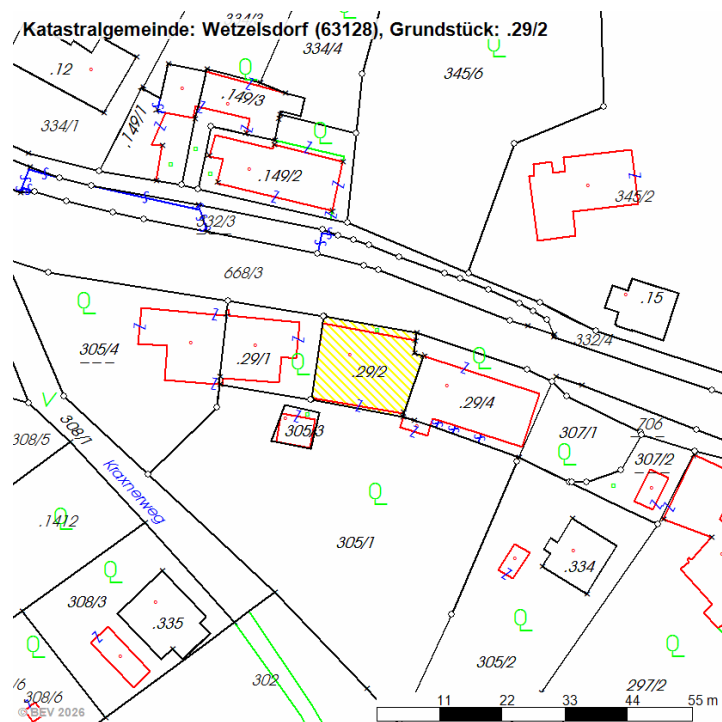
Definition „allgemeine Wohngebiete“ gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz, § 30 (1) Z 2 Stmk. ROG:

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)

1.5.1 Beschreibung Wohngebäude

Kurzbeschreibung Objekt

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein Zinshaus, welches augenscheinlich Mitte des 19. Jahrhundert errichtet wurde (wahrscheinlich ein typisches „Vorstadthaus“). Das Gebäude besteht aus KG, EG, 1. OG und DG und umfasst derzeit insgesamt 5 Wohneinheiten. An der Liegenschaft ist derzeit kein Wohnungseigentum begründet.

Zugang, Zufahrt

Die Liegenschaft grenzt unmittelbar an das öffentliche Gut (EZ 2261, GST-NR 668/3). Der Zugang sowie die Zufahrt erfolgt über die Steinbergstraße.

Stellplätze

Es sind keine Stellplätze auf Eigengrund vorhanden.

Bauweise

Massive Bauweise (Ziegel)

Maßgebliches Baujahr (Zeitpunkt der Fertigstellung)

Mitte des 19. Jahrhundert (wahrscheinlich ein typisches „Vorstadthaus“)

Geschosse

KG, EG, 1. OG und DG

Liftanlage

Nicht vorhanden

Allgemeinräume und Allgemeinflächen

Im gegenständlichen Wohnhaus befinden sich die üblichen allgemeine Teile der Liegenschaft (Gänge, Stiegenhaus) sowie Lagerungsmöglichkeiten im Kellergeschoß

Energieausweis

Nicht vorhanden

1.5.2 Umgebungsfotos, Fotos der Liegenschaft (gem. örtlicher Befundaufnahme)



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft von der Steinbergstraße



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft von der Steinbergstraße



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft von der Steinbergstraße



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft



Abbildung: Zugang zur Liegenschaft



Abbildung: Briefkästen

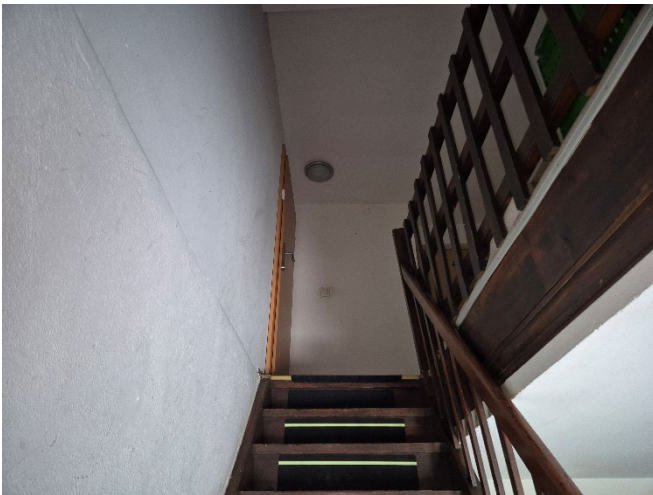


Abbildung: Treppenhaus zum OG

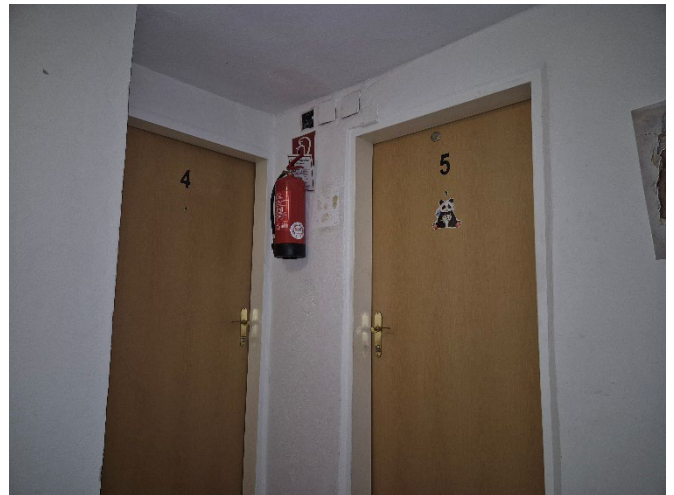


Abbildung: Zugang zu den Wohnungen



Abbildung: Keller



Abbildung: Keller



Abbildung: Keller



Abbildung: Kellerabteile

1.5.3 Fotodokumentation Wohnung Top 2 im EG *(Fotos aus der Befundaufnahme aus 2025)*



Abbildung: Wohnungseingangstür



Abbildung: Blick von der Küche in den Vorraum



Abbildung: Küche



Abbildung: Wohnküche



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Bad / WC



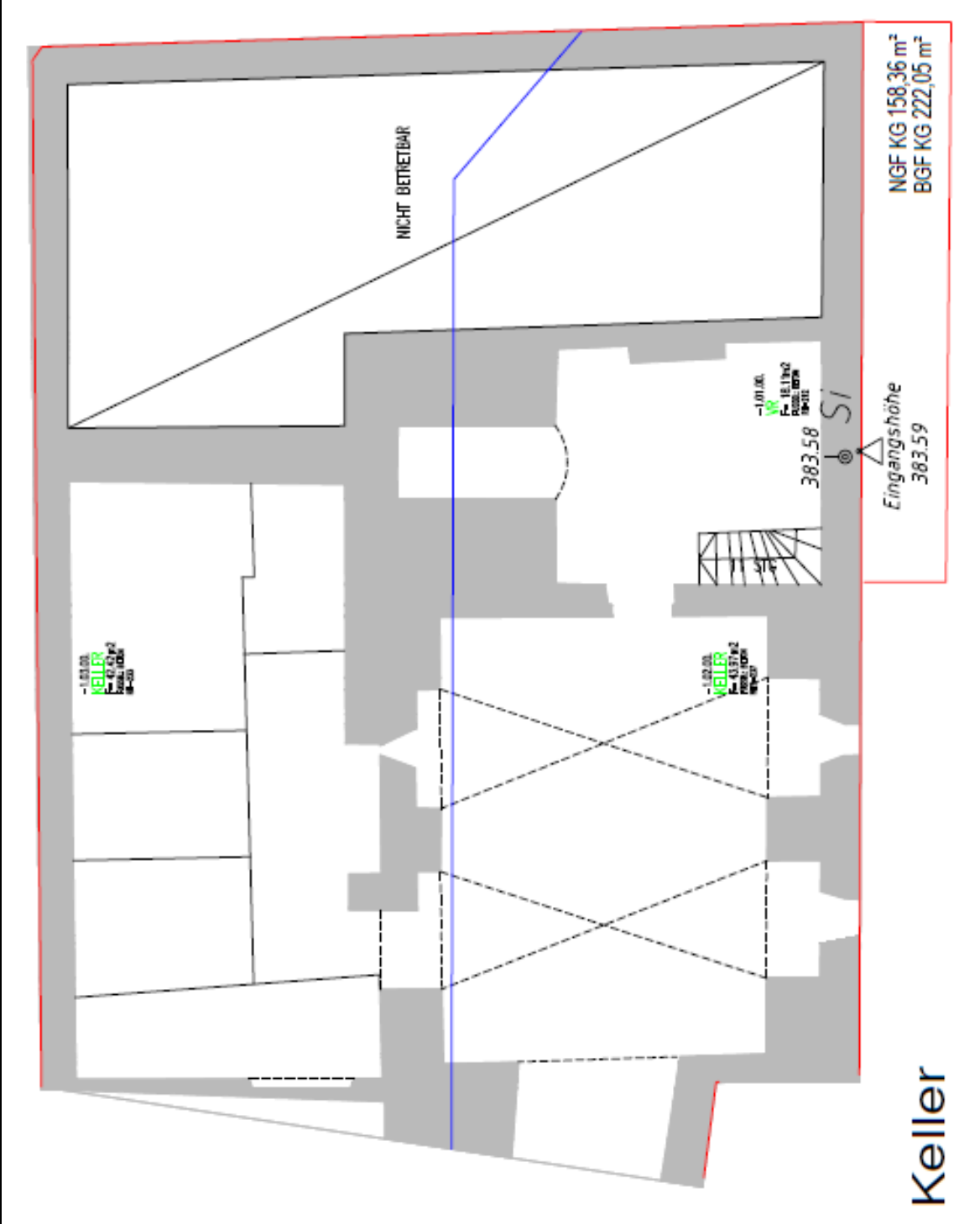
Abbildung: Abstellraum

1.5.4 Pläne

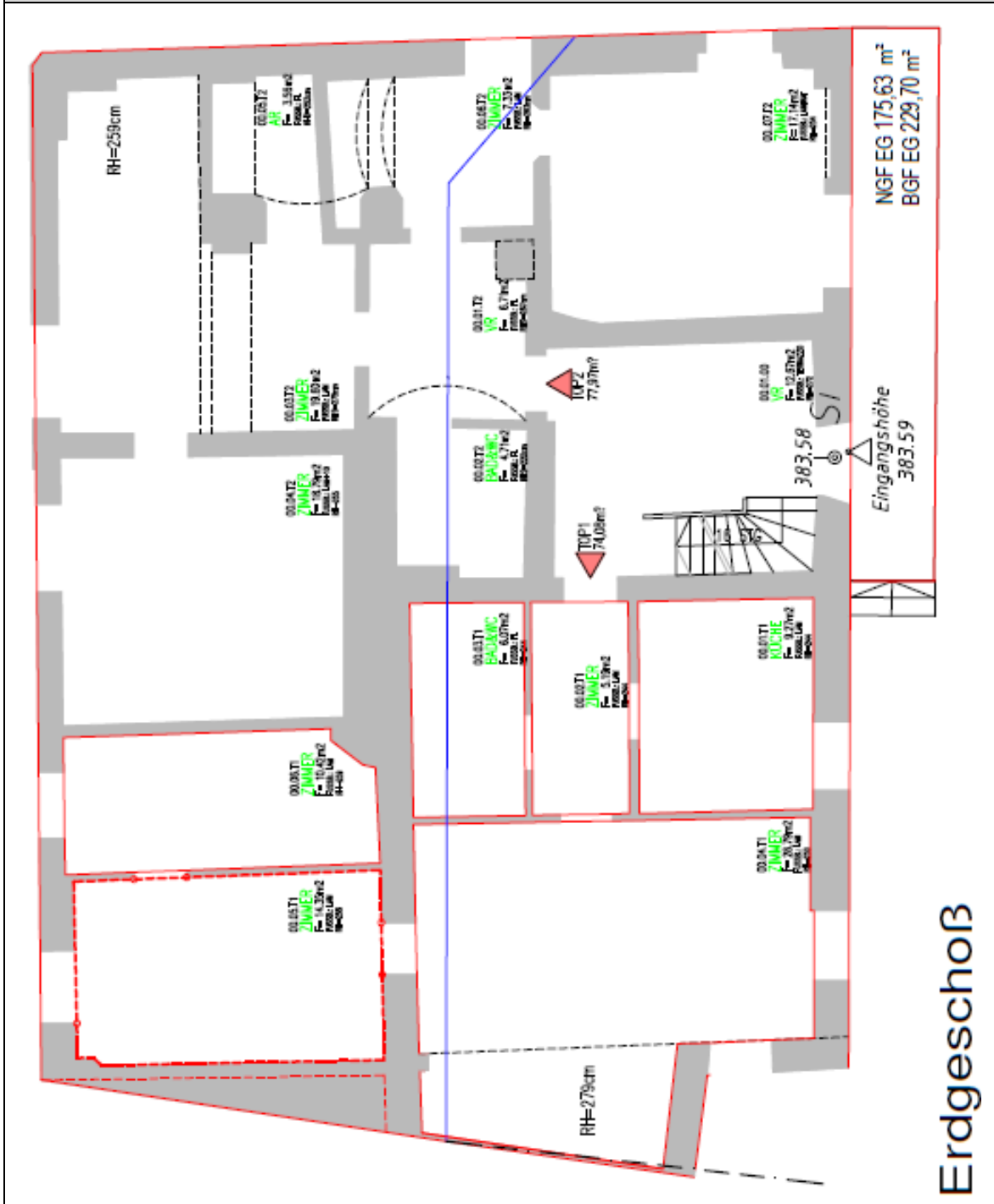
Die Bestandspläne wurden vom Eigentümer im Juli 2025 zur Verfügung gestellt.

Bestandspläne vom Vermessungsbüro Breinl vom 29.06.2020

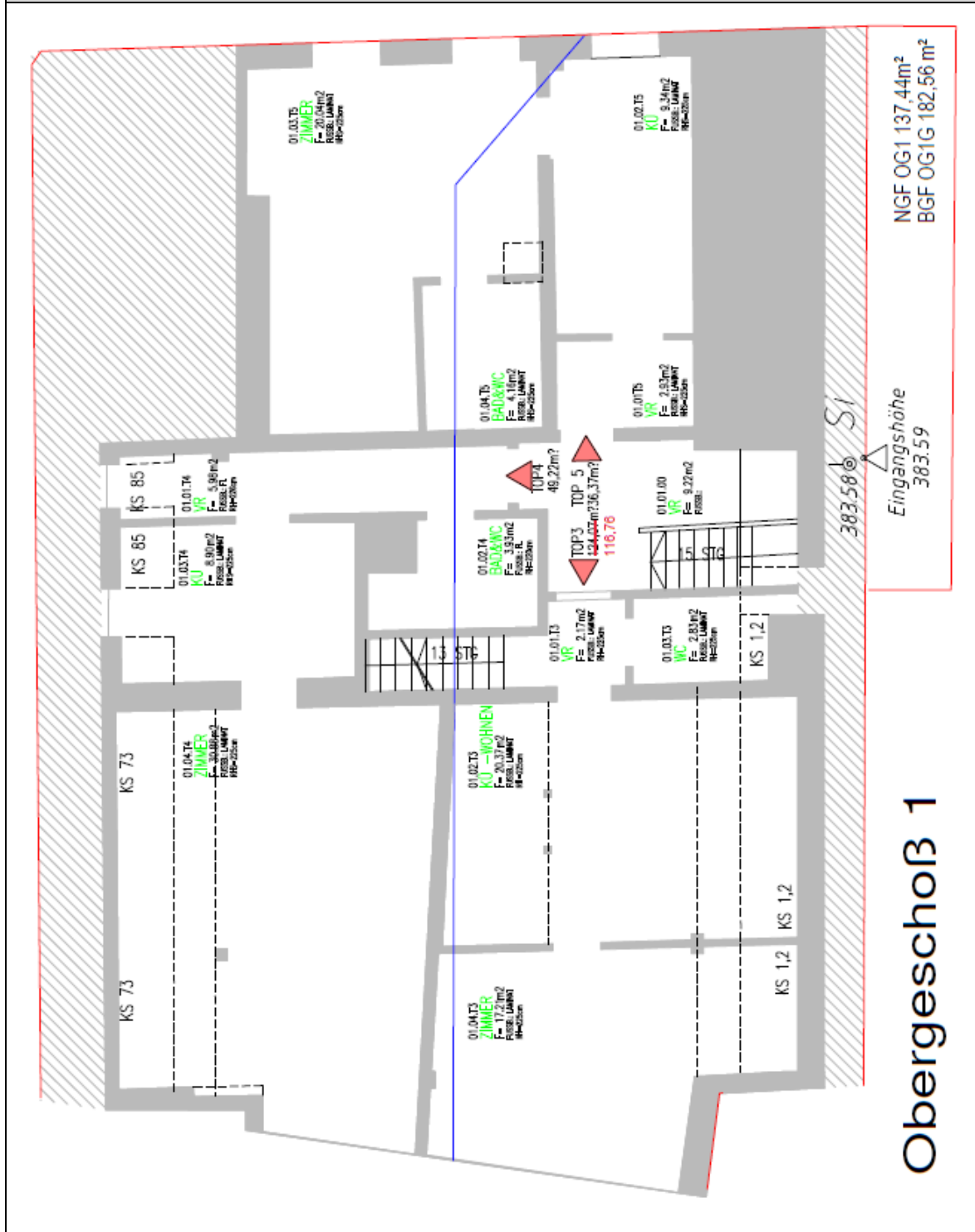
Kellergeschoss



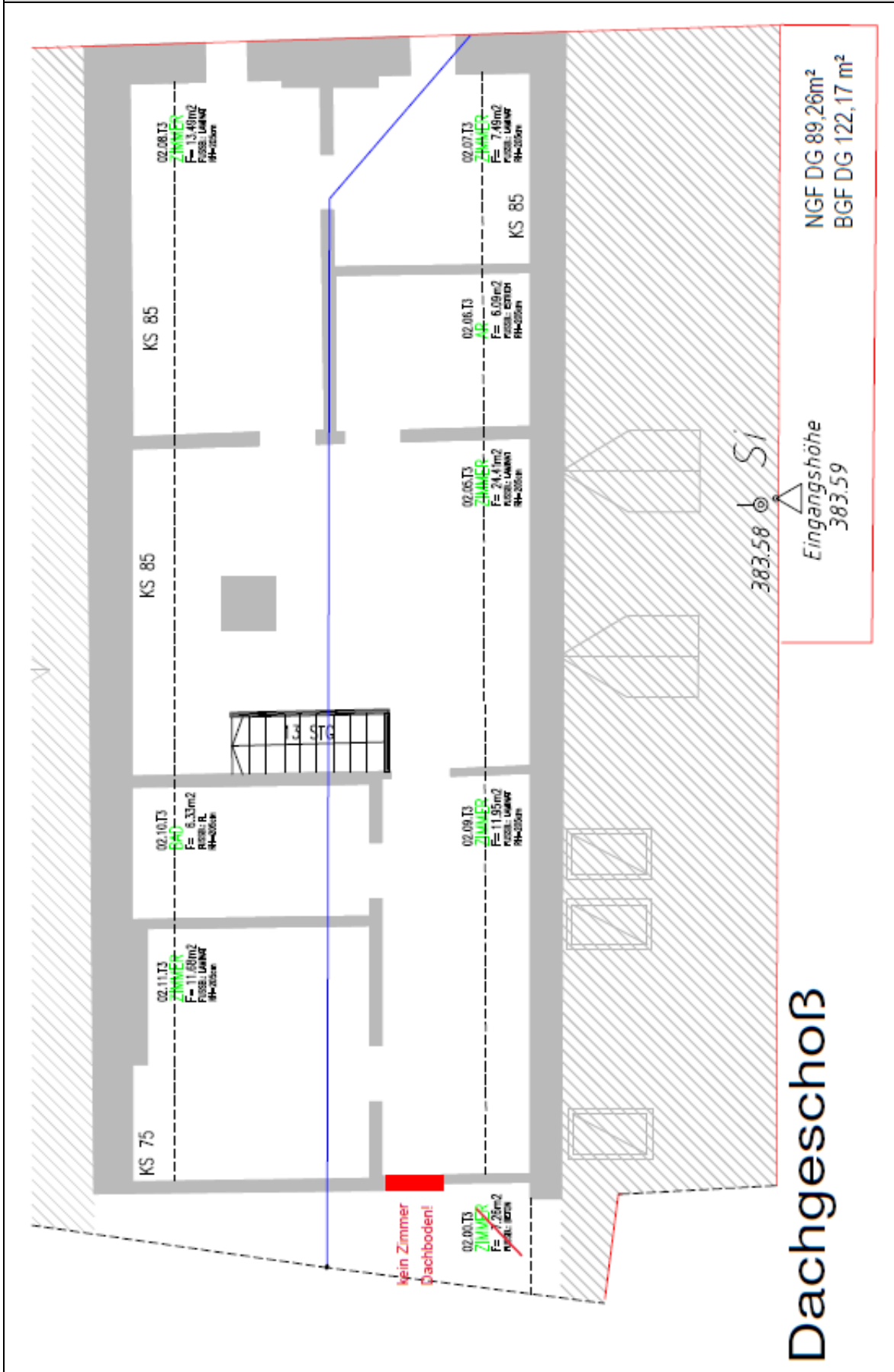
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



1.5.5 Nutzflächen

Die Nutzflächen (Bewertungsfläche) werden anhand der vorliegenden Zinsliste vom April 2026 und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen dargestellt:

NF-Aufstellung gem. Mietzinsliste aus April 2026				Steinbergstraße 17, 8052 Graz
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Vermietungs-status	Nutzung	Nutzfläche, Stück
Wohnungen				NF (m²), Anzahl
Erdgeschoss	Stein 1	vermietet	Wohnung	74,50 m²
Erdgeschoss	Stein 2	Leerstehung	Wohnung	77,97 m²
1. Obergeschoss / Dachgeschoss	Stein 3	Leerstehung	Wohnung	124,07 m²
1. Obergeschoss	Stein 4	vermietet	Wohnung	49,22 m²
1. Obergeschoss	Stein 5	vermietet	Wohnung	36,37 m²
Summen				362,13 m²
Nutzfläche Gesamt				362,13 m²

Abbildung: Nutzflächenaufstellung und Vermietungsstatus
Objekt Steinbergstraße 17, 8052 Graz (eigene Darstellung)

1.5.6 Ertragslage

Die Ertragslage des Objektes wird auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Mietzinsaufstellung aus 04/2026 ermittelt. Die IST-Hauptmietzinse werden gemäß der übergebenen Mietzinsliste dargestellt. Es werden für die Bewertung die IST-Hauptmietzinse herangezogen. Lediglich bei den nicht vermieteten Einheiten wird eine SOLL-Miete angesetzt.

Für die leerstehende Wohnung im Erdgeschoss wird ein nachhaltiger Hauptmietzins **von € 7,21 pro m² Nutzfläche** angesetzt. Dieser Wert basiert auf einer Marktevaluierung sowie in Anlehnung an den Immobilienpreisspiegel 2026 der Wirtschaftskammer Österreich (brauchbar, ab 50 m² Nutzfläche, mäßige Lage).

Mietwohnungen

	Graz (Stadt)			
	brauchbar bis 50 m²	brauchbar ab 50 m²	neuwertig bis 50 m²	neuwertig ab 50 m²
Wohnlage	PS 26	PS 26	PS 26	PS 26
mäßig	7.67	7.21	8.86	8.16
normal	8.26	8.05	9.69	9.28
gut	9.19	8.66	10.61	10.63
sehr gut	10.35	9.74	11.47	10.90

Abbildung: Auszug aus dem IPS 2026 der WKO

Für die leerstehende Wohnung im 1. Obergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 124,07 m² ist aufgrund der überdurchschnittlichen Wohnungsgröße ein Abschlag des erhobenen Hauptmietzinses von 25,00 % als marktkonform und nachhaltig anzusehen. Der anzusetzende SOLL-Hauptmietzins für diese Wohnung beträgt somit **€ 5,40 pro m² Nutzfläche**.

NF-Aufstellung gem. Mietzinsliste aus April 2026					Steinbergstraße 17, 8052 Graz			
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Nutzfläche	HMZ IST p.m.	Küchenmiete / Internet	HMZ IST p.m. gesamt	HMZ IST pro m² Nutzfläche/Stk. inkl. Küchenmiete	HMZ SOLL pro m² Nutzfläche/Stk. inkl. Küchenmiete	HMZ SOLL p.m.
Wohnungen, GL		NF (m²), Anzahl						
Erdgeschoss	Stein 1	74,50 m²	530,00 €	31,82 €	561,82 €	7,54 €	7,54 €	561,82 €
Erdgeschoss	Stein 2	77,97 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €	7,21 €	562,16 €
1. Obergeschoss	Stein 3	124,07 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €	5,40 €	670,49 €
1. Obergeschoss	Stein 4	49,22 m²	310,00 €	42,93 €	352,93 €	7,17 €	7,17 €	352,93 €
1. Obergeschoss	Stein 5	36,37 m²	292,75 €	35,72 €	328,47 €	9,03 €	8,00 €	290,96 €
Summen		362,13 m²	1.132,75 €	110,47 €	1.243,22 €			2.438,36 €
Hauptmietzins IST pro Monat (p.m.; Rohertrag)					1.243,22 €			
Hauptmietzins IST pro Jahr (p.a.; Rohertrag)					14.918,64 €			
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)					2.438,36 €			
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)					29.260,32 €			

Abbildung: IST und SOLL Hauptmietzinsaufstellung für die bewertungsrelevanten Wohnungen

2. Bewertung

2.1 Allgemeines

Gemäß Auftrag soll die gegenständliche gutachterliche Stellungnahme den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1015, inneliegend in der KG 63128 Wetzelsdorf (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.

Es wird unterstellt, 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 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.

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

⁵ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

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 Götting, Eggenberg, Wetzelsdorf, Straßgang fanden im Jahr 2025 13 Transaktionen von Wohnbauland mit einem durchschnittlichen Preis von ca. € 443 pro m² statt. Ende 2025 lag der Wert lt. Regressionsanalyse im Durchschnitt bei € 425,-- pro m².

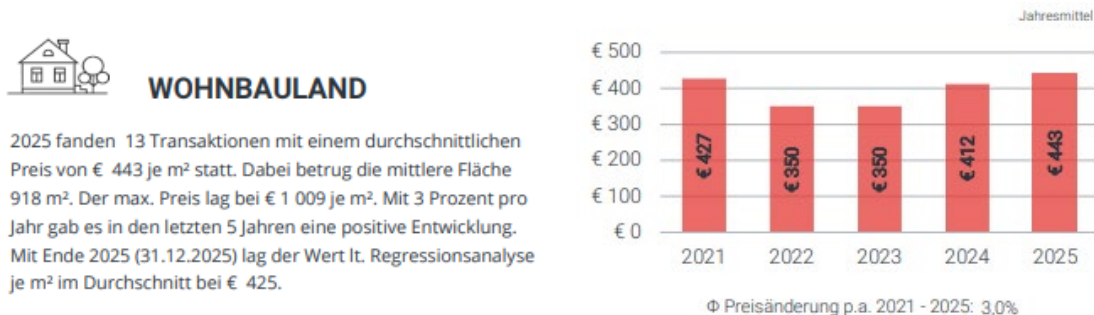


Abbildung: Auszug aus dem Kaufpreisreport des ImmoMarktAnalyse-Tools für die Bezirke Götting, Eggenberg, Wetzelsdorf und Straßgang

Im gegenständlichen Fall ist der Standort der Liegenschaft hinsichtlich der Mikrolage als mäßig zu qualifizieren. Entsprechend der vorliegenden Marktdaten wird daher der durchschnittliche Lagewertwert von **€ 216,-- pro m² Grundstücksfläche** als Bewertungsgrundlage herangezogen. Dieser Wert repräsentiert den statistischen Mittelwert innerhalb der Kategorie „mäßige Lage“ und liegt innerhalb der ermittelten Preisspanne von € 152,-- bis € 255,-- pro m².

Lage/ Qualität	mäßig	gut	sehr gut
Min Preis	€ 152	€ 261	€ 479
Mittel	€ 216	€ 352	€ 665
Max Preis	€ 255	€ 470	€ 1.009
σ	€ 32	€ 59	€ 165
VarK	15%	17%	25%

Abbildung: Preisübersicht nach Wohnlage und Qualität des ImmoMarktAnalyse-Tools für die Bezirke Götting, Eggenberg, Wetzelsdorf und Straßgang

Berechnung des Bodenwerts über die Grundstücksfläche:

GST-Fläche gesamt 251 m² x € 216,-- ergibt **€ 54.216,--**

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 362,13 m² = € 33.213,--) ergibt sich ein Bodenwert von ca. **€ 90.429,--**.

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

Berechnung des Bodenwertanteils

Bodenwertanteil	
GST-Fläche	251 m ²
Vergleichswert	216,00 €
Bodenwert	54.216,00 €
Aufschließungskosten	36.213,00 € (€ 100 pro m ² NF)
Bodenwert inkl. Aufschließung	90.429,00 €
NF gesamtes Objekt	362,13 m ²
Bodenwertanteil	249,71 € 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:⁷

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

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

Das Ausfallwagnis deckt das Risiko einer Ertragsminderung durch:

- 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

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

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

2.4.2 Die Wahl des Zinssatzes

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

Der Zinssatz wird im gegenständlichen Fall mit **5,25 %** 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 Verbandes⁹ für Liegenschaften dieser Art in vergleichbaren Lagen (Wohnliegenschaft, mäßige Lage) in einer geringen Bandbreite plausibilisiert. Die derzeitige Lage/Standorteignung wird als „**mäßig**“ bezeichnet (Bandbreite ca.: 3,50 % – 5,50 %).

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%
Industriliegenschaft	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 beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (wie oben angeführt).

2.4.3 Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

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

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.¹¹

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

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

⁹ vgl. SV Verband, Der Sachverständige, Heft 02/2025

¹⁰ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.27

¹¹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.28

Im gegenständlichen Fall wurde das Zinshaus ursprünglich wahrscheinlich Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet wurde. Eine übliche Gesamtnutzungsdauer für massiv errichtete Gebäude 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. **49 Jahren** aufweisen wird.

2.4.4 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltung, Erhaltung

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

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

Im gegenständlichen Fall kann ein normaler, ortsbezogener Instandhaltungsbedarf (Erhaltungskosten) für das Zinshaus 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
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

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

der über die Restnutzungsdauer diskontierte Bodenwert. Der Einfluss aus der Diskontierung (= Abzinsung) verstärkt sich mit steigendem Diskontierungszinssatz.¹³

Der erwähnte Zusammenhang sei anhand der untenstehenden Grafik dargestellt:

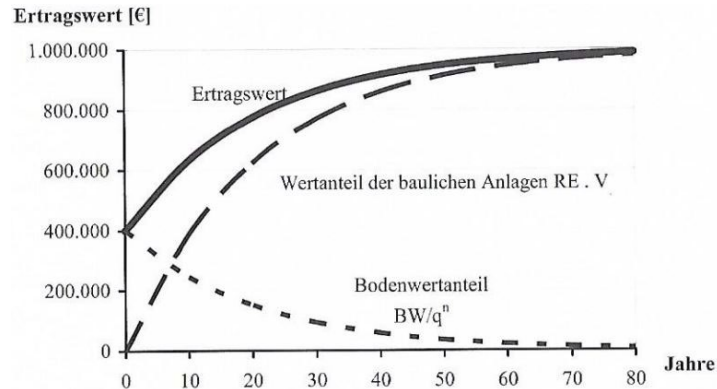


Abbildung: Zusammenhang Bodenwertanteil und Ertragswert in Abhängigkeit von der RND

Es ist somit deutlich erkennbar, dass der Bodenwertanteil 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** für die Wohnungen werden objektspezifisch mit folgendem Einzelwert festgelegt¹⁴:

Pro m² Bewertungsfläche Wohnungen p.a. **€ 16,00**

Das **Ausfallwagnis** wird für die Wohnungen mit **8,00 %** des Rohertrages festgelegt. Üblicherweise wird das Ausfallwagnis für Wohngebäude mit 2,00 % – 4,00 % begrenzt. Orts- und Objektbezogen wird langfristig ein höheres Ausfallwagnis angenommen. Aufgrund des derzeitigen Leerstandes ist dieser Ansatz langfristig gerechtfertigt.

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. **29,80 %** des Rohertrages.

¹³ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 536

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

Ermittlung des Reinertrages:

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 Stein 1	74,50 m ²	€ 7,54	€ 561,82	€ 6.741,84
Top Stein 2	77,97 m ²	€ 7,21	€ 562,16	€ 6.745,96
Top Stein 3	124,07 m ²	€ 5,40	€ 670,49	€ 8.045,83
Top Stein 4	49,22 m ²	€ 7,17	€ 352,93	€ 4.235,16
Top Stein 5	36,37 m ²	€ 8,00	€ 290,96	€ 3.491,52
GESAMT	362,13 m²		€ 2.438,36	€ 29.260,31
Jahresrohertrag gerundet				€ 29.260,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnungen	€ 16,00 je m ² Fläche p.a.	€ 5.794,08
abzüglich Ausfallwagnis Wohnungen	8,00% des Rohertrages	€ 2.340,80
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 585,20
Summe Bewirtschaftungskosten	29,80%	€ 8.720,08
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet		€ 20.540,00

Der bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielende Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt somit gerundet **€ 20.540,--**.

Eingesetzt in die Ertragswertformel ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswert der baulichen Anlagen

$$RE \times V = € 20.540 \times 17,50 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 359.450,--$$

RE ... Reinertrag

V ... Vervielfältiger, bei 5,25 % Liegenschaftszins und RND 49 Jahre ergibt sich V mit 17,50

Bodenwertanteil

$$BW / q^n = 90.429,-- / (1,0525^{49}) = \quad \quad \quad \text{€} \quad 7.369,--$$

Gemäß o.a. Formel sind der Ertragswert der baulichen Anlagen sowie der Bodenwertanteil zusammenzuzählen, womit sich ein vorläufiger **Ertragswert in der Höhe von € 366.819,--** ergibt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist auch der Einfluss von **sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall sind öffentliche Abgabenrückstände in Höhe von **€ 902,97** 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.

$$\text{Ertragswert} = \text{Verkehrswert} \quad \quad \quad \text{€} \quad 365.916,--$$

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

€ 366.000,--

2.4.7 Anfangsrenditen

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **8,00 %**

Die Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **5,61 %**

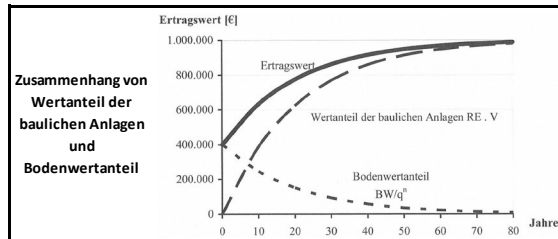
Die Bruttoanfangsrendite liegt im gegenständlichen Fall bei **ca. 8,00 %**. Dieser Wert wird angesichts der Spezifikationen des Objekts als örtlich und objektbezogen marktkonform erachtet. Dieser Wert dient auch als Marktindikator für den gewählten Liegenschaftszinssatz in der Berechnung des Ertragswertes.

2.4.8 Berechnungsmethodik Ertragswert

ERTRAGSWERTVERFAHREN Graz 8052, Steinbergstraße 17

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

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 Stein 1	74,50 m ²	€ 7,54	€ 561,82	€ 6.741,84
Top Stein 2	77,97 m ²	€ 7,21	€ 562,16	€ 6.745,96
Top Stein 3	124,07 m ²	€ 5,40	€ 670,49	€ 8.045,83
Top Stein 4	49,22 m ²	€ 7,17	€ 352,93	€ 4.235,16
Top Stein 5	36,37 m ²	€ 8,00	€ 290,96	€ 3.491,52
GESAMT	362,13 m²		€ 2.438,36	€ 29.260,31
Jahresrohertrag gerundet				€ 29.260,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnungen	€ 16,00 je m ² Fläche p.a.	€ 5.794,08
abzüglich Ausfallwagnis Wohnungen	8,00% des Rohertrages	€ 2.340,80
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 585,20
Summe Bewirtschaftungskosten	29,80%	€ 8.720,08
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet		€ 20.540,00

Kapitalisierungsparameter

Restnutzungsdauer in Jahren	49
Liegenschaftszinssatz	5,25%
Faktor q	1,053
Vervielfältiger	17,50

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen gerundet (RE x V)

€ 359.450

BW / qⁿ (Bodenwertanteil)

	Nutzfläche	Wert pro m ²	Bodenwertanteil
Bodenwert (aus Vergleichswertverfahren)	362 m ²	€ 249,71	€ 90.429,00
Abzinsungsfaktor 1/q ⁿ			0,0815
Abgezinster Bodenwert			€ 7.369,27

Bodenwertanteil (BW / qⁿ) gerundet

€ 7.369

vorl. Ertragswert

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

€ 366.819

Sonstige wertbeeinfl. Umstände	Basis	Faktor	Wert
öffentliche Abgabenrückstände	0,00m ²	€ 0,00	-€ 902,97
Summe			-€ 902,97

vorl. Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

€ 365.916

Verkehrswert gerundet

€ 366.000

Bruttoanfangsrendite	8,00%
Nettoanfangsrendite	5,61%
Ertragswert/m ² Nutzfläche	€ 1.010,00

3. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 1015 inneliegend in der KG 63128 Wetzelsdorf ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 366.000,--

Der Verkehrswert ist damit der zum Bewertungsstichtag wahrscheinlichste Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft 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 29 Seiten.