

Reisch Rechtsanwälte GmbH

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

per Email an: office@reisch.law

Unsere Zeichen
CHNE

Datum
03.06.2026

**Stellungnahme zum Verkehrswert der Liegenschaft Berschenygasse 9 – 11, 8055 Graz; KG 63122
Straßgang, EZ 91, 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 91, KG 63122 Straßgang, gelegen in der Berschenygasse 9 – 11 in 8055 Graz, die unten angeführte

gutachterliche Stellungnahme

erstatten.

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

Als Grundlagen für diese Stellungnahme dienen uns:

- Verkehrswertgutachten Berschenygasse 9 – 11, 8055 Graz von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 27.08.2025
- Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen (Fotos, Pläne, Zinsliste, Gutachten 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 (Ertragsliegenschaft)
Grundbuchdaten:	KG 63122 Straßgang, EZ 91, GST-NR .113/1 UND GST-NR .114
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 € 4.962,15 bekannt gegeben. Dieser Betrag wird im Rahmen der Bewertung anteilig für die bewertungsrelevanten WE-Objekte 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 Südbahn (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 Daten	Fläche des Stadtgebietes 127,58 km² Zahl der Katastralgemeinden 28 Zahl der Stadtbezirke 17

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

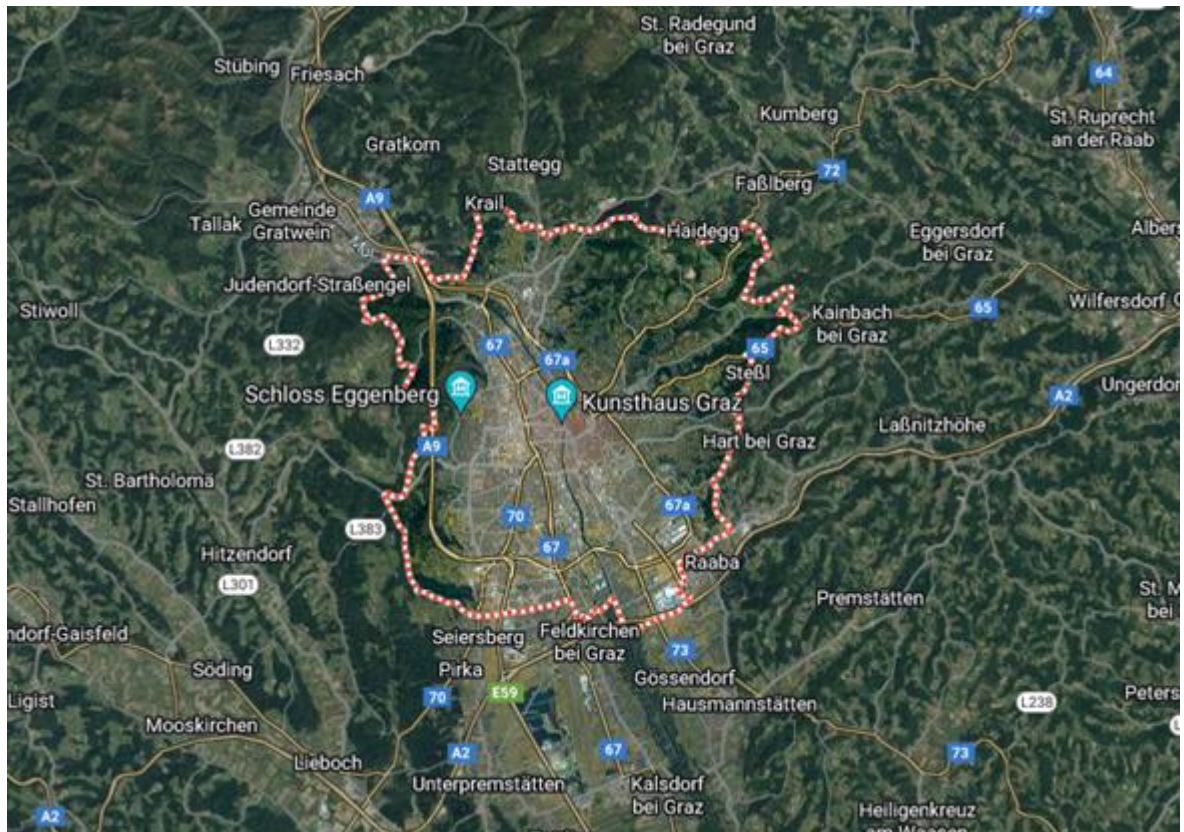


Abbildung: Lage der Stadt Graz (Quelle: Google Maps)

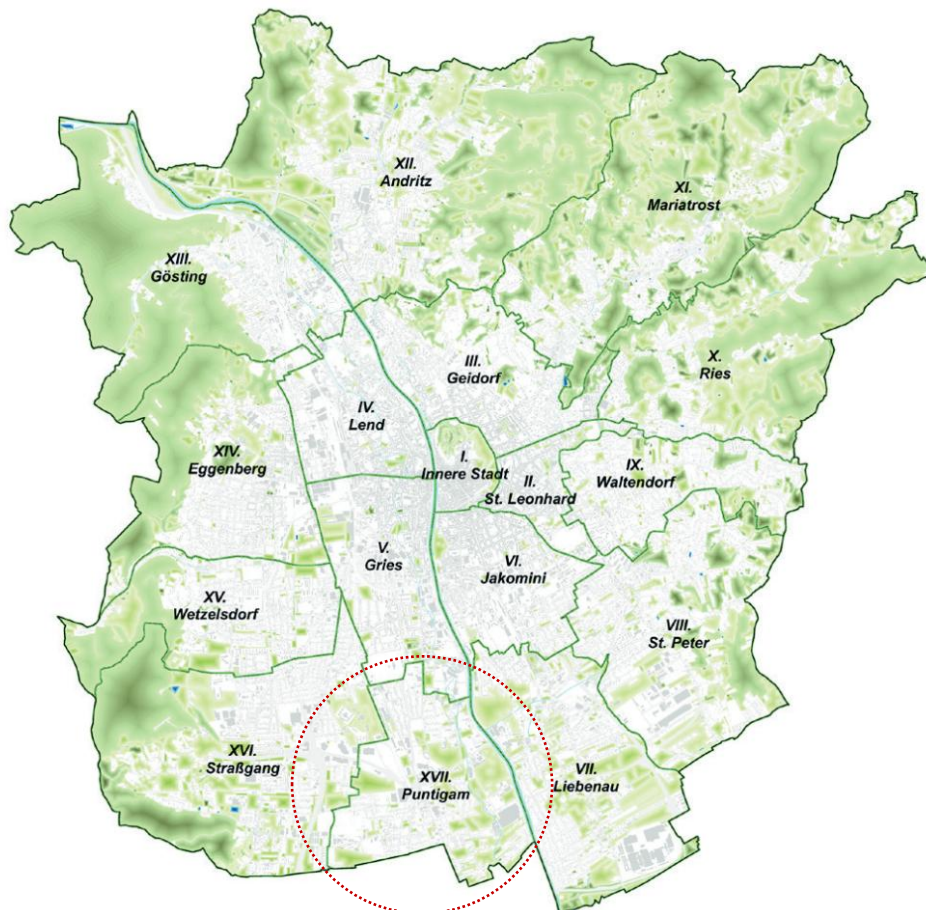


Abbildung: Die Bezirke von Graz (Quelle: www.graz.at), Markierung: Bezirk Puntigam

Mikrolage²:

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

Anschrift	Berschenygasse 9 – 11, 8055 Graz
Lage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Zentrum des 17. Grazer Stadtbezirkes Puntigam in der Katastralgemeinde Straßgang
Innerörtliche Lage	Das direkte Umfeld der Liegenschaft ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur im Bereich eines innerstädtischen Verdichtungsraums geprägt. Entlang der Gutenbergstraße befinden sich überwiegend mehrgeschoßige Wohn- und Geschäftsgebäude mit Mischnutzungen im Erdgeschoß. In den umliegenden Straßenzügen sind daneben auch Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen sowie einzelne freistehende Wohngebäude mittlerer Dichte vorhanden. Die Bebauung umfasst Objekte aus der Nachkriegszeit ebenso wie Baustrukturen der letzten Jahrzehnte. Eine durchgrünte Gestaltung ist im Straßenraum nur abschnittsweise vorhanden und wird hauptsächlich durch Baumreihen und begrünte Innenhöfe ergänzt.
Einwohner	11.194 Einwohner (Stand 01.01.2026).
Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit	Die Zufahrt des Individualverkehrs zur Liegenschaft erfolgt überregional über die A9 Pyhrn Autobahn (Anschlussstelle Seiersberg) sowie über die A2 Süd Autobahn (Anschlussstelle Graz-Webling). Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Liegenschaft über die rund 110 m (Luftlinie) entfernte Haltestelle <i>Hafnerstraße</i> an die Buslinie 78 angebunden. Zusätzlich besteht über die Haltestelle <i>Berschenygasse</i> eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die Stadtbuslinien 62 und N5 sowie durch die Regionalbuslinien 600, 602 und 630.
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) 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 Wohnnutzung auszugehen.

² vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia



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

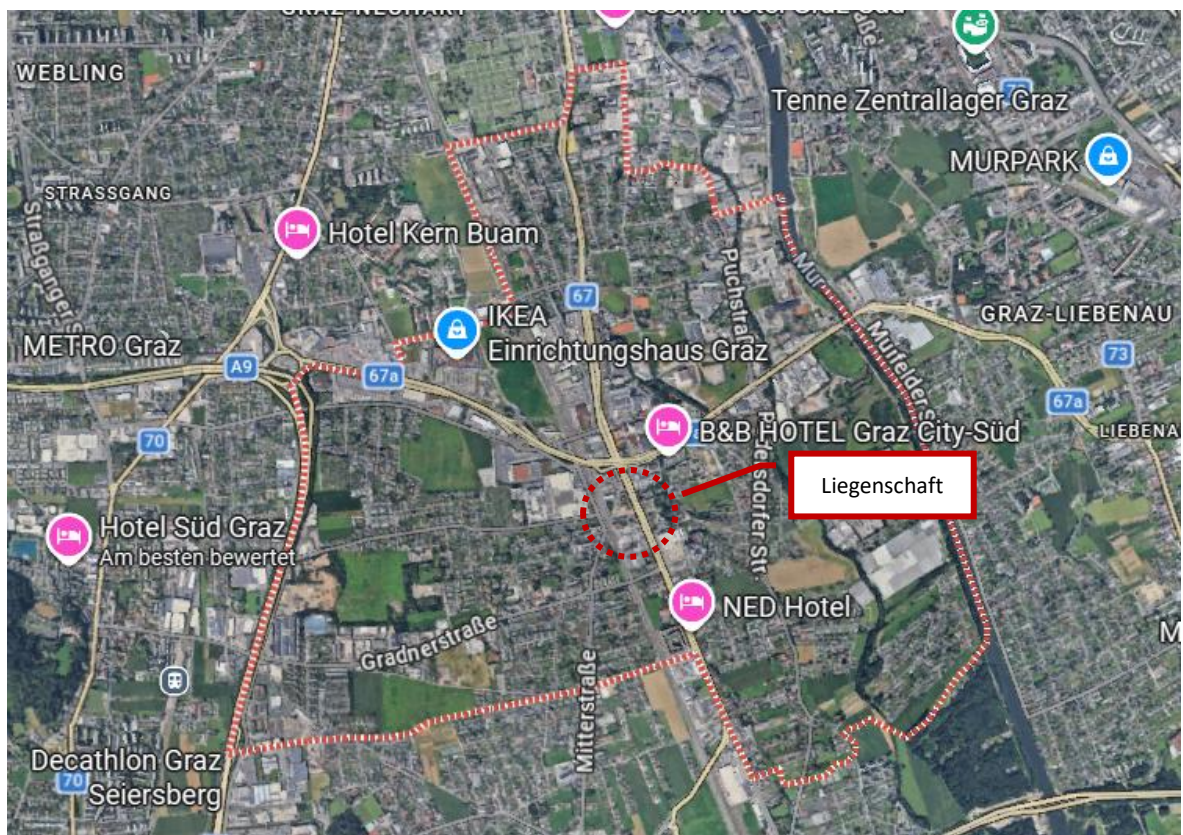


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirk Puntigam (Quelle: Google Maps)

1.2 Luftbilder

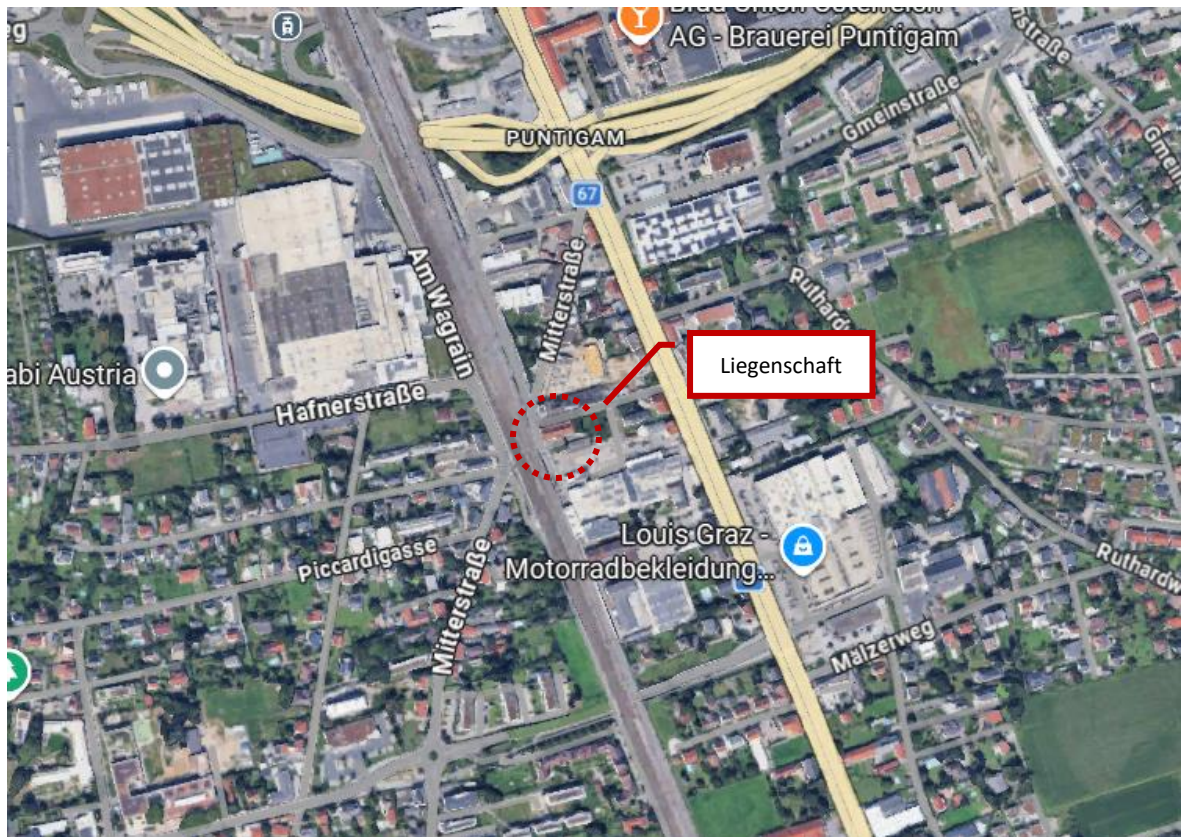


Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, rot markiert (Quelle: Google Maps)

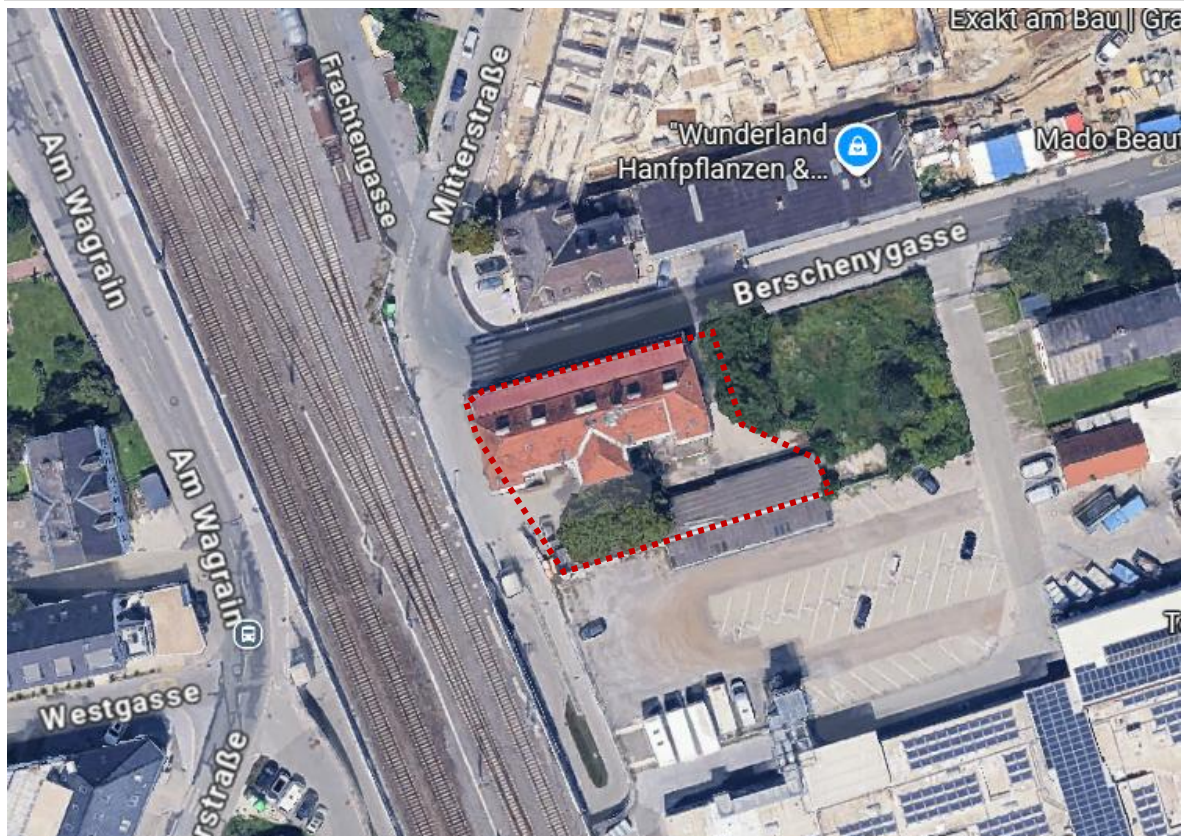


Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, rot markiert (Quelle: Google Maps)



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

1.3 Grundbuchauszug EZ 91



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63122 Straßgang
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 91

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
.113/1	G GST-Fläche	* 435	
	Bauf.(10)	241	
	Bauf.(20)	194	Berschenygasse 11
.114	G GST-Fläche	* 671	
	Bauf.(10)	413	
	Bauf.(20)	258	Berschenygasse 9
GESAMTFLÄCHE		1106	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 9866/1964 20543/1992 23800/2002 Sicherheitszone Flughafen Graz hins Gst
.113/1 .114

8 a gelöscht

***** B *****

9 ANTEIL: 1/1
SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463
a 5483/2021 IM RANG 3206/2021 Kaufvertrag 2021-04-07,
Rangordnungsbeschluss 2021-04-06 Eigentumsrecht
b 2317/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-11 (2 S 36/26w,
Handelsgericht Wien)

***** C *****

6 a 20543/1992
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren gem Abs "Sechstens" Kaufvertrag
1992-07-20 über Gst .114 für Gst 122/8 EZ 1575

14 a 5483/2021 Pfandurkunde 2021-05-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.400.000,--
für Raiffeisenbank Leoben-Bruck eGen (FN 73487w)
b gelöscht

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

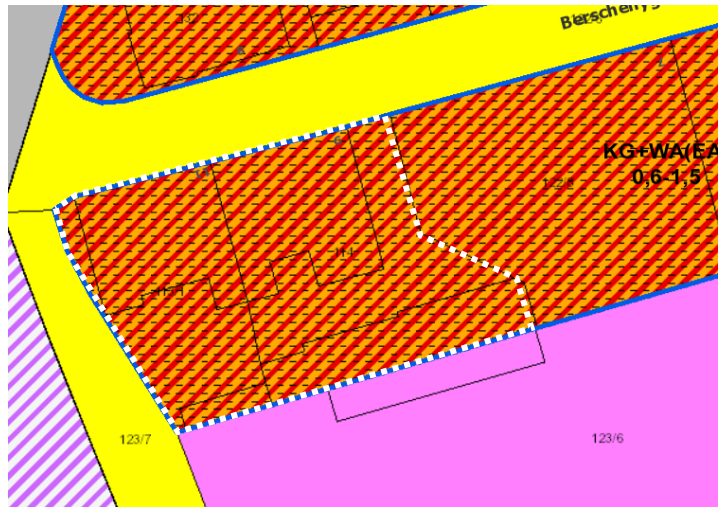
Grundbuch

14.04.2026 16:27:15

1.4 Auszüge aus den raumordnungsrechtlichen Grundlagen

Flächenwidmungsplan

Quelle: Stadt Graz, FLÄWI 4.0



Anmerkungen zum Flächenwidmungsplan

Quellen: Stadt Graz, FLÄWI 4.0, Stmk. ROG

Widmung:	KG + WA – Kerngebiet + Allgemeines Wohngebiet (Einkaufszentrenausschluss)
Bebauungsdichte:	0,6 – 1,5
Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan vorgesehen
Altstadt-Schutzzone:	nein
Sanierungsgebiet:	„Lärm“
Gesamtfläche:	1.106 m²

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

allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

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

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

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

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

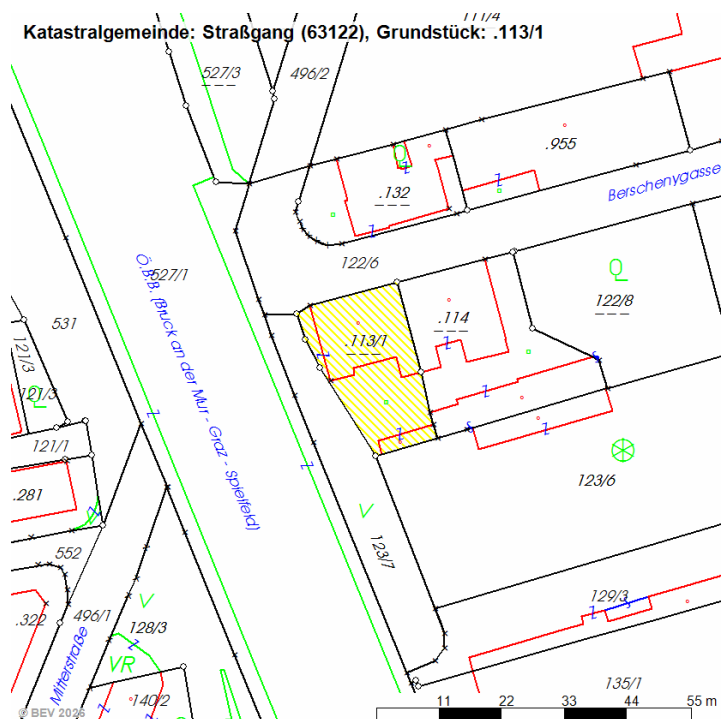
Definition „Nutzungsüberlagerung“ gemäß § 7 (1) Verordnung zum Flächenwidmungsplan:

(1) 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 (Gebäude)

1.5.1 Beschreibung Wohngebäude

Kurzbeschreibung Objekt	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist ein in offener Bauweise errichtetes Zinshaus mit Keller-, Erd-, zwei Obergeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude wurde während der Kriegsjahre 1939–1945 beschädigt und bis 1968 wiederhergestellt. Im selben Jahr entstanden auf der Südseite Garagen- und Lagerflächen, während der Dachgeschlossausbau zwischen 1991 und 1998 erfolgte. Das Objekt umfasst insgesamt 29 Wohneinheiten, die sich vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss erstrecken, sowie Lager- und Einlagerungsräume im Kellergeschoss. Im Innenhof stehen gemäß vorliegenden Unterlagen 15 Stellplätze zur Verfügung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Gasheizung. Insgesamt befindet sich das Gebäude äußerlich in einem guten bis mäßigen Zustand, wobei insbesondere in den Allgemeinbereichen Sanierungsbedarf besteht.
Zugang, Zufahrt	Der Zugang und die direkte Zufahrt erfolgen über die Berschenygasse und die Mitterstraße.
Stellplätze	Sind auf Eigengrund vorhanden.
Bauweise	Massive Bauweise (Ziegel)
Maßgebliches Baujahr	Das Gebäude wurde während der Kriegsjahre 1939–1945 beschädigt und bis 1968 wiederhergestellt. Im selben Jahr entstanden auf der Südseite Garagen- und Lagerflächen, während der Dachgeschlossausbau zwischen 1991 und 1998 erfolgte.
Geschosse	KG, EG, 1. OG bis 2. OG, DG
Liftanlage	Nicht vorhanden
Allgemeinräume und Allgemeinflächen	Im gegenständlichen Zinshaus befinden sich übliche allgemeine Teile der Liegenschaft wie zwei Stiegenhäuser, Gänge, Einlagerungsräume und Lagerflächen im Kellergeschoss und KFZ – Stellplätze
Haustechnik / Heizung	Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Gasheizung.

1.5.2 Pläne

Die Bestandspläne vom 02.03.2022 wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt

Bestandspläne vom 02.03.2022

Kellergeschoss



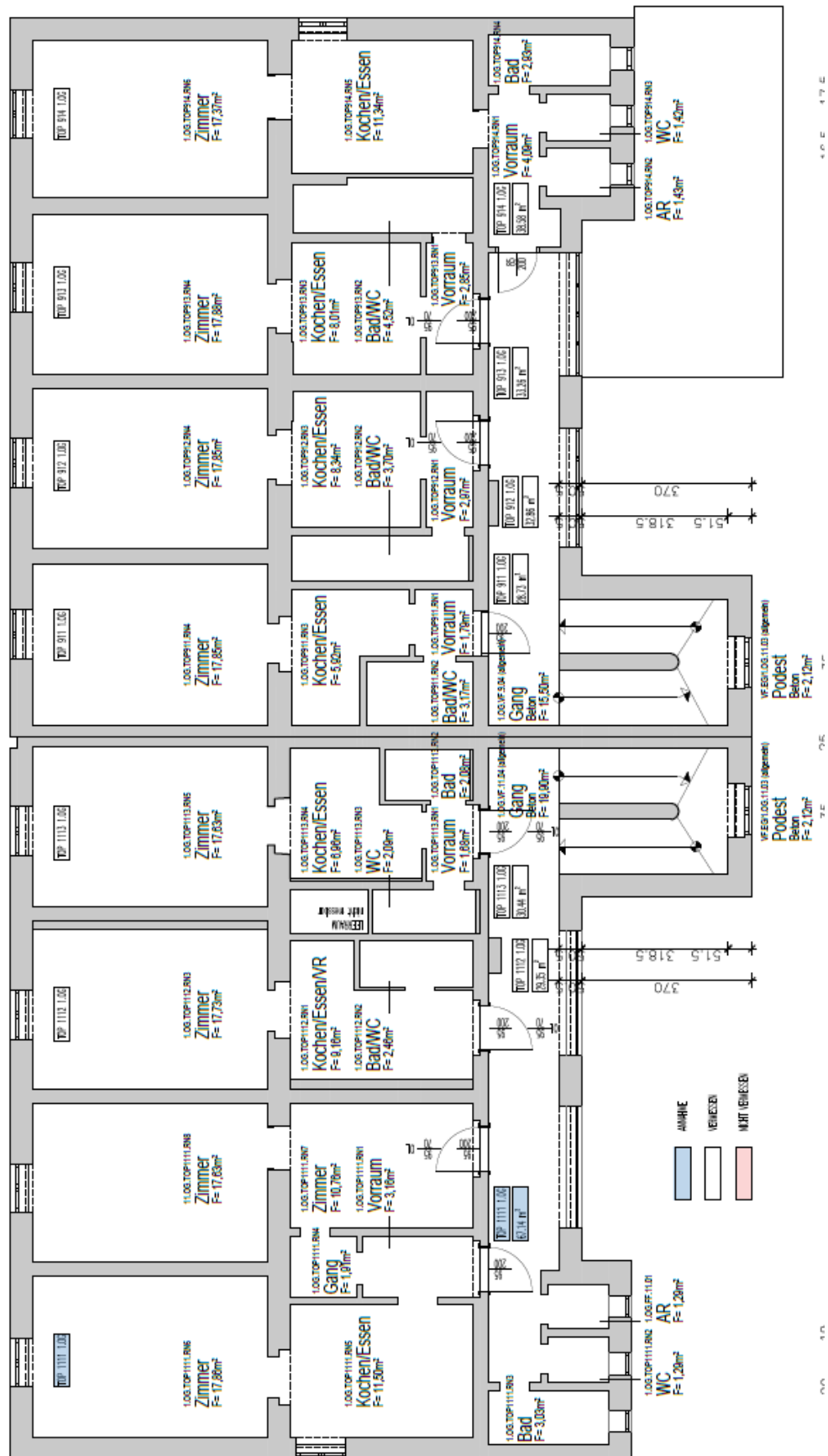
Legend:

- ANNE (Blue)
- REMERZ (White)
- HAIT ENKED (Pink)

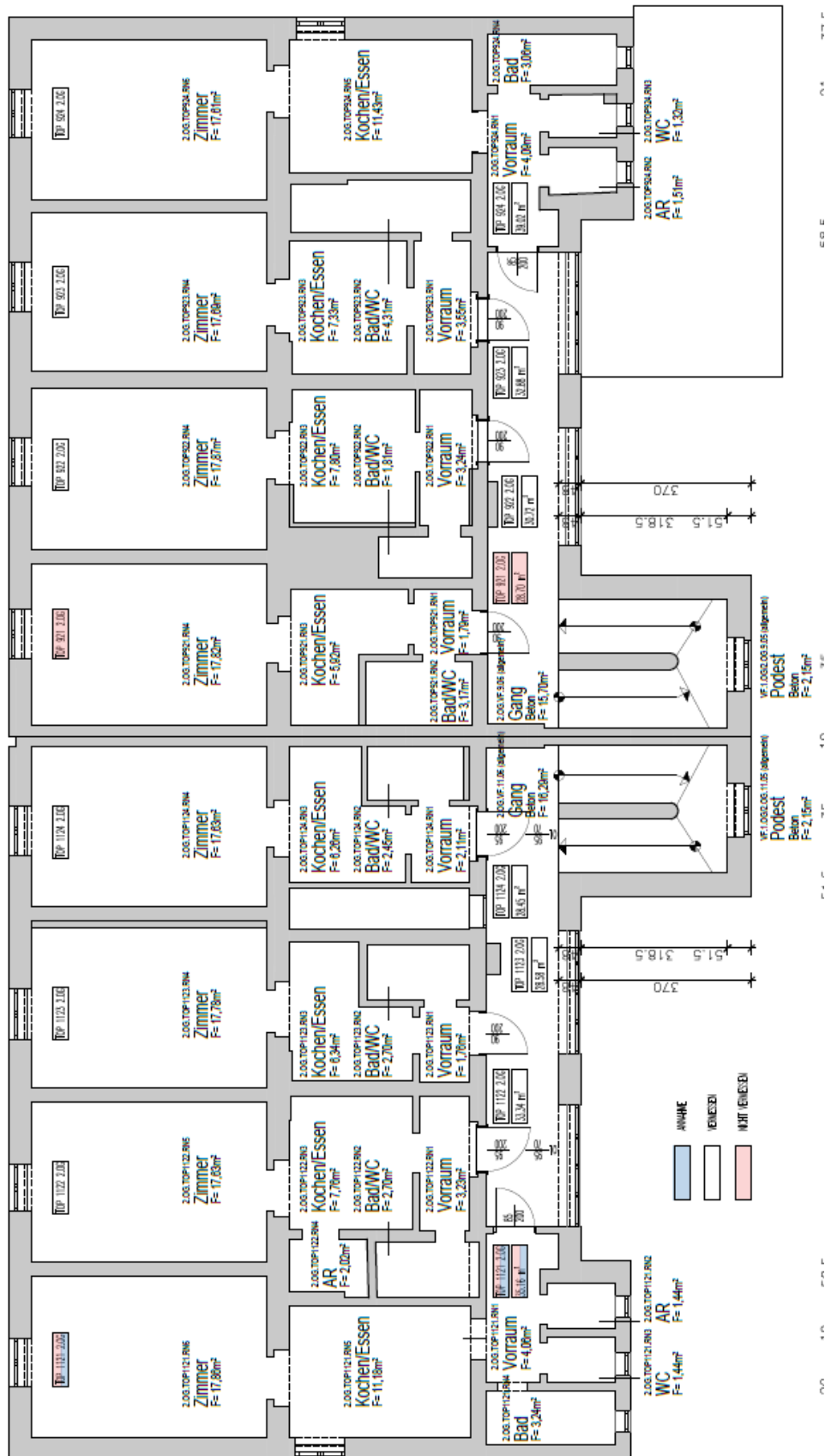
Unit Details:

- Unit 101 (E):** Terrasse F=4,80m², Zimmer F=17,50m², Kochen/Essen F=10,70m²
- Unit 102 (E):** Zimmer F=17,20m², Kochen/Essen F=6,30m², Bad/WC F=4,30m², Vorraum F=3,30m²
- Unit 103 (E):** Zimmer F=17,30m², Kochen/Essen F=6,30m², Bad/WC F=4,30m², Vorraum F=3,30m²
- Unit 104 (E):** Zimmer F=17,20m², Kochen/Essen F=6,30m², Bad/WC F=4,30m², Vorraum F=3,30m²
- Unit 105 (E):** Zimmer F=17,20m², Kochen/Essen F=6,30m², Bad/WC F=4,30m², Vorraum F=3,30m²
- Unit 106 (E):** Zimmer F=17,20m², Kochen/Essen F=6,30m², Bad/WC F=4,30m², Vorraum F=3,30m²
- Unit 107 (E):** Zimmer F=17,20m², Kochen/Essen F=6,30m², Bad/WC F=4,30m², Vorraum F=3,30m²
- Unit 108 (E):** Zimmer F=17,20m², Kochen/Essen F=6,30m², Bad/WC F=4,30m², Vorraum F=3,30m²
- Unit 109 (E):** Zimmer F=17,20m², Kochen/Essen F=6,30m², Bad/WC F=4,30m², Vorraum F=3,30m²
- Unit 110 (E):** Zimmer F=17,20m², Kochen/Essen F=6,30m², Bad/WC F=4,30m², Vorraum F=3,30m²

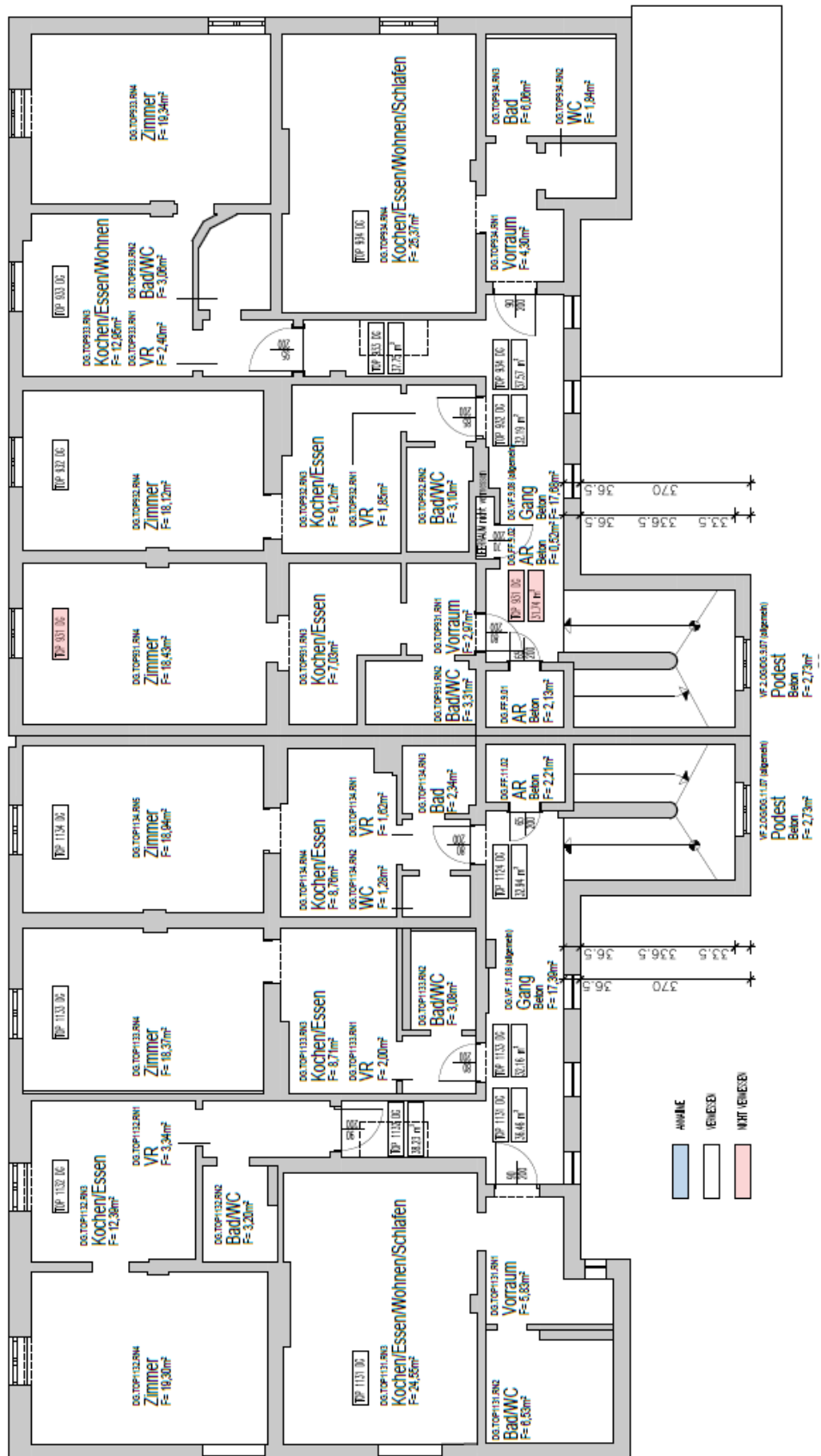
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



1.5.3 Fotodokumentation (Fotos aus der Befundaufnahme vom 03.07.2025)



Abbildung: Gangbereich



Abbildung: Gangbereich



Abbildung: Treppenhaus



Abbildung: Gangbereich



Abbildung: Zugang zum Keller



Abbildung: Zugang zum Keller



Abbildung: Keller



Abbildung: Haustechnik



Abbildung: Kellerraum



Abbildung: Stromkasten

1.5.4 Fotodokumentation

Beispielhafte Wohnung Top 934, Fotos vom Eigentümer 2025 zur Verfügung gestellt



Abbildung: Eingangsbereich



Abbildung: Bad



Abbildung: Wohnküche



Abbildung: Wohnküche

1.5.5 Nutzflächen

Die Nutzflächen (Bewertungsfläche und Abstellplätze) werden anhand der vorliegenden Zinsliste vom April 2026 dargestellt:

NF- und HMZ-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026, Graz 8055, Berschenygasse 9-11				
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Vermietungs-status	Nutzung	Nutzfläche, Stück
				NF (m²), Anzahl
EG	902	vermietet	Wohnung	61,84 m²
EG	903	vermietet	Wohnung	80,57 m²
1.OG	911	vermietet	Wohnung	28,73 m²
1.OG	912	vermietet	Wohnung	32,86 m²
1.OG	913	vermietet	Wohnung	33,26 m²
1.OG	914	vermietet	Wohnung	38,58 m²
2.OG	921	vermietet	Wohnung	28,70 m²
2.OG	922	vermietet	Wohnung	30,72 m²
2.OG	923	vermietet	Wohnung	32,88 m²
2.OG	924	vermietet	Wohnung	39,02 m²
3.OG	931	vermietet	Wohnung	31,74 m²
3.OG	932	vermietet	Wohnung	32,19 m²
3.OG	933	vermietet	Wohnung	37,75 m²
3.OG	934	Leerstand	Wohnung	37,57 m²
EG	1101	Leerstand	Wohnung	37,41 m²
EG	1102	vermietet	Wohnung	32,02 m²
EG	1103	vermietet	Wohnung	30,56 m²
EG	1104	vermietet	Wohnung	27,59 m²
1.OG	1111	vermietet	Wohnung	67,14 m²
1.OG	1112	vermietet	Wohnung	29,35 m²
1.OG	1113	vermietet	Wohnung	30,44 m²
2.OG	1121	vermietet	Wohnung	35,16 m²
2.OG	1122	vermietet	Wohnung	33,34 m²
2.OG	1123	vermietet	Wohnung	28,58 m²
2.OG	1124	vermietet	Wohnung	28,45 m²
3.OG	1131	vermietet	Wohnung	36,46 m²
3.OG	1132	vermietet	Wohnung	38,23 m²
3.OG	1133	vermietet	Wohnung	32,16 m²
3.OG	1134	vermietet	Wohnung	32,94 m²
Summen				1.066,24 m²
Lager				132,00 m²
Nutzfläche Gesamt				1.198,24 m²
Nutzfläche Wohnungen				1.066,24 m²
Nutzfläche Lager/Keller (vermietbar)				132,00 m²
Stellplätze				15,00 Stk.

Tabelle: Nutzflächenaufstellung Objekt Berschenygasse 9 – 11, 8055 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 analysiert.

NF- und HMZ-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026, Graz 8055, Berschenygasse 9-11									
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Nutzfläche	Befristung	HMZ IST p.m.	Küchenmiete /Keller	HMZ IST p.m. gesamt	HMZ IST pro m² Nutzfläche/Stk. inkl. KM/Keller	HMZ SOLL pro m² Nutzfläche/Stk.	HMZ SOLL p.m.
Wohnungen		NF (m²), Anzahl							
EG	902	61,84 m²	UB	219,25 €	30,00 €	249,25 €	4,03 €	4,03 €	249,25 €
EG	903	80,57 m²	UB	497,79 €	30,00 €	527,79 €	6,55 €	6,55 €	527,79 €
1.OG	911	28,73 m²	12.12.2027	256,23 €	35,95 €	292,18 €	10,17 €	6,28 €	180,35 €
1.OG	912	32,86 m²	UB	283,07 €	0,00 €	283,07 €	8,61 €	8,61 €	283,07 €
1.OG	913	33,26 m²	UB	287,06 €	0,00 €	287,06 €	8,63 €	8,63 €	287,06 €
1.OG	914	38,58 m²	14.07.2026	328,01 €	37,03 €	365,04 €	9,46 €	8,37 €	322,91 €
2.OG	921	28,70 m²	UB	357,51 €	0,00 €	357,51 €	12,46 €	6,28 €	180,16 €
2.OG	922	30,72 m²	30.09.2027	268,20 €	36,10 €	304,30 €	9,91 €	8,37 €	257,13 €
2.OG	923	32,88 m²	Leerstand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €	8,37 €	275,21 €
2.OG	924	39,02 m²		179,68 €	17,50 €	197,18 €	5,05 €	5,05 €	197,18 €
3.OG	931	31,74 m²	11.07.2027	288,37 €	36,05 €	324,42 €	10,22 €	8,37 €	265,66 €
3.OG	932	32,19 m²	30.11.2027	303,86 €	35,87 €	339,73 €	10,55 €	8,37 €	269,43 €
3.OG	933	37,75 m²	30.11.2027	356,34 €	35,87 €	392,21 €	10,39 €	8,37 €	315,97 €
3.OG	934	37,57 m²	14.09.2028	295,00 €	35,00 €	330,00 €	8,78 €	8,37 €	314,46 €
EG	1101	37,41 m²	16.09.2028	344,55 €	35,00 €	379,55 €	10,15 €	8,37 €	313,12 €
EG	1102	32,02 m²	UB	294,90 €	65,00 €	359,90 €	11,24 €	8,37 €	268,01 €
EG	1103	30,56 m²	UB	218,44 €	0,00 €	218,44 €	7,15 €	7,15 €	218,44 €
EG	1104	27,59 m²	UB	290,00 €	36,00 €	326,00 €	11,82 €	6,28 €	173,20 €
1.OG	1111	67,14 m²	UB	364,04 €	0,00 €	364,04 €	5,42 €	5,42 €	364,04 €
1.OG	1112	29,35 m²	UB	237,23 €	0,00 €	237,23 €	8,08 €	6,28 €	184,24 €
1.OG	1113	30,44 m²	UB	358,97 €	0,00 €	358,97 €	11,79 €	8,37 €	254,78 €
2.OG	1121	35,16 m²	14.12.2028	67,00 €	37,90 €	104,90 €	2,98 €	8,37 €	294,29 €
2.OG	1122	33,34 m²	01.10.2028	317,73 €	65,87 €	383,60 €	11,51 €	8,37 €	279,06 €
2.OG	1123	28,58 m²	14.08.2028	315,78 €	38,60 €	354,38 €	12,40 €	6,28 €	179,41 €
2.OG	1124	28,45 m²	31.10.2027	262,11 €	35,00 €	297,11 €	10,44 €	6,28 €	178,59 €
3.OG	1131	36,46 m²	Leerstand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €	8,37 €	305,17 €
3.OG	1132	38,23 m²	14.11.2026	345,00 €	35,00 €	380,00 €	9,94 €	8,37 €	319,99 €
3.OG	1133	32,16 m²	UB	377,75 €	0,00 €	377,75 €	11,75 €	8,37 €	269,18 €
3.OG	1134	32,94 m²	08.12.2027	311,63 €	35,88 €	347,51 €	10,55 €	8,37 €	275,71 €
Wohnen gesamt		1.066,24 m²		8.025,50 €	713,62 €	8.739,12 €			7.802,86 €
Wohnen vermietet		996,90 m²					8,77 €		
Wohnen Leerstand		69,34 m²							
Lager/Keller		132,00 m²		349,00 €	2,64 €	349,00 €			349,00 €
Abstellplätze		15 Stk.				641,34 €	49,33 €		740,01 €
Hauptmietzins IST pro Monat (p.m.; Rohertrag)						Gesamt	9.729,46 €		
Hauptmietzins IST pro Jahr (p.a.; Rohertrag)							116.753,52 €		
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)								8.891,87 €	
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)								106.702,43 €	
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)				Wohnungen	7.802,86 €	Lager	349,00 €	Stellplatz	740,01 €
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)				Wohnungen	93.634,34 €	Lager	4.188,00 €	Stellplatz	8.880,00 €

Abbildung: IST = SOLL HMZ, Objekt Berschenygasse 9 – 11, 8055 Graz

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. Für das gegenständliche Objekt ist der Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetz (MRG) anzunehmen.

Teilweise entsprechen die Wohnungen gemäß derzeitigen Annahmen nicht einer mietrechtlichen Normwohnung gemäß § 2 Abs. 1 Richtwertgesetz (RichtWG). Es wird angemerkt, dass bei einem allfälligen Fehlen von Kategoriemerkmale 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**. Objektbezogen 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**. Dieser Wert wird vom Sachverständigen als nachhaltig und marktkonform eingestuft.

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**. 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.

Für die Lagerflächen sowie für die unbefristet abgeschlossenen Bestandsverträge werden die jeweiligen Ist-Mieten herangezogen, sofern diese innerhalb der marktüblichen Bandbreite des Richtwertes liegen.

Gemäß Auskunft des Eigentümers wird für die Antenne am Dach ein Nutzungsentgelt von **€ 8.000,-** - **p.a. bzw. ca. € 666,67 p.m.** vereinnahmt.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für Stellplätze:

Der Hauptmietzins pro vermieteten Stellplatz beträgt gemäß der übermittelten Zinsliste in durchschnitt ca. **€ 49,33 pro Stellplatz p.m.** Der vereinbarte Hauptmietzins kann derzeit als marktkonform bezeichnet werden. In der Bewertung wird somit der IST -Mietzins angenommen.

2. Bewertung

2.1 Allgemeines

Gemäß Auftrag soll die gegenständliche gutachterliche Stellungnahme den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 91, inliegend in der KG 63122 Straßgang (Zinshaus, Ertragsobjekt), zum Bewertungsstichtag bestimmen. Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 (2) als jener Preis definiert, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Veräußerung für die Bewertungsliegenschaft erzielt werden kann.

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

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

2.2 Methode der Wertermittlung

2.2.1 Allgemeines

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

Dazu normiert das LBG unter § 3:

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

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

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

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

⁴ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

2.2.2 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Ertragswertverfahren

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

Dazu normiert das LBG unter § 5:

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

2.3 Ermittlung des Ertragswertes

2.3.1 Erläuterungen zu Begriffen

Rohertrag:

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

Bewirtschaftungskosten (Bewirtschaftungsaufwand):

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

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

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

Das Ausfallwagnis deckt das Risiko einer Ertragsminderung durch:

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

Beeinflusst wird das 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.

2.3.2 Die Wahl des Zinssatzes

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

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

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

Der gewichtete Zinssatz über das Gesamtobjekt wird im gegenständlichen Fall mit **4,70 %** gewichtet aus dem Markt abgeleitet. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 2.3.7 zur Bruttoanfangsrendite.

Assetklasse	Ertrag	Ertragsanteil	Zinssatz	Gewichteter Zinssatz
Wohnungen	93.634,34 €	81,69%	4,50%	
Lager/Keller/Antenne	12.188,00 €	10,63%	6,00%	
Stellplätze	8.795,52 €	7,67%	5,00%	
Summe	114.617,86 €	100,00%		4,70%

Tabelle: Ableitung des gewichteten Liegenschaftszinssatzes

Der gewählte Liegenschaftszinssatz wird zudem anhand der aktuellen Empfehlungen des SV Verbandes⁷ für Liegenschaften dieser Art in vergleichbaren Lagen (Wohnliegenschaft, gute Lage) plausibilisiert. Die derzeitige Lage/Standorteignung wird für die Wohnnutzung als „gut“ (Bandbreite ca. 2,50 % – 4,50 %) bezeichnet.

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 beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (wie oben angeführt).

2.3.3 Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

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

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

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

Im gegenständlichen Fall wurde das Zinshaus ursprünglich Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet. Im Laufe der Jahre erfolgten Wiederaufbauten, Sanierungen und ein Dachgeschossausbau. Eine übliche Gesamtnutzungsdauer für massiv errichtete Gebäude beträgt zumindest ca. 80 Jahre. Es ist

⁷ vgl. SV Verband, Der Sachverständige, Heft 2/2025

⁸ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.27

⁹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.28

davon auszugehen, dass das gegenständliche Objekt aufgrund der partiellen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine weitere Restnutzungsdauer von ca. **69 Jahren** aufweisen wird. Es wird hierbei stets eine ordnungsgemäße Instandhaltung als auch eine qualitätsvolle Errichtung unterstellt.

2.3.4 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltung, Erhaltung

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

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

Im gegenständlichen Fall kann ein normaler, ortsbezogener Instandhaltungsbedarf (Erhaltungskosten) für Wohngebäude über das gesamte Objekt festgelegt werden. Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Im gegenständlichen Fall werden Kosten für partielle Adaptierungsarbeiten für Allgemeinflächen in der Bewertung angenommen.

2.3.5 Reinertrag, Ertragswert der baulichen Anlagen, Bodenwertanteil

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

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

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

Berechnungsmethodik des Ertragswertes:

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

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

EW ...	Ertragswert
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

¹⁰ 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.¹¹

Der erwähnte Zusammenhang sei anhand der untenstehenden Grafik dargestellt:

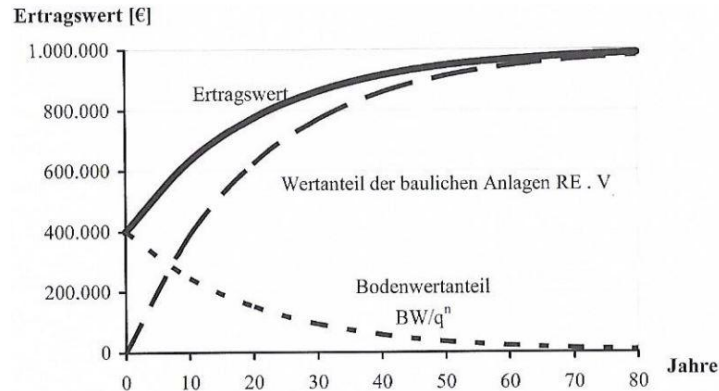


Abbildung: Zusammenhang Bodenwertanteil und Ertragswert in Abhängigkeit von der RND

Es ist somit deutlich erkennbar, dass der Bodenwertanteil bei einer langen Restnutzungsdauer nur einen geringen Anteil am Ertragswert bzw. am Verkehrswert ausmacht und vice versa bei einer kurzen Restnutzungsdauer einen höheren Anteil. Im gegenständlichen Fall kann aufgrund der langen Restnutzungsdauer der Bodenwert vernachlässigt werden.

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 festgelegt¹²:

Pro m ² Bewertungsfläche Wohnungen p.a.	€ 16,00
Pro m ² Bewertungsfläche Lager / Keller p.a.	€ 5,00
Pro Stellplatz (im Freien/unter Dach) 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. Im gegenständlichen Fall wird objektbezogen ein leicht erhöhtes Ausfallwagnis angenommen.

Für die Stellplätze und die Lager-/Kellerflächen wird das Ausfallwagnis mit **10,00 %** angenommen.

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen ca. **22,58 %** des Rohertrages.

¹¹ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 536

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

Ermittlung des Reinertrages:

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ SOLL p.m./m ²	HMZ SOLL p.m.	HMZ SOLL gesamt p.a.
Bezeichnung				
Wohnungen	1.066,24 m²		€ 7.802,86	€ 93.634,34
902	61,84 m ²	€ 4,03	€ 249,25	€ 2.991,00
903	80,57 m ²	€ 6,55	€ 527,79	€ 6.333,48
911	28,73 m ²	€ 6,28	€ 180,35	€ 2.164,23
912	32,86 m ²	€ 8,61	€ 283,07	€ 3.396,84
913	33,26 m ²	€ 8,63	€ 287,06	€ 3.444,72
914	38,58 m ²	€ 8,37	€ 322,91	€ 3.874,98
921	28,70 m ²	€ 6,28	€ 180,16	€ 2.161,97
922	30,72 m ²	€ 8,37	€ 257,13	€ 3.085,52
923	32,88 m ²	€ 8,37	€ 275,21	€ 3.302,47
924	39,02 m ²	€ 5,05	€ 197,18	€ 2.366,16
931	31,74 m ²	€ 8,37	€ 265,66	€ 3.187,97
932	32,19 m ²	€ 8,37	€ 269,43	€ 3.233,16
933	37,75 m ²	€ 8,37	€ 315,97	€ 3.791,61
934	37,57 m ²	€ 8,37	€ 314,46	€ 3.773,53
1101	37,41 m ²	€ 8,37	€ 313,12	€ 3.757,46
1102	32,02 m ²	€ 8,37	€ 268,01	€ 3.216,09
1103	30,56 m ²	€ 7,15	€ 218,44	€ 2.621,28
1104	27,59 m ²	€ 6,28	€ 173,20	€ 2.078,35
1111	67,14 m ²	€ 5,42	€ 364,04	€ 4.368,48
1112	29,35 m ²	€ 6,28	€ 184,24	€ 2.210,94
1113	30,44 m ²	€ 8,37	€ 254,78	€ 3.057,39
1121	35,16 m ²	€ 8,37	€ 294,29	€ 3.531,47
1122	33,34 m ²	€ 8,37	€ 279,06	€ 3.348,67
1123	28,58 m ²	€ 6,28	€ 179,41	€ 2.152,93
1124	28,45 m ²	€ 6,28	€ 178,59	€ 2.143,14
1131	36,46 m ²	€ 8,37	€ 305,17	€ 3.662,04
1132	38,23 m ²	€ 8,37	€ 319,99	€ 3.839,82
1133	32,16 m ²	€ 8,37	€ 269,18	€ 3.230,15
1134	32,94 m ²	€ 8,37	€ 275,71	€ 3.308,49
Lager/Keller	132,00 m²		€ 349,00	€ 4.188,00
Lager/Keller	132,00 m ²	€ 2,64	€ 349,00	€ 4.188,00
Stellplätze	15,00 Stk.		€ 740,01	€ 8.880,09
Stellplätze im Freien/unter Dach	15,00 Stk.	€ 49,33	€ 740,01	€ 8.880,09
Nutzungsentgelt Antenne	1,00 Stk.		€ 666,67	€ 8.000,00
GESAMT	1.198,24 m²		€ 9.558,54	€ 114.702,43
Jahresrohertrag gerundet				€ 114.702,00

Der bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielende Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt somit gerundet **€ 114.702,--**

Eingesetzt in die Ertragswertformel ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswert der baulichen Anlagen

$$RE \times V = € 114.702 \times 20,38 = \quad \quad \quad € \quad 1.809.724,--$$

RE ... Reinertrag

V ... Vervielfältiger, bei 4,70 % Liegenschaftszins und RND 69 Jahre ergibt sich V mit 20,38

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 insgesamt **€ 4.962,15** auf der Liegenschaft aushaftend und werden als sonstige wertbeeinflussenden Umstände berücksichtigt.

Weiters werden partielle Adaptierungskosten für die Wohnungen (Kategorieanhebung) von pauschal **€ 90.000,--** sowie Kosten für sonstige Adaptierungsmaßnahmen (Allgemein- und Kellerflächen) von **ca. 106.624,--** (= € 100,-- x 1.066,24 m² NF Wohnen) in der Bewertung angenommen.

Zusammenfassend ergeben sich somit sonstigen wertbeeinflussenden Umständen von gesamt **€ 201.586,15**.

2.3.6 Ertragswert, Verkehrswert

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

Ertragswert = Verkehrswert € 1.608.138,--

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

€ 1.608.000,--

2.3.7 Anfangsrenditen

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **7,13 %**

Die Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **5,52 %**

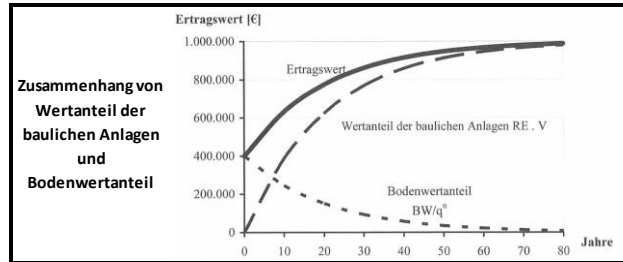
Die Bruttoanfangsrendite liegt im gegenständlichen Fall bei **ca. 7,13 %**. Dieser Wert wird angesichts der Spezifikationen des Objekts als örtlich und objektbezogen marktkonform erachtet. Dieser Wert dient auch als Marktindikator für den gewählten Liegenschaftszinssatz in der Berechnung des Ertragswertes.

2.3.8 Berechnungsmethodik Ertragswert

ERTRAGSWERTVERFAHREN Graz 8055, Berschenygasse 9-11

EW= (RE x V)

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



RE x V (Wertanteil der baulichen Anlagen)

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ SOLL p.m./m ²	HMZ SOLL p.m.	HMZ SOLL gesamt p.a.
Bezeichnung				
Wohnungen	1.066,24 m²		€ 7.802,86	€ 93.634,34
902	61,84 m ²	€ 4,03	€ 249,25	€ 2.991,00
903	80,57 m ²	€ 6,55	€ 527,79	€ 6.333,48
911	28,73 m ²	€ 6,28	€ 180,35	€ 2.164,23
912	32,86 m ²	€ 8,61	€ 283,07	€ 3.396,84
913	33,26 m ²	€ 8,63	€ 287,06	€ 3.444,72
914	38,58 m ²	€ 8,37	€ 322,91	€ 3.874,98
921	28,70 m ²	€ 6,28	€ 180,16	€ 2.161,97
922	30,72 m ²	€ 8,37	€ 257,13	€ 3.085,52
923	32,88 m ²	€ 8,37	€ 275,21	€ 3.302,47
924	39,02 m ²	€ 5,05	€ 197,18	€ 2.366,16
931	31,74 m ²	€ 8,37	€ 265,66	€ 3.187,97
932	32,19 m ²	€ 8,37	€ 269,43	€ 3.233,16
933	37,75 m ²	€ 8,37	€ 315,97	€ 3.791,61
934	37,57 m ²	€ 8,37	€ 314,46	€ 3.773,53
1101	37,41 m ²	€ 8,37	€ 313,12	€ 3.757,46
1102	32,02 m ²	€ 8,37	€ 268,01	€ 3.216,09
1103	30,56 m ²	€ 7,15	€ 218,44	€ 2.621,28
1104	27,59 m ²	€ 6,28	€ 173,20	€ 2.078,35
1111	67,14 m ²	€ 5,42	€ 364,04	€ 4.368,48
1112	29,35 m ²	€ 6,28	€ 184,24	€ 2.210,94
1113	30,44 m ²	€ 8,37	€ 254,78	€ 3.057,39
1121	35,16 m ²	€ 8,37	€ 294,29	€ 3.531,47
1122	33,34 m ²	€ 8,37	€ 279,06	€ 3.348,67
1123	28,58 m ²	€ 6,28	€ 179,41	€ 2.152,93
1124	28,45 m ²	€ 6,28	€ 178,59	€ 2.143,14
1131	36,46 m ²	€ 8,37	€ 305,17	€ 3.662,04
1132	38,23 m ²	€ 8,37	€ 319,99	€ 3.839,82
1133	32,16 m ²	€ 8,37	€ 269,18	€ 3.230,15
1134	32,94 m ²	€ 8,37	€ 275,71	€ 3.308,49
Lager/Keller	132,00 m²		€ 349,00	€ 4.188,00
Lager/Keller	132,00 m ²	€ 2,64	€ 349,00	€ 4.188,00
Stellplätze	15,00 Stk.		€ 740,01	€ 8.880,09
Stellplätze im Freien/unter Dach	15,00 Stk.	€ 49,33	€ 740,01	€ 8.880,09
Nutzungsentgelt Antenne	1,00 Stk.		€ 666,67	€ 8.000,00
GESAMT	1.198,24 m²		€ 9.558,54	€ 114.702,43
Jahresrohertrag gerundet				€ 114.702,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnen	€ 16,00 je m² Fläche p.a.	€ 17.059,84
abzüglich Erhaltungskosten Lager/Keller	€ 5,00 je m² Fläche p.a.	€ 660,00
abzüglich Erhaltungskosten Stellplätze im Freien/unter Dach	€ 50,00 pro Stk. p.a.	€ 750,00
abzüglich Ausfallwagnis Wohnen	5,00% des Rohertrages	€ 4.681,72
abzüglich Ausfallwagnis Lager/Keller	10,00% des Rohertrages	€ 13,20
abzüglich Ausfallwagnis Stellplätze im Freien/unter Dach	5,00% des Rohertrages	€ 444,00
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 2.294,04
Summe Bewirtschaftungskosten	22,58%	€ 25.902,80
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet		€ 88.799,00

Kapitalisierungsparameter

Restnutzungsdauer in Jahren	69
Liegenschaftszinssatz	4,70%
Faktor q	1,0470
Vervielfältiger	20,38

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen gerundet (RE x V)	€ 1.809.724,00
--	-----------------------

vorl. Ertragswert	(RE x V)	€ 1.809.724
--------------------------	-----------------	--------------------

<i>sonstige wertbeeinflussenden Umständen</i>	<i>Basis</i>	<i>Faktor</i>	<i>Wert</i>
Partielle Adaptierungskosten f. Wohnungen	PAU		-€ 90.000,00
Sonstige Adaptierungsmaßnahmen (Allgemeinflächen)	1066,24 m²	€ 100,00	-€ 106.624,00
Öffentliche Abgabenrückstände			-€ 4.962,15
Summe			-€ 201.586,15

vorl. Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 1.608.138
---	--------------------

Verkehrswert gerundet	€ 1.608.000
------------------------------	--------------------

Bruttoanfangsrendite	7,13%
Nettoanfangsrendite	5,52%

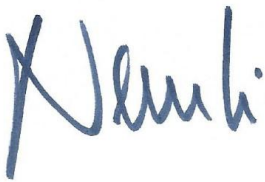
3. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 91, inneliegend in KG 63122 Straßgang ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 1.608.000,--

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 03.06.2026

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

Diese gutachterliche Stellungnahme besteht aus 34 Seiten.