

Reisch Rechtsanwälte GmbH

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

per Email an: office@reisch.law

Unsere Zeichen
CHNE

Datum
17.06.2026

Stellungnahme zum Verkehrswert der Liegenschaft Münzgrabenstraße 143, 8010 Graz; KG 63106 Jakomini, EZ 1113, 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 1113, KG 63106 Jakomini, gelegen in der Münzgrabenstraße 143 in 8010 Graz, die unten angeführte

gutachterliche Stellungnahme

erstatten.

Die gegenständliche Stellungnahme erfolgt in Ergänzung zu einer bereits vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme von der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 07.08.2025 sowie einem bereits vorliegenden Gutachten der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 24.03.2022 und stützt sich im Wesentlichen auf dessen Befundlage. Im Zuge des gegenständlichen Auftrages wurde – entsprechend dem erteilten Untersuchungsumfang – eine äußere Befundaufnahme (12.05.2026) der Liegenschaft durchgeführt. Eine Besichtigung der einzelnen Wohnungen bzw. eine innere Befundaufnahme erfolgte nicht. Der Zustand des Zinshauses wird ergänzend anhand der vom Eigentümer für die gutachterliche Stellungnahme 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:

- Gutachterliche Stellungnahme Münzgrabenstraße 143, 8010 Graz von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 07.08.2025
- Verkehrswertgutachten Münzgrabenstraße 143, 8010 Graz von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 24.03.2022
- Äußere Befundaufnahme vom 12.05.2026, durchgeführt von Herrn SV Christian Neuhold
- Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen (Fotos, Pläne, 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 63106 Jakomini, EZ 1113, GST-NR 2319
Eigentümer:	SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
Zweck:	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Stichtag:	14.04.2026 (auftragsgemäß)
Nutzung:	Zinshaus
Abgabenrückstände:	Für die gegenständliche Liegenschaft wurden seitens der Stadt Graz mit Stichtag 23.04.2026 offene Forderungen aus laufenden Abgaben, insbesondere Grundsteuer, Kanal- und Müllgebühren, zuzüglich Mahngebühren, in Höhe von insgesamt € 1.747,91 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 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

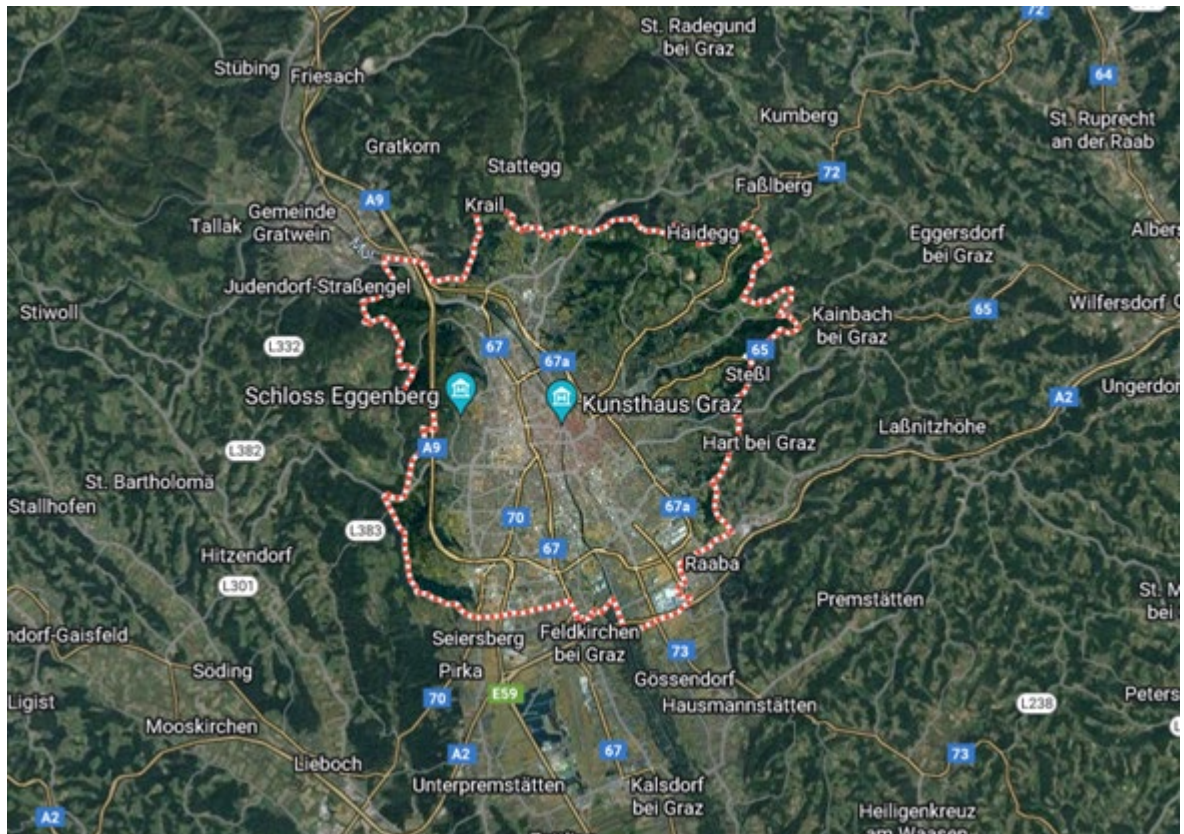


Abbildung: Lage der Stadt Graz (Quelle: Google Maps)

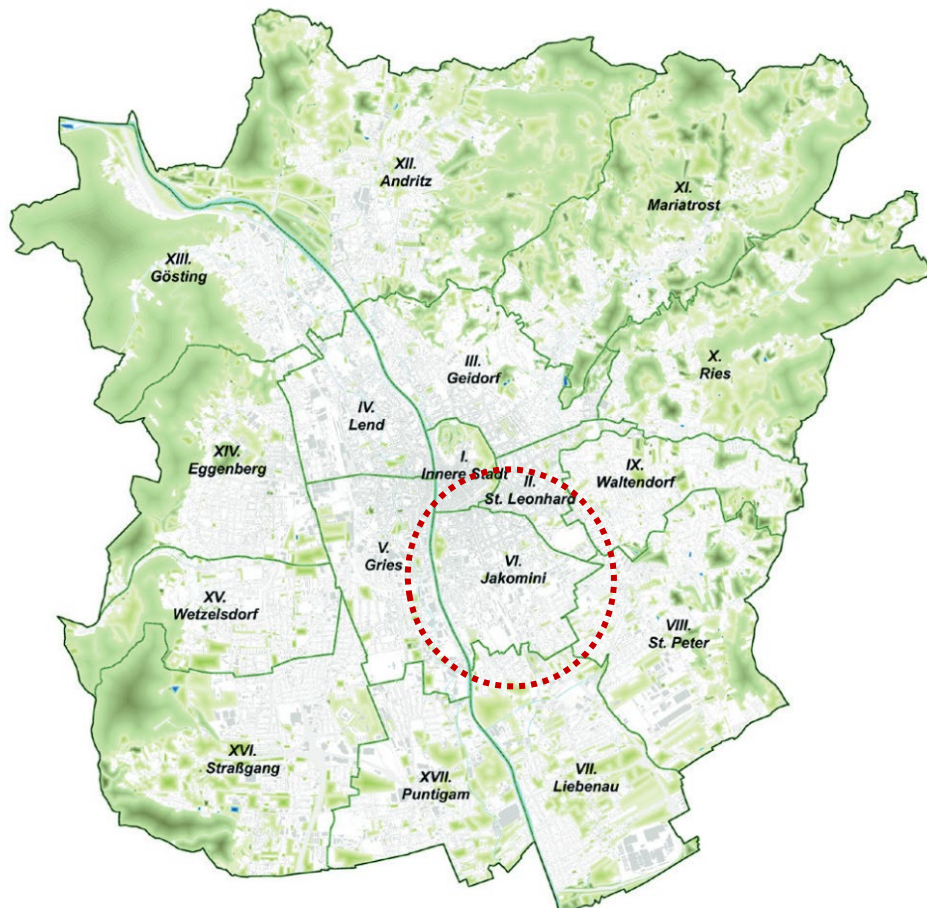


Abbildung: Die Bezirke von Graz (Quelle: www.graz.at), Markierung: Bezirk Jakomini

Mikrolage²:

Anschrift	Münzgrabenstraße 143, 8010 Graz
Lage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im zentralen Teil des 6. Grazer Stadtbezirkes Jakomini in unmittelbarer Nähe der Messe Graz, in der gleichnamigen Katastralgemeinde.
Innerörtliche Lage	Die Struktur im unmittelbaren Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zeichnet sich durch eine heterogene Siedlungsform aus. Es überwiegen mehrgeschoßige Wohngebäude, sowohl im historisch gewachsenen Bestand des 19. Jh. als auch in modernen Neubauten mit hofseitiger Ausrichtung.
Einwohner	Jakomini beheimatet 32.316 Einwohner (Stand 01.01.2026).
Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit	Die Zufahrt des Individualverkehrs zur Liegenschaft erfolgt überregional kommend von Süden über die Südautobahn (A2) (Anschlussstelle Graz-Ost) sowie von Norden über die Pyhrnautobahn (A9) (Anschlussstelle Graz-Nord). Innerstädtisch erfolgt die Anbindung über die Münzgrabenstraße selbst. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Liegenschaft über die Haltestellen <i>Hasenheide</i> (Buslinie 66) und <i>Ostbahnhof</i> (Stadtbuslinien: 34, 74, 82, N4, Straßenbahnlinie: 4 und 6) an das öffentliche Netz angebunden. Die <i>Messe Graz</i> befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m.
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, Straßenbahnlinien) sind in der Nähe bzw. mittelbaren Umgebung idR in sehr gutem Ausmaß vorhanden. Die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur des täglichen Lebens ist grundsätzlich gegeben.
Standortbewertung	Im gesamten ist somit von einer „ guten “ Standorteignung für die Wohnraumnutzung und einer „ guten – sehr guten “ Standorteignung für die Lagernutzung auszugehen.

² vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia



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

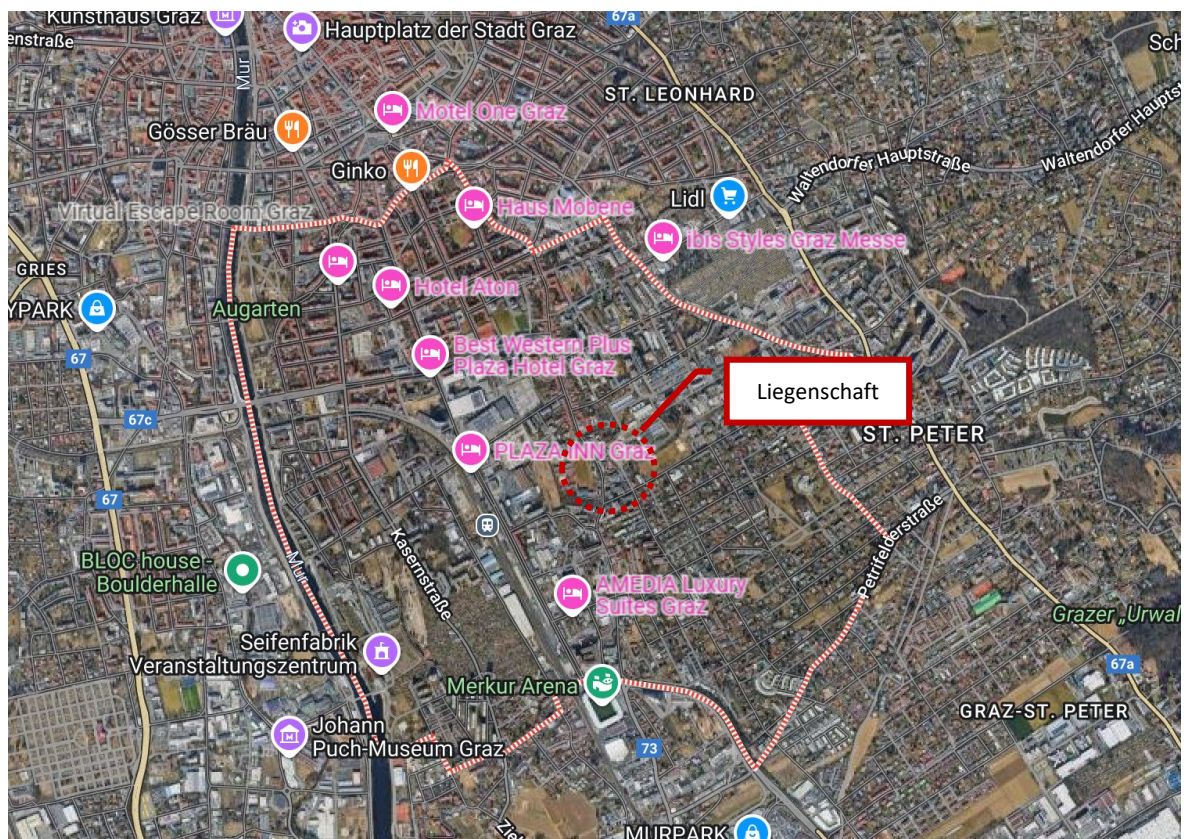


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirk Jakomini (Quelle: Google Maps)

1.2 Luftbilder

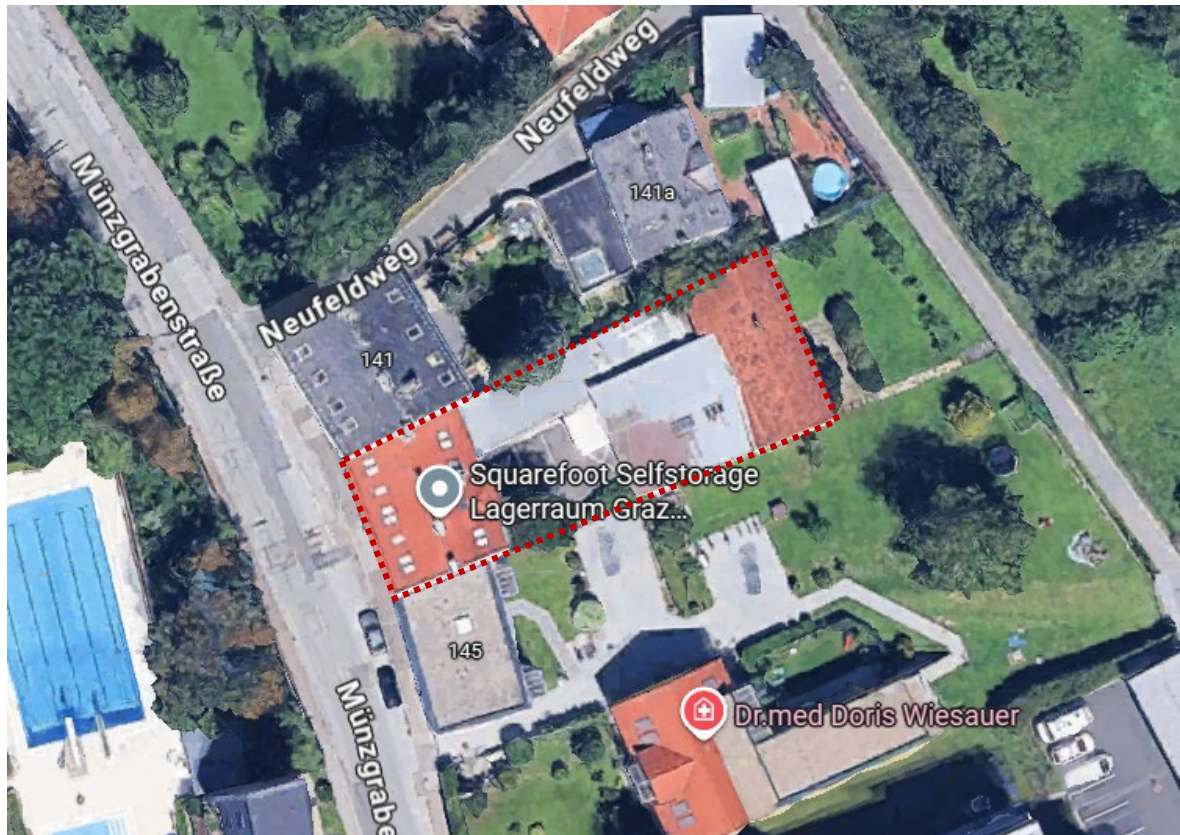


Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, rot markiert (Quelle: Google Maps)

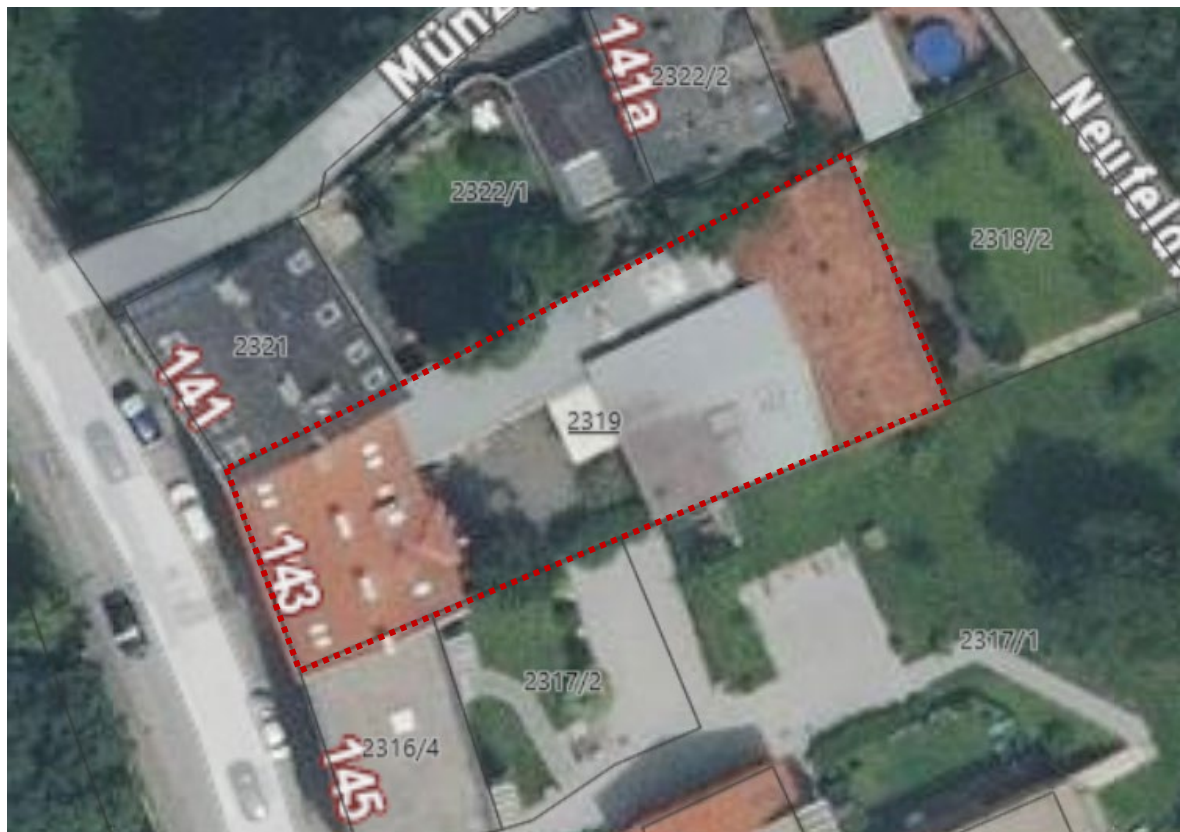


Abbildung: Luftbild der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: GIS Land Steiermark)

1.3 Grundbuchauszug EZ 1113



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63106 Jakomini
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 1113

Letzte TZ 3878/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2319 G GST-Fläche * 764
Bauf.(10) 621
Gärten(10) 143 Münzgrabenstraße 143

Legende:

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

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

7 ANTEIL: 1/1

SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463
a 8459/2022 IM RANG 5667/2022 Kaufvertrag 2022-03-28 Eigentumsrecht
b 3878/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-11
(2 S 36/26w, HG Wien)

***** C *****

12 a 8459/2022 Pfandurkunde 2022-05-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.310.000,--
für Raiffeisenbank Zirbenland eGen (FN 077960y)
b gelöscht
13 a 12632/2025 Pfandurkunde 2022-05-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 190.000,--
für Raiffeisenbank Zirbenland eGen (FN 77960y)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

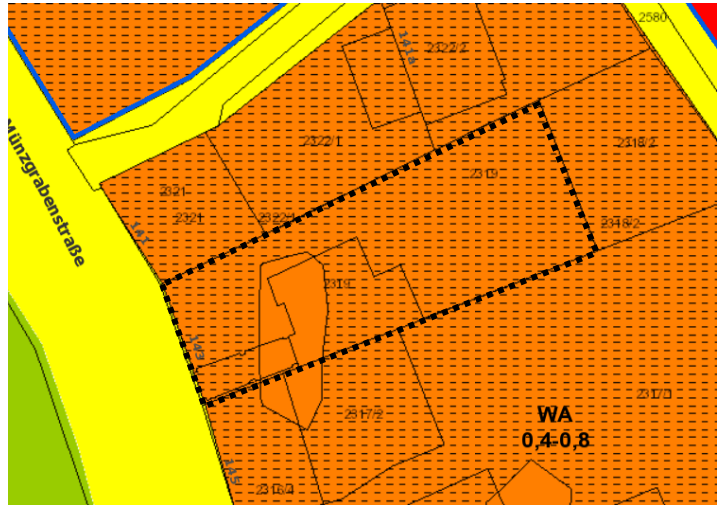
Grundbuch

14.04.2026 08:51:09

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

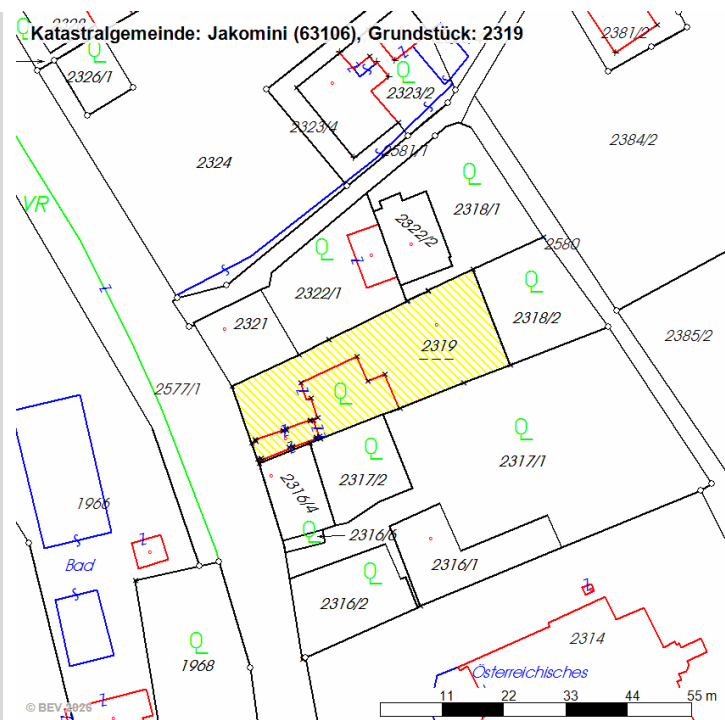
Widmung: **WA – Allgemeines Wohngebiet**
 Bebauungsdichte: **0,4 – 0,8**
 Bebauungsplan: nein
 Altstadt-Schutzzone: nein
 Sanierungsgebiet: „Lärm“ (partiell)
 Nutzungsbeschr.: keine
 Gesamtfläche: **764 m²**

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, Hofgebäude (Lagerhalle)

Kurzbeschreibung Objekt

Das gegenständliche Zinshaus samt einem ehem. Stallgebäude im Hof wurde ursprünglich um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert errichtet, im Laufe des 20. Jahrhunderts erfolgten partielle Zu- und Umbauten an den bestehenden baulichen Anlagen: Gemäß vorliegenden Unterlagen wurde das Wohngebäude im Jahr 2011 um einen Dachbodenausbau ergänzt. Das ursprünglich im Hof bestehende Stallgebäude wurde wahrscheinlich ca. Mitte des 20. Jahrhunderts (um ca. 1950 – 1960) um eine Lagerhalle / Betriebsstätte baulich ergänzt und 1999 um einen weiteren Zubau erweitert, sowie baurechtlich mit einer anderen Nutzung versehen.

Die Lagerfläche (Top 11) wurde zu Storageboxen umgebaut. Die verbleibende Lagerfläche (Top 12), im Ausmaß von ca. 149,76 m², wird gem. übermitteltem Mietvertrag seit 01.06.2026 befristet auf 5 Jahre vermietet.

Zugang, Zufahrt

Der Zugang zur Wohnhausanlage erfolgt über die Münzgrabenstraße.

Stellplätze

2 Stellplätze auf Eigengrund sind vorhanden.

Bauweise

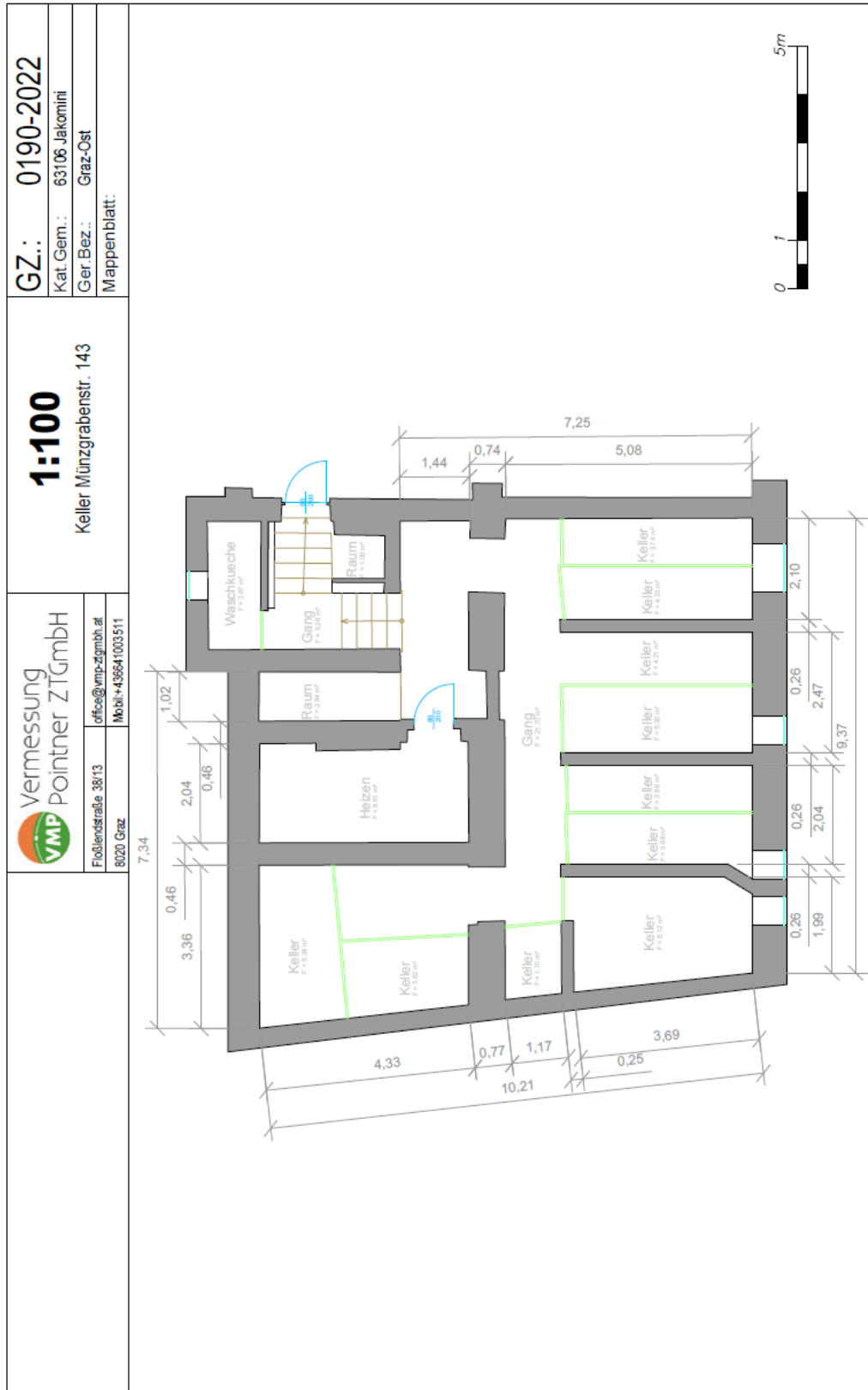
Massive Bauweise (Ziegel, Stahlkonstruktion)

	Die grundlegende Bauweise des Objektes ist massiv, üblicherweise wurden zum Zeitpunkt der ursprünglichen Errichtung Ziegel zum Aufbau der Tragstruktur des Wohngebäudes verwendet – davon ist im gegenständlichen Fall ebenso auszugehen. Das ursprüngliche (nicht unterkellerte) Stallgebäude im Hof weist ebenso eine massive Baustruktur (Ziegel, zimmermannsmäßiger Dachstuhl) auf, die Zubauten (Lagerhalle) wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts partiell in Leichtbauweise (teilweise Stahlkonstruktion) errichtet.
Maßgebliches Baujahr (Zeitpunkt der Fertigstellung)	Errichtung des Zinshauses um die Jahrhundertwende 19./20. Jahrhundert Mitte des 19. Jahrhunderts Erweiterung um Lagerhalle / Betriebsstätte 1999 Zubau 2011 Dachbodenausbau 2023 Umbau Storage Boxen
Geschosse	KG, EG, 1. OG bis 2. OG, DG
Liftanlage	Nicht vorhanden
Allgemeinräume und Allgemeinflächen	Im gegenständlichen Zinshaus befinden sich übliche allgemeine Teile wie geringfügige Außenanlagen, ein Stiegenhaus, Gänge.
Haustechnik / Heizung	Zentral, Gastherme, Wasseraufbereitung über individuelle E-Boiler in den einzelnen Wohneinheiten.
Anmerkungen Eigentümer	In den letzten vier Jahren seit dem Verkehrswertgutachten 2022 wurde die Grenzwand der Halle zum Haus saniert. Zudem wurde das Dach übergangen, der Dachstuhl wurde teilweise ergänzt und verstärkt sowie die Dachfenster saniert.

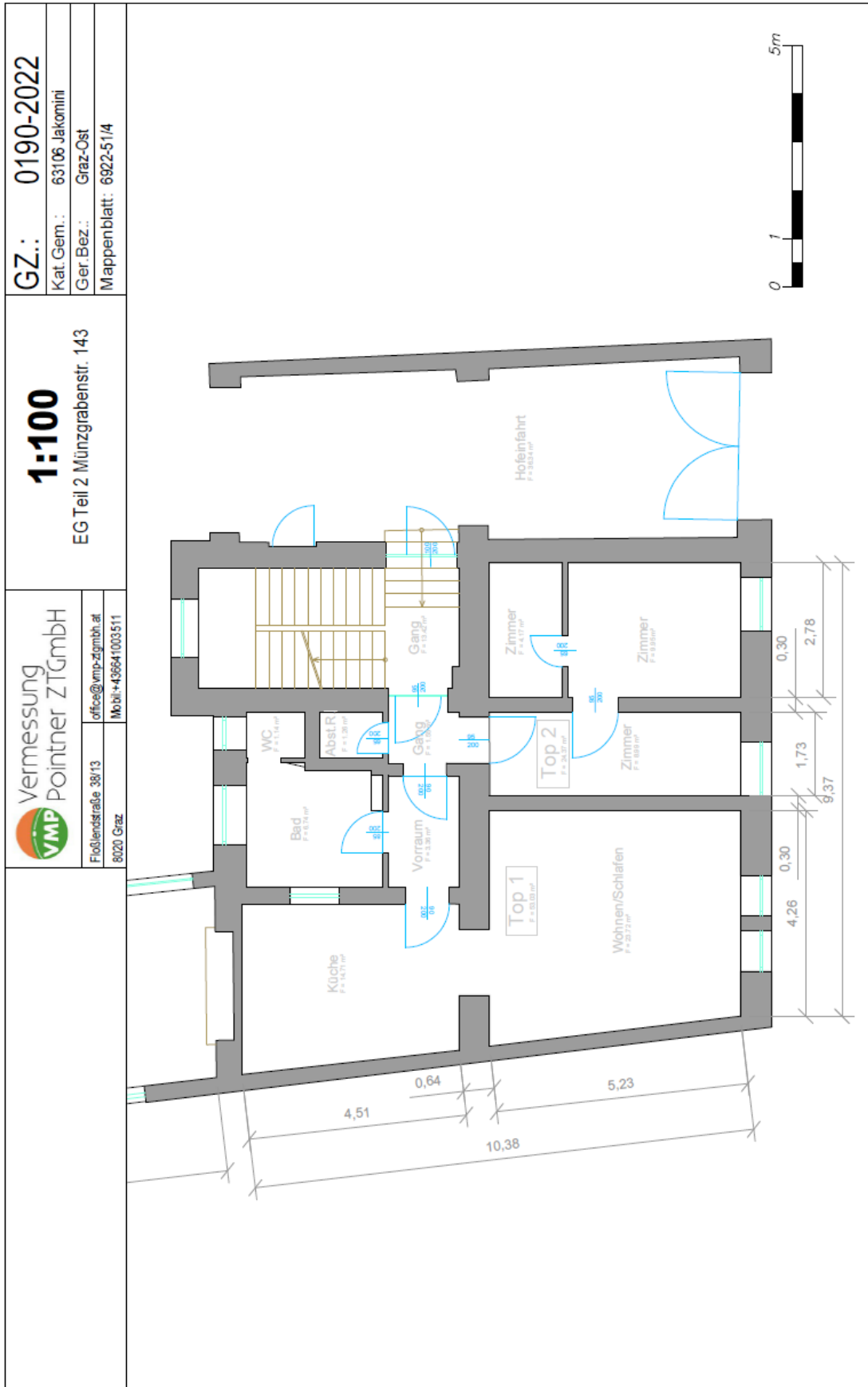
1.5.2 Pläne

Bestandspläne von der Fa. Vermessung Pointner ZT GmbH

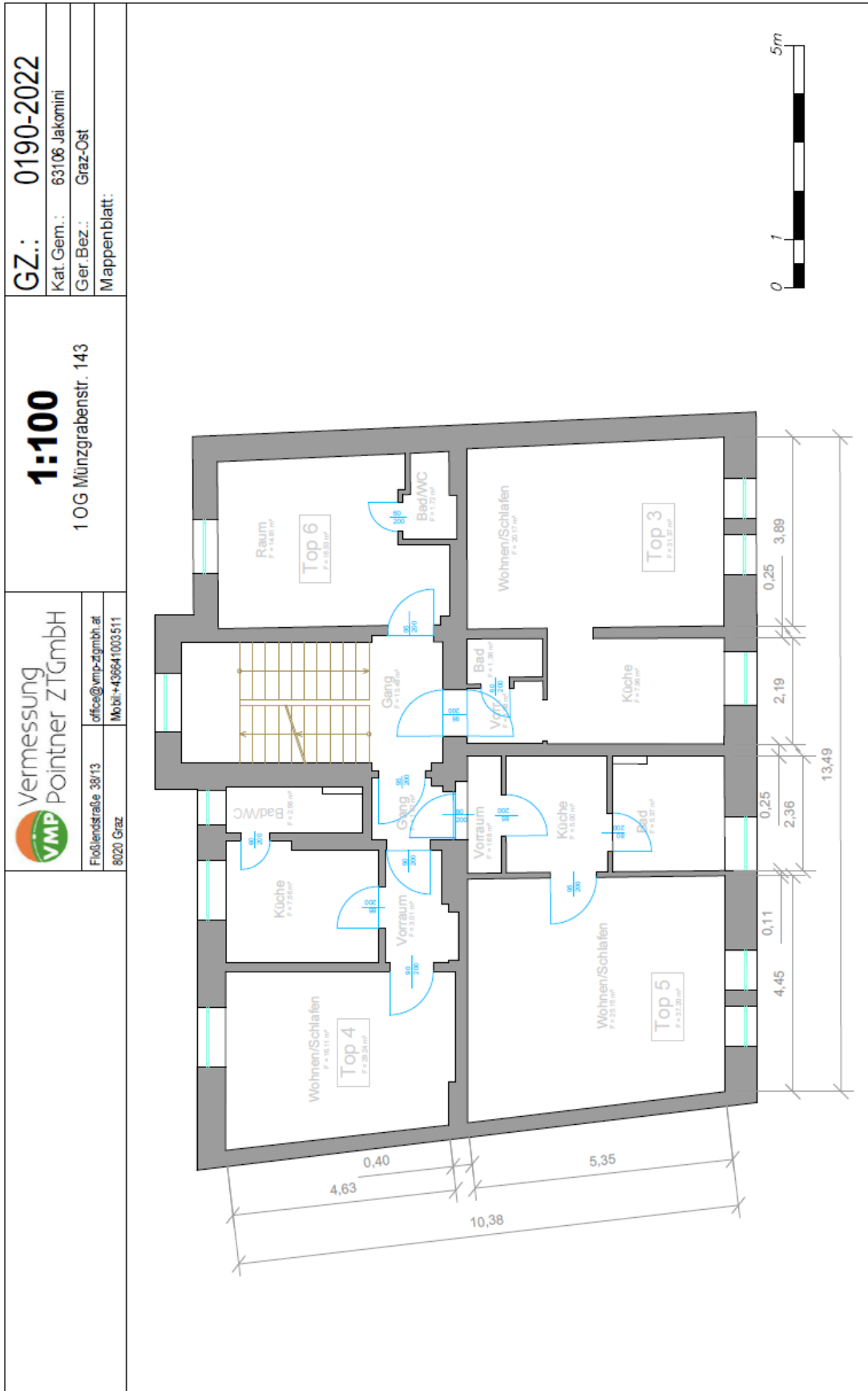
Kellergeschoss



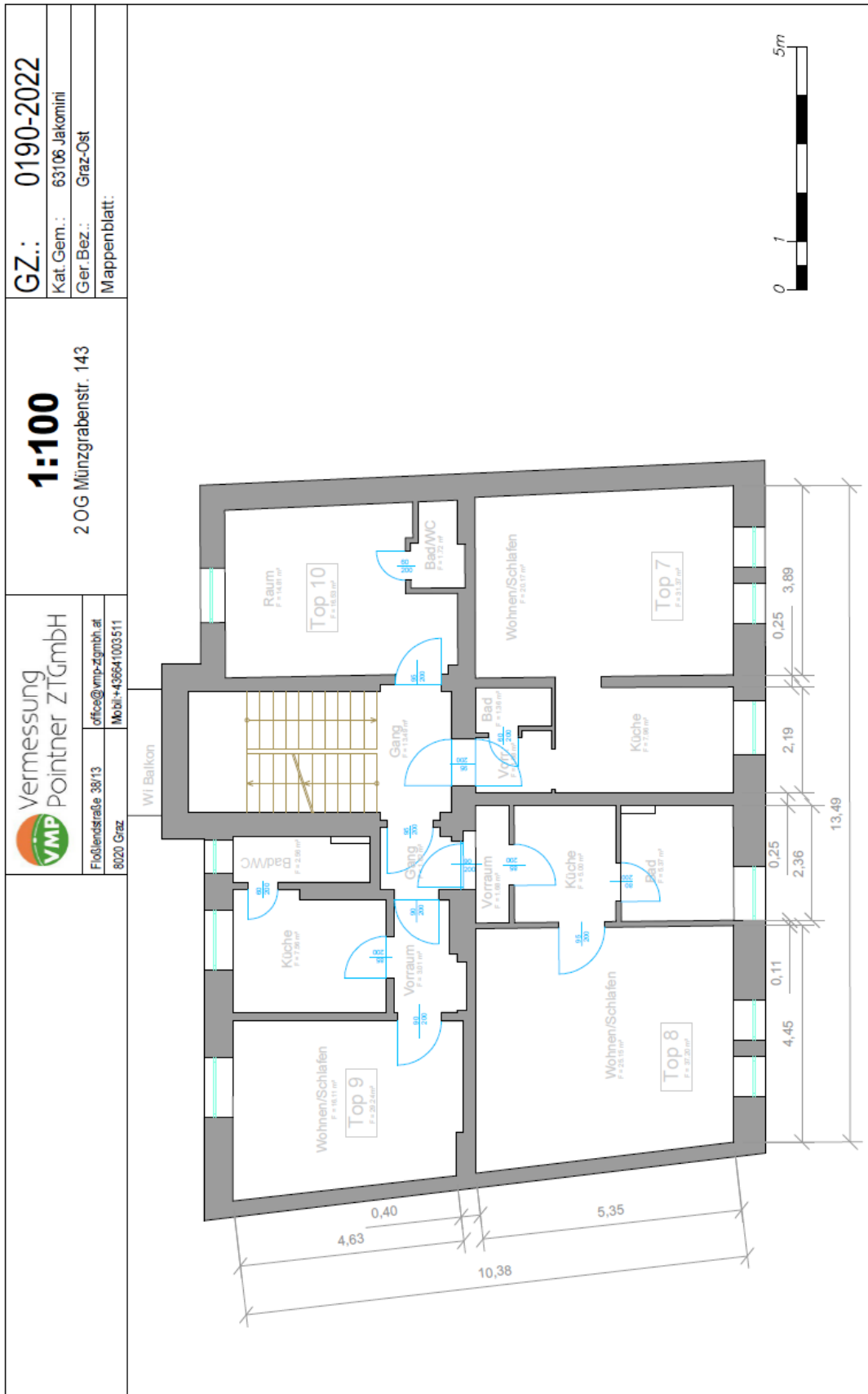
Erdgeschoss



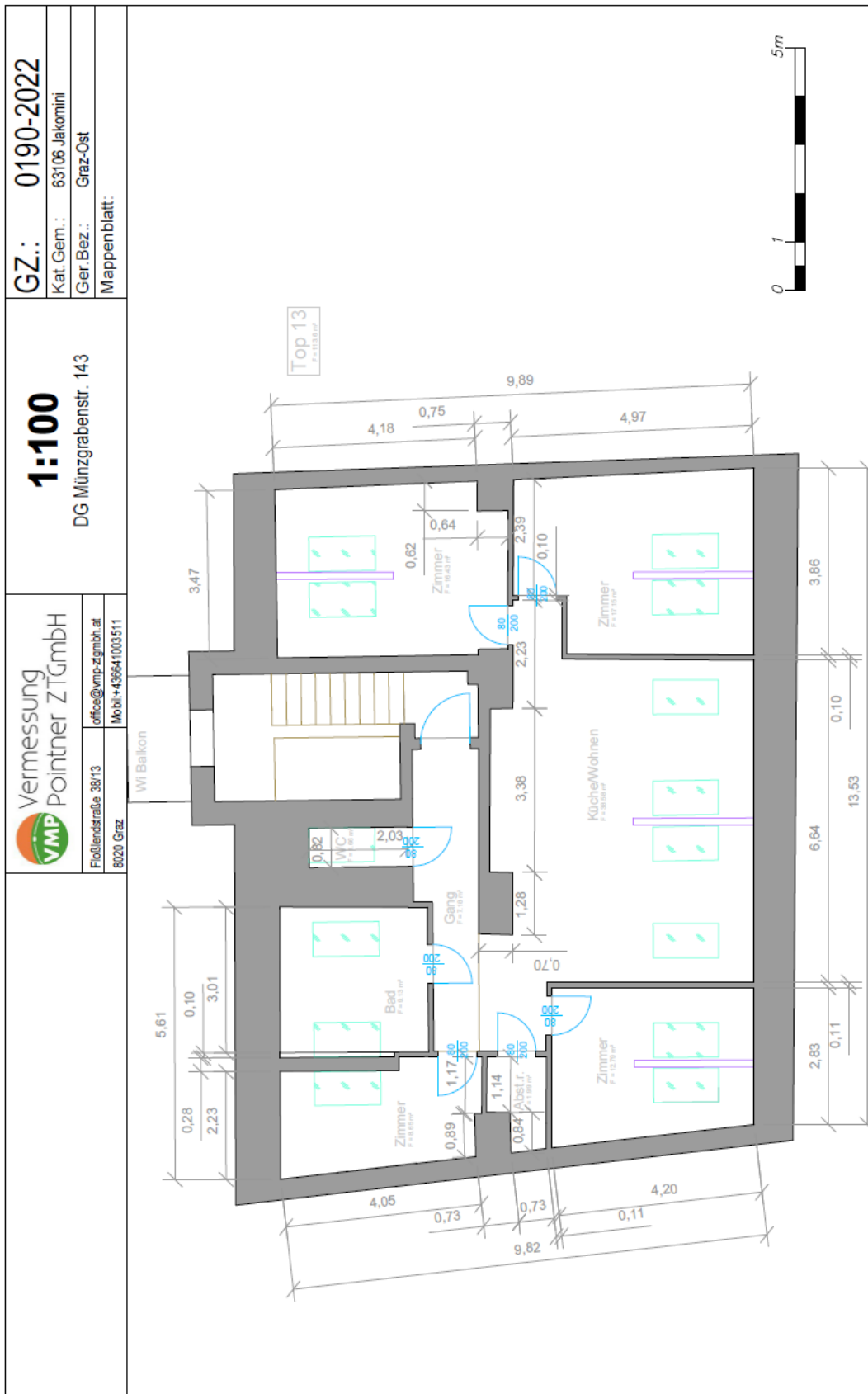
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Lager



1.5.3 Fotodokumentation (Fotos aus der Befundaufnahme vom 12.05.2026)



Abbildung: straßenseitige Fassade



Abbildung: straßenseitige Fassade



Abbildung: Durchfahrt zum Hof



Abbildung: Durchfahrt – Blick Richtung Münzgrabenstraße



Abbildung: hofseitige Fassade



Abbildung: Ansicht Lagerhalle im Hofbereich



Abbildung: Ansicht Lagerhalle



Abbildung: Ansicht Hofgebäude



Abbildung: Eingangsbereich/Klingeltableau

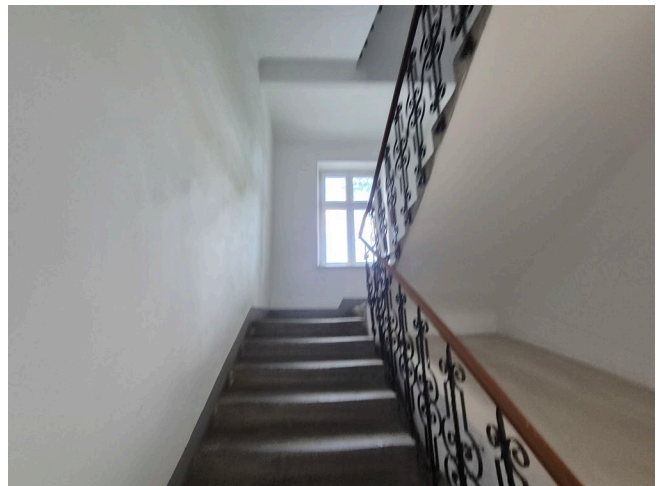


Abbildung: Stiegenhaus

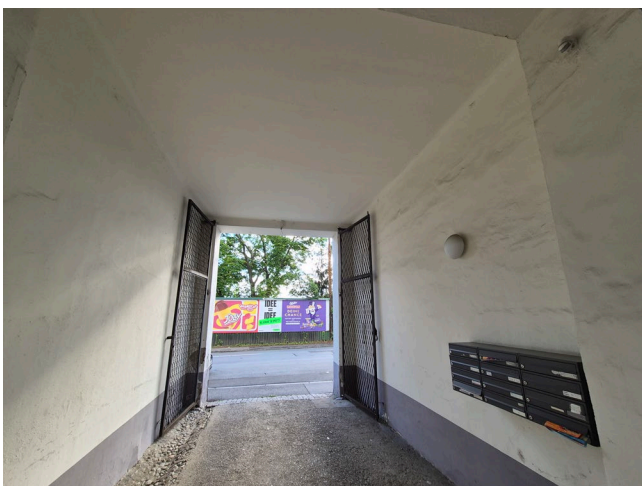


Abbildung: Briefkastenanlage



Abbildung: Müllplatz

1.5.4 Objektfotos Wohnung Top 13 (Fotos vom Eigentümer 2025 zur Verfügung gestellt)

Vom Eigentümer wurden Fotos einer beispielhaften Wohnung (Top 13) zur Verfügung gestellt:



Abbildung: Wohn-/Essbereich

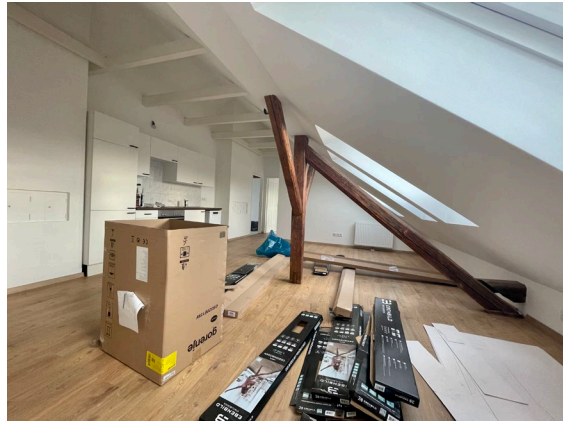


Abbildung: Wohn-/Essbereich



Abbildung: Gang



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Abstellraum



Abbildung: Bad

1.5.5 Grundriss Top 13 (Beispielhaft)



Abbildung: Grundriss Top 13 (Quelle: Eigentümer)

1.5.6 Nutzflächen

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

NF-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026 Graz 8010, Münzgrabenstraße 143						
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Vermietungs-status	Nutzung	Nutzfläche, Stück	Außennutzfläche / Nebennutzfläche	
Wohnungen, Lager				NF (m²), Anzahl	Balkon	Gärten
EG	1	vermietet	Wohnung	53,03 m²		
EG	2	vermietet	Wohnung	24,37 m²		
1.OG	3	vermietet	Wohnung	31,37 m²		
1.OG	4	vermietet	Wohnung	29,24 m²		
1.OG	5	leerstehend	Wohnung	37,20 m²		
1.OG	6	vermietet	Wohnung	16,53 m²		
2. OG	7	leerstehend	Wohnung	31,37 m²		
2. OG	8	vermietet	Wohnung	37,20 m²		
2. OG	9	vermietet	Wohnung	29,24 m²		
2. OG	10	vermietet	Wohnung	16,53 m²		
EG	11	div. Nutzer	Lager (Storageboxen)	234,42 m²		
EG	12	leerstehend	Lager / Gewerbe	149,76 m²		
DG	13	vermietet	Wohnung	113,60 m²		
			Stellplätze	2 Stk.		
Summen				803,86 m²	0,00 m²	0,00 m²
Nutzfläche Gesamt				803,86 m²	Anteil	100,00%
Nutzfläche Lager				384,18 m²	Anteil	47,79%
Nutzfläche Wohnungen				419,68 m²	Anteil	52,21%

Tabelle: Nutzflächenaufstellung Objekt Münzgrabenstraße 143, 8010 Graz (eigene Darstellung)

1.5.7 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 8010, Münzgrabenstraße 143									
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Nutzfläche	HMZ IST p.m.	HMZ IST €/m² NF	Küchenmiete	HMZ IST p.m. gesamt	HMZ IST pro m² Nutzfläche/Stk. inkl. KM	HMZ SOLL pro m² Nutzfläche/Stk. inkl. KM	HMZ SOLL p.m.
Wohnungen, GL		NF (m²), Anzahl							
EG	1	53,03 m²	333,10 €	6,28 €	35,87 €	368,97 €	6,96 €	9,30 €	493,18 €
EG	2	24,37 m²	314,56 €	12,91 €	0,00 €	314,56 €	12,91 €	6,98 €	169,98 €
1.OG	3	31,37 m²	284,83 €	9,08 €	35,00 €	319,83 €	10,20 €	9,30 €	291,74 €
1.OG	4	29,24 m²	306,50 €	10,48 €	24,85 €	331,35 €	11,33 €	6,98 €	203,95 €
1.OG	5	37,20 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €	9,30 €	345,96 €
1.OG	6	16,53 m²	187,08 €	11,32 €	41,94 €	229,02 €	13,85 €	6,98 €	115,30 €
2. OG	7	31,37 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €	9,30 €	291,74 €
2. OG	8	37,20 m²	350,05 €	9,41 €	35,00 €	385,05 €	10,35 €	9,30 €	345,96 €
2. OG	9	29,24 m²	351,51 €	12,02 €	37,28 €	388,79 €	13,30 €	6,98 €	203,95 €
2. OG	10	16,53 m²	214,89 €	13,00 €	35,00 €	249,89 €	15,12 €	6,98 €	115,30 €
EG (Lager, Storage)	11	234,42 m²	710,13 €	3,03 €	0,00 €	710,13 €	3,03 €	5,00 €	1.172,10 €
EG (Lager, Storage)	12	149,76 m²	453,67 €	3,03 €	0,00 €	453,67 €	3,03 €	7,51 €	1.125,00 €
DG	13	113,60 m²	668,35 €	5,88 €	35,00 €	703,35 €	6,19 €	9,30 €	1.056,48 €
Stellplätze		2,00 Stk.	53,90 €			53,90 €	53,90 €	53,90 €	107,80 €
Summen		803,86 m²	4.228,57 €		279,94 €	4.508,51 €			6.038,43 €
Hauptmietzins IST pro Monat (p.m.; Rohertrag)						4.508,51 €			
Hauptmietzins IST pro Jahr (p.a.; Rohertrag)						54.102,08 €			
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)							6.038,43 €		
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)							72.461,16 €		
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)			Wohnungen	3.633,53 €	Lager, Gewerbe, Stpl.	2.404,90 €			
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)			Wohnungen	43.602,40 €	Lager, Gewerbe, Stpl.	28.859,00 €			

Abbildung: IST und SOLL HMZ, Objekt Münzgrabenstraße 143, 8010 Graz

Angemessenheit des Hauptmietzinses für Wohnungen, Mietansätze:

Das Bestandsgebäude wurde vor 1945 errichtet und unterliegt daher vollumfänglich dem Mietrechtsgesetz (MRG). Der im Jahr 2011 ausgebaute Dachgeschossbereich ist hingegen mietrechtlich gesondert zu behandeln: Nachträglich durch Dachgeschossausbau neu geschaffene Mietgegenstände fallen – sofern keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen wurden und die Baubewilligung nach dem 31.12.2001 erteilt wurde – in den Teilanwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG). In diesem Bereich ist die Vereinbarung eines freien Mietzinses zulässig.

Ansatz der SOLL-Mieten

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

Für Wohnungen mit einer Nutzfläche von unter 30 m² (in der Tabelle orange markiert) wird zumindest von Kategorie B Wohnungen ausgegangen und sohin ein Abschlag von 25 % auf den Richtwert vorgenommen. Dies entspricht einem Ansatz von **€ 6,98** pro m² Nutzfläche p.m. Ergänzend werden für diese Kleinwohnungen Adaptierungskosten in Höhe von pauschal ca. **€ 10.000,-** je Wohnung berücksichtigt. Dieser Ansatz dient der vorsorglichen Berücksichtigung erforderlicher Anpassungsmaßnahmen sowie der Sicherstellung zumindest einer der Kategorie B entsprechenden Vermietbarkeit.

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

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.

Ausnahme bildet die **Top 13** (Dachgeschossausbau), welche allerdings unter den Teilanwendungsbereich des MRG fällt. Hier wird der freie Marktmietzins herangezogen; das aktuelle Mietniveau ist als underrented zu beurteilen und wird daher zumindest der Richtwert in Höhe von **€ 9,30** pro m² Nutzfläche p.m. in die Bewertung übernommen, da der Mietvertrag nur mehr bis 14.8.2027 befristet ist und sohin langfristig von einer marktkonformen Miete ausgegangen wird.

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 Vollarwendungsbereich 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.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für die Lager-/Gewerbeflächen:

Für die Storageboxen (Top 11 und 12) wird gem. Auskunft des Eigentümers aus April 2026 ein Hauptmietzins von € 1.163,80 pro Monat bzw. ca. **€ 3,03 pro m² NF p.m.** erzielt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Rentabilität der Storageboxen erhöht und deshalb für die Storageboxen (Top 11) zumindest ein HMZ von **€ 5,00 pro m² NF p.m.** als marktkonform angesetzt werden kann.

Für die Top 12 liegt ein Mietvertrag vor und wird diese ab 01.06.2026 zu einem HMZ von € 1.125,- pro Monat bzw. € 7,51 pro m² NF p.m. vermietet. Dieser Wert wird als angemessen erachtet und für die Bewertung übernommen.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für Stellplätze:

Der Hauptmietzins für den derzeit vermieteten Stellplatz im Freien beträgt € 53,90 pro Monat. Der Hauptmietzins wird für die Bewertung übernommen und wird für den derzeit leerstehenden Kfz-Abstellplatz derselbe HMZ angesetzt.

2. Bewertung

2.1 Allgemeines

Gemäß Auftrag soll die gegenständliche gutachterliche Stellungnahme den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1113, inliegend in der KG 63106 Jakomini (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

2.2.2 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Ertragswertverfahren

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

Dazu normiert das LBG unter § 5:

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

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

⁴ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

2.3 Bodenwertermittlung

Bauland - Wohnen

Gemäß Auswertung des *ImmoMarktAnalyse-Tools*⁵ für die Bezirke Lend, Gries und Jakomini fanden im Jahr 2025 nur 3 Transaktionen von Wohnbauland mit einem durchschnittlichen Preis von ca. € 687,00 statt. Ende 2025 lag der Wert lt. Regressionsanalyse je m² im Durchschnitt bei € 769,00. Vom SV wird deshalb für das Bauland – Wohnen der Vergleichswert mit **€ 769,00 pro m² GST-Fläche** festgelegt.



WOHNBAULAND

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

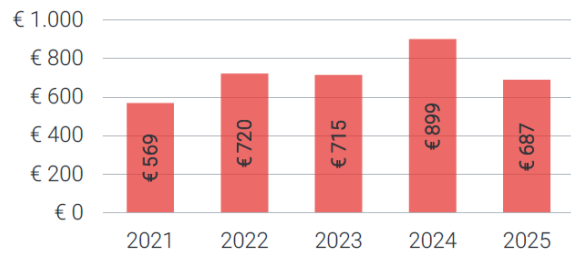


Abbildung: Auszug aus dem Kaufpreisreport des ImmoMarktAnalyse-Tools⁶ für die Bezirke Lend, Gries und Jakomini (Quelle: ImmoMarktAnalyse)

Aufgrund der Mikrolage wird vom SV ein Aufschlag auf den erhobenen Vergleichswert von 10 % als angemessen erachtet und beträgt der Bodenwert sohin € 845,90 pro m² GST-Fläche (= € 769,00 x 1,10).

Berechnung des Bodenwerts über die Grundstücksfläche:

GST-Fläche gesamt 764 m² x € 845,90- ergibt € **646.268,--**

Unter Berücksichtigung der bei Fertigstellung bereits geleisteten grundstücksbezogenen Aufschließungskosten (ca. € 100,-- pro m² Nutzfläche für Abgaben und Infrastrukturbeiträge; € 100 x 803,86 m² = € 80.386,--) ergibt sich folgender Bodenwert:

Infrastrukturanteil (Aufschließungskosten) von	€	80.386,--
Bodenwert von gesamt ca.	€	726.654,--

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.

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.

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

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 gewichtete Zinssatz über das Gesamtobjekt wird im gegenständlichen Fall mit **3,80 %** gewichtet aus dem Markt abgeleitet. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 2.4.7 zur Bruttoanfangsrendite.

	<i>Ertrag</i>	<i>Ertragsanteil</i>	<i>Zinssatz</i>	<i>Gewichteter Zinssatz</i>
Wohnungen	43.602,40 €	60,17%	3,00%	
Lager / Gewerbe	27.565,20 €	38,04%	5,00%	
Stellplätze	1.293,60 €	1,79%	5,00%	
Summe	72.461,20 €	100,00%		3,80%

Tabelle: Ableitung des gewichteten Liegenschaftszinssatzes

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

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

Der gewählte Liegenschaftszinssatz wird zudem anhand der aktuellen Empfehlungen des SV Verbandes⁹ für Liegenschaften dieser Art in vergleichbaren Lagen (Wohnliegenschaft, gute bis sehr gute Lage) plausibilisiert. Die derzeitige Lage/Standorteignung wird für die Wohnnutzung als „gut“ (Bandbreite ca. 2,50 % – 4,50 %) und für die gewerbliche Nutzung (Lager) als „gut bis sehr gut“ (Bandbreite ca. 4,50 % – 8,50 %) bezeichnet. Für die Wohnungen wird ein Liegenschaftszinssatz von **3,00 %** und für die gewerblichen Flächen sowie die Stellplätze von **5,00 %** festgelegt.

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

Tabelle: Liegenschaftszinssätze SV Verband aus 2025

Der aus dem Markt abgeleitete Zinssatz trägt der aktuellen Lage am örtlich-punktuellen Immobilienmarkt für Investmentimmobilien dieser Art (Wohnraum- und Lager/Gewerbenutzung) Rechnung und befindet sich dieser unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und der örtlichen Gegebenheiten auch in der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (wie oben angeführt).

2.4.3 Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

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

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

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

Im gegenständlichen Fall wurde das Zinshaus ursprünglich wahrscheinlich um die Jahrhundertwende vom 19. auf das 20. Jahrhundert errichtet. Zubauten erfolgten vermutlich im Laufe des 20. Jahrhunderts. 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. **60 Jahren** aufweisen wird. Aufgrund der letztjährigen Bewertung wird nunmehr eine Restnutzungsdauer von **59 Jahren** in der Bewertung angenommen. Es wird hierbei stets eine ordnungsgemäße Instandhaltung als auch eine qualitätsvolle Errichtung unterstellt.

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

¹⁰ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.27

¹¹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.28

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 Wohngebäude über das gesamte Objekt festgelegt werden. Das Gebäude befindet sich in einem guten bis 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 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:

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

¹³ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 536

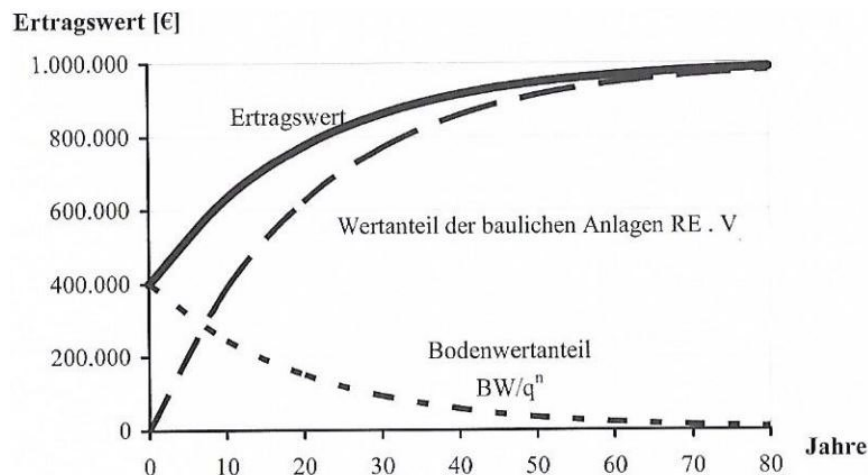


Abbildung: Zusammenhang Bodenwertanteil und Ertragswert in Abhängigkeit von der RND

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

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 festgelegt¹⁴:

Pro m ² Bewertungsfläche Wohnungen p.a.	€ 14,00
Pro m ² Bewertungsfläche Lager / Gewerbe p.a.	€ 6,00
Pro Stellplatz im Freien p.a.	€ 40,00

Das **Ausfallwagnis** wird für die Wohnungen mit **2,00 %** des Rohertrages festgelegt. Üblicherweise wird das Ausfallwagnis für Wohngebäude mit 2,00 % – 4,00 % begrenzt. Im gegenständlichen Fall werden für die Wohnungen Mietzinse im Rahmen des MRG unterstellt, wodurch von einer im Marktvergleich guten Leistbarkeit und einer entsprechend hohen Nachfrage ausgegangen werden kann. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Ansatz am unteren Ende der üblichen Bandbreite sachgerecht.

Das **Ausfallwagnis** für die Lagerflächen wird mit **8,00 %** des Rohertrages festgelegt. Üblicherweise wird das Ausfallwagnis für gewerblich genutzte Liegenschaften mit 4,00 % – 8,00 % begrenzt.

Für die Stellplätze wird das **Ausfallwagnis** mit **8,00 %** angenommen.

Zusammengefasst teilt sich das Ausfallwagnis folgendermaßen auf:

Wohnen	2,00 %
Lager / Gewerbe / Stellplätze	8,00 %

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen ca. **17,86 %** des Rohertrages.

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 1	53,03 m ²	€ 9,30	€ 493,18	€ 5.918,15
Top 2	24,37 m ²	€ 6,98	€ 169,98	€ 2.039,77
Top 3	31,37 m ²	€ 9,30	€ 291,74	€ 3.500,89
Top 4	29,24 m ²	€ 6,98	€ 203,95	€ 2.447,39
Top 5	37,20 m ²	€ 9,30	€ 345,96	€ 4.151,52
Top 6	16,53 m ²	€ 6,98	€ 115,30	€ 1.383,56
Top 7	31,37 m ²	€ 9,30	€ 291,74	€ 3.500,89
Top 8	37,20 m ²	€ 9,30	€ 345,96	€ 4.151,52
Top 9	29,24 m ²	€ 6,98	€ 203,95	€ 2.447,39
Top 10	16,53 m ²	€ 6,98	€ 115,30	€ 1.383,56
Top 11 Storageboxen	234,42 m ²	€ 5,00	€ 1.172,10	€ 14.065,20
Top 12 Lager / Gewerbe	149,76 m ²	€ 7,51	€ 1.125,00	€ 13.500,00
Top 13	113,60 m ²	€ 9,30	€ 1.056,48	€ 12.677,76
Stellplätze	2 Stk.	€ 53,90	€ 107,80	€ 1.293,60
GESAMT	803,86 m²		€ 6.038,43	€ 72.461,20
Jahresrohertrag gerundet				€ 72.461,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnen	€ 14,00 je m ² Fläche p.a.	€ 5.875,52
abzüglich Erhaltungskosten Lager / Gewerbe	€ 6,00 je m ² Fläche p.a.	€ 2.305,08
abzüglich Erhaltungskosten Stellplätze im Freien	€ 40,00 pro Stk. p.a.	€ 80,00
abzüglich Ausfallwagnis Wohnen	2,00% des Rohertrages	€ 872,05
abzüglich Ausfallwagnis Lager / Gewerbe / Stellplätze	8,00% des Rohertrages	€ 2.308,70
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 1.449,22
Summe Bewirtschaftungskosten		€ 12.890,57
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet		€ 59.570,00

Der bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielende Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt somit gerundet **€ 59.570,--**.

Eingesetzt in die Ertragswertformel ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswert der baulichen Anlagen

$$RE \times V = € 59.570 \times 23,40 = € 1.393.938,--$$

RE ... Reinertrag

V ... Vervielfältiger, bei 3,80 % Liegenschaftszins und RND 59 Jahre ergibt sich V mit 23,40

Bodenwertanteil

$$BW / q^n = 726.654,-- / (1,0380^{59}) = € 80.479,--$$

Gemäß o.a. Formel sind der Ertragswert der baulichen Anlagen sowie der Bodenwertanteil zusammenzuzählen, womit sich ein vorläufiger **Ertragswert in der Höhe von € 1.474.417,--** ergibt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist auch der Einfluss von **sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall sind einerseits Adaptierungskosten in der Höhe von € 50.000,-- für die 5 Wohnungen <30 m² NF sowie öffentliche Abgabenrückstände in Höhe von € 1.747,91 als sonstige wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

vorl. Ertragswert	(RE x V) + BW / q ⁿ	€ 1.474.417,00
	Basis	Faktor
Partielle Adaptierungskosten f. Wohnungen		PAU
Öffentliche Abgabenrückstände		
Summe		

-€ 50.000,00

-€ 1.747,91

-€ 51.747,91

2.4.6 Ertragswert, Verkehrswert

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

Ertragswert = Verkehrswert € 1.422.669,--

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

€ 1.420.000,--

2.4.7 Anfangsrenditen

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **5,09 %**

Die Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **4,19 %**

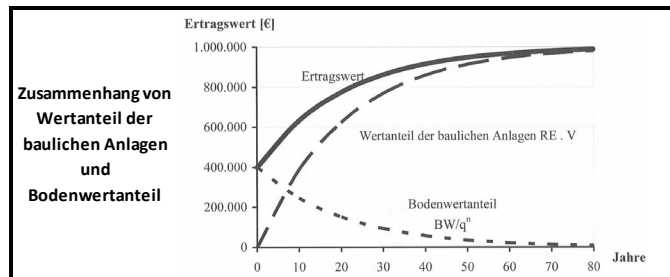
Die Bruttoanfangsrendite liegt im gegenständlichen Fall bei **ca. 5,09 %**. Dieser Wert wird angesichts der Spezifikationen des Objekts als örtlich und objektbezogen marktkonform erachtet. Dieser Wert dient auch als Marktindikator für den gewählten Liegenschaftszinssatz in der Berechnung des Ertragswertes.

2.4.8 Berechnungsmethodik Ertragswert

ERTRAGSWERTVERFAHREN Graz 8010, Münzgrabenstraße 143

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

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



RE x V (Wertanteil der baulichen Anlagen)

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ	HMZ	HMZ gesamt
Bezeichnung		p.m./m ²	p.m.	p.a.
Top 1	53,03 m ²	€ 9,30	€ 493,18	€ 5.918,15
Top 2	24,37 m ²	€ 6,98	€ 169,98	€ 2.039,77
Top 3	31,37 m ²	€ 9,30	€ 291,74	€ 3.500,89
Top 4	29,24 m ²	€ 6,98	€ 203,95	€ 2.447,39
Top 5	37,20 m ²	€ 9,30	€ 345,96	€ 4.151,52
Top 6	16,53 m ²	€ 6,98	€ 115,30	€ 1.383,56
Top 7	31,37 m ²	€ 9,30	€ 291,74	€ 3.500,89
Top 8	37,20 m ²	€ 9,30	€ 345,96	€ 4.151,52
Top 9	29,24 m ²	€ 6,98	€ 203,95	€ 2.447,39
Top 10	16,53 m ²	€ 6,98	€ 115,30	€ 1.383,56
Top 11 Storageboxen	234,42 m ²	€ 5,00	€ 1.172,10	€ 14.065,20
Top 12 Lager / Gewerbe	149,76 m ²	€ 7,51	€ 1.125,00	€ 13.500,00
Top 13	113,60 m ²	€ 9,30	€ 1.056,48	€ 12.677,76
Stellplätze	2 Stk.	€ 53,90	€ 107,80	€ 1.293,60

GESAMT 803,86 m² € 6.038,43 € 72.461,20

Jahresrohertrag gerundet € 72.461,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnen	€ 14,00 je m ² Fläche p.a.	€ 5.875,52
abzüglich Erhaltungskosten Lager / Gewerbe	€ 6,00 je m ² Fläche p.a.	€ 2.305,08
abzüglich Erhaltungskosten Stellplätze im Freien	€ 40,00 pro Stk. p.a.	€ 80,00
abzüglich Ausfallwagnis Wohnen	2,00% des Rohertrages	€ 872,05
abzüglich Ausfallwagnis Lager / Gewerbe / Stellplätze	8,00% des Rohertrages	€ 2.308,70
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 1.449,22
Summe Bewirtschaftungskosten		€ 12.890,57
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet		€ 59.570,00

Kapitalisierungsparameter

Restnutzungsdauer in Jahren	59
Liegenschaftszinssatz	3,80%
Faktor q	1,0380
Vervielfältiger	23,40

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen gerundet (RE x V)

€ 1.393.938,00

BW / qⁿ (Bodenwertanteil)

	GST/Nutzfläche	Wert pro m ²	Bodenwert
Bodenwert (aus Vergleichswertverfahren)	764,00 m ²	€ 845,90	€ 646.267,60
Aufschließungskosten	803,86 m ²	€ 100,00	€ 80.386,00
Bodenwert inkl. AF-Kosten			€ 726.653,60
Abzinsungsfaktor 1/q ⁿ			0,1108
Abgezinster Bodenwert			€ 80.479,18

Bodenwertanteil (BW / qⁿ) gerundet	€ 80.479,00
--	--------------------

vorl. Ertragswert	(RE x V) + BW / qⁿ	€ 1.474.417,00
--------------------------	--------------------------------------	-----------------------

	Basis	Faktor	Wert
Partielle Adaptierungskosten f. Wohnungen		PAU	-€ 50.000,00
Öffentliche Abgabenrückstände			-€ 1.747,91
Summe			-€ 51.747,91

vorl. Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 1.422.669,00
---	-----------------------

Verkehrswert gerundet	€ 1.420.000,00
------------------------------	-----------------------

Bruttoanfangsrendite	5,09%
Nettoanfangsrendite	4,19%
Ertragswert/m ² Nutzfläche	€ 1.770,00

3. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 1113, inneliegend in KG 63106 Jakomini ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 1.420.000,--

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 17.06.2026

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

Diese gutachterliche Stellungnahme besteht aus 34 Seiten.