

Reisch Rechtsanwälte GmbH

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

per Email an: office@reisch.law

Unsere Zeichen
CHNE

Datum
10.06.2026

Stellungnahme zu dem Verkehrswert der Liegenschaft Grabenstraße 222, 8010 Graz; KG 63103 Geidorf, EZ 1768, GST-NR 623, Zinshaus (Ertragsobjekt)

Sehr geehrte Frau Dr. Reisch,

wir beziehen uns auf Ihren Auftrag vom 01.04.2026 im Zuge des Sanierungsverfahrens vom 11.03.2026 zu GZ 2 S 36/26 w, anhängig am Handelsgericht Wien, und dürfen hinsichtlich des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1768, KG 63103 Geidorf, gelegen in der Grabenstraße 222 in 8010 Graz, die unten angeführte

gutachterliche Stellungnahme

erstellen.

Die gegenständliche gutachterliche Stellungnahme erfolgt in Ergänzung zu einem bereits vorliegenden Verkehrswertgutachten der Fa. *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* mit Datum vom 26.08.2025 und stützt sich im Wesentlichen auf dessen Befundlage. Im Zuge des aktuellen Auftrages wurde – entsprechend dem erteilten Untersuchungsumfang – auftragsgemäß keine erneute Besichtigung des Objekts vorgenommen. Vom Sachverständigen wurden im Zuge des Gutachtens 2025 Fotos erstellt, welche exemplarisch den Zustand des zu bewertenden Zinshauses (Ertragsobjekt) dokumentieren. Etwaige relevante Veränderungen, soweit sie vom Eigentümer mitgeteilt wurden, sind in dieser Stellungnahme berücksichtigt.

Als Grundlagen für diese Stellungnahme dienen uns:

- Verkehrswertgutachten Grabenstraße 222, 8010 Graz von der *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH* vom 26.08.2025
- Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen (Fotos, Bestandspläne, Zinsliste, Gutachten von SV M. Spazierner)
- Diverse Marktdaten und Marktinformationen

Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH

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

Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler

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

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

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

FN 547855w, LG ZRS Graz | UID: ATU76352929

Eingangsdaten:

Wertermittlungsmethode:	Ertragswertverfahren
Liegenschaftsart:	Zinshaus (Ertragsobjekt)
Grundbuchdaten:	KG 63103 Geidorf, EZ 1768, GST-NR 623
Eigentümer:	SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
Zweck:	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Stichtag:	14.04.2026
Nutzung:	Zinshaus (Ertragsobjekt)
Abgabenrückstände:	Für die gegenständliche Liegenschaft wurden seitens der Stadt Graz mit Stichtag 23.04.2026 offene Forderungen aus laufenden Abgaben, insbesondere Grundsteuer, Kanal- und Müllgebühren, zuzüglich Mahngebühren, in Höhe von insgesamt € 1.785,81 bekannt gegeben. Dieser Betrag wird im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.
Annahmen:	Keine wertrelevanten Belastungen (z.B. Wohnrechte), kein Instandhaltungsrückstau (Liegenschaft)
Pfandrechte:	Die Bewertung erfolgt hinsichtlich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei.

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

1. Befund

1.1 Lageparameter

Makrolage¹:

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

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

¹ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia, Statistik Austria

² vgl. Homepage der Stadt Graz

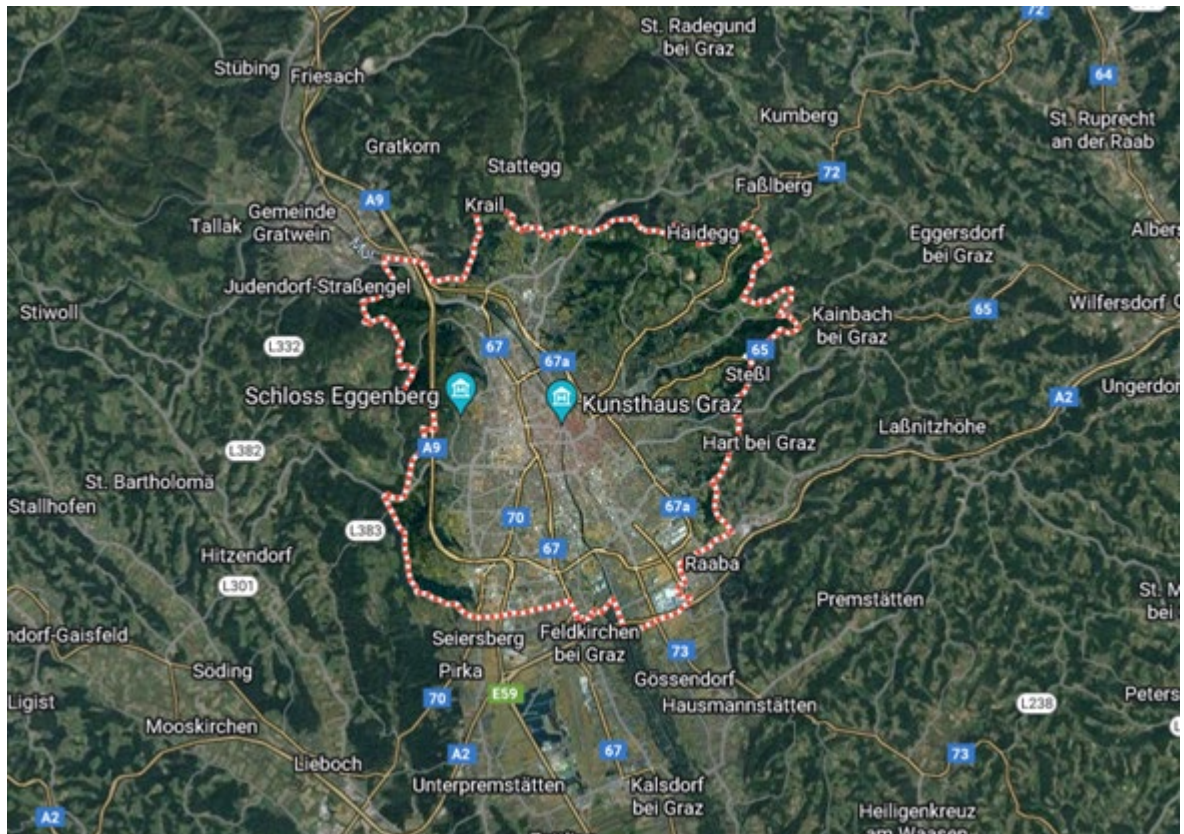


Abbildung: Lage der Stadt Graz (Quelle: Google Maps)



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

Mikrolage³:

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

Anschrift	Grabenstraße 222, 8010 Graz
Lage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teil des 3. Grazer Stadtbezirkes an der Grenze zum Bezirk Andritz in der Katastralgemeinde Geidorf.
Innerörtliche Lage	Das direkte Umfeld der Liegenschaft ist durch eine durchmischte Bebauungsstruktur im Übergangsbereich zwischen städtischem Verdichtungsraum und aufgelockerter Stadtrandlage geprägt. Entlang der Grabenstraße dominieren mehrgeschoßige Wohnbauten sowie vereinzelt gewerbliche Nutzungen, während in den angrenzenden Seitenstraßen vermehrt Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Wohnanlagen vorzufinden sind. Die Bebauung stammt überwiegend aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, ergänzt durch Neubauten der letzten Jahrzehnte. Eine durchgrünte Gestaltung mit Vorgärten und Baumreihen ist in Teilen vorhanden.
Einwohner	Der Bezirk Geidorf beheimatet 23.826 Einwohner (Stand 01.01.2026).
Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit	Die Zufahrt des Individualverkehrs zur Liegenschaft erfolgt überregional kommend über die A9 Pyhrn Autobahn (Anschlussstelle Graz-Nord) sowie über die A2 Süd Autobahn (Anschlussstelle Graz-Ost). Die innerstädtische Erschließung erfolgt über die Wiener Straße (B67) bzw. die Mariatroster Straße und in weiterer Folge direkt über die Grabenstraße. Somit besteht eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebiets von Graz. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Liegenschaft über die in ca. 210 m Entfernung gelegene Haltestelle <i>Maut Andritz</i> an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Diese wird von den Stadtbuslinien 41, 53 und N9, der Regionalbuslinie 240 sowie von den Straßenbahnlinien 3, 5 und E5 bedient.
Infrastruktur des täglichen Lebens / Erreichbarkeit	Sämtliche notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Kinder-versorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Buslinien, Straßenbahn) sind in der Nähe bzw. mittelbaren Umgebung idR in sehr gutem Ausmaß vorhanden. Die fußläufige Erreichbarkeit der

³ vgl. eigene Erhebungen, Wikipedia

Infrastruktur des täglichen Lebens ist grundsätzlich gegeben.

Standortbewertung

Im Gesamten ist somit von einer „**mittelmäßigen**“ Standorteignung für die Wohnnutzung bzw. von einer „**guten**“ Standorteignung für die Büro – und Lagernutzung auszugehen.



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

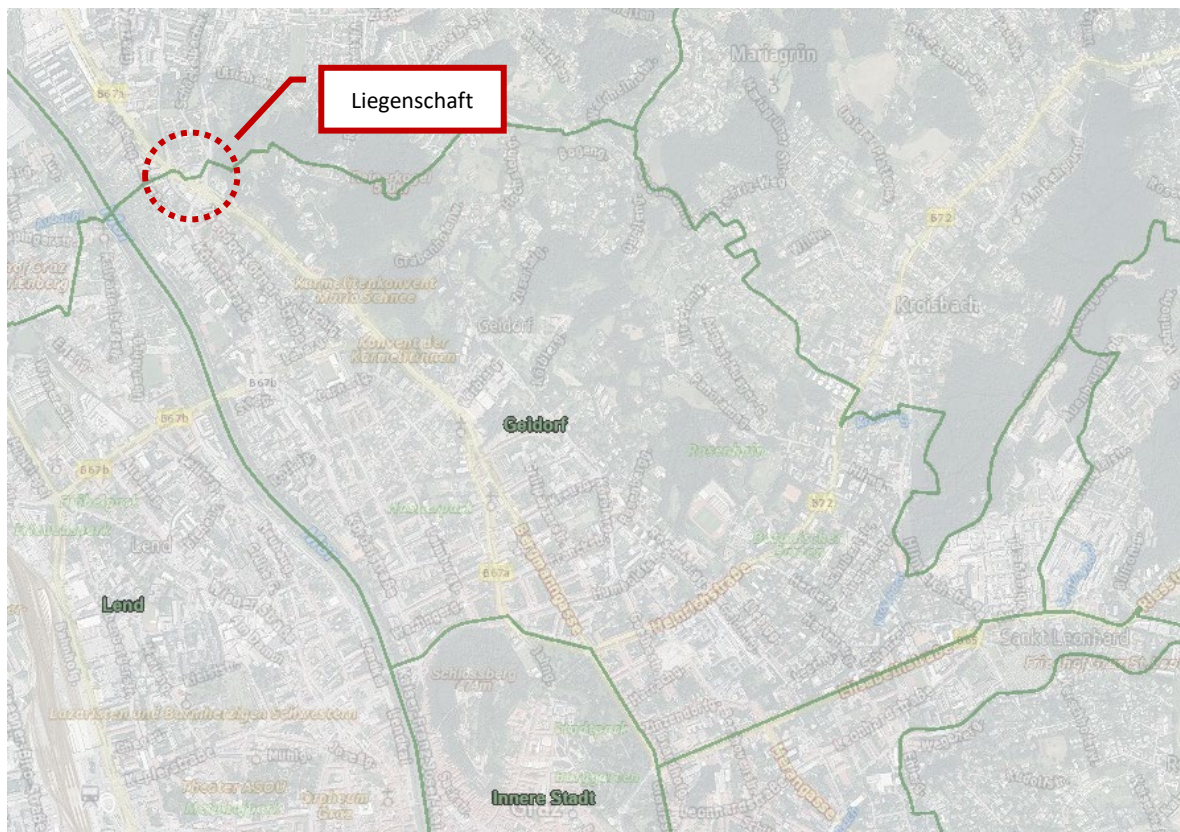


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirk (Quelle: Google Maps)

1.2 Luftbilder



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



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

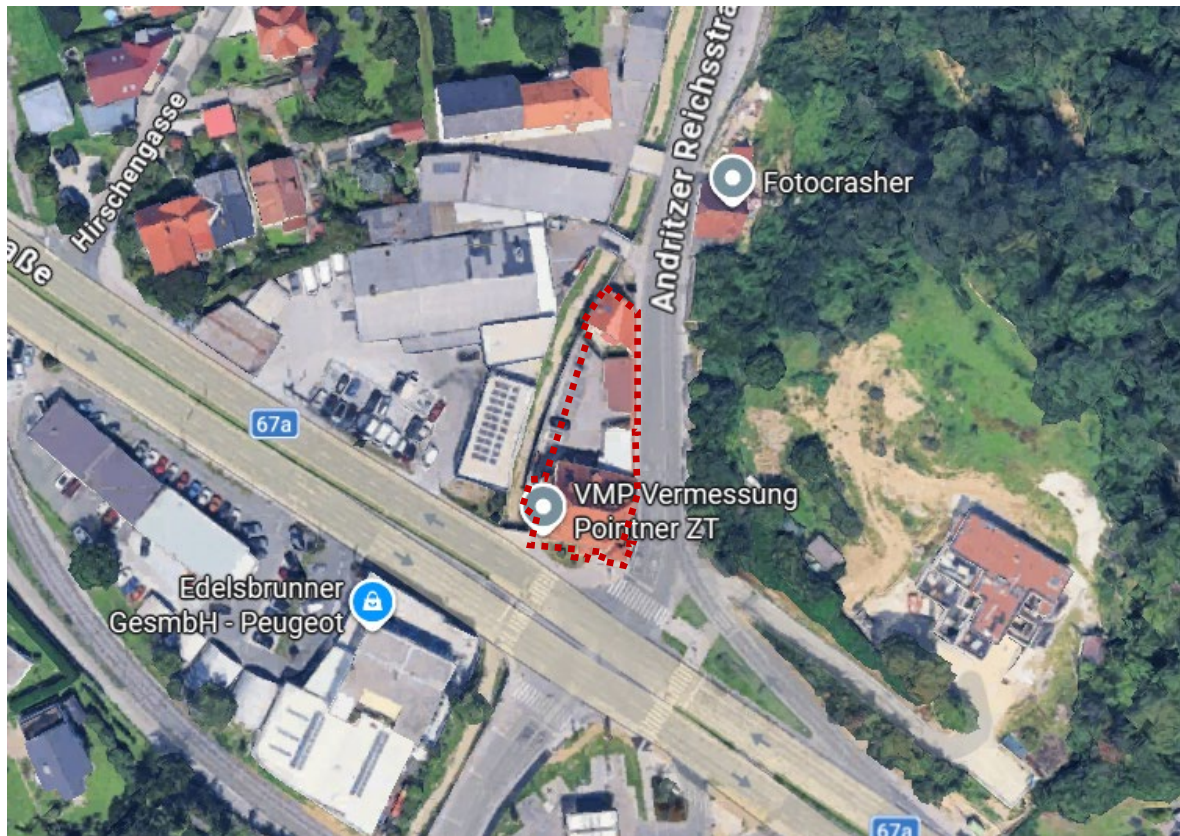


Abbildung: Lage der Liegenschaft in der Umgebung, rot markiert (Quelle: Google Maps)



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

1.3 Grundbuchauszug EZ 1768



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63103 Geidorf
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 1768

```

*****
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
623      GST-Fläche              709
        Bauf.(10)                399
        Bauf.(20)                9
        Sonst(50)               301 Grabenstraße 222

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****
3  a 10167/1985 Denkmalschutz hins Haus Grabenstr. 219
5  a gelöscht
***** B *****
5 ANTEIL: 1/1
SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
ADR: Winterleiten 22, Reichenfels 9463
a 16626/2020 IM RANG 14521/2020 Kaufvertrag 2020-09-01 Eigentumsrecht
b 16626/2020 IM RANG 14494/2020 Kaufvertrag 2020-08-21 Eigentumsrecht
c 16626/2020 Zusammenziehung der Anteile
d 3878/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-11
   (2 S 36/26w, HG Wien)
***** C *****
20 a 18847/2019
    DIENSTBARKEIT
    dauernd für eine Teilfläche von 10 qm am Gst 623 gem der
    grün dargestellten Teilfläche in der Einlage Nr. 3,
    Grundinanspruchnahmeplan Grabenstraße 222 vom 14.11.2016
    (Projektunterlage III.), gem Spruch I. 3. des Bescheides
    vom 06.12.2017, GZ: A17-WGV-058492/2016/0022, zugunsten der
    Stadt Graz
21 a 16626/2020 Pfandurkunde 2020-09-14
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.140.000,--
    für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
    (FN 34274d)

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

```

Grundbuch

14.04.2026 09:27:04

Rechte, Anmerkungen (A2 Blatt)

LNR-3a TZ 10167/1985:

Denkmalschutz hins. Haus Grabenstraße 219

Das zu bewertende Gebäude steht laut Flächenwidmungsplan und den vorliegenden Unterlagen unter Denkmalschutz. Ein Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 12. Mai 1995 bestätigt die Genehmigung der damaligen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen unter bestimmten Auflagen. Diese beinhalteten unter anderem den Erhalt historischer Bauelemente wie Gewölbe, Altputz, Fenster, Türen, Tore, Fensterläden sowie des Dachstuhls und historischer Rauchfänge. Auch Eingriffe durch Sandstrahltechnik wurden untersagt. Ziel war der weitgehende Substanzerhalt des ursprünglichen Erscheinungsbilds, einschließlich Stuck- und Holzdecken.

Anmerkung: Für denkmalgeschützte Gebäude fallen üblicherweise erhöhte Erhaltungskosten an, welche entsprechend in der Bewertung berücksichtigt werden. Im gegenständlichen Fall werden zusätzliche Erhaltungskosten in Höhe von € 6,00 pro m² Wohn- und Bürofläche angesetzt und über die verbleibende Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Dienstbarkeiten / Lasten (C Blatt)

LNR-20a TZ 18847/2019:

Dienstbarkeit dauernd für eine Teilfläche von 10 qm am GST-NR 623 gem. der grün dargestellten Teilfläche in der Einlage Nr. 3, Grundinanspruchnahmeplan Grabenstraße 222 vom 14.11.2016 (Projektunterlage III.), gem. Spruch I. 3. des Bescheides vom 06.12.2017, GZ: A17-WGV-058492/2016/0022, zugunsten der Stadt Graz

I. 3.

Im Zuge des in Spruch I.1. nachträglich bewilligten Projektes wird zugunsten der Stadt Graz als Antragstellerin die beantragte Enteignung in Form einer dauernden Dienstbarkeit für

eine Teilfläche von 10 m² am Grundstück Nr.: 623, EZ.: 1768, KG.: 63103 Geidorf, gemäß der grün dargestellten Teilfläche in der Einlage Nr.: 3, Grundinanspruchnahmeplan Grabenstraße 222 vom 14. November 2016 (Projektunterlage III.) ausgesprochen.

Die Antragstellerin hat für die im Eigentum stehende Teilfläche den ermittelten aufgelisteten anteiligen Betrag für

EZ.: 1768, Grundstück Nr.: 623, Gesamtfläche 10 m²

Mag. Peter Lauritsch und Klaus Sochor

Fläche 10 m²

Euro 9.660,--

Abbildung: Auszug aus der Urkunde zu TZ 18847/2019



Außerbücherliche Rechte

www.neuholdundpartner.at

Sollte diese Nutzung künftig untersagt, eingeschränkt oder sonst rechtlich in Frage gestellt werden, wäre dies als wertbeeinflussender Umstand gesondert zu würdigen und die Bewertung entsprechend anzupassen. Gegebenenfalls wäre zu prüfen, ob die derzeit betroffenen Stellplatz- bzw. Nutzungsflächen auf Eigengrund anderweitig situiert werden können; eine abschließende Beurteilung dieser Möglichkeit war nicht Auftrag der gegenständlichen Bewertung.

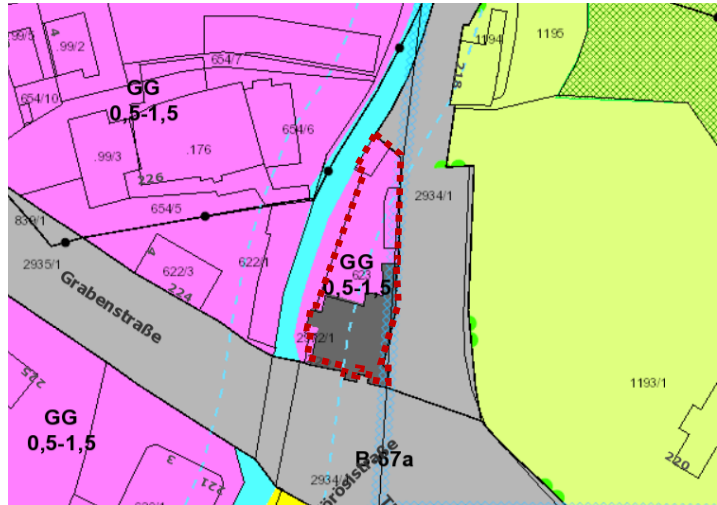
Ertragslage Stellplätze: Die Stellplätze befinden sich sohin gem. Erhebungen teilweise auf Eigengrund und teilweise auf Fremdgrund. In der Bewertung wird von der konkludenten Nutzung ausgegangen und die Ertragsfähigkeit der Stellplätze angenommen.



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:	GG – Gewerbegebiet; Denkmalgeschütztes Gebäude
Bebauungsdichte:	0,6 – 1,5
Bebauungsplan:	nicht vorgesehen
Altstadt-Schutzzone:	nein
Sanierungsgebiet:	nein
Nutzungsbeschr.:	keine
Gesamtfläche:	709 m²

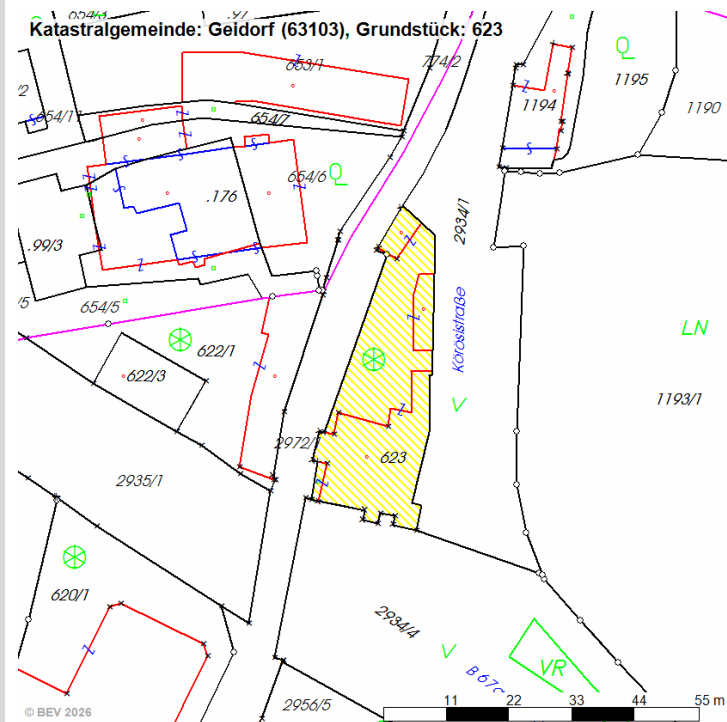
Definition „Gewerbegebiete“ gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz, § 30 (1) Z 4 Stmk. ROG:

4. Gewerbegebiete, das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Möbel-, Einrichtungs-, Baustoffhandelsbetriebe, Gartencenter sowie Kraftfahrzeug- und Maschinenhandelsbetriebe und deren Ersatzteil- und Zubehörhandel zulässig. Weiters zulässig sind jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen. Nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes kann die Errichtung von solchen Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden.

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 Liegenschaft umfasst ein historisches Zinshaus aus dem 17. Jahrhundert, welches auch als „Andritzer Mauthaus“ oder „Steinbruchmaut“ bekannt ist und unter Denkmalschutz steht. Es handelt sich dabei um ein breitgelagertes Schopfwalmgiebelhaus, das in den 1990er-Jahren umfassend saniert und im Dachgeschoss auf zwei Ebenen ausgebaut wurde. Der ursprüngliche Dachstuhl blieb gem. Auskunft des Eigentümers erhalten. Die Liegenschaft umfasst derzeit insgesamt 13 Wohneinheiten, von denen eine im Nebengebäude situiert ist. Darüber hinaus befinden sich fünf Büroeinheiten in der Bestandsbebauung. Im Innenhof stehen insgesamt acht PKW-Stellplätze zur Verfügung (teilweise auf Fremdgrund situiert, siehe Punkt 1.3).

Zugang, Zufahrt

Der Zugang / Zufahrt erfolgt über die Graben- bzw. die Andritzer Reichstraße.

Stellplätze

Stellplätze sind auf Eigengrund vorhanden.

Bauweise

Massive Bauweise (Ziegel)

Maßgebliches Baujahr (Zeitpunkt der Fertigstellung)

17. Jahrhundert, umfassende Sanierung in den 1990er-Jahren

Geschosse	Erdgeschoss, 1. bis 2. OG, DG Nebentrakt: Erdgeschoss Nebengebäude: Erdgeschoss
Liftanlage	Nicht vorhanden
Allgemeinräume und Allgemeinflächen	In der gegenständlichen Wohnhausanlage befinden sich übliche allgemeine Teile der Liegenschaft wie Gänge und Wege, zentrale Heizungsanlage, Freiflächen im Innenhof sowie diverse weitere Nebenräume.
Energieausweis	Nicht vorhanden

1.5.2 Umgebungsfotos, Fotos der Liegenschaft (gem. Befundaufnahme vom 03.07.2025)



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft (Westansicht)



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft Ecke
Grabenstraße / Andritzer Reichsstraße



Abbildung: Zugang zum Wohnhaus



Abbildung: Zugang



Abbildung: Nordansicht der Liegenschaft



Abbildung: Bachbett an der nördlichen
Liegenschaftsgrenze



Abbildung: Asphaltierte Flächen / Parkplätze im
Innenhof



Abbildung: Innenhof / Nebengebäude



Abbildung: Hausrückseite / Zugang Wohnungen



Abbildung: Einfriedung



Abbildung: Nebengebäude (Lager / Fahrradraum)



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft



Abbildung: Blick auf die Liegenschaft / disloziertes Wohnhaus



Abbildung: Straßenansicht Andritzer Reichstraße

1.5.3 Fotodokumentation (beispielhafte Wohnung Top 2, gem. Befundaufnahme vom 03.07.2025):



Abbildung: Wohnungseingangstür



Abbildung: Bad



Abbildung: Küche



Abbildung: Küche

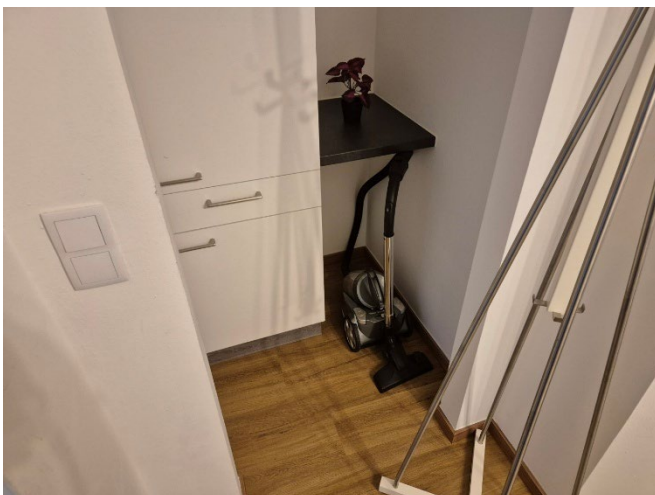


Abbildung: Abstellnische



Abbildung: Küche



Abbildung: Schlafzimmer



Abbildung: Schlafzimmer



Abbildung: Essbereich



Abbildung: Wohnbereich



Abbildung: Zimmer



Abbildung: WC

1.5.4 Fotodokumentation (beispielhafte Wohnung Top 6, gem. Befundaufnahme vom 03.07.2025):



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Küche



Abbildung: Eingangsbereich

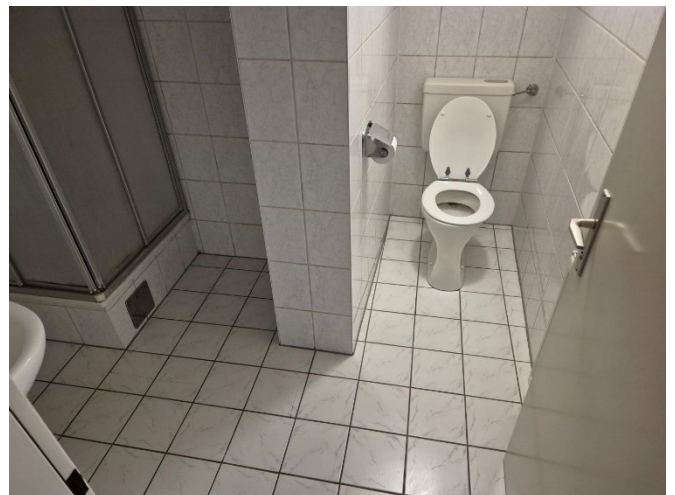


Abbildung: Bad / WC

1.5.5 Nutzflächen

Die Nutzflächen werden anhand der vorliegenden Zinsliste vom April 2026 dargestellt:

NF-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026 Graz 8045, Grabenstraße 222							
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Vermietungsstatus	Befristung	Nutzung	Nutzfläche, Stück	Außennutzfläche / Nebennutzfläche	
					NF (m²), Anzahl	Balkon	Gärten
Hauptgebäude					584,77 m²		
EG	Top 1	vermietet		Wohnung	42,85 m²		
EG	Top 2	vermietet		Wohnung	50,68 m²		
EG	Top 3	leerstehend		Wohnung	54,36 m²		
1.OG	Top 11	vermietet		Wohnung	39,20 m²		
1.OG	Top 12	vermietet		Wohnung	78,49 m²		
1.OG	Top 13	vermietet		Wohnung	60,96 m²		
2.OG	Top 4	vermietet		Wohnung	43,90 m²		
2.OG	Top 5	vermietet		Wohnung	34,64 m²		
2.OG	Top 6	vermietet		Wohnung	45,64 m²		
2.OG	Top 7	vermietet		Wohnung	40,20 m²		
DG	Top 8	vermietet		Wohnung	39,86 m²		
DG	Top 9	vermietet		Wohnung	53,99 m²		
Nebentrakt					88,33 m²		
EG	Büro 1	vermietet		Büro	12,37 m²		
EG	Büro 2	vermietet		Büro	12,91 m²		
EG	Büro 3	vermietet		Büro	17,18 m²		
EG	Büro 4	vermietet		Büro	28,95 m²		
EG	Büro 5	vermietet		Büro	16,92 m²		
Nebengebäude					78,95 m²		
EG	Nebenhaus	vermietet		Wohnung	78,95 m²		
Nutzfläche Gesamt					752,05 m²	Anteil NF	100,00%
Nutzfläche Wohnungen					663,72 m²	Anteil NF	88,25%
Nutzfläche Büro					88,33 m²	Anteil NF	11,75%
Stellplätze					8,00 Stk.		

Abbildung: Nutzflächenaufstellung Objekt Grabenstraße 222 (eigene Darstellung)

1.5.6 Ertragslage

Die Ertragslage des Objektes wird auf Basis, der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Mietzinsaufstellung aus 04/2026 analysiert.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für Wohnungen, Mietansätze:

Der durchschnittliche Hauptmietzins exkl. Küchenmiete pro m² Nutzfläche beträgt im IST **ca. € 7,75** bezogen auf die vermietete Nutzfläche (Bandbreite der IST-Mietzinse von **ca. € 5,71 bis € 9,82 pro m² Nutzfläche** bezogen auf die Einzelwohnungen) bzw. inkl. Küchenmiete **ca. € 8,43 pro m² NF p.m.** Im letztpublizierten Immobilienpreisspiegel der WKO aus 2026 werden für Wohnungen mit einem brauchbaren Wohnwert (was im gegenständlichen Fall zutreffend ist) in normaler Lage folgende Werte angegeben:

Hauptmietzins bis 50 m² Nutzfläche: **€ 8,26 m² Nutzfläche**
Hauptmietzins über 50 m² Nutzfläche: **€ 8,05 pro m² Nutzfläche**

Fazit: Im gegenständlichen Fall kann bezogen auf das Gesamtobjekt (Ausstattung, Lage, Zustand) sowie die Befristungen der Mietverträge von einem Overrent der Mieten gesprochen werden. In der Bewertung wird langfristig von einer unbefristeten Vermietung der Liegenschaften ausgegangen und wird vom SV der HMZ inkl. Küchenmiete mit **€ 8,50 pro m² Nutzfläche** objektbezogen als marktkonform erachtet.

Hinweis: Ob die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 Z 3 MRG für die Vereinbarung eines freien bzw. angemessenen Hauptmietzinses im gegenständlichen denkmalgeschützten Gebäude tatsächlich vorliegen, konnte vom Sachverständigen nicht verifiziert werden, da insbesondere nicht überprüfbar war, ob vom Eigentümer nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel im gesetzlich geforderten Sinn aufgewendet wurden. Eine abschließende mietrechtliche Qualifikation bleibt daher einer rechtlichen Prüfung vorbehalten. Aus rein sachverständiger und marktbezogener Sicht beträgt aber die angemessene Marktmiete für das Objekt inkl. Küchenmiete wie oben angeführt ca. **€ 8,50 m² Nutzfläche inklusive Küchenmiete**.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für die Büroflächen:

Der durchschnittliche Hauptmietzins für die Büroflächen pro m² Nutzfläche beträgt im IST **ca. € 9,81** bezogen auf die vermietete Nutzfläche (Bandbreite der IST-Mietzinse von **ca. € 8,10 bis € 11,96 pro m² Nutzfläche**). Im letztpublizierten Immobilienpreisspiegel der WKO aus 2026 werden für Büroflächen mit einem brauchbaren Zustand (was im gegenständlichen Fall zutreffend ist) in Nebenlagen bzw. 1b-Lage folgende Werte angegeben:

Hauptmietzins brauchbar, Nebenlage: **€ 8,55 pro m² Nutzfläche**
Hauptmietzins brauchbar, 1b-Lage: **€ 10,19 pro m² Nutzfläche**

Fazit: Im gegenständlichen Fall kann bezogen auf das Gesamtobjekt von marktkonformen Mieten gesprochen werden.

Angemessenheit des Hauptmietzinses für Stellplätze:

Der Mietzins pro vermieteten Stellplatz beträgt gemäß der übermittelten Zinsliste zwischen € 33,33 und € 46,10 pro Monat bzw. durchschnittlich € 38,27 pro Stellplatz. Für jenen Stellplatz, der derzeit an Kurzzeitparker vermietet wird, wird zur Vereinfachung ein HMZ von € 40,00 pro Monat angesetzt. Die vereinbarten Hauptmietzinse können derzeit als marktkonform bezeichnet werden.

Die Stellplätze befinden sich teilweise auf öffentlichem Gut. Es wird diesbezüglich auf die Erläuterungen unter Punkt 1.3. verwiesen.

Darstellung der Ertragslage (SOLL Mietzinse; Basis SOLL = 100 % Vermietungsgrad)

NF- und HMZ-Aufstellung gem. Mietzinsaufstellung aus April 2026, Graz 8045, Grabenstraße 222									
Geschoss, Art	Top (Bezeichnung)	Nutzfläche	Außennutzfläche / Nebennutzfläche	HMZ IST p.m.	Küchenmiete / Keller Büro	HMZ IST p.m. gesamt	HMZ IST pro m² Nutzfläche/Stk. inkl. KM	HMZ SOLL pro m² Nutzfläche/Stk. inkl. KM / Keller	HMZ SOLL p.m.
Wohnungen, GL		NF (m²), Anzahl	Balkon						
Hauptgebäude		584,77 m²		4.033,93 €	354,63 €	4.388,56 €			4.970,55 €
EG	Top 1	42,85 m²	0,00 m²	337,00 €	35,00 €	372,00 €	8,68 €	8,50 €	364,23 €
EG	Top 2	50,68 m²	0,00 m²	395,00 €	65,00 €	460,00 €	9,08 €	8,50 €	430,78 €
EG	Top 3	54,36 m²	0,00 m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	€	8,50 €	462,06 €
1.OG	Top 11	39,20 m²	0,00 m²	361,03 €	35,00 €	396,03 €	10,10 €	8,50 €	333,20 €
1.OG	Top 12	78,49 m²	0,00 m²	525,00 €	40,00 €	565,00 €	7,20 €	8,50 €	667,17 €
1.OG	Top 13	60,96 m²	0,00 m²	467,08 €	36,33 €	503,41 €	8,26 €	8,50 €	518,16 €
2.OG	Top 4	43,90 m²	0,00 m²	397,20 €	0,00 €	397,20 €	9,05 €	8,50 €	373,15 €
2.OG	Top 5	34,64 m²	0,00 m²	288,60 €	36,08 €	324,68 €	9,37 €	8,50 €	294,44 €
2.OG	Top 6	45,64 m²	0,00 m²	290,00 €	35,00 €	325,00 €	7,12 €	8,50 €	387,94 €
2.OG	Top 7	40,20 m²	0,00 m²	394,64 €	0,00 €	394,64 €	9,82 €	8,50 €	341,70 €
2.OG	Top 8	39,86 m²	0,00 m²	270,00 €	35,00 €	305,00 €	7,65 €	8,50 €	338,81 €
DG	Top 9	53,99 m²	0,00 m²	308,38 €	37,22 €	345,60 €	6,40 €	8,50 €	458,92 €
Nebentrakt		88,33 m²		816,44 €	31,14 €	847,58 €			847,58 €
EG	Büro 1	12,37 m²	0,00 m²	111,09 €	0,00 €	111,09 €	8,98 €	8,98 €	111,09 €
EG	Büro 2	12,91 m²	0,00 m²	134,67 €	0,00 €	134,67 €	10,43 €	10,43 €	134,67 €
EG	Büro 3	17,18 m²	0,00 m²	164,92 €	0,00 €	164,92 €	9,60 €	9,60 €	164,92 €
EG	Büro 4	28,95 m²	0,00 m²	234,50 €	0,00 €	234,50 €	8,10 €	8,10 €	234,50 €
EG	Büro 5	16,92 m²	0,00 m²	171,26 €	31,14 €	202,40 €	11,96 €	11,96 €	202,40 €
Nebengebäude		78,95 m²		697,00 €	37,03 €	734,03 €			671,08 €
EG	Nebenhaus	78,95 m²	0,00 m²	697,00 €	37,03 €	734,03 €	9,30 €	8,50 €	671,08 €
Summe		752,05 m²	0,00 m²	5.547,37 €	422,80 €	5.970,17 €			6.489,20 €
Abstellplätze		8 Stk.		267,91 €		267,91 €			307,91 €
davon derzeit vermietet		7 Stk.	durchschnittlich	€ 38,27					
davon derzeit leerstehend		1 Stk.							
Hauptmietzins IST pro Monat (p.m.; Rohertrag)						6.238,08 €			
Hauptmietzins IST pro Jahr (p.a.; Rohertrag)						74.856,96 €			
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)								6.797,11 €	
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)								81.565,32 €	
Hauptmietzins SOLL pro Monat (p.m.; Rohertrag)				Wohnungen	5.641,62 €	Büro	847,58 €	Stellplätze	307,91 €
Hauptmietzins SOLL pro Jahr (p.a.; Rohertrag)				Wohnungen	67.699,44 €	Büro	10.170,96 €	Stellplätze	3.695,00 €

Tabelle: HMZ IST und SOLL, Objekt Grabenstraße 222, 8045 Graz (eigene Darstellung)

2. Bewertung

2.1 Allgemeines

Gemäß Auftrag soll die gegenständliche gutachterliche Stellungnahme den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1768, inliegend in der KG 63103 Geidorf (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.

2.2 Methode der Wertermittlung

2.2.1 Allgemeines

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

Dazu normiert das LBG unter § 3:

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

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.⁴

Im Zuge der Liegenschaftsbewertung muss die Frage beantwortet werden, welches der im LBG normierten Verfahren, das ehestens Geeignete für den jeweiligen Fall ist. Die im LBG angeführten Verfahren genießen eine gewisse Vorrangstellung gegenüber anderen Verfahren. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes hat der Sachverständige die Aufgabe, den Interessensausgleich zwischen Anbietern und Nachfragern zu prognostizieren. Dieser Ausgleich mündet im Verkehrswert (= Marktwert), also einem Ergebnis, dem beide Seiten aller Wahrscheinlichkeit nach zustimmen würden. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens muss somit die Denkhaltung am Markt widerspiegeln und auf den (fiktiven) Interessensausgleich abstellen.⁵

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

⁵ 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. Für die Bodenwertermittlung werden aktuelle Marktinformationen 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:⁶

- 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 Ausfallswagnis durch:

- Marktlage
- Mietwertfaktoren (Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, ...)
- Konditionen des Vertrages (Laufzeiten des Vertrages, ...)
- Bonität der Mieter

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

2.3.2 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.⁷

⁶ vgl. Seiser / Kainz (2010), S. 612ff

⁷ vgl. Stabentheiner (2005), S. 28, S. 48

Der Zinssatz über das Gesamtobjekt wird im gegenständlichen Fall mit **4,67 %** gewichtet aus dem Markt abgeleitet. Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 2.3.7 zur Bruttoanfangsrendite.

	Ertrag	Ertragsanteil	Zinssatz	Gewichteter Zinssatz
Wohnungen	67.699,44 €	83,00%	4,50%	
Büro	10.170,96 €	12,47%	5,50%	
Stellplätze	3.694,92 €	4,53%	5,50%	
Summe	81.565,32 €	100,00%		4,67%

Tabelle: Ableitung des gewichteten Liegenschaftszinssatzes

Der gewählte Liegenschaftszinssatz wird zudem anhand der aktuellen Empfehlungen des SV Verbandes⁸ für Liegenschaften dieser Art in vergleichbaren Lagen (Wohn- und Büroliegenschaft, gute Lage) plausibilisiert (Bandbreite ca. 2,50 % – 4,50 % bzw. 4,50 % – 6,50 %). Für die Wohnungen wird der Liegenschaftszinssatz mit **4,50 %** und für die Büronutzung sowie die Stellplätze mit **5,50 %** 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%
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5%	5,0 - 8,0%	5,5 - 9,0%	6,5 - 10,0%
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 - 3,5%			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 - 2,5%			

Tabelle: Liegenschaftszinssätze SV Verband aus 2025

Der aus dem Markt abgeleitete Zinssatz trägt der aktuellen Lage am örtlich-punktuellen Immobilienmarkt für Investmentimmobilien dieser Art (überwiegende 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.⁹

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.¹⁰

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

Im gegenständlichen Fall ist aufgrund des Denkmalschutzes von einer fiktiven, aber realitätsfernen „unendlichen“ Restnutzungsdauer der denkmalgeschützten Bauteile auszugehen, da der

⁸ vgl. SV Verband, Der Sachverständige, Heft 02/2025

⁹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.27

¹⁰ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.28

Denkmalschutz per Gesetz auf den dauernden Erhalt eines Objekts ausgelegt ist. Die unendliche („ewige“) Gesamtnutzungsdauer wird im gegenständlichen Fall fiktiv und im Sinne der Verkehrsauffassung mit **100 Jahren** angenommen, die Restnutzungsdauer wird im gegenständlichen Fall mit **80 Jahren** dargestellt.

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 Bewertungsliteratur¹¹ der Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten (z.B. im Rahmen der „sonstigen wertbeeinflussenden Umstände“) erfolgen.

Im gegenständlichen Fall kann ein erhöhter Instandhaltungsbedarf (Erhaltungskosten) über das gesamte Objekt festgelegt werden (denkmalgeschütztes Gebäude).

Zudem werden für die notwendige Fassadensanierung (welche in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt zu erfolgen hat) pauschale Kosten in Höhe von € 75.000,-- in der Bewertung berücksichtigt.

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

¹¹ 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.¹²

Der erwähnte Zusammenhang sei anhand der untenstehenden Grafik dargestellt:

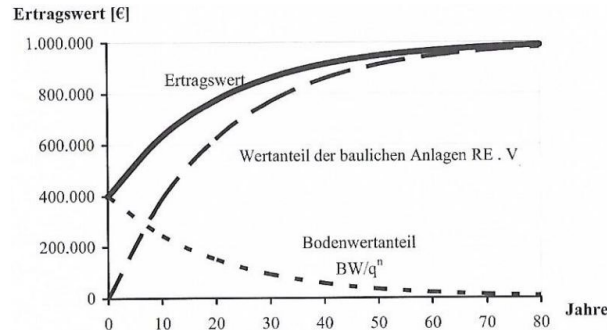


Abbildung: Zusammenhang Bodenwertanteil und Ertragswert in Abhängigkeit von der RND

Es ist somit deutlich erkennbar, dass der Bodenwertanteil (wie auch im gegenständlichen Fall) bei einer langen Restnutzungsdauer nur einen geringen Anteil am Ertragswert bzw. am Verkehrswert ausmacht. Im gegenständlichen Fall kann der Bodenwertanteil sohin in der Bewertung 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 festgelegt¹³

Pro m ² Nutzfläche Wohnungen p.a.	€ 14,00
Pro m ² Nutzfläche Büros p.a.	€ 12,00
Pro Stellplatz im Freien p.a.	€ 40,00

Das **Ausfallwagnis** wird für die Wohnungen mit **4,00 %** des Rohertrages festgelegt. Üblicherweise wird das Ausfallwagnis für Wohngebäude mit 2,00 % – 4,00 % begrenzt. Aufgrund der durchschnittlichen Lage der Wohnungen wird ein erhöhter Ansatz als angemessen erachtet.

Das **Ausfallwagnis** für die Büroflächen wird mit **6,00 %** 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	4,00 %
Büro	6,00 %
Stellplätze im Freien	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. **19,51 %** des Rohertrages.

¹² vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 536

¹³ 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				
Hauptgebäude	584,77 m²	€ 8,50	€ 4.970,55	€ 59.646,54
Top 1	42,85 m ²	€ 8,50	€ 364,23	€ 4.370,70
Top 2	50,68 m ²	€ 8,50	€ 430,78	€ 5.169,36
Top 3	54,36 m ²	€ 8,50	€ 462,06	€ 5.544,72
Top 11	39,20 m ²	€ 8,50	€ 333,20	€ 3.998,40
Top 12	78,49 m ²	€ 8,50	€ 667,17	€ 8.005,98
Top 13	60,96 m ²	€ 8,50	€ 518,16	€ 6.217,92
Top 4	43,90 m ²	€ 8,50	€ 373,15	€ 4.477,80
Top 5	34,64 m ²	€ 8,50	€ 294,44	€ 3.533,28
Top 6	45,64 m ²	€ 8,50	€ 387,94	€ 4.655,28
Top 7	40,20 m ²	€ 8,50	€ 341,70	€ 4.100,40
Top 8	39,86 m ²	€ 8,50	€ 338,81	€ 4.065,72
Top 9	53,99 m ²	€ 8,50	€ 458,92	€ 5.506,98
Nebentrakt	88,33 m²	€ 9,60	€ 847,58	€ 10.170,96
Büro 1	12,37 m ²	€ 8,98	€ 111,09	€ 1.333,08
Büro 2	12,91 m ²	€ 10,43	€ 134,67	€ 1.616,04
Büro 3	17,18 m ²	€ 9,60	€ 164,92	€ 1.979,04
Büro 4	28,95 m ²	€ 8,10	€ 234,50	€ 2.814,00
Büro 5	16,92 m ²	€ 11,96	€ 202,40	€ 2.428,80
Nebengebäude	78,95 m²	€ 8,50	€ 671,08	€ 8.052,90
Nebenhaus	78,95 m ²	€ 8,50	€ 671,08	€ 8.052,90
Stellplätze	8,00 Stk.	€ 38,49	€ 307,91	€ 3.694,92
Stellplätze im Freien	8,00 Stk.	€ 38,49	€ 307,91	€ 3.694,92
GESAMT	752,05 m²		€ 6.797,11	€ 81.565,32
Jahresrohertrag gerundet				€ 81.565,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnen	€ 14,00 je m ² Fläche p.a.	€ 9.292,08
abzüglich Erhaltungskosten Büro	€ 12,00 je m ² Fläche p.a.	€ 1.059,96
abzüglich Erhaltungskosten Stellplätze im Freien	€ 40,00 pro Stk. p.a.	€ 320,00
abzüglich Ausfallwagnis Wohnen	4,00% des Rohertrages	€ 2.707,98
abzüglich Ausfallwagnis Büro	6,00% des Rohertrages	€ 610,26
abzüglich Ausfallwagnis Stellplätze im Freien	8,00% des Rohertrages	€ 295,59
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 1.631,30
Summe Bewirtschaftungskosten		€ 15.917,17
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet		€ 65.648,00

Der bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielende Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt somit gerundet **€ 65.648,--**.

Eingesetzt in die Ertragswertformel ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswert der baulichen Anlagen

$$RE \times V = € 65.648 \times 20,86 = € 1.369.417,--$$

RE ... Reinertrag

V ... Vervielfältiger, bei 4,67 % Liegenschaftszins und RND 80 Jahre ergibt sich V mit 20,86

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist auch der Einfluss von **sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall sind erhöhte Erhaltungskosten aufgrund des derzeitigen Zustandes sowie des Denkmalschutzes, Kosten für die geplante Fassadensanierung in Abstimmung mit dem BDA sowie öffentliche Abgabenrückstände auf der Liegenschaft anzusetzen. Die erhöhten Erhaltungskosten werden mit dem oben ermittelten Vervielfältiger über die Restnutzungsdauer kapitalisiert.

vorl. Ertragswert	(RE x V) + BW / q ⁿ			€ 1.369.417,00
	Basis	Wert	Vervielfältiger	Wert
Erhöhte Erhaltungskosten (kapitalisiert) - Wohnen	663,72 m ²	€ 6,00	20,86	€ 83.071,20
Erhöhte Erhaltungskosten (kapitalisiert) - Büro	88,33 m ²	€ 6,00	20,86	€ 11.055,38
Fassadensanierung (sofort)				€ 75.000,00
Öffentliche Abgabenrückstände				€ 1.785,81
Summe				€ 170.912,39

Sonstige wertbeeinflussende Umstände gesamt gerundet € **170.912,--**
Vorläufiger Verkehrswert nach s. w. Umständen € **1.198.505,--**

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 € 1.198.505,--

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

€ 1.200.000,--

2.3.7 Anfangsrenditen

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **6,81%**

Die Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Verkehrswert) liegt bei ca. **5,48%**

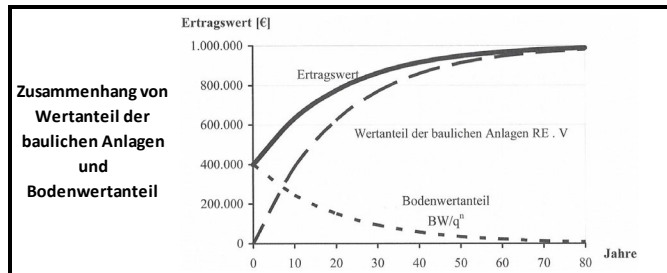
Die Bruttoanfangsrendite liegt im gegenständlichen Fall bei **ca. 6,81%**. Dieser Wert wird angesichts der Spezifikationen des Objekts als örtlich und objektbezogen marktkonform erachtet. Dieser Wert dient auch als Marktindikator für den gewählten Liegenschaftszinssatz in der Berechnung des Ertragswertes.

2.3.8 Berechnungsmethodik Ertragswert

ERTRAGSWERTVERFAHREN Graz 8045, Grabenstraße 222

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

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 SOLL p.m./m ²	HMZ SOLL p.m.	HMZ SOLL gesamt p.a.
Bezeichnung				
Hauptgebäude	584,77 m²	€ 8,50	€ 4.970,55	€ 59.646,54
Top 1	42,85 m ²	€ 8,50	€ 364,23	€ 4.370,70
Top 2	50,68 m ²	€ 8,50	€ 430,78	€ 5.169,36
Top 3	54,36 m ²	€ 8,50	€ 462,06	€ 5.544,72
Top 11	39,20 m ²	€ 8,50	€ 333,20	€ 3.998,40
Top 12	78,49 m ²	€ 8,50	€ 667,17	€ 8.005,98
Top 13	60,96 m ²	€ 8,50	€ 518,16	€ 6.217,92
Top 4	43,90 m ²	€ 8,50	€ 373,15	€ 4.477,80
Top 5	34,64 m ²	€ 8,50	€ 294,44	€ 3.533,28
Top 6	45,64 m ²	€ 8,50	€ 387,94	€ 4.655,28
Top 7	40,20 m ²	€ 8,50	€ 341,70	€ 4.100,40
Top 8	39,86 m ²	€ 8,50	€ 338,81	€ 4.065,72
Top 9	53,99 m ²	€ 8,50	€ 458,92	€ 5.506,98
Nebentrakt	88,33 m²	€ 9,60	€ 847,58	€ 10.170,96
Büro 1	12,37 m ²	€ 8,98	€ 111,09	€ 1.333,08
Büro 2	12,91 m ²	€ 10,43	€ 134,67	€ 1.616,04
Büro 3	17,18 m ²	€ 9,60	€ 164,92	€ 1.979,04
Büro 4	28,95 m ²	€ 8,10	€ 234,50	€ 2.814,00
Büro 5	16,92 m ²	€ 11,96	€ 202,40	€ 2.428,80
Nebengebäude	78,95 m²	€ 8,50	€ 671,08	€ 8.052,90
Nebenhaus	78,95 m ²	€ 8,50	€ 671,08	€ 8.052,90
Stellplätze	8,00 Stk.	€ 38,49	€ 307,91	€ 3.694,92
Stellplätze im Freien	8,00 Stk.	€ 38,49	€ 307,91	€ 3.694,92
GESAMT	752,05 m²		€ 6.797,11	€ 81.565,32
Jahresrohertrag gerundet				€ 81.565,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnen	€ 14,00 je m ² Fläche p.a.	€ 9.292,08
abzüglich Erhaltungskosten Büro	€ 12,00 je m ² Fläche p.a.	€ 1.059,96
abzüglich Erhaltungskosten Stellplätze im Freien	€ 40,00 pro Stk. p.a.	€ 320,00
abzüglich Ausfallwagnis Wohnen	4,00% des Rohertrages	€ 2.707,98
abzüglich Ausfallwagnis Büro	6,00% des Rohertrages	€ 610,26
abzüglich Ausfallwagnis Stellplätze im Freien	8,00% des Rohertrages	€ 295,59
abzüglich nicht überwälzbare Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages	€ 1.631,30
Summe Bewirtschaftungskosten		€ 15.917,17
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (RE) gerundet		€ 65.648,00

Kapitalisierungsparameter	
Restnutzungsdauer in Jahren	80
Liegenschaftszinssatz	4,67%
Faktor q	1,0467
Vervielfältiger	20,86

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen gerundet (RE x V)	€ 1.369.417,00
---	----------------

vorl. Ertragswert	(RE x V) + BW / q ⁿ			€ 1.369.417,00
	Basis	Wert	Vervielfältiger	Wert
Erhöhte Erhaltungskosten (kapitalisiert) - Wohnen	663,72 m ²	€ 6,00	20,86	€ 83.071,20
Erhöhte Erhaltungskosten (kapitalisiert) - Büro	88,33 m ²	€ 6,00	20,86	€ 11.055,38
Fassadensanierung (sofort)				€ 75.000,00
Öffentliche Abgabenrückstände				€ 1.785,81
Summe				€ 170.912,39

vorl. Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 1.198.505,00
--	----------------

Verkehrswert gerundet	€ 1.200.000,00
Bruttoanfangsrendite	6,81%
Nettoanfangsrendite	5,48%
Ertragswert/m ² Nutzfläche	€ 1.594,00

3. Zusammenfassung

Es ergibt sich somit für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 1768, KG 63103 Geidorf, BG Graz-Ost, ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

€ 1.200.000,--

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 10.06.2026

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

Diese gutachterliche Stellungnahme besteht aus 32 Seiten.