

## Bewertungsgutachten

<b>Insolvenzverfahren:</b>	über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b
<b>Insolvenzverwalter:</b>	RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
<b>Beauftragter Sachverständiger:</b>	Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
<b>Auftrag vom:</b>	15.12.2025
<b>Auftragsgegenstand:</b>	Verkehrswertermittlung nachstehende (unbebaute) Liegenschaft
<b>Adresse:</b>	4150 Rohrbach, Umfahrung Süd 1 KG 47320 Rohrbach EZ 834   GST-NR 2686/2, 352/4



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1. Auftrag .....	3
1.2. Zweck .....	3
1.3. Bewertungsstichtag .....	3
1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung .....	3
1.5. Literatur .....	4
1.6. Vorbemerkungen .....	5
1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens .....	6
<b>2. Befund</b> .....	<b>8</b>
2.1. Liegenschaft/Grundbuch .....	8
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 834 .....	9
2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte .....	9
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft .....	10
2.2.1. Adresse/Lage .....	10
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel .....	11
2.2.3. Erreichbarkeit Verkehrsmittel .....	11
2.2.4. Altlastenatlas .....	14
2.2.5. Bodengutachten .....	14
2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs .....	14
2.3. Grundstücksbeschreibung .....	15
2.3.1. Größe, Orthofoto .....	15
2.3.2. Öffentliches Versorgungsnetz .....	15
2.3.3. Flächenwidmung .....	16
2.3.4. Verkehrsanbindung .....	16
<b>3. Wertermittlung</b> .....	<b>17</b>
3.1. Allgemeines .....	17
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren .....	17
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode .....	17
3.2.2. Vergleichswertverfahren .....	18
<b>4. Bewertung</b> .....	<b>21</b>
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise .....	21
4.1.1. Bodenwert der Liegenschaft .....	22
<b>5. Zusammenfassung</b> .....	<b>23</b>
<b>6. Beilagen</b> .....	<b>24</b>
6.1. Fotos .....	24

## **Bewertungsgutachten**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1. Auftrag**

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde von RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6 als Insolvenzverwalter im gegenständlichen Verfahren mit der Verkehrswertermittlung der oben genannten Liegenschaft (unbebautes Gewerbegrundstück) beauftragt.

#### **1.2. Zweck**

ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaft nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (und den einschlägigen ÖNORMEN) im Rahmen des gegenständlichen Insolvenzverfahrens.

#### **1.3. Bewertungsstichtag**

16.01.2026

#### **1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 23.12.2025
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Katasterplan
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 25 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme
- Anfrage Baubehörde
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch
- Bescheide, Pläne

#### Onlinequellen

- [maps.google.at](https://maps.google.at)
- [www.openstreetmaps.org](https://www.openstreetmaps.org)
- DORIS, [doris.ooe.gv.at](https://doris.ooe.gv.at)
- [maps.laerminfo.at](https://maps.laerminfo.at)
- [www.immomapping.com](https://www.immomapping.com)
- [www.hora.gv.at](https://www.hora.gv.at)
- [www.umweltbundesamt.at](https://www.umweltbundesamt.at)
- BEV, [kataster.bev.gv.at](https://kataster.bev.gv.at)
- VOR, [anachb.vor.at](https://anachb.vor.at)

#### Beilagen

- Fotos

## 1.5. Literatur

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1802-1; *Liegenschaftsbewertung: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren*; 01.03.2022
- ÖNORM B 1802-2; *Liegenschaftsbewertung: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)*; 01.12.2008
- ÖNORM B 1802-3; *Liegenschaftsbewertung: Residualwertverfahren*; 01.08.2014
- Stabentheiner; *LBG-LiegenschaftsbewertungsG*
- Ross-Brachmann-Holzner; *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken*, 29. Auflage
- Rössler/Langner; *Wertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, 2005
- Bienert-Funk; *Immobilienbewertung Österreich*, 4. Auflage, Sep.2022
- Heimo Kranewitter; *Liegenschaftsbewertung*, 7. Auflage, Mai 2017
- Sven Bienert; *Bewertung von Spezialimmobilien*, 2.Auflage 2018
- Jürgen-Wilhelm Streich, *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Auflage
- Ing. Franz Kainz; *Das Vergleichswertverfahren, E.1*, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003
- Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer; *Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht*, Dez. 2010
- Prodinger, Kronreif; *Immobilienbewertung im Steuerrecht*, 4. Auflage, April 2020
- Seiser/Kainz; *Der Wert von Immobilien*, Nov. 2025
- Kleiber; *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 10. Auflage, März 2023
- Popp Roland; *Immobilienbewertung Tankstellen*, Österr. Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung 6/2016
- Schiffer Immobilienbewertung GmbH; *Tankstellen bewerten, Methoden & Besonderheiten der Wertermittlung*
- Heid André; *Wertermittlung von Tankstellen, veröffentlicht 25.01.23, aktualisiert 28.07.25*
- Bearing Point; *„Die Tankstelle der Zukunft“ – Von der Evolution zur Revolution – eine Branche im Wandel* Studie aus Juni 2025
- Kerschner/Kleiber/Ertl; *Merkantiler Minderwert von Liegenschaften*; 16.10.2023
- Scheifinger; *Kontaminierung und ihre Auswirkung auf den Wert von Immobilien, Der Sachverständige*, Heft 4/2008
- Side Projekt Immobilienmanagement GmbH & Wert und Gut Immobilien GmbH; *Entwicklungsstudie Tankstellenstandorte Vorarlberg (auszugsweise)*, Jänner 2026

## **1.6. Vorbemerkungen**

Die gegenständliche Liegenschaft wurde in jenem Umfang besichtigt, wie sie dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich waren. Die Befundaufnahme wurde vor Ort durchgeführt.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilie selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Allfällige mit der Liegenschaft in Verbindung stehende Abgabenrückstände sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Weiters ist nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich der errechnete Verkehrswert auf einen bestimmten Stichtag bezieht, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden. Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht gezwungenermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt daher vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisse führen würden, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Die Berechnungen werden computergestützt durchgeführt und erfolgen auf zahlreiche Nachkommastellen genau. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Hierdurch kann sich gegebenenfalls der Anschein von Rechendifferenzen ergeben.

Der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert ist mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Rechten oder Lasten.

Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neu hinzukommende Unterlagen oder Informationen zu einem anderen Ergebnis führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf anzupassen. Der Sachverständige hält sich in diesem Fall ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis des bewertungsgegenständlichen Objektes die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist um diesen Betrag der ermittelte Verkehrswert entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien - in Teilen oder gesamt - bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage an nicht betroffene Personen, Unternehmungen oder Institutionen. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

### **1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens**

#### Kaufmännische Zahlen und Daten:

Die Angaben über die Höhe der aktuellen Mietzinszahlung für die Ableitung der Ertragswerte stammen ausschließlich von der Firma Stiglechner. Eine Überprüfung konnte nicht auf Richtigkeit, sondern nur auf ihre rechnerische Logik durchgeführt werden.

#### Vertragliche und sonstige rechtliche Unterlagen:

Bestand-, Nutzungs- und Servitutsverträge sowie sonstige Vereinbarungen wurden von der Firma Stiglechner bereitgestellt; ebenso Bescheide und behördliche Genehmigungen.

#### Flächenangaben:

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch, die Grundstücksgrenzen der digitalen Kartastermappe entnommen. Eine Überprüfung der Grenzen in natura fand nicht statt.

#### Anschlüsse, Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (insb. Wasser- und Abwasseranschlüsse) wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft. Sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, wird grundsätzlich von einer ordnungsgemäßen Funktion der Installationen und technischen Einrichtungen ausgegangen.

#### Altlasten/Kontaminierung

Die Feststellung und Beurteilung von Kontaminationen fallen nicht in das Fachgebiet des fertigenden Sachverständigen. Eine Untersuchung des Bewertungsgegenstandes war nicht Gegenstand des Auftrages. Folglich wurden die Liegenschaften nicht auf Kontaminationen untersucht.

Im Zuge der Gutachtenserstellung wurde in die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ Einsicht genommen. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird gem. § 18 Abs. 4 ALSAG folgendes veröffentlicht:

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gem. § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gem. § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden und Altlasten

Sofern nicht darauf hingewiesen wird, wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet. Sollten nach Ausfertigung des Gutachtens Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch eine hierfür befugte Fachperson festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

#### HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Die Einschätzung der Gefährdung erfolgt durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft und basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße von der speziellen Lage, vom Zustand und den Eigenschaften eines Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderliche Planung und Errichtung von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten auf kommunaler Ebene (oder Landesebene), allenfalls bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

## 2. Befund

### 2.1. Liegenschaft/Grundbuch

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 47320 Rohrbach EINLAGEZAHL 834  
BEZIRKSGERICHT Rohrbach

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 999/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung EGBL. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
352/4	G Landw(10)	* 542	
2686/2	G Landw(10)	* 1765	
2686/4	G GST-Fläche	* 4514	
	Bauf.(10)	515	
	Sonst(50)	3999	Umfahrung Süd 1
GESAMTFLÄCHE		6821	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 791/1991 Bauplatz (auf) Gst 2686/4 gem Bescheid 1990-10-02
- 3 a 1559/2002 Kaufvertrag 2002-07-01 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 2530/6  
aus EZ 869, Einbeziehung in Gst 2686/4
- b 1559/2002 Kaufvertrag 2002-07-01 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 2686/2  
aus EZ 158, Einbeziehung in Gst 2686/4
- 4 a 439/2018 Kaufvertrag 2018-01-10 Zuschreibung Gst 2686/2 aus EZ 158
- 5 a 803/2018 IM RANG 714/2018 Kaufvertrag 2018-02-26 Zuschreibung Gst 352/4  
aus EZ 350
- 6 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 1 ANTEIL: 1/1  
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)  
ADR: Auerspergstr. 19, Linz 4021  
a 791/1991 Kaufvertrag 1990-10-19 Eigentumsrecht  
c 630/2007 Namensänderung  
d 21241/2012 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 2118/1986  
DIENSTBARKEIT Elektrischen Hochspannungsleitung  
gem Pkt II - IV Dienstbarkeitsvertrag 1986-09-10  
hins Gst 2686/2  
für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
- b 439/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
158
- 2 a 3915/2019 Pfandurkunde 2019-11-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
- 3 a 3172/2020 Pfandurkunde 2012-08-08  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--  
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
- 4 a 999/2024 Pfandurkunde 2020-04-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

### **2.1.1. Rechte und Lasten EZ 834**

#### Eigentumsform

Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Alleineigentum (1/1 Anteil).

#### Rechte und Lasten

<i>A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)</i>	
-	-
<i>C-Blatt (Lastenblatt)</i>	
<i>C-LNr. 1 a</i>	<i>Leitungsrecht (Hochspannungsleitung)</i>
<i>C-LNr. 2 a, 3a</i>	<i>Pfandrechte</i>
<i>Außerbücherliche Rechte/Lasten</i>	
<i>Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.</i>	

### **2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte**

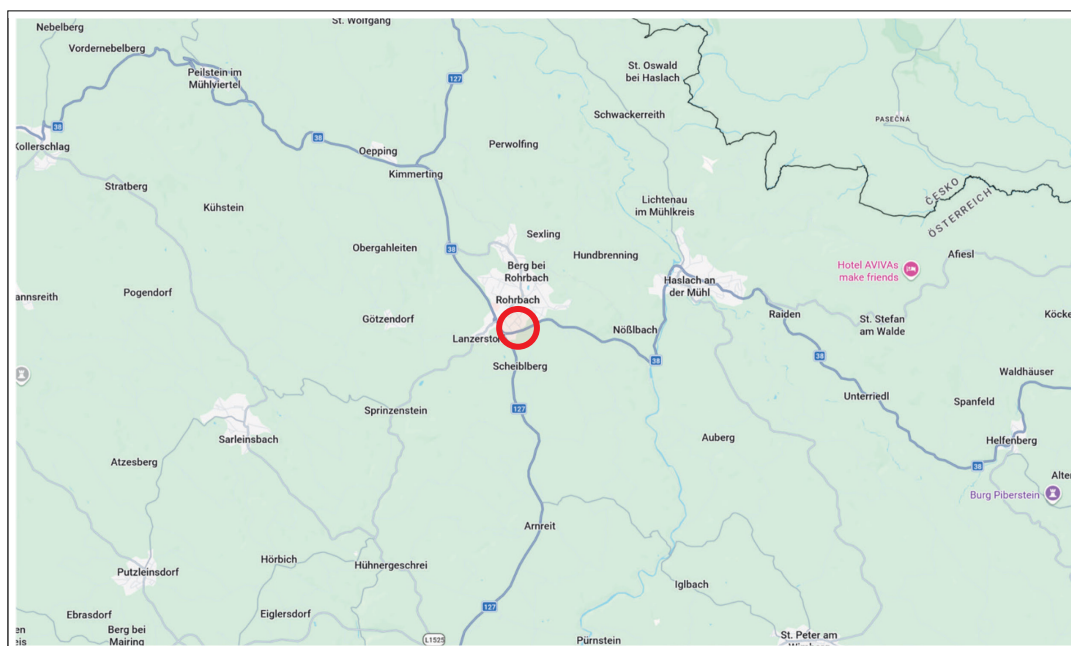
Aus Zeitgründen wurden Leitungs-, Geh- oder Fahrrechte nicht näher überprüft und in Abstimmung mit dem Auftraggeber bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.

## 2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

### 2.2.1. Adresse/Lage

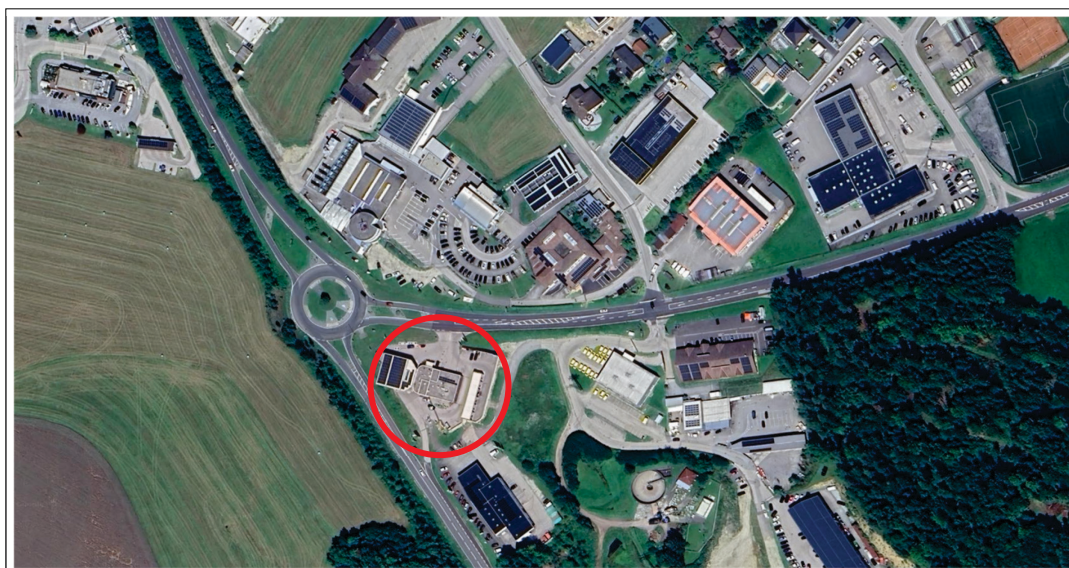
Rohrbach-Berg ist eine Stadtgemeinde im Oberen Mühlviertel und Verwaltungssitz des Bezirks Rohrbach mit einer Fläche von 37,90 km<sup>2</sup> und 5291 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025). Die Gemeinde entstand durch die Fusion der vorher selbständigen Gemeinden Rohrbach und Berg bei Rohrbach. Zur Gemeinde zählen noch weitere 30 kleinere Ortschaften.

Rohrbach-Berg liegt 45 Kilometer nordwestlich der Landeshauptstadt Linz, 10 km südlich der Staatsgrenze zu Tschechien und 21 km östlich der Staatsgrenze zu Deutschland im Oberen Mühlviertel.



Makrolage – Übersicht (Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))

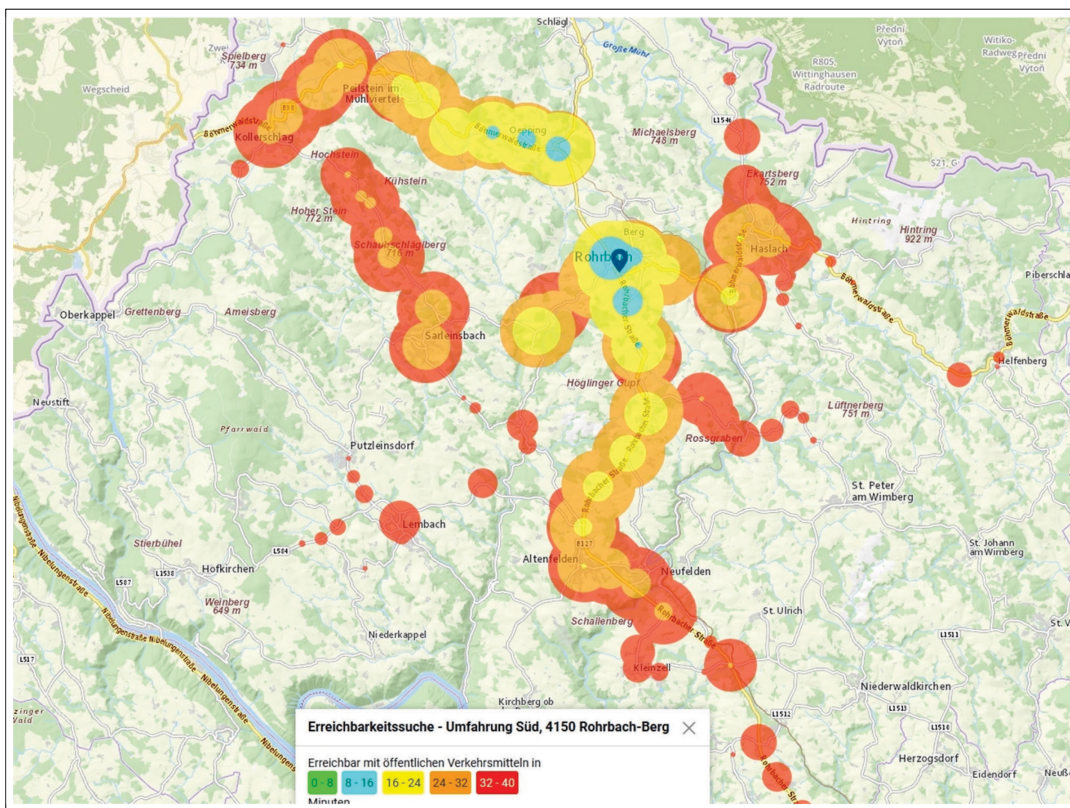
Die Liegenschaft liegt am südlichen Ende von Rohrbach-Berg, direkt an der Umfahrung Süd in einem Betriebsaufschließungsgebiet mit verschiedenen Gewerbe- und Handelsbetrieben.



## 2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

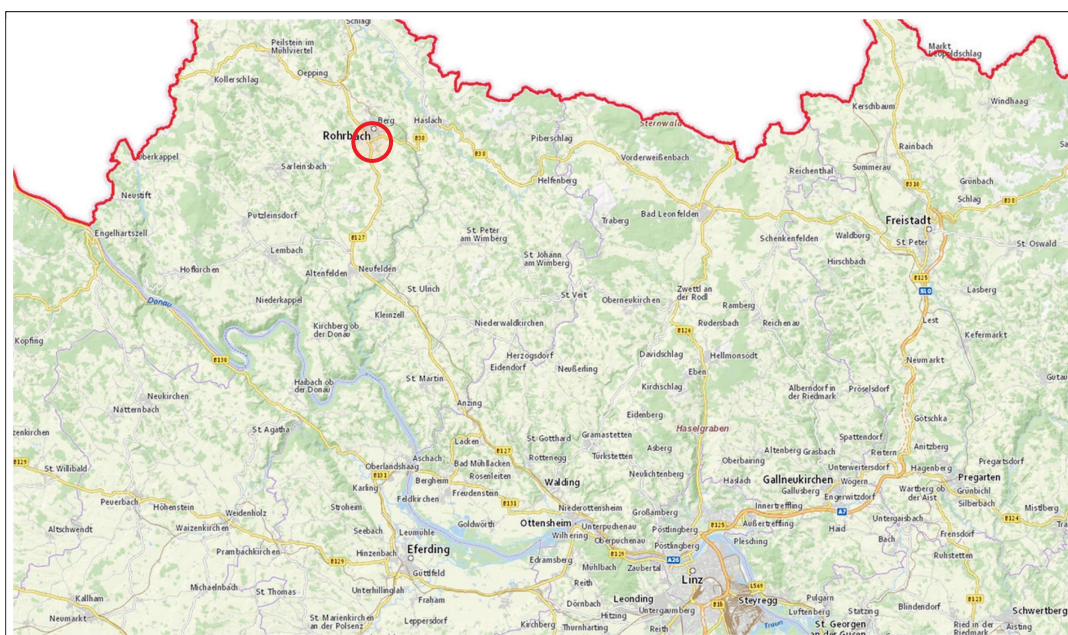
## 2.2.3. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linien 220, 231,233,237, 280	Rohrbach-Berg Krankenhaus- straße	ca. 870 m
S-Bahn		
Linien R42	Rohrbach-Berg Bahnhof	ca. 2,4 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Linz (Hauptplatz bzw. Hauptbahnhof)		ca. 60 Min.
Freistadt		ca. 70 Min.
Flughafen Linz (Hörsching)		ca. 120 Min.



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: [anachb.vor.at](http://anachb.vor.at))

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über S10 und B38 Böhmerwald Straße oder über Linz und B127 Rohrbacher Straße	
kleinräumig	über B127 oder B38 und Umfahrung Süd	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A7 Mühlkreis Autobahn	ca. 45 km
urbanes Zentrum	Rohrbach	ca. 1,2 km
Stadt	Linz (Hauptbahnhof)	ca. 44 km
Stadt	Passau	ca. 60 km
(int.) Flughafen	Linz-Hörsching (LNZ)	ca. 60 km

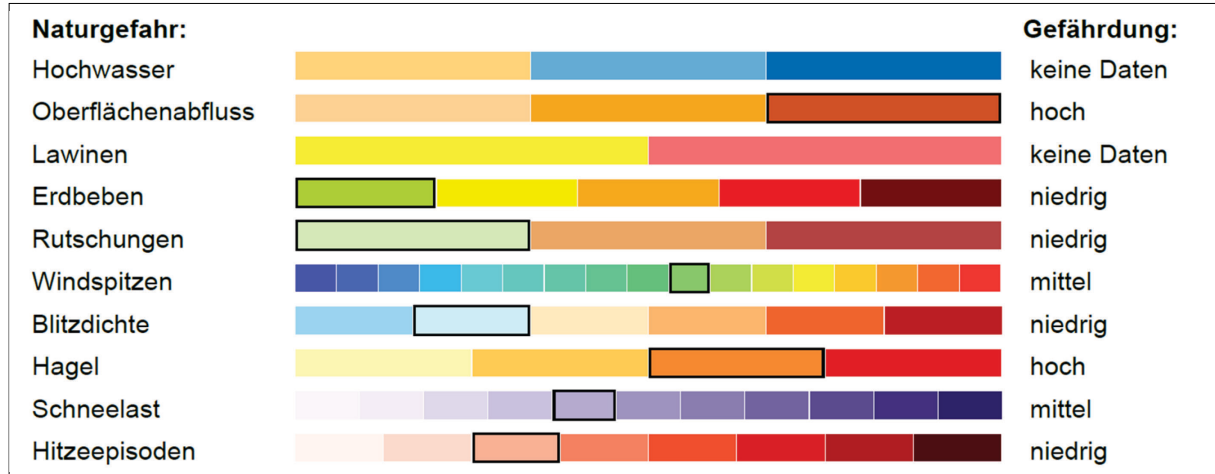


Straßennetz (Quelle: [www.geoland.at](http://www.geoland.at))

## Immissionen und Umweltgefahren

### HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

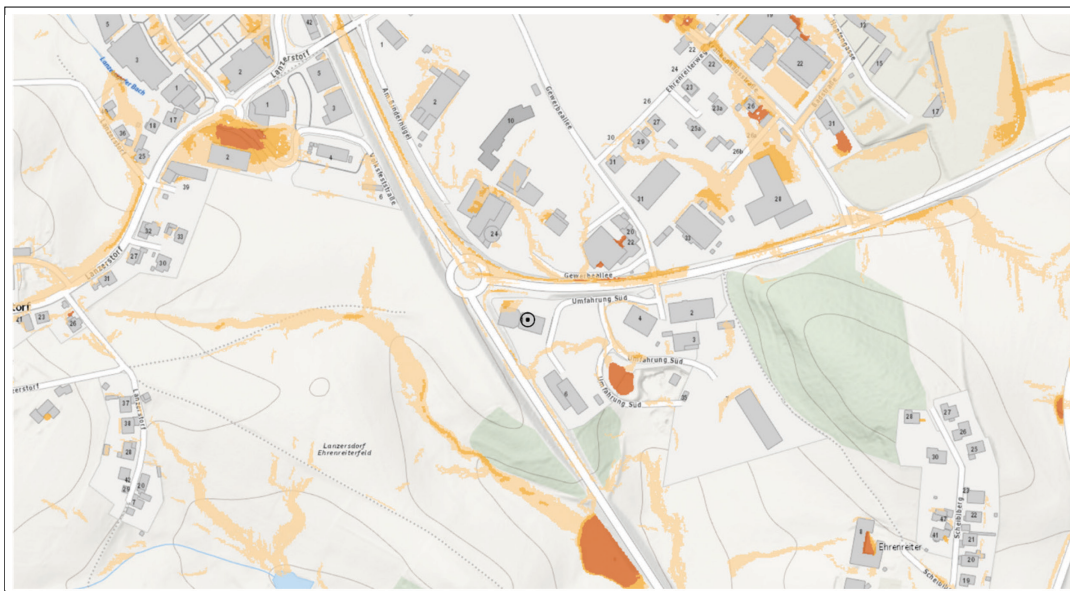
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



HORA-Pass – Radius 100 m (Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at))

Hinsichtlich der erhöhten Gefahr der Oberflächenabflüsse ist festzuhalten, dass diese in unterschiedlicher Intensität in der gesamten Umgebung der Liegenschaft besteht. Teilbereiche der Liegenschaft befinden sich – wie auch die umliegenden Grundstücke – in einem mittleren sowie hoch ausgeprägten Gefährdungsbereich. Die ausgewiesene Gefährdung ist insgesamt ortsüblich.

Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



Oberflächenabfluss (Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at))

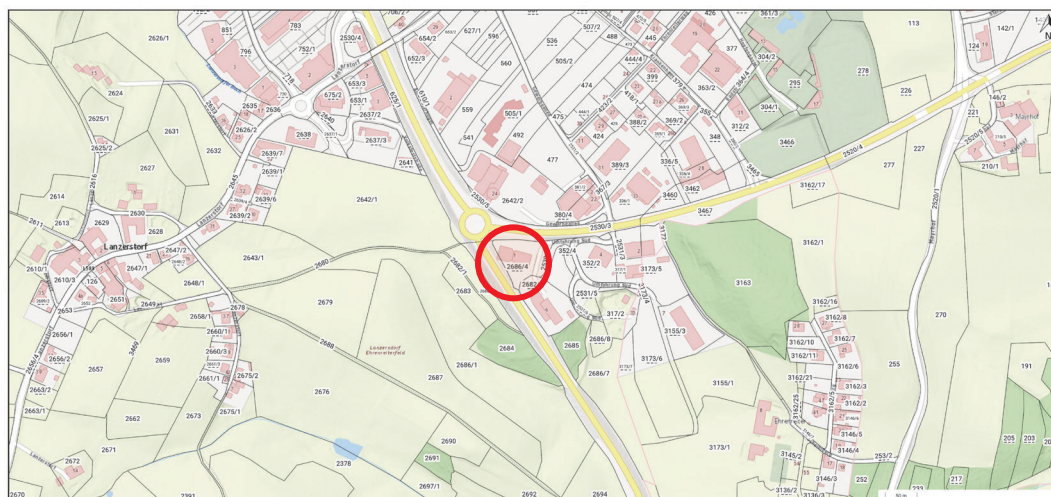
## 2.2.4. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 03.03.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



### Altlastenportal

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft



#### Legende

##### Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

##### Status

- erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
- beurteilt "keine Altlast"
- Altlast vorgeschlagen
- Altlast
- dekontaminiert vorgeschlagen
- dekontaminiert
- gesichert vorgeschlagen
- gesichert
- Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
- Beobachtung abgeschlossen

Altlasten (Quelle: [altlasten.umweltbundesamt.at/](http://altlasten.umweltbundesamt.at/))

## 2.2.5. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

## 2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs

Rohrbach-Berg als Dienstleistungszentrum und Einkaufsstadt bietet neben zahlreichen Behörden, Fachgeschäfte, Lebensmittelgroßmärkte und Konsumationsbetriebe.

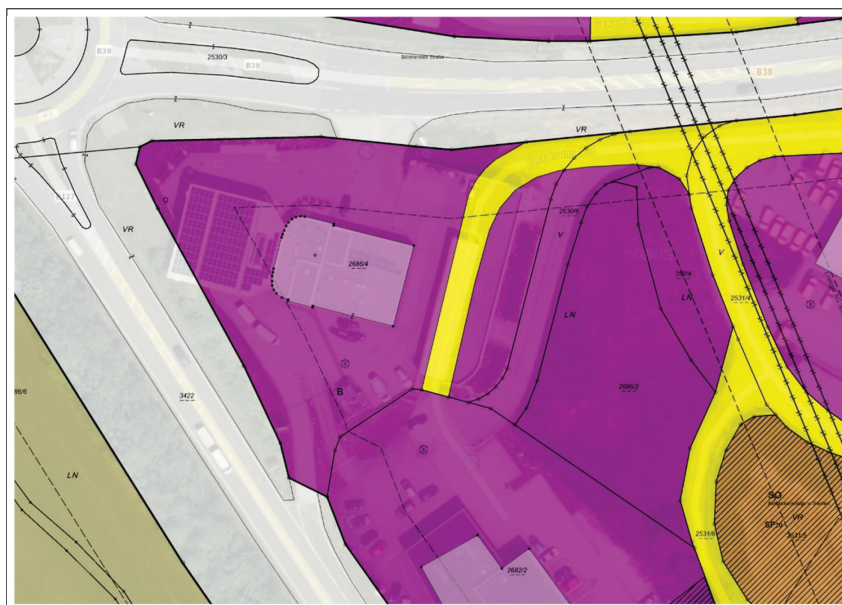
Die ärztliche Versorgung ist durch niedergelassene Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie das regional zentrale Klinikum Rohrbach gut abgedeckt.



### 2.3.3. Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde weist die Liegenschaft nachfolgende Flächenwidmung auf:

Widmung **B** Betriebsbaugelände



Flächenwidmung (Quelle: [atlas.noel.gv.at](https://atlas.noel.gv.at))

### 2.3.4. Verkehrsanbindung

Die zur Liegenschaft führende Straße (Umfahrung Süd) ist über eine kreuzungsgeregelte Zu- und Abfahrt direkt an die Gewerbeallee (B 38) angebunden. Eine Zufahrt über das Tankstellengrundstück besteht nicht.



Verkehrsanbindung (Quelle: [maps.google.at](https://maps.google.at))

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1. Allgemeines**

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation am Realitätenmarkt und Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge anzupassen.

#### **3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren**

##### **3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode**

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes zu ermitteln. Dieser wird unter anderem wie folgt definiert:

*„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“ § 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)*

*„Marktwert: geschätzter Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“ (Ö-NORM B 1802-1)*

Grundsätzlich stehen dem Sachverständigen eine Reihe unterschiedlicher Verfahren für die Wertermittlung zur Verfügung, insbesondere

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Residualwertverfahren und das
- Discounted-Cash-Flow (DCF) Verfahren

sind durch entsprechende Ö-Normen normiert oder durch das LBG gesetzlich beschrieben und jedenfalls als dem Stand der Wissenschaft entsprechend anzusehen.

Da der Wert methodisch korrekterweise aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, orientiert sich die Wahl des Verfahrens an dem anzunehmenden Kreis der Marktteilnehmer. Idealtypisch bildet die gewählte Bewertungsmethodik die Kaufpreisüberlegungen der relevanten Marktteilnehmer ab. Generell ist der Bewertung die höchste und beste Nutzung – der sog. „Highest and Best Use“ – zu unterstellen. Hingegen sind die besondere Vorliebe sowie andere, individuelle Wertbeimessungen im Rahmen der Bewertung außer Acht zu lassen.

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein unbebautes Gewerbegrundstück. Für die Wertermittlung derartiger Liegenschaften wird in der Regel das Vergleichswertverfahren herangezogen.

### **3.2.2. Vergleichswertverfahren**

#### Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ (Ö-NORM B 1802-1)

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist - soweit wie möglich- auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

#### Anpassungen:

Diese erfolgen erfahrungsgemäß, u.a. nach folgenden Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Die Anpassungen sind nur bedarfsweise vorzunehmen; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

#### Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Die Verlautbarungen des Immobilien-Preisspiegel erfolgen jeweils 1 Jahr vor der Publikation. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

#### Größenanpassung

Erfahrungsgemäß besteht kein linearer Zusammenhang zwischen den erzielten Quadratmeterpreisen und der Größe einer Immobilie; d.h. eine Verdoppelung des Flächenangebotes führt idR nicht zu einer Verdoppelung des Kaufpreises. Der Ermittlung der Größenanpassung wird daher eine Exponentialfunktion als Berechnungsgrundlage unterstellt. Für die Ermittlung der Größenanpassung wird die Berechnung für den Bewertungsgegenstand sowie für das jeweilige Vergleichsobjekt vorgenommen und gegenübergestellt.

#### Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

<b>Beurteilung - Parameter</b>	<b>Note</b>
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
Beurteilung		Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht	
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Die Höhe der maximal möglichen Anpassung wird auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt und kann gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

#### Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte, die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte einer weiteren Prüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (Sigma;  $\sigma$ ) angenommen. Darüber hinaus wird eine, dem Bewertungsgegenstand entsprechende, marktübliche Preisschwankungsbandbreite bestimmt und als maximal zulässige Grenze des Konfidenzintervalls definiert.

#### 4. Bewertung

##### 4.1. Bodenwert/Vergleichspreise

Basisdaten										
LNr.	PLZ	GB	EZ	GSt. Nr.	Widmung	GSt. Fläche	Stichtag	KP (ges.)	Vergleichswert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	4150	47320	698	627/1; 652/1	MB	2.955 m <sup>2</sup>	18.09.24	147.750 €	50,00 €/m <sup>2</sup>	nein
2	4150	47305	279	3173/6	B	11.141 m <sup>2</sup>	23.06.25	830.265 €	74,52 €/m <sup>2</sup>	nein
3	4150	47305	156	4046/2	B, Gz	3.956 m <sup>2</sup>	17.04.25	228.360 €	57,72 €/m <sup>2</sup>	nein
4	4150	47305	277	4450/2	B, Gz, Trg	23.029 m <sup>2</sup>	06.12.23	2.533.190 €	110,00 €/m <sup>2</sup>	ja
5	4151	47317	427	6245/4, 6245/5	B	6.517 m <sup>2</sup>	20.01.23	260.680 €	40,00 €/m <sup>2</sup>	ja

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I	
Mittelwert	66,4 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung ( $\sigma$ )	24,5 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung ( $\sigma$ ) x 2	49,1 €/m <sup>2</sup>
Konfidenzintervall (max. 30 %)	30% 86,4 €/m <sup>2</sup>
	-30% 46,5 €/m <sup>2</sup>

Es konnten zwei Ausreißer erfasst werden, diese scheiden in der weiteren Bewertung aus. Die Vergleichsobjekte wurden hinsichtlich Stichtag, Größe, Lage, Konfiguration und Widmung wie folgt angepasst:

Anpassung wertrelevanter Parameter					
LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Konfiguration	Widmung
1	5,37%	0,75%	-2,50%	0,00%	2,50%
2	2,36%	4,75%	-5,00%	-7,50%	0,00%
3	3,07%	1,75%	0,00%	0,00%	2,50%
4	8,22%				
5	11,92%				



## 5. Zusammenfassung

### Bewertungsergebnis

<b>Katastralgemeinde:</b>	47320 Rohrbach
<b>EZ</b>	834
<b>GST-NR</b>	2686/2, 352/4
<b>Grundstücksfläche:</b>	2.307 m <sup>2</sup>
<b>Widmung:</b>	Betriebsbaugebiet
<b>Nutzung:</b>	unbebaute Gewerbeliegenschaft
<b>VERKEHRSWERT (ger.)</b>	<b>€ 140.000.-</b> (€ 61,84/m <sup>2</sup> )

---

Wien, am 6. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. Beilagen

### 6.1. Fotos

