

## Bewertungsgutachten

<b>Insolvenzverfahren:</b>	Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b, Insolvenzverfahren über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19.
<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 nachstehender (unbebauter) Gewerbeliegenschaft
<b>Adresse:</b>	4407 Dietach, Brandnerstraße 2 KG 49219 Mitterdietach EZ 860



## 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
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaften.....	9
2.2.1. Adresse/Lage.....	9
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel.....	11
2.2.3. Altlastenatlas.....	14
2.2.4. Versorgung des täglichen Bedarfs.....	14
2.3. Grundstücksbeschreibung.....	15
2.3.1. Größe, Orthofoto.....	15
2.3.2. Flächenwidmung.....	16
2.3.3. Ver- und Entsorgung.....	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>22</b>
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise.....	22
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 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997
- ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008
- ÖNORM B 1802-3 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 2019
- 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
- Prodingler, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, 4. Auflage, April 2020
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, Nov. 2025
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, März 2023

## **1.6. Vorbemerkungen**

Die gegenständlichen Liegenschaften wurden 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**

#### Flächenangaben:

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch, die Grundstücksgrenzen der digitalen Katastermappe 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 explizit 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 explizit 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 49219 Mitterdietach BEZIRKSGERICHT Steyr	EINLAGEZAHL 860
***** Letzte TZ 6631/2025 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 ***** GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE 1775/2 G Landw(10) * 3600 Brandnerstraße 2 Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden) ***** A2 ***** 3 a gelöscht ***** B ***** 1 ANTEIL: 1/1 Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h) ADR: Auerspergstr. 19, Linz 4021 c 21281/2012 Einbringungs- und Sacheinlagevertrag 2011-09-20 Eigentumsrecht d 6631/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-12-05 (LG Linz 13 S 10/25b) ***** C ***** 4 b 7352/2014 IM RANG 5320/2013 Pfandurkunde 2013-12-16 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,-- für Raiffeisenbank Region Schwanenstadt eGen (FN 94698m) 5 a 1837/2024 Pfandurkunde 2013-12-16, Firmenbuchauszug 2017-10-17 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,-- für Raiffeisenbank Region Schwanenstadt eGen (FN 94698m)  ***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  *****	

#### Eigentumsform

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

#### Rechte und Lasten

<b>A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)</b>	
-	-
<b>C-Blatt (Lastenblatt)</b>	
C-LNr. 4	Pfandrecht
C-LNr. 5	Pfandrecht
<b>Außerbüchliche Rechte/Lasten</b>	

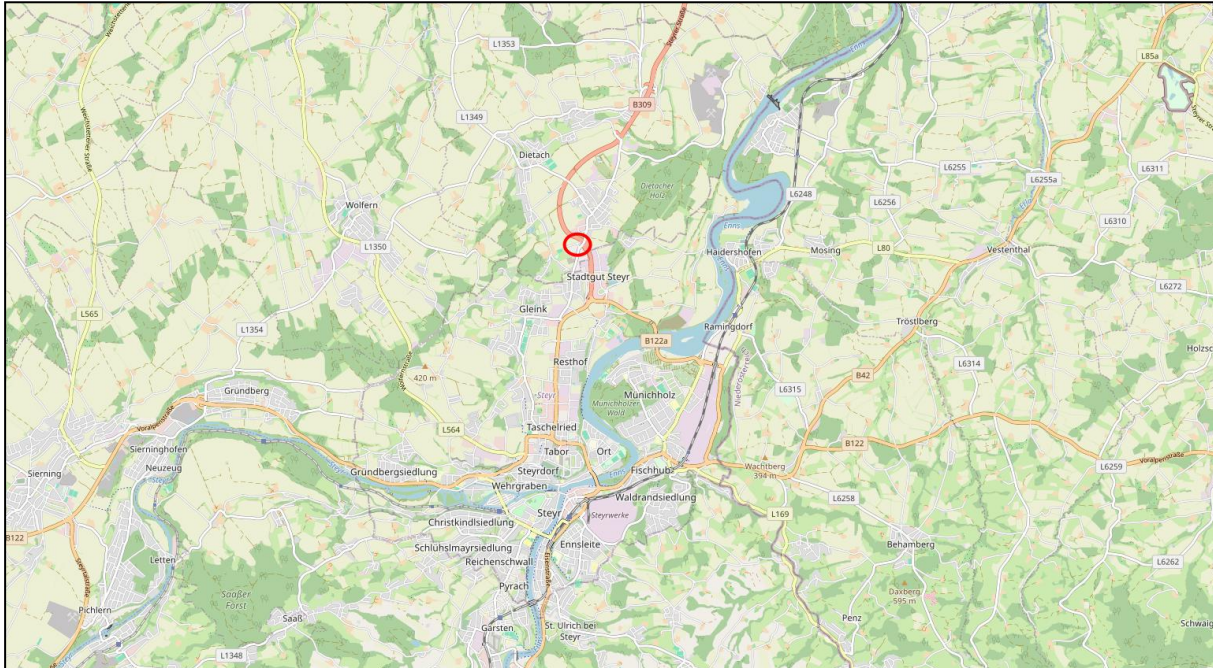
Es wurden keine außerbüchlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.

## **2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaften**

### **2.2.1. Adresse/Lage**

Die ggst. Liegenschaft liegt an der B309 Steyrer Straße in 4407 Dietach, südwestlich von der Ortschaft Dietachdorf und nördlich vom Stadtzentrum Steyr in einem Gewerbegebiet.

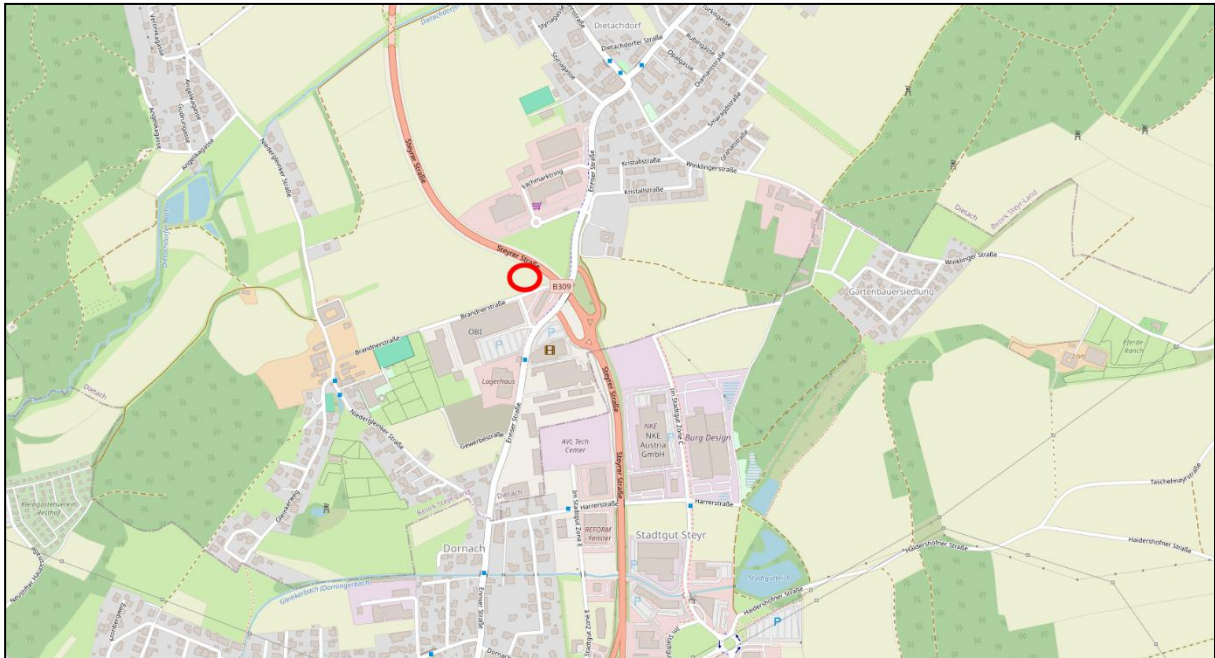
Die Gemeinde Dietach mit einer Größe von ca. 21 km<sup>2</sup>, 3.460 Einwohner, besteht aus 5 Ortschaften (Dietach, Dietachdorf, Stadtkirchen, Thann und Winking).



*Makrolage – Übersicht (Quelle: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))*

Die Liegenschaft befindet sich in einem Gewerbegebiet direkt bei der Abfahrt Dietachdorf umgeben von mehreren Betrieben.

Direkt an der Brandnerstraße befinden sich ein Baumarkt, Computergeschäft und Wärmepumpenvertrieb, dahinter sind ein Restaurant, Kino, Lagerhaus und ein Glasgeschäft angesiedelt.



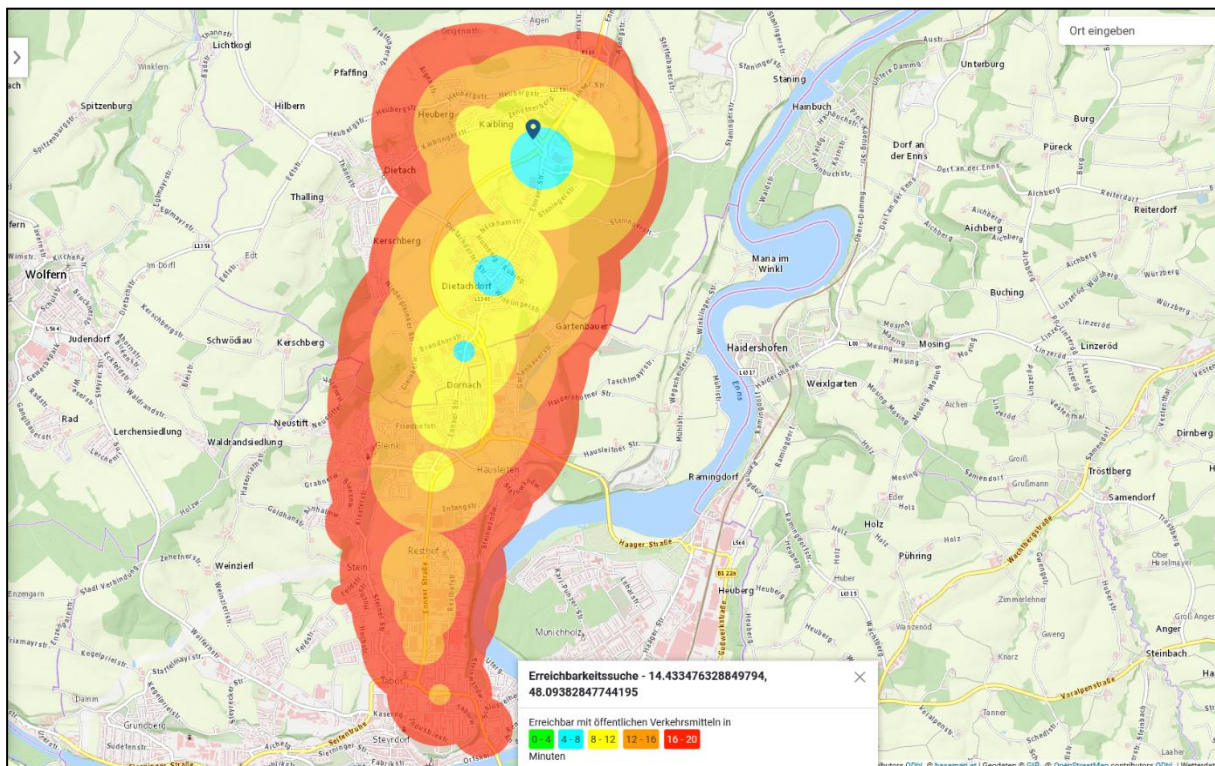
*Mikrolage – Übersicht (Quelle: www.openstreetmap.org)*



*Orthofoto/Kataster (Quelle: kataster.bev.gv.at)*

## 2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linie 400	Dietachdorf Fa. Engel	ca. 450 m
Linie 402	Dietach b Steyr Leitnerberg	ca. 850 m
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Linz (Hauptplatz)		ca. 75 Minuten
Hauptbahnhof		ca. 60 Minuten
Bahnhof Steyr		20 Minuten
Flughafen Linz		ca. 100 Minuten



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

**Individualverkehr**

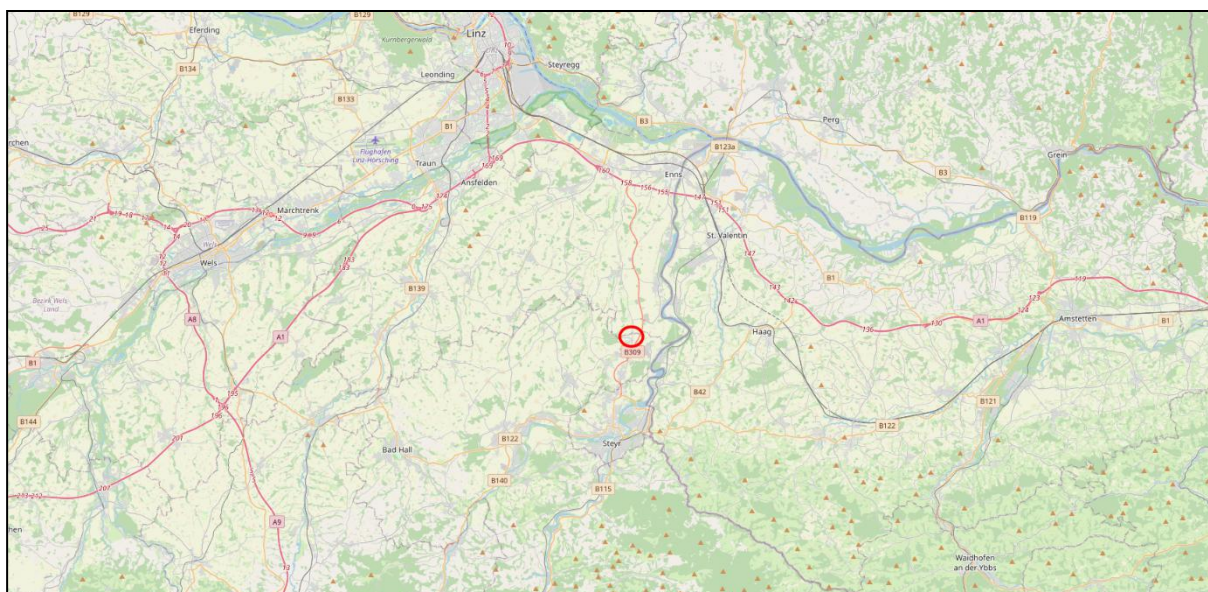
**Erreichbarkeit**

Großräumig

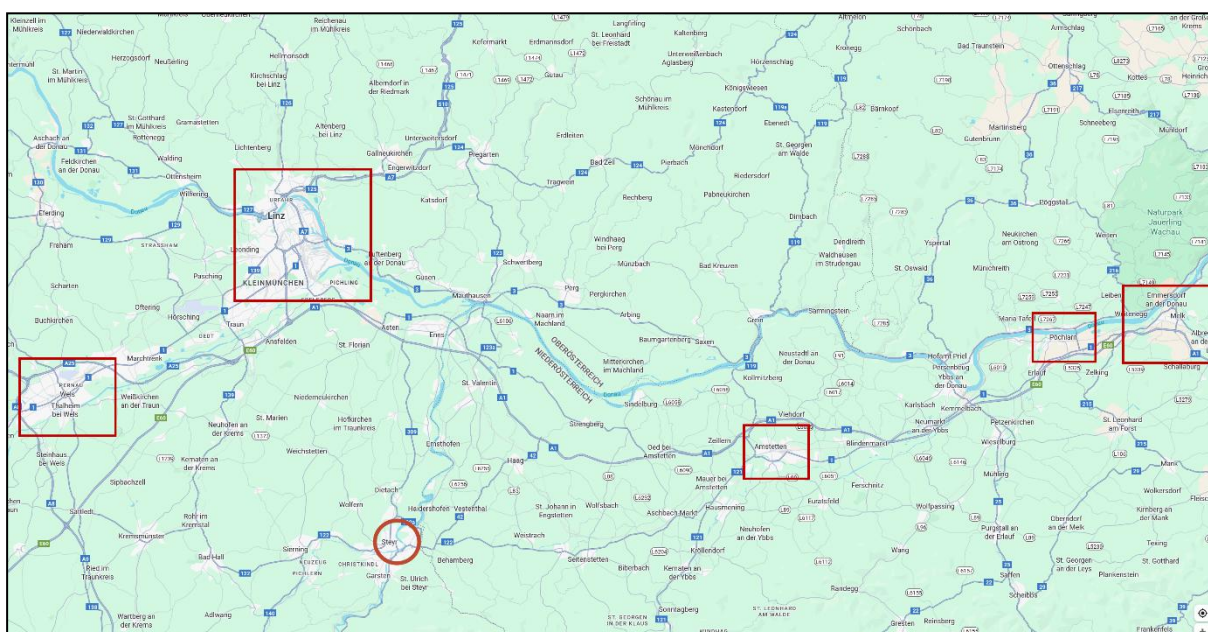
Kleinräumig

**Entfernungen**

Autobahn Auffahrt	A1 West Autobahn	ca. 16 km
Stadt/urbanes Zentrum	Steyr	ca. 7 km
(int.) Flughafen	Linz	ca. 40 km



Straßennetz (Quelle: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))

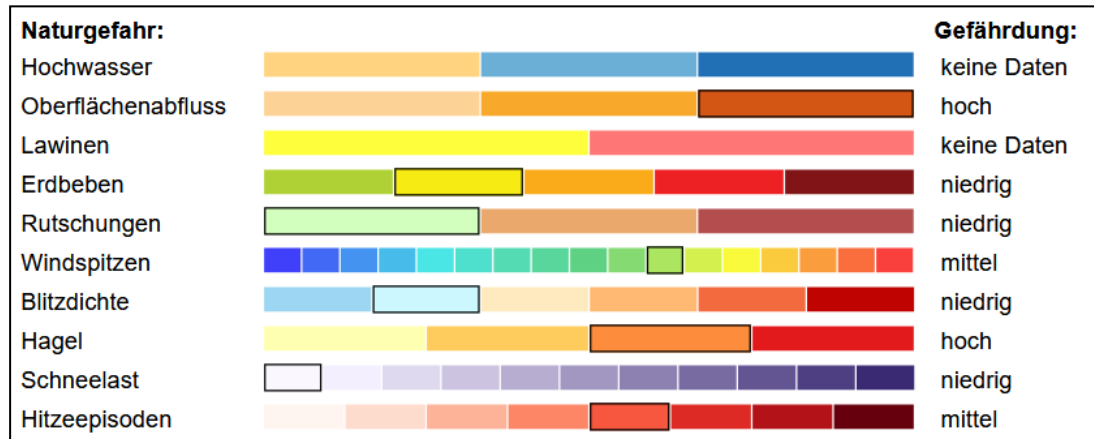


Städte/urbane Zentren (Quelle: [maps.google.at](http://maps.google.at))

Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

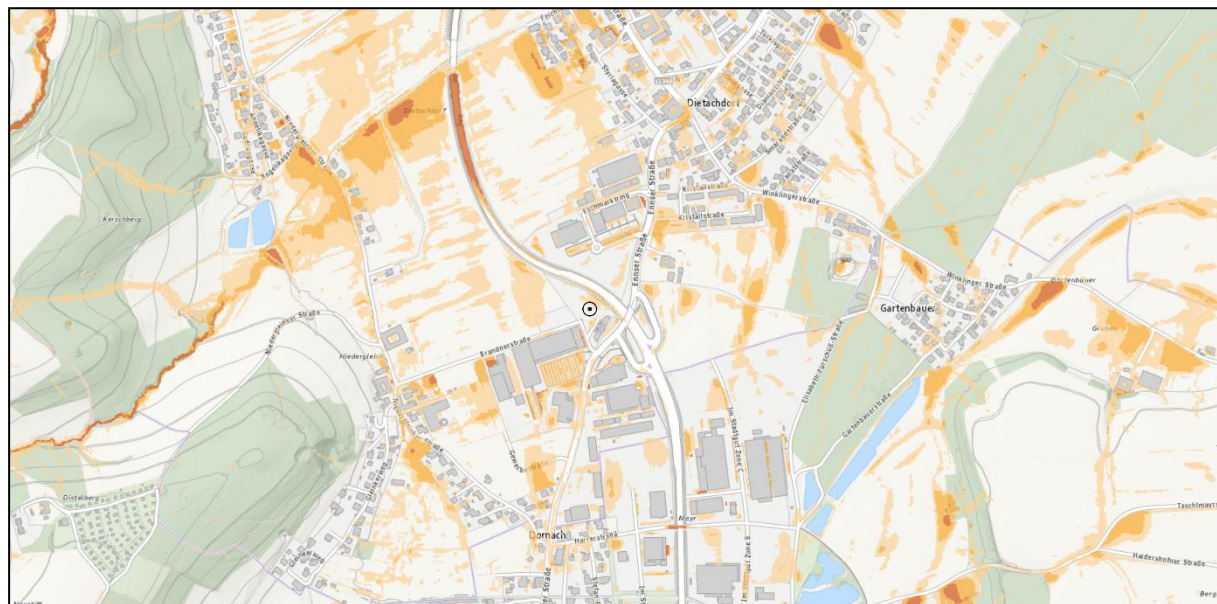
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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. Der hohe Gefährdungsbereich scheint aufgrund des gewählten Radius von 100 m auf und befindet sich südlich auf einer Nachbarliegenschaft. Teilbereiche der Liegenschaft befinden sich jedoch – wie auch die umliegenden Grundstücke – in einem niedrig ausgeprägten Gefährdungsbereich. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt ortsüblich.

Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

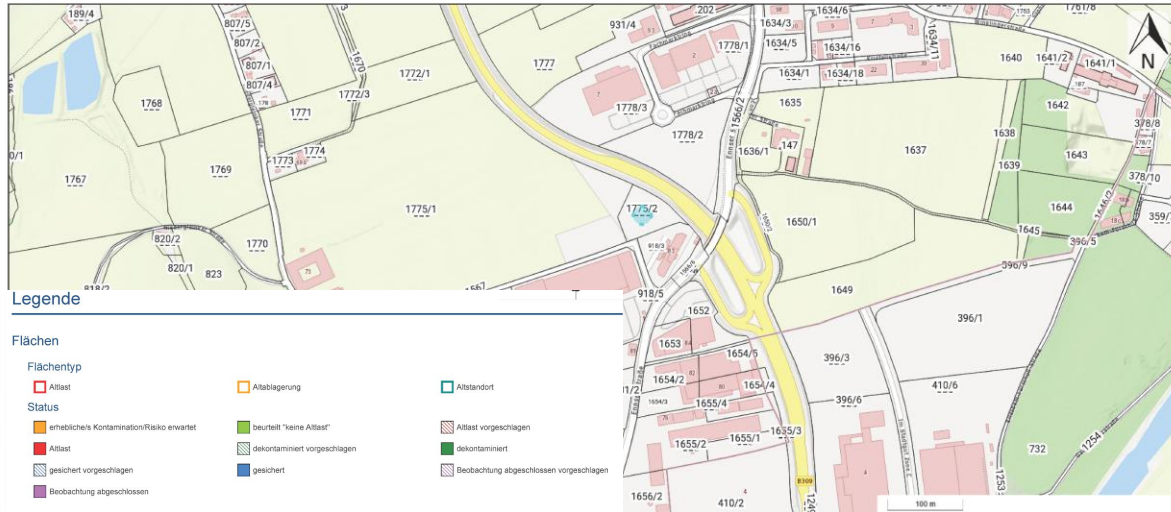
### 2.2.3. Altlastenatlas

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



## Altlastenportal

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



Abfrage des Altlastenatlas vom 15.01.2026

### 2.2.4. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind zum Teil in Dietach und hauptsächlich in Steyr vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich im ca. 5 km entfernten Steyr.

## 2.3. Grundstücksbeschreibung

### 2.3.1. Größe, Orthofoto

Der Bewertungsgegenstand besteht aus der Liegenschaft EZ 860 Grundstück 1775/2 mit insg. 3.600 m<sup>2</sup>.

Grund und Boden				
KG	EZ	GSt. Nr.		GSt. Fläche
49219 Mitterdietach	860	1775/2	G/*	3.600 m <sup>2</sup>
Summe				3.600 m <sup>2</sup>

Anmerkung:

G – Das Grundstück ist im Grenzkataster ausgewiesen. Das Grundstücksausmaß ist als verbindlich anzusehen.

\* – Die Flächen des Grundstückes wurden auf Basis numerischer Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet.

#### Konfiguration/Topographie

Das Grundstück 1775/2 ist eine Eckparzelle, unregelmäßig polygonal ausgestaltet und weist keine Höhendifferenz auf.

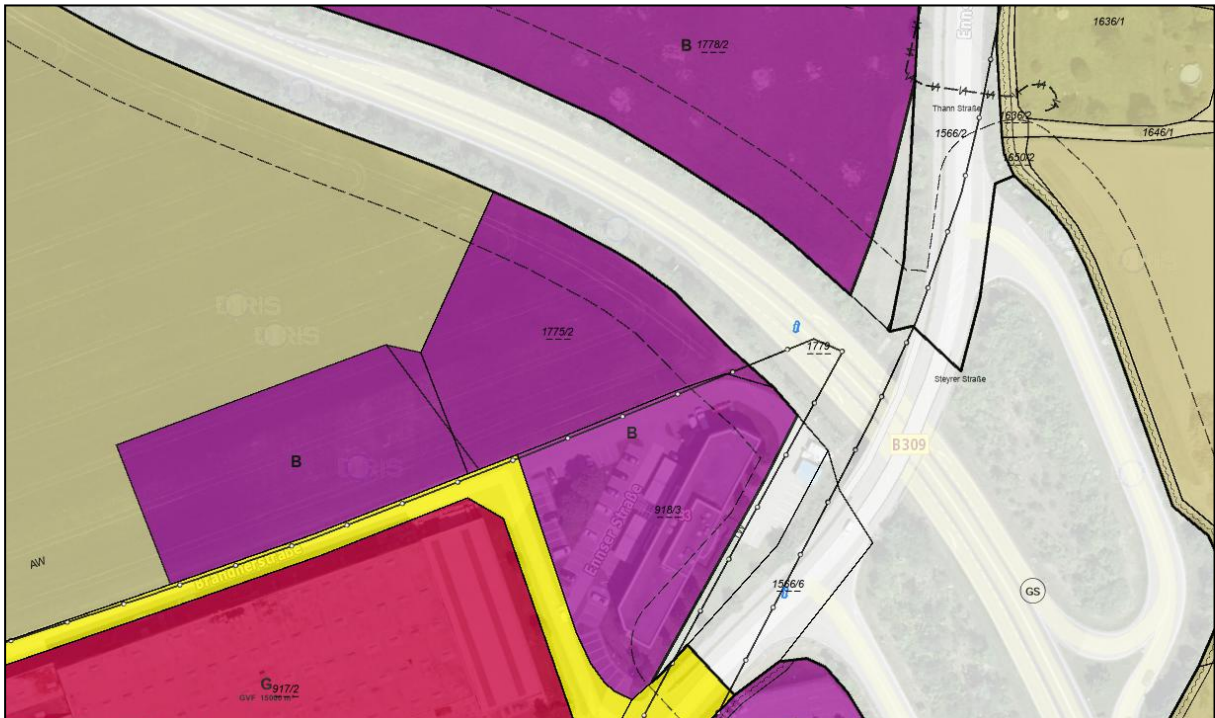


Katasterplan (Quelle: BEV)

### 2.3.2. Flächenwidmung

Lt. Flächenwidmungsplan der Gemeinde weist die ggst. Liegenschaft nachfolgende Flächenwidmungen auf.

Flächenwidmung	<b>B</b>	B - Betriebsgebiet
Bauklasse	-	im unregelmäßigen Bereich sind Bauklasse I und II zulässig



Flächenwidmungsplan (Quelle: Doris)

### 2.3.3. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist nicht an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen, Kanal und Wasser verlaufen in der Brandnerstraße gem. Auskunft bei der Gemeinde.

Die Anschließungsabgabe wurde bis dato nicht entrichtet.

### **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 auf dem 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 auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche 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. Der Verkehrswert 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, sowie
- 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 Grundstück, das gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird, jedoch aufgrund der Widmungssituation gewerblich bebaut werden kann. Für die Wertermittlung unbebauter 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:

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter anderem nach folgenden wertmaßgeblichen 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)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; 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. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden Preisniveau jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. 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

Am Markt kann ein nicht linearer Zusammenhang zwischen den erzielten Quadratmeterpreisen und der Größe einer Immobilie beobachtet werden; 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%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

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 erneut einer Prüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung ( $\sigma$ ) 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 I - Liegenschaftsidentifikation												
LNr.	PLZ	Adresse	ONr	GB	EZ	GSt. Nr.	Widmung	GSt. Fläche	Stichtag	KP (gesamt)	VGL-Wert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	4407	Fachmarktring	1	49219	859	1778/2	B	11.259 m <sup>2</sup>	19.03.2025	1.100.000 €	97,70 €/m <sup>2</sup>	nein
2	4407			49219	1192	896/16	B/MB	748 m <sup>2</sup>	20.03.2025	79.296 €	106,01 €/m <sup>2</sup>	nein
3	4407			49219	1192	896/15	B/MB	611 m <sup>2</sup>	20.03.2025	59.604 €	97,55 €/m <sup>2</sup>	nein
4	4407	Gewerbestraße	7	49219	1166	896/7	MB	2.476 m <sup>2</sup>	25.04.2023	220.364 €	89,00 €/m <sup>2</sup>	nein

Stat. Auswertung vor Anpassung - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		97,57 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ)		6,01 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ) x 2		12,03 €/m <sup>2</sup>
Konfidenzintervall (max. 30 %)	12%	109,59 €/m <sup>2</sup>
	-12%	85,54 €/m <sup>2</sup>

Es konnten keine Ausreißer identifiziert werden. Die Vergleichsobjekte wurden hinsichtlich Stichtag, Größe, Lage, Konfiguration und Widmung wie folgt angepasst:

Anpassung wertrelevanter Parameter				
LNr.	Stichtag	Größe	Lagequalität	Konfiguration
1	1,29%	3,00%	0,00%	1,25%
2	1,28%	-3,75%	2,50%	-1,25%
3	1,28%	-4,25%	2,50%	-1,25%
4	-4,13%	-1,00%	2,50%	1,25%

Nach Durchführung der Anpassungen wurden die Vergleichsobjekte einer nochmaligen Prüfung unterzogen. Dabei wurde ein Ausreißer erkannt und ausgeschieden.

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	GB	EZ	gew. Fläche	VGL-Wert (vor Anpass.)	Anpassung gesamt	angepasster VGL-Wert	Ausreißer Prüfung II	VGL-Wert bereinigt
1	49219	859	11.259,0 m <sup>2</sup>	97,70 €/m <sup>2</sup>	5,54%	103 €/m <sup>2</sup>	nein	103 €/m <sup>2</sup>
2	49219	1192	748,0 m <sup>2</sup>	106,01 €/m <sup>2</sup>	-1,22%	105 €/m <sup>2</sup>	nein	105 €/m <sup>2</sup>
3	49219	1192	611,0 m <sup>2</sup>	97,55 €/m <sup>2</sup>	-1,72%	96 €/m <sup>2</sup>	nein	96 €/m <sup>2</sup>
4	49219	1166	2.476 m <sup>2</sup>	89,00 €/m <sup>2</sup>	-1,38%	88 €/m <sup>2</sup>	nein	88 €/m <sup>2</sup>

Stat. Auswert.nach Anpassung - Ausreißerprüf. II		
Mittelwert		97,87 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ)		6,71 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ) x 2		13,43 €/m <sup>2</sup>
Konfidenzintervall (max. 30 %)	14%	111,30 €/m <sup>2</sup>
	-14%	84,44 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert nach Ausreißerprüfung</b>		<b>97,9 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.1.1. Bodenwert der Liegenschaft

Bodenwert der Liegenschaft					
KG	EZ	GSt. Nr.	GSt. m <sup>2</sup>	Bodenwert €/m <sup>2</sup>	Ergebnis
49219	860	1775/2	3.600	97,87	352.326 €
<b>Summe</b>			<b>3.600</b>	<b>97,78</b>	<b>352.000 €</b>

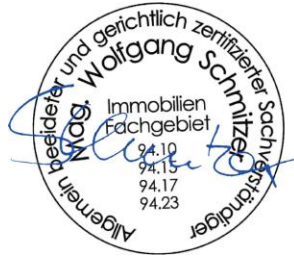
## 5. Zusammenfassung

### Bewertungsergebnis

<b>Gewerbeliegenschaft:</b>	KG 49219 Mitterdietach, GST 1775/2
<b>EZ</b>	860
<b>Grundstücksfläche:</b>	3.600 m <sup>2</sup>
<b>Widmung:</b>	Bauland Betriebsgebiet
<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>€ 352.000.-</b> (€ 97,78/m <sup>2</sup> )

---

Wien, am 28. Jänner 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. Beilagen

### 6.1. Fotos

