

Freistadt, am 16. Februar 2026

GUTACHTEN

zur Plausibilität des Gutachtens

des SV Ing. Klaus Abl vom 17. März 2025

Auftraggeber: Herr Rechtsanwalt Mag. Walter Scheinecker,
Landstraße 12/Linzerie als Insolvenzverwalter

1 **Der Auftrag:**

Im Zuge von Vorbesprechungen in der Insolvenzsache NiWo-Verwaltungs- und Personalbereitstellungs GmbH & Co KG wurden die vorliegenden Gutachten diskutiert. Dabei wurde einvernehmlich festgelegt, das oa Gutachten zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.

2 **Bewertungstichtag, Lokalausweis, verwendete Unterlagen, Erhebungen:**

Bewertungstichtag ist der 6. Februar 2026, der Tag des Lokalausweises. An diesem nahmen teil:

- Herr RA Mag. Walter Scheinecker als Insolvenzverwalter
- Herr Ing. Thomas Pleli
- Herr Wolfgang Niederländer

Ein ergänzender Lokalausweis fand am 12. Februar 2026 mit Herrn Wolfgang Niederländer statt.

An Unterlagen wurden verwendet:

- BIENERT-FUNK (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich
- SOMMER-KRÖLL: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
- RÖSSLER-LANGNER-SIMON-KLEIBER:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- VOGELS: Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht
- SIMON-CORS-TROLL: Handbuch der Grundstückswertermittlung
- BÖHM-ECKHARTER-HAUSWIRTH-HEINDL-ROLLWAGEN:
Nutzfläche im Wohnrecht
- JUST-BRÜCKNER: Ermittlung des Bodenwertes
- SEISER-KAINZ: Der Wert von Immobilien

Erhebungen wurden durchgeführt bei:

- Marktgemeindeamt Hellmonsödt:
Bauakt, Raumordnung, Grundstücksrichtpreise
- Immobilienpreisspiegel der WKO 2025
- Immonet ZT: Vergleichspreise

3 **Befund:**

In diesem Zusammenhang wird auf das angeschlossene Lageexpose verwiesen.

Bemerkenswert ist die Lage: Autobahnanschluss der A7 ca. 15 km entfernt ebenso die Landeshauptstadt. Der Standort ist als **sehr gut bis gut** zu beurteilen, dies auch wegen des Arbeitskräfteangebotes im Mühlviertel.

Mit dem Bau der Betriebsgebäude wurde auf Grund der Bewilligung Ge 510/1988-4/88/Ha der BH Urfahr vom 2. September 1988 ab 1989 begonnen.

Erweiterungen erfolgten in den Jahren 2008 und 2013/2014, wobei diese beiden Anbauten 2 und 3 (zur Hälfte) als Superädifikat bezeichnet werden.

Da eine umfassende Beschreibung der Baulichkeiten vorliegt, wird vereinbarungsgemäß auf eine separate Befundung verzichtet.

Hinzuweisen ist jedoch auf den Wassereintritt an folgenden Stellen:

- Flachdach, Ebene 5
- Hochregale
- Dach Produktion Ost
- Dach Produktion West
- Anbindung von Halle 2 auf 3

Besonders problematisch ist jedoch, dass der Wassereintritt nicht regelmäßig erfolgt und in aller Regel erst Tage nach einem Niederschlagsereignis erfolgt; dadurch ist es kaum möglich, die konkreten Stellen des Wassereintritts festzustellen, ohne Teile des Daches zu entfernen.

Nach Angaben von Herrn Niederländer war der SV Abl in einer trockenen Periode vor Ort, sodass er vom vorstehend dargestellten Problem nicht sehen konnte.

Die sonstigen Teile des Betriebsgebäudes und auch die Wohnung weisen keine bewertungsrelevanten Fehler bzw. Mängel auf.

4 **Gutachten:**

4.1 **Allgemeines:**

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 322 Grundbuch 45625 Hellmonsödt wird ausschließlich im Ertragswertverfahren ermittelt.

Das Sach- oder Substanzwertverfahren liefert bei Betriebsliegenschaften kaum marktkonforme Ergebnisse, das Vergleichswertverfahren scheidet mangels vergleichbarer Objekte aus.

Das Ertragswertverfahren ist wie folgt zu beschreiben:

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder tatsächlich erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der nach dem Zustand des Bewertungsobjektes anzunehmenden Restnutzungsdauer zu ermitteln.

Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten, darunter versteht man den Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung der Liegenschaft abzuziehen, woraus zunächst der Grundstücksreinertrag errechnet wird.

Zu berücksichtigen ist auch das Mietausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten). Vom Grundstücksreinertrag ist schließlich der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu reduzieren, um zum Gebäudereinertrag zu kommen. Der Anteil des Gebäudes am Ertragswert der Liegenschaft errechnet sich als Barwert einer nachschüssigen Rente, dessen Höhe auch vom Zinsfuß und der begründet zu wählenden Restnutzungsdauer abhängt.

Dem Ertragswertverfahren als betriebswirtschaftlich orientiertem Bewertungsverfahren kommt hohe Bedeutung bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu, dies gilt auch für Weiterentwicklungen dieses Verfahrens, zB der Discounted Cash-Flow (DCF)-Methoden.

Das Ertragswertverfahren als streng ökonomisch orientiertes Bewertungsverfahren ist neben dem Vergleichswertverfahren ein von der Wissenschaft anerkanntes Verfahren.

Es findet bei folgenden Immobilienkategorien Anwendung, vgl. SEISER-KAINZ.

Die „klassische“ Anwendung

Das Ertragswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn die zu bewertende Liegenschaft primär dazu bestimmt ist, nachhaltige Erträge zu erzielen. Nach diesem Grundsatz kommt das Ertragswertverfahren bei folgenden Nutzungsarten in Betracht:

- Mietwohnhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Büro- und Geschäftshäuser
- Kaufhäuser, Einkaufszentren, Selbstbedienungsmärkte
- Garagen und Parkhäuser
- Gewerbe- und Industrieliegenschaften
- Tankstellen
- Logistikimmobilien
- Touristisch genutzte Liegenschaften
- Sport- und Freizeitimmobilien
- Pflege- und Betreuungseinrichtungen
- Privatkrankenhäuser, Privatkliniken ua

Die differenzierte Anwendung

Zum Unterschied zur klassischen Anwendung sind noch Nutzungsarten zu berücksichtigen, bei denen früher typische Sachwertobjekte aufgrund der geänderten Wirtschaftsstrukturen (zB Leasingbauten) nunmehr im Ertragswertverfahren bewertet werden.

Aus dieser Sicht können sich noch folgende Anwendungsfälle für das Ertragswertverfahren ergeben:

- Kommunalgebäude
Verwaltungsgebäude
Jugendheime
Kindergärten
Schulen
Tagesstätten
Veranstaltungszentren
Schwimmanlagen (Hallen- und Freibäder)
- Eigentumswohnungen
Zu bevorzugen ist jedoch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens.

Zur Ableitung des Rohertrages (s.o.) wird von nachhaltig erzielbaren Mieterträgen ausgegangen.

In Anlehnung an die Ansätze des SV Ing. Abl werden für die einzelnen Benutzungskategorien Mietansätze angenommen, die Nutzflächen, die beim

Lokalaugenschein am 6. Februar 2026 stichprobenartig kontrolliert wurden, werden gerundet.

Der Grundwert mit € 100,00/m² bleibt unverändert, siehe Vergleichspreise im Anhang.

Es ergeben sich folgende Mieten:

	m ²	€/m ²	Mietertrag/Jahr €
Büro, Ausstellung, Sozialräume	1.006	8,00	96.576,00
Wohnung	137	8,00	13.152,00
Garage	31	5,00	1.860,00
Halle, Montage, Sozialräume	1.126	6,50	87.828,00
Produktion	1.145	5,00	68.700,00
Hochregallager	153	7,00	14.220,00
Galerie	237	5,00	14.220,00
Halle 2	583	5,00	34.980,00
Halle 3	396	4,00	19.008,00
Freifläche, Lager	2.200	0,50	<u>13.200,00</u>
Summe			362.376,00

Dieser Wert stellt den Rohertrag (Umsatz) dar.

Vom Rohertrag sind folgende Aufwendungen in Abzug zu bringen:

- Verwaltungskosten:

Diese werden mit 2 % des Rohertrages angenommen.

- Mietausfallswagnis:

Mit diesem kalkulatorischen Ansatz werden das Leerstandsrisiko und nicht einbringbare Mieten abgegolten. Angenommen mit 5 % des Rohertrages.

- Instandhaltungsaufwand:

Lt. Literaturangaben beträgt dieser ca. 7,5 % des Rohertrages € 7,50

- Verzinsungsbetrag des Grundwertes:

Dieser dient zur Ermittlung des auf den Boden entfallenden Ertragsanteiles.

Die Formel lautet:

$$\text{Verzinsungsbetrag} = \text{Grundwert} * \text{Kapitalisierungszinssatz}$$

Hinweis:

In der folgenden Kalkulation werden Verwaltungskosten und Mietausfallswagnis zusammengefasst (Summe 7 %) und als Gemeinkosten bezeichnet.

- Gemeinkosten:	€ 25.366,00
- Instandhaltungsaufwand:	€ 27.178,00
- Verzinsungsbetrag des Grundwertes:	
Als Zinssatz werden nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für eine sehr gute/gute Lage 6 % angenommen.	
<u>710.900 * 6</u>	<u>€ 42.654,00</u>
100	
Summe Aufwendungen	€ 95.198,00
Gebäudereinertrag	<u>€ 267.178,00</u>

Unterstellt man eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren, so lautet bei einem Zinssatz von 6 % der Kapitalisierungsfaktor 15,03

vord. Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 4.015.685,00
abzüglich 5 % wegen Fehlern und Mängeln	
ergibt Ertragswert der baulichen Anlagen	€ 3.814.901,00
zzgl. Grundwert	<u>€ 710.900,00</u>
Summe	€ 4.525.801,00

Dieser Wert stellt jedoch noch nicht den Wert der Liegenschaft dar. Um diesen zu erhalten, ist noch ein Marktanpassungsabschlag in einer Höhe von 10 % vorzunehmen, der wie folgt begründet wird:

- Betriebsliegenschaften dieser Größe sind im ländlichen Bereich nur mit Abschlägen zu veräußern.
- Da die Umgebungsflächen bebaut sind bzw. die Liegenschaft neben der B 126 situiert ist, ist eine Erweiterung nicht möglich.

Einen guten Anhalt zur Ableitung eines Marktanpassungsabschlages bietet die folgende Übersicht:

Verkäuflichkeit					
	sehr gut – gut	befriedigend – durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig – schlecht	schlecht – keine
Abschlag -%	0	5	15	30	50

Die Veräußerlichkeit wird mit **durchschnittlich bis eingeschränkt** eingeschätzt.

Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 322 Grundbuch 45625 Hellmonsödt
(ger.) € 4.073.000,00

Abschließende Anmerkungen:

Das Gutachten des SV Ing. Klaus Abl entspricht vollinhaltlich den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes. Entbehrlich sind die m² Angaben der Nutzflächen auf dm² bzw. cm².

Ebenso zu hinterfragen sind die Mietansätze in Dezimalen (es handelt sich um doch nur um qualifizierte Annahmen!); 50-Cent Abstufungen reichen aus!

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige