

Bewertungsgutachten

Insolvenzverfahren:	über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b
Insolvenzverwalter:	RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
Beauftragter Sachverständiger:	Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
Auftrag vom:	15.12.2025
Auftragsgegenstand:	Verkehrswertermittlung nachstehende (unbebaute) Liegenschaft
Adresse:	2191 Schrick, Antensee KG 15038 Schrick EZ 12, 1897 GST-NR 5238/1, 5237/2



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
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
2. Befund	8
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	8
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 12, 1897	10
2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte	10
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	11
2.2.1. Adresse/Lage	11
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel	12
2.2.3. Altlastenatlas	15
2.2.4. Bodengutachten	15
2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs	15
2.3. Grundstücksbeschreibung	16
2.3.1. Größe, Orthofoto	16
2.3.2. Öffentliches Versorgungsnetz	17
2.3.3. Flächenwidmung	17
2.3.4. Verkehrsanbindung	18
2.3.5. Umgebungsentwicklung/Servicepark Schrick	18
3. Wertermittlung	19
3.1. Allgemeines	19
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	19
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode	19
3.2.2. Vergleichswertverfahren	20
4. Bewertung	23
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise	23
4.1.1. Dienstbarkeit Hochspannungsleitung	25
4.1.2. Belastung Leitungsrechte	26
4.2. Bodenwert der Liegenschaft	26
5. Zusammenfassung	27
6. Beilagen	28
6.1. Fotos	28

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
- Grundbuchsatz 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
- www.openstreetmaps.org
- NÖ Atlas, atlas.noel.gv.at
- maps.laerminfo.at
- www.immomapping.com
- www.hora.gv.at
- www.umweltbundesamt.at
- BEV, kataster.bev.gv.at
- VOR, 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
- 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

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

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 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 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 Baurestmassendepotie gemäß Anhang 1 der Depotieverordnung 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 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 15038 Schrick
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 12

Letzte TZ 3532/2019

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

***** A1 *****

Keller

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
5238/1	G	Landw(10)	*	15370

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

***** A2 *****

4 a 5760/2003 Aufstellung Gst 5238 (Z-Schrick)

8 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstr. 19, Linz 4021

a 5976/2009 IM RANG 5013/2009 Kaufvertrag 2007-04-12, Kaufvertrag

2009-01-27, Urkunde 2009-10-08 Eigentumsrecht

b 21341/2012 Einbringungs- und Sacheinlagevertrag 2011-09-20

Eigentumsrecht

c 21341/2012 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

***** C *****

5 a 23171/2012 Pfandurkunde 2012-11-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1,300.000,--

für Volkskreditbank AG (FN 76096g)

b 23171/2012 Simultanhaftung mit EZ 1897 dsGB

6 a 232/2013 Pfandurkunde 2013-01-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1,550.000,--

für Volkskreditbank AG (FN 76096g)

b 232/2013 Simultanhaftung mit

EZ 12, 1897 je KG 15038 Schrick

7 a 234/2013 Pfandurkunde 2012-08-08

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 500.000,--

für Volkskreditbank AG (FN 76096g)

b 234/2013 Simultanhaftung mit

EZ 12, 1897 je KG 15038 Schrick

8 a 3532/2019

DIENSTBARKEIT der Duldung, der Errichtung, des Bestandes

und Betriebes der elektrischen Leitungsanlagen gem Pkt 1

Dienstbarkeitsvertrag 2019-04-12 auf Gst 5238/1 für

Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133p)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15038 Schrick
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 1897

Letzte TZ 3532/2019

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
5237/1	G GST-Fläche	*	9007
	Bauf.(10)		227
	Sonst(50)		8780 Antensee 3
5237/2	G Landw(10)	*	5584
GESAMTFLÄCHE			14591

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 *****

3 a 5772/2003 Aufstellung Gst 5237 (Z-Schrick)

7 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstr. 19, Linz 4021

h 5976/2009 IM RANG 5013/2009 Kaufvertrag 2007-04-12, Kaufvertrag

2009-01-27, Urkunde 2009-10-08 Eigentumsrecht

i 21341/2012 Einbringungs- und Sacheinlagevertrag 2011-09-20

Eigentumsrecht

j 21341/2012 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

***** C *****

4 a 23171/2012 Pfandurkunde 2012-11-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1,300.000,--

für Volkskreditbank AG (FN 76096g)

b 23171/2012 Simultanhaftung mit EZ 12 dsGB

5 a 232/2013 Pfandurkunde 2013-01-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1,550.000,--

für Volkskreditbank AG (FN 76096g)

b 232/2013 Simultanhaftung mit

EZ 12, 1897 je KG 15038 Schrick

6 a 234/2013 Pfandurkunde 2012-08-08

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 500.000,--

für Volkskreditbank AG (FN 76096g)

b 234/2013 Simultanhaftung mit

EZ 12, 1897 je KG 15038 Schrick

9 a 3532/2019

DIENSTBARKEIT der Duldung, der Errichtung, des Bestandes

und Betriebes der elektrischen Leitungsanlagen gem Pkt 1

Dienstbarkeitsvertrag 2019-04-12 auf Gst 5237/1 für

Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133p)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 12, 1897

Eigentumsform

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

Rechte und Lasten EZ 1897

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
-	-
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 4a, 5a, 6a	Pfandrechte
C-LNr. 9a	Leitungsrecht (Hochspannungsleitung)
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

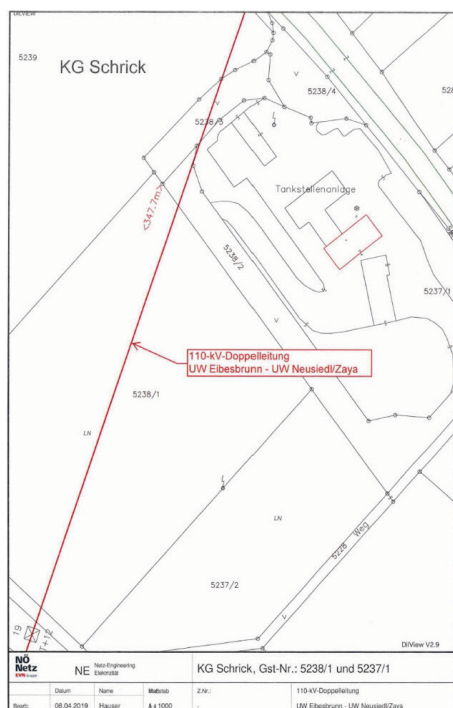
Rechte und Lasten EZ 12

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
-	-
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 5a, 6a, 7a	Pfandrechte
C-LNr. 8a	Leitungsrecht (Hochspannungsleitung)
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

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

Für die querende 110 KV-Hochspannungsleitung über das Grundstück 5238/1 und dem damit verbundenen Leitungsservitut wurde ein Abschlag vorgenommen (nähere Erläuterungen siehe Pkt. 4.1.1.)

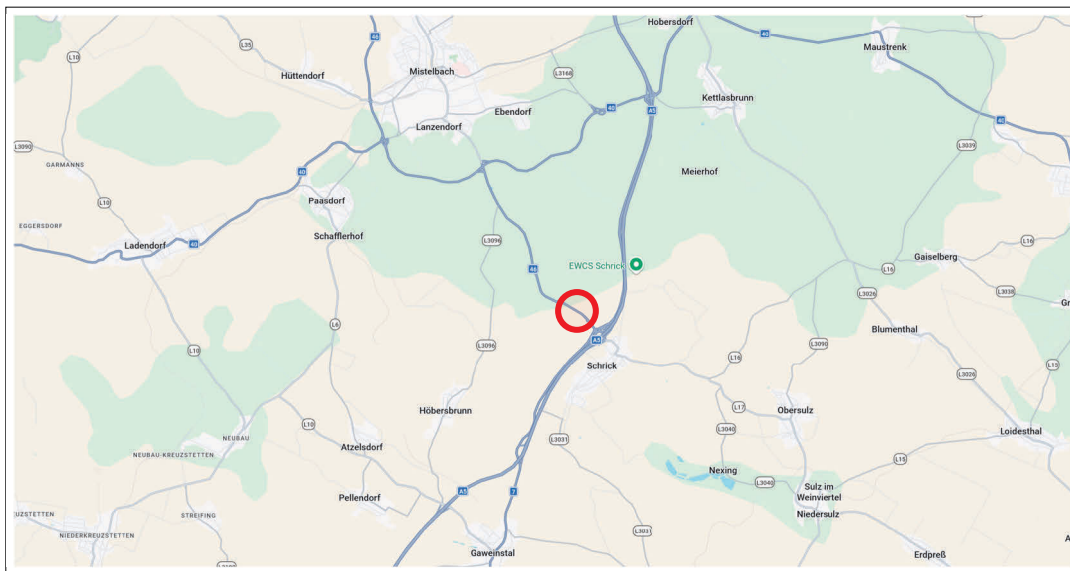


2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

2.2.1. Adresse/Lage

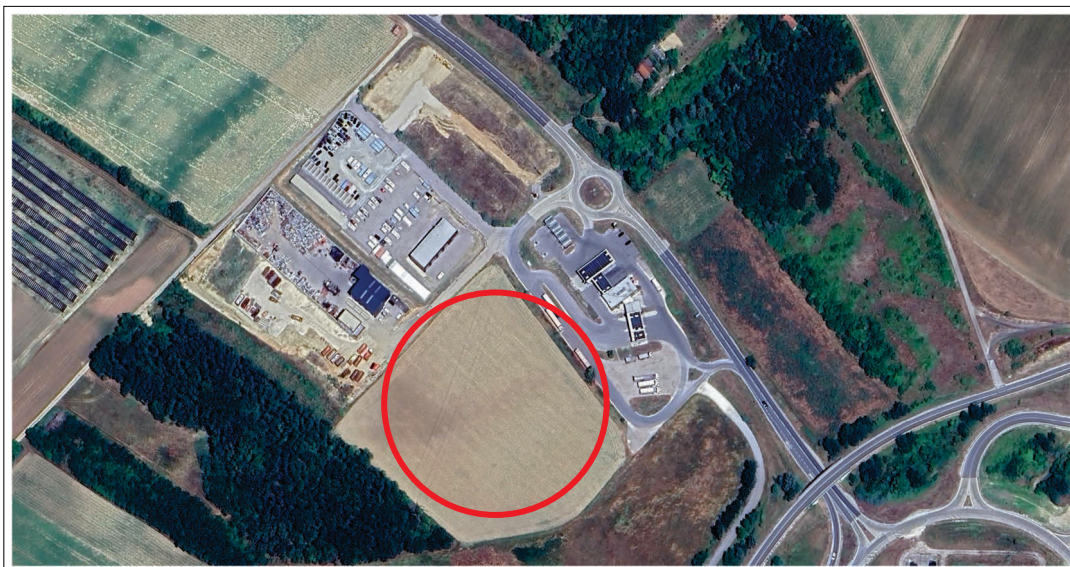
Adresse/Lage

Die Liegenschaft liegt an der B46, Mistelbacher Straße, südlich vom Ortszentrum Schrick in einem Betriebsaufschließungsgebiet. Schrick ist eine Ortschaft und eine Katastralgemeinde der Marktgemeinde Gaweinstal im Bezirk Mistelbach in Niederösterreich. Die Ortschaft hat 1115 Einwohner. Gaweinstal ist eine Marktgemeinde mit 4124 Einwohnern, besteht aus 5 Katastralgemeinden (Schrick, Gaweinstal, Atzelsdorf, Höbersdorf, Martinsdorf und Pellendorf). Schrick befindet sich ca. 30 km nördlich von Wien entfernt und ist mit dem PKW über die A5 Nordautobahn in ca. 30 min. Fahrtzeit erreichbar.



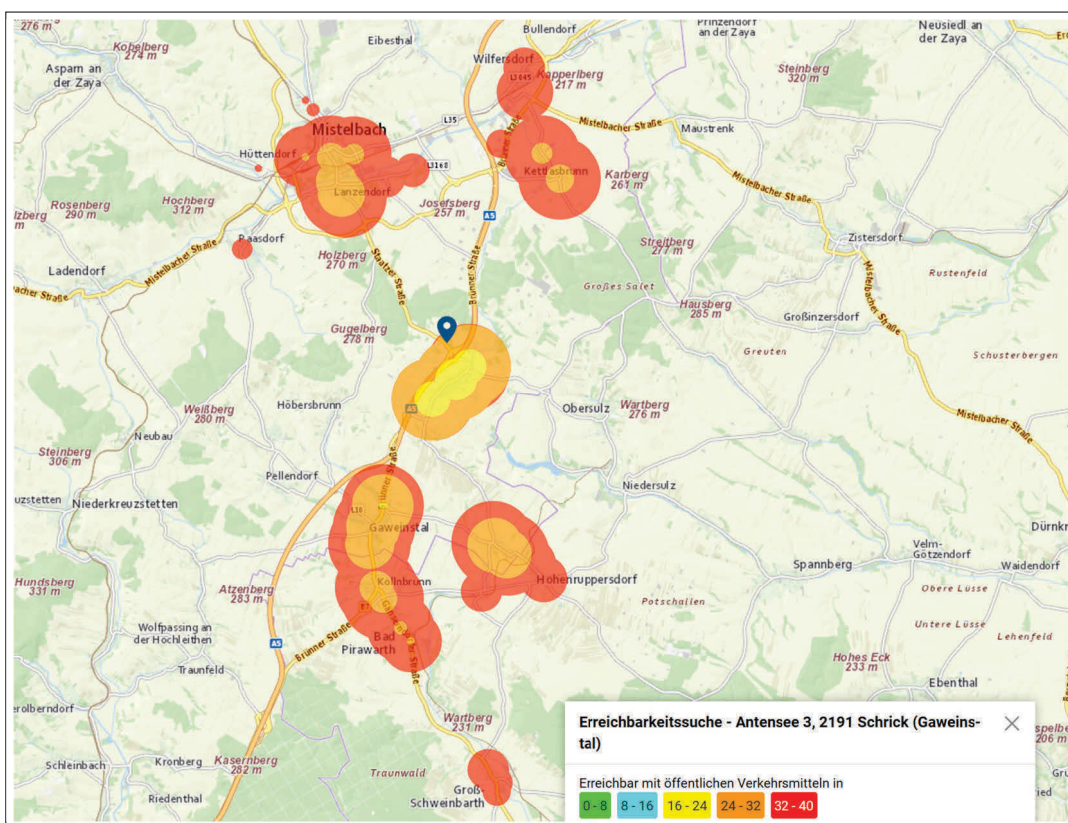
Makrolage – Übersicht (Quelle: www.google.com/maps)

Die gegenständlichen Grundstücke liegen hinter der Großtankstelle in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt A5 Schrick und sind über den Kreisverkehr und die Zufahrtsstraße erreichbar.



2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linie 535,565,500,571	Schrick Hoberndorfer Straße	ca. 1,6 km
S-Bahn		
Linie REX2,S2	Bahnhof Mistelbach	ca. 10 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Wien (Stephansplatz)		ca. 90 Minuten
Hauptbahnhof Wien		ca. 90 Minuten
Laa/Thaya Bahnhof		ca. 90 Minuten
Mistelbach Bahnhof		ca. 30 Minuten
Flughafen Wien Schwechat		ca. 100 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

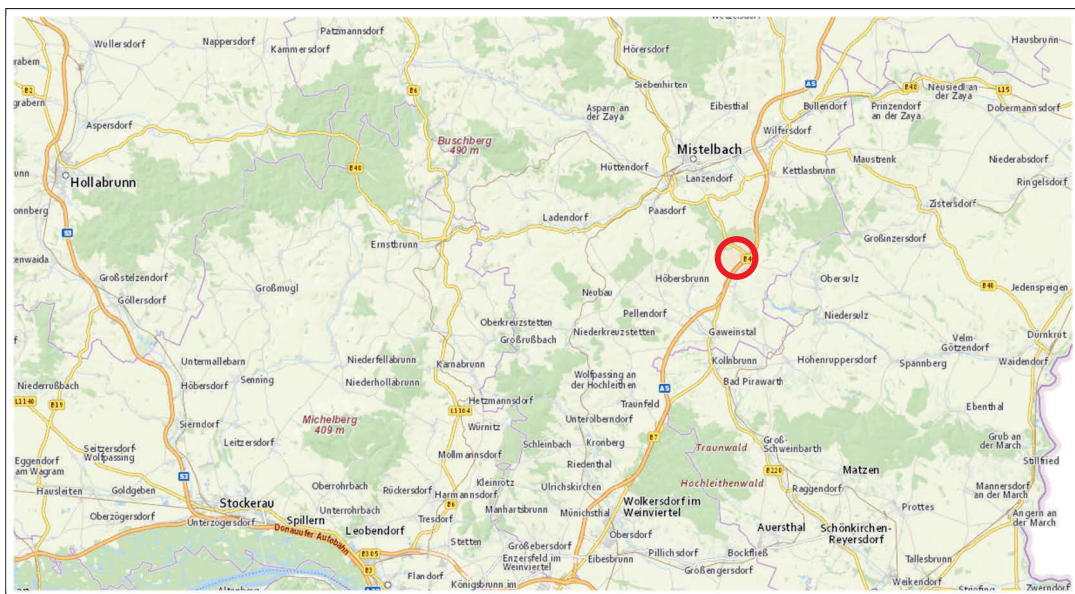
Individualverkehr

Erreichbarkeit

Großräumig	z.B. über A5 Nord Autobahn und B46 Mistelbacher Straße oder über A21 Allander Autobahn und B210 Badener Straße	
kleinräumig	über B7 Brünner Straße und Mistelbacher Straße	

Entfernungen

Autobahnauffahrt	A5 Nord Autobahn	ca. 450 m
urbanes Zentrum	Mistelbach	ca. 2,5 km
Stadt	Wien (Stephansplatz)	ca. 50 km
(int.) Flughafen	Wien Schwechat (VIE)	ca. 60 km

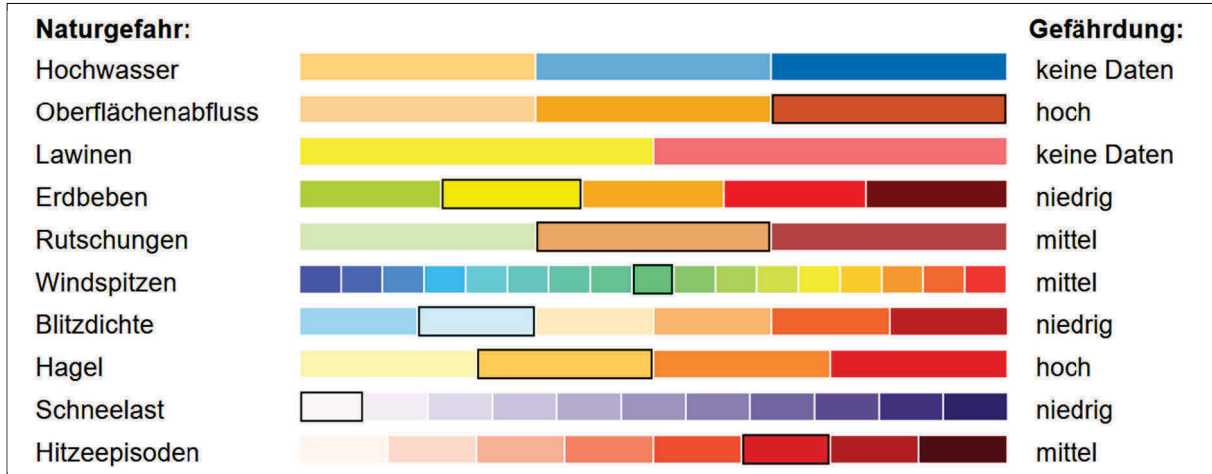


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

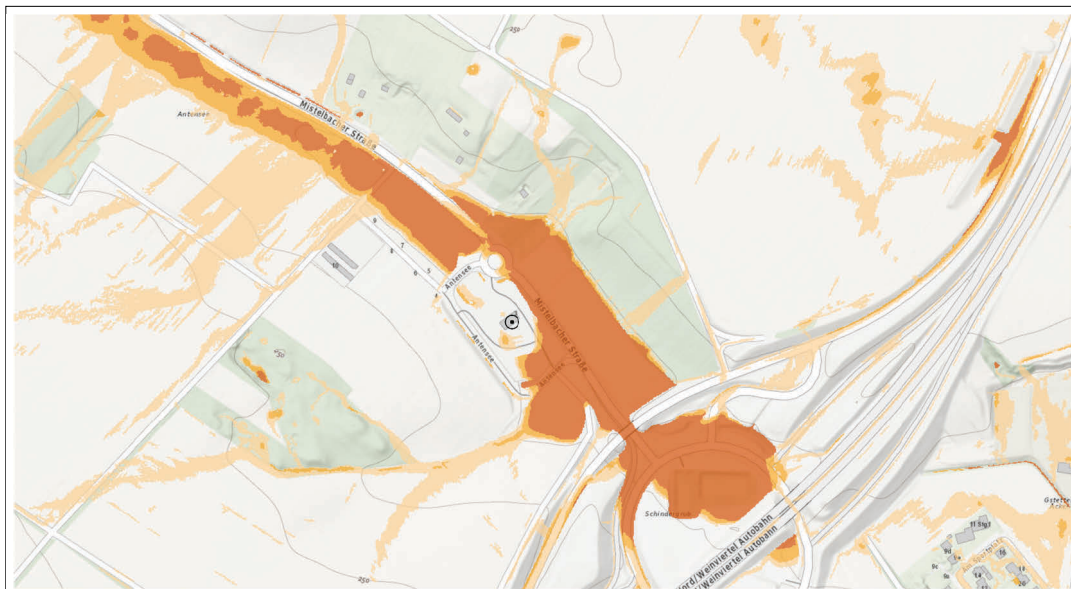
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

Hinsichtlich der erhöhten Gefahr der Oberflächenabflüsse ist festzuhalten, dass diese in unterschiedlicher Intensität in der gesamten Umgebung der Liegenschaft besteht. Der hohe Gefährdungsbereich befindet sich nord-östlich 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.

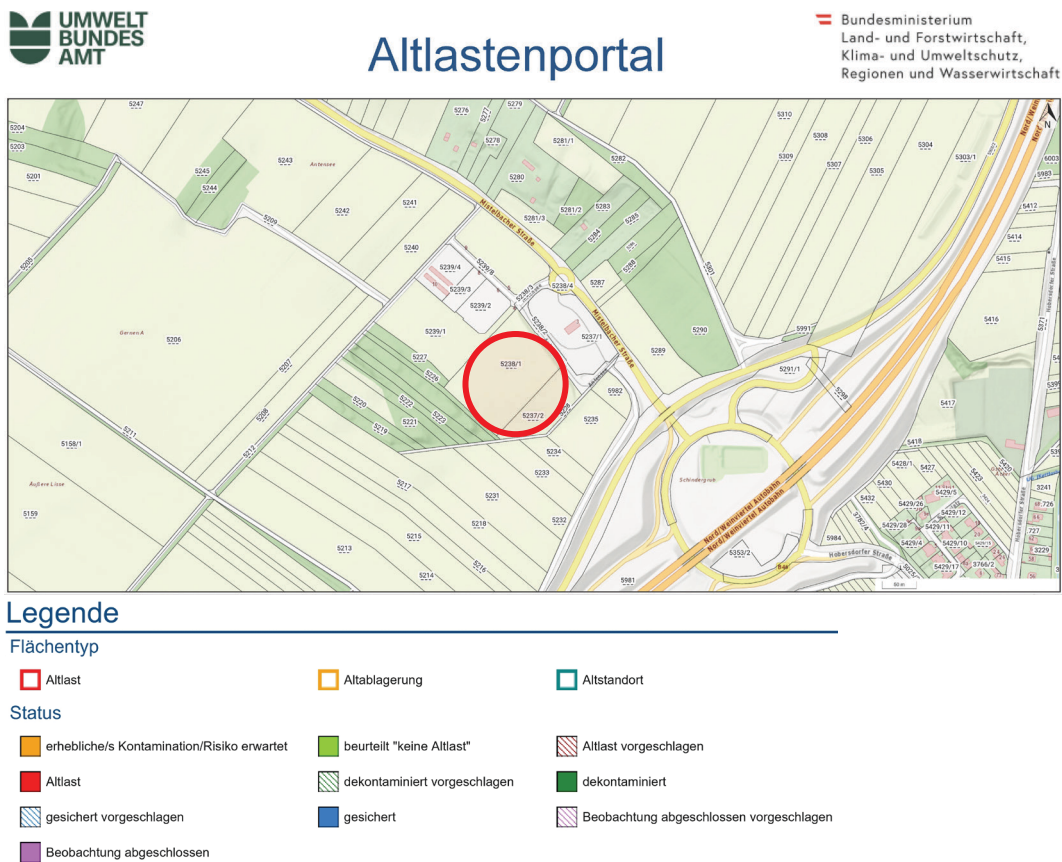
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



Oberflächenabfluss (Quelle: www.hora.gv.at)

2.2.3. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 23.02.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

2.2.4. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind teilweise in Schrick, Gaweinstal und hauptsächlich in Mistelbach vorhanden.

2.3. Grundstücksbeschreibung

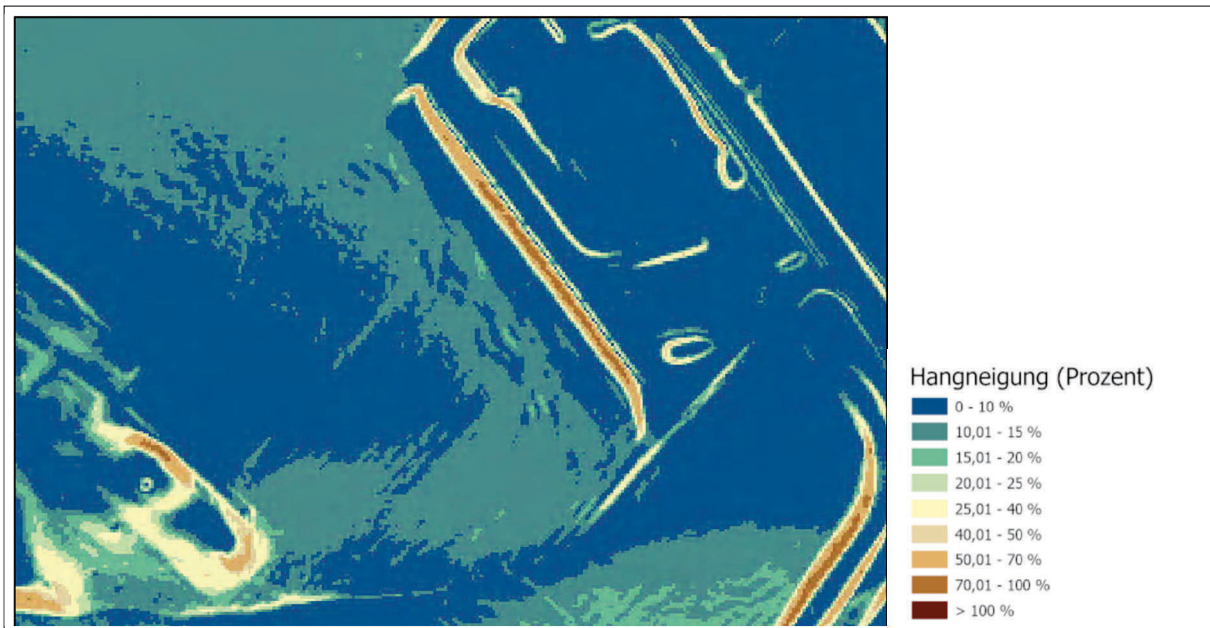
2.3.1. Größe, Orthofoto

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke 5238/1 und 5237/2 weisen laut Grundbuch jeweils eine Fläche von 15.370 m² und 5.584 m², gesamt sohin 20.954 m² auf und sind annähernd rechteckig ausgeformt. Die Grundstücke grenzen nördlich an das bestehende Betriebsgebiet und südlich an Grünland bzw. Grüngürtel an.

Die Hangneigung der Grundstücke beträgt teilweise 10-15%, siehe nachstehende Grafik.



Katasterplan (Quelle: NÖ Atlas)



Hangneigung (Quelle: NÖ Atlas)

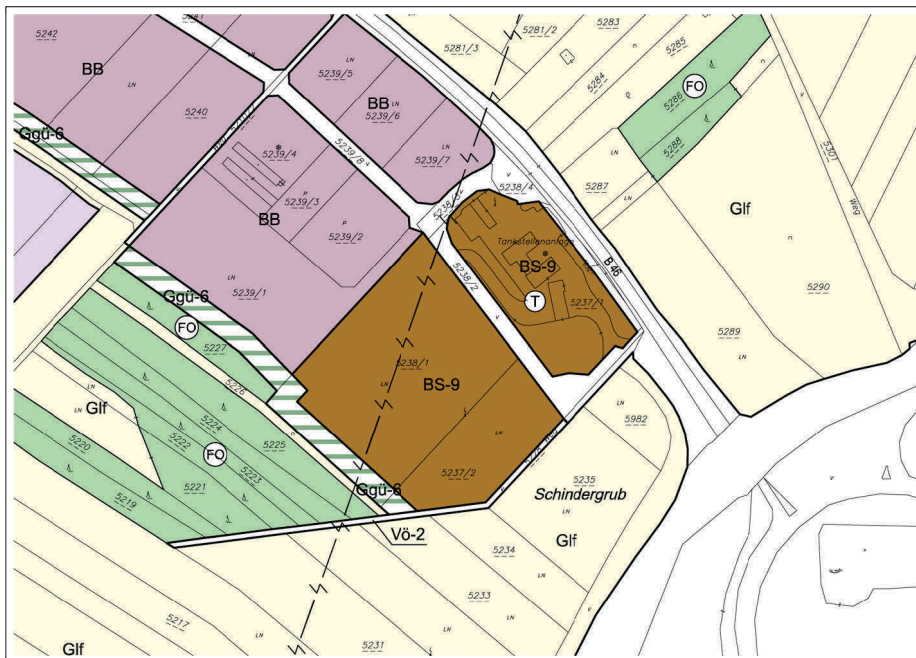
2.3.2. Öffentliches Versorgungsnetz

Für die Liegenschaften sind Anschlusspunkte an das öffentliche Versorgungsnetz, d.h. Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekabelanschluss im Kreuzungsbereich der in den Süden führende Aufschließungsstraße vorgesehen. Die bereits errichtete Infrastruktur sollte so dimensioniert sein, dass auch die gegenständlichen Liegenschaften im Wesentlichen versorgt werden kann. Die möglichen Anschlusswerte sind jedoch - abhängig von der jeweiligen Betriebsart - beim zuständigen Versorgungsunternehmen zu hinterfragen.

2.3.3. Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde weist die Liegenschaft nachfolgende Flächenwidmung auf:

Widmung	BS	Bauland Sondergebiet
	9	Großtankstelle + Motel



Flächenwidmung (Quelle: atlas.noe.gv.at)

2.3.4. Verkehrsanbindung

Die Zufahrt als auch die Abfahrt sind von beiden Richtungen über den Kreisverkehr und über die Zufahrtsstraße möglich.



Verkehrsanbindung (Foto)

2.3.5. Umgebungsentwicklung/Servicepark Schrick

Westlich anschließend an die Liegenschaft und Tankstelle wurde eine Betriebsansiedlung realisiert und weitere Entwicklungen sind im Gange. Auf der unbebauten Liegenschaft an der B46 wird FERRARI Motorsport (Verkauf/Werkstätte) seinen neuen Firmenstandort errichten und ist die Ansiedlung eines E-Ladeparks geplant.



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 WKÖ. 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:

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

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; σ) 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												
Basisdaten II - Bebaubarkeit - Bestand - Fläche												
LNr.	GB	EZ	GSt. Nr.	LNr.	Widmung	Bestand	Auflage	GSt. Fläche	Stichtag	KP (gesamt)	VGL-Wert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	15038	2925	5239/5;5239/6;5239/7	1	BB	unbebaut		8.635 m ²	06.07.2023	930.000 €	107,7 €/m ²	nein
2	15018	968	1034/4	2	BB	unbebaut		6.953 m ²	14.07.2025	591.005 €	85,0 €/m ²	nein
3	15042	775	138/43	3	BB	unbebaut		4.244 m ²	29.12.2020	350.000 €	82,5 €/m ²	nein
4	15022	2120	3521/2; 5013/4	4	BB	unbebaut		3.245 m ²	31.01.2020	392.880 €	121,1 €/m ²	nein
5	15028	4092	5710/11	5				529 m ²	29.06.2021	100.000 €	189,0 €/m ²	ja
6	15028	5527	6837	6	BB	unbebaut		3.472 m ²	21.02.2022	549.579 €	158,3 €/m ²	nein

Stat. Auswertung vor Anpassung - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		123,9 €/m ²
Standardabweichung (σ)		38,6 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2		77,1 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 35 %)	35%	167,3 €/m ²
	-35%	80,6 €/m ²

Es konnte ein Ausreißer erfasst werden, dieser scheidet in der weiteren Bewertung aus. Die Vergleichsobjekte wurden hinsichtlich Stichtag, Größe, Lage und Konfiguration wie folgt angepasst:

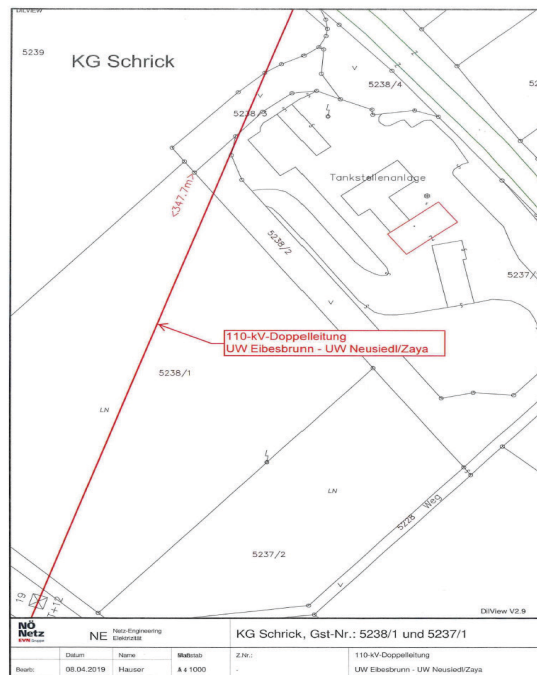
LNr.	Stichtag	Größe	Lagequalität	Konfiguration
1	-7,22%	-2,25%	0,00%	0,00%
2	3,83%	-2,75%	0,00%	0,00%
3	25,55%	-4,00%	0,00%	0,00%
4	36,73%	-4,50%	-5,00%	0,00%
5	17,85%			
6	6,40%	-4,50%	0,00%	5,00%

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	GB	EZ	GSt. Fläche	VGL-Wert (vor Anpass.)	Anpassung gesamt	angepasster VGL-Wert	Ausreißer Prüfung II	VGL-Wert bereinigt
1	15038	2925	8.635 m ²	107,7 €/m ²	-2,25%	105,3 €/m ²	nein	105,3 €/m ²
2	15018	968	6.953 m ²	85,0 €/m ²	-2,75%	82,7 €/m ²	nein	82,7 €/m ²
3	15042	775	4.244 m ²	82,5 €/m ²	-4,00%	79,2 €/m ²	nein	79,2 €/m ²
4	15022	2120	3.245 m ²	121,1 €/m ²	-9,50%	109,6 €/m ²	nein	109,6 €/m ²
5				Ausreißer			ja	
6	15028	5527	3.472 m ²	158,3 €/m ²	0,50%	159,1 €/m ²	ja	

Stat. Auswert.nach Anpassung - Ausreißerprüf. II		
Mittelwert		107,2 €/m ²
Standardabweichung (σ)		28,6 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2		57,2 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 35 %)	35%	144,7 €/m ²
	-35%	69,6 €/m ²
Mittelwert nach Ausreißerprüfung		94,2 €/m²

Nach Durchführung der Anpassungen wurden die Vergleichsobjekte einer nochmaligen Prüfung unterzogen. Dabei konnte ein weiterer Ausreißer erkannt werden.

4.1.1. Dienstbarkeit Hochspannungsleitung



Auszug Dienstbarkeitsvertrag vom 12.04.2019

Die Fläche der eingezeichneten Anlage wurde mangels planlicher Flächenangaben mittels Vermessungstool des NÖ-Atlas näherungsweise ermittelt. Die Trasse erstreckt sich über eine Länge von rd. 167 m, bei einer vertraglich festgelegten Dienstbarkeitsstreifenbreite von rd. 44 m. Es handelt sich um eine 110-kV-Doppelleitung.

Die Anlage verläuft im mittleren Bereich quer über die Liegenschaft. Innerhalb des Dienstbarkeitsstreifens sind Baulichkeiten sowie Erdarbeiten grundsätzlich zulässig, sofern die einschlägigen Sicherheitsvorschriften eingehalten werden und das Einvernehmen mit Netz NÖ besteht.

Aufgrund der weiterhin gegebenen grundsätzlichen baulichen Nutzbarkeit der betroffenen Flächen ist die durch die Hauptanlage verursachte Einschränkung der Liegenschaft als leicht belastend zu beurteilen. Die Kosten für Wartung und Instandhaltung der Anlage trägt der Dienstbarkeitsberechtigte.

Unter Berücksichtigung des Verlaufs der 110-kV-Leitung, der vertraglich eingeräumten Nutzungsbeschränkungen sowie der weiterhin grundsätzlich möglichen baulichen Nutzung ist die Beeinträchtigung der Liegenschaft nicht als wesentlich, jedoch auch nicht als völlig vernachlässigbar einzustufen.

Die Fachliteratur (Kleiber) empfiehlt folgende Abschläge:

Art der Beeinträchtigung	Wohngrundstück	Gewerbegrundstück	Landwirtschaft
Ohne Beeinträchtigung	5 – 20 %	5 – 10 %	5 – 10 %
Unwesentliche Beeinträchtigung	10 – 30 %	10 – 20 %	10 – 15 %
Teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 – 70 %	20 – 55 %	15 – 25 %
Stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 – 80 %	55 – 80 %	25 – 40 %
Volle Beeinträchtigung	80 – 100 %	60 – 90 %	40 – 70 %

Abbildung 1: Prozentueller Abschlag bezogen auf Schutzstreifen (Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken⁸ [2017])

4.1.2. Belastung Leitungsrechte

Grundstück 5238/1 (belastet)	Widmung	Teilflächen		€/m²	unbelastet	Abschlag	nach Abschl.	Belast. Leit.	verbleibend
ohne Beeinträchtigung	BS-9	25,00%	3.401 m²	€ 94,17	€ 320.226	5,00%	€ 89,46	-€ 16.011	€ 304.215
unwesentliche Beeinträchtigung	BS-10	25,00%	3.401 m²	€ 94,17	€ 320.226	10,00%	€ 84,75	-€ 32.023	€ 288.204
eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	BS-11	50,00%	6.801 m²	€ 94,17	€ 640.453	15,00%	€ 80,04	-€ 96.068	€ 544.385
Grünfläche	Ggü		1.768 m²	€ 4,71	€ 8.325	0,00%	-	-	-
15.370 m²					€ 1.289.230			-€ 144.102	€ 1.136.804

Grundstück 5237/2 (unbelastet)	BS-9	0,00%	5.421 m²	€ 94,17	€ 510.498	0,00%	-	-	€ 510.498
Grünfläche	Ggü	0,00%	163 m²	€ 4,71	€ 768	0,00%	-	-	€ 768
5.584 m²					€ 511.265				€ 511.265

4.2. Bodenwert der Liegenschaft

Bodenwert gesamt (unbelastet/belastet)	20.954 m²	85,9 €	€ 1.800.496		€ 1.648.069
					78,7 €/m²

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS

Katastralgemeinde:	15038 Schrick
EZ	12, 1897
GST-NR	5238/1, 5237/2
Grundstücksfläche:	15.370 m ² und 5.584 m ²
Widmung:	Bauland Sondergebiet
Nutzung:	unbebaute Gewerbelienschaft

VERKEHRSWERT (ger.)	€ 1.650.000.- (€ 78,70/m ²)
----------------------------	--

Wien, am 26. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos



