

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:	5660 Taxenbach, Bundesstraße 6 KG 57213 Taxenbach EZ 369 GST-NR 101/1, 102/1, 158/9 Grundstückfläche 1.206 m ²



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Zweck	3
1.3. Bewertungsstichtag	3
1.4. Grundlagen 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 369	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. Immissionen und Umweltgefahren	13
2.2.4. Altlastenatlas	15
2.2.5. Bodengutachten	15
2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs	15
2.3. Grundstücksbeschreibung	16
2.3.1. Größe, Orthofoto	16
2.3.2. Öffentliches Versorgungsnetz	16
2.3.3. Flächenwidmung	17
2.3.4. Verkehrsanbindung	17
3. Wertermittlung	18
3.1. Allgemeines	18
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	18
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode	18
3.2.2. Vergleichswertverfahren	19
4. Bewertung	22
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise	22
4.1.1. Bodenwert der Liegenschaft	23
5. Zusammenfassung	24
6. Beilagen	25
6.1. Fotos	25

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 Grundstück) 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

19.01.2026

1.4. Grundlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 08.12.2025
- 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
- SAGIS, www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline
- 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

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 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 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 57213 Taxenbach
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 369

Letzte TZ 2386/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
101/1	GST-Fläche	42	
	Bauf.(20)	33	
	Gärten(10)	9	
102/1	GST-Fläche	1152	
	Bauf.(10)	34	
	Bauf.(20)	206	
	Gärten(10)	912	
158/9	G Sonst(10)	*	12
GESAMTFLÄCHE		1206	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

2 a 3827/2005 Zuschreibung Gst 101/1 aus EZ 72 gem AB A-91/2005, § 13 LTG

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021

a 2872/2019 IM RANG 1191/2019 Kaufvertrag 2019-02-14 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 2872/2019 Pfandurkunde 2019-02-20

PFANDRECHT Höchstbetrag TEIL- EUR 1.200.000,--
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
(FN 157656y)

c 2872/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 252 KG 57213 Taxenbach C-LNR 19

EZ 369 KG 57213 Taxenbach C-LNR 4

5 a 2386/2024 Pfandurkunde 2019-02-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 360.000,--
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
(FN 157656y)

b 2386/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 252 KG 57213 Taxenbach C-LNR 20

EZ 369 KG 57213 Taxenbach C-LNR 5

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 369

Eigentumsform

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

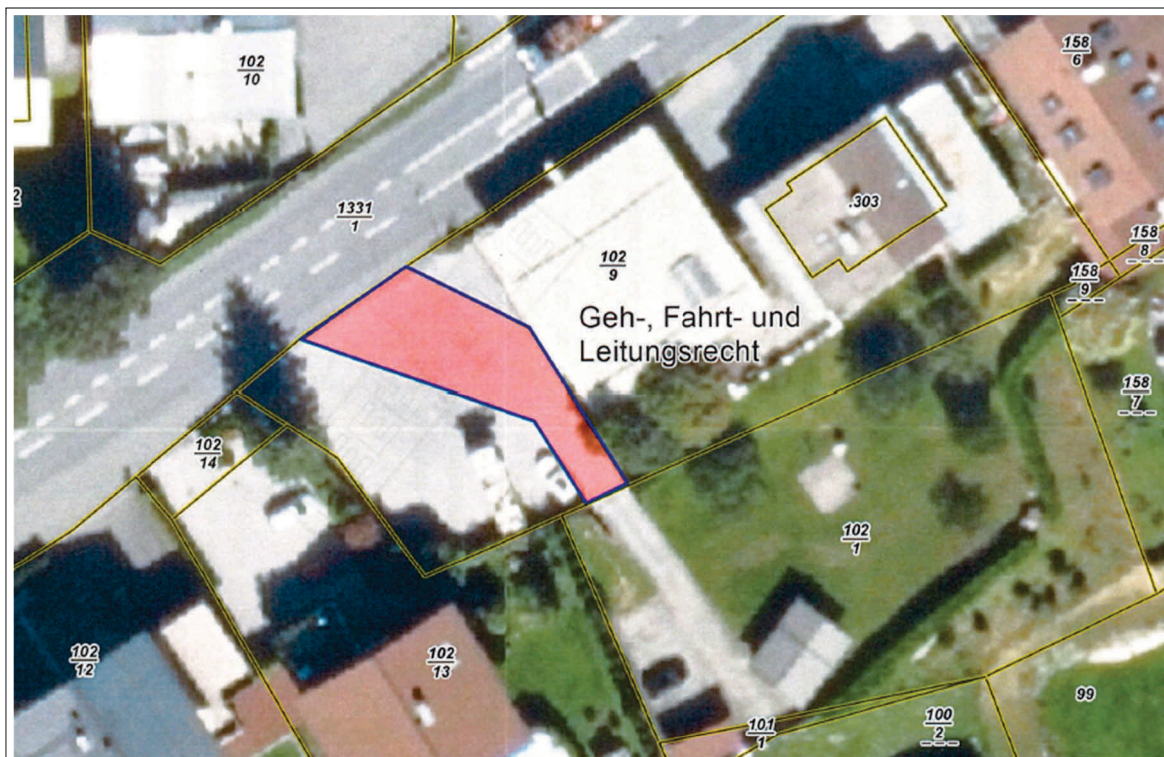
Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A2-LNr. 2	Zuschreibung Gst 101/1 aus EZ 72 gem AB A-91/2005, § 13 LTG
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 4	Pfandrecht
C-LNr. 5	Pfandrecht
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

Auszug aus dem Baurechtsvertrag vom 11.07.2025, abgeschlossen zwischen der Julius Stiglechner GmbH und der Alge-Tankstellentechnik GmbH (Liegenschaft 57213 Taxenbach, EZ 252):

„Der berechtigten Partei ist bekannt, dass die einräumende Partei Eigentümerin der Liegenschaft EZ 369 Katastralgemeinde 57213 Taxenbach ist. Diese Liegenschaft ist lediglich über die Liegenschaft EZ 252 Katastralgemeinde 57213 Taxenbach zu erreichen. Die berechtigte Partei nimmt zur Kenntnis und stimmt bereits jetzt zu, dass die einräumende Partei im Falle des Verkaufs der Liegenschaft EZ 369 Katastralgemeinde 57213 Taxenbach für diese Liegenschaft ein Geh- und Fahrrecht über die Liegenschaft EZ 252 Katastralgemeinde 57213 Taxenbach (konkret über das Grundstück 102/9 Katastralgemeinde 57213 Taxenbach) einräumen wird“:



2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

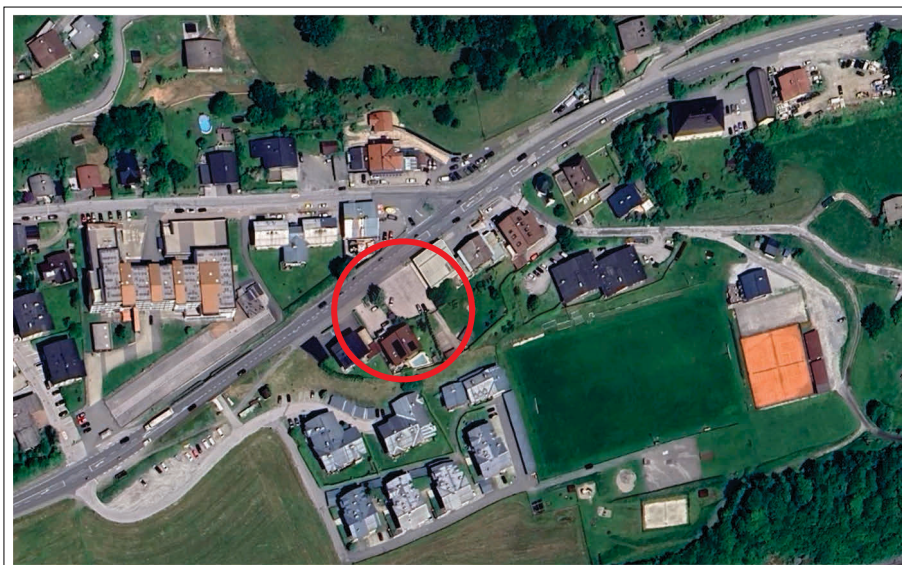
2.2.1. Adresse/Lage

Die Liegenschaft liegt an der Bundesstraße (B311 – Salzachtalstraße) in 5660 Taxenbach, südlich des Ortszentrums in einem gemischt genutzten Bereich mit gewerblicher und infrastruktureller Anbindung. Die Marktgemeinde Taxenbach mit einer Fläche von rund 85 km² und etwa 2.800 Einwohnern liegt im Bezirk Zell am See im Bundesland Salzburg. Die Gemeinde besteht aus mehreren Ortsteilen und zeichnet sich durch ihre Lage im Salzachtal als wichtiger Verkehrsknotenpunkt zwischen Pinzgau, Pongau und Osttirol aus. Taxenbach befindet sich etwa 70 km südlich von Salzburg und ist über die B311 sowie die Pinzgauer Straße (B168) gut erreichbar. Die Fahrzeit nach Salzburg beträgt mit dem PKW rund 1 Stunde.



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

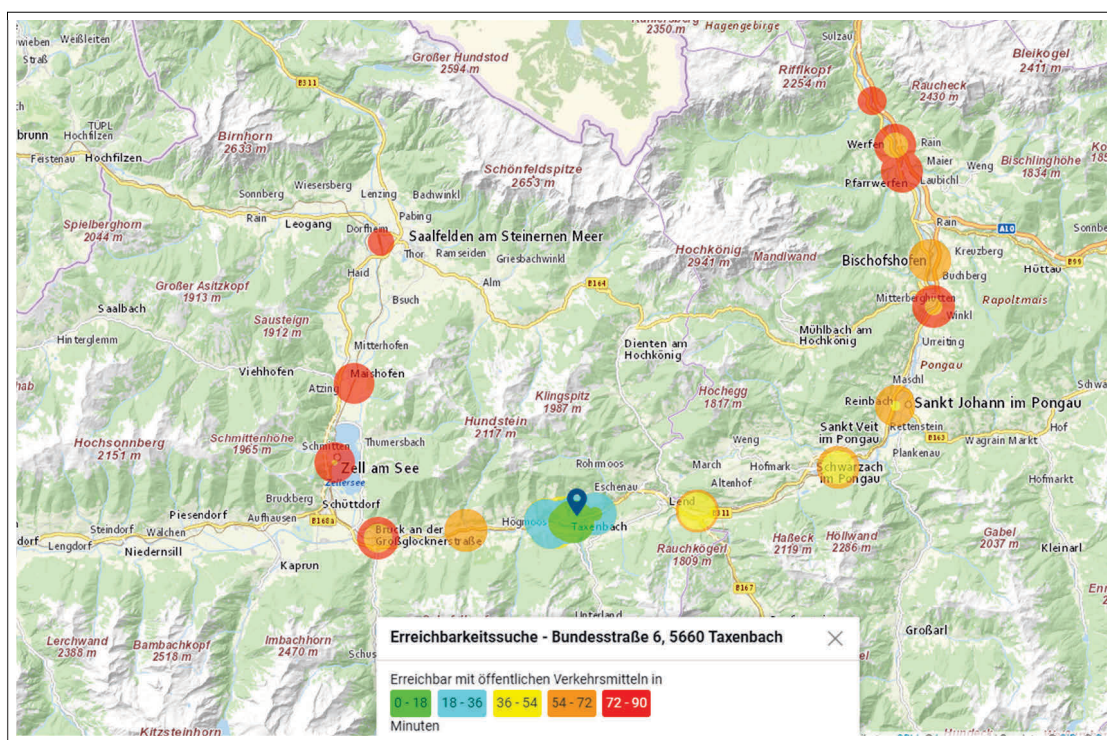
Die Liegenschaft befindet sich direkt hinter der an der Bundesstraße B311 (Salzachtalstraße) befindlichen Gebäude (Tankstelle, Einfamilienhaus) und liegt direkt im Einfahrtsbereich in den Ortskern von Taxenbach.



Mikrolage – Übersicht (Quelle: earth.google.com)

2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus	Taxenbach Ortsmitte	ca. 0,5 km
Bahn (ÖBB)	Bahnhof Taxenbach-Rauris	ca. 1,2 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zell am See (Zentrum)		ca. 30 Minuten
Salzburg (Hauptbahnhof)		ca. 90 Minuten
Flughafen Salzburg (SZG)		ca. 100 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

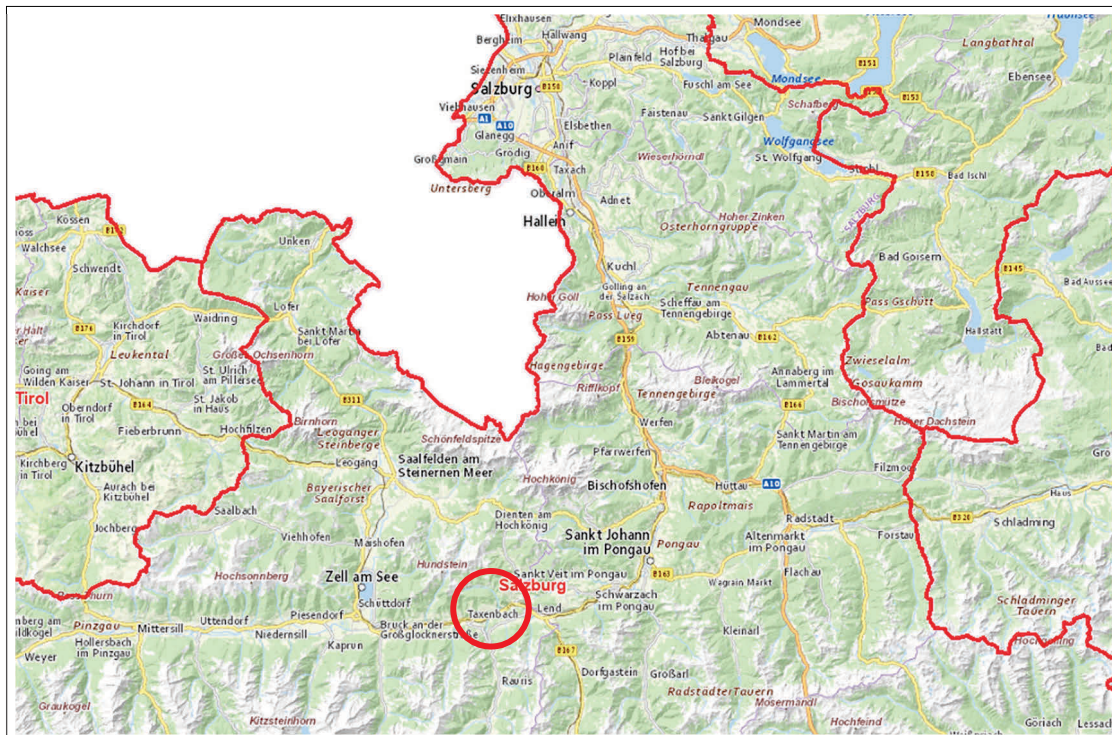
Individualverkehr

Erreichbarkeit

großräumig	z. B. über die B311 Salzachtalstraße mit Anbindung an die B168 Pinzgauer Straße sowie weiterführend in Richtung Zell am See und Salzburg
kleinräumig	über die B311 Salzachtalstraße sowie die örtlichen Gemeindestraßen im Ortsgebiet von Taxenbach

Entfernungen

Autobahnauffahrt	A10 Tauern Autobahn	ca. 35 km
urbanes Zentrum	Zell am See	ca. 25 km
Stadt	Salzburg (Zentrum)	ca. 70 km
(int.) Flughafen	Salzburg (SZG)	ca. 75 km

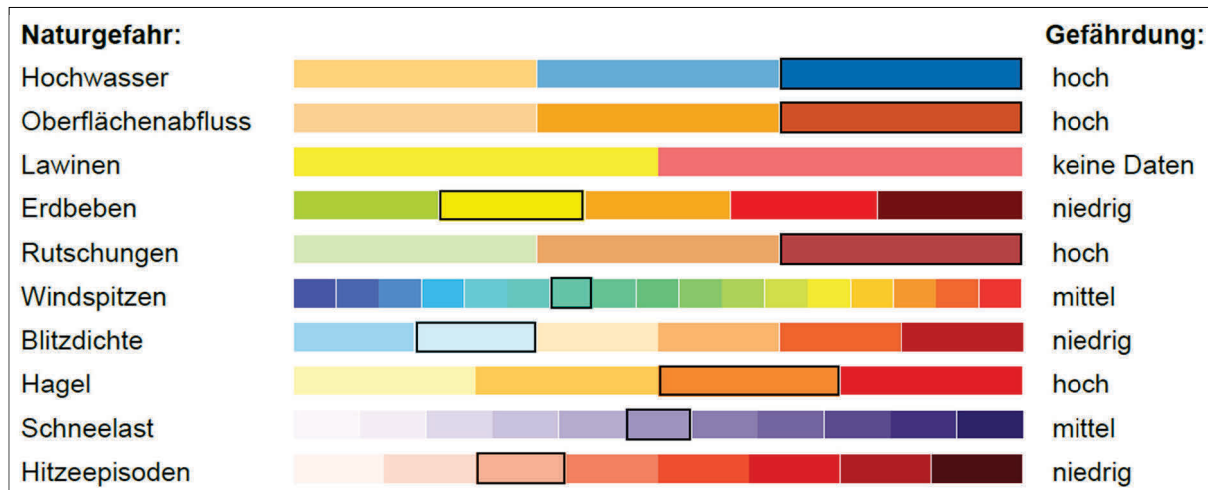


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

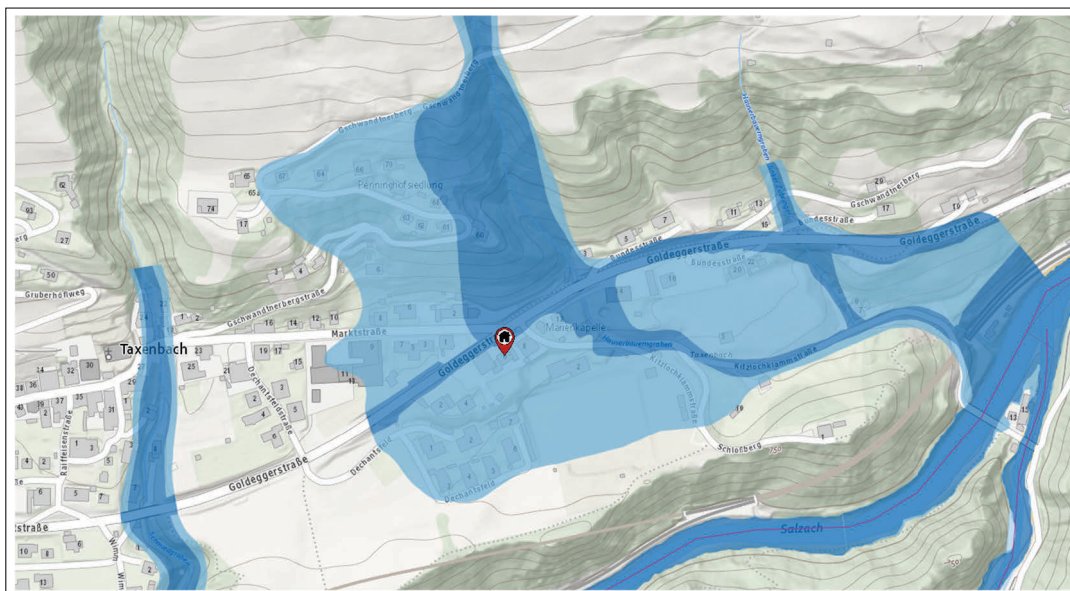
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

Hinsichtlich der Hochwassergefährdung ist festzuhalten, dass gemäß vorliegender Ausweisung Teile der Liegenschaft in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ100) liegen, in welchem eine Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich ist. Vergleichbare Gefährdungsausweisungen bestehen auch in der umliegenden Umgebung, sodass die Situation als lageüblich einzustufen ist.

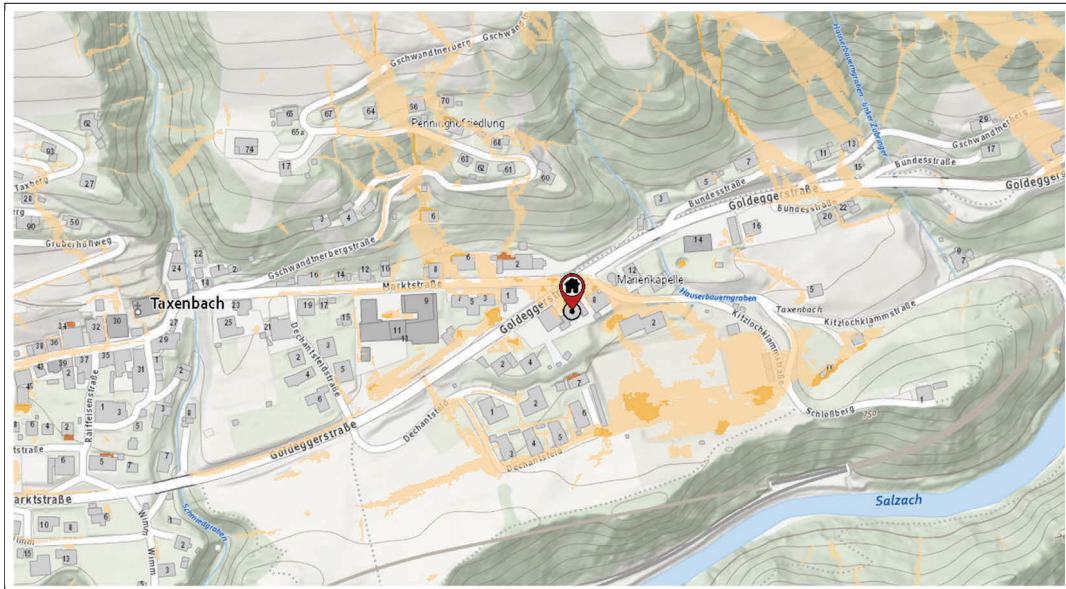
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



Hochwasserrisikozonierung (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 Gefährdungsbereich scheint aufgrund des gewählten Radius von 100 m auf. Teilbereiche der Liegenschaft befinden sich jedoch – wie auch die umliegenden Grundstücke – in einem niedrig ausgeprägten Gefährdungsbereich. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt ortsüblich.

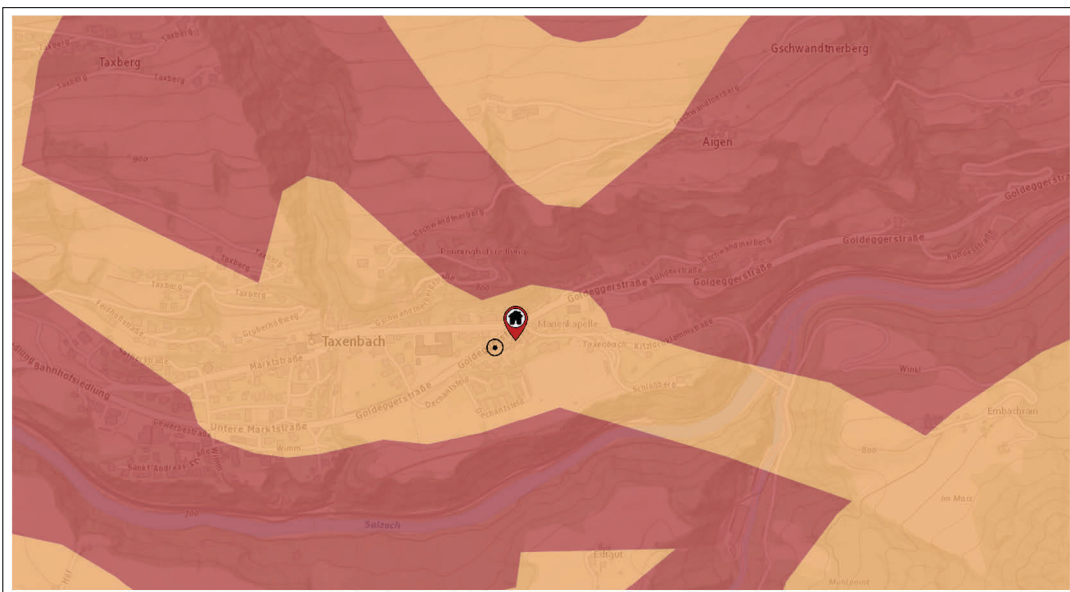
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

Hinsichtlich der Anfälligkeit für Rutschungen ist festzuhalten, dass gemäß HORA (hora.gv.at) Bereiche mit geringer bis mittlerer Anfälligkeit ausgewiesen sind. Auch in der umliegenden Umgebung bestehen vergleichbare Ausweisungen, sodass die Situation insgesamt als lageüblich einzustufen ist.

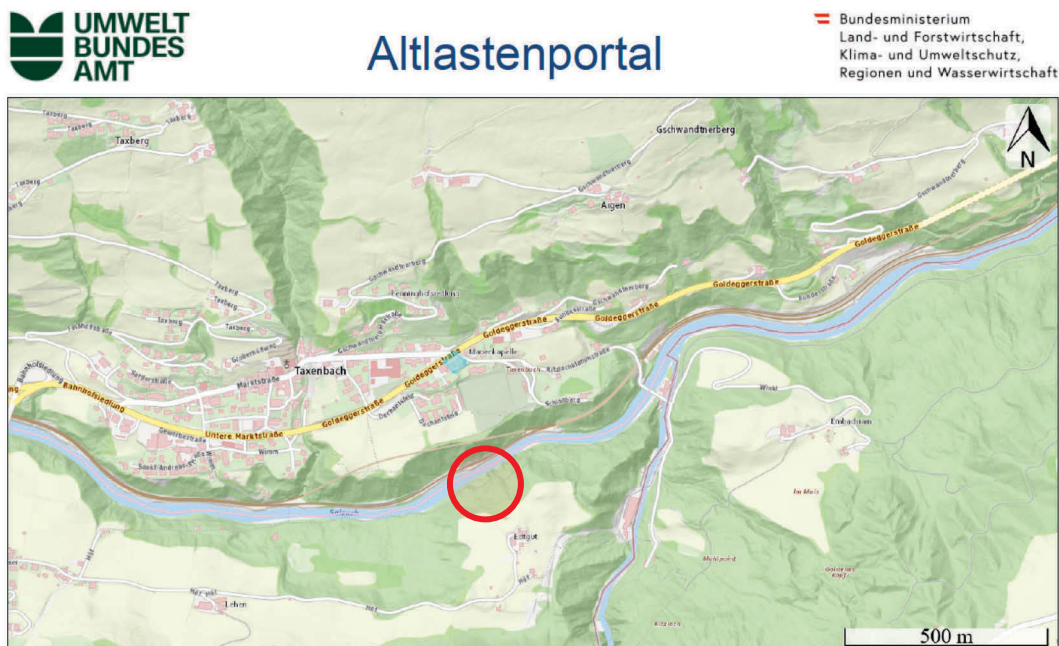
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

2.2.4. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 23.03.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



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/)

2.2.5. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten) sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind im Ortsgebiet von Taxenbach bzw. in den umliegenden Gemeinden vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte vor Ort sowie durch die nächstgelegenen Krankenhäuser, insbesondere in Zell am See und Schwarzach im Pongau, sichergestellt.

2.3. Grundstücksbeschreibung

2.3.1. Größe, Orthofoto

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke 101/1, 102/1 und 158/9 weisen laut Grundbuch eine Gesamtfläche von 1.206 m² auf.



Orthofoto (Quelle: salzburg.qv.at/sagismobile/sagisonline)

2.3.2. Öffentliches Versorgungsnetz

Für die Liegenschaften sind Anschlusspunkte an das öffentliche Versorgungsnetz, d.h. Wasser, Kanal, Strom und Telekabelanschluss im Bereich der Bundesstraße 6 vorgesehen.

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 Pachtwertverfahren (als Sonderform des Ertragswertverfahrens)
- 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 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.

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein unbebautes Grundstück im Bauland Kerngebiet. 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%	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; 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										
LNr.	PLZ	GB	EZ	GSt. Nr.	Widmung	GSt. Fläche	Stichtag	KP (ges.)	Vergleichswert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	5660	57211	527	365/2	GG	1.531 m ²	09.10.24	430.000 €	280,86 €/m ²	nein
2	5660	57216	39	773/26	EW	589 m ²	10.07.25	150.548 €	255,60 €/m ²	nein
3	5660	57216	39	773/25	EW	566 m ²	23.10.24	139.689 €	246,80 €/m ²	nein
4	5660	57216	39	773/24	EW	530 m ²	23.10.24	130.804 €	246,80 €/m ²	nein
5	5662	57212	418	338/3	DG	700 m ²	17.02.23	160.000 €	228,57 €/m ²	nein
6	5651	57204	334	437/3	EW	500 m ²	30.04.24	120.000 €	240,00 €/m ²	nein
7	5651	57204	540	605/7	RW	593 m ²	03.05.24	163.075 €	275,00 €/m ²	nein
8	5651	57204	540	605/10	RW	601 m ²	26.03.25	165.275 €	275,00 €/m ²	nein
9	5651	57204	540	605/9	RW	558 m ²	16.12.24	153.450 €	275,00 €/m ²	nein
10	5660	57205	255	171/5	EW	690 m ²	03.11.25	151.800 €	220,00 €/m ²	nein

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I	
Mittelwert	254,36 €/m ²
Standardabweichung (σ)	20,37 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2	40,73 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	16% 295,10 €/m ²
	-16% 213,63 €/m ²

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

Anpassung wertrelevanter Parameter				
LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Konfiguration
1	9,31%	-1,25%	5,00%	5,00%
2	3,93%	-5,75%	0,00%	5,00%
3	9,02%	-6,00%	0,00%	5,00%
4	9,02%	-6,25%	0,00%	5,00%
5	9,06%	-5,00%	0,00%	5,00%
6	10,54%	-6,50%	0,00%	2,50%
7	10,58%	-5,75%	0,00%	5,00%
8	5,95%	-5,75%	0,00%	5,00%
9	7,92%	-6,00%	0,00%	2,50%
10	1,67%	-5,00%	0,00%	2,50%

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis							
LNr.	GB	EZ	VGL-Wert (vor Anpass)	Anpassung gesamt	angepasst. VGL-Werte	Ausreißer Prüfung II	VGL-Wert bereinigt
1	57211	527	280,9 €/m ²	18,06%	331,6 €/m ²	nein	331,6 €/m ²
2	57216	39	255,6 €/m ²	3,18%	263,7 €/m ²	nein	263,7 €/m ²
3	57216	39	246,8 €/m ²	8,02%	266,6 €/m ²	nein	266,6 €/m ²
4	57216	39	246,8 €/m ²	7,77%	266,0 €/m ²	nein	266,0 €/m ²
5	57212	418	228,6 €/m ²	9,06%	249,3 €/m ²	nein	249,3 €/m ²
6	57204	334	240,0 €/m ²	6,54%	255,7 €/m ²	nein	255,7 €/m ²
7	57204	540	275,0 €/m ²	9,83%	302,0 €/m ²	nein	302,0 €/m ²
8	57204	540	275,0 €/m ²	5,20%	289,3 €/m ²	nein	289,3 €/m ²
9	57204	540	275,0 €/m ²	4,42%	287,2 €/m ²	nein	287,2 €/m ²
10	57205	255	220,0 €/m ²	-0,83%	218,2 €/m ²	nein	218,2 €/m ²

Statist. Auswert. nach Anpass.-Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		273,0 €/m ²
Standardabweichung (σ)		29,6 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2		59,3 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	22%	332,2 €/m ²
	-22%	213,7 €/m ²

Mittelwert nach Ausreißerprüfung	273,0 €/m²
---	------------------------------

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

4.1.1. Bodenwert der Liegenschaft

KG	EZ	GSt. Nr.	Widmung	GSt. Fl.	Bodenwert	
57213 Taxenbach	369	101/1	KG/L	42 m²	273,0 €/m²	11.464 €
		102/1	KG/L	1.152 m²	273,0 €/m²	314.444 €
		158/9	KG/L	12 m²	273,0 €/m²	3.275 €
Bodenwert - EZ 369				1.206 m²	273,0 €/m²	329.183 €

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS

Katastralgemeinde	57213 Taxenbach
EZ	369
GST-NR	101/1, 102/1, 158/9
Bestandfläche	1.206 m ²
Widmung	Bauland Kerngebiet
Nutzung	unbebaute Liegenschaft

VERKEHRSWERT	€ 329.000.-
---------------------	--------------------

Wien, am 26. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos

