

Akad. KM Martin Sadler
Teufelhofer Straße 1
3100 St.Pölten

m +43/676/9055040
e martin.sadler@gerichts-sv.at



gutachten münchendorf ez 966.docx

Sa/sa

H&B Holding GmbH
Betriebsstraße 1, Objekt 4
2482 Münchendorf

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

Objekt KG 16120, EZ 966, Gst 1134/5
Betriebsstraße 1/4, 2482 Münchendorf

Zweck Feststellung des Verkehrswertes

Eigentümer H&B Holding GmbH, FN 275085m



INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	4
1.1. Auftrag und Auftraggeber	4
1.2. Befundaufnahme	4
1.3. Grundlagen	4
1.4. Bewertungszweck	4
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen	5
1.6. Umsatzsteuer	6
1.7. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	6
1.8. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung	7
1.9. Allgemeines zur Immobilienertragsteuer	7
2. BEFUND	8
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse	8
2.1.1. Grundbuchsauszug	8
2.1.2. Grundstücksgröße	9
2.2. Rechte und Lasten	9
2.3. Lage, Standort, Demografie, statistische Daten	10
2.3.1. Lage und Verkehrsanbindung	10
2.3.2. Gefährdungseinschätzung	12
2.3.3. Statistische Daten Münchendorf	15
2.4. Maße und Form, Topografie	16
2.5. Anschlüsse	16
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	17
2.6.1. Flächenwidmung	17
2.6.2. Bebauungsplan	18
2.7. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	19
2.7.1. Bewilligungsstand und Baubeschreibung laut Bauakt	19
2.7.2. Pläne	34
2.7.3. Beschreibung des Gebäudes inkl. Außenanlagen gem. Befundaufnahme	35
2.8. Vermietungen, sonstige Verträge	39
2.9. Nutzflächen, Kenngrößen	39
2.10. Energieausweis	39
2.11. Rückstand an Gemeindeabgaben	40
2.12. Kontaminierungen	40
3. GUTACHTEN	41
3.1. Bewertungsmethode	41
3.1.1. Bewertungsgrundsatz	41
3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	41
3.1.3. Sachwertwertverfahren	42
3.1.4. Ertragswertverfahren	42
3.1.5. Vergleichswertverfahren	45
3.1.6. Discounted Cash Flow (DCF)	45
3.1.7. Term and Reversion	46

3.2. Gewählte(s) Verfahren	47
3.3. Objektdaten	49
3.4. Verkehrswert	50
3.5. Zusammenfassung	51
4. LITERATURVERZEICHNIS	52

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag und Auftraggeber

Ich wurde von der H&B Holding GmbH mit der Schätzung der Liegenschaft KG 16120, EZ 966, Gst 1134/5, Betriebsstraße 1/4, 2482 Münchendorf, beauftragt.

1.2. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme fand am 12.09.2023 von 09.30 bis 0100.00 Uhr statt. An der Befundaufnahme nahm außer dem unterfertigten Sachverständigen, Hr. Akad. KM Martin Sadler, Hr. Maik Mayrhofer teil.
Bewertungstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 12.09.2023.

1.3. Grundlagen

- Auftrag von H&B Holding GmbH
- Örtliche Besichtigung am 12.09.2023
- Grundbuchsauszug vom 26.09.2023
- Flächenwidmungsplan
- Bebauungsplan
- In Abhängigkeit von der Beauftragung Auskunft über Rückstände bei den Gemeindeabgaben
- Baubewilligungsbescheide und Benutzungsbewilligungsbescheide sowie sonstige bewertungsrelevante Unterlagen, soweit sie im Bauarchiv ausgehoben werden konnten
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung auf Grund der beruflichen Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- ÖNORM B 1802
- Literaturverzeichnis lt. Anhang.

1.4. Bewertungszweck

Das Gutachten dient als Grundlage für die Verkehrswertermittlung der o.a. Liegenschaft.

1.5. Allgemeine Vorbemerkungen

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBL. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802 erstellt.

Es wird der Verkehrswert der Liegenschaft gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekanntgegeben werden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.

Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mit bewertet.

Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen geräumten Gebäude ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich somit auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen.

Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist und somit die Maßzahl von 100 KBE / 100 ml nicht überschritten wird.

Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist oder bekannt gegeben wurde, wird angenommen, dass konsensmäßig gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können davon abweichen.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch dessen äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt. Dabei wird von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objekts marktkonformen Ausführung ausgegangen.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Der rechtlichen Bewertung werden nur jene Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend auf Grund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Festgehalten wird, dass in die Katastermappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt. Daher wird bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

1.6. Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

1.7. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B 1802, Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite von bis zu 15 % nach oben oder unten abweichen.

Sollte eine sehr kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, ist vom festgesetzten Verkehrswert ein noch höherer Abschlag in Kauf zu nehmen. Diese Kurzfristigkeit der Verwertung beispielsweise nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist in der Regel durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.

1.8. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

Die Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA definieren den unabhängigen Gutachter wie folgt:

Ein unabhängiger Gutachter ist ein externer Gutachter, der weder direkt noch indirekt über Partner oder Mitgeschäftsführer oder eine Familienangehörige ein erhebliches finanzielles Interesse am Unternehmen des Auftraggebers (oder umgekehrt) hat und der mit Ausnahme des aktuellen Honorars weder derzeit noch in den letzten 24 Monaten vom Unternehmen des Auftraggebers aus einem Arbeitsverhältnis Honorare bezogen hat.

Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat, und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

1.9. Allgemeines zur Immobilienertragsteuer

Die Spekulationsfrist von grundsätzlich zehn Jahren (in diesem Zusammenhang wird oft fälschlicherweise von einer Spekulationssteuer im Sinne einer eigenen Steuer gesprochen) wurde abgeschafft. Daher unterliegen ab 01.04.2012 grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuerpflicht.

Als Grundstücke gelten

- Grund und Boden,
- Gebäude und
- grundstücksgleiche Rechte (z.B. Baurechte).

Auch Eigentumswohnungen fallen unter den Grundstücksbegriff.

Die bisherige zehnjährige Spekulationsfrist hat aber noch insofern Bedeutung, als für "Alt-Grundstücke", das sind die meisten vor dem 01.04.2002 angeschafften Grundstücke, normalerweise nur eine moderate Einkommensteuer von 3,5 % des Veräußerungserlöses anfällt. Dies entspricht der Steuerbelastung der Käuferin/des Käufers mit Grunderwerbsteuer. Von der Besteuerung ausgenommen bleiben weiterhin insbesondere der Hauptwohnsitz der Veräußererin/des Veräußerers sowie selbst hergestellte Gebäude.

Quelle: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/242/Seite.2420001.html>

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

2.1.1. Grundbuchsauszug



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16120 Münchendorf EINLAGEZAHL 966
BEZIRKSGERICHT Mödling

Letzte TZ 4525/2020
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1134/5 G GST-Fläche * 2803
Bauf.(10) 1391
Sonst(50) 1412 Betriebsstraße I 4

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****
1 gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
H & B Holding GmbH (FN 275085m)
ADR: Betriebsstraße I/Objekt 4, Münchendorf 2482
k 3165/2014 Kaufvertrag 2013-05-23 Eigentumsrecht
***** C *****
4 a 3165/2014 Pfandurkunde 2013-03-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b 4035/2014 Kautionsband
5 a 3165/2014 Pfandurkunde 2013-06-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
im RANG nach LNR 4
b 4035/2014 Kautionsband
6 gelöscht

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

26.09.2023 10:21:56

2.1.2. Grundstücksgröße

Im Grundbuchsauszug der EZ 966 ist für die zu bewertende Liegenschaft eine Gesamtfläche von 2.803 m² ersichtlich gemacht.

Die Fläche ist im Grenzkataster eingetragen.
Die Grenzen gelten daher als gesichert.

2.2. Rechte und Lasten

Im A2-Blatt der EZ 966 scheinen keine Eintragungen auf.

Im C-Blatt der EZ 966 scheinen die Eintragungen lt. o.a. Grundbuchsatzug auf.

2.3. Lage, Standort, Demografie, statistische Daten

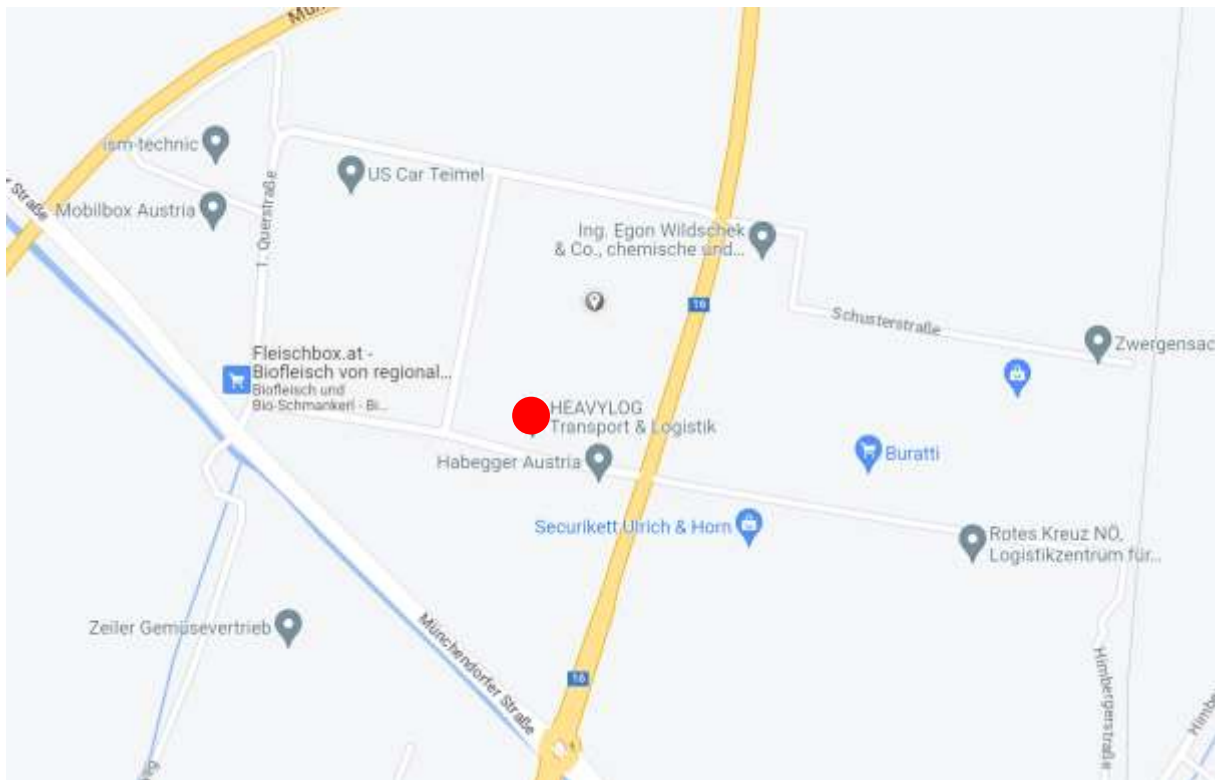
Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich nördlich von Münchendorf in einem Gewerbegebiet.



Teilplan NÖ

googlemaps

2.3.1. Lage und Verkehrsanbindung



Münchendorf, Gst 1134/5

googlemaps

Die Gemeinde Münchendorf mit 3.188 Einwohnern (Stand 01.01.2023) liegt im Wiener Becken im Bezirk Mödling im niederösterreichischen Industrieviertel. Die Gemeinde wird von der Triesting durchflossen.

Die Gemeinde besteht nur aus einer einzigen Katastralgemeinde und Ortschaft.

Die Liegenschaften liegen nördlich des Ortszentrums im Gewerbegebiet direkt an der B16.

Die umliegende Infrastruktur ist als gut zu bezeichnen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist am Bahnhof Münchendorf in rd. 450 m bzw. 1,2 km Entfernung gegeben. Güter und Leistungen des täglichen Bedarfs können in der Umgebung bezogen werden.



Münchendorf, Gst 1134/5

NÖ Atlas, Katasterluftbild

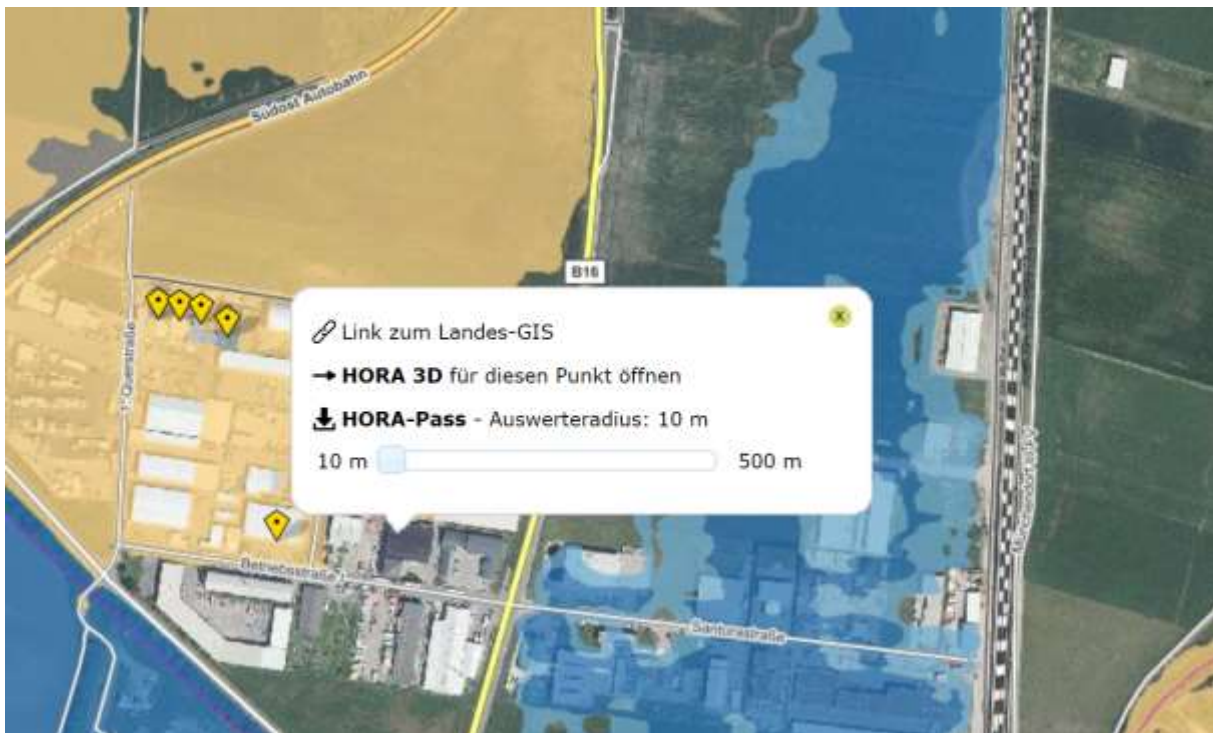
2.3.2. Gefährdungseinschätzung

Hochwasserrisiko

Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Die Ermittlung der Überschwemmungsgebiete gliedert sich dabei in einen hydrologischen und in einen hydraulischen Teil. Ziel des hydrologischen Teils ist die Bestimmung der Hochwasserabflüsse HQT, die als Eingangsgrößen in den hydraulischen Teil dienen.

Da es bei HORA um eine Einschätzung des Hochwasserrisikos geht, wurden die zu bestimmenden Hochwasserabflüsse als Schätzungen für die wahrscheinlichsten Werte einer bestimmten Jährlichkeit definiert. Im Gegensatz dazu decken üblicherweise Bemessungswerte des Durchflusses Unsicherheiten ab und werden in der Praxis manchmal - je nach dem Ausmaß der Unsicherheit - größer als der wahrscheinlichste Wert gewählt. Deshalb können sich die Erwartungswerte (die dem Projekt HORA zu Grunde liegen) von den Bemessungswerten des Abflusses unterscheiden.

Die Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgeleitet werden.



www.hora.gv.at

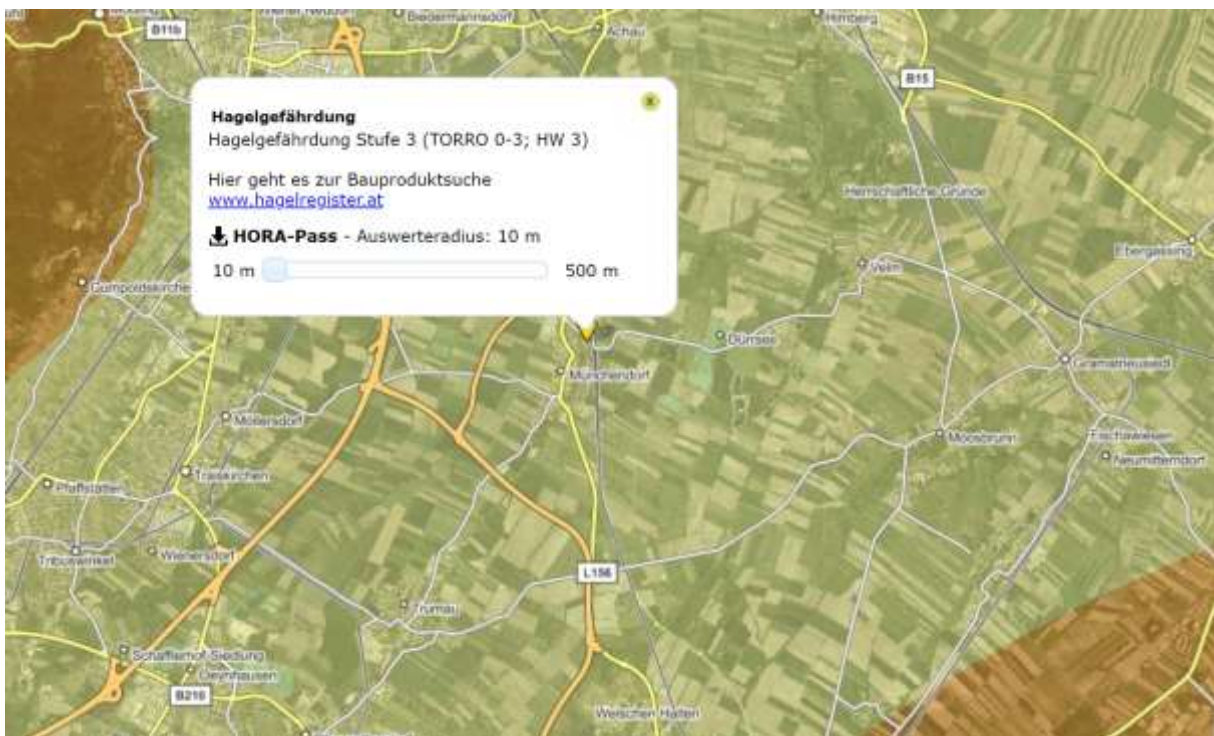
Die zu bewertenden Liegenschaften befinden sich laut der „Hochwasserrisiko zonierung Austria“ von HORA Austria knapp außerhalb der 300-jährigen Hochwasserrisikozone.

Hagelgefährdung

Im Auftrag des Lebensministeriums erstellte die HORA 2013 eine Karte der Hagelgefährdung mittels Hageldatenbank und Wetterradarbildern unter Berücksichtigung der Geländeform. 435 Hagelfälle wurden nach der elfstufigen TORRO-Intensitäts-Skala eingestuft, die sich aus dem festgehaltenen Schadensbild ableitet.

Orte mit intensivem Hagelschlag sind nicht nur in gewitterreichen Gebieten zu finden. Vor allem die von den Randgebirgen zu den Ebenen auslaufenden Regionen sind am stärksten betroffen.

Die Zugbahnen verlaufen nördlich des Alpenhauptkammes mehrheitlich von Südwest nach Nordost, im Süden von West nach Ost und von Nordwest nach Südost. In der Darstellung sind alle Regionen bis 1500 Meter Seehöhe berücksichtigt.



www.hora.gv.at

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich laut der aktuellen Hagelgefährdungskarte von HORA Austria in der Hagelgefährdungsstufe 3.

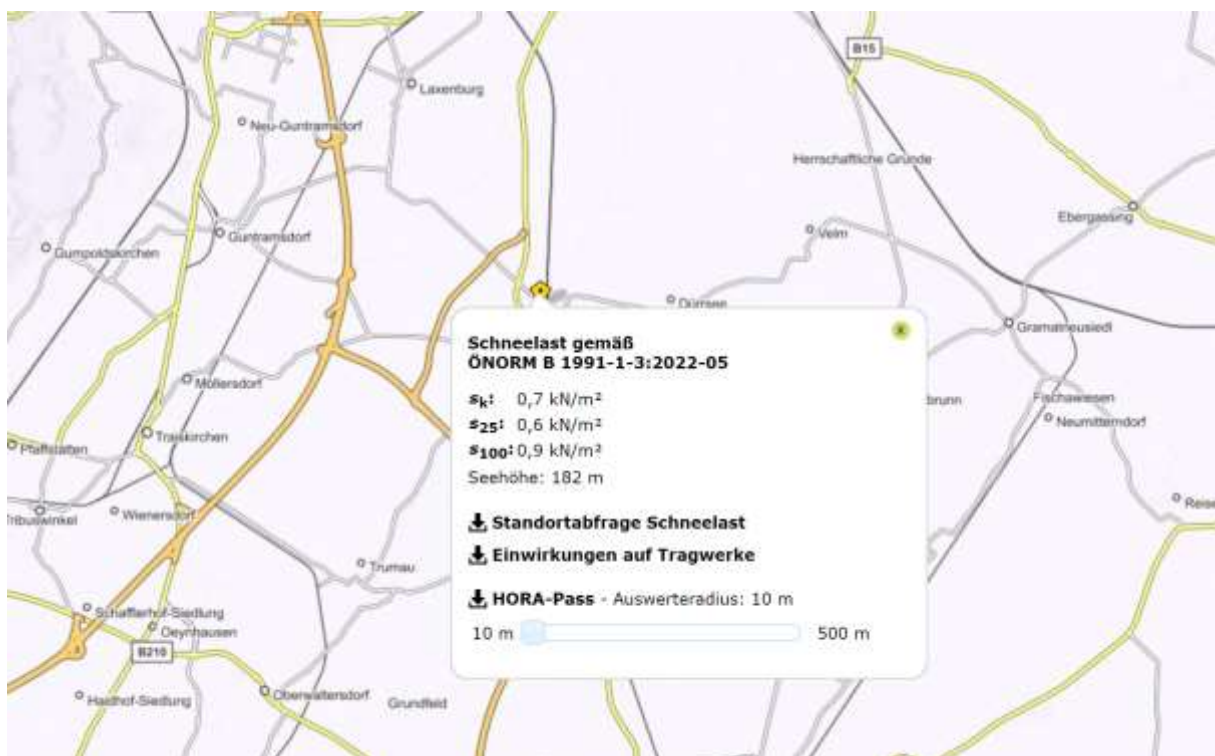
Schneelast

Bei der Planung von Tragwerken muss unter anderem die Schneelast berücksichtigt werden. Das Gewicht des Schnees hängt von seiner Dichte ab. Die Dichte wiederum ist abhängig von vielen Faktoren, wie etwa dem Alter des Schnees, der in der Schneedecke gespeicherten Regenmenge und der Temperatur während der einzelnen Schneefall-Ereignisse.

Die Österreichische Schneelastnorm (ÖNORM B 1991-1-3) liefert Rechenwerte zur Ermittlung der Tragwerkssicherheit in Abhängigkeit vom Gewicht der Schneedecke, das auf einem Tragwerk lastet.

Die Expertinnen und Experten der HORA besitzen lange Erfahrung in der Schneelastmessung und waren an der Entwicklung der Österreichischen Schneelastnorm maßgeblich beteiligt. Zur Begutachtung der Schneelast sind gut geprüfte und lange Datenreihen von Schneehöhen und Dichtemessungen aus möglichst vielen Regionen nötig. Daraus wird der einmal in 50 Jahren zu erwartende Maximalwert für die jeweilige Region berechnet, der die Basis für die Schneelastnorm ist.

Zum Ermitteln von aktuellen Schneelasten wird punktuell die Schneedichte gemessen und über die Schneehöhen auf eine Region umgelegt. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgeleitet werden.



www.hora.gv.at

Im Gebiet um die zu bewertenden Liegenschaft ist eine Schneelast von 0,7 kN/m² ausgewiesen.

2.3.3. Statistische Daten Münchendorf

Bevölkerung

Volkszählung	31.10.2011	2.613
Stand	01.01.2023	3.188

Quelle: Statistik Austria

nach Staatsbürgerschaft

Österreicher	2.459	94,1 %
Sonstige EU-Bürger	80	3,1 %
Sonstige Ausländer	74	2,8 %

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011

nach Altersgruppen

Bis unter 15 Jahre	436	16,7 %
15 bis unter 60 Jahre	1.769	67,7 %
60 Jahre und älter	408	15,6 %

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011

nach der höchsten abgeschlossenen Ausbildung (ab 15. Lebensjahr)

Hochschule	211	9,7 %
Hochschulverwandte Lehranstalt	55	2,5 %
Kolleg	25	1,1 %
Berufsbildende höhere Schule	270	12,4 %
Allgemeinbildende höhere Schule	170	7,8 %
Berufsbildende mittlere Schule	408	18,7 %
Lehrlingsausbildung	629	28,9 %
Allgemeinbildende Pflichtschule	409	18,8 %

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011

Wirtschaft nach Sektoren 2011

	Betriebe	Beschäftigte
Land- und Forstwirtschaft	25	100
Bergbau	SW1	SW1
Herstellung von Waren	8	16
Energieversorgung	0	0
Wasserversorgung und Abfallentsorgung	SW2	6
Bau	14	62
Handel	51	140
Verkehr	10	76
Beherbergung und Gastronomie	14	42
Information und Kommunikation	7	10
Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	SW3	8
Grundstücks- und Wohnungswesen	9	22
Freiberufliche Dienstleistungen	23	28
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	14	69
Öffentliche Verwaltung	SW2	24
Erziehung und Unterricht	10	17
Gesundheits- und Sozialwesen	16	24
Kunst, Unterhaltung und Erholung	SW3	SW3
Sonstige Dienstleistungen	11	13
Summe	223	661

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011

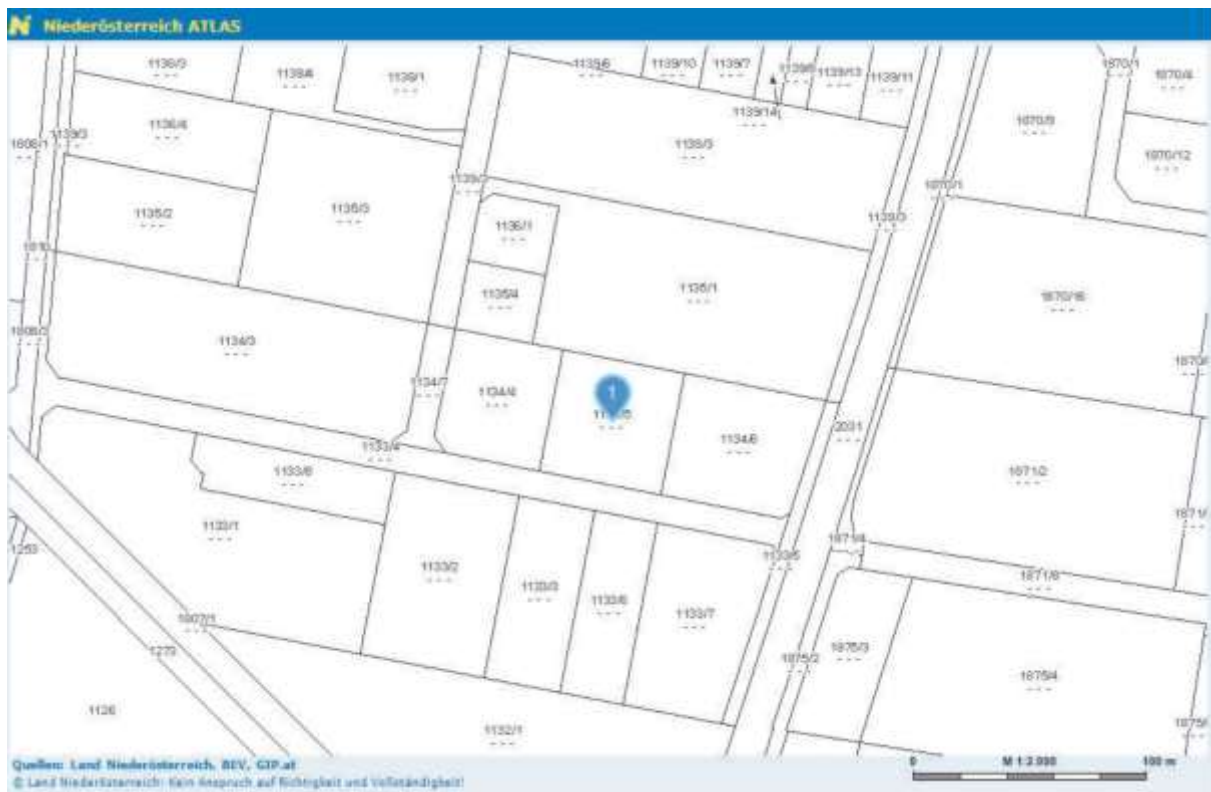
Arbeitsstättenentwicklung 1991-2001

	VZ 1991	VZ 2001	Veränderung
Arbeitsstätten	61	96	+ 57,4 %
Beschäftigte	269	388	+ 44,2 %

Quelle: Statistik Austria, Arbeitsstättenzählung 2001

2.4. Maße und Form, Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft ist eben und gut erschließbar.



Münchenendorf, Gst 1134/5

Katasterplan

2.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen bzw. sind folgende Anschlussmöglichkeiten gegeben:

- Strom
- Kanal
- Ortswasserleitung
- Telefon

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

2.6.1. Flächenwidmung



Flächenwidmungsplan 09/2023

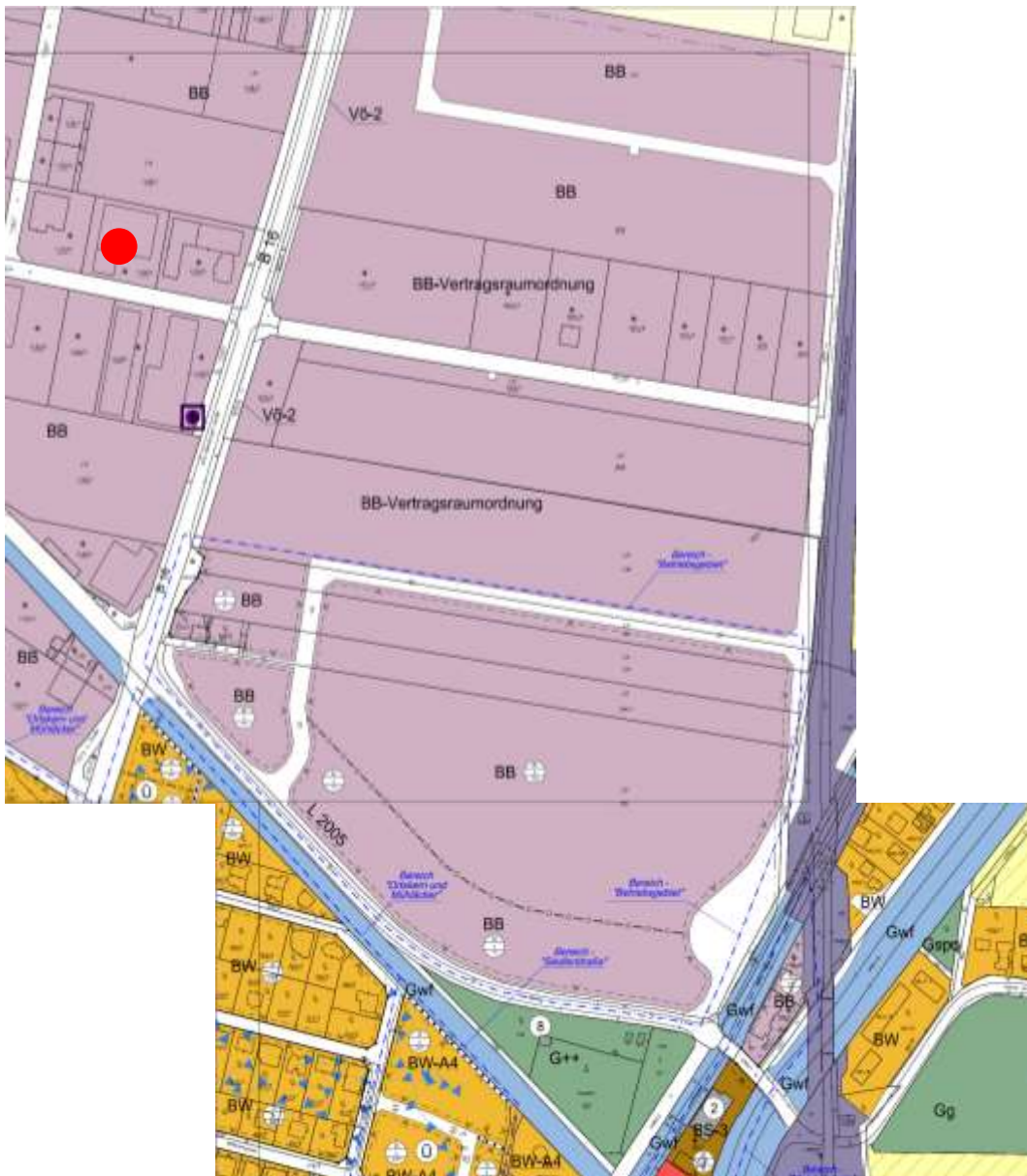
2.6.2. Bebauungsplan

Aus dem Bebauungsplan sind verschiedene **Planzeichen** (Verordnung über die Ausführung von Bebauungsplänen), die in der Legende erläutert sind, herauszulesen:

- Bauungsweise,
- Bauungshöhe,
- höchstzulässige Gebäudehöhe,
- Bauungsdichte und
- Geschoßflächenzahl

- in Kreisen, die durch zwei parallele Linien unterteilt sind:

- im mittleren Kissegment die Bauungsweise;
- im oberen Kissegment eine arabische Zahl für die Bauungsdichte bzw. für die Geschoßflächenzahl;
- im unteren Kissegment eine bzw. zwei römische Zahlen für die Bauklasse bzw. eine arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern



Bebauungsplan 09/2023

2.7. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

2.7.1. Bewilligungsstand und Baubeschreibung laut Bauakt

Sämtliche im Gutachten abgebildeten Unterlagen aus dem Bauakt wurden vom Auftraggeber an den Sachverständigen übergeben. Auf die Einsichtnahme in den Bauakt wurde in Absprache mit dem Auftraggeber verzichtet. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass alle notwendigen Bewilligungen vorhanden sind.

Baubeschreibung

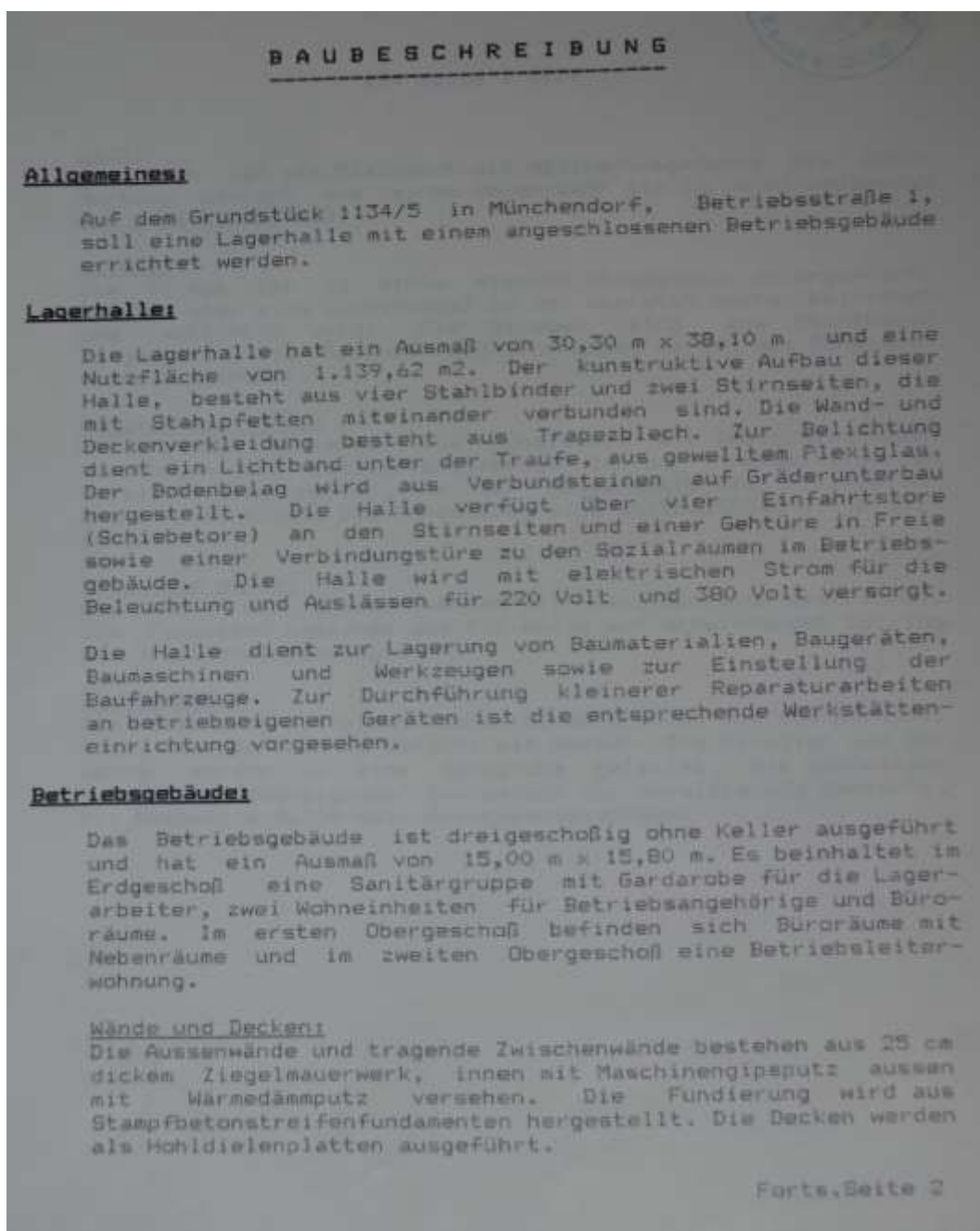
Baubewilligung

Betriebsbeschreibung

28.01.1992

18.01.2020

1717/91



Dach:

Das Dach ist als Flachdach mit Attika ausgeführt. Die Dachdeckung besteht aus einem Umkehrdach mit 10 cm Wärmedämmung und 6 cm Kiesaufbau.

Stiege:

Die Stiege ist in einem eigenem Stiegenhaus untergebracht welches über eine Lichtkuppel in der obersten Decke belichtet und entlüftet wird. Die Stiegen sind aus Stahlbeton hergestellt. Die Geländer und Brüstungen werden aus Schmiedeeisen ausgeführt.

Fenster und Türen:

Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit zwei umlaufenden Dichtungen und Isolierverglasung. In der Innenseite werden Werzalitfensterbretter, an der Aussenseite Aluminiumfensterbretter montiert. Die Innentüren sind Vollbautüren mit Stahlzargen.

Boden und Wände:

Die Wände und Decken werden mit Halbdispersion gestrichen, die Fussböden bestehen aus PVC-Belag auf schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung.

Haustechnik:

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt aus dem öffentl. Netz, ebenso die Versorgung mit Wasser. Die Fäkalien und Abwasser werden in eine Senkgrube geleitet. Die Dachwässer werden auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Die Heizung erfolgt über Gasetagenheizungen.

Nutzflächenaufstellung

Betriebsgebäude:

Stiegenhaus:		22,35 M2
Dusche:	1,80 M2	
Waschr:	2,38 M2	
WC:	1,62 M2	
Garderobe:	11,90 M2	
Summe Sozialräume:		17,70 M2
Vorraum:	12,43 M2	
Abstellr:	1,74 M2	
Waschr:	1,50 M2	
WC:	1,35 M2	
Kochnische:	2,25 M2	
Büro I:	41,25 M2	
Büro II:	19,20 M2	
Summe Büro EG:		79,72 M2
Vorraum:	8,20 M2	
WC:	1,35 M2	
Kochnische:	2,62 M2	
Dusche:	2,03 M2	
Zimmer:	13,42 M2	
Zimmer:	13,23 M2	
Summe Arbeiterwohnung I:		40,85 M2
Summe Arbeiterwohnung II:		40,85 M2
 Summe Erdgeschoß:		 201,47 M2
=====		
Vorraum:	18,72 M2	
Waschr:	4,72 M2	
WC:	1,26 M2	
WC:	1,26 M2	
Kochnische:	7,72 M2	
Büro I:	37,80 M2	
Büro II:	37,80 M2	
Büro III:	27,00 M2	
Büro IV:	20,49 M2	
Büro V:	41,25 M2	
 Summe 1.OG (Büro)		 198,02 M2
=====		

Vorraum:	18,72 M2
Garderobe:	5,58 M2
WC:	1,80 M2
Wirtschaftsr:	10,01 M2
Küche:	8,79 M2
Essraum:	20,50 M2
Wohnraum:	41,25 M2
Gang:	8,24 M2
Schlafr:	16,48 M2
Schrankr:	5,26 M2
Bad:	14,42 M2
Schlafr:	24,54 M2
Loggia:	20,40 M2

Summe 2. OG (Betriebsleiterwohnung) 195,99 M2

=====

Betriebsgebäude: 595,48 M2
Lagerhalle: 1.086,30 M2

Summe Nutzfläche Gesamt 1.681,78 M2

=====

Grundfläche: 2.803,00 M2
Nutzflächenfaktor: 0,6
Zul.Nutzfläche: 1.681,80 M2

28.1. 1992

Städt. Gemeinde: Münchendorf

Verw. Bezirk: Mödling

Land Niederösterreich

Z 1717/91

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

BESCHIED

Werk/Firma: GABAU GmbH

1232
(Postleitzahl)

Wien, Auf der Schanz 70
(Postort)

Spruch

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung am 20.11.1991 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 ~~1717/91~~ der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200-... die

Bewilligung

- zum ~~Neubau~~ ¹⁾ ~~Zubau~~ ¹⁾ ~~Umbau~~ ¹⁾ ~~Aberwerb~~ ¹⁾ einer Lagerhalle mit Betriebsgebäude
 - zur Errichtung einer Einfriedung
 - zur Instandsetzung ¹⁾ - Abänderung ¹⁾
 - zur Änderung des Verwendungszweckes
 - zur Aufstellung folgender Maschinen ¹⁾ - Gegenstände ¹⁾ - Werbeanlagen ¹⁾
 - zur Aufstellung ¹⁾ - zum Austausch ¹⁾ von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen
 - zur Veränderung der Höhenlage
 - zur Anlage ¹⁾ - Erweiterung ¹⁾
 - zur Durchführung von Abgrabungen ¹⁾ - Anschüttungen ¹⁾
 - zur Verwendung des Grundstückes ¹⁾/teiles ¹⁾ als Abstellplatz ¹⁾ - als Lagerplatz ¹⁾ für
 - zur Ableitung ¹⁾ - Versickerung ¹⁾ von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen auf dem Bauplatz in Münchendorf, Betriebsstraße I/4
- Grundstück Nr. 1134/5, EZ 875, KG. Münchendorf

Gleichzeitig wird dieses Grundstück gemäß § 100 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1976 zum Bauplatz erklärt. ¹⁾ Die Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen Bestandteil dieses Bescheides. Das Vorhaben ist entsprechend der Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung sowie den mit der Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs)unterlagen auszuführen. Die in der Niederschrift angeführten Auflagen sind einzuhalten.

II. Als Kosten des Verfahrens sind S. 1.450,- innerhalb von acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides ~~an die Gemeindekasse~~ mit beiliegendem Erlagschein ¹⁾ zu entrichten.

Zehlschein

Bitte wenden

BEGRÜNDUNG

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan¹⁾ – der in der Umgebung bestehenden Bebauung¹⁾ im Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung bewilligt werden. Die Vorschreibung der Auflagen erfolgte zur Wahrung der von der Baubehörde zu wahrenen Interessen.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe (bei einer – neuen Geschößfläche¹⁾ – bebauten Fläche¹⁾ von _____ m²)
gemäß Tarifpost _____ der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973,
LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von S 450, --
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 _____ Amtsorgen(en) und der Verhandlungsdauer von
2 _____ halben Stunden gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1978,
LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von S 520, --
Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für
Sachverständigengebühr _____ in der Höhe von S 480, --

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch bei der Stadt, Markt, Gemeinde Münchendorf einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Siegel

Bürgermeister

Ergeht gleichlautend an:

- Anrainer Otto Gerrer
 - Anrainer Ing. Hermann Hallwirth
 - Anrainer Fa. M. Hirsch GmbH
 - Anrainer Markus Stolz
 - Anrainer _____
- und sonstige Beteiligte:
- Straßenmeisterei _____
 - Streckenleitung _____
 - Betriebsrat Fa. M. Hirsch _____
 - Grundeigentümer: Ing. Hermann Hallwirth

Beilagen für den Bauwerber:

1 weitere Bescheidausfertigung

Bescheid – unter Rechtsmittelverzicht¹⁾ übernommen.

- 1 Pläne (2fach)
- Berechnungen (2fach) 2 Gutachten d. Sachverständigen
- 1 Beschreibungen (2fach)
- 1 Klagschein¹⁾ – Zahrschein¹⁾

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Partie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszuliefern!

Gutachten des Sachverständigen

Bei Einhaltung nachfolgender Bedingungen bestehen gegen die Erteilung der Baubewilligung keine Bedenken:

- 1.) Planung und Ausführung von Baulichkeiten müssen in allen ihren Teilen den Bestimmungen der NO BO, den einschlägigen Verordnungen und den ONORMEN entsprechen, insbesondere die Anforderungen hinsichtlich der Festigkeit ihrer tragenden Bauteile, der Feuersicherheit und der sanitären Verhältnisse erfüllen.
- 2.) Alle Baulichkeiten sind auf tragfähigem Boden und in frostfreier Tiefe zu gründen. Tragende Wände und tragende Bauteile müssen standsicher sein.
- 3.) Das Kellermauerwerk ist gegen das Aufsteigen und seitliche Eindringen der Bodenfeuchtigkeit, das aufgehende Mauerwerk ist gegen das Aufsteigen von Feuchtigkeit zu isolieren.
- 4.) Die Decken aller Geschosse müssen ausreichenden Feuer-, Schall- und Wärmeschutz bieten.
- 5.) Fussböden nicht unterkellerten Aufenthaltsräume sind gegen aufsteigende Feuchtigkeit mit einer Isolierung zu versehen. Der Fussboden im Dachboden und im Bereich von Feuerstätten muß feuerbeständig sein.
- 6.) Türen, die zu Dachbodenräumen führen, dürfen nicht in diesen aufschlagen, müssen brandbeständig und selbstschließend ausgeführt werden. Die Verschlüsse von Einstiegsöffnungen zu nicht ausnutzbaren Dachbodenräumen oder zu Oberböden über ausgebauten Dachgeschossen müssen feuerhemmend sein.
- 7.) Entlang von Stiegenläufen mit mehr als 4 Stufen müssen mindestens auf einer Seite Anhaltestangen angebracht sein. An allen absturzgefährdeten Stellen sind mindestens 1 m hohe standsichere Geländer anzubringen.
- 8.) Falls Aborte nicht durch Fenster direkt ins Freie eröffnet werden, müssen diese ausreichend belüftet werden. Das WC-Abfallrohr ist über Dach zu führen.
- 9.) Die Fäkalien und Küchenabwässer sind in eine vollkommen flüssigkeitsdichte und geruchsdichte Senkgrube zu leiten, die Senkgrube muß von allen vorhandenen Brunnen 10 m entfernt sein. Für die Dichtigkeit der Senkgrube ist bis zur Endbeschau ein Attest vorzulegen. Die Badeabwässer sind über einen ausreichend großen Seifenabscheider in die Sickergrube zu leiten. Für den Einbau des Seifenabscheiders ist die wasserrechtliche Bewilligung bei der Bezirkshauptmannschaft zu erwirken.
- 10.) Sollte die Liegenschaft errichtet, ist nach Fertigstellung des Hauptkanals an diesen anzuschließen.
- 11.) Die Abwässer und Fäkalien sind über entsprechende Rohrleitungen in den städtischen Uratskanal zu leiten. Auf eigenem Grund muß nahe der Grundstücksgrenze ein Patrschacht vorhanden sein.
- 12.) Für die Ausführung der elektrischen Installationen gelten die derzeitigen Vorschriften der OVE. Die Badewanne und die Duschtasse sind mit der erforderlichen Schutzerdung zu versehen. In die Fundamente sind entsprechende Erdungsbänder einzulegen.
- 13.) Die Dacheindeckung hat mit dunklem Material zu erfolgen.
- 14.) Bis zur Kollaudierung sind ein Baubefund für den Kamin und E-Attest vorzulegen.

- B.) Vor Errichtung der Zentralheizungsanlage ist gemäß § 92/1/6 der NÖ Bauordnung um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung anzusuchen.
- H.) Auf die Einhaltung der Bestimmungen gemäß § 31 a der NÖ Bauordnung - Wärmeschutz - ist besonders zu achten.
- ... Unter Hinweis auf § 100/1 der NÖ Bauordnung wird die Parzelle als Bauplatz bestimmt.
Bis zur Vornahme der Endbeschau sind die Parzellen vereinigen zu lassen. Die sodann festgesetzte neue Parzelle ist der Bauplatz.
- ... Da dieses Bauvorhaben im "Grünland" errichtet wird, ist vor Inangriffnahme der Bauarbeiten die naturschutzbehördliche Bewilligung bei der Bezirksbauhauptschicht einzuholen.
- H.) Die Vorschreibung der Aufschließungskosten erfolgt mit gesonderter Bescheid.
- H.) Vor Erwirkung der Benützungsbewilligung darf das errichtete Objekt nicht bewohnt oder benützt werden.
- A.) Auf die Einhaltung der Bebauungsvorschriften der Sole München Auf für dieses Siedlungsgebiet - Kellergassengebiet - wird hingewiesen.
- B.) Für die Errichtung der Garage bzw. des Autabstellplatzes gelten die Bestimmungen der NÖ Garagenordnung, LGBl. 8200/3-o. Hinweise für Ausführung: Wände und Decken, die Garagen samt ihren brandgefährdeten Nebenräumen einschließen, sowie alle sonstigen tragenden Teile, wie Stützen und Unterzüge, müssen zumindest brandbeständig sein. Nichttragende Zwischenwände müssen zumindest brandhemmend oder aus nicht brennbaren Baustoffen hergestellt sein. Tore, Türen und Fenster müssen brandhemmend ausgeführt werden oder aus nicht brennbaren Baustoffen sein. Der Fußboden muss flüssigkeitsdicht mit einem Gefälle zu einer Sammelgrube ausgeführt sein, die Sammelgrube muß die Aufnahme eines Tankinhaltes gewährleisten und ist in Tornähe herzustellen. Es muss eine Querdurchlüftung vorhanden sein, die ins Freie führt und hat diese Lüftungsöffnung 200 cm² zu betragen. Diese Öffnungen sind zur Hälfte in Deckennähe zur Hälfte unmittelbar über dem Fußboden anzubringen. Für erste Feuerlöschhilfe ist ein Handfeuerlöscher mit einem Mindestgewicht von 6 kg an leicht erreichbarer Stelle anzubringen. Sollten in der Garage Fahrzeuge mit Flüssigkeitsantrieb eingestellt werden, wird auf die Einhaltung des § 21 der NÖ Garagenordnung verwiesen.
- ... Da auf dem Baugrundstück gemäß § 86 der NÖ Bauordnung die Schaffung einer Abstellanlage nicht möglich ist, wird eine Ausgleichsabgabe vorgeschrieben. Auf Grund der derzeit gültigen Verordnung des Gemeinderates beträgt pro Stellplatz die Ausgleichsabgabe S..... Unter Beachtung der NÖ Garagenordnung § 1, sind Stellplätze erforderlich und ergibt somit einen Betrag von S.....
- H.) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sind so auszuführen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Der massive Sockel von Einfriedungen darf eine Höhe von 60 cm über dem Gehsteig nicht überschreiten. Darüber darf eine max. 1 m hohe durchsichtige Einfriedung hergestellt werden.
- ... Gem. § 27 Abs. 4 der NÖ BO u. des Erlasses der NÖ Landesreg., vom 12.10.89 mit Zbl.R/1-A-205/39-89 ist der Schutzraum im Untergeschoss des Objektes nach den Bestimmungen des LGBl. 8200/6-0 (NÖ Schutzraumverordnung) herzustellen. Es sind jene Baumaßnahmen zu treffen, die erforderlich sind, um einen Schutzraum ausbauen zu können. Der Ausbau selbst und die Ausstättung dieses Schutzraumes bis zur vollen Betriebsfähigkeit bleibt dem Bauwerber freigestellt und bildet keinen Versagungsgrund für die Erteilung der Benützungsbewilligung.

18.01.2010

Heavylog Logistikdienstleistung GmbH

**Betriebsstrasse 1 / Objekt 4
A-2482 Münchendorf**

BETRIEBSBESCHREIBUNG

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
• Art des Betriebes	-2-
• Kapazität und Umschlagsfrequenz	-2-
• Betriebszeiten	-2-
• Maschinenverzeichnis	-4-
• Größe, Höhe und Lage der Arbeitsräume, der sonstigen Betriebs, Aufenthalts- und Lagerräume	-4-
• Abfallwirtschaftskonzept	-5-
• Ausgänge, Verkehrs- und Fluchtwege	-5-
• Zur Anwendung kommende bewegliche Arbeitsmittel und deren Standorte	-5-
• Sanitäre Einrichtungen	-5-
• Arbeitsvorgänge	-6-
• Schutzmaßnahmen gegen Absturz, Gase, Dämpfe, Staub, Lärm, Erschütterungen und sonstige Beinträchtigungen am Arbeitsplatz	-6-
• Belichtung, Beleuchtung, Beheizung und Lüftung	-6-
• Brandschutz	-7-
• Abfallwirtschaftskonzept	-7-

Art des Betriebes

Das Unternehmen Heavylog Logistikdienstleistung GmbH ist eine Spedition tätig im Schwer- und Sondertransportbereich sowie der Lagerung und Kommissionierung von Schwergutkolli ab ca. 3 to Einzelgewicht.

Der Umschlag erfolgt hauptsächlich mit den beiden betriebseigenen Hubstapler *und Tandemhub*

Weiters verfügt das Unternehmen noch über eine betriebseigene Freifläche von 350 m².

Für den Umschlag im Freigelände ab Einzeltonnagen von 6,00 to beauftragt die Fa. Heavylog Logistikdienstleistung GmbH, Subunternehmer mit der Beistellung von Mobilkränen mit Bedienungspersonal.

Das Anschlagen für die Be- und Entladearbeiten am Freigelände werden vom Geschäftsführer persönlich bzw. im Sonderfall von dem beauftragten Kranunternehmen vorgenommen.

Es werden keine gefährlichen Güter bzw. Stoffe umgeschlagen bzw. gelagert.

Kapazität und Umschlagsfrequenz

Die Hallenlagerfläche beläuft sich auf 1.100 m² ebenerdig.

Die Freilagerfläche beläuft sich auf 350 m² ebenerdig.

Umschlagsfrequenz ca. 3 LKW's pro Woche

Betriebszeiten

Montag bis Samstag 00.00 – 24.00 Uhr

Maschinenverzeichnis

1 Stk. Gabelhubstapler 2,50 to – Diesel
Fabrikat: Nissan

1 Stk. Gabelhubstapler 7,00 to – Diesel
Fabrikat: Komatsu

Größe, Höhe und Lage der Arbeits-, Aufenthalts- und Lagerräume

Büro für Empfang, Sekretariat und Disposition:	Grundfläche: 39,26 m ² Raumhöhe: 2,45 m Tageslicht: Durchflutet mit 2 Fenster Arbeitsplätze: 2 Lage: Erdgeschoss
Büro für Geschäftsführung:	Grundfläche: 40,90 m ² Raumhöhe: 2,45 m Tageslicht: Durchflutet mit 3 Doppelfenster Arbeitsplätze: 2 Lage: Erdgeschoss
Aufenthaltsraum:	Grundfläche: 38,34 m ² Raumhöhe: 2,45 m Tageslicht: Durchflutet mit 2 Fenster Ausgestattet mit kpl. Küche, Sitz- und Essgelegenheit Lage: Erdgeschoss
Lager:	Grundfläche: 23,45 m ² Raumhöhe: 2,45 m Tageslicht: Durchflutet mit 1 Fenster Lage: Erdgeschoss
Hallenfläche:	Grundfläche: 1.100 m ² Raumhöhe: 6,88 bis 10,05 m Tageslicht: Durchflutet mit durch- sichtiger Plexiglasfassade sowie 4 Einfahrtstore Lage: Erdgeschoss

Abfallwirtschaftskonzept

Der Abfall wird sorgfältig getrennt. Papier, Kunststoff und Gewerbemüll.

Die Entsorgung erfolgt durch die Fa. AVE.

Es gibt keinen gefährlichen Abfall.

Zur Vermeidung von zusätzlichem Papierabfall werden sämtl. Daten ab 2010 elektronisch abgelegt.

Bestätigung der AVE vom 12.01.2010 beiliegend.

Ausgänge, Verkehrs- und Fluchtwege

Büro für Sekretariat sowie für Geschäftsleitung ist erreichbar über einen Eingangsbereich mit Vorraum. Über diesen Eingangsbereich ist auch der Fluchtweg gekennzeichnet.

Aufenthaltsraum und Lager ist ebenfalls über den Eingangsbereich erreichbar. Der Aufenthaltsraum verfügt jedoch über eine eigene Fluchttüre auf das Freigelände.

Der Fluchtweg für das Lager erfolgt auch über den Aufenthaltsraum.

Der Fluchtweg für die Halle erfolgt durch eine eigene Fluchttüre.

Zur Anwendung kommende bewegliche Arbeitsmittel u. deren Standorte

Es werden 2 betriebseigene dieselbetriebene Gabelhubstapler 2,50 to und 7,00 to Hubkraft für die Be- und Entladearbeiten in der Halle und auf dem Freigelände verwendet.

Die Gabelhubstapler werden ausschließlich vom Geschäftsführer bedient und in Betrieb genommen. Die Gabelhubstapler werden in der Halle abgestellt.

Das Betanken der Gabelhubstapler erfolgt durch einen Tankwagen.

Sanitäre Einrichtungen

Im Erdgeschoss befinden sich jeweils ein Herren- und Damen WC mit Waschgelegenheit. Zusätzlich ist das Herren-WC mit einer Duschgelegenheit ausgestattet.

Arbeitsvorgänge:

Aquisition eines potentiellen Kunden durch den GF Hr. Erwin Hiebel.

Bei Erhalt der Anfrage – Bearbeitung durch den zuständigen Mitarbeiter inkl. Offertlegung.

Bei Auftragserhalt – Durchführung nach besten Wissen und Gewissen im Sinne der Wirtschaftlich-, Umweltfreundlichkeit sowie des Kunden.

Nach Beendigung des Transportes bzw. des Gesamtprojektes erfolgt die Abrechnung gemäß vorab vereinbarten Zahlungskonditionen.

Bei längeren Projekten wird eine Zwischenverrechnung je nach Projektfortschritt vereinbart und durchgeführt.

Schutzmaßnahmen gegen Absturz,Gase,Dämpfe,Staub,Lärm etc.

Im Büroteil sind keinerlei Maßnahmen notwendig.

In der Lagerhalle wird der Staplerbetrieb nur mit mind. 1 geöffneten Tor durchgeführt.

Bei den Be- und Entladearbeiten ist das Tragen von Sicherheitsschuhen und Arbeitshandschuhen Pflicht.

Belichtung, Beleuchtung, Beheizung und Lüftung

Büros:	Belichtung durch Tageslicht: Künstliche Beleuchtung: Beheizung: Belüftung:	w.o. bereits erwähnt durch Neonröhren Gasetagen-Fußbodenheizung Frischluf durch erwähnte Fenster
Aufenthaltsraum:	Belichtung durch Tageslicht: Künstliche Beleuchtung: Beheizung: Belüftung:	w.o. bereits erwähnt durch Neonröhren Gasetagen-Fußbodenheizung Frischluf durch erwähnte Fenster
Lager:	Belichtung durch Tageslicht: Künstliche Beleuchtung: Beheizung: Belüftung:	w.o. bereits erwähnt durch Neonröhren Gasetagen-Fußbodenheizung Frischluf durch erwähnte Fenster
Halle:	Belichtung durch Tageslicht: Künstliche Beleuchtung: Beheizung: Belüftung:	w.o. bereits erwähnt Gasdampflampen keine Frischluf durch Einfahrtstore

18.01.2010

Brandschutz:

Im Vorraum befindet sich ein gekennzeichneteter Handfeuerlöscher.

In der Halle befinden sich 4 Stk. Gekennzeichnete Handfeuerlöscher.

Angaben zu Dienstnehmer

Derzeit sind 2 Mitarbeiter (Angestelltenverhältnis) im Betrieb beschäftigt.

Fr. Birgit Böhm	Sekretariat
Hr. Thomas Fink	Disposition

2.7.3. Beschreibung des Gebäudes inkl. Außenanlagen gem. Befundaufnahme

Die Liegenschaft ist mit einem Bürogebäude und einer Lagerhalle bebaut. Das Bürogebäude und die Lagerhalle sind nicht unterkellert.

Das Bürogebäude ist dreigeschoßig errichtet. Hier befinden sich Büroräume samt der erforderlichen Nebenräume. Die Wände und Decken sind gefärbelt, die Böden sind mit Fliesen bzw. Laminatboden belegt.

Die Lagerhalle ist einfach ausgeführt, der Boden ist mit Pflastersteinen belegt.

Die Außenanlage ist einfach gestaltet und mit Pflastersteinen belegt.

Bürogebäude







Halle



2.8. Vermietungen, sonstige Verträge

Es bestehen keine Vermietungen.

2.9. Nutzflächen, Kenngrößen

Die Nutzfläche, die in m² auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärke und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Die Nutzfläche ist nach dem Naturmaß zu berechnen. (§ 17 Abs.2 MRG, BGBl 1981/520).

Bei vorgenannten Objekten wurde die Nutzfläche aus dem Einreichplan übernommen und beim Lokalaugenschein stichprobenartig überprüft.

		Nutzfläche
Bürogebäude		
EG	lt. Einreichplan	184,15 m ²
1.OG	lt. Einreichplan	192,02 m ²
2.OG	lt. Einreichplan	183,75 m ²

2.10. Energieausweis

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Es wird von der Annahme ausgegangen, dass ein präsumtiver Käufer die Vorlage des Energieausweises verzichtet.

Mögliche Wertminderungen auf Grund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtensergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

Die Regelungen zum Energieausweis wurden mit 1. Dezember 2012 durch das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) geändert. Wie nach bisheriger Rechtslage muss bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (somit von Häusern, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) ein Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt werden. Die Pflicht trifft den Verkäufer bzw. den Vermieter oder Verpächter.

Neu ist insbesondere

- die Informationspflicht über den energietechnischen Zustand des Gebäudes bereits in Immobilieninseraten,
- dass die Ausnahmebestimmungen bundesweit einheitlich geregelt sind,
- die Festlegung von gewährleistungs- und schadenersatzrechtlichen Folgen der Ausweisvorlage und die Regelung der Rechtsfolgen bei unterlassener Vorlage oder Aushändigung,
- dass es Verwaltungsstrafbestimmungen bei Verstoß gegen die Pflichten gibt.

2.11. Rückstand an Gemeindeabgaben

Auf die Nachfrage nach grundstücksbezogenen Gemeindeabgaben wurde in Absprache mit dem Auftraggeber verzichtet.

2.12. Kontaminierungen

Die Liegenschaften scheinen weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

Die Bewertung folgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.



<https://www.umweltbundesamt.at/vfka>

3. GUTACHTEN

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

3.1. Bewertungsmethode

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert.

3.1.1. Bewertungsgrundsatz

§ 2 (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft *nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Dieser ist wiederum gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA wie folgt definiert:

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierendem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

3.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

§ 7 (1) *Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.*

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

3.1.3. Sachwertwertverfahren

Bei Objekten, die üblicherweise zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses eines Familienverbandes und nicht in der Absicht der Erzielung eines Ertrages angeschafft werden, erfolgt die Wertermittlung ausschließlich über das Sachwertverfahren.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile errechnet.

§ 6 (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Bauwertes ist von den Neuerstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Davon ist in der Folge die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung des Herstellungswertes erfolgt aus der Nutzfläche, wobei die Planmaße - soweit vorhanden - herangezogen werden.

3.1.4. Ertragswertverfahren

Sofern das zu bewertende Objekt auf Grund bestehender Vermietungen als typisches Ertragsobjekt anzusehen ist und entsprechend bewirtschaftet wird oder bei Objekten, die in der Absicht der Erzielung eines Ertrages angeschafft werden, erfolgt die Wertermittlung üblicherweise über das Ertragswertverfahren.

§ 5 (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Ertragswert ist durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag nachhaltig erzielbaren zu erwartenden Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

Dabei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft erzielt werden können.

Durch Berücksichtigung des sogenannten Mietausfallwagnisses sowie der Kosten der laufenden Instandhaltung wird der Jahresreinertrag für die gesamte Liegenschaft ermittelt.

Bestimmende Parameter sind somit:

1. die nachhaltig erzielbaren Erlöse
2. die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten
3. der Liegenschaftszinssatz
4. die Restnutzungsdauer des Gebäudes
5. der Bodenwert

Der Reinertrag wird aus dem Rohertrag abzüglich Instandsetzungs- und Herstellungskosten sowie Mietausfallwagnis, nicht auf den Mieter weiterverrechenbare Verwaltungs- und Leerstehungskosten ermittelt.

Dieser Jahresreinertrag wird üblicherweise in einen Boden- und einen Gebäudeanteil getrennt. Diese Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden und Gebäude relevant.

Der Reinertragsanteil des Gebäudes wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes als Barwert einer Zeitrente, der Boden als ewige Rente kapitalisiert.

Von der gesonderten Verzinsung des Bodenwertes könnte entsprechend der Lehre jedoch bei längerer Restnutzungsdauer der Baulichkeiten abgesehen werden.

Der Kapitalisierungszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz sind insbesondere:

1. wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren
2. marktbezogene Einflussfaktoren
3. objektbezogene Einflussfaktoren

Ein wesentliches Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist auch das Risiko, dem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist.

Empfohlene Kapitalisierungsszinssätze für Österreich:

Empfehlung der Kapitalisierungsszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezugnehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 7B, SV 2005/3, 170 (ergänzende Empfehlung), SV 2006/2, 95, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172 und SV 2012/3, 137 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte Kapitalisierungsszinssätze empfohlen werden. Änderungen erfolgten in der Liegenschaftsart „Wohnliegenschaft“, Lage „hochwertig“ und „sehr gut“, sowie in der „Büroliegenschaft“, Lage „hochwertig“.

Ergänzende Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zum Kapitalisierungszinsfuß:

Für den Bereich LAND- und FORSTWIRTSCHAFTLICHER Liegenschaften wird zur Ermittlung des Ertragswertes gemäß § 5 Abs 4 LBG seitens des mit dieser Frage befassten Ausschusses ein KAPITALISIERUNGSSZINSSATZ von 2,0 % bis 4,0 % empfohlen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,5 – 3,5 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %	7,0 – 10,0 %
Industrielliegenschaft	5,5 – 9,5 %	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %	7,0 – 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften	2,0 % bis 4,0 %			

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungsszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

„Sachverständige“, Linde-Verlag, 03/2013

Die Ertragswertermittlung geht davon aus, dass Erträge und Kosten während der angenommenen Nutzungsdauer unverändert bleiben.

Die Bewertung ist stichtagsbezogen und die Erträge sind als zum Zeitpunkt der Bewertung als nachhaltig erzielbar zu beurteilen. Die Abschreibung ist grundsätzlich bereits im Zinssatz berücksichtigt. Eine Veränderung der Ertragslage oder der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordern daher eine neue Bewertung bezogen auf einen neuen Stichtag.

3.1.5. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren setzt voraus, dass der Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen möglich ist. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Heranzuziehen sind lediglich solche Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden, wobei einer solchen Wertermittlung unredliche Verkaufsvorgänge außer Acht zu lassen, oder gegebenenfalls zu korrigieren sind.

§ 4 (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

3.1.6. Discounted Cash Flow (DCF)

Das DCF-Verfahren ist ein weltweit akzeptiertes Verfahren der indirekten Diskontierung, das die Defizite der Ertragswertberechnung nicht aufweist, da es auf Basis einzelner Perioden Abzinsungen der anfallenden Zahlungsströme (Cash-Flows) vornimmt. Durch dieses Vorgehen werden die Annahmen des Modells bezüglich der künftigen Ertragsentwicklung explizit dargestellt und somit offengelegt, was ebenfalls einen Gegensatz zum Ertragswertverfahren darstellt. Im Unterschied zum Ertragswertverfahren gibt es kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch DCF-Verfahren.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Die erste Phase wird als Detailprognose-Zeitraum bezeichnet und stellt durch die zur Anwendung kommende Blockbetrachtung den wesentlichen finanzmathematischen Unterschied zur Ertragswertmethode nach ÖNORM B 1802 dar.

Ausgehend von den hergeleiteten Einzahlungen (im Wesentlichen Mieten) werden die Auszahlungen (im Wesentlichen Bewirtschaftungskosten) in Abzug gebracht und im Detailprognose-Zeitraum auf Jahresbasis ein Einzahlungsüberschuss errechnet. Dieser wird jeweils auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognose-Zeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognose-Zeitraumes ein fiktiver Veräußerungswert der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase auf Basis eines repräsentativen Jahres.

Im angloamerikanischen Raum wird oftmals der Bodenwert nicht explizit ausgewiesen. Auch das DCF-Verfahren nimmt im Regelfall keine Aufteilung des gesamten Marktwertes in Bodenwert- und Gebäudewertanteile vor.

Bei allen österreichischen Bewertungsverfahren spielt jedoch der explizite Ausweis des Bodenwertes eine große Rolle. Im Rahmen des DCF-Verfahrens ist der Bodenwert implizit enthalten. Ein gesonderter Ausweis des Bodenwertes ist im Rahmen der Marktwertermittlung dennoch in der Regel erforderlich.

3.1.7. Term and Reversion

Beim Term and Reversion-Verfahren (Säulenverfahren) wird der gesamte in der Zukunft erwartete Zahlungsstrom in zwei getrennt voneinander zu betrachtende Bereiche aufgeteilt. Die Trennung wird notwendig, da bei einem vermieteten Objekt die Periode bis zum Auslaufen der am Bewertungsstichtag bestehenden Verträge (Term) in Bezug auf die notwendigen Rechenschritte nicht gleichbehandelt werden kann wie jene Periode, die nach Ablauf der bestehenden Mietverträge beginnt (Reversion, Bereich der Anschlussvermietung).

Liegt die Vertragsmiete der Höhe nach unter jener der nach Vertragsende erzielbaren Anschlussvermietung - das Objekt ist unterrentet -, werden die Reinerträge des Terms, das sogenannte Current Income, für den Zeitraum vom Bewertungsstichtag bis zum Mietvertragsende, und die Reinerträge der Reversion, das sogenannte Reversionary Income, für den Zeitraum ab der Anschlussvermietung als ewige Rente, gesondert berechnet.

Der Bereich der Reversion (also der Anschluss- oder Neuvermietung) wird mit einem marktüblichen Zinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Bei der Reversion wird also gleich vorgegangen wie im Fall eines zum Marktmietniveau vermieteten Objektes. Dieses Ergebnis muss dann aber noch für den Zeitraum des Terms diskontiert werden, um einen Barwert zum Bewertungsstichtag zu berechnen. Zur Diskontierung wird der gleiche Zinssatz angesetzt, der zur Kapitalisierung als ewige Rente herangezogen wird.

Als zweiter Schritt muss der Barwert der Reinerträge während des Terms berechnet werden. Dieser Barwert ist jedoch keine ewige Rente, sondern nur eine Zeitrente, die mit Auslaufen der mietvertraglichen Vereinbarungen endet. Der anzuwendende Zinssatz des Terms liegt in der Regel knapp unterhalb jenes Zinssatzes, der zur Berechnung der Reversion verwendet wird. Die Wahl eines niedrigeren Zinssatzes liegt darin begründet, dass diesem Zahlungsstrom eine höhere Sicherheit bescheinigt wird. Dies insbesondere deshalb, da das „Schlimmste“, was dem Vermieter passieren kann, der vorzeitige Auszug des Mieters ist. In diesem Fall kann der Eigentümer dann wieder zum (höheren) Marktmietniveau vermieten.

3.2. Gewählte(s) Verfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren gewählt.

Herstellungskosten Objekte							
Bürogebäude	NHK 2016/m ²			NFL	NHK 2016	BPI2016 - 3/2023	NHK valorisiert
Obergeschoß	2000	2000	2000	183,75	367.500,00	129,60	476.280,00
		<i>Faktor</i>	<i>100%</i>				
1.Obergeschoß	2000	2000	2000	192,02	384.040,00		497.715,84
		<i>Faktor</i>	<i>100%</i>				
Erdgeschoß	2000	2000	2000	184,15	368.300,00		477.316,80
		<i>Faktor</i>	<i>100%</i>				
Herstellungskosten							1.451.312,64
Lagerhalle				NFL			
Obergeschoß	390	390	390	1.162,04	453.195,60	129,6	587.341,50
		<i>Faktor</i>	<i>100%</i>				
Erdgeschoß	390	390	390	-	-		-
		<i>Faktor</i>	<i>100%</i>				
Keller	390	390	390	-	-		-
		<i>Faktor</i>	<i>50%</i>				
Herstellungskosten							587.341,50

Alterswertminderung nach Heideck

Zustandsnote	Faktor lt ZN	Restwert	ZW Minderung	Wertminderung		Restwert
				ohne ZWM	mit ZWM	
2	2,49%	49,17%	1,22%	50,83%	52,06%	47,94%

Zustandsnote	nach Heideck	heute gültige Beschreibung	Wert
1	neu - ohne Reparaturen	neuwertig mängelfrei	0,00%
1,5			0,32%
2	normale Unterhaltung geringen Umfanges	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten	2,49%
2,5			8,09%
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-und instandsetzungsbedürftig	18,17%
3,5			33,09%
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	52,49%
4,5			75,32%
5	wertlos	abbruchreif wertlos	100,00%

Kaufvertrag:

Gebäude
Betriebsstraße 14
 2482 Münchendorf

Verkäufer:	Verlassenschaft nach Anton Seiner		
Käufer:	H&B Holding GmbH		
KGNr:	16120	Nutzfläche (m²):	keine Angabe
KG-Name:	Münchendorf	Loggia:	keine Angabe
EZ:	966	Balkon:	keine Angabe
BST-Nr:	keine Angabe	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	1165/2014	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	161	Stockwerk:	keine Angabe
Gerichts-Name:	Modring	Zimmer:	keine Angabe
GST-Fläche (m²):	keine Angabe	Keller oder Lager:	keine Angabe
Baufl.(Gebäude) (m²):	keine Angabe	PKW Abstellplatz:	keine Angabe
		PKW Abstellplatz-Preis(€):	keine Angabe
Baufl.(begrünt) (m²):	keine Angabe	KV-Datum:	23.05.2013
B-Blatt L-Nr:	keine Angabe	Verbüchungsdatum:	5/2014
B-Blatt-Anteile:	1/1		
Kaufpreis (€):	450.000,00	Kaufpreis/m² (€ / m²)*1:	keine Angabe

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion:	NEIN
Verwandtschaftsverhältnis:	NEIN
Bauträger:	NEIN

Bemerkungen: Auf der Liegenschaft befindet sich eine Lagerhalle und ein Betriebsgebäude.

Flächenwidmung

Stand 2016:	B18 Bauland Betriebsnutzung
Stand 2017:	B18 Bauland Betriebsnutzung
Stand 2018:	B18 Bauland Betriebsnutzung
Stand 2019:	B18 Bauland Betriebsnutzung
Stand 2020:	B18 Bauland Betriebsnutzung
Stand 2021:	B18 Bauland Betriebsnutzung
Stand 2022:	B18 Bauland Betriebsnutzung

3.3. Objektdaten

Grundbuch	16120	
EZ	966	
Grundstücksnr.	1134/5	
Grundstücksfläche	2.803,00	
Grenzkataster	ja	
Bürogebäude		
Baubewilligung	28.01.1992	1992
Benützungsbewilligung	01.01.1900	1993
Baujahr (BJ)	1993	
Nutzungsdauer (ND)	60	Jahre
Bewertungsjahr	2023	
Nutzungsende (NE)	2053	
Restnutzungsdauer (RND)	30	Jahre
gesamt WNFL	559,92	m ²
Geschäftsnutzfläche	0,00	m ²
Gesamtnutzfläche	559,92	m ²
Neubaupreis/m ² inkl. Ust. WNFL	€ 2.600,00	
Lagerhalle		
Baubewilligung	28.01.1992	1992
Benützungsbewilligung	01.01.1900	1993
Baujahr (BJ)	1993	
Nutzungsdauer (ND)	40	Jahre
Bewertungsjahr	2023	
Nutzungsende (NE)	2033	
Restnutzungsdauer (RND)	10	Jahre
gesamt WNFL	1.162,04	m ²
Geschäftsnutzfläche	0,00	m ²
Gesamtnutzfläche	1.162,04	m ²
Neubaupreis/m ² inkl. Ust. WNFL	€ 500,00	
N.N.		
Baubewilligung	01.01.1900	1900
Benützungsbewilligung	01.01.1900	1900
Baujahr (BJ)	1900	
Nutzungsdauer (ND)	0	Jahre
Bewertungsjahr	1900	
Nutzungsende (NE)	1900	
Restnutzungsdauer (RND)	0	Jahre
gesamt WNFL	0,00	m ²
Geschäftsnutzfläche	0,00	m ²
Gesamtnutzfläche	0,00	m ²
Neubaupreis/m ²	0	
Parkplätze	0	
Grundpreis nicht aufgeschlossen	€ 150,00	
<i>Aufschließungsabgabe = Wurzel aus Fläche des Grundstückes x Bauklassenkoeffizient x Einheitssatz</i>		
Grundstücksfläche	2.803,00	
Bauklassenkoeffizient: BK I & II (Höhe -> 8 m) = 1,25; BK III (Höhe von 8 m->10 m) = 1,5	1,25	
Einheitssatz	€ 1.042,00	
Aufschließungsabgabe	€ 68.958,73	
Grundpreis aufgeschlossen	€ 175,00	

3.4. Verkehrswert

BODENWERT						
Grundstücksfläche			2.803,00	m ²		
Grundpreis aufgeschlossen	€		175,00			
Zwischensumme	€		490.525,00			
Baufreimachungskosten abgezinst nach Ablauf RND			-			
	€		-			
Bodenwert					€	490.500,00
Gebäudewert						
			Bürogebäude		Lagerhalle	N.N.
Herstellungswert						
Wohnutzfläche/ m ²			559,92		1.162,04	-
Neubaupreis/m ² inkl. Ust. WNFL	€		2.600,00		500,00	-
Neuwert	€		1.455.792,00	€	581.020,00	€ -
1. Eigenleistungsanteil	0,00%	€	-	0,00%	€	-
2. wegen übergroßer Raumhöhe	0,00%	€	-	0,00%	€	-
3. wegen verlorenem Bauaufwand	0,00%	€	-	0,00%	€	-
Zwischensumme 1		€	1.455.792,00	€	581.020,00	€ -
4. Baumängel		€	-	€	-	€ -
gekürzter Herstellungswert		€	1.455.792,00	€	581.020,00	€ -
5. Wertminderung wg. Alters	51%	€	740.027,60	76%	€	443.027,75
Gebäudesachwert		€	715.764,40	€	137.992,25	€ -
6. Alterswertminderung lt Heideck	1,22%	€	17.822,53	1,22%	€	7.113,14
7. Beeinträchtigung durch Immissionen	0%	€	-	0%	€	-
8. wegen unorganischem Aufbau	0%	€	-	0%	€	-
Zwischensumme 2		€	697.941,87	€	130.879,11	€ -
Gebäudewert		€	697.941,87	€	130.879,11	€ -
Gebäudewert gesamt gerundet					€	828.800,00
Zwischenwert Gebäude und Boden					€	1.319.300,00
Abschläge (Gebäude) wegen						
9. Lage	0%	€	-			
10. wegen ungünstiger Objektgröße	0%	€	-			
11. wegen starker Zweckgebundenheit	0%	€	-			
12. Denkmalschutz	0%	€	-			
Zwischenwert 3					€	828.800,00
13. Rückgestauter Reparaturbedarf		€	-	€	-	€ -
14. Fehlender Energieausweis				€	1.000,00	
Zwischenwert 4					€	827.800,00
Zeitwert der Außenanlagen					€	21.500,00
Sachwert (Gebäude und Boden)					€	1.340.000,00
15. Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge				€	-	
Zwischenwert 5					€	1.340.000,00
16. Anpassung an die Marktlage	0%				€	-
VERKEHRSWERT					€	1.340.000,00
VERKEHRSWERT gerundet					€	1.340.000,00

3.5. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft

**KG 16120, EZ 966, Gst 1134/5,
Betriebsstraße 1/4, 2482 Münchendorf**

beträgt somit zum Bewertungsstichtag 12.09.2023 unter der Annahme der Bestand- und Lastenfreiheit gerundet

€ 1.340.000,--

St.Pölten, am 28.09.2023

Der Sachverständige
eingetragen für die Fachgruppe Immobilien
Fachgebiete 94.04, 94.15, 94.17 und 94.20



Akad. KM Martin Sadler

Beilagen: keine

4. LITERATURVERZEICHNIS

Bienert/Funk

Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage, Verlag ÖVI

Edlauer, Mag. Georg, mrics

Immobilienbewertung, April 2010

Gross/Muhr/Reinberg/Waniek

Europäische Bewertungsstandards, 6. Ausgabe, TEGoVA

Holzner/Renner

Ross-Brachmann - Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag

Kranewitter, Heimo

Bewertung von Rechten und Lasten, Superädifikaten und Baurechten

Kranewitter, Heimo

Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, AVplus-Druck

Österreichisches Normungsinstitut

ÖNORM B1802-2

Seiser/Kainz

Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung

Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH