

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 26. Juli 2023

A-2301 Groß-Enzersdorf, Industriestraße 1, 2



Erstellt im Auftrag von:

D & B Media GmbH
A-1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 41/13

**Raiffeisenlandesbank
Niederösterreich-Wien** 

Wien, am 30. Juli 2023

EHL Immobilien Bewertung GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien
T +43-1-512 76 90 | E bewertung@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU72048919 | Sitz Wien
FN 467570 d | Handelsgericht Wien



A-2301 Groß-Enzersdorf
Industriestraße 1, 2

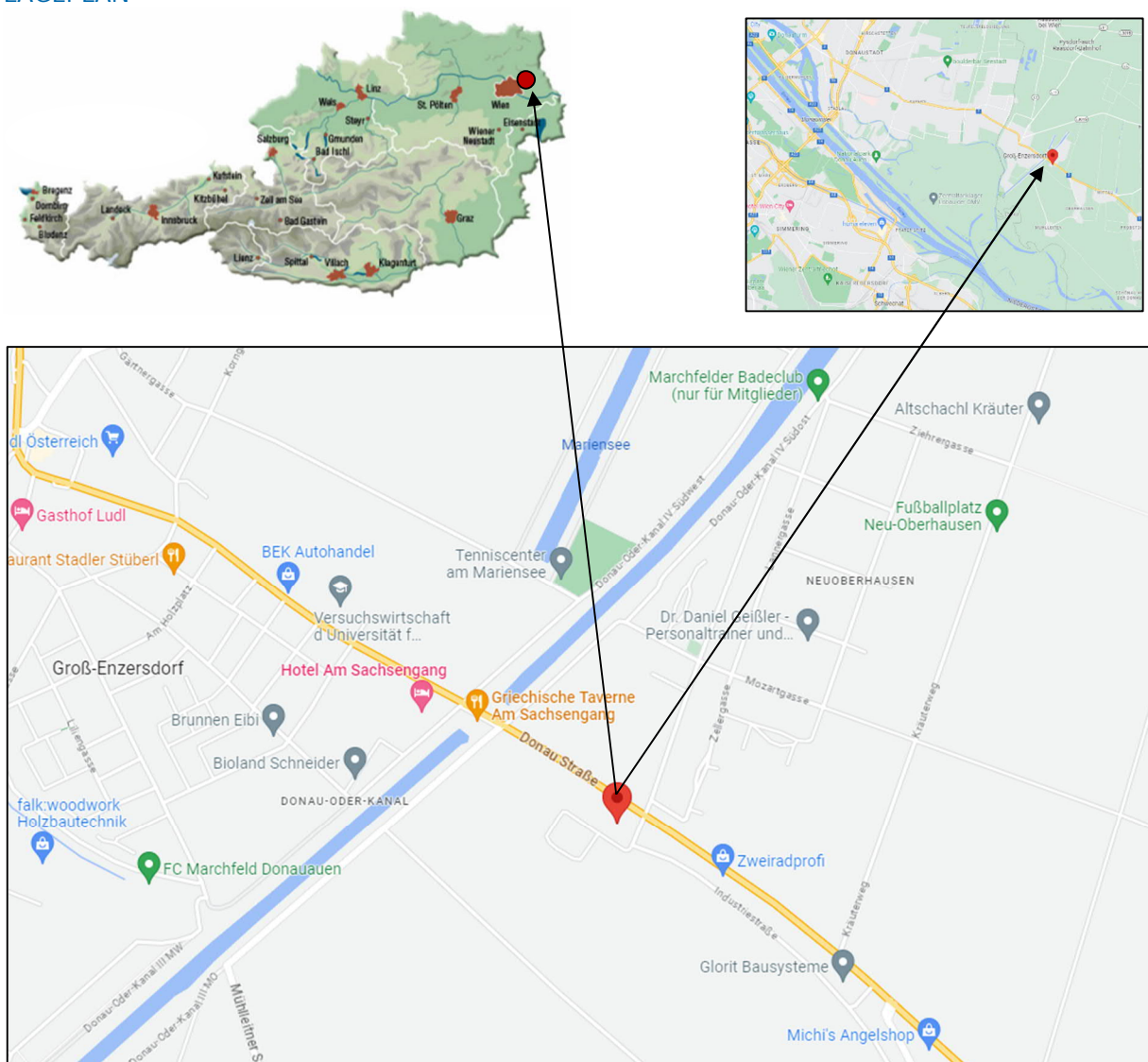
EXECUTIVE SUMMARY

<u>Auftraggeber:</u>	D & B Media GmbH A-1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 41/13 für die Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1 A-1020 Wien
<u>Bewertungsgegenstand:</u>	Gewerbeliegenschaft A-2301 Groß-Enzersdorf, Industriestraße 1, 2 EZ 1180 und EZ 1188 KG 06207 Groß-Enzersdorf, BG Gänserndorf
<u>Zweck der Wertermittlung:</u>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) für Finanzierungszwecke
<u>Stichtag:</u>	26. Juli 2023 (=Tag der Befundaufnahme)
<u>Bewertungsmethodik:</u>	Ertragswertverfahren (Vergleichswertverfahren)
<u>Grundstücksfläche gesamt lt. GB:</u>	43.379 m ²
<u>Verkehrswert zum Stichtag:</u>	€ 9.840.000
<u>Bruttorendite:</u>	7,8 %

B E F U N D

LAGE & STANDORT

LAGEPLAN



Quelle: <http://maps.google.at>; Bearbeitung EHL

MAKROSTANDORT

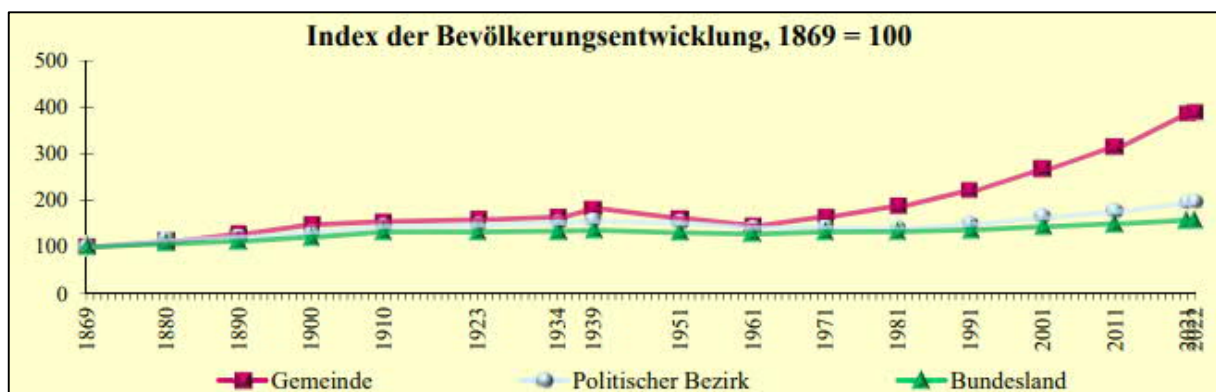
Groß-Enzersdorf ist eine Stadtgemeinde im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich. An das Groß-Enzersdorfer Stadtgebiet grenzt im Osten die Bundeshauptstadt Wien und südlich das unter Naturschutz stehende Augebiet Lobau, welches Teil des Nationalparks Donau-Auen ist.

Die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf liegt 18 km östlich vom Zentrum Wiens, nördlich der Donau, im Marchfeld an der Bundesstraße 3 und grenzt unmittelbar an den 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt, bzw. dessen Bezirksteil Essling. Ein Großteil der suburbanen Stadtentwicklung Wiens ist auf diese Bezirke konzentriert, was sich auch in der Bevölkerungsentwicklung in dieser Region widerspiegelt.



Quelle: www.wikipedia.org

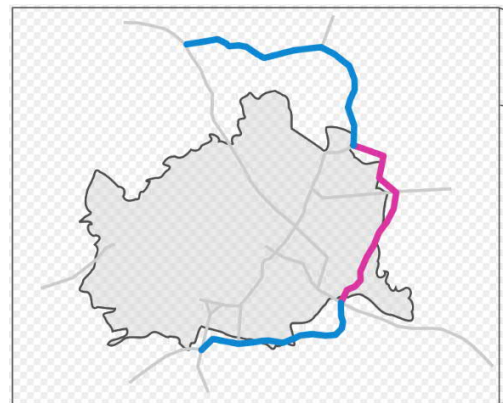
Groß-Enzersdorf weist mit Jänner 2023 12.043 Einwohner auf. Das Bevölkerungswachstum der im sogenannten Speckgürtel von Wien liegenden Gemeinde ist in den letzten Jahrzehnten, wie die folgende Bevölkerungsentwicklungsgrafik zeigt, im Vergleich zum Bezirk als auch zum Bundesland überproportional hoch.



Quelle: Statistik Austria

Über die Bundesstraße 3 (Wienerstraße, Eßlinger Straße, Erzherzog-Karl-Straße) erreicht man von Groß-Enzersdorf die Wiener Südosttangente in circa 15 Minuten Fahrzeit. Über die Wiener Südosttangente sind nahezu alle höherrangigen Straßenverkehrswege in und um Wien gut zu erreichen. Die Anbindung an das höherrangige Straßennetz ist somit als gut zu bezeichnen.

Die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf liegt darüber hinaus im Gebiet der geplanten Erweiterung der Wiener Außenring Schnellstraße S1. Sie soll im Endausbau in einem östlichen Halbkreis um Wien herumführen und die Stadtautobahnen entlasten. Derzeit sind die Süd- und die Nordumfahrung in Betrieb. Der südliche Teil verbindet die Süd Autobahn A2 und die Wiener Außenring Autobahn A21 vom Knoten Vösendorf mit der Ost Autobahn A4 beim Knoten Schwechat. Der nördliche Abschnitt beginnt beim Übergang von der Wiener Nordrand Schnellstraße S2 bei Süßenbrunn und führt über den Knoten Eibesbrunn mit der Nord Autobahn A5 zum Knoten Korneuburg mit der Donauufer Autobahn A22.



Quelle: www.wikipedia.org

Die Grafik zeigt in blauer Farbe den in Betrieb befindlichen Streckenverlauf der S1 und in pinker Farbe den zukünftigen Streckenabschnitt. Der Bau wird in zwei Teilstücken von Groß-Enzersdorf bis Süßenbrunn und anschließend von Schwechat bis Groß-Enzersdorf stattfinden. Mit dem Bau des rund zehn Kilometer langen Abschnittes von Groß-Enzersdorf bis Knoten Süßenbrunn soll 2022 begonnen werden. Im Anschluss daran ist die Errichtung des rund neun Kilometer langen Abschnittes Schwechat bis Groß-Enzersdorf (mit dem Tunnel Donau-Lobau) geplant. Das Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung für die S1 von Schwechat bis Süßenbrunn wurde, nach Beschwerdeeinreichungen, mit Juni 2021 positiv abgeschlossen.

Darüber hinaus soll am zukünftigen Knoten Deutsch-Wagram eine Abzweigung der S1 mit der Marchfeld Schnellstraße S8 (Verlauf zwischen Deutsch-Wagram, Strasshof, Gänserndorf, Schönfeld und Marchegg) geschaffen werden. Das Umweltverträglichkeitsverfahren ist abgeschlossen und mit April 2019 wurde die Genehmigung für das Projekt erteilt. Derzeit werden Beschwerden gegen diesen Bescheid geführt.

Der öffentliche Nahverkehr wird durch regionale Buslinien erschlossen, die auch eine gute Anbindung an das Bezirkszentrum des 22. Wiener Gemeindebezirks, Donaustadt, gewährleisten.

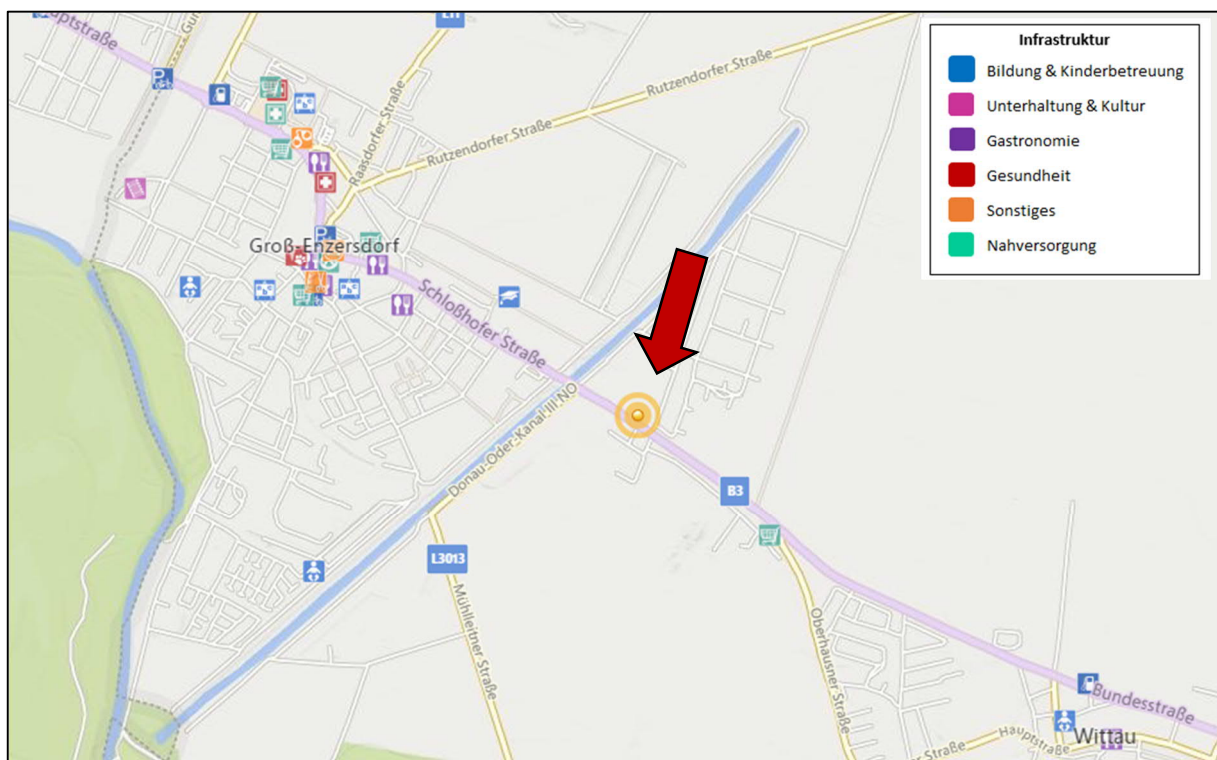
MIKROSTANDORT

Die gegenständliche Betriebsliegenschaft befindet sich in rund drei Kilometer Entfernung von der Wiener Stadtgrenze, im Osten der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf, zwischen den Ortschaften Groß-Enzersdorf und Oberhausen.

Die Liegenschaft ist von der Donau Straße (B3) im Nordosten, der Robert-Stolz-Gasse im Südosten und der Industriestraße im Südwesten umschlossen.

Das Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist entlang der Industriestraße von Betrieben, wie beispielsweise einem Autohändler, einem Motorradhändler und einem Bedachungsfachhandel geprägt. Im Westen und Süden sind landwirtschaftliche Flächen, im Norden Einfamilienhäuser zu finden.

Der nächstgelegene Supermarkt ist in rund 750 m bzw. zehn Gehminuten angesiedelt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Apotheke, Bäcker, Drogerie, etc.) sind im Zentrum von Groß-Enzersdorf und in Fachmarkzentren in rund zwei Kilometern Entfernung zu finden.



Quelle: www.immounited.com; Bearbeitung: EHL



ANBINDUNG INDIVIDUALVERKEHR

Die Zufahrt ist von der B3 Donau Straße über die Robert-Stolz-Gasse (öffentliches Gut) gegeben. Die Robert-Stolz-Gasse mündet in die Industriestraße. Ein Teil der Industriestraße verläuft auf dem Bewertungsgegenstand.

Die Anbindung an die Autobahn ist innerhalb von rund 20 Fahrminuten über die Anschlussstelle Erzherzog-Karl-Straße an die A23 Südosttangente gegeben. Der Knoten „Kaisermühlen“ mit Anschluss an die A22 Donauuferautobahn ist in rund zwölf Kilometern bzw. 25 Fahrminuten situiert.

Das Wiener Stadtzentrum befindet sich in zirka 20 km bzw. 35 Fahrminuten, die slowakische Hauptstadt Bratislava in rund 50 km bzw. 50 Fahrminuten Entfernung.

ANBINDUNG ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Der gegenständlichen Liegenschaft vorgelagert ist die Autobushaltestelle „Neu-Oberhausen Bundesstraße“ der Regionallinien 550 (Hainburg/Donau Landeskrankenhaus – Wien Aspernstraße U) und 553 (Groß-Enzersdorf Busbahnhof – Orth/Donau Gemeindeamt).

STANDORTBEURTEILUNG

Der Standort der Betriebsliegenschaft kann aufgrund der Lage direkt an der Bundesstraße mit entsprechender Frequenz und Werbewirksamkeit und der Nähe zu Wien als gut beurteilt werden.

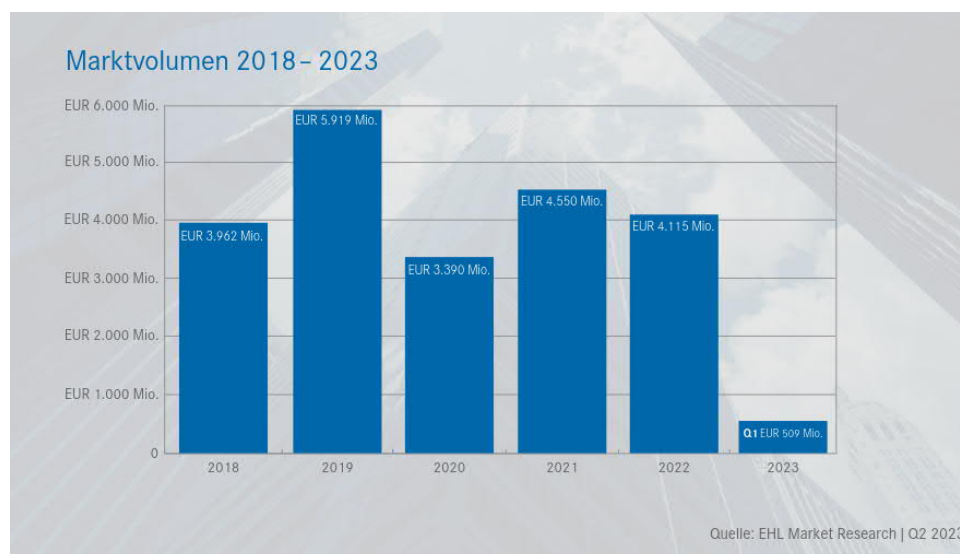
IMMOBILIENMARKT

MARKTVOLUMEN

Im ersten Quartal des Jahres hat der österreichische Immobilieninvestmentmarkt mit einem Transaktionsvolumen von circa € 500 Mio. eine nur mäßige Performance geliefert. Das Transaktionsvolumen lag damit mehr als 50 % unter dem Vergleichswert des ersten Quartals 2022. Die Gründe für dieses historisch schwache Quartalergebnis sind zwar komplex, jedoch eng miteinander verknüpft und treffen die Marktteilnehmer nicht nur hierzulande, sondern auf europäischer bzw. globaler Ebene gleichermaßen in verschiedenen starken Ausprägungen.

Ausgelöst durch die geänderte Zinspolitik der EZB, die Mitte letzten Jahres zur Bekämpfung der stark angestiegenen Inflation mit sehr schnell aufeinander folgenden Leitzinsanhebungen die Trendwende eingeleitet hat, sehen sich die Investoren mittlerweile mit einem völlig geänderten Marktumfeld konfrontiert. Als Konsequenz daraus wurden Finanzierungen nicht nur signifikant teurer, sondern sind für viele Marktteilnehmer auch deutlich schwieriger zu erlangen. In weiterer Folge hat dadurch auch ein starker Anstieg der Renditen bzw. Rückgang der Preise stattgefunden, der auch durch die inflationsbedingt gestiegenen Mieten nicht kompensiert werden kann.

Vor diesem Hintergrund warten viele Investoren derzeit ab, wann und ob es zu einem Ende der Zinsanhebungen der EZB kommen wird. Die nach wie vor sehr hohen Baukosten und die seit ca. einem Jahr stark angestiegene Inflation bestärken sie in dieser Haltung. Die Preisfindung bei den meisten Objekten ist noch immer schwierig bzw. noch nicht möglich, da die Vorstellungen potenzieller Käufer und Verkäufer nach wie vor deutlich auseinanderklaffen.



ENTWICKLUNG DER ASSETKLASSEN

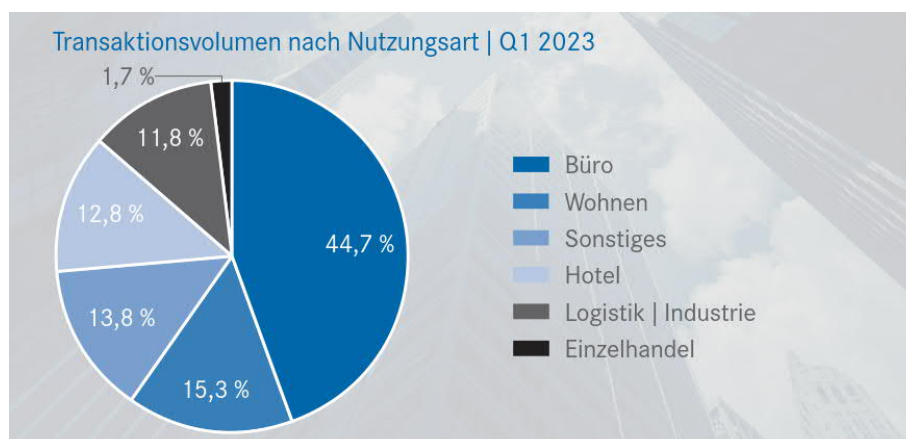
Während in den vergangenen Jahren die Assetklasse Wohnen durch die starke Nachfrage nach institutionellen Wohnprojekten an der Spitze der Statistik lag und die meistgehandelte Assetklasse war, hat sich das seit dem Marktumbruch Mitte 2022 deutlich geändert. Im ersten Quartal 2023 wurde Wohnen erstmals wieder von Büroimmobilien überholt, die nun mit beachtlichen 45 % des Transaktionsvolumens die stärkste Assetklasse darstellen.

Eine hervorstechende Transaktion im Bürosegment war der Verkauf des „Bureau am Belvedere“. Die Liegenschaft wurde von der Immofinanz AG an die Real Treuhand Immobilien verkauft und unterstreicht die grundsätzlich anhaltende Nachfrage nach gut vermieteten Büroimmobilien in zentralen, gut erschlossenen Lagen.

Zum Verkauf stehen im Bürosegment aktuell zumeist aber nicht die stark nachgefragten, neuwertigen Prime-Objekte in prominenten Lagen, sondern vielmehr Bestandsobjekte, die in vielen Fällen den aktuellen Anforderungen an ESG und EU-Taxonomie nicht mehr entsprechen. Diese Objekte werden überwiegend von institutionellen Bestandshaltern an Investoren veräußert, die durch gezielte Investments die Zukunftsfähigkeit der Immobilien im Sinne der EU-Taxonomie sicherstellen („manage to ESG“).

Hinter Büroobjekten belegten Wohnimmobilien im Ranking der Assetklassen den zweiten Platz und konnten knapp 15 % des Transaktionsvolumens für sich verbuchen. Knapp dahinter liegen mit 14 % des Transaktionsvolumens Gesundheitsimmobilien gefolgt von Hotels mit rund 13 %.

Die weiterhin sehr stark nachgefragte Assetklasse Logistik, die in der jüngsten Vergangenheit ein starkes Volumswachstum vorweisen konnte, verzeichnete rund 12 % des Investitionsvolumens. Dieser Wert liegt wie schon im letzten Jahr aufgrund des unzureichenden Angebots an neuen Logistikimmobilien weit unter dem möglichen Potenzial. Einzelhandelsimmobilien sind insbesondere bei institutionellen Investoren nach wie vor wenig gefragt und wurden lediglich 2 % des Gesamttransaktionsvolumens in diese Assetklasse investiert.

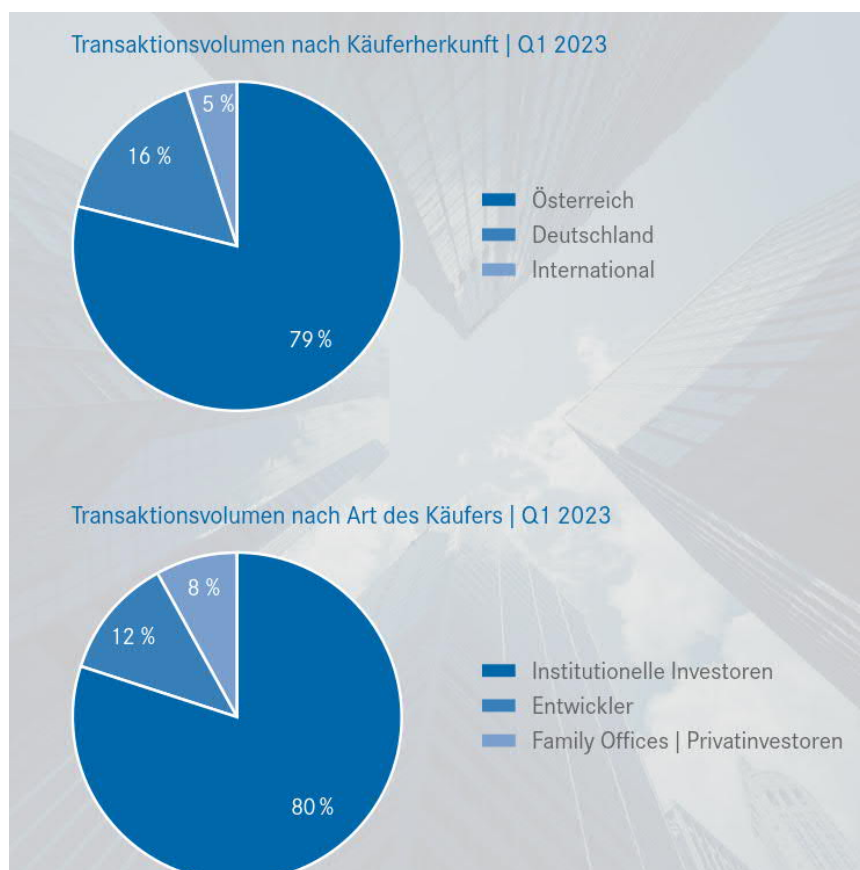


INVESTOREN

Aktuell sind mit knapp 80 % vorrangig österreichische Investoren aus den Bereichen Spezialfonds, öffentliche Hand und Projektentwickler aktiv. Der historisch starke Einfluss von Investoren aus Deutschland ist durch die Marktverwerfungen auf knapp 16 % zurückgegangen. Internationale, nicht deutschsprachige Investoren zeichneten für rund 4 % des Transaktionsvolumens verantwortlich.

Trotz des weiterhin hohen Interesses sämtlicher Investorengruppen für den österreichischen Immobilienmarkt ist zu beobachten, dass insbesondere für die großen, internationalen Investoren die relative Attraktivität von Immobilieninvestments im aktuellen Kapitalmarktumfeld abgenommen hat. Die bessere Performance insbesondere von Veranlagungen im Bereich „fixed income“ und die beim aktuellen Zinsniveau negativen Leverageeffekte haben sicherlich wesentlich zur Zurückhaltung am Immobilienmarkt beigetragen. Diese Faktoren führen dazu, dass Kapital teils in andere Märkte und Anlageklassen umgeschichtet wird, insbesondere in festverzinsliche Wertpapiere im US-Dollar-Raum, die im Moment zum Teil als attraktive Alternative gesehen werden.

Obwohl Immobilien in Zeiten hoher Inflation und negativer Realzinsen normalerweise besonders gefragt sind, besteht aktuell noch eine spürbare Zurückhaltung bei Immobilieninvestitionen, die vor allem der aktuellen Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Zinsentwicklung geschuldet sind.



ENTWICKLUNG DER RENDITEN

Obwohl die Marktteilnehmer in vielen Fällen bereits einen weiteren Zinsschritt der EZB in ihre Erwartungen und den Businessplänen antizipiert haben, überwiegt die Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung. Dies führt zur deutlich spürbaren Zurückhaltung der Investoren, was nicht nur in der Preisfindung selbst, sondern auch in der Nachfrage ihren Niederschlag findet.

Während der Renditeauftrieb im Spitzensegment vergleichsweise moderat war und sich die Preisanpassungen der vergangenen Monate in dem Bereich auch in Grenzen gehalten haben, sind die nachgelagerten Qualitätssegmente deutlich stärker betroffen. Dementsprechend ist die Transaktionsaktivität derzeit sehr verhalten, was auch das erste Quartal 2023 bestätigt. Auch wenn viele, vor allem internationale Investoren den österreichischen Investmentmarkt sehr genau beobachten, wird es noch einige Monate dauern, bis es wieder vermehrt zu tatsächlichen Abschlüssen kommt. Gerade aber im großvolumigen Core+ Bereich finden Käufer und Verkäufer derzeit nach wie vor preislich nicht zusammen.

Die Spitzenrenditen für institutionelle Wohn- und Büroobjekte liegen für Top-Produkte bei etwa 3,75 % bzw. 4,00 %. Bei weniger attraktiven Lagen, ineffizienten Grundrissen, schlechter Infrastruktur oder Nachhaltigkeitsthemen bei den Gebäuden werden jedoch höhere Risikoaufschläge berechnet, die im Wohnbereich bis zu 100 bzw. im Gewerbebereich bis zu 150 Basispunkten und mehr betragen können.

Im Logistikbereich verharren die Renditen für ausgewählte, langfristig vermietete Objekte im Spitzensegment auf einem niedrigen Niveau von 4,00 % bis 4,50 %. Im Bereich Einzelhandel zeigt sich eine differenzierte Entwicklung: Während Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren sich weiterhin guter Nachfrage erfreuen, sind große Einkaufszentren für Investoren derzeit weniger attraktiv. Daher gestaltet sich die Bestimmung des Preisniveaus in diesem Segment als schwierig, da mangels vorliegender Vergleichstransaktionen das aktuelle Renditeniveau praktisch kaum auszumachen ist. Die noch bevorstehenden bzw. bereits angekündigten Zinsschritte der EZB und die damit verbundene Unsicherheit beeinflussen die Preisentwicklung in allen Segmenten. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Renditen tendenziell weiter erhöhen werden.

AUSBLICK












Der österreichische Immobilieninvestmentmarkt durchlebt derzeit eine Phase des Abwartens. In den kommenden Monaten ist zu erwarten, dass die Liquidität und die Transaktionstätigkeit tendenziell auf einem niedrigeren Niveau verharren werden.

Das deutlich veränderte Markt- und Zinsumfeld hat bisher nicht zu Zwangsverkäufen oder Restrukturierungen geführt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Druck aufgrund dieser Entwicklungen in allen Assetklassen zunehmen wird - insbesondere getrieben durch auslaufende Finanzierungen. Für Investoren mit klaren Zielvorstellungen und gefüllter „Kriegskassa“ ergeben sich dadurch attraktive Chancen. Zum Teil werden die Wertrückgänge durch die gute Performance der

Vermietungsmärkte, getrieben von der erstarkten Flächennachfrage und der auch inflationsbedingten Mietsteigerungen, kompensiert. Dies ist vor allem bei hochwertigen Büroimmobilien, modernen Logistikhallen und insbesondere im Bereich Wohnen zu beobachten. Dies kann allerdings den Renditeanstieg wie erwähnt nicht gänzlich kompensieren.

Es wird erwartet, dass sich die Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite im Laufe der kommenden Monate zunehmend annähern werden. Viele Analysten gehen davon aus, dass die Turbulenzen rund um die Rettung der Credit Suisse und die Angst vor ähnlichen Problemen bei weiteren systemrelevanten Banken die EZB dazu veranlassen werden, die Dynamik der Zinsanhebungen merklich zu verlangsamen. Dies könnte den Investoren eine „guidance“ hinsichtlich der weiteren Entwicklung geben, sodass das Transaktionsgeschehen wieder in Gang kommt. Wir nehmen derzeit jedenfalls wieder mehr Interesse seitens potentieller Käufer wahr und auch die Pitch- und Vermarktungsaktivitäten nehmen zu.

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN

Objekt	Nutzungsart	Größe in m ²	Verkäufer	Käufer
U6 Center	 Büro	24.818	Westcore Europe	Privatinvestor
Donau Business Center	Büro	23.000	CA Immo	Investorenkonsortium
Erdberger Lände 40-48	 Büro	18.200	KGAL	Art-Invest
Green Worx	 Büro	17.000	Union Investment	ARE Austrian Real Estate
Silo Plus	Büro	10.400	Strabag RE/Erste Immoent	Erste Immo KAG
Büro am Belvedere	 Büro	9.000	Immofinanz	Real Treuhand Immobilien
Space One Technologie Park	Büro	9.000	Konsortium von Privatinvestoren	GalCap Europe
Stolberggasse 26	Büro	6.122	UBM	Family Office
Lassallestraße 7	Büro	6.000	Zürich Versicherung AG	Bank Austria Real Invest
High Five	 Wohnen	16.862	STC/Roombus	ZBI AG
Lavater 2	 Wohnen	15.967	Investor United Benefits	Bank Austria Real Invest
Groß-Enzersdorfer Straße 66-72	 Wohnen	14.700	ARWAG	Erste Immo KAG
Großes Glück	Wohnen	10.000	Investor United Benefits	Wealthcore
Lorenz-Mandl-Gasse	Wohnen	6.884	Privatinvestor	Catella Residential
Theresiengasse 2	Wohnen	4.500	Realtrade Immobilien Gruppe	Quantum
LEO 19	Wohnen	4.054	Privatinvestor	Wealthcore
Dresdner Straße 90	Gewerbl. Wohnen	21.000	S+B Gruppe	Greystar
SkyLog Park	Logistik Industrie	18.000	DLH	DEKA
Cross Dock Upper Austria	 Logistik Industrie	12.979	Meir Immobilien-Gruppe	KanAm Grund Group
Eagle Portfolio	Einzelhandel	50.000	Pfeiffer Beteiligungs GmbH	Soravia
Haid-Center Linz	Einzelhandel	35.000	ECE Real Estate Partners	Institutionelles Investorenkonsortium
Trinity Park Linz	 Entwicklungsgrundst.	60.000	Privatinvestorenkonsortium	Vermehrt Gruppe
TLAPA	 Gemischt genutzt	11.560	Vermehrt Gruppe	LLB
art&garden	 Gemischt genutzt	10.700	Family Office	GalCap Europe

Quelle: EHL Market Research | Q2 2023

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

GRUNDBUCH

Die gegenständliche Liegenschaft per grundbücherlicher Adresse, Industriestraße 1 und Industriestraße 2 ist im Grundbuch der Katastralgemeinde KG 06207 Großenzersdorf des Bezirksgerichtes Gänserndorf eingetragen und besteht aus den Einlagezahlen EZZ 1180 und 1188. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt 43.379 m² und setzt sich wie folgt zusammen:

Katastralgemeinde	Einlagezahl	Gst-Nr.	Gst-Fläche
KG 06207 Großenzersdorf	EZ 1180	789/2	12.163 m ²
		789/3	28.378 m ²
	EZ 1188	789/4	2.838 m ²

Einlagezahl EZ 1180

In der Einlagezahl 1180 ist das Grundstück Nr. 789/2 mit einer Grundstücksfläche von 12.163 m² einverleibt. Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen, die Grundstücksgrenzen sind somit als nicht rechtsverbindlich anzusehen.

Im A2-Blatt sind keine Eintragungen verzeichnet.

Im C-Blatt ist Folgendes ersichtlich:

- Dienstbarkeit der elektrischen Leitung gem § 1 Vereinbarung 1974-10-24 hins Gst 789/2 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke - Elektrizitätswerke)
- Dienstbarkeit der elektrischen Leitung und Abspannerhäuschen gem § 1 Vereinbarung 1974-10-24 hins Gst 789/2 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke - Elektrizitätswerke)
- ein Pfandrecht mit simultanhaftenden Liegenschaften

Einlagezahl EZ 1188

In der Einlagezahl 1188 sind die Grundstücke Nr. 789/3 und 789/4 mit einer Gesamtfläche von 31.216 m² verbüchert. Die Grundstücke sind nicht im Grenzkataster eingetragen, die Grundstücksgrenzen sind somit als nicht rechtsverbindlich anzusehen.

Im A2-Blatt sind folgende Eintragungen einverleibt:

- Einbeziehung Gst 790/6 mit Gst 789/3
- Sicherheitszone Flughafen Wien hins Gst 789/3

Die Eintragung der Sicherheitszone wird in der weiteren Bewertung insofern außer Acht gelassen, als für sämtliche in der Umgebung befindlichen Grundstücke dieselben Bestimmungen der Sicherheitszone zutreffen, weshalb kein qualitativ hervorstechender Unterschied zu den in der Region befindlichen Grundstücken besteht und diese sich somit bereits im Grundstückspreis widerspiegeln.

- Abschreibung Tfl 3 des Gst 789/3 zur EZ 1000, Einbeziehung in Gst 1082 (Plan v. 21.6.2011, GZ 2240/11)

Im C-Blatt ist Folgendes verzeichnet:

- Dienstbarkeit der elektrischen Leitung gem § 1 Vereinbarung 1974-10-24 hins Gst 789/3 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke - Elektrizitätswerke)
- Dienstbarkeit der elektrischen Leitung und Abspannerhäuschen gem § 1 Vereinbarung 1974-10-24 hins Gst 789/3 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke - Elektrizitätswerke)
- ein Pfandrecht mit simultanhaftenden Liegenschaften

Als Alleineigentümerin beider Liegenschaften ist die Intertransit Lager- und Verkaufshallen Gesellschaft mbH & Co Maschinenhandels-KG verzeichnet.

Weitere wertrelevante Belastungen oder Dienstbarkeiten scheinen nicht auf. Außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit. Pfandrechte bleiben unberücksichtigt.

In der Folge sind dem Gutachten die gegenständlichen Grundbuchsauszüge mit Stand 25. Juli 2023 in voller Länge angeschlossen.



KATASTRALGEMEINDE 06207 Großenzersdorf **EINLAGEZAHL 1180**

BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

Letzte TZ 8357/2017

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
789/2	GST-Fläche	12163	
	Bauf.(10)	2272	
	Sonst(50)	9891	Industriestraße 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

**Intertransit Lager- und Verkaufshallen Gesellschaft mbH & Co
Maschinenhandels-KG**

ADR: Industriestr. 2, Groß-Enzersdorf 2301

a 1595/1978 Kaufvertrag 1977-05-10 Eigentumsrecht

b 1487/2012 Adressenänderung

***** C *****

1 a 1726/1974

Dienstbarkeit der elektrischen Leitung

gem § 1 Vereinbarung 1974-10-24

hins Gst 789/2 für

Stadt Wien (Wiener Stadtwerke - Elektrizitätswerke)

2 a 1727/1974

Dienstbarkeit der elektrischen Leitung und

Abspannerhäuschen gem § 1 Vereinbarung 1974-10-24

hins Gst 789/2 für

Stadt Wien (Wiener Stadtwerke - Elektrizitätswerke)

4 a 3398/2017 Pfandurkunde 2017-03-30

Pfandrecht

Höchstbetrag EUR 2.000.000,--

für Marchfelder Bank eG (FN 56656v)

b 3398/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1180 KG 06207 Großenzersdorf C-LNR 4

EZ 1188 KG 06207 Großenzersdorf C-LNR 6

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 25.07.2023 14:21:06



KATASTRALGEMEINDE 06207 Großenzersdorf

EINLAGEZAHL 1188

BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

Letzte TZ 3398/2017

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
789/3		GST-Fläche	* 28378	
		Bauf.(10)	6616	
		Landw(10)	6494	
		Sonst(50)	15268	Industriestraße 1
789/4		GST-Fläche	2838	
		Bauf.(10)	1189	
		Sonst(50)	1649	
GESAMTFLÄCHE			31216	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- a 1064/1994 Einbeziehung Gst 790/6 mit Gst 789/3
- a 650/1981 Sicherheitszone Flughafen Wien hins Gst 789/3
b 1064/1994 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1568
- a 217/2012 Abschreibung Tfl 3 des Gst 789/3 zur EZ 1000, Einbeziehung in
Gst 1082 (Plan v. 21.6.2011, GZ 2240/11)

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

**Intertransit Lager- und Verkaufshallen Gesellschaft mbH & Co
Maschinenhandels-KG**

ADR: Zieglerg. 1 1070

a 1775/1974 Kaufvertrag 1974-10-24, Kaufvertrag 1974-11-04 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1726/1974

Dienstbarkeit der elektrischen Leitung

gem § 1 Vereinbarung 1974-10-24

hins Gst 789/3 für

Stadt Wien (Wiener Stadtwerke - Elektrizitätswerke)

b 1775/1974 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1180

2 a 1727/1974

Dienstbarkeit der elektrischen Leitung und

Abspannerhäuschen gem § 1 Vereinbarung 1974-10-24

hins Gst 789/3 für

Stadt Wien (Wiener Stadtwerke - Elektrizitätswerke)

b 1775/1974 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1180

6 a 3398/2017 Pfandurkunde 2017-03-30

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.000.000,--

für Marchfelder Bank eG (FN 56656v)

b 3398/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1180 KG 06207 Großenzersdorf C-LNR 4

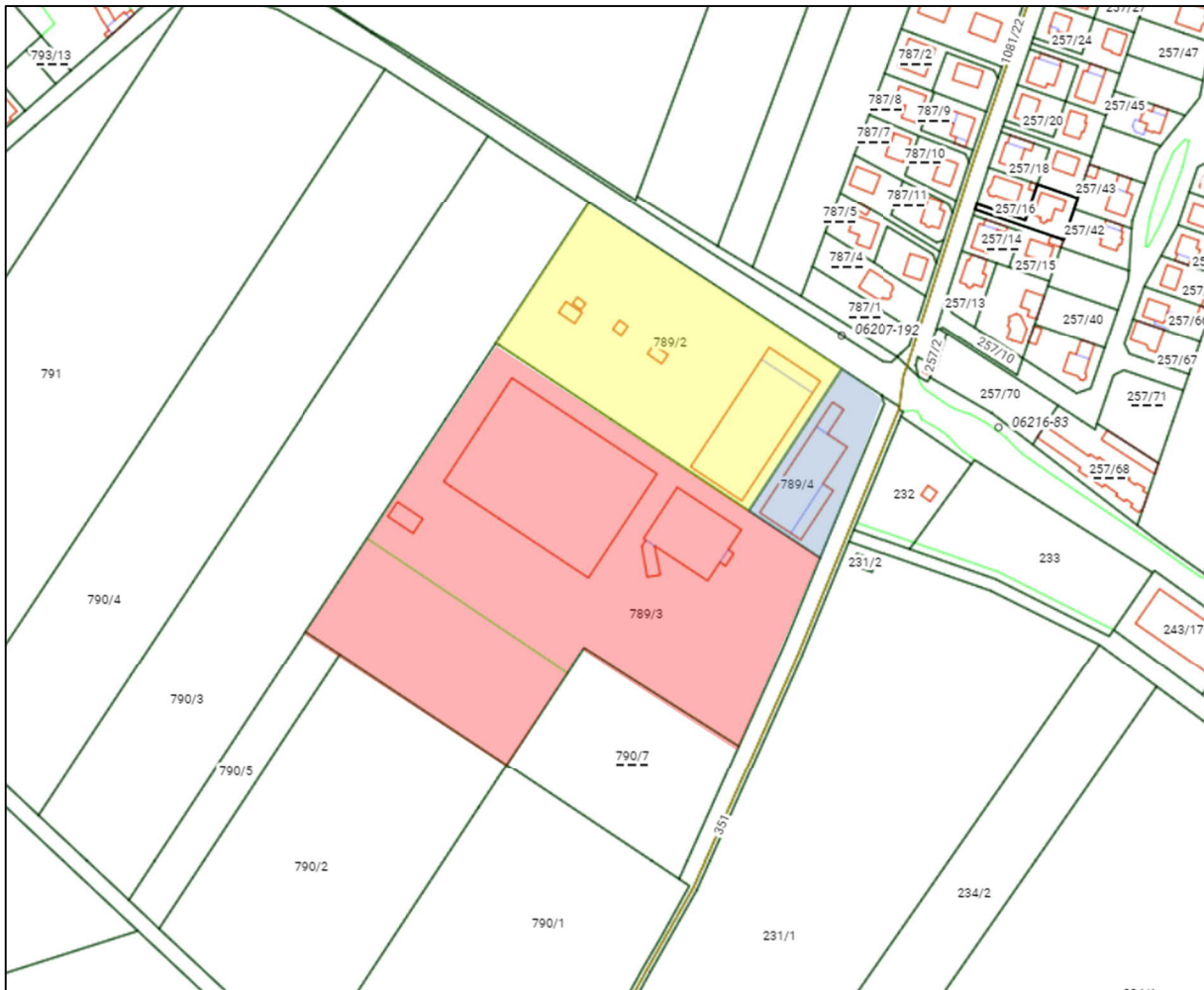
EZ 1188 KG 06207 Großenzersdorf C-LNR 6

***** HINWEIS *****

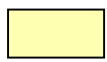
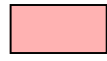

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 25.07.2023 14:52:55

DIGITALE KATASTERMAPPE



Quelle: BEV; Bearbeitung: EHL

-  Gst. Nr. 789/2, EZ 1180
-  Gst. Nr. 789/3, EZ 1188
-  Gst. Nr. 789/4, EZ 1188

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Aufgrund der Erhebungen beim Bauamt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf, weist die gegenständliche Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:

BB Bauland - Betriebsgebiet

§16 (1) Z 3 NÖ ROG: Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich - soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen - in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag - abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen - erzeugen, sind unzulässig.

40 Bebauungsdichte 40 %

§ 4 Z 10 NÖ BO: Bebauungsdichte: das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt;

I, II Bauklasse I und II (max. 8 m)

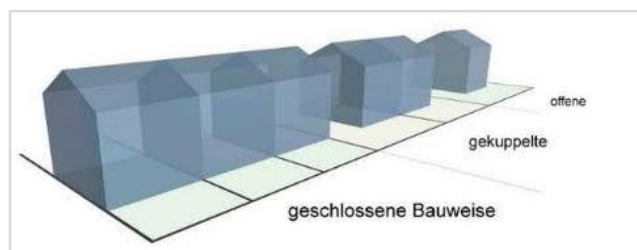
§ 31 (2)NÖ ROG: Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z 1 - 4 in Bauklassen festgelegte Höhe der Hauptgebäude. Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Absatz eins, Ziffer eins, - 4 in Bauklassen festgelegte Höhe der Hauptgebäude.
Die Bauklassen werden unterteilt in

Bauklasse I		bis 5 m
Bauklasse II	über 5 m	bis 8 m
Bauklasse III	über 8 m	bis 11 m
Bauklasse IV	über 11 m	bis 14 m
Bauklasse V	über 14 m	bis 17 m
Bauklasse VI	über 17 m	bis 20 m
Bauklasse VII	über 20 m	bis 23 m
Bauklasse VIII	über 23 m	bis 25 m
Bauklasse IX	über	25 m

(Hochhaus)
Die Bebauungshöhe darf mit zwei aufeinanderfolgenden Bauklassen festgelegt werden. Bei der Festlegung der Bebauungshöhe ist auf die Möglichkeit der Rettung von Personen und der Brandbekämpfung Bedacht zu nehmen.

0 offene Bauweise

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:



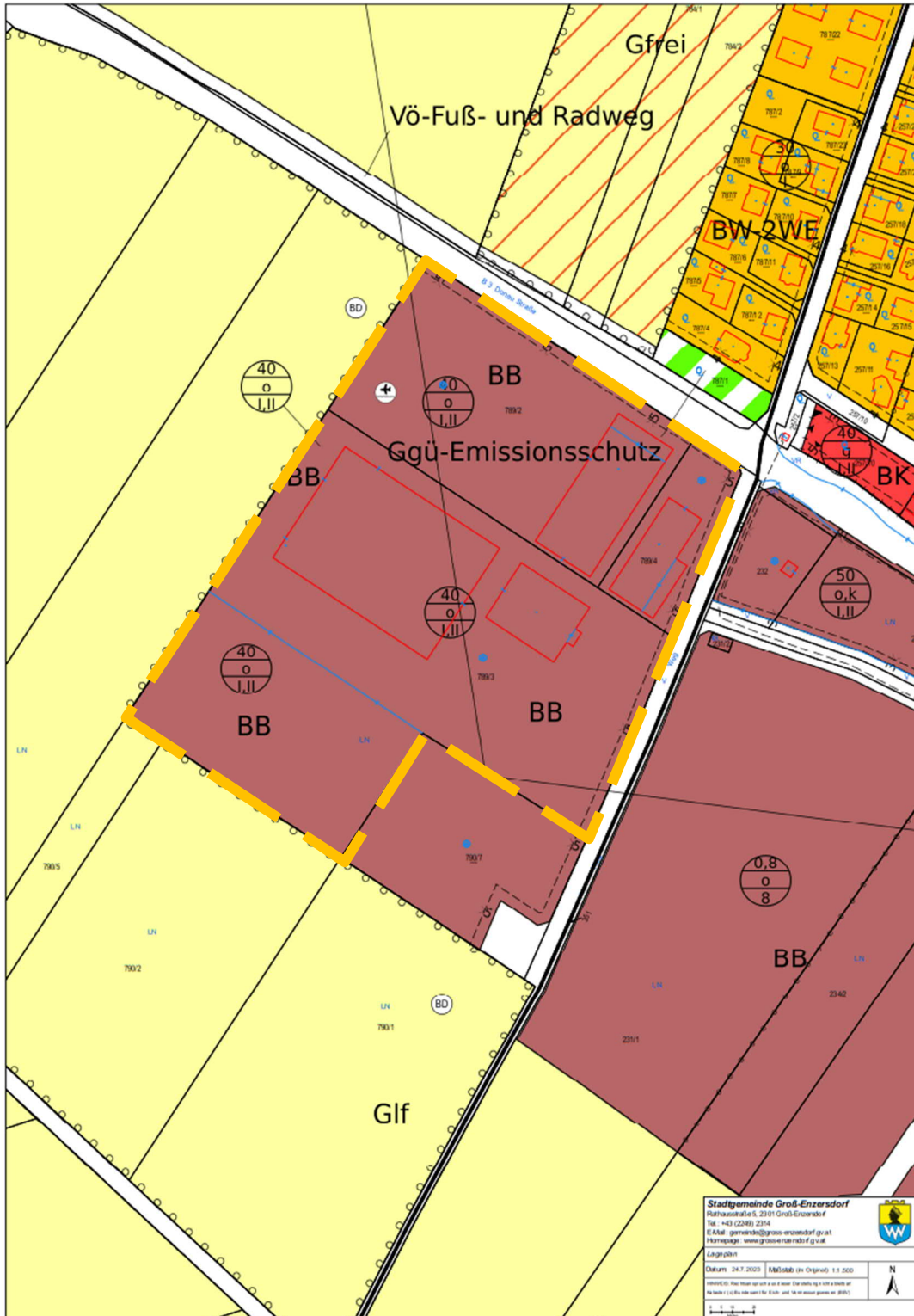
5 5 m Abstandsbreite zwischen Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie



Flugplatz Sicherheitszone

Wir gehen in der Bewertung davon aus, dass das Gebäude im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurde und sämtliche Räumlichkeiten rechtmäßig genutzt werden. Es sind uns keine Informationen oder Hinweise auf eine Änderung der (bau-) rechtlichen Situation bekannt. Wir empfehlen, im Zuge von baulichen Änderungen in den letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.

Nachfolgend ist dem Gutachten ein Ausschnitt des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mit dem gegenständlichen Liegenschaftsbereich angeschlossen.



ALTLASTEN UND BODENKONTAMINATIONEN

Es sind uns keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt. Die Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Die entsprechenden negativen Abfragen des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas sind dem Gutachten in der Folge angeschlossen.

Verdachtsflächenkataster

Ergebnis

Information: Das Grundstück 789/2 in Großenzersdorf (6207) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 789/3 in Großenzersdorf (6207) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 789/4 in Großenzersdorf (6207) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten. (Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>)

Auftragsgemäß wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst. Wir gehen davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

NATURGEFAHREN

Laut unseren Abfragen bei HORA (Natural Hazard Overviews & Risk Assessment Austria) ist die gegenständliche Liegenschaft folgenden Naturgefahren ausgesetzt.

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 152 m
Auswerteradius: 200 m
Geogr. Koordinaten: 48,19366° N | 16,56857° O




Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des 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 erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.








Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

Legende und weiterführende Informationen


















Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












Blitzdichte [Blitzschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

BEBAUUNG

ALLGEMEINES

Der Bewertungsgegenstand stellt eine Gewerbeliegenschaft dar, welche mit fünf Hallen bebaut ist. Der folgende von Seiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellte Übersichtsplan zeigt die Lage der jeweiligen Hallen:



Im Norden direkt an der Bundesstraße und im Süden (befahrbar von der Bundesstraße über die Robert Stolz-Gasse und die Industriestraße) sind jeweils Freiflächen, welche als Autoabstellplätze fungieren, vorhanden. Ein Übersichtsplan ist im Unterkapitel „Übersicht“ dieses Kapitels abgebildet.

Die Hallen sind in Stahlkonstruktion mit Ausfachungen errichtet, die Dächer sind überwiegend flache Satteldächer mit Dachkuppeln und sind abschnittsweise gedämmt. Der Boden in den Hallen ist als Gussbelag ausgeführt.

In den Hallen 1 bis 4 sind jeweils vereinzelte Büroräumlichkeiten vorhanden. Die Ausführung der Büros ist einfach gehalten, die Böden sind mit PVC-Belag bzw. Fliesen belegt.

Die Halle 1 wird von Sanitär- und Haustechnikfirmen sowie einem Automobilunternehmen genutzt. Die Halle 2 ist an eine Eventagentur der Gesundheitsbranche in Bestand gegeben. Die Halle 3 ist von einem Produktionsunternehmen angemietet, welches hocheffiziente Produktionsanlagen und innovativen Werkzeugmaschinen herstellt. In der Halle 4 ist ein Handelsunternehmen angesiedelt. Die Halle 5 wird als Kfz-Werkstatt genutzt.

Die Außenflächen sind asphaltiert oder zumindest befestigt und somit befahrbar, Restflächen sind begrünt bzw. gärtnerisch ausgestaltet. Lediglich der südwestliche Teilbereich des Gst-Nr 789/3 wird als Acker bzw. als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

HAUSTECHNIK | VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Zur Ver- und Entsorgung sind Abwasser- und Stromanschluss vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt über zwei Brunnen.

Die Beheizung ist wie folgt ausgeführt: Halle 1 wird nicht beheizt, ein Heizsystem mittels Wärmepumpe ist allerdings vorbereitet; die Hallen 3 und 4 sind jeweils mit Ölheizung ausgestattet, die dafür notwendigen Tanks befinden sich im Boden. Die Büroräumlichkeiten werden mit Elektroheizung beheizt.

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Im Rahmen der Besichtigung konnten, mit Ausnahme des südöstlichen Traktes der Halle 1, sämtliche Flächen begangen werden. Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude kann anhand der Besichtigung insgesamt gut bewertet werden. Dem Alter und der intensiven gewerblichen Nutzung entsprechende Abnutzungserscheinungen einerseits aber auch laufende Instandhaltungsarbeiten andererseits sind erkennbar.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Wir halten ausdrücklich fest, dass anlässlich der Befundaufnahme jedoch nur eine stichprobenartige Besichtigung erfolgte und ein bautechnisches Gutachten nicht Inhalt dieser Verkehrswertermittlung ist.



ENERGIEAUSWEIS

Seit 01.12.2012 ist bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit) ein Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, welcher zwingend Angaben über die Gesamtenergieeffizienz gem. der jeweils anwendbaren Umsetzung der Richtlinien 2010/31 EU, des Gebäudes aufweisen muss.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde kein Energieausweis vom Auftraggeber übermittelt. Wir gehen daher davon aus, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft entsprechend der zum Erbauungszeitpunkt gültigen Bauordnung, Normen und Richtlinien errichtet wurde.

GEBÄUDEZERTIFIKAT

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde kein Gebäudezertifikat hinsichtlich Nachhaltigkeit (z.B. LEED / BREEAM / DGNB / ÖGNI / klima:aktiv) übermittelt.

FOTODOKUMENTATION

AUSSENANSICHTEN

Halle 1 und 2



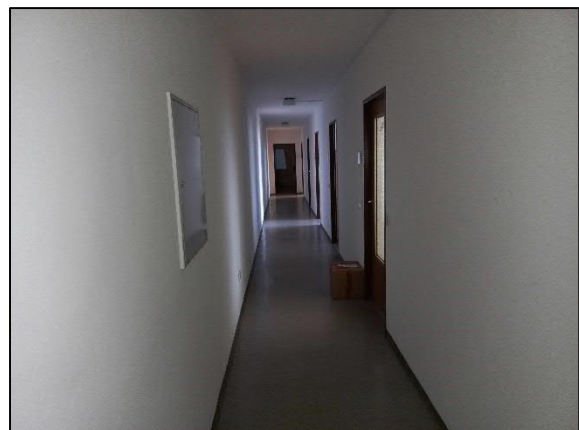
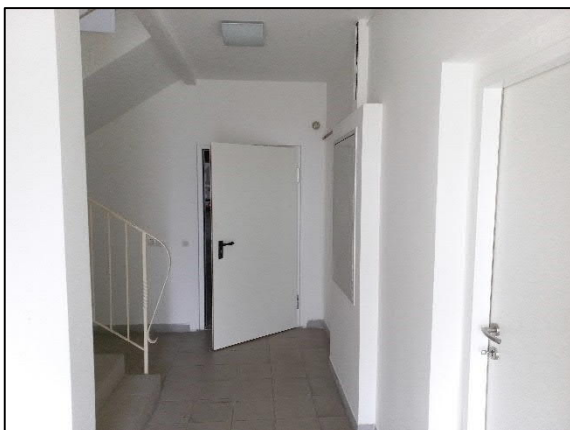
Halle 3 und 4



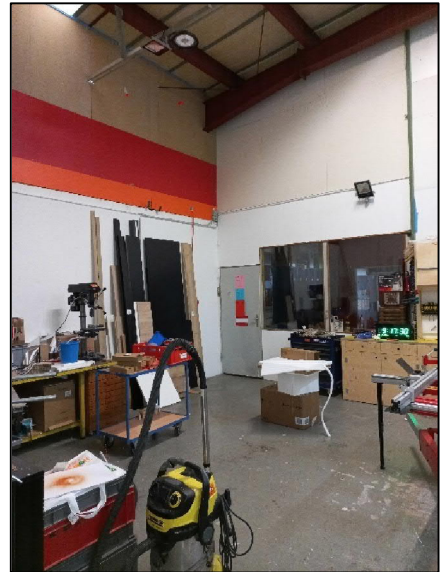
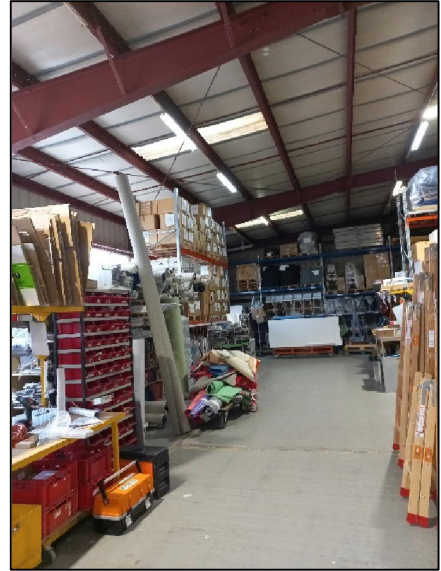
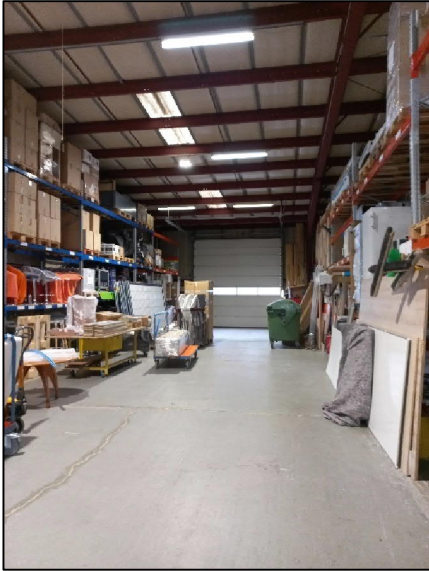
Halle 5 und Parkplätze



INNENANSICHTEN









VERMIETUNGSSITUATION

Laut der seitens Auftraggeber übermittelten Mietzinsaufstellung sind sämtliche Flächen in Bestand gegeben und es werden monatliche Einnahmen in Höhe von € 63.838,95 generiert. Die Miete der Halle 5 ist in der Mietvorschreibung der Freiflächen enthalten.

Zinsliste	Halle	Größen			Vertrag				
		Top	Halle	Büro	Freifläche	Mietbeginn	Befristung	Kündigung	HMZ
Halle 1	Ost	1.250,00 m ²	EG	200,00 m ²	15.03.2022	unbefristet	jährlich	€ 5.292,64	€ 225,00
		1.250,00 m ²	OG		15.03.2022	unbefristet	jährlich	€ 4.808,23	€ 450,00
	West	2.500,00 m ²	120,00 m ²		15.05.2023	unbefristet	jährlich	€ 10.400,00	€ 450,00
Halle 2		950,00 m ²	110,00 m ²		01.07.2016	unbefristet		€ 4.962,74	€ 320,00
Halle 3		900,00 m ²	340,00 m ²	Lagerplatz	01.05.2004	unbefristet	halbjahr	€ 9.003,27	€ 408,00
Halle 4		1.790,00 m ²	250,00 m ²		01.01.2014	unbefristet	jährlich	€ 13.372,07	€ 488,00
Halle 5									
Freiflächen							circa	€ 16.000,00	

Gesamt € 63.838,95
p.a. € 766.067,40

Quelle: Auftraggeber

Die oben dargestellten Flächen und Mieteinnahmen werden auftragsgemäß in der Bewertung im Ertragswertverfahren berücksichtigt.

WERTERMITTLUNG

METHODIK

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150 durchgeführt. Ziel ist, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu ermitteln.

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.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- § 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.

Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Eine Veränderung der Ertragslage, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme vom 26.07.2023
- den Bau- und Erhaltungszustand der Liegenschaft
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag

Im gegenständlichen Fall ziehen wir das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes heran. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Liegenschaften in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem gegenwärtigen bzw. erzielbaren Ertrag einer Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. Für die Ermittlung des Bodenwertes im Rahmen des Ertragswertverfahren wird im gegenständlichen Fall das Vergleichswertverfahren herangezogen.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt definiert:

§ 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 Reinertrages ist überdies das Ausfallswagnis 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.

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der nachhaltig erzielbaren Monatsmiete der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich den vermierterseitig zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten sowie einem Abschlag für Leerstellungsrisiko ermittelt.

Der Rechengang ist hierbei wie folgt:

	Rohrertrag der Liegenschaft (Mietträge und dergl.)
-	<u>Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, etc.)</u>
=	Reinertrag der Liegenschaft
-	<u>Verzinsung des Bodenwertes</u>
=	Reinertrag der baulichen Anlagen
x	<u>Vervielfältiger</u>
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
+/-	sonstige Zu- und Abschläge
+	<u>Bodenwert</u>
=	Ertragswert der Liegenschaft

Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Eine Veränderung der Ertragslage, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Das Vergleichswertverfahren ist im § 4 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes wie folgt definiert:

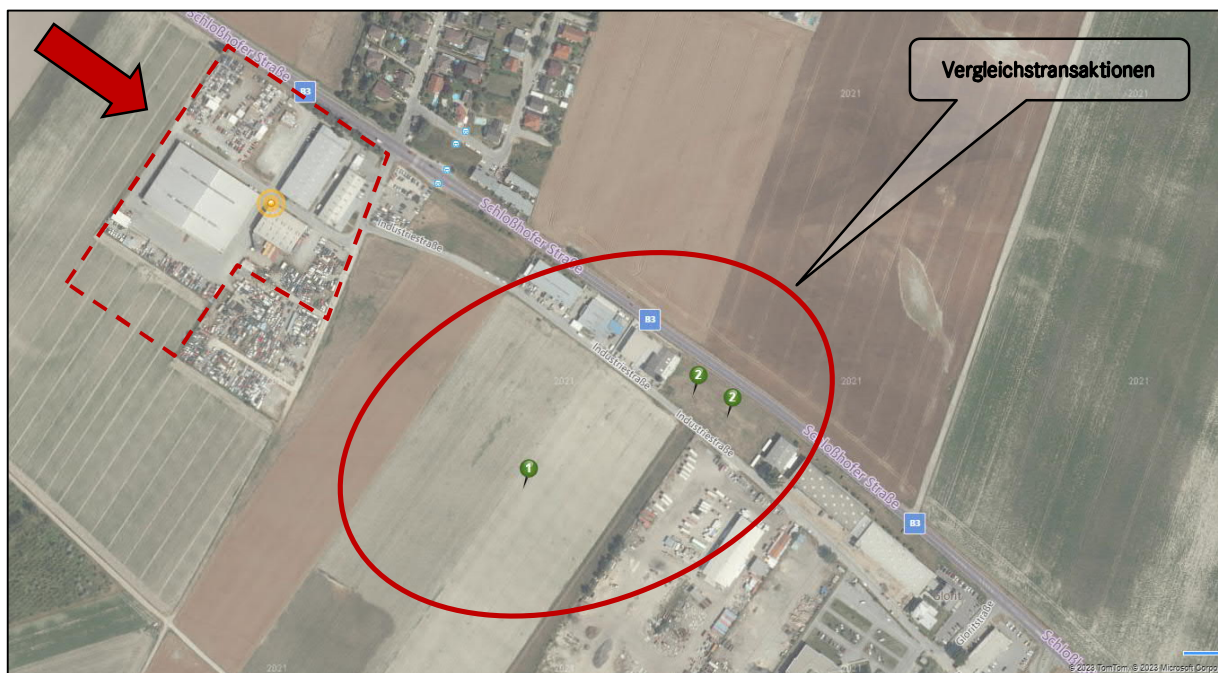
Vergleichswertverfahren

- § 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.

BEWERTUNGSANSÄTZE

BODENWERT

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden vier Vergleichstransaktionen in zeitlicher Nähe zum Stichtag (ab dem Jahr 2021) dem räumlichen Umfeld (siehe folgenden Ausschnitt aus „ImmoUnited“) aus der digitalen Urkundensammlung des zuständigen Bezirksgerichts herangezogen.



Die die Vergleichstransaktionen in der Vergangenheit liegen, werden die erhobenen Vergleichswerte ausgehend vom Kaufvertragsdatum zeitlich bereinigt. Dabei gehen wir von einer Steigerung der Grundstückswerte in der Höhe von 5 % pro vollem Jahr aus.

Weiters wurden Anpassungen der erhobenen Vergleichstransaktionen hinsichtlich der Grundstücksgröße, Lage und sonstigen wertbestimmenden Merkmale nach sachverständiger Einschätzung vorgenommen. Die (fiktiven) Abbruchkosten für den baulichen Bestand sind in der Anpassung „Anpassung Bebauung“ entsprechend berücksichtigt.



	Bewertungs-gegenstand	Vergleichswert 1	Vergleichswert 2	Vergleichswert 3	Vergleichswert 4
Tagebuchzahl		TZ 7213/2022	TZ 7168/2021	TZ 1967/2022	TZ 1972/2022
Katastralgemeinde/Einlagezahl	KG 01803/EZ 3885	KG 62016/EZ 118	KG 06216/EZ 734	KG 06216/EZ 734	KG 06216/EZ 734
Grundstücksgröße	43.379 m ²	49.701 m ²	4.548 m ²	651 m ²	651 m ²
(Kauf-) Preis		€ 5.964.120	€ 780.000	€ 166.000	€ 179.000
Transaktion Angebot		Transaktion	Transaktion	Transaktion	Transaktion
(Kauf-) Preis/m ²	€ 205/m²	€ 120/m ²	€ 172/m ²	€ 255/m ²	€ 275/m ²

Zu- / Abschläge									
Anpassung Zeit									
Transaktionsdatum		30.05.2022		25.06.2021		11.11.2021		18.11.2021	
Anpassung Zeit		5,0%	€ 6	10,0%	€ 17	7,5%	€ 19	7,5%	€ 21
Vergleichswert nach Anpassung Zeit	€ 221/m²	€ 126/m ²		€ 189/m ²		€ 274/m ²		€ 296/m ²	
Anpassung Größe									
Grundstückfläche	43.379 m ²	49.701 m ²		4.548 m ²		651 m ²		651 m ²	
Anpassung Größe		0%	€ 0	-15%	-€ 26	-30%	-€ 76	-30%	-€ 82
Vergleichswert nach Anpassung Größe	€ 175/m²	€ 126/m ²		€ 163/m ²		€ 198/m ²		€ 213/m ²	
Anpassung Lage									
Bewertung Lage	Basis	gleich		gleich		gleich		schlechter	
Anpassung Lage		0%	€ 0	0%	€ 0	0%	€ 0	0%	€ 0
Vergleichswert nach Anpassung Lage	€ 175/m²	€ 126/m ²		€ 163/m ²		€ 198/m ²		€ 213/m ²	
Anpassung Widmung									
Widmung	BB I, II	BB		BB		BB		BB	
Anpassung Widmung		0%	€ 0	0%	€ 0	0%	€ 0	0%	€ 0
Vergleichswert nach Anpassung Widmung	€ 175/m²	€ 126/m ²		€ 163/m ²		€ 198/m ²		€ 213/m ²	
Anpassung Bebauung									
Bebauung	Altbestand	keine		keine		keine		keine	
Anpassung Bebauung		-5%	-€ 6	-5%	-€ 9	-5%	-€ 13	-5%	-€ 14
Vergleichswert nach Anpassung Bebauung	€ 165/m²	€ 120/m ²		€ 154/m ²		€ 185/m ²		€ 199/m ²	
Anpassung Sonstiges									
Sonstiges									
Anpassung Sonstiges		0%	€ 0	0%	€ 0	0%	€ 0	0%	€ 0
Vergleichswert nach Anpassung Sonstiges	€ 165/m²	€ 120/m ²		€ 154/m ²		€ 185/m ²		€ 199/m ²	
Anpassung Gesamt									
Zu- / Abschläge gesamt		0%	€ 0	-10%	-€ 17	-28%	-€ 70	-28%	-€ 76
Vergleichswert nach Zu-/Abschlägen	€ 165/m²	€ 120/m ²		€ 154/m ²		€ 185/m ²		€ 199/m ²	

angepasster Vergleichswert / m ²	€ 165/m ²
angepasster Vgl.-Wert/m ² x Gst-Fläche	€ 7.157.535
G R U N D W E R T	€ 7.157.535



ROHERTRAG

Der Jahresrohertrag der Liegenschaft ergibt sich aus den nachhaltig erzielbaren Mietzinseinnahmen, welche über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Bewertungsobjekte als konstant angenommen werden. Sollten sich die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt ändern, so wäre eine neuerliche Bewertung der Bewertungsobjekte durchzuführen. Die Einnahmen stellen sich laut der vom Auftraggeber am 25.07.2023 übermittelten aktuellen Mietzinsliste wie folgt dar.

2301 Groß Enzersdorf, Industriestraße 2

Zinsliste		Mieter	Größen			Vertrag			
Halle	Top		Halle	Büro	Freifläche	Mietbeginn	Befristung	Kündigung	HMZ p.m.
Halle 1	Ost	Sanitec Installationen Grohandel KG	1.250,00 m ²	EG	200,00 m ²	15.03.2022	unbefristet	jährlich	€ 5.292,64
		Y. Sanitec Haustechnik GmbH	1.250,00 m ²	OG		15.03.2022	unbefristet	jährlich	€ 4.808,23
	West	Stohl Group GmbH	2.500,00 m ²	120,00 m ²		15.05.2023	unbefristet	jährlich	€ 10.400,00
Halle 2		ELOG Event- und Logistik Organisation	950,00 m ²	110,00 m ²		01.07.2016	unbefristet		€ 4.962,74
Halle 3		Nomotec Anlagenautomationstechnik GmbH	900,00 m ²	340,00 m ²	Lagerplatz	01.05.2004	unbefristet	halbjahr	€ 9.003,27
Halle 4		Zeijma & Söhne Handelsges.m.b.H.	1.790,00 m ²	250,00 m ²		01.01.2014	unbefristet	jährlich	€ 13.372,07
Halle 5		(in "Freiflächen" inkludiert)							
Freiflächen								circa	€ 16.000,00

HMZ gesamt exkl. BK netto € 63.838,95

Quelle: Auftraggeber

Laut der zur Verfügung gestellten Mietzinsliste werden somit monatlich netto Mieteinnahmen in Höhe von rund € 63.839 generiert. Bezogen auf die gesamte Nutzfläche ergibt dies eine Miete in der Höhe von netto € 6,61/m², wobei dieser Wert nur bedingt aussagekräftig ist, da sich die Bestandobjekte aus unterschiedlichen Nutzungsarten und Freiflächen zusammensetzen. Die Einnahmen für die Freiflächen setzen sich aus tatsächlichen Vermietungen an KFZ-Betrieben einerseits und Tages- bzw. Kurzzeitmieter andererseits zusammen und stellen einen aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit laut Auftraggeber realistisch erzielbaren Betrag dar.

Sämtliche angeführten Mieten verstehen sich exklusive gesetzlicher Umsatzsteuer und auf die Mieter umlegbarer Betriebskosten.

BEWIRTSCHAFTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung der Immobilie entstehen und nicht auf die Mieter überwältzt werden können. Dazu zählen die Instandhaltungskosten, das Mietausfallswagnis sowie nicht umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen und für die Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand entstehen.

Im gegenständlichen Fall werden für die Mietfläche, kalkulatorisch für die gesamte angenommene Nutzungsdauer, ein Betrag in der Höhe von € 6,00/m² jährlich zum Ansatz gebracht.

Das **Mietausfallwagnis** wird aufgrund der Lage, der Ausstattung und der Konfiguration des Objektes, etc. festgelegt und deckt das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände entstehen, sowie das Risiko der Leerstehung zwischen zwei Vermietungsperioden ab. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im gegenständlichen Fall berücksichtigen wir ein Mietausfallwagnis bzw. Leerstehungsrisiko in der Höhe von 5,00 % des Rohertrages.

Zu den **nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten** zählen jene Kosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können und somit vom Vermieter, respektive Eigentümer der Liegenschaft, zu tragen sind. Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung gehen wir von Verwaltungskosten i. d. H. 1,00 % des Jahresrohertrages aus.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz drückt indirekt die erwartete Verzinsung eines Investors für das eingesetzte Kapital im Rahmen der Investition in eine Immobilie aus. Er ist somit

- einerseits marktorientiert, basiert also auf tatsächlich erfolgten Käufen bzw. Verkäufen am betreffenden Teilmarkt und
- andererseits objektspezifisch, und impliziert somit Faktoren wie Mietsteigerungspotential, Investitionsrisiko, Bonität der Mieter, Laufzeit der Mietverträge und die Standortgunst der Immobilie.

Neben dem aktuellen Marktgeschehen am Immobilienmarkt und der Objektqualität werden weiters allgemeine wirtschaftliche und politische Faktoren, wie die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt, und dergleichen berücksichtigt.

Für die gegenständliche Liegenschaft setzen wir somit, unter Berücksichtigung des relevanten Immobilien(teil)marktes, unserer Erfahrung in der Bewertung vergleichbarer Objekte, sowie vorliegender Vergleichstransaktionen einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,25 % an.

Zur Plausibilisierung dieses Zinssatzes verweisen wir auf die aktuellen Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für gewerbliche Liegenschaften in guten und sehr guten Lagen.



Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

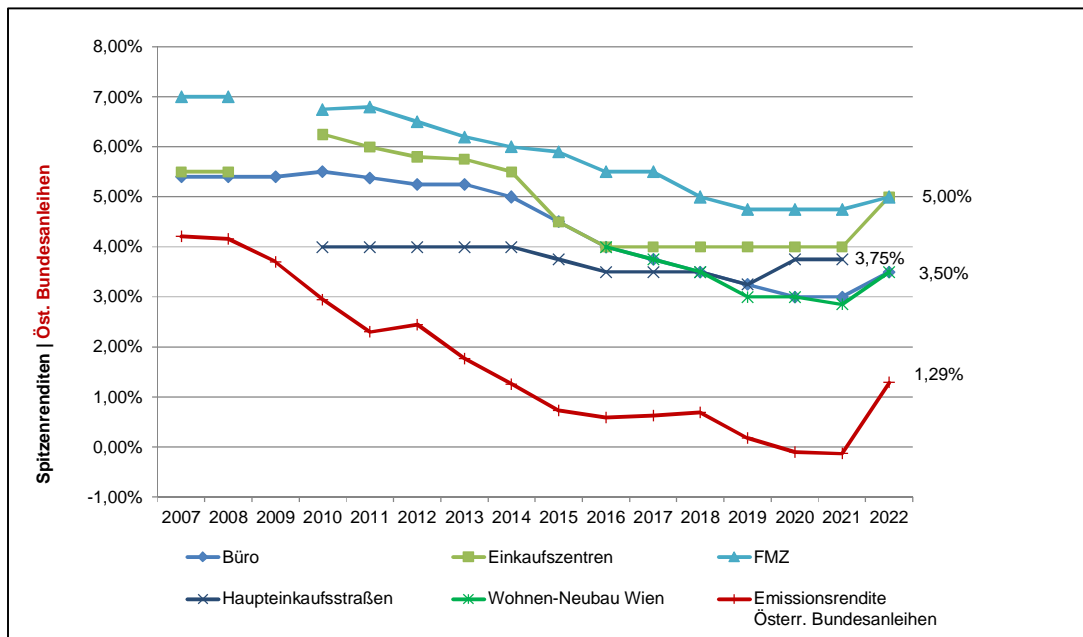
Quelle: Sachverständige, Heft 1/2023; Bearbeitung: EHL

Der Liegenschaftszinssatz stellt eine wesentliche Kenngröße im Ertragswertverfahren dar. Die aus dem Bewertungsergebnis resultierende Brutto-Anfangsrendite ist jedoch die zumeist am Markt verfügbare Kennzahl.

Wir stellen daher nachstehend als weitere Referenz die langjährige Entwicklung der Spitzenrenditen ab dem Jahr 2011 auf Basis unserer EHL Marktberichte in den Assetklassen Büro, Handel (Haupteinkaufsstraßen, Einkaufszentren, Fachmarktzentren) und Wohnen-Neubau ab 2016 sowie der Emissionsrenditen österreichischer Bundesanleihen (Quelle: OeNB) dar.

Brutto-Spitzenrenditen für...	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Büro	5,40%	5,40%	5,40%	5,50%	5,38%	5,25%	5,25%	5,00%	4,50%	4,00%	3,75%	3,50%	3,25%	3,00%	3,00%	3,50%
Einkaufszentren	5,50%	5,50%		6,25%	6,00%	5,80%	5,75%	5,50%	4,50%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	5,00%
FMZ	7,00%	7,00%		6,75%	6,80%	6,50%	6,20%	6,00%	5,90%	5,50%	5,50%	5,00%	4,75%	4,75%	4,75%	5,00%
Haupteinkaufsstraßen				4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	3,50%	3,50%	3,50%	3,25%	3,75%	3,75%	
Wohnen-Neubau Wien										4,00%	3,75%	3,50%	3,00%	3,00%	2,85%	3,50%
Emissionsrendite Österr. Bundesanleihen	4,21%	4,16%	3,70%	2,95%	2,30%	2,45%	1,77%	1,26%	0,73%	0,59%	0,63%	0,69%	0,18%	-0,10%	-0,13%	1,29%

Quelle: Marktberichte EHL, OeNB



Quelle: Marktberichte EHL, OeNB

RESTNUTZUNGSDAUER

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

In der Ertragswertermittlung gehen wir ausgehend von den erhaltenen Informationen und dem, im Zuge der Besichtigung, festgestellten Bau- und Erhaltungszustand der Bestandsobjekte und Anlagen von einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren aus.

VERVIELFÄLTIGER

Der Vervielfältiger wird als Barwertfaktor einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt. Multipliziert mit dem Reinertrag ergibt sich sodann der Ertragswert.

SONSTIGE ZU- UND ABSCHLÄGE

Es werden keine Zu- oder Abschläge aufgrund sonstiger wertbeeinflussender Umstände oder zur Anpassung an den Verkehrswert werden im gegenständlichen Fall nicht vorgenommen.



A-2301 Groß-Enzersdorf
Industriestraße 1, 2

ERTRAGSWERT

EINNAHMEN		Miete p.m./m ²	Miete p.m.	Miete p.a.
Sanitec Installationen Grohandel KG	1.450 m ²	€ 3,65	€ 5.293	€ 63.512
Y. Sanitec Haustechnik GmbH	1.250 m ²	€ 3,85	€ 4.808	€ 57.699
Stohl Group GmbH	2.620 m ²	€ 3,97	€ 10.400	€ 124.800
ELOG Event- und Logistik Organisation	1.060 m ²	€ 4,68	€ 4.963	€ 59.553
Nomotec Anlagenautomationstechnik Gmt	1.240 m ²	€ 7,26	€ 9.003	€ 108.039
Zeijma & Söhne Handelsges.m.b.H.	2.040 m ²	€ 6,55	€ 13.372	€ 160.465
Freifläche			€ 16.000	€ 192.000
	9.660 m ²	€ 6,61	€ 63.839	€ 766.067

JAHRESROHERTRAG DER LIEGENSCHAFT	9.660 m ²	€ 766.067
Instandhaltungskosten pro m ² Nutzfläche	€ 6,00 je m ² Fläche	-€ 57.960
nicht umlegbare Betriebs- und Verwaltungskosten	1,00% der Mieteinnahmen	-€ 7.661
Mietausfallswagnis bzw. Leerstandsrisiko	5,00% der Mieteinnahmen	-€ 38.303
JAHRESREINERTRAG DER LIEGENSCHAFT		€ 662.143
Bodenwertverzinsung		-€ 447.346
JAHRESREINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGEN		€ 214.797

Restnutzungsdauer	25 Jahre
Liegenschaftszinssatz	6,25%
Vervielfältiger	12,4852

Jahresreinertrag x Vervielfältiger	€ 2.681.796	
Bodenwert	43.379 m ² x € 165/m ²	€ 7.157.535
		€ 9.839.331
ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT gerundet		€ 9.840.000

Bruttorendite	7,8%
---------------	------

GUTACHTEN

Der Verkehrswert der Liegenschaft

A-2301 Groß-Enzersdorf, Industriestraße 1, 2

EZ 1180 und EZ 1188, KG 06207 Großenzersdorf, BG Gänserndorf

wird aufgrund der Beschreibungen und Ausführungen im Befund,
der vom Auftraggeber übermittelten Unterlagen und Informationen sowie der Lage
am Realitätenmarkt zum Stichtag gerundet wie folgt festgelegt:

€ 9.840.000

(in Worten: Euro Neunmillionenachthundertvierzigtausend)

Für und im Auftrag der EHL Immobilien Bewertung GmbH:



.....
Mag. Astrid Grantner-Fuchs, MSc MRICS
GESCHÄFTSFÜHRERIN
Allg. beeidete und gerichtlich zert.
Sachverständige für Immobilien



.....
Wolfgang Wagner MRICS
GESCHÄFTSFÜHRER
Allg. beeideter und gerichtlich zert.
Sachverständiger für Immobilien

ALLGEMEINE ANMERKUNGEN

§ 1 Gegenstand

Gegenstand dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die in der Auftragserteilung / Auftragsbestätigung dargelegten Aufgaben und der beschriebene Umfang des Auftrags betreffend die Erstellung von Gutachten, Berichten, Bewertungen und Stellungnahmen.

Als Grund für die Beauftragung gilt ausschließlich der beauftragte und im Gutachten angeführte Bewertungs- und Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, jegliche Änderung des Bewertungs- und Verwendungszweckes unverzüglich mitzuteilen.

Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur dann, wenn diese seitens der EHL Immobilien Bewertung GmbH ausdrücklich anerkannt werden.

Die Regelungen der „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten – sofern nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist – sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern. Unter einem „Verbraucher“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen ist jede natürliche Person zu verstehen, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Ein „Unternehmer“ ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

§ 2 Rechte und Pflichten

Sämtliche Erhebungen und die Ausarbeitung von Befund und Gutachten werden nach den geltenden Grundsätzen, insbesondere dem Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF, unparteiisch, objektiv und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist an keinerlei Weisungen des Auftraggebers gebunden, insbesondere wenn diese eine inhaltliche Unrichtigkeit des Gutachtens zur Folge hätten.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, auf eigene Kosten qualifizierte Subunternehmer zu beauftragen. Jede Person, die an der Durchführung der Leistungen beteiligt ist, muss über eine geeignete Qualifikation verfügen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist kein Vertreter oder Mitarbeiter des Auftraggebers, und wird sich auch nicht als solcher darstellen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH treffen nur gegenüber dem unmittelbaren Auftraggeber Pflichten, nicht jedoch gegenüber Dritten.

§ 3 Bewertungsstandards

Die Gutachten der EHL Immobilien Bewertung GmbH werden nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt, bzw. gemäß den Bewertungsstandards der RICS. Es wird, wenn nicht anders angeführt, der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

§ 4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht Verkehrswert – Verkaufserlös

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gem. ÖNORM B 1802-1:2019-07: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert bzw. andere ermittelte Werte (z.B. Mietzins, Pachtentgelt, steuerliche Werte, etc.) nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. (Diese Kurzfristigkeit der Bewertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt). Maßgeblich ist immer ein, für die Art der Immobilie adäquater, Vermarktungszeitraum.

Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder im Finanzbereich (z.B. Kapitalmarktzinsen, Verbraucherpreisindizes, etc.) bereits kurzfristig zu massiven Verkehrswertänderungen von Immobilien führen können. Zur Berücksichtigung solcher Umstände müssen Gutachten regelmäßig d.h. spätestens nach einem Jahr (oder auch in kürzeren Abständen), aktualisiert werden, widrigenfalls die EHL Immobilien Bewertung GmbH keinerlei Haftung für den ausgewiesenen Verkehrswert übernimmt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft geldlastenfrei übergeben wird. Es wird davon ausgegangen, dass allfällige im Lastenblatt des Grundbuches eingetragene Pfandrechte im Zuge einer Transaktion durch den Verkäufer gelöscht werden.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der EHL Immobilien Bewertung GmbH bekannt gegeben wurden. Erfolgt dies nicht, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

§ 5 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Die Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich aufgrund der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den schriftlich übermittelten Informationen, sowie den von der EHL Immobilien Bewertung GmbH erhobenen und im Gutachten angeführten Unterlagen und Grundlagen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, sämtliche, zum Bewertungsstichtag aktuellen, und für die Gutachtenserstellung notwendigen und erforderlichen Unterlagen vollständig, rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zu verlassen und ist nicht dafür verantwortlich, diese zu bewerten oder deren Richtigkeit zu überprüfen.

§ 6 Erhebungen, Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

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

Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchgerichtes ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Diesbezüglich werden nicht rechtsverbindliche Auskünfte eingeholt.

Eine Abfrage der digitalen Katastermappe (DKM) wird durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die darin dargestellten Grenzen in der Natur nicht überprüft werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH nimmt keinerlei Bodenuntersuchungen hinsichtlich Verunreinigungen, Kontaminationen, Bodenmechanik, Standfestigkeit, etc vor, diese sind auch nicht Gegenstand der Bewertung. Wenn der Auftraggeber eine Aussage über Verunreinigungen oder Kontaminationen wünscht, so ist schriftlich eine gesonderte Bodenuntersuchung bei entsprechend qualifizierten Unternehmen oder Sachverständigen in Auftrag zu geben.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Zugang zum Bewertungsgegenstand zu ermöglichen.

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

Eine Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Eine detaillierte Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung von Objekten wird nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Bauführungen im Einklang mit der jeweils gültigen Bauordnung durchgeführt wurden und die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, über alle ihm bekannte Mängel und Schäden an Gebäuden, ihm bekannte oder von ihm vermutete Verunreinigungen (Kontaminationen), sowie sonstige Besonderheiten der Immobilie unverzüglich und vollständig zu informieren.

Es ist explizit nicht Gegenstand des Auftrages ein Ausmaß der Flächen zu erstellen (aussagekräftige Flächenaufstellungen werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt). Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und dem Augenschein nach plausibilisiert. Eigene Vermessungen durch die EHL Immobilien Bewertung GmbH sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Detaillierte Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes werden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften des Auftraggebers und vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bei der Bewertung baulicher Anlagen werden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, sowie keine Bauteilprüfungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Für nicht offenkundige und/oder versteckte Schäden und Mängel, welche bei einer im üblichen Rahmen durchgeführten Besichtigung nicht sofort und unmittelbar ersichtlich sind, insbesondere in nicht zugänglichen Gebäudeteilen, hinter Mobiliar, etc., wird keine Haftung übernommen. Faktoren, welche nur bei einer längeren Nutzung des Objektes feststellbar sind, werden nicht berücksichtigt.

Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen werden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in den Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbüchlichen Rechten und Lasten der Wohnungseigentumsobjekte und dgl. ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Währungsbeträge werden in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.



Alle in der Bewertung angegebenen monetären Größen verstehen sich, wenn nicht explizit anders angegeben, ohne Umsatzsteuer.

Sollten sich einzelne Unterlagen oder Informationen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Wertermittlung relevant sind, so behält sich die EHL Immobilien Bewertung GmbH eine Rücknahme und/oder Ergänzung bzw. Änderung und Anpassung des Gutachtens vor.

Erbringt der Auftraggeber Mitwirkungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in der vereinbarten Weise, so sind die hieraus entstehenden Folgen, wie etwa Verzögerung oder Mehraufwand, vom Auftraggeber zu tragen.

§ 7 Hilfskräfte

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH verpflichtet sich, in der Gutachtenerstellung nur entsprechend qualifiziertes Personal einzusetzen. Jedes Gutachten wird im Vier-Augen-Prinzip durch zertifizierte Gutachter geprüft. Sofern es für die Durchführung des Auftrags jedoch notwendig ist, kann die EHL Immobilien Bewertung GmbH nach eigenem Ermessen Hilfskräfte für entsprechende Hilfsfähigkeiten heranziehen.

§ 8 Terminvereinbarung

Die Terminvereinbarung erfolgt schriftlich im Zuge der Auftragserteilung.

Wartet EHL Immobilien Bewertung GmbH auf die Mitwirkung des Auftraggebers oder ist diese sonst an der Leistungserbringung unverschuldet verhindert, so gelten Terminvereinbarungen und Leistungsfristen um die Dauer der Behinderung samt einer angemessenen Anlaufzeit nach Wegfall der Behinderung als verlängert.

§ 9 Verschwiegenheit

Sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung erhält und der Inhalt des Gutachtens selbst werden vertraulich behandelt. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der EHL Immobilien Bewertung GmbH sind im Rahmen ihrer Tätigkeit dazu verpflichtet, die ihnen anvertrauten persönlichen und geschäftlichen Geheimnisse nicht an Dritte weiterzugeben. Eine Offenbarung der anvertrauten Geheimnisse ist nur dann zulässig, wenn dies aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist, oder der Auftraggeber ausdrücklich von der Schweigepflicht entbunden hat.

§ 10 Unabhängigkeit

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH erstellt sämtliche Gutachten, Berichte, Bewertungen und Stellungnahmen unabhängig, objektiv und unparteiisch im Sinne nationaler und internationaler Standesregeln und Bewertungsstandards.

§ 11 Urheberrecht

Der Auftraggeber darf das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten nur zu dem in der Auftragserteilung festgelegten Zweck verwenden. Jede über diesen Zweck hinausgehende Verwertung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens, auch in Teilen, bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der EHL Immobilien Bewertung GmbH. Das gilt auch für die teilweise oder gänzliche mündliche Weitergabe, sowie unabhängig davon, ob EHL Immobilien Bewertung GmbH namentlich erwähnt wird, oder nicht. Der EHL Immobilien Bewertung GmbH steht das ausschließliche und exklusive Urheberrecht an den von ihr erstellten Gutachten, sowie den im Zuge der Tätigkeiten, Erhebungen und Recherchen erstellten Fotodokumentationen, Grafiken, etc., zu.

Soweit der Auftraggeber das Gutachten verwenden darf, ist es untersagt, Änderungen, Bearbeitungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

§ 12 Vergütung

Das Honorar entspricht den lt. Anbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH kann Vorauszahlungen für die geforderten bzw. beauftragten Leistungen und Aufwendungen verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung ist im Zuge der Auftragserteilung zu vereinbaren. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, erst nach Eingang der Vorauszahlung tätig zu werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH hat einen Anspruch darauf, die ihr entstandenen Aufwendungen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendig sind, dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen. Das volle Honorar wird mit Überreichung des Gutachtens (üblicherweise Übermittlung in pdf-Format per email; Papierausfertigungen nach gesonderter Vereinbarung) im Original an den Auftraggeber oder einer von ihm benannten Person fällig. Bereits bezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen.

Für Beratungsleistungen oder Zusatzaufwendungen, welche nicht im ursprünglich beauftragten Auftragsumfang enthalten sind, werden 150,- Euro pro angefangene halbe Stunde, 100,- Euro pro angefangene Stunde für die Fahrt- und Reisezeiten sowie Kilometergeld von 0,50 Euro pro km (alle Beträge verstehen sich netto zzgl. 20% Ust.) verrechnet.

Wenn das Ergebnis des Gutachtens nicht den Vorstellungen des Auftraggebers entspricht, so befreit ihn dies nicht von der Pflicht zur Bezahlung des vereinbarten Honorars. Die Leistungen sowie sonstigen Auslagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH in Rechnung stellt, unterliegen der derzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Das Gutachten steht bis zur vollständigen Bezahlung des Honorars unter Eigentumsvorbehalt der EHL Immobilien Bewertung GmbH.

Ein Aufrechnungsrecht steht dem Auftraggeber gegenüber EHL Immobilien Bewertung GmbH nur wegen unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen zu.

§ 13 Fälligkeit des Honorars

Das Honorar ist mit dem Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig. Der Rechnungsbetrag ist sofort und ohne jeden Abzug zu bezahlen. Bei nicht fristgerechter Bezahlung der Honorarnote hat der Auftraggeber für den Schaden einzustehen, der der EHL Immobilien Bewertung GmbH dadurch entstanden ist. Bei Zahlungsverzug werden die gesetzlichen Verzugszinsen sowie Mahnspesen verrechnet.

§ 14 Haftung

EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist – ausgenommen bei Personenschäden – in jedem Fall ausgeschlossen.

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH zudem für Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie auf die abgeschlossene Haftungssumme (Nachweis gegen gesonderte Auskunft) beschränkt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies bei der Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten zu übernehmen.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsfristen kürzer sind, haftet der Auftragnehmer für jedwede Vertragsverletzung nur auf die Dauer von einem Jahr, gerechnet ab Übergabe des Gutachtens.

Eine Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Der Auftraggeber hält diesbezüglich die EHL Immobilien Bewertung GmbH von jeglichen Haftungs- und sonstigen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos. Das Gutachten entfaltet keinerlei Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Soweit der gegenständliche Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist, gelten subsidiär die gegenständlichen Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten.

Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Stellungnahmen, Desktop-Bewertungen, etc. entsprechen nicht dem LBG. Jegliche Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH ist daher ausgeschlossen.

Der Auftraggeber kann im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung keinerlei Ansprüche gegen Mitarbeiter, Beauftragte, Geschäftsführer oder Berater der EHL Immobilien Bewertung GmbH persönlich geltend machen.

§ 15 Kündigung, Stornierung – Zurücklegung des Auftrages

Eine Kündigung oder Stornierung des Gutachtauftrages ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Bei einer ungerechtfertigten, d. h. nicht durch EHL Immobilien Bewertung GmbH veranlassten oder zu vertretenden Kündigung durch den Auftraggeber schuldet dieser das vereinbarte Honorar.

Als wichtiger Kündigungsgrund gilt, wenn die EHL Immobilien Bewertung GmbH in grober Weise gegen die ihr obliegenden Verpflichtungen verstößt und diesen trotz konkreter Abmahnung nicht innerhalb angemessener Frist beendet.

Wenn sich im Zuge der Gutachtenstätigkeit ergibt, dass für die EHL Immobilien Bewertung GmbH bei Auftragserteilung nicht erkennbare Befangenheitsgründe oder sonstige, die objektive Bearbeitung beeinträchtigende Gründe vorliegen, ist die EHL Immobilien Bewertung GmbH berechtigt, den Auftrag sofort zurückzulegen. Dies gilt auch, wenn sich im Zuge der Bearbeitung ergibt, dass der Umfang des Auftrages Bereiche betrifft, für welche die EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht die notwendige Sachkenntnis hat. Diesfalls hat die EHL Immobilien Bewertung GmbH nur Anspruch auf den angefallenen Aufwand.

§ 16 Daten und Werbung

Im Hinblick auf den Datenschutz wird auf <https://www.ehl.at/datenschutz/> verwiesen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist, jederzeit widerrufbar, berechtigt, die Geschäftsbeziehung zu dem Auftraggeber und/oder Vertragsgegenstand als Referenz, z.B. im Rahmen von Ausschreibungen, heranzuziehen.

§ 17 Geldwäschebestimmungen

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist gesetzlich verpflichtet, Aufzeichnungen über ihre Auftraggeber zu führen und deren Identität zu verifizieren. Bei Verdacht der Geldwäsche besteht eine gesetzliche Meldepflicht an die Behörden. EHL Immobilien Bewertung GmbH wird versuchen, die Daten ihrer Auftraggeber elektronisch zu überprüfen, wozu auch die Identifizierung ihrer Muttergesellschaft, Hauptgesellschaft, wirtschaftlichen Eigentümer und Geschäftsführer gehört.

Anlassbezogen wird EHL Immobilien Bewertung GmbH ihre Auftraggeber nach bestimmten Ausweisdokumenten fragen, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Der Auftraggeber wird EHL Immobilien Bewertung GmbH auf Anforderung diese Informationen umgehend zur Verfügung stellen, um EHL Immobilien Bewertung GmbH zu ermöglichen, die Dienstleistung zu erbringen. EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nicht gegenüber dem Auftraggeber oder Dritten für Verzögerungen oder Nichterfüllung der Dienstleistungen, die durch die Erfüllung der gesetzlichen Pflichten entstehen.

§ 18 Währung

Die im Angebot genannte Währung ist, wenn nicht anders definiert, EURO.

§ 19 Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden

Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Klausel.



§ 20 Erfüllungsort, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

Erfüllungsort ist Wien. Gerichtsstand für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der gegenständlichen Vereinbarung ist ausschließlich das für 1010 Wien sachlich zuständige Gericht.

Das Vertragsverhältnis unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und der Verweisnormen.

§ 21 Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung dieser AGB aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung. Änderungen oder Nebenabreden zu diesen AGB haben schriftlich zu erfolgen.

§ 22 Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

- (1) Für Verträge zwischen der EHL Immobilien Bewertung GmbH und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Verbraucherrechtes (insb. KSchG etc.).
- (2) Anstelle von § 12 ist auch im Fall von grober Fahrlässigkeit die Haftung von EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht begrenzt.
- (3) Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs. 2 und 104 Abs. 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

LITERATURVERZEICHNIS

- Auer/Berger/Fritz/Grantner/Hauswirth/Habeler:** Liegenschaftsbewertung in der Praxis (2020)
- Austrian Standards Institute: ÖNORMEN**
B 1800, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3
- Bauernfeind et al.:** Vorsorgewohnungen
(3. Auflage, 2015)
- Bienert/Funk (Hrsg.):** Immobilienbewertung
Österreich (3. akt. u. erw. Auflage, 2014)
- Bienert:** Bewertung von Spezialimmobilien
(2. Auflage, 2018)
- BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher
Architektenkammern:** BKI Baukosten Gebäude +
Bauelemente + Neubau
- Bobka (Hrsg.):** Spezialimmobilien von A-Z (3. akt. u.
erw. Auflage, 2018)
- Böhm et al.:** Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht
(4. erw. Auflage, 2018)
- Bundesinnung der Immobilien- und
Vermögensstrehänder (Hrsg.):** Aktuelles
Immobilienhandbuch
- Dirnbacher:** MRG 2013 idF des ZVG 2013 (2013)
- Eberhardt/Klaubetz (Hrsg.):** Handbuch
Immobilienprojektentwicklung (2016)
- EHL Immobilien:** Aktuelle Immobilienmarktberichte
- FV der Immobilien- und Vermögensstrehänder
(WKO):** Immobilien Preisspiegel
- Kothbauer/Reithofer:**
Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- Krammer et al.:** Sachverständige und ihre
Gutachten (3. Auflage, 2019)
- Kranewitter:** Liegenschaftsbewertung
(7. Auflage, 2017)
- Landesgesetzgebung der Bundesländer:** Bau- und
Raumordnungsgesetze idgF
- Moritz:** Bauordnung für Wien (6. Auflage, 2019)
- Prader:** MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-
Mietrecht (5. Auflage, 2007)
- Prader:** WEG (5. Auflage, 2018)
- Prodinger/Ziller:** Immobilienbewertung im
Steuerrecht (4. Auflage, 2020)
- Reithofer/Stocker:** Residualwertverfahren (1.
Auflage, 2016)
- RICS – Valuation Global Standards (idgF)**
- Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des
Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes
baulicher Anlagen (2012)
- Seiser:** Nutzungsdauerkatalog von Gebäuden,
baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen
und Bauteilen (2020)
- Seiser/Kainz:** Der Wert von Immobilien
(2. Auflage, 2014)

Faudon/Malai/Trenner: Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele (3. Auflage, 2015)

Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs: Zeitschrift „Sachverständige“

Hauswurz/Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)

Jauk: Das Grundbuch in der Praxis (2. akt. Auflage, 2013)

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9. Auflage, 2020)

Simon/Kleiber (begründet von Rössler / Langner): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (8. Auflage, 2004)

Stabentheiner: LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Auflage, 2005)

Stingl/Nidetzky: Handbuch Immobilien & Steuern (29. Aktualisierung, 2019)

White et al.: Internationale Bewertungsverfahren (3. akt. Auflage, 2007)

Verlag Manz: Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung