

Dr. Bruno Ettenauer MRICS CRE

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für
Liegenchaftsbewertung

2100 Korneuburg
Tel./Fax 02262/64162

Dr. Ludwigstr. 13
Mobil 0664/2019642
e-mail: b.ettenauer@kabsi.at

Korneuburg, 16.09.2024



BEWERTUNGSGUTACHTEN

Rechtssache: 36 S 140 / 24s LG Korneuburg
Konkursverfahren

Schuldner: Jongerius ecoduna GmbH (FN 537892v)
Eco-Plus Park 1.Straße 8
2460 Bruck an der Leitha

Masseverwalter: Dr. Ulla Reisch
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1 a

Liegenschaft: EZ4535; KG 05003 Bruck an der Leitha
Eco Plus Park 1.Straße 8
2460 Bruck an der Leitha

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes der
gegenständlichen Betriebsliegenschaft

unterstellt wird: 1) going concern
2) non going concern

Bewertungstichtag: 27.08.2024



Inhaltsverzeichnis

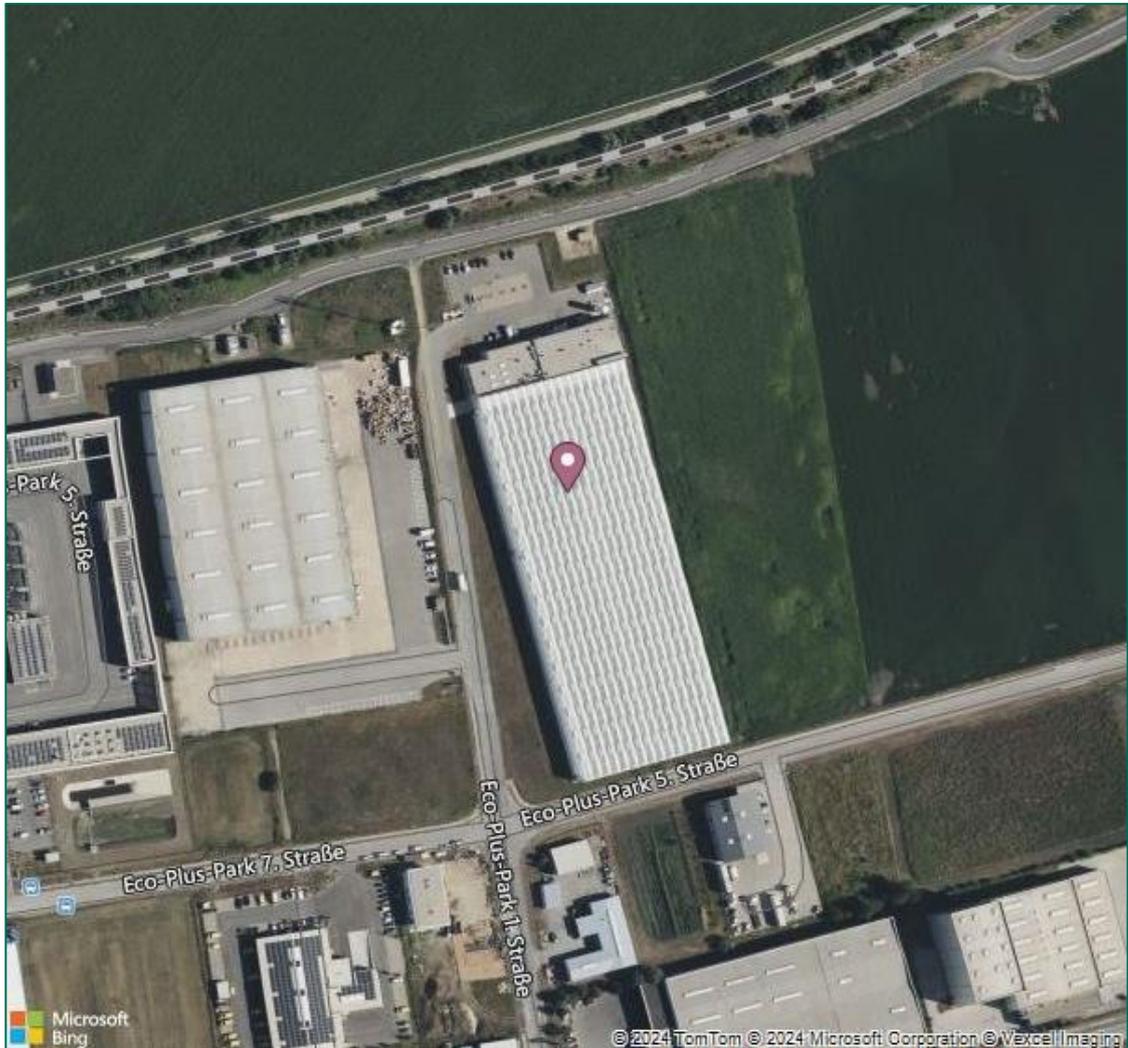
1	Bewertungsgrundlagen	5
1.1	Befundaufnahme.....	5
1.2	aus Vorgutachten vorliegende Unterlagen	5
1.3	Erhebungen am Grundbuch	6
1.4	Erhebungen bei der Gemeinde	6
1.5	Erhebungen bei der Bezirkshauptmannschaft	6
1.6	Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster	6
1.7	Weitere Erhebungen	6
1.8	Lichtbilder	6
1.9	Allgemeine Annahmen	6
1.10	Besondere Annahmen	8
1.11	Fachliteratur	9
2	Befund	10
2.1	Grundbuch	10
2.1.1	Gutsbestand	10
2.1.2	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)	10
2.1.3	Grundstückseigentümer	10
2.1.4	Dingliche Lasten	10 i.
	Vorkaufsrecht gem. Pkt II Vereinbarung 2020-09-23	12
	ii. Anlagenbenützung- und Anlagenbetriebsordnung (ABBO) vom 16.02.2017	16
2.2	Liegenschaft	18
2.2.1	Lage.....	18 iii.
	Stadtgemeinde Bruck an der Leitha	19 iv.
	Überregionale Verkehrslage	20 v.
	Örtliche Verkehrslage	21 vi.
	Zusammenfassung	22
2.2.2	Zuschnitt der Liegenschaft	22
2.2.3	Flächenwidmung und Bebauungsplan	24
2.2.4	Ver- und Entsorgung	24

2.2.5	Altlasten und Kontaminationen	25
2.2.6	Zubehör (Wertausweis)	25
2.3	Beschreibung der Baulichkeiten	28
2.3.1	Lageplan Bestandsplan.....	28
2.3.2	Technisch Beschreibung	29 vii.
Allgemeine	Objektbeschreibung	29 viii.
techn.	Objektbeschreibung	32 ix.
Exkurs	Produktionsanlage mit patentierter Technologie	33 x.
Bau-/	Gewerbeakt	34 xi.
Grundrisse	35 xii.
Flächen und	Kubaturen	36 xiii.
Zustand /	Gesamtnutzungsdauer	37
2.3.3	Energieausweis	38
2.4	Markt	38
2.4.1	Kapazität und Absatz Algenproduktion	38
2.4.2	Bauliche Anlage	38
3	Gutachten	39
3.1	Bodenwert	40
3.2	cost approach (kostendeckende Pacht/Miete)	42
3.3	Ertragswert	44
3.3.1	Bewirtschaftungskosten	44
3.3.2	Kapitalisierungszinssatz:	45
3.3.3	Ertragswertberechnung (non going concern)	47
3.4	Verkehrswert unbelastet	48
4	Schlussbemerkungen	49
5	Anhang	50
5.1	Grundbuchauszug	50
5.2	gewerberechtliche Genehmigung (Status)	52
5.2.1	Errichtung und Betrieb eines Büro- und Betriebsgebäudes für Algenvermehrung (07.02.2017)	52
5.2.2	Abweichung vom Genehmigungsbescheid 31.01.2019	63
5.2.3	keine Änderung der gegenständlichen Betriebsanlage seit 31.01.2019	65
5.3	Produkte der Anlage (auszugsweise)	66
5.4	Teilabrechnung Förderung Land Niederösterreich	67
5.5	ABBO Anlagenbenützungs- und Anlagenbetriebsordnung	68

1 **Bewertungsgrundlagen**

1.1 Befundaufnahme

Örtliche Besichtigung der Liegenschaft am 27.08.2024 im Beisein eines Mitarbeiters der Schuldnerin und von Hrn. Dr. Bruno Ettenauer, als beauftragter Sachverständiger (SV) und Fr. Mag. Barbara Preglej, SV



1.2 aus Vorgutachten vorliegende Unterlagen

 1. Teilabrechnung Land Niederösterreich.pdf	15.05.2020 10:49
 Baugenehmigung Gemeinde.pdf	13.12.2018 13:02
 BetriebsanlagenbeschreibungeparellaArbeitskopie (2) (2).pdf	07.02.2017 10:18
 BH Bruck_Betriebsanlagengenehmigung_Büro u. Betriebsgebäude.pdf	09.03.2017 13:07
 Einreichplan.pdf	13.12.2018 15:00
 eparella GmbH_pdf Anlagenverzeichnis zum 31.3.2020.pdf	28.04.2020 11:02
 eparella GmbH_Zwischenabschluss 31.3.2020_ENTWURF V2_23.4.2020.PDF	28.04.2020 11:02
 Fertigstellungsanzeige Eparella Aktenvermerk Gemeinde .pdf	26.06.2018 10:10
 Fertigstellungsanzeige Eparella GmbH 16.4.2018.pdf	17.04.2018 10:02
 Fertigstellungsmeldung und Aktenvermerk Baugenehmigung.pdf	13.12.2018 13:05
 gewerbebehördliche Genehmigung_Verhandlungsschrift_14.12.2016.pdf	15.12.2016 08:47
 Gewerbeberechtigungen.pdf	10.05.2019 11:33

1.3 Erhebungen am Grundbuch

Grundbuchausdrucke mit Abfragedatum 22.08.2024.

1.4 Erhebungen bei der Gemeinde

Vom SV wurde aktuelle Einsichtnahme in den Bauakt geführt.

Das Bauamt teilt mit, dass gegenüber dem Erstbefund des Sachverständigen im Jahr 2020, keine Änderungen im Bauakt auszuweisen sind.

1.5 Erhebungen bei der Bezirkshauptmannschaft

Vom SV wurde aktuell die BH Bruck Leitha kontaktiert. Seitens der BH erfolgte die Information, dass gegenüber dem Aktenstand der Einsichtnahme in den Bauakt 2020 keine Änderungen geführt bzw. Aktivitäten dokumentiert wurden.

1.6 Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster

1.7 Weitere Erhebungen

zwecks Feststellung der aktuellen Grundstückspreise und der örtlichen Immobilienmarktsituation.

1.8 Lichtbilder

welche vom SV im Zuge der Befundaufnahme am 27.08.2024 aufgenommen wurden.

1.9 Allgemeine Annahmen

Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme, oft bei Fehlen bestimmter Informationen, trifft (Europäische Bewertungsstandards 2016, 8. Auflage).

- Das Gutachten besteht teilweise auf Angaben und Informationen der Schuldnerin (z.B. Herstellungskosten gem. Anlagenverzeichnis, Förderung,...) deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.
- Das Gutachten geht in der going concern Betrachtung ungeprüft davon aus, dass eine Funktionalität des Gebäudes und der (mitbewertete) Ausstattung im Hinblick auf die betrieblichen Abläufe gegeben ist und Mangelfreiheit besteht.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.

- Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung der baubehördlichen oder gewerberechtlichen Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
- Etwaige Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen.

Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt

werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden

Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.

- Es wird unterstellt, dass etwaige durch den Betreiber des Wirtschaftsparks (ECO Plus) verrechneten laufende Kosten marktüblich sind.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der Geldlastenfreiheit und der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die Grundbucheintragungen im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, dem Datum des Grundbuchauszuges sowie den erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.

1.10 Besondere Annahmen¹

Im Unterschied zu einer Annahme, die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungsstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen².

- in der **non going concern Betrachtung** unterstellt der SV, dass die Baulichkeit Kulturgewächshaus stichtagsbezogen nicht mehr besteht. Es wird von der Vermarktbarkeit einer autonomen Baulandreserve im Ausmaß von rd. 17.282m² ausgegangen. Dem BüroBetriebsgebäude wird eine Grundstücksfläche von rd. 2.500m² zugeordnet.
 - Als Abgrenzung des Bewertungsumfanges der Immobilienbewertung gegenüber dem

mit der Fahrnisbewertung beauftragten Gerichtssachverständigen Herrn Ing. Michael Piniczolits wird die Abgrenzung gem. Mail vom Mai 2020 auch für die aktuelle Bewertung 2024 herangezogen.

¹ Besondere Annahmen: Eine Annahme, bei der Fakten zugrunde gelegt werden, die von den tatsächlichen, am Bewertungsstichtag bestehenden Fakten abweichen, oder eine Annahme, die ein typischer Marktteilnehmer bei einer Transaktion am Bewertungsstichtag nicht treffen würde. Quelle: RICS Bewertung - Berufsgrundsätze Januar 2014

² Europäische Bewertungsstandards 2016-8.Auflage

Auf die Ausführungen des zeichnenden SV zum Zubehör (3.3.6) wird verwiesen.

Von: **Ing. Michael Pinczolits** <office@pinczolits.cc>
Date: Mo., 18. Mai 2020 um 12:36 Uhr
Subject: Re: Insolvenzverfahren eparella gmbh GmbH, GZ 36 S 41/20a, LG Korneuburg
To: Hannes Binder <binder@ecoduna.com>
Cc: Mag. Nikolaus Vogt <office@ra-vogt.at>, t.ruhm@scwp.com <t.ruhm@scwp.com>, GmbH (a.anderle@scwp.com) <a.anderle@scwp.com>

Sehr geehrter Herr Dr. Binder!

Danke für den heutigen Termin.

Bitte durch den Liegenschafts-SV folgende Produktgruppen bewerten lassen:

- Glashaus (komplett)
- Notstromaggregat
- Lüftungsanlage
- Zeiterfassungssystem
- Elektrotankstelle

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

**Ing.
Michael Pinczolits**
Gerichtssachverständiger

0699 11109878
office@schaetzung.at
www.gutachten.wien
Krugerstraße 13,
1010 Wien

1.11 Fachliteratur

- Kleiber, Wolfgang (2019, 9. Auflage): „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Bienert/ Funk, Hrsg.: „Immobilienbewertung Österreich“, 2022
- Kranewitter, Heimo (2017, 7. Auflage): „Liegenschaftsbewertung“. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- Ulrich Renner und Michael Sohni (2012, 30. Auflage): „Der „Ross-Brachmann“, Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Immobilien“. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Seiser/ Kainz (2014): „Der Wert von Immobilien“. Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.
- Stabentheiner (2010, 3. Auflage): „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ Wien: Manz, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- Austrian Standards plus: „ÖNORM B 1802-1 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) 2019-07-15“. Wien: Austrian Standard plus GmbH

Vorbemerkungen:

Aufgrund der bei der Befundaufnahme getroffenen Feststellungen und unter Auswertung der den Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. der vom Sachverständigen durchgeführten ergänzenden Erhebungen und eingeholten Auskünfte sowie getroffenen Annahmen wird nachstehender Befund und das darauf aufbauende Gutachten erstattet.

2 Befund

2.1 Grundbuch

2.1.1 Gutsbestand

EZ	GST-NR.	G	Nutzung	Fläche	
4535	4250/24	G	GST_Fläche	19.782m²	*
			Baufläche (Gebäude)	12.186m ²	
			Sonstige (Betriebsflächen)	7.596m ²	
Fläche gesamt				19.782m²	

+ ECO Plus Park 1, Straße 8

* die Grundstücksfläche ist rechnerisch ermittelt

G die Grundstücksfläche ist im Grenzkataster eingetragen

Der Bewertung werden die gem. Grundbuch ausgewiesenen Flächen unterstellt.

2.1.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Es liegen keine Eintragungen vor, außerbücherliche Rechte sind dem SV nicht bekannt.

2.1.3 Grundstückseigentümer

BLNR. 2 1/1 Anteil Jongerius ecoduna GmbH (FN 537892v)

2.1.4 Dingliche Lasten

Eintragungen im C-Blatt

Im Grundbuch sind mehrere Pfandrechte ausgewiesen. Die gegenständliche Wertermittlung unterstellt einen geldlastenfreien Zustand (unbelasteter Verkehrswert).

Weiters sind diverse Dienstbarkeiten grundbücherlich gesichert:

Dem SV liegen die Servitutsverträge zu dem im Folgenden ausgewiesenen Dienstbarkeiten nicht vor, er unterstellt, dass durch diverse Einbauten keine Einschränkungen der Bebaubarkeit gegeben und für die Dienstbarkeit keine laufenden Zahlungen geleistet werden.

- 1 a 1529/1985 2500/1999 2638/2001 617/2002 687/2011
DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung von Gasleitungen
und Errichtung von technischen Anlagen sowie deren Bestand
und Betrieb gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1985-04-09 ob
Gst 4250/24 für NIOGAS Niederösterreichische
Gaswirtschafts-Aktiengesellschaft
b 2920/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
4010
- 2 a 806/1997 443/2000 2638/2001 617/2002 687/2011
DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung von Gasleitungen
und Errichtung von technischen Anlagen sowie deren Bestand
und Betrieb gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1997-04-08 ob
Gst 4250/24 für EVN Energie-Versorgung Niederösterreich
Aktiengesellschaft
b 2920/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
4010
- 3 a 1237/2008 687/2011
DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung einer Gasleitung,
sowie deren Bestand und Betrieb ob Gst 4250/24 gem Pkt 1 2
Dienstbarkeitsvertrag 2008-03-20 für EVN Netz GmbH
b 2920/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
4010
- 4 a 3813/2014
DIENSTBARKEIT im Umfange Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag
2014-10-03 ob Gst 4250/24 für Biogas Bruck/Leitha GmbH & Co
KG (FN 413978t)
b 2920/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
4010
- 9 a 336/2021
VORKAUFRECHT im Sinne und Umfang Pkt II Vereinbarung
2020-09-03 für ecoplus. Niederösterreichs
Wirtschaftsagentur GmbH (FN 90237b)

i. Vorkaufsrecht gem. Pkt II Vereinbarung 2020-09-23

Erzersdorfer Straße 4
A- 2310 Möring
Tel: +43 (0) 2236 / 223 90
Fax: +43 (0) 2236 / 436 57
kanzlei@hslaw.at
www.hs.law.at

Link: kanzlei@ecoplus.eco-epa-hslaw.at
Verfahren: [ecoplus.eco-epa-hslaw.at/vereinbarung/](#)

VEREINBARUNG

zwischen

1. **Herrn Mag. Nikolaus Vogt**, Rechtsanwalt, Linke Wienzeile 124/5, 1060 Wien,
als Masseverwalter im Konkursverfahren über das Vermögen
der **eparella GmbH** (FN 425276g Landesgericht Korneuburg) zu 36 S 41/20a
Landesgericht Korneuburg,
Eco-Plus Park 1, Straße 8, 2460 Bruck an der Leitha
- als Masseverwalter

und

2. **ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH** (FN 90237b
Landesgericht St. Pölten), Wirtschaftszentrum Niederösterreich, Niederösterreich-
Ring 2, Haus A, 3100 St. Pölten
- als ecoplus

und

3. **Jongerius ecoduna GmbH** (FN 537892 v Landesgericht St. Pölten),
Raiffeisengasse 17, 3462 Absdorf
- als Jongerius ecoduna



I. Liegenschaft EZ 4535 Katastralgemeinde 05003 Bruck an der Leitha

(1) Die eparella ist aufgrund des Kaufvertrages vom 16. 1. 2017 und des Nachtrages zum Kaufvertrag vom 14. 7. 2017 bürgerlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 4535 Katastralgemeinde 05003, Bezirksgericht Bruck an der Leitha. Zum Gutsbestand der EZ 4535 gehört das Grundstück 4250/24 im Ausmaß von insgesamt 19.782 m².

Diese Liegenschaft befindet sich im ecoplus Wirtschaftspark Bruck an der Leitha, der von der ecoplus entwickelt, organisiert, betrieben und verwaltet wird. Auf der EZ 4535 befindet sich ein Betriebsobjekt. Dieses steht im Eigentum der Insolvenzmasse der eparella GmbH.

(2) Im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 4535 Katastralgemeinde 05003 Bruck an der Leitha haftet im Sinne des Punktes XII des Kaufvertrages vom 16. 1. 2017 sub C-LNR 6a das Vorkaufsrecht für die ecoplus.

(3) Die Jongerius ecoduna hat die Absicht, die Liegenschaft EZ 4535 vom Masseverwalter zu erwerben. Unter der Voraussetzung, dass die Jongerius ecoduna diese Liegenschaft vom Masseverwalter erwirbt, verzichtet die ecoplus auf die Ausübung des Vorkaufrechtes.

Eine weitere Voraussetzung für den Verzicht auf die Ausübung der Vorkaufsrechte besteht darin, dass die Jongerius ecoduna der ecoplus neuerlich ob der EZ 4535 ein Vorkaufsrecht im Sinne der nachstehenden Bestimmungen einräumt und mit dessen Verbücherung einverstanden ist. Die Parteien vereinbaren hiemit unter einem ferner, dass die Jongerius ecoduna mit dem Erwerb der Liegenschaft im Sinne des Absatzes 1 in alle Rechte und Pflichten im Sinne des Kaufvertrages vom 16. 1. 2017, des Nachtrages vom 14. 7. 2017 und der Anlagenbenützung- und Anlagenbetriebsordnung (ABBO) vom 16. 2. 2017 (Punkt V) eintritt.

II. Einräumung Vorkaufsrecht

(1) Für den Fall, dass die Jongerius ecoduna die Liegenschaft im Sinne des Punktes I Abs 1 weiterveräußern will, verpflichtet sich diese, die Liegenschaft samt dem Betriebsobjekt der ecoplus oder einem Dritten, der von der ecoplus namhaft gemacht wird, zum selben Preis und zu denselben Bedingungen, die von einem dritten Käufer geboten werden, zum Kauf anzubieten. Die ecoplus oder der Dritte, der von der ecoplus namhaft gemacht wird, ist verpflichtet, bei sonstigem Verlust des Einlösungsrechtes ein schriftlich gestelltes Anbot binnen drei Monaten ab Einlangen schriftlich anzunehmen. Im Sinne

BG 050 TZ 336/2021

dieser Bestimmungen räumt die Jongerius ecoduna der ecoplus und deren Rechtsnachfolger das Vorkaufsrecht ein. Nach § 1078 ABGB gilt dieses Vorkaufsrecht auch bei allen anderen Arten einer Veräußerung der Liegenschaft im Sinne des Punktes I Abs 1 durch Rechtsgeschäft unter Lebenden.

(2) Die ecoplus erklärt aber, auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes im Sinne des Absatzes 1 zu verzichten, sofern die Jongerius ecoduna die Liegenschaft im Sinne des Punktes I Abs 1 samt dem Betriebsobjekt einem unmittelbar oder mittelbar konzernverbundenen Unternehmen im Sinne der §§ 15 AktG, 115 GmbHG oder 189a UGB veräußert.

(3) Für den Fall, dass die ecoplus auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes, aus welchen Gründen auch immer, verzichtet oder das Vorkaufsrecht de facto nicht ausübt, ist Jongerius ecoduna generell verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag vom 16. 1. 2017, dem Nachtrag vom 14. 7. 2017 und der Anlagenbenützung- und Anlagenbetriebsordnung (ABBO) vom 16. 2. 2017 (Punkt V) und der gegenständlichen Vereinbarung auf den Rechtsnachfolger im Grundeigentum nachweislich zu überbinden und der ecoplus diese Überbindung schriftlich nachzuweisen. Das gilt im Besonderen auch für das Vorkaufsrecht im Sinne der Absätze 1 und 2.

III. Verwendungszweck

(1) Die Jongerius ecoduna verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 4250/24 mit 19.782 m² Katastralgemeinde 05003 Bruck an der Leitha, dieses nur für den eigenen oder den Unternehmensgestand eines unmittelbar oder mittelbar konzernverbundenen Unternehmens (§ 15 AktG, § 115 GmbHG, § 189a UGB) zu verwenden oder verwenden zu lassen. Dieser besteht insbesondere in der Planung, der Konstruktion und der Errichtung von technischen Vorrichtungen zur Produktion und Vermehrung von Mikroorganismen, dem Handel mit Anlagen zur Produktion und Vermehrung von Mikroorganismen, der Planung und Errichtung von Anlagen zur Ernte und Produktverfeinerung von Mikroorganismen, dem Handel mit Anlagen zur Ernte und Produktverfeinerung von Mikroorganismen, die Lizenzierung der oben genannten Technologien, der Verwertung von Algen-Biomasse und Algenöl und anderen Algenprodukten und der Handel mit Waren aller Art samt allen gesetzlich erlaubten unternehmerischen Aktivitäten, welcher Art auch immer, Lagerungen und administrativen Tätigkeiten (Büro), die damit im Zusammenhang stehen.

Eine Verwendung der Betriebsobjekte für Wohnzwecke ist unzulässig.

(2) Die Jongerius ecoduna ist zudem aber berechtigt, das vertragsgegenständliche Grundstück 4250/24 auch auf andere Art und Weise gewerblich

und/oder industriell zu nutzen oder nutzen zu lassen, vorausgesetzt allerdings, dass eine andere gewerbliche und/oder industrielle Nutzung mit den Intentionen des ecoplus Wirtschaftsparks Bruck an der Leitha übereinstimmt und zu keinen unternehmerischen Aktivitäten führt, die mit dem Wirtschaftspark unvereinbar sind. Solche liegen insbesondere – zB – bei der Produktion, im Vertrieb oder der sonstigen Verwendung von radioaktiven oder toxischen Stoffen, Materialien oder Chemikalien im größeren Ausmaß vor. Unzulässig ist ferner –zB – der Betrieb einer „Großdisco“, die Verarbeitung oder Lagerung von Ölen, Vergasertreibstoffen, Kohlenstoffen oder Derivaten, Metallschrott oder dergleichen in einer größeren Menge, die das übliche Ausmaß bei einer gewerblichen und/oder industriellen Nutzung erheblich übersteigt und zu einer „ureigentlichen“ Be- oder Verarbeitung oder Lagerung solcher Stoffe und Materialien im engeren Sinne führt.

Abbildung 1; Auszug Vereinbarung Eparella GmbH_ Ecoplus_Jongerius ecoduna GmbH BG 50 TZ 336/2021

Resümee SV:

Die Regelungen des eingeschränkten Verwendungszwecks stellen zwar eine Einschränkung einer Flächenwidmungskonformen Nutzung dar, in den Vergleichswerten sind Auswirkungen auf den Preis nicht nachvollziehbar.

- ii. Anlagenbenützungs- und Anlagenbetriebsordnung (ABBO) vom 16.02.2017
(BG 050 TZ336/2021)

Beilage ./1

Erklärung

im Sinne des Punktes XIV. 3. des Liegenschaftskaufvertrages vom
26.08.2020 abgeschlossen zwischen

1. **Mag. Nikolaus Vogt**, Rechtsanwalt, geboren am 27.03.1973, Linke Wienzeile 124/5, 1060 Wien als **Insolvenzverwalter** im Konkurs über das Vermögen der **eparella GmbH**, FN 425276g, als Verkäufer und
2. **Jongerius ecoduna GmbH**, FN 537892v, Raiffeisengasse 17, 3462 Absdorf als Käuferin

Wir, die **Jongerius ecoduna GmbH**, FN 537892v, vertreten durch den Alleingeschäftsführer, bestätigen hiermit, dass folgende Verträge rechtsverbindlich abgeschlossen wurden:

- a. Kaufvertrag zwischen der ecoduna AG (bzw. deren Insolvenzverwalter) als Verkäuferin und der Jongerius ecoduna GmbH als Käuferin betreffend das auf der Liegenschaft GST-NR 4304/2, EZ 1560, KG 05003 Bruck an der Leitha errichtete Superädifikat,
- b. Kaufvertrag zwischen der ecoduna AG (bzw. deren Insolvenzverwalter) als Verkäuferin und der Jongerius ecoduna GmbH als Käuferin betreffend die Pilotanlage, Marken und Patente der ecoduna AG

Notariell beglaubigte Fertigung durch den Alleingeschäftsführer der Jongerius ecoduna GmbH, Herrn Nicolaas Anthonius Maria Jongerius“

Außerbücherliche Lasten außerbücherliche Lasten

sind dem SV nicht bekannt.

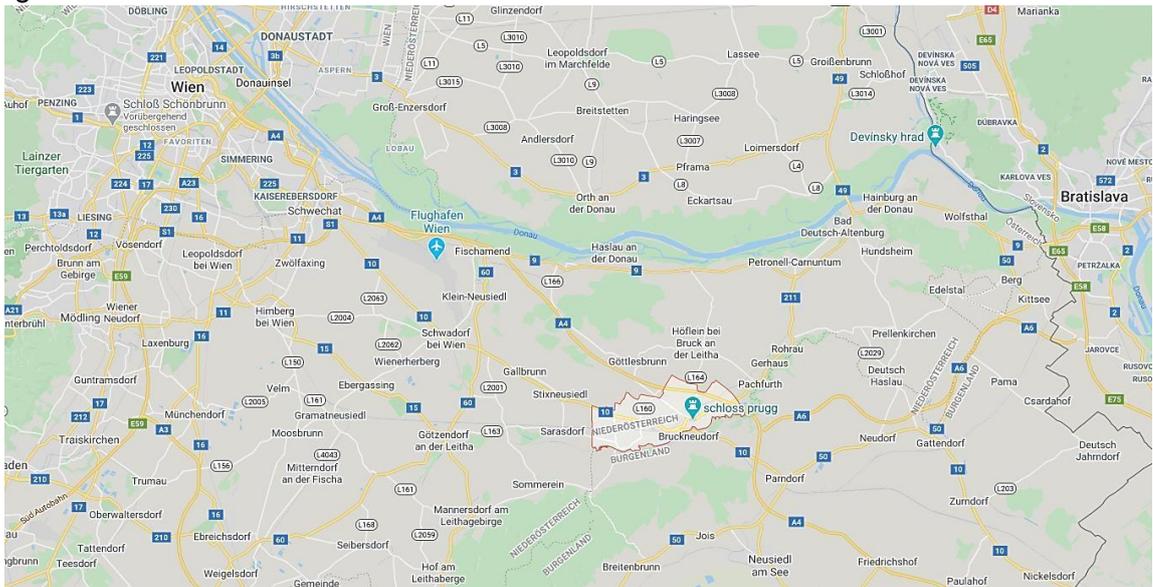
unverbücherte dingliche Lasten

Die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz etc. an die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen dinglichen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Die mit solchen Bescheiden vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren lasten auf Grund der dinglichen Wirkung auf der Liegenschaft und können beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Der Sachverständige weist den potenziellen Erwerber zusätzlich darauf hin, dass auf Grund des üblicherweise zeitlichen Auseinanderfallens des Bewertungsstichtages und des - meist nicht unwesentlich späteren - Erwerbsstichtages auf der Liegenschaft (weitere) dingliche offene Forderungen seitens der Gemeinde und eventuell auch des Abfall- und Wasserverbands entstanden sein könnten und daher eine zusätzliche Erhebung vor Erwerb durch den potenziellen Erwerber zum Stand der eventuell bestehenden (weiteren) dinglichen offenen Forderungen seitens der Gemeinde und eventuell auch des Abfall- und Wasserverbands empfohlen wird.

2.2 Liegenschaft

2.2.1 Lage



Die gewerbliche Liegenschaft befindet sich in Bruck an der Leitha, einer Stadt mit 8546 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich, an der Landesgrenze zum Burgenland.

Bruck an der Leitha ist gleichzeitig Sitz der Bezirkshauptmannschaft.

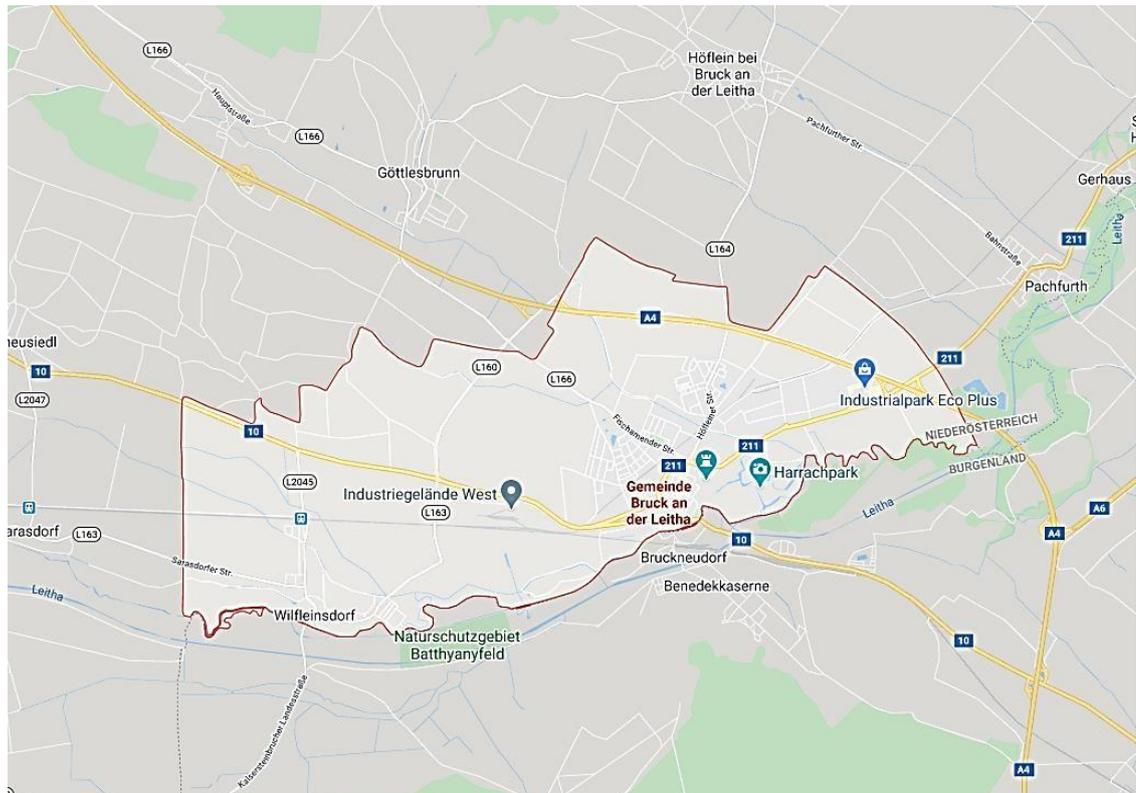


Abbildung 2; Bezirk Braunau, Lage Mattighofen im Bezirk, Q: googlemaps.

Die Stadtgemeinde liegt am Rande des Leithagebirges, an der Ostautobahn A4 und der B10 sowie an dem nach Budapest führenden Ast der Ostbahn (S-Bahn-Linie S 60 der ÖBB).

iii. Stadtgemeinde Bruck an der Leitha

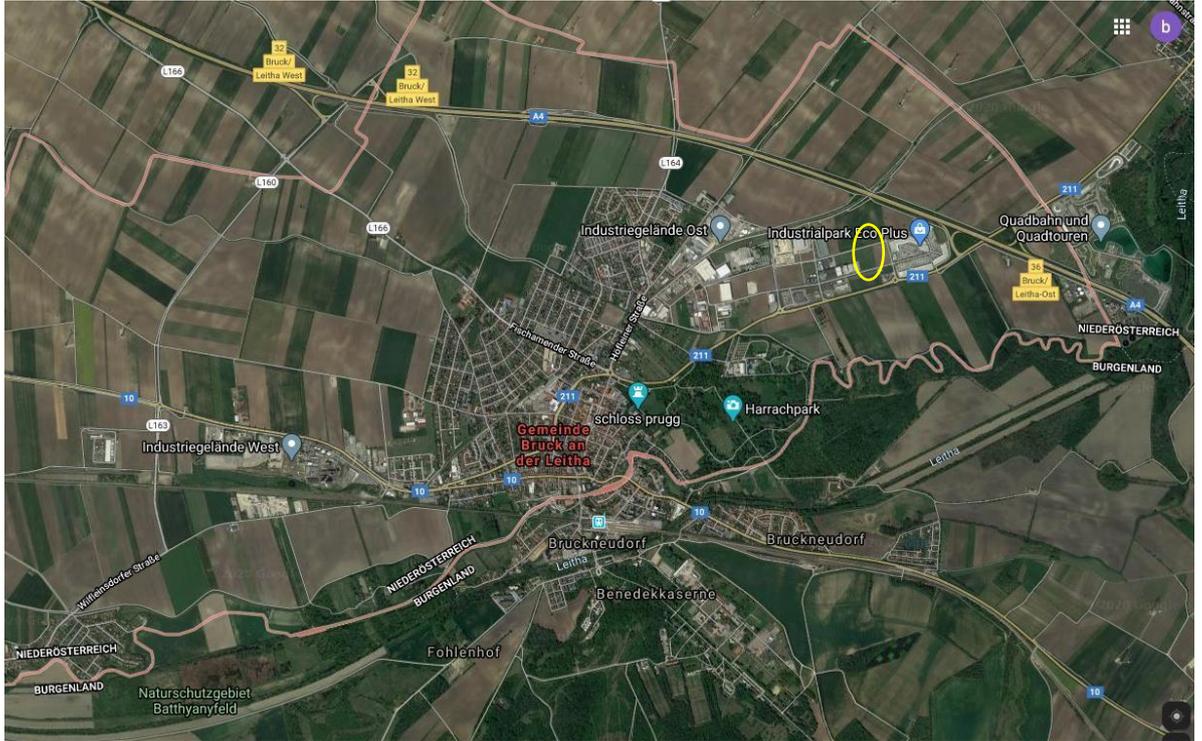


Abbildung 3 ; Bruck an der Leitha, Q: googlemaps. im gelben Oval gegenständlicher Standort eparella

Die Bezirkshauptstadt Bruck an der Leitha wird über die B10 erschlossen bzw. ist mit zwei Autobahnanschlüssen an die A4 und damit an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Das Stadtzentrum von Wien liegt ca. 40km nordwestlich und ist in durchschnittlich 40 Minuten zu erreichen. In vergleichbarer Distanz liegt Eisenstadt südwestlich und Bratislava nordöstlich von Bruck an der Leitha.

In Bruck an der Leitha sind sowohl im Westen an der B 10 (Industriegelände West) wie im Osten der Stadt (Industriegelände Ost; Eco Plus Wirtschaftspark [gegründet 1997]) große zusammenhängende Flächen im Betriebsbauland bzw. im Bauland Industrie gewidmet. Die Flächen im Osten der Stadt sind von der A4 Ostautobahn sehr gut erreichbar und werden mit einer Fläche von 72 Hektar durch die Betriebsansiedlungsagentur des Landes Niederösterreich betrieben.

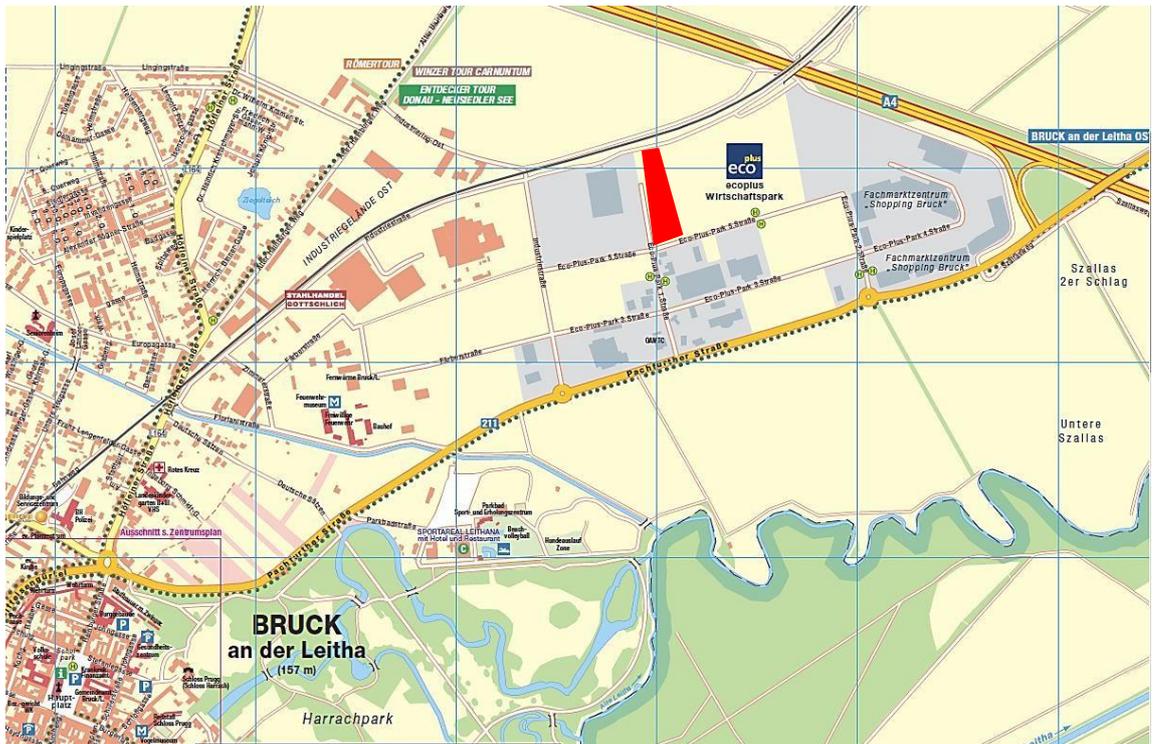
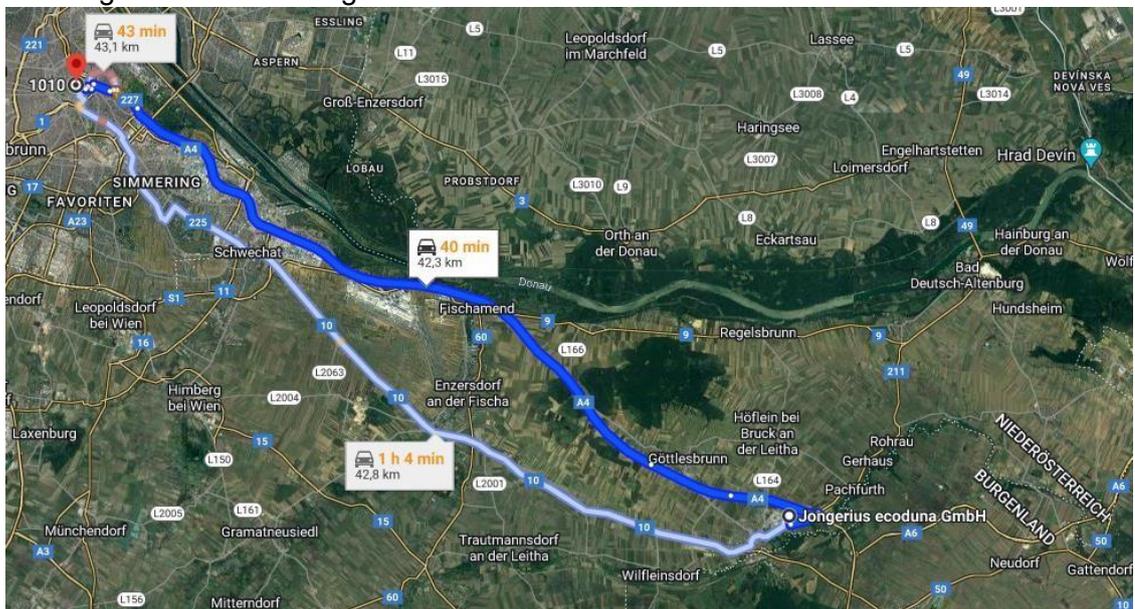
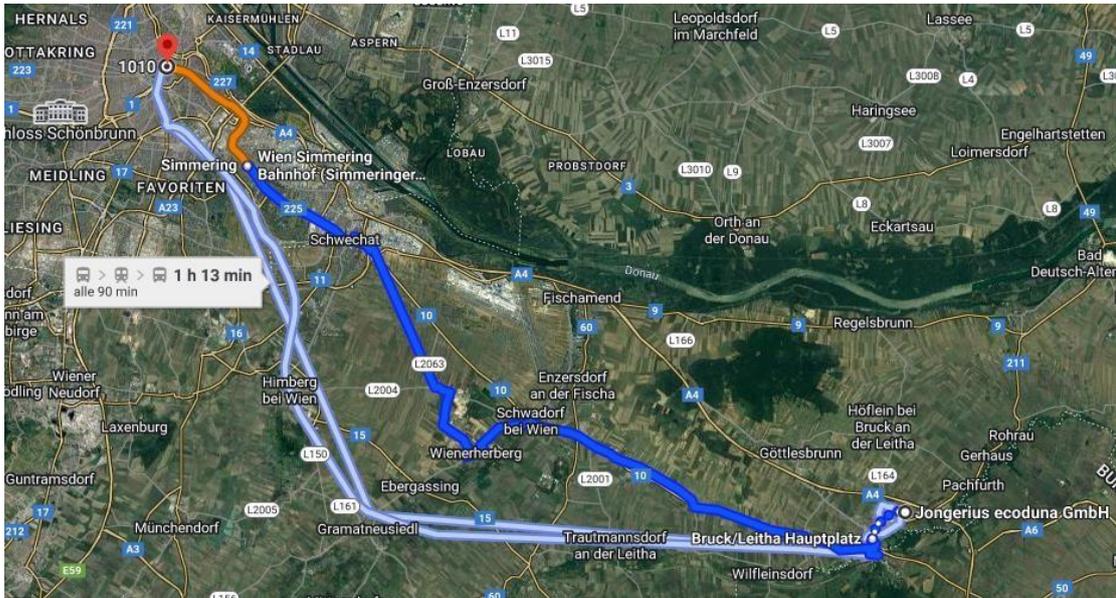


Abbildung 4; Karte mit Übersichtsplan des Wirtschaft Parkes Eco Plus im Osten von Bruck Leitha

Quelle: Eco Plus gegenständl. Standort ca. rot hinterlegt

iv. Überregionale Verkehrslage

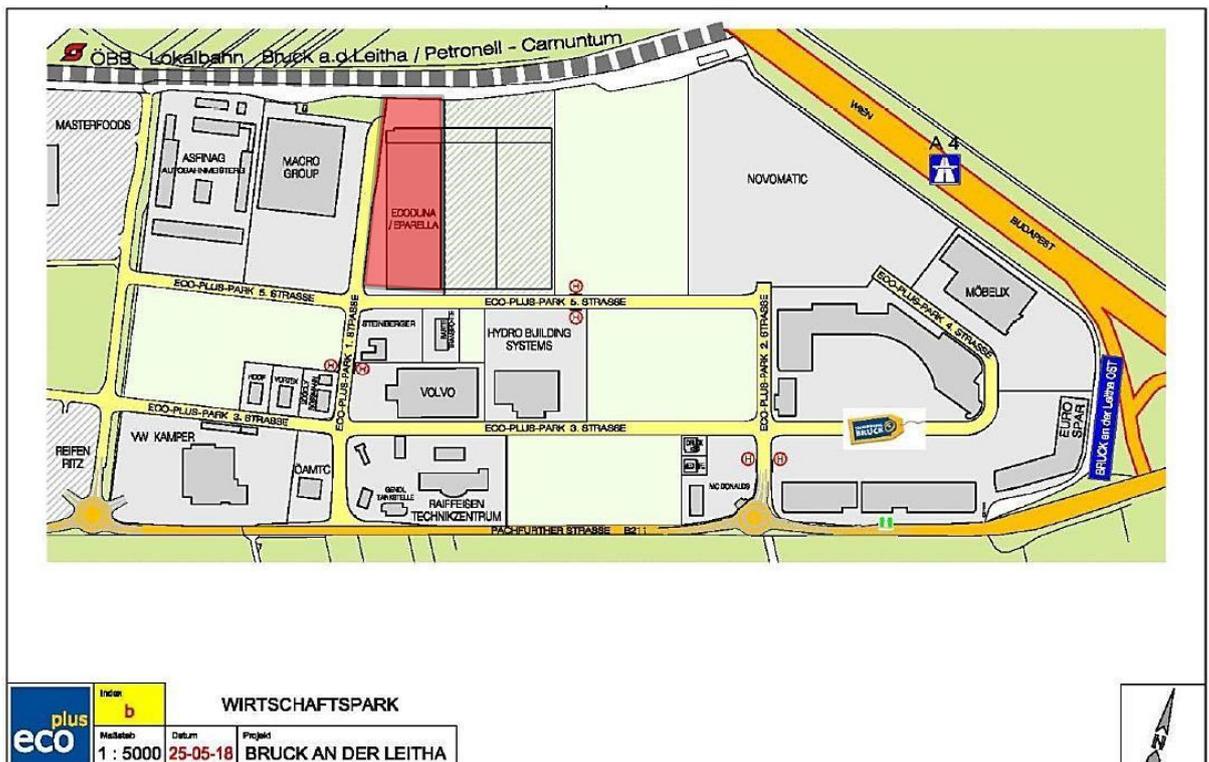




V.

Örtliche Verkehrslage

Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt von der A 4 Abfahrt Bruck Leitha Ost über die Pachtfurthner Straße, nach Norden einbindend in die Eco Plus Park 1. Straße.





vi. Zusammenfassung

Am bewertungsgegenständlichen Standort sind zeitgemäßen Anforderungen an einen Betriebsstandort gut erfüllt: es ist eine gute Erreichbarkeit für den LKW Verkehr (naheliegender Autobahnanschluss) wie auch eine gute örtliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr (Busverbindung vom Stadtzentrum mit mehreren Haltestellen im Wirtschaftspark) gegeben.

2.2.2 Zuschnitt der Liegenschaft

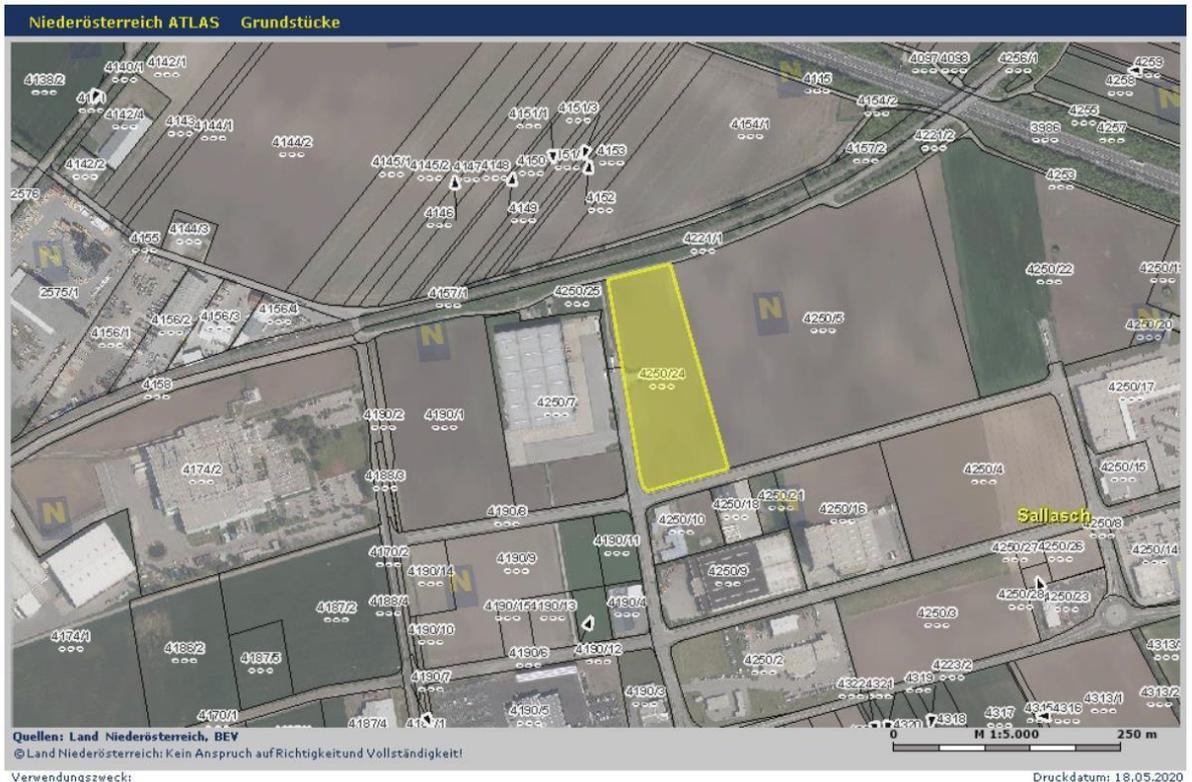
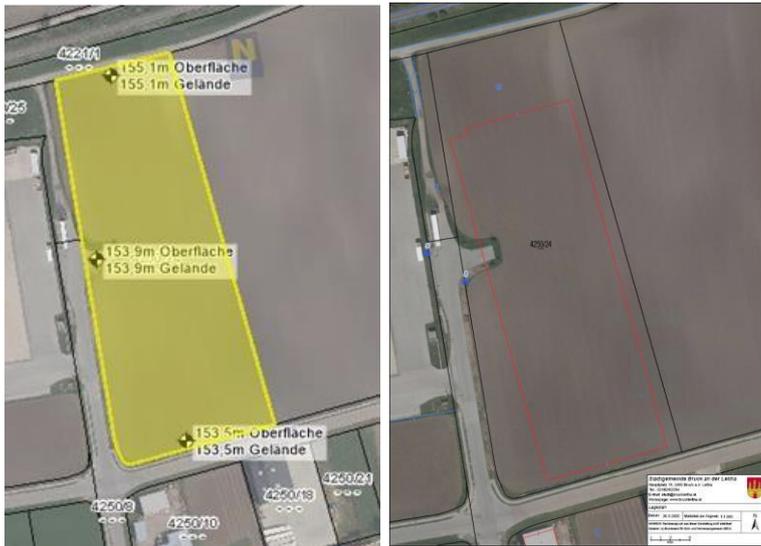


Abbildung 5; Auszug digitale Katastermappe; Quelle: NÖGIS



Die trapezförmig geschnittene Liegenschaft ist von Norden nach Süden flach geneigt und eben. Sie grenzt im Norden mittelbar an die erhöht verlaufende Gleisanlage der ehemaligen Lokalbahn Bruck a. d. Leitha / Petronell –Carnuntum, im Westen und Süden an das innere Straßennetz des „Eco Plus Industrialpark“, im Osten an unbebaute Liegenschaften des ECO Plus Wirtschaftsparkes.

2.2.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan

Entsprechend dem nachstehenden Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gibt es folgende Festlegungen zu Widmung und Bebauung.

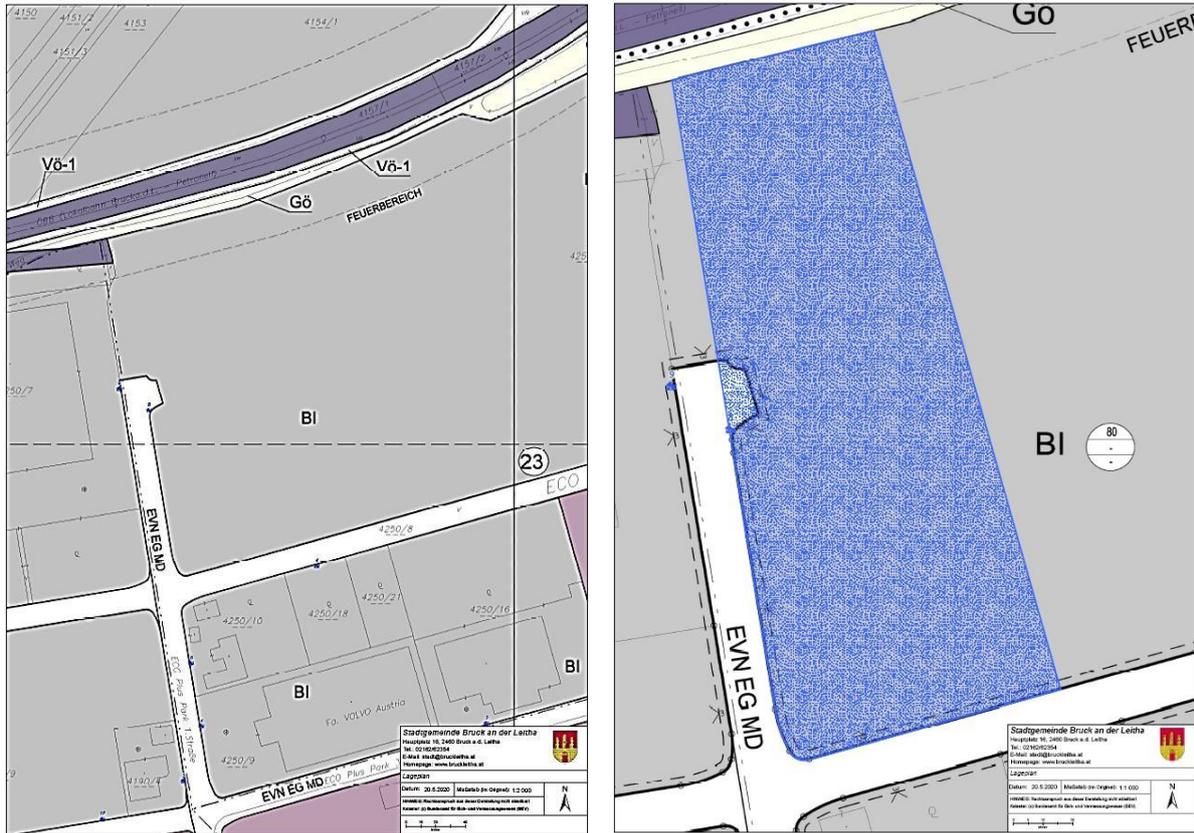


Abbildung 6; Ausweis Flächenwidmung; Quelle: Stadtgemeinde Bruck Leitha Bauamt

EZ		4535		
Gst. Nr.	Fläwi	Bebaubarkeit	Fläche	Beschreibung
4250/24	BI	80%	19582m ²	Bauland- Industriegebiet;
		Feuerbereich	ca. 200m ²	80% Bebauungsdichte; Teilfläche im Feuerbereich der Bahn
Flächen im Bauland			19782m ²	

2.2.4 Ver- und Entsorgung

Auf die ABBO Anlagenbenützung- und Anlagenbetriebsordnung für ecoplus Wirtschaftspark Bruck Leitha (kurz ABBO, siehe Anhang 5.5) wird verwiesen.

3. ANSCHLÜSSE	
3.1 Kanal:	Alle Schmutzwässer werden in den bestehenden Straßenkanal eingeleitet. Die Niederschlagswässer werden nach entsprechender Retention in den Regenwasserkanal eingeleitet. Grundsätzlich soll der Großteil der Niederschlagswässer als Brauchwasser in der Produktion verwendet werden. Dazu wird an der Nordostecke des Grundstücks ein Regenrückhaltetank mit ca. 2.300m ³ Fassungsvermögen als Fertigteil errichtet.
3.2 Wasser:	Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz.
3.3 Strom:	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz.

Abbildung 7; Baubeschreibung Betriebsgebäude 30.01.2015

2.2.5 Altlasten und Kontaminationen

Die Prüfung auf etwaige Kontaminationen hat durch den SV nicht stattgefunden, bei bloßem Augenschein waren keine offenkundigen Hinweise festzustellen.

Abbildung 8; Abfrage Verdachtsflächenkataster Q: vfka

Laut Abfrage im Verdachtsflächenkataster bestehen für die gegenständlichen Liegenschaften keine Eintragungen.

2.2.6 Zubehör (Wertausweis)

Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, insbesondere auch alle Gebäudeausstattungen wie z.B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, samt deren Anlagen und Gerätschaften. **Gegenständlich werden das Zeiterfassungssystem sowie die Elektrotankstelle als der Immobilienbewertung zufallendes gesondert bewertetes Zubehör ausgewiesen.**

Die zudem (durch den Fahrnissbewerter) angedachte Zuordnung der Notstromanlage zur Immobilie wird im Rahmen der gegenständlichen Liegenschaftsbewertung jedoch nicht als

Zubehör berücksichtigt, da es sich um eine **im Freien aufgestellte Notstromcontaineranlage** handelt, die jederzeit entfernt werden kann und **kein Zubehör** der Immobilie darstellt. Weiters wird die Lüftungsanlage **kostenmäßig in der going concern Betrachtung berücksichtigt. Sollte jedoch keine Fortführung (non going concern)** zu unterstellen sein, wird die **Lüftungsanlage als technischer Ausstattung im Produktionsprozess**, und nicht der Baulichkeit dienlich, gesehen. Für die etwaig abzubauenende Lüftungsanlage (als Fahrnis) wird vom zeichnenden Sachverständigen kein Wertausweis geführt.

Im Verkehrswert sind auch alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke, wie z.B. die vorhandenen Außenanlagen, Einfriedungen, sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, bzw. entsprechende Anlagen enthalten. Bei nicht gesondert ausgewiesener Bewertung des o. a. Zubehörs ist dieses im Wertansatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Inventar (Büroeinrichtungen und dergleichen) sowie die Einrichtungen und Anlagen (Produktionsanlagen, Lagersysteme, Regale, Maschinen etc.) sind nicht bewertungsgegenständlich.

Auch ein etwaiges Warenlager ist nicht bewertungsgegenständlich.

ZEITERFASSUNGSTERMINAL (ohne Software)				Zubehör
Jahr der Kaufs	24.01.2018	ST: 27.08.2024	EUR	1 015,00
Lineare Alterswertminderung bei 7 Jahren Alter und 7 Jahren Gesamtnutzungsdauer				
		-100,00%	EUR	<u>-1 015,00</u>
		Zwischensumme:	EUR	0,00
Marktabschlag im Zweitverkauf (Demontage,...)				
		-20,00%	EUR	<u>0,00</u>
		Summe:		0,00

Zeitwert Zubehör Zeiterfassungssystem	EUR	0
--	------------	----------

going concern: Zubehör
(ohne eigenständig ausgewiesenem Wertansatz)

LÜFTUNGSANLAGE (exhausto)
 ohne nachvollziehbare Zuordnung im Anlagenverzeichnis bzw.
 fehlende techn. Beschreibung in den behördlichen
 Bewilligungen.

notw. Ausstattung im
 Produktionsprozess
 non going concern: kein
 Zubehör

E - TANKSTELLE				Zubehör
Jahr der Kaufs	15.03.2018	Anschaffungskosten	EUR	6
Lineare Alterswertminderung bei 6 Jahren Alter und 7 Jahren Gesamtnutzungsdauer				757,50
		-85,71%	EUR	-5 792,14
		Zwischensumme:	EUR	965,36
Marktabschlag im Zweitverkauf (Demontage,...)		-30,00%	EUR	-289,61
		Summe:		675,75
Zeitwert Zubehör E-Tankstelle			EUR	680

NOTSTROMCONTAINERANLAGE kein Zubehör
 nicht im vorliegenden Anlagenverzeichnis ausgewiesen
 kein Zubehör, da Container (Fahrniss)

Im östlichen Bauwich, im Bereich des Lagers „Nährstoffe“ wird eine Notstromcontaineranlage mit einer Leistung von 500 kVA der Fa. Cerveny vom 16.7.2016 aufgestellt. Der Behälter ist mit einer öldichten Wanne ausgestattet, im Container selbst befindet sich ein doppelwandiger 2.000 l fassender Kraftstoff-Betriebstank.

Einreichplan
 NOTSTROMANLAGE CONTAINER
 500 kVA
 Container, Antriebs-, Schalt-
 Einheiten

CERVENY
 Elektro-Gas-Öl-Technik
 Industriestraße 28, A-2350 Litzlitz, Tel. 02754/208819

MUSTER

Zählungnummer: 543-1101
 Auftragsnummer: 565
 Datum: 16.08.2016
 Maßstab: M 1:50

BAUWERBER
 PLANVERFASSENDE
 GRUNDEIGENTÜMER
 BAUFÜHRER

Bezirksverwaltung Korneuburg
 Hiermit bezieht sich der Bescheid der Bezirksverwaltungsbehörde auf den Bescheid vom 07.02.2017, BLWZ-BA-1668/001.
 Für den Bezirksverwaltungsbeamten
 E. Frischmann
 16.08.2016
 16.08.2016

2.3.2 Technisch Beschreibung vii.

Allgemeine Objektbeschreibung

Am Standort ist ein **Kulturgewächshaus** (Außenabmessung 170,52m x 64,64 m, Höhe bis Regenrinne 8 m, Säulenraster Glashaus 5x8m) sowie ein nördlich anschließendes **Büro- und Betriebsgebäude** (65,00m x 14,65 m) situiert. Nördlich vom Büro- und Betriebsgebäude sind Verkehrswege samt den erforderlichen **PKW Stellplätzen** (44 Parkplätze) sowie eine Trafostation der EVN errichtet.

Für das Büro- und Betriebsgebäude liegt eine Betriebsanlagengenehmigung vor; für das Kulturgewächshaus liegt eine baubehördliche Bewilligung als landwirtschaftliches Gebäude vor. Das zum Teil zweigeschossig, massiv in Stahlbetonskelettbauweise mit 15 cm. Wärmedämmpaneelwänden errichtete **Büro- und Betriebsgebäude** weist ein Pultdach, gedeckt mit wärmegeprägten Dachpaneelen auf. Es ist über Fernwärme versorgt, die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren. Die Fundierung erfolgt mit einem Stahlbetonkücherfundament und einer 25 cm. starken monolithischen Platte. Das Büro- Betriebsgebäude ist mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet und durch eine Brandwand (6 Brandschutztüren) vom Kulturgewächshaus getrennt. Das **Kulturgewächshaus** ist als Stahl- und Glaskonstruktion (ohne Brandwiderstand) errichtet, die Eindeckung des Dachglases erfolgt mit Einscheibensicherheitsglas, Stehwände und Kopfgiebel sind mit normalem Glas ausgeführt. Der Fußboden ist erdberührt mit einer zwischen den Fundamenten ausgeführten 20 cm starken (flügelgeglätteten und befahrbaren) U-Betonplatte ausgeführt

Das Kulturgewächshaus ist über frei sichtbare nicht isolierte Heizungsleitungen mittels Fernwärmeversorgung beheizt, und kann durch elektromotorisch öffnbare Belüftungsflächen statisch durchlüftet werden.

Das Glashaus verfügt über 7 Notausgänge, die als Aluminiumfluchttüren (1,20 Breite, 2,30Höhe) mit Panikverschluss ausgeführt sind.

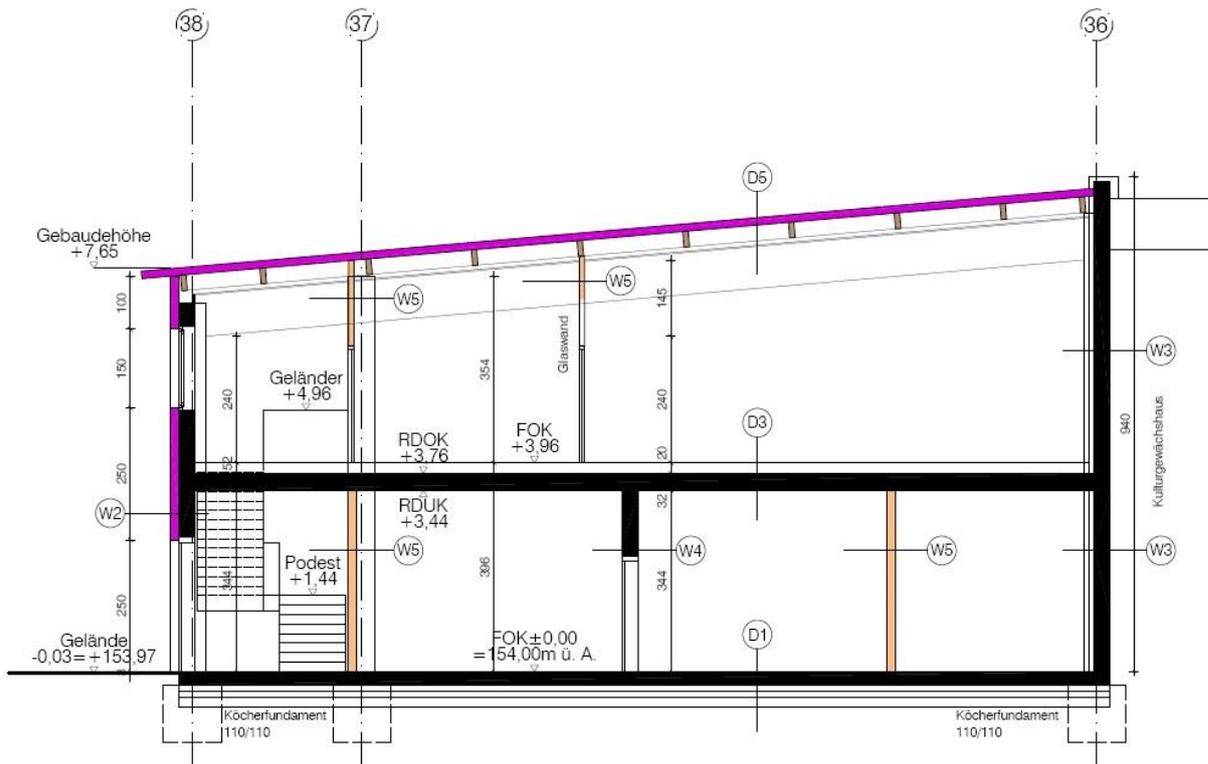
Die Glashauskonstruktion entspricht den Anforderungen § 152 „landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Bauwerke“ NÖ Bautechnikverordnung 1997 (Stahl-Glaskonstruktion, R0, nicht brennbar). Die maximale Fluchtweglänge im Glashaus beträgt 70 m ins Freie. Aufgrund der Tatsache, dass das Glashaus nur von geschultem und unterwiesenem Personal für Wartungszwecke und stichprobenartige Kontrollen nur für kurze Zeit betreten wird, sind die längeren Fluchtwege von bis zu maximal 70 m vertretbar, insbesondere auch weil im Glashaus nur sehr geringe Brandlasten vorliegen. Die Nutzungssicherheit von Personen gemäß § 43 NÖ Bauordnung 1996 ist gewährleistet.

Abbildung 11; Auszug baubehördliche Baugenehmigung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt retendiert in das öffentliche Kanalnetz.

Die Wasserversorgung ist über das Wasserleitungsnetz der Stadtgemeinde Bruck an der Leitha und die Stromversorgung durch die EVN gegeben.

SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2

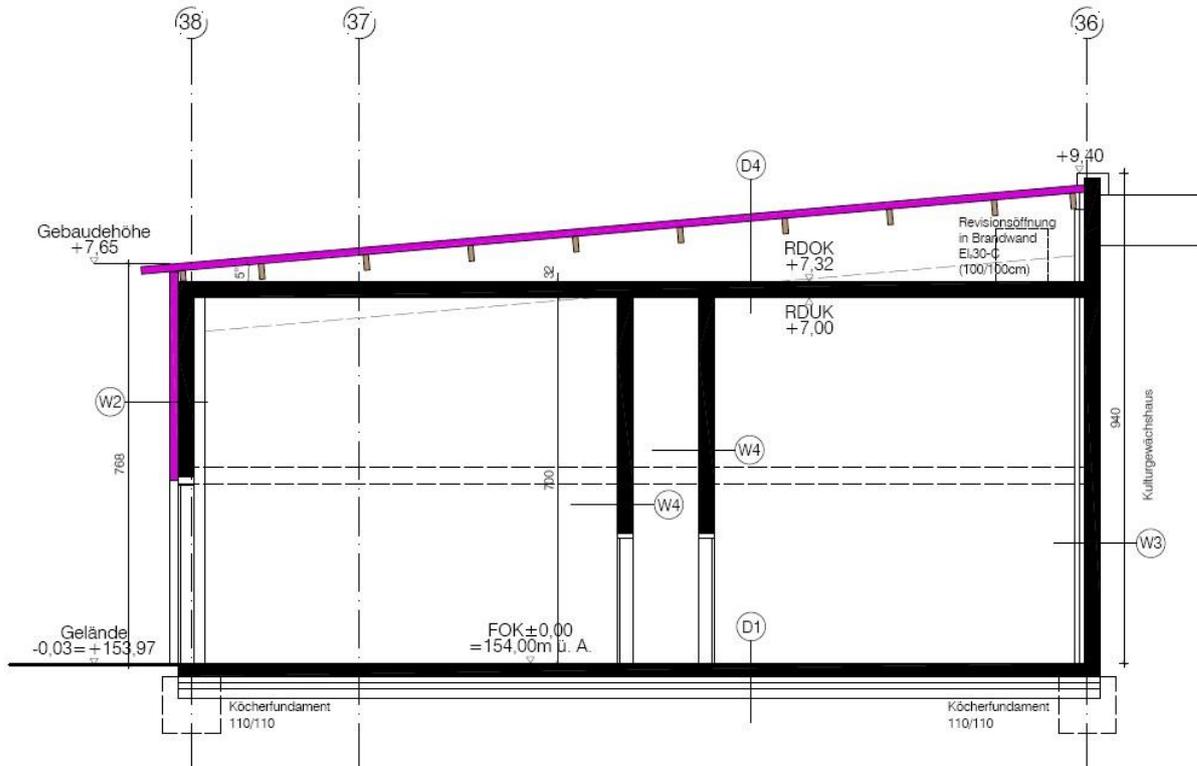
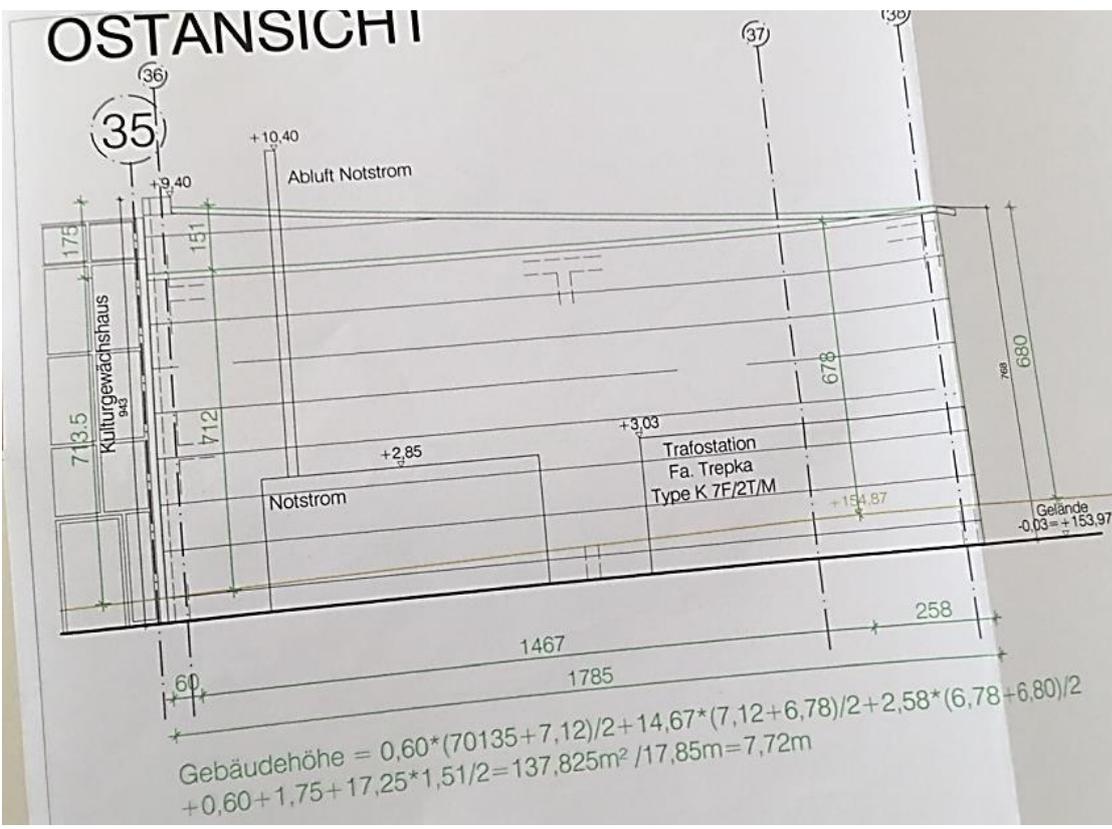
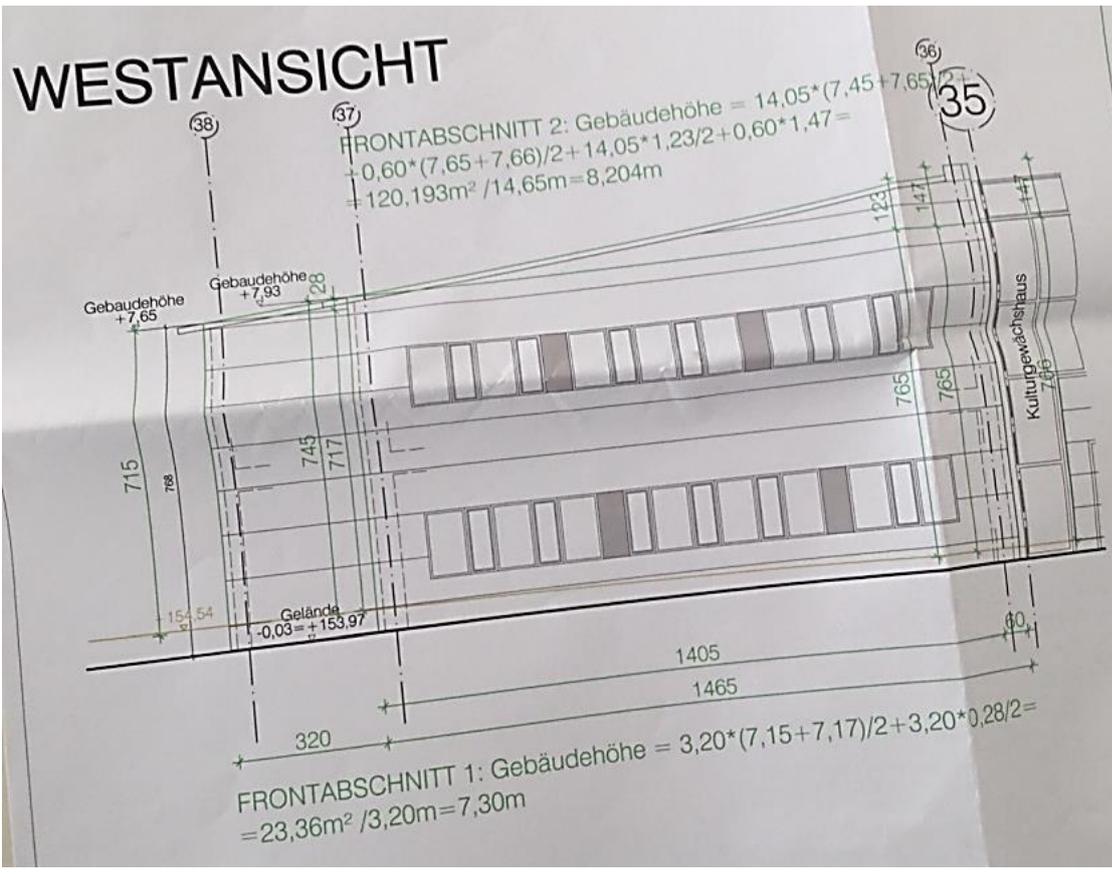
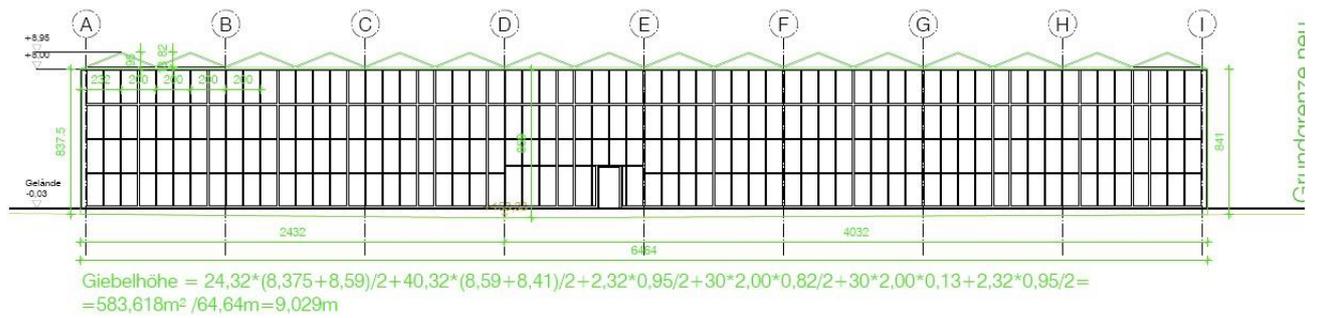


Abbildung 12; Schnitte durch das Büro- und Betriebsgebäude (Einreichplanung)



Abbildungen; Ansichten massives Büro- und Betriebsgebäude (Anm. SV: Notstromaggregat Trafostation lageverändert)



SÜDANSICHT

Abbildung 13; Ansicht Glashaus

viii. techn. Objektbeschreibung

AUFBAUTEN			
W1	AUSSENWAND 15,0 cm 10,0 cm	D1	FUSSBODEN ERDBERÜHRT BETRIEBSGEBÄUDE
	Fassadenpaneele Stahl Unterkonstruktion zwischen 50/50cm STB Stützen	25,0 cm	Monolithische Platte mit Hartkorneinstreuung Folie
W2	AUSSENWAND BETRIEBSGEBÄUDE 15,0 cm 30,0 cm	30,0 cm	Glasschaumschotter
	Fassadenpaneele Hohlwandelement	30,0 cm	mechanisch stabilisierte Tragschicht Geotextil
W3	AUSSENWAND BETRIEBSGEBÄUDE BRANDSCHUTZWAND 30,0 cm 10,0 cm	D2	FUSSBODEN ERDBERÜHRT KULTURGEWÄCHSHAUS
	Hohlwandelement GK-Vorsatzschale dazw. Steinwolle	20,0 cm	U-Beton Platte (befahrbar) mit Hartkorneinstreuung Folie
W4	INNENWAND TRAGEND 20,0-30,0 cm	30,0 cm	Glasschaumschotter
	Spachtelung Hohlwandelement Spachtelung	30,0 cm	mechanisch stabilisierte Tragschicht Geotextil
W5	INNENWAND LEICHTBAU 2,5 cm 5,0-10,0 cm 2,5 cm	D3	DECKE ü. EG
	GKB-Platte 2x1,25cm Ständerkonstruktion dazw. Steinwolle GKB-Platte 2x1,25cm	1,5 cm	Bodenbelag
W6	INNENWAND LEICHTBAU (FEUCHTRAUM) 1,25 cm 7,5 cm 1,25 cm	7,0 cm	Estrich
	GKBI-Platte Ständerkonstruktion (halber Abstand) dazw. Steinwolle GKBI-Platte	3,0 cm	PE-Folie
W7	INNENWAND LEICHTBAU EI90 2,5 cm 5,0 cm 2,5 cm	3,0 cm	Trittschalldämmplatte TDPT30 Dampfsperre
	GKF-Platte 2x1,25cm Ständerkonstruktion dazw. Steinwolle GKF-Platte 2x1,25cm	8,5 cm	EPS-Granulat zementgebunden
		32,0 cm	Hohldielendecke
		D4	DACH Achse G1 - M1
		16,0 cm	Dachpaneele
		10/30 cm	Leimholz Sparren Dachraum Hohldielendecke
		32,0 cm	
		D5	DACH ü. Büroräumen
		16,0 cm	Dachpaneele
		10/30 cm	Leimholz Sparren Leimholzbinder
		6,0/8,0 cm	Konterlattung
		2,5 cm	GKB Platten 2lagig

Abbildung 14; Auszug aus Bauakt (tlw.im Bestand abweichend)

ix. Exkurs Produktionsanlage mit patentierter Technologie³

Der Kernprozess, das Kultivieren von Mikroalgen, geschieht im Glashaus, in dem sich der Prototyp eines Glas-Photobioreaktors (PBR) befindet, eines geschlossenen Systems von vertikalen Glasröhren, die am oberen Ende horizontal über ein Glasrohr und am unteren Ende paarweise über eine Edelstahlbogen verbunden sind. In dieser 160 m langen und ca. 60m breiten Anlage von Glasröhren wird mittels Druckluft ein mäandernder Fluss einer Algensuspension erzeugt, die sich unter CO² Zufuhr, Licht und Nährstoffzugabe anreichert. Zu Beginn des Kultivierungsprozesses muß dem PBR eine gewissen Menge an Mikroalgensuspension (Primärkultur) zugeführt werden.



Entgegen dem techn. Stand im Jahr 2020 (nach Auskunft des Geschäftsführers der eparella GmbH⁴ war es am gegenständlichen Standort technisch nicht möglich diese Vorkultivierung durchzuführen), kann seit 4 Jahren die Primärkultur an Algen **am gegenständlichen Standort techn. erzeugt** werden. **Die Vorkultivierung erfolgt nunmehr mit Hilfe der in der Halle aufgestellten (gelb gerahmten) Geräte.**

2020 fand die Vorkultivierung noch in einer eigenen Anlage (Superädifikat) am Standort Szallasweg 1 in Bruck Leitha statt, diese bauliche Anlage wird für die Produktion nicht mehr benötigt und wird angabengemäß bereits seit 4 Jahre nicht mehr dafür genutzt.

Dem zeichnenden SV liegen keine Informationen über Musterschutz od. etwaige Patentrechte vor.

³ Exkurs: eparella GmbH _ Betriebsanlagenbeschreibung der Algenproduktionsanlage dat. 2016

⁴ Gespräch mit Dr. Binder bei der Befundaufnahme am 19.05.2020

Resümee:

In der Bewertung der gegenständlichen Immobilie wird der Photobioreaktor und die Geräte zur Vorkultivierung als maschinelle, abbaubare Einrichtung gesehen, für die in der Bewertung der Immobilie kein Wertansatz geführt wird.

Der zeichnende SV unterstellt, dass das Glasröhrensystem der Produktionsanlage abgebaut und entfernt wird.

x. Bau-/ Gewerbeakt

Durch den zeichnenden SV wurde Einsicht am Bauamt und den dort vorliegenden Bau-/ Gewerbeakt geführt. Gem. Information der Bauamtsleitung liegen keine Änderungen im Bauakt seit der Fertigstellungsanzeige auf.

Neubau einer Algenvermehrungsanlage samt Büro- und Betriebsgebäude (demonstrativer Ausweis)

Art	Datum	Zl.	Baulichkeit_ Anmerkungen
Baubehördliche Bewilligung	20.04.2017	B16/2017	Errichtung einer Algenvermehrungsanlage samt Büro- und Betriebsgebäude. Die Algenvermehrungsanlage ist in einem Glashaus (Kulturgewächshaus) , das als landwirtschaftliches Gebäude bewilligt wird, errichtet. (Baubeschreibung dat. 31.01.2015)
Einreichplan			Lageplan dat 30.01.2015
Fertigstellungsanzeige		27.04.2018	AV zur Fertigstellungsanzeige : Fertigstellung wird durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen

Anmerkung SV: Das Glashaus ist baubehördlich als **landwirtschaftliches Gebäude** bewilligt. Es wurden zusätzliche Regelungen im Hinblick auf die Fluchtweglänge geführt, sowie im Hinblick auf Betretbarkeit und Aufenthaltsdauer zu Grunde gelegt, demgemäß das Objekt **nur zu Wartungszwecken** und mit Schutzkleidung **betreten werden darf**. Die Beschattung dient gem. techn. Ausstattungsbeschreibung als Auffangschutz von herabfallenden ESG Glasteilen und muß im Fall von Wartungsarbeiten geschlossen werden.

Resümee: Eine Dritt-Nutzbarkeit des gegenständlichen Glashauses für die Ausübung eines Gewerbes wie auch als landwirtschaftliche Arbeits- und Produktionsstätte ist mit der

vorliegend baubehördlichen Bewilligung⁵ nach Ansicht des zeichnenden SV ohne bauliche Maßnahmen nicht gegeben.

gewerberechtliche Grundlagen (demonstrative Darstellung)

Art	Datum	Zl.	Gewerbliche Anlage
gewerberechtliche Bewilligung	07.02.2017	BLW2-BA-1668/001	Büro und Betriebsgebäude Eparelle (Baubeschreibung dat. 30.01.2015)
Verhandlungsschrift	12.12.2018		offene Auflagen
Protokoll zu Lokalaugenschein und Antrag auf Abweichung vom Genehmigungsbescheid	15.01.2019		geänderte Ausführung der Sicherheitsbeleuchtung; offene Auflagen aus Vorverhandlung
Abweichung vom Genehmigungsbescheid	31.01.2019	BLW2-BA-1668/004	Büro- und Betriebsgebäude für Algenvermehrung

Anmerkung SV: Das massive Büro-Betriebsgebäude ist gewerberechtlich bewilligt.

Gem. Information der Bezirkshauptmannschaft liegen keine Änderungen gegenüber dem Aktenstand der Bewilligung der Abweichung vom Genehmigungsbescheid per 31.01.2019 vor.

xi. Grundrisse

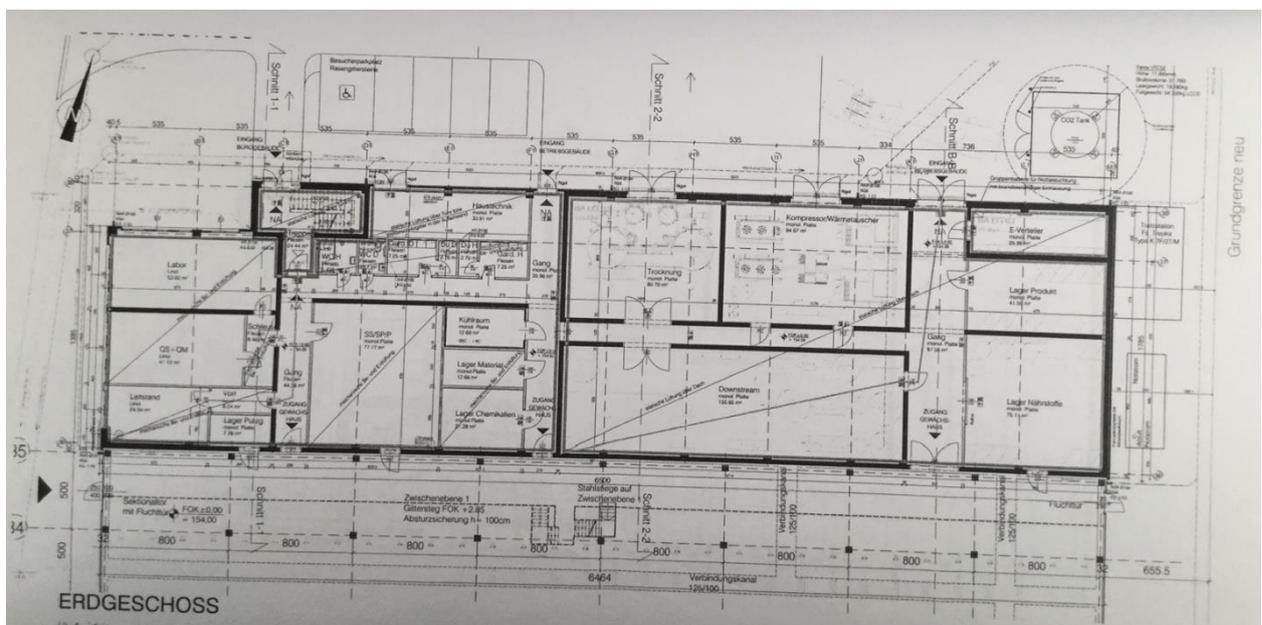


Abbildung 15; Gebäudekomplex Büro u Betriebsgebäude Grundriss EG, o.M.

⁵ baubehördliche Bewilligung im Anhang

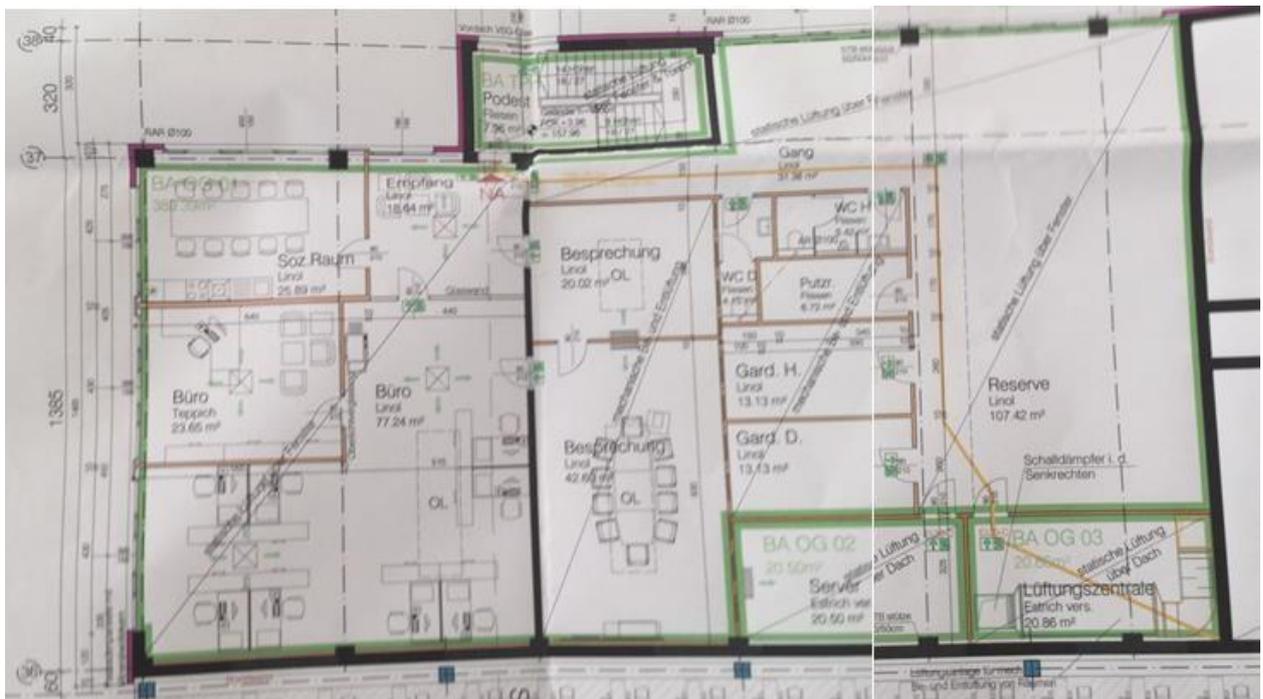


Abbildung 16; Büro- / Betriebsgebäude Obergeschoß (anschließende Flächen im Osten Luftraum)

xii. Flächen und Kubaturen

Die Anlage stellt eine Sonderimmobilie dar.

Im massiven Büro- und Betriebsgebäude (insgesamt Nutzfläche 1.432,82m²) sind rd. 434m² direkt belichtete Flächen in der Nutzung Büro/Labor/Besprechung zuzüglich Nebenflächen Sanitär/Garderobe/Erschließung ausweisbar.

Ein Anteil von rd. 60% der Gesamtfläche ist unbelichtet, teilweise 2 geschoßig errichtet und dient techn. Einrichtungen oder Nebenflächen des Betriebes.

Der Flächenausweis basiert auf den Bestandsplänen.

Kulturwachshaus			
44	Glashaus (rechn. Statik)	gem. (gem. Statik)	10.912,00m ²
	Baubeschreibung textiert	11.022m ²	
Summe NF Glashaus			10.912,00m²

Summe NF Büro- Betriebsgeb.	1.432,82 m²	
davon direkt belichtete Flächen + Sanitär im OG	536,08m ²	37 %
davon Nebenflächen prod. Anlage + Sanitär im EG	896,74m ²	63 %

Bei Befundaufnahme war die Produktionsanlage abgeschaltet, gereinigt und desinfiziert.

Im aktuellen Zustand kann angabengemäß nicht von einer Wartungsfreiheit ausgegangen werden. Die Wassersäule in der Anlage muß techn. auf einem einheitlichen Druckniveau (mittels Dekompressoren) gehalten werden, Undichtheiten können nicht ausgeschlossen werden.

Die Baulichkeit befindet sich in einem gepflegten Zustand.

In einem Büro im OG gibt es einen unsanierten Wasserschaden, prima Facie durch einen Wassereintritt vom Dach. Die Behebungskosten wurden angabengem. mit ca. € 8.000 durch die Schuldnerin erhoben, was dem zeichnenden SV nicht unplausibel erscheint.

Bei einer techn. / wirtschaftlichen Lebensdauer (gewöhnliche Nutzungsdauer GND) für Gewächshäuser ist von 20 bis 30 Jahren, bei massiven Büro-Betriebsgebäuden von 30 bis 60 Jahren⁶ auszugehen. Gegenständlich liegt eine hohe Individualisierung beider Gebäude vor, es wird eine Restnutzungsdauer (RND) von rd. 20 Jahren (Glashaus) bzw. 40 Jahren (BüroBetriebsgebäude) geschätzt.

2.3.3 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude liegt vor. In der Wertermittlung wird eine den Baujahren entsprechende übliche energetische Qualität der Gebäudeteile unterstellt.

2.4 Markt

2.4.1 Kapazität und Absatz Algenproduktion

Informell wird dem Sachverständigen der Immobilienbewertung durch den Mitarbeiter der Schuldnerin eine Gesamtproduktionskapazität der Anlage von ca. 30 Tonnen p.a. genannt, möglich soll es sein nur die halbe Anlage laufen zu lassen und dabei ca. 15 Tonnen p.a. zu produzieren.

Der in den letzten 4 Betriebsjahren erzielte Absatz wird mit maximal 4-5 Tonnen bei einem jährlichen Umsatz von rd. € 180.000 - € 220.000 genannt.

Im Warenlager ist zu unterscheiden zwischen eingelagerten **biozertifizierten Produktionsmargen (ab April 2024)**, **älteren Produktionsmargen**, sowie solchen Produktionsmargen die noch keine Qualitätszertifizierung durchlaufen haben.

2.4.2 Bauliche Anlage

⁶ Q: Nutzungsdauerkatalog

Die gegenständliche Immobilie stellt eine **Sonderimmobilie** im Bauland Industrie dar, ihre Drittverwendungsfähigkeit ist sowohl im (gewerberechtlich bewilligten) Büro- und Betriebsgebäude [auf Grund des hohen Anteils an nicht belichteten der Produktion dienenden Flächen] wie auch im (als landwirtschaftliches Gebäude) baubewilligten Kulturgewächshaus nur eingeschränkt gegeben

3 Gutachten

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag.

Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

Wertermittlungsverfahren

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft dient zur Erzielung von Einkünften und wird eigengenutzt. Als geeignete Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden daher das Ertragswertverfahren, sowie das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes angewendet.

Unterstellt wird in der Bewertung im Konkursverfahren der Jongerius ecoduna GmbH

1) going concern

Es wird eine Fortführung im Rahmen der gegebenen technischen, baurechtlichen und gewerberechtlichen Nutzungsmöglichkeiten unterstellt und der Wert ausgewiesen, den das Wirtschaftsgut für den Betrieb hat. Dieser Wert umfasst auch die Anschaffungsnebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr).

Da die Immobilie eine Spezialimmobilie darstellt wird als Wertermittlungsverfahren ein Kostenansatz⁷ (Wiederbeschaffungswert) verwendet, und daraus eine adäquate Miete abgeleitet.

2) non going concern.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Fortführung nicht möglich ist.

⁷ im Allgemeinen nur dann, wenn mangelnde Marktaktivität die Anwendung des Markt- bzw. Vergleichswertansatzes ausschließt.

Das massive Büro- und Betriebsobjekt ist auf Grund der starken Zweckgebundenheit als eingeschränkt marktgängig gesehen, unterstellt wird eine fiktive Marktmiete.

Eine Drittverwendungsfähigkeit des Glashauses wird auf Grund der baulichen Besonderheiten und damit einhergehender Nutzbarkeit unmittelbar nicht gesehen. Eine Nachrüstbarkeit des Glashauses (VSG Verglasung über Kopf, etwaig Ertüchtigung des Brandschutzes, Verschattungsanlagen) erscheint ohne zu Grunde liegendes Geschäftskonzept wirtschaftlich nicht und baurechtlich bzw. gewerberechtlich ohne entsprechende Abstimmung mit der Behörde nicht vertretbar. In der Bewertung wird dem Glashauses bzw. einer etwaig verbleibend nutzbaren Bo-

denplatte ein fiktiver Restnutzungswert unterstellt, der den Abbau- und Entsorgungskosten entspricht.

Unberücksichtigt im Wert bleibt ein etwaiger Erlös aus einem Verkauf des zu demontierenden Glashauses, der unter Berücksichtigung von Arbeitskosten für Abbau- und Wiederaufbau und Schwund sowie Lagerung und Transport mit 5 - 10% der Herstellungskosten eingeschätzt wird. Ebenso unberücksichtigt bleibt im Wert ein etwaiger Erlös aus einem Verkauf der demontierbaren, der Produktion dienenden Lüftungsanlage.

3.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gem. § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG).

Demnach sind zum Vergleich 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.

Gemäß Immobilienpreisspiegel 2024 (Markt 23) wird der Grundstückspreis Betriebsansiedlung in Bruck/Leitha im sehr guten Nutzwert mit rd. € 131/m² bei einjährig betrachteter Marktentwicklung von 4,71% p.a. ausgewiesen.

Berücksichtigt wurde die Marktlage in Bruck an der Leitha, im Wirtschaftspark Eco Plus bzw. im Umfeld.



Abbildung 17; Q: Immounted; zeitnahe Transaktionen Grundstücke

Erhoben wurden Kauftransaktionen ab 2019 (z.B. TZ 1400/2019 (3488m², Eco Plus als Verkäufer, wobei die Verkäuferin Ust optierte, der ausgewiesene Transaktionspreis versteht sich ohne Ust.) bis zu den aktuellen Transaktionen (Immounited Abfrage: 27.08.2024, ergänzt durch Immomapping Abfrage 27.08.2024)

№	№	№	№	№	№
1	24.01.2019	2460-Bruck-an-der-Leitha KG-Bruck-an-der-Leitha, KGNr. 5003, EZ-3824, GStNr. 4190/11	€-163.569,50	3239-m²	€-50,50/m²
2	24.01.2019	2460-Bruck-an-der-Leitha KG-Bruck-an-der-Leitha, KGNr. 5003, EZ-3824, GStNr. 4190/9	€-55.500,00	1000-m²	€-55,50/m²
3	24.01.2019	2460-Bruck-an-der-Leitha KG-Bruck-an-der-Leitha, KGNr. 5003, EZ-3824, GStNr. 4190/9	€-101.000,00	2000-m²	€-50,50/m²
4	24.01.2019	2460-Bruck-an-der-Leitha KG-Bruck-an-der-Leitha, KGNr. 5003, EZ-3824, GStNr. 4190/9	€-176.144,00	3488-m²	€-50,50/m²
5	02.07.2020	2460-Bruck-an-der-Leitha KG-Bruck-an-der-Leitha, KGNr. 5003, EZ-3824, GStNr. 4190/17	€-504.150,00	6722-m²	€-75,00/m²
6	02.03.2021	2460-Bruck-an-der-Leitha KG-Bruck-an-der-Leitha, KGNr. 5003, EZ-4412, GStNr. 4186/2	€-1.025.376,00	15536-m²	€-66,00/m²
7	15.02.2022	2460-Bruck-an-der-Leitha KG-Bruck-an-der-Leitha, KGNr. 5003, EZ-1078, GStNr. 4186/1	€-1.990.670,00	18097-m²	€-110,00/m²
8	30.03.2022	2460-Bruck-an-der-Leitha KG-Bruck-an-der-Leitha, KGNr. 5003, GStNr. 4250/21	€-166.725,00	1950-m²	€-85,50/m²
9	10.05.2022	2460-Bruck-an-der-Leitha KG-Bruck-an-der-Leitha, KGNr. 5003, EZ-4010, GStNr. 4250/3	€-1.150.000,00	10000-m²	€-115,00/m²
10	14.10.2022	2460-Bruck-an-der-Leitha KG-Bruck-an-der-Leitha, KGNr. 5003, EZ-4489, GStNr. 4187/1	€-2.007.900,00	13386-m²	€-150,00/m²
11	17.11.2022	2460-Bruck-an-der-Leitha KG-Bruck-an-der-Leitha, KGNr. 5003, GStNr. 4147;4145/2;4151/1;4151/2;4151/3;4148;4149;4150;4152;4145/1;4146;4153;4154/1	€-6.800.000,00	80000-m²	€-85,00/m²
12	25.01.2023	2460-Bruck-an-der-Leitha KG-Bruck-an-der-Leitha, KGNr. 5003, GStNr. 4148	€-11.969.760,00	99748-m²	€-120,00/m²
13	27.06.2023	Industriestraße-18, 2460-Bruck-an-der-Leitha KG-Bruck-an-der-Leitha, KGNr. 5003, EZ-3974, GStNr. 4174/1	€-104.780,00	806-m²	€-130,00/m²

Abbildung 18; Transaktionen Immounited Abfrage 27.08.2024, grün hinterlegt Vergleichswerte (2022) vergleichbarer Größe in zeitlicher räumlicher Nähe

Transaktion 12: Wirtschaftspark

Industriegebiet; VK ecoplus/ K GmbH; KP mit Ust-Option (der ausgewiesene Transaktionspreis versteht sich jedoch ohne Ust.), Verwendungszweck- ausschließlich Unternehmenszweck der Käuferin oder konzernverbundener Unternehmen; Wiederkaufsrecht der Ecoplus und Vorkaufsrecht. Keine Angaben zu Infrastrukturkostenverrechnung.

Transaktion 7:

Betriebsgebiet-Aufschließungszone 4; VK privat/ K GmbH KP (Landgarten GmbH & Co KG) ohne Ust-Option, Grundstücksstreifen (nicht näher ausgeführt) ist an öffentliches Gut abzutreten, wenn Zufahrtsstraße errichtet wird.

Transaktion 10:

Betriebsgebiet; VK privat/ K GmbH; KP ohne Ust-Option, unaufgeschlossen

Transaktion 9: Wirtschaftspark

BIB; VK ecoplus/ K GmbH; KP mit Ust-Option (der ausgewiesene Transaktionspreis versteht sich jedoch ohne Ust.), Ergänzungsabgaben werden anfallen, auf Bewirtschaftung der Infrastruktur durch ecoplus wird verwiesen, Verwendungszweck- Erweiterung des bestehenden Standortes definiert; Wiederkaufsrecht der Ecoplus (zum selben Preis, zu dem sie die LIE gegenständlich verkauft hat) und Vorkaufsrecht.

Im Hinblick auf die Widmung, die Lage, die Größe und Verwendungsmöglichkeit des gegenständlichen Grundstückes wird für vergleichbare Liegenschaften im BIB von 10.000m² - 20.000m² ein durchschnittlicher ortsüblicher Preis 2022 von rd. € 125/ m² ausgewiesen. Unterstellt wird eine jährliche Marktentwicklung von +4,7% p.a., der ortsüblich angemessene Preis 2024 wird mit € 137/m² festgelegt. .

Bodenwert:

Widmung, Bebaubarkeit

BI 80% 19 782 m² x EUR 137 /m² = EUR 2 710 650,80

Aufschließungsgebühren (unterstellt wird Einmalzahlung Stand

2017 gem. Anlagenbenützung- und Anlagenbetriebsordnung

(kurz ABBO) für ecoplus Wirtschaftspark Bruck Leitha) EUR 286 839,00 gebundener

Bodenwert EUR 2 997 489,80

Bodenwert rd.

EUR 2 997 500

Der gebundene Bodenwert wird sohin mit € 2 997 500 ausgewiesen, das entspricht rd. € 152/m² für die aufgeschlossene Liegenschaft.

<i>Annahme SV : Bodenwertanteil</i>	<i>2 500 m² Büro u. Betriebsgebäude</i>	<i>EUR</i>	<i>378 817</i>
	<i>Kulturgewächshaus [bzw. non</i>		
	<i>17 282 m²</i>		
	<i>going concern: Baulandreserve]</i>	<i>EUR</i>	<i>2 618 674</i>

3.2 cost approach (kostendeckende Pacht/Miete)

Der Immobilie als Betriebsmittel wird die **Annahme eines bei Immobilien(erst)Investitionen grundsätzlich funktionierenden Marktgefüges** unterstellt. Der Sachverständige geht davon aus, dass für eine durchschnittlich zu tätigende Immobilieninvestition für vergleichbare Objekte eine kostendeckende Miete/Pacht erzielbar sein muss (Fremdfinanzierung = Eigenfinanzierung).

Die **Besonderheiten der Lage u. Widmung** werden im Rahmen der Bodenwertverzinsung berücksichtigt.

Die kostendeckende Pacht setzt sich daher zusammen aus:

- * der angemessenen Grundstücksverzinsung
- * den Annuitäten - Tilgungsraten für ein aufgenommenes Darlehen
 Die Herstellungskosten (den Anschaffungskosten 03.2018 wird unterstellt, dass sie unter Berücksichtigung einer Indexierung nach dem Baupreisindex [2018 / Feber 2024] aktuellen Wiederbeschaffungskosten entsprechen) werden um historisch erhaltene Förderungen gemindert.
- * den laufenden Bewirtschaftungskosten, sofern nicht an Mieter verrechenbar

Kostenaufstellung gem. Anlagenverzeichnis Eparella GmbH per 31.03.2020 (2018 Fertigstellung)		EZ4535	
kostendeckende Pacht			
adäquate Bodenwertverzinsung p.m.	aktueller Bodenwert		
gebundener Bodenwert	2 997 500,00		
rd. 6,5% Nebenkosten	194 837,50		
	3 192 337,50		
Zins p.a. (BI)	10,00%		
kostendeckende Pacht Baulichkeiten		108,6	158,1
		2018	2024
Gebäude Annuitätenzahlung p.m.	Büro- Betriebsgebäude	Baupreisindexiert 2018	Baupreisindexiert 2024
Herstellkosten Betriebsgebäude 1-0	1 538 128,64	2 239 209,37	
Herstellkosten Betriebsgebäude 1-1	250 777,59	365 082,29	
Klimaanlage Labor	1 843,90	2 684,35	
div. Nebenkosten Bau	20 592,16	29 978,09	
Kanal und Wasseranschluss	412,75	600,88	
Aussenanlagen	449 976,90	655 076,87	
Stromversorgung	196 317,25	285 798,87	
Wärmeversorgung	83 000,00	120 831,49	
E Installationen	77 626,05	113 008,09	
Herstellkosten Büro-/ Betriebsgebäude	2 618 675,24	3 812 270,31	
		1 432,82m ²	NF € 2 660,68/m ² 3 812 270,31
		896,74m ²	63% € 1 100,00/m ² 986 414,00 m ² Produktionsnebenflächen
		536,08m ²	37% € 5 271,33/m ² 2 825 856,31 m ² Büro-Labor Sozialräume
Gebäude Annuitätenzahlung p.m.	Glashaus	Baupreisindexiert 2018	Baupreisindexiert 2024
Glashaus Gebäude	826 636,00	1 203 417,602	
Bodenplatte	1 012 063,50	1 473 363,162	
Beschattung	223 220,00	324 963,9227	
Heizung	225 816,43	328 743,8083	
Glashaussteuerung	53 042,24	77 218,9516	
E Installationen	89 102,46	129 715,4597	
Herstellkosten Glashaus	2 429 880,63	3 537 422,91	
		10 912,00m ²	NF € 324,18/m ² 3 537 422,91 m ² Glashaus
Gebäudetechnik (HKLS)	965 524,63	1 405 611,82	
			1 405 611,82 Gebäudetechnik "HKLS"
gesamte Herstellkosten	6 014 080,50	8 755 305,04	
abzüglich Förderung (rechn. anteilig von € 1.500.000 nach Förderbetrag gesamt v. € 14.631.437,06)			
Annahme 2024: Förderung (fiktiv) im gleichbleibenden %Satz wie bei ursprünglichen HK unterstellt (rd. 10,3%)	616 557,40	897 584,94	10,3%
um anteilige Förderung geminderte Herstellkosten	5 397 523,10	7 857 720,10	going concern cost approach
Jahre	20	20	
(Finanzierung) Zins p.a.	3,00%	6,00%	
Annuitätenfaktor	0,067216	0,087185	
Zwischensumme			EUR 83 692,13
zuzüglich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten			
Gewerblich genutzte Einheiten:			
Verwaltungskosten in % kostend. Pacht		1%	EUR 1 012,99
monatliches Auslastungswagnis			
% kostendeckende Pacht ca.		6%	EUR 5 710,68
monatliche Instandhaltung % p.a. d. Herstellkosten		1,50%	EUR 10 944,13
Bewirtschaftungskosten Gesamt rd.		17,4%	EUR 17 667,80
kostendeckende Pacht (zuzüglich Ust) p.m.			EUR 101 298,72
Marktanpassung			EUR 0,00
			EUR 101 298,72
das entspricht einem Pachtzins von € /m ² durchschnittlich			
	Summe NF Büro- Betriebsgeb.	1 432,82m ²	durchschnitt EUR /m ² 8,2
	Summe NF Glashaus	10 912,00m ²	
	Büro + prod Nebenflächen	11345,76	EUR/m ² 12,7
	Glashaus	89952,96	EUR/m ² 8,2

Die Marktsituation, dergemäß ein **langfristiger Miet-/Pachtzins** nur dann akzeptieren wird, wenn die Pachthöhe in Gegenüberstellung zu einer (alternativen) Eigeninvestition einen wirtschaftlichen Vorteil darstellt, kann durch einen Marktabschlag berücksichtigt werden.

Gegenständlich wird in der going concern Betrachtung keine Marktanpassung geführt. Der SV geht davon aus, dass das Vorliegen der, mit der Sonderimmobilie einhergehenden bau- und

gewerberechtlichen Bewilligungen, als wirtschaftlicher Vorteil (going concern) gegenüber einem alternativen Neustart aller notwendigen Bewilligungsverfahren gesehen werden kann.

In der non going concern Betrachtung wird den unbelichteten Nebenflächen im BüroBetriebsgebäude eine schlechte Marktgängigkeit unterstellt und ein Abschlag von -10% (gegenüber dem in der ursprünglichen, zweckgebundenen Verwendung ausgewiesenen Mietansatz berücksichtigt. Es wird ein marktgängiger Mietansatz für die Büroflächen (neuwertig, 1a Lage, IPS 2024) herangezogen.

3.3 Ertragswert

Der Ertragswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt. Im Falle von eigengenutzten Betriebsimmobilien ist von einem fiktiven Mietertrag auszugehen. Der mögliche und als nachhaltig erzielbar eingeschätzte Ertrag wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise ermittelt, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag mit einem marktgerechten Kapitalisierungszinssatz entsprechend der, ob des Erhaltungszustandes der Immobilien angenommenen technisch/wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag kapitalisiert wird. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für den Betrieb, die Instandhaltung und die Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwandes, welcher beim Eigentümer verbleibt) vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallswagnis Bedacht zu nehmen.

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

3.3.1 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten:

In den Verwaltungskosten sind die nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten für Personal und Einrichtungen enthalten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind. Die Kosten können auch zum Teil in den Betriebskosten enthalten sein.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten Dach und Fach werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

Die jährlichen Instandhaltungskosten können in % der Herstellkosten am Bewertungsstichtag berechnet werden oder in Euro/m² Nutzfläche umgelegt werden.

Mietausfallswagnis:

Das Mietausfallswagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder einer Räumung.

Das Mietausfallswagnis wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages berechnet.

3.3.2 Kapitalisierungszinssatz:

Die Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes erfolgt in Anlehnung an die Richtwerte der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs in der derzeit gültigen und veröffentlichten Fassung (veröffentlicht in „Der Sachverständige“).

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend 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, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

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

HINWEIS:

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

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

Abbildung 19; Kapitalisierungszinssätze Empfehlungen des Hauptverbandes. Q: Der Sachverständige 2/2024.

Der zeichnende SV unterstellt der **Sonderimmobilie** im Bauland Industrie einen Liegenschaftszins von 10%. Er geht dabei von einer Rohertragsrendite für Liegenschaften mit hohem Risiko aus, die eine stark zweckgebundene Baulichkeit aufweisen.

Der gewählte Zinssatz liegt innerhalb der o.a. Bandbreite der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes.

3.3.3 Ertragswertberechnung (non going concern) fiktiver Mietansatz Markt für Büro- u. Nebenflächen (unbelichtet, tlw. große Raumhöhe) fiktiv unbebaute Teilfläche als (autonome) Baulandreserve

Ertragslage / Monat:

gewerblich genutzte Einheiten (GE):

Büro, Labor, Sanitär Nebenflächen	536,08m ²	x	EUR 12,68/m ² =	EUR	6 797,49
Lager	896,74m ²	x	EUR 4,56/m ² =	EUR	4 093,44
	1 432,82m ²		Zwischensumme =	EUR	10 890,93

Summe Nettomiete / Monat		x	12	=	Jahresrohertrag
GE:	EUR	10 890,93	x	12	= EUR 130 691,20
			Zwischensumme =	EUR	130 691,20

Abzüglich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten

Gewerblich genutzte Einheiten:

Bewirtschaftungskosten gesamt:		pauschal	20%	EUR	-26 138,24
--------------------------------	--	----------	-----	-----	------------

Bewirtschaftungskosten entsprechen rd. 20 % des Jahresrohertrages.

** Anm: Angaben in % entsprechen x % des Jahresrohertrages der Gewerbeeinheiten von rd. EUR 130 691,-

Jahresreinertrag (Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten):	EUR	104 552,96
--	-----	------------

Abzüglich Verzinsung des Bodenwerts

(Annahme: dem Büro-Betriebsgebäude wird eine Grundstücksteilfläche zugeordnet, die der Bodenwertverzinsung unterstellt wird. Der Restfläche (fiktiv unbebaut, teilbar) wird unterstellt, dass sie eine (autonome) Baulandreserve darstellt. Dieser fiktiv autonomen Reservefläche wird keine Bodenwertverzinsung unterstellt. Bodenwertanteil x Kapitalisierungszinssatz / 100

2 500,00m ²	EUR	378 816,60	x	0,1000	=	EUR	-37 881,66
------------------------	-----	------------	---	--------	---	-----	------------

17 282,00m ²	EUR	2 618 674,49	keine Bodenwertverzinsung im gegenständlichen Ertragswert	EUR	66 671,30
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:				EUR	66 671,30

Gebäudeertragswert = Jahresreinertrag x Vervielfältiger

Restnutzungsdauer:	35 Jahre	9,644	=		
Liegenschaftszins:	10,00%				
Vervielfältiger	=	9,644			
	EUR	66 671,30	x	EUR	642 988,60

Zuzüglich Bodenwertanteil (Anteil bebaut mit Büro-Betriebsgeb.)

Baulandreserve (grundsätzlich teilbar; Anteil fiktiv unbebaut)

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Lüftungsanlage (produktionsabhängige Ausstattung ohne techn. Beschreibung bzw. Kostenaufgliederung; unterstellt wird **kein Nutzen für das Gebäude**; Abbau und Fahmissverkauf unberücksichtigt)

EUR 0,00

Bodenplatte Kulturgewächshaus (unterstellt wird **keine** ausreichende Tragfähigkeit für typ. gewerbliche/industrielle Nutzung; ein statischer Nachweis liegt dem SV nicht vor)

EUR 0,00

Ertragswert	EUR	3 640 479,69
-------------	-----	--------------

Zubehör (E Tankstelle)		EUR	<u>680,00</u>
vorläufiger Verkehrswert (non going concern) unbelastet		EUR	3 641 160
Marktanpassungsabschlag stillgelegte Anlage / Sonderimmobilie rd.			
Verkehrswert (non going concern) unbelastet	-15% rd.	EUR	<u>-546 174</u>
		EUR	3 090 000

3.4 Verkehrswert unbelastet

Wie bereits unter Punkt 4 ausgeführt, stellt die gegenständliche Liegenschaft eine Immobilie dar, die zum Zwecke der Ertragszielung genutzt wird und deren Verkehrswert daher aus dem Ertragswert abzuleiten ist.

Der Verkehrswert wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

- § 2. (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.*
- § 3. (3) *Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.*

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme beim Lokalaugenschein, der den Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers und der beim Lokalaugenschein Anwesenden erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst, sowie der Erhebungen der Sachverständigen und der Lage am Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag ausgewiesen wie folgt:

(in Worten: Euro siebenmillionendreißigtausend)

Der **Verkehrswert** der 1/1 Liegenschaft **unbelastet**
non going concern
EZ 4535, Grundbuch GB 05003 Bruck an der Leitha
wird zum Stichtag
27.08.2024 gerundet
festgesetzt mit
€ 3 090 000
(in Worten: Euro dreimillionenneunzigtausend)

4 Schlussbemerkungen

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände, wie z. B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für das Gutachten relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. Änderung und Anpassung seiner Meinung vor.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurde in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem die Objekte zugänglich waren. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten schließen lassen. In der Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Der ermittelte Verkehrswert stellt einen Nettokaufpreis dar. Wird mit Inrechnungstellung von 20 % Ust gekauft, ist die Ust zum ermittelten Betrag hinzuzurechnen.

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist zu vermerken, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht zwingend bedeuten, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. (s. ÖNORM B 1802, Pkt. 3.3)

Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur vom Auftraggeber und durch diesen nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Bewertungszweck in unmittelbaren Zusammenhängen stehen.

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Wien, Sept 2024

Dr. Bruno Ettenauer

5 Anhang

5.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05003 Bruck an der Leitha
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

EINLAGEZAHL 4535

Letzte TZ 2452/2024

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
4250/24 G GST-Fläche * 19782
Bauf.(10) 12204
Sonst(50) 7578 ECO Plus Park 1.Straße 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 c gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Jongerius ecoduna GmbH (FN 537892v)

ADR: Raiffeisengasse 17, Absdorf 3462

a 336/2021 Kaufvertrag 2020-08-26, Erklärung 2020-10-09, Amtsbestätigung
2021-01-29 Eigentumsrecht

b 336/2021 Vorkaufsrecht

c 2452/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-08-09 (LG Korneuburg - 36 S
140/24s)

***** C *****

1 a 1529/1985 2500/1999 2638/2001 617/2002 687/2011

DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung von Gasleitungen
und Errichtung von technischen Anlagen sowie deren Bestand
und Betrieb gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1985-04-09 ob
Gst 4250/24 für NIOGAS Niederösterreichische
Gaswirtschafts-Aktiengesellschaft

b 2920/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
4010

2 a 806/1997 443/2000 2638/2001 617/2002 687/2011

DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung von Gasleitungen
und Errichtung von technischen Anlagen sowie deren Bestand
und Betrieb gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1997-04-08 ob
Gst 4250/24 für EVN Energie-Versorgung Niederösterreich
Aktiengesellschaft

b 2920/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
4010

3 a 1237/2008 687/2011

DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung einer Gasleitung,
sowie deren Bestand und Betrieb ob Gst 4250/24 gem Pkt 1 2
Dienstbarkeitsvertrag 2008-03-20 für EVN Netz GmbH

b 2920/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
4010

4 a 3813/2014

DIENSTBARKEIT im Umfange Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag
2014-10-03 ob Gst 4250/24 für Biogas Bruck/Leitha GmbH & Co
KG (FN 413978t)

b 2920/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
4010

9 a 336/2021

VORKAUFSRECHT im Sinne und Umfang Pkt II Vereinbarung
2020-09-03 für ecoplus. Niederösterreichs
Wirtschaftsagentur GmbH (FN 90237b)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

22.08.2024 11:34:38

5.2 gewerberechtliche Genehmigung (Status)

5.2.1 Errichtung und Betrieb eines Büro- und Betriebsgebäudes für Algenvermehrung (07.02.2017)

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT BRUCK AN DER LEITHA
Fachgebiet Anlagenrecht
2460 Bruck an der Leitha, Fischamender Straße 10
Außenstelle: 2320 Schwechat, Hauptplatz 4



Bezirkshauptmannschaft Bruck an der Leitha, 2460

eparella GmbH
Szallasweg 2
2460 Bruck an der Leitha

BLW2-BA-1668/001
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen
Sb + ZS

E-Mail: anlagen.bhbl@noel.gv.at
Fax 02162/9025-23231 Internet: <http://www.noel.gv.at/bh>
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0026549

Bezug	BearbeiterIn	02162 9025	Durchwahl	Datum
Antrag v. 7.12.2016	Frischmann Josef	23235		07.02.2017

Betrifft
eparella GmbH; Betriebsgebäude für die Algenvermehrung;
Politische Gemeinde: Bruck an der Leitha, KG: Bruck an der Leitha;
Betriebsanlagengenehmigung

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft Bruck an der Leitha erteilt der eparella GmbH die gewerbebehördliche Genehmigung für die **Errichtung und den Betrieb eines Büro- und Betriebsgebäudes für die Algenvermehrung** im Standort 2460 Bruck an der Leitha, ECO PLUS PARK 1. Straße, KG Bruck an der Leitha, Grst.Nr. 4250/5, Gemeinde Bruck an der Leitha.

Die Anlage muss mit den Projektunterlagen und mit der Projektbeschreibung übereinstimmen. Diese Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Projektbeschreibung:

Bautechnik:

Entsprechend den vorliegenden Einreichunterlagen bestehend aus Einreichplänen erstellt durch die BME Baumanagement ZT GmbH, datiert mit 30.1.2015 sowie einer zugehörigen Betriebsbeschreibung und einer ergänzten Oberflächenberechnung erstellt durch DI Paikl vom 12/2016, ist beabsichtigt, eine sogenannte „Algenvermehrungsanlage“ samt Büro- und Betriebsgebäude zu errichten.

Es handelt sich dabei um eine Produktionsstätte zur Zucht von Algen für die Gewinnung eines Algenöls, wobei die Anlage im Wesentlichen aus einem Büro-Betriebsgebäude und einem Kulturgewächshaus besteht. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass ausschließlich das Büro- Betriebsgebäude Gegenstand dieser Genehmigung darstellt. Hingegen wird das Kulturgewächshaus als landwirtschaftliches Gebäude seitens der zuständigen Baubehörde gesondert behandelt.

Das Büro-Betriebsgebäude wird im nördlichen Bereich der Liegenschaft situiert, ist im Wesentlichen 2-geschoßig und wird in Massivbauweise errichtet. Lediglich im Bürobereich wird die Dachkonstruktion aus einer Leimholzbinder- und somit Holzkonstruktion bestehen. Entgegen dem Einreichplan wird die Decke über dem Stiegenhaus des Bürotraktes in Massivbauweise (STB) ausgeführt. Das gegenständliche Objekt wird in mehrere Brandabschnitte unterteilt, wobei grundsätzlich der Büro- Betriebstrakt vom Gewächshaus brandabschnittsmäßig getrennt wird, das Stiegenhaus, der E-Verteilerraum, der Serverraum, die Lüftungszentrale und der Büro- vom Betriebsbereich brandabschnittsmäßige Trennungen entsprechend dem Einreichplan aufweisen werden. Öffnungen zu Brandabschnitten erfolgen bei den Zugängen durch Brandschutztüren in der Klassifikation EI₂-30c. Die brandabschnittsbildende Wand zwischen Büro-Betriebsbereich und Gewächshaus wird zumindest 15 cm über Dach geführt und der seitliche Brandüberschlag durch geeignete Maßnahmen verändert. Beim Stiegenhaus wird im Fenster der Wand des Obergeschoßes eine entsprechende Rauchableitungsanlage vorgesehen.

Sämtliche tragende Konstruktionen werden entsprechend dem statischen Erfordernis und den anzuwendenden Eurocodes ausgeführt.

Die Fluchtwegsituation kann dem Einreichplan eindeutig entnommen werden. Die Fluchtwegsituation zu Notausgangstüren, welche entsprechend der AStV ausgeführt werden, betragen unter 40 m ins Freie bzw. in gesicherte Fluchtbereiche.

Für die Erste Löschhilfe werden entsprechend der TRVB 124 Handfeuerlöscher griffbereit montiert, gekennzeichnet und alle zwei Jahre auf Funktionstüchtigkeit überprüft.

Die Löschwasserversorgung ist laut Auskunft des Vertreters der Freiwilligen Feuerwehr Bruck an der Leitha durch Oberflurhydranten gesichert.

Das Betriebsareal wird eingefriedet und im Zufahrtsbereich im Einvernehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr Bruck an der Leitha ein Schlüsseltresor (für die Zufahrtsmöglichkeit der Einsatzfahrzeuge im Einsatzfall) montiert. Nordöstlich des Betriebsobjekts wird ein 11 m hoher CO₂-Tank aufgestellt und dieser mit einem Maschendrahtzaun umwehrt. An exponierten Eckbereichen werden wirksame Anfahrtschutzeinrichtungen angebracht.

Weiters ist beabsichtigt ein Notstromaggregat im östlichen Bauwich mit einem Abstand von ca. 3 m zur Grundgrenze zu errichten.

Festgehalten wird, dass die planlich erfasste Trafostation nicht Gegenstand dieser Genehmigung darstellt.

Maschinenbautechnik:

Entsprechend der technischen Beschreibung der HKLS- und E-Anlagen ausgestellt von der Fa. Mischek Haustechnik vom 6.12.2016, erfolgt die Beheizung des gegenständlichen Betriebsgebäudes über eine Fernwärmeversorgung, wobei die Übergabestation im Haustechnikraum im EG errichtet wird.

Die Be- und Entlüftung ist im Wesentlichen über offenbare Fenster gewährleistet, zusätzlich wird im ersten OG eine Lüftungszentrale ausgeführt, in welcher eine mechanische Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut wird. Die Zu- und Abluftleistung beträgt jeweils 3.320 m³/Stunde, die Anlage versorgt im Wesentlichen alle innenliegende Sanitär- WC- und Garderobenräume, diverse innenliegende Lagerräume sowie Besprechungszimmer im 1. OG.

Zusätzlich werden für die Klimatisierung einzelner Büroräume, Labor- und Besprechungsräume Klima-Split-Geräte eingebaut, wobei die Außeneinheiten im Dachbereich des Bürogebäudes montiert werden. Ein weiteres Klima-Split-Gerät wird zur Kühlung des Serverraumes eingebaut. Beide Kälteanlagen werden mit dem Sicherheitskältemittel R410A betrieben, aufgrund der jeweiligen Kältemittelfüllgewichte werden Kälteanlagenprüfbücher gemäß Kälteanlagenverordnung im Betrieb zur Einsichtnahme aufliegen, in welche die erforderlichen Inbetriebnahmeprüfungen sowie die einmal wiederkehrenden Überprüfungen eingetragen werden.

Im Verlauf der Fluchtwege sowie über den Notausgangstüren werden netzunabhängige Fluchtwegorientierungsleuchten mit entsprechenden Piktogrammen montiert, welche von einer Gruppenbatterieanlage versorgt werden. Diese wird im Niederspannungsraum montiert und mit einer brandbeständigen Abschottung abgesichert. Der Niederspannungsraum wird ständig lüftbar eingerichtet.

Bezüglich der weiteren haustechnischen Einrichtungen, welche im Bereich Downstream und Kompressorraum sowie Kühlraum aufgestellt werden, wird hinsichtlich der detaillierten Beschreibung sowie bezüglich der technischen Daten auf die Betriebsanlagenbeschreibung der eparella GmbH (2016) verwiesen.

Entsprechend des vorliegenden Einreichplanes vom 30.1.2015 wird im nordöstlichen Bereich unter Einhaltung der erforderlichen Schutzzone ein Versorgungstank für CO₂ aufgestellt. Das Füllgewicht beträgt 54.300 kg CO₂, hinsichtlich der sicherheitstechnischen Einrichtungen sowie der erforderlichen Beschilderungen sowie Elektro- und Erdungsmaßnahmen wird auf den Aufstellungsplan der Fa. Messer vom 17.11.2016 verwiesen.

Vom Tank ausgehend wird eine frei sichtbar verlegte und entsprechend gekennzeichnete Leitung für CO₂ hergestellt, wobei diese jeweils die Misch-Eindüsungsstellen je Reaktorzeile mit CO₂ versorgt. Im Bereich dieser Eindüsungsstellen wird jeweils ein CO₂-Sensor installiert um eine etwaige Undichtheit mittels akustischer oder optischer Alarmierung anzuzeigen.

Im östlichen Bauwich, im Bereich des Lagers „Nährstoffe“ wird eine Notstromcontaineranlage mit einer Leistung von 500 kVA der Fa. Cerveny vom 16.7.2016 aufgestellt. Der Behälter ist mit einer öldichten Wanne ausgestattet, im Container selbst befindet sich ein doppelwandiger 2.000 l fassender Kraftstoff-Betriebstank.

Im Raum „Kompressor/Wärmetauscher“, welcher sich im EG befindet, werden für die Druckluftversorgung Schraubenkompressoren samt Kältetrockner entsprechend des vorliegenden Anlagenschemas der Fa. Kaeser Kompressoren vom 24.11.2016

eingebaut. Die erforderlichen Druckluftbehälter, mit einem Inhalt von je 10 m³, werden im Bereich einer Zwischendeckenkonstruktion eingebaut. Der geplante Betriebsdruck der Anlage wird 11 bar betragen, die gesamte Anlage als überwachungspflichtig anzusehen und es werden Druckbehälterbescheinigungen mit eingetragener Betriebsprüfung im Betrieb zur Einsichtnahme aufliegen.

Im Bereich Downstream erfolgt im Wesentlichen die Wasseraufbereitung, welche für die Algenproduktion erforderlich ist.

Im Lagerraum für Chemikalien werden im Wesentlichen Reinigungsmittel und dergleichen in dichten Wannen zwischengelagert, das Lager 75,11m², welches über ein elektrisch betriebenes Rolltor zugänglich ist, dient zur Zwischenlagerung der erforderlichen Nährstoffe.

In der Betriebsanlage sollen ca. 30 Arbeitnehmer/Innen beschäftigt werden.

Wasserbautechnik und Gewässerschutz:

Geplant ist der Neubau einer Algenvermehrungsanlage samt Büro- und Betriebsgebäude auf Gst. Nr. 4250/5 KG Bruck an der Leitha, ecoplus Park, 1. Straße.

Zu den **betrieblichen Abwässern** wird entnommen, dass diese in den Schmutzwasserkanal der Stadtgemeinde Bruck an der Leitha angeleitet werden sollen. Angegeben ist ein Abwasseranfall aus folgenden Bereichen:

- Nicht wiederverwendetes Permeat (Wasser mit geringen Nährstoffkonzentrationen) mit 400 m³/d
- Wasser mit Reinigungslösungen, 0,5 %-ige Lösung (sauer und alkalisch) mit 100 m³/d
- Wasser mit Mikroalgen und Nährstoffen (bei Verwerfen eines Reaktors) mit 100 m³/d
- Sonstiges Abwasser (WC-Anlagen, Spülwasser, Sprühdüsen, Reinigung der Downstream-Geräte und Wasseraufbereitung) mit 20 m³/d

Angaben zur Art und Zusammensetzung betrieblicher Abwässer liegen nicht vor.

Zur **Oberflächenentwässerung** liegt eine eigene Beilage dem Projekt bei. Die Entwässerung umfasst die Halle samt Zufahrt und Stellplätze auf dem Gst. Nr. 4250/5 KG Bruck an der Leitha. Das Grundstück liegt innerhalb des Gewerbepark der eco-plus in Bruck an der Leitha, welches durch eine Regenwasserkanalisation erschlossen ist. Für die Einleitung der Regenwässer ist ein Wert von 37 l/s.ha vorgegeben. Die restlichen anfallenden Niederschlagwässer müssen auf Eigengrund versickert oder rückgehalten werden. Durch die Fa. Eparella ist die Verwendung der anfallenden Regenwässer soweit als möglich für Bewässerungszwecke geplant. Dazu wird ein Speichertank aus Beton errichtet. Dieser wird mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal ausgestattet.

Die Oberflächenwässer Dachflächen, der Fahrflächen und der Stellflächen mit einer Größe von 14.520 m², (bzw. A_{red.} = 14.241 m²) werden über zwei Kanalsträngen in ein Pumpwerk eingeleitet. Die kleineren Objekte (Notstromaggregat, Trafo) mit 47 m² werden seitlich in Grünflächen versickert.

Das Pumpwerk hat einen Durchmesser von 3,0 m und eine Tiefe von 5,4 m und wird mit zwei gleichen Pumpen mit je 150 l/s Förderleistung ausgestattet, welche alternierend und auch gleichzeitig laufen können. Das Pumpwerk hat einen Notüberlauf in den Drosselablauf.

Vom Pumpwerk aus führen zwei Druckleitung DN 250 in den Regenwassertank. Dieser hat einen Durchmesser von 22 m und eine Höhe von 6,0 m bzw. ein Speichervolumen von 2.280 m³. Die obersten 220 m³ dienen als Rückhaltevolumen für das Regenwasser und müssen vor Beginn eines Regenereignisses immer leer sein.

Der Drosselablauf wird 60 cm unter der Oberkante des Speichertanks angeordnet; die Drosselung erfolgt über eine Drosselblende mit 23 cm Durchmesser. Die maximale Ableitungsmenge ergibt sich aus dem zulässigen Wert von 37 l/s.ha und der Gesamtfläche des Areales von 19.782 m² mit **73,2 l/s**.

Das erforderliche Speichervolumen für die Zwischenspeicherung der Oberflächenwässer bei der erforderlichen Drosselung wurde auf Basis aktueller Regendaten mit 212 m³ ermittelt und wird als Aufspiegelungsvolumen im Speichertank zu Verfügung gestellt.

Verfahrenstechnik und Chemie:

In der gegenständlichen Anlage sollen Mikroalgen mit Hilfe von Sonnenlicht, CO₂ und Nährstoffen erzeugt werden. Das Wachstum der Algen erfolgt in dafür geeigneten Anlagen (Rohrreaktoren aus Glas). Die Produktion erfolgt kontinuierlich, wobei stets ein Teilstrom zur Weiterverarbeitung ausgeschleust wird und durch aufbereitetes Nährmedium ergänzt wird.

Mittels Querstromfiltration werden die Algen aus dem Zuchtmedium entnommen und in einem weiteren Schritt mittels Zentrifugation aufkonzentriert. Die so gewonnene Algenbiomasse wird in Sprühtrocknern getrocknet. Das so erhaltene Algenpulver stellt das Endprodukt dar.

Die Nährstofflösung wird regeneriert und in den Prozess zurückgeführt.

Die Produktion erfolgt kontinuierlich in einem Zeitraum von Wochen/Monaten. Periodisch wiederkehrend wird die Produktionsanlage mittels CIP-Prozess gereinigt und desinfiziert. Die Bevorratung der Reinigungslösungen (Säuren und Laugen) erfolgt über Auffangwannen, welche jeweils das Volumen des gesamten Gebindes aufnehmen können.

In der Betriebsanlage verarbeiteten Algen werden als Endprodukt der Staubexplosionsklasse St1 zugeordnet. Die Trocknung erfolgt mittels Eindüsung in einen Sprühtrockner. Das getrocknete Material wird über einen Zyklon in einen Staubbehälter abgeschieden. Die Überluft des Zyklons wird über einen Staubfilter gereinigt und in der Folge mittels Ventilator über eine Deflektorhaube senkrecht über Dach in die Atmosphäre ausgeblasen. Der Staubfilter wird pneumatisch abgereinigt, wobei hier eine weitere Fraktion gewonnen wird.

Der Sprühtrockner sowie der Filter werden jeweils mit einer Berstscheibe ausgestattet, welche den Explosionsdruck nach außen in einen gesicherten Bereich (gekennzeichneter abgesperrter Bereich, welcher nicht betreten werden darf) ableiten. Der Zyklon sowie die beiden Auffangbehälter werden druckstoßfest ausgeführt. Die explosionsschutztechnische Entkopplung erfolgt einerseits über die Sprühdüsen, andererseits über die Filterelemente, welche eine Druckausbreitung in Richtung Ventilator verhindern. Das System Sprühtrockner und nachgeschalteter Produktgewinnung wird als Gesamtheit einer Konformitätsbewertung gemäß ATEX-

Richtlinie unterzogen und wird eine CE Konformitätsbescheinigung ausgestellt werden.

Bezüglich weiterer Details wird auf die Einreichunterlagen verwiesen.

Auflagen

Weiters sind folgende Auflagen vor Inbetriebnahme zu erfüllen bzw. während des Betriebes der Anlage einzuhalten:

Bautechnik:

1. Sämtliche sicherheitstechnischen Einrichtungen sind gemäß der einschlägigen ÖNORMEN bzw. der Kennzeichnungsverordnung zu bezeichnen.
2. Sämtliche Technik- und Lagerräume sind entsprechend ihrer Raumwidmung zu bezeichnen.
3. In den Lagerräumlichkeiten ist das Rauchen verboten. Hinweise in Symbolform sind bei den Zugängen dauerhaft anzubringen.
4. Für die Betriebsanlage ist ein Brandschutzplan gemäß TRVB 121 zu erstellen und ein Exemplar nachweislich der FF Bruck an der Leitha zu übermitteln.
5. Für die ordnungsgemäße Ausführung der Rauchabzugsanlage des Stiegenhauses gem. TRVB 111 ist eine Bestätigung einer hierzu befugten Stelle in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme für die Behörde aufzubewahren.

Maschinenbautechnik:

6. Folgende Atteste und Befunde sind im Zusammenhang mit der Errichtung der Betriebsanlage zur Einsichtnahme bereit zu halten:
 - a. Für die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen ein Anlagenbuch gemäß ÖVE/ÖNORM E 8001 gemäß den einschlägigen Vorschriften des Elektrotechnikgesetzes.
 - b. Für die ordnungsgemäße Ausführung der Blitzschutzanlage ein Prüfprotokoll für Blitzschutzanlagen samt Skizze gemäß ÖNORM ÖVE EN 62305.
 - c. Für die sicherheitstechnische Funktion der Fluchtwegorientierungsbeleuchtung schriftliche Aufzeichnungen bzgl. der einmal monatlich wiederkehrenden Überprüfungen.
 - d. Ein Nachweis über die erforderliche Dichtheitsprobe der CO₂-Versorgungsleitung mit dem mind. 1,5 fachen Betriebsdruck.
 - e. Für den CO₂-Behälter eine Druckbehälterbescheinigung in welcher die erforderliche Betriebsprüfung sowie die erforderlichen wiederkehrenden Überprüfungen eingetragen werden.
 - f. Für das elektrisch betriebene Rollltor ein Prüfbuch gemäß Arbeitsmittelverordnung, in welches die erforderliche Abnahmeprüfung sowie die einmal jährlich wiederkehrende Überprüfung eingetragen werden.

Wasserbautechnik und Gewässerschutz:

7. Die Bauarbeiten für die Anlagen zur Abwasserableitung und zur Oberflächenentwässerung sind unter Aufsicht eines Fachkundigen als Bauaufsicht durchzuführen. Von diesem ist die projekt- und bescheid gemäße Bauausführung, die Einhaltung der Regeln der Technik, Maßnahmen zum Gewässerschutz und der Personenschutz zu überwachen, zu dokumentieren und im Zuge der Fertigstellungsmeldung zu bestätigen.
8. Für die Ableitung der betrieblichen Abwässer ist ein Entsorgungsübereinkommen mit dem Kanalisationsunternehmen im Sinne der Indirekt-Einleiter-Verordnung abzuschließen. Bei der Einleitung sind die Vorgaben und Grenzwerte der anzuwendenden betrieblichen Abwasseremissionsverordnungen bzw. der Allgemeinen Abwasseremissionsverordnung einzuhalten.
9. Vor Inbetriebnahme ist die Dichtheit aller abwasserführenden Anlageteile (Kanalstränge, Abscheider, Schächte, Speicherbehälter...) nach ÖNORM EN 1610 und B 2503 von einem Fachkundigen prüfen zu lassen. Eine Bestätigung ist mit der Fertigstellungsmeldung vorzulegen.
10. Für die Einleitung in den Regenwasserkanal ist das Einvernehmen mit dem Kanalbetreiber (Stadtgemeinde Bruck an der Leitha) herzustellen. Die Einleitungsmenge ist auf den zulässigen Wert (73,2 l/s) zu begrenzen und durch eine Bestätigung eines Fachkundigen mit der Fertigstellungsmeldung nachzuweisen.
11. Das Pumpwerk ist in ein Fernüberwachungssystem einzubeziehen (Telealarmsystem oder Gleichwertiges), wobei die Störungsmeldung an die verantwortliche Person weitergeleitet wird. Die Elektroinstallationen sind von einem befugten Fachkundigen herzustellen. Die Notversorgung ist durch ein Notstromaggregat sicherzustellen. Die ordnungsmäße Installation und Funktion ist dem Bewilligungsinhaber zu bestätigen.
12. Von einem Fachkundigen ist eine Betriebsvorschrift über die Bewirtschaftung des Regenwasserspeichers auszuarbeiten zu lassen. Diese hat neben einer Mengenbilanz, die Bewirtschaftung mit den notwendigen Kontrolleinrichtungen und die laufende Überwachung zu enthalten. Weiters ist ein Alarmplan für ein „worst-case“ Szenario mit allen erforderlichen Maßnahmen zum Personenschutz und Objektschutz aufzunehmen.
13. Die Entwässerungsanlagen sind regelmäßig auf Zustand, Funktion und Verunreinigungen zu kontrollieren und nach Bedarf Instand zu setzen und zu säubern.
14. Auf den Park- und Fahrlflächen dürfen nur Fahrzeuge in technisch einwandfreiem Zustand abgestellt werden. Verboten ist jedenfalls:
 - Abstellen von Unfallfahrzeugen, Wracks und Fahrzeuge in nicht technisch einwandfreien Zustand.
 - Reparaturarbeiten und sonstige Manipulationen an Fahrzeugen und Geräten.
 - Lagerung von Abfällen und wassergefährdenden Stoffen.

15. Mit der Fertigstellungsmeldung sind vorzulegen:

- Bericht der Bauaufsicht mit Bestätigung der projekt- und bescheidgemäßen Ausführung
- Ausführungsunterlagen (Ausführungsbericht, Ausführungspläne)
- Dichtheitsbestätigung aller abwasserführenden Anlagen
- Bestätigung eines Fachkundigen über die Einhaltung der zulässigen Einleitungsmenge in den Regenwasserkanal

Verfahrenstechnik und Chemie:

16. Die Konformitätsbescheinigung für das System Sprühtrockner und Produktgewinnung ist in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme durch die Behörde aufzubewahren.

17. Vor Produktion einer neuen Algenart sind Prüfungen bezüglich der explosionsschutztechnischen Eigenschaften anzustellen, um zu gewährleisten, dass ausschließlich Produkte der Staubexplosionsklasse St1 verarbeitet werden. Die entsprechende Dokumentation ist in der Betriebsanlage zur Einsichtnahme durch die Behörde aufzubewahren

Hinweis:

Auf die Bestimmungen explosionsfähige Atmosphären (VEXAT) wird hingewiesen.

Arbeitnehmerschutz:

18. Es ist ein schriftlicher Nachweis in der Betriebsanlage zur ständigen Einsicht durch die Behörde, aufzulegen, aus dem hervorgeht, dass absturzgefährdete Stellen auf denen Arbeiten durchgeführt werden wie z.B., entsprechend der ÖNORM B 3417 gesichert sind.

Wenn die Anlage fertig gestellt ist, müssen Sie dies der Bezirkshauptmannschaft Bruck an der Leitha bekannt geben.

Hinweise:

- Bitte beachten Sie, dass dieser Bescheid nur für die Betriebsanlage gilt. Ein Recht zur Gewerbeausübung kann daher daraus nicht abgeleitet werden.
- Die Genehmigung der Betriebsanlage erlischt, wenn Sie mit dem Betrieb der Anlage nicht innerhalb von fünf Jahren beginnen. Dies gilt auch, wenn Sie den Betrieb der Anlage mehr als fünf Jahre unterbrechen. Sie können jedoch in beiden Fällen vor Fristablauf um Verlängerung der Frist ansuchen.
- Soweit in den Auflagen nichts anderes festgelegt wurde, sind Sie verpflichtet, die bewilligte Betriebsanlage alle 5 Jahre regelmäßig wiederkehrend überprüfen zu lassen. Zur Durchführung dieser wiederkehrenden Überprüfungen müssen entweder Anstalten des Bundes oder eines Bundeslandes, akkreditierte Stellen im Rahmen des fachlichen Umfangs ihrer Akkreditierung staatlich autorisierte Anstalten, Ziviltechniker oder Gewerbetreibende herangezogen werden. Wiederkehrende Prüfungen dürfen auch vom Betriebsanlageninhaber und von Betriebsangehörigen - sofern diese geeignet und fachkundig sind - vorgenommen werden.

Kosten

Sie werden gleichzeitig verpflichtet, folgende Verfahrenskosten binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten:

Verwaltungsabgabe	€	43,00
Kommissionsgebühren für die mündliche Verhandlung vom 14.12.2016 (5 Amtsorgane, Dauer 6 halbe Stunden)	€	414,00
Kommissionsgebühren für die mündliche Verhandlung vom 6.2.2017 (2 Amtsorgane, Dauer 3 halbe Stunden)	€	82,80
Barauslagen für die Teilnahme eines Vertreters des Arbeitsinspektorates an beiden Verhandlungen	€	110,40
Summe	€	650,20

(Gebührenhinweis:

Für dieses Verfahren sind nach dem Gebührengesetz feste Gebühren zu entrichten:

Antrag	€	14,30
Beilagen	€	374,40
Verhandlungsschriften vom 14.12.2016 und 6.2.2016	€	28,60
Summe)	€	417,30

Weiters werden Sie ersucht, für die Amtsblattverlautbarung folgende Kosten zu überweisen. € 71,00

Auf dem beiliegenden Zahlschein ergibt sich ein **Gesamtbetrag von € 1.138,50.**

Rechtsgrundlagen

für die Sachentscheidung

§§ 74 Abs.2, 77, 359 Abs.1 1.und 2.Satz der Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994

§ 93 Abs. 2 des Arbeitnehmer/Innenschutzgesetzes – ASchG

für die Kostenentscheidung

§§ 76 bis 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG

§ 1 der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl. 3860/1

Tarifpost 145 lit c der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 1983

§ 12 Abs. 6 des Arbeitsinspektionsgesetzes 1993 - ArbIG 93

Begründung

Die Entscheidung stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, auf das in den Verhandlungsschriften vom 14.12.2016 und 6.2.2017 festgehaltene Verhandlungsergebnis, auf die Gutachten der Amtssachverständigen und auf die angeführten Rechtsgrundlagen.

Die Anzeige der Fertigstellung Ihrer Anlage wurde angeordnet, um die Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen überwachen zu können.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angeführten Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei uns einzubringen**. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Höhe der Pauschalgebühr für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge (samt Beilagen) beträgt 30 Euro.

Hinweise:

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Als Verwendungszweck ist das Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Die Gebührenpflicht für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge **in Bau- und Anlageverfahren** gilt nur für den Bewilligungswerber.

Ergeht an:

1. Arbeitsinspektorat für den 5. Aufsichtsbezirk, Belvederegasse 32, 1040 Wien
2. Stadtgemeinde Bruck an der Leitha z. H. des Bürgermeisters, Hauptplatz 16, 2460 Bruck an der Leitha
zur Kenntnis
3. LF5 Lebensmittelinspektion 4, Kreuzensteiner Straße 18, 2100 Korneuburg
4. Freiwillige Feuerwehr Bruck/Leitha, Florianistrasse 122, 2460 Bruck an der Leitha
5. Abwasserverband "Großraum Bruck /L. - Neusiedl am See", Szallasweg, 2460 Bruck an der Leitha

Für den Bezirkshauptmann
Mag. G o l d a



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:
www.noel.gv.at/amtssignatur

5.2.2 Abweichung vom Genehmigungsbescheid 31.01.2019

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT BRUCK AN DER LEITHA
Fachgebiet Anlagenrecht
2460 Bruck an der Leitha, Fischamender Straße 10
Außenstelle: 2320 Schwechat, Hauptplatz 4



Bezirkshauptmannschaft Bruck an der Leitha, 2460

eparella GmbH
Eco-Plus Park 1, Straße 8
2460 Bruck an der Leitha

STADT: Bruck an der Leitha
Eing. 12.12.2018
Zahl. 12.12.2018

BLW2-BA-1668/004 Beilagen
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben) Parie

E-Mail: anlagen.bhb@noel.gv.at
Fax: 02162/9025-23231 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug Ansuchen v. 30.1.2019 BearbeiterIn Frischmann Josef 02162 9025 Durchwahl 23235 Datum 31.01.2019

Betrifft
eparella GmbH; Betriebsgebäude für Algenvermehrung; Abweichungen vom Genehmigungsbescheid; Politische Gemeinde: Bruck an der Leitha, KG: Bruck an der Leitha; **Abweichungen vom Genehmigungsbescheid**

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft Bruck an der Leitha lässt über Antrag der eparella GmbH vom 30.1.2019 die nachstehenden Abweichungen vom Genehmigungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Bruck an der Leitha vom 7.2.2017, Zahl BLW2-BA-1668/001, zu:

- Das Betriebsgebäude wurde geringfügig verschoben
- Lageänderung des Notstromaggregates
- Änderung der Dachkonstruktion auf Hohldielendecken
- Änderung der Außenwandkonstruktion auf Sichtbetonwände
- Verringerung der Gebäudehöhe im Bürobereich
- Errichtung eines Fortluftschachtes für den Kompressorraum
- Änderung der Raumaufteilung im Büro- und Produktionsbereich
- Im Produktionsbereich wurde in Teilbereichen ein Obergeschoß eingezogen
- Errichtung einer 2. Erschließungstreppe
- Errichtung von Sichtfenstern und Verbindungen zum Glashaus
- Aufstellung eines Hebezeuges im Downstreamraum
- Abänderung der Gruppenbatterieanlage
- Änderung der Oberflächenentwässerung

Die zugelassenen Abweichungen müssen mit den Projektunterlagen und der Projektbeschreibung in den Verhandlungsschriften vom 12.12.2018, 21.12.2018

sowie 30.1.2019, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden und angeschlossen sind, übereinstimmen.

Rechtsgrundlagen

für die Sachentscheidung

§ 79c Abs. 2 der Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994

§ 93 Abs. 3 des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes – AschG

Begründung

Mit Bescheid vom 7.2.2017, Zahl BLW2-BA-1668/001, wurde der eparella GmbH die gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Büro-Betriebsgebäudes für die Algenvermehrung im Standort 2460 Bruck an der Leitha, Eco-Plus Park 1, Straße 8, KG Bruck an der Leitha, Grst.Nr. 4250/5, erteilt.

Am 30.01.2019 haben Sie einen Antrag um Zulassung von Abweichungen vom Genehmigungsbescheid gestellt.

Im Zuge der kommissionellen Verhandlungen am 12.12.2018, 21.12.2018 und 30.1.2019 stellten die Amtssachverständigen für Bau- und Maschinenbautechnik sowie Wasserbautechnik und Gewässerschutz in ihren Gutachten fest, dass die Abweichungen vom Genehmigungsbescheid zugelassen werden können, da dem nicht der Schutz der nach § 74 Abs. 2 GewO 1994 wahrzunehmenden Interessen entgegensteht.

Der Vertreter des Arbeitsinspektorates hat den Abweichungen vom Genehmigungsbescheid aus Sicht des Arbeitnehmerschutzes zugestimmt.

Gemäß § 79c Abs. 2 der Gewerbeordnung 1994 sind die Abweichungen vom Genehmigungsbescheid einschließlich seiner Bestandteile mit Bescheid zuzulassen, soweit dem nicht der Schutz der nach § 74 Abs. 2 wahrzunehmenden Interessen entgegensteht, erforderlichenfalls unter Aufhebung oder Abänderung von vorgeschriebenen Auflagen oder auch Vorschreibung zusätzlicher Auflagen. § 77 ist sinngemäß anzuwenden, für IPPC-Anlagen ist auch § 77a sinngemäß anzuwenden.

Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens und der nachvollziehbaren Gutachten des Amtssachverständigen kam die Behörde zum Schluss, dass die Abweichungen vom Genehmigungsbescheid zugelassen werden können.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

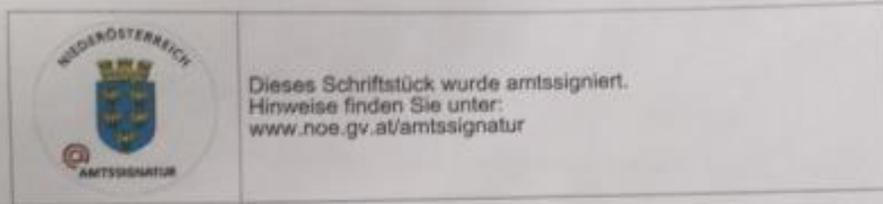
Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei uns einzubringen**. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben,

die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Ergeht an:

1. **Stadtgemeinde Bruck an der Leitha, z. H. des Bürgermeisters, Hauptplatz 16, 2460 Bruck an der Leitha**
2. **Arbeitsinspektorat Wien Süd und Umgebung, Belvederegasse 32, 1040 Wien**
3. **Freiwillige Feuerwehr Bruck/Leitha, Florianistrasse 122, 2460 Bruck an der Leitha**

Für den Bezirkshauptmann
Mag. G o l d a



5.2.3 keine Änderung der gegenständlichen Betriebsanlage seit 31.01.2019

AW: [EXTERN] Ersuchen um Information zum gewerberechtlichen Status _ Jongerius ecoduna GmbH (FN 537892v)

FJ Frischmann Josef (BH BL) <josef.frischmann@noel.gv.at>
An Mag. Barbara Preglej

Sehr geehrte Frau Mag. Preglej,

nach Aktendurchsicht wird seitens der BH Bruck/Leitha mitgeteilt, dass seit Ihrem unten angeführten Aktenstand keine Änderungen der gegenständlichen Betriebsanlage beantragt wurden. Die unten angeführten Verfahren wurden abgeschlossen. Sämtliche Auflagen und Maßnahmen aus den angeführten Bescheiden wurden erfüllt.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Bezirkshauptmann
Josef Frischmann

Bezirkshauptmannschaft Bruck an der Leitha
2460 Bruck an der Leitha, Fischamender Straße 10
Außenstelle: 2320 Schwechat, Hauptplatz 4
E-Mail an: anlagen.bhbl@noel.gv.at
Tel.: +43 (0) 2162 9025 DW 23235 FAX: DW 23231
<http://www.noel.gv.at/datenschutz>

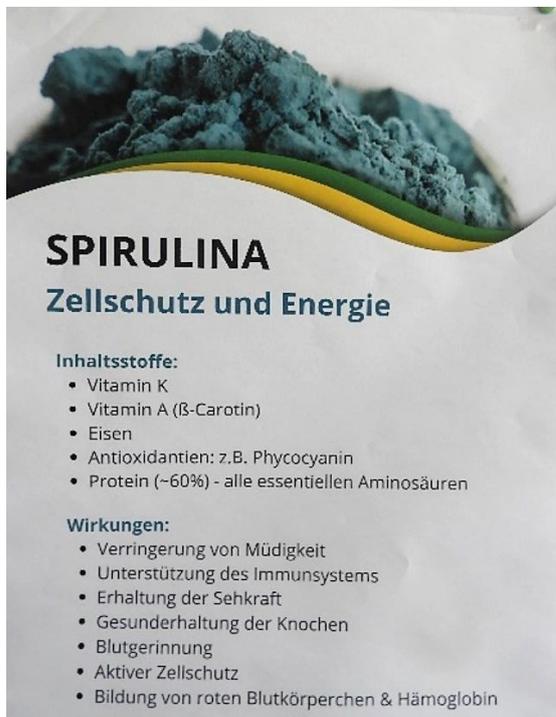
Abbildung 20; BH Bruck an der Leitha, mail 09.09.2024

gewerberechtliche Grundlagen (demonstrative Darstellung)

Art	Datum	Zl.	Gewerbliche Anlage
gewerberechtliche Bewilligung	07.02.2017	BLW2-BA-1668/001	Büro und Betriebsgebäude Eparelle (Baubeschreibung dat. 30.01.2015)
Verhandlungsschrift	12.12.2018		offene Auflagen
Protokoll zu Lokalaugenschein und Antrag auf Abweichung vom Genehmigungsbescheid	15.01.2019		geänderte Ausführung der Sicherheitsbeleuchtung; offene Auflagen aus Vorverhandlung
Abweichung vom Genehmigungsbescheid	31.01.2019	BLW2-BA-1668/004	Büro- und Betriebsgebäude für Algenvermehrung

Abbildung 1; EZ 4535 KG 05003 Bruck an der Leitha _ AKTENSTAND

5.3 Produkte der Anlage (auszugsweise)



5.4 Teilabrechnung Förderung Land Niederösterreich

FördernehmerIn: eparella GmbH
 Anschrift: A-2460 Bruck an der Leitha, Eco-Plus Park 1. Straße 8
 Förderungsaktion: Investition über 750.000 Euro
 GZ WST3 & Projekttitel: WST3-F2-542592/002-2016

Kostenart lt. Fördervertrag Zuordnung lt. Fördervertrag / -zusage	SOLL in € genehmigter Betrag lt. Fördervertrag/-zusage	IST in € realisierte Investitionen/ getätigte Ausgaben pro Kostenart (Aufsummierung gemäß Abrechnungsformblatt 1, Spalte "fortsetzungsrelevanter Nettobetrag")	Mehr-/ Minder- kosten in € Berechnung der Differenz der Spalten "Soll" und "Ist"	Abweichung in % je Kostenart Abweichungen von über +/- 10% gegenüber "Ist" sind zu begründen	Kommentar Begründung von Abweichungen über +/- 10%	Nicht vom Fördernehmer auszufüllen:	
						Abzug von Kosten in Höhe von € (gemäß Prüfung und Kontrolle der FBE - FBS)	endgültiger Förderbetrag in €
b1 Baumeisterarbeiten	2 836 160,00	2 716 634,66	-119 525,34	ok	Teilabrechnung - Schlussrechnung liegt noch nicht vor / nicht vollständig bezahlt	8 259,42	2 708 375,24
b2 Glashaus	1 104 000,00	1 075 408,50	-28 591,50	ok	Teilabrechnung - Schlussrechnung liegt noch nicht vor / nicht vollständig bezahlt	4 792,00	1 070 616,50
b3 Schloserarbeiten	80 000,00	0,00	-80 000,00	-100% Begründung:	Teilabrechnung - Schlussrechnung liegt noch nicht vor / nicht vollständig bezahlt	0,00	0,00
b4 HKLS (heizung-Klima-Lüftung-Sanitär)	698 000,00	685 781,80	-12 218,20	ok	Teilabrechnung - Schlussrechnung liegt noch nicht vor / nicht vollständig bezahlt	1 080,23	684 701,57
b5 Elektro	1 150 000,00	1 196 660,61	46 660,61	ok	Teilabrechnung - Schlussrechnung liegt noch nicht vor / nicht vollständig bezahlt	0,00	1 196 660,61
m1 Photobioreaktor	5 766 499,00	5 807 190,28	40 691,28	ok	Teilabrechnung - Schlussrechnung liegt noch nicht vor / nicht vollständig bezahlt	15 630,63	5 791 559,65
m2 Produktionsanlagen	4 169 241,00	2 475 487,61	-1 693 753,39	-41% Begründung:	Teilabrechnung - Anlagen noch nicht vollständig	2 306,83	2 473 180,79
s1 Planungsleistung inkl. Bauaufsicht	447 100,00	372 042,05	-75 057,95	-17% Begründung:	Teilabrechnung - Schlussrechnung liegt noch nicht vor / nicht vollständig bezahlt	44,46	371 997,59
s2 Büroeinrichtung	90 000,00	93 395,04	3 395,04	ok		5 392,81	88 002,23
s3 Laboreinrichtung	200 000,00	197 633,84	-2 366,16	ok		0,00	197 633,84
s4 Lagereinrichtung	100 000,00	48 758,71	-51 241,29	-51% Begründung:	Teilabrechnung - Schlussrechnung liegt noch nicht vor / nicht vollständig bezahlt, Anlagen noch nicht vollständig	49,67	48 709,04
Summen	16 641 000,00	14 668 993,11	-1 972 006,89			37 556,05	14 631 437,06

* Für nicht EU-kofinanzierte Maßnahmen: Sollten Sie keinen Fördervertrag/-zusage erhalten haben, dann Gliederung des Vorhabens laut Antragsformular

in % der bewilligten Kosten	16 641 000,00	87,92%
EFRE-Zuschuss bewilligt	1 500 000,00	
Teilauszahlung	1 024 178,00	

5.5 ABBO Anlagenbenützungs- und Anlagenbetriebsordnung für ecoplus Wirtschaftspark Bruck Leitha

Angezeigt am 21. FEB. 2017 u. Erf. Nr.:
504 847
Praxis für
Verkehrssteuern u. Glücksspiel

- 11

Hügel schrittesser **RECHTSANWÄLTE**

Enzersdorfer Straße 4
2340 Mödling
Tel. (+43-22 36) 223 90
Fax (+43-22 36) 436 57

www.hslaw.at

K:\Akten-ANM\ECOPLUS\ECO-
DUNA.HSVABBOw-ABBO FINAL
1.12.2016.doc/Dr.HS/BC

ANLAGENBENÜTZUNGS- und ANLAGENBETRIEBSORDNUNG

(ABBO)

für
ecoplus Wirtschaftspark Bruck/Leitha

zwischen

1. **ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH**
(FN 90237 b Landesgericht St. Pölten), Wirtschaftszentrum Niederösterreich,
Niederösterreichring 2, Haus A, 3100 St. Pölten
- als ecoplus einerseits

und

2. **eparella GmbH (FN 425276 g Landesgericht Korneuburg)**
Szallasweg 2, 2460 Bruck an der Leitha
- als Firma eparella andererseits

BG 050 TZ 336/2021

16

I. Allgemeines Infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen

(1) In der Katastralgemeinde Bruck/Leitha (Grundbuch 05003) liegt der ecoplus Wirtschaftspark Bruck/Leitha, der vom Land Niederösterreich initiiert wurde und von der Verkäuferin entwickelt, organisiert, betrieben und verwaltet wird. Das Ziel dieses Wirtschaftsparkes besteht in der Gewinnung von Betrieben und Unternehmen für den Standort Bruck/Leitha.

(2) Die ecoplus ist grundbücherliche Eigentümerin von Grundstücken, die in diesem Wirtschaftspark liegen. Diese Grundstücke sind für die Ansiedelung von Betrieben und Unternehmen bestimmt.

(3) In diesem Wirtschaftspark befinden sich ferner umfangreiche infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen, insbesondere Straßen, eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation, eine Wasserversorgungsanlage und dergleichen, die im Eigentum der ecoplus stehen oder über die die ecoplus verfügungsbefugt ist. Im ecoplus Wirtschaftspark Bruck/Leitha stehen schließlich die Energieversorgungen (20 kV Hochspannungsleitung, Gasnetz, Fernwärme) und Telekommunikationsdienstleistungen zur Verfügung, die von der ecoplus in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Energie- und Telekommunikationsunternehmen mitorganisiert werden.

(4) Dieser Wirtschaftspark wurde und wird von der ecoplus entwickelt, organisiert, betrieben und verwaltet und im Zusammenwirken mit der Standortgemeinde allgemein instandgehalten und -gesetzt sowie betreut. Die ecoplus hat ferner die Absicht, die infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen in Zukunft entsprechend der Fortentwicklung dieses Wirtschaftsparkes noch weiter auszubauen und/oder überhaupt neue zu schaffen.

II. Betriebsgrundstück

(1) Die Firma eparella ist Eigentümerin des Grundstückes 4250/A, das sich in der Katastralgemeinde Bruck/Leitha (Grundbuch 05003) und im ecoplus Wirtschaftspark Bruck/Leitha befindet und ein Ausmaß von 19.782 m² hat. Auf diesem Grundstück errichtet die Firma eparella Baulichkeiten und betriebliche Anlagen, die ausschließlich ihrem oder dem Unternehmensgegenstand eines unmittelbar oder mittelbar konzernverbundenen Unternehmens (§ 15 AktG, § 115 GmbHG, § 189a UGB) dienen. Dieser besteht insbesondere in der Planung, der Konstruktion und der Errichtung von technischen Vorrichtungen zur Produktion und Vermehrung von Mikroorganismen, dem Handel mit Anlagen zur Produktion und Vermehrung von Mikroorganismen, der Planung und Errichtung von Anlagen zur Ernte und Produktverfeinerung von Mikroorganismen, dem Handel mit Anlagen zur Ernte und Produktverfeinerung von Mikroorganismen, die Lizenzierung der oben genannten Technologien,

Be

BG 050 TZ 336/2021

der Verwertung von Algen-Biomasse und Algenöl und anderen Algenprodukten und der Handel mit Waren aller Art samt allen gesetzlich erlaubten unternehmerischen Aktivitäten, welcher Art auch immer, Lagerungen und administrativen Tätigkeiten (Büro), die damit im Zusammenhang stehen. Eine Nutzung der Betriebsobjekte zu Wohnzwecke ist jedenfalls untersagt.

(2) Die Firma eparella ist aber ferner berechtigt, das vertragsgegenständliche Betriebsgrundstück auch auf andere Art und Weise gewerblich und/oder industriell zu nutzen oder nutzen zu lassen, vorausgesetzt allerdings, dass eine andere gewerbliche und/oder industrielle Nutzung mit den Intentionen des ecoplus Wirtschaftsparkes Bruck/Leitha (Punkt I) übereinstimmt und zu keinen unternehmerischen Aktivitäten führt, die mit dem Wirtschaftspark unvereinbar sind. Solche liegen insbesondere – zB – bei der Produktion, im Vertrieb oder der sonstigen Verwendung von radioaktiven oder toxischen Stoffen, Materialien oder Chemikalien im größeren Ausmaß vor. Unzulässig ist ferner – zB – der Betrieb einer „Großdisco“, die Verarbeitung oder Lagerung von Ölen, Vergasertriebstoffen, Kohlenstoffen oder Derivaten, Metallschrott oder dergleichen in einer größeren Menge, die das übliche Ausmaß bei einer gewerblichen und/oder industriellen Nutzung erheblich übersteigt und zu einer „ureigentlichen“ Be- oder Verarbeitung oder Lagerung solcher Stoffe und Materialien im engeren Sinne führt.

III.

Benützung der infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen

(1) Auf Basis der Standortanfrage vom 21. 11. 2016 räumt die ecoplus der Firma eparella und ihren unmittelbar oder mittelbar konzernverbundenen Unternehmen (§ 16 AktG, § 115 GmbHG, § 189a UGB) das obligatorische Recht ein, die infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen, die im Punkt I dargestellt sind, mitzubedenutzen, soweit das für die bestimmungsgemäße Verwendung und Nutzung des Betriebsgrundstückes im Sinne des Punktes II erforderlich ist. Alle infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen verbleiben aber im Eigentum der ecoplus oder deren Verfügungsbefugnis. Diese Mitbenützungsrechte umfassen im Detail Folgendes:

- a) das Recht des Fahrens und Gehens auf den Straßen des ecoplus Wirtschaftsparkes Bruck/Leitha, soweit das für die Zu- und Ausfahrt zum und vom Betriebsgrundstück der Firma eparella notwendig ist, auch für alle Lieferanten, Vertragspartner, Kunden, Besucher und Dienstnehmer der Firma eparella;
- b) das Recht zum Anschluss an die und zur Mitbenützung der Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen, allerdings nur für häusliche, nicht aber betriebliche, gewerbliche und/oder industrielle Abwässer (Punkt VI. Abs 1 Z 2.);
- c) das Recht zum Anschluss an die 20 KV Hochspannungsleitung (Punkt VI. Abs 1 Z 4.);
- d) das Recht zur Teilnahme an der Gas- und Fernwärmeversorgung (Punkt VI. Abs 1 Z 5. und 6.);

3G 050 TZ 336/2021

- e) das Recht zur Inanspruchnahme und Mitbenützung der Gehsteige;
- f) das Recht zur Mitinanspruchnahme der öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen.

(2) Die Rechte im Sinne des Abs 1 werden nur der Firma eparella als Eigentümerin des Betriebsgrundstückes im Sinne des Punktes II und deren unmittelbar oder mittelbar konzernverbundenen Unternehmen (§ 15 AktG, § 115 GmbHG, § 189a UGB) eingeräumt. Jede Ausdehnung und/oder Übertragung dieser Rechte auf Dritte oder andere Grundstücke ist unzulässig.

(3) Bei einer Mehrbeanspruchung der infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen, die über die Richtwerte und Vorgaben in der Standortanfrage vom 21. 11. 2016 hinausgeht und durch Betriebserweiterung oder -umstellung bedingt ist, hat die Firma eparella vor der Erweiterung oder Umstellung das Einvernehmen mit der ecoplus herzustellen. Ferner sind von der Firma eparella alle Gebühren, Abgaben und Kosten, die durch eine maßgebende Überschreitung der Richtwerte in der Standortanfrage und eine solche Mehrbeanspruchung verursacht werden, zu tragen.

IV. Einmaliges Entgelt

(1) Für die Einräumung der Rechte im Sinne des Punktes III leistet die Firma eparella an die ecoplus ein einmaliges Entgelt von EUR 14,50 pro m² zuzüglich gesetzlicher USt, derzeit 20 %, das sind EUR 2,90, brutto somit EUR 17,40. pro m². Ausgehend von den 19.782 m² sind das EUR 286.839,- zuzüglich gesetzlicher USt, derzeit 20 %, das sind EUR 57.367,80, brutto somit EUR 344.206,80.

(2) Das einmalige Entgelt im Sinne des Absatzes 1 ist durch die Firma eparella in folgenden 2 Teilbeträgen

- a) EUR 57.367,80 (20 %) innerhalb von 2 Wochen nach der Unterfertigung dieser Vereinbarung und der Legung einer Rechnung durch die ecoplus und
- b) EUR 229.471,20 (80 %) bis längstens 30. 6. 2017

auf das Konto AT95 2011 1298 1697 1400 der ecoplus bei der Erste Bank, GIBAATWWXXX, zu überweisen. Die Umsatzsteuer von EUR 57.367,80 ist zur Gänze mit dem ersten Teilbetrag (lit a) auf das genannte Konto (mit) zu überweisen.

(3) Sofern die Firma eparella mit der Zahlung der beiden Teilbeträge in Verzug kommt, ist die ecoplus berechtigt, für den aushaftenden Betrag ab Fälligkeit unternehmerische Verzugszinsen im Sinne des § 456 Unternehmensgesetzbuch zu begehren und in Rechnung zu stellen.

BG 050 TZ 336/2021

(4) Die infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen (I Abs 3/III Abs 1) werden von der ecoplus nach einem Masterplan errichtet. Das einmalige Entgelt im Sinne des Abs 1 deckt sämtliche Planungs- und Errichtungskosten bis zum „Vollausbau“ nach diesem Masterplan. Werden von der ecoplus weitere oder zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen errichtet, die über den Masterplan hinausgehen und für die Aufrechterhaltung der Funktionen aller Ver- und Versorgungsanlagen und -einrichtungen notwendig oder sinnvoll sind, ist die Firma eparella verpflichtet, der ecoplus ein Ergänzungsentgelt zu leisten. Dieses Ergänzungsentgelt bemisst sich nach dem Verhältnis der Fläche des Betriebsgrundstückes (II.) zur gesamten Fläche im ecoplus Wirtschaftspark Bruck/Leitha, für die die weiteren oder zusätzlichen infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen errichtet werden.

V.

Verbauungs- und Verkehrsvorschriften

(1) Die Firma eparella verpflichtet sich, die Betriebsobjekte und -anlagen auf der Grundfläche (Punkt II) nach einem Verbauungsprojekt, das mit der ecoplus abzustimmen ist, so zu situieren und architektonisch zu gestalten, dass sich diese in das bauliche Gesamtkonzept des ecoplus Wirtschaftsparkes Bruck/Leitha einfügen. Zur Erreichung dieses Zieles hat die Firma eparella vor der Erwirkung der baubehördlichen Bewilligung und Betriebsanlagengenehmigung unter Vorlage baureifer Einreichpläne das Einvernehmen mit der ecoplus herzustellen. Sofern und soweit die Standortgemeinde, die Stadtgemeinde Bruck/Leitha, für das vertragsgegenständliche Betriebsgrundstück einen Bebauungsplan erlassen hat oder noch erlässt, sind auch dessen Bestimmungen einzuhalten.

In diesem Zusammenhang ist die Firma eparella ferner verpflichtet, der ecoplus die Einreichpläne und die Bestandpläne elektronisch zur Verfügung zu stellen und zu übermitteln. Die Übermittlung hat mit einem Datenträger und in einer Form (Format) zu erfolgen, der und die der ecoplus die Bearbeitung und Weiterverwendung unproblematisch ermöglichen, zum Beispiel die Einarbeitung in Gesamtpläne für den Wirtschaftspark.

(2) Bei der Verbauung der vertragsgegenständlichen Grundfläche hat die Firma eparella eine Fläche von mindestens 10 % gärtnerisch auszugestalten. Das Gleiche gilt für eine straßenseitige Vorgartentiefe von 3 m ab Grundgrenze. In Richtung Bundesstraße muss die Vorgartentiefe 7 m betragen. Diese Vorgartentiefe zählt nicht zu den 10 %. Die so verbleibende Fläche des Betriebsgrundstückes stellt die maximal zu verbauende Fläche dar.

(3) Die Firma eparella verpflichtet sich, die Grünanlagen und die nicht verbauten Teile der Grundfläche zu pflegen und – entsprechend den Bestimmungen der einschlägigen Landesgesetze, insbesondere des NÖ Kulturpflanzenschutzgesetzes – im Wesentlichen frei von Unkraut und Pflanzenschädlingen zu halten.

BG 050 TZ 336/2021

Die Firma eparella ist ferner verpflichtet, die vertragsgegenständliche Grundfläche zu pflegen, sauber und frei von – zum Beispiel – Schrottteilen, Havarien und dergleichen zu halten. Die Firma eparella wird dafür Sorge tragen, dass die vertragsgegenständliche Grundfläche auch von ihren Mitarbeitern und dergleichen gepflegt, sauber und frei gehalten wird.

(4) Das Aufstellen von Holzplanken ist nicht gestattet. Die Firma eparella hat auf eine gefällige Form einer etwaigen Umzäunung Bedacht zu nehmen.

(5) Der Firma eparella ist die Errichtung oder Aufstellung von Bauten vorübergehenden Bestandes im Sinne des § 23 Abs 7 NÖ Bauordnung 2014 (LGBl. 8200-0) in der aktuellen Fassung oder von Containern nicht gestattet. Zu Bauten vorübergehenden Bestandes zählen nach dem Willen der beiden Vertragsparteien unter anderem auch Schuppen, Baracken aus Holz oder Blech und dergleichen.

Ausgenommen von diesem Verbot sind aber solche vorübergehende Bauten, die im Zuge der Durchführung von Bauvorhaben benötigt werden (Bauhütten und dergleichen). Zulässig sind ferner Container, die Transportzwecken dienen.

(6) Die Firma eparella verpflichtet sich ferner, sowohl für die eigenen als auch die Kraftfahrzeuge ihrer Dienstnehmer, Kunden, Vertragspartner, Besucher und dergleichen auf dem Betriebsgrundstück Abstellplätze in ausreichender Anzahl zu schaffen und aufrecht zu erhalten. Die Zu- und Ausfahrt zum und vom Betriebsobjekt, das von der Firma eparella errichtet wird, sind auf Kosten der Firma eparella, aber im Einvernehmen mit der ecoplus herzustellen.

(7) Verkehrsanordnungen, welcher Art auch immer, die von der ecoplus oder von Behörden für den ecoplus Wirtschaftspark Bruck/Leitha bereits erlassen wurden oder noch erlassen werden, sind von der Firma eparella einzuhalten. Diese hat auch dafür zu sorgen, dass diese Verkehrsanordnungen auch von den Dienstnehmern, Kunden, Geschäftspartnern, Besuchern und dergleichen eingehalten werden. Die Firma eparella hat ferner nach Möglichkeit dafür Sorge zu tragen, dass der gesamte Verkehr (Anlieferungen, Abtransporte, Halten und Parken und dergleichen) auf dem vertragsgegenständlichen Betriebsgrundstück (Punkt II) und nicht auf den allgemeinen Straßen und Verkehrsflächen des Wirtschaftsparkes statt findet. Das Halten und Parken auf den allgemeinen Straßenflächen des ecoplus Wirtschaftsparkes Bruck/Leitha ist grundsätzlich nicht gestattet. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung in der jeweils geltenden Fassung.

BG 050 TZ 336/2021

VI.
**Bausondervorschriften für Einfahrten, Kanalisation,
Wasser-, Strom- und Gas- und Fernwärmeversorgung
sowie fernmeldetechnische Anlagen**

(1) **1. Ein- und Ausfahrten**

Die Ein- und Ausfahrten in das und vom Betriebsgrundstück der Firma eparella sind auf deren Kosten herzustellen, zu erhalten, zu reinigen (einschließlich Winterdienst) und müssen im Bereich des Installationsstreifens so ausgestaltet sein, dass beim Überfahren keine Belastung auf die darunterliegenden Einbauten übertragen wird. Ebenso müssen Zulegungen oder Reparaturen durch die ecoplus oder deren Beauftragte jederzeit möglich sein. Vor der Herstellung der Betriebs- ein- und ausfahrten durch die Firma eparella ist die schriftliche Zustimmung der ecoplus unter Vorlage von Planunterlagen einzuholen. Die hierfür von der Firma eparella benötigte Grundfläche verbleibt im Eigentum der ecoplus.

Das vertragsgegenständliche Betriebsgrundstück (Punkt II) der Firma eparella wird über die Eco-Plus-Park 1. Straße erschlossen. Diese Straße verläuft im Westen des vertragsgegenständlichen Betriebsgrundstückes (Punkt II). Diese Straße endet aber in etwa in der Mitte des vertragsgegenständlichen Betriebsgrundstückes.

Die ecoplus verpflichtet sich hiemit, auf eigene Kosten die Eco-Plus-Park 1. Straße in Richtung Norden um rund 60 m zu verlängern. Diese Verlängerung umfasst aber ausschließlich die Straße. Trinkwasserleitung, Abwasserbeseitigungsanlagen (Kanalisation) oder dergleichen werden im Zuge der Verlängerung der Straße keine mitverlegt. Die Firma eparella nimmt das zustimmend zur Kenntnis. In der Verlängerung der Straße sind somit keine Anschlüsse möglich.

Im Zuge der Verlängerung der Eco-Plus-Park 1. Straße errichtet die ecoplus auf eigene Kosten bis zu ihrer eigenen Grundgrenze auch den Einfahrtsbereich, ebenso die Rigolentwässerung der öffentlichen Straße in eine Sickermulde, sofern eine solche notwendig ist. Wenn ein Entwässerungsrigol errichtet wird, ist die Firma eparella nach der Errichtung und Inbetriebnahme verpflichtet, das Entwässerungsrigol auf eigene Kosten Instand zu halten und –zusetzen, zu warten, zu pflegen und dergleichen.

Die Straße wird in der Verlängerung in der bisherigen Dimensionierung der Eco-Plus-Park 1. Straße durchgeführt. Die ecoplus hat aber auch die Möglichkeit und das Recht, eine etwas geringere Straßenbreite auszuführen, weil das Verkehrsaufkommen auf der Verlängerung ein wesentlich geringeres ist. Die bauliche Umsetzung, also die Durchführung der Straßenverlängerung, wird zwischen den beiden Parteien abgestimmt.

BG 050 TZ 336/2021

R

2. Kanalisation

- a) Die Herstellung aller Anschlüsse an die Kanalisation im nächstgelegenen Installationsstreifen erfolgt durch die Firma eparella auf eigene Kosten. Die Anschlüsse erfolgen aber nur im Einvernehmen mit der ecoplus.
- b) Die Firma eparella verpflichtet sich, eine Trennung zwischen häuslichen einerseits und betrieblichen, gewerblichen und/oder industriellen Abwässern andererseits vorzunehmen. Die Firma eparella ist berechtigt, die häuslichen Abwässer in die Schmutzwasserkanalisation, die auf Kosten der ecoplus errichtet wurde, einzuleiten. Die Kosten, die für die Herstellung der Anschlüsse, welcher Art auch immer, aufzuwenden sind, hat die Firma eparella zu tragen.

Die Firma eparella ist verpflichtet, der Stadtgemeinde Bruck/Leitha für die Einleitung der häuslichen Abwässer die fortlaufenden Kanalbenützungsgebühren und anderen einschlägigen Abgaben, insbesondere nach dem NÖ Kanalgesetz 1977 in der aktuellen Fassung, ordnungsgemäß und zeitgerecht zu leisten. Über Veranlassung der ecoplus hat die Stadtgemeinde Bruck/Leitha im Hinblick auf die Vorleistungen, die von der ecoplus bereits erbracht wurden, von der Leistung der Kanalerrichtungsabgaben, der Kanalsonderabgabe und der -ergänzungsabgabe zugunsten der Firma eparella Abstand genommen. Diese sind somit von der Firma eparella nicht zu leisten.

Betriebliche, gewerbliche und/oder industrielle Abwässer darf die Firma eparella nur nach Abschluss einer gesonderten Vereinbarung mit der Stadtgemeinde Bruck/Leitha und jedenfalls nur nach Maßgabe aller einschlägigen Rechtsvorschriften (Gesetze und/oder Verordnungen), insbesondere nur bei genauer Einhaltung der allgemeinen Abwasseremissionsverordnung in der jeweils aktuellen Fassung und ähnlicher Rechtsvorschriften, in die Schmutzwasserkanalisation, die von der Stadtgemeinde Bruck/Leitha betrieben wird, einleiten. Diese Vereinbarung hat insbesondere auch entsprechende Regelungen hinsichtlich der Vorreinigungsmaßnahmen und der Tragung der Anschluss- und Benützungskosten sowie der Gebühren zu enthalten. Vor einer solchen Vereinbarung hat die Firma eparella der Stadtgemeinde Bruck/Leitha ferner den voraussichtlichen Bedarf („Einleitungskapazität“) bekannt zu geben.

- c) Die Firma eparella verpflichtet sich ferner, entsprechende und geeignete technische Maßnahmen und Vorkehrungen, wie zum Beispiel Retention oder Versickerung, zu treffen und auszuführen, damit der Abfluss von den gesamt erwarteten Regenwässern (Dach- und Oberflächenwässer) von allen befestigten und nichtbefestigten Hof- und Straßen- sowie Dachflächen in den Kanal (Trennkanalisation) auf 37 Liter/Sekunde/Hektar auf dem vertragsgegenständlichen Betriebsgrundstück gedrosselt wird. Richtlinien der Stadtgemeinde Bruck/Leitha für Aufgrabungen und Einbauten in Gemeindestraßen sind einzuhalten.

BG 050 TZ 336/2021

Die Firma eparella ist weiters verpflichtet, im Zuge der Einreichung des Bauprojektes (Baubehörde) ein Versickerungsprojekt auszuarbeiten, das den dargestellten Anforderungen entspricht. Eine Ausfertigung (Parie) hat die Firma eparella der ecoplus zur Verfügung zu stellen.

- d) Die Firma eparella nimmt zur Kenntnis, dass das vertragsgegenständliche Grundstück drainagiert ist. Die Firma eparella verpflichtet sich hiermit, diese Drainagierung auf eigene Kosten instandzuhalten und –zusetzen und zu warten. Im Zusammenhang mit der Drainagierung ist die Firma eparella ferner verpflichtet, die Drainagierung bei einer baulichen Durchtrennung an der Grundstücksgrenze „abzufangen“ und die Wässer aus der Drainagierung ordnungsgemäß abzuleiten. Diese Verpflichtungen der Firma eparella bestehen bis zur Be- und Verbauung der umliegenden Grundflächen samt der Einleitung der Regenwässer in den Regenwasserkanal, die dann dazu führt, dass die Drainagierung gegenstandslos wird.

3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aufgrund der jeweils aktuellen Bedingungen und Bestimmungen (Wasserleitungsordnung/Verordnung über die Erhebung von Wasserversorgungsabgaben und Wassergebühren) der Stadtgemeinde Bruck/Leitha.

Über Veranlassung der ecoplus nimmt die Stadtgemeinde Bruck/Leitha im Hinblick auf die Vorleistungen, die von der ecoplus bereits erbracht wurden, von der Vorschreibung der Wasseranschlussgebühren zugunsten der Firma eparella Abstand. Die Wasserbereitstellungs- und -bezugsgebühren sowie die Beiträge zur Erneuerungsrücklage, somit die fortlaufenden „Betriebs- und Erhaltungskosten“, sind allerdings von der Firma eparella zu tragen und der Stadtgemeinde Bruck/Leitha nach den aktuellen Bedingungen und Bestimmungen, insbesondere einschlägiger Wassergebührenordnungen, zu leisten.

Nimmt die Firma eparella Hausanschlüsse in Anspruch, die auf Kosten der ecoplus bereits hergestellt sind, hat die Firma eparella der ecoplus die Herstellungskosten innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe zu ersetzen.

4. Stromversorgung

- a) Die anfallenden Kosten für den Anschluss (Kabeleinschleifung) an das Hoch- oder Niederspannungsnetz, die Umformung sowie den Bau einer etwa erforderlichen Trafostation auf dem Betriebsgrundstück und die an das Energieversorgungsunternehmen zu zahlenden Bereitstellungsgebühren hat die Firma eparella zu tragen, ebenso sämtliche Kosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bezug von Strom.
- b) Für den Fall, dass die niederspannungsmäßige Versorgung des Betriebsgrundstückes von einer Trafostation aus erfolgt, die auf Kosten der ecoplus im ecoplus

BG 050 TZ 336/2021

AB

Wirtschaftspark Bruck/Leitha errichtet wurde oder wird, hat die Firma eparella einen Kostenbeitrag in einer von der ecoplus im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen noch festzustellenden Höhe binnen 14 Tagen ab Bekanntgabe, auf alle Fälle aber noch vor Anschluss durch das Energieversorgungsunternehmen, an die ecoplus zu bezahlen.

In diesem Falle trifft die ecoplus keine Haftung für einen bestimmten Versorgungsbeginn hinsichtlich des Betriebsgrundstückes.

5. Gasversorgung

Die Firma eparella ist berechtigt, an der Gasversorgung im ecoplus Wirtschaftspark Bruck/Leitha teilzunehmen. Diese erfolgt im Rahmen aller einschlägigen Rechtsgrundlagen (Gesetze/Verordnungen), insbesondere aber nach den allgemeinen Bedingungen und Bestimmungen des Versorgungsunternehmens. Die Firma eparella hat sämtliche Kosten, die mit der Versorgung des Betriebsgrundstückes (Punkt II) und dem Bezug von Gas verbunden sind, aus Eigenem zu tragen. Das gilt insbesondere auch für sämtliche Anschlusskosten.

6. Fernwärmeversorgung

Die Firma eparella hat ferner das Recht, an der Fernwärmeversorgung im ecoplus Wirtschaftspark Bruck/Leitha teilzunehmen. Diese erfolgt ebenfalls im Rahmen aller einschlägigen Rechtsgrundlagen (Gesetze/Verordnungen), insbesondere aber nach den allgemeinen Bedingungen und Bestimmungen des Versorgungsunternehmens. Die Firma eparella hat sämtliche Kosten, die mit der Versorgung der Betriebsobjekte auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück (Punkt II) mit Fernwärme und dem Bezug von Fernwärme verbunden sind, aus Eigenem zu tragen. Das gilt auch hinsichtlich aller Anschlusskosten.

Die Leitungen für die Fernwärme befinden sich sehr nahe an der Grundgrenze. Die Firma eparella ist deshalb verpflichtet, vor Baubeginn beim Versorgungsunternehmen, der EVN, eine „Einbautenerhebung“ zu veranlassen, um sicherzustellen, dass die Leitungen beim Bauen nicht beschädigt werden. Die Kosten für diese Erhebung sind von der Firma eparella zu tragen. Kommt die Firma eparella dieser Verpflichtung („Einbautenerhebung“) nicht nach, haftet sie für jeden Schaden, der durch die unterbliebene „Einbautenerhebung“ verursacht wird.

7. Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung und -entsorgung findet im Rahmen aller einschlägigen Rechtsgrundlagen durch den Gemeindeverband für Abfallbehandlung im Bezirk Bruck/Leitha statt. Die Firma eparella hat sämtliche Abgaben und Gebühren im Zusammenhang mit der Müllbeseitigung und -entsorgung selbst zu tragen.

BG 050 TZ 336/2021

Die Firma eparella hat aber auch das Recht, die Müllbeseitigung und -entsorgung im Zusammenhang mit dem vertragsgegenständlichen Grundstück (Punkt II.) von einem anderen Unternehmen durchführen zu lassen, das behördlich zur Müllbeseitigung und -entsorgung befugt ist. Alle Kosten, welcher Art auch immer, die damit verbunden sind, sind von der Firma eparella zu tragen. Die ecoplus trifft insoweit keine Haftung.

8. Fernmeldetechnische Versorgung

- a) Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt im Rahmen der Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes unter Berücksichtigung der vorhandenen Anschlusskapazitäten. Die Firma eparella ist an kein bestimmtes Versorgungsunternehmen gebunden.
- b) Die Firma eparella hat aber sämtliche Kosten, die mit der fernmeldetechnischen Versorgung verbunden sind, aus Eigenem zu tragen. Das gilt auch für sämtliche Anschlusskosten.

(2) Sollten bei der Herstellung der Anschlüsse Querungen von Straßen des ecoplus Wirtschaftsparkes Bruck/Leitha erforderlich sein, sind diese mittels Horizontalbohrungen durchzuführen. Die Richtlinien für Aufgrabungen und Einbauten der Stadtgemeinde Bruck/Leitha sind zu beachten. Die dadurch entstehenden Kosten, Abgaben und Gebühren sind von der Firma eparella zu tragen.

(3) Bei einer eventuellen Überbauung von Aufschließungsanlagen im Installationsstreifen des ecoplus Wirtschaftsparkes Bruck/Leitha und innerhalb des Betriebsgrundstückes sind die Bauwerke so auszuführen, dass keine Belastung auf die darunterliegenden Einbauten übertragen wird und an diesen keine Beschädigungen erfolgen. Sollten durch unsachgemäße Baudurchführung Schäden an den Aufschließungsanlagen entstehen, haftet hierfür die Firma eparella und deren Rechtsnachfolger gegenüber dem jeweiligen Anlageneigentümer.

VII.

Winterdienst/Straßenreinigung/Streuung

(1) Für den Winterdienst, die Straßenreinigung, die Streuung bei Glattels und dergleichen hinsichtlich der allgemeinen Straßen im ecoplus Wirtschaftspark Bruck/Leitha wird von der Stadtgemeinde Bruck/Leitha auf eigene Kosten Sorge getragen. Diese ist auch für die Erfüllung aller anderen Verpflichtungen, die aus der Straßenverkehrsordnung, insbesondere § 93, oder anderen Verkehrsvorschriften folgen, hinsichtlich der allgemeinen Straßen im ecoplus Wirtschaftspark Bruck/Leitha verantwortlich.

IG 050 TZ 336/2021

(2) Für den Winterdienst, die Straßenreinigung, die Streuung bei Glatteis und dergleichen hinsichtlich der innerbetrieblichen Verkehrsflächen auf dem vertragsgegenständlichen Betriebsgrundstück (Punkt II.) sowie der Zu- und Ausfahrten sowie für die Räumung und Streuung des Gehsteiges entlang der Straßenseite des vertragsgegenständlichen Betriebsgrundstückes (Punkt II.) ist allerdings die Firma eparella auf eigene Kosten zuständig. Diese trifft hinsichtlich dieser innerbetrieblichen Verkehrsflächen auch alle anderen Verpflichtungen insbesondere nach der Straßenverkehrsordnung (§ 93) und anderen Verkehrsvorschriften.

VIII. Gehsteige

(1) Im Falle der Neuerrichtung eines Gehsteiges entlang der Straßenseite des vertragsgegenständlichen Betriebsgrundstückes (Punkt II) verpflichtet sich die Firma eparella, die Kosten der Herstellung, Instandhaltung und -setzung der ecoplus innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe zu ersetzen.

(2) Die Firma eparella hat für die laufende Reinhaltung und Säuberung sowie die Schneeräumung und Streuung und Erfüllung aller anderen Verpflichtungen, die aus der Straßenverkehrsordnung, insbesondere § 93, oder anderen Verkehrsvorschriften folgen, Sorge zu tragen.

IX. Gemeinschaftsanlagen

Die Firma eparella verpflichtet sich, alle infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen (Punkt III) schonend und pfleglich zu benützen und ferner dafür Sorge zu tragen, dass eine solche Benützung auch durch die Lieferanten, Vertragspartner, Kunden, Besucher, Dienstnehmer und dergleichen erfolgt.

X. Übertragungsrechte der ecoplus

(1) Die ecoplus ist berechtigt, ihre Eigentums-, Verfügungs- und/oder Verwaltungsrechte hinsichtlich aller infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen im ecoplus Wirtschaftspark Bruck/Leitha ganz oder teilweise dritten Personen oder Unternehmen zu übertragen. Ferner ist die ecoplus berechtigt, die Betreuung, Instandhaltung und -setzung der infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen dritten Personen oder Unternehmen zu überbinden.

16

BG 050 TZ 336/2021

(2) Ab Wirksamkeit der Übertragung der Eigentums-, Verfügungs- und/oder Verwaltungsrechte richten sich die weitere Entwicklung, der Betrieb, die Verwaltung, die Instandhaltung und –setzung sowie Betreuung und Fortentwicklung des Wirtschaftsparkes nicht mehr nach dieser Anlagenbenützung- und Anlagenbetriebsordnung, sondern nach allen einschlägigen und maßgebenden Rechtsvorschriften (Gesetze/Verordnungen), insbesondere nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 1996 (LGBl 8000), NÖ Bauordnung 2014 (LGBl 8200), NÖ Straßengesetz 1999 (LGBl 8500), NÖ Kanalgesetz 1977 (LGBl 8230), NÖ Wasserleitungsanschlußgesetz 1978 (LGBl 6951), NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 (LGBl 6930) und dem NÖ Abfallwirtschaftsgesetz 1992 (LGBl 8240) in der jeweils geltenden Fassung samt allen Verordnungen zu diesen Gesetzen.

(3) Die Instandhaltung und –setzung, Wartung und Verwaltung der (allgemeinen) Straßen (samt Beleuchtungseinrichtungen), der Abwasserbeseitigungsanlagen (Regen- und Schmutzwasserkanalisation) und der Wasserversorgungsanlagen hat die ecoplus in der Zwischenzeit der Stadtgemeinde Bruck/Leitha übertragen. Diese infrastrukturellen Einrichtungen und Anlagen (allgemeine Straßen samt Beleuchtungseinrichtungen, Abwasserbeseitigungsanlagen, Wasserversorgungsanlagen) stehen aber nach wie vor im (wirtschaftlichen) Eigentum der ecoplus.

XI. Rechtsnachfolge

(1) Jede Abtretung oder Übertragung der Rechte aus dieser Anlagenbenützung- und Anlagenbetriebsordnung durch die Firma eparella bedarf der schriftlichen Zustimmung der ecoplus.

(2) Die ecoplus wird diese Zustimmung aber nicht versagen, wenn die Firma eparella die Rechte einem unmittelbar oder mittelbar konzernverbundenen Unternehmen im Sinne der §§ 15 AktG, 115 GmbHG oder 189a UGB abtritt oder überträgt. Voraussetzung für die Zustimmung durch die ecoplus ist allerdings, dass der Erwerber der Rechte unter einem bereit ist, sämtliche Pflichten aus dieser Anlagenbenützung- und Anlagenbetriebsordnung in eigener Person zu übernehmen. Der Erwerber hat der ecoplus die Übernahme aller Pflichten ferner schriftlich zu bestätigen.

(3) Die Abs 1 und 2 gelten nicht, wenn durch die Abtretung oder Übertragung der Rechte wichtige Interessen der ecoplus beeinträchtigt werden.

BG 050 TZ 336/2021

XII.
Öffentliche Abgaben, Gebühren und Kosten

Alle öffentlichen Abgaben, Gebühren und Kosten, die mit der Errichtung der gegenständlichen Vereinbarung und der Anzeige beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel einschließlich aller Nebenleistungen verbunden sind, hat die Firma eparella zu tragen.

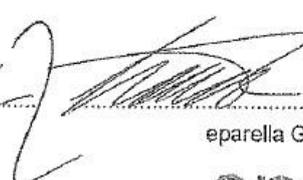
XIII.
Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden sind nunmehr aufgehoben und bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für das Abgehen von diesem Formerfordernis.
- (2) Ausschließlich materielles österreichisches Recht gilt als vereinbart. Für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vertragsverhältnis gilt ausschließlich die Zuständigkeit des Landesgerichtes St. Pölten als vereinbart. Die ecoplus hat nach eigener Wahl aber auch das Recht, die Firma eparella bei jedem anderen Gericht im In- oder Ausland in Anspruch zu nehmen.
- (3) Die Firma eparella ist nicht berechtigt, das Entgelt (Punkt IV) mit Forderungen an die ecoplus, welcher Art auch immer, aufzurechnen, es sei denn, diese werden von der ecoplus schriftlich anerkannt oder sind bereits gerichtlich in rechtskräftiger Form festgestellt.
- (4) Die Firma eparella ist nicht berechtigt, Rechte gegenüber der ecoplus aus dieser Anlagenbenützung- und Anlagenbetriebsordnung, welcher Art auch immer, an Dritte abzutreten. Punkt XI bleibt dadurch unberührt.
- (5) Sind eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung teilweise oder zur Gänze unwirksam und/oder undurchführbar, berührt das die Wirksamkeit und Durchführbarkeit der anderen Bestimmungen nicht. Die unwirksame und/oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine solche wirksame und/oder durchführbare zu ersetzen, die in ihrem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen und/oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Sinngemäß Gleiches gilt für Lücken in dieser Vereinbarung.
- (6) Dieser Vereinbarung wird in einem einzigen Original errichtet. Dieses steht der ecoplus zu. Die Firma eparella bekommt aber über Wunsch auf eigene Kosten eine beglaubigte Fotokopie.

BG 050 TZ 336/2021

Bruck an der Leitha, am 16.2.17


ecoplus, Niederösterreichs
Wirtschaftsagentur GmbH

 
eparella GmbH

eparella

eparella GmbH
Szallasweg 2 | 2460 Bruck/Leitha | Austria
office@eparella.com
ATU69111329 | FN 425276g

LG 050 TZ 336/2021

5.6 Fotodokumentation 27.08.2024



Foto 1



Foto 4

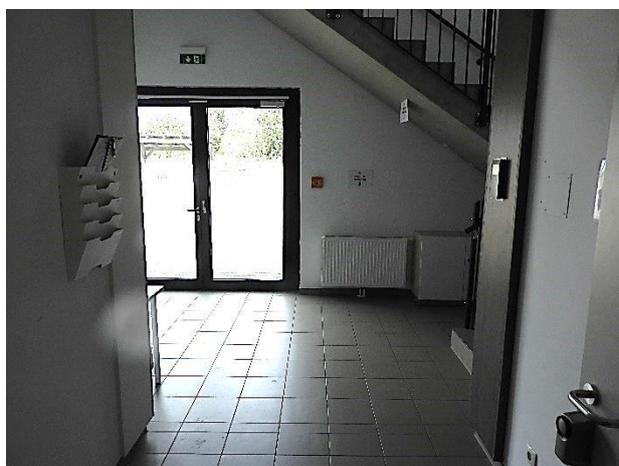


Foto 2



Foto 5



Foto 3

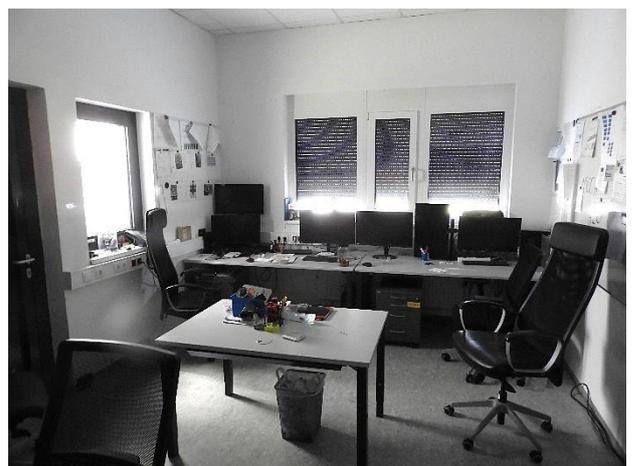


Foto 6



Foto 7



Foto 10



Foto 8



Foto 11

Foto 9



Foto 12



Foto 14

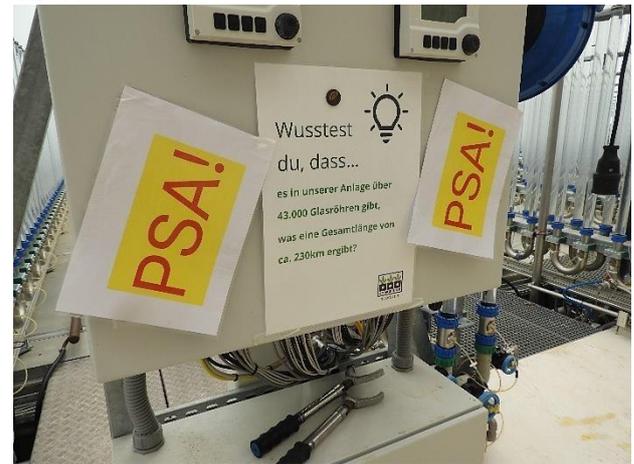


Foto 13



Foto 15



Foto 16

Foto 18



Foto 17



Foto 19



Foto 20



Foto 21 Kaeser Kompressoren



Foto 23



Foto

Foto 22 Lagerbestand



24



Foto 25



Foto 27 Kühlraum/Fahrnissbewertung



Foto 26



Foto 28



Foto 29



Foto 31



Foto 30



Foto 32



Foto 33



Foto 35



Foto 34

Foto 36





Foto 37



Foto 40



Foto 38



Foto 41



Foto 39



Foto 42



Foto 45



Foto 43



Foto 46



Foto 47

Foto 44



Foto 48



Foto 51

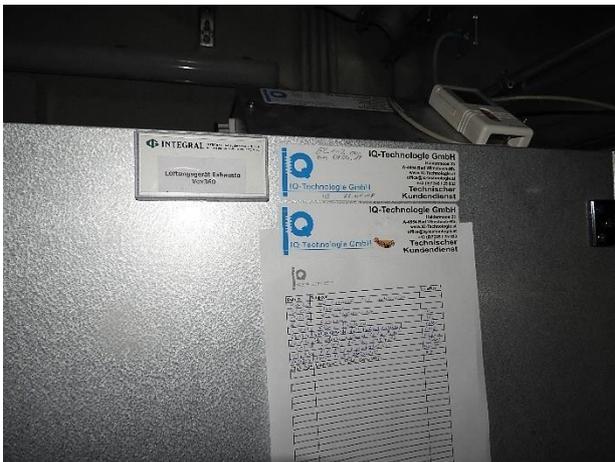


Foto 49



Foto 52



Foto 50



Foto 53



Foto 54



Foto 56



Foto



Foto
55

Foto

57



58