

Mag. Ing. Dr. Josef Kinzl
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bahnhofstraße 11
4780 Schärding/Inn
Tel. 07712/2363 od. 0676/81426278
e-mail: j.kinzl@gmx.at

17 S 20/24h

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den **Verkehrswert**
der Liegenschaft (ohne Inventar)

der **EZ 608**, Grundstücksnummer **1098/2**, **KG 40229 Wildenau**,
Bezirksgericht Braunau am Inn,
5252 Aspach, Gewerbepark Wildenau 6



Lokalaugenschein (zugleich Bewertungsstichtag): 11. April 2024

Auftraggeber: RA Mag. Christoph Danner
Lamprechtstraße 2
4780 Schärding/Inn
(als **Masseverwalter im Konkursverfahren** bezüglich der
Kletzl Fleischwaren GmbH)

Schärding, am 23. Mai 2024

A) Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Inhaltsverzeichnis	2
Aufbau des Gutachtens	2
Allgemeines	3
Grundlagen und Unterlagen der Schätzung	4
Verwendete Literatur	5
EZ 608 (KG Wildenau)	5
Befund und Beschreibung	5
Bewertung	37
Verkehrswert	46

B) Aufbau des Gutachtens:

1. Das Gutachten gliedert sich in **Befund** und **Bewertung**.
2. Zur **besseren Dokumentation** und zur besseren Nachvollziehbarkeit der gutachterlichen Ausführungen wurden auch die entsprechenden Ausschnitte der **Orthophotos, des Flächenwidmungsplanes, des Grundbuchsauszuges, diverse Fotos und Pläne** etc., die eben die jeweils getätigten Ausführungen untermauern, gleich **in den Text** des Befundes **eingefügt**.
3. Am Ende des Gutachtens wird der **Verkehrswert** dargestellt, wobei gutachterlich darauf hingewiesen wird, dass das bewegliche Inventar in einem separaten Gutachten bewertet wird.

C) Allgemeines:

- Für die **Bewertung von Grundstücken** kommt das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung.
- Die Gebäude werden nach dem **Sachwertverfahren** bewertet.
- Daraus resultierend wurde der **Verkehrswert** ermittelt.

- Bei der gegenständlichen Liegenschaft kommen weitgehend nur Käufer in Frage, die im Sinne des Umsatzsteuergesetzes **Unternehmer** sind und somit die bei einem Kauf anfallende Vorsteuer abziehen können. Die **Bewertung** der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt **exklusive Umsatzsteuer**.
- Im Zuge der Gutachtenserstellung konnte nicht überprüft werden, ob im Bereich der vorliegenden Liegenschaft irgendwelche Verunreinigungen des Bodens bzw. Kontaminierungen bestehen oder schädliche Abfallstoffe gelagert wurden. Jedenfalls scheint im **Verdachtsflächenkataster** des Umweltbundesamtes keine Eintragung auf. Die nachstehenden Bewertungsergebnisse beruhen auf der **Annahme, dass keinerlei Altlasten vorhanden sind**.
- Dem unterfertigten **Sachverständigen** stehen aus seiner laufenden Tätigkeit als Gutachter **Vergleichspreise** zur Verfügung.
- Darüber hinaus verfügt er aufgrund der **ständigen Marktbeobachtung** eine entsprechende Kenntnis des Grundstücksmarktes.
- Zudem wurden **Vergleichspreise** aus der betreffenden Region erhoben.
- Die einzelnen bewertungsrelevanten Grundstücke wurden mit den vorhandenen **Durchschnitts- und Erfahrungswerten** verglichen und je

- nach der Lage,
- der Nachfragesituation,
- der Grundstücksgröße,
- der Geländeneigung,
- der Grundstücksform,
- der Nutzungsart,
- des Erschließungsgrades,
- der örtlichen Entwicklungsachsen und
- der Widmung

wurde mittels **Zu- und Abschläge** der jeweilige **Grundstückswert** ermittelt.

Bei der **Bewertung des Gebäudes** wurde berücksichtigt:

- Neubauwert
- Altersentwertung
- Bauzustand
- Ausstattung und Qualität der Ausstattung
- Restnutzungsdauer
- Verwertungsmöglichkeit
- Verwertbarkeit des Gebäudes
- Situation am Immobilienmarkt

- Der Wertermittlung werden jene **Umstände** zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen u. angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren od. sonst bekannt geworden sind.

- Das Gutachten gründet sich auf die **erhaltenen Unterlagen** und erteilten **Informationen**. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der unterfertigte Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Die im Grundbuch eingetragene **Dienstbarkeit** des Gehens und Fahrens über Gst. 1098/2 für Gst. 1098/3 wurde, sofern bewertungsrelevant, berücksichtigt.
- Die im Grundbuch eingetragenen **hypothekarischen Belastungen** blieben bei der Bewertung unberücksichtigt.

D) Grundlagen und Unterlagen der Schätzung:

- Grundbuchsauszug vom 3.4.2024
- Beauftragung vom Insolvenzverwalter RA. Mag. Christoph Danner an den unterfertigten Gutachter zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur gegenständlichen Liegenschaft
- Mappenplan zu der obigen EZ und Grundstücksnummer
- Flächenwidmungsplan und Ortsentwicklungsplan (örtliches Entwicklungskonzept) der Gemeinde Aspach
- Baubewilligungsbescheid aus dem Bauakt der Marktgemeinde Aspach,
- Einreich- und Änderungspläne aus dem Bauakt der Marktgemeinde Aspach
- Besichtigung der Liegenschaft bzw. des Gebäudes im Beisein von Herrn Jürgen Löw durch den unterfertigten SV am 11.4.2024; weitere Besichtigung mit Herrn Gerner am 30.4.2024

E) Verwendete Literatur:

- Allerstorfer R., Strobl-Mairhofer C.: Bewertung von Wohnhäusern, Büro- und Geschäftsliegenschaften, Linz
- Erweiterte Wertminderungstabellen nach F.W. Ross
- Hauswurz/Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten. Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, Wien 2014
- Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl., Wien 2017.
- Reithofer/Dilch: Bewertung von Gewerbe- und Industrieobjekten anhand von Praxisbeispielen. Seminarunterlagen. Wien 2014
- Reithofer/Stocker: ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung, 2020
- Ross/Brachmann: Ermittlung des Bauwerts von Gebäuden und des Verkehrswerts von Grundstücken, Hannover
- Rössler/Langner/Simon/Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Frankfurt 1990.
- Stabentheiner, Johannes: Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien 1992

EZ 608, Grundstück 1098/2, KG 40229 Wildenau

1. Befund und Beschreibung:

Lage:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich ca. 3 km nördlich des Zentrums der Marktgemeinde Aspach im sog. **Gewerbepark Wildenau**, nahe der Ortschaft Wildenau gelegen. In die Bezirkshauptstadt Braunau am Inn sind es ca. 23 km.

Verschiedene infrastrukturelle Einrichtungen sowie Geschäfte des täglichen und auch langfristigen Bedarfs sind in einer Entfernung von wenigen Fahrminuten vorhanden.

Lageplan: Regionalplan von Aspach und Umgebung (Pfeil > gegenständliche Liegenschaft)



Größe und Form:

Die Gesamtfläche der gegenständlichen Liegenschaft beträgt laut Grundbuchsauszug **18 894 m²**.

Das Gesamtgrundstück hat eine rechteckähnliche Grundstücksform (Nordwest-Südost-gerichtet) mit der Zufahrt vom Süden her.

Die Liegenschaft ist weitgehend eben und ist im Norden, Nordwesten und größtenteils im Südwesten von langwirtschaftlich genutzten Ackerflächen umgeben. Lediglich im südwestlichen Eckbereich grenzt eine als Bauland gewidmete Fläche an, im Südwesten ist eine Zufahrtsstraße und die Wildenauer Landesstraße angrenzend.

Der gegenständliche Baukörper (Fleischverarbeitungsbetrieb) ist in etwa mittig bzw. im östlichen Bereich positioniert.

Anschlüsse:

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt aus dem Stromnetz der Energie AG. Die Wasserversorgung wird durch einen liegenschaftseigenen Brunnen bewerkstelligt, welcher südlich nördlichen Eckbereich des Betriebsgeländes gelegen ist.

Sämtliche Schmutzwässer werden in die öffentliche Kanalisation geleitet. Eine liegenschaftseigene Kläranlage ist ebenfalls vorhanden. Die Oberflächenwässer werden in den liegenschaftseigenen Retentionsbecken entsorgt. Ein Anschluss an das Telefonnetz ist vorhanden.

Grundbuchsauszug:

KATASTRALGEMEINSCHAFT 40229 Wildenau EINFÜHRUNGSZAHL. 606
 BEZIRKSGERICHT Braunau am Inn

.....
 letzte TZ 750/2024

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

..... A1				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
1098/2	G GST-Fläche	(* 18894)	Änderung in Vorbereitung	
	Bauf.(10)	4882		
	Gärten(10)	473		
	Sonst.(40)	3792		
	Sonst.(50)	9747	Gewerbepark Wildenau 6	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst.(40): Sonstige (Parkplätze)

Sonst.(50): Sonstige (Betriebsflächen)

..... A2

- 1 a 2861/2005 Eröffnung der Einlage für Gst 1098/2 aus EZ 69
- b 2861/2005 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 782/5 (Teil 1) aus EZ 69, 782/6 (Teil 2) aus EZ 66, 1011/1 (Teil 4) aus EZ 120, 2357/2 (Teil 3) aus EZ 476; Einbeziehung in Gst 1098/2 (Plan GZ 3513/04)
- c 2861/2005 Bauplatz (auf) Gst 1098/2 (Bescheid 2005-08-26)
- 2 a 2949/2007 Abschreibung Teilfläche(n) Gst 1098/2 (Teil 1) gem. § 15 LTG zur EZ 476 (AB A 207/07, Plan GZ 4321/06)
- 3 a 1795/2009 Veränderungen gem. § 15 LTG hins Gst 1098/2 (AB A 79/09; Plan GZ 507-19/08)
- 5 a gelöscht

..... B

1 ANTEIL: 1/1

Kletzi Fleischwaren GmbH

ADR: Gewerbestraße 4, Aspach 5252

a 2861/2005 Kaufvertrag 2005-06-07 Eigentumsrecht

d 750/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 21.3.2024 (17 S 20/24 R - LG Ried i. L.)

..... C

- 1 a 2319/2014 Pfandurkunde 2012-04-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.000.000,--
 für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
 (FN 247579m)
- c 2438/2023 Hypothekarklage (I Cg 60/23 f - LG Ried i. L.)
- 2 a 1703/2023 Pfandurkunde 2012-04-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
 für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
 (FN 247579m)
- b 2438/2023 Hypothekarklage (I Cg 60/23 f - LG Ried i. L.)
- 3 a 1870/2023:

Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens

über Gst 1098/2 für Gst 1098/3 gem. Pkt. VI Kaufvertrag
 2022-07-20

- 4 a 375/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-14, Rückstandsausweis
 2024-01-25
 PFANDRECHT vollstl. EUR 54.465,79
 samt 11,08 % Z, 12,58 % Z bzw. 13,08 % Z (Basiszinssatz)
 ab 15.3.2023 lt. Zahlungsbefehl aus EUR 48.281,69
 Kosten EUR 2.766,08 samt 4 % Z seit 14.12.2023
 Kosten EUR 2.238,54 für
 Marktgemeinde Aspach
 4 E 456/24 g
- b 375/2024 Simultanhaftung mit
 EZ 608 KG 40229 Wildenau
 EZ 267 KG 40202 Aspach

Orthophoto (gegenständliche Liegenschaft ist blau schraffiert; zudem > Pfeil):



Verkehrsverhältnisse:

Die Liegenschaft ist durch die direkt angrenzende Landesstraße (Wildenauer Straße) an das höherwertige Straßennetz eingebunden. Zur B 141 (u.a. Straßenverbindung nach Ried im Innkreis) sind es ca. 3 km.

Zum nächsten Bahnhof in Ried im Innkreis sind es ca. 16 km.

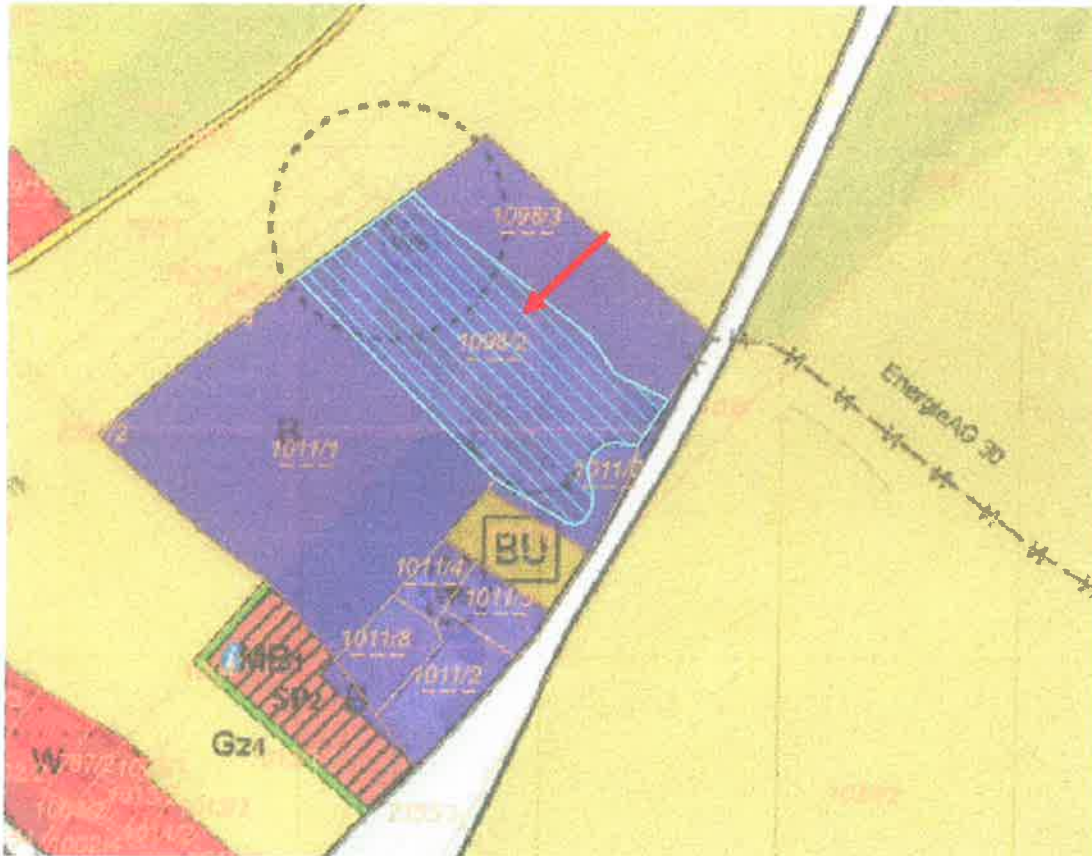
Der nächstgelegene Autobahnanschluss (Innkreisautobahn) ist in Tumeltsham gelegen (knapp 20 km entfernt).

Flächenwidmung:

Laut gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Aspach ist das gegenständliche Grundstück zur Gänze als „**Betriebsbaugebiet**“ gewidmet.

Im nördlichen Eckbereich ist zur Signatur „B“ (Betriebsbaugebiet) noch die Signatur „WS“ (Wasserschutzgebiet) eingetragen.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (bewertungsrelevantes Grundstück ist blau schraffiert > roter Pfeil;



Gebäudebeschreibung:

Vorbemerkung:

Auf dem gegenständlichen Grundstück befinden sich 3 Gebäude, von denen 2 bewertungsrelevant sind. Das dritte Gebäude ist eine **Trafostation**, welche nach Auskunft der Eigentumsvertreter im Eigentum der Energie AG und deshalb nicht bewertungsrelevant ist.

Die **bewertungsrelevanten Gebäude** sind:

- Betriebsgebäude
- Abwasser-Vorreinigungsanlage

Betriebsgebäude

Das gegenständliche Betriebsgebäude wurde im Wesentlichen im Jahre **2008** errichtet und hat eine verbaute Grundfläche von rd. **4 451 m²** (117,4 m x 36 m + 13,8 m + 16,15 m).

Im Jahre **2009** wurden zudem der nordöstliche Besuchergang mit Vorführraum und WC, weiters eine Kantine (ebenfalls im Nordosten) und schließlich eine Abwasser-Vorreinigungsanlage errichtet.

Photo 1: Betriebsgebäude - Südostansicht (blauer Pfeil > Haupteingang)



Das Gebäude ist großteils **eingeschoßig** (Erdgeschoß) errichtet, lediglich im südwestlichen Bereich ist ein Obergeschoß vorhanden.

Das Gebäude hat eine Stahlbetonkonstruktion, als Fundierung dienen (lt. Baubeschreibung) Einzel- und Streifenfundamente. Die Außenwände sind 10 cm starke Paneelwände (Brandwiderstandsklasse B1, U-Wert 0,225, Schalldämmmaß 36 dBA). Die Paneele (Außenwandgestaltung) sind gelb und rotbraun gefärbt. Die tragenden Innenwände sind aus Stahlbeton, die nicht tragenden Innenwände sind Paneelwände (10 cm).

Die Stiegenhauswände und die Feuer- und Brandmauern sind ebenfalls aus Stahlbeton. Die Geschoßdecken (EG zu OG) sind aus Massivdecken (B 300), die oberste Geschoßdecke sind Trapezbleche, die Decke über dem Stiegenhaus wiederum eine Massivdecke (B 300).

Die Stiegen sind in einer Stahlbetonkonstruktion errichtet (17,7/28 cm, 1,2 m, Fliesenbelag). Als Dach dient ein **Flachdach** mit einer Neigung von ca. 2 %, die Außenhaut wird von verschweißten Bitumenbahnen gebildet. Der **Dachaufbau** ist wie folgt: Stahlbetonbinder, Trapezblech, Dampfsperre, 15 cm Tell-Wolle, Bitumeneindeckung

Der Haupteingang ist südseitig. Der Eingangsbereich wird gebildet durch eine südlich auskragende, verglaste Metallkonstruktion mit einer Schiebetür.

Man gelangt in eine Art Foyer (Empfangsbereich, Fliesenboden), von dem auch der Stiegenaufgang ins Obergeschoß erreichbar ist.

Schnitt – südlicher Bereich (Südwest-Nordost)

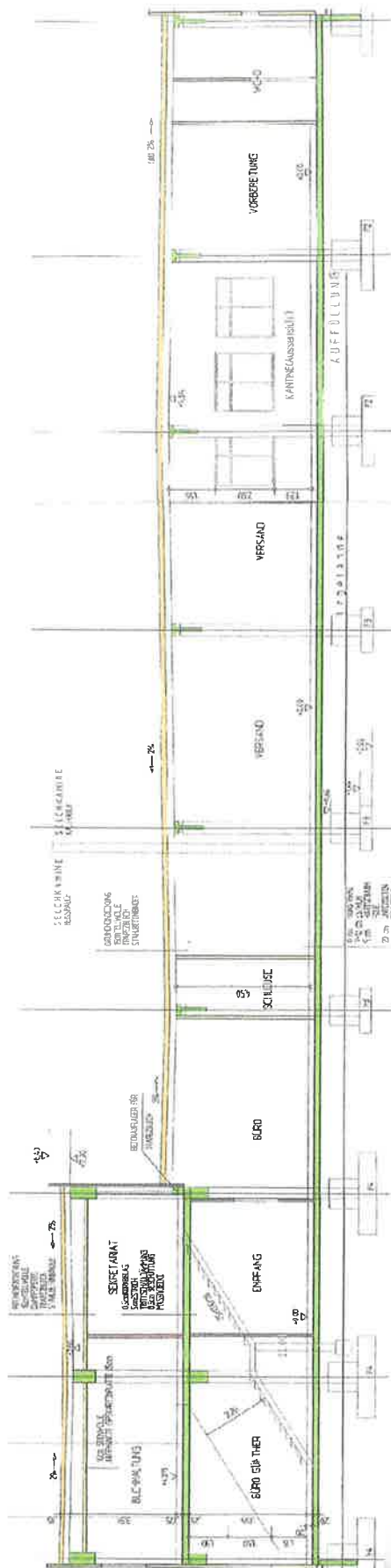


Photo 2: Betriebsgebäude - Haupteingang



Vom gegenständlichen Foyer sind in den Wänden einige Schiebe-Fenster eingebaut (Kontakt zu den angrenzenden Räumen).

West- und ostseitig sind mehrere Büroräume (PVC-Boden, PVC-Fenster mit innenliegenden Jalousien, abgehängte Kassettendecken mit integrierten Leuchten). Teilweise sind entlang einiger Fenster Feuchtigkeitflecken erkennbar (eindringende Nässe zwischen der Stahlbetonkonstruktion und den Paneelwänden).

Photo 3: Betriebsgebäude – südwestlicher Büroraum



Beheizt werden die Büroräume von der Zentralheizung aus mittels Radiatoren. Östlich angrenzend an den Empfangsbereich ist das Expedit-Büro; Daran angrenzend ist ein Behinderten-WC und wiederum angrenzend eine Schleuse. Weiters ist östlich des Expedit-Büros der **Versandraum** und der **Bereitstellungsraum**.

Ersterer hat im südöstlichen Bereich 3 Sektionaltore (mit Sichtfenster, elektrisch bedienbar) mit entsprechenden mit **Andockstationen** für LKW (**Auslieferungsbe- reich**) mit hydraulischen Rampen (Metallkonstruktionen).

Photo 4: Betriebsgebäude --Versandbereich



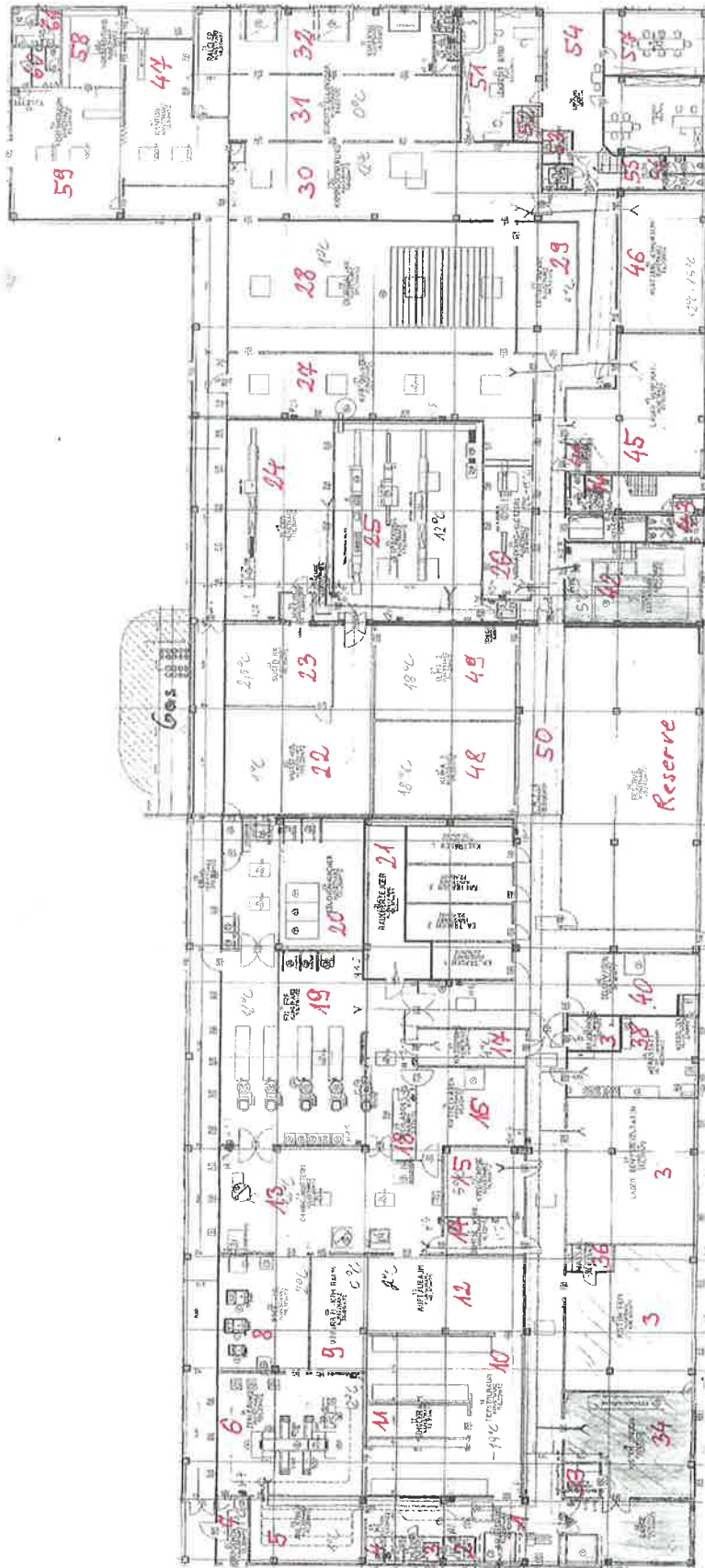
Vom Versandraum gelangt man durch metallene Schiebetüren (Nirosta-Türen) in den nördlich davon gelegenen **Bereitstellungsraum** und von diesem wiederum in den **Kommissionierungsraum**.

Beide Räume verfügen – wie der Großteil der Räume im gegenständlichen Betriebsbereich – über **Kunstharzböden** (häufig sind mittig metallene Abflussrinnen im Fußboden eingebaut). Im Deckenbereich sind in mehreren Räumen Brandschutzklappen eingebaut.

Photo 5: Betriebsgebäude – Kommissionierungsraum



Grundriss – Betriebsgebäude (Raumbezeichnungen sind durch die rot geschriebenen Raumnummern dargestellt > Legende > siehe nächste Seite):



RAUMNUMMERN: ERDGESCHOSS

01	ANLIEFERUNG	2/	KARTON-VERPACKUNG	51	EXPEDIT-BÜRO
02	WIEGEBÜRO	28	DL-REGAL-KR	52	ARZT
03	SCHLEUSE ANLIEFERUNG	29	KR-DAUERWARE	53	WC-BARRIEREFREI
04	WC	30	KOMMISSIONIEREN	54	EMPFANG
05	ANLIEFERUNGSKÜHLRAUM	31	BEREITSTELLUNG	55	WC-DAMEN
06	ZERLEGUNG	32	VERSAND	56	WC-HERREN
07	KNOCHEN	33	REINIGUNGSMITTEL	57	QM-BÜRO
08	PÖKEL-KÜHLRAUM	34	KISTEN UNREIN	58	VORBEREITUNG
09	VERARBEITUNGSKÜHLRAUM	35	KISTEN REIN	59	VORFÜHRRAUM
10	TIEFKÜHLRAUM	36	WASSERAUFBEREITUNG	60	TOILETTEN
11	SCHOCKRAUM	37	GEWÜRZE ZUTATEN	61	WC-DAMEN
12	AUFTAURAU	38	WERKSTATT	62	WC-HERREN
13	CHARG./KUTTERREUM	39	RÄUCHERHOLZ		
14	GEMÜSE VORBER.	40	SELCHWAGEN		
15	KÄSE/GEMÜSE-KR	41	WÄSCHE		
16	KUTTERWAGEN	42	MÜLL		
17	NASSDÄRME	43	WC-HERREN		
18	BÜRO/LABOR	44	WC-DAMEN		
19	FÜLLEREI	45	VERPACKUNGSMATERIAL		
20	RAUCH-KOCHEN	46	KLETZERL-KÜHLRAUM		
21	TECHNIK KALTRAUCH	47	KANTINE		
22	WURSTKÜHLRAUM	48	Klima 1		
23	SLICER-KÜHLRAUM	49	Klima 2		
24	SLICER-RAUM	50	Bang		
25	VERPACKUNG				
26	VERPACKUNG SALAMI				

Im Jahre 2009 wurden östlich der oben genannten Räume mehrere Sozialräume und ein Vorführraum angebaut. Der Boden ist wiederum ein Kunstharzboden.

Photo 6: Betriebsgebäude – Vorführraum



Im südöstlichen Eckbereich ist einerseits ein Vorbereitungsraum (Küche) und daran angrenzend sind Toiletten-Anlagen (für Damen und für Herren). Vom Vorführraum ist zudem ein Ausgang auf die östliche Freifläche.

Von der an den Vorführraum angrenzenden Kantine gelangt man in einen **Gangbereich**, der ebenfalls im Jahre 2009 angebaut wurde und der am östlichen Randbereich des gesamten Gebäudekomplexes gelegen ist.

Dieser Gang (mit mehreren Türen auf die östliche Freifläche) ist u.a. für Besucher gedacht, die wiederum durch zahlreiche fix eingebaute Fenster den gesamten Produktionsbereich nachvollziehen können. Eine weitere Fensterreihe ist in die östliche Außenwand eingebaut.

Photo 7: Betriebsgebäude – östlicher Gangbereich (mit Sichtfenster in die Produktionsräume)



Am nördlichen Ende dieses Ganges ist – vorbei an den zahlreichen Produktionsräumen - wiederum ein überdachter Ausgang ins Freie (Zufahrtsrampe). Angrenzend an die genannte Rampe mit einem Ausgang auf die nördliche Freifläche (zweiflügelige Metalltüre).

Südlich angrenzend ist der sog. **Zerlegeraum** (mit mehreren Aus- bzw. Zugängen (Metallschiebetüren) zu den angrenzenden Räumen (teilweise Kühlräume).

Photo 8: Betriebsgebäude - nordöstlicher Eckbereich



Photo 9: Zerlegeraum



Im nördlichen Randbereich (nördliche Schmalseite) ist mittig nebst einem Büro, Schleuse, WC-Anlage, etc. der **Anlieferungsbereich**, der wiederum mit einem Sektionaltor mit einer entsprechenden **Andockstation** für LKW mit hydraulischer Rampe (Metallkonstruktion) ausgestattet ist.

Westlich angrenzend ist eine weitere Andockstation (weiteres Tor > elektrisch bedienbares Segmenttor) mit außenliegender Rampe.

Photo 10: Betriebsgebäude – nördlicher Anlieferungsbereich



Photo 11: Betriebsgebäude - Nordseite



Südlich angrenzend an den Anlieferungsbereich ist ein **Tiefkühlraum** (u.a. der **Schockraum**), in dem durchschnittlich auf minus 19 Grad heruntergekühlt wird. Beim gegenständlichen Tiefkühlraum, der insgesamt eine Gebäudehöhe von ca. **9,5 m** hat, ist derzeit im deckennahen Bereich ein Wasserschaden.

Im nordwestlichen Randbereich sind mehrere Räume für die Fleischkisten („Kisten rein“, „Kisten unrein“), in denen – wie in anderen Räumen – die deckennahe gelegenen Förderbänder für die Kisten montiert sind.

Angrenzend ist ein Raum für die Wasseraufbereitungsanlage.

Photo 12: Betriebsgebäude - Kistenwaschraum



Im westlichen Längsseitenbereich des Gebäudes ist wiederum ein langgezogener Gang von dem aus Richtung Osten die verschiedenen Produktions- und Kühlräume erreicht werden können, zudem die westlich gelegenen Räume wie Werkstatt, Lageräume, etc.).

Ostseitig ist - angrenzend an den Pökelfraum, einem Kühlraum und dem Auftauration der Kutterraum („Kutterei“).

Photo 13: Betriebsgebäude – Kutterraum



Direkt mit dem Kutteraum verbunden ist einer der größten Räume des Betriebsgebäudes, die sog. Füllerei (abgehängte Decken mit integrierten Leuchten, Kunstharzboden, etc.).

Photo 14: Betriebsgebäude – Füllerei



Angrenzend an die Füllerei ist u.a. der **Raucherzeuger-Raum** (eigentl. ein Technikraum), welcher die 4 angrenzenden Kaltrauchräume versorgt. Westlich angrenzend an den Raucherzeugerraum ist der **Selchraum**, in die einzelnen Selchkabinen positioniert sind.

Photo 15: Betriebsgebäude – Selchraum



Wiederum südlich angrenzend an den Selchraum sind nebst einer Schleuse – zwei Kühlräume (Wurstkühlraum, Slicer-Kühlraum), westlich angrenzend sind 2 **Klimaräume** („Klimaraum 1“ und „Klimaraum 2“). Angrenzend an die beide Klimaräume sind auch 4 **Kaltrauchräume** („Selchkammern“), welche jeweils einen Zugang vom **westseitigen Gang** haben, der nahezu über die gesamte Länge des Gebäudes reicht.

Photo 16: Betriebsgebäude – Zugänge zu den Kaltrauchräumen



Photo 17: Betriebsgebäude – Westseitiger Gang



Im westliche Randbereich ist - an das oben erwähnte Kistenlager angrenzend – das **Gewürzlager** (ca. 113 m² groß) und südlich nebenan eine **Werkstätte** und ein **Rauchholzlager**.

Photo 18: Betriebsgebäude – Werkstätte.



Nebst einem südlich daran gelegenen **Selchwagenlager** und einem **Gang**, der Richtung Westen auf die angrenzende Freifläche führt, gelangt man wiederum Richtung Süden (entlang dem westlichen Randbereich) zum größten Raum des Gebäudes (rd. 252 m²), der als „**Reserveraum**“ bezeichnet wird und eigentlich noch im Rohbaustadium ist (ungefärbte Wände, Schotterboden, primitive Elektroinstallation, etc.).

Derzeit wird dieser Reserveraum geringfügig als Abstellraum verwendet. Im südwestlichen Wandbereich ist ein **Feuchtigkeitseintritt** (bei Starkregen; dunkle Spuren im Wandbereich > Wasserschaden).

Photo 19: Betriebsgebäude – Reserveraum



Im Mittelbereich wiederum – an den Klimaraum 2 und den Slicer-Kühlraum südlich angrenzend – ist der **Verpackungsraum**, in dem 3 Vakumierbahnen aufgestellt sind. Östlich angrenzend ist der **Slicer-Vakuumieraum**, der nur über eine Schleuse erreichbar ist.

Photo 20: Betriebsgebäude – Verpackungsraum



Westlich der Verpackungsräume, durch den erwähnten Produktionsgang getrennt, ist der Raum für den **Presscontainer**. Der gegenständliche Raum hat ostseitig ein Podest, westseitig ein großes Segmenttor mit eingebauter Türe und Sichtfenster.

Photo 21: Betriebsgebäude – Presscontainer



Angrenzend an den Container Raum ist eine Schleuse, weiters sind hier WC-Anlagen und ein Stiegenabgang vom OG positioniert. Nördlich der genannten Räume ist ein Schmutzwäscheraum und ein **Lagerraum für Verpackungsmaterial**.

Photo 22: Betriebsgebäude – Lager für Verpackungsmaterial



Mittig und westlich angrenzend an einen Verpackungsraum (mit den entsprechenden Gerätschaften) sind mehrere **Kühlräume** (für Dauerware, Kletzerl, etc.).

Schließlich gelangt man vom westseitigen Gang wieder in den Foyerbereich, dazwischen sind noch der Stiegenaufgang ins OG und WC-Anlagen für Damen und Herren.

Photo 23: Betriebsgebäude – Mittlerer Kühlraum



Insgesamt sind die Produktions-, Sanitär-, Lager-, Sozial- und Büroräume des Erdgeschoßes (von geringfügigen Mängeln abgesehen) – in einem **guten Bau- und Erhaltungszustand** mit einer **guten Ausstattung**.

Im **Erdgeschoß** des gegenständlichen Betriebsgebäude sind **folgende Räume** untergebracht (Raumbezeichnungen und Flächenausmaße wurden den vorgelegten Plänen entnommen; leichte Veränderungen in der Wirklichkeit sind möglich; kleine Korrekturen der Flächenmaße; die folgende Nennung der Räume ist in etwa deckungsgleich mit der obigen Beschreibung):

Büroteil:

Empfangsraum/Foyer	56,70 m ²
Arzt	5,50 m ²
Barrierefr. WC	5,16 m ²
Schleuse	4,13 m ²
Büro	37,85 m ²
Büro	45,27 m ²
WC	7,20 m ²
Expedit-Büro	60,10 m ²
WC	4,60 m ²
Gesamt	226,51 m²

Gewerbeteil:

Schleuse	4,60 m ²
Versand	74,80 m ²
Bereitstellungsraum	84,60 m ²
Kommissionierung	139,00 m ²
Raucherraum	15,30 m ²
Kantine	70,50 m ²
Vorbereitung	27,90 m ²
WC-Damen	10,25 m ²
WC-Herren	10,25 m ²
Vorführraum	82,25 m ²
Gang	261,60 m ²
Zwischensumme	781,05 m²

Übertrag	781,05 m²
Knochenraum	12,00 m ²
Anlieferung-/Kühlraum	43,00 m ²
WC	5,60 m ²
Schleuse	5,80 m ²
Büro	4,60 m ²
Anlieferung	40,40 m ²
Zerlegung	103,20 m ²
Tiefkühlraum	118,50 m ²
Schockraum	18,75 m ²
Rampe	47,40 m ²
Kisten unrein	70,80 m ²
Reinigungsmittel	6,88 m ²
Kisten rein	106,40 m ²
Wasser-Aufbereitung	6,65 m ²
Auftauraum	66,80 m ²
Verarbeitung-Kühlraum	36,96 m ²
Pökel-Kühlraum	59,80 m ²
Kutterei	130,20 m ²
Gemüse Verarb.	16,40 m ²
Käse/Gemüse	30,00 m ²
Füllerei	198,70 m ²
Büro/Labor	8,90 m ²
Kutterwagen	50,00 m ²
Nassdärme	22,80 m ²
Lager/Gewürze	113,30 m ²
Werkstatt	48,90 m ²
Notbeleuchtung	2,25 m ²
Raucherholz	13,20 m ²
Selchwagen	48,40 m ²
Reserveraum	252,40 m ²
Raucherzeuger	34,70 m ²
Kaltrauch 1	22,40 m ²
Kaltrauch 2	22,40 m ²
Kaltrauch 3	22,40 m ²
Kaltrauch 4	22,40 m ²
Selchen/Kochen	101,90 m ²
Gang	323,00 m ²
Klima 1	84,80 m ²
Klima 2	74,20 m ²
Wurst-Kühlraum	109,30 m ²
Slicer-Kühlraum	48,00 m ²
Containerraum	64,90 m ²
WC	15,40 m ²
Schleuse	15,40 m ²
WC	7,60 m ²
Schmutzwäsche	<u>3,50 m²</u>
Zwischensumme	3 442,34 m²

Übertrag	3 442,34 m²
Lager/Verpackungsmaterial	87,80 m ²
Kletterl-Kühlraum	69,75 m ²
WC	7,20 m
Verpackung-Kletterl	36,40 m ²
Verpackung	172,00 m ²
Slicer	118,80 m ²
Karton-Verpackung	172,00 m ²
Kühlraum	211,70 m ²
Kühlraum-Dauerware	<u>44,10 m²</u>
Erdgeschoß –Gewerbeteil	4 362,09 m²

Wie schon oben erwähnt ist der südwestliche Eckbereich des gegenständlichen Betriebsgebäudes zweigeschoßig, d.h. dass auch ein Obergeschoß vorhanden ist. Dieses OG erreicht man über eine zweiarmige Massivtreppe mit Fliesenbelag vom Foyer aus.

Dieses **Obergeschoß** hat eine rechteckige Grundrissform (mit einer kleinen Auskrugung im Süden) und hat eine verbaute Grundfläche von rd. **741 m²**

Dieses Obergeschoß ist – vereinfacht formuliert - in **3 Bereiche** zu gliedern:

- Südseitig sind großteils Büro- und Besprechungsräume
- Mittig sind v.a. Garderobe-, WC- und Waschräume
- Nordseitig sind v.a. Technikräume

Photo 23: Betriebsgebäude – Südwestansicht (Pfeil > Obergeschoß)



Die Außen- und Innenwände sind in der Konstruktion wie jene des UG. Nach oben hin ist das OG mit einer abgehängten Gipskartondecke (mit Isolierung und darüber den schon oben beschriebenen Deckenaufbau) abgegrenzt. Teilweise sind Klimageräte in den Deckenbereich eingebaut.

Als Fenster dienen PVC-Fenster (mit innenliegenden Jalousien), die Böden sind (außer in den Sanitärräumen) großteils PVC-Böden.

Wie schon erwähnt sind es im südlichen Bereich des OG weitgehend **Büro- und Besprechungsräume** (durchaus zeitgemäßer Zustand). Der größte Raum ist der Besprechungsraum mit angrenzender Teeküche (insgesamt knapp 79 m²).

Photo 24: Betriebsgebäude –Obergeschoß - Büroraum



Südlich auskragend im OG (über dem Eingangsbereich) ist das sog. **Chefbüro**, welches auf der Südseite eine abgeschrägte Fensterfront hat (Eisenkonstruktion) und auf den Innenseiten der Fensterkonstruktionen mit markanten Sonnenschutzbahnen ausgestattet ist.

Photo 25: Betriebsgebäude –Obergeschoß - Chefbüro



Weiters sind im genannten südlichen Bereich des OG der Serverraum und nach Geschlechtern getrennte Toiletten, allesamt in einem modernen, zeitgemäßen Ausstattungsgrad.

Raumnummern Obergeschoß

63	SEKRETARIAT
64	BUCHHALTUNG
65	BÜRO-VERKAUF
66	SERVER
67	WC-DAMEN
68	WC-HERREN
69	BESPRECHUNG
70	GARD.HERREN UNREIN
71	GARD.HERREN REIN
72	WC-HERREN
73	GARD.DAMEN UNREIN
74	GARD.DAMEN REIN
75	WC-DAMEN
76	TECHNIK
77	LÜFTUNG
78	HEIZRAUM
79	KÜHLMASCHINEN
80	E-VERTEILER

Im **Obergeschoß** des gegenständlichen Betriebsgebäude sind **folgende Räume** untergebracht (Raumzeichnungen und Flächenausmaße wurden den vorgelegten Plänen entnommen; leichte Veränderungen in der Wirklichkeit sind möglich; die folgende Nennung der Räume ist in etwa deckungsgleich mit der Beschreibung):

Büroteil:

Besprechungszimmer	70,30 m ²
Teeküche	8,45 m ²
Büro Verkauf	26,20 m ²
Buchhaltung	42,11 m ²
Chefbüro	40,00 m ²
Sekretariat	26,80 m ²
Gang	46,40 m ²
Server	3,50 m ²
WC-Herren	5,40 m ²
WC-Damen	<u>3,50 m²</u>
Gesamt	272,66 m²

Sanitär- und Technikbereich:

Gang	40,70 m ²
Garderobe Damen unrein	29,40 m ²
Waschraum Damen	9,90 m ²
Garderobe Damen rein	11,30 m ²
WC Damen	4,00 m ²
Garderobe Herrn unrein	43,30 m ²
Waschraum Herren	13,60 m ²
Garderobe Herren rein	18,30 m ²
WC Herren	3,00 m ²
Heizraum	60,50 m ²
Lüftung	28,77 m ²
Kühlmaschinen	79,35 m ²
E-Verteiler	<u>16,80 m²</u>
Gesamt	358,92 m²

Schnitt – nördlicher Bereich (Südwest- Nordost)

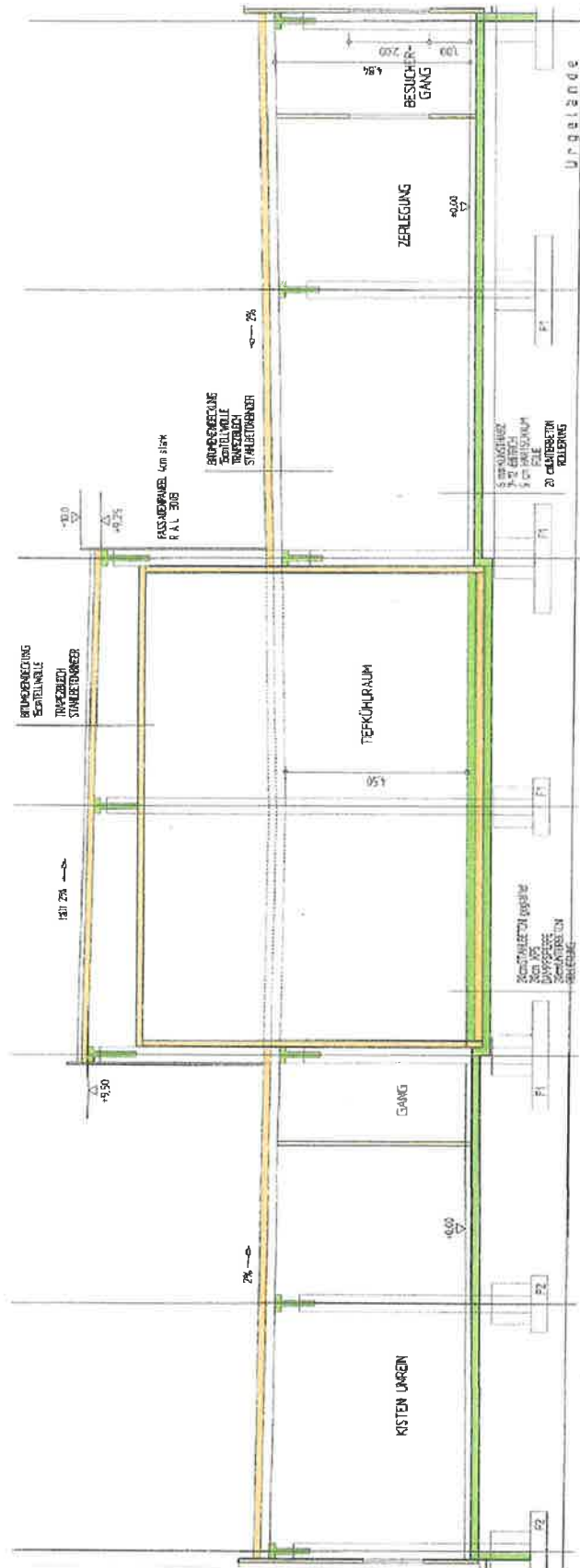


Photo 26: Betriebsgebäude –Obergeschoß – Garderobe



Mittig im Obergeschoß- neben dem Gangbereich sind vor allem **Garderoben-, Wasch- und Sanitärräume** (zeitgemäßer Standard). Die jeweiligen Bereiche sind für Damen und Herren getrennt. Am Ende dieses Bereichs führt eine Stiege ins Erdgeschoß zum westseitigen Produktionsgang.

Schließlich sind im nördlichen Bereich des OG die **Technikräume**. In diesem Bereich sind einerseits die gesamten Vakuump-Zentralen, andererseits die Elektro- und Brandmeldesteuerung und die gesamte Heizung.

Photo 27: Betriebsgebäude –Obergeschoß – Heizraum (links >Dampfkessel, rechts > Heizkessel



Beide Kessel werden mit „Heizöl leicht“ betrieben. Der entsprechende Öltank ist im Erdreich der Freifläche (südlich der Kläranlage gelegen) eingegraben und hat ein Fassungsvermögen von 30 000 l.

Die Nennheizleistung beträgt 250 kW. Die Warmwasseraufbereitung funktioniert über Wärmerückgewinnung aus Kühlanlagen.

Angrenzend an den Heizraum ist der **Kühltechnikraum**, in dem die Kompressoren, die Luftzentrale, die Wärmetauscher etc. positioniert sind.

Photo 28: Betriebsgebäude – Obergeschoß – Kühltechnikraum



Über einen Ausstieg gelangt man vom Gangbereich der Technikräume auf das Dach des Betriebsgebäudes.

Es handelt sich dabei um ein Flachdach (2 % Neigung, Stahlbetonträger, darauf, Trapezblech mit entsprechender Wärmedämmung und obenauf verschweißte Bitumenbahnen.

Erkennbar sind auf der Dachlandschaft zahlreiche metallene Kühlaggregate (Lüftung für die Kühlung > Verdampfer), etliche Lichtkuppeln aus Plexiglas, Blitzschutzanlage, metallene Ent- und Belüftungsschächte und die erwähnten Bitumenbahnen. Dem Augenschein nach ist das gegenständliche Dach und die darauf befindlichen Anlagen in einen ordentlichen und mängelfreien Zustand.

Photo 28: Betriebsgebäude – Dachlandschaft



Abwasservorreinigungsanlage (Kläranlage)

Westlich des Betriebsgebäudes steht in etwa mittig die Abwasservorreinigungsanlage (Kläranlage, 2009 errichtet), welche eine Stahlrahmenkonstruktion (mit außenseitiger Paneelverkleidung) und südseitig ein zweiflügeliges Eingangstor hat.

Photo 29: Kläranlagengebäude – Presscontainer – Südansicht



Innen besteht das Gebäude aus einem Raum, in dem Geräte (Pumpen, etc.) und Container für die **Fettabscheidung** positioniert sind. Unter diesem Raum sind zwei ungleich große betonierte Kammern (Reinwasserbecken, Schmutzwasserbecken) siehe Schnitt).

Nach oben hin ist das Gebäude (verbaute Grundfläche > ca. **57 m²** > 9,8 m x 5,8 m) mit einem Flachdach (Trapezblech) abgegrenzt.

Längsschnitt – Kläranlage

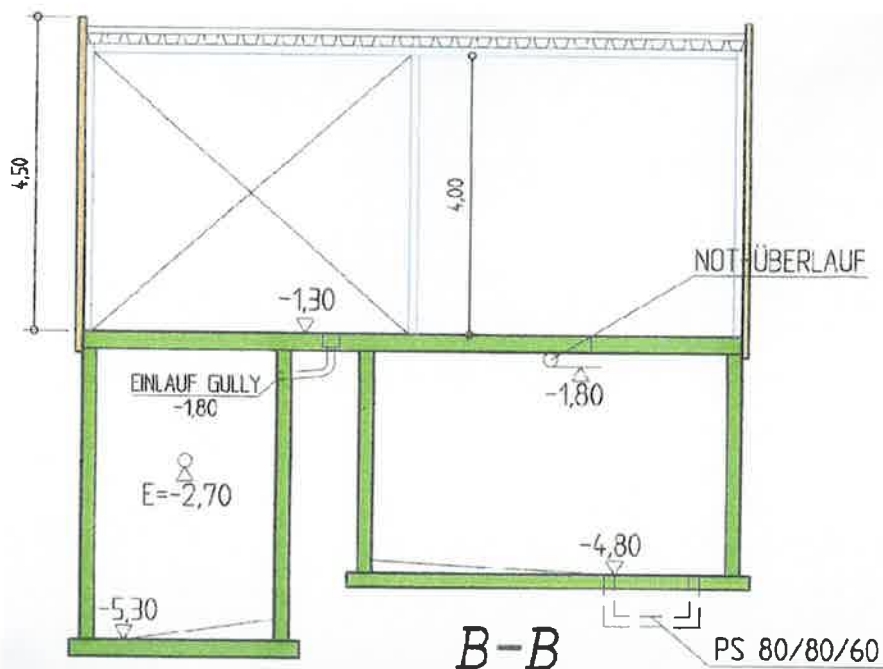


Photo 30: Kläranlagengebäude – Innenansicht



Außenanlagen:

Aufgrund der Positionierung des Betriebsgebäudes ist die Freifläche großteils im südwestlichen, nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksbereich gelegen.

Südostseitig ist die Haupteinfahrt (breites, metallenes, elektrisch betriebenes Schiebetor), zudem ist ein Eingangstürl vorhanden. Entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze wie auch an allen anderen Grundstücksgrenzen der Gesamtliegenschaft ist ein ca. 1,8 m hoher Metallgitterzaun vorhanden.

Der gesamte Einfahrtsbereich – von der öffentlichen Zufahrtsstraße her - wie auch der gesamte Fahr- und Gehbereich um das Betriebsgebäude ist befestigt (asphaltiert).

Photo 31: Einfahrtsbereich – mit Blick auf die Landesstraße



Östlich und vor allem westlich dieses Einfahrtsbereiches und generell im Südwesten sind zahlreiche **PKW-Abstellflächen** (ca. **70 Stellplätze**) mit weißen Bodenmarkierungen gekennzeichnet) vorhanden.

Im südwestlichen Bereich ist zudem ein geringfügig gärtnerisch gestalteter Bereich (Sträucher, Stauden).

Im Südwesten ist außerdem ein weiteres Einfahrtstor (ebenfalls ein Schiebetor), welches zu der westseitig gelegenen betriebseigenen Zufahrt (Straße) führt.

Entlang dieser Straße ist beidseitig eine **Grünfläche** (einerseits fast bis zur Grundstücksgrenze und andererseits bis zum Gebäude) angelegt.

Photo 32: Westseitiger Zufahrtsbereich mit Einfahrtstor – Blick Richtung Nordwesten



Ebenfalls westseitig, jedoch außerhalb des abgebildeten Einfahrtstors ist eine **Trafostation**, welche zwar auf dem liegenschaftseigenen Grund steht, jedoch nicht (lt. Angaben) Eigentum der Fa. Kletzl ist.

Sie wird im Folgenden deshalb weder beschrieben noch bewertet.

Photo 32: Trafostation



Im südwestlichen Eckbereich ist ein **Retentionsbecken** (für Oberflächenwässer), welches (lt. Plan) ein Fassungsvermögen von rd. 159 m³ Wasser hat.

Ein weiteres, langgezogenes **Retentionsbecken** (Fassungsvermögen lt. Plan > 93 m³) ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze, welches eine Art langer Graben ist, der mit einer PVC-Folie abgedichtet ist und am nördlichen Ende eine breite Sickermulde („Rasenmulde“, bewachsen, mit Bäumen umgeben) hat.

Photo 33: Westseitiges, grabenartiges Retentionsbecken



Wie schon weiter oben erwähnt ist im nördlichen Eckbereich der liegenschaftseigene **Brunnen** (lt. Info ca. 130 m³ Schüttung/Tag; der Bereich um den Brunnen schacht herum ist ein Wasserschutzgebiet). Nebst dem Brunnen schacht (Tiefenbohrung) sind 2 Ausgleichsbehälter im Erdreich eingegraben.

Photo 34: Nordseitiger Eckbereich - Brunnen schacht



Schließlich ist im östlichen Bereich der Liegenschaft wiederum entlang des Gebäudes eine befestigte, asphaltierte Straße, begleitet bis zur Grundstücksgrenze von einem Grünstreifen.

In etwa mittig ist ein **Flüssiggaslager** (Propangas), welches mit einem Metallgitterzaun umrahmt ist (mit Einfahrtstor und Eingangstüre). Sowohl der Silo als auch die Flaschen gehören der Fa. Linde). Der gegenständliche Bereich ist nicht überdacht.

Photo 35: Östliche Längsseite – Blick Richtung Süden



Photo 36: Außenseitiges Flüssiggaslager



Bau- und Erhaltungszustand des Gesamtgebäudes:

Der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gesamtgebäudes bzw. der Liegenschaft ist – soweit dies mit bloßem Augenschein feststellbar war - als „gut“ zu bezeichnen.

Es sind nur wenige Mängel (geringfügiger Feuchtigkeitseintritt an einigen Stellen, z.B. großer Kühlraum) per Augenschein erkennbar. Diese wurden im Gutachten erwähnt (siehe Befund).

2. Bewertung

2.1. Grundwert:

Wie schon unter Punkt „B“ in der Einleitung zum Gesamtgutachten erläutert wurde, erfolgt die Bewertung des Grundstückes (des Bodenwertes) im Sinne der Normen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) nach dem **Vergleichsverfahren**.

Zudem wurde schon erörtert, dass dem unterfertigten **Sachverständigen** aus seiner laufenden Tätigkeit als Gutachter **Vergleichspreise** zur Verfügung stehen. Darüber hinaus verfügt er aufgrund der **ständigen Marktbeobachtung** eine entsprechende Kenntnis des Grundstücksmarktes. Zudem wurden über den Grundverkehr in Aspach in **Kaufpreissammlungen** Erhebungen durchgeführt.

Laut Kaufverträge von Grundstückskäufen wurde in der gegenständlichen Region für **Baugründe** (v.a. für Betriebsbaugründe, je nach Lage, Größe, Aufschließung, Verkehrsanbindung, Schlagform etc.) zwischen **45.- € bis 55.- €**, im Schnitt also rund **50,00.- €/m²** bezahlt. „Ausreißer“ nach oben und nach unten sind nicht berücksichtigt.

Dies deckt sich in etwa auch mit den Angaben im **Immobilien-Preisspiegel**, in dem für die Region Braunau für „einfache“ bis „gute Lagen“ der Wert für Betriebsbaugründe von rd. **45.- €** im Schnitt angegeben wird.

Ein Hinweis ist zudem, dass im Jahre 2022 das unmittelbare Nachbargrundstück (mit der gleichen Widmung) von der „Kletzl Fleischwaren GmbH“ an Herrn Josef Kletzl um **45.- €/m²** verkauft wurde.

Valorisiert mit 5 % Wertsteigerung per anno ergibt dies einen Wert von knapp **50.-€/m²**.

Unter Einbeziehung der oben beschriebenen Gegebenheiten und der guten Lage des Grundstückes (siehe Befund) erscheint (im Besonderen unter **Einbeziehung des Aufschließungsgrades**, etc.) gutachterlich ein Ausgangswert in der Höhe von **50.-€/m²** als zutreffend.

Grundwert: 18 894 m² x 50.- € = **944 700.- €**

2.2. Gebäudewert:

Vorbemerkung:

Die Gebäude wurden nach dem **Sachwertverfahren** bewertet. Das Sachwertverfahren wird – nach gutachterlicher Praxis und Fachliteratur - vor allem bei Objekten angewendet, „**bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht**“ (vgl. Rössler, a.a.O., S. 32 ff).

Darüber hinaus bei eigengenutzten Liegenschaften, „...für die keine geeigneten Vergleichsmieten oder vergleichbaren Pachtentgelte vorhanden sind und daher das Ertragswertverfahren nicht sinnvoll angewendet werden kann“ (vgl. Kranewitter, a.a.O., S.18).

Solche Liegenschaften sind zum Beispiel „... **für spezielle Zwecke errichtete Gewerbe- und Fabrikobjekte** ...“ (vgl. Kranewitter, a.a.O., S.18, eigene Hervorhebung).

Dies ist bei der gegenständlichen Liegenschaft der Fall. Aus diesem Grund wurde dem Sachwertverfahren (gegenüber dem **Ertragswertverfahren**) von Seiten des unterfertigten Gutachters der Vorzug gegeben. Daraus resultierend wurde der **Verkehrswert** ermittelt.

Die Bewertung des Gebäudes erfolgt – wie oben bereits erläutert - nach dem **Sachwertverfahren**.

Bei der **Bewertung der Gebäude** wurde berücksichtigt:

- Neubauwert
- Altersentwertung
- Bauzustand
- Ausstattung und Qualität der Ausstattung
- Restnutzungsdauer
- Verwertbarkeit des Gebäudes
- Situation am Immobilienmarkt
- Erzielbare Miete

Als Richtwerte werden die in der einschlägigen Fachliteratur (v.a.Kranewitter) und die in der Österreichischen Bauzeitung veröffentlichten Preise zugrunde gelegt. Die veröffentlichten Preise beziehen sich meist auf eine bestimmte Bautype und stellen einen **Richtwert** dar.

Die jeweiligen Richtwerte wurden im vorliegenden Gutachten nach den Erfahrungen des Schätzwesens nach den Höhen, der Bauausführung, der Art der Konstruktion, der vorhandenen oder nicht vorhandenen Wärmedämmung, der Ausstattung etc. vom unterfertigten Sachverständigen modifiziert.

Schließlich wurde zur **Feststellung des Verkehrswertes** nach den gutachterlichen Erfahrungen über die Situation des Realitätenmarktes für derlei Liegenschaften eine Anpassung vorgenommen.

Bewertung nach dem Sachwertverfahren:

Kriterien:

1. Bemessungsgrundlage:

Als Bemessungsgrundlage wird großteils die Netto-Raumfläche (gerundet) herangezogen. Die **Netto-Raumfläche** ist die Summe der zwischen den aufgehenden Bauteilen (Oberflächen der Wände) befindlichen Bodenflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Geringfügig wurde die „verbaute“ Fläche als Bemessungsgrundlage herangezogen. Die jeweiligen Flächenmaße wurden vom unterfertigten Gutachter den **vorgelegten Plänen** entnommen.

2. Berechnung der Herstellungskosten:

Der Neubauwert eines Objekts ist auf Basis der Herstellungskosten zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Neubauwertes ist (vgl. Reithofer/Stocker: ÖNORM 1802-1) ist von den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Raum oder je Flächeneinheit auszugehen.

Die Herstellungskosten (der baulichen Anlagen) entsprechen der Summe aus Bauwerkskosten und der anteiligen Planungskosten nach ÖNORM B 1802-1. Die Fläche ist den **Planunterlagen** oder sonstigen Unterlagen zu entnehmen oder durch das Naturmaß zu ermitteln. Vom unterfertigten Gutachter wurden die Planunterlagen als Grundlage genommen.

Bei den marktüblichen Herstellungskosten handelt es sich nicht um jenen Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstanden ist, **sondern um jenen fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.**

Weites handelt es sich bei diesen Kosten nicht um jene Kosten, wie sie für eine bestandsgetreue Wiedererrichtung eines Bauwerks aufzubringen wären, **sondern um jene Herstellungskosten, die am Bewertungsstichtag nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung aufzubringen wären.**

Seit dem Jahr 2019 gibt der Hauptverband der Gerichtssachverständigen Österreichs „**Empfehlungen für Herstellungskosten**“ heraus. Diese Empfehlungen (für

das letztveröffentlichte Jahr 2023) wurden bei unten folgenden Berechnungen miteinbezogen.

Die Kosten (exkl. MwSt.) pro m² Brutto-Grundfläche für Hauptgeschoße wird – je nach Ausstattungsqualität – für gewerblich industrielle Gebäude der **Lebensmittelindustrie** von **1 700.- €/m²** (normale Ausstattung) bis **2700.-€** (hochwertige Ausstattung) vorgeschlagen.

Gutachterlich wird für das gegenständliche Objekt (gewerblicher Teil) unter Rücksichtnahme auf die hochwertige Ausstattung, jedoch auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass auch Lagerräume und ein "Reserveraum" dabei ist, ein **Mischwert von 2 000.-€/m²** angenommen.

Die Herstellungskosten werden nach folgendem Schema ermittelt: **m² Raumfläche x Euro pro m² Netto-Raumfläche** unter Einbeziehung der Raumhöhe und der Gebäudestruktur.

3. Richtpreise:

Die Richtpreistabellen (z.B. „*Empfehlungen für Herstellungskosten 2023*“) enthalten durchschnittliche Erfahrungswerte von Herstellungskosten mit einer bestimmten Nutzung, Bauweise, Bauart sowie Ausstattung. Zu beachten ist, dass bei Objekten wie den gegenständlichen (gewerblich-industriell genutzte Gebäude) vor allem Käufer interessiert sind, welche zum **Vorsteuerabzug** berechtigt sind. Die Wertansätze sind deshalb **ohne Mehrwertsteuer**. Häufig wurden **Mischwerte** angesetzt.

4. Gesamtnutzungsdauer:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann von der technischen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes oder der baulichen Anlage abweichen.

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** entspricht dem in der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegten Zeitraum in Jahren, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass die **Nutzungs- und Lebensdauerzeiten** von gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen aufgrund steigender Ansprüche, neuer Technologien, veränderter Anforderungen und des **Konkurrenzdrucks wesentlich abgenommen haben**. Dies führt zu immer kürzeren Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Bei den gegenständlichen Produktionsgebäuden (mit einem geringen Büroanteil) wird eine Gesamtnutzungsdauer von **30 bis 50 Jahren** gutachterlich angenommen.

In der Fachliteratur werden ähnlichen Bandbreiten vorgeschlagen (z.B. Seiser, a.a.O., **40 Jahre**, +/-10 %). Gutachterlich werden beim gegenständlichen Gewerbeteil **45 Jahre** angesetzt, beim Büroteil sind **55 Jahre** angebracht, für das Kläranlagengebäude ebenfalls **45 Jahre**.

5. Restnutzungsdauer:

Vorausgesetzt eine entsprechende Instandhaltung wird die Restnutzungsdauer wie folgt ermittelt: **Übliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes**. Die Restnutzungsdauer ist somit beim Gewerbeteil **29 Jahre**, beim Büroteil **39 Jahre**.

Haben jedoch **durchgreifende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen** zu einer Verlängerung der üblichen Gesamtdauer geführt, so ist zur Ermittlung der „Wertminderung wegen Alters“ gleichwohl von der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der sich daraus ergebenden (verlängerten) Restnutzungsdauer auszugehen; im Ergebnis entspricht dies einer (rechnerischen) Verjüngung des Gebäudes.

6. Alterswertminderung:

IdR kommt beim Sachwertverfahren die **lineare Wertminderung** wegen Alters zur Anwendung. Ein weiterer wesentlicher Faktor ist die **Zustandsnote** (1 bis 5 mit Zwischenstufen).

7. Pauschalwerte:

Bei geringwertigen Gebäuden oder bei Gebäudeteilen, v.a. aber bei Außenanlagen, werden vom unterfertigten

Gutachter – nach gutachterlichen Erfahrungen – teilweise Pauschalwerte als „**Zeitwertpauschalen**“ angesetzt oder **Prozentanteile** von den Herstellungskosten des Gebäudes herangezogen.

8. Außenanlagen:

Bei dieser Position sind v.a. die Befestigungen, Tore, Straßen, Umzäunung, Grünanlagen, 2 Retentionsbecken, Beleuchtung, Erdtank, etc.) subsummiert.

In Anlehnung an die Empfehlungen der Fachliteratur wird als Durchschnittswert **4 % der Herstellungskosten** des Bauwerks angesetzt.

Als gewöhnliche Lebensdauer werden für die Außenanlagen **40 Jahre** angesetzt.

Berechnung:

a) **Bürobereich** (EG + OG, Flächenangaben gerundet):

$$503 \text{ m}^2 \times 2\,300.- \text{ €} = 1\,156\,900.-$$

Abminderung infolge des Baualters
sowie des Bau- und Erhaltungszustandes
Gewöhnliche Lebensdauer: 55 Jahre
Restnutzungsdauer: 39 Jahre
Zustandsnote: 1,5 (n. Ross/Brachmann)
Abwertung (n. F.W. Ross)
Gesamtwertminderung: **30 %** - 347 070.- €

Zeitwert : **809 830.- €**

b) **Produktionsbereich** (inkl. Lagerbereiche, Reserveraum, Sanitäräume und Technikräume > Mischwert)

$$4\,721 \text{ m}^2 \times 2\,000.- \text{ €} = 9\,442\,000.- \text{ €.-}$$

Abminderung infolge des Baualters
sowie des Bau- und Erhaltungszustandes
Gewöhnliche Lebensdauer: 45 Jahre
Restnutzungsdauer: 29 Jahre
Zustandsnote: 2,0 (n. Ross/Brachmann)
Abwertung (n. F.W. Ross)
Gesamtwertminderung: **36 %** - 3 399 120.- €

Zeitwert : **6 042 880.- €**

c) **Abwasservorreinigungsanlage (UG + EG):**

57 m² x 950.- € = 54 150.-€.-

Abminderung infolge des Baualters
sowie des Bau- und Erhaltungszustandes

Gewöhnliche Lebensdauer: 45 Jahre

Restnutzungsdauer: 29 Jahre

Zustandsnote: 2,0 (n. Ross/Brachmann)

Abwertung (n. F.W. Ross)

Gesamtwertminderung: **36 %** - 19 494.- €

Zeitwert **34 656.- €**

d) **Außenanlagen:**

baulichen Herstellungskosten = 10 644 500.- €

davon 4 % = 425 780.- €.-

Abminderung infolge des Baualters
sowie des Bau- und Erhaltungszustandes

Gewöhnliche Lebensdauer: 40 Jahre

Restnutzungsdauer: 24 Jahre

Zustandsnote: 1,5 (n. Ross/Brachmann)

Abwertung (n.F.W. Ross)

Gesamtwertminderung: **40 %** - 170 312.- €

Zeitwert **255 468.- €**

Zusammenfassung:

Grundwert 944 700.-

Bürobereich 809 830.-

Produktionsbereich (inkl. Lagerbereiche, Reserveraum,
Sanitärräume und Technikräume) 6 042 880.-

Abwasservorreinigungsanlage 34 656.-

Außenanlagen 255 468.-

Zeitwert der Liegenschaft **8 087 534.- €**

2.3. Ermittlung des Verkehrswertes:

In den seltensten Fällen stimmt der rechnerisch ermittelte Sachwert einer Liegenschaft mit dem Verkehrswert genau überein.

Zur endgültigen Festlegung des Verkehrswertes bei der gegenständlichen Liegenschaft muss (lt. § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) - wenn nötig - eine **Anpassung** vorgenommen werden.

Der ermittelte Sachwert der Liegenschaft muss also dahingehend geprüft werden, ob er aufgrund der Angebots- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungstichtag bei einem Verkauf erzielt werden kann.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist nach gutachterlicher Ansicht zur Ermittlung des Verkehrswertes ein **deutlicher Abschlag vom Sachwert** notwendig.

Die **wesentlichen Gründe** dafür sind:

- Das gegenständliche Gebäude wurde nur für einen bestimmten Zweck errichtet (**starke Zweckgebundenheit**). Andere Verwendungsmöglichkeiten sind – ohne die Vornahme größerer Umbauten – nur schwer möglich.
- Ebenso orientiert sich die **gegenwärtige Raumaufteilung** sehr an der geplanten Produktionsstrategie (z.B. **hoher Anteil an Kühlräumen** > weil Lebensmittelbetrieb)
- Aufgrund der erwähnten Produktionssparte (Lebensmittel) ist auch ein überdurchschnittlicher **Anteil an sanitären Räumen** vorhanden.
- Aufgrund der **erwähnten Fakten** und auch der **Lage** des Produktionsbetriebes (abseits der Ballungszentren) ist mit einem **eingeschränkten Käuferkreis** zu rechnen.

Aufgrund der genannten Fakten wird zur Errechnung des endgültigen Verkehrswertes gutachterlich ein **Abschlag** (vom Sachwert) in der Höhe von **25 %** für angemessen erachtet.

Dies deckt sich auch mit den Vorschlägen in der einschlägigen Fachliteratur (z.B. Kranewitter, a.a.O., S. 208), die bei einer **eingeschränkten bis schwierigen Verkäuflichkeit** einen Abschlag von **20 % bis 30 %** vorschlagen.

Kranewitter fügt noch hinzu, dass **diese Abschläge vor allem dann zum Tragen kommen** sollen, wenn bei der Verkehrswertermittlung (wie im gegenständlichen Fall) das **Sachwertverfahren** verwendet wird.

Berechnung des Verkehrswertes:

Zeitwert		8 087 534.-
abzüglich 25 %	-	<u>2 021 884.-</u>
Verkehrswert (ohne Inventar)		<u>6 065 650.- €</u>

Der **Verkehrswert**

der Liegenschaft

**EZ 608, Grundstücksnummer 1098/2, KG 40229 Wildenau,
Bezirksgericht Braunau am Inn,
5252 Aspach, Gewerbepark Wildenau 6**

beträgt

(gerundet - ohne Inventar)

6 065 000.- €

Schärding, am 23. Mai 2024

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

