

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4020 Linz, Nebingerstraße 13

KOPIE



Bewertungsgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes

Objekt: **Nebingerstraße 13**
 4020 Linz
 KG Nr. 45204 Lustenau, EZ 1274, Gst.Nr. 1472/2

2019

Seite 1 von 33

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
A	Allgemeine Angaben
A1.	Auftraggeber 4
A2.	Auftrag..... 4
A3.	Lokalausweis 4
A4.	Bewertungstichtag..... 4
B	Unterlagen
B1.	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt5-6
B2.	Vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt 6
B3.	Literatur 7
B4.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung7-8
B5.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung..... 8
C	Befund
C1.	Standortanalyse..... 9
C1.1	Makrostandort 9
C1.2	Mikrostandort 10
C2.	Grundstücksdaten 11
C2.1	Grundbuchsatz11-15
C2.2	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen 16
C2.3	Altlasten – Verdachtsflächenkataster 17
C2.4	Hochwassergefährdung..... 18

Inhaltsverzeichnis

	Seite
C3.	Beschreibung der Liegenschaft 19
C3.1	Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Stand 30.06.2014 19
C3.2	Allgemein..... 19
C3.3	Technische Ausführung und Nutzung19-21
C3.4	Erhaltungszustand 21
C4.	Bewertungsrelevante Merkmale..... 22
C4.1	Besitzverhältnisse22-23
C4.2	Legende, Flächen.....23-25
C4.3	Mieteinnahmen 26
C4.4	Leerstehung, Mietausfallwagnis, Instandhaltung 26
C4.5	Kapitalisierungszinssatz..... 27
C4.6	Bodenwert..... 27
D	Bewertung
D1.	Allgemeines 28
D2.	Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren.....28-30
D3.	Bewertung 31
D3.1	Ertragswert..... 31
D3.2	Rechte..... 32
D3.3	Verkehrswert..... 32
D4.	Marktanpassung..... 32
E	Schlussbemerkung.....33

A. Allgemeine Angaben

A1. Auftraggeber:

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

Feuerwehrstraße 17

A-2333 Leopoldsdorf bei Wien

A2. Auftrag:

Die Auftraggeberin hat den unterfertigten Sachverständigen zur Ermittlung des Verkehrswertes für die gegenständliche Liegenschaft zu Finanzierungszwecken beauftragt.

A3. Bürobewertung ohne Lokalaugenschein

Gemäß Auftrag wurde eine Desktopbewertung unter der Voraussetzung der Mitteilung der Auftraggeberin, dass keine Änderungen an der Liegenschaft vorgenommen wurden, durchgeführt.

A4. Bewertungsstichtag: 31.10.2019

B. U n t e r l a g e n

B1. Unterlagen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt

- B1.1 ICRS - Objektübersicht_2019-09-27_0950_Nebingerstraße_LINZ mit Flächen- und Mietenaufstellung, erstellt von EYEMAXX Real Estate Group vom 27.09.2019.
- B1.2 Kopie Schreiben der LINZ SERVICE GmbH an HAMCO GmbH & Co KG – Erhöhung Bestandzins ab 01.06.2019 vom 01.08.2019.
- B1.3 Kopie Mietvorschreibung Rechnung Nr. 2016/01/01 HAMCO GmbH & Co KG an Logwin Solutions Austria für das Lager- und Bürogebäude, Zusatzinvestition und Erweiterung Speditionsterminal vom per 01.01.2016.
- B1.4 Kopie Weiterverrechnung Bestandzins „Linz“ für das Jahr 2016, Rechnung Nr. 2016/01/02 von HAMCO GmbH & Co KG an Logwin Solutions Austria vom 14.01.2016.
- B1.5 Kopie Zinsliste HAMCO GmbH & Co KG für Mieter Logwin Solutions Austria für das Lager- und Bürogebäude, Zusatzinvestition und Erweiterung Speditionsterminal vom 25.10.2016.
- B1.6 Kopie Kaufvertrag über ein Superädifikat zwischen VKB Leasing Projekterrichtungs-Gesellschaft m.b.H., Rudigierstraße 5-7, 4020 Linz, als verkaufende Partei und der HAMCO GmbH & Co KG, Goldschlagstraße 78/28, 1150 Wien als kaufende Partei, unter Beitritt der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG vom 19.03.2015.
- B1.7 Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 14.12.2001 zwischen EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH als Rechtsnachfolger der Birkart Bauträger GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG als Vermieter und der Logwin Solutions Austria GmbH als Rechtsnachfolger der Birkart Austria Internationale Spedition GmbH als Mieter vom 14.10.2013.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4020 Linz, Nebingerstraße 13

KOPIE

- B1.8 Kopie Mietvertrag zwischen Birkart Bauträger GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG als Vermieter und Birkart Austria Internationale Spedition GmbH als Mieter vom 14.12.2001.
- B1.9 Bewertungsgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft vom 30.06.2014 und 12.12.2016 verfasst von BM Ing. Erich Forstner, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1020 Wien.

B2. Unterlagen vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt

- B2.1 Grundbuchsauszug KG45204 Lustenau, EZ 1274 vom 27.09.2019.
- B2.2 Abfrage des Grundstückes im Verdachtsflächenkataster via Internet.
- B2.3 Flächenaufstellung
- B2.4 Grundstückspreiserhebungen bei ansässigen Sachverständigenkollegen.
- B2.5 Vergleichs- und Erfahrungswerte des unterfertigten Sachverständigen.

B3. Literatur

- B3.1 F.W. Ross • R. Brachmann • P. Holzner, 27. Auflage – Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- B3.2 M. Vogels, 5. Auflage – Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht
- B3.3 Heimo Kranewitter, 7. Auflage – Liegenschaftsbewertung
- B3.4 Vergleichswerte des Unterfertigten Sachverständigen
- B3.5 Simon / Cors / Troll – Handbuch der Grundstückswertermittlung, 4. Auflage
- B3.6 Europäische Bewertungsstandards 2003 (TEGoVA)
- B3.7 Immobilienpreisspiegel 2019 der WKO
- B3.8 Seiser-Kainz – Der Wert der Immobilien – 1. Auflage 2011

Seite 6 von 33

B4. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- B4.1 Diese Bewertung wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGB. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- B4.2 Die Liegenschaft wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- B4.3 Die ausgewiesenen Beträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- B4.4 Im ausgewiesenen Wert des Gutachtens ist die Umsatzsteuer enthalten.
- B4.5 Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- B4.6 Die Flächenausmaße wurden anhand der Unterlagen ermittelt. Der unterfertigte Sachverständige führte keine eigenen Vermessungen durch, für die Richtigkeit der Flächenausmaße wird daher keine Gewähr übernommen.
- B4.7 Der Bewertung wurde vorausgesetzt, dass die Liegenschaft geldlastenfrei ist.
- B4.8 Der rechtlichen Bewertung wurden nur jene Umstände zu Grunde gelegt, welche im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend auf Grund der vorliegenden Unterlagen und eingeholten Informationen bekannt waren.
- B4.9 Lasten und außerbücherliche Rechte finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem unterfertigten Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben wurden.
- B4.10 Dieses Gutachten ist ausschließlich für den vor angeführten Zweck erstellt worden. Haftungen des unterfertigten Sachverständigen gegenüber Dritten werden ausgeschlossen.

- B4.11 Das Gutachten darf weder im Ganzen noch in Teilen vervielfältigt und veröffentlicht werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Interpretationen führen, für die der unterfertigte Sachverständige keine wie immer geartete Verantwortung übernimmt. Dieses Gutachten ist ausschließlich an den Auftraggeber gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.
- B4.12 Auf Grund der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- B4.13 Der Sachverständige behält sich das Recht auf Änderung oder Ergänzungen vor, falls sich neue Umstände oder Fakten ergeben. Das Gutachten wird auf den vor angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

B5. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

- B5.1 Grundlage der Wertermittlung sind die bei der Befundaufnahme festgestellten Fakten, die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte des Auftraggebers.
- B5.2 Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der Geldlastenfreiheit und der sofortigen Veräußerung der Liegenschaft.
- B5.3 Sofern nicht anders angegeben, werden die Grundbucheinträge im A2 und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- B5.4 Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontaminierung des Bodens vorliegt.

C . B e f u n d

C1. Standortanalyse

C1.1 Makrostandort

Linz ist die Landeshauptstadt von Oberösterreich und mit 205.726 Einwohnern (Stand 01. Jänner 2019) die drittgrößte Stadt Österreichs.

Die Stadt an der Donau hat eine Fläche von 96,048 km², liegt im östlichen Oberösterreich und erstreckt sich auf beiden Seiten der Donau. Seit Anfang 2014 ist die Stadt in 16 Statistische Bezirke eingeteilt.



C1.2 Mikrostandort

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Bezirk Industriegebiet Hafen in der Nähe der Donau in sehr guter Lage und Anbindung zur Autobahn A7, Abfahrt Linz-Industriezeile. Die Zufahrt erfolgt über die Nebingerstraße. Die gesamte Infrastruktur wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Kanalisation, Strom und Heizung sind am Grundstück vorhanden.



BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4020 Linz, Nebingerstraße 13

KOPIE

C2. Grundstücksdaten

C2.1 Grundbuchsauszug

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 45204 Lustenau EINLAGEZAHL 1274
BEZIRKSGERICHT Linz

Letzte TZ 4342/2018
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
631/21	G	Sonst(50)	* 5907	
652	G	Sonst(50)	* 995	
1281/3	G	GST-Fläche	* 26092	
		Bauf.(10)	5254	
		Sonst(50)	20838	Industriezeile 33f
1281/4	G	Sonst(50)	* 10731	
1281/13	G	Sonst(50)	* 645	
1281/16	G	Sonst(10)	* 31	
1281/17	G	Sonst(10)	* 7862	
1295/14	G	Sonst(20)	* 1318	
1428/14	G	Sonst(50)	* 16265	
1428/34	G	Sonst(50)	* 2011	
1428/36	G	GST-Fläche	* 458	
		Bauf.(10)	410	
		Bauf.(20)	48	Industriezeile 33b
1428/46	G	GST-Fläche	* 5183	
		Bauf.(10)	211	
		Sonst(50)	4972	
1428/47	G	Sonst(70)	* 15153	
1428/49	G	GST-Fläche	* 1383	
		Bauf.(10)	716	
		Sonst(50)	66	Industriezeile 33e
1428/50	G	Sonst(50)	* 1886	
1428/52	G	GST-Fläche	* 500	
		Bauf.(10)	135	
		Sonst(50)	365	Industriezeile 33c

Seite 11 von 33

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4020 Linz, Nebingerstraße 13

KOPIE

1449/3	G	GST-Fläche	*	103149	
		Sonst(10)		652	
		Sonst(50)		102497	Industriezeile 33d
1469/2	G	Sonst(20)	*	3060	
1472/2	G	GST-Fläche	*	14663	
		Bauf.(10)		3931	
		Sonst(50)		10732	Nebingerstraße 13
					Nebingerstraße 11
1477/1	G	GST-Fläche	*	6160	
		Bauf.(10)		1402	
		Sonst(20)		4758	Am Tankhafen 13
1477/2	G	GST-Fläche	*	4598	
		Bauf.(10)		17	
		Sonst(50)		4581	
1477/3	G	Sonst(20)	*	465	
1478	G	Bauf.(10)	*	356	Am Tankhafen 11
1483	G	GST-Fläche	*	25952	
		Bauf.(10)		7821	
		Sonst(50)		18131	
1484/1	G	Sonst(20)	*	1503	
1485/1	G	GST-Fläche	*	756	
		Sonst(10)		33	
		Sonst(30)		723	
1485/2	G	GST-Fläche	*	16257	
		Bauf.(10)		1117	
		Sonst(50)		15140	
1485/4	G	GST-Fläche	*	12154	
		Bauf.(10)		1855	
		Sonst(50)		10299	
1485/6	G	Bauf.(10)	*	339	Am Tankhafen 4
1485/7	G	Bauf.(10)	*	238	
1485/8	G	Bauf.(10)	*	233	
1485/9	G	Bauf.(10)	*	123	
1485/10	G	Bauf.(10)	*	123	
1485/11	G	Bauf.(10)	*	83	
1485/12	G	Bauf.(10)	*	83	
1495/2	G	Sonst(50)	*	140	
GESAMTFLÄCHE				286855	

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4020 Linz, Nebingerstraße 13

KOPIE

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(20): Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)

Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

1 a 7768/1956 Bauplatz (auf) Gst 1281/13

14 a 5540/1987 Bescheide 1987-08-26, 1987-09-29 (501/Gr-132/87) Bauplatz auf
Gst 1485/2 1485/6 1485/8 1485/8 485/9 1485/10 1485/11 1485/12

22 a 1590/1991 Superädifikat auf Gst 1477/2 1478

23 a TZ der Landtafel 1490/1911 4140/1993 4141/1993 7529/1994 RECHT
Benützungseinschränkung hins. EZ 433 EZ 76 EZ 1866 EZ 1857 u EZ 1858
für Gst 1449/3

b 1290/1998 weiteres dienendes Gut EZ 1851 (hins Gst 1427/6 1426/3
1426/11 1426/15 1426/16)

25 a 4517/1997 BAUPLATZ auf Gst 1472/2

Bescheid 19. 12. 1996, GZ 501/U960272A

30 a 4767/1998 Superädifikat auf Gst 1472/2 (Lager- und Bürogebäude)

35 a 6080/2006 Bauplatz (auf) Gst 1428/49

Bescheid 2006-04-19, 501/B-U050096E

39 a 3970/2010 BAUPLATZ auf Gst 1428/52

Bescheid 2010-06-16, GZ 501/B-U100055B

40 a 6037/2011 Urkundenhinterlegung hins Gst 1483 (Tanklager)

41 a 6037/2011 Urkundenhinterlegung hins Gst 1485/2 (Tanklager)

42 a 6037/2011 Urkundenhinterlegung hins Gst 1485/4 (Hochtanks)

43 a 6037/2011 Urkundenhinterlegung hins Gst 1485/6 (Verwaltungsgebäude)

44 a 6037/2011 Urkundenhinterlegung hins Gst 1485/7 (Lagerhalle)

45 a 6037/2011 Urkundenhinterlegung hins Gst 1485/8 (Wärmehalle)

46 a 6037/2011 Urkundenhinterlegung hins Gst 1485/9 (Hochtank)

47 a 6037/2011 Urkundenhinterlegung hins Gst 1485/10 (Hochtank)

48 a 6037/2011 Urkundenhinterlegung hins Gst 1485/11 (Hochtank)

49 a 6037/2011 Urkundenhinterlegung hins Gst 1485/12 (Hochtank)

51 a 135/2017 BAUPLATZ auf Gst 1281/3

Bescheid 21.10.2016, GZ BBV/B-U160089C

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4020 Linz, Nebingerstraße 13

KOPIE

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste (FN 77665p)

ADR: Wiener Str. 151, Linz 4021

c 10230/1982 Urkunde 1969-12-29, Urkunde 1982-11-05 Eigentumsrecht

f 224/2003 Änderung Firmenwortlaut

***** C *****

2 a 3823/1977

DIENSTBARKEIT der Wasserrohrleitung hins Gst 1477/1 gem Pkt

2 Dienstbarkeitsvertrag 1977-03-16 für Gst 691

b 7966/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
564

3 a 1055/1911

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt III Kauf- und

Servitutsvertrag 1909-08-17 und Nachtrag 1910-12-20 hins

Gst 1428/34 für Gst 1428/2 1428/1 1429 und Gst 1774/6 GB

Lachstadt

b 2608/1985 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1271

4 a 1055/1911

DIENSTBARKEIT der Benützungsbefchränkung gem Pkt I Kauf-

und Servitutsvertrag 1909-08-17 und Nachtrag 1910-12-20

hins Gst 1428/34 für Gst 1428/2 1428/1 1429 und Gst 1774/6

GB Lachstadt

b 2608/1985 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1271

5 a TZ der Landtafel 1055/1911 7283/1958 3970/2010

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 1281 gem Pkt

III Kauf- und Servitutsvertrag 1909-08-17 und hins der

Trennstücke aus Gst 1428/3 (hier 1428/36 1428/46 1428/47

1428/49 1428/50 1428/52) gem Pkt V Nachtrag 1910-12-20 u

Tauschvertrag 1909-08-17 für Gst 1428/2 1429 1428/1, und

1774/6 KG Lachstadt (BG Urfahr-Umgebung) (303/1988)

d 357/1986 Übertragung der Eintragung(en) a) bis c) aus EZ 849

6 a 1485/1990 135/2017

DIENSTBARKEIT der Duldung des Bestandes der

Schmalwanddichtung, sowie des Betretens und Befahrens sowie

des Unterlassens von diese Anlagen schädigenden

Baumaßnahmen gem Pkt II Ziff 1 Servitutsvertrag 1990-01-08

hins Gst 1495/2 631/21 652 1485/1 1281/17 1281/16 1428/14

1281/3 1428/34 für Österreichische Donaukraftwerke

Aktiengesellschaft

b 152/1999 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

Seite 14 von 33

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4020 Linz, Nebingerstraße 13

KOPIE

7 a 1485/1990

DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung, des Bestandes, des Betriebes, der Wartung u der allfälligen Erneuerung einer Leitungs- u Telefonkabelanlage, sowie der Duldung des Betretens u Befahrens sowie des Unterlassens von diese Anlagen schädigenden Baumaßnahmen gem Pkt II Ziff 1 Servitutsvertrag 1990-01-08 hins Gst 1477/1 1495/2 631/21 für Österreichische Donaukraftwerke Aktiengesellschaft

8 a 1801/1997 4517/1997 1752/2015

BESTANDRECHT gem Pkt 1. 2., 3. und 4. Bestandvertrag 1997-01-15 hins Gst 1472/2 bis 2060-12-31

b 1752/2015 Übertragung des Bestandrechtes auf Hamco GmbH & Co KG (FN 415365g)

11 a 637/2003

DIENSTBARKEIT der Duldung der Erdgasleitung EHDL 026/2 ESG FKKW Linz Mitte gem Pkt II u III Dienstbarkeitsvertrag 2002-11-12 hins Gst 1477/1 für Oberösterreichische Ferngas Aktiengesellschaft

12 a 4342/2018

DIENSTBARKEIT der Duldung des Bestandes, Betriebes und der Benützung der Transformatorenstation samt Zubehör gem Pkte 1.a) und b) sowie 2. Dienstbarkeitsvertrag 2018-10-24 hins Gst 1281/3 für LINZ NETZ GmbH (FN 448587m)

13 a 4342/2018

DIENSTBARKEIT der Duldung des Bestandes, Betriebes und der Benützung der Erdkabelleitung (zweissystemig) gem Pkte 1.a) und b) sowie 2. Dienstbarkeitsvertrag 2018-10-24 hins Gst 1281/3 1428/34 für LINZ NETZ GmbH (FN 448587m)

14 a 4342/2018

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes gem Pkt 1.c) Dienstbarkeitsvertrag 2018-10-24 hins Gst 1281/3 1428/34 für LINZ NETZ GmbH (FN 448587m)

***** HINWEIS *****

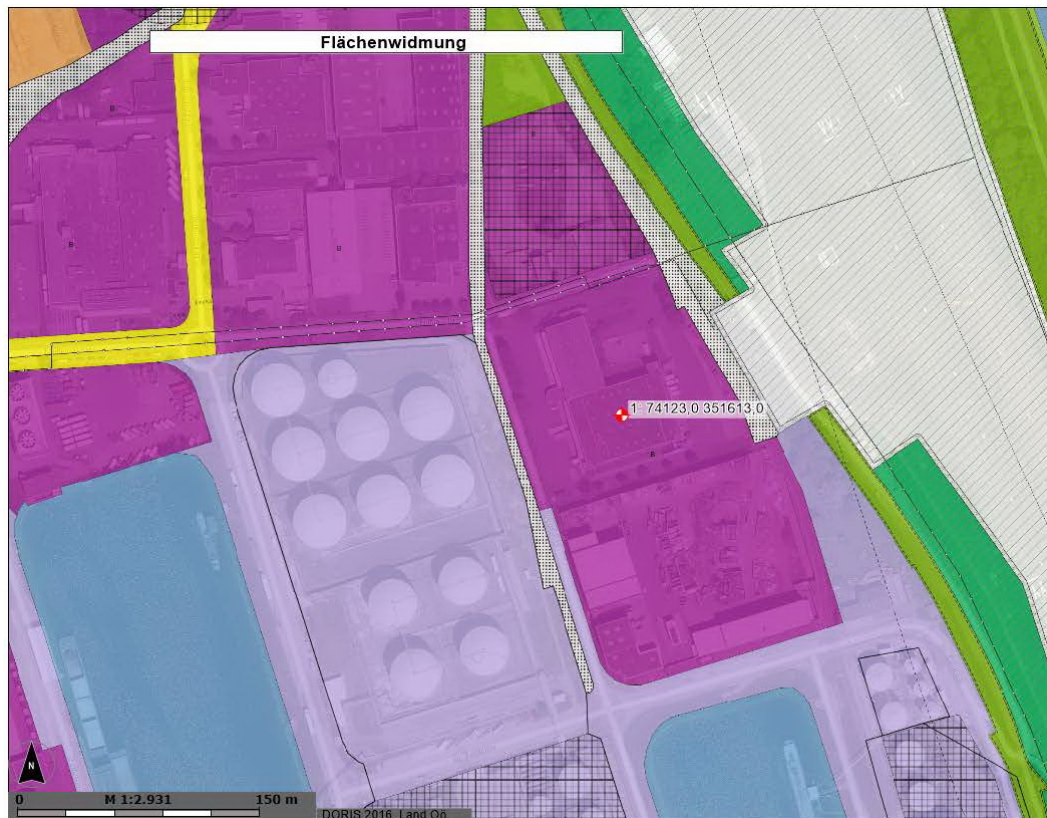
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

27.09.2019

C2.2 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Gemäß den Abfragen via DORIS liegt folgende Flächenwidmung für die gegenständliche Liegenschaft vor:



Widmung:

B - Betriebsgebiet

C2.3 Altlasten - Verdachtsflächenkataster

Dem unterfertigten Sachverständigen liegen keine Informationen betreffend Altlasten wie Bodenkontamination oder andere wertmindernde Altbodenverhältnisse vor. Die gegenständliche Liegenschaft ist auch im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht ausgewiesen.

Verdachtsflächenkataster

Informationen zu ...

Bundesland:	Oberösterreich
Bezirk:	Linz
Gemeinde:	Linz (40101)
Katastralgemeinde:	Lustenau (45204)
Grundstücksnummer:	1472/2
Information:	Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminierung vorliegt. Sollte konkret eine derartige Wertminderung festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Auf Grund des exakten Bodenanalysegutachtens können durch den unterfertigten Sachverständigen entsprechende Wertminderungsbeträge in Ergänzung zu diesem Gutachten festgesetzt werden.

C2.5 Hochwassergefährdung

*Hydrographischer Dienst der Landesregierung Oberösterreich – Herr Matthias Müller
(Tel. 0732 77200-14491) vom 12.12.2016 um 10.58 Uhr*

*Laut statistischen Aufzeichnungen werden Gebiete in Oberösterreich nach der
Hochwasserhäufigkeit in drei Kategorien eingeteilt. Diese sind
1 mal Hochwasser alle 30 Jahre
1 mal Hochwasser alle 100 Jahre
1 mal Hochwasser alle 300 Jahre*

*Die Nebingerstraße 13 liegt aktuell in der Kategorie 2 - dies bedeutet, statistisch gibt es
auf dieser Liegenschaft alle 30 Jahre einmal Hochwasser.*

Die Restnutzungsdauer der Gebäude werden durch den unterfertigten Sachverständigen mit 25 Jahren (übliche Gesamtnutzungsdauer von gewerblich genutzten Gebäuden dieser Art ca. 35 – 45 Jahre) in Ansatz gebracht.

Es wird daher die Lage der Liegenschaft in Kategorie 2 – Hochwasserhäufigkeit durch den unterfertigten Sachverständigen nicht negativ in die Bewertung einfließen, da die Liegenschaft Gst.Nr. 1472/2 KG Lustenau nicht in der **roten Zone** in Bezug auf Hochwasser liegt, was zu einem Bauverbot führen würde.

C3. Beschreibung der Liegenschaft

C3.1 Veränderungen der Liegenschaftsbewertung Stand 30.06.2014

Gemäß Punkt B1.4 (Kaufvertrag über ein Superädifikat vom 19.03.2015) ist die Hamco GmbH & Co KG Bestandnehmerin des Grundstücks 1472/2.

Da der Bestandzins für das Superädifikat in der gleichen Höhe vereinbart ist, hat der Umstand der neuen Bestandgeberin keinen Einfluss auf die Bewertung.

C 3.2 Allgemein

Gemäß Auftrag wurde eine Desktopbewertung unter der Voraussetzung der Mitteilung der Auftraggeberin, dass keine Änderungen an der Liegenschaft vorgenommen wurden, durchgeführt. Als Hauptgrundlage werden die Gutachten 2014 und 2016 mit den zusätzlich zur Verfügung gestellten Unterlagen herangezogen.

Grundstück

- annähernd rechteckige Grundstücksform, ebene Geländeform.

C 3.3 Technische Ausführung und Nutzung

Die Betriebsanlage wurde in 2 Phasen, 1997 und 2001 errichtet, im Jahr 2000 wurde ein Zwischengeschoss eingebaut und besteht aus einem Bürobereich mit direkt angebauten Lagerbereichen.

Das gesamte Logistikcenter gliedert sich in

- Kellergeschoss (mit Sichtverbindung ins Freie und tlw. Anbindung über Rampe an den Hof)
- Erdgeschoss und
- Obergeschoss

Die Gebäude sind in Stahlbetonskelettbauweise errichtet, im Büro sind übliche Raumhöhen vorhanden, die Raumhöhen im Lagerhallengeschoss beträgt bis 3,70 m, die in der Lagerhalle bis 7,50 m.

Die Dächer sind als Flachdächer ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt zentral über eine Ölzentralheizung mit 2 Heizkessel (Nennwärmeleistung 1x 134 -250 kW und 1x 60 – 123 kW) und einem 10.000 lt. Heizöltank, die Stromversorgung aus dem Netz der Linz AG.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Versorgungsnetz, Schmutz- und Regenwasserkanalanschlüsse sind vorhanden.

Die Ausführungsqualität und der Ausführungsstandard sind im Bereich Büro als sehr gut einzustufen, im Lagerhallenbereich als für derartige Gebäude üblich und zweckmäßig, bzw. im Bereich von Teilflächen für Kommissionierung und Umpacken für Detailauslieferung über Lagerflächenstandard.

Die Außenanlagen sind überwiegend befestigt.

Im Bereich der Halle West sind nordost- und südwestseitig 18 Rolll Tore mit größtenteils Anpassrampen für das Andocken unterschiedlichster Lastkraftwagen sowie Abfahrtsrampen für das Untergeschoss und Erdgeschoss vorhanden. Außen liegend ist in diesen Bereichen noch ein Vordach angebracht. Das Niveau der Lagerhalle Erdgeschoss liegt ca. 1,20 m über dem Außenanlagenniveau.

Im Bereich der Halle Ost sind südwestseitig 7 Rolll Tore mit größtenteils Anpassrampen für das Andocken unterschiedlichster Lastkraftwagen, sowie eine Abfahrtsrampe für das Untergeschoß vorhanden.

Der Erhaltungszustand kann als ganz gut eingestuft werden.

Die Betriebsanlage ist über den Zweck als Speditionshalle und Logistikcenter vielseitig verwendbar, es wird daher in der Bewertung für eine Zweckgebundenheit kein Abschlag vorgenommen.

Das ehemalige ÖBB-Anschlussgleis wurde im Oktober 2012 an die ÖBB zurückgegeben.

Auf eine weitere detaillierte Beschreibung wird seitens der Auftraggeberin verzichtet.

C3.4 Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes als **gut** eingestuft.

C4. Bewertungsrelevante Merkmale

C4.1 Besitzverhältnisse, Superädifikat, Mietvertrag

Die Liegenschaft KG 45204 Lustenau, EZ 1274, Gst.Nr. 1472/2 befindet sich laut Grundbuchsauszug zu 1/1 Anteile im Eigentum von LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste, Wiener Straße 151, 4021 Linz und gliedert sich wie folgt.

Gst.Nr.	1472/2	Baufl. (Gebäude)	3.931 m ²
		Sonstige (Lagerplatz)	10.732 m ²
		GST-Fläche	14.663 m ²

Superädifikat:

Auf Grund des Kaufvertrages über ein Superädifikat vom 19.03.2015 wurde das Bestandsrecht (Superädifikat Lager- und Bürogebäude) an die Hamco GmbH & Co KG bis 31.12.2060 übertragen.

Mietvertrag:

Zwischen Birkart Bauträger GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, 1010 Wien als Vermieter, und Birkart Austria Internationale Spedition GmbH, 1230 Wien als Mieter wurde am 14.12.2001 ein Mietvertrag auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Im Mietvertrag wurde eine jährliche Kündigung beiderseits mit einer Frist von 12 Monaten vereinbart, weiters wurde seitens des Mieters auf die Dauer von 10 Jahren auf die Ausübung des Kündigungsrechtes verzichtet.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4020 Linz, Nebingerstraße 13

KOPIE

Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag - Übertragung Birkart/Eyemaxx

Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 14.12.2001 zwischen EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH als Rechtsnachfolger der Birkart Bauträger GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG als Vermieter und der Logwin Solutions Austria GmbH als Rechtsnachfolger der Birkart Austria Internationale Spedition GmbH als Mieter vom 14.10.2013.

Betreffend die Höhe des Mietzinses wurde dieser unverändert vom Mietvertrag übernommen, betreffend der Kündigungsrechte wurden auch die Bestimmungen des Mietvertrages übernommen, der Mieter verzichtet jedoch auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes bis zum 31.12.2015.

C4.2 Legende, Flächen

UG	Fläche	Gesamt	LagerFl.	Büro, Andere
	Lager	953,35	953,35	
	Li Maschraum	3,88		3,88
	Hebeanlage	1,98		1,98
	WC Damen1	8,20		8,20
	WC Damen2	5,40		5,40
	Küche	7,80		7,80
	Vorraum	7,80		7,80
	Nichtraucher	34,00		34,00
	Raucher	38,50		38,50
	Lift	10,24		10,24
	Treppe	15,40		15,40
	Lager	2.339,34	2.339,34	
	Büros	196,38		148,10
		3.622,27	3.292,69	329,58

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4020 Linz, Nebingerstraße 13

KOPIE

EG	Fläche	Gesamt	LagerFl.	Büro, Andere
	Lager	1.066,00	1.066,00	
	Abstellr. Lift	4,30		4,30
	Büro	17,10		17,10
	büro	17,90		17,90
	EDV	4,70		4,70
	Büro	33,50		33,50
	Fahrer	18,90		18,90
	Stiege	15,40		15,40
	Gang	4,60		4,60
	Gang 9,8	9,80		9,80
	Lift	10,24		10,24
	Anlieferung			
	Stückgut	180,00	180,00	
	Wareneingang	26,14		26,14
	Stiege 3	18,95		18,95
	Vorraum	1,04		1,04
	WC	1,53		1,53
	Fahrer Aufenthalt	10,78		10,78
	Garderobe	11,57		11,57
	DU	3,50		3,50
Höhere Nutzung	Hochregallager	960,00	960,00	
	Palettenregal	320,00	320,00	
	Umschlag Stückgut	360,00	360,00	
	Stiege 2	18,50	18,50	
	Auslieferung			
	Stückgut	150,00	150,00	
	Warenausgang	450,00	450,00	
	Stiege 1	23,30		23,30
	Empfang	9,35		9,35
	Schleuse	6,70		6,70
	Warenausgang	22,40		22,40
		3.776,20	3.504,50	271,70

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4020 Linz, Nebingerstraße 13

KOPIE

Zwischengeschoss	Fläche	Gesamt	LagerFl.	Büro, Andere
	Stiege 1	23,30		23,30
	Besprechungsraum	22,40		22,40
	Büro	9,45		9,45
		55,15		55,15
OG	Fläche	Gesamt	LagerFl.	Büro, Andere
	Lager	1.048,90	1.048,90	
	Stiege	15,40		15,40
	Lift	10,24		10,24
	WC	6,90		6,90
	Büro	17,65		17,65
	Büros, Besprechung	341,46		
	Logistik Douglas	429,00	429,00	
	Stiege 3	18,95	18,95	
	Wareneing. Douglas	153,55	153,55	
	Logistik Douglas	317,20	317,20	
	Warenausg. Douglas	113,40	113,40	
	Dusche	2,37		2,37
	WC Damen	1,46		1,46
	WC Herren	1,46		1,46
	Waschraum	2,63		2,63
	Garderobe	12,92		12,92
	Gang	6,05		6,05
	Büro	22,95		22,95
	Stiege2	18,50		18,50
	Aufenthaltsraum	40,48		40,48
	Archiv	11,75		11,75
	Manipulation	24,00	24,00	
	Zolllager	70,40	70,40	
	Stiege 1	23,30		23,30
		2.710,92	2.175,40	535,52
Gesamtsumme		10.164,54	8.972,59	1.191,95

C4.3 Mieteinnahmen, Bestandszins

Laut den Unterlagen und den Angaben des Vertreters des Auftraggebers betragen die monatlichen Mieteinnahmen

€ 20.221,55 zuzüglich Mehrwertsteuer.

Der Baurechtszins beträgt jährlich € 114.116,66.

Laut Kenntnis des Marktes und des Objektes liegt der Mietertrag unter der nachhaltig erzielbaren Miete, es handelt sich hier um eine Vereinbarung, welche seinerzeit so abgeschlossen wurde, d.h. der unterfertigte Sachverständige setzt wie nachstehend angeführt, marktüblich und nachhaltig erzielbare Mieterträge (aber eher auf der konservativen Seite) an:

Lagerflächen: € 3,50/m² und Monat

Hochregallager: € 4,50/m² und Monat

Büro und Nebenräume: € 7,00/m² und Monat

Dies ergibt einen jährlichen Rohertrag von € 488.492,58

C4.4 Leerstehung, Mietausfallwagnis, Instandhaltung

Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen üblicherweise bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen ca. 1,0% der Herstellungskosten, dies sind daher ca. € 70.000,- p.a., in der Bewertung werden 5% der Effektivmiete, das sind zirka € 24.420,-/p.a. in Ansatz gebracht, da im Mietvertrag Pkt. VII.1. die Instandhaltung und Reparaturkosten mieterseitig vereinbart sind.

Die Leerstehung und das Mietausfallwagnis werden in der Bewertung jeweils mit 3,0% angesetzt, eine übliche Größe für Liegenschaften dieser Art.

C4.5 Kapitalisierungszinssatz

Für die Berechnung des Ertragswertes ist die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes von sehr wesentlicher Bedeutung. Er richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Laut Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen von Österreich beträgt der Zinssatz für gewerblich genutzten Liegenschaften in

- hochwertigen Lagen 5,50 – 8,50 %, in
- sehr guten Lagen 6,00 – 9,00 % in
- guten Lagen 6,50 – 9,50 % und in
- mäßigen Lagen 7,00 – 10,00%.

Unter Berücksichtigung der Art, der Lage, der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung der Liegenschaft wird vom unterfertigten Sachverständigen der Kapitalisierungszinssatz mit **6,50%** in Ansatz gebracht.

C4.6 Bodenwert

Der Bodenwert wird entsprechend der Lage der Liegenschaft und des Marktes in Ansatz gebracht, alle Aufschließungskosten sind im Bodenwertpreis enthalten. Für die gegenständliche Liegenschaft werden € 220,-/m² Grundfläche angesetzt, dies deckt sich auch mit den, dem unterfertigten Sachverständigen bekannten Werten.

D. B e w e r t u n g

D1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) nach dem Vergleichswert- bzw. dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

D2. Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren

Ermittlung:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem Vorliegenden das Sachwertverfahren und vor allem das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Sachwert:

Es ist der Bodenwert und der Bauwert zu ermitteln.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die, die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwandes.

Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeter- bzw. Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Ertragswert:

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten) sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4020 Linz, Nebingerstraße 13

KOPIE

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlage.

(Bei einem Mietobjekt wie dem vorliegenden wird der Reinertrag aus dem Jahresnettomietzins abzüglich Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis ermittelt, die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt.)

Der Ertragswert des Gesamtobjektes schließlich ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert.

Seite 30 von 33

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4020 Linz, Nebingerstraße 13

KOPIE

D3. Gutachten

D3.1 Ertragswert

Logistikcenter

22 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 6,50 %

Jahresroherträge

Lagerflächen gesamt ohne Hochregallager

8.012,59 m² à monatlich 3,50 (fiktiv) 336.528,78

Hochregallager

960,00 m² à monatlich 4,50 (fiktiv) 51.840,00

Büro und Nebenräume

1.191,95 m² à monatlich 7,- (fiktiv) 100.123,80

Jahresrohertrag

488.492,58

11 % Bewirtschaftungskosten (1)

-53.734,19

Jahresreinertrag

434.758,39

(1) Bewirtschaftungskosten

5 % Instandhaltung -24.424,63

3 % Mietausfallwagnis -14.654,78

3 % Leerstehung -14.654,78

Summe (Basis Prozentwerte: 488.492,58) -53.734,19

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100 % bzw. 3.225.860,, Bodenwertverzinsung 6,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 22 Jahre, Kapitalisierungszins 6,50 %, Vervielfältiger 11,53520

Jahresreinertrag 434.758,39

Bodenwertverzinsung -209.680,90

Gebäudereinertrag 225.077,49

Zwischensumme 2.596.313,86

anteiliger Bodenwert 0,00

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz 0,00

Ertragswert 2.596.313,86

Ertragswert der Liegenschaft

2.596.313,86

Seite 31 von 33

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4020 Linz, Nebingerstraße 13

KOPIE

D3.2 Rechte

Superädifikat

Grundstücksnummer 1472/2, Restlaufzeit 41 Jahre, Vervielfältiger 17,29437,
Wertfaktor 1,00

14.663,00 m ² à 220,-	3.225.860,00
5 % marktüblicher Zins	161.293,00
tatsächlicher Zins	114.116,66
Minderleistung	47.176,34
Barwert	815.885,08

Rechte der Liegenschaft **815.885,08**

D3.3 Verkehrswert

Ertragswert	2.596.313,86
Rechte	815.885,08
Zwischensumme	3.412.198,94

Verkehrswert zum 31.10.2019 (gerundet)	3.412.000,00
---	---------------------

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer

D4. Marktanpassung

Der ermittelte Verkehrswert wurde unter Berücksichtigung aller bewertungsrelevanten Merkmale errechnet, bei der Nachkontrolle hinsichtlich des Marktes ergeben sich keine weiteren Erkenntnisse, es wird daher nur eine Rundung des Rechenwertes vorgenommen.

Verkehrswert zum 31.10.2019	€ 3.410.000,-
------------------------------------	----------------------

In Worten: dreimillionenvierhundertzehntausend Euro

E. Schlussbemerkung

Diese Liegenschaftsschätzung wurde im Auftrag und für die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH erstellt. Haftungen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Die Ermittlungen basieren auf den in den Unterlagen angeführten Grundlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Nachmessungen wurden nicht vorgenommen und daher sind die zur Verfügung gestellten Ausmaße in die Berechnung eingeflossen.

Die Befundung durch den Gutachter erfolgte während seiner Begehung nur durch Augenschein. Über Konstruktionen, Tragfähigkeit, Brandschutz, bauphysikalische Beschaffenheit werden daher keine verbindlichen Aussagen getroffen. Der Boden wurde auftragsgemäß nicht im Hinblick auf vorhandene Kontaminierungen untersucht. Daher wurde bei der Bewertung davon ausgegangen, dass keine Verunreinigungen des Erdreiches vorliegen.

Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Unterlagen bzw. Informationen aufgebaut. Daraus leitet sich ab, dass neue Unterlagen oder Änderungen des Informationsstandes zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen könnten.

Auf die Rechte und Lasten laut Grundbuchsatzug wird hingewiesen.

Diese wurden in der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.



BM Ing. Erich FORSTNER

allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Wien, 31.10.2019