

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE



Wertermittlungsgutachten

NACHBEWERTUNG der Vorbewertung vom 06.11.2018

Objekt: Industriegebäude/Werkstätten/Halle
Franz-Sauer-Straße 48, 5020 Salzburg
KG 56528 Lieferung II, Gst. Nr. 218/3, EZ 2320

Stichtag: 31.05.2020

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.	Bewertungstichtag..... 4
B	Unterlagen
B1.	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt5-6
B2.	Vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt6-7
B3.	Literatur 7
B4.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung8-10
B5.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung..... 10
C	Befund
C1.	Standortanalyse..... 11
C1.1	Makrostandort11-12
C1.2	Mikrostandort 13
C1.3	Anschlüsse (Ver- und Entsorgung) 14
C1.4	Erreichbarkeit und Anbindung 14
C2.	Grundstücksdaten 15
C2.1	Grundbuchsauszug15-17
C2.2	Auszug aus der Katastralmappe (BEV) 17
C2.3	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen 18
C2.4	Altlasten – Verdachtsflächenkataster19-21

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

	Seite
C3.	Beschreibung der Liegenschaft 22
C3.1	Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Stand 06.11.2018 22
C3.2	Allgemein.....22-24
C3.3	Erhaltungszustand und Fotodokumentation24-28
C4.	Bewertungsrelevante Merkmale..... 28
C4.1	Besitzverhältnisse..... 28
C4.2	Legende, Flächen..... 29
C4.3	Mieteinnahmen 29
C4.4	Leerstehung, Instandhaltung..... 30
C4.5	Kapitalisierungszinssatz.....30-31
C4.6	Bodenwert..... 31
D	Bewertung
D1.	Allgemeines 32
D2.	Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren.....32-34
D3.	Bewertung 35
D3.1	Gebäudewert..... 35
D3.2	Ertragswert..... 36
D3.3	Rechte 37
D3.4	Verkehrswert..... 37
D4.	Marktanpassung..... 38
E	Schlussbemerkung..... 38-39

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

A. Allgemeine Angaben

A1. Auftraggeber:

Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG

FN 251924 b

Renngasse 14/55

1010 Wien

A2. Auftrag:

Die Auftraggeberin hat den unterfertigten Sachverständigen zur Aktualisierung des Verkehrswertes für die gegenständliche Liegenschaft ohne neuerlichen Lokalausweis beauftragt.

A3. Bewertungsstichtag: 31.05.2020

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

B1. Unterlagen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt

- B1.1 Objektübersicht mit Bekanntgabe der Netto-Mieteinnahmen pro Monat, dem jährlichen Mietertrag und dem jährlichen Baurechtszins per Email vom 28.05.2020 zur gegenständlichen Liegenschaft.
- B1.2 Nachbewertung zur Vorbewertung der gegenständlichen Liegenschaft Stichtag 06.11.2018, verfasst von BM Ing. Erich Forstner, 1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17
- B1.3 Bewertungsgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft Stichtag 29.12.2015, verfasst von BM Ing. Erich Forstner, 1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17
- B1.4 Kopie Mietvertrag zwischen Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH als Vermieter und Freinbichler Gesellschaft mbH als Mieter vom 10.12.2013 inklusive
- B1.5 Einreichplan Schnitte Plan Nr. 43/28, M 1:100 vom 12.05.1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.6 Einreichplan Ansicht Südwest Plan Nr. 43/30, M 1:100 vom November 1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.7 Einreichplan Außenanlagen Plan Nr. 43/32b, M 1:100 vom Oktober 1991, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.8 Einreichplan Erdgeschoss Plan Nr. 43/75, M 1:100 vom Oktober 1994, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.9 Einreichplan Untergeschoss Plan Nr. 43/76, M 1:100 vom Oktober 1994, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.10 Einreichplan Obergeschoss Plan Nr. 43/77, M 1:100 vom November 1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

- B1.11 Bestandsvertrag abgeschlossen zwischen Frau Paula Hauslauer und der Z-Leasing TAF Immobilien Leasing Gesellschaft M.B.H. vom 01./09.08.1989.
- B1.12 Beschluss Bewilligung der Republik Österreich, Bezirksgericht Salzburg vom 28.05.1990.
- B1.13 Mietvertrag abgeschlossen zwischen Birkart Bauträger GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG und Birkart Austria Internationale Spedition GmbH vom 14.12.2001.
- B1.14 Vereinbarung zwischen Secund Z Leasing Immobilien Leasing Gesellschaft m.b.H. und Birkart Austria Bauträger GmbH & Co vom 27.12.2001 bzw. 16.01.2002.
- B1.15 Vereinbarung zwischen Z-Leasing TAF Immobilien Leasing Gesellschaft m.b.H. und Birkart Austria Bauträger GmbH & Co vom 27.12.2001 bzw. 16.01.2002.
- B1.16 Schreiben Firma Quehenberger Logistik AG & Co KG vom 01.10.2003 – Eintritt in die Mietrechte der Birkart Austria Internationale Spedition GmbH.
- B1.17 Schreiben Birkart Austria Internationale Spedition GmbH vom 06.11.2003 – Übernahme der Reparaturkosten bis zum Stichtag 01.10.2003.
- B1.18 Nachtrag zum Bestandvertrag vom 15.04.2002, unterzeichnet von Frau Hauslauer am 30.10.2002.

B2. Unterlagen vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt

- B2.1 Grundbuchsauszug KG Lieferung II KGNr. 56528, EZ 2320, Gst-Nr. 218/3 vom 28.05.2020.
- B2.2 Auszug aus der Grundstücksabfrage Grundbuch via Internet.
- B2.3 Auskunft aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Innsbruck über Anfrage bei dem Magistrat der Stadt Innsbruck.
- B2.4 Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster und den Altlastenatlas via Internet beim Umweltbundesamt.

Seite 6 von 39

B2.5 Fotodokumentation vom 21.12.2015 angefertigt durch den unterfertigten Sachverständigen.

B2.6 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, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

B3.8 Seiser – Kainz - Der Wert der Immobilien – 1. Auflage 2011

B3.9 Österreichische Immobilien Zeitung – Offizielles Organ des Fachverbandes aller Fachgruppen der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

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 unter Beachtung der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung Ausgabe 15.09.2019.
- B4.2 Auftragsgemäß wurde die Liegenschaft nicht besichtigt und begangen. Befundet wurde ausschließlich der Wert der Liegenschaft.
- B4.3 Der Bewertung wurde die ordnungsgemäße Funktion der elektrischen, sanitären und anderen Einrichtungen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorausgesetzt.
- B4.4 Die ausgewiesenen Beträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- B4.5 Im ausgewiesenen Wert des Gutachtens ist die Umsatzsteuer nicht enthalten. (Budgetleitgesetz 1998 – wenn die gegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung der gesetzlichen Umsatzsteuer von dzt. 20% verwertet wird, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert zuzurechnen, eine Vorsteuerberichtigung ist dann nicht notwendig. Bei Verwertung ohne Inrechnungstellung der gesetzlichen Umsatzsteuer von 20% sind bereits geltendgemachte Vorsteuerberichtigungen durchzuführen).
- 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 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.
- B4.8 Lasten und außerbücherliche Rechte finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem unterfertigten Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben wurden, grundsätzlich wurde vorausgesetzt, dass die Liegenschaft geldlastenfrei ist.

- B4.9 Baubehördliche Genehmigungen, die Konsensmäßigkeit und die rechtmäßige Nutzung des Objektes wurden vom unterfertigten Sachverständigen nicht überprüft. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen inklusive Widmungen, Genehmigungen, Auflagen und dergleichen betreffend Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen. Der unterfertigte Sachverständige setzt voraus, dass die Räumlichkeiten allen notwendigen Regelungen einschließlich den Bestimmungen über den Brand- und Schallschutz entsprechen.
- B4.10 Auftragsgemäß wurde eine rechtliche Überprüfung von Nutzungsverträgen, Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Miet- und Pachtverträgen, Bewirtschaftungsverträgen, Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft nicht durchgeführt.
- B4.11 Allfällige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wurden vom unterfertigten Sachverständigen erfahrungsgemäß bewertet. Einer der Lage und Nutzung des Objektes entsprechenden Ausführung wurde angesetzt.
- B4.12 Von Mietern durchgeführte Investitionen oder Ausstattungen werden nicht überprüft und nicht bewertet.
- B4.13 Dieses Gutachten ist ausschließlich für den vor angeführten Zweck erstellt worden. Haftungen des unterfertigten Sachverständigen gegenüber Dritten werden ausgeschlossen.
- B4.14 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.
- B4.15 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.

B4.16 Das Gutachten ist zum Stichtag gültig und 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 unterliegt dem Urheberrecht und ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigenvertrag an Dritte abzutreten.

B 5. 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 Grundbuchseintragungen im A2 und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- B5.4 Der unterfertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die gegenständliche Bewertung als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandard der TEGoVA) objektiv und unparteiisch erstellt hat.

C . B e f u n d

C 1. Standortanalyse

C1.1 Makrostandort

Die Stadt Salzburg ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Salzburg und ist mit 157.00 Einwohnern (Stand 12/2019) die größte Stadt des Landes Salzburg und die viertgrößte Stadt Österreichs.

Das Stadtgebiet ist zweigeteilt durch den Fluss Salzach und liegt am Nordrand der Alpen, in der Mitte des Salzburger Beckens. Der historische Altstadt kern befindet sich an der Salzach.

Salzburg gliedert sich in 24 Stadtteile, und hat eine Fläche von 65,64 km², die Bevölkerungsdichte beträgt 2.256 Einwohner pro km².

Salzburg liegt auf einer mittleren Seehöhe von 424 m über Adria. Bekannt ist die Stadt vor allem durch die Ausrichtung der jährlich im Sommer stattfindenden „Salzburger Festspiele“.

Das Kunst- und Kulturleben hat in der Stadt Salzburg eine sehr große Bedeutung und ist ein sehr gewichtiger wirtschaftlicher Faktor.

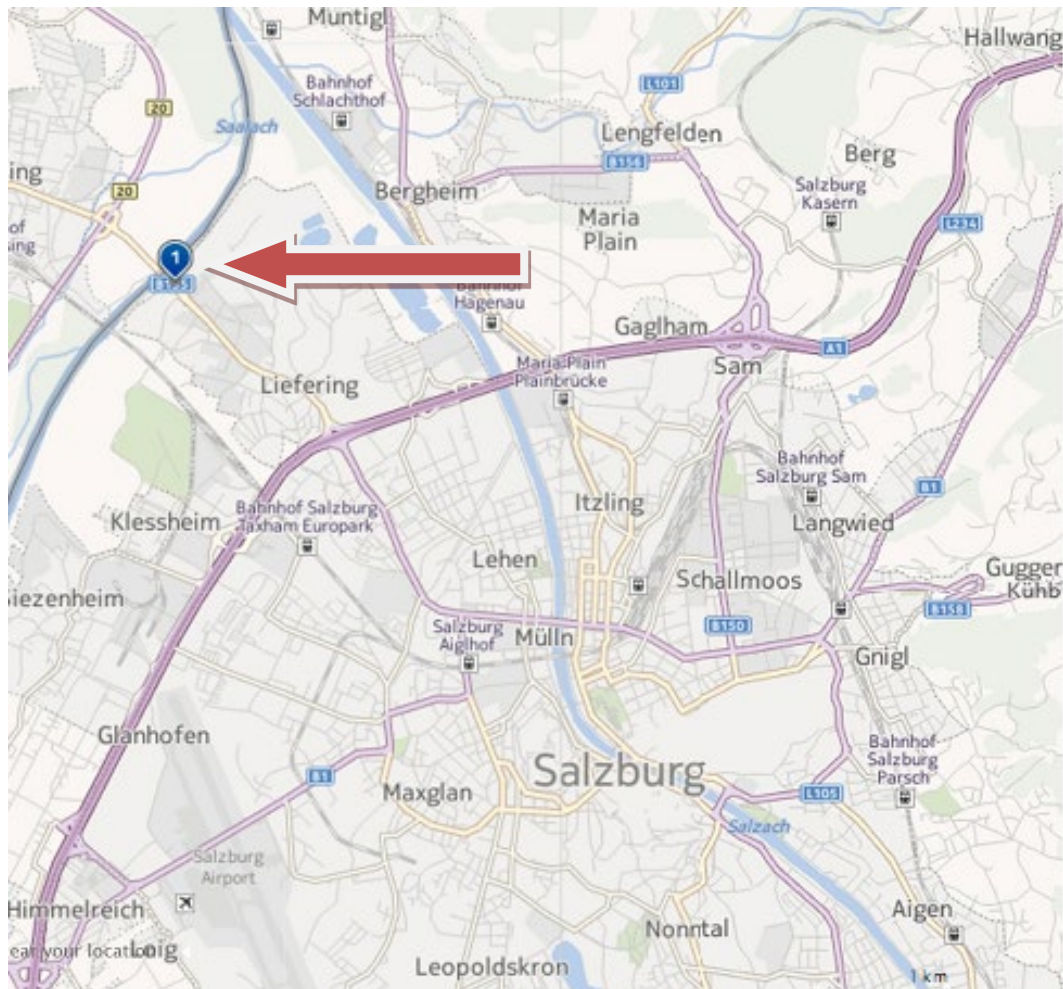
Salzburg verfügt daher über zahlreiche Kunst- und Kultureinrichtungen, wie z.B. das Schauspielhaus, das Salzburger Landestheater, das Mozarteum, das Haus der Natur Salzburg, das Salzburger Museum, sowie viele weitere Sehenswürdigkeiten.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE



BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

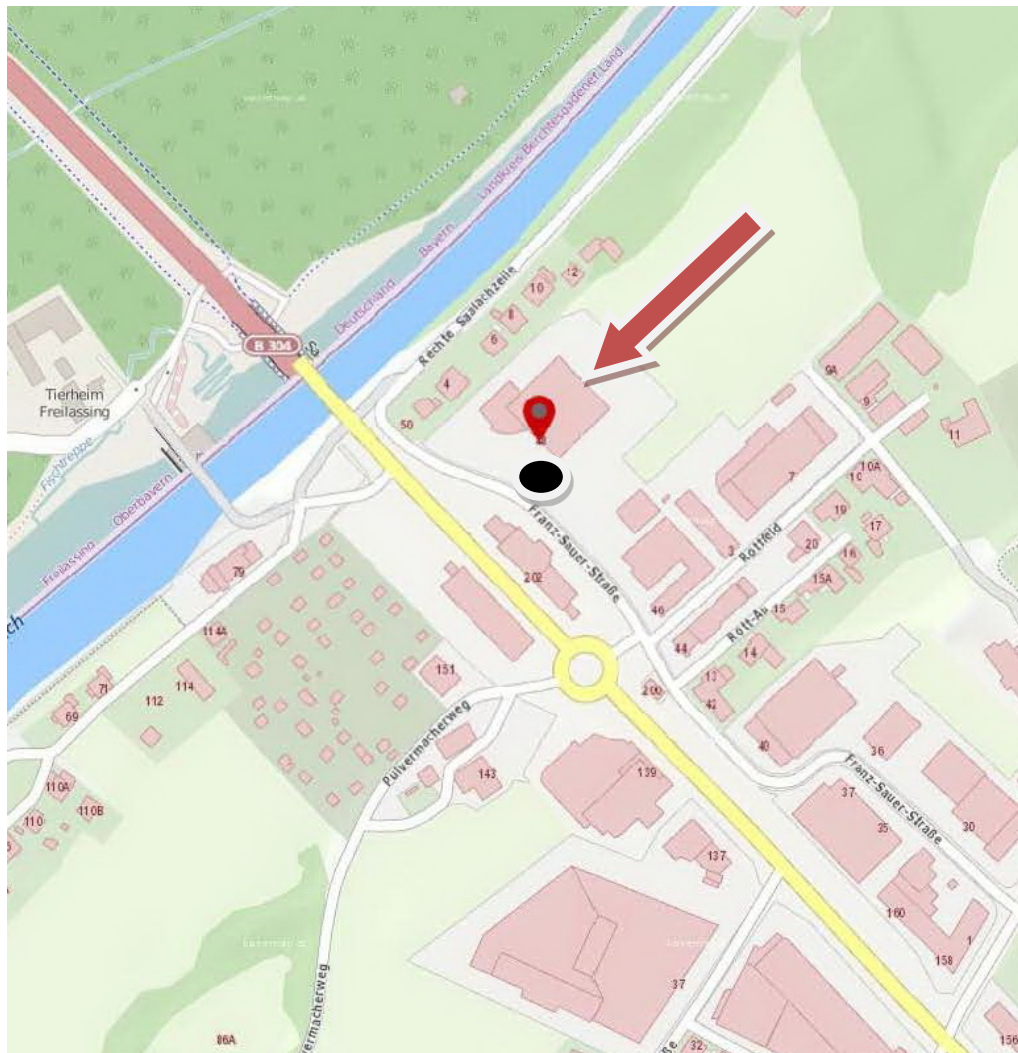
5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

C1.2 Mikrostandort

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Gewerbe- und Industriegebiet Salzburg-Freilassing in der Nähe der Staatsgrenze zur Bundesrepublik Deutschland in sehr guter Lage und Anbindung zur Autobahn A1, Knoten Salzburg Mitte.

Die Zufahrt erfolgt über die Franz Sauer-Straße.



C1.3 Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Kanalisation, Strom und Heizung sind vorhanden.

C1.4 Erreichbarkeit und Anbindung

Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die Autobahn A 1 Westautobahn und den Flughafen Salzburg gegeben. Die Anbindung für den Individualverkehr ist durch die Franz-Josef-Straße gegeben.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Salzburger Verkehrsbertriebe, Salzburg AG, vorhanden.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

C 2. Grundstücksdaten

C2.1 Grundbuchsauszug

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56528 Lieferung II
BEZIRKSGERICHT Salzburg

EINLAGEZAHL 2320

Letzte TZ 25232/2012

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

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
218/3 G GST-Fläche	* 10000	
Bauf.(10)	2458	
Sonst(50)	7542	Franz-Sauer-Straße 48

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a 866/1972 4034/1978 2732/1986 Sicherheitszone Flughafen Salzburg hins

Gst 218/3

b 4930/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 146

GB Lieferung I

3 a 6774/1990 Superädifikat auf Gst 218/3

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Paula Haslauer

GEB: 1939-02-09 ADR: Münchner Bundesstr. 143 5020

a 4279/1968 Übergabsvertrag 1967-02-16 Eigentumsrecht

b 2331/1981 Einantwortungsurkunde 1980-03-14 Eigentumsrecht

c 2331/1981 Zusammenziehung der Anteile

d 2331/1981 Veräußerungsverbot

e 4930/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 146

GB Lieferung I

f gelöscht

Seite 15 von 39

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

***** C *****

- 1 a 415/1941 11218/1977
DIENSTBARKEIT der Kraftleitung auf Gst 218 -hier Gst 218/3-
gem Pkt II Dienstbarkeitsvertrag 1941-02-26 zugunsten
Stadtgemeinde Salzburg
b 4930/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 146 GB Lieferung I
- 2 a 485/1950 3966/1963 11218/1977
DIENSTBARKEIT der Kraftleitung auf Gst 218/1 -hier Gst
218/3- gem Pkt II Dienstbarkeitsvertrag 1949-12-12
zugunsten Stadtgemeinde Salzburg
b 4930/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 146 GB Lieferung I
- 3 a 2331/1981 884/1983 6382/1986
VERÄUSSERUNGSVERBOT für a) Florian Haslauer geb 1962-02-07
b) Helmut Haslauer geb 1963-02-15 c) Reinhard Haslauer geb
1967-05-03
b 4930/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 146 GB Lieferung I
- 4 a 9504/1983
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitungsanlage an Gst 218/1
2550 -hier Gst 218/3- gemäß Punkte I II VII
Dienstbarkeitsvertrag 1983-05-18 für
Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger Stadtwerke)
b 4930/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 146 GB Lieferung I
- 5 a 6266/1984
DIENSTBARKEIT der Erdgas-Hochdruckleitung an Gst 218/1
222/2 2550 -hier Gst 218/3- gemäß Punkte I II
Dienstbarkeitsvertrag 1984-05-10 für Salzburger
Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft
b 4930/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 146 GB Lieferung I
- 7 a 6774/1990
BESTANDRECHT bis 2039-07-31 gem Bestandvertrag 1989-08-09
für Z-Leasing TAF Immobilien Leasing Gesellschaft mbH
b 9928/2005 ÜBERTRAGUNG Bestandrecht auf Menuett
Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft mbH (FN 78850g)
c 25232/2012 ÜBERTRAGUNG Bestandrecht auf Lifestyle
Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG (FN 251924b)

Seite 16 von 39

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

9 a 13269/1990

Dienstbarkeit der Gasleitung

gem Pkt 1 2 3 7 Dienstbarkeitsvertrag 1990-09-17

hins Gst 218/3 für

Salzburger Stadtwerke Aktiengesellschaft

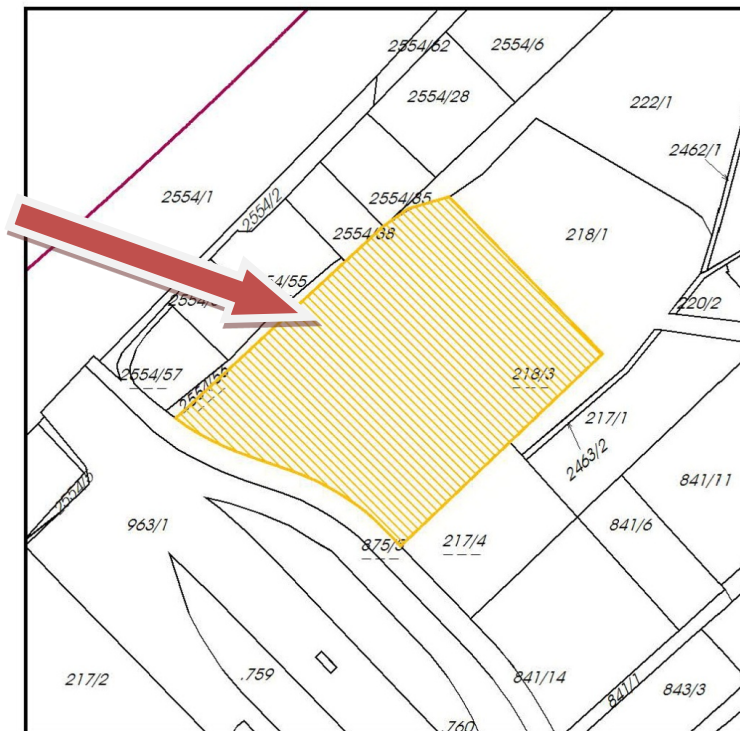
10 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Gemäß Grundbuchsauszug befindet sich die gegenständliche Liegenschaft im Alleineigentum von Paula Haslauer, der Verfügungsberechtigte ist die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien.

C2.2 Auszug Grundstückabfrage BEV



Seite 17 von 39

BM Ing. Erich FORSTNER

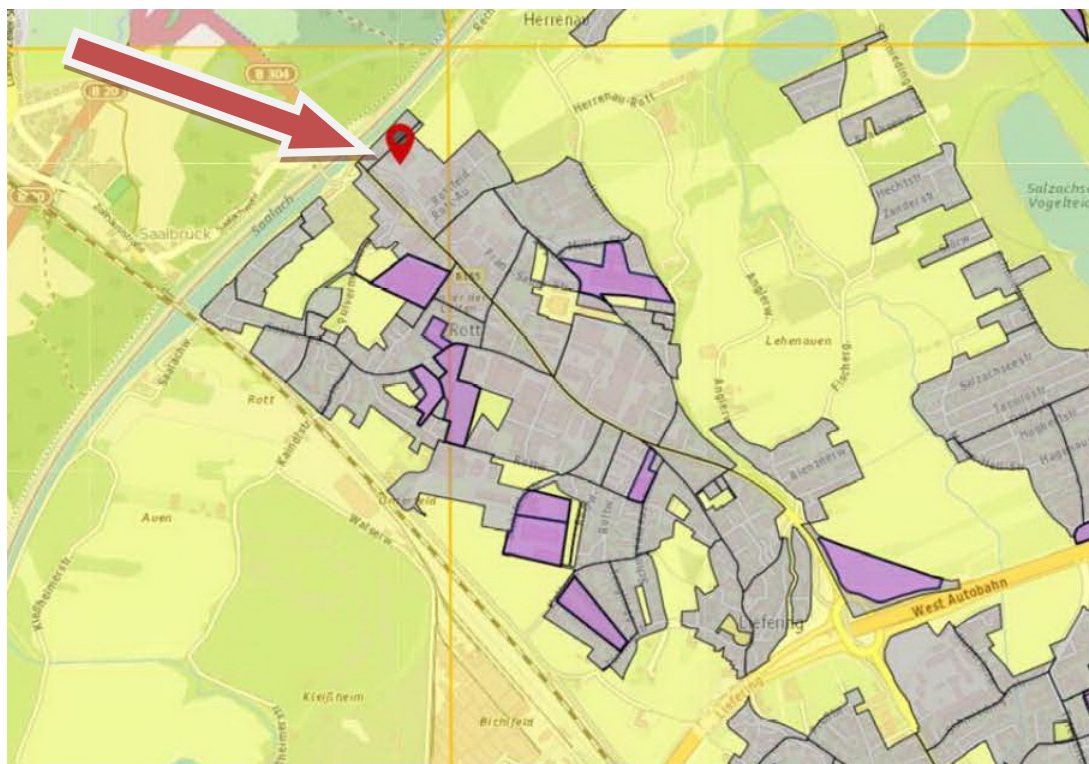
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

C2.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Gemäß den Abfragen beim Magistrat der Stadt Salzburg liegen folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die gegenständliche Liegenschaft vor:



Widmung:	GG ...Gewerbegebiet
Bauklasse:	IV ... 4 oberirdische Geschosse
Baumassenzahl:	BMZ 5,0

C2.4 Altlasten - Verdachtsflächenkataster

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Altlasten-Verdachtsflächenkataster als Verdachtsfläche eingetragen.

Verdachtsflächenkataster

Informationen zu ...

Bundesland:	Salzburg
Bezirk:	Salzburg
Gemeinde:	Salzburg (50101)
Katastralgemeinde:	Liefering II (56528)
Grundstücksnummer:	218/3
Bezeichnung:	Rott
Art:	Altablagerung
Status:	Verdachtsfläche

Erläuterungen

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

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

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

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Zu der im Verdachtsflächenkataster angeführten Feststellung der Belastung wurde eine Anfrage beim Land Salzburg, Abteilung 5 Umweltschutz und Gewerbe durch den unterfertigten Sachverständigen durchgeführt, mit nachstehender Antwort:

DI Werner Repetschigg – Stadt Stalzburg

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage kann ich Ihnen wie folgt mitteilen:

Das Grundstück 218/3, KG Lieferung II, ist zweimal im Verdachtsflächenkataster des Bundes eingetragen.

- 1) Altablagerung "Rott"*
- 2) Altstandort "Spedition Birkart & Lebert"*

Als Rechtsgrundlage ist § 13 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) zu nennen.

Ad 1)

Bei der Verdachtsfläche "Rott" handelt es sich um eine Altablagerung aus den 1970er- bis 1980er-Jahren, wobei hauptsächlich Bodenaushub und Baurestmassen (Bauschutt) abgelagert wurden. Bei Grundwasseruntersuchungen im Abstrom der Verdachtsfläche wurden auch erhöhte CKW-Gehalte (chlorierte Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Dies deutet darauf hin, dass neben Bauschutt auch Hausmüll oder gewerbliche Abfälle abgelagert wurden.

Die Kubatur wird auf 75.000 m3 geschätzt.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

*Für den Ablagerungsbereich sind die folgenden Grundstücke registriert:
217/1, 217/4, 218/1, 218/3, 220/1, 220/2, 221, 222/1, 2461/1, 2462/1 und 2463/2,
jeweils KG Lieferung-II.*

Ad 2)

Bei der Verdachtsfläche "Spedition Birkart & Lebert" handelt es sich um einen Altstandort aus der Branche der Güterbeförderungsgewerbe, welche u.a. Umschlagplätze für umweltgefährdende Substanzen darstellen. Weiters werden erfahrungsgemäß an derartigen Standorten Betriebs-Tankstellen betrieben. Für den gegenständlichen Standort liegen jedoch noch keine Untersuchungsergebnisse oder Unterlagen aus Detailerhebungen vor. Seitens des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft wurden ergänzende Untersuchungen gem § 13 Abs 1 ALSAG veranlasst, ein konkreter Beginn für diese Untersuchungen steht jedoch noch nicht fest.

Für die Verdachtsfläche "Spedition Birkart & Lebert" sind die folgenden Grundstücke im Verdachtsflächenkataster eingetragen:

218/1, 217/4, 2463/2, 218/3 und 217/1, KG Lieferung-II.

Bezüglich eines Kostenansatzes für eine Sanierung kann ich Ihnen nicht dienlich sein, da bis dato keine Untersuchungsergebnisse vorliegen, die allfällige Bodenkontaminationen und deren Ausmaß belegen würden.

Als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft kann die ÖNORM S 2093 dienen (Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes von vorge nutzten Flächen bei der Liegenschaftsbewertung).

Es besteht keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der erhobenen Daten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

In dem gegenständlichen Gutachten werden die vor angeführten Angaben aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt und fließen nicht in die Bewertung ein:

- Es ist eine Bewertung von Altlasten bzw. Sanierung von Altlasten ohne entsprechende Bodengutachten und –analysen nicht möglich.
- Bei dem gegenständlichen Gutachten wird das Baurecht/Superädifikat berücksichtigt, nach Ablauf des Bestandsvertrages betrifft die Altlasten die Bestandgeberin bzw. den Grundeigentümer und nicht die Bestandsnehmerin.

C 3. Beschreibung der Liegenschaft

C 3.1 Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Nachbewertung Stand 06.11.2018

Grundsätzlich gibt es keine Veränderung, es wurden die laufenden Instandhaltungen durchgeführt. Laut Auskunft der Auftraggeberin erfolgte 2016 ein Fenstertausch an der Ost-Fassade, 2018 wurde der Aufzug und die Heizungsanlage generalsaniert.

Der geplante Zubau an der rechten Seite der bestehenden Halle mit Keller- und Erdgeschoss im Ausmaß einer bebauten Fläche von ca. 1.000,-m² wurde bis dato nicht realisiert.

C 3.2 Allgemein

Die Beschreibung wird von der Befundung 2015 übernommen.

Grundstück

- annähernd rechteckige Grundstücksform, ebene Geländeform.

Technische Ausführung & Nutzung

Sämtliche Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Kanalisation, Strom und Heizung sind vorhanden.

Die Betriebsanlage wurde 1990 errichtet und besteht aus einem Bürogebäude mit direkt angebauter Lagerhalle.

Das Bürogebäude gliedert sich in

- Kellergeschoss (mit Sichtverbindung ins Freie)
- Erdgeschoss und
- Obergeschoss

die Lagerhalle in

- Kellergeschoss (teilweise mit Anbindung an Hof)
- Erdgeschoss mit eingebauten Lagerbüros

Die Gebäude sind in Stahlbetonskelettbauweise errichtet, im Büro sind übliche Raumhöhen vorhanden, die Raumhöhe 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 Gaszentralheizung, die Stromversorgung aus dem Netz der Salzburg AG.

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

Die Ausführungsqualität und der Ausführungsstandard ist im Bereich Büro als sehr gut einzustufen, im Lagerhallenbereich als für derartige Gebäude üblich und zweckmäßig.

Die Außenanlagen sind überwiegend befestigt.

Im Bereich der Halle sind nord- und südseitig 17 Rolltore mit größtenteils Anpassrampen für das Andocken unterschiedlichster Lastkraftwagen vorhanden. Außen liegend ist in diesen Bereichen noch ein Vordach angebracht. Das Niveau der Lagerhalle Erdgeschoss liegt ca. 1,20 m über dem Außenanlageniveau.

Das Kellerniveau (Untergeschoss Lagerhalle) ist mit einer Abfahrtsrampe an die Außenanlagen angebunden.

Der Erhaltungszustand kann als ganz gut eingestuft werden, diverse kleinere Schäden werden laufend behoben.

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

Auf eine weitere detaillierte Beschreibung wird seitens der Auftraggeberin verzichtet.

C3.3 Erhaltungszustand und Fotodokumentation

Auf Grund der Feststellungen und äußeren Wahrnehmungen während der Befundaufnahme wird der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes als gut eingestuft.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

Fotodokumentation

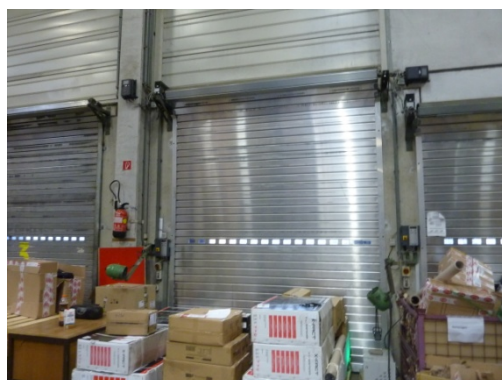
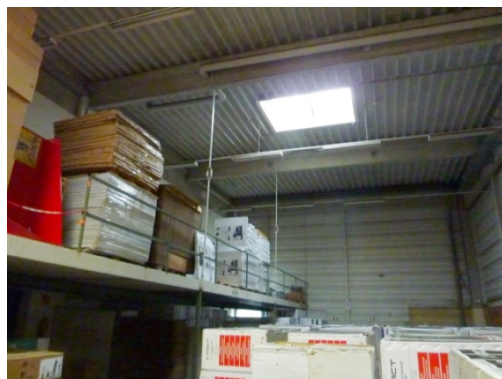


BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE



Seite 26 von 39

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

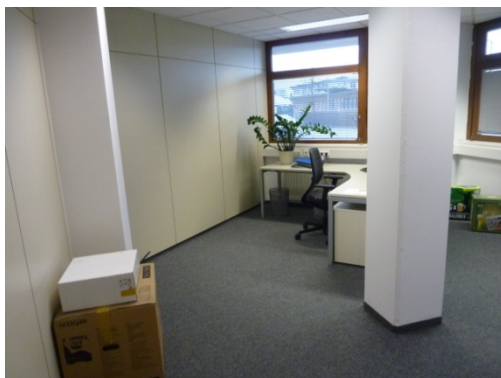
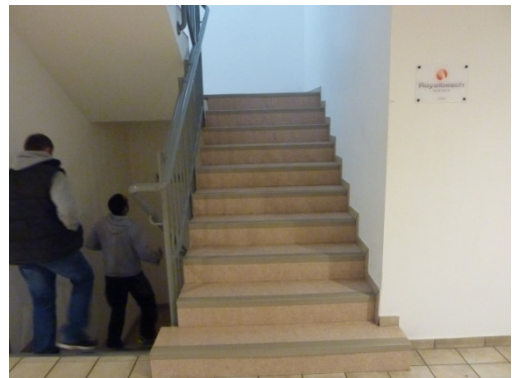
e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

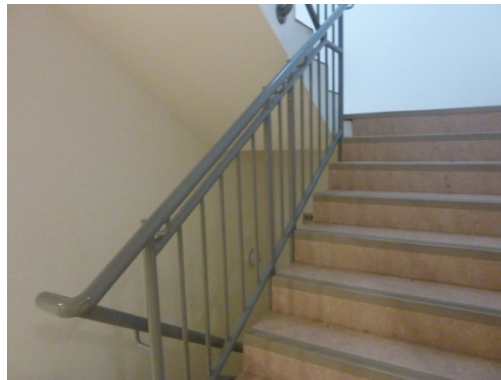


BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE



C 4. Bewertungsrelevante Merkmale

C4.1 Besitzverhältnisse

Die Liegenschaft KG 56528 Lieferung II, EZ 2320, Gst.Nr. 218/3 befindet sich laut Grundbuchsauszug zu 1/1 Anteile im Eigentum von Frau Paula Haslauer, Münchner Bundesstraße 134, 5020 Salzburg und gliedert sich wie folgt. Verfügungsberechtigter ist die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG.

Gst.Nr.	218/3	Baufl. (Gebäude)	2.458 m ²
		Baufl. (befestigt)	7.542 m ²
		GST-Fläche	10.000 m ²

Die Liegenschaft ist mit einem Superädifikat bis 2039 belastet.

C4.2 Legende, Flächen

	verbaute Fläche		Nutzfläche	
	Büro	Lager	Büro	Lager
Untergeschoss	385,35	1 993,36	336,20	1 925,00
Erdgeschoss	385,35	1 993,36	346,21	1 970,00
Obergeschoss	465,28	1 993,36	384,67	0,00
			1 067,08	3 895,00

C4.3 Mieteinnahmen, Baurechtszins

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

€ 22.596,50 zuzüglich Mehrwertsteuer,

dies ergibt einen jährlichen Mietertrag netto von € 271.158,-

und der Baurechtszins beträgt jährlich € 99.118,56

Zukunftspotential der Liegenschaft:

Die derzeitigen Mieteinnahmen, Laufzeit noch 3,5 Jahre aus dem vertraglichen Kündigungsverzicht des Mieters bis 31.12.2023, ergeben eine Durchschnittsmiete von € 4,55 für Büro- und Logistikflächen.

Bei einem marktüblichen Ansatz von € 8,00/m² für Bürofläche und € 4,80/m² für Logistikfläche ergibt sich ein um ca. 15% höherer Mietertrag. Diesem zukünftigen Potential wird in der Ermittlung des Verkehrswertes mit einem Aufschlag Rechnung getragen.

C4.4 Leerstehung, Instandhaltung

Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen üblicherweise bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen ca. 1,0% der Herstellungskosten, dies sind daher ca. € 50.000,-/p.a., in der Bewertung werden 2,5% der Effektivmiete, das sind € 6.780,-/p.a. in Ansatz gebracht, da im Mietvertrag die Instandhaltung mieterseitig vereinbart ist.

Die Leerstehung wird in der Bewertung mit Null angesetzt, da mit der Effektivmiete die Bewertung vorgenommen wird.

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 5,0 – 8,0 %, in
- sehr guten Lagen 5,5 – 8,5 % in
- guten Lagen 6,0 – 9,0 % und in
- mäßigen Lagen 6,5 – 9,5 %.

Unter Berücksichtigung der Art, der Lage, der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung der Liegenschaft wird vom unterfertigten Sachverständigen der Kapitalisierungszinssatz mit **5,50%** in Ansatz gebracht.

C4.6 Erhebungen Bodenwert

Vom unterfertigten Sachverständigen wurden über ImmoUnited Grundstückspreise für Gewerbegrundstücke in vergleichbarer Lage Gewerbegebiet Lieferung und Siezenheim II zwischen € 230,- und € 280,-/m² Grundfläche erhoben, daher werden für die gegenständliche Liegenschaft **€ 270,-/m²** Grundfläche in Ansatz gebracht, 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

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

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.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

D3. Bewertung

D3.1 Sachwert

Gebäudewert

Bürohaus

Baujahr 1990, Alter des Objektes 30 Jahre, Lebensdauer 40 Jahre, Restlebensdauer 10 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Büroflächen

1.067,08 m ² à 1.700,-	1.814.036,00
-----------------------------------	--------------

Lagerhalle

3.895,00 m ² à 820,-	3.193.900,00
---------------------------------	--------------

Neubauwert

5.007.936,00

Bauwert

Neubauwert	5.007.936,00
------------	--------------

75 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-3.755.952,00
--	---------------

Bauwert zum Stichtag 31.05.2020	1.251.984,00
--	---------------------

Bauwerte	1.251.984,00
-----------------	---------------------

Sachwert der Liegenschaft

Bauwert	1.251.984,00
---------	--------------

Außenanlagen pauschal (2)	200.000,00
---------------------------	------------

Sachwert der Liegenschaft

1.451.984,00

(1) Außenanlagen

Außenanlagen	200.000,00
--------------	------------

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

D3.2 Ertragswert

Bürohaus

10 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 5,50 %

Jahresroherträge

Gesamtmiete

monatlich 22.596,50 (effektiv)	271.158,00
--------------------------------	------------

Jahresrohertrag	271.158,00
------------------------	-------------------

2,50 % Bewirtschaftungsaufwand (1)	-6.778,95
------------------------------------	-----------

Jahresreinertrag	264.379,05
-------------------------	-------------------

(1) Bewirtschaftungsaufwand

2,50 % Instandhaltung	-6.778,95
-----------------------	-----------

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100% bzw. 2.700.000,-, Verzinsung des Bodenwertes 5,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 10 Jahre, Kapitalisierungszins 5,50 %, Vervielfältiger 7,53763

Jahresreinertrag	264.379,05
------------------	------------

Verzinsung des Bodenwertes	-148.500,00
----------------------------	-------------

Jahresreinertrag der baulichen Anlage	115.879,05
---------------------------------------	------------

Zwischensumme	873.453,40
---------------	------------

anteiliger Bodenwert	0,00
----------------------	------

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
-----------------------------------	------

Ertragswert	873.453,40
--------------------	-------------------

Ertragswert der Liegenschaft

873.453,40

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

D3.3 Rechte

Superädifikat

Grundstücksnummer 218/3, Restlaufzeit 19 Jahre, Vervielfältiger 11,60765, Wertfaktor 1,00

10.000 m ² à 270,-	2.700.000,00
5,50 % marktüblicher Zins	148.500,00
tatsächlicher Zins	99.118,56
Minderleistung	49.381,44
Barwert	573.202,47

Rechte der Liegenschaft

573.202,47

D3.4 Verkehrswert

Sachwert	1.451.984,00
Ertragswert	873.453,40
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	873.453,40
Rechte	573.202,47
Zwischensumme	1.446.655,87
15 % positiv wertbeeinflussende Umstände (3)	216.998,38

Verkehrswert zum 31.05.2020 (gerundet)

1.660.000,00

(3) positiv wertbeeinflussende Umstände

15 % Zukunftspotential lt. B.4.3. (marktgerechte Miete)	216.998,38
---	------------

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. Der Verkehrswert wird daher mit

€ 1.660.000,-

(in Worten Euro einmillionsechshundertsechzigtausend)

bestätigt.

E. Schlussbemerkung

Diese Liegenschaftsschätzung wurde im Auftrag und für Firma Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG Wien 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

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5020 Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48 - NB 2020

KOPIE

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, im Juni 2020