

Dr. Thomas Brückner, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon: 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at



SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

TB 2326/24

BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT



EZ 4214 Grundbuch 06006 Gänserndorf
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf
Neusiedler Str. 11
2230 Gänserndorf

ZUR ERMITTLUNG DES
VERKEHRSWERTES

16 Seiten+BEILAGEN

I. ALLGEMEINES:

1. AUFTRAG:

Auftrag von der Volkskreditbank AG, Rudigierstr. 5-7, 4020 Linz im Namen und auf Rechnung des Kunden, Fa. „AVA Professional Kitchen GmbH“ (FN 512593p), Franz-Josefs-Kai 41/13, 1010 Wien.

2. ZWECK:

Bewertung (Verkehrswertermittlung im Sinne des LBG) der bebauten Liegenschaft EZ 4214 KG 06006 Gänserndorf zwecks Ermittlung des Verkehrswertes der Gesamtliegenschaft zur Verwendung des Gutachtens nur für Finanzierungszwecke der Auftraggeberin. Die Liegenschaft ist aktuell gänzlich an einen Mieter aus der Fitness/Solariumbranche vermietet.

3. BEWERTUNGSSTICHTAG:

04.09.2024, als Tag der Liegenschaftsbesichtigung.

4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG:

Besichtigung der Liegenschaft am 04.09.2024 in Anwesenheit von:

- Herrn Mag. Stefan STEFAN, GF der Auftraggeberin
- dem ausführenden Sachverständigen
- Grundbuchsauszug vom 04.09.2024
- DKM-Lageplan, M=1:1.000
- Grundrisspläne/Einreichpläne aus 2013
- Mietvertrag aus 2013 samt Nebenvereinbarungen
- Abfrage des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Gänserndorf
- Infos von der Gemeinde Gänserndorf vom 09.09.2024
- LBG-Kommentar von Stabentheiner, Manz Verlag Wien, 2.Auflage 2005
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage, Wien 2017
- Bodenpreise aus Immobilienpreisspiegel der WKO 2024
- Bodenpreise aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Gänserndorf
- Bodenproben wurden nicht verlangt, ebenso wenig wurde das Wasser untersucht
- eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Eine Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme
- Inventar wird nicht bewertet
- **Alle Werte in Euro exkl. Ust.**

- Eine Verwendung des Gutachtens für andere Zwecke als im Auftrag vereinbart bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des ausführenden SV
- Weitere Unterlagen und Informationen wurden dem Sachverständigen auf Befragung nicht zur Verfügung gestellt.

5. BEILAGEN:

Die Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens und sind diesem daher beigelegt:

Grundbuchsauszug (Beilage 1)

Lageplan (Beilage 2)

Grundrisse (Beilage 3)

Fotos der Liegenschaft (Beilage 4)

II. BEFUND:

1. GUTSBESTAND:

Die Liegenschaft EZ 4214 KG 06006 Gänserndorf umfasst das Grundstück 1272/7 im unverbürgten Gesamtausmaß laut Grundbuch von 5.136m².

2. DINGLICHE RECHTE (Eintragungen im A2-Blatt):

Im A2-Blatt des Grundbuches der EZ 4214 befinden sich keine Eintragungen.

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

3. EIGENTÜMER:

Laut Grundbuchauszug ist im B-Blatt der EZ 4214 das Eigentumsrecht einverleibt für:

2 ANTEIL: 1/1

AVA Professional Kitchen GmbH (FN 512593p)

ADR: Franz-Josefs-Kai 41/13, Wien 1010

a 7410/2024 IM RANG 5338/2024 Kaufvertrag 2024-05-28 Eigentumsrecht

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

4. DINGLICHE LASTEN:

Im C-Blatt des Grundbuches der EZ 4214 befinden sich folgende Belastungen:

21 a 7410/2024 Pfandurkunde 2024-08-16

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.625.000,--

für Volkskreditbank AG (FN 76096g)

Hinsichtlich der Bewertung in diesem Gutachten wird die volle Geldlastenfreiheit unterstellt, ebenso wird die Kontaminationsfreiheit des Grundstückes unterstellt.

5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG:

5.1. GRUNDSTÜCK:

EZ 4214:

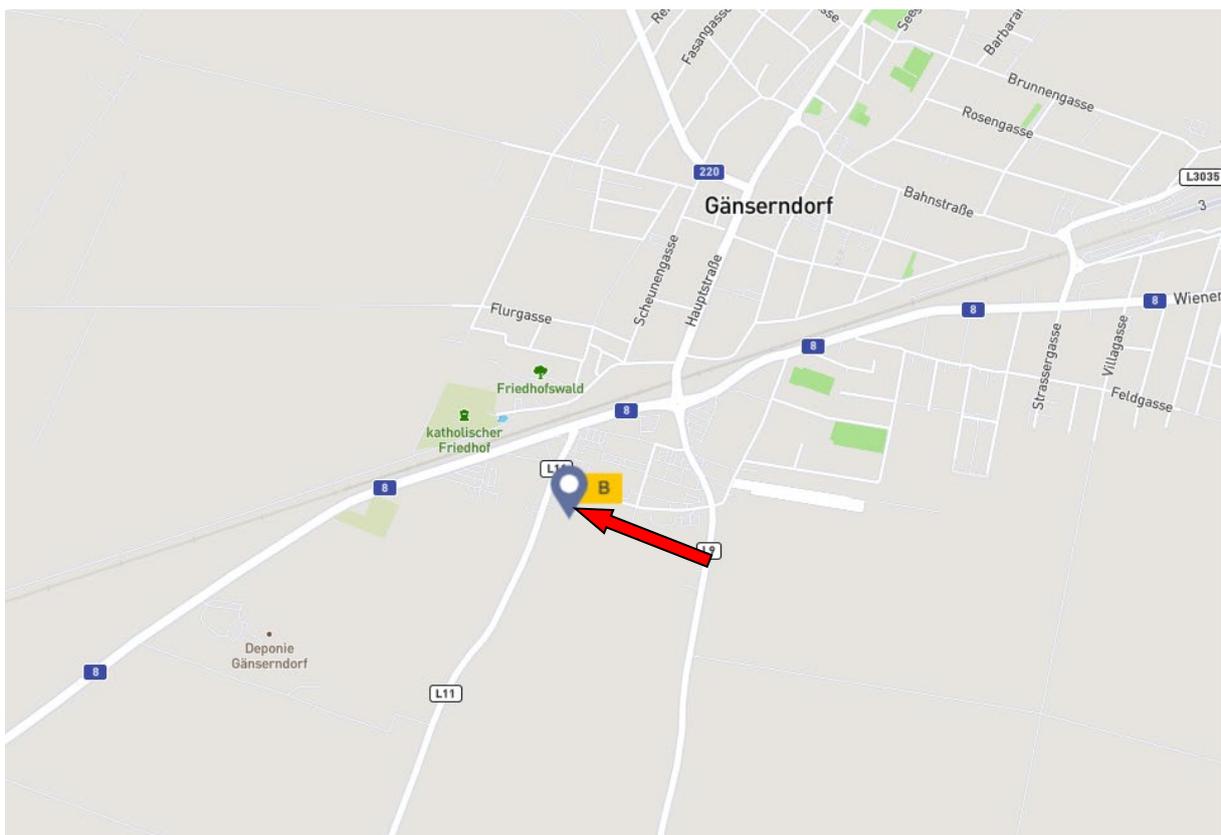
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1272/7	G GST-Fläche (*	5136)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	819	
	Sonst (50)	4317	Neusiedler Straße 11

5.3. LAGE UND VERKEHRSVERHÄLTNISSE:

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im Gemeindegebiet von 2230 Gänserndorf laut beiliegendem Ortsplan an der Adresse Neusiedler Str. 11 innerhalb eines relativ neu entwickelten Gewerbegebietes (Fachmarktzentrum), die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 1 km. Gänserndorf ist eine Stadt mit 12.133 Einwohnern (Stand: 1. Jänner 2024) im Marchfeld (Niederösterreich) und Sitz der Bezirkshauptmannschaft des gleichnamigen Bezirkes. Gänserndorf liegt etwa 20 km nordöstlich von Wien im nördlichen Marchfeld. Mit Wien ist es sowohl durch die Angerner Straße B 8 als auch durch die Nordbahn verbunden. Die Bevölkerung des Politischen Bezirks nimmt durch diese Umlandergängungsfunktion stetig zu – von bei der Volkszählung 1991 noch 80.000 auf heute über 100.000 Einwohner.

Die Lage kann für gewerbliche Zwecke als sehr gut und verkehrsgünstig beschrieben werden. Im Nahbereich zur Liegenschaft haben sich zahlreiche namhafte Unternehmen niedergelassen: Interspar, Hofer, OBI, Öamtc, Opel, Dacia, Jello, Dan, KIK, Fussl, DM, Apotheke etc. Es sind sohin die meisten infrastrukturellen Einrichtungen fussläufig im Nahbereich vorhanden.

Die Aufschliessung der Liegenschaft erfolgt über öffentliche Straßen.



5.4. MAßE UND FORM, TOPOGRAPHIE:

Es handelt sich bei dem Grundstück 1272/7 um eine rechteckähnliche Form, die Abmessungen betragen ca. 84m x 62m, die genauen Konfigurationen ergeben sich aus dem Beilageplan. Die Gesamtfläche des Grundstückes der EZ 4214 beträgt laut Grundbuch unverbürgt 5.136m². Das Grundstück ist als völlig eben zu bezeichnen.



5.5. VER- UND ENTSORGUNG:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz sowie Stromnetz angeschlossen. Die Beheizung der Objekte erfolgt mittels Gasheizung (Erdgasleitung). In den Räumen befinden sich zur Beheizung warmwassergeführte Radiatoren sowie Gebläseheizungen in den Hallenbereichen. Splitgeräte zur Klimatisierung sind vorhanden.

5.6. KONTAMINIERUNGEN:

Laut der online Abfrage des Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ergeben sich derzeit keine Eintragungen von bekannten Kontaminationen des Grundstückes:

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Gänserndorf
Gemeinde	Gänserndorf
Katastralgemeinde	Gänserndorf (6006)
Grundstück	1272/7

Information:

Das Grundstück 1272/7 in Gänserndorf (6006) ist derzeit **nicht** im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

6. KURZBESCHREIBUNG DER BAULICHKEITEN:

Auf der Liegenschaft befinden sich nicht unterkellerte Massivbaukörper (Stahlbetonelemente, aussen ca. 10cm VWS Wärmedämmplatte mit Dünnputz, das OG ist aussen mit Alupaneelen verkleidet) welche ca. um 2000 (ursprünglich als Kfz-Werkstatt mit Pkw-Verkauf, danach ab 2007 wurde die Liegenschaft von einem Installateurcenter genutzt welcher auch die östliche Halle neu errichtet hat-ca.423m²) errichtet wurden. Bis auf den mittel-westlichen Baukörper sind alle Gebäudeteile nur erdgeschossig ausgeführt worden. Die max. Ausdehnung der aneinander gebauten Baukörper beträgt ca. 66m. Teile der Gebäude haben ein isoliertes Flachdach mit Folienabdichtung und Bekiesung auf einer Massivdecke erhalten, in den Hallenbereichen besteht die Dachkonstruktion aus einem leicht geneigten Trapezblechdach, innen sind auch massive Stahlbetonträger bei der Dachkonstruktion ersichtlich.

In dem zweigeschossigen Bereich befinden sich abgehängte Rasterdecken, grossformatige Fliesenbeläge und helle Innentüren. Der Fitnessbereich ist teils mit Teppichbelägen ausgestattet, es gibt rückwärts auch einen eingezäunten Freibereich zum Trainieren (Flugdachkonstruktion). Die Gebäudefenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolglas, beim Eingangsportal bzw. seitlich bei der Solarium-Halle befinden sich auch grossformatige Glasflächen mit Alurahmen.

Die Freiflächen sind fast gänzlich befestigt, asphaltiert worden, es besteht ein grosser Kundenparkplatz der ausreichend Platz bietet für ca. 70 Pkw.

Im EG befinden sich sohin Fitnessbereiche mit den entsprechenden Trainingsgeräten, dann die Rezeption mit WC und Technikraum, daneben westlich die Solariumhalle und im 1.OG befinden sich Garderobe und Duscmöglichkeiten für Damen und Herren getrennt. Die Oberflächen innen wurden um 2013 vom jetzigen Mieter für die aktuelle Nutzung umgebaut bzw. erneuert wurde.

Die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen lassen in etwa folgende Nutzflächen ablesen:

Bezeichnung, Lage	Nfl. in m ²			
Trainingsraum 1 EG	223,93			
Trainingsraum 2 EG	45,86			
Trainingsraum 3 EG	423,80			
Trainingsraum 4 EG	43,97			
Trainingsraum 5	32,00	769,56	Summe Fitness	
Flur, Büro, Du., WC, Nebenr. EG	33,21			
Nagelstudio EG, Nebenr. Techn.	20,85			
WF, Empfang EG	50,22			
WC, Flur, Techn.	25,00			
Solarium EG	135,54			
Reserve EG	113,33			
OG: Duschen u. Garderoben, WC's	142,43			
	1290,14			

Gesamtzustandsnote laut Besichtigung: gut, ein grösserer Instandhaltungsrückstau wurde nicht gesichtet

7. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND, Übliche Gesamtnutzungsdauer:

Die Objekte wurden um 2000 in Massivbauweise errichtet, 2007 erfolgte ein Hallenzubau und 2013 erfolgten Umbauarbeiten.

Für die Bewertung wird daher ein fiktives Baujahr 2005 herangezogen: Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 55 Jahren ab 2005 beträgt das Baualter zum Stichtag 19 Jahre, dies entspricht einer Restnutzung von 36 Jahren und einer linearen Abschreibung von 35%.

Erklärung zur Berechnung der Alterswertminderung:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und Nutzung ab. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer (so Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7.Aufl., S.76).

Für die herangezogenen Werte für die gewöhnliche Gebäudelebensdauer wurden die Tabellen von Kranewitter, S.76 herangezogen.

8. BESTANDVERHÄLTNISSE:

Seit Juni 2013 ist das Objekt als Fitnesscenter/Solarium unbefristet vermietet. Sowohl auf Vermieter als auch auf Mieterseite hat es Eigentümerwechsel gegeben. Ein Kündigungsverzicht wurde nachträglich vereinbart und verlängert (18.05.2020) und gilt nun der 31.12.2030 als erstmaliger Zeitpunkt für die Mieterin zu kündigen.

Die ganze Liegenschaft ist an die LFJ Fit & Sun GmbH, Stadlauer Str. 33, 1220 Wien unbefristet vermietet.

Aktuell wird eine mtl. Nettomiete iHv. € 9.552,37,- (ohne Ust., ohne BK) verrechnet.

Für die Verwendung im Ertragswertverfahren erfolgt zuvor eine Querverprobung mit ortsüblichen Nettomieten:

Lage	Bezeichnung	Nfl. in m ²	Nettomiete in € je m ²	Nettomiete je Monat	Nettomiete p.a.
EG	Trainingsraum 1 EG	223,93	8,50	1903,41	22841
	Trainingsraum 2 EG	45,86	8,50	389,81	4678
	Trainingsraum 3 EG	423,80	8,00	3390,40	40685
	Trainingsraum 4 EG	43,97	8,50	373,75	4485
	Trainingsraum 5	32,00	8,50	272,00	3264
	Flur, Büro, Du., WC, Nebenr. EG	33,21	5,00	166,05	1993
	Nagelstudio EG, Nebenr. Techn.	20,85	9,00	187,65	2252
	WF, Empfang EG	50,22	8,00	401,76	4821
	WC, Flur, Techn.	25,00	5,00	125,00	1500
	Solarium EG	135,54	8,00	1084,32	13012
	Reserve EG	113,33	7,00	793,31	9520
OG	OG: Duschen u. Garderoben, WC's	142,43	4,50	640,94	7691
				9728,39	116741

Fazit: die verrechnete Miete liegt nur leicht unter der Ortsüblichkeit und wird daher für das Ertragswertverfahren 1:1 übernommen.

Es ergeben sich sohin **€ 114.628,- p.a.** netto bei Vollvermietung, dieser Wert wird für das Ertragswertverfahren herangezogen.

9. DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT UND MARKTGÄNGIGKEIT:

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft besteht eine gute bis sehr gute Drittverwendungsmöglichkeit, ein möglicher dritter Eigentümer kann diese Immobilien in ähnlicher Form wie der derzeitige Eigentümer ohne wesentliche Änderungen/Investitionen betreiben/vermieten. Unterstützt wird dieses Kriterium noch mit der Anzahl der namhaften Unternehmen welche sich alle im direkten Umfeld befinden sowie durch die Tatsache, dass schon drei völlig verschiedene Branchen am Standort tätig waren: Kfz-Werkstatt mit Handel, Installateurcenter, Fitnessbranche. Man kann also davon ausgehen, dass auch ein Mieter oder Eigentümer aus einer völlig anderen Branche sich für diesen Standort entscheidet.

In der konkreten Lage herrscht eine gute bis sehr gute Nachfrage nach derartigen Immobilien, die Marktgängigkeit kann daher als gut bis sehr gut eingestuft werden, die Nähe zu Wien wirkt nachfrageerhöhend.

10. ENERGIEAUSWEIS:

Ein solcher ist derzeit nicht vorhanden und wurde mir daher nicht vorgelegt. Aus meiner Beurteilung heraus würde ich die Energieeffizienz des Gebäudes als gut bis mittel einstufen: Fassaden, Fenster und Geschossdecken sind als isoliert zu bezeichnen.

III. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl.1992/150 (LBG) und unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Tatsachen sowie besonders unter der Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt durchgeführt.

Als Bewertungsverfahren werden **das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)** (zur Ermittlung des Bodenwertes) und aufgrund der Liegenschaftsart das **Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)** herangezogen.

Schließlich wird vom Sachverständigen der Verkehrswert ermittelt, wobei der **Verkehrswert** einer Liegenschaft als jener Wert zu bezeichnen ist, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann, wobei alle Umstände, die den Preis beeinflussen zu berücksichtigen sind, ausgenommen die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen (**§ 2 LBG**).

1. BODENWERT:

Hinsichtlich Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken in der nahen bis mittleren Umgebung zu der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurden folgende, tatsächliche Grundstücksverkäufe aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Gänserndorf gesichtet und zum Stichtag als vergleichbar herangezogen:

- TZ 10182/2021, Gst. 1272/22 KG 06006, 1.700m² zu € 176,- je m², Kaufvertrag vom 07.10.2021 (Widmung: BB, unmittelbare Umgebung)
- TZ 3803/2022, Gst. 1945 KG 06006, 6.847m² zu € 104,- je m², Kaufvertrag vom 16.07.2021 (Widmung BB, 1 km ca. entfernt)
- TZ 2634/2023, Gst. 2263/1, 2675 KG 06006, 31.819m² zu € 90,- je m², Kaufvertrag vom 17.11.2022 (Widmung BB, 1 km ca. entfernt)
- TZ 11321/2020, Gst. 34/25 KG 06024, 4.009m² zu € 112,- je m², Kaufvertrag vom 09.11.2020 (Widmung BK, s km ca. entfernt)

Unter Berücksichtigung der Vergleichspreise sowie der Lage innerhalb des FMZ ergibt sich im Bewertungsfall für 2024 ein m²-Preisansatz für ein fiktives Freigrundstück mit der gegebenen Widmung von € 160,- je m².

Ein Bebauungsabschlag findet hier nicht statt.

Berechnung:

$$5.136\text{m}^2 \times € 160,- = \underline{\underline{€ 821.760,-}} \text{ (inkl.Ver- und Entsorgungseinrichtungen)}$$

Diese Werte setzen **ordentliche Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsfreiheit** voraus. Eine Bodenuntersuchung war jedoch nicht beauftragt.

2. ERTRAGSWERT:

2.1. Die Berechnung im Ertragswertverfahren nach dem LBG :

Wie bereits auf Seite 11 dargestellt ergibt sich bei Vollvermietung der Liegenschaft ein jrl. Ist-Betrag iHv. € 114.628,- netto.

2.2. ERMITTLUNG DES REINERTRAGES:

Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag:

	€	114.628,-
Abzüglich 5% Mietzinsausfallwagnis	- €	5.731,-
Abzüglich 0,6% Instandhaltungskosten vom Neubauwert jährlich		
	- €	12.000,-
<hr/>		
Jahres-Reinertrag	€	96.897,-

2.3. ERMITTLUNG DES BODENERTRAGSANTEILES:

Es erfolgt vom Sachverständigen eine Trennung in einen Bodenertragsanteil, welcher als ewige Rente bewertet wird und einen verbleibenden Gebäudeertragsanteil, welcher über die Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

Bodenwerte: € 821.760,-

Kapitalisierungszinssatz für diese gewerblich genutzte Liegenschaft in dieser Lage beträgt **5%**

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

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

Grundwert x Zinssatz
100 = € 41.088,-

Jahresreinertrag – Bodenertragsanteil = verbleibender Gebäudeertragsanteil

	€	96.897,-
	- €	41.088,-
verbleibender Gebäudeertragsanteil	€	<u>55.809,-</u>

2.4. BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES:

Gebäudeertragswert:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 36 Jahre

Laut Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7.Aufl., S.75, beschreibt die wirtschaftliche Nutzungsdauer die Zeitspanne, in der die Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend ihrer Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar sind.

Vervielfältiger lt. Tabelle bei 5% und 36 Jahren RND (Kranewitter,
Liegenschaftsbewertung, 7.Aufl., S.333) **16,55**
Gebäudeertragsanteil x Vervielfältiger =

€ 55.809,- x 16,55 =	€	923.639,-
<u>zuzügl. Bodenwerte</u>	€	<u>821.760,-</u>
<u>ERTRAGSWERT</u>	€	<u>1.745.399,-</u>

3. VERKEHRSWERTANPASSUNG:

Die Nachkontrolle anhand der Marktbeobachtung im Sinne des § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz zeigt, dass das ermittelte Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren in diesem Fall nicht genau den Gegebenheiten am örtlichen Immobilienmarkt entspricht.

Durch die verkehrsgünstige Lage und die Nähe zu Wien ist der Standort auch für andere Branchen und Kaufinteressenten als sehr geeignet (sohin keine Sonderimmobilie) zu bezeichnen.

Weiters ergeben die Mieten für den Fall einer künftigen Neuvermietung die Möglichkeit einer Anpassung nach oben. Es besteht sohin ein Entwicklungs-Potential nach oben für die Zukunft.

Diese Umstände führen dazu, dass der ermittelte Ertragswert mit einem kleinen Zuschlag zur Anpassung an den Verkehrswert in Höhe von 5% versehen wird.

Berechnung: € 1,745.000,- + 5% = € 1,832.000,-

Die Querverprobung ergibt danach eine Bruttoanfangsrendite von 6,25%.

Der Wert wird in den Verkehrswert übergeleitet.

Verkehrswert Gesamtliegenschaft: € 1,832.000,- netto ohne Ust.

Dr. Thomas Brückner, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon: 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at



IV. ZUSAMMENFASSUNG:

Der Verkehrswert der 1/1 Anteile an der Liegenschaft

**EZ 4214 Grundbuch 06006 Gänserndorf
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf
Neusiedler Str. 11
2230 Gänserndorf**

beträgt bei Lastenfreiheit

zum **Bewertungstichtag 04.09.2024** gerundet:

€ 1,832.000,-

(in Worten: euro einemillionachthundertundzweiunddreissigtausend)

Steyr, am 09.09.2024



Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
(SV-Bestellung 94,10-94,15-94,17-94,20-94,23,94-65,94-70 LG Steyr, PersB-101)



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06006 Gänserndorf
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

EINLAGEZAHL 4214

Letzte TZ 7410/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1272/7	G GST-Fläche	(* 5136)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	819	
	Sonst(50)	4317	Neusiedler Straße 11

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

AVA Professional Kitchen GmbH (FN 512593p)

ADR: Franz-Josefs-Kai 41/13, Wien 1010

a 7410/2024 IM RANG 5338/2024 Kaufvertrag 2024-05-28 Eigentumsrecht

***** C *****

21 a 7410/2024 Pfandurkunde 2024-08-16

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.625.000,--
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)

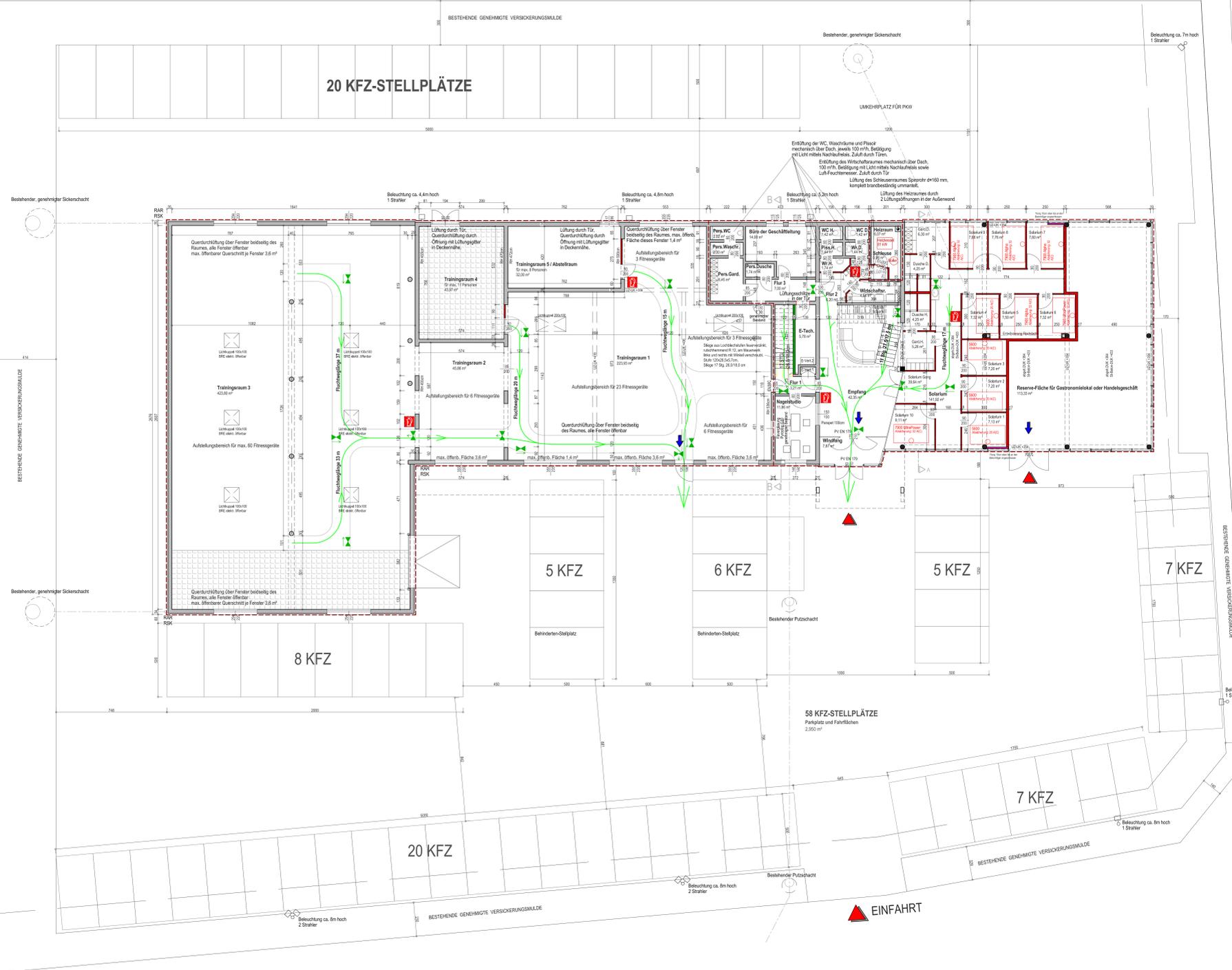
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM) **KG: 06006 GSTNR: 1272/7**
Katastralgemeinde: 06006 Gänserndorf



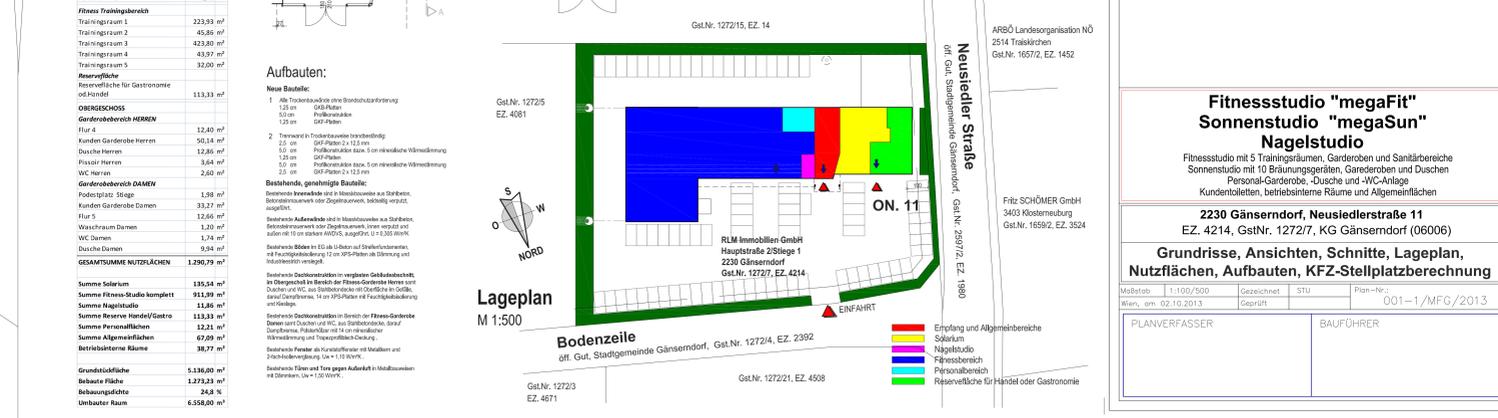
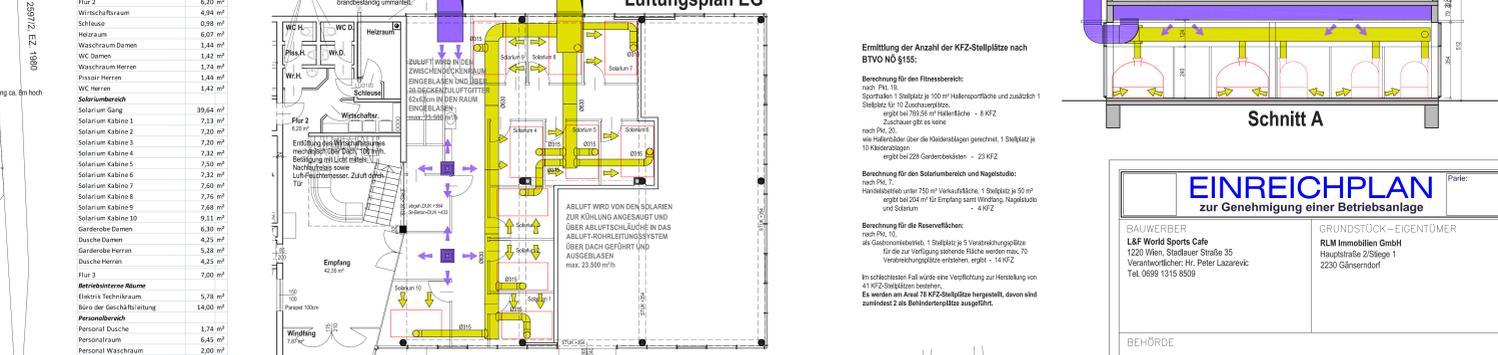
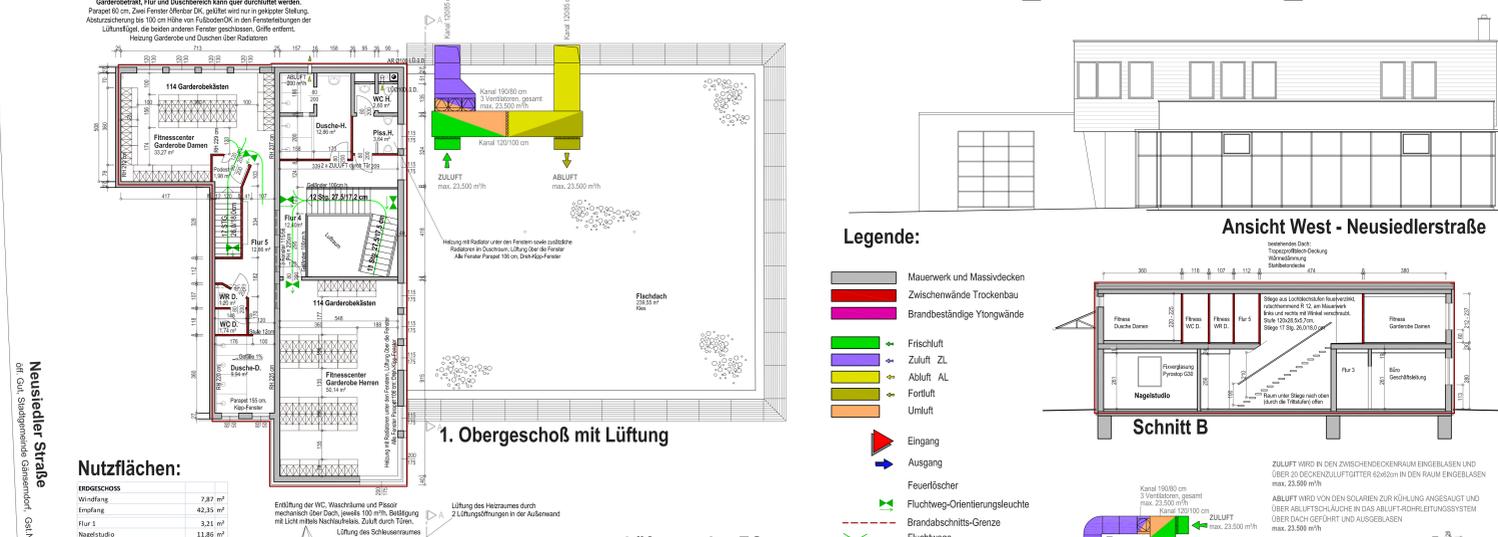
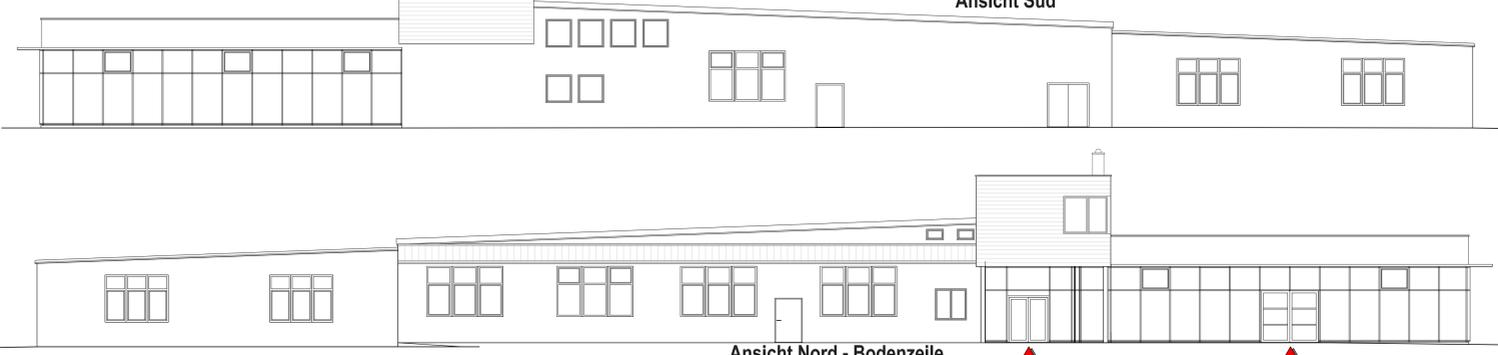
Ausschnitt Mitte - Koordinaten: M = 1:1000 Ausschnittgröße in Meter: 250 Abfragedatum: 06.09.2024 Abfragekosten in EUR: 0,50
Katastralgemeindengrenze | Politische Gemeindengrenze | Grundstücksgrenze | Hausgrenze | Nutzungsgrenze | Sonstige Linie



Bodenzeile
off. Gut, Stadtgemeinde Gänserndorf, Gt.Nr. 127/214, EZ. 2392

Nutzflächen:

Empfang	7,87 m ²
Wartung	42,28 m ²
Flo 1	3,21 m ²
Nagelstudio	11,86 m ²
Flo 2	6,20 m ²
Wirtschaftsraum	4,34 m ²
Schleuse	0,98 m ²
Heizraum	6,07 m ²
Waschraum Damen	1,44 m ²
WC Damen	1,42 m ²
Waschraum Herren	1,74 m ²
WC Herren	1,42 m ²
Solariumbereich	
Solarium Gang	39,64 m ²
Solarium Kabine 1	7,13 m ²
Solarium Kabine 2	7,10 m ²
Solarium Kabine 3	7,20 m ²
Solarium Kabine 4	7,20 m ²
Solarium Kabine 5	7,50 m ²
Solarium Kabine 6	7,32 m ²
Solarium Kabine 7	7,60 m ²
Solarium Kabine 8	7,74 m ²
Solarium Kabine 9	7,88 m ²
Solarium Kabine 10	9,11 m ²
Garderobe Damen	6,10 m ²
Dusche Damen	4,25 m ²
Garderobe Herren	5,28 m ²
Dusche Herren	4,25 m ²
Flo 3	7,00 m ²
Attraktivere Räume	
Elektr. Technikraum	5,78 m ²
Büro der Geschäftsführung	14,00 m ²
Personenbereich	
Personaldusche	1,74 m ²
Personalraum	6,45 m ²
Personal Waschraum	2,00 m ²
Personal WC	2,00 m ²
Fitness Trainingsbereich	
Trainingsraum 1	223,93 m ²
Trainingsraum 2	45,26 m ²
Trainingsraum 3	42,80 m ²
Trainingsraum 4	43,97 m ²
Trainingsraum 5	32,00 m ²
Reservefläche	
Reservefläche für Gastronomie	113,33 m ²
OGESCHOSS	
Garderobebereich HERREN	
Flo 4	12,40 m ²
Kunden Garderobe Herren	50,21 m ²
Dusche Herren	12,86 m ²
Passier Herren	3,64 m ²
WC Herren	2,40 m ²
Garderobebereich DAMEN	
Podestplatz Sitze	1,30 m ²
Kunden Garderobe Damen	33,22 m ²
Flo 5	12,66 m ²
Waschraum Damen	1,20 m ²
WC Damen	1,24 m ²
Dusche Damen	9,94 m ²
GESAMTSUMME NUTZFLÄCHEN	1.290,79 m ²
Summe Solarium	135,54 m ²
Summe Fitness-Studio komplett	911,99 m ²
Summe Nagelstudio	11,86 m ²
Summe Reserve Fläche/Gastro	113,33 m ²
Summe Personalfächen	12,21 m ²
Summe Allgemeinflächen	67,99 m ²
Betriebsfläche Räume	180,77 m ²
Grundstückfläche	5.136,00 m ²
Bebauungsfläche	1.273,23 m ²
Bebauungsdichte	24,8 %
Umbarer Raum	6.558,00 m ²



EINREICHPLAN
zur Genehmigung einer Betriebsanlage

BAUWERBER
L&F World Sports Cafe
1220 Wien, Stadlerstr. 35
Verantwortlicher: Hr. Peter Lazarevic
Tel. 0699 1315 8509

GRUNDSTÜCK-EIGENTUMER
RLM Immobilien GmbH
Hauptstraße 2/Stage 1
2230 Gänserndorf

BEHÖRDE

ARBÖ Landschaftsorganisation NÖ
2514 Traiskirchen
Gt.Nr. 1657/2, EZ. 1452

Fritz SCHÖMER GmbH
3403 Klosterneuburg
Gt.Nr. 1659/2, EZ. 3524

Fitnessstudio "megaFit"
Sonnenstudio "megaSun"
Nagelstudio

Fitnessstudio mit 5 Trainingsräumen, Garderoben und Sanitärbereiche
Sonnenstudio mit 10 Bräunungsgeräten, Garderoben und Duschen
Personal-Garderobe, -Dusche und -WC-Anlage
Kundentoiletten, betriebsinterne Räume und Allgemeinflächen

2230 Gänserndorf, Neusiedlerstraße 11
EZ. 4214, Gt.Nr. 127/217, KG Gänserndorf (06006)

Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan, Nutzflächen, Aufbauten, KFZ-Stellplatzberechnung

Maßstab 1:1100/500 Gezeichnet: STU Plan-Nr.: 001-1/MFG/2013
Wien, am 02.10.2013 Geprüft:

PLANVERFASSER: BAUFÜHRER:

