

Dr. Bruno Ettenauer MRICS CRE

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Liegenschaftsbewertung

2100 Korneuburg
Tel./Fax 02262/64162

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

Korneuburg, 16.09.2024



BEWERTUNGSGUTACHTEN

<i>Rechtssache:</i>	36 S 140/24s LG Korneuburg Konkursverfahren
<i>Schuldner:</i>	Jongerius ecoduna GmbH (FN 537892v) Eco-Plus Park 1. Straße 8 2460 Bruck an der Leitha
<i>Masseverwalter:</i>	Dr. Ulla Reisch 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1a
<i>Bewertungsobjekt:</i>	Superädifikat auf Pachtgrund, Bestandsrecht bis 01.01.2045 EZ 1560; KG 05003 Bruck an der Leitha Szallasweg 1 2460 Bruck an der Leitha
<i>Auftrag:</i>	Ermittlung des Marktwertes des Superädifikats (Verwaltungsgebäude mit angeschlossener Glasgewächshaus; ehem. Algenproduktionsanlage)
<i>Bewertungsstichtag:</i>	27.08.2024

ATU58916007
Bankverbindung: BAWAG P.S.K., • SWIFT/BIC: OPSKATWW • IBAN: AT72600000071091804



Inhaltsverzeichnis

1	Bewertungsgrundlagen	4
1.1	Befundaufnahme.....	4
1.2	aus Vorgutachten vorliegende Unterlagen	5
1.3	Erhebungen am Grundbuch.....	5
1.4	Erhebungen bei der Gemeinde	5
1.5	Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster	5
1.6	Weitere Erhebungen	5
1.7	Lichtbilder	6
1.8	Allgemeine Annahmen	6
1.9	Besondere Annahmen.....	8
1.10	Fachliteratur	8
2	Befund.....	10
2.1	Grundbuch	10
i.	Gutsbestand KG 05003 Bruck an der Leitha	10
ii.	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)	10
iii.	Grundstückseigentümer	11
iv.	Eigentümer Superädifikats Baulichkeit	11
v.	Dingliche Lasten	12
2.2	Liegenschaft.....	13
2.2.1	Lage.....	13
i.	Stadtgemeinde Bruck an der Leitha	15
ii.	Überregionale Verkehrslage	17
iii.	Örtliche Verkehrslage	18
iv.	Zusammenfassung	18
2.2.2	Zuschnitt der Liegenschaft	19
2.2.3	Flächenwidmung und Bebauungsplan	21
2.2.4	Ver- und Entsorgung.....	22
2.2.5	Altlasten und Kontaminationen.....	22
2.2.6	Zubehör	23
2.3	Beschreibung der Baulichkeiten	24

2.3.1	Lageplan Bestandsplan.....	24
2.3.2	Technisch Beschreibung.....	24
i.	Allgemeine Objektbeschreibung.....	24
ii.	techn. Objektbeschreibung	25
iii.	Bauausführung Glashaus.....	28
iv.	Exkurs Produktionsanlage	29
v.	Bauakt	29
vi.	Grundrisse	30
vii.	Schnitte.....	33
viii.	Ansichten.....	35
ix.	Flächen und Kubaturen.....	36
x.	Zustand / (Gesamt)Nutzungsdauer	37
2.3.3	Energieausweis	37
2.4	Markt.....	37
3	Wertermittlung.....	38
3.1	Bodenwertanteil des Superädifikates.....	38
3.3	Bauwert des Superädifikats	41
3.2	Verkehrswert / Marktwert	43
4	Schlussbemerkungen	45
5	Anhang.....	46
5.1	Grundbuchauszug	46
5.2	(2012) Pacht- und Superädifikats Vertrag	48
5.3	Bauwerkskartei (Kopie beglaubigter Auszug)	55
5.4	(2020) Vertragsübernahme Superädifikat Vereinbarung und Zustimmungserklärung	56
5.5	Planwerk ergänzend	58
5.6	Energieausweis.....	60
5.7	Fotodokumentation	64

1 Bewertungsgrundlagen

1.1 Befundaufnahme

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

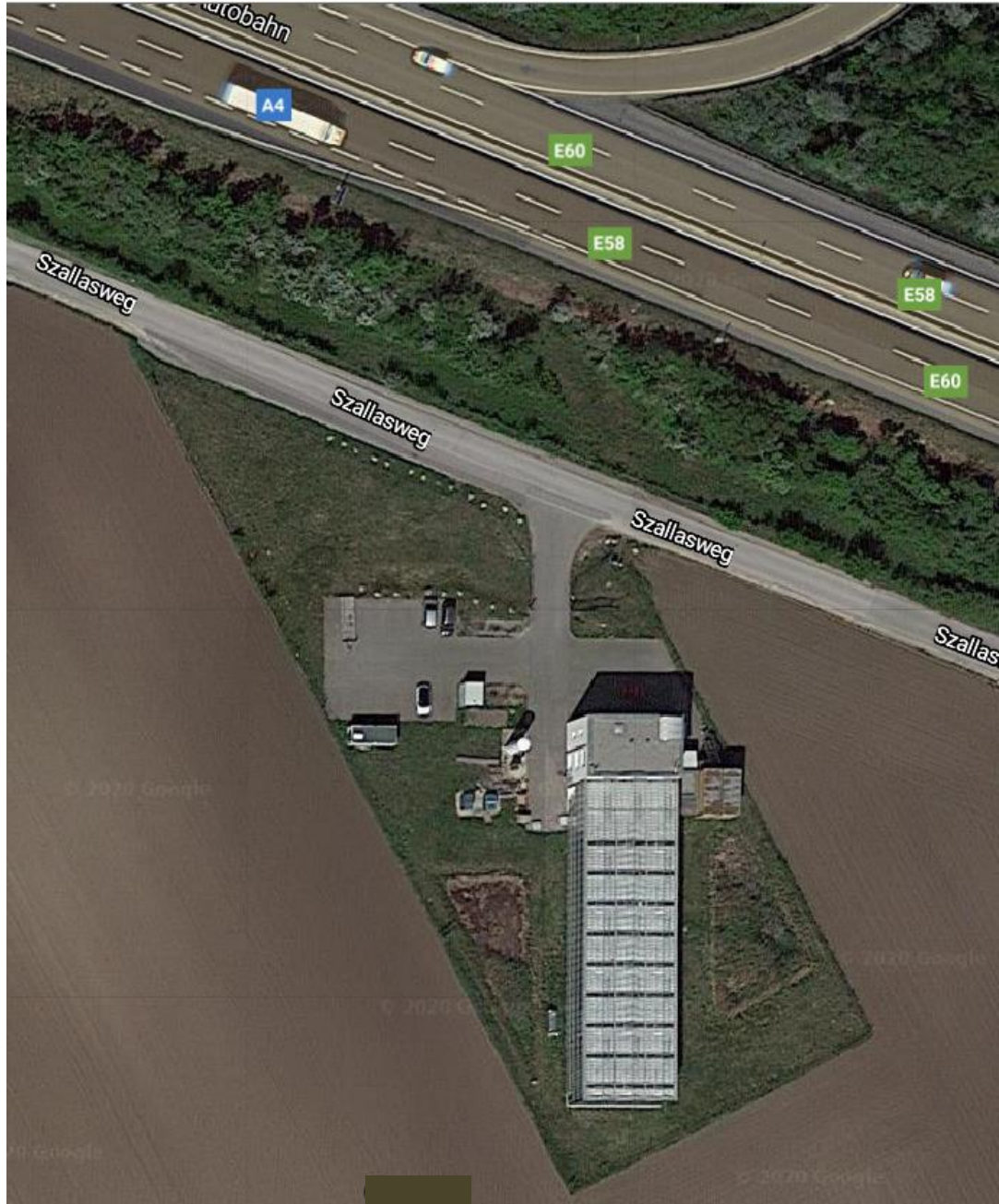
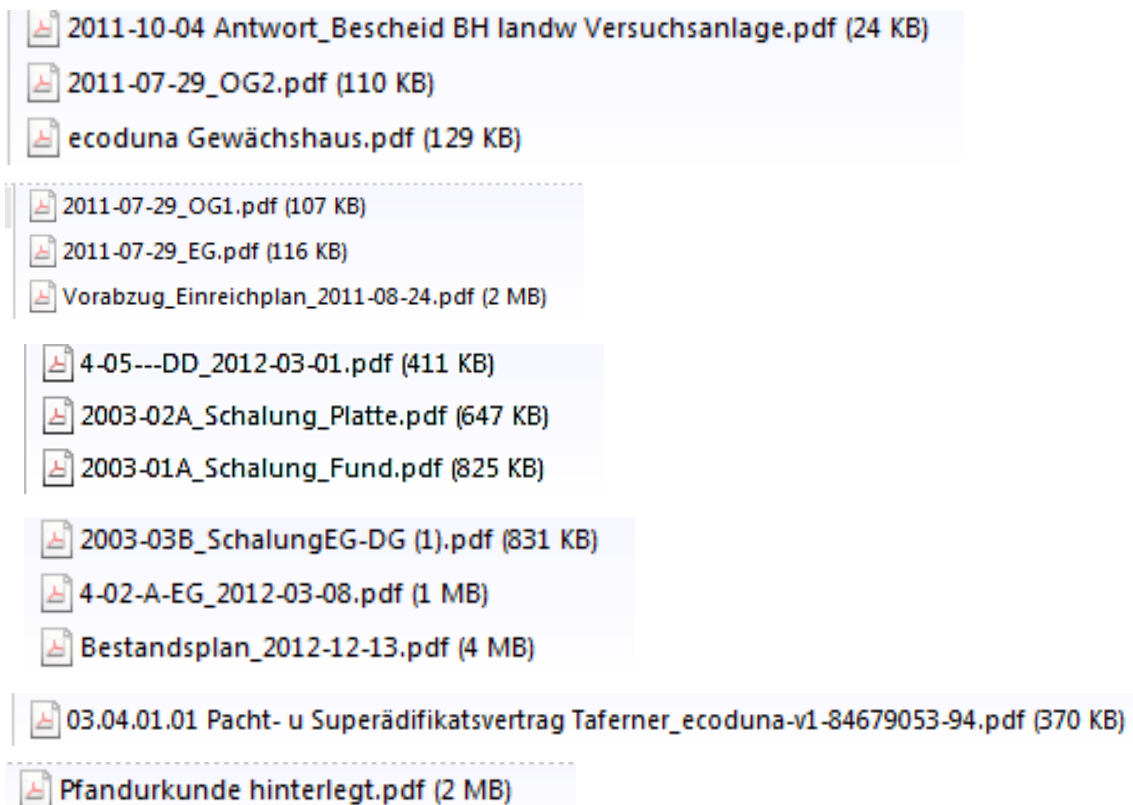


Abbildung 1; Quelle: Google maps

1.2 aus Vorgutachten vorliegende Unterlagen



1.3 Erhebungen am Grundbuch

Grundbuchausdruck mit Abfragedatum 22.08.2024

BG 050 TZ 4060/2020 Vereinbarung der Vertragsübernahme und Zustimmungserklärung

1.4 Erhebungen bei der Gemeinde

Vom SV wurde Einsichtnahme in den Bauakt geführt. Das Bauamt teilt aktuell mit, dass gegenüber dem Aktenstand der 1.Einsichtnahme in den Bauakt (dat 26.08.2020) durch den SV keine Änderungen geführt bzw. Aktivitäten dokumentiert wurden.

Als Letztstand ist gem. Bauakt die Fertigstellungsanzeige lt. Bestandsplan 13.12.2012 auszuweisen.

1.5 Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster

1.6 Weitere Erhebungen

zwecks Feststellung der aktuellen Grundstückspreise und der örtlichen Immobilienmarktsituation.

1.7 Lichtbilder

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

1.8 Allgemeine Annahmen

Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme, oft bei Fehlen bestimmter Informationen, trifft.

- Das Gutachten besteht teilweise auf Angaben und Informationen der Schuldnerin (z.B. Herstellungskosten gem. Anlagenverzeichnis, Förderung,...) deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung der baubehördlichen (oder gewerberechtlichen) Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

- Der fertige Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um **ein Superädifikat** handelt.
- Etwaige Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird grundsätzlich angenommen, dass für die vorliegende Bebauung sämtliche verrechenbaren Aufschließungskosten/Gebühren entrichtet wurden.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der Geldlastenfreiheit und der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, dem Datum des Grundbuchauszuges sowie den erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.

1.9 Besondere Annahmen¹

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

- in der non going concern Betrachtung unterstellt der SV, dass stichtagsbezogen die ursprüngliche Nutzung des Superädifikat-Bauwerkes als Algenproduktionsanlage nicht mehr besteht und die Produktionsanlage abgebaut und gemeinsam mit den anderen Fahrnissen entfernt wurde. Es wird von einer **Drittvermarktungsfähigkeit als Glashaus (landwirtschaftliche Nutzung) mit angeschlossenen Büroflächen** ausgegangen.
- Im Bewertungsumfang des mit der Fahrnisbewertung beauftragten Gerichtssachverständigen Herrn Ing. Michael Piniczolits sind u.a. die Küchen in den Büroflächen beinhaltet. Auf die Ausführungen des zeichnenden SV zum Zubehör (2.2.6) sowie nicht bewertungsgegenständlichen Fahrnissen in der Außenanlage (siehe Seite 26), wird verwiesen.

1.10 Fachliteratur

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

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

² Europäische Bewertungsstandards 2016-8.Auflage

Vorbemerkungen:

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

2 Befund

2.1 Grundbuch

i. Gutsbestand KG 05003 Bruck an der Leitha

EZ	GST-NR.	G	Nutzung	Fläche	
1560	4304/2	G	GST_Fläche	4 324m²	*
			Baufläche (Gebäude)	665m ²	
			Sonstige (Betriebsflächen)	3 659m ²	
Fläche gesamt				4 324m²	

+ Szallasweg 1

* die Grundstücksfläche ist rechnerisch ermittelt

G die Grundstücksfläche ist im Grenzkataster eingetragen

Der Bewertung werden die gem. Grundbuch ausgewiesenen Flächen unterstellt.

ii. Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****

6 a 934/2012 Ersichtlichmachung der Urkundenhinterlegung hins Gst 4304/2
gem § 10 Abs 1a UHG (Uh 7/12)

7 a gelöscht

***** B *****

Es ist eine Urkundenhinterlegung ausgewiesen.

Auf die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Kartei kann sich niemand berufen (§ 20 UHG)					
Fortsetzungsblatt		Katastralgemeinde	Bauwerkskarteinummer	Einlagezahl	Grundstücksnummer
		BRUCK AN DER LEITHA		1560	4304/2
Liegenschaftsbezeichnung:					
Bauwerksbezeichnung: SUPERADIFIKAT (ALGENPRODUKTIONSANLAGE)					
Andere, dieselbe Liegenschaft betreffende Bauwerkskarteinummern:					
Fortlaufende Zahl	Tag des Einlangens	Aktenzeichen (Uh)	Inhalt	Art der Erledigung	Bemerkungen
1 53	22/3/12	7/12	<u>EIGENTUMSRECHT FÜR</u> <u>ecoduna Produktions-GmbH</u> <u>(FN 340401a) ZUR GANZE</u>	bewilligt	
2	2/4/12	8/12	PFANDRECHT HÖCHSTBETRUG EUR 500.000,- FÜR Raiffeisenbank Bruck-Gemeinschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 9b 340a)	bewilligt	
3	3/8/17	21/17	EIGENTUMSRECHT FÜR ecoduna AG (FN 340400a) ZUR GANZE	Bewilligt	

GeoForm 107a (Liegenschafts- und Bauwerkskartei zur Urkundenhinterlegung)

Erl. 19.807a/4 - 14/84

Abbildung 2; Auszug Bauwerkskartei Stand 2017, siehe iv.!

iii. Grundstückseigentümer

3 ANTEIL: 1/1

Alois Taferner

GEB: 1962-02-10 ADR: Altstadt 16, Bruck an der Leitha 2460

iv. Eigentümer Superädifikats Baulichkeit

mit Urkundenhinterlegung (UH 7/12) bzw. Uh 21/17 ist das Eigentum an den als Superädifikat errichteten Bauwerken auf der GNR. 4304/2 EZ 1560 KG Bruck an der Leitha zur Gänze für die ecoduna AG (FN 349400z) ausgewiesen.

Gem. Pacht- und Superädifikats Vertrag vom 16.03.2012 zwischen

- 1.) Herrn **Alois Taferner**, geb. 10.02.1962, 2460 Bruck an der Leitha, Altstadt 16, als *Verpächter*, und
- 2.) der **ecoduna produktions-GmbH (FN 349401a)** vertreten durch den selbständig vertretungsbefugten Geschäftsführer Herrn **Ing. Gottfried Pschill**, geb. 29.03.1962, 2460 Bruckneudorf, Parndorfer Straße 23, als *Pächterin*,

wird der ecoduna produktions-GmbH und ihren Rechtsnachfolgern (Anmerkung: gem. BG 050 TZ 2556/2017 Verschmelzung mit ecoduna AG (FN 349400z)) auf der gegenständlichen Liegenschaft ab 01.01.2012 ein dingliches Bestandsrecht befristet bis 01.01.2045 eingeräumt.

Die weiterführende Eigentümerschaft am Superädifikat stellt sich wie folgt dar:

1. Der Verpächter hat am 16. 3. 2012 einen Pacht- und Superädifikatsvertrag mit der ecoduna produktions-GmbH (FN 349401a) als Pächterin über das GST NR 4304/2, inneliegend der Liegenschaft EZ 1560 KG 05003 Bruck an der Leitha („Liegenschaft“), abgeschlossen. Das Bestandsrecht wurde im Grundbuch unter C-LNR 6a einverleibt und im Weiteren auf die ecoduna AG (FN 349400z) übertragen (C-LNR 6b).
2. Mit Kaufvertrag vom 09.10.2020 hat Dr. Helmut Platzgummer, Rechtsanwalt, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der ecoduna AG, FN 349400 z, Eco-Plus Park 1, Straße 8, 2460 Bruck an der Leitha, das auf dem GST-Nr 4304/2, inneliegend der Liegenschaft EZ 1560 KG 05003 Bruck an der Leitha, errichtete Superädifikat an die Jongerius ecoduna GmbH (FN 537892) verkauft.
3. Die Jongerius ecoduna GmbH (FN 537892) tritt gemäß Punkt VI (a) des Pachtvertrages vom 6. März 2012 mit Wirksamkeit an jenem Tag, an dem die insolvenzgerichtliche Genehmigung des Kaufvertrages betreffend das Superädifikat in Rechtskraft erwächst, anstelle der ecoduna AG in die Rechte und Verbindlichkeiten des bisherigen Pächters mit der Maßgabe ein, dass der Pachtzins im Sinne des Punktes IV des Pachtvertrages ab 1.3.2021 EUR 4.324,-- p.a. (wertgesichert ab 1.3.2021) beträgt.
4. Der Verpächter stimmt hiermit der Übernahme des unter Punkt 1. näher bezeichneten Pacht- und Superädifikatsvertrags durch die Jongerius ecoduna GmbH (FN 537892) als neue Pächterin unwiderruflich zu und erklärt unter einem, die ecoduna AG mit Wirksamkeit dieses Vertrages aus dem Schuldverhältnis zu entlassen. Dies mit Maßgabe der in Punkt 3. dieser Zustimmungserklärung festgelegten Änderung des Punktes IV des Pachtvertrages.

Abbildung 3; Auszug BG 050 TZ 4060/2020 Vereinbarung Vertragsübernahme und Zustimmungserklärung

Weitere (außerbücherliche) Rechte sind dem SV nicht bekannt.

v. Dingliche Lasten

Eintragungen im C-Blatt

Im Grundbuch sind neben diversen Dienstbarkeiten die Belastung mit dem gegenständlichen, bis 01.01.2045 befristeten, Bestandsrecht der Jongerius ecoduna GmbH ausgewiesen.

- 4 a 2020/2007
DIENSTBARKEIT gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 2007-03-01 auf Gst 4304/2 für FWG Fernwärmeversorgung Bruck an der Leitha Gesellschaft m.b.H. & Co KEG
- 5 a 3612/2007
DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung einer Gasleitung, sowie deren Bestand und Betrieb gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 2007-09-11 ob Gst 4304/2 zugunsten EVN Netz GmbH
- 6 a 934/2012
BESTANDRECHT ob Gst 4304/2 bis 2045-01-01 für ecoduna produktions-GmbH (FN 349401a)
- b 2556/2017 Übertragung des BESTANDRECHTES auf ecoduna AG (FN 349400z)
- c 4060/2020 Übertragung des BESTANDRECHTES auf Jongerius ecoduna GmbH (FN 537892v)
- 7 gelöscht

Dem SV liegen die Servitutsverträge zu den angemerkten Dienstbarkeiten nicht vor, er unterstellt, dass durch diese diversen Einbauten keine Einschränkungen der Bebaubarkeit bzw. keine Beeinträchtigung der Nutzung gegeben sind und im Zusammenhang mit diesen Dienstbarkeiten keine Kosten für den Grundstückspächter entstehen.

Außerbücherliche Lasten

Weitere (außerbücherliche) außerbücherliche Lasten sind dem SV nicht bekannt.

unverbücherte dingliche Lasten

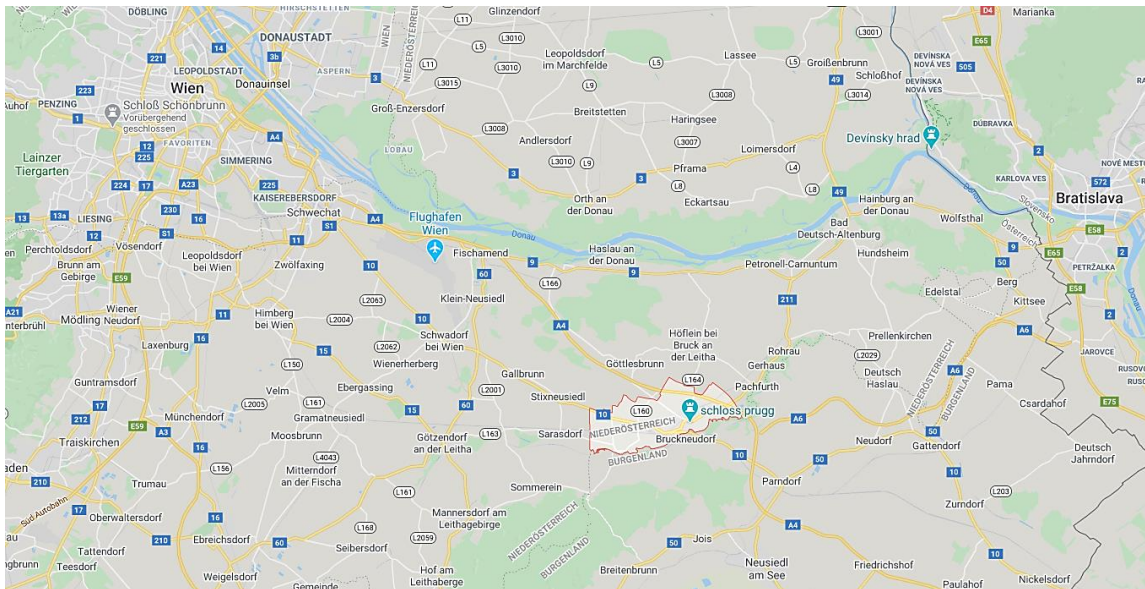
Die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz etc. an die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen dinglichen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Die mit solchen Bescheiden vorgeschriebenen und noch

offenen Abgaben und Gebühren lasten auf Grund der dinglichen Wirkung auf der Liegenschaft und können beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

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

2.2 Liegenschaft

2.2.1 Lage



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

Bruck an der Leitha ist gleichzeitig Sitz der Bezirkshauptmannschaft.

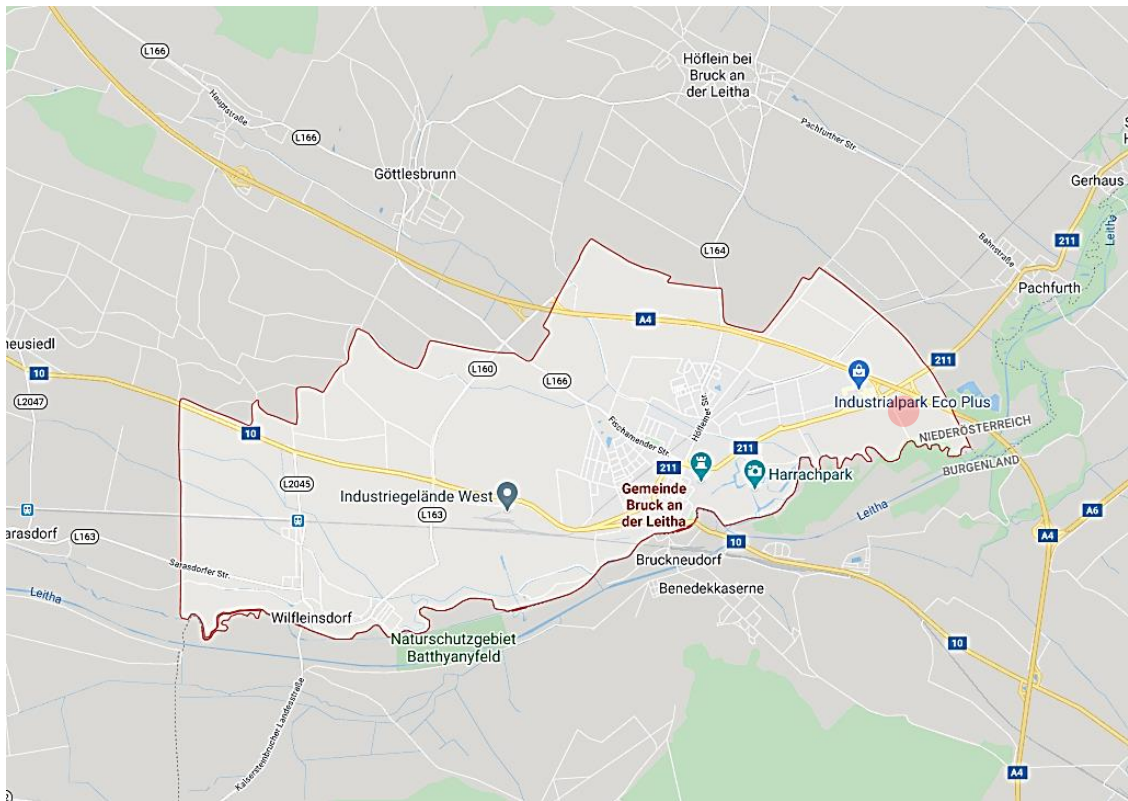


Abbildung 4; Bruck an der Leitha; bewertungsgegenständlicher Standort rot hinterlegt Q: googlemaps.

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

i. Stadtgemeinde Bruck an der Leitha

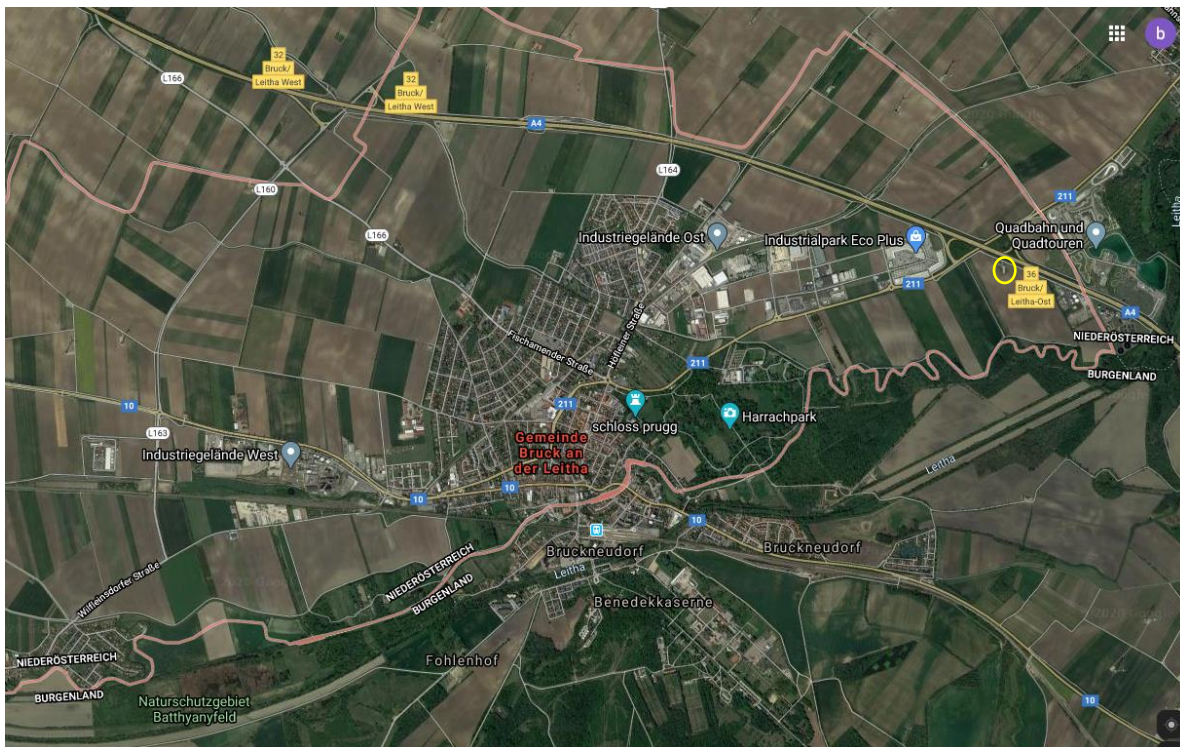


Abbildung 5 ; Bruck an der Leitha, Q: googlemaps. im gelben Oval gegenständlicher Standort eparella

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

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

Der bewertungsgegenständliche Standort ist über dieselbe Autobahnabfahrt wie der Wirtschaftspark erreichbar, befindet sich aber außerhalb des Wirtschaftsparks, südlich der

Pachtfurther Straße nahe zur Autobahn A 4 gelegen. Der Standort liegt im Grünland, umgeben von Äckern.

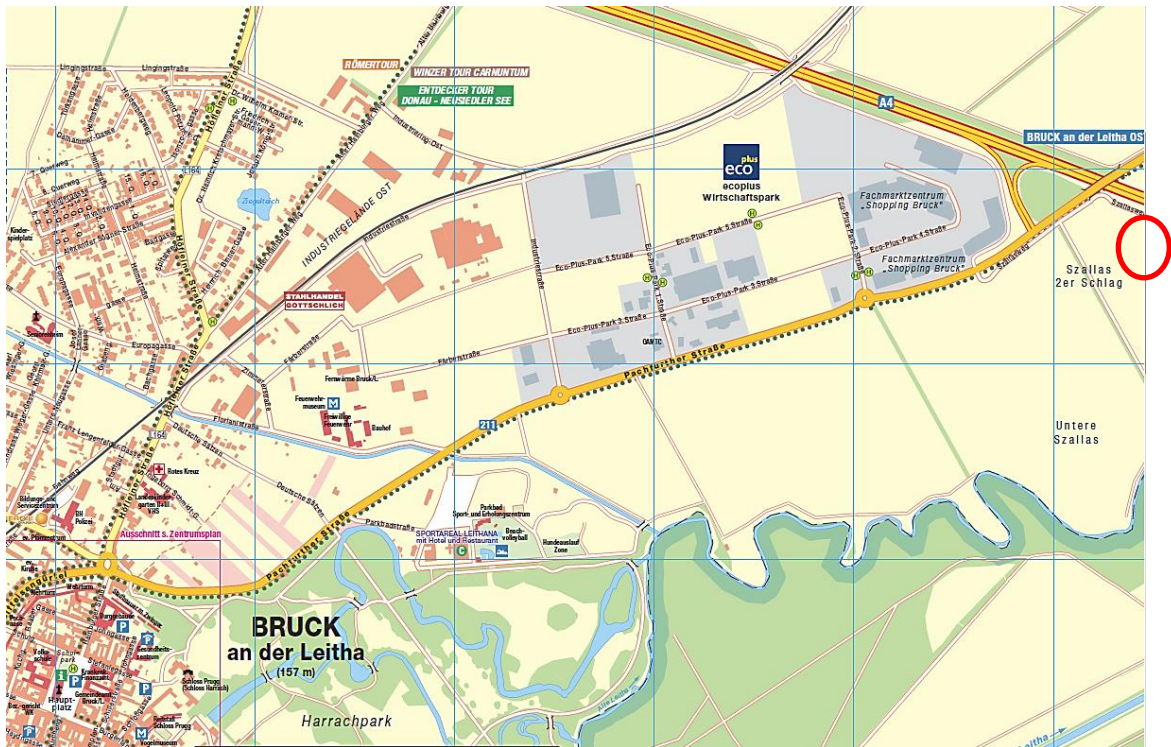
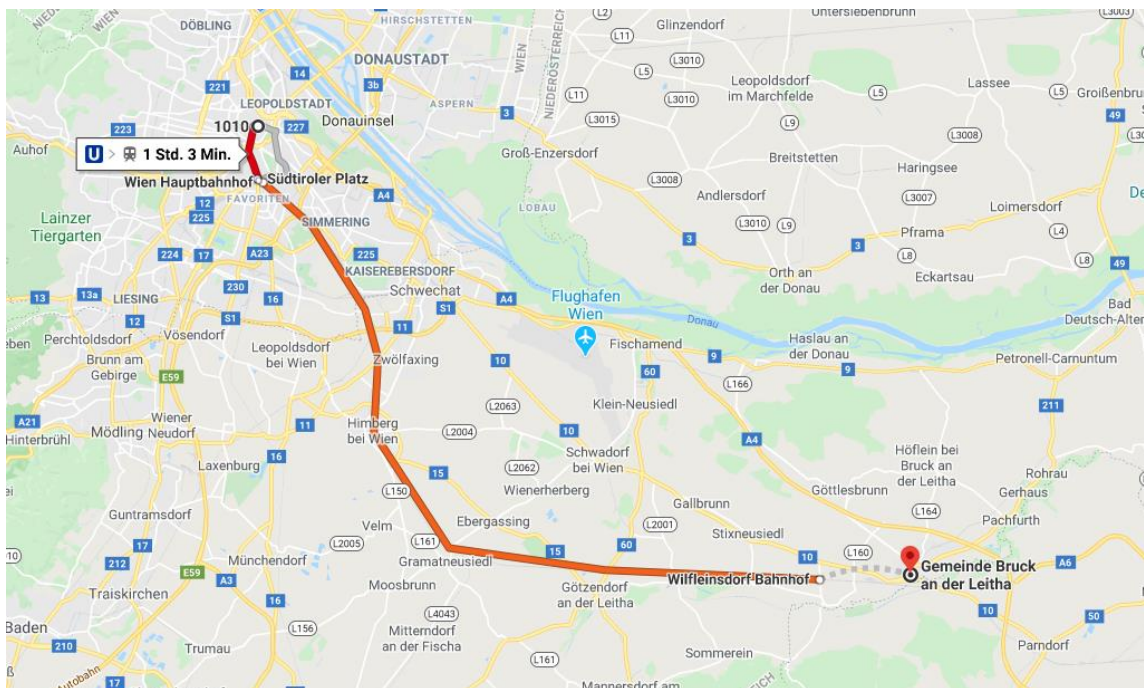
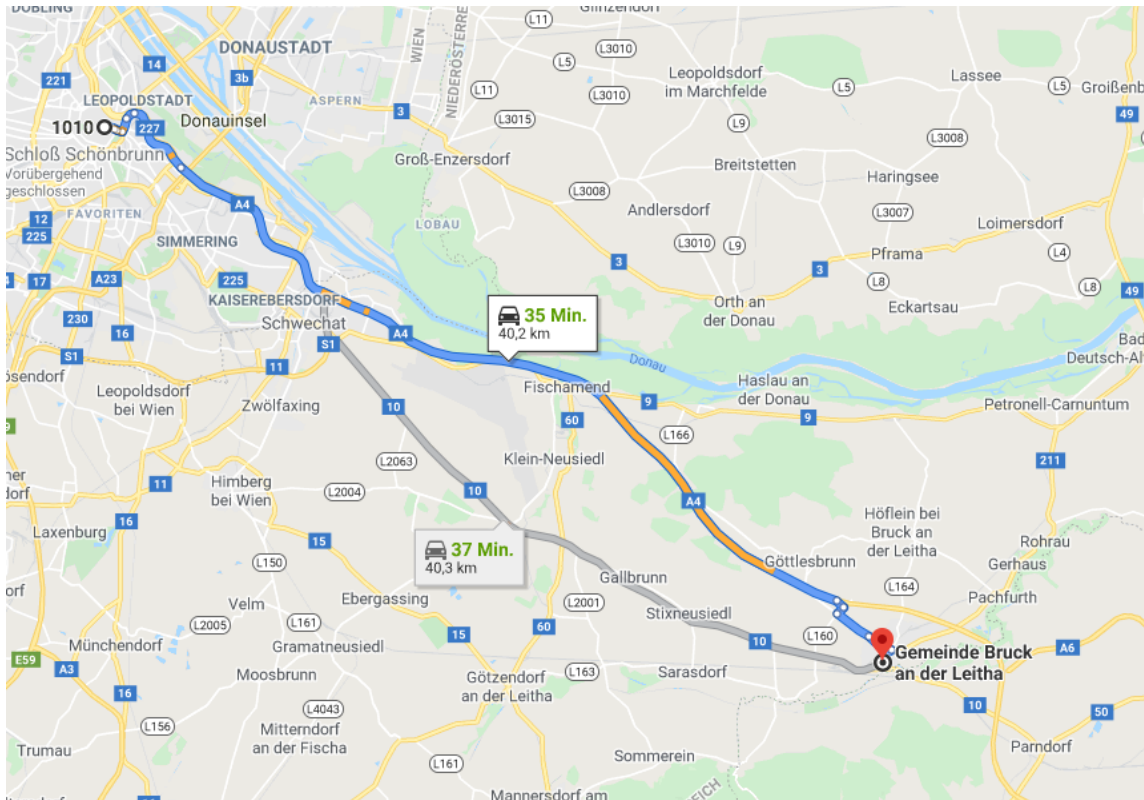


Abbildung 6; Karte mit Übersichtsplan des Wirtschaftsparkes Eco Plus im Osten der Stadt. Quelle: Eco Plus gegenständl. Standort im süd-osten davon ca. im roten Oval.

ii. Überregionale Verkehrslage



iii. Örtliche Verkehrslage

Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt von der A 4 Abfahrt Bruck Leitha Ost über die Pachtfurther Straße, nach Süden einbindend (gespiegelt zur nach Norden einbindenden rückwärtigen Begleitstraße des Wirtschaftsparks Bruck Leitha) in eine parallel zur Pachtfurther Straße bzw. zur Autobahn geführten Begleitstraße. Die Erschließung erfolgt vom Norden über eine nach (nord)osten führende Erschließungsstraße bis zur ca. Einfahrt auf das gegenständliche Grundstück liegt in einer Entfernung von ca. 530m zur Abfahrt von der Pachtfurther Straße



iv. Zusammenfassung

Der bewertungsgegenständliche Standort ist als „stand alone“ **Standort im gewidmeten Grünland** auszuweisen. Es ist eine gute Erreichbarkeit für den LKW Verkehr (naheliegender Autobahnanschluss) und eine mäßige örtliche Erreichbarkeit gegeben.

Als öffentlicher Verkehr sind Busverbindung vom Stadtzentrum zum Wirtschaftspark (Anlagen ca. 600m entfernt) ausweisbar.

2.2.2 Zuschnitt der Liegenschaft



Abbildung 7; Auszug digitale Katastermappe; Quelle: NÖGIS

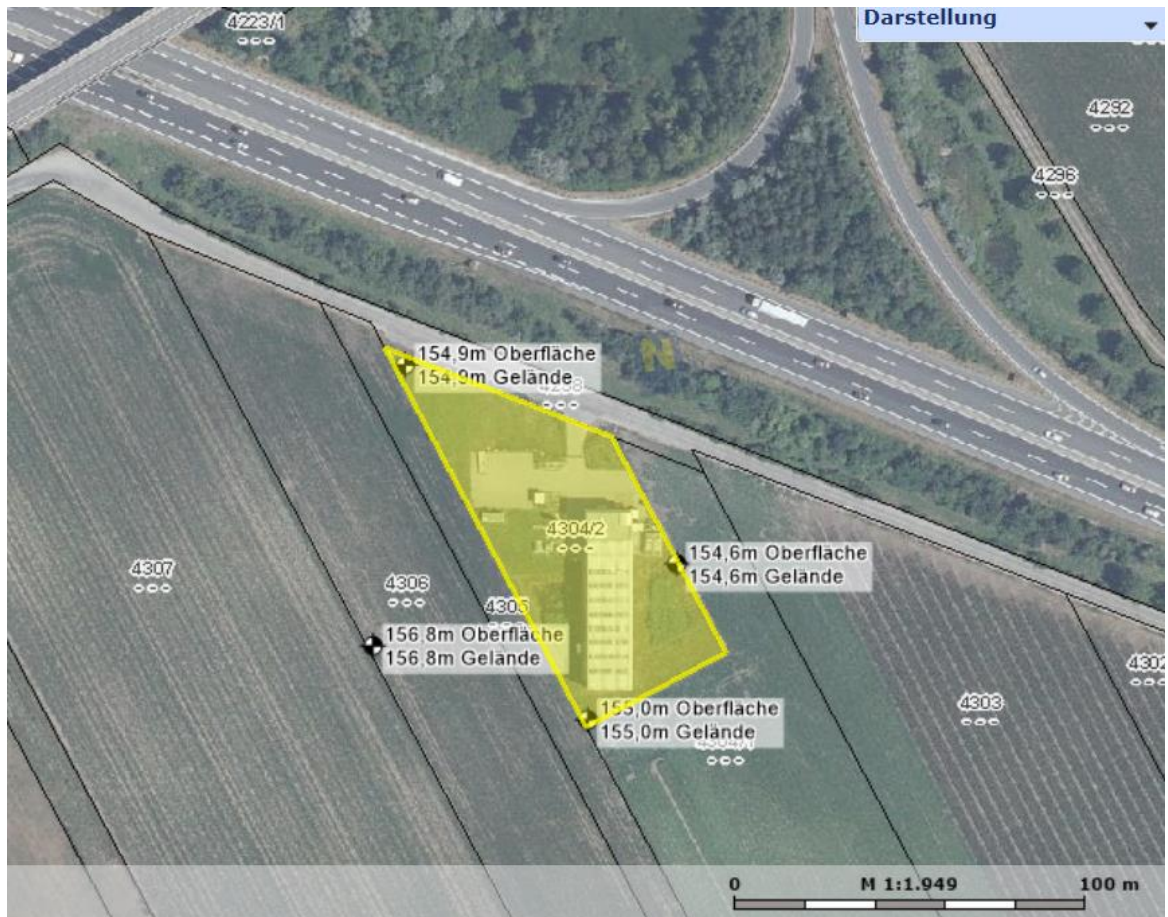


Abbildung 8; Glashaus 42 m Länge , 12,4m Breite; Verwaltungsgebäude ca. 8,6m Tiefe und m 12,4m Straßenfront

Die trapezförmig geschnittene Liegenschaft ist von Norden nach Süden flach ansteigend und eben. Sie grenzt im Norden mittelbar an die Autobahn A4, im Süden, Osten und Westen an Ackerflächen.

Mittelbar im Südosten der gegenständlichen Liegenschaft, an der Verwaltungsgrenze zwischen der Stadtgemeinde Bruck Leitha und der Marktgemeinde Rohrau, befindet sich eine Kläranlage. Mittelbar im Osten, östlich vom Autobahnanschluss Bruck Leitha Ost, aber noch innerhalb der Stadtgemeinde Bruck Leitha, sind unbebaute Flächen, die an die Marktgemeinde Rohrau grenzen, und als Betriebsbauland gewidmet sind.

2.2.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan

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

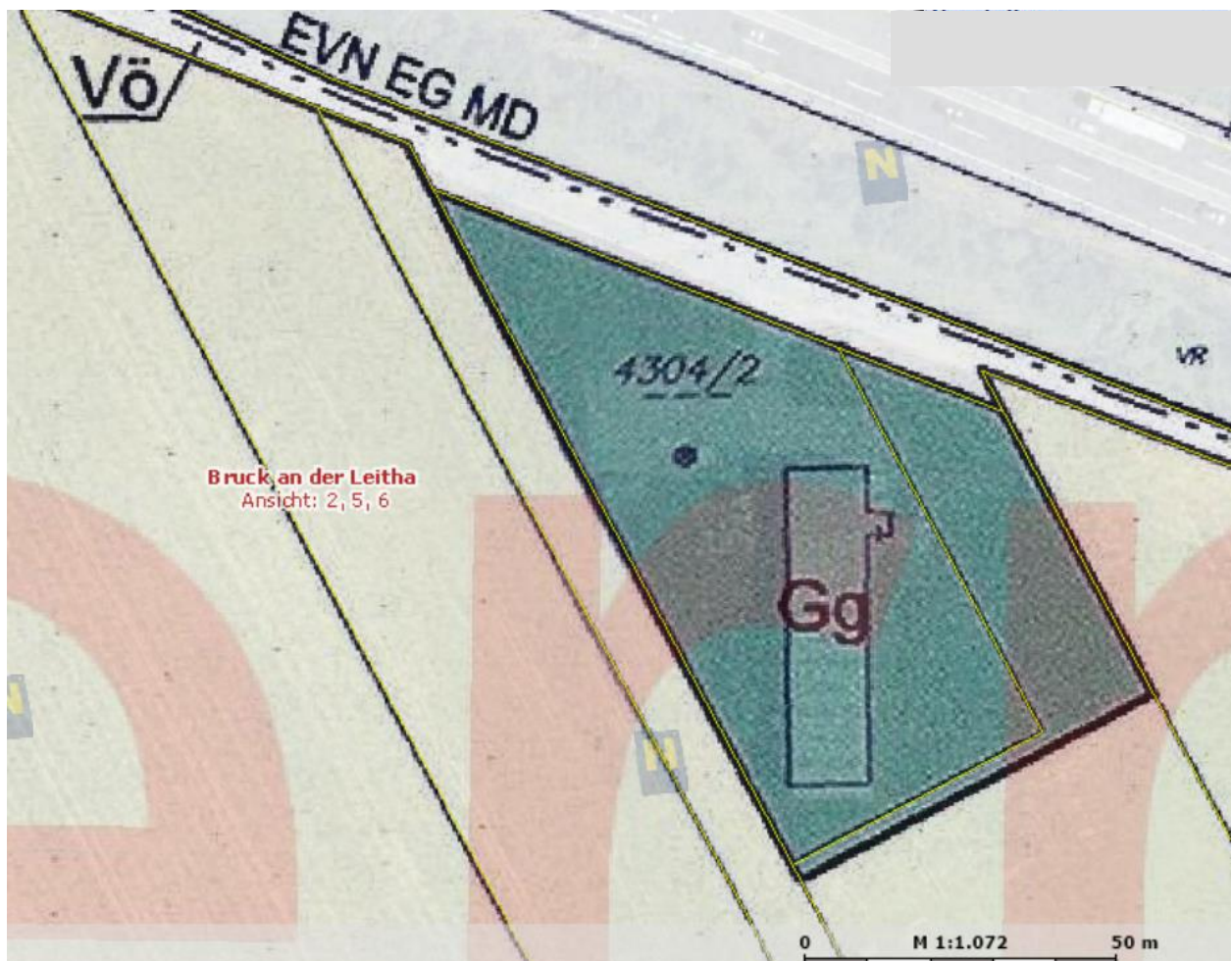
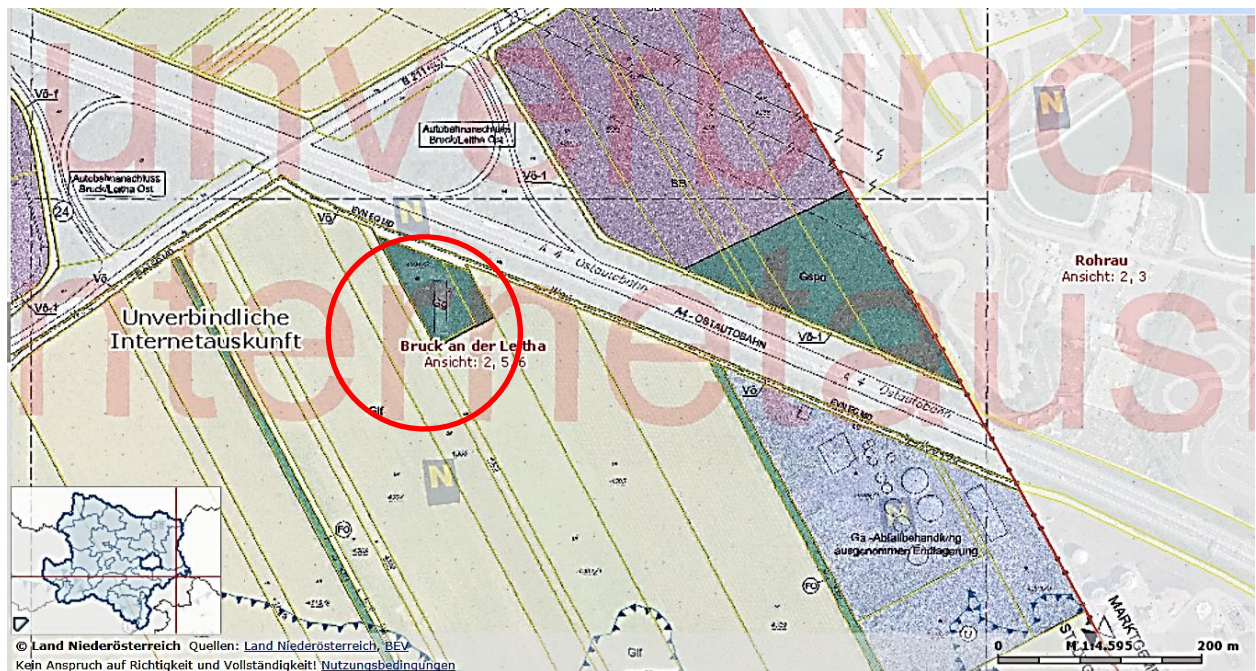


Abbildung 9; Ausweis Flächenwidmung; Quelle: Nögis

EZ	1560			
Gst. Nr.	Fläwi	Bebaubarkeit	Fläche	Beschreibung
4304/2	Gg		4324m ²	Gärtnerei
Flächen im Grünland			4324m ²	

2.2.4 Ver- und Entsorgung

3. ANSCHLÜSSE

3.1 Kanal:

Alle Fakal- und Abwässer, werden in eine dichte Senkgrube eingeleitet. Die Entleerung der Senkgrube erfolgt je nach Erfordernis.

Die Niederschlagswasser werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Die Algenbehälter werden grundsätzlich nicht entleert. Es gibt allerdings einen Notablauf. Das „Algenwasser“ wird mit einer Hebeanlage in ein Versickerungsbecken geleitet. Der Nachweis der Unbedenklichkeit der Inhaltsstoffe des „Algenwassers“ liegt bei.

3.2 Wasser:

Privat

3.3 Strom, Telefon:

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz.

Abbildung 10; Q: Baubeschreibung

2.2.5 Altlasten und Kontaminationen

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

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Bruck an der Leitha
Gemeinde	Bruck an der Leitha
Katastralgemeinde	Bruck an der Leitha (5003)
Grundstück	4304/2

Information:

Das Grundstück 4304/2 in Bruck an der Leitha (5003) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 11; Abfrage Verdachtsflächenkataster. Q: vfka

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

2.2.6 Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, insbesondere auch alle Gebäudeausstattungen wie z.B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen und Regeltechnik, samt fix verbundenen Anlagen, Verkabelungen etc. und Gerätschaften.

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

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

Die Küchen in den Büroflächen werden durch den mit der Fahrnisbewertung beauftragten Gerichtssachverständigen Herrn Ing. Michael Piniczolits mitbewertet.

Im Rahmen der Immobilienbewertung nicht bewertungsgegenständlich sind auf den Aussenanlagen gelagerte diverse Container und maschinelle Einrichtungen



2.3 Beschreibung der Baulichkeiten

2.3.1 Lageplan Bestandsplan

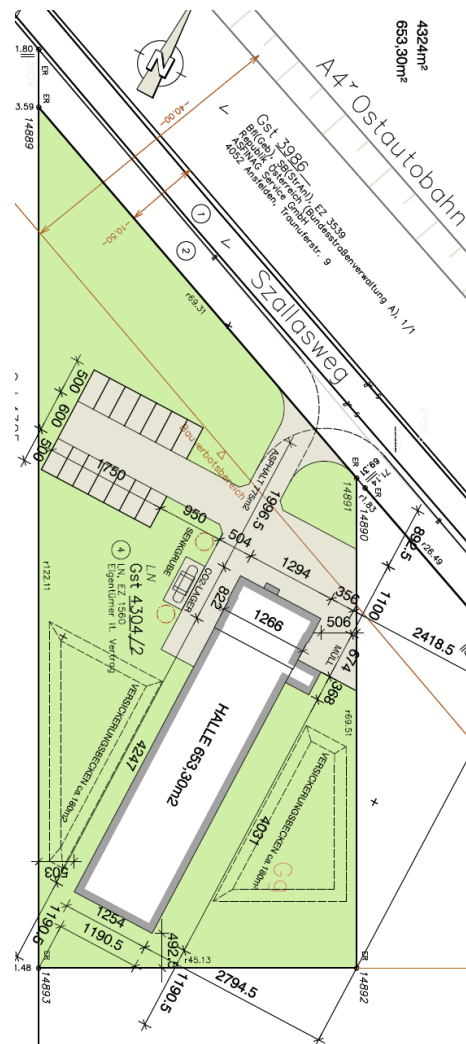


Abbildung 12; Lageplan gem. Bestandsplan

2.3.2 Technisch Beschreibung

i. Allgemeine Objektbeschreibung

Am Standort ist ein **Glashaus/Halle** (rd. 532m²) sowie nördlich anschließend ein 3geschossiger Verwaltungstrakt mit **Schauraum im EG** und **Büro/Labortflächen im 1. u 2.OG** (rd. 198m²). Nördlich und Nordwestlich vom Verwaltungstrakt sind Verkehrswege samt **PKW Stellplätzen** (14 Parkplätze) errichtet.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt retentiert. Östlich und westlich der Glashalle sind Versickerungsbecken ausgebildet. Für die Fäkal – und Abwässer ist eine Senkgrube errichtet.

Die Wasserversorgung ist über das Wasserleitungsnetz der Stadtgemeinde Bruck an der Leitha gegeben, zusätzlich sind, um erhöhten Wasserbedarf zu decken, 2 Anschlüsse für mobile

Betankung ausgeführt, die jeweils durch einen Plastik-Verbau geschützt sind.
Die Stromversorgung erfolgt durch die EVN.



Abbildung 13; Anschlussstelle für mobile Wasserbetankung

ii. techn. Objektbeschreibung

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird im Bauakt (Änderungen gegenüber der bewilligten Einreichung wurden durch das Baumanagement eingearbeitet) wie folgt ausgewiesen:

1. BAUGRUND

1.1 Grundstück / Lage / Bebauung: eben, offene Bauweise, Widmung Grünlandgärtnerei

1.2 Grundstücksgröße 4324m²

2. BAUOBJEKT

Errichtung einer Algenvermehrungsanlage mit Verwaltungs-, und Laborräumlichkeiten.

An der Nordseite des Grundstücks wird der Verwaltungstrakt errichtet. Direkt angeschlossen befindet sich südlich davon eine Glashaushalle mit 22 Algenbehältern.

Auf der Ostseite des Gebäudes wird ein Fernwärmeübergaberaum errichtet. Westlich vom Verwaltungstrakt wird ein Lagerplatz für CO₂-Druckbehälter errichtet. Lagergröße und Anforderungen lt. Beilage.

4. KONSTRUKTION

- 4.1 Fundierung: Die Fundierung erfolgt über Streifenfundamente.
- 4.2 Außenwände, Fassade: Stahlbetonwände mit Vollwärmeschutz. Teilweise wird vor die Fassade eine bedruckte semitransparente Plane gespannt. (B1Q1)
- Einscheibensicherheitsglas auf Stahlrahmen lt. Statik
Auf den Innenseiten des Glashauses befindet sich ein sogenannter Energieschirm. Der Energieschirm ist eine schwer entflammbare (B1Q1) Gewebbahn, die innen entlang der Decke und den Wänden auf und zu geschoben werden kann und damit in kühlen Nächten eine zusätzliche Wärmebarriere bildet.
- 4.3 Zwischenwände nichttragend: 10 cm Gipskartonständerwände gespachtelt
- 4.4 Decken: Stahlbeton

- 4.5 Dach Umkehrdach mit Kiesschüttung, Glaskonstruktion
- 4.8 Fenster u. Außentüren: Kunststoffrahmen, Verglasung mit 2-Scheiben-Isolierglas;
 $U_{ges}=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- 4.9 Stiegen: Stahlbetonfertigteile
- 4.10 Bodenbeläge: Fliesen
 Teppich in den Büros
 Epoxi-Beschichtung in den Labors und Schauraum
 Epoxi-Beschichtung (Weiß) in der Halle
- 4.11 Innentüren: Holztüren mit Stahlzargen, Türen ins Stiegenhaus
 selbstschließend und 30min Brandwiderstand (EI2 30-C),
 Eingangtüren aus Aluminium.
- 4.12 Geländer Rahmen und Handlauf aus Stahl. Geländerhöhe 1,0 m.

5. TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- 5.1 Heizungsanlage: Fernwärme
- 5.2 Elektrische Anlagen: Die E -Installation erfolgt nach den Vorschriften der ÖVE.
- 5.3 Sanitäre Installationen: Zum Schutz gegen Wärmeverluste sind alle
 Wasserinstallationen isoliert. Die gesamten Fäkalwässer
 werden in eine dichte Senkgrube eingeleitet. Die Ablaufstränge
 werden über Dach ins Freie entlüftet.
- 5.5 Blitzschutzanlage: Das Gebäude wird gemäß § 45 NÖ BTW 97 Abs.4 mit einer
 Blitzschutzanlage ausgestattet.
- 5.6 Fluchtwegsorientierungsbeleuchtungen
 Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung lt. TRVB

6. NUTZFLÄCHEN

Verwaltungstrakt:

EG	70,95 m2
OG1	61,39 m2
OG2	65,07 m2
SUMME	197,41 m2

Halle inkl. Fernwärme:

EG	531,64 m2
----	-----------

Gesamt:	729,05 m2
---------	-----------



BME Baumanagement GesmbH

iii. Bauausführung Glashaus



Stadtgemeinde Bruck an der Leitha
Hierfür ist die Bundesgebühr in der
Höhen von € 7,80..... zu entrichten.

Objekt:

Ecoduna Glashaus
Szallasweg
A – 2460 Bruck an der Leitha

Brixen, den 14.05.2012

Betreff: Bestätigung über die Bauausführung des genannten Glashauses.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestätigen wir Ihnen, dass die im Betreff genannte Anlage nach den geltenden Normen und Gesetzen und den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt worden ist, insbesondere unter Berücksichtigung folgender Punkte:

- Schneelast.
- Technische Regeln für die Verwendung von linienförmig gelagerter Verglasung, Fassung September 1998, herausgegeben vom DIBt vom 30.09.2003.

Außerdem wird bestätigt, dass wir im Besitz der Bescheinigung über die Herstellerqualifikation zum Schweißen von Stahlbauten nach DIN-18800-7 sind.

Bei der besagten Anlage wurden folgende Materialien bzw. Teile eingebaut:

- Tragstruktur aus warmgewalzten Profilträgern S275 JR (EN 10 025), feuerverzinkt nach EN ISO 1461 (s. Stahlzertifikate).
- Glas im Überkopfbereich mit Sicherheitsglas 4mm ESG.
- Glas in den Fassaden mit Sicherheitsglas 4mm ESG.
- 2 Stück Fluchttüren mit zugelassenen Panikbeschlägen.
- Energieschirm im Dachbereich mit Tuch XLS 17 Revolux / Hersteller Svensson. Gewebe schwer entflammbar nach Baustoffklasse DIN 4102 – B1.
- Energieschirme im Bereich der Fassaden mit Tuch ILS 70 Revolux / Hersteller Svensson. Gewebe schwer entflammbar nach Baustoffklasse DIN 4102 – B1.

Mit freundlichen Grüßen

Trojer Walter
Rabensteiner GmbH

Tel. +39 0472 272933

Fax. +39 0472 833733

walter.trojer@rabensteiner.eu

RABENSTEINER GmbH-S.r.l.
Via Julius Durst Str. 88
39042 Brixen - Bressanone (BZ)
P.I. - Cod. Fisc. 02239970219
Tel. 0472-272900 Fax: 0472-833733

Rabensteiner GmbH, Julius Durst Str. 88, I-39042 Brixen - Rabensteiner Srl, Via Julius Durst 88, I-39042 Bressanone
Tel. +39 0472 272 900, Fax +39 0472 833 733, www.rabensteiner.eu, info@rabensteiner.eu

USt - Id Nr. IT 02239970219, Handelskammer BZ 02239970219, Gesellschaftskapital €100.000
C.F. e P.IVA IT 02239970219, C.C.I.A.A. BZ 02239970219, Capitale sociale €100.000



Gesellschaft der Camini Werner AG unter der Leitung und Koordination im Sinne des Art. 2487 ZOB
Società della Camini Werner SpA sottoposta a direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2487 CC

iv. Exkurs Produktionsanlage

In der Bewertung der gegenständlichen Immobilie wird der Photobioreaktor als maschinelle, abbaubare Einrichtung gesehen, für die in der Bewertung der Immobilie kein Wertansatz geführt wird. Der zeichnende SV unterstellt, dass das Glasröhrensystems abgebaut und entfernt wird und dass die **Bewertung eine ebene Bodenfläche mit abgedeckten Bodenschächten (nach Abbau) unterstellt.**

v. Bauakt

Durch den zeichnenden SV wurde Einsicht in den Bauakt geführt.

<i>Neubau Bürogebäude mit angeschlossenem Gewächshaus</i>			
Art	Datum	Zl.	Baulichkeit_ Anmerkungen
Baubehördliche Bewilligung	11.01.2012	B 114/2011	Neubau: Versuchsanlage für algenbasierende landwirtschaftliche Sonderkulturen im Gewächshaus. Dreigeschoßiges Bürogebäude aus Stahlbeton [Aussenmaße 8.04m*12.62m; Gebäudehöhe 9.66m) mit angeschlossenem Gewächshaus [Außenmaße 42.2 m*12.44 m]) Grundeigentümer: Alois Taferner Bauwerber: Ecoduna Produktions-GmbH
Änderung gegenüber den bewilligten Einreichplänen vom 07.11.2011	13.12.2012		Glashaus als Systemglashaus hergestellt mit einem Grabendach mit drei Firsten. Fenster ostseitig im Bürotrakt als französische Fensterhergestellt. (Anm. SV: demonstrativ)
Fertigstellungsanzeige lt. Bestandsplan 13.12.2012 (mit ausgewiesenen Beilagen)	18.12.2012 (Eingang Gemeinde 08.01.2013)	B 114/2011	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsplan vom 13.12.2012 - Baubeschreibung – Bestand vom 13.12.2012 - Schreiben „Änderungen gegenüber den bewilligten Einreichplänen vom 07.11.2011“ - Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung mit Änderungen gemäß Bestandsplan, Baubeschreibung – Bestand, sowie Schreiben „Änderungen gegenüber den bewilligten Einreichplänen vom 07.11.2011“ - Lageplan mit der Bescheinigung der lagerichtigen Ausführung (2-fach) - Bestätigung über die flüssigkeitsdichte Ausführung der Senkgrube - Sicherheitsprotokoll der Elektroinstallationen - Blitzschutzbefund - Nachweise der Sicherheitsverglasungen

*gewerberechtliche Grundlagen für die ursprüngliche Nutzung
(Versuchsanlage algenbasierte landwirtschaftliche Produktion)*

Art	Datum	Zl.	= keine gewerbliche Anlage!
Schreiben der BH Bruck an der Leitha, demgemäß die ausgewiesene Tätigkeit als landwirtschaftliche im Sinne des § Abs. 1 Ziff. 1 GewO 1994 anzusehen ist. Tätigkeit im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft sind vom Anwendungsbereich der Gewerbeordnung ausgenommen, eine gesonderte Betriebsanlagen-genehmigung ist nicht erforderlich.	04.10.2011	BLW2-BA-1128	Betrieb einer Versuchsanlage für algenbasierende landwirtschaftliche Sonderkulturen im Gewächshaus

vi. Grundrisse

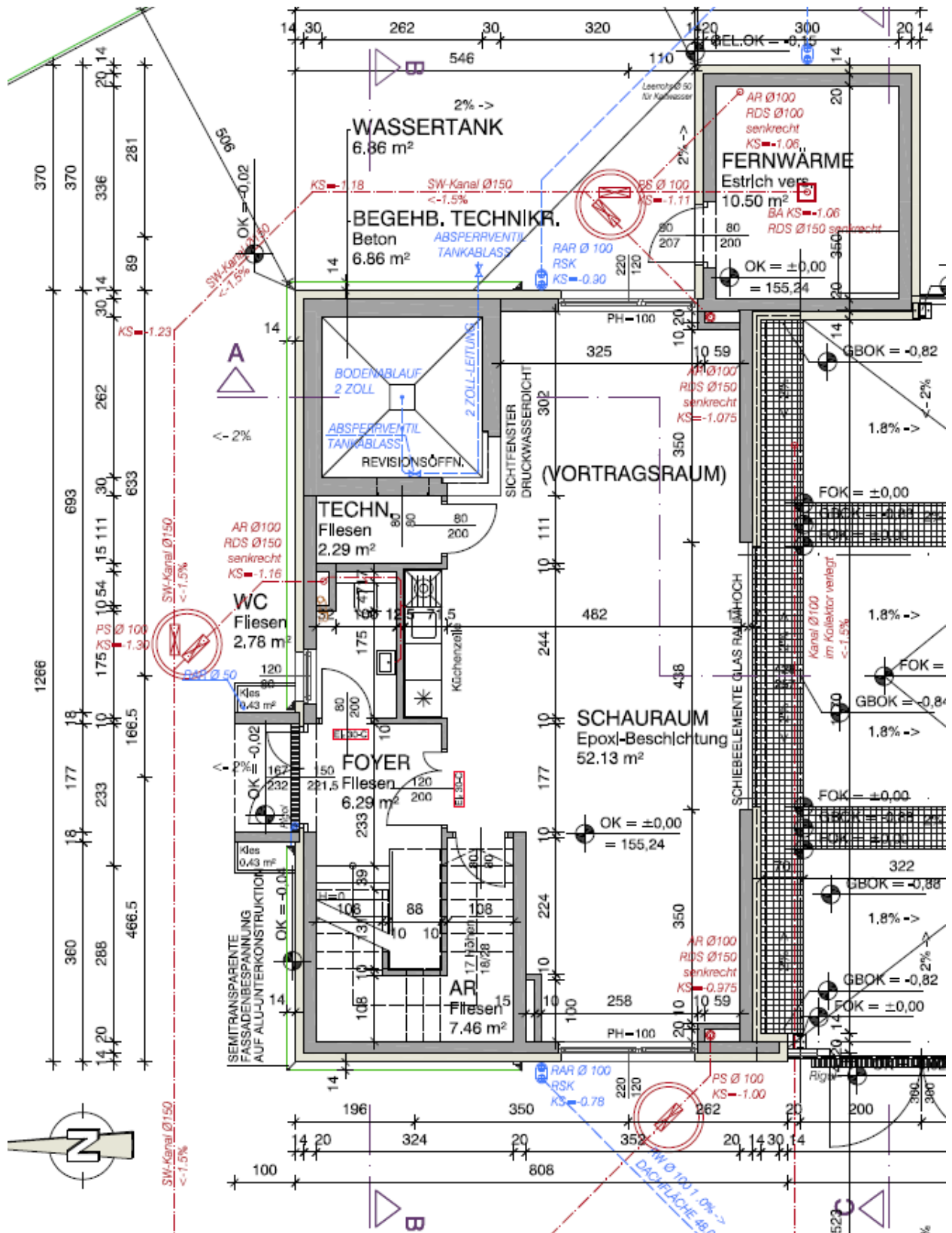
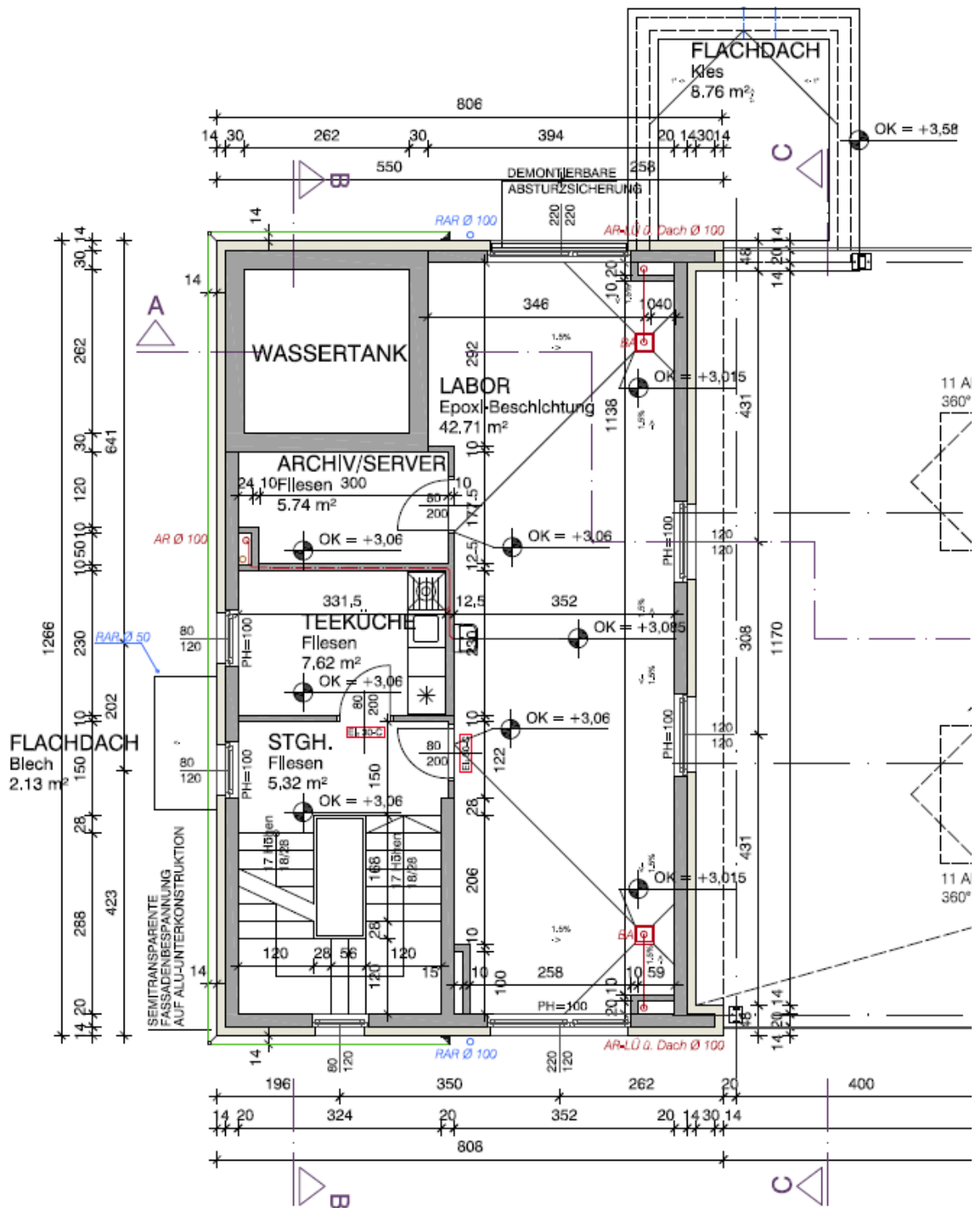


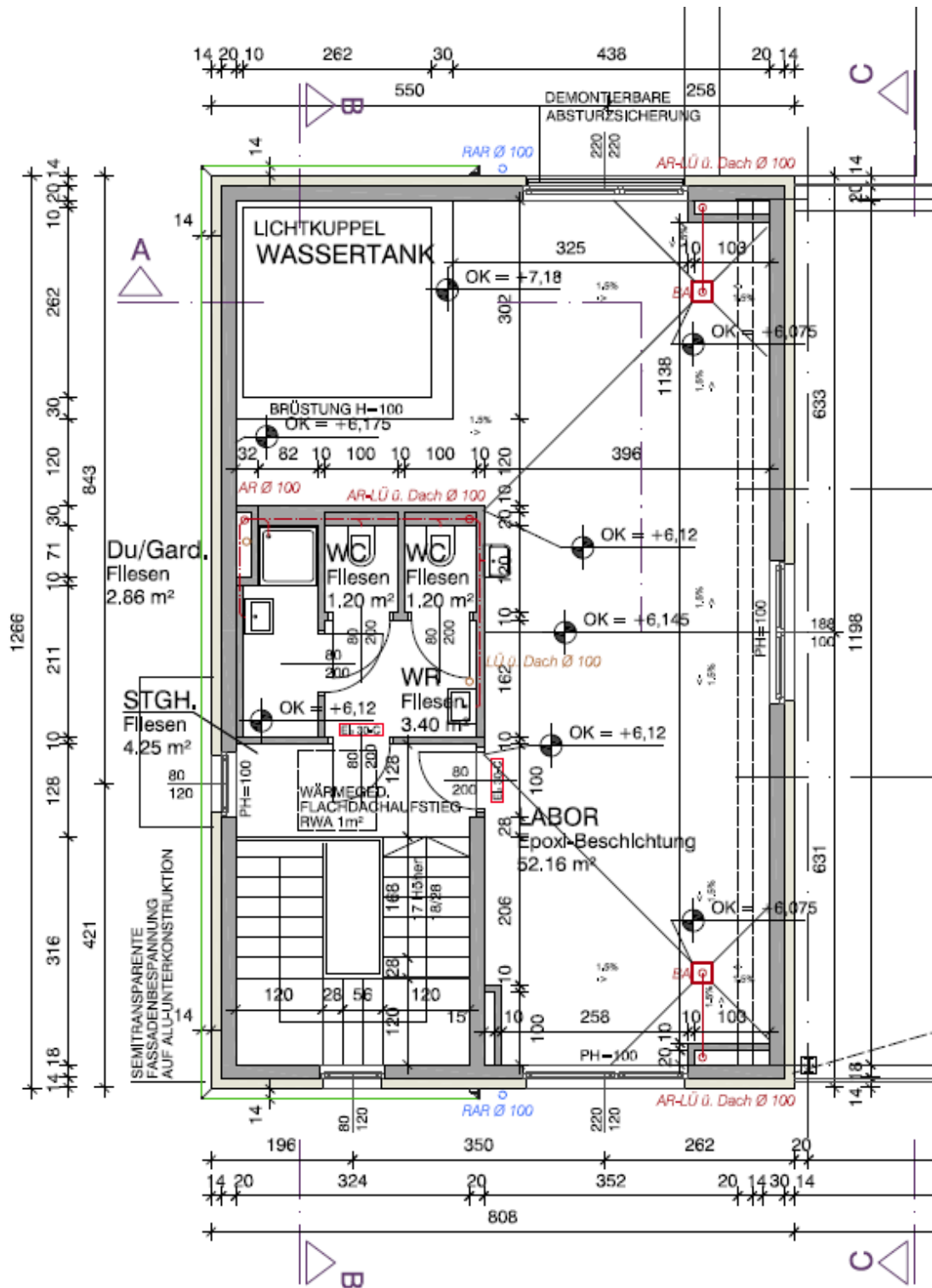
Abbildung 14; Erdgeschoss

Anmerkung SV: der „Wassertank (mehrgeschoßig)“ wurde baulich ohne Sichtfenster im EG hergestellt und nicht als Wassertank genutzt. Verwendung findet die Fläche als Abstell-/Lagerfläche.



1. OBERGESCHOSS

RW Ø 100 1.0% - DACHFLÄCHE 5%



2. OBERGESCHOSS

Abbildung 15; Bestandsplan ohne Behördenvermerk

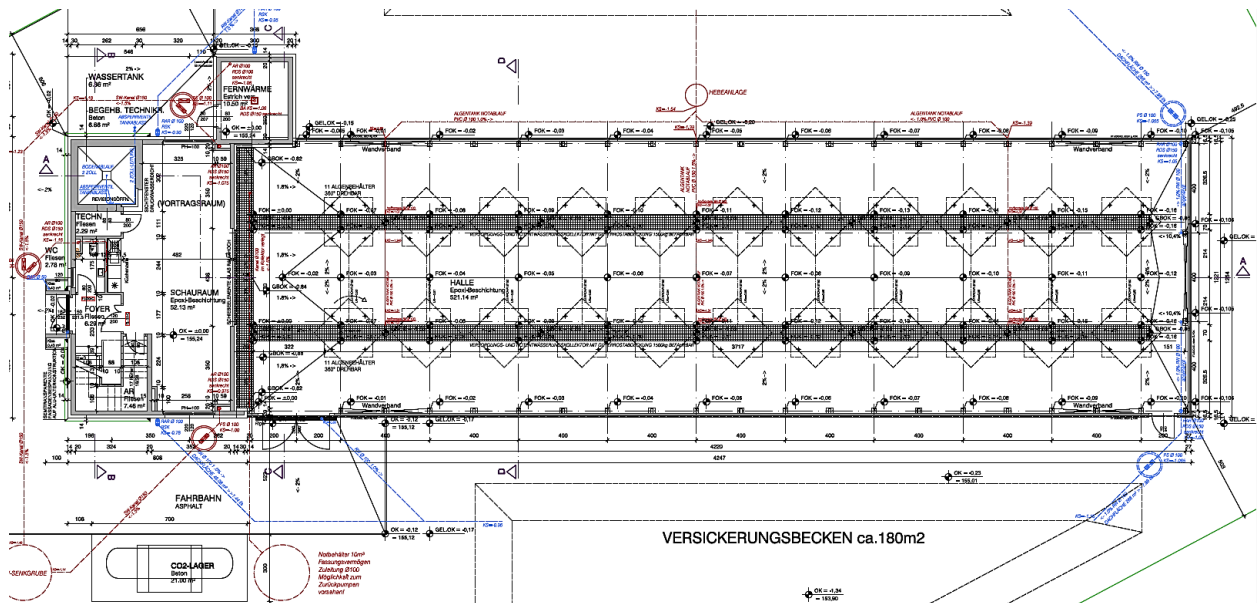
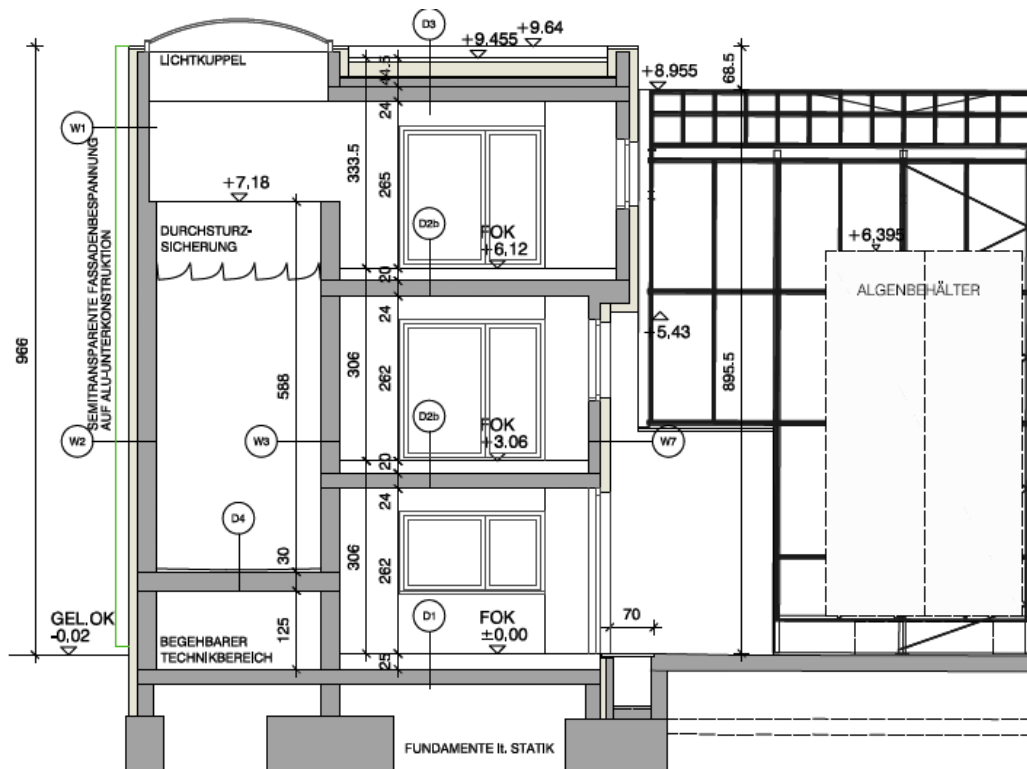
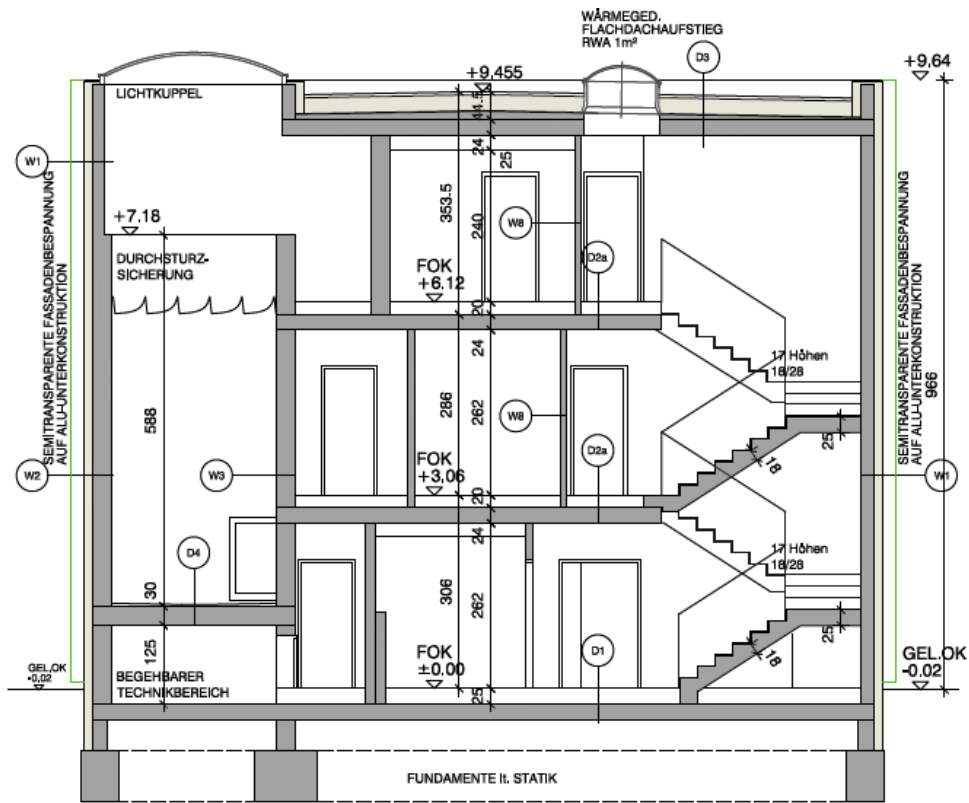


Abbildung 16; Grundriss EG mit Halle (Bestandsplan ohne Behördenvermerk)

vii. Schnitte

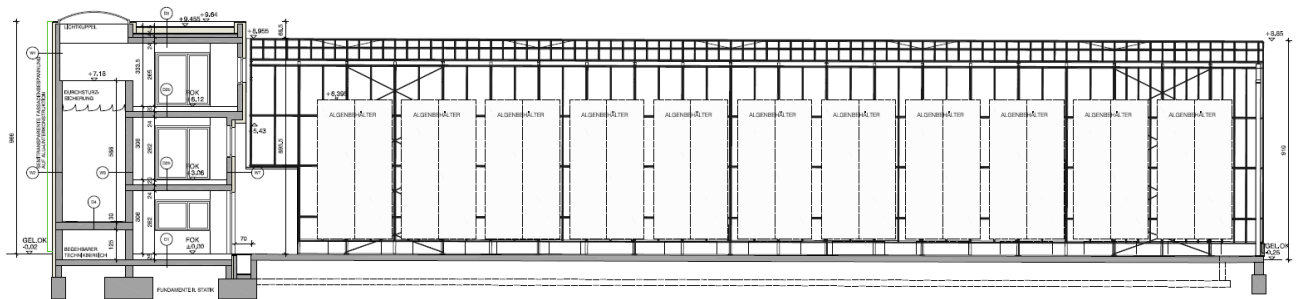


SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

Abbildung 17; Bestandsplan



SCHNITT A-A

Abbildung 18; Büro- / Betriebsgebäude und Gewächshaus (Bestandsplan)

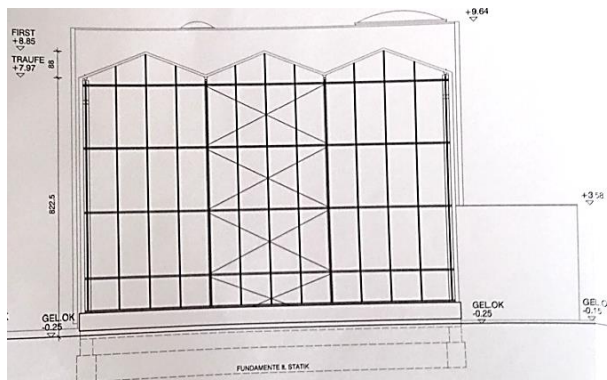
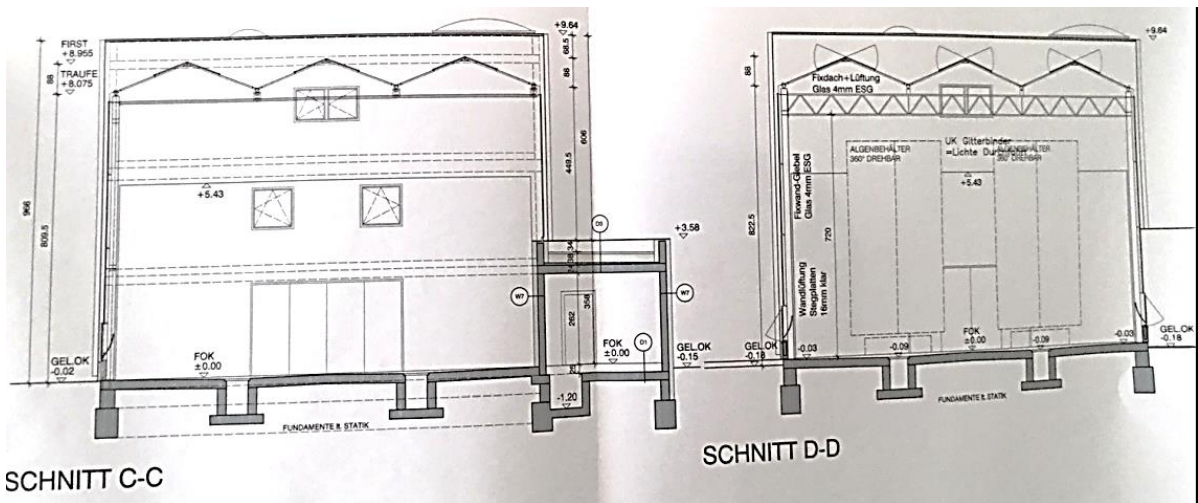
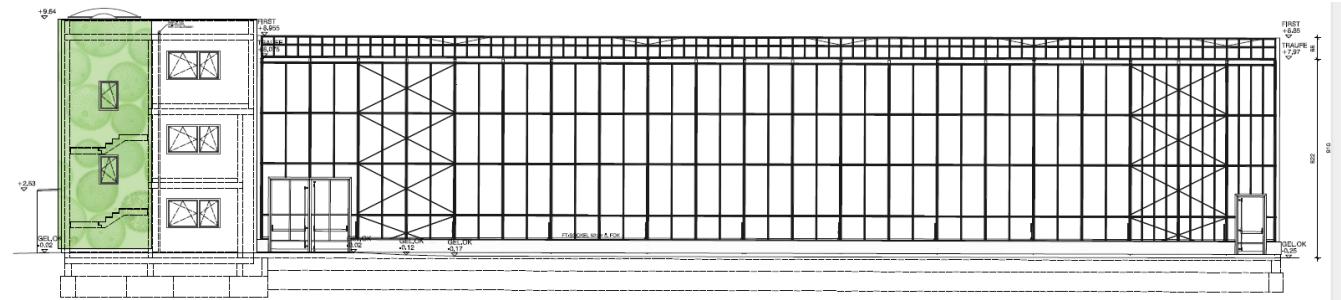


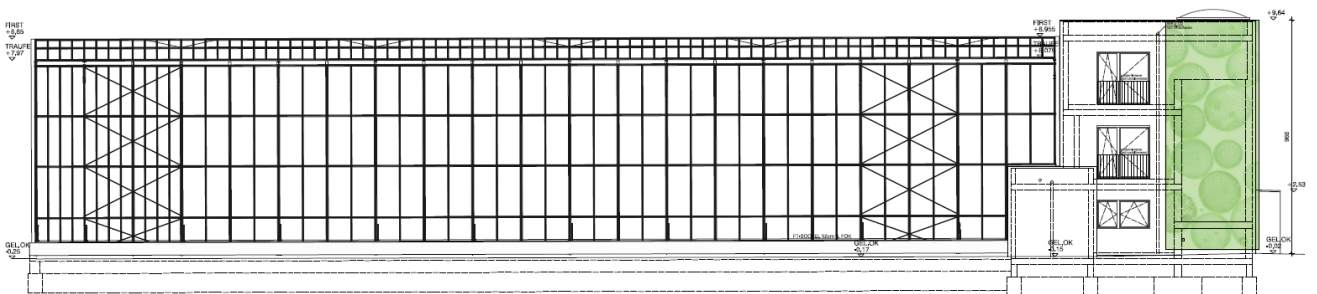
Abbildung 19; SüdAnsicht (Bestandsplan)



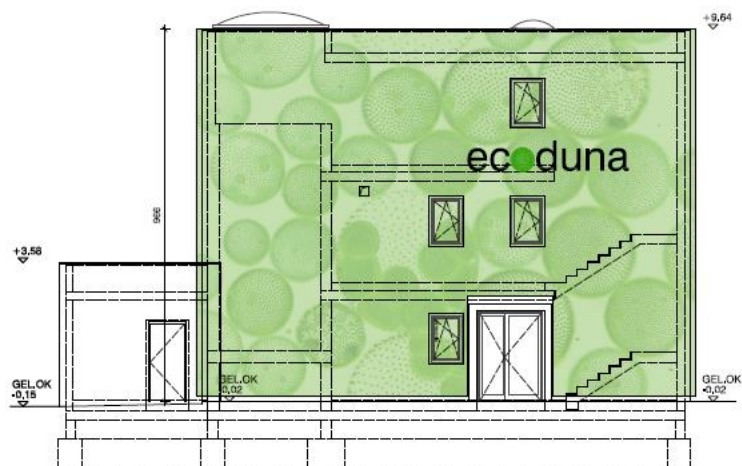
viii. Ansichten



WESTANSICHT



OSTANSICHT



NORDANSICHT

ix. Flächen und Kubaturen

Die Anlage stellt eine Sonderimmobilie dar.

Erdgeschoß Verwaltungstrakt		SCHAURAUUM
Pos.	Raumbezeichnung	m ²
1	Foyer	6,29m ²
2	Abstellraum unter Stiege	7,46m ²
3	WC	2,78m ²
4	Schauraum (Vortragsraum)	52,13m ²
5	Technikraum	2,29m ²
6	begehbarer Technikraum mit druckwasserdichtem Sichtfenster (mehrgeschoßig in Summe Flächenausweis nicht berücksichtigt.)	6,86m ²
SUMME EG		70,95

1. Obergeschoß Verwaltungstrakt		BÜRO
Pos.	Raumbezeichnung	m ²
7	Podest	5,32m ²
8	Teeküche	7,62m ²
9	Archiv	5,74m ²
10	Labor	42,71m ²
SUMME 1.OG		61,39m²

2. Obergeschoß Verwaltungstrakt		LABOR / LAGER
Pos.	Raumbezeichnung	m ²
12	Podest	4,25m ²
13	Sanitärräume	8,66m ²
14	Labor	52,16m ²
SUMME 2.OG		65,07m²

15	Glashaus	521,14m ²
	Fernwärmeraum	10,50m ²
Summe NF		531,64m²

Das massive Betriebsgebäude weist auf 3 Geschoßen insgesamt eine Nutzfläche von rd. 197m² aus, das Glashaus weist eine Nutzfläche von rd. 521 aus.
Der Flächenausweis basiert auf Bestandsplänen (ohne Behördenvermerk).

x. Zustand / (Gesamt)Nutzungsdauer

Die Baulichkeit und Aussenanlagen wurden im Dez. 2012 fertiggestellt und befinden sich in einem teilweise abgewirtschafteten bzw. bereits mind. 4 Jahren nicht mehr bewirtschaftetem Zustand. Substanzielle Mängel wurden nicht festgestellt oder behauptet.

2.3.3 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude liegt vor (siehe 5.5). In der Wertermittlung wird eine den Baujahren entsprechende übliche energetische Qualität der Gebäudeteile unterstellt.

2.4 Markt

Die gegenständliche Immobilie stellt mit den Produktionseinrichtungen eine **Sonderimmobilie** im Grünland Gärtnerei dar, eine Drittverwendungsfähigkeit als Glashaus mit angeschlossenen Büroflächen wird vom SV als eingeschränkt aber grundsätzlich als gegeben gesehen.

3 Wertermittlung

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

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

Wertermittlungsverfahren

Bewertungsgegenständlich ist eine als Superädifikat errichtete leerstehende Betriebsliegenschaft im Grünland Gärtnerei, die in ihrer ursprünglichen Nutzung einer Sonderimmobilie entsprach und für die non going concern zu unterstellen ist. Die Folgenutzung der dreigeschoßig errichteten Büro/Laborflächen und einem angebauten Glashaus ist unklar.

Als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Wertes des Superädifikates wird das Sachwertverfahren herangezogen. Ein etwaiger (positiver/negativer) Bodenwertanteil des Superädifikates wird berücksichtigt.

3.1 Bodenwertanteil des Superädifikates

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

Demnach sind zum Vergleich Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Der Bodenwertanteil eines Superädifikates errechnet sich aus der Differenz einer angemessenen Bodenwertverzinsung der mit dem Superädifikat belasteten Liegenschaft, in Gegenüberstellung zu dem für die Nutzung des Grundstückes tatsächlich zu zahlenden Bestandszins.

Der Bodenwertanteil des Superädifikates ist dabei als Barwert einer nachschüssigen Rente in Höhe des Differenzbetrages (Mehr-/Minderleistung) zu berechnen.

Berücksichtigt wurde die Marktlage in Bruck an der Leitha. Im Grünland Gärtnerei liegen in Bruck an der Leitha keine Grundstückstransaktionen vor.



1	08.09.2009	2460 Bruck an der Leitha KG Bruck an der Leitha, KGNr. 5003, EZ 866, GStNr. 4300	€ 243.447,46	57826 m ²	€ 4,21/m ²
2	25.01.2013	2465 Höflein KG Höflein, KGNr. 5011, EZ 1437, GStNr. 3567	€ 63.010,00	6301 m ²	€ 10,00/m ²
3	07.04.2022	2460 Bruck an der Leitha KG Bruck an der Leitha, KGNr. 5003, EZ 168, GStNr. 4219	€ 75.222,00	10746 m ²	€ 7,00/m ²
4	18.01.2024	2460 Bruck an der Leitha KG Bruck an der Leitha, KGNr. 5003, EZ 2749, GStNr. 4307	€ 607.585,00	55235 m ²	€ 11,00/m ²

Abbildung 20; Transaktionen im Grünland im Umfeld

Im Hinblick auf die Widmung, die Lage, die Größe und Verwendungsmöglichkeit des gegenständlichen Grundstückes schätzt der SV einen ortsüblichen Wert von rd. € 18/ m² für das Grünland (Gärtnerei) ein. Eine positive Marktentwicklung der letzten Jahre in Sondernutzung wird nicht gesehen.

Bodenwert:

Widmung, Bebaubarkeit

Gg	4.324 m ²	x	EUR	18,0 /m ²	=	EUR	77.832,00
Aufschließung						EUR	-
Bodenwert						EUR	77.832,00
Bodenwert rd.						EUR	77.800

Der Bodenwert wird sohin mit € 77.800 ausgewiesen, das entspricht rd. € 18/m² für die Liegenschaft.

Der SV geht davon aus, dass die Ausschließungsgebühren durch den Pächter im Rahmen des Bauprojektes geleistet wurden.

Als lage- objekt- widmungsabhängige marktübliche Verzinsung des Bodenwertes werden 4% (3) berücksichtigt.

Vor- Nachteile (Einschränkungen) in der Nutzung als Superädifikat werden gegenständlich durch den SV kaum gesehen, es wird ein Wertfaktor von 0,9 berücksichtigt.

Eine etwaige Mehr/Minderleistung ist auf die Restnutzungsdauer des Superädifikatsvertrages zu kapitalisieren.

unbelasteter Bodenwert der dem Superädifikat zugeordneten Grundstücksfläche	EUR	77 832,00
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	21 Jahre	
Restlaufzeit des Bestandsvertrages befr. bis 01.01.2045	21,33 Jahre	
angemessener Liegenschaftszins	4,00%	
Liegenschaftszins * Wertfaktor (keine Einschränkungen als Superädifikatseigentümer)	0,9	

Bodenwert Superädifikat - Grundstück unbelastet rd.	EUR	77 832,00
angemessene Bodenwertverzinsung (Superädifikatsnutz auf Grünland Gärtnerei)	3,60%	EUR 2 801,95
abzügl. Bestandzins p.a. für die verpachtete Grundstücksfläche (gem. BG050 TZ 4060/2020 Vereinbarung Vertragsübernahme u Zustimmungserklärung vom 09.10.2020; wertgesichert VPI 2020 ... 3/2021_7/2024)		EUR 5 261,79
Differenz - Mehr-/Minderleistung der Pächter	EUR	-2 459,83

In der non going concern Betrachtung ist davon auszugehen, dass die dem Bestandzins augenscheinlich hinterlegte Kapitalisierung in einer Grünlandnutzung (angemessene Bodenwertverzinsung) nicht erzielbar ist.

In der gegenständlichen Bewertung wird durch den SV für die Baulichkeit Superädifikat ein negativer Bodenwertanteil des Superädifikates (als Barwert) berücksichtigt.

Kapitalisierung Mehrleistung auf Restlaufzeit des Bestandsvertrages

mit einer Verzinsung von	2,70%	Faktor	
auf die Restlaufzeit des Superädifikatsvertrages	21,33 Jahre	16,06	
ergibt sich der Barwert der Mehrleistung	-€ 2 459,83	16,06	EUR -39 498,29
Bodenwertanteil des Superädifikates rd.			EUR -39 500

Der Zinssatz der Kapitalisierung der Mehrleistung nimmt auf die alternativen Veranlagungsverzinsung (UDRB) Bezug.

(3) gem. Empfehlungen zum Kapitalisierungszinssatz in „Der Sachverständige“; Heft 2/2020-2/2024

3.3 Bauwert des Superädifikats

Der Bauwert wird aus dem fiktiven Neubauwert (Herstellungswert) ermittelt. Herangezogen werden Neuherstellungskosten, dies sind jene fiktiven Kostenbeträge, die für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müssten. Von diesem Herstellungswert wird die technische und wirtschaftliche Wertminderung abgezogen.

Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² bewerteter Fläche (Wohnflächen gemäß Raumbuch, NGF od. BGF bei den Wirtschaftstrakten) sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen (inkl. Planung) für vergleichbare Gebäude hoher Ausstattung zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

Für die Baulichkeiten wird ein Baujahr 2012 angesetzt. Bei einer techn. / wirtschaftlichen Lebensdauer (gewöhnliche Nutzungsdauer GND) für Gewächshäuser ist von 20 bis 30 Jahren, bei massiven Büro-Betriebsgebäuden von 30 bis 60 Jahren⁴ auszugehen.

Gegenständlich liegt eine Individualisierung beider Gebäude vor, auf Grund der geringen Flächen im Verwaltungsbereich wird den beiden Baulichkeiten das gleiche bauliche Schicksal unterstellt und eine Restnutzungsdauer (RND) von 21 Jahren rechn. ermittelt.

Anmerkung SV: Die geschätzte Restnutzungsdauer entspricht auch der Laufzeit des Pachtvertrages bis 01.01.2045.

Die Wertminderung wegen Alters wird entsprechend der Formel der linearen Wertminderung unter Berücksichtigung der RND vorgenommen.

Für die Außenanlagen erfolgt ein pauschaler Wertansatz.

⁴ Q: Nutzungsdauerkatalog

Bauwert Gebäude

Nach ausgewiesener Nutzfläche:

Büro, Labor, Sanitär	197,41m ²	x	EUR	2 200 /m ²	=	EUR	434 302,00
Summe NF Glashaus	521,14m ²	x	EUR	690 /m ²	=	EUR	359 586,60
				Zwischensumme:		EUR	<u>793 888,60</u>

Lineare Alterswertminderung

bei	33 Jahren Gesamtnutzungsdauer						
und	21 Jahren Restnutzungsdauer						
	-36,36%					EUR	-288 686,76
				Zwischensumme:		EUR	505 201,84

Bauwert Gebäude

Summe: **EUR 505 201,84**

Außenanlagen

pauschal EUR 50 520,18

Bauwert Gebäude inkl. Außenanlagen

EUR 555 722,02

3.3.3 Anpassung an die Marktlage

Um der erhobenen örtlichen Lage am Realitätenmarkt zu entsprechen, wird die Anpassung des ermittelten Bauwertes des Superädifikates an den Verkehrswert (=Marktwert) mittels eines Marktanpassungsabschlages vorgenommen.

„Der Sachwert (=Bodenwert, Bauwert und Zubehör) einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Sachwert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.“ [Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“]

Die Verkäuflichkeit des bewertungsgegenständlichen Objektes wird als schwierig beurteilt, die Liegenschaft wird angabengemäß seit 4 Jahren nicht nachhaltig genutzt.

Gem. Seiser/ Kainz: „Der Wert von Immobilien“ kann im Zusammenhang mit der Verkäuflichkeit (Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes) die Marktanpassung wie folgt tabellarisch dargestellt werden.

Marktanpassung zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert	VERKÄUFLICHKEIT				
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig bis schlecht	schlecht bis keine
Abschlag	0%	5%	15%	35%	55%

Zur Ableitung des Marktwertes aus dem Bauwert des Superädifikates wird ein Marktanpassungsabschlag angesetzt.

Bauwert Gebäude inkl. Außenanlagen		EUR	555 722,02
abzüglich Marktanpassung	-35%	<u>EUR</u>	<u>-194 502,71</u>
Bauwert des Superädifikat (nach Marktanpassung)		EUR	361 219,31
abzüglich negativer Bodenwertanteil des Superädifikats		EUR	-39 500,00
Marktwert der Superädifikatsbaulichkeit rd.		EUR	322 000

3.2 Verkehrswert / Marktwert

Der Verkehrswert wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

- § 2. (2) *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für Sie erzielt werden kann.*
- (3) *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*
- § 3. (3) *Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.*

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

Der Verkehrswert/ **Marktwert des Superädifikates**
mit Bestandsvertrag bis 01.01.2045
auf der Liegenschaft
EZ 1560, Grundbuch GB 05003 Bruck an der Leitha
wird zum Stichtag
27.08.2024
gerundet festgesetzt mit
€ 322 000
(in Worten: Euro dreihundertzweiundzwanzigtausend)

ein negativer Bodenwertanteil des Superädifikates in Höhe von € 39.500 ist in der Wertbildung wertmindernd berücksichtigt.

4 Schlussbemerkungen

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

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

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

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

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

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Wien, September 2024

Dr. Bruno Ettenauer

5 Anhang

5.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05003 Bruck an der Leitha
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

EINLAGEZAHL 1560

Letzte TZ 4210/2020
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
4304/2 G GST-Fläche * 4324
Bauf. (10) 665
Sonst (50) 3659 Szallasweg 2

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****
6 a 934/2012 Ersichtlichmachung der Urkundenhinterlegung hins Gst 4304/2
gem § 10 Abs 1a UHG (Uh 7/12)
7 a gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Alois Taferner
GEB: 1962-02-10 ADR: Altstadt 16, Bruck an der Leitha 2460
a 1667/1997 Übergabevertrag 1996-05-09, Urkunde 1996-12-18 Eigentumsrecht
***** C *****
4 a 2020/2007
DIENSTBARKEIT gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 2007-03-01
auf Gst 4304/2 für FWG Fernwärmeversorgung Bruck an der
Leitha Gesellschaft m.b.H. & Co KEG
5 a 3612/2007
DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung einer Gasleitung,
sowie deren Bestand und Betrieb gem Pkt 1 2
Dienstbarkeitsvertrag 2007-09-11 ob Gst 4304/2 zugunsten
EVN Netz GmbH
6 a 934/2012
BESTANDRECHT ob Gst 4304/2 bis 2045-01-01 für ecoduna
produktions-GmbH (FN 349401a)
b 2556/2017 Übertragung des BESTANDRECHTES auf ecoduna AG
(FN 349400z)
c 4060/2020 Übertragung des BESTANDRECHTES auf Jongerius
ecoduna GmbH (FN 537892v)
7 gelöscht

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

5.2 (2012) Pacht- und Superädifikats Vertrag



Dr. Helmut KLIKOVITS

ÖFFENTLICHER NOTAR

7100 NEUSIEDL / SEE, HAUPTPLATZ 47

Telefon: 02167 / 5316 Telefax: 02167 / 5316 - 6

E-Mail: helmut.klikovits@notar.at

DVR 0967572

148/12/K/C

angezeigt am 28.3.2012

PACHT- und SUPERÄDIFIKATSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1.) Herrn **Alois Taferner**, geb. 10.02.1962, 2460 Bruck an der Leitha, Altstadt 16, *als Verpächter*, und
- 2.) der **ecoduna produktions-GmbH (FN 349401a)** vertreten durch den selbständig vertretungsbefugten Geschäftsführer Herrn **Ing. Gottfried Pschill**, geb. 29.03.1962, 2460 Bruckneudorf, Parndorfer Straße 23, *als Pächterin*,

wie folgt:

I. GRUNDBUCHSSTAND

Herr Alois Taferner ist Eigentümer der nachstehenden Liegenschaft:

GRUNDBUCH 05003 Bruck an der Leitha EINLAGEZAHL 1560
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
797 GST-Fläche * 670
Baufl. (Gebäude) 458
Baufl. (befestigt) 212
4304 G Landw. genutzt (* 38294) Änderung der Fläche in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE (38964) Änderung der Fläche in Vorbereitung
***** A2 *****
1 a 219/1956 2553/1965 426/1983 Recht der Regenwasserableitung über Gst 798
für Gst 797
3 a gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Taferner Alois
GEB: 1962-02-10 ADR: Altstadt 16 Bruck an der Leitha 2460
a 1667/1997 Übergabsvertrag 1996-05-09, Urkunde 1996-12-18 Eigentumsrecht
***** C *****
4 a 2020/2007
DIENSTBARKEIT gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 2007-03-01
auf Gst 4304 für FWG Fernwärmeversorgung Bruck an der
Leitha Gesellschaft m.b.H. & Co KEG
5 a 3612/2007
DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung einer Gasleitung,
sowie deren Bestand und Betrieb gem Pkt 1 2
Dienstbarkeitsvertrag 2007-09-11 ob Gst 4304 zugunsten EVN
Netz GmbH
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

II. SUPERÄDIFIKAT

a) Die Pächterin ist aufgrund bereits erfolgter mündlicher Vereinbarung berechtigt auf dem neu vermessenen **Grundstück Nummer 4304/2 mit 4.324 m²** eine Bauwerk (Algenproduktionsanlage) mit allen technischen Anlagen und Einrichtungen gemäß beiliegendem Plan (Beilage ./A) zu errichten.

b) Durch die bereits erfolgte tatsächliche Bauführung hat daher die Pächterin originäres Eigentum am Bauwerk erworben. Der Verpächter bestätigt der Pächterin als Superädifikatseigentümerin das Recht das auf der Vertragsliegenschaft bereits errichtete Bauwerk mit allen erforderlichen Einrichtungen und Anlagen zu betreiben und verpflichtet sich die Pächterin dieses ordnungsgemäß zu erhalten sowie sämtliche Betriebskosten samt Versicherungsleistungen und dergleichen zu tragen.

c) Alle mit der Errichtung und Betreibung der Algenproduktionsanlage verbundenen Auflagen und behördlichen Anordnungen sind von der Pächterin ordnungsgemäß zu erfüllen.

d) Der Verpächter und Eigentümer der vorgenannten Vertragsliegenschaft bestätigt der Pächterin nunmehr schriftlich das unwiderrufliche Recht, auf deren Rechnung und Gefahr das vereinbarungsgemäß errichtete Betriebsgebäude mit allen technischen Einrichtungen und Anlagen als Superädifikat im Sinne von § 435 ABGB ausschließlich zu betreiben und zu benützen.

e) Für dieses Bauwerk wird ausdrücklich vereinbart, dass es nicht Bestandteil der Liegenschaft ist, sondern in der einvernehmlichen Absicht errichtet wurde, dass es nicht stets darauf bleiben soll. Es hat daher in rechtlicher Hinsicht nicht als Bestandteil oder Zubehör der Liegenschaft, sondern davon losgelöst als selbständige bewegliche Sache zu gelten.

III. PACHTOBJEKT

a) Im Rahmen der für das errichtete Superädifikat erforderlichen Grundnutzung verpachtet Alois Taferner an die ecoduna produktions-GmbH und diese pachtet und übernimmt vom Erstgenannten das vorbezeichnete Grundstück mit allen Rechten und Vorteilen mit denen der Verpächter dasselbe bisher besessen und benützt hat.

b) Sämtliche Parteien erklären ausdrücklich Art und Umfang dieser Vertragsliegenschaft, insbesondere die Flächenwidmung zu kennen.

IV. PACTZINS

a) Als Pachtzins leistet die Pächterin an den Verpächter jährlich den Betrag von € 2.443,55 zuzüglich einer allfälligen gesetzlichen Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.

b) Dieser Pachtzins ist zinsen- und abzugsfrei, jedoch wertgesichert jeweils am 1.3. eines jeden Jahres im Vorhinein fällig.

Die Parteien vereinbaren die Wertbeständigkeit dieses Pachtzinses. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaublich Verbraucherpreisindex 2010 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat März 2012 errechnete Indexzahl.

Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Forderungsbetrages als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat. Alle Veränderungsdaten sind auf eine Dezimalstelle zu berechnen.

V. PACHTDAUER

a) Dieser Pachtvertrag wird mit Rechtswirksamkeit ab 01.01.2012 auf die Dauer von 33 Jahren errichtet.

b) Bei Beendigung des vertragsgegenständlichen Pachtvertrages fällt das Eigentum unter Setzung des erforderlichen Übertragungsaktes im Rahmen einer noch festzulegenden Entschädigung an die Verpächter zurück.

c) Für den Fall, dass der Pachtgegenstand seitens der Pächterin oder eines Rechtsnachfolgers dauerhaft nicht genutzt wird, sind auf deren Kosten über Antrag des Verpächters sämtliche Baulichkeiten zu entfernen.

VI. RECHTSNACHFOLGE

a) Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich alle Rechte und Verbindlichkeiten aus diesem Pacht- und Superädifikatsvertrag auf ihre Rechtsnachfolger ohne Vorbehalt zu überbinden.

b) Jede Weiter- oder Unterverpachtung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

VII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN

Somit erteilen die Vertragsparteien ihre Einwilligung, dass


- eine Ausfertigung dieses Pacht- und Superädifikatsvertrages in die Sammlung der beim Bezirksgericht Bruck an der Leitha hinterlegten und eingereichten Urkunden eingereiht wird,
- das Bestandrecht ob dem vorangeführten Grundstück Nr.4304/2 für die Dauer bis 01.01.2045 für die Pächterin grundbücherlich einverleibt werden kann, und
- im Gutsbestandsblatt desselben die Errichtung eines Bauwerkes im Sinne des § 435 ABGB mit der Absicht des nicht dauernden Bestandes ersichtlich gemacht werden kann.

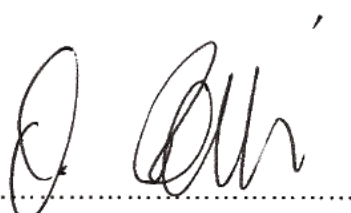
VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- a) Dieser Vertrag wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht zur Gänze rechtsungültig. In diesem Fall ist eine unwirksame Bestimmung durch eine andere Regelung, die der Absicht der Vertragsparteien am ehesten entspricht, zu ersetzen.
- b) Der Geschäftsführer der Pächterin erklärt hiermit an Eides Statt, dass sich das Stammkapital derselben in deutschem bzw. österreichischem Besitz befindet und die Gesellschafter der Pächterin damit EU-Bürger und somit Inländern gleichgestellt sind.
- c) Sämtliche Kosten und Gebühren dieses Vertrages werden von der Pächterin getragen.
- d) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- e) Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Frau Vera Windholz, geboren am 08.03.1968, Kanzleiangestellte, 7100 Neusiedl am See, Hauptplatz 47, in ihrem Namen Abänderungen des Vertrages vorzunehmen und Erklärungen

abzugeben, welche zur grundbücherlichen bzw.
urkundenhinterlegungsrechtlichen Durchführung dieses Vertrages dienen.

Neusiedl am See, am 16.03.2012


.....
Alois Taferner


.....
ecoduna produktions-GmbH

B.R.Z: 558/2012

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Alois Taferner**, geboren am 10.02.1962 (zehnten Februar neunzehnhundertzweiundsechzig), 2460 Bruck an der Leitha, Altstadt 16, und -----
der Firmazeichnung des Herrn **Ingenieur Gottfried Pschill**, geboren am 29.03.1962 (neunundzwanzigsten März neunzehnhundertzweiundsechzig), 2460 Bruckneudorf, Parndorfer Straße 23, als Geschäftsführer für die **ecoduna produktions-GmbH**, mit dem Sitz in 2460 Bruck an der Leitha, wird bestätigt.-----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß §89a (neunundachtzig a) Notariatsordnung, dass Herr **Ingenieur Gottfried Pschill** als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt ist, für die im Firmenbuch des Landes- als Handelsgerichtes Korneuburg zu FN 349401a eingetragene **ecoduna produktions-GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen.-----
Neusiedl am See, am 16.03.2012 (sechzehnten März zweitausendzwoölf).
Gebühr Euro 13,20 entrichtet! s



Mag. Christian MAYER
als bestellter Substitut des
öffentl. Notars Dr. Helmut Kikovits
7100 Neusiedl am See

5.3 Bauwerkskartei (Kopie beglaubigter Auszug)

Auf die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Kartei kann sich niemand berufen! (§ 20 UHG)

Fortsetzungsblatt		Katastralgemeinde	Bauwerkskarteinummer	Einlagezahl	Gundstücksnummer
		BRUCK AN DER LEITHA		1560	4304/2
Liegenschaftsbezeichnung:					
Bauwerksbezeichnung: SUPERÄDIFIKAT (ALGENPRODUKTIONSANLAGE)					
Andere, dieselbe Liegenschaft betreffende Bauwerkskarteikartennummern:					
Fortlaufende Zahl	Tag des Einlangens	Aktenzeichen (Uh)	Inhalt	Art der Erledigung	Bemerkungen
1 ^{s3}	29/3/12	7/12	EIGENTUMSRECHT FÜR ecoduna produktionen - GmbH (FN 340401a) ZUR GANZE	bewilligt	
2	2/4/12	8/12	PFANDRECHT HÖCHSTBETRAG EUR 500.000 - FÜR Raiffeisenbank Bruck - Garnitum registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 9b30a)	bewilligt	
3	3/8/17	21/17	EIGENTUMSRECHT FÜR ecoduna AG (FN 340400z) ZUR GANZE	bewilligt	

GeoForm 107a (Liegenschafts- und Bauwerkskartei zur Urkundenhinterlegung) Erl. 19.807a/4 - I 4/84

Bezirksgericht Bruck a. d. Leitha
Wiener Gasse 3, 2460 Bruck/Leitha
am 25. AUG. 2020



Gebühr € 14,40
entrichtet

Vereinbarung der Vertragsübernahme und Zustimmungserklärung

abgeschlossen zwischen

1. Herrn **Alois Taferner**, geb. 10. 2. 1962 Altstadt 16, 2460 Bruck an der Leitha
- im Folgenden „Verpächter“
2. **Dr. Helmut Platzgummer**, Rechtsanwalt, Salztorgasse 2/11, 1010 Wien, als
Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der ecoduna AG, FN 349400 z, Eco-
Plus Park 1, Straße 8, 2460 Bruck an der Leitha, anhängig zu 36 S 80/20m des
Landesgerichtes Korneuburg, - im Folgenden „bisheriger Pächter“ und
3. der **Jongerius ecoduna GmbH** (FN 537892), Jongerius ecoduna GmbH, FN 537892v,
Raiffeisengasse 17, 3462 Absdorf - im Folgenden „neue Pächterin“

wie folgt:

1. Der Verpächter hat am 16. 3. 2012 einen Pacht- und Superädifikatsvertrag mit der
ecoduna produktions-GmbH (FN 349401a) als Pächterin über das GST NR 4304/2,
inneliegend der Liegenschaft EZ 1560 KG 05003 Bruck an der Leitha („Liegenschaft“),
abgeschlossen. Das Bestandrecht wurde im Grundbuch unter C-LNR 6a einverleibt und
im Weiteren auf die ecoduna AG (FN 349400z) übertragen (C-LNR 6b).
2. Mit Kaufvertrag vom 09.10.2020 hat Dr. Helmut Platzgummer, Rechtsanwalt, als
Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der ecoduna AG, FN 349400 z, Eco-
Plus Park 1, Straße 8, 2460 Bruck an der Leitha, das auf dem GST-Nr 4304/2,
inneliegend der Liegenschaft EZ 1560 KG 05003 Bruck an der Leitha, errichtete
Superädifikat an die Jongerius ecoduna GmbH (FN 537892) verkauft.
3. Die Jongerius ecoduna GmbH (FN 537892) tritt gemäß Punkt VI (a) des Pachtvertrages
vom 6. März 2012 mit Wirksamkeit an jenem Tag, an dem die insolvenzgerichtliche
Genehmigung des Kaufvertrages betreffend das Superädifikat in Rechtskraft
erwächst, anstelle der ecoduna AG in die Rechte und Verbindlichkeiten des bisherigen
Pächters mit der Maßgabe ein, dass der Pachtzins im Sinne des Punktes IV des
Pachtvertrages ab 1.3.2021 EUR 4.324,-- p.a. (wertgesichert ab 1.3.2021) beträgt.
4. Der Verpächter stimmt hiermit der Übernahme des unter Punkt 1. näher bezeichneten
Pacht- und Superädifikatsvertrags durch die Jongerius ecoduna GmbH (FN 537892) als
neue Pächterin unwiderruflich zu und erklärt unter einem, die ecoduna AG mit
Wirksamkeit dieses Vertrages aus dem Schuldverhältnis zu entlassen. Dies mit
Maßgabe der in Punkt 3. dieser Zustimmungserklärung festgelegten Änderung des
Punktes IV des Pachtvertrages.
5. Aufsandungserklärung
Der Verpächter, Alois Taferner, geb. am 10. 2.1962,
der bisherige Pächter, die ecoduna AG (FN 349400z); vertreten durch Dr. Helmut
Platzgummer, Rechtsanwalt, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der
ecoduna AG und

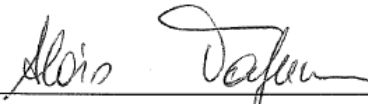
BG 050 TZ 4060/2020

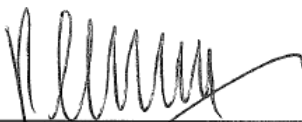


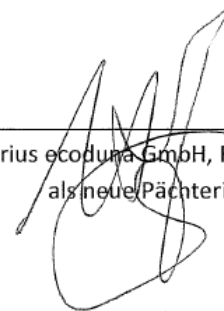
der zukünftige Pächter, die Jongerius ecoduna GmbH (FN 537892), erteilen hiermit ihre Einwilligung, dass

- eine Ausfertigung dieser Vertragsübernahme und Zustimmungserklärung in die Sammlung der beim Bezirksgericht Bruck an der Leitha hinterlegten und eingereichten Urkunden eingereiht wird und
- das Bestandsrecht ob dem Grundstück Nr. 4304/2, inne liegend der Liegenschaft EZ 1560, KG 05003 Bruck an der Leitha, für die Dauer bis 1.1.2045 für die Pächterin grundbücherlich einverleibt werden kann.

Wien, am 09.10.2020


Alois Taferner, geb. 10. 2. 1962


Dr. Helmut Platzgummer
als Insolvenzverwalter der bisherigen
Pächterin, der ecoduna AG (FN 349400z)


Jongerius ecoduna GmbH, FN 537892 v
als neue Pächterin

Selbstberechnung der Gebühr zu Abgabekontonummer
10-126/0826 zu Aufschreibung Nr. 1, Oktober 2020,
Vorgenommen. Gebühr: € 933,98


RECHTSANWALT
DR. HELMUT PLATZGUMMER
1070 WIEN, SALZTORGASSE 2
TEL. +43(1) 235 1000 FAX DW 60
kanzlei@salztor.at

050 TZ 4060/2020

5.6 Energieausweis

(Anmerkung SV:

Achtung: fertiggestelltes Projekt weicht von der Einreichung 2011 (Basis Energieausweis) ab.)

Energiepark Bruck an der Leitha
DI Ralf Roggenbauer
Fischamenderstraße 12
2460 Bruck an der Leitha
02162 68100-11
r.roggenbauer@energiepark.at

Stadtbauamt Bruck an der Leitha
Hierfür ist die Grundgebühren in der
Höhe von € 21,80 zu bezahlen.

ENERGIEAUSWEIS

Planung Bürogebäude

ecoduna - Bürogebäude

ecoduna Produktions-GmbH / Gottfried Pschill
Fischamenderstraße 12/3
2460 Bruck an der Leitha

STADTBAUAMT BRUCK AN DER LEITHA

Die Verpflegung für die geplante Bauvorhaben keine Grundgebühren § 8 Abs.2 und 3 der NÖ Grundgebühren- und LGBl, 8200 i.d.F. beruht

Dieser Plan-Bescheinigung wird erteilt.

Hierauf bezieht sich der im Grundbuchbescheid Zahl B 1141/2011, vom 11.01.2012

Bruck an der Leitha, 11.01.2012

Der Bürgermeister:

Richard Hemmer

Richard Hemmer

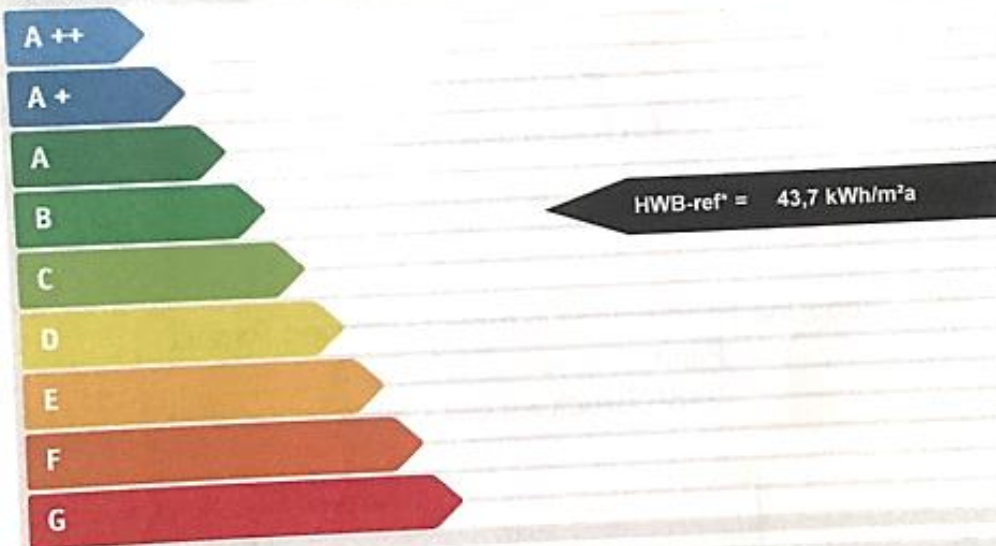
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude - Planung

gemäß ÖNORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

Gebäude	ecoduna - Bürogebäude	Erbaut im Jahr	2011
Gebäudeart	Bürogebäude	Katastralgemeinde	Bruck an der Leitha
Gebäudezone		KG - Nummer	5003
Straße	Szallasweg	Einlagezahl	
PLZ/Ort	2460 Bruck an der Leitha	Grundstücksnr.	4304/2
EigentümerIn	ecoduna Produktions-GmbH Fischamenderstraße 12/3 2460 Bruck an der Leitha		

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

ErstellerIn DI Ralf Roggenbauer
ErstellerIn-Nr.
GWR-Zahl
Geschäftszahl 11-R50

Organisation Energiepark Bruck an der Leitha
Ausstellungsdatum 24.11.2011
Gültigkeitsdatum Planung

Unterschrift



Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA-VG)

EA-01-2007-SW-8
EA-Nr/3
25.04.2007

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2011,041329 REPEARL61 - Niederösterreich ProjektNr. 705

Bearbeiter DI Ralf Roggenbauer
Seite 1

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude - Planung

gemäß ÖNORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	261 m ²
konditioniertes Brutto-Volumen	855 m ³
charakteristische Länge (lc)	1,91 m
Kompaktheit (A/V)	0,52 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,30 W/m ² K
LEK - Wert	23

KLIMADATEN

Klimaregion	NSO
Seehöhe	158 m
Heizgradtage	3306 Kd
Heiztage	206 d
Norm - Außentemperatur	-13,1 °C
Soll - Innentemperatur	20 °C

	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch	ab 01.01.2010	
HWB*	11.433 kWh/a	13,37 kWh/m ² a			15,0 kWh/m ² a	erfüllt
HWB	10.446 kWh/a	39,96 kWh/m ² a	9.933 kWh/a	37,99 kWh/m ² a		
WWWB			1.231 kWh/a	4,71 kWh/m ² a		
NERLT-h						
KB*	46 kWh/a	0,05 kWh/m ² a			1,00 kWh/m ² a	erfüllt
KB			5.521 kWh/a	21,12 kWh/m ² a		
NERLT-k						
NERLT-d						
NE						
HTEB-RH			20.918 kWh/a	80,01 kWh/m ² a		
HTEB-WW			866 kWh/a	3,31 kWh/m ² a		
HTEB			21.870 kWh/a	83,65 kWh/m ² a		
KTEB						
HEB			33.034 kWh/a	126,35 kWh/m ² a		
KEB						
RLTEB						
BeIEB			5.546 kWh/a	21,2 kWh/m ² a		
EEB			44.100 kWh/a	168,68 kWh/m ² a		
PEB						
CO2						

ERLÄUTERUNGEN

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten in besonderer Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2007-SW-a
EA-NWG
25.04.2007

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2011,041329 REPEARL62NWG - Niederösterreich

Projektnr. 705

Bearbeiter DI Ralf Roggenbauer
Seite 2

5.7 Fotodokumentation



Foto 1



Foto 4



Foto 2

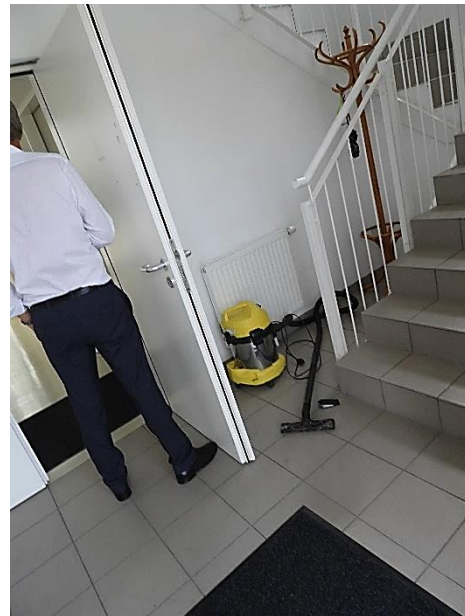


Foto 5



Foto 3



Foto 6



Foto 8

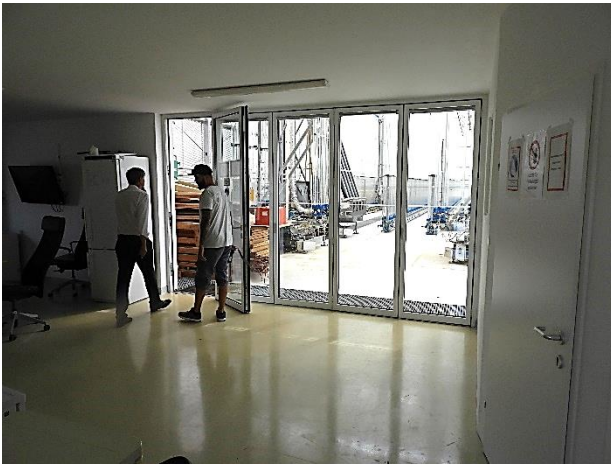


Foto 7



Foto 9



Foto 10



Foto 12

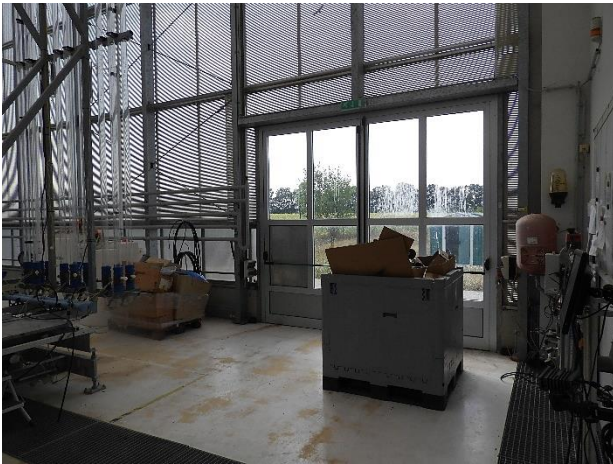


Foto 11



Foto 13



Foto 14

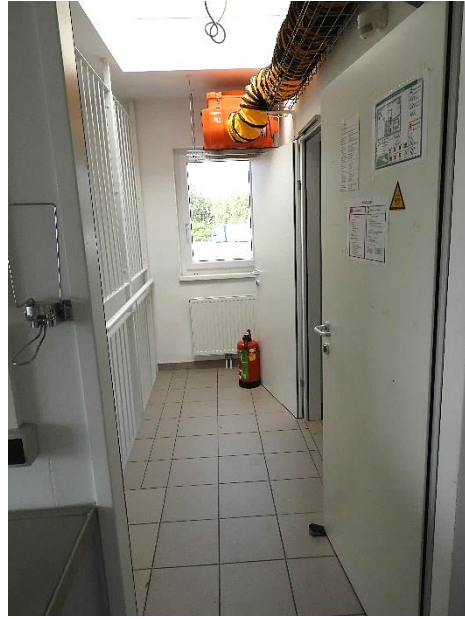


Foto 17



Foto 15



Foto 18



Foto 16



Foto 19



Foto 20