

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgruppe Immobilien

4030 Linz, Neufelderstraße 45d

Office@ChristianHaidinger.at

www.christianhaidinger.at



Verkehrswertgutachten

im Konkursverfahren der ESIM Chemicals GmbH (FN 438897m)

Aktenzeichen: 17 S 159/25v beim Landesgericht Linz (458)

Auftraggeber:

Masseverwalter Rechtsanwaltskanzlei Dr. Thomas Zeitler



LAT Nitrogen

BOREALIS

ThermoFisher
SCIENTIFIC

Nufarm

Takeda

ESIM
ESIM CHEMICALS

aurorium

Quelle: www.chemiepark.at

**Betriebsliegenschaft im Linzer Chemiapark
EZ 1867 KG 45204 Lustenau, BG Linz**

Verkehrswert: € 13.000.000

Bewertungstichtag: 4.12.2025

Die Bewertung erfolgt ausschließlich unter der Prämisse der
Betriebsfortführung

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen	3
1. Allgemeines	5
1.1. Bewertungszweck und Auftraggeber	5
1.2. Bestandsverhältnisse	5
2. Grundlagen.....	5
3. Befundaufnahme	6
3.1. Grundbuchsstand	6
3.2. Grundstücksbeschreibung	10
3.2. Gebäudebeschreibung	15
3.2.1 Baulichkeiten auf dem Grundstück 1625/109 (Bau 7, 11, 550+551, 552).....	17
3.2.2 Baulichkeiten auf den Grundstücken 1625/107 und 1628/108 (Bau 430x)	37
4. Gutachten.....	54
4.1. Sachwertverfahren.....	56
4.2. Ertragswertverfahren	58
5. Verkehrswert	59

0. Vorbemerkungen

- Eine Haftung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber einem Erwerber bzw. einem sonstigen Dritten.
- Der Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und gegebenen Informationen aus. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtenserstellung relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung vor.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitione nicht ident mit einem Beleihungswert ist.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei. Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Gutachter nicht vorgenommen.
- Es wird weiters angenommen, dass gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind, und Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen.
- Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer bestehen.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt.
- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften baulicher Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen.
- Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft.
- Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist. Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sämtliche Beträge im Bewertungsbericht verstehen sich als Nettobeträge. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des 1. Stabilitätsgesetz 2012. Durch die Neuregelung ist die umsatzsteuerliche Stellung des Mieters (von gewerblich genutzten Mietflächen) ausschlaggebend, ob der Vermieter für den Umsatz zur Steuerpflicht optieren und letztlich auch, ob er einen mit der Vermietung oder Verpachtung in Zusammenhang stehenden Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen kann. Voraussetzung für die Option zur Steuerpflicht ist die nahezu ausschließliche Nutzung (> 95 %) des Mieters für Zwecke, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Bewertung wird zugrunde gelegt, dass die Berechtigung zum (vollständigen) Vorsteuerabzug vorliegt.
- Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen und an die Finanzverwaltung abzuführen.

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



- Angesichts der Unsicherheiten einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass der entsprechende Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielbare Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.
- Das vorliegende Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es ist auf den angeführten Informationen und Unterlagen aufgebaut. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, wird ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vorbehalten.
- Von dem Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens des Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßen Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktconformer Ausführung ausgegangen.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Erklärung der Unabhängigkeit des Sachverständigen:

- Ich bestätige, dass ich meine gutachterliche Tätigkeit objektiv ausgeübt habe.
- Ich habe, bzw. beabsichtige keine Kapitalbeteiligung am Vermögen, das Gegenstand dieser Bewertung ist.
- Ich habe kein persönliches Interesse in Bezug auf die involvierten Parteien, oder sonstige Absichten, die eine unabhängige Bewertung gefährden könnten.
- Die Vergütung ist nicht vom Ergebnis und von den Aussagen des Gutachtens abhängig.

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



1. Allgemeines

1.1. Bewertungszweck und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag von Rechtsanwalt Mag. Martin Schindling, in seiner Eigenschaft als Masseverwalterstellvertreter (Rechtsanwaltskanzlei Zeitler) der ESIM Chemicals GmbH, Aktenzeichen: 17 S 159/25v beim Landesgericht Linz (458) vom 22.8.2025.

Zweck: Ermittlung des geldlastenfreien Verkehrswertes

Stichtag: 4.12.2025, Tag der Befundaufnahme.

Anwesend bei der Befundaufnahme waren: Harald Panholzer (ESIM, Head of Technics) und Andreas Roucka (SV für Mobilien). Die technischen Anlagen für die Produktion, Laufkräne, etc. sind in diesem Gutachten nicht enthalten.

1.2. Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird eigengenutzt.

2. Grundlagen

Erhobene Grundlagen

- Digitales Orthofoto mit überlagertem digitalem Kataster
- Grundbuchauszug vom 2.1.2026
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Auskünfte bei der Gemeinde
- Übersicht der Bau- und Betriebsanlagenbescheide, zur Verfügung gestellt vom Liegenschaftseigentümer
- §82b GewO – Überprüfungsunterlagen vom Mai 2023 (erstellt vom Betriebsleiter DI Roland Lang und der gewerberechtigten Geschäftsführerin Dr. Agnieszka Kaleta)
- Kaufpreissammlung
- Urkundensammlung
- Eintragung im Altlastenatlas (O87 – Chemiepark Linz) des Umweltbundesamtes
- **Auftragsgemäß wurden keine chemischen Untersuchungen des Grundstückes veranlasst. Der Sachverständige kann somit keine Aussagen zur Kontaminationsfreiheit und einem Status zur Bodenverunreinigung abgeben. Jeglicher möglicher Haftungsanspruch daraus, muss daher abgelehnt werden.**

Literaturnachweis

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Stabentheiner, Kommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Zeitschrift „Gewinn“, etc.

3. Befundaufnahme

3.1. Grundbuchsstand

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45204 Lustenau EINLAGEZAHL 1867
BEZIRKSGERICHT Linz

Letzte TZ 3285/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1625/107	G	GST-Fläche	*	3657
		Bauf.(10)		322
		Sonst(50)		3335
1625/108	G	GST-Fläche	*	9948
		Bauf.(10)		4271
		Sonst(50)		5677
1625/109	G	GST-Fläche	*	13188
		Bauf.(10)		4350
		Sonst(50)		8838
GESAMTFLÄCHE				26793

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 10 a 1465/1998 BAUPLATZ auf Gst 1625/109
Bescheid 30.12.1997, GZ 501/U970075E
- b 312/1999 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1596
- 11 a 1466/1998 1611/2001 BAUPLATZ auf Gst 1625/107 1625/108
Bescheid 30.12.1997, GZ 501/U970075E
- b 312/1999 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 27
- 12 a 312/1999 1611/2001 90/2003 4488/2015 1586/2022 GEH- und FAHRTRECHT über
Gst 1625/2 1625/8 1625/28 1629 1663 1679/3 1651/4 1644 1625/34
1625/37 1672 1675 558/1 für Gst 1625/109 1625/107 1625/108
- 15 a 7880/1996 Grunddienstbarkeit des Gehens u Fahrens an Gst 570/10
- b 1611/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1597
- 19 a 90/2003 441/2009 4488/2015 1586/2022 Geh- u Fahrrecht ausschl mit
Fahrrädern für Gst 1625/107 1625/108 1625/109 1643/5 über Gst 1638
- 20 a 90/2003 441/2009 4488/2015 1586/2022 Geh- u Fahrrecht ausschl mit
Fahrrädern über Gst 1675 für Gst 1625/107 1625/108 1625/109
- 22 a 7880/1996 RECHT der Leitungsführung sowie Führung von Gleisanlagen an
Gst 570/10
- b 90/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1602
- 23 a 7880/1996 RECHT des Gehens u Fahrens an Gst 570/10
- b 90/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1602
- 25 a 90/2003 441/2009 2370/2013 4488/2015 1586/2022 Geh- und Fahrrecht über
Gst 1625/2 1675 für Gst 1625/107 1625/108 1625/109 1643/5
- 36 a 4208/2013 BEV 10251/2012/45 Änderung hins Gst 1645/6
- 47 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Seite 1 von 2

Die Grundstücke sind im Grenzkataster verzeichnet, die Grundstücksgröße und der Grenzverlauf sind somit rechtsverbindlich.

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



ESIM Chemicals GmbH (FN 438897m)
ADR: St. Peter Straße 25, Linz, Donau 4020
e 729/2016 Sacheinlagevertrag 2015-08-21 Eigentumsrecht
f 3285/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 15.10.2025 (LG Linz, 17
S 159/25v)
***** C *****
26 a 2542/2018 1586/2022
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes,
Betriebes und der Benützung der Übergabestation samt
Zubehör und der Erdkabelleitung je gem Pkte. 1.a) und b)
sowie 2.) Dienstbarkeitsvertrag 2018-05-28 hins Gst
1625/109 für LINZ NETZ GmbH (FN 448587m)
27 a 2542/2018 1586/2022
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes gem Pkt. 1.c)
Dienstbarkeitsvertrag 2018-05-28 hins Gst 1625/109 für LINZ
NETZ GmbH (FN 448587m)
28 a 2764/2018 Pfandbestellungsvertrag 2018-07-23
PFANDRECHT EUR 20.000.000,--
für ING Bank N.V. (Reg.Nr. 33031431)
b 2764/2018 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
30 a 4026/2020 Verpflichtungserklärung 2018-07-23,
Pfandbestellungsvertrag 2018-07-23
PFANDRECHT EUR 30.000.000,--
für ING Bank N.V. (Reg. Nr. 33031431)
b 4026/2020 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

02.01.2026 08:37:14

Geldlasten sind für die Bewertung nicht von Relevanz.

Zu den Eintragungen im A2- und C-Blatt:

Die Einbettung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Linzer Chemiepark (eine **grafische Darstellung** erfolgt weiter unten) erfordert eine Vielzahl von wechselseitigen Rechten und Pflichten.

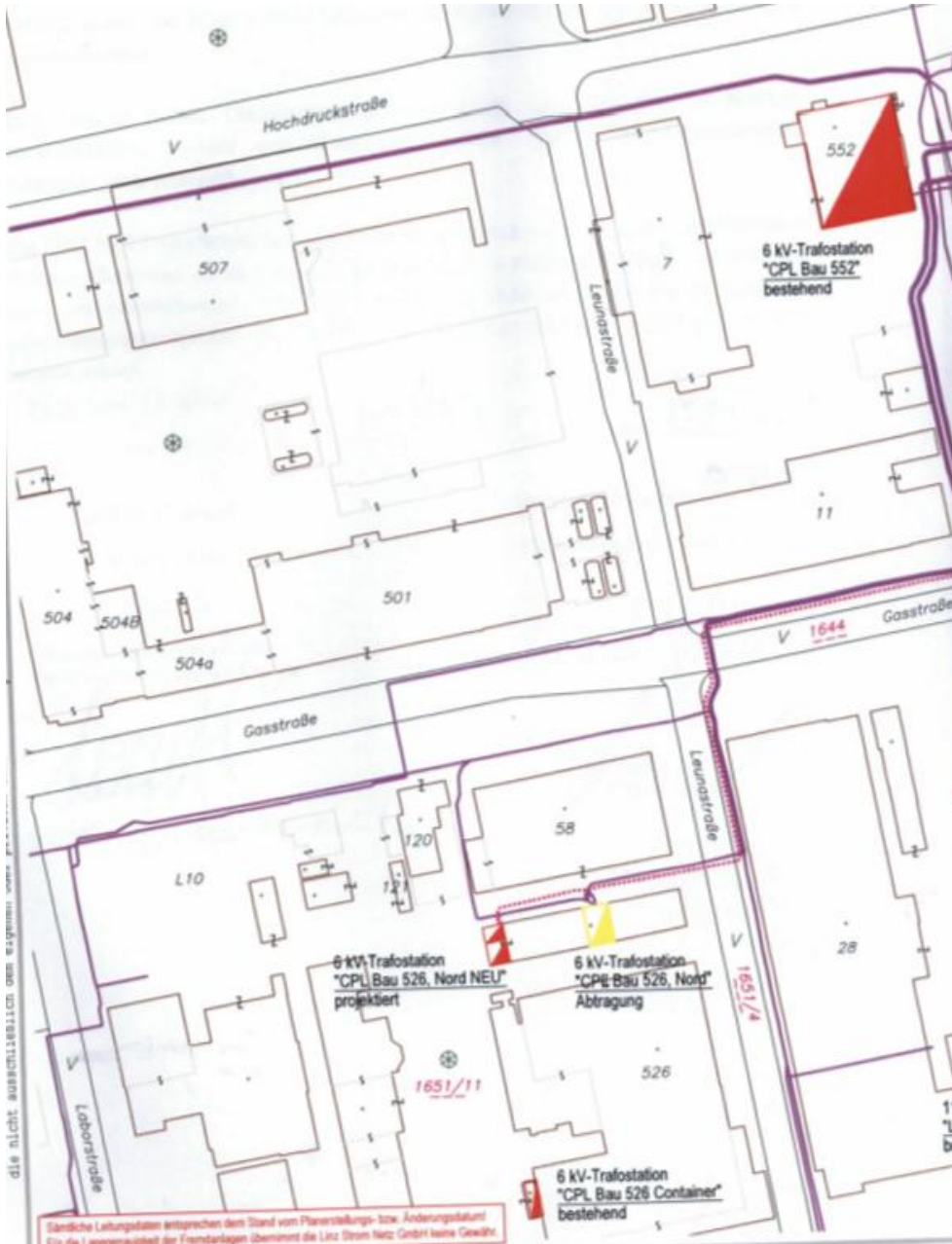
Der Zutritt, bzw. die Zufahrt zum Chemiepark erfolgt zentral über einen Pfortner, der Zugangspunkt befindet sich im Westen des gesamten Betriebsareals.

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at

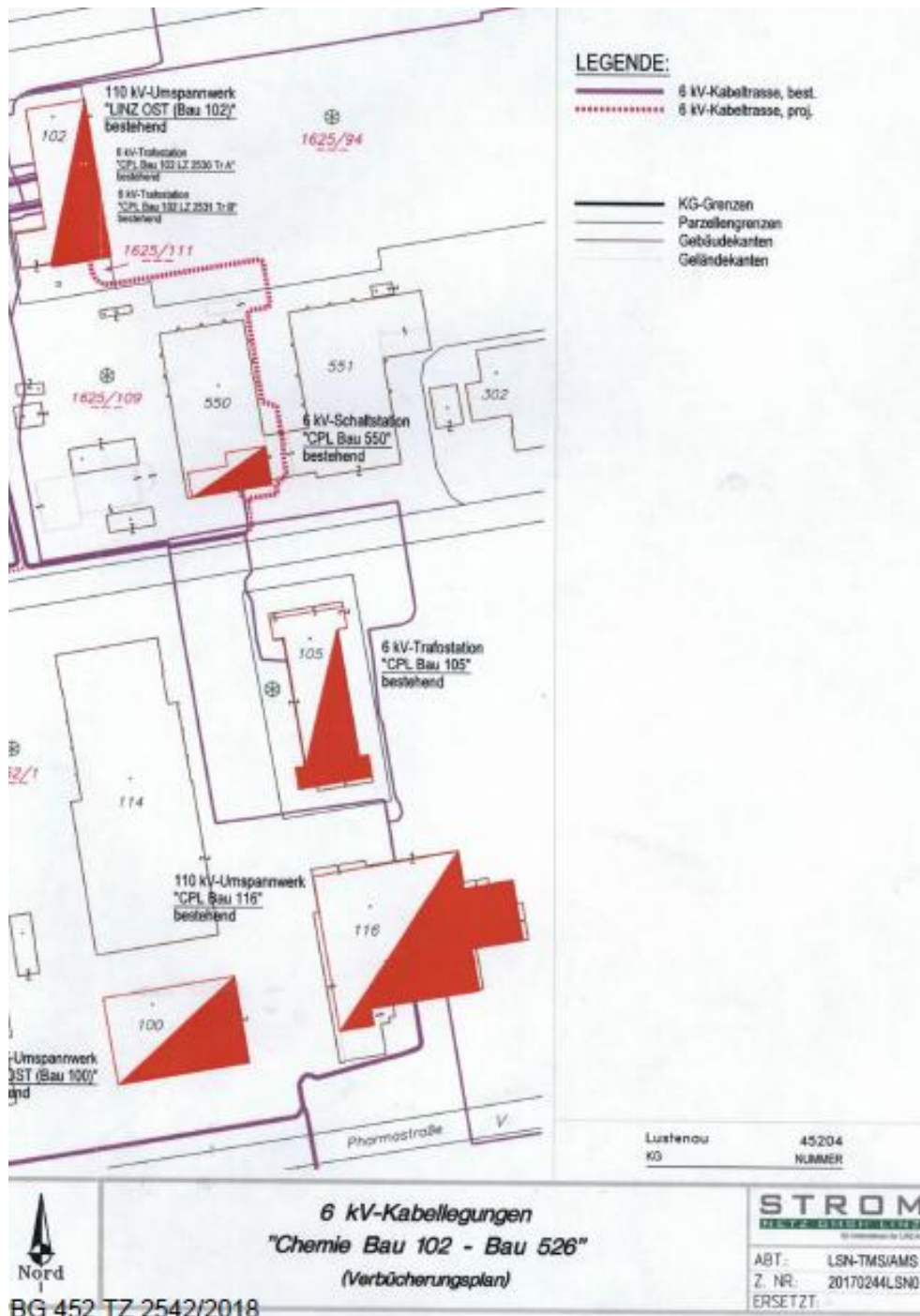


Zur Dienstbarkeit unter C-LNR 26:



Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ergeben sich durch die eintragenen Dienstbarkeiten keine gesondert in der Bewertung zu berücksichtigenden Wertansätze.

Mag. Christian Haidinger

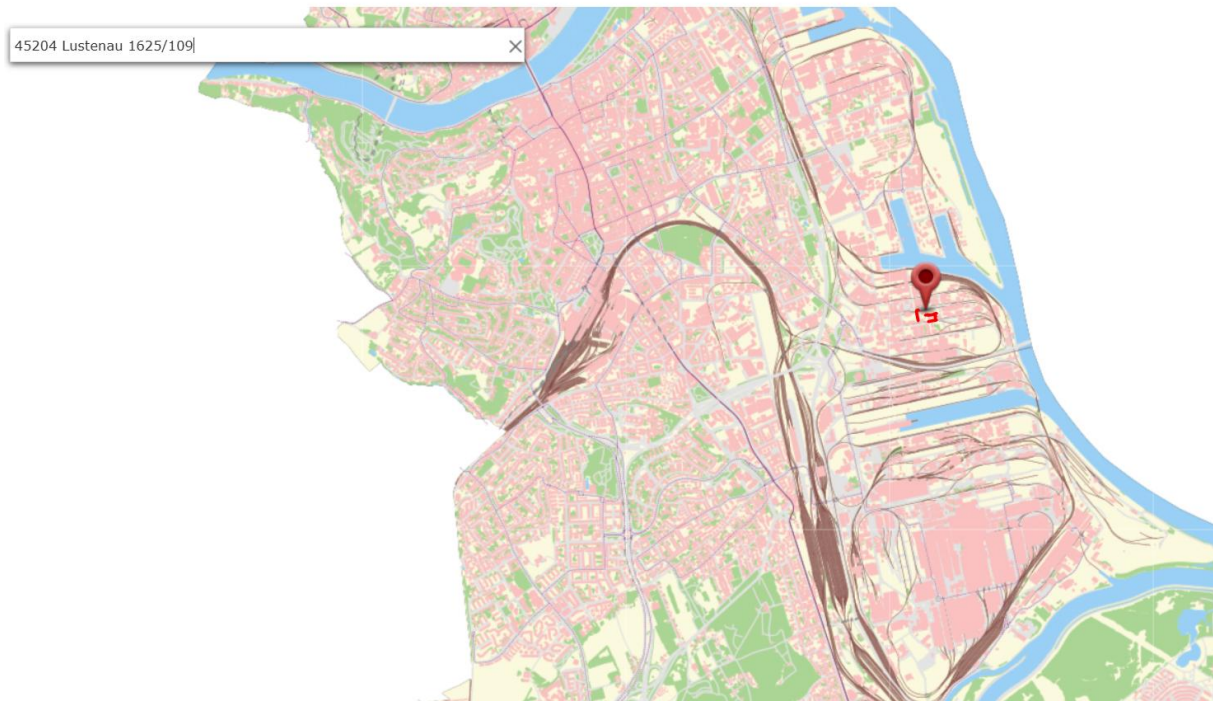
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



3.2. Grundstücksbeschreibung

Makrolage:

Basiskarte Linz



Der Chemiapark liegt im östlichen Teil der Landeshauptstadt Linz.

Der Industriestandort ist an das hochrangige Straßennetz (A7-Linzer Stadtautobahn), an die Donau (Tankhafen der Stadt Linz) und an das Schienennetz angebunden.

Das Wasser der Donau wird für Kühlzwecke in das Werksnetz eingespeist.

Die Lage ist somit für die Bedürfnisse eines Industriebetriebes als sehr gut einzustufen.

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgruppe Immobilien

4030 Linz, Neufelderstraße 45d

Office@ChristianHaidinger.at

www.christianhaidinger.at



Mikrolage:

Basiskarte Linz



Die westlich gelegenen Objekte liegen im Bereich Bahnhofstraße (ost-west) – Mittelstraße (nord-süd) und Salzstraße (ost-west)

Die östlich gelegenen Objekte liegen im Bereich Gasstraße (ost-west) - Leunastraße (nord-süd)

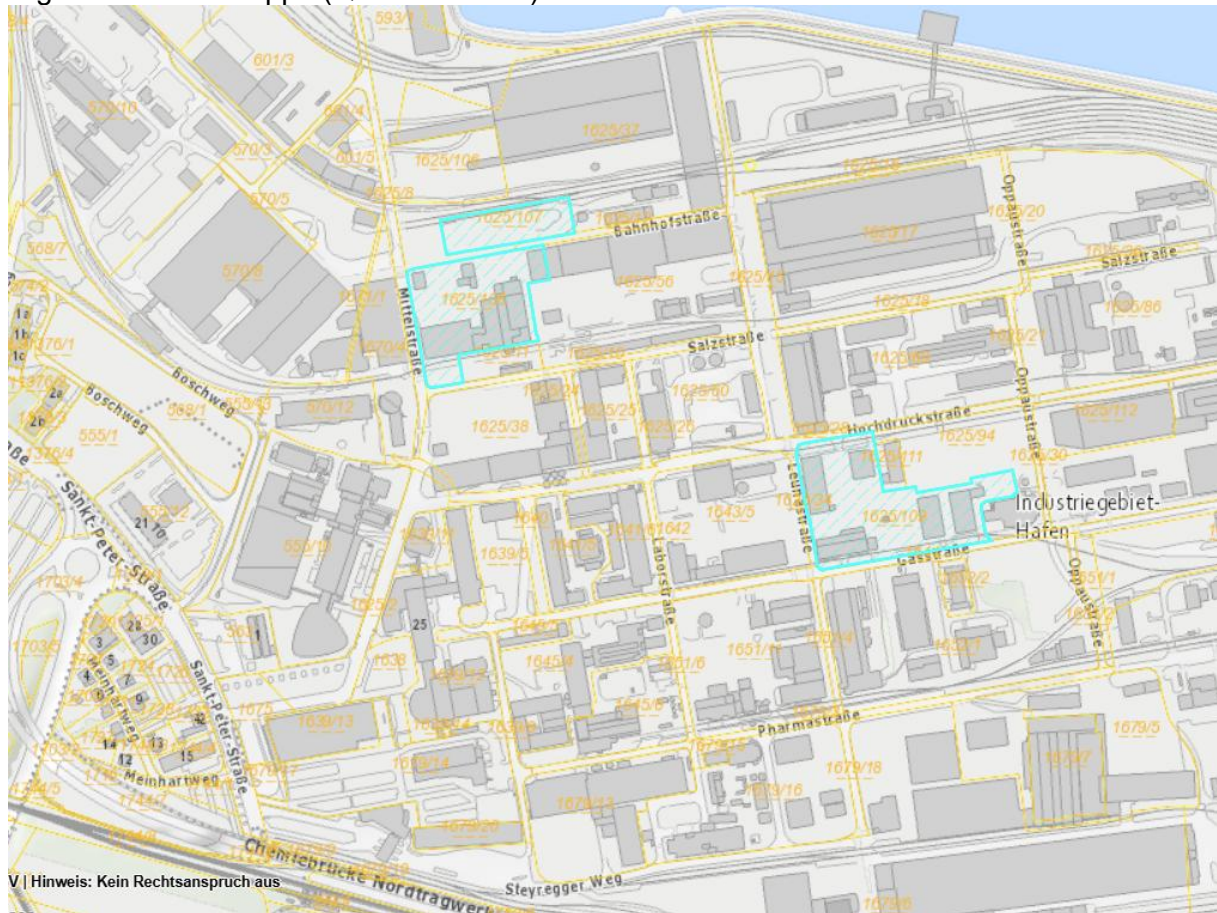
Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



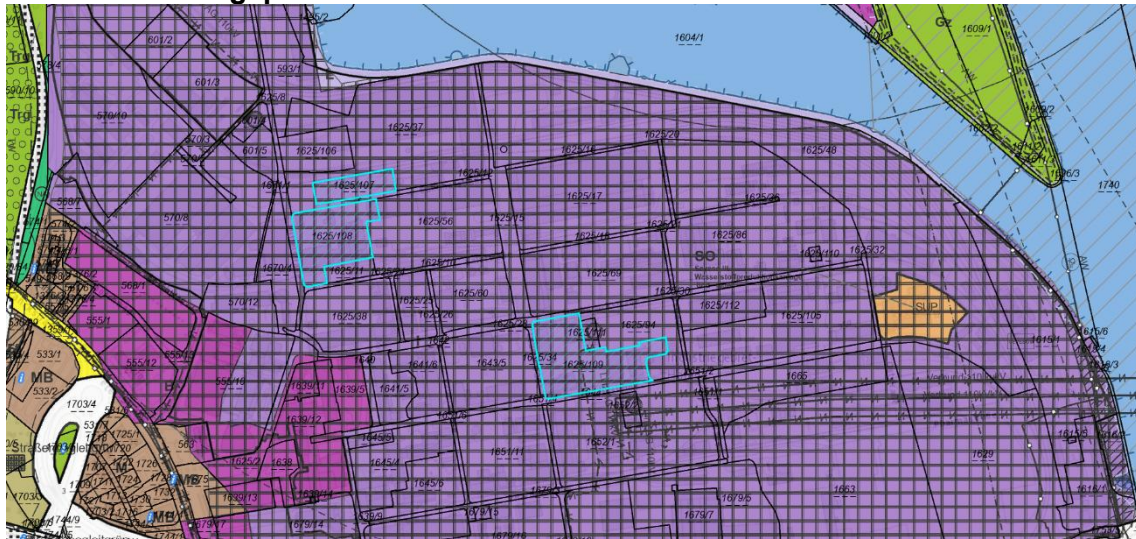
Die Liegenschaft ist gut über das öffentliche Straßennetz erreichbar.

Digitale Katastermappe (Quelle: doris.at)



Die Liegenschaft ist eingebettet in den Linzer Chemiepark – größter Grundeigentümer ist die **LAT Nitrogen Linz GmbH** (EZ 1402, Grundstücksgröße 770.503m²). Dieses Unternehmen stellt Düngemittel, Melamin und technische Stickstoffprodukte her und betreibt auch ein Fernwärmenetz am Standort, die Gebäude 7, 430 und 550 sind daran angeschlossen.

Flächenwidmungsplan:



Das Grundstück ist als Bauland – Industriegebiet gewidmet.



Verdachtsfläche - Altlast

Verpflichtende Sanierung bei Neu- und Zubauten im Zuge der Erteilung einer Bauplatzbewilligung



SEVESO III

Ersichtlichmachung eines bestehenden Betriebes gem. Seveso III - Richtlinie

Information zur Ersichtlichmachung „**Verdachtsfläche – Altlast**“:

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung. (Quelle: umweltbundesamt.at)

Der gesamte Chemiepark liegt in der **Seveso III – Zone**

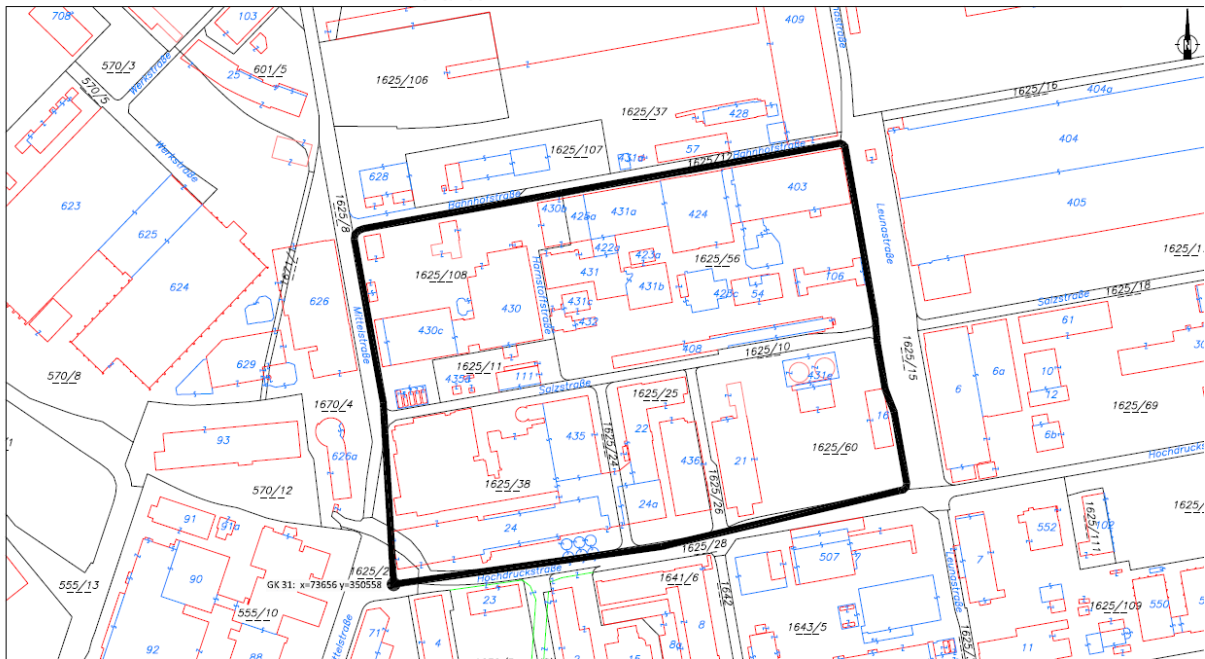
Zur Vermeidung schwerer Industrieunfälle in Betrieben mit gefährlichen Stoffen und deren Folgen hat die Europäische Union die sogenannte Seveso III-Richtlinie beschlossen. Ihre Umsetzung soll in Betrieben mit gefährlichen Stoffen für ein hohes Schutzniveau für Mensch und Umwelt sorgen. (Quelle: ooe.gv.at – <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/74430.htm>)

Nach Auskunft der Gemeinde ist im gesamten Chemiepark kein Bebauungsplan verordnet.

Eintragung im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes

Altlast O87: Chemiapark Linz - Stickstoffanlagen und Mehrzweckanlage

Betroffene Grundstücke lt. DKM vom 12.10.2021: 1625/2, 1625/10, 1625/11, 1625/24, 1625/25, 1625/26, 1625/28, 1625/38, 1625/56, 1625/60, 1625/108



Ergänzend zu der graphischen Darstellung des betroffenen Bereiches ist unter dem Link https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=sitfiles&UBAID=74857&FN=O87_PRIO.pdf die **Gefährdungsabschätzung und Prioritätenklassifizierung** für diese Altlast „Chemipark Linz – Stickstoffanlagen und Mehrzweckanlage“ abrufbar, daraus ist folgende Zusammenfassung entnommen:

Zusammenfassung

Im nordwestlichen Bereich des Altstandortes „Chemipark Linz“ werden seit den 1940er-Jahren Anlagen betrieben, in denen stickstoffhaltige Produkte erzeugt werden („Stickstoffanlagen“: Dünger-, Harnstoff- und Melaminanlagen). Im Zuge der Betriebstätigkeit kam es zu einem sehr hohen Schadstoffeintrag in den Untergrund, der im Grundwasserabstrom der Anlagen zu einer starken Grundwasserverunreinigung durch Ammonium und Nitrat geführt hat. Darüber hinaus ist ausgehend von der „Mehrzweckanlage“ eine Grundwasserverunreinigung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) vorhanden. Die im Grundwasser transportierten Frachten dieser drei Schadstoffgruppen sind als erheblich zu beurteilen. Im Grundwasserabstrom dieses Bereiches sind keine Grundwassernutzungen vorhanden. Entsprechend den Kriterien für die Prioritätenklassifizierung ergibt sich für den Bereich der Stickstoffanlagen und der Mehrzweckanlage die Priorität 2.

3.2. Gebäudebeschreibung

Die Bewertung folgt dem going-concern-Prinzip, das hat eine zentrale Bedeutung. Die Objekte können nur branchen- und betriebsspezifisch verwendet werden (davon ausgenommen sind die beiden Büro- und Lagergebäude). Die Gebäude werden von den Produktionsanlagen dominiert. Sie beherbergen große Behälter und technische Anlagen, die über Metall-Zwischenebenen erreichbar sind. Ein Ausbauen dieser Anlagen wäre sehr zeitaufwändig und kostspielig, zumal es in der Außenhülle vieler Gebäude keine Manipulationsöffnungen gibt. So wurde zB das Objekt 552 stillgelegt, die nicht mehr genutzten Produktionsanlagen sind aber nach wie vor vorhanden.

Lageplan der Baulichkeiten der ESIM:



Legende:

Anlagenbetrieb / Grundeigentümer

- ESIM Chemicals GmbH
- Borealis Agrolinz Melamine GmbH
- Grundgrenzen

Für diese Bewertung werden nur die Baulichkeiten auf Eigengrund (mit blauen Pfeilen markiert) berücksichtigt. Die weiter westlich gelegenen Baukörper sind angabegemäß Superädifikate auf der EZ 1402 (Eigentümer ist die LAT Nitrogen Linz GmbH).

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Fachgruppe Immobilien
 4030 Linz, Neufelderstraße 45d
 Office@ChristianHaidinger.at
 www.christianhaidinger.at



Alle Objekte im Chemiapark sind mit eindeutigen Nummern versehen – in der folgenden Tabelle sind die ESIM-Gebäude vermerkt:

BAUNUMMERNVERZEICHNIS ESIM Chemicals

Stand 21.09.2023

Bau	Verwendungszweck	Baueigentümer	Grundeigentümer	Anlageninhaber	Errichtungs-Baujahr
7	Bürogebäude	ESIM	ESIM	ESIM	1940
11	Bürogebäude u. Werkstätte	ESIM	ESIM	ESIM	1942
204b	Lager- und Bürogebäude	ESIM	LATNLZ	ESIM	1984
204c	Werkstätte und E-Verteiler	ESIM	LATNLZ	ESIM	1986
430	Mehrweckanlage	ESIM	ESIM	ESIM	1956
430a	Tanklager Nord	ESIM	ESIM	ESIM	1980
430b	Gebindelager	ESIM	ESIM	ESIM	1980
430c	Feststofflager	ESIM	ESIM	ESIM	1985
430i	TNV - Thermische Nachverbrennungsanlage	ESIM	ESIM	ESIM	2009
506	Mehrweck - Anlage	ESIM	LATNLZ	ESIM	1981
506a	Mehrweck - Anlage Tanklager	ESIM	LATNLZ	ESIM	1981
509	Neutralisation, Kälteanlage	ESIM	LATNLZ	ESIM	1991
518a	Mehrproduktanlage	ESIM	LATNLZ	ESIM	1971
518c	Unterirdischer Tanklager Nord	ESIM	LATNLZ	ESIM	1978
519a	Pflanzenschutzmittel - Lager	ESIM	LATNLZ	ESIM	1985
550	Mehrweckanlage (ehem. Glyoxylsäure - Anlage I)	ESIM	ESIM	ESIM	1987
551	Mehrweckanlage (ehem. Ozon - Mehrproduktanlage)	ESIM	ESIM	ESIM	1992
552	Glyoxylsäure-Anlage (stillgelegte ehem. Glyoxylsäure - Anlage II)	ESIM	ESIM	ESIM	1997

Auf Basis der übermittelten Bau- und Brandschutzpläne hat der Sachverständige folgende Gebäudeflächenübersicht erstellt:

Bau	Verwendungszweck	Errichtungs-jahr	Höhe	oberirdische Etagen	Summe	KG	EG	OG 1	OG 2	OG 3	OG 4	OG 5	OG 6	OG 7	Kommentar
7	Bürogebäude	1940	ca. 10,3m	2	2 502 m ²	834 m ²	834 m ²	834 m ²							KG: Lager, EG Büro, OG 1 überwiegend Lager, mittiger Lift, Stiegenhaus am jeweiligen Gebäudeende, Mittelgangerschließung
11	Bürogebäude und Werkstätte	1942	ca. 9m	2	1 114 m ²		884 m ²	230 m ²							EG-Lagerflächen ca 470m ² , Bürofläche gesamt ca 560m ²
430	Mehrweckanlage	1956	ca. 11m - 23m	5	8 942 m ²		1 868 m ²	1 606 m ²	1 606 m ²	1 134 m ²	1 048 m ²	560 m ²	560 m ²	560 m ²	mehrgeschossige Stahlbetonrahmenkonstruktion durch Bühnen gegliedert.
430 #1	Zwischenbau von 430 zu 430c	1985	ca. 23m	5	957 m ²		222 m ²	222 m ²	110 m ²	110 m ²	110 m ²	110 m ²	73 m ²		ca 750m ² große Bodenplatte für die Aufstellung von Tanks, inkl. Gleisanschluss
430a	Tanklager Nord	1980		0	0 m ²		keine eigentliche Gebäude-Nutzfläche								
430b	Gebindelager	1980	ca. 5,3m - 7,4m	1	392 m ²		392 m ²								Anbau an Bau 425a (Altbestand) mit Pultdach
430c	Feststofflager 3	1985	ca. 6m - 7,8m	1	1 086 m ²		1 086 m ²								freistehende Halle mit ca 40m * 28m, Satteldach
430 #2	Tanks Containerlager	2009	ca. 8m	1	111 m ²		111 m ²								nördlich von 430i / eigene Bezeichnung erstellt
430i	TNV - Thermische Nachverbrennungsanlage	2009	k.A.	3	512 m ²		210 m ²	210 m ²	92 m ²						südlich des Containerlagers
430 #3	Chlor-/Bromlager	2009	ca. 4,8m - 5,6m	1	100 m ²		100 m ²								freistehendes Gebäude an der Kreuzung Bahnhofstr.-Mittelstr., 5m Schutzzone, Wasservorhang / eigene Bezeichnung erstellt
550	Mehrweckanlage	1987	ca. 21m	5	2 811 m ²		664 m ²	664 m ²	664 m ²	664 m ²	154 m ²				Lift, in den oberen Ebenen sind ca 70% der Flächen als Stahlbühnen ausgeführt
551	Mehrweckanlage	1992	ca. 21m	5	2 852 m ²		705 m ²	664 m ²	664 m ²	664 m ²	154 m ²				Lift, in der oberen Ebenen sind ca 70% der Flächen als Stahlbühnen ausgeführt
552	Glyoxylsäure-Anlage	1997	ca. 24m	5	2 104 m ²		421 m ²	421 m ²	421 m ²	421 m ²	421 m ²				freistehendes Gebäude mit stillgelegter Anlage
branchenneutrale Gebäude				22%	5 094 m ²	834 m ²	3 196 m ²	1 064 m ²							
branchenspezifische Gebäude				78%	18 389 m ²	834 m ²	4 301 m ²	3 787 m ²	3 558 m ²	2 993 m ²	1 887 m ²	670 m ²	633 m ²	560 m ²	
Summe				100%	23 483 m ²	834 m ²	7 497 m ²	4 852 m ²	3 558 m ²	2 993 m ²	1 887 m ²	670 m ²	633 m ²	560 m ²	

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at

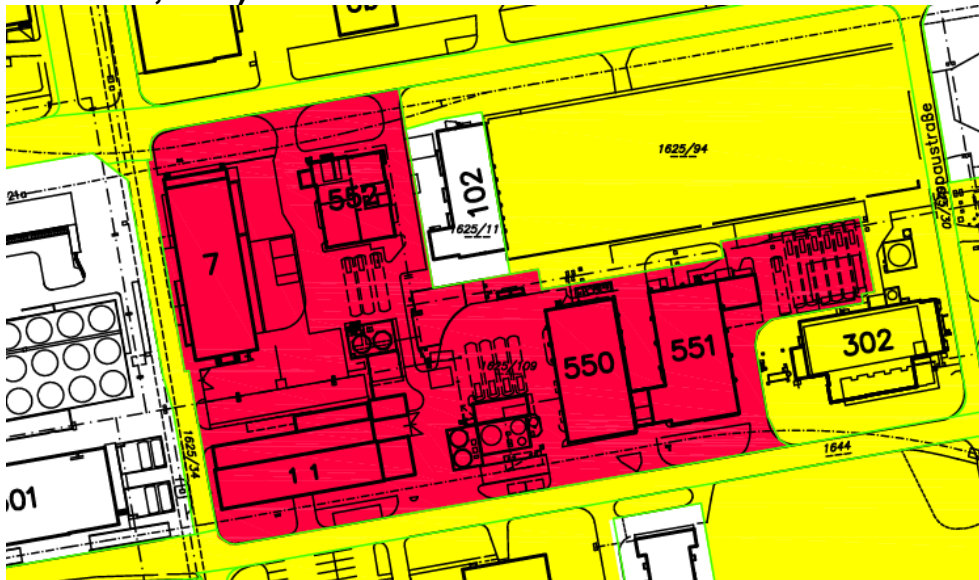


Wie dieser Aufstellung zu entnehmen ist, überwiegen bei weitem die branchen-/unternehmensspezifischen Nutzungen. Die branchenneutralen Bauten sind in der obigen Aufstellung grau unterlegt.

In der weiter untenstehenden Bewertung werden diese Nutzungskategorien übernommen. Als einheitliches Baujahr für die Bewertung setzt der Sachverständige 1975 fest. Dieses ergibt sich durch teilweise ineinander verschachtelte Gebäudestruktur und dem Gesamteindruck.

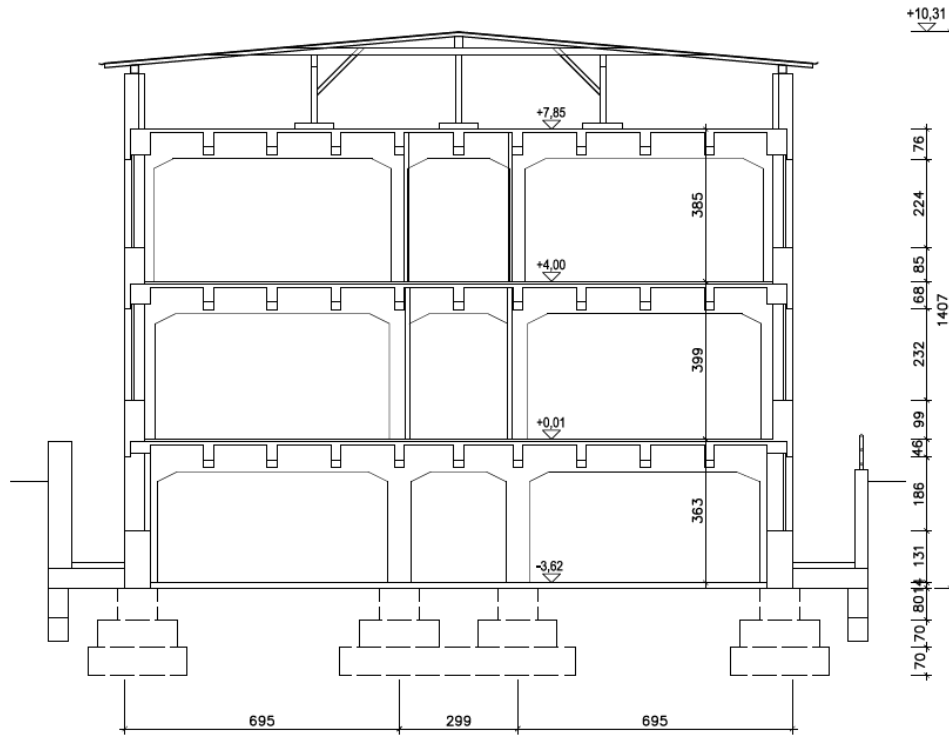
Es folgen auszugsweise planliche – nicht maßstabsgetreue – Darstellungen der Baulichkeiten sowie ausgewählte Fotos.

3.2.1 Baulichkeiten auf dem Grundstück 1625/109 (Bau 7, 11, 550+551, 552)

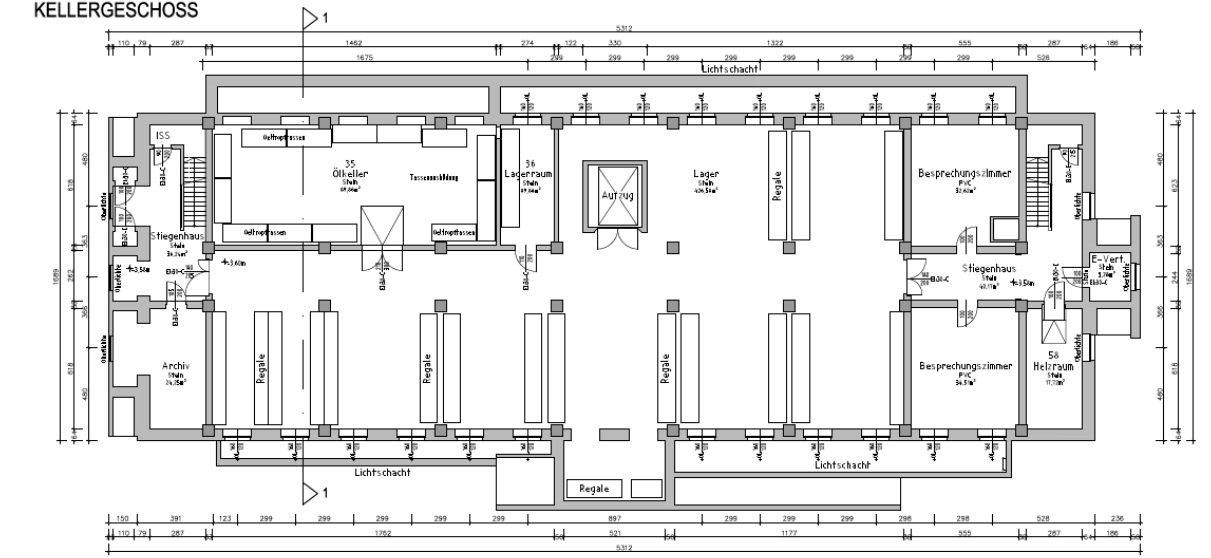


Bau 7

SCHNITT 1-1



**GRUNDRISS
 KELLERGESSCHOSS**



Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgruppe Immobilien

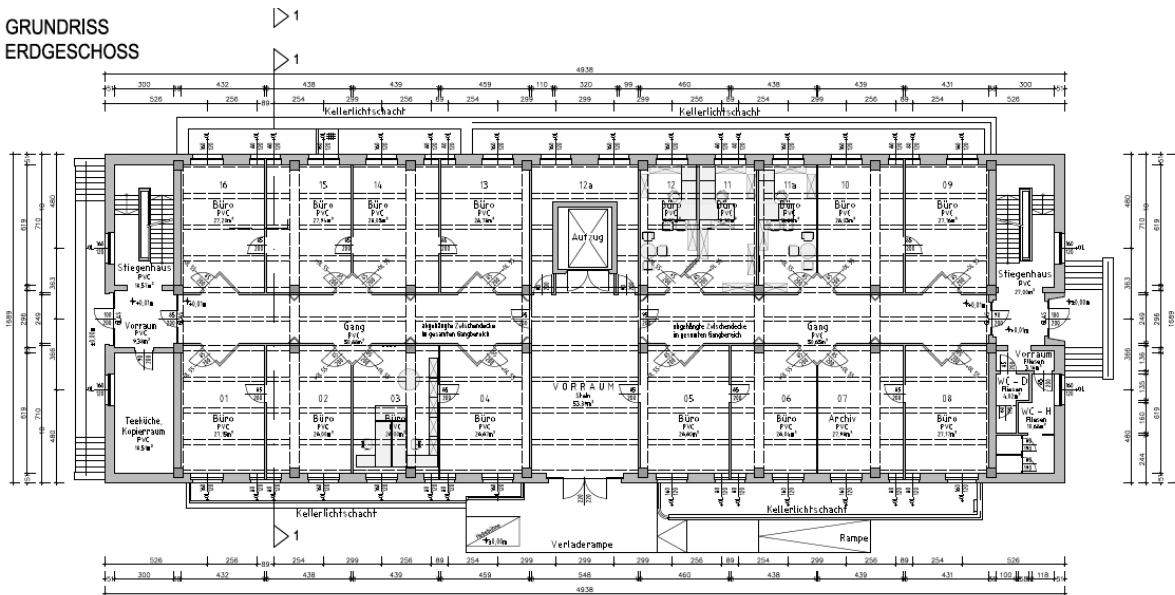
4030 Linz, Neufelderstraße 45d

Office@ChristianHaidinger.at

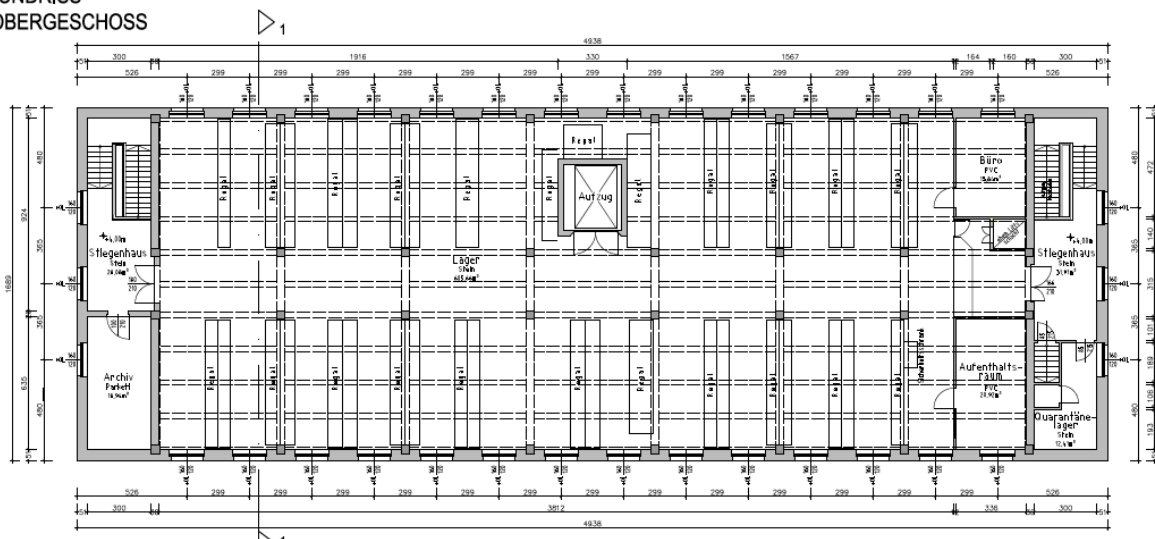
www.christianhaidinger.at



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS



GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS



Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgruppe Immobilien

4030 Linz, Neufelderstraße 45d

Office@ChristianHaidinger.at

www.christianhaidinger.at



Fotos:



Ansicht vom Süd-Westen



Mag. Christian Haidinger

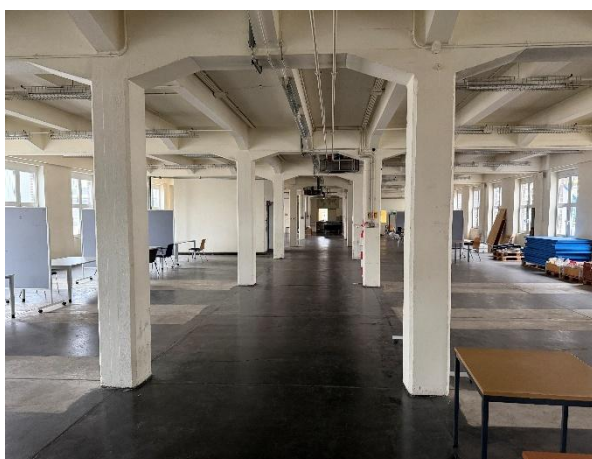
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgruppe Immobilien

4030 Linz, Neufelderstraße 45d

Office@ChristianHaidinger.at

www.christianhaidinger.at



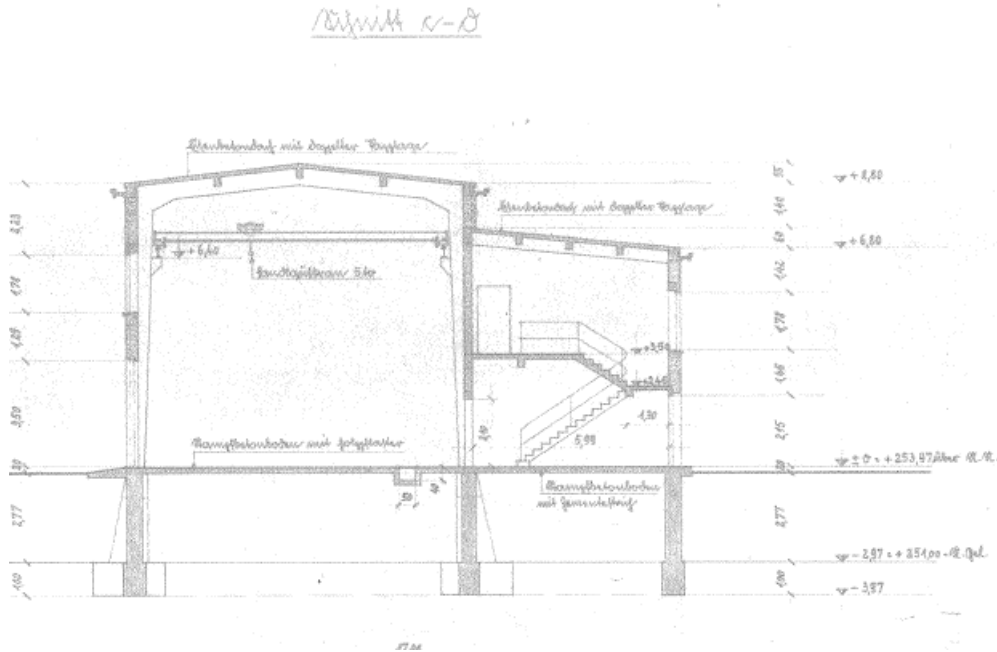
Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at

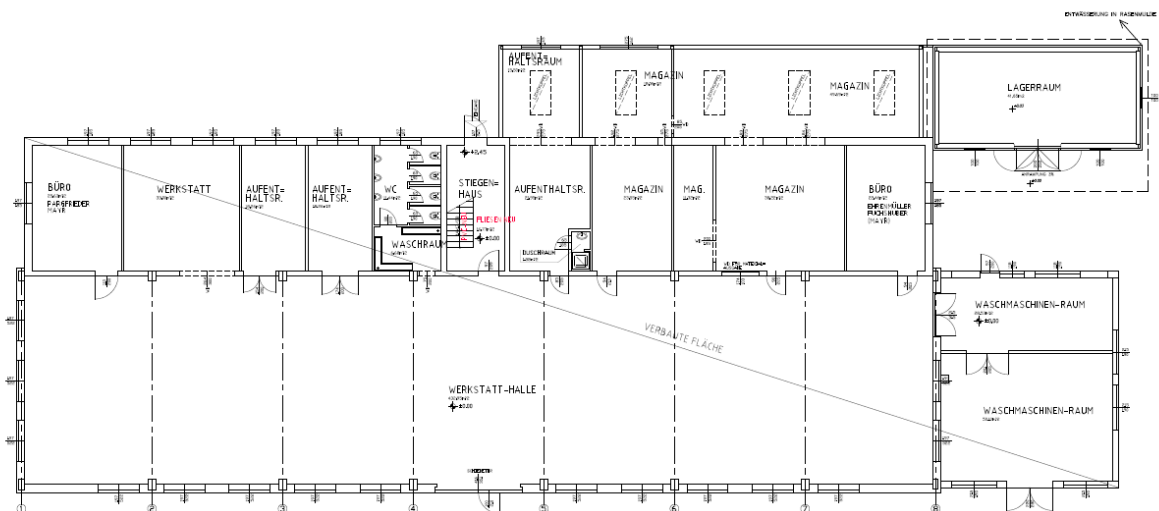


Bau 11

Schnitt



EG



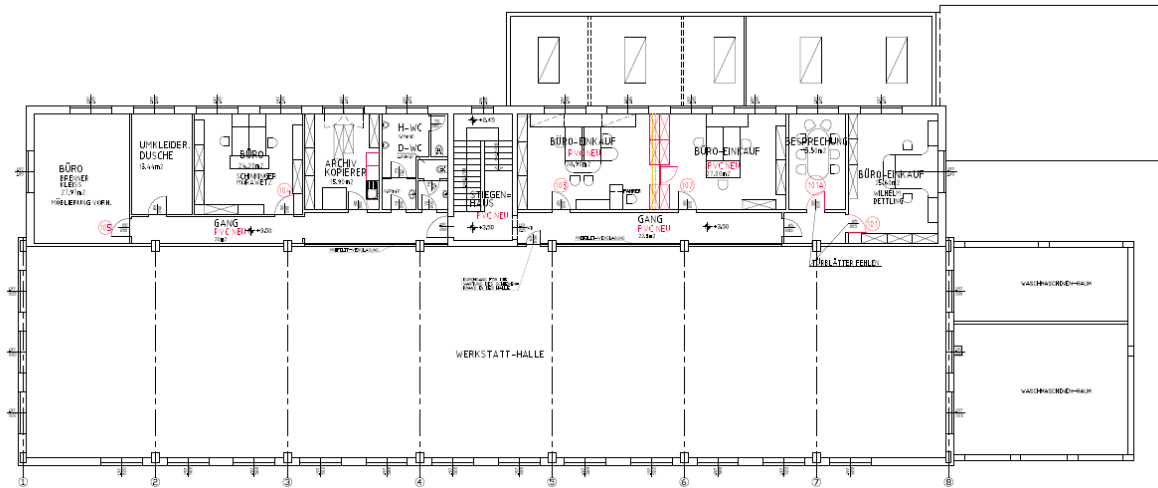
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



OG 1:



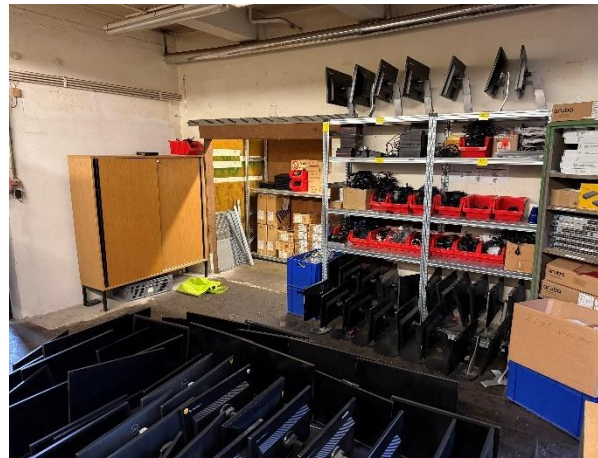
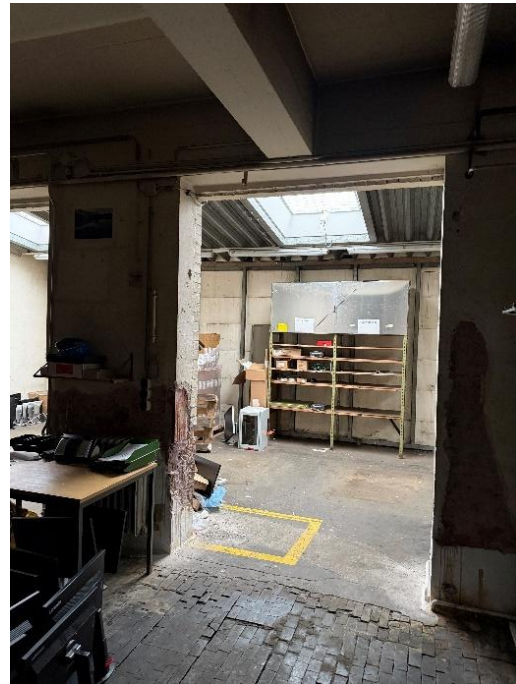
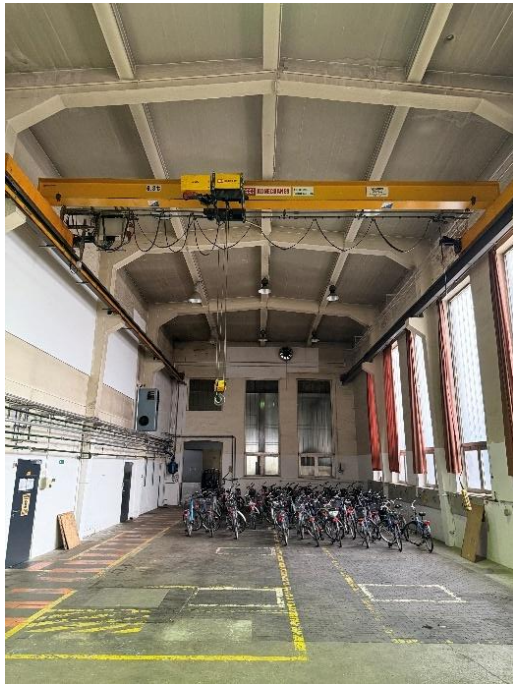
Fotos:



Ansicht vom Westen

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgruppe Immobilien

4030 Linz, Neufelderstraße 45d

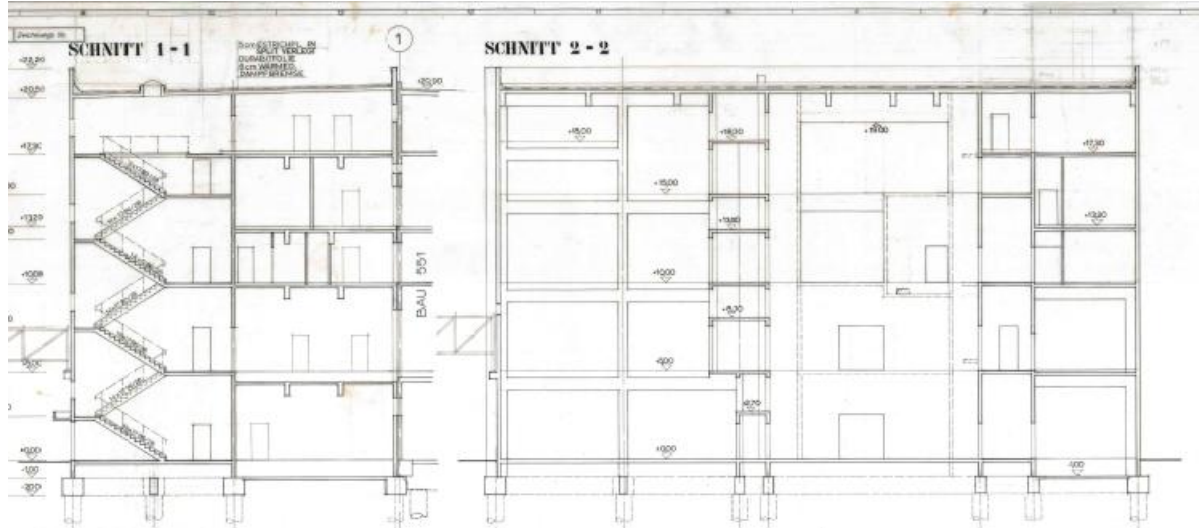
Office@ChristianHaidinger.at

www.christianhaidinger.at

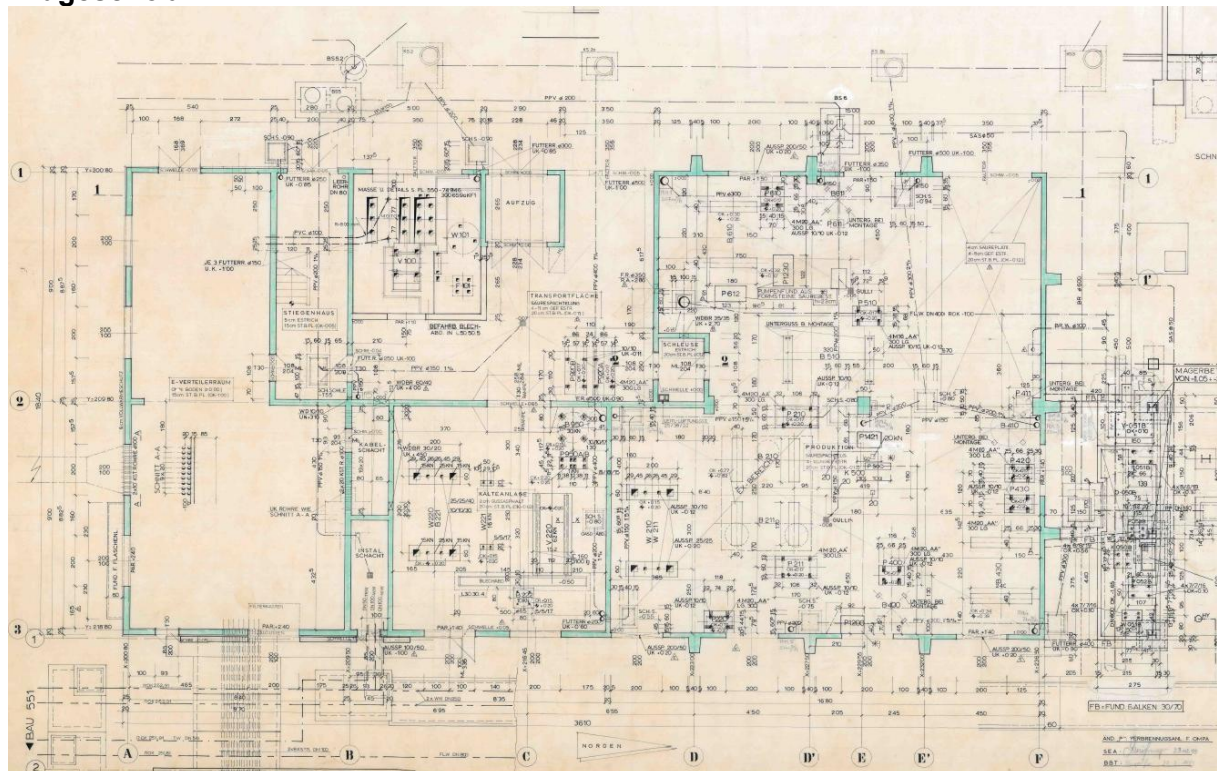


Bau 550

Schnitte



Erdgeschoß



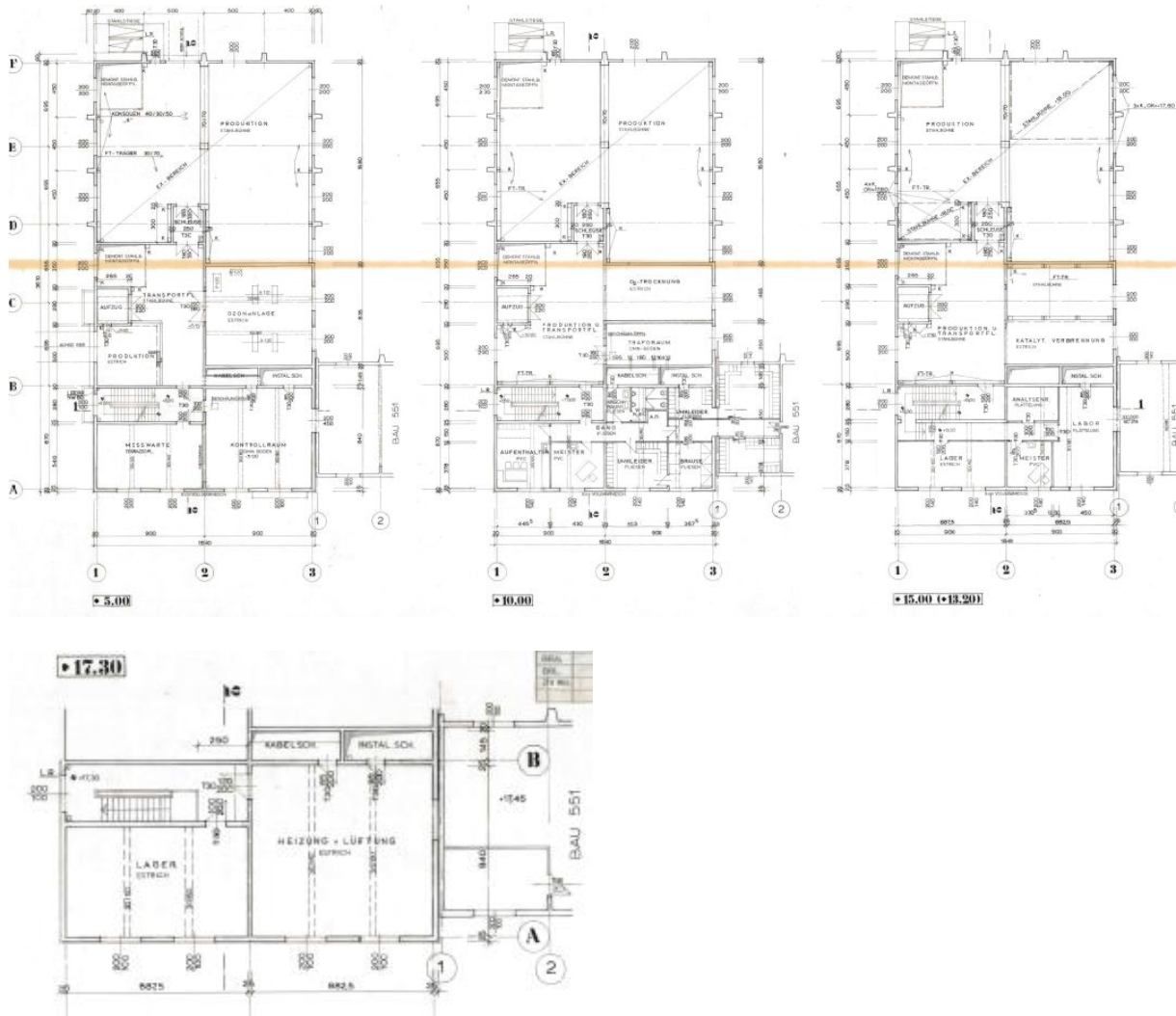
Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



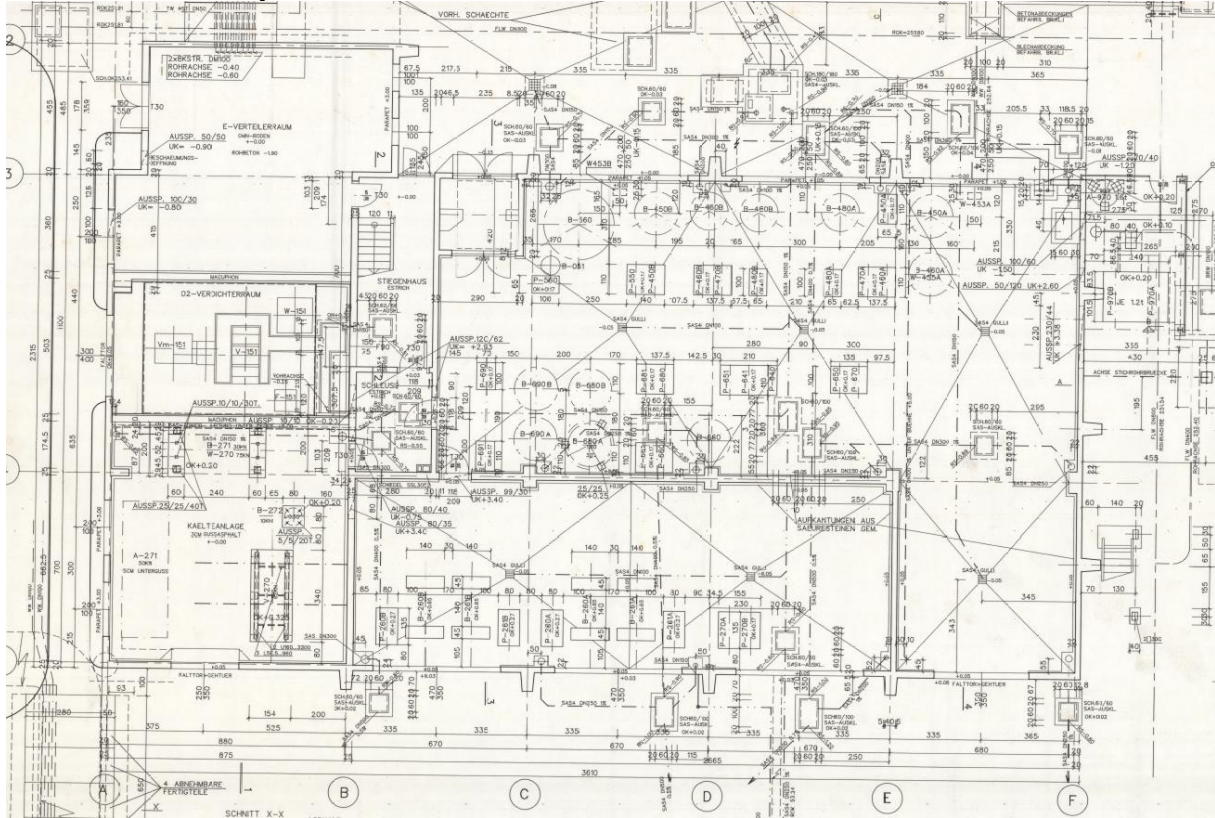
Zwischenebenen (+5m / +10m / +15m / +17,5m)

Anm: Darstellung um 90° gedreht im Vergleich zum Erdgeschoß von der vorhergehenden Seite



Bau 551

Das Gebäude ist durch einen Zwischentrakt (Stiegenhaus) mit dem Gebäude 550 verbunden. Das Objekt ist defakto mit dem Bau 550 ident.



Fotos







Blick vom Bau 552 auf die Objekte 550 + 551

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Bühne GELB		
Farbkonzept Bau 55x		
Farblich gekennzeichnete Arbeitsmittel dürfen die Bühnen nicht verlassen!		
Bühne +15 m		Gelb
Bühne +10 m		Weiß
Bühne +5 m		Schwarz
Bühne +0 m		Orange



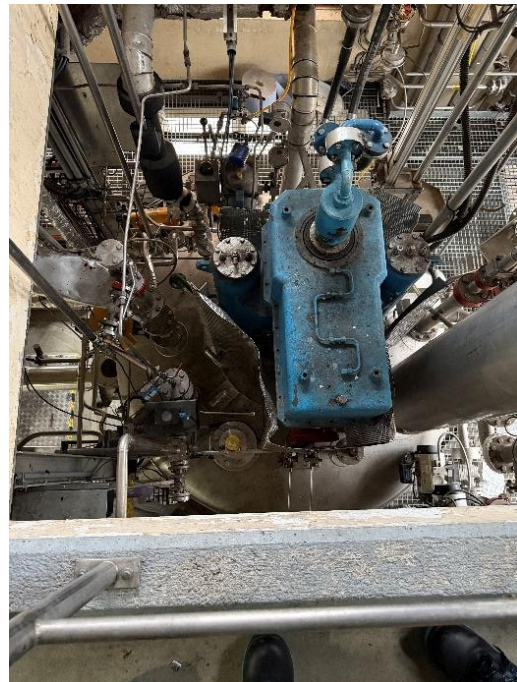
Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at

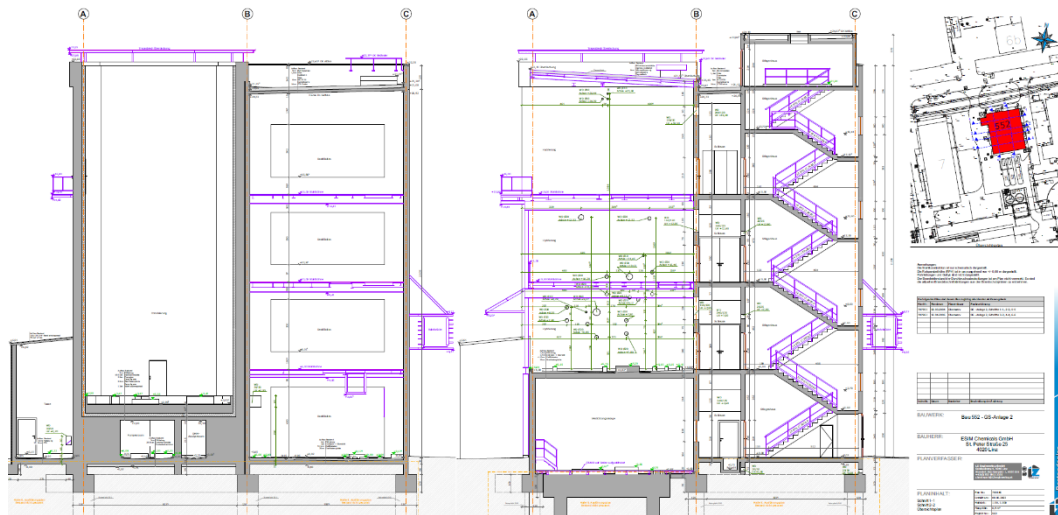


Mag. Christian Haidinger

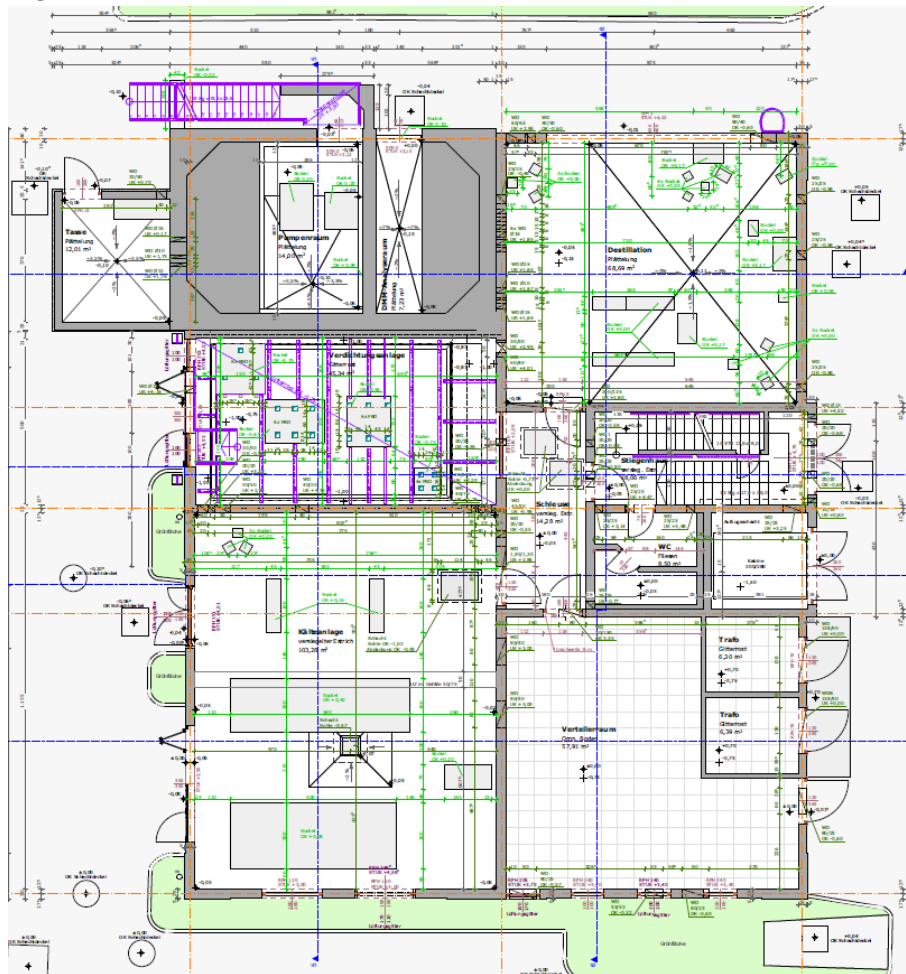
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



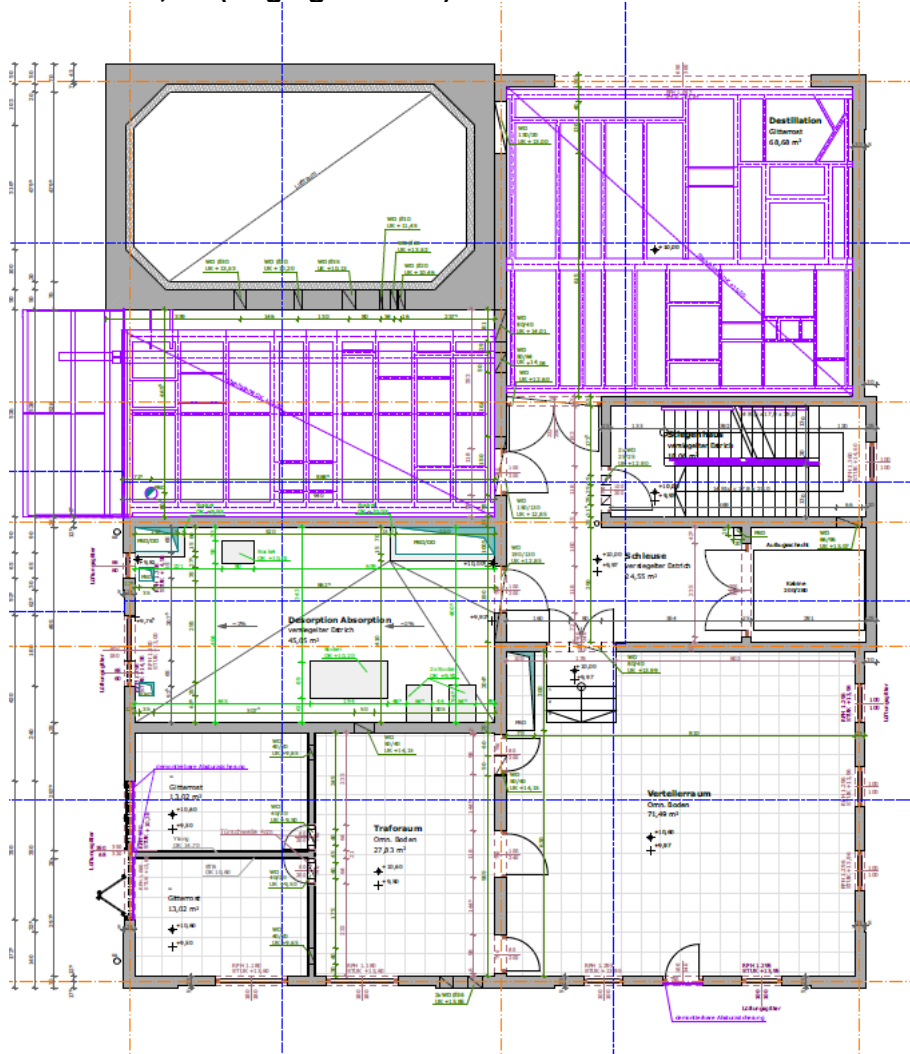
Bau 552



EG



Bühne +10,0m (Regelgrundriss)

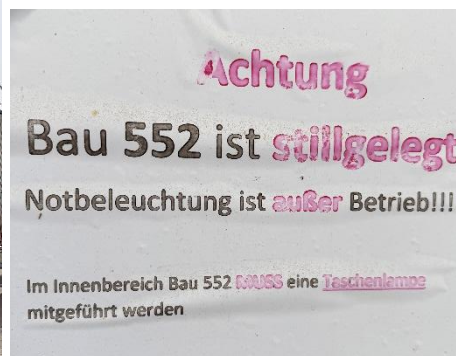


Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Fotos:



Mag. Christian Haidinger

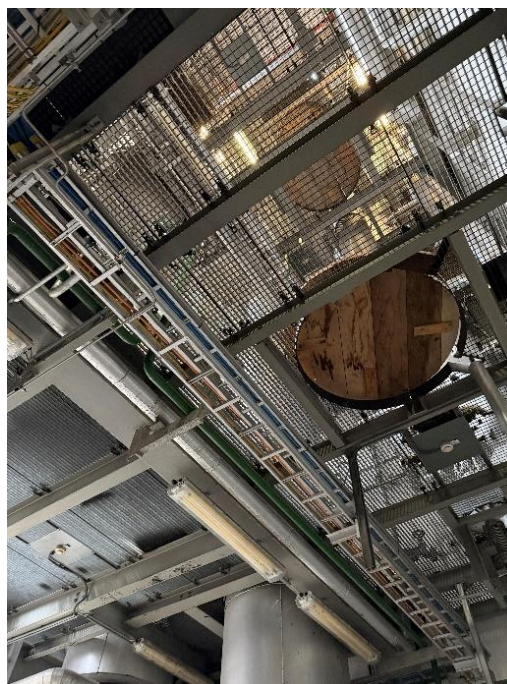
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgruppe Immobilien

4030 Linz, Neufelderstraße 45d

Office@ChristianHaidinger.at

www.christianhaidinger.at



Mag. Christian Haidinger

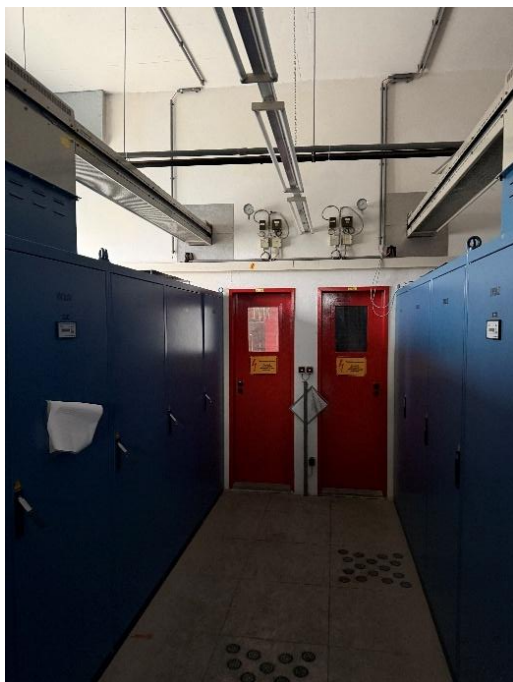
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgruppe Immobilien

4030 Linz, Neufelderstraße 45d

Office@ChristianHaidinger.at

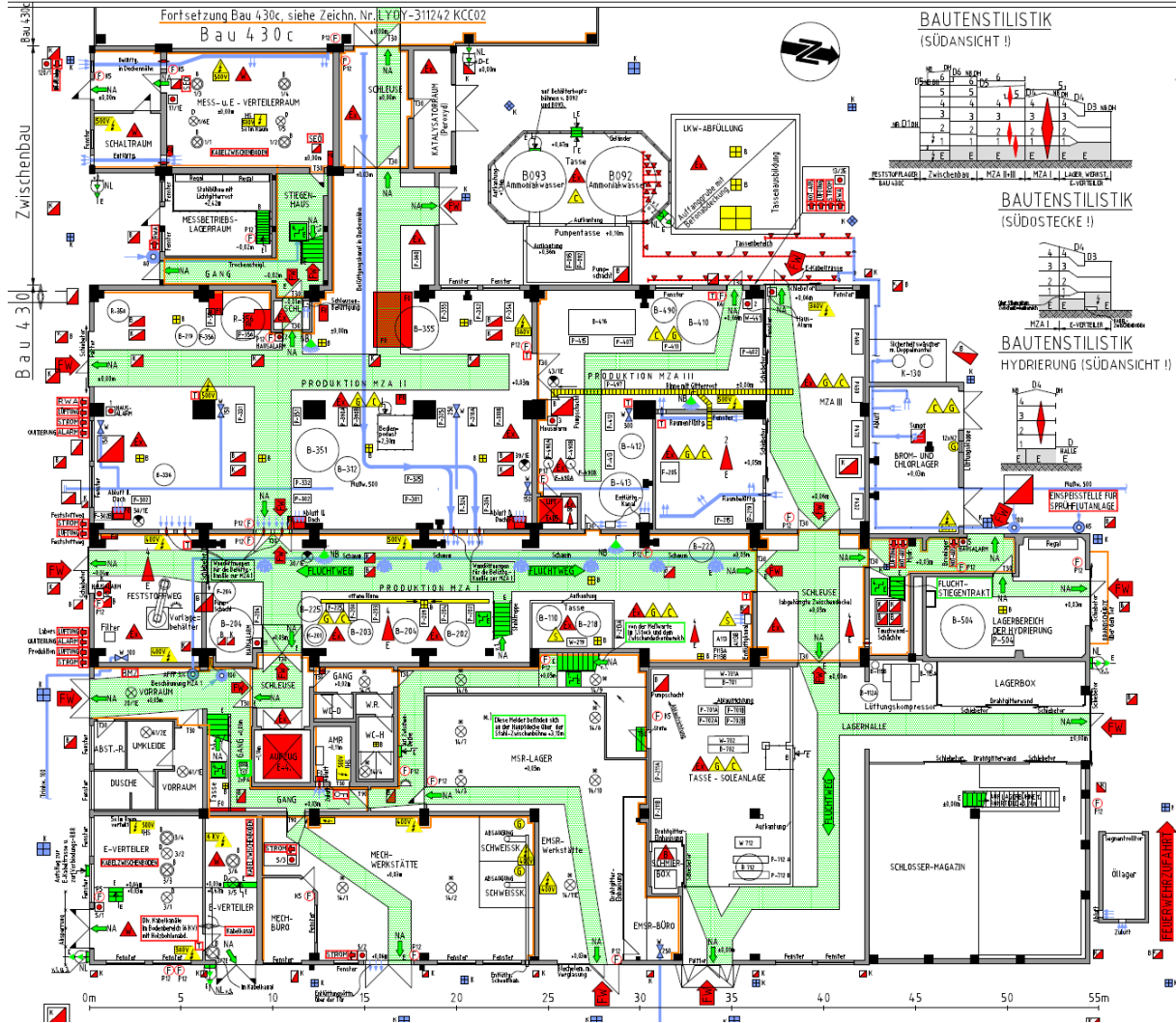
www.christianhaidinger.at





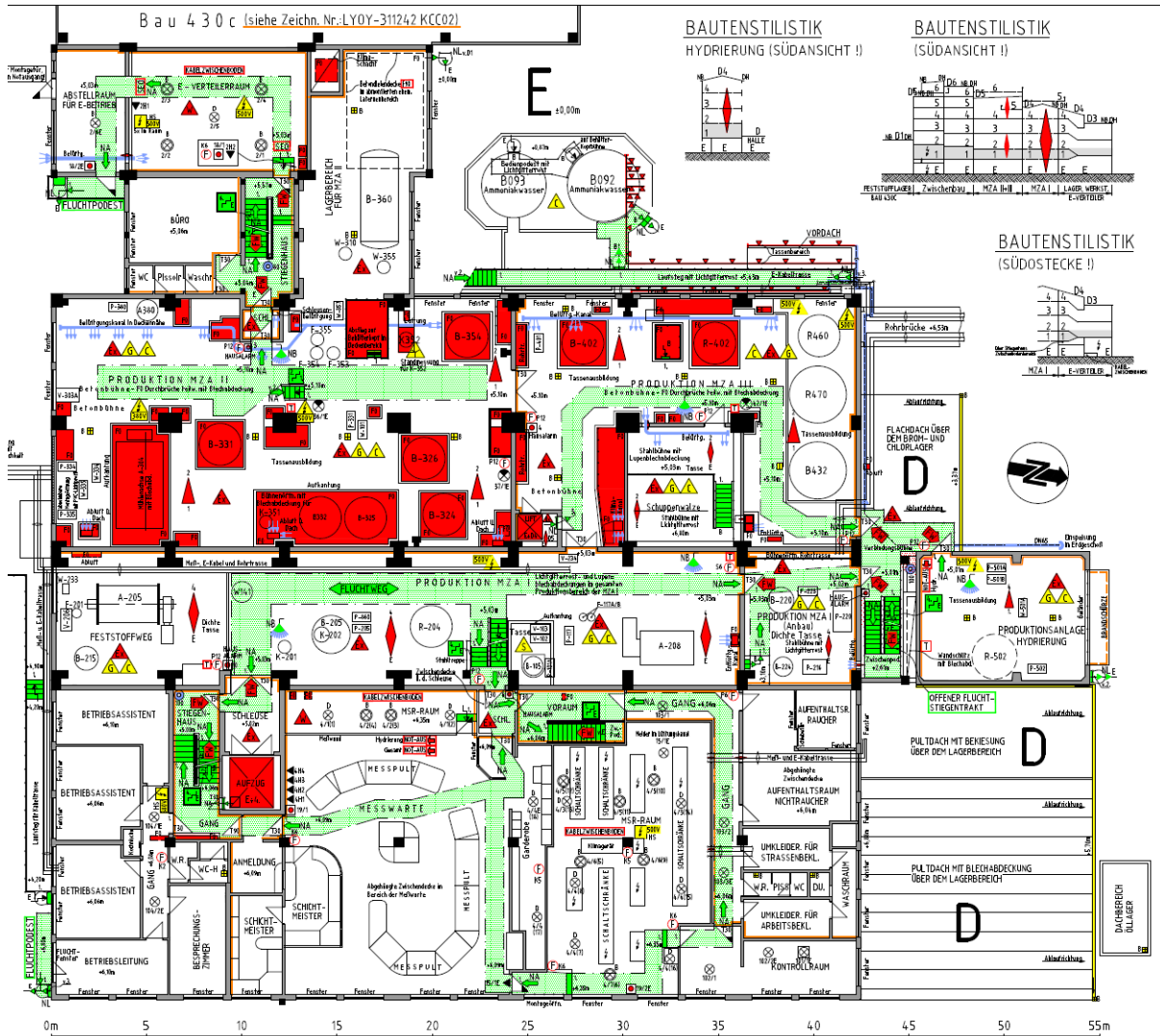
Bau 430

EG



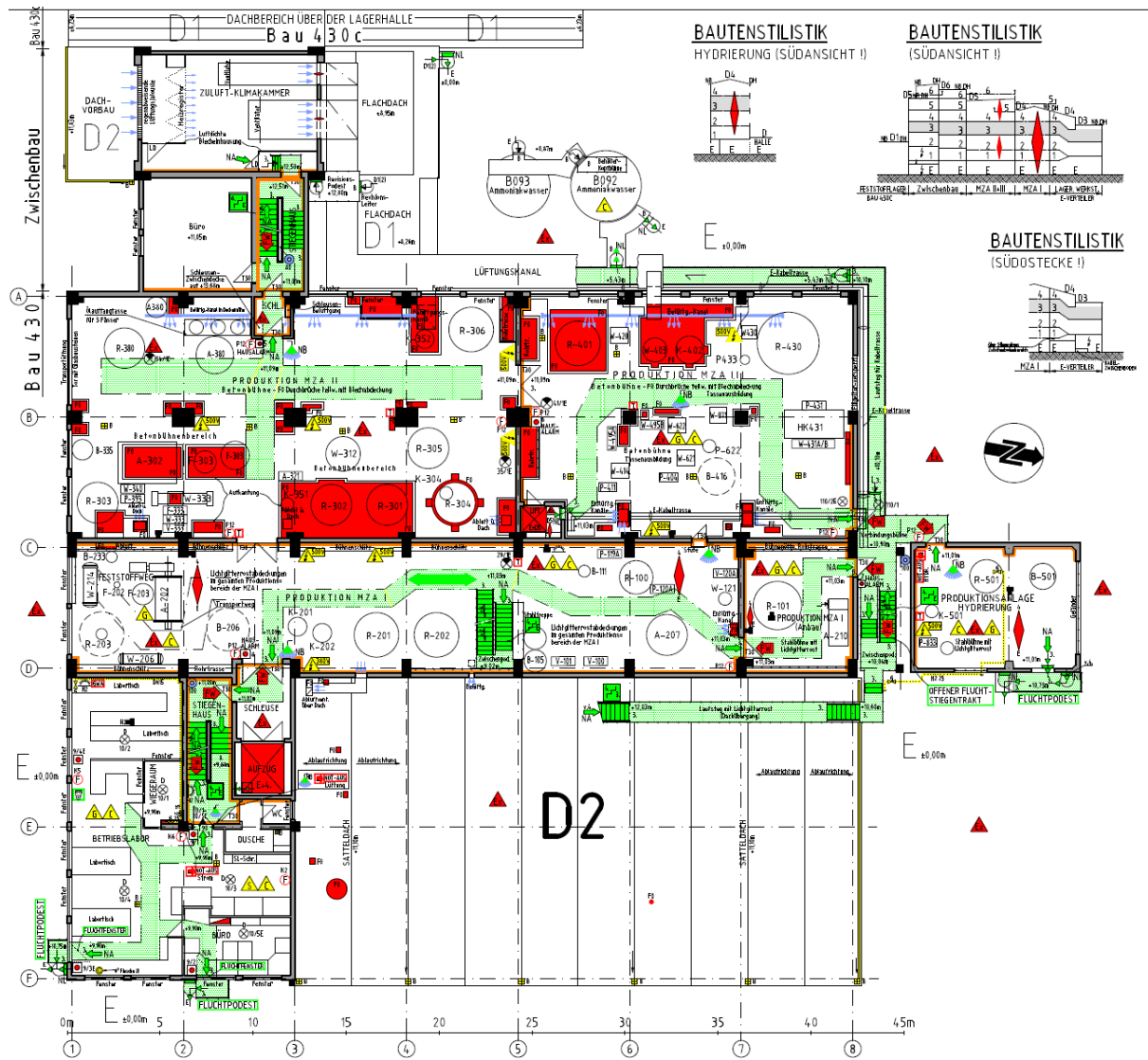


OG 1:





OG 3:



Mag. Christian Haidinger

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Fachgruppe Immobilien
 4030 Linz, Neufelderstraße 45d
 Office@ChristianHaidinger.at
 www.christianhaidinger.at



OG 6:



Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgruppe Immobilien

4030 Linz, Neufelderstraße 45d

Office@ChristianHaidinger.at

www.christianhaidinger.at



Fotos:



Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgruppe Immobilien

4030 Linz, Neufelderstraße 45d

Office@ChristianHaidinger.at

www.christianhaidinger.at

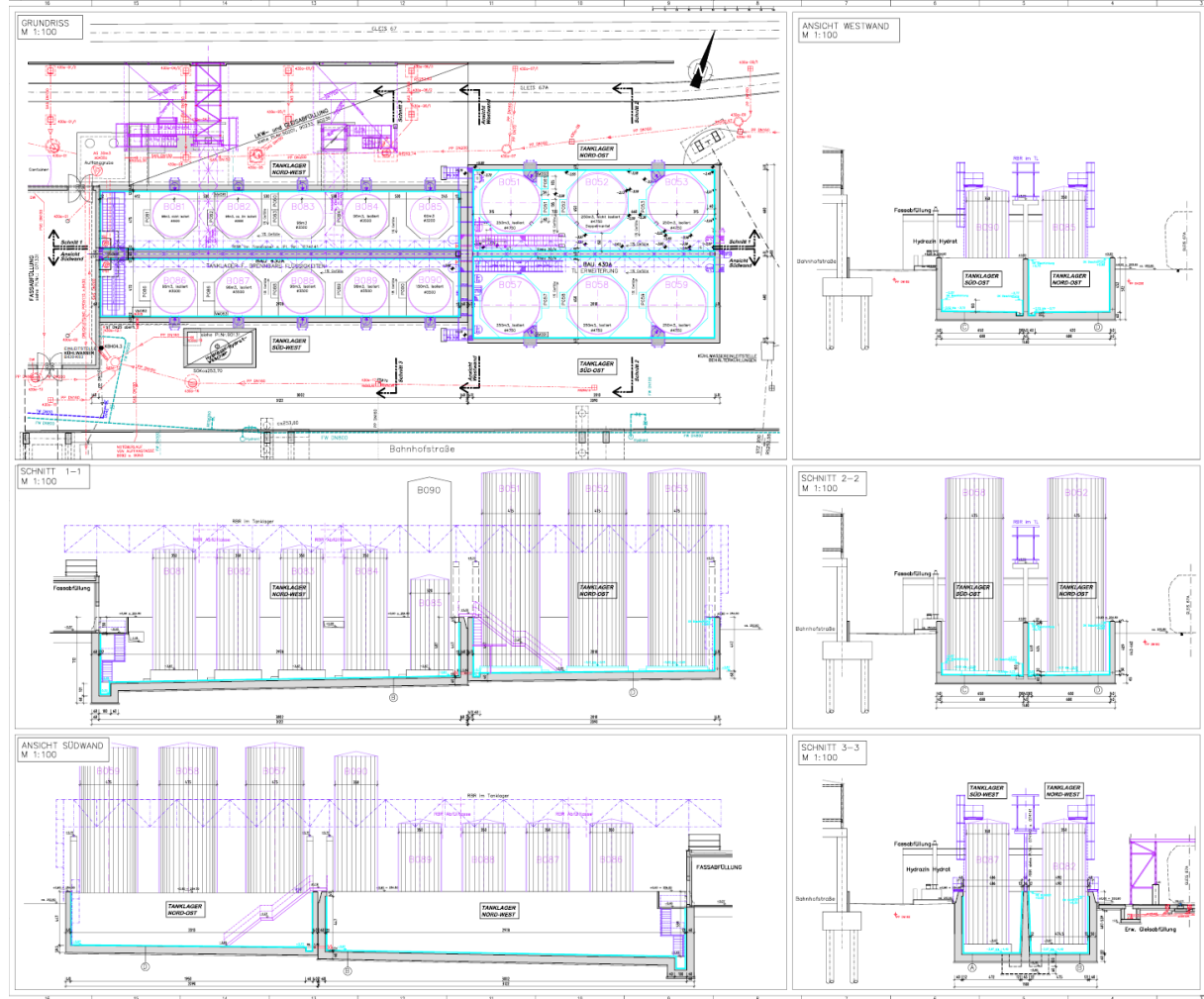


Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



430a Tanklager Nord:



Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at

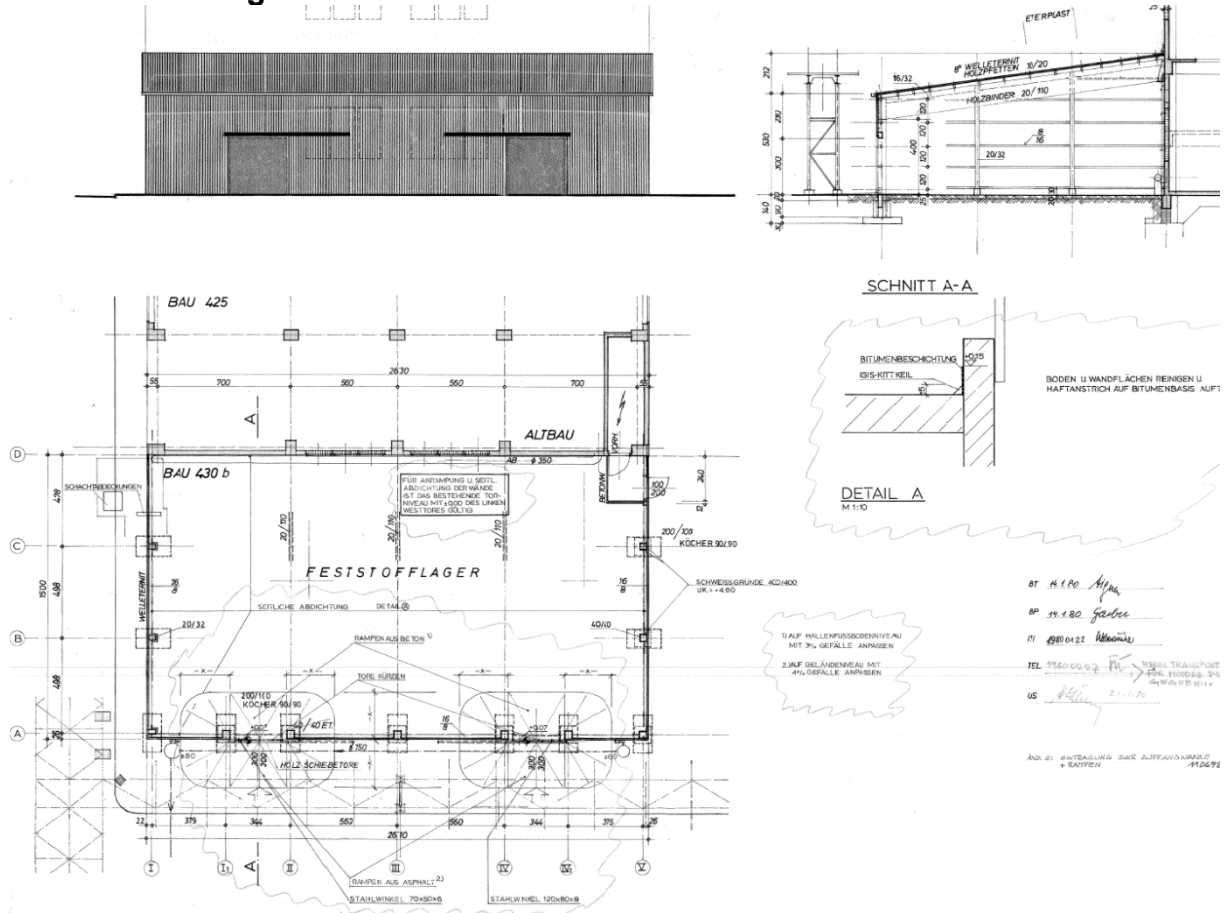


Mag. Christian Haidinger

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Fachgruppe Immobilien
 4030 Linz, Neufelderstraße 45d
 Office@ChristianHaidinger.at
 www.christianhaidinger.at

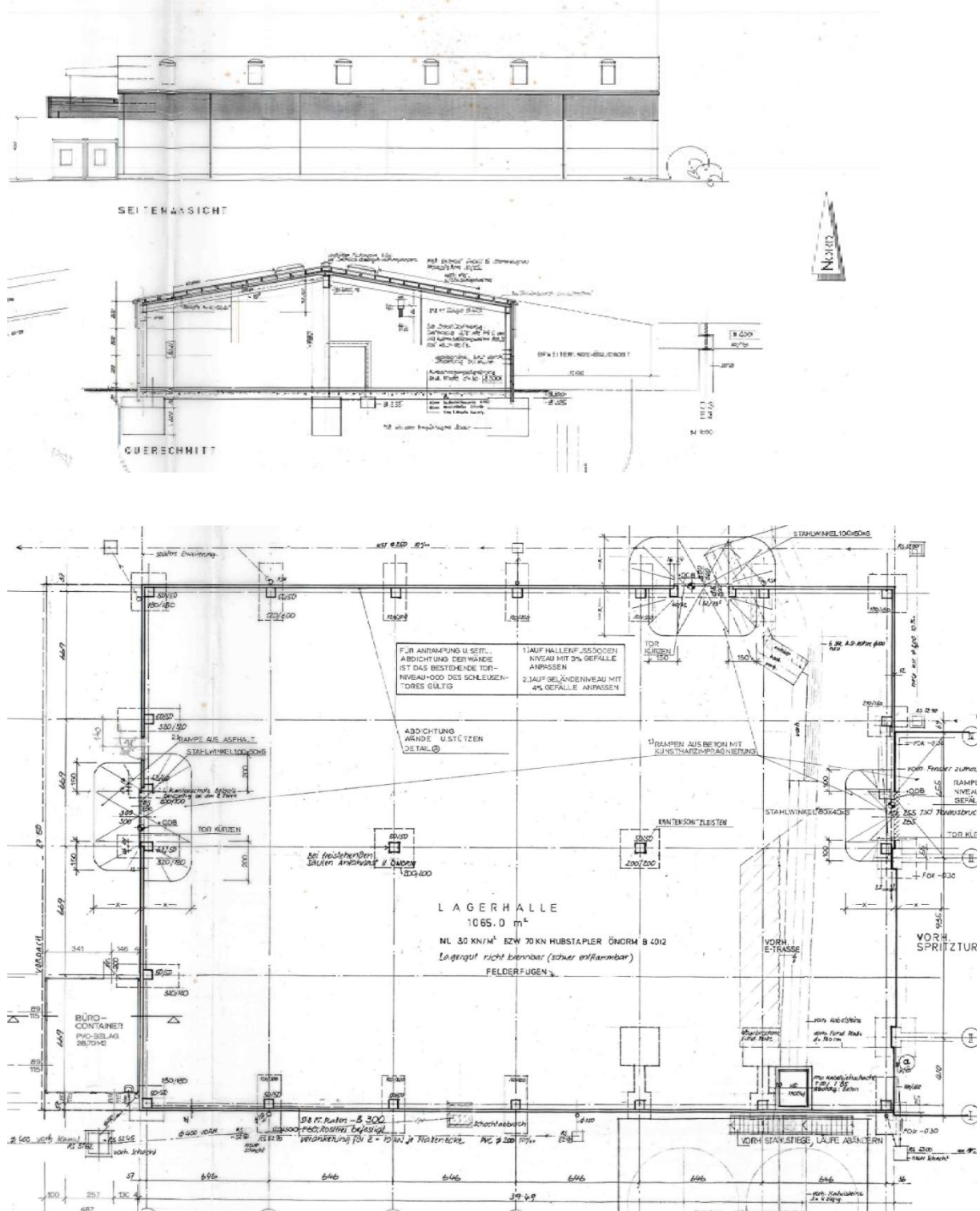


430b Gebindelager:



relevant ist der Anbau

430 c Feststofflager 3



Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgruppe Immobilien

4030 Linz, Neufelderstraße 45d

Office@ChristianHaidinger.at

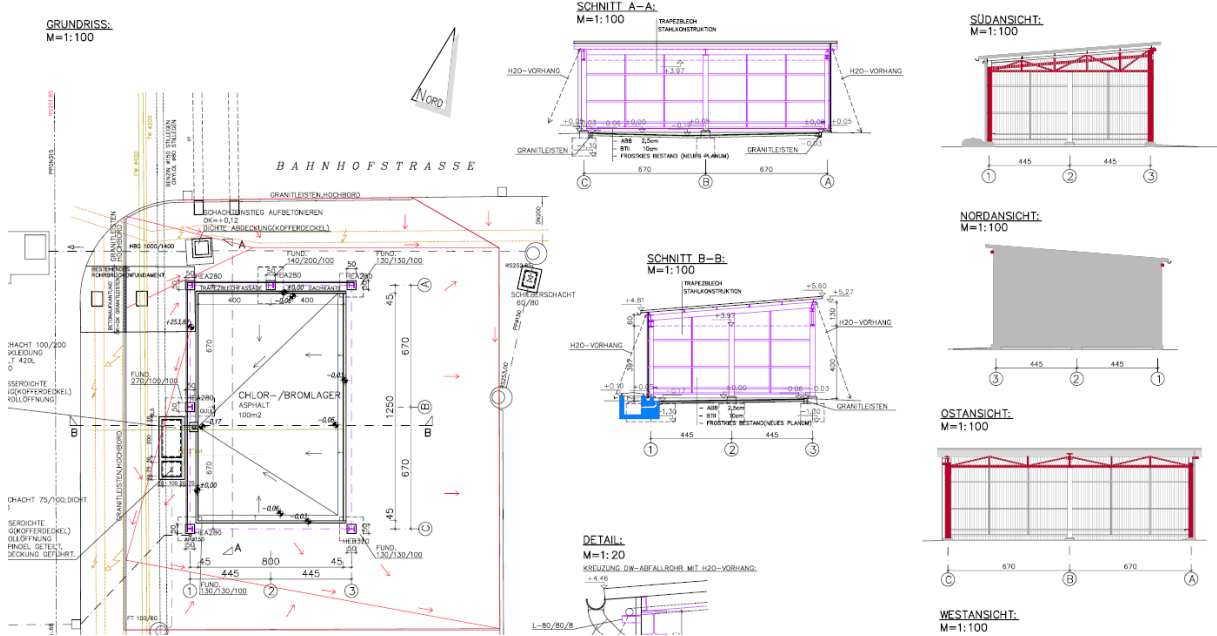
www.christianhaidinger.at



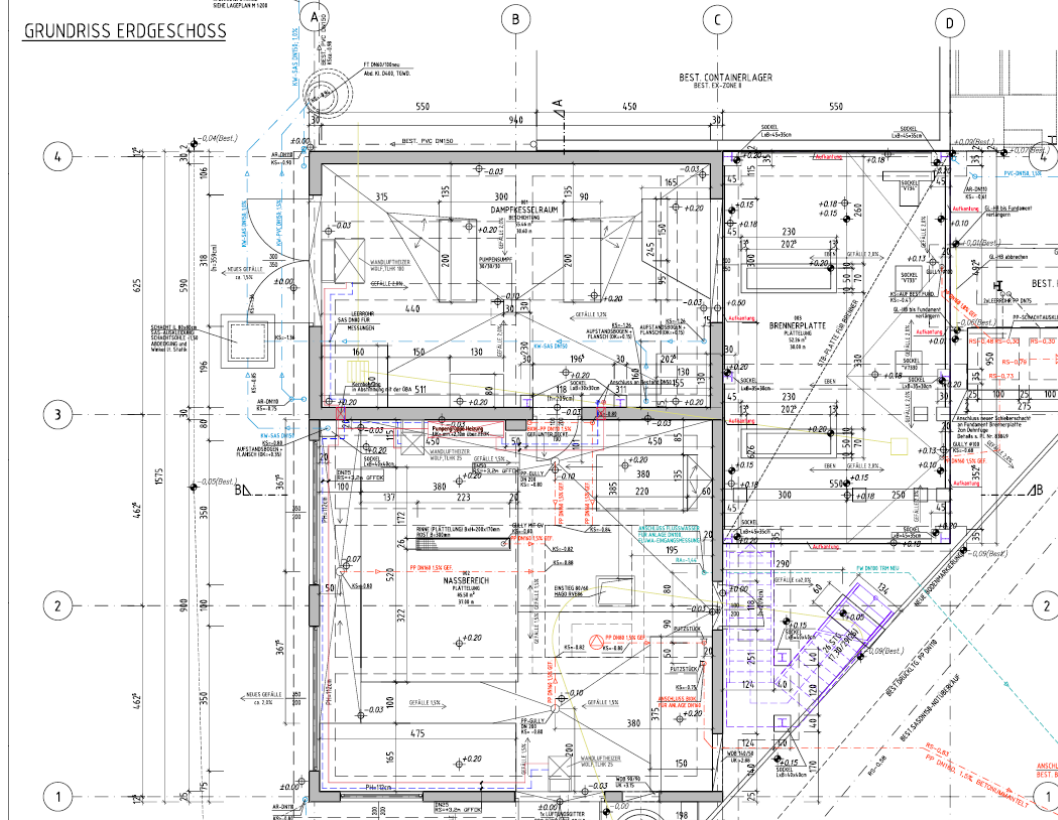
Foto



430 #3 Chlor- / Bromlager:



430i – Thermische Nachverbrennung



4. Gutachten

Die nachstehende Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz.

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(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 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind 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.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



§ 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet: *Ertragswertverfahren*

§ 5. (1) *Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

(2) *Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

(3) *Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

(4) *Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet: *Sachwertverfahren*

§ 6. (1) *Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

(2) *Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

(3) *Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet: *Wahl des Wertermittlungsverfahrens*

§ 7. (1) *Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.*

(2) *Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.*

Bei diesem Gutachten wird auf das Ertragswertverfahren abgestellt. Das Ergebnis dieser Berechnung wird mit dem aktuellen Marktgeschehen verifiziert.

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



4.1. Sachwertverfahren

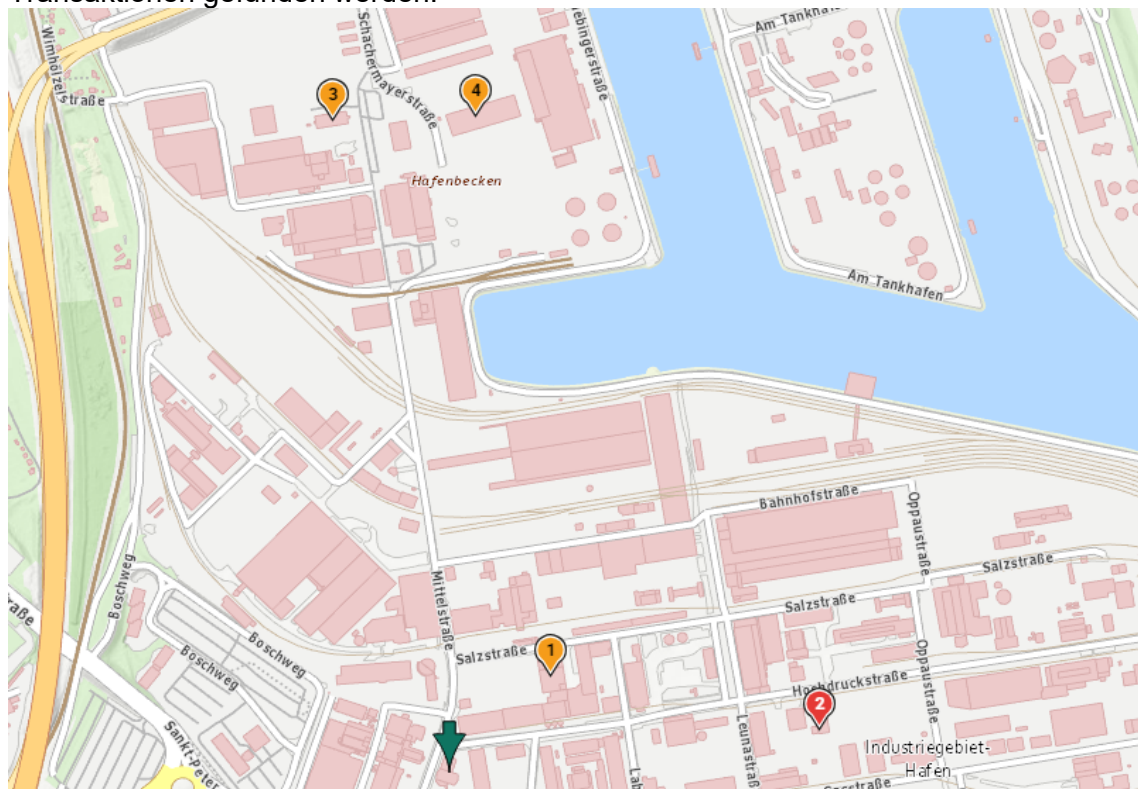
Bodenwert

Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer zeigt folgendes Preisgefüge für Grundstücke für die Betriebsansiedlung in der Stadt Linz:

Nutzwert	PS 23	PS 24	PS 25
einfach	€ 128,08	€ 136,15	€ 133,75
gut	€ 195,89	€ 198,35	€ 201,25
sehr gut	€ 272,17	€ 273,67	€ 300,67

Der Sachverständige ordnet den Nutzwert der gegenständlichen Liegenschaft zwischen „gut“ und „sehr gut“ ein.

In der kostenpflichtigen Kaufpreisdatenbank „ImmonetZT“ konnten in der Region folgende Transaktionen gefunden werden.



Nr	KG	TZ	Jahr	Fläche	Kaufpreis	Preis/m²	Verkäufer	Käufer	Kommentar
1	Lustenau	1439	2024		€ 1 113 533		BAWAG P.S.K. IMMOBILIENLEASING GmbH	Biffinger VAM Anlagentechnik GmbH	Kaufgegenstand: Superädifikat
2	Lustenau	1140	2025	242 m²	€ 36 520	€ 151	LAT Nitrogen Linz GmbH	LINZ NETZ	
3	Lustenau	1419	2025	52 934 m²	€ 35 000 000	€ 661	Solmax Austria GmbH	MANAGEMENTSERVICE LINZ GmbH	Erweiterung der Linz AG bei der Schachermayerstraße
4	Lustenau	1527	2025		€ 681 600		Papier Recycling Linz GmbH	MANAGEMENTSERVICE LINZ GmbH	Kaufgegenstand: Superädifikat

Die Transaktionen 1 und 4 beziehen sich auf Gebäude ohne Grundstücksfläche (Superädifikate).

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Die Transaktion 2 liegt direkt im Chemiapark, allerdings handelt es sich bei der Transaktion um einen Kauf im Zuge einer Infrastrukturmaßnahme der Linz Netz GmbH.

Die Transaktion 3 beinhaltet folgende Regelung: die Verkäuferin übergibt bis 12/2027 die geräumte Liegenschaft an die Käuferin. Der Kaufpreis beinhaltet auch die darauf errichteten Baulichkeiten. Eine Aufteilung des Kaufpreises auf Boden- und Gebäudeanteil ist nicht erfolgt. Mangels Kenntnis der Vor-Ort-Gegebenheiten (Gebäudegröße, Zustand, etc.) kann der Sachverständige diese Berechnung auch nicht anstellen.

Auf Basis des Immobilienpreisspiegels der WKO setzt der Sachverständige einen Grundstückswert von € 250 für den Bodenwert an.

Grundstücks Nr.1625/107, 1625/108 und 1625/109

Bauland, Industriegebiet, bebaut

26.793,00 m² Grundfläche à 250,00

Grundstückswert

6.698.250,00

Bodenwerte

6.698.250,00

In den angesetzten Werten sind die Anschließungskosten enthalten.

Gebäudewert

Gebäude lt. Übersicht

Baujahr 1940, fiktives Baujahr 1975, fiktives Alter des Objektes 50 Jahre, Nutzungsdauer 70 Jahre, Restnutzungsdauer 20 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

branchenneutral 5.094,00 m² à 1.500,00

7.641.000,00

branchenspezifisch 18.389,00 m² à 1.000,00

18.389.000,00

Neubauwert

26.030.000,00

Bauwert

Neubauwert

26.030.000,00

71,00 % lineare Alterswertminderung

-18.481.300,00

Bauwert zum Stichtag 04.12.2025

7.548.700,00

Bauwerte

7.548.700,00

Die gewählten Ansätze basieren auf der einschlägigen Literatur (Empfehlungen für Neuerstellungskosten, veröffentlicht im Heft „Der Sachverständige“ und Nutzungsdauerkatalog des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für Kärnten und Steiermark). In den Ansätzen sind die Außenanlagen enthalten.

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Sachwert der Liegenschaft:

Bodenwert	6.698.250,00
Bauwert	7.548.700,00

Sachwert der Liegenschaft **14.246.950,00**

4.2. Ertragswertverfahren

Der gewählte Kapitalisierungszinssatz von 10,0% leitet sich auf der Basis der Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsschätzungen (zuletzt veröffentlicht in „Der Sachverständige“ Heft 2/2025) ab

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 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 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
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 %- 3,5%			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 %- 2,5 %			

Ausgangspunkt ist ein Kapitalisierungszinssatz von 8%.

Die risikobestimmenden Umstände für diese Liegenschaft sind

- Nur bei einer branchenspezifische Weiterführung des Unternehmens auf der Liegenschaft haben die Gebäude (und die technischen Anlagen) einen Wert
- Hoher Anteil der branchenspezifischen Gebäudeteile und der damit einhergehenden technischen Gebäudeeinrichtungen

Für die Bewertung ergibt sich somit ein Kapitalisierungszinssatz von 10%.

Jahresroherträge

branchenneutral 5.094,00 m ² à monatlich 8,00 (fiktiv, eigengenutzt)	489.024,00
Branchenspezifisch 18.389,00 m ² à monatlich 7,00 (fiktiv, eigengenutzt)	1.544.676,00

Jahresrohertrag	2.033.700,00
10,00 % Bewirtschaftungsaufwand (1)	-203.370,00
1,00 % Erhaltungskosten vom Neubauwert (26 Mio)	-260.300,00

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Jahresreinertrag **1.570.030,00**

(1) *Bewirtschaftungsaufwand*
10,00 % Marktrisiko **-203.370,00**

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 6.698.250,00, Verzinsung des Bodenwertes 10,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 20,00 Jahre, Kapitalisierungszins 10,00 %, Vervielfältiger 8,51356

Jahresreinertrag	1.570.030,00
Verzinsung des Bodenwertes	-669.825,00
<hr/>	
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	900.205,00
Jahresreinertrag mal Vervielfältiger anteiliger Bodenwert	7.663.949,28
	6.698.250,00
Ertragswert	14.362.199,28

Ertragswert der Liegenschaft **14.362.199,28**

5. Verkehrswert

Sachwert	14.246.950,00
Ertragswert	14.362.199,28
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	14.362.199,28
Vermarktungsabschlag	-1.362.199,28

Gerundeter Verkehrswert zum 04.12.2025 **13.000.000,00**

Bei Gewerbe- und Industrieliegenschaften wird der Verkehrswert ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Vermarktungsabschlag wird durch den engen Interessentenkreis und der allgemeinen wirtschaftlichen Lage zum Ansatz gebracht. Im Rechengang sind alle Spezifika der Immobilie berücksichtigt, eine weitere Anpassung dieser Werte an die Marktgegebenheiten ist nicht erforderlich.


Auf Basis des Verkehrswertes von € 13 Mio. errechnen sich folgende Benchmarks:

VKW/m ² Grundstücksfläche	€	485
VKW/m ² Nutzfläche	€	554

Besondere Hinweise und Prämissen für die Wertermittlung:

- going-concern-Ansatz – für den Fall der Zerschlagung und einer notwendigen Umnutzung hat das Gutachten keine Gültigkeit.
- Bodenverunreinigungen / Altlasten: es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen – siehe dazu die Ausführungen im Befund.

Linz, 11.1.2026

	Unterzeichner	Christian Wilhelm Haidinger
	Datum/Zeit-UTC	2026-01-11T18:12:48+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	