



Verkehrswertgutachten – Produktionshalle mit
Büros und Sozialraum im **Euro Nova Industrie-
und Gewerbepark Dreiländereck**
9601 Arnoldstein, Industriestraße 28

Zwangsversteigerungsverfahren: 17 E 20/26y

Betreibende Partei: **UniCredit Bank Austria AG, FB 150714p**
Rothschildplatz 1
1020 Wien

Vertreten durch: **Arneitz & Dohr Rechtsanwälte**
Peraustraße 2/5
9500 Villach

Verpflichtete Partei: **S.C.M. Zanussi GmbH, FN 419449m**
Industriestraße 28
9601 Arnoldstein

wegen: € 483.884,65 samt Anhang

GUTACHTEN

Zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 965 KG 75402 Arnoldstein, BG Villach

Ertragswert der Liegenschaft	€	1.339.000,00
Verkehrswert der Liegenschaft exklusive Umsatzsteuer	€	1.339.000,00

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt ohne Berücksichtigung verbüchelter oder
unverbüchelter Geldlasten.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Zweck des Gutachtens	3
2	Befund	3
2.1	Unterlagen und verwendete Literatur	3
2.2	Gutsbestand	4
2.2.1	Grundbuch	4
2.2.2	Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft	6
2.2.3	Lage	6
2.2.4	Flächenwidmung/Bebauung//Umweltsituation/Klima	7
2.2.5	Versorgungsanschlüsse	7
2.2.6	Hausabgaben/Grundsteuer/Einheitswert	7
2.2.7	Bestandsverhältnisse	7
2.2.8	Kontaminierung	8
2.2.9	Baubeschreibung	8
2.2.10	Nutzungseinheiten	10
2.2.11	Außenanlagen	12
2.2.12	Bau- und Erhaltungszustand/Versicherung	12
3	Gutachten und Bewertung	13
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen	13
3.2	Verkehrswert der Liegenschaft nach dem Sachwertverfahren	15
3.2.1	Bodenwert	15
3.2.2	Neuherstellungswert	16
3.2.3	Zeitwert	16
3.2.4	Sachwert der Liegenschaft	16
3.3	Verkehrswert der Liegenschaft nach dem Ertragswertverfahren	17
3.4.	Verkehrswert / Marktanpassung	18

Beilagen

- 1 - Fotodokumentation samt Luftbild
- 2 - a) Grundbuchsabschrift der EZ 965
GB 75402 Arnoldstein
 - b) Kaufvertrag Urkunde TZ 6485/2015 (Auszüge 8 Seiten)
 - c) Dienstbarkeitsvertrag Urkunde TZ 6485/2015
 - d) Schreiben der Firma S.C.M. Zanussi GmbH vom 15.6.2016
an Marktgemeinde Arnoldstein
 - e) Firmenbuchauszug der FWZ Produktion- und Immobilien GmbH
- 3 - a) Lageplan
 - b) Gefahrenzonenplan
 - c) Hora-Pass
- 4 - a) Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss
samt Ansichten (verkleinert), EG auch in A-3 Format
 - b) Betriebsanlagengenehmigung vom 11.3.2015 (1. Seite)
 - c) Baubescheide vom 8.4., 12.4. u. 10.12.2015 (jeweils 1. Seite)
 - d) Energieausweis vom 23.10.2014 (abgelaufen, 2 Seiten)
- 5 - a) Kontoauszug der Marktgemeinde Arnoldstein (3 Seiten)
 - b) Grundsteuervorschreibung 2026
 - c) Kontoinformation der Kelag (2 Seiten)
 - d) Information Euro Nova GmbH - Wasserversorgung
 - e) Einheitswert
- 6 - Kartenausschnitt

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Die **Bewertung der Liegenschaft** erfolgt auf Anordnung zur Durchführung der Gutachtenserstellung des BG Villach, gemäß Beschluss vom 14.5.2026.

Am 23.6.2026 von 10.00 bis ca. 11.35 Uhr wurde von der SV und deren Begleiter, Herrn Dr. Werner Mitter, in Anwesenheit von Frau Dr. Eleonora de Val (Insolvenzverwalterin der gerichtlichen Liquidation der SCM Zanussi S.r.l.), Herrn Rechtsanwalt Dr. Stefano Covan sowie Herrn Friedrich M. Höbart (Makler) und Herrn Mag. Helmut Furian (Geschäftsführer der FWZ, Kaufinteressent mit noch nicht unterfertigtem Kaufvertrag), besichtigt und der nachstehende Befund aufgenommen.

Das noch vorhandene Zubehör bzw. Inventar (Büroeinrichtung, Resteinrichtung in der Halle und in den Nebenräumen) wird im Betriebsobjekt belassen. Auf Anordnung von Frau Dr. Eleonora De Val und Rechtsanwalt Dr. Stefano Covan soll dieses Zubehör nicht gesondert bewertet werden, wird aber von der SV bei den für die Berechnung angenommenen Mietpreisen berücksichtigt.

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das bewilligte Zwangsversteigerungsverfahren.

Bewertungsstichtag

Die Wertermittlung erfolgt per 23.6.2026

2 Befund

2.1 Unterlagen und verwendete Literatur:

Der Sachverständigen standen nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung bzw. wurden erhoben:

- Ergebnis der Befundaufnahme an Ort und Stelle am 23.6.2026
- Grundbuchsabschrift vom 23.6.2026 der EZ 965 GB 75402 Arnoldstein
- Auszug aus der Digitalen Katastralmappe
- Erhebungen im Grundbuch des BG Villach, Vergleichspreise des ZT datenforums, Graz
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Arnoldstein (Bauamt, Buchhaltung)
- Informationen von Herrn Friedrich M. Höbart (Makler), Ing. Eric Gotschier (Geschäftsführer im Euro Nova Industrie- und Gewerbepark) und Herrn Mag. Helmut Furian (Kaufinteressent)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz vom 19.3.1992
- Fotodokumentation

- Skripten der Liegenschaftsbewertungsakademie in Graz und Unterlagen laufender Weiterbildung durch Fachveranstaltungen und Fachliteratur

Literatur:

- 1) H. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl., Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien 2017
- 2) Bienert . Funk (HRSG.) Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie, Stand Juli 2007
- 3) Sprengnetter Austria GmbH: Sprengnetter Books Datenbank
- 4) J.Simon, W. Reinhold: Wertermittlung von Grundstücken, 2001, Luchterhand-Verlag
- 5) Kleiber . Simon . Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3.Aufl., 1998, Bundesanzeiger-Verlag
- 6) Saiser . Kainz: Der Wert von Immobilien, Herausgeber u. Verleger: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 1. Auflage 2011

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Zu bewerten ist die Liegenschaft **EZ 965** mit dem Grundstück Nr. 763/2 mit 2.899 m² sowie dem Grundstück Nr. 767 mit 5.058 m², somit im Gesamtausmaß von 7.957 m² samt **Baulichkeiten** mit der Adresse Industriestraße 28, 9601 Arnoldstein.

Eigentümer:

EZ 965 GB 75402 Arnoldstein - Baulichkeit Produktionshalle-Büro

B-LNr 1 - Anteil 1/1 **S.C.M. Zanussi GmbH** (FN 419449m)

Im **A2-Blatt (Rechtenblatt)** ist unter der Urkunde 6485/2015 die Grunddienstbarkeit Ableitung von Oberflächenwässern an Gst. 1223/1 für Grundstücke 763/2 und 767 eingetragen (siehe beiliegenden Dienstbarkeitsvertrag, Beilage 2 c).

Im C-Blatt (Lastenblatt) der vorgenannten Liegenschaft sind folgende Dienstbarkeiten bzw. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte eingetragen:

- C-LNr 1 a Urkunden 98/1912, 3926/1956, 7911/2001, 7912/2001 **Dienstbarkeit** dass die jeweiligen Eigentümer dieser Einlage bzw. Gst. 777 (hier Gst. 767) die Erhebung von Ersatzansprüchen für etwaige Schäden, welche diesen Grundstücken oder deren Zubehör aus den Abgasen (Rauch- und Flugstaub) aus den Hütten- und Fabriksbetrieben der Bergwerks-Union in Gailitz zugefügt werden soll, für immer zu unterlassen hat für Bleiberger Bergwerks-Union (dies bedeutet konkret Verzicht auf Rauchgasentschädigung), siehe beiliegenden Auszug aus dem Kaufvertrag Urkunde 6485/2015 Seite 2 Punkt 1.2 und Punkt 5 Seite 6 und 7 Beilage 2 b inklusive 2 Leitungspläne).

C-LNr 2 a Urkunde 6485/2015 **Vorkaufsrecht** zugunsten Euro Nova Industrie- und Gewerbepark Dreiländereck GmbH & Co KG (FB 253610g)

Dieses Recht **erscheint** wegen Gründung einer Nachfolgefirma (**FWZ Produktion- und Immobilien GmbH** FN 677987 s), 9601 Arnoldstein, Industriestraße 28) mit 30 % Beteiligung von S.C.M. Zanussi GmbH nicht mehr aufrecht (siehe beiliegenden Auszug aus dem Kaufvertrag Euro Nova mit Zanussi, Urkunde 6485/2025, Seite 7 Punkt 6, Beilage 2 b sowie **Auszug aus dem Firmenbuch der FWZ**, Beilage 2 e).

C-LNr 3 a Urkunde 6485/2015 **Wiederkaufsrecht** zugunsten Euro Nova Industrie- und Gewerbepark Dreiländereck GmbH Co KG (FB 253610g). Dieses Recht ist jedoch durch den Betrieb **erloschen** (siehe beiliegenden Auszug aus dem Kaufvertrag Seite 8 Punkt 7, Beilage 2 b).

C-LNr 4 a Urkunde 6485/2015 **Dienstbarkeit** *Unterlassung von Betrieb einer Gastgewerbebetriebsanlage, einer öffentlichen Tankstelle, eines Speditions- und Frachtführerunternehmens, einer Hausmüllverbrennungsanlage, einer Wäscherei oder einer Biodieselproduktionsanlage für Euro Nova Industrie- und Gewerbepark Dreiländereck GmbH & Co KG (FB 253610g), siehe beiliegenden Auszug aus dem Kaufvertrag Seite 3, Pkt. 1.3., Beilage 2 b).*

Weiters besteht laut Kaufvertrag Urkunde 6485/2015 Seite 2 Pkt. 1.2 eine nicht verbücherte 20 kV Leitung UW Gailitz-Gailitz KRV, siehe beiliegenden Auszug aus dem Kaufvertrag Seite 2 Punkt 1.2., Beilage 2 b).

Die eingetragenen **Pfandrechte** haben keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.

Die **Dienstbarkeiten** wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Im übrigen wird auf die beiliegende Grundbuchsabschrift verwiesen (Beilage 2 a).

2.2.2 Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft – Beschaffenheit und Nutzung der Grundstücke im Gesamtausmaß von 7.957 m²

- Grundstücke 763/2, 767 - Baulichkeit Produktionshalle/Büro

Der gesamte Gebäudekomplex wurde im Jahre 2015/2016 errichtet.

Die Betriebsanlagengenehmigung der Bezirkshauptmannschaft Villach-Land Zah VL4-BA-1608/2014 (029/2015) vom 11.3.2015 wurde zum Betrieb einer Produktionsanlage von mechanischen Komponenten für die Automobilindustrie ausgestellt (siehe Beilage 4 b, 2 Seiten).

Weiters liegt ein Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach-Land vom 20.1.2017 Zahl VLA-BA-1608/2014 (069/2017) vor, wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung der Oberflächen- und Niederschlagswässer von Dach-, Parkplatz- und Straßenflächen in den Vorfluter Gailitz (über den am Industriestandort bestehenden Werkskanal).

Die Liegenschaft besteht aus einem großflächigen, in Nord-Südrichtung längs gestreckten Areal, auf dem sich südseitig die **Halle** mit den Produktions- und Lagerflächen und nördlich das **Bürogebäude** mit den Sanitäranlagen befindet, welche einen gemeinsamen Baukörper bilden.

Die Nebenräume (Kompressorraum, Technikraum, Heizraum, Werkzeugraum und Aufenthaltsraum) befinden sich im Osten.

Im Obergeschoss des Bürogebäudes befindet sich neben den Büroräumlichkeiten ein persönlich genutzter Raum für den Geschäftsführer.

Die Grundstücke sind mit Ausnahme des südlichen Bereichs (Hügel) eben und teilweise annähernd rechteckig; süd-nord- und zum Teil ostseitig sind asphaltierte Flächen (ausreichende Parkflächen sind vorhanden).

Ein Anbau zur Halle im Süden auf Grundstück 767 *erscheint* möglich.
Die im Osten der Liegenschaft befindliche Trafostation ist im Eigentum der Kärnten Netz GmbH bzw. der Kelag.

2.2.3 Lage

Die Liegenschaft befindet sich in günstiger Lage im nördlichen Teil des Euro Nova Industrieparks nahe der Autobahn-Abfahrt, die nur ca. 500 m entfernt ist.

Sie ist nur wenige km von der italienischen Grenze und ca. 40 km von der slowenischen Grenze entfernt.

Der Standort liegt am Schnittpunkt von drei Ländern, was für Exportunternehmen vorteilhaft ist.

Der moderne Industriepark am ehemaligen BBU-Gelände weist sowohl regionale als auch überregionale Bedeutung auf.

Das Marktgemeindeamt liegt in ca. 2,5 km Entfernung, ebenso die Einkaufsmöglichkeiten. Die Verkehrsverhältnisse sind optimal.

2.2.4 Flächenwidmung / Bebauung / Umweltsituation und Klima

Gemäss aktuellem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Arnoldstein hat die gesamte Liegenschaft die Widmung Bauland-Industriegebiet.

Es gilt der generelle Bebauungsplan der Marktgemeinde Arnoldstein vom 15.9.2022, Bebauungsbedingungen für die Zone D Gewerbe- und Industriegebiete Seite 9 § 7 dieses Planes; maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) 8,0.

Die Liegenschaft befindet sich nicht in der gelben Gefahrenzone; jedoch in deren Nahbereich, Beilage 3 b.
Hinsichtlich der Naturgefahren wird auf den HORA-Pass verwiesen (Beilage 3 c).

2.2.5 Versorgungsanschlüsse

Auf der zu bewertenden Betriebsliegenschaft sind sämtliche nötigen Anschlüsse, wie Kanal (betriebliche Abwässer Marktgemeinde Arnoldstein), Oberflächenabwässer in den Werkskanal der Euro Nova, Wasserversorgung durch die Euro Nova sowie Strom und Erdgas durch die Kelag und ein Telefonanschluss vorhanden; Glasfaser bis zum Verteilerkasten.

Betreffend die Wasserversorgung müsste der neue Eigentümer einen neuen separaten Vertrag mit der Euro Nova abschließen.

2.2.6 Hausabgaben offene Beträge insgesamt **€ 44.018,37 / Einheitswert**

Es sind Rückstände **an Hausabgaben** bei der Marktgemeinde Arnoldstein in der Höhe von **€ 13.271,67** für die gesamte Liegenschaft vorhanden.

Die jährliche **Grundsteuer** beträgt insgesamt **€ 1.493,76**, hier ist ein Gesamtbetrag von **€ 4.529,29** offen.

Laut Kontoinformation der Kelag (für **Erdgas, Strom und diversses**) ist ein Betrag von **€ 26.177,85** offen.

Bei der **Wassergebühr** ist für die Euro Nova ein Betrag von **€ 39,56** offen.

Laut Mitteilung der Verwaltungsgemeinschaft Villach beträgt der **erhöhte Einheitswert** für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft **€ 151.200,00**.

2.2.7 Bestandsverhältnisse

Die Industrie- bzw. Gewerbeliegenschaft EZ 965 mit den Grundstücken 763/2 und 767 wurde vor einiger Zeit geschlossen und ist bestandsfrei (letzte Rechnung der Kelag am 23.9.2024).

2.2.8 Kontaminierung

Die zu bewertenden Grundstücke scheinen im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas nicht auf.

Eine gelungene Sanierung des gesamten BBU-Areals wurde vor einiger Zeit vorgenommen, die auf Grund des Betriebes der ehemaligen Bleiberger Bergwerksunion erforderlich war.

Die beiden bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind nicht im Bereich der Altlast, wurden daher nicht untersucht (siehe auch Schreiben vom 15.6.2016 der S.C.M. Zanussi GmbH hinsichtlich des seinerzeit angefallenen Bodenaushubmaterials, welches auf dem südlichen Grundstück 767 verblieben ist, (südlicher Hügelbereich, Beilage 2 d).

Bei der Bewertung wird Kontaminationsfreiheit vorausgesetzt, was wahrscheinlich aber nicht gesichert ist.

Eine diesbezügliche Haftung wird von der SV nicht übernommen.

2.2.9 Baubeschreibung

Nachfolgende **Baubewilligungen** der Marktgemeinde Arnoldstein liegen vor:

Baubewilligung vom 8. April 2015 Zahl 153/9-5892/2015 ZE für die Errichtung einer Produktionsstätte samt Bürogebäude und Außenanlagen.

Bescheid vom 12.4.2015 Zahl 153/9zu5892/2016 ZE hinsichtlich Änderungen der im Bescheid vom 8.4.2015 erteilten Baubewilligung (Änderungen im Inneren bezüglich Innenwände, Verschiebung Lichtkuppeln sowie Zugang zum Kompressor- und Technikraum über den östlichen Außenbereich).

Baubewilligung vom 10.12.2015 zahl 153/9-5946/2015 ZE für die Errichtung einer Sockelmauer samt Stabilgitterzaun auf Grundstück 763/2.

<u>Bruttofläche Gebäude</u>	rund	1.682 m ²
------------------------------------	------	----------------------

Nutzfläche Produktionshalle EG	rund	1.001 m ²
---------------------------------------	------	----------------------

Erdgeschoss - Büroräume + Nebenräume Sanitär/Gänge, Kompressor-, Technik- Heiz- Werkzeug- und Aufenthaltsraum	rund	402 m ²
---	------	--------------------

Obergeschoss – Büro- und Nebenräume	<u>rund</u>	<u>118 m²</u>
-------------------------------------	-------------	--------------------------

Nettofläche gesamt	rund	1.521 m ²
--------------------	------	----------------------

Konstruktion des Gebäudekomplexes: Halle

Produktion im Erdgeschoss:	Fundamente mit Betonplatte
Aufgehendes Mauerwerk:	Massivmauerwerk mit einer Stahlkonstruktion, verkleidet mit Fertigteilplatten aus Porenbeton
Türen und Fenster:	aus Aluminium
Dach:	Flachdach mit Paneeldecke und 10 Lichtkuppeln, Dachentwässerung lt. Baubeschreibung
Heizung:	Gaszentralheizung über 7 abgehängte Lüfter
Die Halle ist mit 2 Kranbahnen ausgestattet (lt. Beschriftung 16 t und 8 + 8 t)	
Kamin:	Edelstahlkamin

Eine Brandmeldeanlage und Wandhydranten sind installiert.

An der Südseite sind zwei Rolltore mit elektrischem Antrieb mit einer Höhe von 5 m sowie zwei Sicherheitsausgänge vorhanden.

<u>Ostseitiger Gebäudeteil:</u>	Großteil aus Stahl, Außenfassade in Ziegel-Massivbauweise innen und außen verputzt; Aufstiegshilfe zum Flachdach der Produktionsstätte
---------------------------------	--

Nordseitiger Bürotrakt

In Ziegel-Massivbauweise mit Wärmedämmung und Aluminiumfassade, Innenausbau erfolgte in Trockenbauweise.

Dieser Trakt wird ebenfalls über die Gaszentralheizung durch eine Fußboden-Heizung bzw. Radiatoren beheizt.

Sicherheitstechnik: Alarmanlage, Videoüberwachung, Brandrauchmelder und automatische Klappenöffnung für Brandrauchabzug im Gang des Obergeschosses sowie Blitzschutzanlage

a) **Produktionshalle** mit **1.001,04 m² Nutzfläche**

Geglätteter Betonboden, Fenster und Lichtbänder im Süden und Westen der Halle, Verteilerkasten und Unterverteiler ca. mittig an der östlichen Wand, 7 abgehängte Heizlüfter, an der Nordseite zwei Ausgänge zu den Büro- bzw. Sanitäreinrichtungen.

Die großen CNC-Maschinen sind entfernt, dadurch entstanden Gruben, die fachgemäss gefüllt werden müssten.

Die Halle hat eine Höhe von 10,5 m; 34,9 m Länge und 28,7 m Breite, 2 elektrische Rolltore und mehrere Sicherheitsausgänge.

Im Süden der Halle befindet sich ein Vordach ebenfalls in Stahlkonstruktion.

Östlich der Halle sind zwei Zugänge zum Kompressorraum und ein Zugang zum Werkzeugraum von innen (zum Kompressorraum auch von außen 2 Zugänge mit 2 mechanischen Sektionaltoren).

b) **Ostseitiger Gebäudeteil** mit einer **Fläche von 160,24 m²** (davon 36,68 m² Heiz- und Technikraum)

Hier befinden sich u.a. der Kompressorraum	72,14 m ² mit Wärmerückgewinnung
Technikraum	21,60 m ² mit Silo + Kanistern
Heizraum	15,08 m ² Gastherme + Boiler
Werkzeugraum	25,00 m ² mit Kleinwerkzeugen
Aufenthaltsraum	26,42 m ² Küche mit Sitzgelegenheit

Die Böden sind geglättete Betonböden, im Aufenthaltsraum Fliesenboden und zwei Fenster, im Werkzeugraum links eine Stellage für Werkzeuge, im Heizraum Gastherme mit Warmwasserboiler 500 l Inhalt; im Technikraum großer Silo und mehrere Kanister.

Auch in der Produktionshalle einiges an Alt- bzw. Reststoffen.

Der Heizraum und der Technikraum sind nur von außen zugänglich. Der Aufenthaltsraum ist über eine Türe vom Gang des Bürogebäudes zugänglich.

c) **Räumlichkeiten Bürogebäude - Erdgeschoss 241,67 m² Fläche**

(davon Gänge 29,02 m²,
Sanitärbereich 26,91 m²)

Vom Foyer an der Westseite gelangt man zum Empfangsbereich und vom Gang her zu einem Besprechungsraum und weiteren Büroräumen sowie zu den Sanitäranlagen und dem Umkleideraum.

Foyer	12,45 m²
Empfang	43,11 m² mit Rezeption
Besprechungsraum	38,65 m² mit Glasschiebetüre
Westseitiges Büro	50,54 m²
Nordseitiges Büro	17,66 m²
Abstellraum	3,52 m²
Sanitäranlage 1	17,52 m²
Sanitäranlage 2	9,39 m²
Zugang zum Umkleideraum	19,81 m²
<u>Gangbereich insges.</u>	<u>29,02 m²</u>
Fläche gesamt	241,67 m²

Vom Gangbereich 2 Zugänge direkt zum Produktionsbereich.

Böden:	Fliesen
Wände:	gemalt
Sanitärbereich:	Wände teils verflies
Türen:	Holztüren

Sanitärbereich 1 mit 2 Waschbecken und 3 WC's davon eines behindertengerecht mit Waschbecken.

Sanitärbereich 2 mit 2 Duschbereichen und 2 WC's.

Vom Empfangsbereich gelangt man über eine massive Holzstiege mit Edelstahlgeländer zum Obergeschoss des Bürogebäudes.

d) **Obergeschoss - Fläche 117,87 m²** - davon 23,42 m² Gang
und 9,64 m² Sanitärbereich

nordwestseitiger Raum	28,16 m² (Privatnutzung/Büro)
nordseitiges Büro	20,59 m² Geschäftsführer
nordostseitiges Büro	24,56 m²
Sanitäranlage	9,64 m²
Abstellraum	5,25 m²
Serverraum	6,25 m²
<u>Gangbereich</u>	<u>23,42 m²</u>
Fläche gesamt	117,87 m²
davon Büro	73,31 m²

Die Böden sind ebenfalls Fliesenböden, im Sanitärbereich Wände teils verflies, ansonsten Wände gemalt.

Die Fenster haben größtenteils Innenjalousien.

2.2.11 Außenanlagen

Befestigte Hoffläche teilweise an der Nord-, Ost und Südseite, im südlichen Bereich und im Norden Grün. Im Außenbereich Videokameras installiert.

Im südlichen Bereich Grünfläche mit Hügel, der aus Bodenaushubmaterial besteht, das nicht untersucht wurde (siehe Schreiben Zanussi an Marktgemeinde, Beilage 2 d).

Die Liegenschaft ist mit Drahtgitterzaun eingefriedet; 2 große Schiebetore und ein Zugangstor an der Westseite.

2.2.12 Bau- und Erhaltungszustand

Der gesamte Gebäudekomplex ergibt nach dem Augenschein ein gutes Erscheinungsbild.

Eine Aussage über eine lückenlose Wasserdichtheit des Flachdachs kann nicht gemacht werden (nach Informationen waren im Frühjahr zwei Wasserpfützen in der Halle).

Weiters wurde die Halle weder beheizt und vermutlich die Wasserleitung nicht entleert.

Durch die Entfernung der großen Maschinen in der Halle entstanden Gruben, die geschlossen werden mussten.

In der Halle und im Lagerraum befinden sich noch Altstoffe, die entsorgt werden müssten.

Auch eine Reinigung der Halle und Sanitäranlagen erscheint erforderlich.

Es gibt die Möglichkeit, die bestehende Halle zu erweitern, jedoch können hier Entsorgungskosten anfallen, die vermutlich nicht unbeträchtlich sind, es sei denn, das Aushubmaterial kann am bestehenden Hügel gelagert werden.

Beim Bau des Gebäudekomplexes wurde der Aushub im südlichen Teil gelagert, der in der Natur den Hügel darstellt. Dieser Aushub wurde nicht untersucht.

*Erwähnenswert ist, dass das Bürogebäude zwar repräsentativ ist, jedoch in **keinem wirtschaftlich zweckmässigen Verhältnis** zur Produktionsstätte steht.*

Für den Gebäudekomplex liegt ein Energieausweis vom 23.10.2014 vom Studio Associato Zonta vor, mit der Kategorie B/C, der nach 10 Jahren die Gültigkeit verloren hat (9 Kategorien von A++ bis G).

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war der Gebäudekomplex nicht versichert. Die Masseverwalterin, Frau Dr. De Val, hat bereits die Schritte zur Beantragung einer Versicherung für die Immobilie eingeleitet.

3 GUTACHTEN UND BEWERTUNG

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen
das Vergleichswertverfahren
das Sachwertverfahren
und das Ertragswertverfahren
zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung wird geprüft, welches Verfahren zum Ziel führt.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich maximal um die Freimachungs- bzw. Demolierungs- und Entsorgungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt, doch werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlage berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Der Ertragswert

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

Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu erhalten. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen, dem Bodenwert und dem Zeitwert der Außenanlagen, sofern sie einen Ertrag erbringen.

Der Verkehrswert

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall als Ertragswert ermittelt und zum Vergleich auch der Sachwert berechnet.

3.2 Verkehrswert der Liegenschaft nach dem Sachwertverfahren

Zu ermitteln sind der Bodenwert und der Zeitwert der Baulichkeiten.

3.2.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinne des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Im Nahbereich der Liegenschaft standen der Sachverständigen zwei Vergleichspreise in zeitlicher Nähe zur Verfügung:

Ermittlung des Bodenwertes:

Vergleichspreise in der KG Arnoldstein im Euro Nova Industriepark:

<u>Urkunde TZ</u>	<u>Datum KV</u>	<u>Fläche</u>	<u>Kaufpreis / m²</u>	<u>Preis korr./ m²</u>
8907/2022	3.6.2022	17.308 m ²	€ 44,49	€ 51,03
5229/2023	26.5.2023	751 m ²	€ 53,26	€ 59,18

Die obgenannten Preise können nicht unmittelbar zum Vergleich herangezogen werden, sondern sind im Hinblick auf die zu bewertenden Grundstücke zu korrigieren bezüglich Lage, Größe, Form, Verwendungsmöglichkeit und Inflation.

Unter Berücksichtigung der sehr guten Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit sowie der Aufschließung und der Dienstbarkeiten werden für die Grundstücke folgender m²-Preis von der SV als angemessen erachtet.

Industriegrundstück 763/2 - 2.899 m² x € 59 / m² = € 171.041,00
Industriegrundstück 767 - 5.058 m² x € 59 / m² = € 298.422,00
7.957 m²

Bodenwert gesamt **€ 469.463,00**

3.2.2 Neuerstellungswert

Die Neuerstellungspreise pro m² Bruttofläche (Normalherstellungskosten, NHK) wurden der Literatur (SV-Heft Nr. 3/2025) mit Anpassung an die gegenständlichen Verhältnisse entnommen (ohne Umsatzsteuer):

Bruttogrundrissfläche/m ²	NHK €/m ²	Neuerstellungswert €
EG Produktion	1033	1395
EG Büro	291	2100
EG NR, TR	182	1860
OG Büros	176	2100
Summe	1682	

1.441.035

611.100

338.520

369.600

2.760.255

Totalsumme Neuerstellungswert Gebäude € 2.760.255

NR = Nebenräume, TR = Technikraum

3.2.3 Zeitwert

Die Alterswertminderung (technisch und wirtschaftlich) erfolgt linear, die Zustandswertminderung nach Heideck.

Bei dem Alter des Gebäudes von 10 Jahren ergeben sich die nachstehenden Zeitwerte (RND = Restnutzungsdauer, ZN = Zustandsnote, NHW = Neuerstellungswert)

a) Gebäude	Gesamt- RND nutzd.	Rel.Alter in %	ZN	Wertmind. in %	NHW €	Wertmind. €	Zeitwert €	
EG Produktion	45	35	22,2	2,5	28,49	1441035	410551	1030484
EG Büro	45	35	22,2	2	24,16	611100	147642	463458
EG NR, TR	45	35	22,2	2	24,16	338520	81786	256734
OG Büros	45	35	22,2	2	24,16	369600	89295	280305
Summe						2760255	729274	2030981
abzüglich 35 % verlorener Bauaufwand + Adaptierungskosten								710843
Zeitwert Gebäudekomplex								1320138

Zeitwert Außenanlagen

Die Außenanlagen werden pauschal mit 6 % vom Zeitwert berechnet.

Zeitwert Außenanlagen gesamt € 79.208,00

Grundwert gesamt	€	469.463,00
Zeitwert Gebäudekomplex	€	1.320.138,00
Außenanlagen	€	79.208,00

3.2.4 Sachwert der Liegenschaft € 1.868.809,00

Dieser Wert ist im vorliegenden Fall nicht relevant und wurde lediglich zum Vergleich angegeben.

3.3 Verkehrswert der Liegenschaft nach dem Ertragswertverfahren

Immobilien mit Gewerbenutzung wie die vorliegende werden nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

Im Hinblick auf die gute Lage der Liegenschaft und der Ausstattung (Büro, Kranbahnen mit 2 Kränen, Kompressoranlage, Hubstapler, Standbohrmaschine, Handwerkzeuge etc.) werden nachfolgende fiktive Mieten angenommen:

Angenommene fiktive marktgerechte Mieten pro/m²

Ostseitiger Gebäudeteil mit 160,24 m² x € 6,50 =	€ 1.041,56
Produktion EG 1.001,04 m² x € 8,50 =	€ 8.508,84
Büro EG und OG (ohne Gänge) 307,10 m² x € 7,50 =	€ 2.303,25
	€ 11.853,65 p.m. x 12 =
	€ 142.243,80
Jahresrohertrag	€ 142.243,80
- 8 % Mietausfallswagnis	€ 11.379,50
- 3 % Verwaltungskosten	€ 4.267,31
- Instandhaltung € 7 / m ² x 1.521,02 m ²	€ 10.647,14
Jahresreinertrag	€ 115.949,85
abzüglich Verzinsung des Bodenwertes € 469.463,00 x 6,5 %	<u>€ 30.515,10</u>
Reinertrag der baulichen Anlage	€ 85.434,75
Kapitalisierung mit 6,5 % auf 35 Jahre Restnutzungsdauer ergibt den Vervielfältiger 13,69 € 85.434,75 x 13,69 =	€ 1.169.601,73
abzüglich Abschlag wegen vermutlicher Mängel am Flachdach/Sanierung (Leckortung schwierig)	ca. - € 50.000,00
abzüglich überschlägig geschätzte Kosten für Reinigung Halle und Sanitär / Fassade Bürogebäude, Adaptierungen, Entsorgung Altstoffe	ca. - € 250.000,00
zuzüglich Grundwert	+ <u>€ 469.463,00</u>
Ertragswert der Betriebsliegenschaft	€ 1.339.064,73
<u>Ertragswert gerundet</u>	<u>€ 1.339.000,00</u>

3.4 Verkehrswert / Marktanpassung

Der Verkehrswert ist aus den Marktverhältnissen abzuleiten.

Der ermittelte Ertragswert wird ohne Abzug im Hinblick auf den vorhandenen Rest des Inventars als Verkehrswert angenommen.

Verkehrswert der Betriebsliegenschaft € 1.339.000,00 exclusive Umsatzsteuer

Es wird darauf hingewiesen, dass Schätzungsergebnisse keine mathematisch exakten Werte darstellen, sondern mit einer unvermeidlichen Streuung behaftet sind, sodass der tatsächlich erzielte Erlös bis zu ca. +/- 15 Relativprozent vom Schätzwert abweichen kann.

Arnoldstein, 20. Juli 2026

