

25 S 69/25 x

LGZ Graz

An

Herrn Mag. Peter Handler
Rechtsanwalt

Hauptplatz 33
8530 Deutschlandsberg

Gutachten

zur Feststellung des Verkehrswertes:

der Liegenschaft EZ 552 KG 61034 Laßnitz

im Rahmen des Insolvenzverfahrens der ODIST GmbH, FN 329730 y.

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Auftraggeber und Auftrag	3
1.2	Zweck	3
1.3	Bewertungsstichtag	3
1.4	Befundaufnahme	3
1.5	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	3
1.6	Vorbemerkungen	5
2	Befund	6
2.1	Gutsbestand	6
2.2	Eigentümer	6
2.3	Lasten	6
2.4	Lage	7
2.5	Kontaminierung	8
2.6	Flächenwidmung	9
2.7	Beschaffenheit des Grundstückes	9
2.8	Aufschließung	10
2.9	Steuerlicher Einheitswert	10
2.10	Objektbestand	11
2.10.1	Betriebsgebäude Gamserstraße 28, 8523 Frauental	11
2.10.2	Außenanlagen	14
2.11	Energieausweis	14
2.12	Nutzung/Bestandverhältnisse/Verträge	14
3	Bewertung	16
3.1	Allgemeines	16
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.3	Verkehrswertermittlung	17
3.3.1	Bodenwert	17
3.3.2	Sachwert	18
3.3.3	Verkehrswert	20
4	Beilagen	21
4.1	genehmigte Einreichplanung der Gebäude	21
4.1.1	Grundriss Erdgeschoß - Übersicht	21
4.1.2	Grundriss Erdgeschoß – nur Bürobereich	22
4.1.3	Grundriss Obergeschoß	23
4.1.4	Übersichtsplan Außenanlagen	24
4.1.5	Schnitte	25
4.2	Fotodokumentation	26

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber und Auftrag

Herr **Mag. Peter Handler**, Rechtsanwalt, hat als bestellter Masseverwalter im gegenständlichen Insolvenzverfahren die Feststellung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft angeordnet.

1.2 Zweck

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen des Insolvenzverfahrens GZ.: 25 S 69/25 x LGZ Graz, der ODIST GmbH, FN 329730 y.

1.3 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag wird mit dem Tag der Befundaufnahme, dem 06.06.2025, festgelegt.

1.4 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte durch den unterfertigenden Sachverständigen in Anwesenheit von Herrn Ing. Harald Brida und Frau Michaela Brida am 06.06.2025 von ca. 08:00 bis ca. 09:00.

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme vom 06.06.2025
- Auskünfte der anwesenden Personen zum Zeitpunkt der Befundaufnahme, insbesondere über Umfang und Zeitpunkt von getätigten Investitionen, haustechnische Anlagen sowie außerbücherliche Rechte und Lasten und Bestandverhältnisse.
- von Frau Michaela Brida zur Verfügung gestellte Unterlagen:
 - Mietvertrag mit der ISWAT GmbH ohne Unterfertigung
- bei der zuständigen Baubehörde erhobene Unterlagen:
 - Baubewilligungsbescheid, Fertigstellungsanzeige sowie Auszüge aus dem behördlich genehmigten Einreichplan sowie der Baubeschreibung
 - Angaben zur Flächenwidmung
 - Angaben zur Ver- und Entsorgung
- Luftbild und Flächenwidmungsplan, GIS-Steiermark vom 09.05.2025
- Grundbuchsauszug, Abfragedatum 09.05.2025
- Abfrage aus dem digitalen Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes vom 10.06.2025

- Lageplan, Google-Maps vom 10.06.2025
- Erhebung von Bodenpreisen im ZT-Datenforum
- Immobilienpreisspiegel; WKO
- Immobilien-Durchschnittspreise; Statistik Austria
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung - Grundlagen
- Lehrunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
- Steiermärkisches Baugesetz idgF (BauG)
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz idgF (StROG)
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich 2022
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien
- Heftreihe „Der Sachverständige“
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes für Steiermark und Kärnten

1.6 Vorbemerkungen

Der unterfertigende Sachverständige ist bei der Erstattung des Gutachtens von den im Kapitel 1.5 angeführten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen als unzutreffend oder unvollständig herausstellen, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Eine Überprüfung des Bauzustandes hinsichtlich Baumängel und Bauschäden erfolgte nur augenscheinlich, ebenso wurde keine Überprüfung der Statik von Bauteilen sowie keine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen und Fahrnisse durchgeführt.

Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit. Auf die eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen.

Über das Vorhandensein von außerbücherlichen Rechten und Lasten wurden die anwesenden Personen bei der Befundaufnahme befragt, darüberhinausgehend wurden vom SV. keine Recherchen durchgeführt.

Die Erhebungen bei der Baubehörde wurden vom SV. selbst durchgeführt. Bei der zuständigen Gewerbebehörde wurden keine Erhebungen durchgeführt. Der SV. geht in der Bewertung davon aus, dass für die Nutzungen entsprechende Genehmigungen von der Gewerbebehörde vorliegen.

Fahrnisse (z.B. Büroeinrichtung, Werkzeuge, Maschinen, etc.) und sind nicht Gegenstand der Bewertung. Diesbezüglich wurde ein gesonderter SV. dem Verfahren beigezogen.

Der ausgewiesene Verkehrswert versteht sich exklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer, da es sich um eine gewerblich genutzte Liegenschaft handelt.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und aufgrund zu treffender Annahmen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

2 Befund

2.1 Gutsbestand

Die Liegenschaft **EZ 552 Grundbuch 61034 Laßnitz** besteht aus nachfolgend angeführtem Grundstück:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
221/3   G Landw(10)         *       3000   Gamserstraße 28
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
1 a gelöscht
```

außerbücherliche Rechte: konnten vom SV. nicht erhoben werden

2.2 Eigentümer

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  ODIST GmbH (FN 329730y)
  ADR: Niedergams 39, Deutschlandsberg 8524
  a 2209/2021 Kaufvertrag 2021-02-12 Eigentumsrecht
```

2.3 Lasten

```
***** C *****
1 a 2209/2021 Pfandurkunde 2021-01-29
   PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 700.000,--
   für Raiffeisenbank Schilcherland eGen (FN 59660k)
   b gelöscht
2 a 2210/2021 Pfandurkunde 2021-01-29
   PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 300.000,--
   für Raiffeisenbank Schilcherland eGen (FN 59660k)
   c 2210/2021 Simultan haftende Liegenschaften
     EZ 62 KG 61229 Niedergams C-LNR 14
     EZ 226 KG 61229 Niedergams C-LNR 6
     EZ 164 KG 61240 Stallhof C-LNR 5
     EZ 552 KG 61034 Laßnitz C-LNR 2
3 a 2211/2021
   WIEDERKAUFSRECHT
   gem Punkt 10. Kaufvertrag 2021-02-12 für
   Marktgemeinde Fraudental an der Laßnitz
```

zu C-LNR 1 – 2: Auf die eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen. Die Bewertung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit.

zu C-LNR 3: Auszug aus dem Kaufvertrag v. 12.02.2021, Pkt. 10:

10.

Die Käuferin erwirbt das vertragsgegenständliche Grundstück zur Errichtung eines Betriebsobjektes für die von ihr betriebene Firma ODIST. Demzufolge verpflichtet sich die Käuferin gegenüber der Verkäuferin, ein Betriebsobjekt als dauernden Betriebsstandort ihrer Firma auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück zu errichten und dieses Bauvorhaben zumindest derart voranzutreiben, dass - gerechnet auf den Tag der Unterfertigung dieses Vertrages durch alle Vertragsteile – innerhalb von drei Jahren die Benützungsbewilligung nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes erwirkt ist.

Für den Fall der nicht rechtzeitigen Erwirkung der Benützungsbewilligung räumt die Käuferin der Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Grundstückes ein, wobei der Wiederkaufspreis wie folgt zu errechnen ist: Der Kaufpreis ist wertzusichern nach dem von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015. Basis für die Wertsicherung ist die für den Monat Jänner 2021 verlautbarte Indexzahl. Dieser Indexzahl ist die für den Monat der Ausübung des Wiederkaufsrechtes durch die Verkäuferin verlautbarte Indexzahl gegenüberzustellen. Dem wertgesicherten Kaufpreis ist der Verkehrswert allenfalls von der Käuferin bereits auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück getätigter Investitionen hinzuzurechnen. Alle mit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes verbundenen Kosten und Gebühren sind von der Käuferin zu tragen. Dieses Wiederkaufsrecht zugunsten der Verkäuferin, das diese hiemit auch ausdrücklich annimmt, ist auch grundbücherlich sicherzustellen.

außerbücherliche Lasten: konnten vom SV. nicht erhoben werden

2.4 Lage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Frauental, ca. 1 km nördlich des Ortszentrums in einem Gewerbegebiet mit guter Verkehrslage. Die Auf- und Abfahrten der Radpass-Straße B 76 befinden sich in nur wenigen hundert Metern Entfernung. Im näheren Umfeld der Liegenschaft befinden sich Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von der südlich bzw. südöstlich angrenzenden Gemeindestraße, Gst. 212 und die nordöstliche Gamserstraße (Landesstraße).



Lageplan – Google Maps

2.5 Kontaminierung

Die gegenständlichen Grundstücke sind nicht im digitalen Altlastenportal des Umweltbundesamtes verzeichnet, die Abfrage beim Umweltbundesamt wurde online durchgeführt. Es wird deshalb in der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen.



Auszug aus dem digitalen Altlastenportal

2.6 Flächenwidmung

Das gegenständliche Grundstück 221/3 KG 61034 Laßnitz ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Industriegebiet I mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 ausgewiesen. Ein Bebauungsplan wurde nicht verordnet. Das betroffene Grundstück liegt außerhalb des HQ 100-Abflussbereiches.

Im GIS-Steiermark ist die aktuelle Flächenwidmung noch nicht übernommen.



Flächenwidmungsplan – GIS Steiermark

2.7 Beschaffenheit des Grundstückes

Das Grundstück 221/3 KG 61034 Laßnitz mit einem Flächenausmaß von 3.000 m² weist eine polygonale Konfiguration auf und ist im Grenzkataster verzeichnet. Die Geländeoberfläche ist eben beschaffen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der südlich bzw. südöstlich angrenzenden Gemeindestraße. Das Grundstück ist mit dem Betriebsgebäude „Gamserstraße 28“, bestehend aus einer Produktionshalle und einem im Osten anschließenden 2-geschoßigen Bürotrakt, bebaut. Umseitig des Gebäudes befinden sich befestigte Verkehrsflächen. PKW-Abstellplätze wurden südlich, östlich und westlich des Gebäudes ausgeführt.



Luftbild – GIS Steiermark

2.8 Aufschließung

Das Betriebsgebäude ist wie folgt aufgeschlossen:

- ➔ Anschluss an die Trinkwasserversorgung (WV Koralm)
- ➔ Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Abwasserverband LWG)
- ➔ Stromversorgung durch die Energienetze Steiermark
- ➔ Oberflächenentwässerung durch Verbringung auf Eigengrund

2.9 Steuerlicher Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben, da er für die gegenständliche Bewertung nicht von Relevanz ist.

2.10 Objektbestand

2.10.1 Betriebsgebäude Gamserstraße 28, 8523 Frauental

Allgemeines	Das Gebäude besteht aus einer ebenerdigen Produktionshalle im Westen und einem zweigeschoßigen Bürotrakt im Osten.
Bewilligungen	Die Baubewilligung für die „Errichtung einer Betriebsstätte, bestehend aus einer Produktionshalle und einem 2-geschoßigen Bürotrakt“ mit „Errichtung von 24 KFZ-Abstellplätzen sowie Geländeänderungen“ wurde mit Bescheid vom 20.05.2021 erteilt. Die mängelfreie Fertigstellungsanzeige ist am 06.07.2022 bei der Baubehörde eingegangen.
Konstruktion	<u>Fundierung:</u> Stahlbetonbodenplatte
/Bauweise	<u>Geschoßmauerwerk:</u> Stahlkonstruktion mit gedämmten Wandpaneelen aus Stahlblech <u>Deckenkonstruktion zwischen EG und OG:</u> Hohldielen mit Aufbeton <u>Stiegenkonstruktion:</u> Stahlbetonfertigteil <u>Dachkonstruktion:</u> tragende Stahlkonstruktion mit gedämmten Dachpaneelen aus Metall <u>nicht tragende Innenwände:</u> Ständerwände mit CW-Profilen u. Trockenbaubeplankung
lichte Raumhöhen	EG-Bürotrakt: ca. 2,9 m bis UK-abgehängte Decke (gemessen) OG-Bürotrakt: ca. 2,9 m bis UK-abgehängte Decke (gemessen) Halle: 6,6 m bis UK-Metallkonstruktion (lt. Plan)
Erschließung/ Treppen	Die innere Erschließung zwischen EG und OG erfolgt im 2-geschoßigen Bürotrakt über eine einläufige Stahlbetontreppe mit 2-seitigem Edelstahlhandlauf.
Fußbodenbeläge	<u>im Bürotrakt:</u> Vinyl (auch im Sanitärbereich) <u>im Hallentrakt:</u> Epoxydharz-Beschichtung
Decken- und Wandflächen im Gebäudeinneren	<u>im Bürotrakt:</u> Trockenbauwände, gespachtelt und gemalt; Decken als abgehängte Rasterdecken

	ausgeführt mit integrierter Beleuchtung u. Heizpaneelen <u>im Hallentrakt</u>: sichtbare gedämmte Metallpaneele mit sichtbarer Stahltragkonstruktion (Metallbinder im Deckenbereich)
Raumheizung/ Warmwasseraufbereitung	Die Raumheizung erfolgt dezentral und elektrisch. Im Bürobereich sind Infrarotpaneele in der abgehängten Decke integriert und im Hallenbereich befinden sich Heizstrahler im Wand- bzw. Deckenbereich. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch und zentral.
Kühlung	In den Büroräumen befinden sich zum Teil mobile Kühlgeräte mit Luftauslässen im Außenwandbereich. Eine zentrale Kühlanlage besteht nicht.
PV-Anlage	Auf den Dachflächen besteht lt. Auskunft von Herrn Ing. Brida bei der Befundaufnahme eine 40 kWp PV-Anlage.
Sanitäreinrichtung	Im Erdgeschoß befinden sich nach Geschlechtern getrennte Sanitärräume mit Umkleiden und Duschen. Im Obergeschoß befinden sich auch nach Geschlechtern getrennte Sanitärräume. Die Raumabluft erfolgt in den Sanitärräumen mechanisch. Handwaschbecken bzw. Waschtische in den Umkleiden sind vorhanden.
Innentüren	vornehmlich Furnierholztürblätter in Stahlzargen versetzt
Fassade u. Fenster sowie Zugänge von außen	Die Fassade ist mit gedämmten Paneelen ausgebildet. Nord- und südseitig sind auskragende Vordächer mit Metallkonstruktion ausgebildet. Die Zufahrt zum Hallenbereich erfolgt über Sektionaltore mit Glasanteil. Der Gebäudezugang zum Bürotrakt erfolgt über eine verglaste Portaltür mit eingehaustem Zugangsbereich. Die Belichtung erfolgt durch Kunststoffenster mit 3-fach-Isolierverglasung. Zur Beschattung sind Innenjalousien verbaut.
Dach	Das Dach ist als flach geneigtes Dach mit gedämmten Dachpaneelen ausgebildet. Die Meteorwässer werden über Rinnen und Abfallrohre aus verzinktem Metall an der Fassade abgeführt. Eine Blitzschutzanlage ist

vorhanden. Im Bürobereich (OG) ist eine Lichtkuppel verbaut.

Bau- und Erhaltungszustand allgemein Das Gebäude weist einen neuwertigen Bauzustand auf.

Sonstiges Im Hallenbereich ist ein auf Schienen geführter Portalkran verbaut (Typ: Demag, 3,2 t).

Im Obergeschoß sind eine Lichtkuppel sowie eine Fensteröffnung (Fixverglasung) zur Halle ausgebildet.

Die Steuerung für Beleuchtung und Heizung erfolgt über eine Siemens Simatic S7-Anlage.

An der Nordfassade sind 2 E-Tankstellen mit je 6 kW-Ladeleistung installiert.

Raum- und Nutzflächenaufstellung (lt. Einreichplan)

Die tatsächliche Raumaufteilung weicht geringfügig von der Raumaufteilung lt. Einreichplan ab.

Geschoß	Raum	Nutzfläche [m²]
EG	Produktionshalle	490,25
	Lager 1 (in Halle integriert)	3
	Lager 2 (in Halle integriert)	6,15
	Zwischensumme	499,40
	Sozialraum	50,29
	Büro 1	24,57
	Gang	9,78
	WC 1	1,68
	V-WC	1,98
	Umkleide 2	16,53
	Umkleide 1	16,05
	WC 4	1,86
	Dusche 2	3,06
	WC 3	1,30
	WC 2	1,30
	Dusche 1	2,50
	Büro 2	67,56
	Büro 3	36,57
	Büro 4	38,28
	Technikraum	7,19
	Zwischensumme	280,50

Geschoß	Raum	Nutzfläche [m²]
OG	Lounge	68,08
	Archiv	85,90
	Büro 5	32,67
	Büro 6	34,16
	Sitzung	52,66
	V-WC 5	1,48
	WC 5	2,06
	V-WC 6	1,48
	WC 6	2,06
Zwischensumme		280,55

Bruttogeschoßflächenaufstellung (lt. Einreichplan)

Geschoß	BGF [m²]
eingeschoßiger Hallenbauteil 20,14 x 25,27	508,94
2-geschoßiger Bürobauteil 15,12 x 20,14 (je Geschoß)	304,52

Die auskragende Flugdachfläche im Norden und Süden beträgt lt. Plan 139,65 m².

2.10.2 Außenanlagen

1. asphaltierter Rangierbereich umseitig des Gebäudes mit ca. 1.093 m² (lt. Plan)
2. 25 PKW-Abstellplätze mit ca. 330 m² lt. Plan und überwiegender Befestigung mit Rasengittersteinen
3. Werbepylon im Einfahrtbereich
4. Die Oberflächenentwässerung von den Verkehrsflächen erfolgt durch Einleitung in Sickermulden.

2.11 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem SV. nicht vor.

2.12 Nutzung/Bestandverhältnisse/Verträge

Büroräumlichkeiten im Obergeschoß mit einem Flächenausmaß von 88 m² mit Mitbenützung von Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoß (Sanitäranlagen, Sozialraum, Besprechungsraum u.dgl.) mit einem Flächenausmaß von 184 m² sind an die Fa. Iswat GmbH in Bestand gegeben. Das Mietverhältnis wurde beginnend mit 01.05.2022 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Aufkündigung ist nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils zum

Monatsletzten zulässig. Der vertraglich vereinbarte Mietzins beträgt zu Mietbeginn € 964,80 zzgl. Wertanpassung (Näheres lt. Mietvertrag im Anhang).

Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass eine Kündigung des Mietvertrages von Seiten des Vermieters lt. vertraglicher Vereinbarung möglich ist und die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes aufgrund des Ausnahmetatbestandes gem. § 1 Abs. 2 Z 5 MRG nicht angewendet werden (bitte um rechtliche Prüfung durch den Masseverwalter).

3 Bewertung

3.1 Allgemeines

Auftragsgemäß ist in der Schätzung der Verkehrswert der beschriebenen Liegenschaft nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 150/1992 zu ermitteln. Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache, üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe hat außer Betracht zu bleiben, ebenso ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Liegenschaften neben dem Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist abhängig vom Vorhandensein von anderen Liegenschaften mit vergleichbaren wertbeeinflussenden Umständen und kann deshalb oft nicht bzw. nur in Kombination mit dem Sach- und Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gem. § 3 LBG ist ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Die Ermittlung des Verkehrswertes von gewerblich genutzten Liegenschaften - wie der gegenständlichen – ist, da derartige Hallengebäude in der Regel zur Eigennutzung errichtet werden insbesondere vom Sachwert abhängig.

Sachwertverfahren

- 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.
- Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertminderungen, die sich demgegenüber nur aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.
- 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 wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

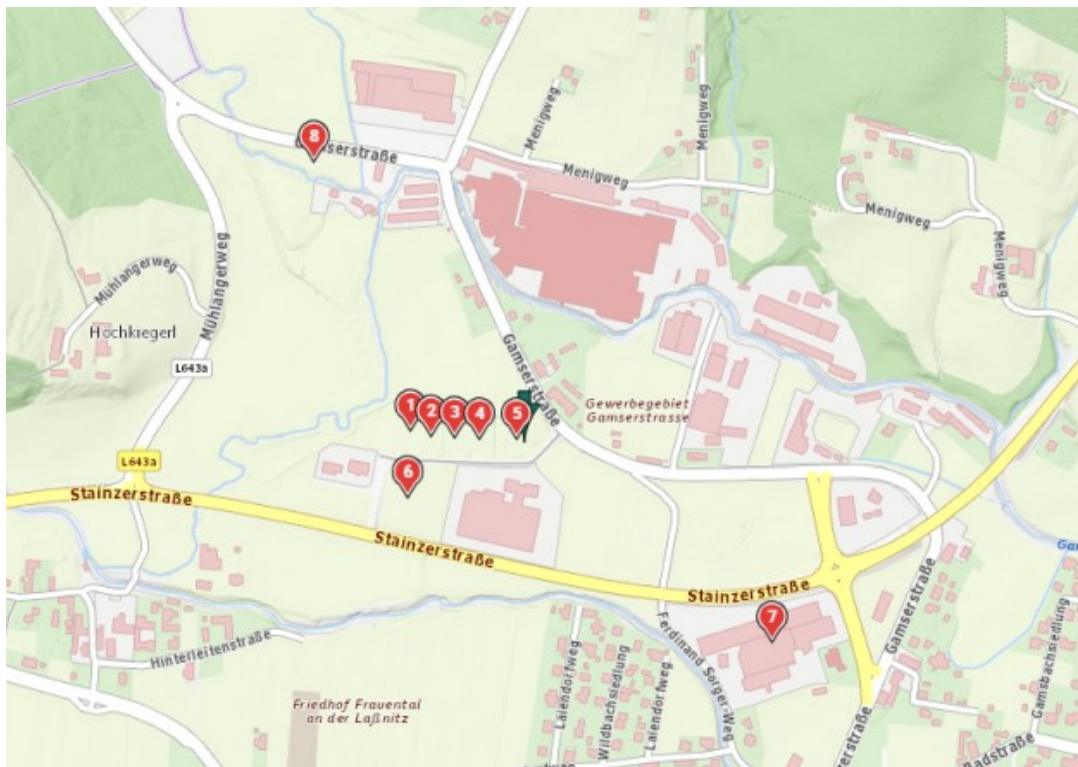
3.3 Verkehrswertermittlung

3.3.1 Bodenwert

Üblicherweise wird der Bodenwert im Vergleichswertverfahren ermittelt. Zu diesem Zwecke wurden Baulandpreise für Gewerbegrundstücke in der Nähe der Bewertungsliegenschaft erhoben und mit entsprechenden Zu- bzw. Abschlägen in Abhängigkeit von der Widmung (Bebauungsdichte), der Konfiguration, der Größe, der Lage und der Berücksichtigung der laufenden Bodenpreissteigerung ein valorisierter Vergleichspreis ermittelt.

Vergleichspreise, für die ein unredliches Zustandekommen oder der Einfluss durch persönliche Umstände (ideelle Wertzumessung, Verkauf innerhalb der Familie) bei der Preisbildung vermutet wird, werden aus der Vergleichswertberechnung ausgeschieden.

Für die Ermittlung des Bodenwertes wurden nachfolgende Vergleichspreise erhoben:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Gewerbe- / Industriegrundstück	4452/2024	11.07.2024	1.458,00	75,00 €	78,34 € *
2	 Bauland	5645/2021	27.08.2021	1.544,00	55,00 €	65,35 € *
3	 Bauland	5646/2021	27.08.2021	1.729,00	55,00 €	65,35 € *
4	 Bauland	5644/2021	27.08.2021	1.604,00	55,00 €	65,35 € *
5	 Gewerbe- / Industriegrundstück	2209/2021	12.02.2021	3.000,00	55,00 €	66,82 € *
6	 Bauland	1234/2022	22.12.2021	6.708,00	70,00 €	82,05 € *
7	 Gewerbe- / Industriegrundstück	4784/2024	11.11.2024	850,00	45,11 €	46,35 €
8	 Bauland	6000/2021	31.08.2021	4.129,00	33,91 €	40,27 €

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Folgende Kaufvorgänge werden ausgeschieden:

Nr. 7 und Nr. 8: Abweichung vom Mittelwert zu groß

Der Mittelwert der erhobenen Vergleichspreise beträgt unter Berücksichtigung der Valorisierung rund € 70, -- je m² Grundstücksfläche. Dieser Bodenwert wird für das Bewertungsgrundstück zum Stichtag als plausibel erachtet und in der Berechnung übernommen. Im Jahr 2021 wurde das Grundstück von der Liegenschaftseigentümerin um € 55, -- je m² Grundstücksfläche gekauft.

Bodenwert	Gst.-fl [m ²]	Bodenwert [€/m ²]	Bodenwert [€]
Gst. 221/3 KG Laßnitz	3.000	70	€ 210.000

3.3.2 Sachwert

Sämtliche Kosten verstehen sich aufgrund der gewerblichen bzw. unternehmerischen Nutzung der Liegenschaft exklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten beziehen sich auf die Bruttogeschoßfläche der Gebäudeteile. Die Anschluss- bzw. Aufschließungskosten sind in den Herstellungskosten berücksichtigt.

Herstellungskosten Gebäude

Gebäudeteil	BGF [m ²]	HK [€/m ²]	Σ HK [€]
Produktionshalle; 1-geschoßig	508,40	800	406.720
Büroteil EG	304,52	1.350	411.102
Büroteil OG	304,52	1.350	411.102
Zuschlag Flugdächer	139,65	150	20.948
Summe	1.257		1.249.872

Bauwert der baulichen Anlagen

Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ergibt sich der Sachwert.

Das Gebäude weist zum Stichtag ein Alter von rund 3 Jahren auf. In Anbetracht der Leichtbauweise wird in Anlehnung an die Fachliteratur von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 35 Jahren ausgegangen. Die Alterswertminderung erfolgt linear. Eine Zustandswertminderung ist in Anbetracht des neuwertigen Zustandes nicht vorzunehmen. Aufgrund der spezifischen Bauweise (Objektgröße, zahlreiche Sanitäranlagen, erschwerte getrennte Bewirtschaftung der Räumlichkeiten) ist im Sachwertverfahren ein verlorener Bauaufwand in der Höhe von 10 % des Bauwertes in Abzug zu bringen.

Bauwert Gebäude			
Herstellungskosten			€ 1.249.872
<i>Wertminderung unter Berücks.</i>			
Alterswertminderung linear (WA) 03/35 Jahre	8,571%		
Wertminderung nach Heideck (WH) - Zustandsnote 1,0	0,00%		
Gemeinsame Wertminderung (WA+WH-WAxWH)	8,571%		-€ 107.132
Zwischensumme			€ 1.142.740
abzgl. verlorener Bauaufwand	10,0%		-€ 114.274
Bauwert			€ 1.028.466

Bauwert der Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen lt. Beschreibung in Kapitel 2.10.2 erfolgt in Anlehnung an die Literatur als Pauschale.

Außenanlagen		
PKW-Abstellplätze, Oberflächenbefestigungen		
Bauwert	pauschal	€ 80.000

Zusammenstellung Sachwert

Der Sachwert der Liegenschaft ergibt sich durch Addition von Bodenwert mit den Einzelbauwerten der baulichen Anlagen samt Außenanlagen:

Zusammenstellung Sachwert	
Bodenwert	€ 210.000
Bauwert Gebäude	€ 1.028.466
Bauwert der Außenanlagen	€ 80.000
Sachwert der Liegenschaft	€ 1.318.466

3.3.3 Verkehrswert

Gem. § 7 LBG ist bei der Verkehrswertermittlung eine Überprüfung und gegebenenfalls eine Anpassung an die Marktverhältnisse vorzunehmen.

In Anbetracht der Lage abseits der A2-Südautobahn wird in Anbetracht eines üblichen Verwertungszeitraumes von bis zu 12 Monaten bei durchschnittlicher bis eingeschränkter Marktgängigkeit von einem Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 12,5 % des Sachwertes zur Ableitung des Verkehrswertes ausgegangen.

Verkehrswert der Liegenschaft		
Sachwert der Liegenschaft		€ 1.318.466
Marktanpassung	12,5%	-€ 164.808
Verkehrswert der Liegenschaft		€ 1.153.657
Verkehrswert der Liegenschaft (gerundet)		€ 1.150.000

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 552 Grundbuch 61034 Laßnitz beträgt zum Stichtag gerundet:

€ 1.150.000, --

in Worten: Euro eine Million einhundertfünfzigtausend

Beilagen:

- *Auszüge aus der Einreichplanung*
- *Fotodokumentation vom 06.06.2025*
- *zugrundliegender Mietvertrag mit der Fa. ISWAT GmbH*



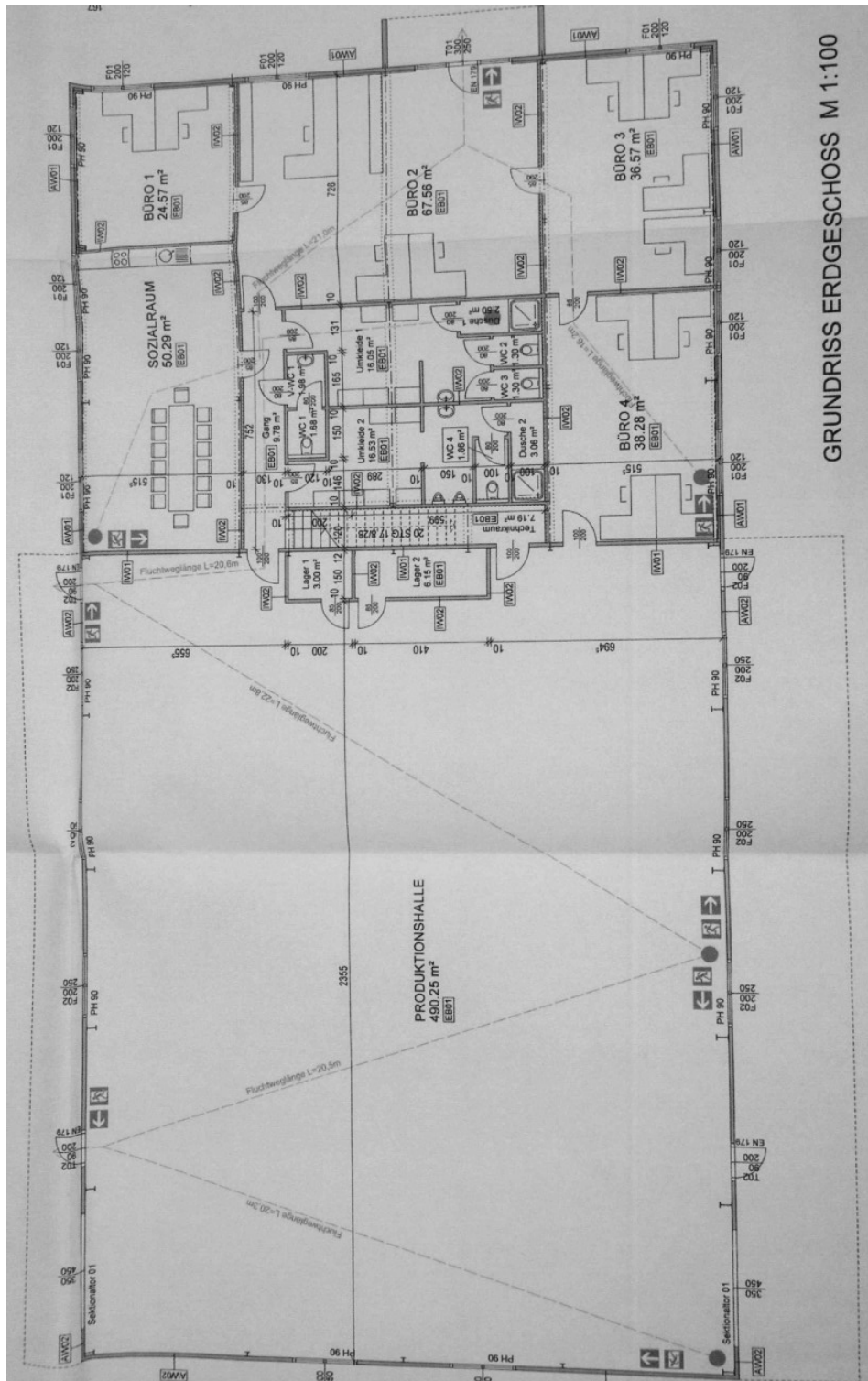
Stainz, am 15.06.2025

.....

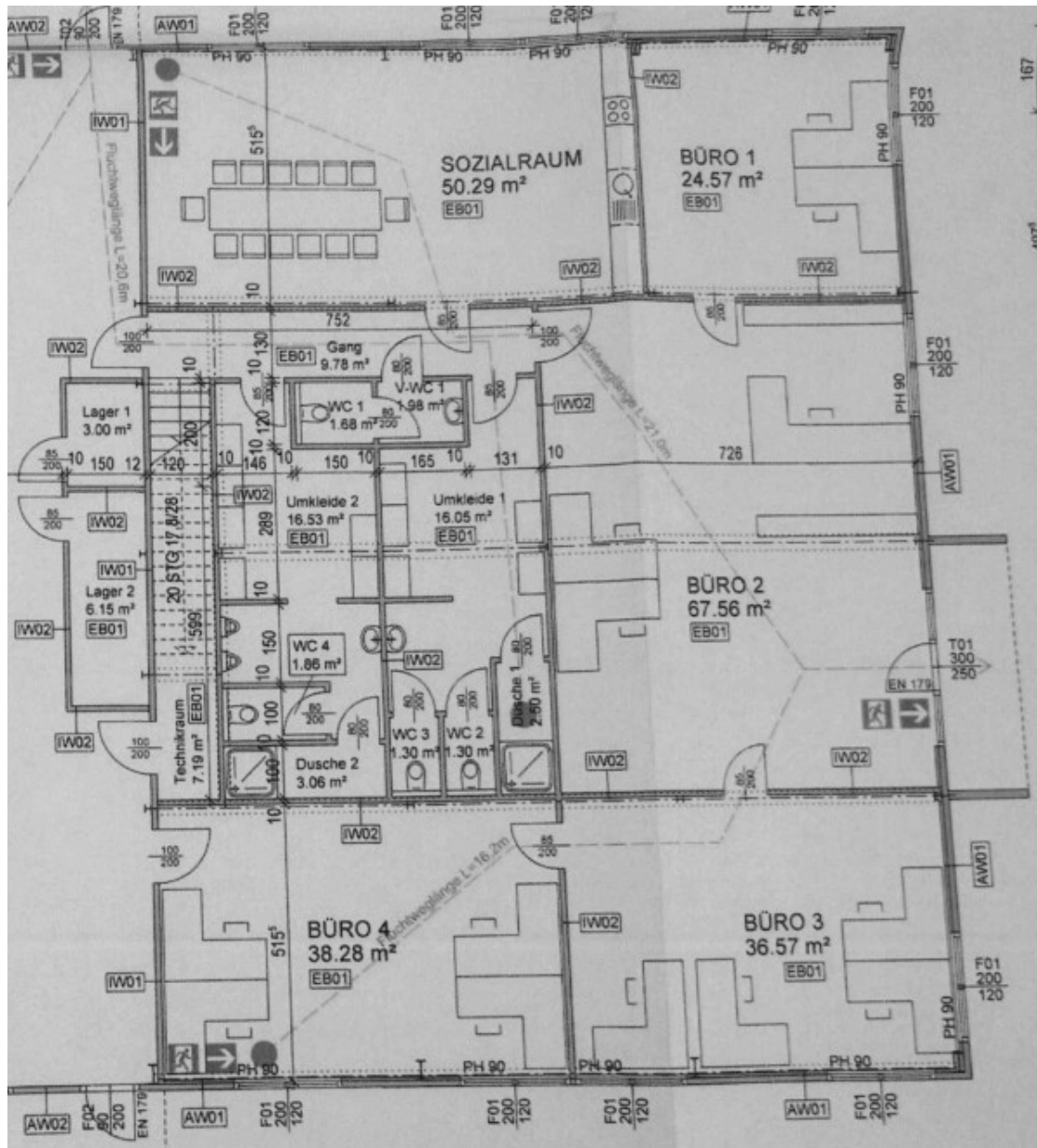
4 Beilagen

4.1 genehmigte Einreichplanung der Gebäude

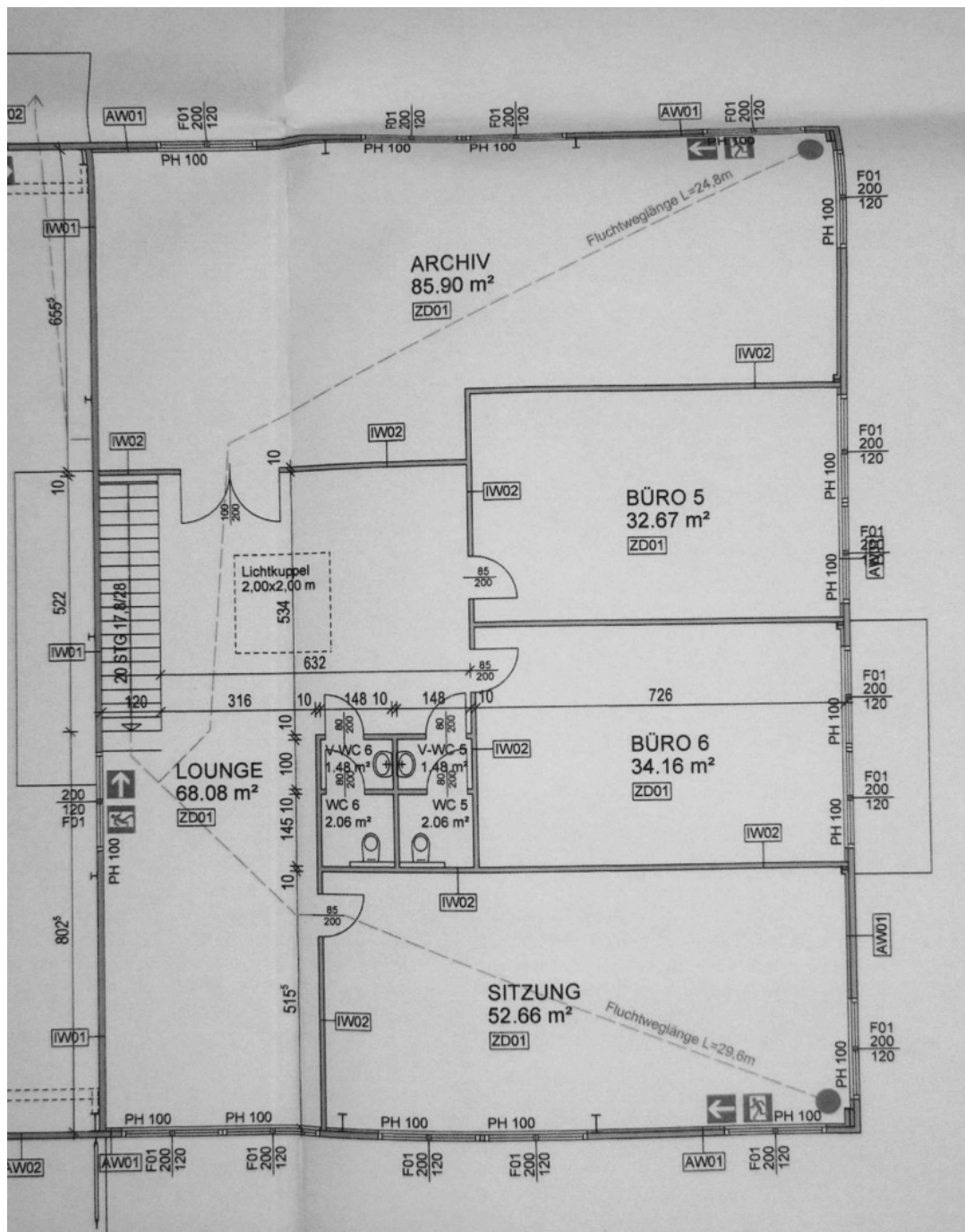
4.1.1 Grundriss Erdgeschoß - Übersicht



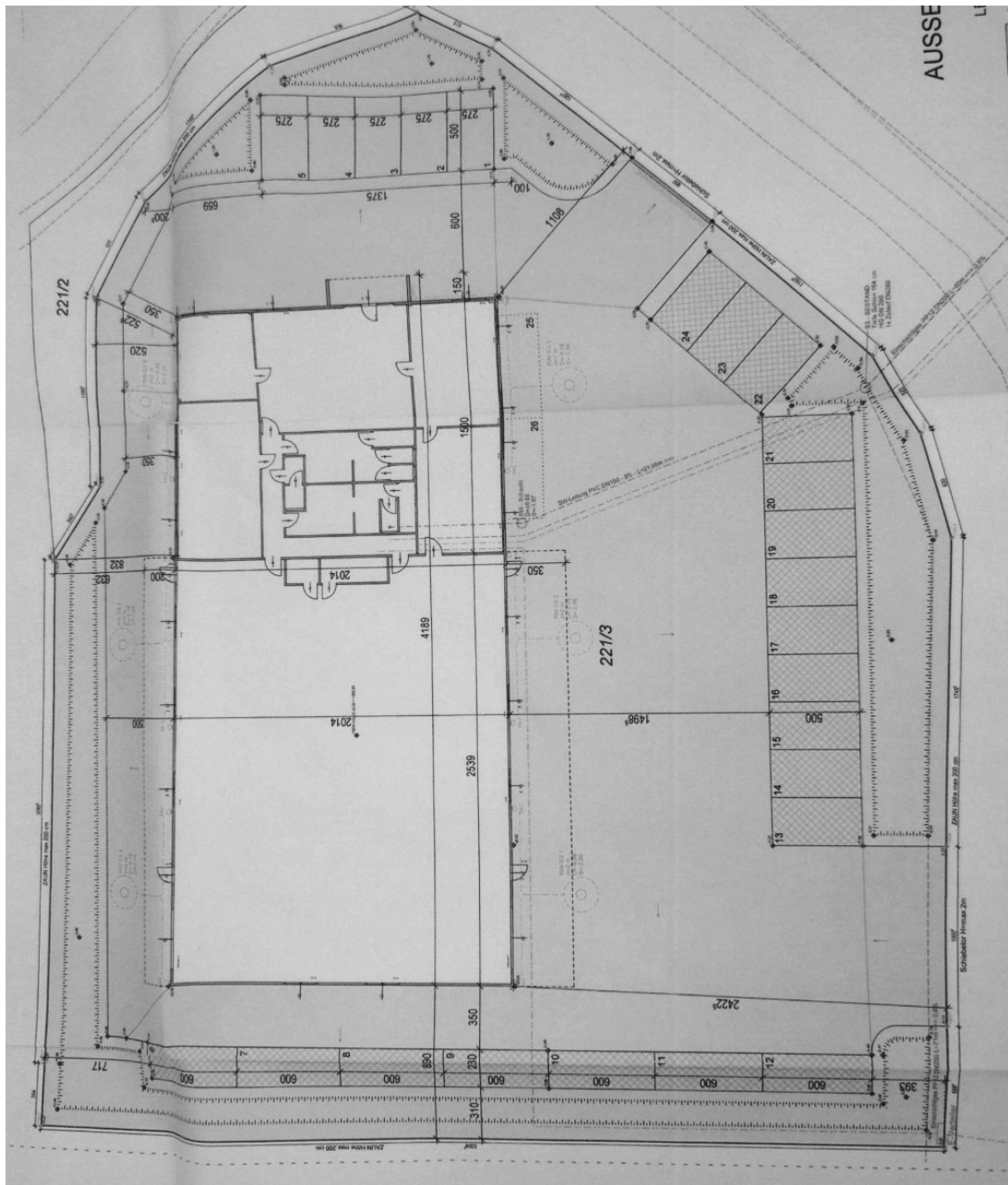
4.1.2 Grundriss Erdgeschoß – nur Bürobereich



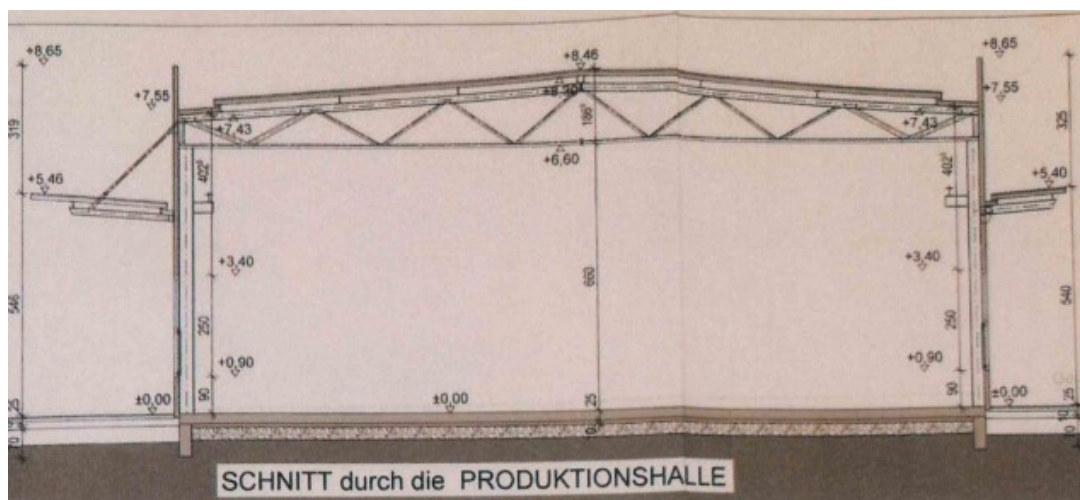
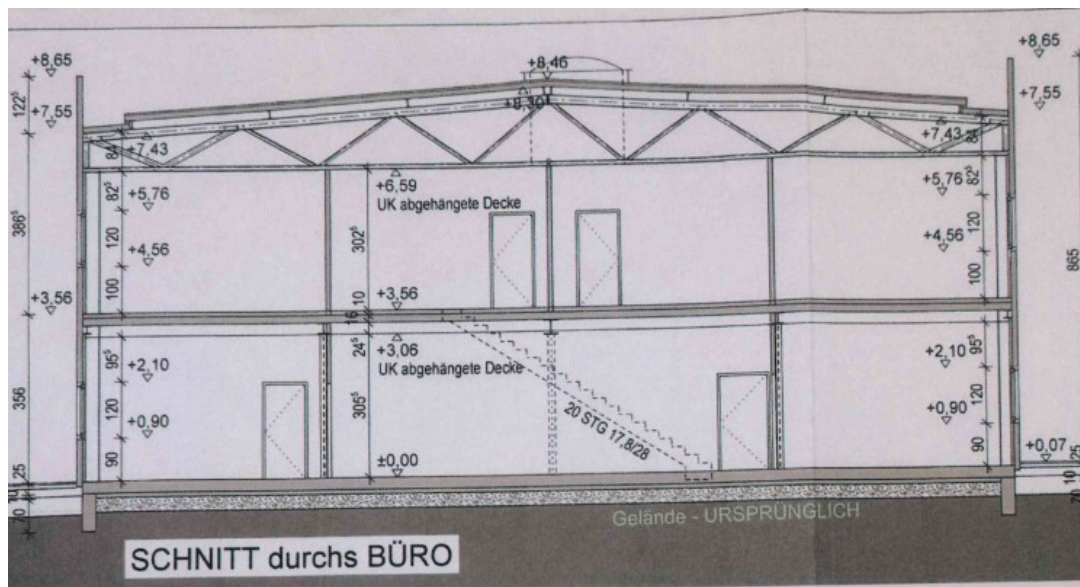
4.1.3 Grundriss Obergeschoß



4.1.4 Übersichtsplan Außenanlagen



4.1.5 Schnitte



4.2 Fotodokumentation

1 Betriebsgebäude mit Außenanlagen u. Zufahrt



2 Betriebsgebäude - Nordwestansicht



3 Betriebsgebäude - Südansicht



4 südliche Freifläche/PKW-Abstellplätze



5 Halle



6 Halle mit Portalkran



7 Halle



8 Halle



9 Einfahrt Halle



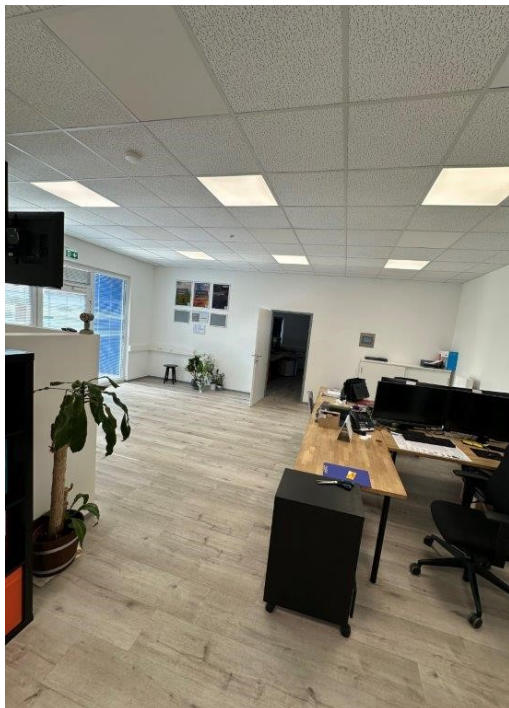
10 E-Tankstelle



11 Zugang Bürotrakt



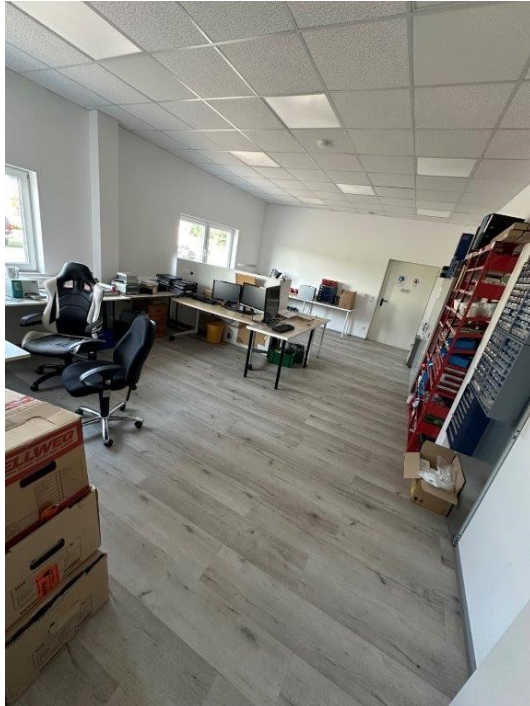
12 Büro EG



13 Büro EG



14 Büro EG



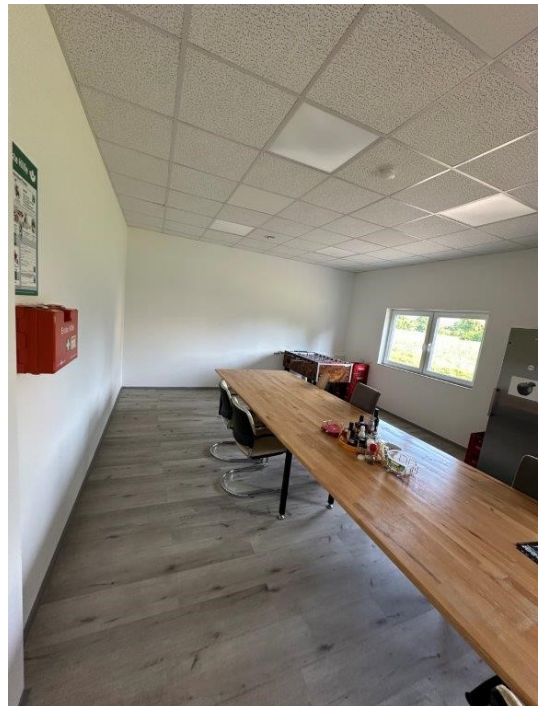
15 Fenster



16 Sozialraum EG



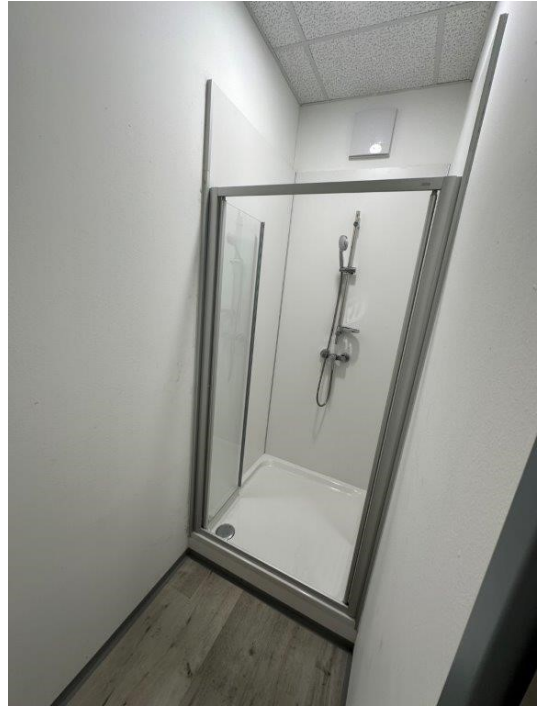
17 Sozialraum EG



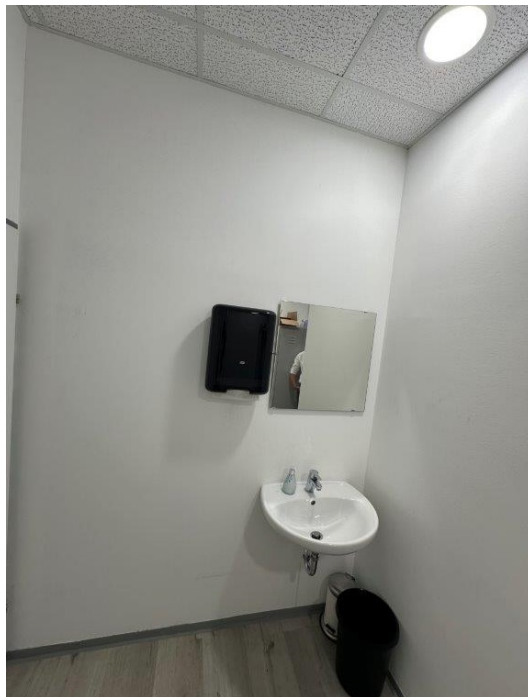
18 Gang EG



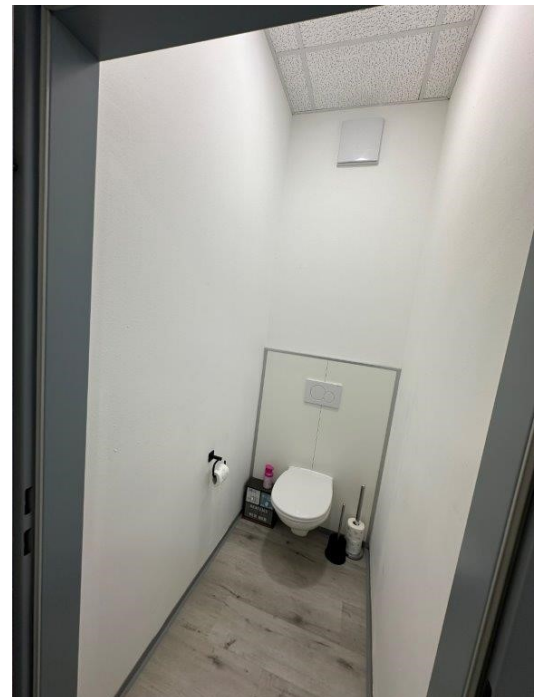
19 Sanitärbereich EG



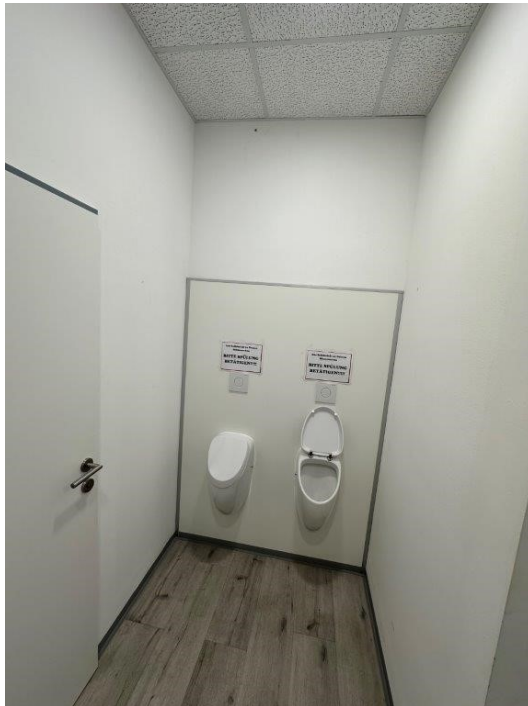
20 Sanitärbereich EG



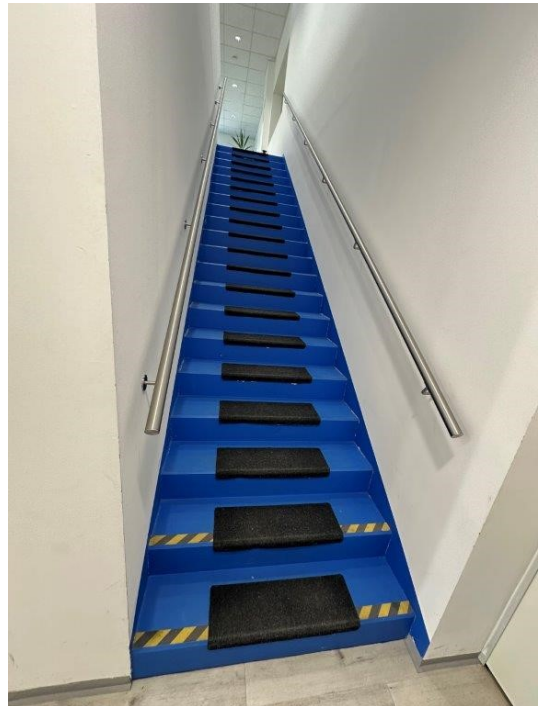
21 Sanitärbereich EG



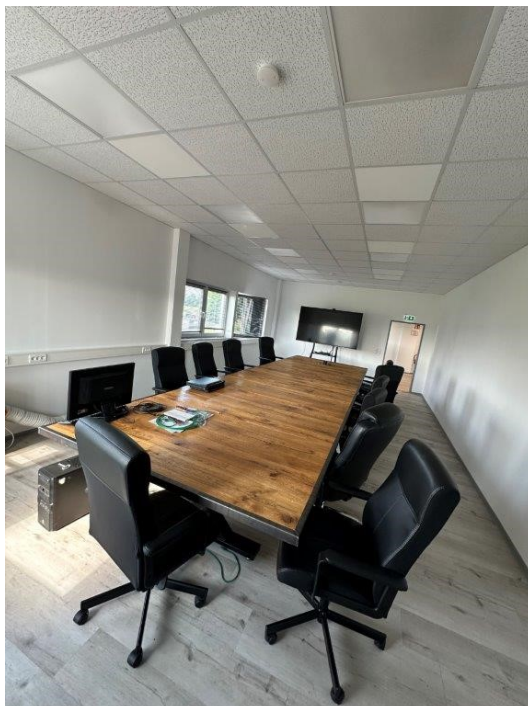
22 Sanitärbereich EG



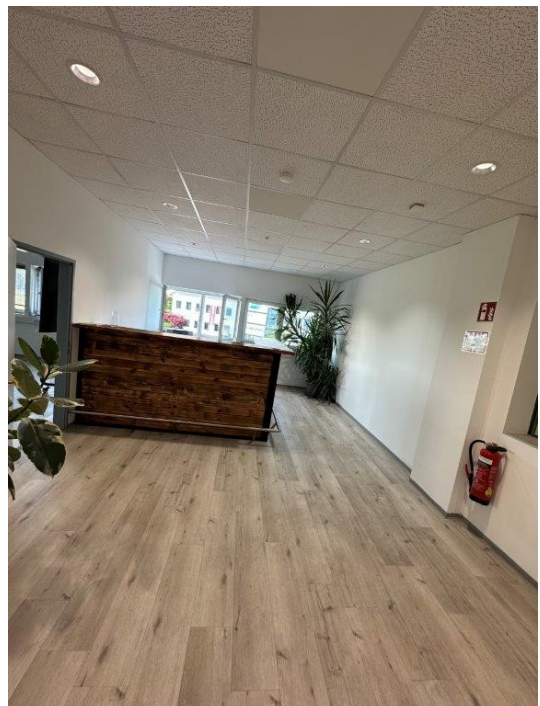
23 Treppe EG/OG



24 Besprechungsraum OG



25 Lounge OG



26 Vorraum OG



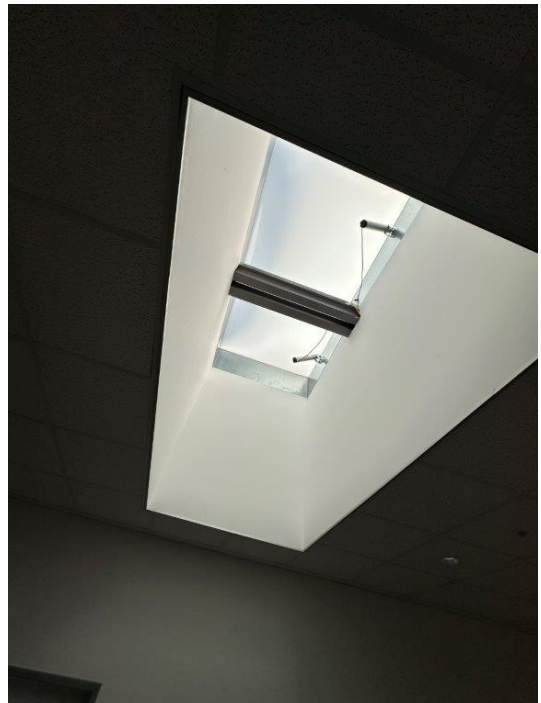
27 Büro OG



28 Sanitärraum OG



29 Lichtkuppel OG



Mietvertrag

abgeschlossen zwischen

ODIST GmbH
Niedergams 39
8524 Deutschlandsberg

- im Folgenden kurz Vermieter genannt

einerseits und

ISWAT GmbH
Wirtschaftspark 4
8530 Deutschlandsberg

- im Folgenden kurz Mieter genannt

andererseits wie folgt:

1. Mietgegenstand

1.1.

Vermietet wird der Mietgegenstand im Hause ODIST GmbH, Gamserstraße 28, 8523 Frauental, bestehend aus Büroräumen im OG, im Ausmaß von 88 m², sowie eine anteilige Nutzung (25%) folgender Räume:

Besprechungsraum 51m²

Sozialraum 48m²

EC/Umkleiden 55m²

Lounge 30m²

GESAMT 184 m² - ANTEILIG (25%) = 46m²

1.2.

Die Räumlichkeiten werden als Büroräume genutzt.

1.3.

Der Vermieter gibt das Mietobjekt wie dieses liegt und steht, im Zustand wie besichtigt und dem Mieter aus eigener Wahrnehmung voll umfänglich bekannt und der Mieter übernimmt das eben beschriebene Mietobjekt in Bestand.

2. Vertragsdauer und Kündigung

2.1.

Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2022 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Aufkündigung ist von den Vertragsparteien erstmals nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils zum Monatsletzten zulässig.

2.2.

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag fristlos mit sofortiger Wirkung zur Auflösung zu bringen, wenn

- a) Wichtige Gründe nach Maßgabe des §1118 ABGB vorliegen
- b) Der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht, das Mietobjekt in arger Weise vernachlässigt, oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten die Nutzung der Restliegenschaft nachteilig beeinflusst.
- c) Der Mieter sonst in erheblicher Art und Weise trotz Abmahnung wieder gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt.

3. Bestandzins, Betriebskosten und Wertsicherung

3.1.

Der monatliche Mietzins inkl. Betriebskosten (anteilig) wird mit dem Betrag von € 964,80 (in Worten; Euro neunhundertvierundsechzig Komma achtzig) zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer (derzeit 20%) und zzgl. der Betriebskosten in Höhe von € 268,00 (in Worten; Euro zweihundertdachtundsechzig) zzgl. 20% Umsatzsteuer), vereinbart und ist im Vorhinein bis längstens 15. eines jeden Monats vom Mieter an den Vermieter auf das Konto der Raiffeisenbank Schilcherland IBAN AT92 3804 30000 0408 6153 zu überweisen. Für den Fall des Zahlungsverzuges gelten Unternehmervverzugszinsen.

3.2.

Die vom Mieter (anteilig) zu entrichtenden Betriebskosten umfassen insbesondere sämtliche Steuern, Gebühren und Abgaben, Gebäudeversicherung, Müll, Strom, Wasser, Kanal sowie Heizkosten, sowie für die gemeinsam genutzten Wege, anteilige Kosten, der Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht. Die Betriebskosten werden vorab mit € 2,00/m² berechnet. Die Abrechnung erfolgt nach dem ersten Mietjahr. Der auf das Mietobjekt entfallende Anteil beträgt derzeit 12,18%.

3.3.

Der Mieter hat auf eigene Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen und den Bezug habenden Nachweis durch Übermittlung einer Kopie der Versicherungspolizze an den Vermieter zu erbringen.

3.4.

Der zu entrichtende monatliche Mietzins ist wertgesichert nach dem vom österreichischen Stelle tretenden Index auf Basis jenes Monats, in dem der Mietvertrag in Kraft tritt. Ausgangsbasis ist die für den Monat des Inkrafttretens des Mietvertrages verlautbarte Indexzahl. Für die jährliche Anpassung gilt die jeweils für den Monat Jänner eines jeden Jahres verlautbarte Indexzahl.

3.5.

Die Zurückbehaltung des Mietzinses samt Betriebskosten, aus welchen Gründen auch immer, und die Aufrechnung von Geldforderungen des Mieters – soweit sie nicht rechtskräftig festgestellt oder vom Vermieter ausdrücklich anerkannt wurden – ist ausgeschlossen.

4. Kaution und Mietvertragsbebühr

4.1.

Auf Kaution wird seitens des Vermieters verzichtet.

4.2.

Die Hälfte der Mietvertragsgebühr in Höhe von € 266,28 ist vom Mieter auf das Konto der Firma ODIST GmbH, IBAN AT92 3804 30000 0408 6153 zu überweisen.

5. Instandhaltung, Erhaltung, Veränderung

5.1.

Der Mieter trägt sämtliche Kosten für die Instandhaltung, bzw. Reparaturen der Büroräumlichkeiten.

Schäden am Mietobjekt sind dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

5.2.

Der Vermieter und/oder ein von ihm Beauftragter kann das Mietobjekt aus wichtigem Grund (soweit dies im Interesse der Erhaltung oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist) nach vorheriger Angabe (unter Angabe des wichtigen Grundes) zum Zwecke der Besichtigung betreten. Bei Gefahr im Verzug entfällt die Voranmeldepflichtung.

5.3.

Aus zeitlichen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Strom-, Kanalisations-, Wasserleitungen und dergleichen kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern diese nicht zumindest grob fahrlässig beigelegt wurden.

5.4.

Es ist dem Mieter untersagt, bauliche Veränderungen am Mietobjekt ohne vorangehende Zustimmung durch den Vermieter zu tätigen. Genehmigt bauliche Veränderungen dürfen nur durch befugte Professionisten unter größtmöglicher Schonung der Substanz durchgeführt werden.

6. Versicherungspflicht

Dem Vermieter obliegt die für das Mietobjekt, für die gemeinsam genutzten Wege bestehende Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht.

7. Rückstellung des Mietobjektes

7.1.

Der Mieter ist verpflichtet die Räumung des Mietobjektes und die sonstigen, ihm bei Beendigung des Mietobjektes, treffenden Obliegenheiten so rechtzeitig wahrzunehmen, dass das Mietobjekt vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiterverwendet werden kann.

Sollte das Mietobjekt vom Mieter nicht rechtzeitig ordnungsgemäß dem Vermieter rückübergeben werden, so ist der Mieter zur Entrichtung eines Benützungsentgeltes in der Höhe des Gesamtmietzinses verpflichtet; unbeschadet der Geltendmachung weiterer Ansprüche durch den Vermieter.

Der Mieter ist verpflichtet das Mietobjekt im Zustand üblicher Abnutzung, jedoch durch Fachunternehmen frisch ausgemalt zurückzustellen.

Hinsichtlich der vom Mieter angebrachten Innenausstattung und allfällig zusätzlich in des Mietobjekt getätigter Investitionen/baulicher Veränderungen – derartige dürfen grundsätzlich nur nach vorangehender Zustimmung durch den Vermieter getätigt werden – besteht keine wie immer gearteter Investitionersatz des Mieters und hat der Mieter derartige nach dem Wahlrecht des Vermieters entweder zu entfernen oder deren entschädigungslosen Übergang in das Eigentum des Vermieters hinzunehmen.

8. Untervermietung, Verpachtung, Weitergabe

Eine Untervermietung, Verpachtung oder sonstige Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig bzw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters

9. Allgemeine Vertragsbestimmungen

9.1.

Der Vertrag geht mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über.

9.2.

Änderungen des Vertrages bedürfen einer gesonderten Vereinbarung; dafür bedarf es der Schriftform. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden.

9.3.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen davon nicht berührt. Die Vertragsteile werden die ungültige Vertragsbestimmung durch eine, dem wirtschaftlichen Zweck entsprechende zulässige Bestimmung ersetzen.

9.4.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die beiden Vertragspartner bestimmt ist. Die Kosten für die Vergebührung des Vertrages trägt je zur Hälfte der Vermieter bzw. der Mieter.

Die Kosten einer anfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jeder Vertragspartner für sich.

9.5.

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird das Bezirksgericht Deutschlandsberg als zuständig vereinbart.



Niedergams, am _____

ODIST GmbH

ISWAT GmbH