



8741 Weißkirchen, Raiffeisengasse 19
Tel.: 0664 / 627 51 04
Email: werner.kogler.sv@gmail.com

Gutachten

ZU

GZ: 18 S 46/16 i, LG Leoben

Betreffend die Liegenschaft: Ferienhotel Kreischberg Grüne Welt GmbH
EZ 2, GB 65220 St. Lorenzen
8861 St. Georgen ob Murau, St. Lorenzen 6

Insolvenzsache: Grüne Welt GmbH (FN 398 693 p)

Auftraggeber: Dr. Michael Voitle als Insolvenzverwalter

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes der Gesamtliegenschaft



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Befundaufnahme.....	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag.....	3
1.4	Eigentümer	3
2	Befund	4
2.1	Allgemeines	4
2.1.1	Unterlagen	5
2.2	Gutsbestand	6
2.2.1	Grundbuch	6
2.2.2	Einheitswert	7
2.3	Grundstück	7
2.3.1	Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage.....	7
2.3.2	Aufschließung	9
2.4	Bebauung	10
2.4.1	Konstruktive Merkmale - Hotel.....	11
2.4.2	Nutzung / Aufteilung / Objektdaten - Hotel	11
2.4.3	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand - Hotel	14
2.5	Außenanlagen	15
2.7	Gasthaus "Seppenwirt"	16
3	Gutachten.....	18
3.1	Bewertungsgrundsätze	18
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	19
3.3	Bewertung.....	20
3.3.1	Ertragswert.....	20
3.3.1.1	Bodenwert.....	20
3.3.1.2	Ertragswert.....	22
3.3.2	Verkehrswertableitung	24
4	Zubehör.....	25
5	Zusammenstellung.....	27

Beilagen ab Seite 28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung erfolgt gemäß Auftrag des Insolvenzverwalters Dr. Michael Voitle, 8720 Knittelfeld, in der Insolvenzsache Grüne Welt GmbH zu GZ: 18 S 46/16 i, LG Leoben.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Herr Franz Reissner, Hausmeister der RELAX Gastro & Hotel GmbH

Herr Gábor Hodvogner, Director der RELAX Gastro & Hotel GmbH

Herr Franz Preiss, Gastronomiebedarf Preis, 8741 Eppenstein

Befundaufnahme: 22.12.2016, 14:30 Uhr – 17:00 Uhr

1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

„Ferienhotel Kreischberg“ und "Gasthaus Seppenwirt" befindlich auf
GST Nr. 22/1, 23, 29/2 und .42 mit 4.221 m²,
EZ 2, GB 65220 St. Lorenzen,
8861 St. Georgen ob Murau, St. Lorenzen 6

Bewertungsstichtag: 22.12.2016

1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

Grüne Welt GmbH (FN 398693p)

Anmerkung: Mit 01.11.2016 wurde eine laufende Vereinbarung (Grüne Welt GmbH mit RELAX Gastro & Hotel) über die "Inbetriebhaltung durch die RELAX Gastro & Hotel GmbH für eine bestimmte Zeitdauer von einem Jahr", gerechnet vom 01.11.2016, geschlossen.

2 Befund

2.1 Allgemeines

Ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte für das Gebäude nicht erhoben werden.

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z. B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte und eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt wurde. Ein Vorliegen von nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden. Somit ist der Sachverständige bei der Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen.

Verdachtsflächenkataster

Informationen zu...

Bundesland:Steiermark
Bezirk:Murau
Gemeinde:Sankt Georgen am Kreischberg (61442)
Katastralgemeinde:St. Lorenzen (65220)
Grundstücksnummer:22/1, 23, 29/2, .42
Information:Diese Grundstücke sind nicht im
Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Quelle: Umweltbundesamt (www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/)

2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. wurden diese von ihm erhoben:

- Katastralmappe - BEV
- Planunterlagen aus dem Bauakt
- Baubeschreibung
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 5. Auflage 2007)
- "Immobilienbewertung in Österreich" - Bienert u. Funk, Aufl. Juli 2007
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2016
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006
- Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien April 2005
- Grundbuchsauszug vom 16.12.2016
- Katasterplan vom 19.12.2016
- Naturmaßaufnahmen vom 22.12.2016
- Erhebungen im Grundbuch des BG Murau
- Saalneubau zum bestehenden Gasthaus vom 27.02.1967
- Bewilligung für die Errichtung eines Hotelneubaus vom 05.04.1976,
Zl.: III/Ba-Mu-1/7-1978
- Bewilligung für einen Hotel Zu- und Umbau vom 14.10.1992,
GZ.: BQ-MU-3/9-1992
- Anzeige zur emissionsneutralen Änderung der Betriebsanlage
11.11.2005
- Baubewilligung für Nutzungsänderung – Errichtung einer
Wellnessanlage im KG vom 30.06.2014, GZ.: 3.2-19/2014
- Pachtvertrag Gasthaus „Seppenwirt“ vom, Entwurf vom 26.11.2013
- Vereinbarung über Inbetriebhaltung "Grüne Welt GmbH und RELAX
Resort & Hotel GmbH" vom 01.11.2016
- Tourismusstatistik Bezirk Murau - Quelle Land Steiermark
- Telefonat am 28.12.2016 mit Pächter Franz Krenn - Seppenwirt
- Telefonat am 28.12.2016 mit der steuerlichen Vertretung "MURTAX"

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 2 aus folgenden Grundstücken:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65220 St. Lorenzen EINLAGEZAHL 2
BEZIRKSGERICHT Murau

Letzte TZ 2690/2016

JAGERWIRT

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
22/1	Landw(10)	216	
23	GST-Fläche	2548	
	Bauf.(10)	777	
	Gärten(10)	1771	
29/2	Gärten(10)	373	
.42	GST-Fläche	1084	
	Bauf.(10)	832	
	Gärten(10)	252	St. Lorenzen 6
GESAMTFLÄCHE		4221	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

4 a 522/2014 Kaufvertrag 2013-07-26 Zuschreibung Gst. .42 22/1 23 aus EZ 239
5 a 59/1910 912/1983 568/1925 Grunddienstbarkeit Wasserleitung an KZ 25 53.
420
b 522/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus KZ 239
6 a 731/1910 324/1943 568/1925 Grunddienstbarkeit Wasserleitung an KZ 280
b 522/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus KZ 239

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Grüne Welt GmbH (FN 398693p)

ADR: Sankt Lorenzen 6, Sankt Georgen ob Murau 8861

e 522/2014 IM RANG 482/2013 Kaufvertrag 2013-07-26 Eigentumsrecht

f 2690/2016 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2016-11-30 (LG Leoben,
18 S 46/16i-5)

***** C *****

1 a 523/2014 Pfandurkunde 2013-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 85650g)
b 523/2014 Kautionsband
2 a 523/2014 Pfandurkunde 2013-12-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Raiffeisenbank Murau eGen (FN 85650g)
IM RANG NACH C-LNR 1
b 523/2014 Kautionsband

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Anmerkung: **A2-LNR 5a;** Grunddienstbarkeit Wasserleitung; wird wertneutral behandelt
A2-LNR 6a; Grunddienstbarkeit Wasserleitung; wird wertneutral behandelt
Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Keine weiteren bewertungsrelevanten
Eintragungen vorhanden

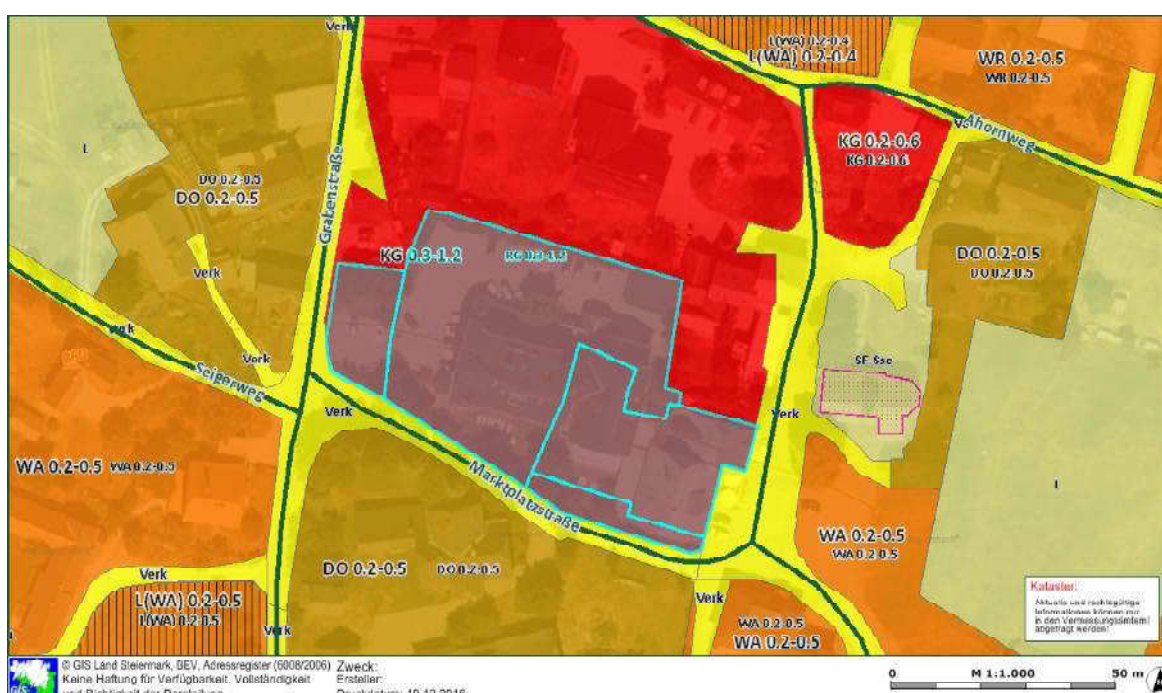
2.2.2 Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht festgestellt – für die Bewertung nicht relevant.

2.3 Grundstück

2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Die Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Kreichberg als Kerngebiet (KG) mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 1,2 ausgewiesen.

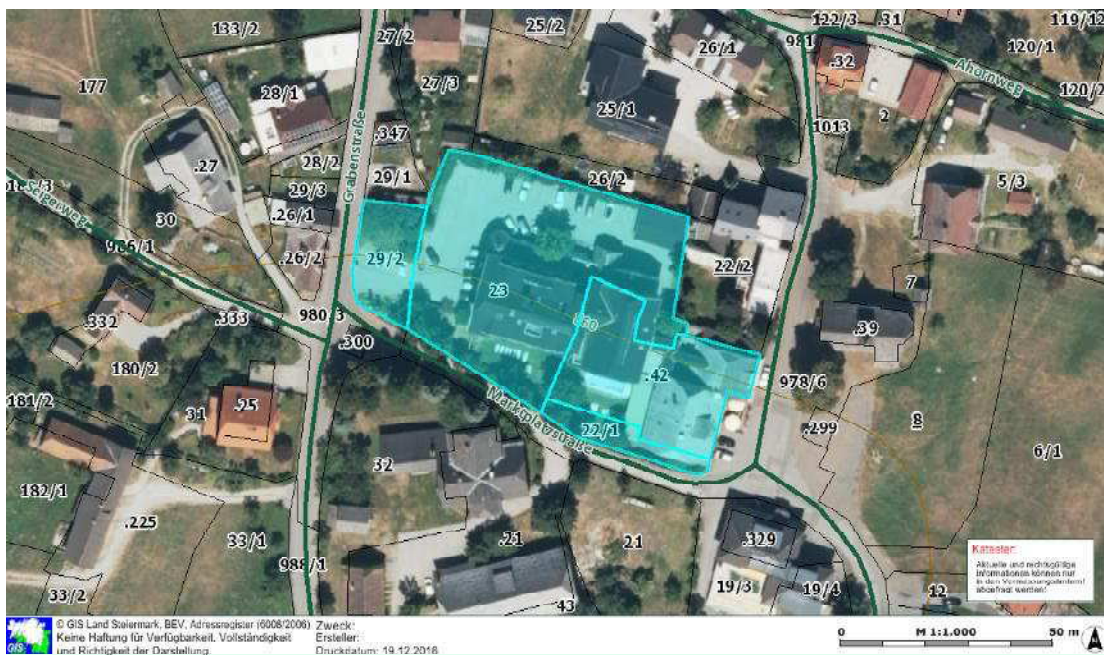


Quelle: GIS Steiermark

Die Grundstücke Nr. 22/1, 23, 29/2 und .42 mit einer Gesamtfläche von 4221 m² bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind mit dem Ferienhotel, dem Gasthaus sowie einem Garagengebäude bebaut.

Die Freiflächen sind überwiegend als asphaltierte Parkplatzflächen konzipiert bzw. teilweise begrünt.

Die Zufahrt erfolgt über öffentliches Gut.



Quelle: GIS Steiermark

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von St. Georgen am Kreischberg im Ortsteil St. Lorenzen ob Murau (ca. 500 m entfernt) des Schigebietes Kreischberg.



Kreischberg-Fakten: Eines der größten Skigebiete der Steiermark von ca. 870 m – 2.100 m Seehöhe, 42 km blau-rot-schwarze Pisten, insgesamt 14 Liftanlagen (2 Gondelbahnen, moderne Sesselbahnen etc.). 2015 wurde die Doppelweltmeisterschaft Snowboard & Ski-Freestyle am Kreischberg ausgetragen, 2017 findet der FIS Snowsport Weltcup statt.

Tourismus Fakten - Bezirk Murau:

TOP5-Gemeinden 2015
nach Nächtigungen (NG) bzw. Nächtigungsichte⁴ (ND)

Gemeinde	NG	Gemeinde	ND
St. Georgen a. K.	290.811	St. Georgen a. K.	161
Stadl-Predlitz	222.570	Stadl-Predlitz	130
Oberwölz	94.109	St. Lambrecht	35
Murau	73.771	Oberwölz	31
St. Lambrecht	67.051	Mühlen	29

Nachfrage & Herkunft

Nachfrageindikatoren² 2015

Indikator	MU	STMK	Rang ³
Nächtigungen	932.691	11.729.384	5
Veränderung zum Vorjahr	+2,2%	+2,8%	8
Trend 2011-2015	+4,4%	+7,1%	7
Anteil an STMK-Nächtigungen	8,0%	-	5
Nächtigungsichte ⁴	32,7	9,6	2
Ausländeranteil	61,4%	39,2%	1
Ankünfte	212.733	3.725.730	7
Veränderung zum Vorjahr	+3,2%	+4,7%	10
Trend 2011-2015	+3,6%	+13,3%	10
Anteil an STMK-Ankünften	5,7%	-	7
Ausländeranteil	53,2%	34,5%	1
Mittlere Aufenthaltsdauer	4,4	3,1	1
Inländer	3,6	2,9	3
Ausländer	5,1	3,6	1

Quelle: Joanneum Research - Tourismus Fact Sheet Bezirk Murau



Landesstatistik Steiermark

STABIS (Statistisches Bezirksinformationssystem) Letzte Änderung: 08.07.2014

Murau

Tourismus - Nächtigungen

Zeit	Insgesamt		Ausländer	
	Winter	Sommer	Winter	Sommer
2014	523.613		327.479	
2013	514.383	390.412	315.634	192.430
2012	502.832	382.316	305.584	188.791
2011	518.387	375.029	328.330	187.369
2010	512.948	348.044	314.453	160.638
2009	492.205	356.871	303.992	161.234
2008	457.839	325.696	280.727	137.545
2007	400.883	321.296	229.918	140.702
2006	404.312	309.525	228.115	130.465
2005	394.013	309.729	220.495	136.191
2004	382.932	314.070	207.182	141.165
2003	372.905	318.099	193.027	132.126
2002	340.515	298.127	163.100	116.082
2001	339.730	293.134	159.350	108.840
2000	333.262	266.362	143.579	98.212

In den letzten 15 Jahren weist der Bezirk Murau eine massive Steigerungsrate (ca. 60 %) der Nächtigungszahlen auf und somit ist von einer der gegenwärtigen Nutzung entsprechend nachhaltigen Gesamtlage auszugehen. Aufgrund der geopolitisch turbulenten Zeiten wird aus Sicht des Sachverständigen der Trend zu sicheren Urlaubsorten steigen. Dieser Umstand wird durch die aktuelle Destabilisierung der internationalen Tourismuskmärkte verstärkt.

2.3.2 Aufschließung

Laut Auskunft der Gemeinde sind alle öffentliche Anschlüsse vorhanden.

2.4 Bebauung

Das **ostseitige Gasthaus "Seppenwirt"** ist eines der ältesten Gebäude in St. Georgen.

Im Jahre 1977 wurde das **Hotel** errichtet. Dieses wurde in den Jahren 1992/93 zugebaut bzw. in den Jahren 2005 und 2014 teilsaniert. Die letzten Umbaumaßnahmen fanden im Jahr 2014 mit Errichtung eines Wellnessbereiches im KG statt. Das Hotel verfügt über ein KG, EG, 1., 2. und 3. OG sowie DG und wird als Ferienhotel mit einer Kapazität von ca. 130 Betten geführt.



Ferienhotel (Nordwest-Ansicht)



Gasthaus „Seppenwirt“ (Südost-Ansicht)



Private Luftbildaufnahme

Bewilligung für die Errichtung eines Hotelneubaus vom 05.04.1976, Zl.: III/Ba-Mu-1/7-1978

Bewilligung für einen Hotel Zu- und Umbau vom 14.10.1992, GZ.: BQ-MU-3/9-1992

Anzeige zur emissionsneutralen Änderung der Betriebsanlage vom 11.11.2005

Baubewilligung für Nutzungsänderung – Errichtung einer Wellnessanlage im KG vom 30.06.2014, GZ.: 3.2-19/2014;

Eine Betriebsstättengenehmigung wurde nicht vorgelegt bzw. auch nicht erhoben.

2.4.1 Konstruktive Merkmale - Hotel

Konstruktion:	Massivmauerwerk mit Putzfassade
Dach:	Walmdächer mit Bitumenschindeldeckung
Heizung:	ursprünglich Öl-Zentralheizungsanlage, kombiniert mit Solar (BJ 1993) seit dem Jahre 2000 Befeuerung über Fernwärme
Fenster:	Kellerfenster - veraltete Fensterelemente Osttrakt - Kunststofffenster BJ 1993 Westtrakt - Kunststofffenster BJ2005
Balkone:	Brüstung als Stahlrahmenelemente - pulverbeschichtet
Haustechnik:	Brandmeldeanlage, Errichtung 2014 Schlüsselsystem Key Card, Errichtung 2014 Internet - WLAN, Errichtung 2014
Aufzug:	OTIS Aufzug vom KG ins 3. OG (2004 umgebaut) Beförderung von max. 320 kg bzw. 4 Personen

2.4.2 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten - Hotel

Die nachstehenden Flächen wurden teilweise den Planunterlagen entnommen und sind ohne Gewähr.

Das Hotel wurde zum Zeitpunkt der Befundaufnahme als Ferienhotel Kreischberg der 3-Sterne-Kategorie im Ganzjahresbetrieb (Winter- als auch Sommersaison) betrieben.

Raumkonzeption:

KG: Wellnessbereich mit Saunalandschaft (Finnische Sauna, Dampfbad, Biosauna, Infrarotsauna), Toiletten, Kinderspielräume, (jeweils überwiegend adaptiert 2014)
weitere Lagerräume, Kühlräume, Wäscherei, Technik- und Heizraum, Weinkeller und Fitnessraum

EG: Wellnessbereich mit Indoor- und Outdoorpool, Ruhebereich mit Liegen bzw. Terrasse, Rezeption und Büros, Hotelbar, Kaminstube mit offenem Kamin, (jeweils überwiegend adaptiert 2014);
weitere Blumenstube mit Buffetlandschaft, Hanesstube, Hotelküche

1., 2., 3. OG:	43 Zimmer (Suiten und Apartments von 24 m ² bis 60 m ²)	
3. Stock	Altbestand:	10 Doppelzimmer (teils auch mit Zusatzbetten)
	Zubau 1993:	3 Familienzimmer (Suiten)
2. Stock:	Altbestand:	10 Doppelzimmer (teils auch mit Zusatzbetten)
	Zubau 1993:	5 Doppelzimmer (teils auch mit Zusatzbetten)
1. Stock:	Altbestand:	10 Doppelzimmer (teils auch mit Zusatzbetten)
	Zubau 1993:	5 Doppelzimmer (teils auch mit Zusatzbetten)

Anmerkung: Beim Westtrakt handelt es sich um den Altbestand (BJ 1977) und beim Osttrakt (BJ 1993) um den Zubau, entsprechend variiert auch die Ausstattung der Zimmer.

DG: Wellnessbereich mit Dampfbad, Kräutersauna, Finnische Sauna, Ruheraum mit Freiluftterrasse, Massageraum, Toiletten

Repräsentativ wurden nachfolgende Zimmer/Apartments besichtigt bzw. folgt eine Fotoaufstellung div. Räumlichkeiten von KG bis DG.

Doppelzimmer Altbestand - (teils mit Zusatzbetten)



Suite - Zubau 1993 (Familienzimmer)



Kaminstube, Hannesstube, etc., Hotelbar



Rezeption



Schiraum



Wellnessbereich (DG, EG und KG)





2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand - Hotel

Der Bau- und Ausführungszustand des Gesamtobjektes wird wie folgt eingestuft:

Baukörper im Außenbereich: Mauerwerk, Fenster, Dach, Fassade - gut

Keller- und Erdgeschoss: aufgrund der in letzten Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen überwiegend in gutem Zustand (in Teilbereichen wurden die Arbeiten in minderwertiger Ausführungsqualität durchgeführt - Bereich WC - Keller, Fliesenverlegung Saunabereich Keller, Barbereich - Steinfurnier mit Abplatzungen, etc.)

Zimmerbereich: Altbestand - Zimmereinrichtung bzw. Ausführung - veraltet

Bereich Zubau - Zimmereinrichtung bedingt brauchbar

Bereich Haustechnik (Heizung, Installationen): offensichtlich veraltete Anlagen mit notwendigen Modernisierungsbedarf.

Die Liegenschaft wurde beginnend mit dem Jahre 1976 in mehreren Bauabschnitten errichtet. Der letzte Umbau in den Iststand erfolgte im Wesentlichen im Jahre 2014. Das Gebäudealter kann insgesamt mit einem Mischalter von rund 30 Jahren eingestuft werden. Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des Gesamtzustandes fiktiv mit 25 Jahren zum Ansatz gebracht. Die sich daraus ergebende

Gesamtnutzungsdauer von 55 Jahren entspricht einer Gesamtnutzungsdauer von ähnlich genutzten Objekten, vgl. *nachstehende Tabellen*:

Übersicht gewöhnliche Nutzungsdauern

In Bezug auf die *Gesamtnutzungsdauer* (GND) einer Hotelimmobilie werden die in Tabelle 10 genannten Werte vorgeschlagen.

Gesamtnutzungsdauer: Gebäude	
NHK	40–80 Jahre
Kleiber/Simon/Weyers	40–60 Jahre
Ostermann	40–70 Jahre
Rushmore/deRoos	40 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: FF & E (Refurbishment, Revitalisierungszyklus)	
Weyers	10–20 Jahre
Ostermann	10–20 Jahre
Rushmore/deRoos	3–12 Jahre (FF & E außer Küchen: bis 25 Jahre)

Tabelle 10: Modernisierung und Gesamtlebensdauer von Hotelgebäuden⁹⁷

Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, Tabelle 10, S 478

2.5 Außenanlagen

Die Freifläche ist südseitig begrünt, hier befinden sich die Terrasse, der Außenpool sowie ein Kinderspielplatz. Das west- bzw. nordseitige Freigelände wurde für rund 40 Parkplätze konzipiert.

Nordseitig befindet sich ein Garagengebäude mit 2 Einzelgaragen sowie einer Müllinsel.

2.6 Objektdaten

Grundstücke Nr. 22/1, 23, 29/2, .42	insgesamt	4.221 m²
Nutzflächen Hotel	Bruttogeschossfläche ca.	4200,00 m ²
Gesamt 43 Zimmer	Nutzfläche ca. KG, EG, 1. - 3. OG, DG	3000,00 m ²
Nebenflächen Hotel	Garagengebäude ca.	60,00 m²

2.7 Gasthaus "Seppenwirt"

Das **ostseitige Gasthaus "Seppenwirt"** ist eines der ältesten Gebäude in St. Georgen. Dieser Altbestand wurde lt. Bauakt zuletzt um 1967 mit dem Saalzubau umgebaut. Das Gasthaus wird von den jetzigen Pächtern als traditionelles Speiserestaurant und Stammgasthaus mit ca. 5 Mitarbeiter ganzjährig seit 1992 geführt.

KG: diverse Keller- bzw. Lagerräumlichkeiten

EG: Gasthaus mit Küche, Saal, Sanitarräumlichkeiten

1. OG: 7 Personalzimmer und Aufenthaltsräume der Mitarbeiter

Anmerkung: hier besteht ein Verbindungsgang vom 1. OG Hotel zum DG Gasthaus

DG: Ferienwohnung mit ca. 140 m² Nutzfläche mit Küche, 4 Schlafzimmer (insgesamt 10 Betten) und 2 Badezimmer

Ferienwohnung (DG)



Mitarbeitertrakt (1. OG)



Zustand: Das Gebäude ist insgesamt in einem brauchbaren Zustand.
Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärmezentralheizung.
Die Eternitdeckung wurde um 1970 ausgeführt.
Sanierungsbedarf ist mittelfristig im Bereich der Fenster - Saalfenster aus Errichtungszeitpunkt 1967 - gegeben; weiters sind laut Auskunft des Pächters die Installationsleitungen im Bereich des Kanalstranges offensichtlich veraltet und temporär reparaturanfällig.
Die Heiz- und Wasserleitungen wurden im Jahre 2003 erneuert.

Pachtvertrag (auszugsweise):

Pachtgegenstand:

KG mit Getränkeraum, Heizraum, Gebindelager

EG mit Küche, Gastraum, Saal, Stüberl, Sanitärräumlichkeiten

1.OG - 1 Zimmer

Pachtzins: lt. Auskunft des Pächters bzw. nach Vorlage des Pachtvertragentwurfes vom 26.11.2013 gelangt nachfolgender Pachtzins zur Vorschreibung:
€ 2.660,00 brutto inkl. Ust und inkl. Fernwärme und Wasserzins
d.h. es verbleibt ein Nettopachtzins von ca. € 1.800,00
Anmerkung: das gesamte Inventar ist im Besitz des Pächters

Der Mitarbeitertrakt im 1. OG sowie die im DG befindliche Wohnung wird vom Hotel mit genutzt.

3 Gutachten

3.1 Bewertungsgrundsätze

Soweit nichts anderes angeordnet oder vereinbart ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. (§7 Abs. (1) des LBG 1992).

Das gegenständliche Objekt ist zur gewerblichen Nutzung bestimmt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Ertragswertverfahren vorgenommen wird. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch die **Summe** des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** sowie des **Wertes sonstiger Bestandteile** bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§ 6 Abs. (1) – (3) des LBG 1992).

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungspreisen (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei die Ansätze für gewerblich genutzte Liegenschaften netto zu erfolgen haben.

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).

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

Ähnlich betriebene Objekte werden vornehmlich nach dem Pachtwertverfahren bewertet. Der Jahresrohertrag entspricht den nachhaltig erzielbaren Pachteinnahmen. Die Pachteinnahmen sind so zu bemessen, dass sie von einem durchschnittlichen Betreiber erwirtschaftet werden können.

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwandes) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des

Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. 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 und dem Bodenwert.

Anmerkung: Mit 01.11.2016 wurde eine laufende Vereinbarung (Grüne Welt GmbH mit RELAX Gastro & Hotel) über die "Inbetriebhaltung durch die RELAX Gastro & Hotel GmbH für eine bestimmte Zeitdauer von einem Jahr", gerechnet vom 01.11.2016, geschlossen.

Der hierfür vereinbarte monatliche "Pachtzins" in Höhe von EUR 22.000,00 kann aus Sicht des Sachverständigen nicht als Grundlage für eine nachhaltige Bewertung herangezogen werden, zumal diese Vereinbarung offensichtlich lediglich für ein Jahr geschlossen wurde und eine Bewertung über einen längeren Beobachtungszeitraum erfolgt.

3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Ermittlung:

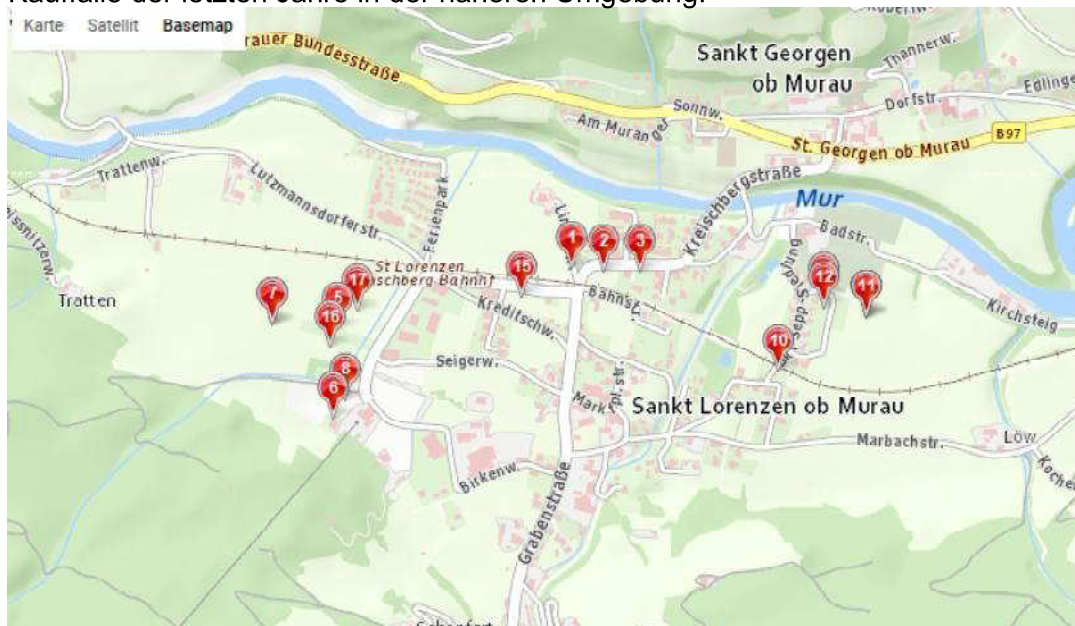
Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. (§ 7 Abs. (1) des LBG 1992).

3.3 Bewertung

3.3.1 Ertragswert

3.3.1.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Anschlüsse und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten. Nachstehend angeführt sind Kauffälle der letzten Jahre in der näheren Umgebung:



Map data - © basemap.at <https://www.basemap.at>

NR	KGNR	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	GNR	Fläche [m ²]	Preis/m ² [€]	Beschreibung
1	65220	1750	2015	20.04.2015	435	134/2	2196	68,31	
2	65220	1368	2014	06.03.2013	0	125/1	3042	60,00	
3	65220	518	2013	21.11.2012	495	119/3	800	78,00	weitere 100 m ² Autischer an Autischer um EUR 7.800,00
4	65220	1886	2015	02.03.2015	644	166/9	1270	94,69	Widmung: Bauland (AnschlieBungsgebiet, Erholungsgebiet); Verwandtschaftsverhältnis;;
5	65220	3065	2015	26.05.2015	327	169/1	3960	98,00	Käufer plant Projektierung des Ferienparks "Kreischberg Chalets"
6	65220	1577	2014	20.01.2014	459	216/4	800	50,00	Zukauf aus Gst.Nr. 216/1 für Zubau zum GH "WaldschlöB!"
7	65220	728	2014	01.10.2013	0	166/5	1527	98,00	
8	65220	1334	2014	23.08.2013	0	216/3	4278	49,09	
9	65220	1037	2016	02.03.2016	425	957/2	746	60,00	Widmung: Bauland; Auslandstransaktion;; neue EZ
10	65220	892	2016	27.01.2016	431	937/1	801	58,05	
11	65220	1038	2016	23.12.2015	425	957/3	763	60,00	Widmung: Bauland; neue EZ
12	65220	261	2015	12.01.2015	651	944/1	650	64,62	
13	65220	1389	2015	10.04.2015	425	944/2	737	50,00	
14	65220	2538	2014	13.06.2013	0	957/4	780	50,00	zugleich Gst.Nr. 944/1 (650 m ²) um EUR 32.500,00 an Tockner/Sommer und Gst.Nr. 944/3 (807 m ²) um EUR 40.350,00 an Weilharter
15	65220	1543	2014	14.11.2013	0	136/1	3900	85,00	
16	65220	1630	2015	01.10.2013	609	168/1, 166/6, 166/7, 166/8	30010	98,00	Baulandwidmung ist Geschäftsgrundlage des Vertrages. Es sollen Ferienhäuser errichtet werden.609
17	65220	2441	2015	09.10.2013	239	170	12875	98,00	Widmung: Bauland;

Mittelwert

71,75 EUR

Erläuterung:

In Anlehnung an die vorhin angeführten Kauffälle wird ein Baulandpreis von EUR 100,00/m² aufgrund der örtlich guten Lage als realistisch erachtet, zumal hier die Grundstückspreise in den letzten Jahren auch eine Wertsteigerung erfahren haben.

Berechnung Bodenwert Grundstücke 22/1, 23, 29/2 und .42

Fläche in m ²	Flächenwidmung	Preis pro m ²
4221	Kerngebiet	€ 100,00 € 422.100
BODENWERT		€ 422.100

3.3.1.2 Ertragswert

$$EW = RE \cdot V + BW/q^n$$

Kapitalisierung:

Laut unten angeführter Empfehlung von Heimo Kranewitter (Liegenchaftsbewertung 5. Auflage 2007) wird der im nachstehenden Ertragswertverfahren angesetzte Kapitalisierungszinssatz in Anlehnung an die unten angeführte Tabelle angesetzt.

Liegenchaftsart	Zinssatz
Mietwohnhäuser nach MRG	ab 3%
Mietwohnhäuser	4,0– 5,0%
Wohn- und Geschäftshäuser	4,5– 5,5%
Büro- und Geschäftshäuser	5,5– 6,5%
Kaufhäuser, Einkaufszentren, Selbstbedienungsmärkte	6,0– 7,5%
Industrielienschaften	6,0– 8,5%
Touristisch genutzte Liegenchaften	7,0–12,0%
Land- und forstwirtschaftliche Liegenchaften	2,0% (+/-)

(Kranewitter Liegenchaftsbewertung, 5. Auflage 2007)

Grundsätzlich gilt, je höher der Zinssatz desto höher das Risiko, je niedriger, desto niedriger das Risiko. Die Kapitalisierung erfolgt mit einem Zinssatz von 7 %. Dieser Wert liegt in der unteren Bandbreite für touristische Liegenchaften, wird jedoch mit der insgesamt nachhaltigen Gesamtlage begründet.

Mietausfallswagnis und eigene Managementkosten

Das Mietausfallswagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerständen entsteht. Die Erfahrungswerte betragen für gewerbliche Objekte ca. 2 - 10 %. Bewertungsgegenständlich wird ein Ansatz von 5 % (inklusive 1 % eigene Managementkosten) berechnet – dieser Wert liegt in der mittleren Bandbreite.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten sind laufende Aufwändungen, die zum Betrieb und zur Erhaltung einer Anlage dienen. In Anlehnung an Bienert, Spezialimmobilien, 1. Auflage April 2005, werden die Instandhaltungskosten mit rund 10 % vom Rohertrag angesetzt.

Pacht

Der Umsatz ist in der Regel Ausgangsbasis für die Berechnung der Pacht. Von den durchschnittlichen Umsätzen (etwa der letzten 3 Jahre bzw. geschätzte Umsätze der nächsten 3 Jahre), die auf Dauer von durchschnittlich begabten Hoteliers erzielt werden können (normale Betriebs- und Sachkosten vorausgesetzt), ergibt sich die Hotelpacht im Allgemeinen aus folgenden Prozentsätzen (Umsätze ohne Ust.) in den Teilbereichen:

Hotel Restaurant	
Beherbergung	15 - 20 %
Speisen	6 - 10 %
Getränke	8 - 10 %
Sonstiges	10 - 15 %
Gesamtumsatz	15 - 18 %
in Sonderfällen	bis zu max. 20 %
Speiserestaurants	6 - 7 %
Weinstuben	8 - 10 %*
Biergaststätten	10 %**

Quelle: Kleiber - Simon - Weyers

Der Pachtsatz wird in Anlehnung an die angegebene Bandbreite vom Gesamtumsatz (15 - 18 %) mit 17 % angesetzt.

Die Umsatzkennzahlen konnten nicht genau erhoben werden - Übernahmejahr 2013 Schrumpffahr. Für die Jahre 2014 und 2015 liegen aktuell keine gesicherten Bilanzzahlen vor.

Laut den Ertragskennzahlen der Vorbesitzer der Jahre 2010, 2011 und 2012 wurden im Mittel rund EUR 700.000,00 - 900.000,00 an Erlösen erwirtschaftet - (Nächtigungszahlen aus 2011 und 2012: Winter ca. 9.000, Sommer ca. 7.000)

Aus Sicht des Sachverständigen sollte bei einer normalen Bewirtschaftung ein Umsatzerlös in Höhe von ca. EUR 900.000,00 (Loigis und F & B) als realistische Größe einzustufen sein.

Für das Gasthaus „Seppenwirt“ werden derzeit ca. € 1.800,00 als monatliche Nettopacht vereinnahmt.

Pachtansatz über durchschnittlichen Jahreserlös

	Pachtsatz		
Gesamtumsatz	€ 900.000	17%	€ 153.000
Pacht Seppenwirt	€ 1.800	x12	€ 21.600
<hr/>			
Jahresrohertrag			€ 174.600
Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallswagnis		4,0%	-€ 6.984
eigene Managementkosten		1,0%	-€ 1.746
Instandhaltung - pauschal 10 % vom Rohertrag		10,0%	-€ 17.460
- Bodenwertverzinsung (v. € 422.100)		7,0%	-€ 29.547
<hr/>			
Jahresreinertrag			<u>€ 118.863</u>
<hr/>			
kapitalisiert mit 7 % auf 25 Jahre, V =		11,6500	€ 1.384.754
Summe			€ 1.384.754
<hr/>			
zuzüglich Bodenwert			€ 422.100
<hr/>			
Ertragswert			€ 1.806.854

3.3.2 Verkehrswertableitung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Diese Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Ertragswert € 1.806.854

*Verkehrswert der Liegenschaft, gesamt EZ 2, KG 65220	netto (exkl. Ust) € 1.810.000
--	--------------------------------------

**Die Liegenschaft wurde im Jahre 2013 mit einem Kaufpreis von EUR 1.500.000,00 zuzüglich 20 % Ust. angekauft.*

4 Zubehör

Im Hotel befindet sich noch Inventar, das im Sinne der Bewertung ein Zubehör darstellt.

Allgemeines:

Die nachstehend angeführten Werte wurden im Zuge der örtlichen Befundaufnahme mit einem erfahrenen Gastronomie-Fachhändler abgestimmt und in Anlehnung an den „Nutzungsdauerkatalog 2006“ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen – Landesverband Steiermark und Kärnten – ermittelt.

Im Wesentlichen handelt es sich hier mehrheitlich um veraltete Geräte (vorwiegend mind. 10 Jahre, teils aus dem Jahr 1977) überwiegend ohne Wert (aufgrund fehlender Prüfsertifikate, abgenutzter Zustand, etc.).

Gastronomieeinrichtungen sowie technische Gerätschaften werden in nachstehenden, tabellarischen Aufstellungen angeführt:

Raum	Wert
Wellness (KG, EG, DG)	
25 Stk. "Rattan" Liegen, 15 EUR/Stk	
19 Stk. "Rattan" Liegen Komfort, 20 EUR/Stk.	
50 Stk. "Rattan" Sessel, 10 EUR/Stk.	
Alter: geschätzt ca. 3 Jahre	
pauschaler Zeitwert	€ 1.255
1 Stk. Jacuzzi, Durchmesser 2,80 m, Alter ca. 3 Jahre	
pauschaler Zeitwert	€ 3.500
Stuben (EG)	
Tische, Bänke und Stühle (konzipiert für 120 Sitzplätze (überwiegend 20 - 30 J. alt, teils Tischplatten erneuert bzw. Sitzbänke neu tapeziert)	
pauschaler Zeitwert	€ 2.000
Kaltbuffet, pauschaler Zeitwert	€ 800
Foyer (EG)	
5 Stück Ledercouces in beige, ausziehbar, 200 EUR/Stk.	
Alter geschätzt ca. 3 Jahre, pauschaler Zeitwert	€ 1.000
3 Stück Flachbildschirme, 55", Alter 3 Jahre, 100 EUR/Stk.	€ 300
25 Stück Flachbildschirme, 32", Alter 3 Jahre, 50 EUR/Stk.	€ 1.250
Thekenbereich (EG):	
Schankanlage mit Einschiebekühlpult mit 10 Laden, pauschaler Zeitwert	€ 700
Espressomaschine mit Dosiermühle pauschaler Zeitwert	€ 700
Kassensystem, 10 Jahre pauschaler Zeitwert	€ 700
Mühlkipper, kein Zeitwert	€ -
Gesamt	€ 12.205

	Wert
Übertrag	€ 12.205
Raum	
Küche	
2 Stk. Hochgarrer, pauschaler Zeitwert	€ 100
Kühltisch mit 6 Laden (defekte Rollen und Auszüge)	€ -
Arbeitstische mit Panierlage	€ 30
Mikrowelle, Alter 2 Jahre, pauschaler Zeitwert	€ 50
Arbeitstisch mit ca. 35 m Zeilenlänge, kein Zeitwert	€ -
Tellerwärmer, pauschaler Zeitwert	€ 100
2 Stück Servierwagen, 20 EUR/Stk., pauschaler Zeitwert	€ 40
Ablage mit Spüle, Alter 2 Jahre, pauschaler Zeitwert	€ 20
Durchschubmaschine, pauschaler Zeitwert	€ 700
Hängekasten, pauschaler Zeitwert	€ 50
Arbeitstisch mit Laden, Zeilenlänge 4 m Länge, pauschaler Zeitwert	€ 100
3 Stück Arbeitstische, pauschaler Zeitwert	€ 200
Spüle mit Laden, pauschaler Zeitwert	€ 50
Elektro Hockerkocher, pauschaler Zeitwert	€ 50
Küchenblock mit ca. 6 m Zeilenlänge, Elektroplatten mit Painmarie, Grillplatten und Friteuse, pauschaler Zeitwert	€ 3.500
Arbeitstisch, pauschaler Zeitwert	€ 50
doppeltüriger Kühlschrank "Foster", kein Zeitwert	€ -
Spüle mit 2 Becken und Ablagetisch, pauschaler Zeitwert	€ 70
Dunstabzugshaube, kein Zeitwert	€ -
Gläserespüler, pauschaler Zeitwert	€ 50
Eiswürfelautomat, pauschaler Zeitwert	€ 50
Gesamt	€ 17.415

Gerätschaften, die nicht angegeben wurden, werden aufgrund des Alters und des Zustandes als wertlos eingestuft (Problematik Ersatzteile, etc.).

5 Zusammenstellung

Zweck der Schätzung

Feststellung des Verkehrswertes der Gesamtliegenschaft
Ferienhotel Kreischberg mit Gasthaus „Seppenwirt“

Verkehrswert der Liegenschaft, gesamt		
EZ 2, KG 65220		
8861 St. Lorenzen, St. Lorenzen 6	netto (exkl. Ust)	€ 1.810.000
Zubehör		
		€ 17.415

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Werner Kogler

Weißkirchen, am 30.12.2016

Beilagen

Fotodokumentation
Planauszug

FOTODOKUMENTATION - Hotel



Garage mit Holzlager



Erdgeschoss



Reception



Bar



Restaurant



EG - mit Schwimmbereich



Kellergeschoss



Dachgeschoss mit Saunabereich



Schiraum



Zimmer Ostrakt



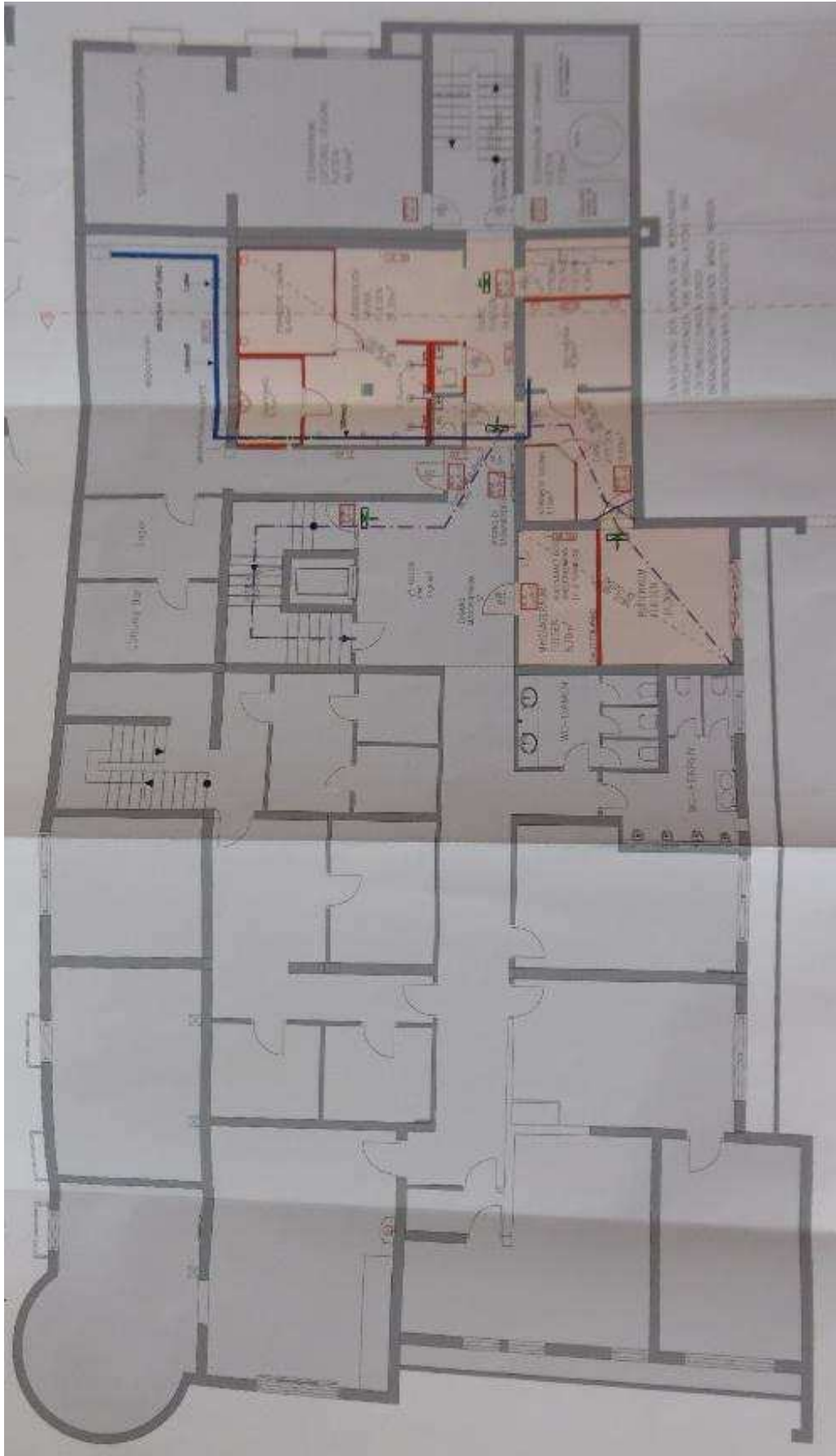
Zimmer Westtrakt



Ferienwohnung DG Seppenwirt



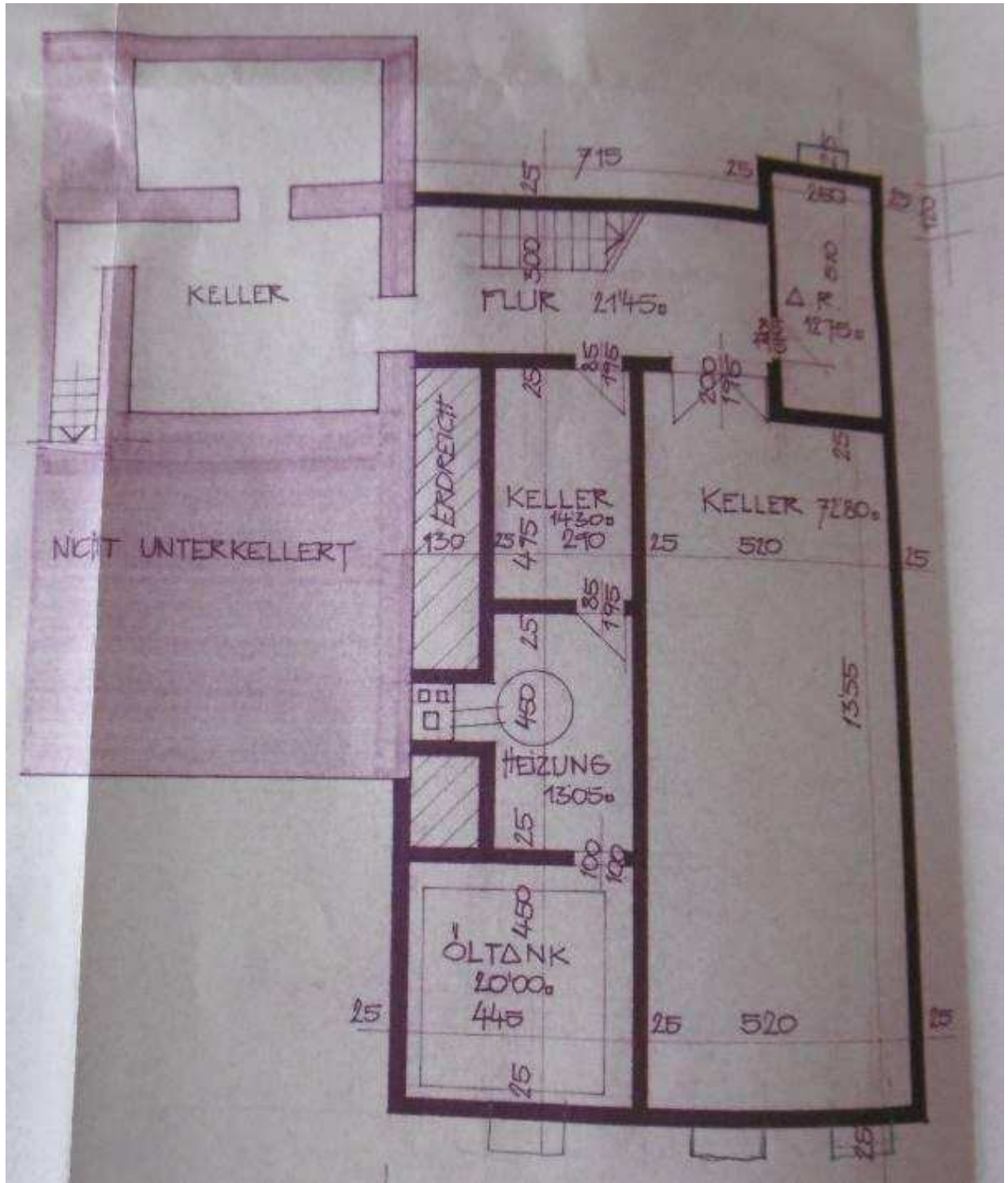
GRUNDRISSE - Hotel KELLERGEOSCHOSS (mit Umbau Saunabereich)



Gasthaus "Seppenwirt"



GRUNDRISSSE - Gasthaus Seppenwirt KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

