

Gutachten

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes
Aktenzahl: **5 E 55/23h**
Liegenschaft: 2500 Baden, Helenenstraße 55
Grundbuch: KG 04025 Rauhenstein, EZ 803, GSt. Nr. 743/4, B-Lnr. 7
Bezirksgericht Baden
Bewertungsstichtag: 11.11.2024



Das Gutachten erfolgt in einfacher sowie elektronischer Ausfertigung.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	5
1.1.	Auftrag	5
1.1.1.	Auftraggeber und Auftragsbasis.....	5
1.1.2.	Zweck des Gutachtens	5
1.1.3.	Bewertungsgegenstand	5
1.1.4.	Stichtag	5
1.2.	Unterlagen	5
1.2.1.	Schriftliche objektbezogene Unterlagen	5
1.2.2.	Einsicht in den Bauakt	6
1.2.3.	Erhebungen.....	6
1.2.4.	Fachliteratur	7
1.3.	Anmerkungen	7
1.3.1.	Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	7
1.3.2.	Besondere Bewertungsannahmen.....	9
2.	Befund.....	10
2.1.	Grundstück	10
2.1.1.	Grundbuchstand	10
2.1.2.	Maße, Form und Topografie.....	12
2.1.3.	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	13
2.1.4.	Lage	14
2.1.5.	Hotelmarkt Baden.....	15
2.1.6.	Verdachtsflächenkataster	19
2.1.7.	Hochwasserzonierung	19
2.1.8.	Umweltrisiken.....	20
2.1.9.	Lärmimmissionen.....	22

2.1.10.	Senderkataster.....	24
2.1.11.	Lagebeurteilung.....	24
2.1.12.	Einheitswert.....	24
2.1.13.	Grundsteuermessbetrag.....	25
2.1.14.	Offene Abgaben.....	26
2.2.	Baukörper.....	27
2.2.1.	Bau- und Ausstattungsbeschreibung.....	27
2.2.2.	Erhaltungszustand.....	28
2.2.3.	Energieausweis.....	29
2.2.4.	Außenanlagen.....	29
2.2.5.	Vermietungsstand.....	29
2.2.6.	Flächenaufstellung.....	30
2.2.7.	Überprüfung Grenzüberbau.....	35
3.	Wertermittlung.....	36
3.1.	Grundlagen der Wertermittlung.....	36
3.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	36
3.3.	Ertragswert.....	37
3.3.1.	Ermittlung des Bodenwertes.....	38
3.3.2.	Jahresrohertrag.....	41
3.3.3.	Bewirtschaftungsaufwand.....	46
3.3.4.	Liegenschaftszinssatz.....	47
3.3.5.	Nutzungsdauer.....	48
3.3.6.	Sonstige Wertbeeinflussende Umstände.....	49
3.3.7.	Ermittlung des Ertragswertes.....	50
3.4.	Bewertung der Rechte und Lasten.....	51
3.5.	Ableitung des Verkehrswertes.....	52

3.5.1.	Zusammenfassung	53
4.	Anhang.....	54
4.1.	Grundbuchauszug	54
4.2.	Raumbuch	55
4.3.	Planunterlagen (Auszug)	57
4.4.	Benutzungsbewilligung.....	59
4.5.	Fotodokumentation	61

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Neben den im Punkt 1.2. erläuterten Unterlagen basiert die gegenständliche Wertermittlung auf folgenden Auftragsdaten.

1.1.1. Auftraggeber und Auftragsbasis

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte am 01. Oktober 2024 über den schriftlichen Beschluss 5 E 55/23h vom Bezirksgericht Baden, Abteilung 5, Richter Mag. Florian Ettmayer, LL.M, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden.

1.1.2. Zweck des Gutachtens

Dieses Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im Rahmen des Exekutionsverfahrens.

1.1.3. Bewertungsgegenstand

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens soll der Verkehrswert laut §2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (BGBl. Nr. 150/1992 idaF.) für die Liegenschaft KG 04025 Rauhenstein, EZ 803, GSt. Nr. 743/4 mit der Liegenschaftsadresse 2500 Baden, Helenenstraße 55 ermittelt werden. Dazu sollen auch insbesondere der Einheitswert, der Grundsteuermessbetrag und Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung erhoben werden. Ebenso soll der Umstand, ob ein Grenzüberbau vorhanden ist, erhoben werden. Des Weiteren ist zu klären, ob Bestandsverträge auf der Liegenschaft vorliegen und ob gegebenenfalls Bestandszinse vorausbezahlt oder Bestandszinsforderungen abgetreten wurden.

1.1.4. Stichtag

Bewertungsstichtag ist der 11.11.2024, der Tag der Besichtigung.

1.2. Unterlagen

1.2.1. Schriftliche objektbezogene Unterlagen

Folgende objektbezogene Unterlagen wurden von der verpflichteten Partei am 11.11.2024 per eMail zur Verfügung gestellt:

- Verkehrswertgutachten vom 11.03.2020 (Mag. Eduard Michael Gruber)
- Beschreibung Hotel Sacher – Konzept Herbarium ohne Datumsangabe

- Planrechnung Hotel Sacher ohne Datumsangabe
- Planrechnung Gesundheitshotel Herbarium Sacherbaden

1.2.2. Einsicht in den Bauakt

Der Bauakt wurde am 13.11.2024 durch die Baubehörde Baden digital übermittelt. Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- Baubeschreibung vom 31.08.1995
- Baubewilligung vom 21.03.1996
- Einreichplan vom 14.12.1994
- Baubeschreibung Aufzug vom 10.07.1996
- Baubewilligung Aufzug vom 24.10.1996
- Plan Aufzug vom 19.06.1996 und 21.06.1996
- Ergänzung zur Baubeschreibung ohne Datumsangabe (Eingangsvermerk vom 25.10.1996)
- Baubewilligung vom 27.11.1996
- Auswechslungsplan vom 21.10.1996
- Benützungsbewilligung vom 28.01.1997
- Einreichplan für einen Restaurantfrischluftkanal und einen Restaurantfortluftkanal vom 26.11.1996
- Benützungsbewilligung vom 04.02.1997
- Dokumentenliste Aufzug vom 07.08.1996
- Amtsvermerk Fertigstellung vom 26.05.2000

1.2.3. Erhebungen

- Grundbuchauszug, Abfrage vom 10.11.2024
- Katasterplan, Abfrage vom 17.12.2024
- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, Abfrage vom 17.12.2024
- Lagekarten, Abfrage vom 17.12.2024
- Verdachtsflächenkataster, Abfrage vom 17.12.2024
- Hochwasserzonierung, Abfrage vom 17.12.2024
- Umweltrisiken, Abfrage vom 17.12.2024
- Lärmimmissionen, Abfrage vom 18.12.2024

- Senderkataster, Abfrage vom 17.12.2024
- Bodenwert, Abfrage von Vergleichstransaktionen vom 17.12.2024
- Nächtigungsstatistik

1.2.4. Fachliteratur

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992, idaF.
- ÖNORM B1802-1, B1802-2, B1802-3
- Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G), BGBl. Nr. 27/2012, idaF.
- Funk / Bienert (Hrsg.): „Immobilienbewertung Österreich“, 2022
- Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, 2017
- Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“, 1992
- Seiser / Kainz: „Der Wert von Immobilien“, 2011
- RICS: Bewertung und Wertermittlung – Wertermittlungsstandards der RICS, 2012
- HypZert Fachgruppe Beherbergung & Gastronomie: Studie Bewertung von Beherbergungsimmobilien, 2018.

1.3. Anmerkungen

1.3.1. Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen

Der Gutachter ist bei der Erstellung der Wertermittlung von dem ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände, wie z.B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Wertermittlung relevant sind, so behält sich der Gutachter eine Ergänzung bzw. Änderung und Anpassung der Wertermittlung vor.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurde in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem die Objekte zugänglich waren. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminationen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird keine Bodenkontamination und Altlastenfreiheit unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontamination und Altlasten schließen lassen. Vom Gutachter wurde weder eine bauliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie entsprechend gewartet wurden und sich in gutem Zustand befinden. Die Bewertung umfasst das Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör sowie die für das Hotel notwendigen Einrichtungen.

Darüber hinaus liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen. Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht explizit überprüft.

Geldlasten sowie dingliche Rechte bzw. Lasten und einverleibte Pfandrechte sind nicht Gegenstand des Gutachtens und werden nicht berücksichtigt. Außerbüchliche Rechte bzw. Lasten wurden, wenn in der Bewertung nicht anders vermerkt, nicht bekannt gegeben.

Die Grundstücksgrenzen wurden in der Natur nicht im Detail auf Übereinstimmung mit dem Grundstückskatasterplan überprüft. Die Grundstücksausmaße bzw. die Größe der Grundstücksflächen werden für die Wertermittlung aus den Angaben des Grundbuchs übernommen.

Die Flächenmaße wurden den vorhandenen Unterlagen entnommen. Eine Vermessung vor Ort wurde vom Gutachter nicht vorgenommen.

Das Ergebnis der Wertermittlung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist zu vermerken, dass der ermittelte Verkehrswert nicht zwingend bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. (Hinweis lt. ÖNORM B1802 Pkt. 4.4.)

Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuer-Beträge anteilig zu berichtigen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Bei der Erstellung von Gutachten ist man jedoch auf Unterlagen und Informationen von Behörden und anderen Stellen sowie mündliche Auskünfte angewiesen. Der Sachverständige behält sich daher vor, das Gutachten nach Vorlage von weiteren Unterlagen abzuändern oder zu ergänzen.

1.3.2. Besondere Bewertungsannahmen

Im Gutachten wurden auftragsgemäß folgende besonderen Bewertungsannahmen getroffen:

- keine

2. BEFUND

Die örtliche Befundaufnahme fand am 11.11.2024 von 12:00 bis 13:30 Uhr statt.

Anwesenheit von:

- Siegmund Kahlbacher, Geschäftsführer der verpflichteten Partei
- Hans Seelhofer, Hoteldirektor
- Jürgen Hesz, Geschäftsführer der betreibenden Partei
- Dr. Philipp Oberndorfer, Rechtsanwalt der betreibenden Partei
- Ing. Mag. (FH) Christian Brunner als Sachverständiger
- DI Michael Weintögl, BA, MSc. als Mitarbeiter des Sachverständigen

2.1. Grundstück

2.1.1. Grundbuchstand

Das **A1-Blatt (Gutbestandsblatt)** enthält eine Aufzählung aller in der Einlagezahl vorhandener Grundstücke samt zugehöriger Nutzungsart, Größe und Grundstücksanschrift. Des Weiteren ist ein Vermerk vorhanden, ob die einzelnen Grundstücke bereits in den Grenzkataster eingetragen wurden. Der Grenzkataster ist zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke bestimmt. Die Grenzpunkte sind im System der Landesvermessung unter Anschluss an das amtliche Festpunktfeld vermessen und koordiniert und können jederzeit in der Natur wiederhergestellt werden. Die Zustimmung der Eigentümerinnen / Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zum Verlauf der Grenzen sind jeweils Voraussetzung für die Eintragung in den Grenzkataster und werden im Technischen Operat des Vermessungsamtes archiviert.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
743/4   G GST-Fläche          *      2299
        Bauf.(10)           860
        Gärten(10)         1439  Helenenstraße 55
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

Quelle: Grundbuchauszug

Im **A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)** werden neben den mit der Liegenschaft verbundenen Rechte, wie z.B.: Grunddienstbarkeiten in herrschender Stellung auch Veränderungen durch Zu- und Abschreibungen, öffentlich-rechtliche Beschränkungen und Lasten sowie diverse Anmerkungen erfasst.

***** A2 *****
1 a 8970/1994 Grunddienstbarkeit des Gehens, Fahrens und Abstellens von Kraftfahrzeugen auf Gst 800/34 für EZ 803
2 a 8970/1994 71/1997 Grunddienstbarkeit der Duldung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie der Errichtung aller sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Erde auf Gst 743/4 gegen EZ 1216
5 a gelöscht

Quelle: Grundbuchauszug

Das **B-Blatt (Eigentumsblatt)** gibt die Eigentumsverhältnisse wieder. Es enthält den oder die Eigentümer unter Angabe der ihnen zukommenden Anteile an der Liegenschaft. Ergänzend werden subjektive Beschränkungen eingetragen, denen der Eigentümer / die Eigentümerin persönlich in seiner/ihrer Vermögensverwaltung unterliegt.

***** B *****
7 ANTEIL: 1/1
HOTELSACHERBADEN Betriebs GmbH (FN 452843x)
ADR: Oppolzergasse 6/3. Stock, Tür 11, Wien 1010
a 10611/2021 IM RANG 10080/2021 Kaufvertrag 2021-09-23, Nachtrag zum Kaufvertrag 2021-10-07 Eigentumsrecht
b 2883/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-04-14 für Treuhänder Dr. Michael Tröthandl geb 1964-09-07
c 5980/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-07-25 (28 S 129/24k - HG Wien)

Quelle: Grundbuchauszug

Das **C-Blatt (Lastenblatt)** enthält die mit dem Eigentum verbundenen Belastungen (z.B.: Pfandrechte, Dienstbarkeiten in dienender Stellung, Reallasten, etc.).

***** C *****
14 a 10611/2021 Pfandurkunde 2021-09-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)
c 9992/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe CLNr. 15
15 a 9992/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 3.029.279,68 (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-12-07) für "Vegetabile" Oelfabriks- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 129125s) (5 E 55/23h)
b 9992/2023 Pfandrecht sichergestellt siehe CLNr. 14
16 gelöscht

Quelle: Grundbuchauszug

Die Wertzumessung der Rechte und Lasten erfolgt im Rahmen des Rechenteils dieses Gutachtens.

2.1.2. Maße, Form und Topografie

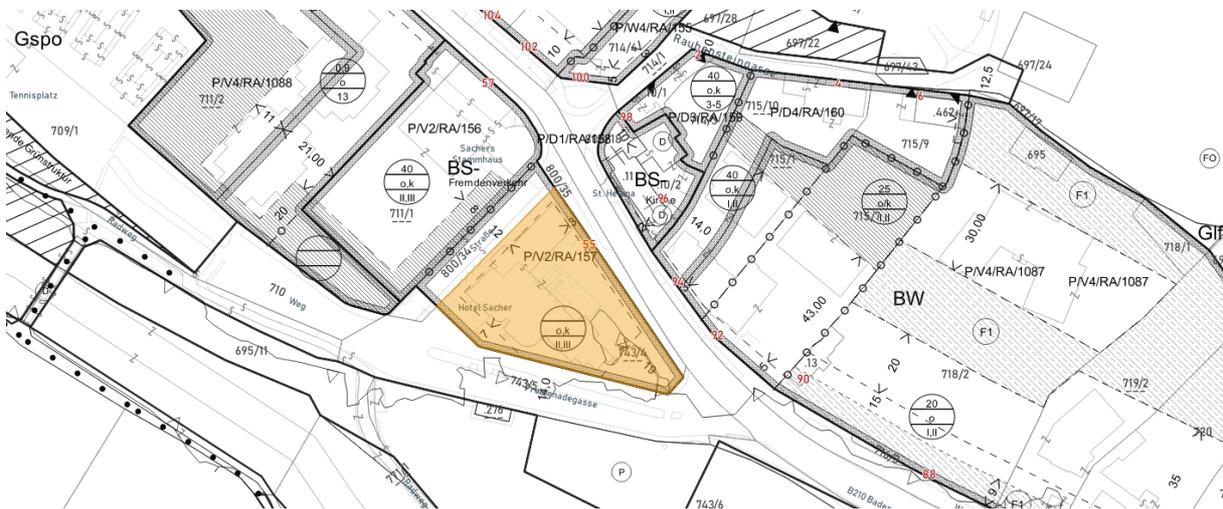
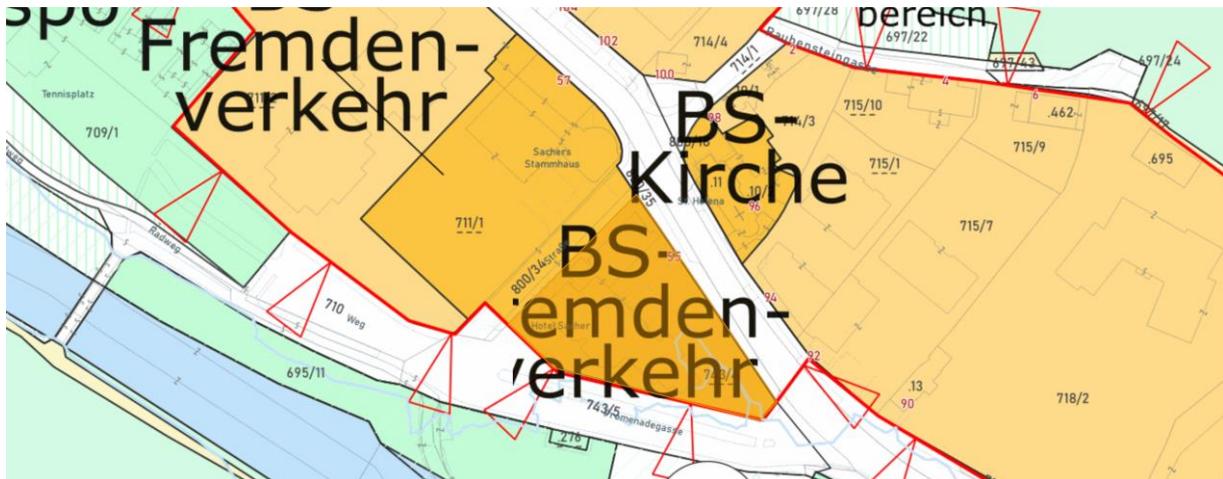
Die gegenständliche Liegenschaft ist unregelmäßig geschnitten und eben. Die Straßenfrontlänge an der Helenenstrasse beträgt rd. 71 m, die mittlere Grundstückstiefe rd. 32 m. Die Liegenschaft ist im Grenzkataster eingetragen – die Grundstücksgrenzen sind daher als gesichert anzusehen.



Quelle: <https://atlas.noe.gv.at>

2.1.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Gemäß Abfrage befindet sich die Liegenschaft im Bauland Sondergebiet Fremdenverkehr.



Quelle: <https://baden.msgis.net>

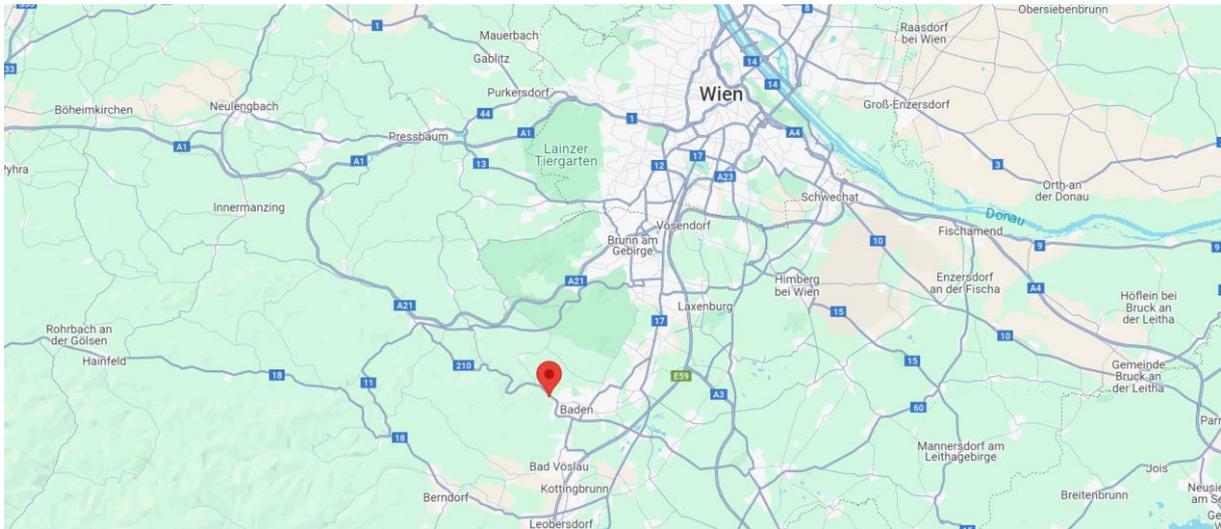
Gemäß Bebauungsplan gilt auf der Liegenschaft:

- offene oder gekuppelte Bauweise
- Bauklasse II oder III (Gebäudehöhe zwischen 5 und 11 m)

Ergänzend ist im Bebauungsplan die Schutzzonebezeichnung P/V2/RA/157 festgehalten. Die Buchstaben- und Zahlenkombination steht dabei für:

- P... Zugehörigkeit zur UNESCO-Welterbe Property Zone
- V2... Villenviertel – Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten
- RA... Katastralgemeinde Rauhenstein
- 157... laufende Nummer der Schutzzone

2.1.4. Lage



Quelle: www.google.com/maps

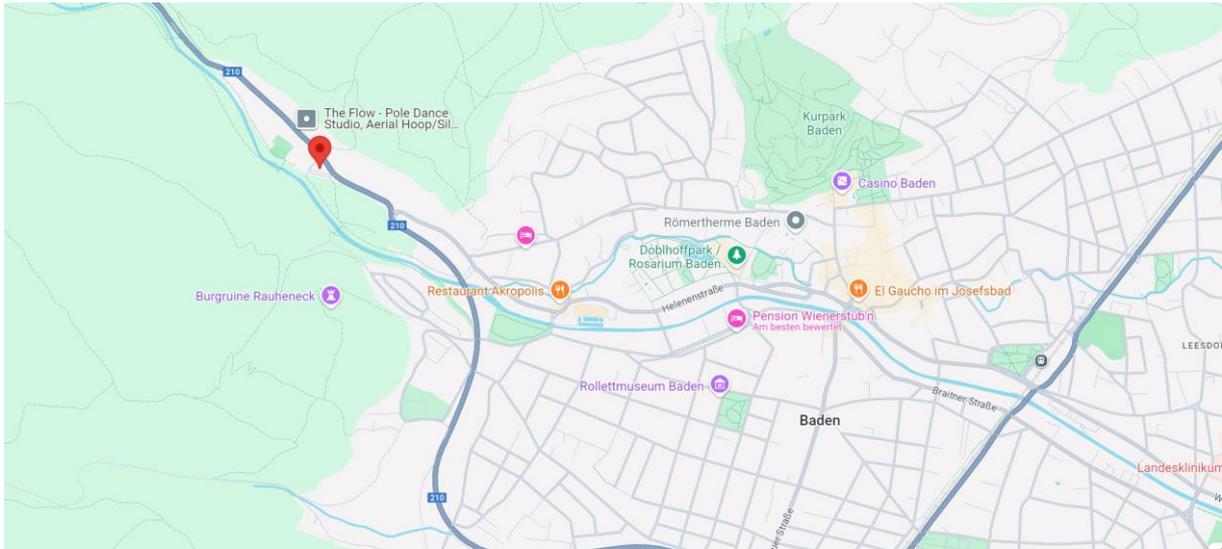
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Rauhenstein in der Stadtgemeinde Baden im politischen Bezirk Baden. In Baden leben rund 26.000 Einwohner (Stand 01.01.2024) auf einer Fläche von 26,89 km². Die Stadt Baden ist für ihre hohe Lebensqualität, ihre Thermalquellen und ihre kulturellen Angebote bekannt. Neben dem Zentrum von Baden gehören auch die Helenenstraße und weitere Wohnviertel zu attraktiven und begehrten Wohnlagen im Stadtgebiet. Das umliegende Gemeindegebiet bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter der Wienerwald sowie die nahegelegenen Kur- und Parkanlagen.

Infrastruktureinrichtungen und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich direkt in Baden. Die Stadt bietet ein umfassendes Angebot an Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen.

Die Zufahrt nach Baden erfolgt über die A2 – Südautobahn, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Wien ist über die Autobahn in rund 30 Minuten, Wiener Neustadt in etwa 20 Minuten erreichbar. Der öffentliche Verkehr ist ebenfalls sehr gut ausgebaut: Der Bahnhof Baden bietet eine direkte Zuganbindung nach Wien sowie eine Regionalbahn (Badner Bahn), die bis in das Zentrum von Wien führt.

Die Liegenschaft mit der Adresse Helenenstraße 55 liegt in einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser sowie ein Tennisplatz. Die Lage bietet sowohl Zugang zu den Naherholungsgebieten des Wienerwalds als auch zur urbanen Infrastruktur der Stadt Baden. Die Altstadt von Baden befindet sich rd. 2,5 km östlich der Liegenschaft (rd. 30 Gehminuten).

Südlich der Liegenschaft fließt die Schwechat durch das Helenental.

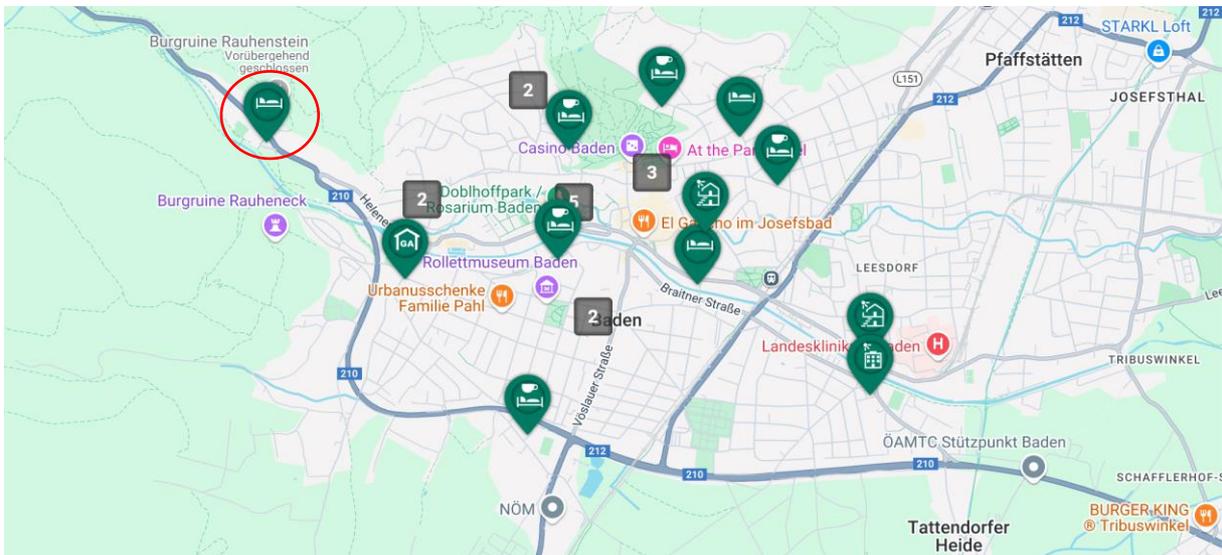


Quelle: www.google.com/maps

2.1.5. Hotelmarkt Baden

Die Stadt Baden, bekannt für ihre Thermalquellen und kulturellen Veranstaltungen, zieht sowohl Geschäftsreisende als auch Touristen an.

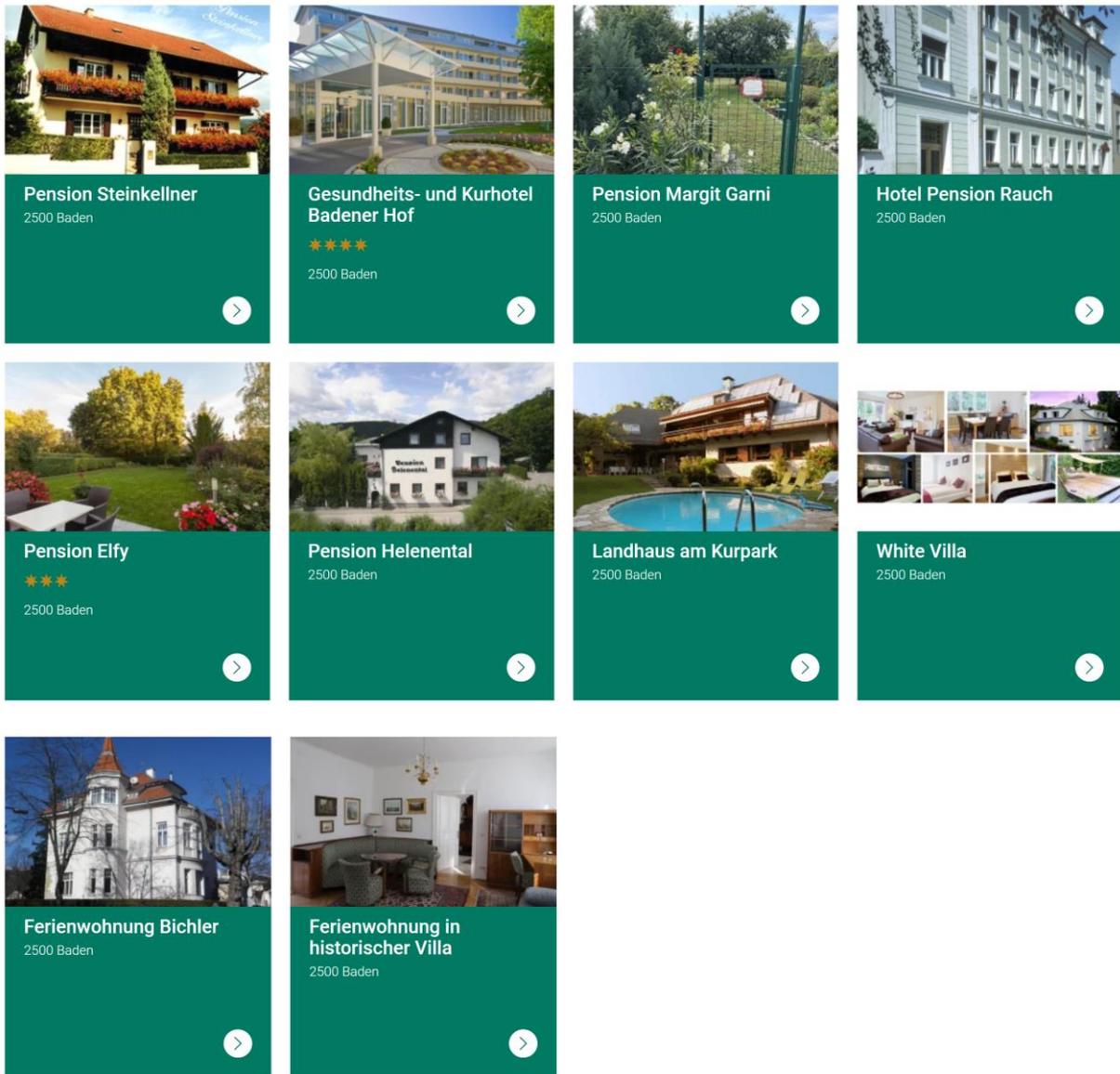
Angebot und Kapazitäten:



Quelle: Tourismusverband Baden

Baden verfügt über eine Vielzahl von Beherbergungsbetrieben, darunter Hotels verschiedener Kategorien, Pensionen und Ferienwohnungen. Laut Homepage des Tourismusverbandes Baden gibt es sechs 4*-Hotels, vier 3*-Hotels sowie 16 nicht kategorisierte Beherbergungsbetriebe. Diese Einteilung deckt sich nicht mit den Angaben der Statistik Austria (siehe nachstehende Nächtigungsstatistik). Das Hotel Sacher Baden (rot markiert) liegt von allen Beherbergungsbetrieben am weitesten westlich/dezentral.

 <p>Hotel Artner ★★★★ 2500 Baden ab € 72,00</p>	 <p>Appartement beim Kurzentrum 2500 Baden</p>	 <p>Gasthof Gabriele Martinek 2500 Baden</p>	 <p>At the Park Hotel ★★★★ 2500 Baden ab € 117,00</p>
 <p>Ferienwohnung Margarita in Baden 2500 Baden</p>	 <p>Das Gutenbrunn Thermen & Sporthotel ★★★★ 2500 Baden</p>	 <p>Pension Wienerstub'n ★★★ 2500 Baden ab € 74,00</p>	 <p>Hotel Sacher Baden ★★★★ 2500 Baden ab € 171,50</p>
 <p>Hotel Admiral am Kurpark ★★★★ 2500 Baden</p>	 <p>Klinikum Malcherhof Baden 2500 Baden</p>	 <p>Carl-Michael-Ziehrer-Haus 2500 Baden</p>	 <p>Hotel Herzoghof ★★★★ 2500 Baden ab € 129,00</p>
 <p>Appartementshaus Econto 2500 Baden</p>	 <p>Motel Baden ★★★ 2500 Baden ab € 43,75</p>	 <p>Ruheoase im Zentrum von Baden 2500 Baden</p>	 <p>Ferienwohnung Hintersteiner 2500 Baden</p>



Quelle: Tourismusverband Baden

Nachfrage und Gästezahlen:

Die Stadt verzeichnete in den vergangenen Jahren eine konstante Zahl an Übernachtungen, mit einem Rückgang im Jahr 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie. Im Jahr 2022 stieg die Zahl der Übernachtungen wieder, was auf eine Erholung des Tourismus hinweist. Die Nächtigungszahlen aus der Zeit vor COVID-19 konnten jedoch noch nicht erreicht werden.

Übernachtungen in allen Beherbergungsbetrieben 2017 bis 2023 in den wichtigsten Berichtsgemeinden

Gemeinde und Kennzahl ¹	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
30604 Baden	425 016	441 979	444 179	252 409	295 813	365 830	372 771

Quelle: Statistik Austria

Bei Betrachtung der Übernachtungen im Kurtourismus lässt sich feststellen, dass Baden die meisten Nächtigungen in diesem Segment von ganz Niederösterreich aufweist.

Übernachtungen im Kurtourismus 2023 nach Bundesland

Kurort/Gemeinde	Insgesamt		Inländische Gäste		Ausländische Gäste		Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Nächten
	absolut	Veränderung zu 2022 in %	absolut	Veränderung zu 2022 in %	absolut	Veränderung zu 2022 in %	
Niederösterreich							
1 Kurorte mit ortsgebundenem Heilvorkommen							
30603 Bad Vöslau	109 918	13,9	98 234	12,3	11 684	30,0	6,1
30604 Baden	372 771	1,9	321 194	5,8	51 577	-17,2	5,9
30702 Bad Deutsch-Altenburg	56 905	22,6	55 063	21,8	1 842	50,9	11,1
30805 Bad Pirawarth	94 310	-4,3	93 549	-4,5	761	22,9	22,1
30910 Bad Grosspertholz	37 387	9,2	35 826	9,8	1 561	-2,0	6,5
30913 Harbach	201 980	3,7	200 416	3,9	1 564	-14,4	12,1
32302 Bad Schönau	220 635	10,5	218 963	10,5	1 672	6,7	10,7
Zusammen	1 093 906	5,6	1 023 245	6,8	70 661	-9,5	8,2
2 Gemeinden mit Kuranstalten auf der Grundlage ortsgebundenem Heilvorkommen							
31406 Kleinzell	31 304	35,3	29 981	41,3	1 323	-30,8	10,9
3 Heilklimatische Kurorte und Luftkurorte							
31815 Mönichkirchen	16 671	3,9	12 780	8,8	3 891	-9,5	2,6
31826 Puchberg a. Schneeberg	67 524	-6,1	50 445	-13,4	17 079	24,9	4,6
31829 Reichenau a. d. Rax	134 580	16,4	116 462	14,8	18 118	27,3	2,8
31838 Semmering	51 909	22,8	26 278	9,9	25 631	39,6	2,4
Zusammen	270 684	10,1	205 965	5,4	64 719	28,0	3,0
1 bis 3 zusammen	1 395 894	7,0	1 259 191	7,2	136 703	4,7	6,1
4 Gemeinden mit Einrichtungen für Kneipp- und sonstigen Kuren							
31106 Gars/Kamp	73 729	0,6	68 688	1,7	5 041	-12,6	5,0
31343 Senftenberg	20 632	55,8	13 256	41,2	7 376	91,3	2,2
32008 Purgstall/Erlauf	27 767	12,1	17 618	6,9	10 149	22,4	2,5
Zusammen	122 128	9,7	99 562	6,6	22 566	25,9	3,5
Übrige Gemeinden	5 821 799	12,3	3 421 452	6,4	2 400 347	22,1	2,1
Insgesamt	7 339 821	11,2	4 780 205	6,6	2 559 616	21,1	2,4

Quelle: Statistik Austria

Österreichweit belegt Baden mit 372.771 Nächtigungen (rd. 5,7% aller Nächtigungen in Kurorten mit ortsgebundenen Heilvorkommen) hinter Bad Hofgastein, Bad Radkersburg, Bad Tatzmannsdorf, Villach und Bad Waltersdorf den 6. Rang aller Kurorte.

Die Aufteilung der Nächtigungen im Jahr 2023 ist gemäß Statistik Austria annähernd gleich verteilt auf Sommer- und Wintersaison.

Übernachtungen in den wichtigsten Berichtsgemeinden in der Wintersaison 2022/23 nach Unterkunftsart – absolut

Gemeinde und Kennzahl ¹	Hotels und ähnliche Betriebe				Privatquartier	Ferienwohnung/haus (privat)	Campingplatz	Übrige Unterkünfte	Insgesamt
	5-/4-Stern	3-Stern	2-/1-Stern	zusammen					
30604 Baden	97 640	12 572	15 876	126 088	9 128	26 376	22 484	18 640	202 716

Übernachtungen in den wichtigsten Berichtsgemeinden in der Sommersaison 2023 nach Unterkunftsart – absolut

Gemeinde und Kennzahl ¹	Hotels und ähnliche Betriebe				Privatquartier	Ferienwohnung/haus (privat)	Campingplatz	Übrige Unterkünfte	Insgesamt
	5-/4-Stern	3-Stern	2-/1-Stern	zusammen					
30604 Baden	42 691	10 905	3 535	57 131	3 881	1 173	-	136 962	199 147

Quelle: Statistik Austria

Trends und Entwicklungen:

Die Ernennung von Baden zum UNESCO-Welterbe hat das Interesse an der Stadt weiter gesteigert und dadurch werden positive Auswirkungen auf den Tourismus erwartet. Zudem profitiert Baden von seiner Nähe zu Wien, wodurch es für Kurzurlauber und Geschäftsreisende attraktiv bleibt.

Herausforderungen:

Trotz der positiven Entwicklung steht der Hotelmarkt in Baden vor Herausforderungen wie dem zunehmenden Wettbewerb durch alternative Unterkünfte und der Notwendigkeit, sich an veränderte Gästewerwartungen anzupassen.

2.1.6. Verdachtsflächenkataster

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

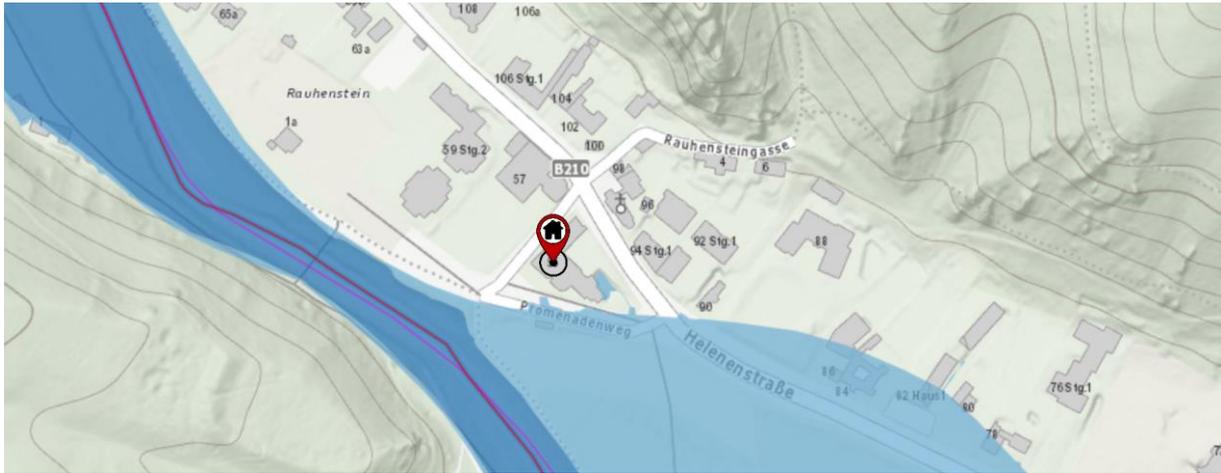
Information:

Das Grundstück 743/4 in Rauhenstein (4025) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.umweltbundesamt.at

2.1.7. Hochwasserzonierung

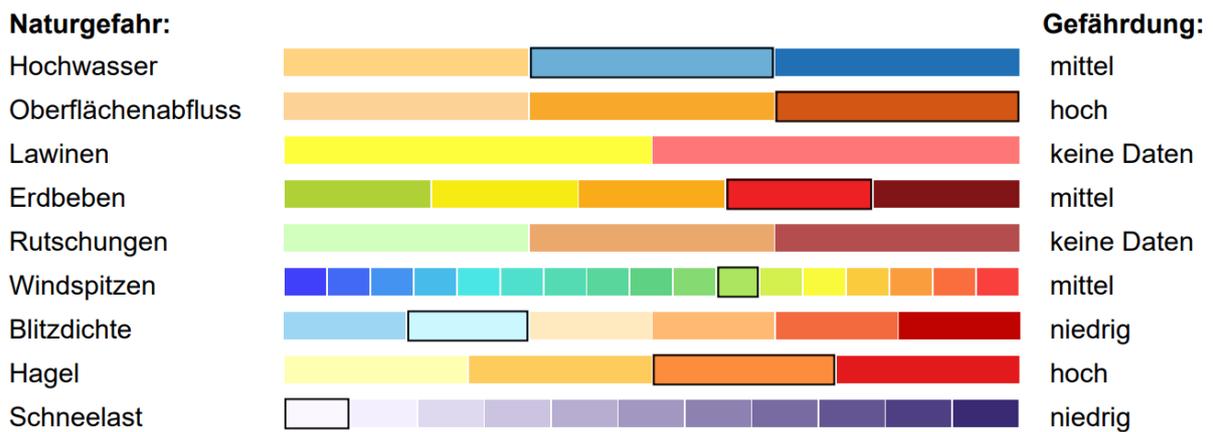
Entsprechend der Abfrage bei der Hochwasserzonierung Austria ist auf der gegenständlichen Liegenschaft derzeit eine Hochwassergefährdung (Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser) ersichtlich.



Quelle: www.hora.gv.at

2.1.8. Umweltrisiken

Gemäß Abfrage beim Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus) stellt sich die Risikoverteilung für Umweltrisiken wie folgt dar.



Quelle: www.hora.gv.at

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

2.1.9. Lärmimmissionen

Lärminfo.at
Lärmrecht für Österreich

2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m
Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer** sowie **Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

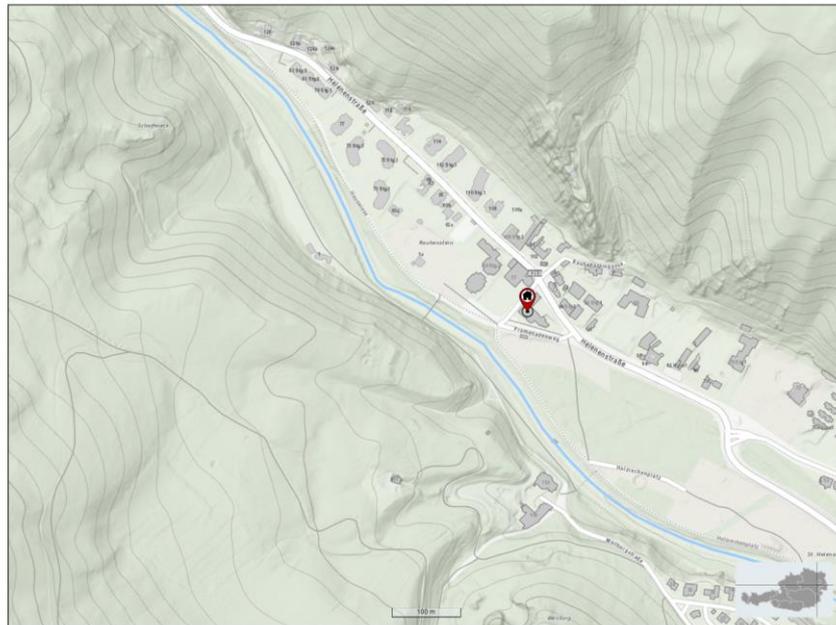
Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- ↗ Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- ↗ Linienquellen Landesstraßen
- ▭ Gebäude
- ↗ Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- ▭ Ballungsraum
- ▭ Ballungsraumgrenzen

Suche: Helenenstraße 55
Adresse

○ Helenenstraße 55, 2500 Baden
48.01119°N/16.20426°E
Seehöhe: 245 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5 660

© BML, © BMK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 18.12.2024

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie

<https://maps.laerminfo.at>

Quelle: www.laerminfo.at

Lärminfo.at
Lärmrecht für Österreich

2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt
Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

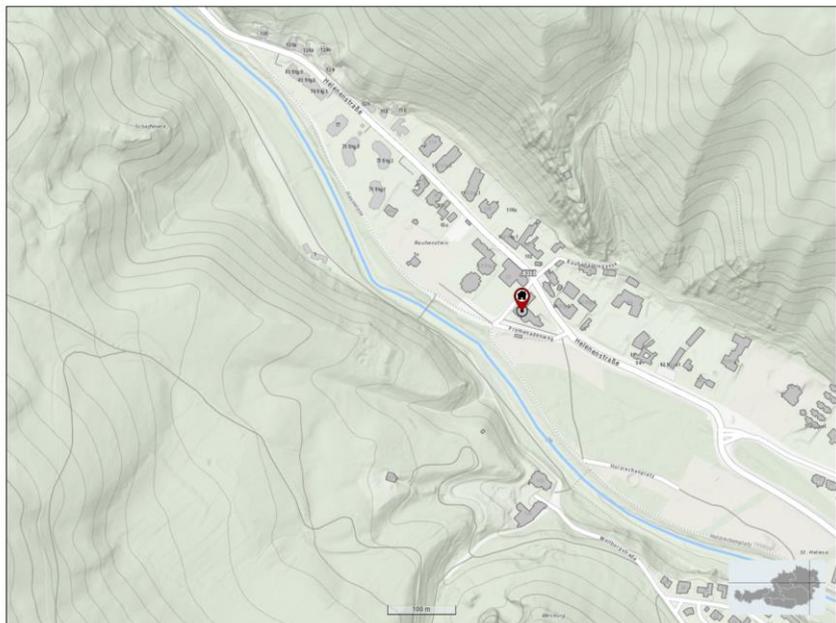
Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- ↗ Grenzwertlinie
- ↗ Linienquellen Straßenbahnen
- ↗ Linienquellen Eisenbahnen
- ▭ Gebäude
- ↗ Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- ▭ Ballungsraum
- ▭ Ballungsraumgrenzen

Suche: Helenenstraße 55
Adresse

○ Helenenstraße 55, 2500 Baden
48.01119°N/16.20426°E
Seehöhe: 245 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5 660

© BML, © BMK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 18.12.2024

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie

<https://maps.laerminfo.at>

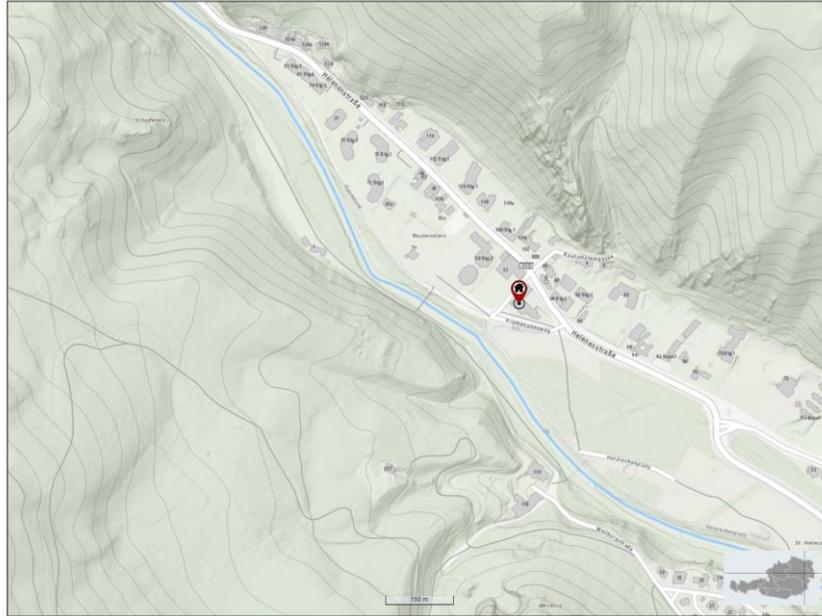
Quelle: www.laerminfo.at

Flugverkehr 2022 - 24h

2022 Flugverkehr: 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
 Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für
 den Abend und die Nacht sind Zuschläge
 enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Suche: Helenenstraße 55
 Adresse
 Helenenstraße 55, 2500 Baden
 48.01119°N/16.20426°E
 Seehöhe: 245 m

Maßstab: 1 : 5 660

© BML, © BMK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 18.12.2024

<https://maps.laerminfo.at>

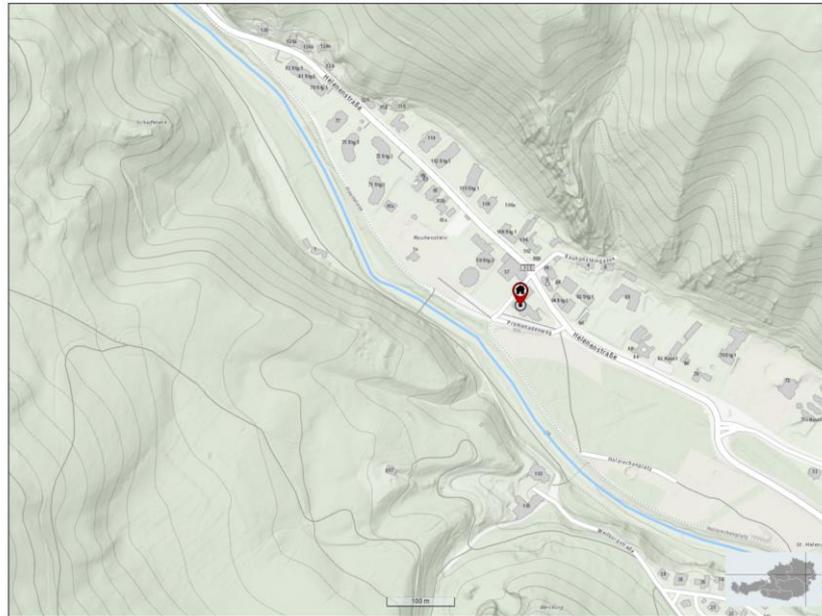
Quelle: www.laerminfo.at

IPPC 2022 - 24h

2022 Industrie (IPPC) - Anlagen: 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
 Lärmpegel von Geländen für bestimmte
 industrielle Tätigkeiten (IPPC-Richtlinie) in
 Ballungsräumen. Für den Abend und die Nacht
 sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Gebäude
- Anlagen (BMK)
- Anlagen (BMAW)
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Suche: Helenenstraße 55
 Adresse
 Helenenstraße 55, 2500 Baden
 48.01119°N/16.20426°E
 Seehöhe: 245 m

Maßstab: 1 : 5 660

© BML, © BMK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 18.12.2024

<https://maps.laerminfo.at>

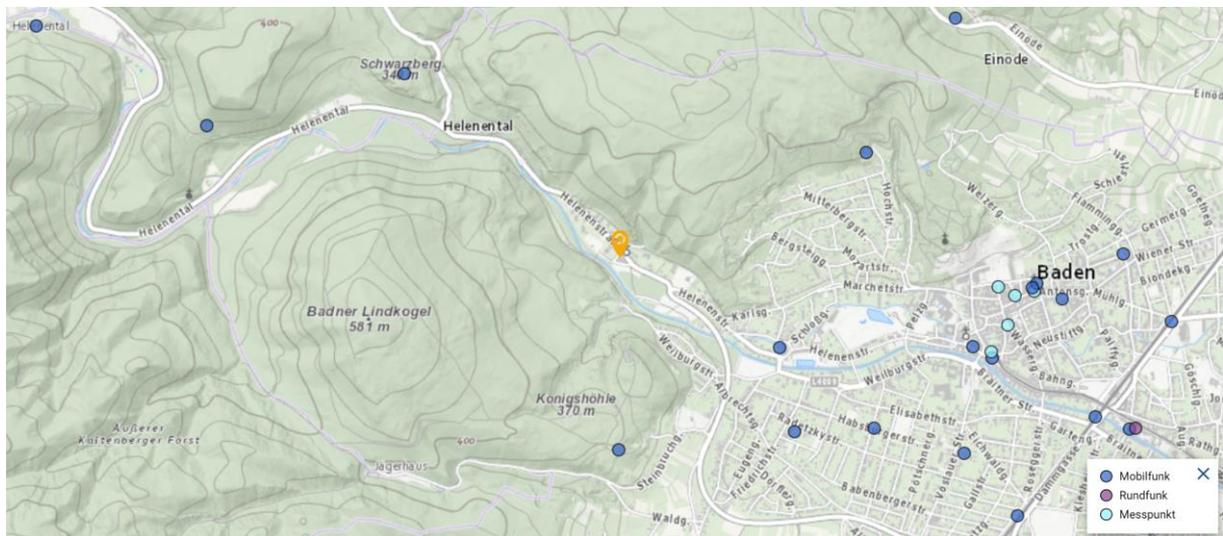
Quelle: www.laerminfo.at

2.1.10. Senderkataster

Der Senderkataster Austria bietet den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur sowie fachliche Informationen dazu. Der Senderkataster Austria wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird durch das Forum Mobilkommunikation betrieben.

Im Senderkataster Austria finden Sie Informationen über

- Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in Ihrer Umgebung
- Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen
- erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten
- technische und rechtliche Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich.



Quelle: www.senderkataster.at

2.1.11. Lagebeurteilung

Die gegenständliche Lage kann als durchschnittliche touristische Lage eingestuft werden.

2.1.12. Einheitswert

Gemäß Bescheidkopie des Einheitswertes (EWBESCH) vom 30.12.2024 beträgt der Bodenwert EUR 29,0691 und der gesamte Einheitswert 298.394,66 Euro.

Einheitswertaktenzeichen: **16 026-2-0803/9**
Stichtag: **11.11.2024**
Text: Abfrage Einheitswert für Gerichtsauftrag 5 E 55/23h

EWAZ 16 026-2-0803/9 (Geschäftsgrundstück - kein Fabrikgrundstück)

Bodenwert Euro 29,0691
Gesamter Einheitswert 01.01.1998 298.394,66 Euro

2.1.13. Grundsteuermessbetrag

Gemäß Bescheidkopie des Einheitswertes (EWBESCH) vom 13.01.2025 beträgt der Grundsteuermessbetrag Euro 593,16.

Einheitswertaktenzeichen: **16 026-2-0803/9**
Stichtag: **11.11.2024**
Text: Abfrage Grundsteuermessbetrag für Gerichtsauftrag 5 E
55/23h

EWAZ 16 026-2-0803/9 (Geschäftsgrundstück - kein Fabrikgrundstück)
Sitz-KG Rauhenstein - 04025 EZ 803

Grundsteuermessbetrag (01.01.1998) Euro 593,16

2.1.14. Offene Abgaben

Im Kontenblatt der gegenständlichen Liegenschaft ist ein Abgabenrückstand von insgesamt 16.114,21 EUR ersichtlich. Der Abgabenrückstand wird in der Wertermittlung berücksichtigt.

Obj.		Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	JAB/1	02.01.2024	15.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023	741,45		741,45			
1/	3/1	JAB/1	02.01.2024	15.11.2023	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2023	498,52		498,52		45,32	10,00 %
1/	4/1	JAB/1	02.01.2024	15.11.2023	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2023	38,12		38,12		3,47	10,00 %
1/	5/1	JAB/1	02.01.2024	15.11.2023	Kanalbenützungsg Gebühr 4. Quartal 2023	1.716,57		1.716,57		156,05	10,00 %
Summe Beleg JAB/1						2.994,66		2.994,66			
1/	3/1	SA2/92	23.01.2024	04.03.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung 2023	662,42		662,42		60,22	10,00 %
Summe Beleg SA2/92						662,42		662,42			
1/	2/1	SA2/160	01.02.2024	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	741,45		741,45			
1/	3/1	SA2/160	01.02.2024	15.02.2024	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2024	664,07		664,07		60,37	10,00 %
1/	4/1	SA2/160	01.02.2024	15.02.2024	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2024	38,12		38,12		3,47	10,00 %
1/	5/1	SA2/160	01.02.2024	15.02.2024	Kanalbenützungsg Gebühr 1. Quartal 2024	1.716,57		1.716,57		156,05	10,00 %
Summe Beleg SA2/160						3.160,21		3.160,21			
1/	601/1	SA2/90011	20.03.2024	08.04.2024	Mahnung HBA	30,00		30,00			
1/	701/1	SA2/90011	20.03.2024	08.04.2024	Mahnung HBA	136,35		136,35			
Summe Beleg SA2/90011						166,35		166,35			
1/	2/1	SA2/735	01.05.2024	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	741,45		741,45			
1/	3/1	SA2/735	01.05.2024	15.05.2024	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	664,07		664,07		60,37	10,00 %
1/	4/1	SA2/735	01.05.2024	15.05.2024	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2024	38,12		38,12		3,47	10,00 %
1/	5/1	SA2/735	01.05.2024	15.05.2024	Kanalbenützungsg Gebühr 2. Quartal 2024	1.716,57		1.716,57		156,05	10,00 %
Summe Beleg SA2/735						3.160,21		3.160,21			
1/	601/1	SA2/90017	12.06.2024	28.06.2024	Mahnung HBA	16,63		16,63			
1/	701/1	SA2/90017	12.06.2024	28.06.2024	Mahnung HBA	66,53		66,53			
Summe Beleg SA2/90017						83,16		83,16			
1/	2/1	SA2/1265	01.08.2024	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	741,45		741,45			
1/	3/1	SA2/1265	01.08.2024	15.08.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	664,07		664,07		60,37	10,00 %
1/	4/1	SA2/1265	01.08.2024	15.08.2024	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2024	38,12		38,12		3,47	10,00 %
1/	5/1	SA2/1265	01.08.2024	15.08.2024	Kanalbenützungsg Gebühr 3. Quartal 2024	1.716,57		1.716,57		156,05	10,00 %
1/	890/1	SA2/1265	01.08.2024	15.08.2024	Gebührenbremse 2024	-433,22		-433,22			
Summe Beleg SA2/1265						2.726,99		2.726,99			
1/	2/1	SA2/1755	01.11.2024	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	741,45		741,45			
1/	3/1	SA2/1755	01.11.2024	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2024	664,07		664,07		60,37	10,00 %
1/	4/1	SA2/1755	01.11.2024	15.11.2024	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2024	38,12		38,12		3,47	10,00 %

Erstellt am 18.12.2024 09:43:42 von Karin Trojan

Seite 1 von 2

Obj.		Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	5/1	SA2/1755	01.11.2024	15.11.2024	Kanalbenützungsg Gebühr 4. Quartal 2024	1.716,57		1.716,57		156,05	10,00 %
Summe Beleg SA2/1755						1.716,57		1.716,57			
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Konto						2.994,66	13.119,55		16.114,21	16.114,21	

Erstellt am 18.12.2024 09:43:42 von Karin Trojan

Seite 2 von 2

2.2. Baukörper

Die gegenständliche Liegenschaft ist mit dem 4*-Hotel Sacher Baden bebaut. Das Gebäude wurde ursprünglich 1881 im Jagdschloss Stil erbaut. 1996 – 1998 erfolgte der Zubau der Bettentrakte im nördlichen und östlichen Bereich der Liegenschaft. Im Zuge des Zubaus wurde das Objekt umfangreich saniert. Laut Homepage erfolgte eine weitere umfangreiche Sanierung des Objektes 2011. Auskunftsgemäß wurden nach Übernahme durch die derzeitige Eigentümerin rd. 1 Mio. EUR investiert – dabei wurden auskunftsgemäß Investitionen in das Heizungssystem (2021), die Bar (2021) sowie die Küche (2022) getätigt. Die Investitionen können mangels exakter Beschreibungen sowie Rechnungen durch den Sachverständigen nicht geprüft werden.

Derzeit bestehen im Objekt:

- Kellergeschoss: Bar, Wellness, Sanitärbereiche, Personalbereiche, Technik
- Erdgeschoss: Lobby, Rezeption, Restaurant, Gästezimmer
- Mezzanin: Gästezimmer, Aufenthaltsraum (Seminarraum)
- 1. Obergeschoss: Gästezimmer
- Dachgeschoss: Gästezimmer

Gemäß Planunterlagen befinden sich im Hotel insgesamt 41 Gästezimmer und drei Personalzimmer. Auskunftsgemäß wurden die Zimmer jedoch teilweise zusammengelegt und die Nutzung (Rezeption bzw. Konferenzraum statt Zimmer) geändert, sodass in der Natur vier Einzelzimmer, vier Suiten und 30 Doppelzimmer (lt. Budget) vorhanden sind. Gemäß übermitteltem Gutachten aus 2020 waren 39 Zimmer vorhanden. Laut Homepage des Hotels gibt es folgende Zimmerkategorien:

- Carl-Sacher-Suite
- Junior Suite Moderno (Zubau) und Classico (Altbestand)
- Doppelzimmer Moderno und Classico (mit und ohne Balkon)
- Einzelzimmer Solus

Aufgrund des aufrechten Hotelbetriebes konnte die exakte Zimmeranzahl je Kategorie nicht geprüft werden. Es wird jedoch unterstellt, dass insgesamt 38 Zimmer (wie bekanntgegeben) für die Gästebeherbergung vorhanden sind.

2.2.1. **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Die angeführte Beschreibung bezieht sich auf den aktuellen Stand

Baujahr:	1881
Zubau:	1996 – 1998

Sanierung:	2011
Fassade:	Putzfassade bzw. Glasfassade beim Zubau
Tragendes Mauerwerk:	Ziegelmauerwerk bzw. Betonmassivbau (Zubau)
Zwischenwände:	massiv bzw. Leichtbau
Eingangstüre:	Eingangsportal verglast
Türen:	Holztüren
Wände:	gemalt
Decken:	gemalt bzw. abgehängt
Böden:	Fliesen, Teppich
Stiegenaufgang:	massiv
Heizung:	Gas-zentral, Radiatoren bzw. Fußbodenheizung
Warmwasseraufbereitung:	zentral

Eine Betriebsanlagengenehmigung wurde trotz Anforderung nicht vorgelegt – es wird unterstellt, dass diese aufrecht und in entsprechendem Umfang vorhanden ist.

2.2.2. Erhaltungszustand

Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich das Objekt in einem dem Sanierungsjahr 2011 entsprechenden normalen Erhaltungszustand.

Aufgrund des kürzlich vorgefallenen Hochwasserereignisses im September 2024 waren Schäden im Kellergeschoss ersichtlich. Auskunftsgemäß ist aufgrund des Wassereintrittes durch die Zugangstüren das Wasser im Objekt einige Zentimeter hochgestanden. Da es sich um Angaben gemäß bei den Schäden um von der Gebäudeversicherung gedeckte Schäden handelt, werden diese nicht wertmindert berücksichtigt. Es waren folgende Schäden sichtbar:

- Feuchteschäden am Fußboden bzw. unter dem Fußbodenbelag in der Bar im Kellergeschoss
- Feuchteschäden (Schimmel, aufsteigende Feuchte) im Sockelbereich in der Bar und den angrenzenden Räumen
- Feuchteschäden im Wellnessbereich
- Abplatzungen des Terrassenbelages

Neben den augenscheinlich durch den Starkregen verursachten Schäden waren weitere, nicht von der Versicherung gedeckte Schäden vorhanden:

- Wassereintritte bei den Anschlussbereichen der Glasfassade an mehreren Stellen
- Aufsteigende Feuchte an mehreren Stellen

- Abplatzungen an der Fassade, speziell im Bereich der Balkone im Altbau
- Feuchteablagerungen im Bereich der Lüftungs- bzw. Klimakanäle

Eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel ist nicht erfolgt. Über den Zustand bzw. die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine Aussage getroffen werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.

Bei der vorliegenden Wertermittlung handelt es sich nicht um eine Objektsicherheitsprüfung im Sinne der Ö-Norm B1300.

2.2.3. Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 20. April 2012 wurde nicht vorgelegt. Eine dem Gebäudealter entsprechende Energieeffizienz wird unterstellt.

2.2.4. Außenanlagen

Begrünung, Bepflanzung, Befestigung, Terrasse, 5 Frestellplätze auf Eigengrund, 9 Frestellplätze als Dienstbarkeit gesichert.

2.2.5. Vermietungsstand

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war der Hotelbetrieb im Objekt aufrecht. Der Betrieb des Hotels erfolgt durch eine der Eigentümerin nahestehende Betriebs GmbH im Sinne eines Managementvertrages. Ein schriftlicher Vertrag liegt auskunftsgemäß nicht vor.

Bei einem Managementvertrag handelt es sich um einen Betreibervertrag, welcher den Liegenschaftseigentümer faktisch zum Hotelier macht. Der Eigentümer trägt das volle unternehmerische Risiko aus dem Hotelbetrieb. Der Betreiber dient dabei lediglich als Manager der Liegenschaft und übernimmt die Erfüllung der Interessen des Eigentümers.

Üblicherweise erfolgt die Vergütung in einem Managementvertrag mittels der Management Fee, welche sich aus einer Basisvergütung sowie einer erfolgsabhängigen Fee zusammensetzt.

Da kein Vertrag vorgelegt wurde und auch keine Details der mündlichen Vereinbarung bekanntgegeben wurden, wird von einer üblichen Vergütung ausgegangen.

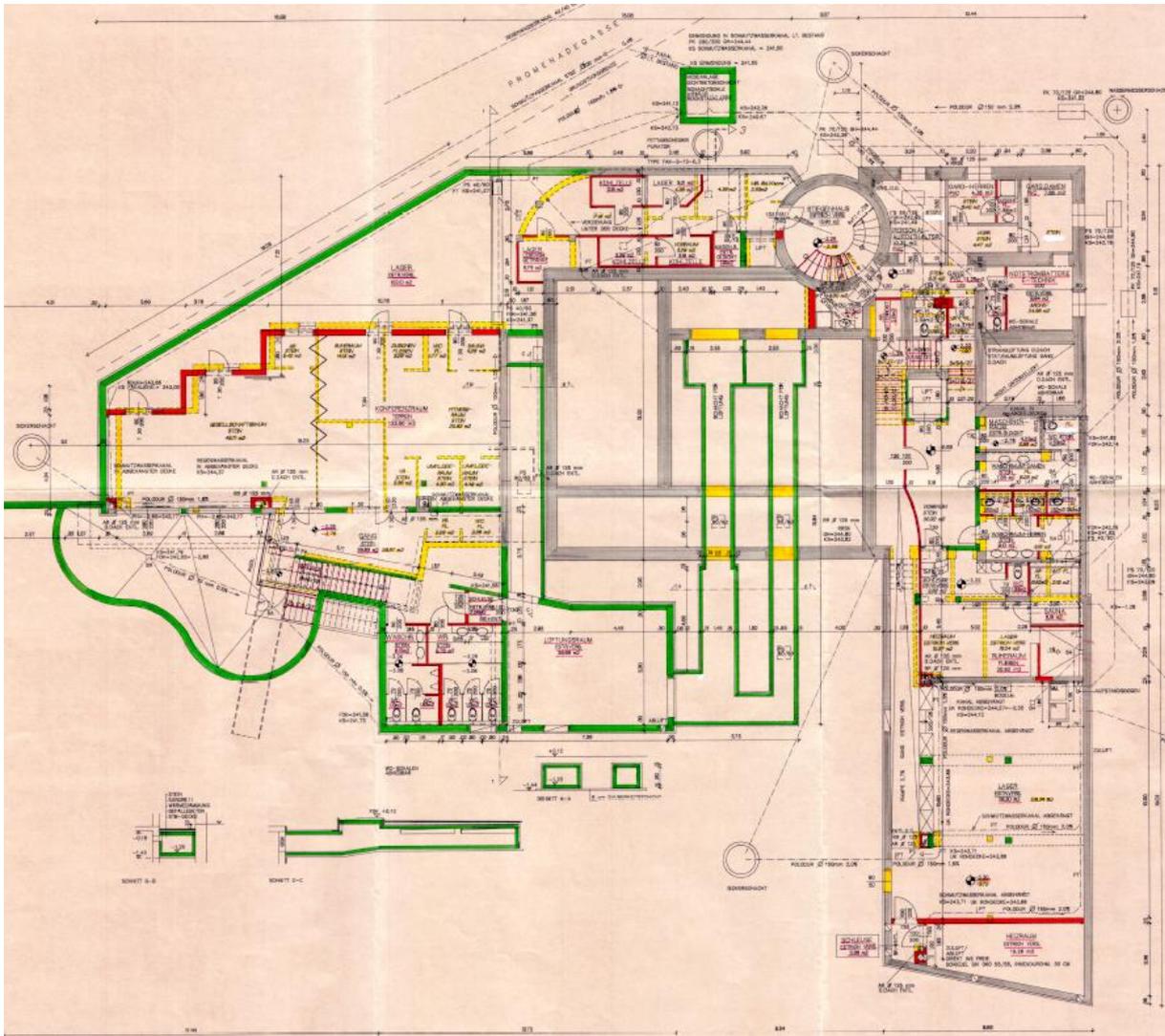
Ein entsprechender Vertrag wurde nicht im Grundbuch angemerkt. Es wurden auch keine Informationen zu Befristungen, etc. getätigt. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Vertragsdetails offengelegt werden, ist das Gutachten gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

2.2.6. Flächenaufstellung

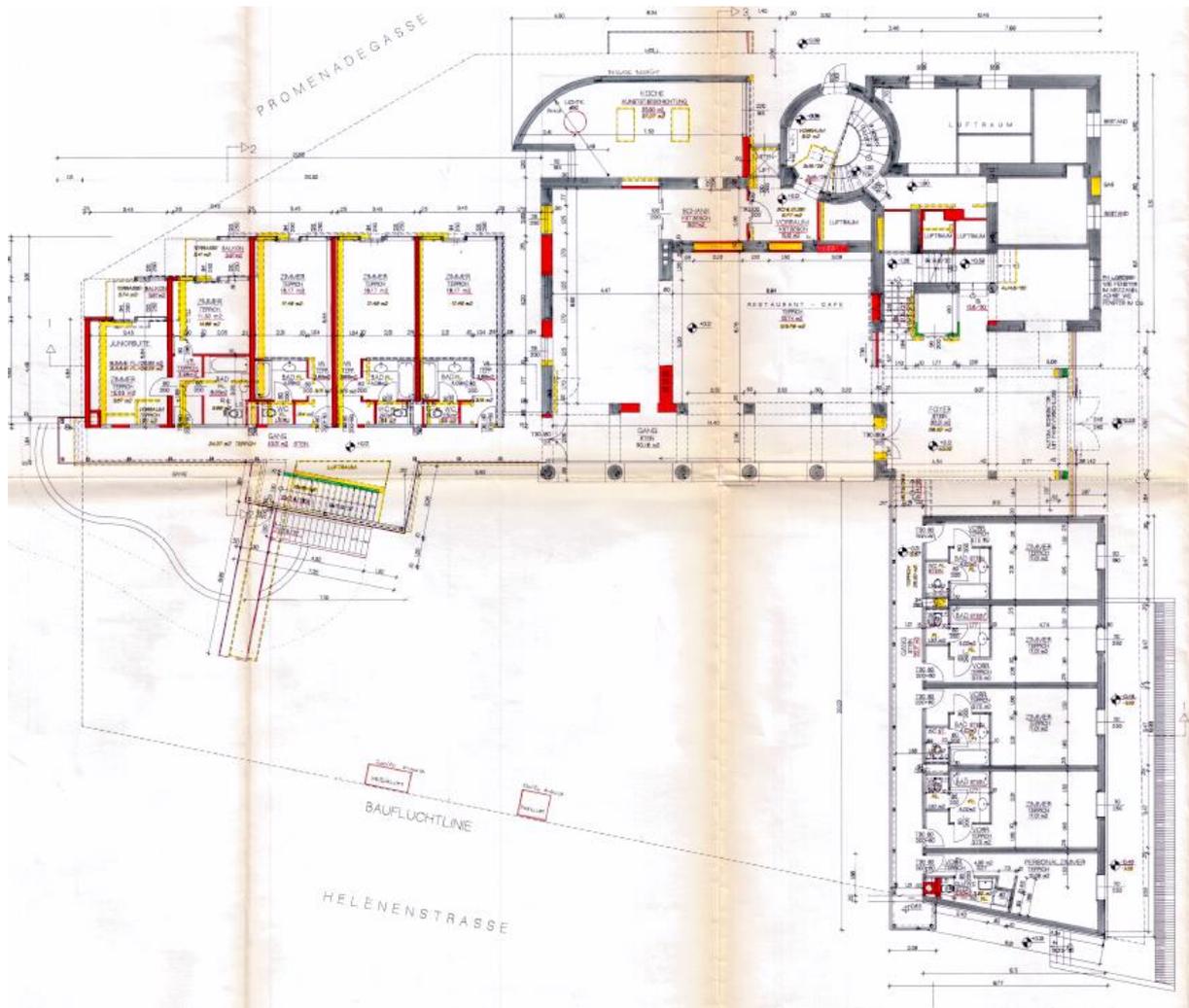
Die angeführten Nutzflächen wurde den Planunterlagen entnommen. Ein detailliertes Raumbuch ist dem Anhang zu entnehmen. Teilweise wurden die Raumnutzungen geändert.

Flächenaufstellung gem. Planunterlagen							
#	Bezeichnung	ZF [m ²]	FF [m ²]	FoH [m ²]	BoH [m ²]	VF [m ²]	Fläche [m ²]
1	Kellergeschoss	-	-	242,98	343,38	69,40	655,76
2	Erdgeschoss	244,10	7,74	195,95	44,87	111,06	603,72
3	Mezzanin	298,89	6,67	13,74	-	93,64	412,94
4	1. Stock	352,49	15,82	-	4,44	88,56	461,31
5	Dachgeschoss	217,36	-	-	-	28,01	245,37
Summe		1 112,84	30,23	452,67	392,69	390,67	2 379,10

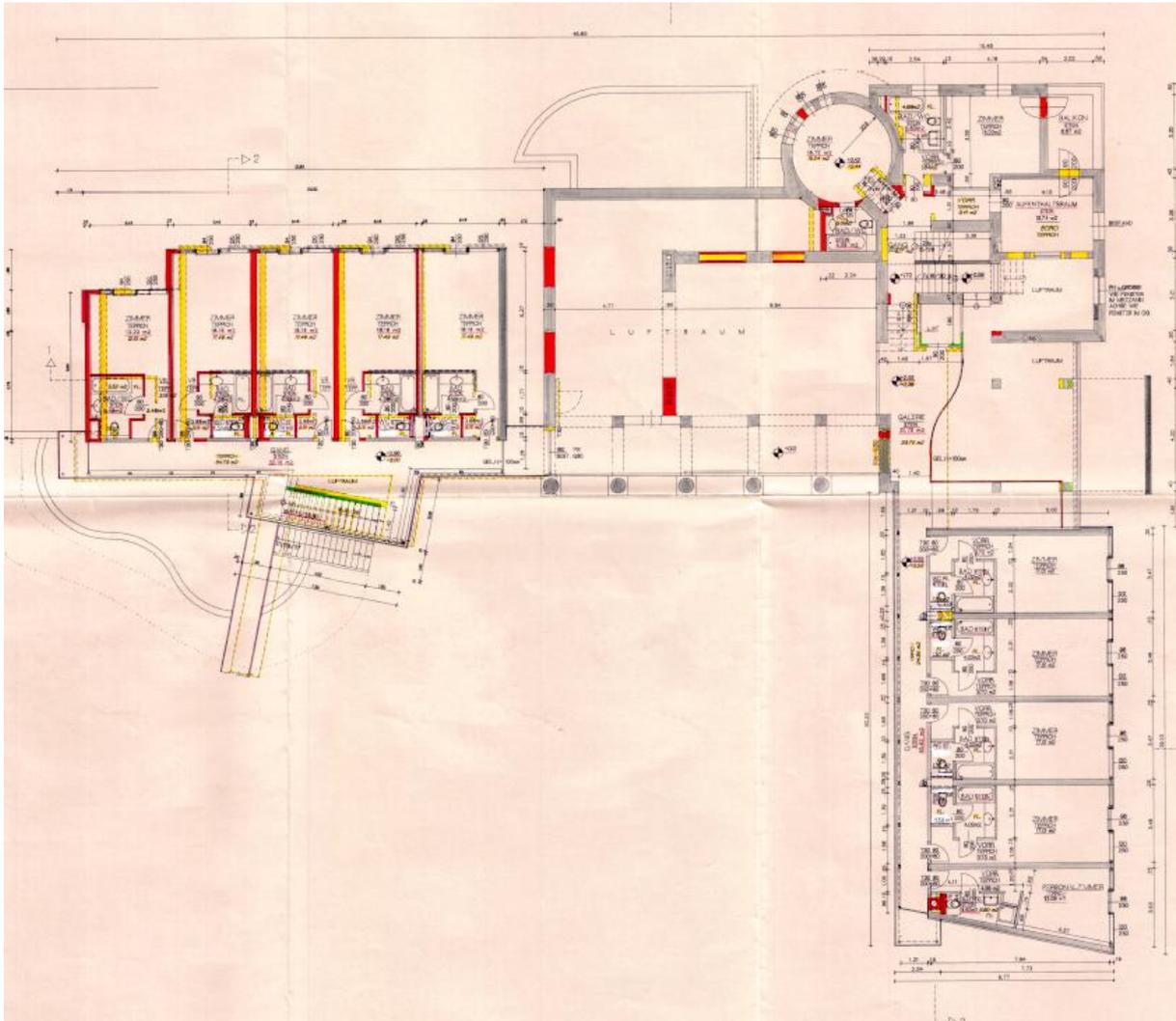
ZF... Zimmerfläche, FF... Freifläche (Balkone,etc.), FoH... Front of the House, BoH... Back of the House, VF... Verkehrsfläche
 Anteil Zimmerfläche 46,78%



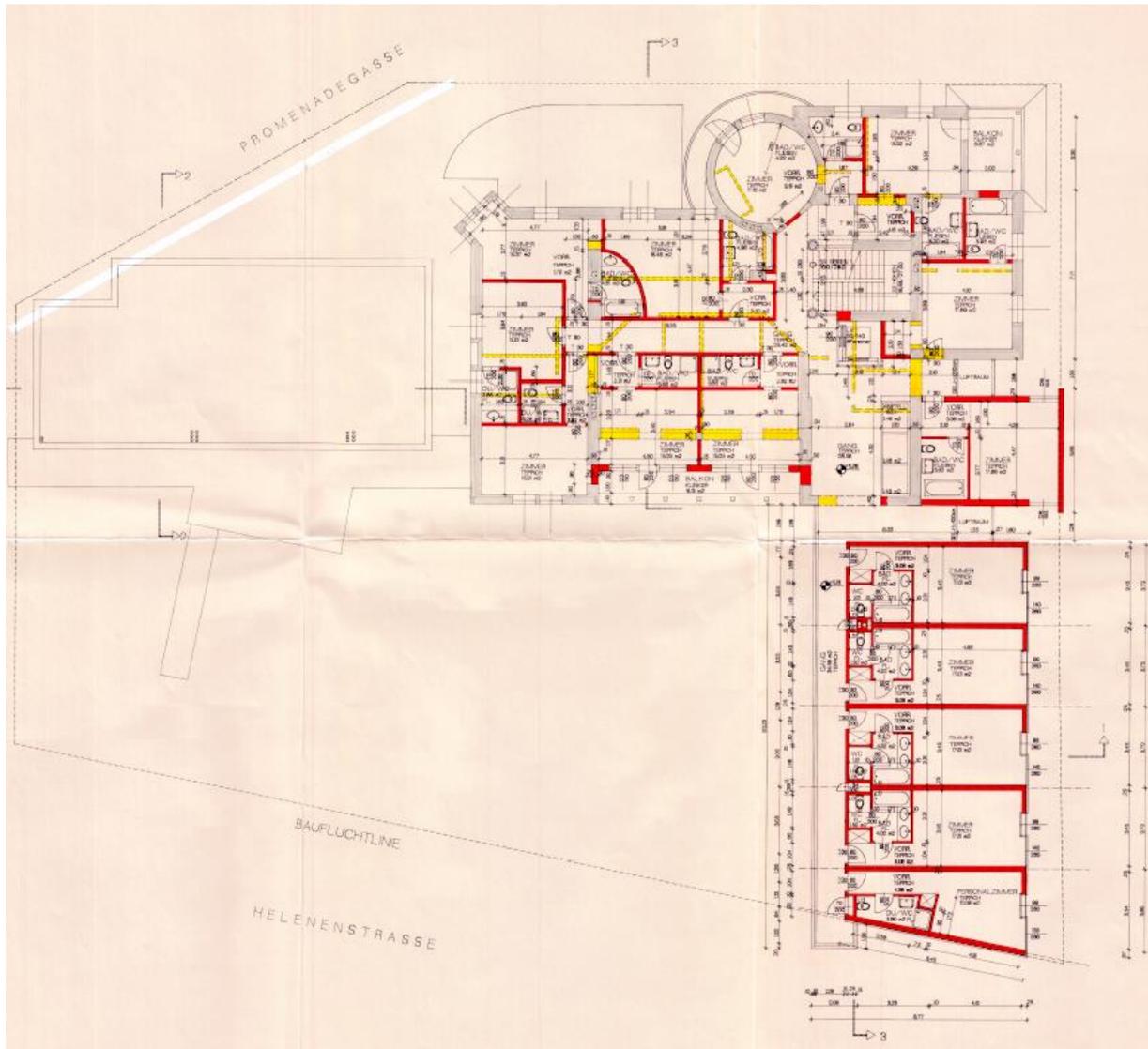
Kellergeschoss, Quelle: Auswechslungsplan vom 21.10.1996



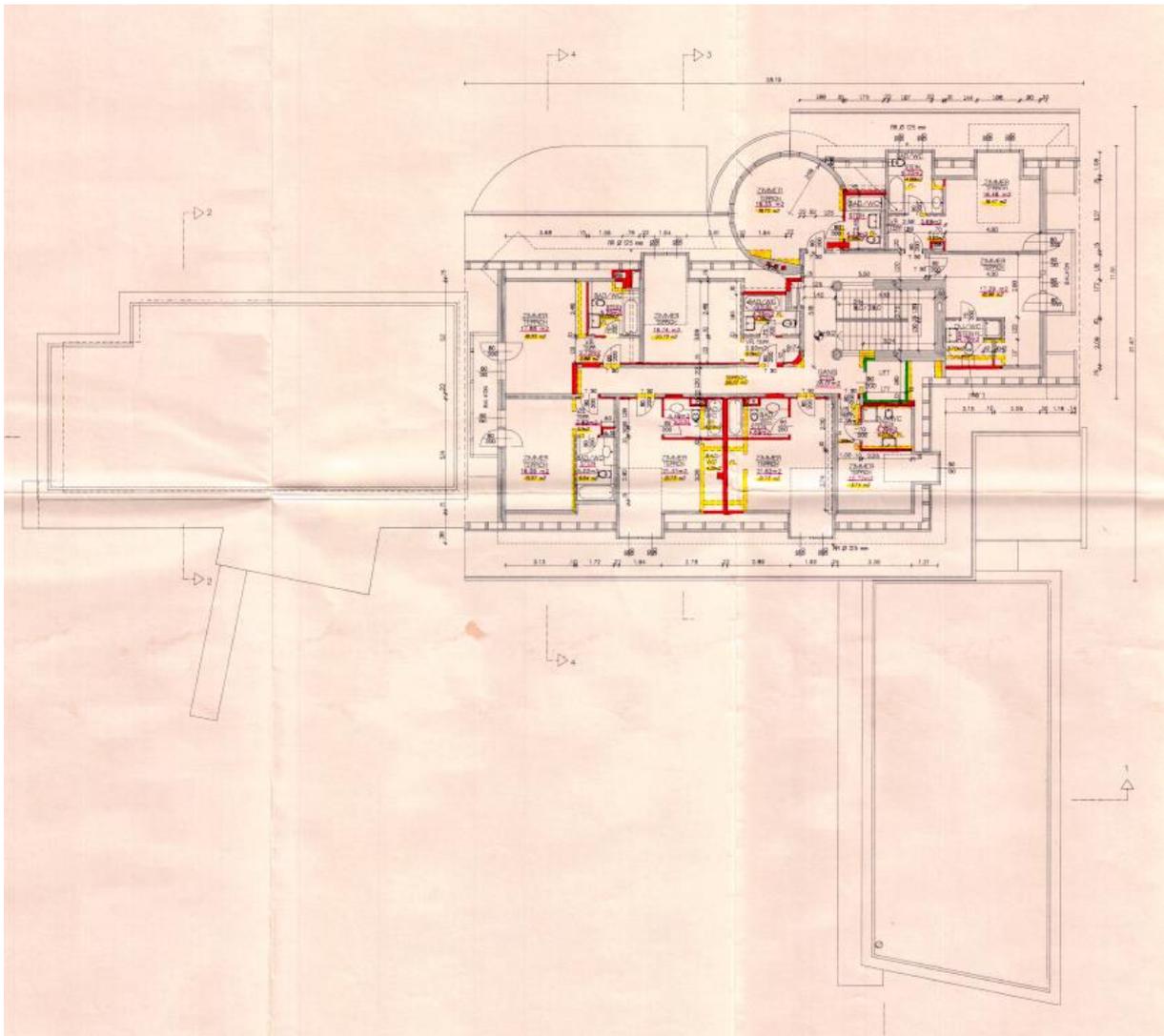
Erdgeschoss, Quelle: Auswechslungsplan vom 21.10.1996



Mezzanin, Quelle: Auswechslungsplan vom 21.10.1996



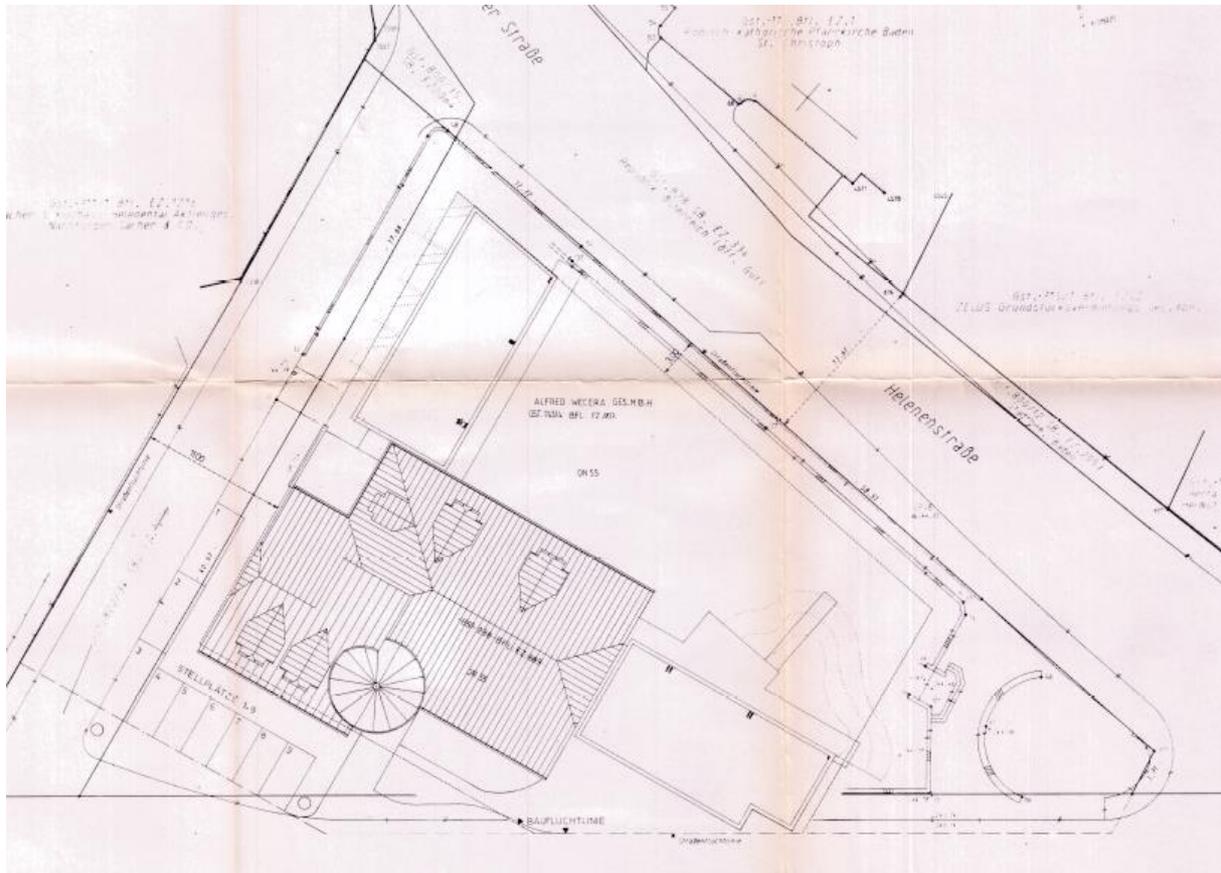
1. Obergeschoss, Quelle: Einreichplan vom 14.12.1994



Dachgeschoss, Quelle: Auswechslungsplan vom 21.10.1996

2.2.7. Überprüfung Grenzüberbau

Im Rahmen der Wertermittlung soll seitens des Sachverständigen geprüft werden, ob ein Grenzüberbau vorhanden ist. Anhand des im Bauakt vorhandenen und genehmigten Lageplans ist ein Grenzüberbau NICHT ersichtlich. Auch in der Natur ist ein Grenzüberbau augenscheinlich NICHT vorhanden. Sollte eine detaillierte Prüfung gewünscht sein, kann dies nur durch einen befugten Ziviltechniker (Geometer) erfolgen.



Dachgeschoss, Quelle: Einreichplan vom 14.12.1994

3. WERTERMITTLUNG

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

3.1. Grundlagen der Wertermittlung

Ziel der vorliegenden Wertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag. Der Verkehrswert wird im §2 LBG wie folgt definiert: „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“

Für die Ermittlung des Verkehrswertes stellt das LBG das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren sowie alle dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechenden Methoden zur Verfügung.

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

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.

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).

3.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 7 LBG obliegt die Wahl der Bewertungsmethode dem Gutachter.

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

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

Die gegenständliche Liegenschaft wird touristisch genutzt. Für potenzielle Käufer steht die Ertragserzielung im Vordergrund. Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) geeignete Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes nach Fertigstellung ist sohin das Ertragswertverfahren. Die Ableitung der Pacht erfolgt mit Hilfe der Profit Methode (Erklärung siehe Pkt. 3.3.2).

3.3. 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).

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

Der Reinertrag errechnet sich durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für den Betrieb, die Instandhaltung und die Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) vom Rohertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige 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 erzielbar wären, 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 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 dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

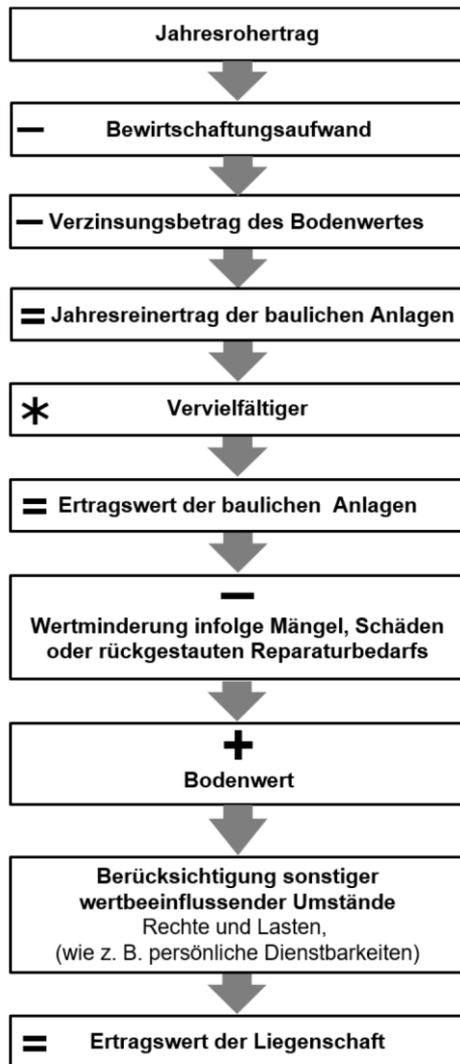


Bild A.3 — Ertragswertverfahren - Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B1802 – 1. Teil

3.3.1. Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren durch Erhebung von Transaktionsdaten vergleichbarer Grundstücke ermittelt. Diese befinden sich typischer Weise in räumlicher Nähe zum Bewertungsgegenstand, verfügen über eine vergleichbare Widmung und weisen vergleichbare sonstige wertbestimmende Merkmale auf. Im Rahmen des Sachwertverfahrens werden auch die vorhandene Bebauung und die Aufschließung berücksichtigt.

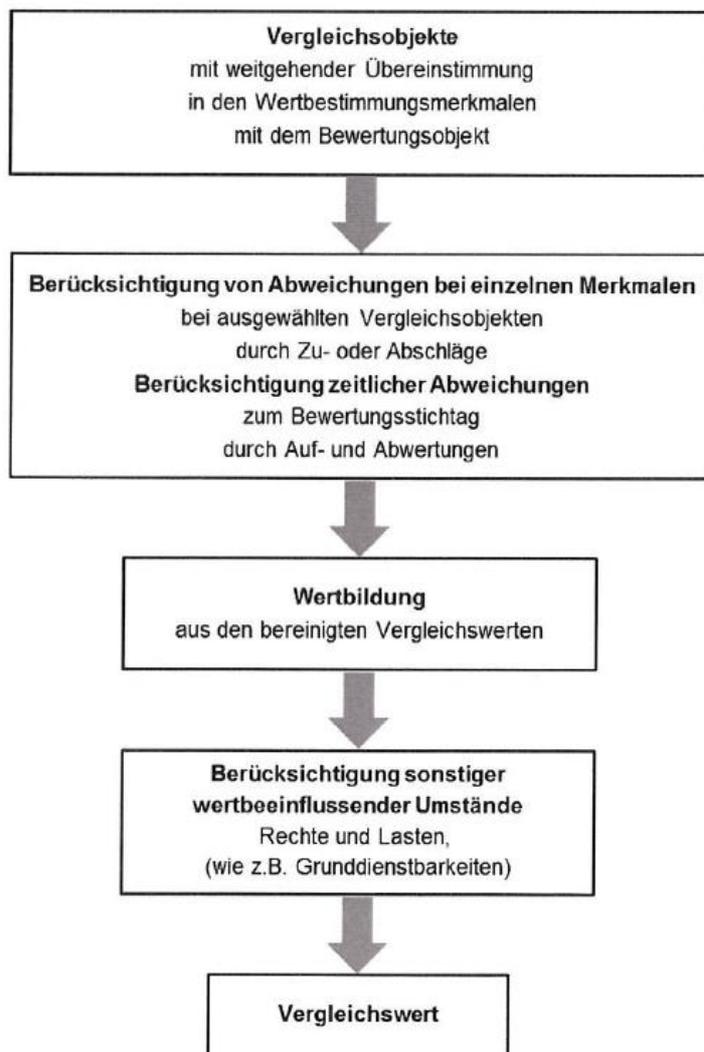
§ 4. (1) LBG Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.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

Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Die ÖNORM B1802 – 1. Teil stellt den Ablauf des Vergleichswertverfahrens wie folgt dar.



Quelle: ÖNORM B1802 – 1. Teil

Im vorliegenden Fall wurden die Vergleichstransaktionen beim Bezirksgericht **Baden** erhoben. Unbebaute Grundstücke wurden in zeitlicher und räumlicher Nähe zwischen 500 EUR/m² und 1.000 EUR/m² gehandelt.

#	KG	EZ	GSt.	Jahr	Fläche	Kaufpreis	KP /m ²	FläWi
1	Mitterberg	1227	514/10	2024	989	904 000	914,05	BW-2WE, 25, o, 7
2	Rauhenstein	1122	.372	2024	465	232 500	500,00	BK-6WE, 50, o,k, I,II
3	Rauhenstein	1905	253/1	2024	600	600 000	1 000,00	BW-3WE, 25, o,k, I
4	Rauhenstein	2122	174/74	2024	526	294 560	560,00	BW-2WE, 25, o,k, I
5	Rauhenstein	1826	174/75	2024	519	285 450	550,00	BW-2WE, 25, o,k, I
6	Braiten	1139	1029	2024	527	320 000	607,21	BW-2WE, 40, o,k, I,II
Mittelwert:							688,54	
Standardabweichung:							212,48	
min.:							263,58	
max.:							1 113,51	
0,65:							447,55	
1,35:							929,53	

Eigene Darstellung, Quelle: Grundbuch

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens wurden die Vergleichstransaktionen qualitätsgesichert. Im Grundbuch konnten keine Vergleichstransaktionen mit der Widmung Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehr gefunden werden. Die Vergleichstransaktionen weisen alle die Widmung Bauland Wohnen aus. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag vom Mittelwert in Höhe von 50% berücksichtigt. Üblicherweise werden Transaktionen aufgrund Preisänderungen über den betrachteten Zeithorizont valorisiert. Aufgrund der zeitlichen Nähe ist eine Valorisierung nicht notwendig.

Dementsprechend ergibt sich für Grundstücke mit der Widmung Bauland Wohnen ein Mittelwert von 688,54 EUR/m² Grundstücksfläche. Dieser Wert wurde auf Ausreißer statistisch geprüft.

Ausreißer sind überraschend extrem gelegene Werte, die so wesentlich kleiner oder größer als die übrigen Werte sind, dass sich die Frage stellt, ob sie nicht verzerrt bzw. verfälscht sind oder möglicherweise einer anderen Grundgesamtheit angehören. [Seiser/ Kainz, S. 226 (2011)].

Alle Werte liegen innerhalb eines üblichen statistischen Bereichs. Aufgrund der abweichenden Widmung wird ein Abschlag von 50% als marktkonform erachtet und ein Bodenwert von **344 EUR/m²** in Ansatz gebracht.

Bei der Berechnung des Bodenwertes wird die Grundstücksfläche des Grundstückes mit dem oben ermittelten Vergleichspreis multipliziert. Neben dem reinen Bodenwert werden Aufschließungskosten, welche bereits bezahlt wurden, dem Vergleichswert hinzugerechnet.

Bodenwert			
GSt. Nr.	Fläche [m ²]	Vergl. Wert [EUR/m ²]	[EUR]
743/4	2 299 x	344 =	790 856
zzgl. Aufschließung, pauschal			70 000
Bodenwert			860 856

3.3.2. Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge. Bei Leerstellungen und Eigennutzungen sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen.

Die Ableitung des fiktiven Mietansatzes erfolgt im Normalfall mittels der Profit Methode über die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Plan- oder Prognoserechnungen.

Bei der Profit Methode wird der Hotelbetrieb analysiert und eine mögliche Pacht über die Gewinn- und Verlustrechnung des Hotelbetriebes abgeleitet. Ausgangspunkt dabei sind die Erträge, welche sich typischerweise aus Beherbergung, Food & Beverage und sonstigen Erträgen zusammensetzen. Davon werden die Aufwendungen des Hotelbetriebes abgezogen. Das daraus resultierende Ergebnis vor Verteilung beinhaltet neben der möglichen Pacht auch die Eigenkapitalverzinsung / den Unternehmerlohn des Betreibers.

Seitens der verpflichteten Partei wurden zwei Budget-Rechnungen für 2025 vorgelegt. Zum einen ein Budget für den vorhandenen Betrieb und zum anderen für das Konzept Herbarium. Da das Konzept Herbarium jedoch nicht umgesetzt wurde, wird dieses ausgeklammert und die Bestandskalkulation analysiert.

Gemäß der Planrechnung wird ein Umsatz von 2.100.115 EUR p.a. für 2025 budgetiert. Der geplante Umsatz setzt sich dabei aus Übernachtungen, F&B, Barbetrieb sowie „Erlöse Kräuter und Tee“ zusammen. Die Position „Erlöse Kräuter und Tee“ in Höhe von 594.300 EUR erscheint nicht plausibel und wird daher korrigiert. In diesem Zusammenhang wird auch der Wareneinsatz entsprechend korrigiert (297.150 EUR). Der korrigierte Umsatz beträgt 1.505.815 EUR, wobei der Logis-Anteil rd. 74% beträgt. Der angeführte Logis-Umsatz geht dabei von einer ADR von rd. 150 EUR/Nacht für das Doppelzimmer, rd. 175 EUR/Nacht für die Suite und rd. 111 EUR für das Einzelzimmer aus. Die durchschnittliche Auslastung wird mit 54% angenommen. Alle Ansätze erscheinen in diesem Zusammenhang plausibel.

Nach Korrektur des Budgets um den Erlös- sowie Aufwandsposten „Kräuter und Tee“ beträgt das Betriebsergebnis (entspricht dem Gross Operating Profit) 73.489 EUR bzw. 5% vom korrigierten Umsatz. Dies erscheint nicht plausibel. Auffällig dabei erscheint die Höhe des

kalkulierten Personalaufwandes (689.073 EUR bzw. 46% vom Umsatz) sowie des Werbeaufwandes (135.180 EUR bzw. 9% vom Umsatz)

ERFOLGSRECHNUNG Sacher													
	353	532	707	684	825	855	1001	1001	912	942	798	589	
	Jän.25	Feb.25	Mär.25	Apr.25	Mai.25	Jun.25	Jul.25	Aug.25	Sep.25	Oktober.25	Nov.25	Dez.25	JAHR PLAN
Budget 2025													
Nächte													
Sacher													
Übernachtungen	61.308 €	55.375 €	70.066 €	93.233 €	105.099 €	110.184 €	122.615 €	122.615 €	118.660 €	96.341 €	76.281 €	87.582 €	1.119.360 €
Hotelaufwände F&B Restaurant	5.295 €	7.980 €	10.605 €	10.260 €	12.375 €	12.825 €	15.015 €	15.015 €	13.680 €	14.130 €	11.970 €	8.835 €	137.985 €
Restaurant Gäste F&B	12.400 €	11.200 €	18.600 €	13.500 €	15.500 €	15.000 €	15.500 €	13.950 €	13.500 €	12.400 €	15.000 €	31.000 €	187.550 €
Cocktail Bar Hotelbar	3.720 €	3.360 €	3.720 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	3.720 €	6.000 €	60.920 €
Erlöse Kräuter und Tee,	32.550 €	29.400 €	37.200 €	49.500 €	55.800 €	58.500 €	65.100 €	65.100 €	63.000 €	51.150 €	40.500 €	46.500 €	594.300 €
Summe Erlöse	115.273 €	107.315 €	140.191 €	172.493 €	194.974 €	202.509 €	224.430 €	222.880 €	214.840 €	180.221 €	147.351 €	177.637 €	2.100.115 €
Hotelaufwände F&B Restaurant WE 30%	1.589 €	2.394 €	3.181 €	3.078 €	3.713 €	3.848 €	4.505 €	4.505 €	4.104 €	4.239 €	3.591 €	2.651 €	41.396 €
Restaurant Gäste F&B WE 40%	4.960 €	4.480 €	7.440 €	5.400 €	6.200 €	6.000 €	6.200 €	5.580 €	5.400 €	4.960 €	6.000 €	12.400 €	75.020 €
Saftbar Teebar Hotelbar WE 30%	1.116 €	1.008 €	1.116 €	1.800 €	1.860 €	1.800 €	1.860 €	1.860 €	1.800 €	1.860 €	1.080 €	1.116 €	18.276 €
WE Kräuter und Tee, Essenzverkauf	16.275 €	14.700 €	18.600 €	24.750 €	27.900 €	29.250 €	32.550 €	32.550 €	31.500 €	25.575 €	20.250 €	23.250 €	297.150 €
Reserven Unvorgesehene Ausgaben	1.071 €	1.127 €	1.646 €	1.488 €	1.704 €	1.691 €	1.836 €	1.758 €	1.659 €	1.637 €	1.529 €	2.178 €	19.323 €
Summe WFS	25.010 €	23.709 €	31.984 €	36.516 €	41.376 €	42.589 €	46.950 €	46.253 €	44.463 €	38.271 €	32.450 €	41.594 €	451.164 €
Roherttrag	90.262 €	83.606 €	108.207 €	135.977 €	153.598 €	159.921 €	177.480 €	176.628 €	170.377 €	141.950 €	114.902 €	136.043 €	1.648.950 €
Personalaufwand	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	689.073 €
Gas, Wasser, Strom	10.500 €	10.500 €	10.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	10.500 €	10.500 €	10.500 €	108.000 €
Wasser-Kanal-Müll	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	16.200 €
Instandhaltung Gebäude & Div	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	22.785 €
Telefon, Post, Internet	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	5.760 €
Werbung	9.026 €	8.361 €	10.821 €	13.598 €	15.360 €	15.992 €	17.748 €	17.663 €	17.038 €	14.195 €	11.490 €	13.604 €	164.895 €
Gästeunterhaltung Vorträge	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
AKM	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	10.200 €
Ortstaxe (€ 2.-)	847 €	1.277 €	1.697 €	1.642 €	1.980 €	2.052 €	2.402 €	2.402 €	2.189 €	2.261 €	1.915 €	1.414 €	22.078 €
Versicherungen	7.448 €												7.448 €
Provisionen	4.905 €	4.430 €	5.605 €	7.459 €	8.408 €	8.815 €	9.809 €	9.809 €	9.493 €	7.707 €	6.103 €	7.007 €	89.549 €
KFZ Kosten	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
Buchhaltung & LV	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	19.058 €
Rechts- & Beratungsaufwand	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	7.800 €
Software, Protel, Interalp, EC Termin	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	9.000 €
Wäsche, Nachfüllung Kosmetik a 5 €	1.765 €	2.660 €	3.535 €	3.420 €	4.125 €	4.275 €	5.005 €	5.005 €	4.560 €	4.710 €	3.990 €	2.945 €	45.995 €
Büromaterial	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	6.000 €
IT Service	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	16.593 €
Grundabgaben	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	11.794 €
Reinigungsmittel	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	4.800 €
Kleinteile, Bruch	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	6.000 €
Deko	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
Summe Aufwendungen	98.043 €	90.779 €	98.710 €	100.170 €	150.144 €	102.186 €	106.017 €	105.931 €	104.351 €	102.925 €	146.769 €	102.021 €	1.308.026 €
Betriebsergebnis	-7.781 €	-1.174 €	9.497 €	35.807 €	3.454 €	57.735 €	71.464 €	70.696 €	66.046 €	39.025 €	31.867 €	34.022 €	340.924 €

Planrechnung; Quelle: verpflichtete Partei

ERFOLGSRECHNUNG Sacher													
	353	532	707	684	825	855	1001	1001	912	942	798	589	
	Nachte												
Budget 2025	Sacher												
	Jan.25	Feb.25	Mär.25	Apr.25	Mai.25	Jun.25	Jul.25	Aug.25	Sep.25	Oktober	Nov.25	Dez.25	JAHR PLAN
Umsatzerlöse	61.938 €	56.375 €	70.066 €	89.232 €	105.099 €	110.184 €	122.615 €	122.615 €	118.660 €	96.341 €	76.381 €	87.882 €	1.119.360 €
Hotelgäste F&B Restaurant	5.295 €	7.880 €	10.606 €	10.260 €	12.275 €	11.835 €	15.015 €	15.015 €	13.680 €	14.130 €	11.970 €	8.835 €	137.985 €
Restaurant Gäste F&B	12.800 €	11.200 €	18.600 €	13.500 €	15.500 €	15.500 €	13.500 €	13.500 €	13.500 €	12.400 €	15.000 €	31.000 €	137.500 €
Cocktail Bar Hotelbar	3.720 €	3.360 €	3.720 €	6.000 €	6.200 €	6.000 €	6.200 €	6.200 €	6.000 €	6.200 €	3.600 €	3.720 €	60.920 €
Erlöse Kräuter und Tee.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe Erlöse	82.723 €	77.915 €	102.991 €	122.992 €	139.174 €	144.009 €	159.330 €	157.780 €	151.840 €	129.071 €	106.851 €	131.137 €	1.905.815 €
Hotelgäste F&B Restaurant WE 30%	1.589 €	2.394 €	3.182 €	3.078 €	3.715 €	3.848 €	4.505 €	4.505 €	4.104 €	4.239 €	3.591 €	2.651 €	41.396 €
Restaurant Gäste F&B WE 40%	4.960 €	4.480 €	7.440 €	5.400 €	6.200 €	6.000 €	5.580 €	5.400 €	5.400 €	4.960 €	6.000 €	12.400 €	75.020 €
Saftbar Teebar Hotelbar WE 30%	1.116 €	1.008 €	1.116 €	1.800 €	1.860 €	1.800 €	1.860 €	1.860 €	1.800 €	1.860 €	1.080 €	1.116 €	18.276 €
WE Kräuter und Tee, Essenzverkau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserven Unvorgesehene Ausgaben	1.071 €	1.127 €	1.384 €	1.488 €	1.704 €	1.691 €	1.836 €	1.758 €	1.659 €	1.637 €	1.529 €	2.178 €	19.323 €
Summe WE's	8.735 €	9.009 €	13.384 €	11.766 €	13.476 €	13.339 €	14.400 €	13.703 €	12.963 €	12.696 €	12.200 €	18.844 €	154.014 €
Rohertrag	73.987 €	68.906 €	89.607 €	111.227 €	125.698 €	130.671 €	144.930 €	144.078 €	138.877 €	116.375 €	94.652 €	112.293 €	1.351.800 €
Personalaufwand	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	49.219 €	689.073 €
Gas, Wasser, Strom	10.500 €	10.500 €	10.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €	10.500 €	10.500 €	10.500 €	108.000 €
Wasser-Kanal-Müll	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	1.350 €	16.200 €
Instandhaltung Gebäude & Div	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	1.899 €	22.785 €
Telefon, Post, Internet	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	480 €	5.760 €
Werbung	7.399 €	6.893 €	8.958 €	11.123 €	12.570 €	13.067 €	14.409 €	14.409 €	13.888 €	11.638 €	9.465 €	11.779 €	135.180 €
Gäseunterhaltung Vorräte	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
AKM	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	850 €	10.200 €
Ortstaxe (€ 2,4-)	847 €	1.277 €	1.697 €	1.642 €	1.980 €	2.052 €	2.402 €	2.402 €	2.389 €	2.261 €	1.915 €	1.414 €	22.078 €
Versicherungen	7.448 €	7.448 €	7.448 €	7.448 €	7.448 €	7.448 €	7.448 €	7.448 €	7.448 €	7.448 €	7.448 €	7.448 €	89.549 €
Provisionen	4.905 €	4.430 €	5.605 €	7.459 €	8.408 €	8.815 €	9.809 €	9.809 €	9.493 €	7.707 €	6.103 €	7.007 €	89.549 €
KFZ Kosten	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
Buchhaltung & LV	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	1.588 €	19.058 €
Rechts- & Beratungsaufwand	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	650 €	7.800 €
Software, Protei, Interalp, EC, Termin	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	750 €	9.000 €
Wäsche, Nachfüllung Kosmetik & 5 €	1.765 €	2.660 €	3.538 €	3.420 €	4.125 €	4.275 €	5.005 €	5.005 €	4.560 €	4.710 €	3.990 €	2.945 €	45.995 €
Büromaterial	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	6.000 €
IT Service	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	1.383 €	16.593 €
Grundabgaben	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	983 €	11.794 €
Reinigungsmittel	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	400 €	4.800 €
Kleinteile, Bruch	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	500 €	6.000 €
Decko	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
Summe Aufwendungen	96.415 €	89.309 €	96.859 €	97.695 €	147.354 €	99.261 €	102.762 €	102.676 €	101.181 €	109.367 €	144.744 €	99.696 €	1.278.311 €
Betriebsergebnis	-22.428 €	-20.404 €	-7.253 €	13.532 €	-21.656 €	31.410 €	42.168 €	41.401 €	37.696 €	16.008 €	50.092 €	13.097 €	73.489 €

Korrigierte Planrechnung; Quelle: verpflichtete Partei; Änderungen durch den SV

Laut Studie „Bewertung von Beherbergungsimmobilien“ der HypZert Fachgruppe Beherbergung und Gastronomie vom September 2018 beträgt der GOP bei der 4*-Stadthotellerie üblicherweise 30 – 45% des Umsatzes.

Kennzahlen Betrieb	
Average Room Rate	80–150 €/Zimmer und mehr
Zimmerauslastung	60–80 %
RevPAR	50–120 €/Zimmer
Doppelbelegungsfaktor	1,2 bis 1,4
Gross Operating Profit (GOP)	30–45 % vom Nettoumsatz
Betreibergewinn	6–12 % vom Nettoumsatz
Umsatzverteilung	Logis/F&B-Verhältnis von ca. 75/20, Rest Sonstiges

Kennzahlen 4* Stadthotellerie; Quelle: Studie Bewertung von Beherbergungsimmobilien

Bei einem korrigierten Umsatz von 1.505.815 EUR beträgt der GOP daher üblicherweise zwischen rd. 451.745 EUR und 667.617 EUR.

Sowohl der korrigierte Umsatz als auch die Bandbreite des GOP können mittels der im Gutachten des SV Mag. Gruber (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt) angeführten Gewinn- und Verlustrechnungen aus den Jahren 2017 – 2019 grob plausibilisiert werden. Ebenso kann die geplante Auslastung von 54% als nicht unrealistisch eingestuft werden. Die Höhe der Personalkosten sowie des Werbeaufwandes wird ebenfalls durch die Angaben im Gutachten widerlegt.

Sacher	2017		2018		2019	
Umsatzerlöse	1.185.985	100,00%	1.320.000	100,00%	1.460.000	100,00%
= Nettoumsatz	1.185.985	100,00%	1.320.000	100,00%	1.460.000	100,00%
= Betriebsleistung (BL)	1.185.985	100,00%	1.320.000	100,00%	1.460.000	100,00%
- Wareneinsatz / Materialeinsatz	118.360	9,98%	131.874	9,99%	145.799	9,99%
- Fremdleistungen	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
= Rohertrag / DB1	1.067.625	90,02%	1.188.126	90,01%	1.314.201	90,01%
= Sonstige betriebliche Erträge	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
- Personalaufwand	442.014	37,27%	455.274	34,49%	468.932	32,12%
- Sonstiger Aufwand	267.921	22,59%	275.360	20,86%	282.989	19,38%
- Instandhaltung und Betriebskosten	16.510	1,39%	18.055	1,37%	19.647	1,35%
- Energieaufwand	45.790	3,86%	47.164	3,57%	48.579	3,33%
- Nachrichtenaufwand	16.279	1,37%	16.605	1,26%	16.937	1,16%
- Gebühren und Beiträge	10.608	0,89%	10.820	0,82%	11.037	0,76%
- Büro und Verwaltungsaufwand	31.375	2,65%	32.003	2,42%	32.643	2,24%
- Werbeaufwand	39.820	3,36%	40.617	3,08%	41.429	2,84%
- Dienstleistungen	40.702	3,43%	41.923	3,18%	43.181	2,96%
- Provisionen	47.865	4,04%	48.822	3,70%	49.798	3,41%
- Diverses	18.972	1,60%	19.351	1,47%	19.738	1,35%
= GOP	357.690	30,16%	457.492	34,66%	562.280	38,51%
- Instandhaltung Gebäude	35.000	2,95%	35.000	2,65%	35.000	2,40%
- Versicherungen Gebäude	14.688	1,24%	14.982	1,14%	15.281	1,05%
= EBITDA	308.002	25,97%	407.510	30,87%	511.999	35,07%
- Abschreibungen	107.400	9,06%	107.400	8,14%	107.400	7,36%
= Betriebsergebnis / EBIT	200.602	16,91%	300.110	22,74%	404.599	27,71%
= Finanzergebnis	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
= Ergebnis der gew. Geschäftstätig. (EGT)	200.602	16,91%	300.110	22,74%	404.599	27,71%
= Ergebnis vor Steuern	200.602	16,91%	300.110	22,74%	404.599	27,71%

Lt. zusätzlicher Information von Herrn Kahlbacher betrug die Betten-Auslastung im Jahr 2017 41%, 2018 45% und 2019 50%. Der zusätzliche (zum Frühstück) erwirtschaftete Restaurantumsatz belief sich im Jahr 2019 auf EUR 90.000,00 (in obigen Zahlen enthalten).

Gewinn- und Verlustrechnungen 2017 - 2019; Quelle: Verkehrswertermittlung SV Mag. Gruber

Durch den GOP wird neben der (fiktiven) Pacht auch die Eigenkapitalverzinsung des Betreibers abgegolten. Die übliche Aufteilung bei vergleichbaren Objekten ist dabei 75% Ownershare zu 25% Operatorshare.

In der gegenständlichen Wertermittlung wird aufgrund der voranstehend erläuterten Wahrnehmungen und Umstände von einem korrigierten Umsatz von 1.505.815 EUR ausgegangen. Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Personal- und Energiekosten wird ein GOP in Höhe von 30%, somit 451.745 EUR als marktkonform erachtet. Bei einem Ansatz von 75% Ownershare beträgt die nachhaltig erzielbare Pacht daher 338.809 EUR p.a., das sind 743 EUR/Zimmer p.m.

3.3.3. Bewirtschaftungsaufwand

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungskosten, ein Pachtausfallwagnis sowie Instandhaltungskosten an Dach und Fach.

Verwaltungskosten:

In den Verwaltungskosten sind, die nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten für Personal und Einrichtungen enthalten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind.

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird auf Grundlage von Erfahrungswerten ein kalkulatorischer Ansatz der Verwaltungskosten von **1,00%** der jährlichen Pachteinnahmen gewählt.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen. Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische Durchschnittswerte in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Die jährlichen Instandhaltungskosten können in Prozent der Herstellkosten am Bewertungsstichtag berechnet oder in EUR/m² Nutzfläche umgelegt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von **7,00 EUR/m²** Nettogrundfläche gewählt.

Pachtausfallwagnis:

Das Pachtausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstellungen zwischen zwei Pachtverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Pachtverhältnisses oder einer Räumung.

Das Pachtausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages berechnet. Erfahrungsgemäß wird für die bewertungsrelevante Objektkategorie das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 6% des Jahresrohertrages berücksichtigt. Für das Pachtausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Hotel) ein Ansatz von **5,00%** der Jahrespachteinnahmen gewählt.

Modernisierungskosten:

Managementimmobilien müssen üblicherweise über die laufende Instandhaltung hinaus regelmäßig modernisiert werden. Die Kosten dafür werden üblicherweise in % der

Neuherstellungskosten angegeben. Im vorliegenden Fall werden Modernisierungskosten in Höhe von **0,25%** der Normalherstellkosten berücksichtigt.

3.3.4. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (aus Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet. Wahlweise kann auch eine Ableitung aus alternativen Anlagen erfolgen, wenn eine der in Frage stehenden immobilienwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Risikoberücksichtigung sichergestellt werden kann. Es wird der Zinssatz zur Diskontierung und Bodenwertverzinsung angewendet, der der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt, wobei eine weitergehende Begründung folgt. Zu bemerken ist hierbei, dass es sich um eine reine Verzinsung in Bezug auf den Bodenwertverzinsungsbetrag (Return on Capital) handelt, wohingegen bei einer endlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen der Reinertrag der baulichen Anlagen eine Verzinsung und den Werteverzehr der Substanz umfasst (Return on and of Capital).

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie, der Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen auf dem überregionalen Immobilienmarkt, der Restnutzungsdauer sowie der Ortsgröße und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

In der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (in der derzeit gültigen Fassung) bewegen sich die Kapitalisierungszinssätze bezogen auf die Liegenschaftsart in den unten angeführten Bandbreiten.

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %

Quelle: Sachverständige 2024

Im Fall der vorliegenden Liegenschaft wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Tourismus als Teil der gewerblich genutzten Liegenschaften) ein Liegenschaftszinssatz in Höhe

von **5,00%** gewählt. Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre.

3.3.5. Nutzungsdauer

Unter der Gesamtnutzungsdauer wird die übliche GND verstanden, die einer baulichen Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung beizumessen ist.

Die technische Lebensdauer ist von der Qualität des Baumaterials, sowie von der Nutzung und Instandhaltungsintensität abhängig. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist die Zeitspanne, in der ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die gewöhnliche Restnutzungsdauer (RND) stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann und ergibt sich aus der Differenz der gewöhnlichen Lebensdauer und dem Alter des Gebäudes. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer resultiert aus der Korrektur (Verkürzung z.B. durch Bauschäden oder Verlängerung z.B. durch Erneuerung von Gebäudeteilen) der gewöhnlichen Restnutzungsdauer auf Grund besonderer Umstände. Die durchschnittliche übliche Gesamtnutzungsdauer für **Hotels** wird in der Literatur mit **30 bis 50 Jahren** angegeben. Aufgrund des Bauzustandes zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der getätigten Sanierungen/ Investitionen wird das **Alter des Hotels mit 15 Jahren** angesetzt. Die technisch wirtschaftliche Wertminderung wird auf der Basis von 50 Jahren GND für das Gebäude angesetzt. Das fiktive Baujahr wird mit 2009 als Berechnungsbasis gewählt, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt daher 35 Jahre.

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren
Hotels, Wohnheime, Krankenhäuser	<ul style="list-style-type: none"> • Hotels • Altenwohnheime • Krankenhäuser, Kliniken • Kur- und Heilanstalten 	<p>30-50</p> <p>25-50</p> <p>40-50</p> <p>40-50</p>

Quelle: Immobilienbewertung Österreich, Funk/Bienert (Hrsg.)

Fiktives Baujahr: Grundgedanke dabei ist, dass das Gebäude zwar ein tatsächliches Alter (Baujahr der Errichtung) hat, aufgrund der meist mehrmaligen Modernisierungen, Um- und Ausbauten jedoch dermaßen verändert ist, dass außer dem Rohbau nichts mehr mit dem ursprünglichen Gebäude ident ist. Die Standards der Ausbauteile werden dabei immer wieder an die Anforderungen angeglichen.

Nicht unter den Modernisierungsbegriff fallen alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, weil sie nur der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes dienen. Das fiktive Alter der baulichen Anlage (Gebäude) ergibt sich aus dem tatsächlichen Alter abzüglich der Anzahl von Jahren, um die sich die Gesamtnutzungsdauer durch die Modernisierung verlängert hat.

Die Restnutzungsdauer – RND – bei Gebäuden wird in der Regel so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer – GND – das Alter in Abzug gebracht wird: RND

= GND – Alter. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. „[...] Sachgerechter ist es daher, die Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeiten der baulichen Anlage zu schätzen.“ (Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung § 16 WertV, Rdnr. 106 in Kleiber/Simon 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, S. 70).

3.3.6. Sonstige Wertbeeinflussende Umstände

Wie unter dem Punkt „Erhaltungszustand“ angeführt, sind am Objekt mehrere Schäden vorhanden. Für die Sanierung dieser, wird ein Abschlag von 150 EUR/m² Allgemeinfläche (452 m² Front of the House + 392,69 m² Back of the House + 390,67 m² Verkehrsfläche = 1.236,03 m²), gesamt somit 185.405 EUR (1.236,03 m² x 150 EUR/m²) berücksichtigt.

Neben den Sanierungskosten werden auch die offenen Abgaben in Höhe von 16.114,21 EUR in der Wertermittlung berücksichtigt.

3.3.7. Ermittlung des Ertragswertes

Ertragswert				
		(fiktive) Pacht		
Jahresrohertrag	Zimmer [Stk.]	[EUR/Zimmer p.m.]	[EUR p.a.]	
Hotel	38 x	743 =		338 809
das entspricht	11,87 EUR/m ² p.m.			
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	1,00%	d. Jahresrohertrags	-	3 388
Instandhaltungskosten	7,00	EUR/m ² p.a.	-	16 654
Mietausfallswagnis	5,00%	d. Jahresrohertrags	-	16 940
Modernisierungsrisiko	0,25%	d. Normalherstellkosten	-	17 100
Summe			-	54 082
Jahresreinertrag				284 727
abzgl. Bodenwertverzinsung				- 43 043
Bodenwert	860 856 EUR			
Liegenschaftszins	5,00%			
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				241 684
Vervielfältiger	16,3742			
RND	35 Jahre			
Liegenschaftszins	5,00%			
				[EUR]
Ertragswert der baulichen Anlage				3 957 380
zzgl. Bodenwert				860 856
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				4 818 236
BAR	7,03%			
das entspricht	126 796 EUR/Zimmer			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Sanierungs- und Adaptierungskosten			-	185 405
Abgabenrückstand			-	16 000
Ertragswert				4 616 832
Ertragswert, gerundet				4 620 000
BAR	7,34%			
das entspricht	121 496 EUR/Zimmer			

3.4. Bewertung der Rechte und Lasten

```
***** A2 *****
1 a 8970/1994 Grunddienstbarkeit des Gehens, Fahrens und Abstellens von
  Kraftfahrzeugen auf Gst 800/34 für EZ 803
2 a 8970/1994 71/1997 Grunddienstbarkeit der Duldung von Neu-, Zu- und
  Umbauten sowie der Errichtung aller sonstigen baulichen Anlagen über
  und unter der Erde auf Gst 743/4 gegen EZ 1216
5 a gelöscht
```

Quelle: Grundbuchauszug

Die o.a. Dienstbarkeit des Gehens, Fahrens und Abstellens von KFZ ist betriebsnotwendig und in den Ansätzen der Wertermittlung berücksichtigt. Die Duldung von Neu-, Zu- und Umbauten sichert zukünftige Anpassungen an der Liegenschaft und ist die Grundlage der getroffenen Ansätze.

```
***** C *****
14 a 10611/2021 Pfandurkunde 2021-09-24
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
    für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)
    c 9992/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe CLNr. 15
15 a 9992/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 3.029.279,68 (Zinsen und
    Kosten siehe Beschluss 2023-12-07) für "Vegetabile"
    Oelfabriks- Gesellschaft mit beschränkter Haftung
    (FN 129125s) (5 E 55/23h)
    b 9992/2023 Pfandrecht sichergestellt siehe CLNr. 14
16 gelöscht
```

Quelle: Grundbuchauszug

Pfandrechte werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Die Einleitungen des Versteigerungsverfahrens ist nicht bewertungsrelevant.

3.5. Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits vorab ausgeführt, stellt die gegenständliche Liegenschaft eine zur Ertragszielung genutzte Immobilie dar, deren Verkehrswert vom Ertragswert abzuleiten ist. Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wurden die Marktgegebenheiten umfangreich gewürdigt, sodass keine weitere Anpassung notwendig ist.

Ermittlung des Verkehrswertes		
		[EUR]
Ableitung über den Ertragswert		4 616 832
Marktanpassung	0,00%	-
Verkehrswert		4 616 832
Verkehrswert, gerundet		4 620 000

3.5.1. Zusammenfassung

Aufgrund aller im Befund festgehaltenen Eigenschaften beträgt der Verkehrswert gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zum Bewertungsstichtag 11.11.2024

KG: 04025 Rauhenstein

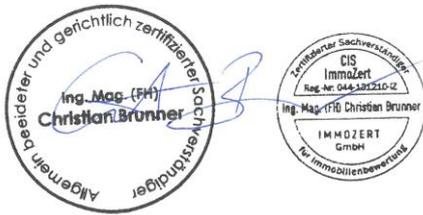
Bezirksgericht: Baden

EZ: 803

GSt. Nr.: 743/4

4.620.000 EUR (lastenfrei)

Wien, am 14.01.2025



Ing. Mag. (FH) Christian Brunner,
MRICS, REV, CIS ImmoZert

4. ANHANG

4.1. Grundbuchauszug



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04025 Rauhenstein
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 803

Letzte TZ 7449/2024
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
743/4	G GST-Fläche	*	2299
	Bauf.(10)		860
	Gärten(10)	1439	Helenenstraße 55

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 8970/1994 Grunddienstbarkeit des Gehens, Fahrens und Abstellens von Kraftfahrzeugen auf Gst 800/34 für EZ 803
- 2 a 8970/1994 71/1997 Grunddienstbarkeit der Duldung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie der Errichtung aller sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Erde auf Gst 743/4 gegen EZ 1216
- 5 a gelöscht

***** B *****

- 7 ANTEIL: 1/1
HOTELSACHERBADEN Betriebs GmbH (FN 452843x)
ADR: Oppolzer gasse 6/3. Stock, Tür 11, Wien 1010
a 10611/2021 IM RANG 10080/2021 Kaufvertrag 2021-09-23, Nachtrag zum Kaufvertrag 2021-10-07 Eigentumsrecht
- b 2883/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-04-14 für Treuhänder Dr. Michael Tröthandl geb 1964-09-07
- c 5980/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-07-25 (28 S 129/24k - HG Wien)

***** C *****

- 14 a 10611/2021 Pfandurkunde 2021-09-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)
c 9992/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe CLNr. 15
- 15 a 9992/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 3.029.279,68 (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-12-07) für "Vegetabile" Oelfabriks- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 129125s) (5 E 55/23h)
b 9992/2023 Pfandrechth sichergestellt siehe CLNr. 14
- 16 gelöscht

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

4.2. Raumbuch

Die angeführten Raumbezeichnungen stammen aus den Planunterlagen und weichen teilweise von der tatsächlichen Nutzung ab.

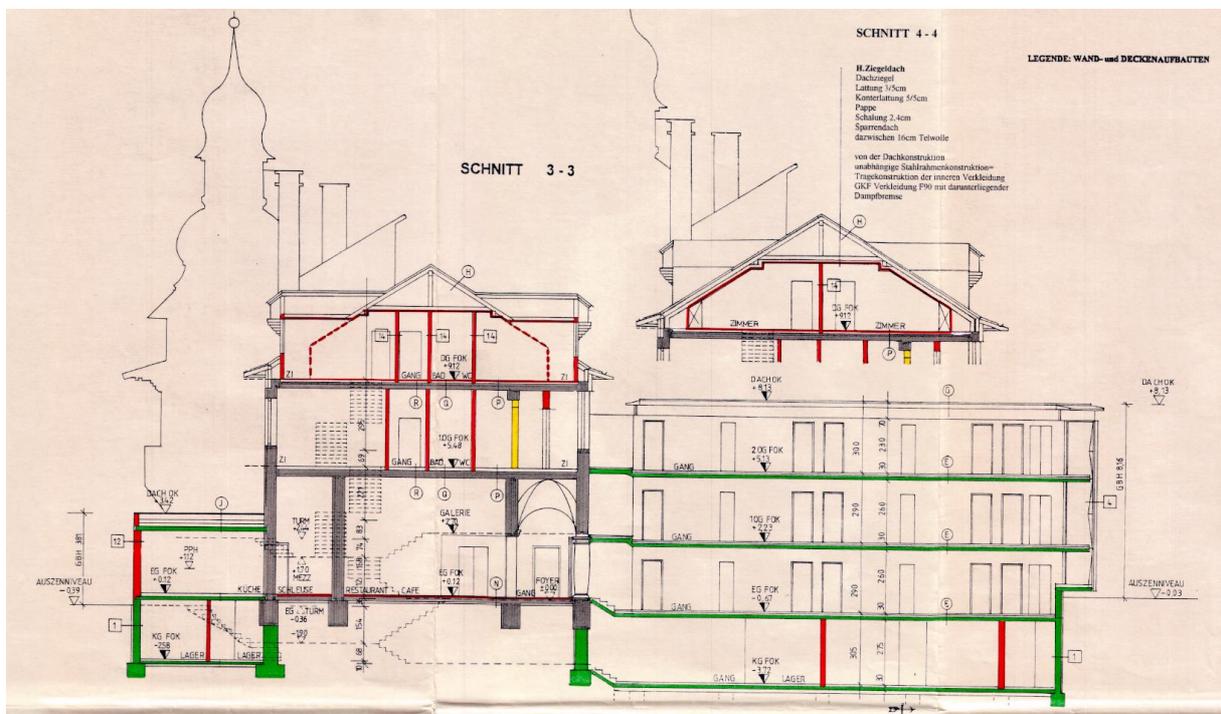
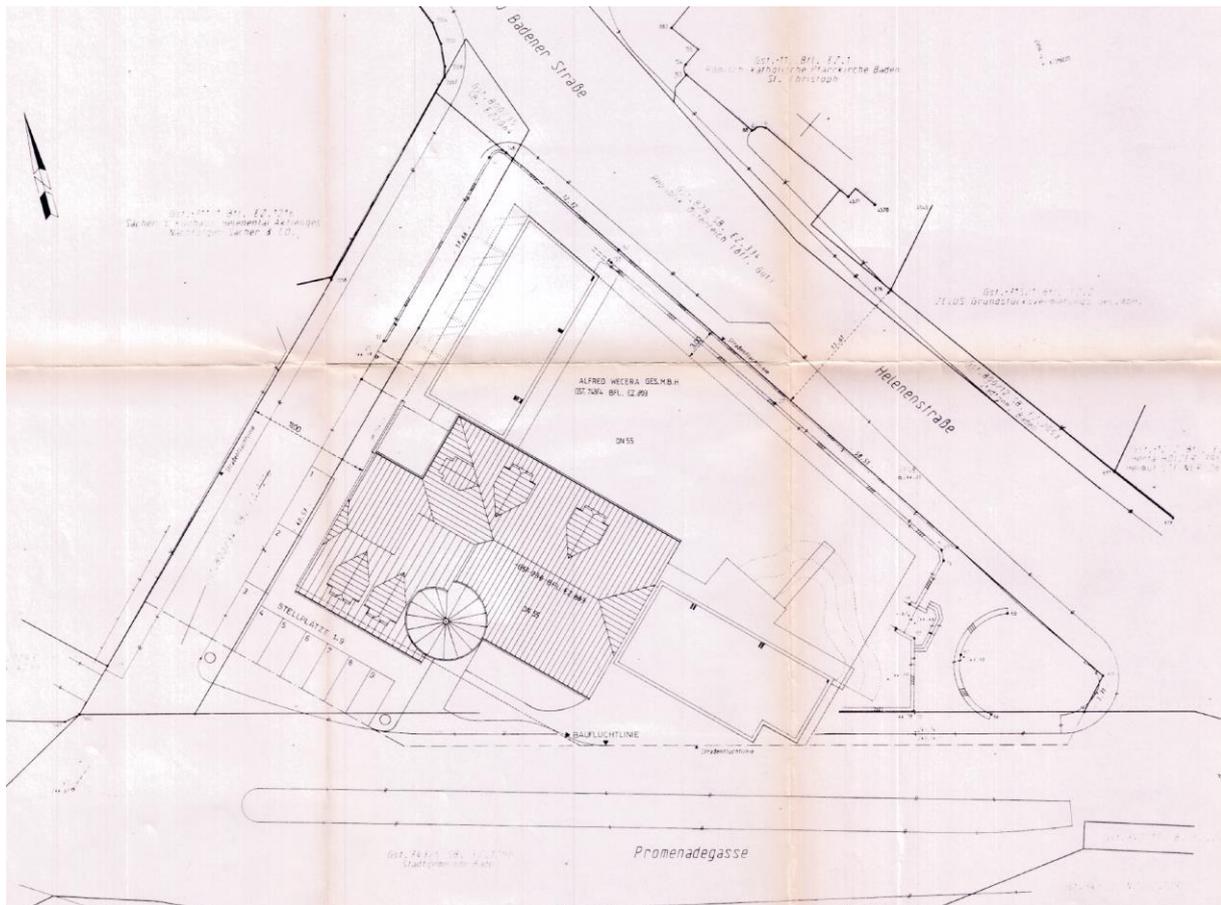
Flächenaufstellung gem. Planunterlagen							
#	Bezeichnung	ZF [m²]	FF [m²]	FoH [m²]	BoH [m²]	VF [m²]	Fläche [m²]
1	Kellergeschoss	-	-	242,98	343,38	69,40	655,76
	Gang					35,83	
	Konferenzraum (Bar)			123,50			
	Waschraum			6,51			
	WC			1,13			
	WC			1,83			
	Waschraum			9,76			
	WC			1,13			
	WC			1,13			
	WC			1,13			
	Schleuse					2,06	
	Lüftungsraum				39,99		
	Lager				102,10		
	Lager				5,75		
	Kühlzelle				3,18		
	Kühlzelle				3,39		
	Kühlzelle				3,18		
	Lager				3,21		
	Maschinenraum				1,91		
	Stiegenhaus					15,90	
	Gang					13,25	
	Personalraum				10,32		
	Garderobe Herren				4,36		
	Dusche				1,86		
	Garderobe Damen				7,86		
	WC				1,35		
	Technik				8,94		
	WC				2,04		
	Vorraum			2,79			
	Stiege			1,28			
	Vorraum			30,32			
	Abstellraum				2,13		
	Maschinenraum				4,25		
	Waschraum Damen			7,85			
	WC			2,53			
	WC			1,52			
	Waschraum Herren			9,10			
	WC			1,52			
	WC			1,52			
	Ruheraum			30,92			
	WC			1,33			
	Sauna			6,18			
	Lager				118,30		
	Heizraum				19,26		
	Schleuse					2,36	
2	Erdgeschoss	244,10	7,74	195,95	44,87	111,06	603,72
	Junior Suite	36,94	7,74				
	Zimmer	27,42					
	Zimmer	27,42					
	Zimmer	27,42					
	Gang					43,31	
	Gang					30,48	
	Restaurant			113,74			
	Schank				9,07		
	Küche				35,80		
	Vorraum					15,10	
	Foyer			82,21			
	Gang					22,17	
	Zimmer (Rezeption)	26,23					
	Zimmer	26,23					
	Zimmer	26,23					
	Zimmer	26,23					
	Personalzimmer (Einzelzimmer)	19,98					

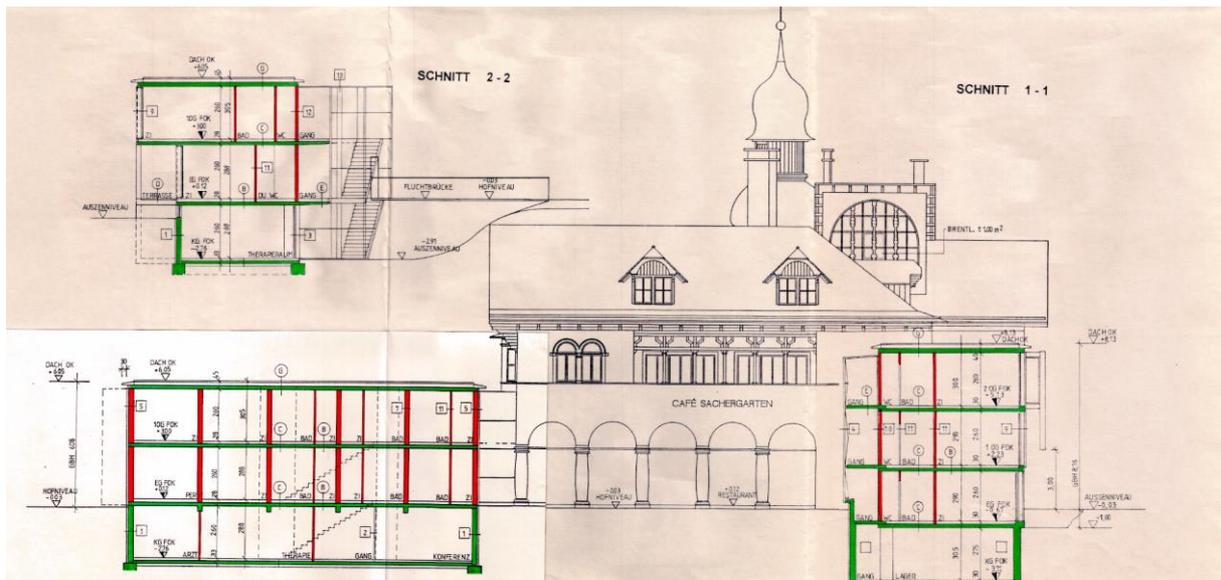
Flächenaufstellung gem. Planunterlagen							
#	Bezeichnung	ZF [m ²]	FF [m ²]	FoH [m ²]	BoH [m ²]	VF [m ²]	Fläche [m ²]
3	Mezzanin	298,89	6,67	13,74	-	93,64	412,94
	Zimmer	20,86					
	Zimmer	27,41					
	Zimmer	27,41					
	Zimmer	27,41					
	Zimmer	27,41					
	Gang					32,15	
	Galerie					31,70	
	Gang					9,17	
	Aufenthaltsraum (Seminar)			13,74			
	Balkon		6,67				
	Zimmer	20,81					
	Zimmer	22,68					
	Gang					20,62	
	Zimmer	26,23					
	Zimmer	26,23					
	Zimmer	26,23					
	Zimmer	26,23					
	Personalzimmer (Einzelzimmer)	19,98					
4	1. Stock	352,49	15,82	-	4,44	88,56	461,31
	Zimmer	19,98					
	Zimmer	18,89					
	Zimmer	22,41					
	Zimmer	26,94					
	Gang					25,42	
	Zimmer	21,19	4,58				
	Zimmer	21,20	4,58				
	Zimmer	23,63					
	Zimmer	24,83	6,67				
	Zimmer	23,64					
	Gang					28,58	
	Zimmer	27,06					
	Abstellboxen				4,44		
	Gang					34,56	
	Zimmer	25,59					
	Zimmer	25,59					
	Zimmer	25,59					
	Zimmer	25,59					
	Personalzimmer (Einzelzimmer)	20,36					
5	Dachgeschoss	217,36	-	-	-	28,01	245,37
	Zimmer	25,85					
	Zimmer	23,93					
	Zimmer	25,91					
	Zimmer	25,86					
	Zimmer	26,31					
	Gang					28,01	
	Zimmer	17,49					
	Zimmer	23,48					
	Zimmer	26,37					
	Zimmer	22,16					
	Summe	1 112,84	30,23	452,67	392,69	390,67	2 379,10

ZF... Zimmerfläche, FF... Freifläche (Balkone,etc.), FoH... Front of the House, BoH... Back of the House, VF... Verkehrsfläche

Quelle: Planunterlagen

4.3. Planunterlagen (Auszug)





4.4. Benützungsbewilligung



B. Behg. Nr. 397 vom 17. Feb. 1997
STADTGEMEINDE BADEN BEI WIEN

ABTEILUNG : Stadtbauamt
Wu/

ahl: BAU-7355-1994

etrifft: Alfred Wecera GesmbH
Helenenstraße 55
Bewilligung der Neu-, Zu- und Umbauten
beim Hotel Sacher - Auswechslungspläne
Benützungsbewilligung

Baden, am 28.01.1997

BESCH E I D

Firma
Alfred Wecera GesmbH

I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 21.03.1996, Zahl BAU-7355-1994 die Baubewilligung für das Vorhaben Bewilligung der Neu-, Zu- und Umbauten beim Hotel Sacher - Auswechslungspläne auf dem Bauplatz in 2500 Baden, Helenenstraße 55, Parz.Nr. 743/4, EZ. 803, KG, Rauhenstein erteilt.

Nach Fertigstellungsmeldung vom 07.11.1996 wurde am 20.01.1997 eine Endbeschau vorgenommen.

Aufgrund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 Abs. 1 Nö. Bauordnung 1976, LGBI.Nr. 8200-13 fest, daß das oben angeführte Bauvorhaben bewilligungsgemäß ausgeführt worden ist und erteilt daher hiefür die

Benützungsbewilligung.

Die geringfügigen in den Auswechslungsplänen und in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt.

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Kopie bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Baulichkeit darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

Die Benützungsbewilligung wird jedoch an die auflösende Bedingung geknüpft für den Fall, daß die gesondert erfolgte Grundabteilungsbewilligung zur Bauplatzschaffung nicht bis längstens 31.03.1997 grundbücherlich durchgeführt und als Nachweis ein Grundbuchsatzug bzw. Grundbuchbeschluß vorgelegt wird. ✓

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 5.285,00 binnen 8 Tagen nach Erhalt dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Begründung

zu I. Aufgrund des Ergebnisses der Endbeschau war die spruchgemäße Feststellung zu treffen.

Da Bedenken aus gesundheits-, feuer- und baupolizeilichen Gründen nicht bestehen, konnten die Abweichungen - unter den angeführten Bedingungen und Auflagen, nachträglich genehmigt werden.

Die Benützungsbewilligung konnte an die auflösende Bedingung geknüpft werden, da einerseits eine rechtsgültige Grundabteilungsbewilligung vorliegt und andererseits lt. Auskunft des Vertreters des Bewilligungswerbers bereits die grundbücherliche Eintragung beantragt wurde.

zu II. Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost B 36 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl.Nr. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von	S 4505,00
Kommissionsgebühren aufgrund der Teilnahme von 3 Amtsorganen und der Verhandlungsdauer von 2 halben Stunde gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1978, LGBl.Nr. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von	S 780,00
	S 5.285,00

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegrafisch beim Stadtamt der Stadtgemeinde Baden einzubringen.

Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.



Der Bürgermeister
i.A.
Karl Hub
(Dipl.-Ing. Karl Hub)
Stadtbaudirektor

Beilagen für den Bewilligungswerber:

- 1 weitere Bescheidausfertigung
- 1 Zahlschein
- 1 Auswechslungsplan 2-fach

Ergeht durchschriftlich an:

- Bewilligungswerber: Alfred Wecera GesmbH, z. Hd. Arch. Dipl.-Ing. Ulrike Janowetz, Wasnergasse 7, A-1200 Wien
- Grundeigentümer: SEMIRAMIS HotelbetriebsgesmbH, Steinbückengasse 81, A-1140 Wien
- Planverfasser: Arch. Dipl.-Ing. Ulrike Johanna Janowetz, Atelier Augarten, Wasnergasse 7, A-1200 Wien
- Bauleiter: Ing. Harald Weissel GesmbH, Bauunternehmen, Franckstraße 19, A-4020 Linz, Donau
- sonstiger Beteiligter: Alfred Wecera GesmbH, z. Hd. Arch. Dipl.-Ing. Ulrike Janowetz, Wasnergasse 7, A-1200 Wien
- sonstiger Beteiligter: Bundesdenkmalamt Wien, z. Hd. Dr. Axel Hubmann, Hofburg, Schweizerhof, Säulenstiege, A-1010 Wien

Finanzamt Baden, Josefsplatz 13, 2500 Baden

4.5. Fotodokumentation











