

GZ: 2155-24LG

An das
Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen

AZ: 9 E 20/24k

BEWERTUNGSGUTACHTEN

(Aktualisierung bzw. Ergänzung des Gutachtens vom 19.07.2021)

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

KG 23328 Puchberg am Schneeberg, EZ 2121,
GST-Nrn. 553/9, 1392, 553/19 und Baufläche .180
mit der Liegenschaftsadresse

2734 Puchberg am Schneeberg, Schneebergstraße 110



Bewertungstichtag: 12.12.2024
Umfang des Gutachtens: 83 Seiten + Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS:

DECKBLATT:	1
INHALTSVERZEICHNIS:	2
1. ALLGEMEINES:	3
1.1. Auftraggeber(in):	3
1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens:	3
1.3. Betreibende Partei:	3
1.4. Verpflichtete Partei:	3
1.5. Preisbasis:	4
1.6. Wertermittlungstichtag:	4
1.7. Teilnehmer:	4
1.8. Aussagen der Teilnehmer:	4
1.9. Grundlagen und Unterlagen:	4
1.10. Allgemeine Vorbemerkungen:	5
1.11. Anmerkungen:	7
2. BEFUND:	9
2.1. Gutbestand und Eigentumsverhältnisse:	9
2.2. Rechte und Lasten:	11
2.3. Grundstück und Infrastruktur:	13
2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen:	20
2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand:	42
2.6. Kenngrößen und Daten:	45
2.7. Energieausweis:	46
2.8. Zubehör:	46
3. BEWERTUNG und GUTACHTEN:	47
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen:	47
3.2. Wahl der Bewertungsmethoden:	53
3.3. Der Ertragswert:	56
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG:	78
4.1. Verkehrswert der Liegenschaft:	78
4.2. Verkehrswerte des Zubehörs:	80
4.3. Plausibilisierung:	81
5. ZUSAMMENFASSUNG:	82

Anlagen im Anhang (1 Deckblatt und 18 Seiten Anlagen)

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber(in)

Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen
AZ: 9 E 20/24k

1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss vom 06.11.2024 ist der Verkehrswert der Liegenschaft zum Zwecke der Exekution zu schätzen. Auftragsgemäß soll das bereits im Jahr 2021 erstellte Bewertungsgutachten vom 19.07.2021 aktualisiert und gegebenenfalls ergänzt werden.
KG 23328 Puchberg am Schneeberg, EZ 2121, 2734 Puchberg am Schneeberg, Schneebergstraße 110.

1.3. Betreibende Partei

Volksbank Wien AG
Dietrichgasse 25
1030 Wien

vertreten durch:

Rae Dr. Anton EHM, Mag. Thomas Mödlagl
Schönbrunner Straße 42/6
1050 Wien

1.4. Verpflichtete Partei

R 34 Immobilienbesitz GmbH
Böcklinstraße 110/S2
1020 Wien

Bestellte Insolvenzverwalterin:

Rechtsanwältin Mag. Dr. Ulla Reisch
Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 07/Top 09
1030 Wien

1.5. Preisbasis

Die diesem Gutachten zu Grunde gelegten Preise verstehen sich, wie für die Bewertung von Immobilien dieser Art üblich, **exklusive** Umsatzsteuer.

1.6. Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Tag der Besichtigung.
Wertermittlungstichtag – 12.12.2024.

1.7. Teilnehmer

Herr Gerald Markel, in Vertretung der verpflichteten Partei.
Frau Yvonne Ungersbäck, M.A., in Vertretung von DI Heinrich Trimmel, Sachverständiger.

1.8. Aussagen der Teilnehmer

Allenfalls vorhandene mündliche Auskünfte werden an der betreffenden Stelle im Befund angeführt.

1.9. Grundlagen und Unterlagen

- Örtliche Besichtigung am 12.12.2024 sowie Fotodokumentation
- Grundbuchsauszug
- Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Abfrage Gefahrenzonenplan (falls vorhanden)
- Verdachtsflächenkatasters
- Dokumente aus dem Bauakt und Dokumentation der wichtigsten Dokumente des Bauakts; eine neuerliche Einsicht in den Bauakt war im Jahr 2024 nicht erforderlich, da sich lt. Auskunft der Gemeinde seit dem Bewertungstichtag im Jahr 2021 keine Änderungen im Bauakt ergeben haben.
- Einsicht in den Gewerbeakt am 02.09.2021
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Immobilienplattform „Immounited“ bzw. „Immomapping“

- Literatur:
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk (Hg.) (2014): Immobilienbewertung Österreich: ÖVI Immobilien Akademie.
- Kleiber (2014): Verkehrswertermittl. von Grundstücken. 7. Aufl.: Bundesanzeiger Verlag.

- Simon/Kleiber (1996): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. Auflage: Luchterhand.
- Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage: Manz.
- Ross/Brachmann/Holzer (1997): Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 28. Auflage: Theodor Oppermann Verlag.
- Simon/Reinhold (1995): Wertermittlung von Grundstücken. 2. Auflage: Luchterhand.
- Seiser (Hg. und Verleger)/Kainz (2011): Der Wert von Immobilien: Seiser+Seiser Immobilienconsulting GmbH
- Herbert Ribic: Sonderthemen der Bewertung – Die Marktanpassung, Manz – Tag der Liegenschaftsbewertung.
- Vogels, Manfred (1996): Grundstücks- und Gebäudebewertung-marktgerecht. 5. Auflage: Bauverlag.
- Simon/Cors/Troll (1997): Handbuch der Grundstückswertermittl. 4. Aufl.: Verlag Vahlen.
- Seminarunterlagen ARS, 18.3.2013, Immobilien im Visier der Finanz, Mag. Martin Pröll.
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel.
- Unterlagen der LBA-Graz, der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2000-2001
- Bienert, Sven (HG.) (April 2005): Bewertung von Spezialimmobilien. 1. Auflage: Gabler.
- Wendlinger, Peter (HG.) (Juli 2012): Immobilienkennzahlen. 1. Auflage: Linde international.
- WKO-Immobilienpreisspiegel
- Heimo Kranewitter: Bewertung touristischer Liegenschaften, Manz -Tag der Liegenschaftsbewertung, 2018.

1.10. Allgemeine Vorbemerkungen

Abkürzungen: SV ... Sachverständiger; gSV ... gefertigter Sachverständiger,
i.M. ... im Mittel, NFL ... Nutzfläche, BGF ... Bruttogrundfläche

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten die geschlechtsspezifische Differenzierung wie z.B. Auftraggeber/ Auftraggeberin nicht durchgehend berücksichtigt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.

Der Verkehrswert wurde ausschließlich unter Beachtung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B1802 festgestellt.

Falls nicht anders angeführt, erfolgt die Bewertung kontaminationsfrei.

Falls nicht anders ausgeführt, erfolgt die Bewertung der bebauten Liegenschaft unter der Annahme eines tragfähigen Untergrundes bzw. einer vorhandenen fachgerecht ausgeführten Fundierung.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass andere Umstände vorliegen, so wäre eine Neubewertung (Nachbewertung) mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen gSV auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Der Bau- und Erhaltungszustand vorhandener Baulichkeiten wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt, weiters wurden vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare bzw. zugängliche Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen bzw. auf der Annahme einer üblichen Ausführung.

Sämtliche Angaben bezüglich verwendeter Materialien werden allenfalls – falls vorhanden – aus den vorhandenen Plänen bzw. den Baubeschreibungen entnommen. Die verwendeten Materialien der sichtbaren Bauteile werden allenfalls in der Baubeschreibung angeführt.

Die Maße wurden den vorliegenden Plänen entnommen. Naturmaße werden allenfalls nur dann durchgeführt, falls augenscheinlich andere Abmessungen und Geometrien als in den vorliegenden Plänen vorhanden sind. Einzelne Abweichungen von Raumaufteilungen udgl. werden allenfalls in der Beschreibung dargestellt.

Außerdem wird festgehalten, dass das vorliegende Gutachten kein statisches Gutachten ersetzt. Bei Vorliegen von angeführten Unebenheiten, Rissen udgl. kann allenfalls ein separates statisches Gutachten erforderlich sein. Speziell bei Hanglagen und bei am Hang liegenden Objekten ist der allfällige Käufer aufgefordert, weiterführende, vor allem geologische und statische Gutachten separat einzuholen.

Die Funktionstauglichkeit der technischen Einbauten wie Geräte, Elektroinstallation, Kücheninstallation, sanitäre Einrichtungen, Fenster udgl. wurde aus gutachtensökonomischen Gründen nicht überprüft. Falls nicht anders angeführt, geht die Bewertung von der Annahme aus, dass diese Anlagen funktionstüchtig sind.

Auftragsgemäß ist die Immobilie inklusive Zubehör zu bewerten. Dieses beinhaltet sämtliche am Ort fix montierten Einbauten wie Küche, Bar, Theke, usw., nicht jedoch nicht befestigte mobile Teile wie Tische, Sessel, Betten usw.

Sämtliche Sanitärinstallationen, Sanitärgegenstände und Armaturen, Leuchtkörper sind – wie üblich – im Verkehrswert inkludiert.

Oben angeführte Untersuchungen werden wie üblich aus gutachtensökonomischen Gründen nicht durchgeführt. Haftungen aus diesem Titel werden vom Sachverständigen abgelehnt.

Somit wird festgehalten, dass es bei einer allfälligen Veräußerung oder Teilveräußerung dem Erwerber obliegt, die entsprechende bautechnische Prüfung der Bauteile und Ausmaße sowie Funktionsprüfungen vorzunehmen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.

Im Falle einer Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens darf der Inhalt nur wort- und formgetreu sowie ohne Zusätze wiedergegeben werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen.

Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße als auch nicht für allenfalls vorhandene Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.

1.11. Anmerkungen

Dieses Gutachten gründet sich auf die im Befundteil vorliegenden Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Befundvoraussetzungen ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es handelt sich bei Bewertungen um Schätzungen und nicht um exakte mathematische Berechnungen.

Weiters weise ich darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum Verkehrswert entstehen und ist marktüblich.

Umsatzsteuer:

Ab Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 1998 sind umsatzsteuerliche Bestimmungen für Immobilientransaktionen in Kraft, die folgenden Hinweis erforderlich machen:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig.

Sollte die Immobilie ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Diverse Anlagen im Anhang

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

2.1.1. Grundbuchsauszug EZ 2121



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23328 Puchberg am Schneeberg EINLAGEZAHL 2121
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

Letzte TZ 4560/2024

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.180	GST-Fläche	1407	
	Bauf.(10)	332	
	Sonst(50)	1075	Schneebergstraße 110
553/9	GST-Fläche	1548	
	Bauf.(10)	68	
	Sonst(50)	1480	
553/19	Sonst(50)	107	
1392	G GST-Fläche	* 1437	
	Landw(10)	756	
	Sonst(50)	681	
GESAMTFLÄCHE		4499	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

R 34 Immobilienbesitz GmbH (FN 312990f)

ADR: Schweizerthalstraße 29d, Wien 1130

a 4303/2014 Kaufvertrag 2014-07-16 Eigentumsrecht

d 909/2022 Erteilung des Zuschlages an CEE/China Trade and Brokerage Consulting GmbH (FN 496617w) (8E 11/21g)

e 4560/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-10-11 (3S 137/24b - HG Wien)

***** C *****

1 a 4303/2014 Pfandurkunde 2014-09-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 330.000,--

für Volksbank Niederösterreich Süd eG (FN 108505t)

b 1916/2019 Hypothekarklage (47 CG 34/19f - HG Wien)

d 3881/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 16

9 a 4783/2022

DIENSTBARKEIT der Duldung, der Errichtung, des Bestandes

und Betriebes einer Trafostation und elektrischer

Anschlusskabelleitungen gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag

2022-09-13 auf Gst 1392

für Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133p)

10 a 6191/2022 Urkunde 2022-12-06

PFANDRECHT

vollstr EUR 1.684,62

Seite 1 von 2

Antragskosten EUR 117,--
für Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg
(24 E 6344/22t)

11 a 1711/2023 Rückstandsausweis 2023-03-12
PFANDRECHT vollstr EUR 925,25
Antragskosten EUR 108,--
für Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg (24E 1828/23a)

12 a 2728/2023 Rückstandsausweis 2023-06-05
PFANDRECHT vollstr EUR 892,70
Antragskosten EUR 107,--
für Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg (24E 2429/23h)

13 a 296/2024 Urkunde 2024-01-15
PFANDRECHT vollstr EUR 1.785,40
Antragskosten EUR 118,--
für Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg
(24 E 175/24i)

14 a 1701/2024 Exekutionsantrag u. Bewilligung 2024-04-12
PFANDRECHT vollstr EUR 993,25
Antragskosten EUR 109,--
für Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg (24E 1001/24k)

15 a 3811/2024 Antrag und Exekutionsbewilligung 2024-09-02
PFANDRECHT vollstr EUR 1.986,50
Antragskosten EUR 121,--
für Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg (24E 2559/24h)

16 a 3881/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 356.448,78
samt 2,688 % Z ab 2023-10-17
Antragskosten EUR 2.668,64
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (9E 20/24k)
b 3881/2024 im Rang des Pfandrechtes C-LNR 1

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

07.11.2024 07:21:13

2.1.2. Anmerkungen zum Grundbuchsauszug

Im B-Blatt (Eigentumsblatt) sind – unter der jeweiligen laufenden Nummer - die Eigentümer der Liegenschaften mit ihren Anteilen eingetragen.

B-INr. 1, Anteil 1/1: R 34 Immobilienbesitz GmbH, Schweizerthalstraße 29d, 1130 Wien.

Es wird darauf hingewiesen, dass aktuelle Adressen nicht mit den Adressen im Grundbuch übereinstimmen müssen.

Die Grundstücke 553/19, 553/9 und die Baufläche .180 sind noch nicht im Grenzkataster eingetragen. Dadurch können die im Grundbuch angeführten Flächen von den tatsächlich vorhandenen Flächen abweichen. Das Grundstück 1392 ist bereits im Grenzkataster eingetragen. Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke.

Aus gutachtensökonomischen Gründen wird von den Flächen im Grundbuch als Grundlage für das gegenständliche Gutachten ausgegangen.

Der Grundsteuerkataster ist katastralgemeindeweise angelegt und dient der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften und enthält die Benützungsarten, die Flächenausmaße und sonstige Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke.

2.2. Rechte und Lasten

2.2.1. Verbücherte Rechte und Lasten

Im C-Blatt der Liegenschaft ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ersichtlich. Die im C-Blatt vorhandenen Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.

Die Bewertung erfolgt daher bestands- und lastenfrei.

2.2.2. Unverbücherte Rechte und Lasten

Mietverhältnisse: Lt. Auskunft keine vorhanden.

Sonstige außerbücherliche Rechte und Lasten: Im Jahr 2021 wurde lt. Auskunft der beklagten Partei das Grundstück 553/9 im westlichen Bereich als Verlängerung der nördlich befindlichen öffentlichen Straße benutzt, sodass eine Verbindung dieser nördlichen Straße mit der Schneebergstraße bestand. Dies wird im nachfolgenden Ausschnitt (mit Stand 2021) aus dem NÖ-Atlas dargestellt. Im Grundbuch waren seinerzeit diesbezüglich keine Eintragungen vorhanden.



Ausschnitt aus dem NÖ-Atlas (Stand 2021); Quelle: www.atlas.noel.gv.at

Seit dem Erstgutachten im Jahr 2021 gab es eine Änderung in der Grundstücksaufteilung.

Der Bereich des Grundstückes 553/9, welcher in der westlichen Verlängerung als öffentliche Straße genutzt wurde, wurde herausgelöst, sodass im westlichen Bereich ein weiteres Grundstück mit der GST-NR 553/19 entstanden ist. Dies wird im nachfolgenden Ausschnitt (mit Stand 2024) dargestellt und diese Darstellung entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand.



Offene Abgaben:

Gemeinde:

Lt. Auskunft der Gemeinde Puchberg am Schneeberg sind mit Fälligkeit 15.11.2024 Hausbesitzabgaben in der Höhe von in Summe 9.219,70€ offen. Im Anhang dieses Gutachtens werden die diesbezüglichen Dokumente beigelegt.

Es wird einem präsumtiven Käufer dringend geraten bezüglich der zum Zeitpunkt des Kaufes tatsächlich anfallenden Höhe der offenen Forderungen vor dem Erwerb separate Erkundigungen einzuholen.

2.3. Grundstück und Infrastruktur

2.3.1. Lage, Infrastruktur und Erreichbarkeit

Makrolage:

Die Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg im Bezirk Neunkirchen im südlichen Niederösterreich mit rund 2730 Einwohnern. Puchberg ist flächenmäßig eine der größten Gemeinden Niederösterreichs. Der Hauptort hat eine Seehöhe von 585 m ü. A. Der höchste Punkt ist mit 2.076 m das Klosterwappen, der Hauptgipfel des Schneebergs.

Alle Einrichtungen des täglichen Lebens, auch Schulen sind in Puchberg vorhanden.

Die nächstgelegenen Städte sind Neunkirchen, Ternitz, Gloggnitz und Wiener Neustadt. Wien ist rund 80 km entfernt.

Aus Richtung Osten ist Puchberg über den Grünbacher Sattel erreichbar, über den die Wiener Neustädter Straße = Puchberger Bundesstraße B26 aus Wiener Neustadt über Willendorf und Grünbach und die Schneebergbahn führen. Aus Richtung Nordosten führt die Ascherstraße von Miesenbach über den Ascher nach Puchberg. Aus Richtung Süden führt die Neunkirchner Straße = Puchberger Straße von Neunkirchen über Ternitz aus nach Puchberg.

Mit der Eröffnung der Schneebergbahn am 15. April 1897 setzte ein struktureller Wandel von der Landwirtschaft zum Tourismus ein. Der heilklimatische Kurort und Luftkurort ist einer der meistbesuchten Tourismusorte Niederösterreichs.

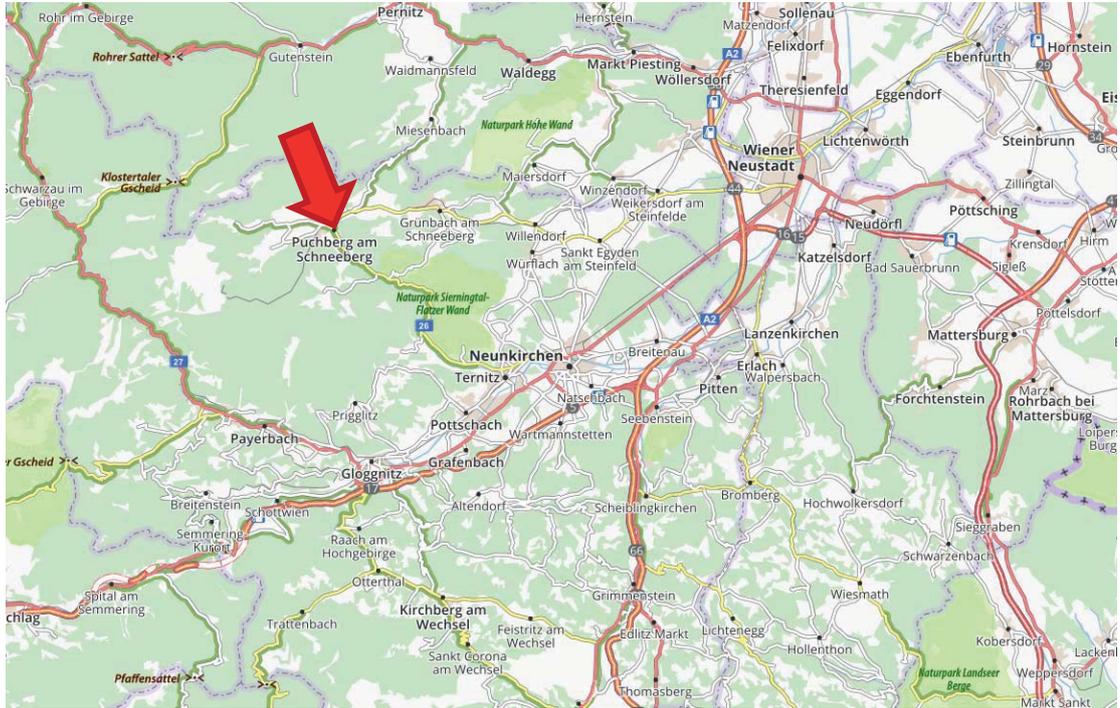
Die **großräumige Lage** ist bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig als **gut** zu bezeichnen.

Mikrolage:

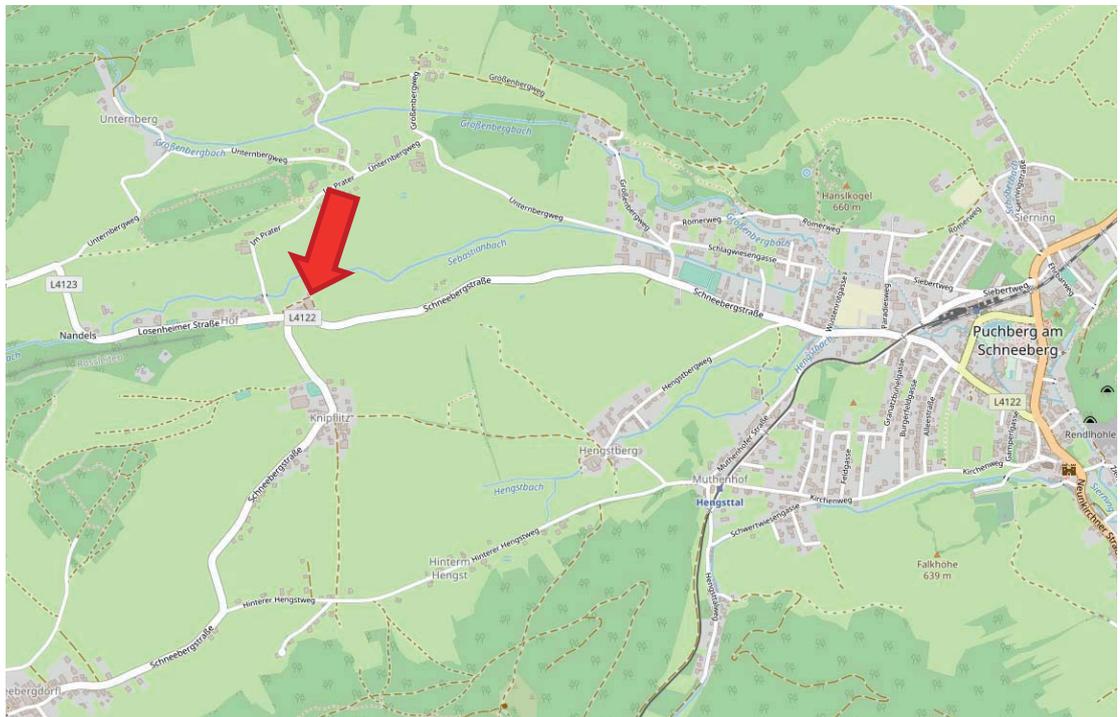
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in Puchberg am Schneeberg ca. 2,5-3km westlich des Zentrums. Die Bushaltestelle „Puchberg am Schneeberg Hof“ befindet sich in der unmittelbaren Nähe der Liegenschaft; von dort aus fährt auch ein Bus zum Bahnhof Puchberg oder zur Sesselbahn Talstation. In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. In Puchberg selber sind jedoch ausreichend Infrastruktureinrichtungen wie zB.: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Tierarzt, Volksschule und Mittelschule – vor allem im Zentrum - vorhanden.

Die **Lage im Ort** ist entsprechend der Widmung bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig als **gut** zu bezeichnen.

Lage im Großraum, genordet



Mikrostandort, genordet





Auszug aus dem NÖ Atlas (gegenständliche Grundstücke blau hinterlegt)

2.3.2. Maße, Form, Topographie

Die Liegenschaft besteht aus mehreren Grundstücken. Nördlich der Schneeberger Straße befinden sich die Grundstücke 553/19 und 553/9 und die Baufläche .180.

Diese Grundstücke sind weitgehend eben, im vorderen Bereich steigt das Grundstück im Bereich der Terrasse von Ost nach West leicht an. Die Grundstücke weisen eine polygonale Form auf. Die Fläche der Grundstücke beträgt lt. Grundbuch 3.062m².

Das südlich der Schneebergerstraße gelegene Grundstück 1392 weist ebenso eine polygonale Form auf. Die Fläche beträgt 1.437m² lt. Grundbuch. Auch dieses Grundstück ist eben.

Die Gesamtfläche sämtlicher in der Einlagezahl 2121 befindlichen Grundstücke beträgt 4.499m².

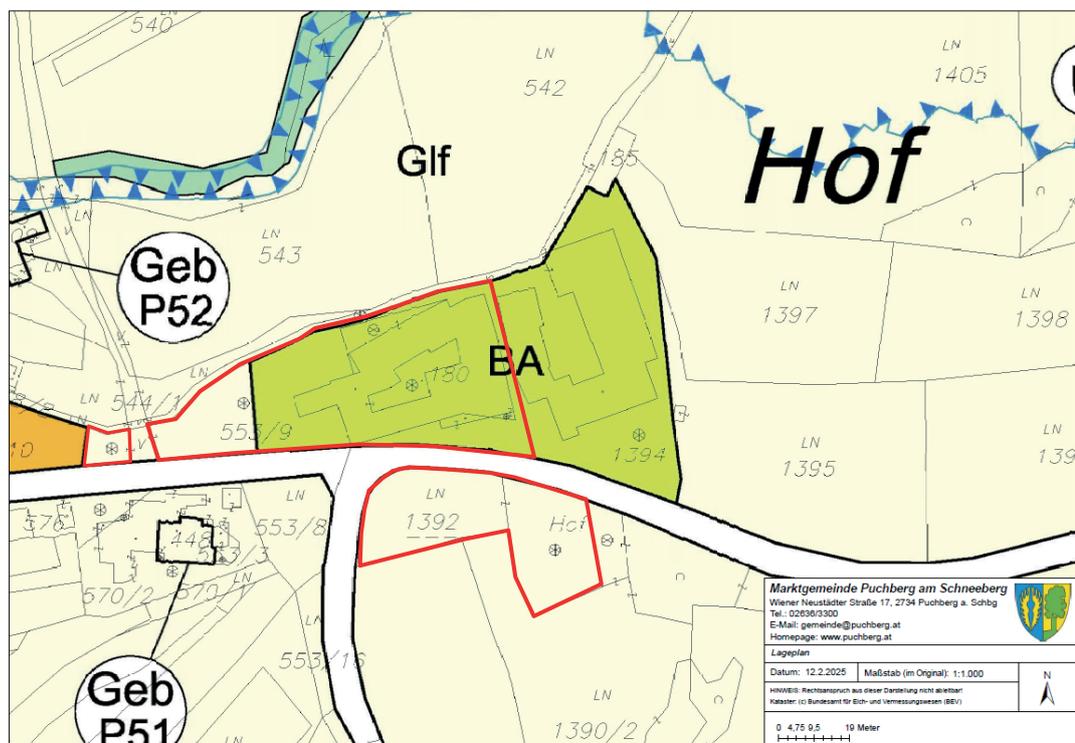
2.3.3. Ver- und Entsorgung, Anschlüsse

Die Liegenschaft ist wie folgt angeschlossen:

- Öffentliches Stromnetz des EVU-Energieversorgungsunternehmens.
- Öffentliche Wasserversorgung.
- Anschluss an den öffentlichen Kanal.

2.3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Digitaler Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
(gegenständliche Grundstücke rot umrahmt)



Grundstück Baufläche .180:

Dieses Grundstück liegt gemäß dem **Flächenwidmungsplan** zur Gänze im **Bauland Agrargebiet**.

Grundstück Nr. 553/9:

Dieses Grundstück liegt **teilweise** im **Bauland Agrargebiet** und **teilweise** im **Grünland (Land- und Forstwirtschaft)**.

Grundstück Nr. 553/19:

Dieses Grundstück ist im oben angeführten Flächenwidmungsplan noch nicht separat ausgewiesen. Dieses verbleibt aber lt. Auskunft der Gemeinde ebenso im **Grünland (Land- und Forstwirtschaft)**.

Grundstück Nr. 1392:

Dieses Grundstück liegt zur Gänze im **Grünland (Land- und Forstwirtschaft)**.

Teile davon liegen im Grünland-Land und Forstwirtschaft.

§ 16 Abs 1 Z 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014: „**Agrargebiete**, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen.“

§ 20 Abs 2 Z 1a NÖ Raumordnungsgesetz 2014: „Das **Grünland** ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

Land- und Forstwirtschaft:

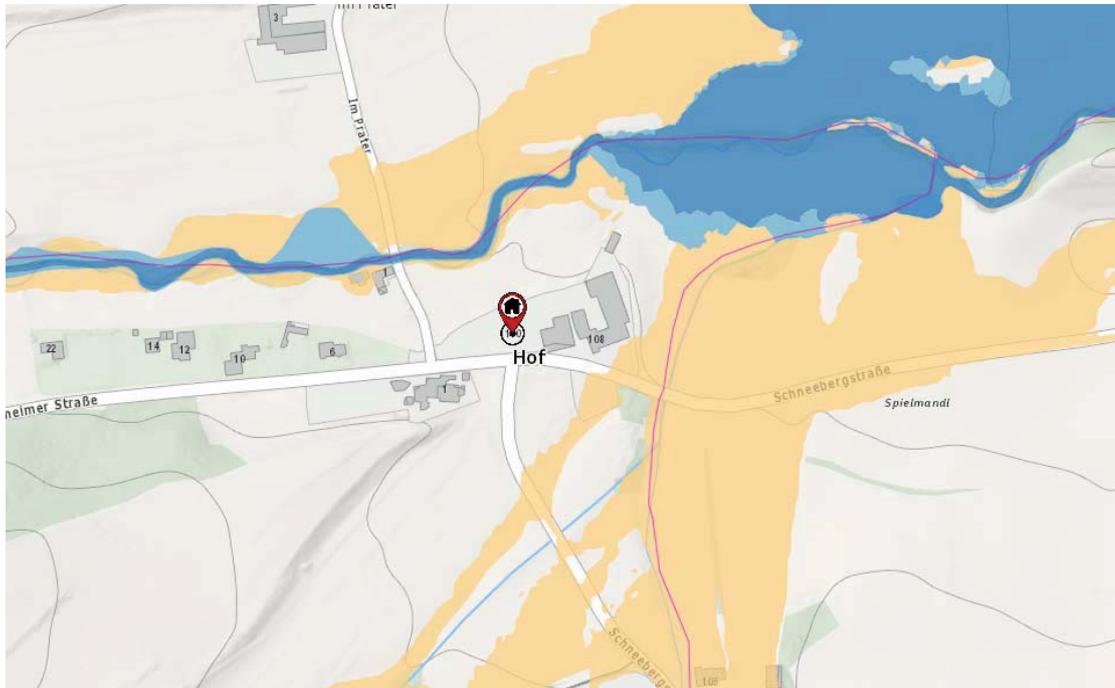
Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig.

Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden.

Weiters sind im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers, sowie für die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig:

- Zubauten und bauliche Abänderungen
- die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude
- die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes

2.3.5. Abfrage HORA



Hochwasserrisiko zonierung

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

Hochwasser: Lt. Abfrage per Internet im HORA (www.hora.gv.at) liegen die nördlich der Schneebergstraße gelegenen Grundstücke in keiner Gefahrenzone für Hochwasser. Das südlich der Schneebergerstraße gelegene Grundstück liegt teilweise im Bereich mit niedriger Gefährdung.

Im NÖ-Atlas ist für keinen Bereich eine Gefährdung verzeichnet. Auch lt. Auskunft der Gemeinde Puchberg am Schneeberg liegt die gegenständliche Liegenschaft in keiner Gefahrenzone und auch außerhalb von Hochwasserabflussbereichen HQ 100 und HQ 30.

Einem präsumtiven Käufer wird jedenfalls geraten, bezüglich der Risikosituation in Bezug auf Hochwasser mit der Gemeinde Rücksprache zu halten.

2.3.6. Kontaminierung

Die Kontaminierungen wurden im Jahr 2021 wie folgt dargestellt:

Auf den zu bewertenden Liegenschaften sind keine offensichtlichen Umweltschäden vorhanden. Der Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit Kontaminierungen des Erdreichs und/oder der Baulichkeit festzustellen.

Zum Zeitpunkt der Abfrage war weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas eine Eintragung gegeben. Der Bewertung wird eine diesbezügliche Lastenfreiheit unterstellt.

2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen

2.4.1. Allgemeine Beschreibung

Seit der Begehung und Bewertung im Jahr 2021 wurden bei der gegenständlichen Liegenschaft keine Veränderungen vorgenommen.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt nördlich sowie südlich der Schneebergstraße. Das nördlich gelegene Grundstück ist mit einem klassischen Landhotel bebaut. Die Bebauung besteht schon seit Jahrzehnten und wurde laufend erweitert sowie umgebaut und besteht aus Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß.

Auf dem Grundstück befindet sich eine gewerbliche Betriebsanlage, die als Gasthof genutzt wurde, weiters sind auch Fremdenzimmer vorhanden.

Lt. Auskunft der beklagten Partei wurde der Betrieb im November 2019 geschlossen. Lt. Auskunft der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen liegt derzeit keine aufrechte Gewerbeberechtigung vor.

Beheizt wird die Liegenschaft über eine Zentralheizung. Die Wärmeabgabe erfolgt mittels Radiatoren. Die Ölheizung ist nicht mehr in Betrieb. Es sind überwiegend Holzfenster vorhanden. Die Dachdeckung ist als Welleternit ausgeführt.

Lt. Auskunft ist Gewerbeanlage derzeit nicht in Betrieb.

Die Fassade ist geputzt, nicht wärme gedämmt und an der Vorderseite im Dachgeschoß mit einer Holzverkleidung ausgeführt.

Wie anhand der nachfolgenden Fotodokumentation erkennbar ist, weisen die unterschiedlichen Gebäudeteile verschiedene Gebäudehöhen auf.

Bei den nachfolgenden Fotos werden nahezu dieselben Ausschnitte wie im Jahr 2021 dargestellt, um zu verdeutlichen, dass es seither zu keinen Veränderungen am Objekt gekommen ist.



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Eingangsbereich/ Terrasse –
fehlendes Glasgeländer



Bild 3: Eingangsbereich/ Terrasse



Bild 4: Seitenansicht westlich/ Nebeneingang



Bild 5: Seitenansicht westlich und Hinteransicht nördlich



Bild 6: Hinteransicht nördlich



Bild 7: Seitenansicht östlich (rechterhand Nachbargebäude)



Bild 8: Grundstücksfläche neben Gebäude (westlich)



Bild 9: Grundstücksfläche neben Gebäude (westlich)



Bild 10: Grundstücksfläche neben Gebäude (westlich)



Bild 11: Grundstücksfläche getrennt durch öffentliche Straße (westliches Ende)



Bild 12: Parkplatz gegenüberliegend



Bild 13: Parkplatz gegenüberliegend



Bild 14: Parkplatz gegenüberliegend

2.4.2. Bauakt und Bewilligungen

Kurzbeschreibung des Bauaktes:

Erste Eintragungen im Bauakt stammen aus dem Jahr 1953.

1953: Plan zur Vergrößerung der Stallanlagen.

Aus dem Jahr 1971 liegt im Bauakt ein Plan über den Zubau und die Aufstockung beim bestehenden Gasthofbetrieb auf. Die naturschutzbehördliche Bewilligung wurde ebenso 1971 erteilt.

1973 liegt ein weiterer Plan über den Zu- und Umbau im Bauakt auf.

Im Jahr 1977 gibt es dazu einen Auswechslungsplan.

1979 wurde die Konzession für das Gastgewerbe mittels Bescheides erteilt.

Im Jahr 1991 wurden diverse Umbauarbeiten durchgeführt. Der Baubewilligungsbescheid dazu stammt ebenso aus dem Jahr 1991.

1992 erfolgte die Benützungsbewilligung des Umbaus.

Zum Bewertungstichtag 12.12.2024 ist lt. Auskunft der BH Neunkirchen keine Betriebsanlagengenehmigung mehr vorhanden.

Kurzbeschreibung des Gewerbeaktes:

Konzessionsansuchen aus dem Jahr 1978. Im Jahr 1979 wurde mittels Bescheid die Konzession für die Betriebsräume und Betriebsflächen erteilt.

Schreiben von der Bezirkshauptmannschaft vom 04.11.2014:

Mit Wirkung vom 18.04.2014 wurde das Gewerbe „Gastgewerbe“ in Betriebsart: Hotel angemeldet. Vermerk, dass es keiner neuerlichen Betriebsanlagengenehmigung bedarf!

Löschung der Gewerbeberechtigung für Gastgewerbe, Betriebsart Gasthof im Jahr 2014.

Änderung der Firma von SHS-Hotels GmbH auf Sonnenschein Hotelbetriebs GmbH im Jahr 2017.

Falls nicht anders angeführt, wird für die Bewertung unterstellt, dass alle erforderlichen Genehmigungen, auch hinsichtlich des Betriebes des Gastgewerbes und der Fremdenzimmer, vorhanden sind.

2.4.3. Beschreibung des Gebäudes

Erdgeschoß – Gasthof:

Der Zugang zum Gasthaus ist über die dem Gebäude vorgelagerte Terrasse möglich. Von dort aus gelangt man in den Windfang sowie weiter in das Gastzimmer. Der Zugang zum großen Speisesaal liegt neben dem Windfang und ist vom Gastzimmer aus erreichbar.

Der Windfang und das Gastzimmer weisen einen einheitlichen Fliesenboden auf. Im Speisesaal wurden Holzfußböden ausgeführt; Die Wände und die Decken sind teilweise mit Holz verkleidet. Im Gastzimmer ist die Decke, bis auf den mittleren Bereich, abgehängt. Im mittleren Bereich ist die ursprüngliche Decke mit Holz verkleidet. Die Ausschank liegt im Gastzimmer.

Im Gastzimmer befindet sich des Weiteren ein Zugang zum Vorraum und zur Küche. Der Vorraum ist zusätzlich auch von außen über die Westseite des Gebäudes zugänglich. Im Vorraum befindet sich der Stiegenaufgang ins Obergeschoß sowie der Zugang in den Keller. Die Küche ist noch zusätzlich über den Vorraum erreichbar und die Sanitärräume werden ebenso vom Vorraum aus erschlossen

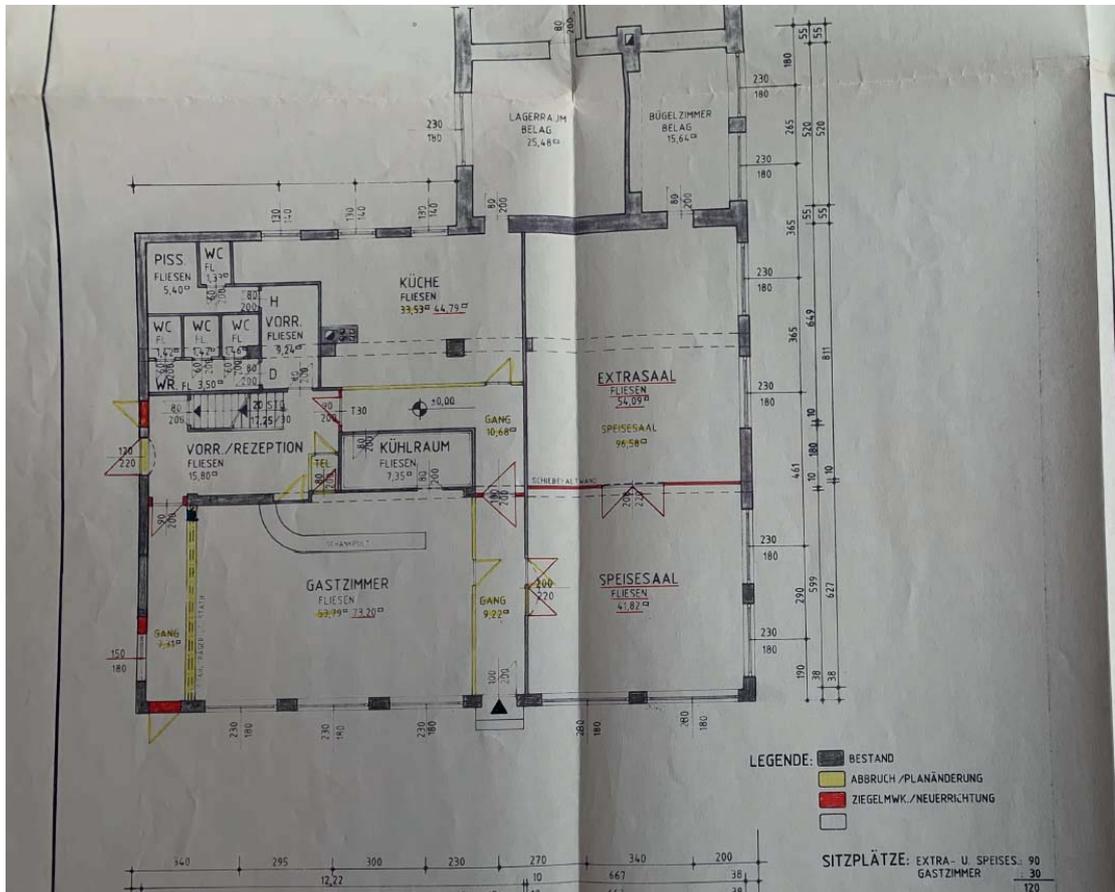
In den Sanitärräumen sind die Böden und die Wände bis zur Türstockoberkante gefliest. Im Vorraum der Sanitäranlagen sind die Waschbecken untergebracht. Das Damen-WC verfügt über drei Stand-WC's mit Aufputz-Spülkasten. Das Herren-WC ist mit Pissoiren und einem separaten Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten ausgestattet.

In der Küche und im Kühlraum sind die Böden und die Wände bis ca. zur Türstockoberkante verflies. Die Küche besteht aus teilweise fix eingebauten, aber trennbaren Teilen und aus Teilen, welche beweglich sind. Hinsichtlich der Kücheneinrichtung wird an dieser Stelle auf die Fotodokumentation verwiesen.

Der Abstell-/ Lagerraum ist von der Küche aus über 4 Differenzstufen erreichbar. Dieser ist sehr einfach ausgestattet (PVC-Boden, Wände tapeziert und mit Holz verkleidet, Decke mit Holz-Nut-Feder-Brettern verkleidet).

Der zweite Abstell-/ Lagerraum (im Plan als Bügelzimmer bezeichnet) ist vom ersten Lagerraum aus erreichbar. Die Ausstattung ist ebenso sehr einfach (PVC-Boden, Wände und Decke gemalt). Leitungen sind dort teilweise auf Putz geführt. Von dort aus ist auch der Speisesaal über 4 Differenzstufen zugänglich.

Auf der Terrasse und dem Eingangsbereich sind WPC-Dielen verlegt. Da das Grundstück im vorderen Bereich von Osten nach Westen leicht ansteigt, ist die Terrasse an einer Seite erhöht und gleicht sich an der anderen Seite in etwa an das Niveau des Grundstückes an.



Ausschnitt aus dem Einreichplan für diverse Umbauarbeiten aus dem Jahr 1991

Der Planausschnitt stimmt in großen Teilen mit der Natur überein. Es sind lediglich kleine Differenzen im Bereich der Zwischenwände vorhanden. Zwischen dem Lagerraum und dem Bügelzimmer ist ein Durchgang vorhanden. Die Abtrennung zwischen Extrasaal und Speisesaal ist nicht vorhanden. Im Eingangsbereich wurde ein Windfang errichtet. Der Zugang vom Gastzimmer in den Vorraum befindet sich im Bereich der ehemaligen Telefonzelle. Der ganz links eingezeichnete Zugang ist nicht vorhanden.



Bild 15: Zugang Gasthof



Bild 16: Windfang; links Zugang Speisesaal



Bild 17: Gastzimmer



Bild 18: Gastzimmer und Ausschank (rechts Zugang zu Küche)



Bild 19: Ausschank



Bild 20: Ausschank



Bild 21: Zugang zu Vorraum



Bild 22: Decke Gastzimmer (oberer Bildrand)



Bild 23: Speisesaal



Bild 24: Westansicht und Nebeneingang zu Vorraum

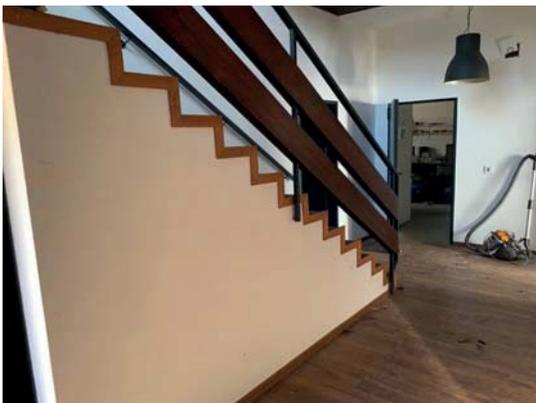


Bild 25: Vorraum – geradeaus Küche, rechts Gastzimmer, links Sanitär

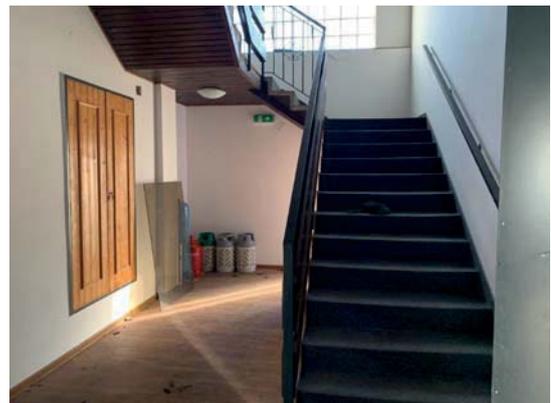


Bild 26: Stiegenaufgang ins Obergeschoß



Bild 27: Sanitär – Vorraum



Bild 28: Sanitär Damen



Bild 29: Sanitär Herren



Bild 30: Kühlraum (von Küche erreichbar)



Bild 31: Küche



Bild 32: Küche



Bild 33: Küche - Küchenblock



Bild 34: Küche



Bild 35: Küche - Herd



Bild 36: Küche - Dunstabzug



Bild 37: Küche – Küchenblock, Abwasch



Bild 38: Küche – Abwasch, GSP



Bild 39: Zugang zu Abstell-/ Lagerraum Von Küche aus



Bild 40: Abstell-/ Lagerraum



Bild 41: Abstell-/ Lagerraum



Bild 42: Zugang zu weiterem Lagerraum (im Plan als Bügelzimmer bezeichnet)



Bild 43: Lagerraum



Bild 44: Lagerraum (geradeaus Zugang zu Speisesaal)

Obergeschoß – Fremdenzimmer:

Im Obergeschoß befinden sich insgesamt 10 Fremdenzimmer.

Diese bestehen überwiegend aus einem Zimmer mit Badezimmer. Die Badezimmer sind überwiegend mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Vereinzelt sind in den Bädern Badewannen anstatt der Duschen vorhanden. Die Zimmer sind mit einem Spannteppich ausgestattet. Die Böden und teilweise auch die Wände in den Sanitärräumen sind verfliest. Die Wände sind verputzt und gemalt. Teilweise sind die Wände und die Decken mit Holz verkleidet. Alle nach Süden ausgerichteten Zimmer verfügen über einen eigenen Zugang zum Balkon.

Die Zimmer wurden zum überwiegenden Teil adaptiert, vor allem die Sanitäreinrichtungen.

Vom Gang aus sind teilweise kleine, innenliegende Abstellräume (im Plan als WR bezeichnet) vorhanden.



Bild 45: Stiegenaufgang ins Obergeschoß



Bild 46: Zimmer Nr. 10 im OG (nicht adaptiert)



Bild 47: Zimmer Nr. 10



Bild 48: Zimmer Nr. 10



Bild 49: Zimmer Nr. 10 - Badezimmer



Bild 50: Abstellraum (Plan WR); erreichbar vom Gang aus



Bild 51: Abstellraum (Plan WR); erreichbar vom Gang aus

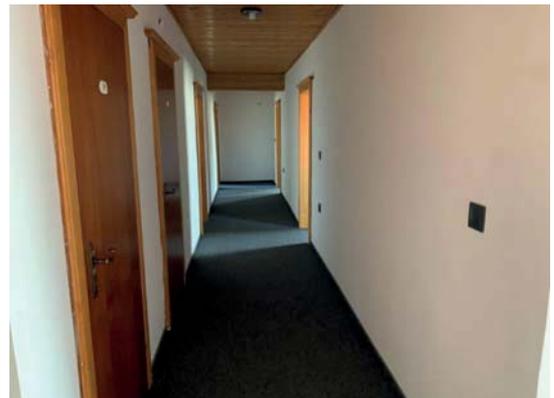


Bild 52: Gang

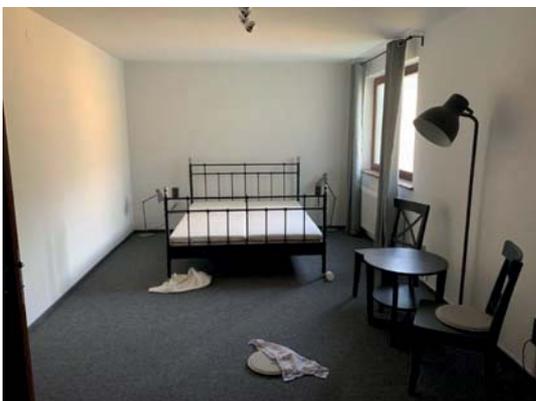


Bild 53: Zimmer Nr. 9



Bild 54: Zimmer Nr. 9 - Badezimmer



Bild 55: Gang



Bild 56: Zimmer Nr. 8



Bild 57: Zimmer Nr. 8 - Badezimmer



Bild 58: Zimmer Nr. 5



Bild 59: Zimmer Nr. 5 - Balkon



Bild 60: Sicht auf die Balkone der anderen Zimmer



Bild 61: Aussicht auf den Parkplatz



Bild 62: Zimmer Nr. 4



Bild 63: Zimmer Nr. 1

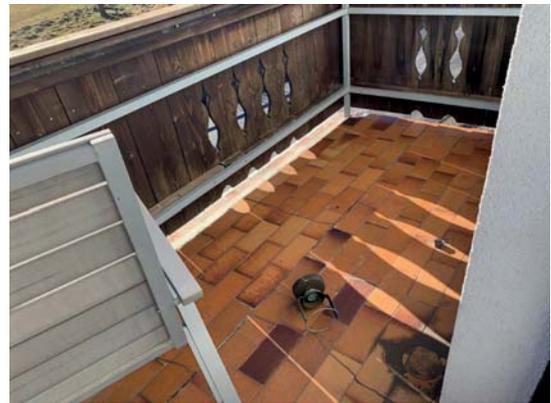


Bild 64: Zimmer Nr. 1 - Balkon



Bild 65: Balkon im Dachgeschoß

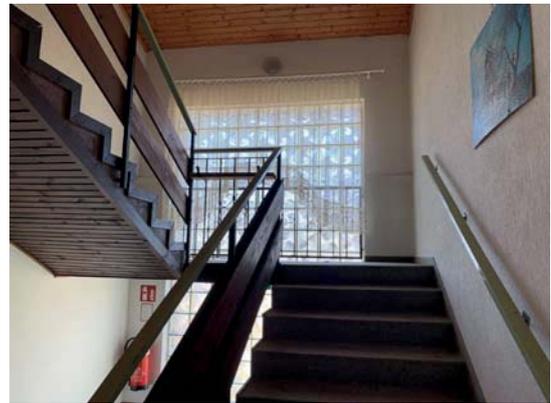


Bild 66: Stiegenaufgang ins Dachgeschoß

Dachgeschoß – Zimmer und unausgebauter Dachboden:

Der Vorraum im Dachgeschoß ist direkt vom Stiegenaufgang aus erreichbar. Von dort aus gelangt man linkerhand in den unausgebauten Dachboden und rechterhand zu den Zimmern. Dort befindet sich ein langer Gang, rechterhand davon sind die Zimmer zugänglich.

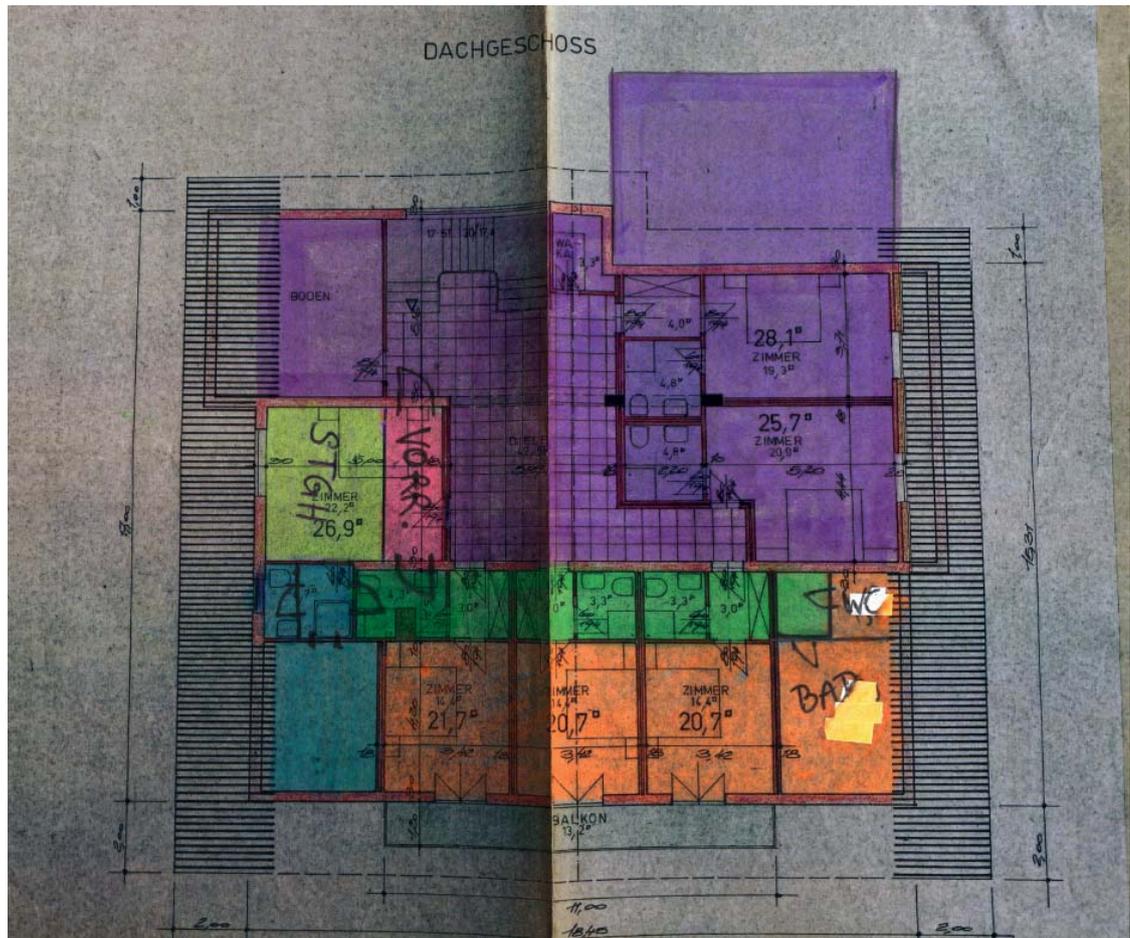
Am Ende des Ganges befindet sich ein älteres WC und Badezimmer: die Böden und die Wände sind verflies. Die Decke im WC ist gemalt; im Badzimmer ist die Decke mit Holz-Nut-Feder-Brettern verkleidet. Im Badezimmer sind eine Dusche, eine Badewanne und ein Handwaschbecken vorhanden. In den Zimmern ist generell Spannteppich vorhanden, die Wände sind überwiegend tapeziert.

Am anderen Ende des Ganges, im Bereich des Zuganges vom Vorraum in den Gang, befinden sich weitere Räumlichkeiten, welche keine Belichtung aufweisen und sehr einfach ausgestattet sind.

Im unausgebauten Dachboden ist ungefähr auf der Höhe des Ganges eine Ziegelmauer mit einer massiven Decke eingezogen. Dieser Bereich nimmt den Gang, das WC, das Bad und die Zimmer auf.

Zum besseren Verständnis werden im nachfolgenden Planausschnitt die Räumlichkeiten skizziert.

Die vorliegenden Pläne für das Dachgeschoß stimmen nicht mit der Natur überein. Daher wurde durch den gSV im Auswechslungsplan 1977 die derzeitige Raumaufteilung dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Naturmaße genommen wurden und dass die durch den gSV eingezeichnete Raumaufteilung im nachfolgenden Plan lediglich skizzenhaft dargestellt wird (nicht maßstabgetreu).



Ausschnitt aus dem Auswechslungsplan 1977
Skizzenhafte Darstellung der derzeitigen Raumaufteilung durch den gSV

Legende:

- Gelb (Stiegenhaus)
- Rosa (Vorraum)
- Grün (Gang)
- Blau (Abstellräume)
- Orange (Zimmer und Sanitärräume)
- Violett (unausgebautes Dachgeschoß)



Bild 67: Vorraum



Bild 68: Vorraum (rechts Zugang zu Gang)



Bild 69: Vorraum (links Zugang zu unausgebautem Dachgeschoß)



Bild 70: Gang



Bild 71: WC



Bild 72: Bad



Bild 73: Zimmer



Bild 74: Zimmer



Bild 75: Zimmer



Bild 76: Abstellraum



Bild 77: unausgebauter Dachboden



Bild 78: unausgebauter Dachboden



Bild 79: unausgebauter Dachboden

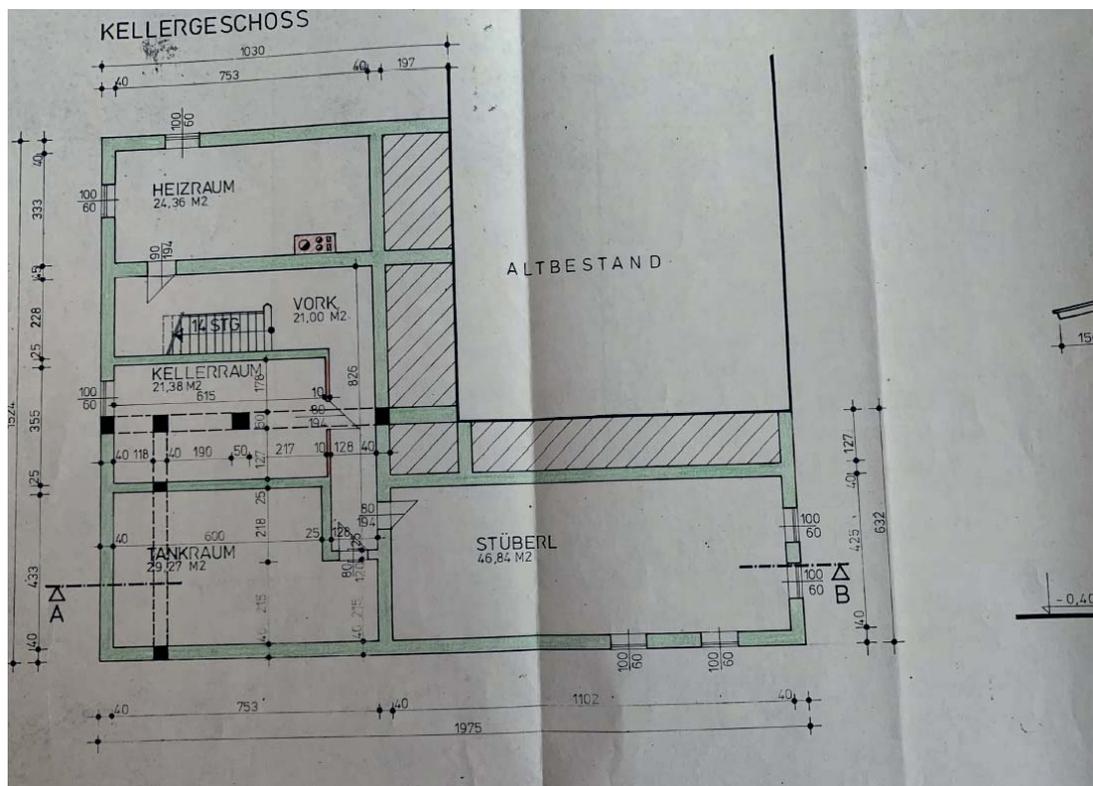


Bild 80: unausgebauter Dachboden

Keller:

Der Zugang zum Keller erfolgt über den Vorraum. Im Keller sind übliche Kellerräume vorhanden:

- Heizraum
- Tankraum (lt. Auskunft der beklagten Partei ist die Ölheizung nicht mehr in Betrieb)
- Diverse Kellerräume



Ausschnitt aus dem Auswechslungsplan 1977

Der Boden im Keller ist als Rohboden ausgeführt. Es ist kein Bodenbelag vorhanden. Die Wände sind verputzt. An den Decken ist teilweise noch das Ziegelmauerwerk erkennbar. Die Leitungen sind teilweise auf Putz geführt.



Bild 81: Stiegenabgang in den Keller



Bild 82: Stiege



Bild 83: Zugang zu Heizraum



Bild 84: Heizraum



Bild 85: Heizraum

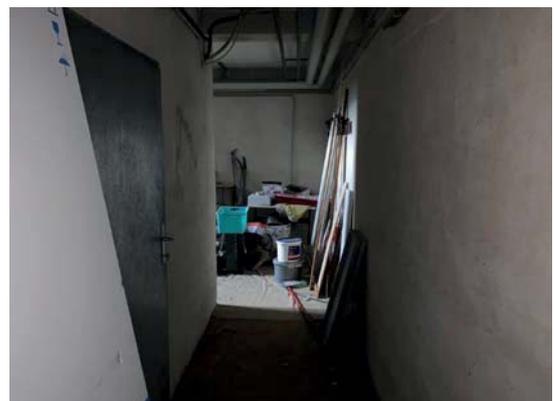


Bild 86: Gang (links Kellerraum, hinterhalb Öltankraum)



Bild 87: Kellerraum



Bild 88: Kellerraum

2.4.4. Beschreibung der Außenanlagen

Für das Abstellen von PKWs auf der gegenständlichen Liegenschaft ist ein mittels verdichteter Oberfläche befestigter Bereich gegenüber dem Gebäude, südlich der Schneebergstraße vorhanden. Die vormals als PKW-Abstellplatz genutzte Fläche liegt nahezu auf einer Ebene mit dem Fahrbahnniveau liegt.

Vor dem Gebäude ist eine Terrasse vorhanden über welche der Zugang zum Gasthof erfolgt. Die Terrasse und der Sockelbereich sind augenscheinlich mit WPC-Dielen verkleidet. Rund um sind Glaselemente zur Abgrenzung vorhanden, welche mit Holzpflocken stabilisiert sind.



Bild 89: Terrasse mit Glaselementen und Schneebergerstraße (linkerhand vormals genutzt PKW-Abstellplatz)



Bild 90: Vormalig als PKW-Abstellplatz genutztes Grundstück

2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand

Baufortschritt – noch fehlende Arbeiten, Mängel, Schäden, rückgestauter Reparatur- aufwand

Der gesamte Gebäudekomplex befindet sich in einem **durchschnittlichen, in Teilbereichen mäßigen Bau- und Erhaltungszustand.**

Die Fassade weist im vorderen Bereich einen durchschnittlichen Zustand auf. Im hinteren Bereich wurde der Altbestand abgebrochen. Die Fassade weist in diesem Bereich noch Beschädigungen durch den Abbruch auf. Ebenso im hinteren Bereich der Fassade (dort wo sich die Küche befindet) wurde die Verkleidung der Fassade teilweise abgebrochen, sodass eine Holzverkleidung zum Vorschein kommt. An der westlichen Fassade ist im unteren Bereich aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar. In diesem Bereich blättert der Putz ab. Leichte Ausblühungen an den Wänden im unteren Bereich ist auch im Inneren beim Nebeneingang erkennbar.

Im Bereich der Terrasse fehlen an der westlichen Seite die Glasgeländer. Die WPC- Dielen der Terrasse sind teilweise uneben. Die zwischen Terrasse und Hausmauer mittels Waschbetonplatten/ Platten befestigten Bereiche sind teilweise uneben und brüchig oder lose.

Die befestigten Flächen beim Nebeneingang sind beschädigt; Pflastersteine sind teilweise lose.

In den beiden Abstell-/ Lagerräumen sind teilweise Risse an den Wänden erkennbar.

In diesem Bereich wurde hinterhalb der Altbestand abgebrochen. In Teilbereichen sind auch feuchte Stellen an den Wänden erkennbar. Im Bereich der Rohrleitungen wurden die Wände einfachst verputzt.

Die kleinen Abstellräume in Obergeschoß (im Plan als WR bezeichnet) weisen einen adaptierungs- bzw. je nach Nutzung renovierungsbedürftigen Zustand auf.

Im Zimmer Nr. 5 sind am Teppichboden bei der Terrassentüre Schattierungen erkennbar.

Bei den Zimmern im Dachgeschoß sind die Teppichböden teilweise uneben oder beschädigt. Der Balkon im Dachgeschoß verfügt über keinen Bodenbelag.

Im Keller ist an den Wänden teilweise aufsteigende Feuchtigkeit am Mauerwerk erkennbar. Teilweise sind die Wände stärker durchfeuchtet. In einigen Kellerräumen ist die unverputzte Einhängziegeldecke erkennbar.

Die Beschreibung ist nur demonstrativ und kann nicht taxativ (vollständig) sein, weist jedoch die für die Erstellung des Gutachtens wichtigsten Punkte aus.

Im Gutachten wird für Mängel bzw. Schäden, rückgestauten Reparaturaufwand und für noch fehlende Arbeiten allenfalls ein entsprechender Abzug eingepreist.



Bild 91: Fassade hinten



Bild 92: westliche Fassade – aufsteigende Feuchtigkeit



Bild 93: Ausblühungen Wände Nebeneingang



Bild 94: Terrasse fehlende Glasgeländer



Bild 95: Terrasse WPC-Dielen uneben



Bild 96: Bef. Fläche zwischen Terrasse und Hausmauer – lose und uneben



Bild 97: Nebeneingang – Fliesen beschädigt, Pflastersteine lose



Bild 98: Abstell-/ Lagerraum Risse



Bild 99: Abstell-/ Lagerraum Risse, feuchte Stellen



Bild 100: Rohrleitung einfachst verputzt



Bild 101: Abstellraum OG (im Plan WR)

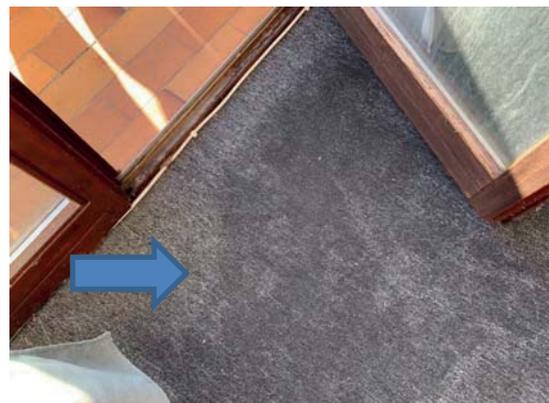


Bild 102: Zimmer Nr. 5 - Verfärbungen Teppich



Bild 103: Zimmer DG – Teppich beschädigt



Bild 104: Balkon DG – kein Bodenbelag



Bild 105: Keller – Wände durchfeuchtet



Bild 106: Keller – Decke Ziegel

2.6. Kenngrößen und Daten

Grundstück:

Die gesamte Liegenschaft weist lt. GB-Auszug eine Fläche von **4.499m²** auf.

Davon entfallen 2.955m² auf das Grundstück 553/9 und die Baufläche .180.

1.437m² entfallen auf das Grundstück 1392. Das Grundstück 553/19 weist eine Fläche von 107m² auf.

Unterlagen zur Ermittlung der Nutzfläche:

Die Nutzflächen werden dem Auswechslungsplan 1977 und dem Einreichplan über diverse Umbauarbeiten aus dem Jahr 1991 entnommen.

- Keller: 114m² exkl. Tankraum; rd. 143m² inkl. Tankraum
- Erdgeschoß: rd. 261m²
- Erdgeschoß Abstell-/ Lagerräume: rd. 41m²
- Obergeschoß: rd. 289m²
- Obergeschoß Balkon: rd. 30m²

- Dachgeschoß: da die Raumaufteilung im Dachgeschoß nicht mit den Plänen übereinstimmt wird die BGF-Bruttogrundfläche ermittelt. Diese ist die Summe der Grundfläche der Grundrissebenen eines Bauwerkes. Die BGF ist nach den äußeren Begrenzungen (inkl. Wände) des Geschoßes zu berechnen. Die Maße zur Ermittlung der BGF wurde dem Einreichplan aus Auswechslungsplan 1977 entnommen. Um die Nutzfläche zu ermitteln wird die BGF mit einem entsprechenden Faktor multipliziert.

BGF ausgebauter Bereich: $150\text{m}^2 \text{ BGF} \times 0,75 \text{ (Faktor)} = \text{ca. } 113\text{m}^2 \text{ Nutzfläche}$

BGF unausgebauter Bereich: $\text{ca. } 194\text{m}^2 \text{ BGF} \times 0,85 = \text{ca. } 165\text{m}^2 \text{ Nutzfläche (unausgebauter Dachboden)}$

Dachgeschoß Balkon: rd. 13m^2

2.7. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt, ist auch für die Bewertung nicht relevant.

2.8. Zubehör

Auftragsgemäß ist die Immobilie inklusive Zubehör zu bewerten. Dieses beinhaltet sämtliche am Ort fix montierten Einbauten wie Küche, Bar, Theke, usw., nicht jedoch nicht befestigte mobile Teile wie Tische, Sessel, Betten, EDV-Soft- und Hardware usw.

3. BEWERTUNG und GUTACHTEN

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen den Wert beeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Ziel dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes** der gegenständlichen Liegenschaft zum Bewertungstichtag.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF. jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung erzielt werden kann. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Dabei sind ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Acht zu lassen.

Bewertungsmethoden:

Für die Bewertung sind gemäß § 3 LBG Bewertungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes stehen gemäß § 3 LBG

- ❖ **das Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG**
- ❖ **das Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG und**
- ❖ **das Sachwertverfahren lt. § 6 LBG**
zur Verfügung.

Weiters stehen als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes gemäß ÖNORMEN

- ❖ **das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) und**
- ❖ **das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B 1802-2)**
zur Verfügung.

Erläuterung der Verfahren:

Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §4 aus:

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr 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 berücksichtigt werden.

Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im § 5 aus:

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde.

Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

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

Sachwertverfahren lt. § 6 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §6 aus:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung

- des Bodenwertes,
- des Bauwertes und
- des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls
- des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

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

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Nach „klassischer“ Auffassung – die auch in der ÖNORM B 1802 (5.4) zum Ausdruck kommt, wird das Sachwertverfahren dann für die Wertermittlung einer bebauten Liegenschaft angewandt, wenn

- die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht und
- die Wiederbeschaffungskosten für die Liegenschaft mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potenzielle Käufer der Liegenschaft überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat. Nach diesen Grundsätzen kommt das Sachwertverfahren unter anderem auch für das Wohnhaus in Betracht.¹

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist der ermittelte Sachwert mit den Marktverhältnissen zu vergleichen und allenfalls an die Gegebenheiten des Marktes anzupassen.

Residualwertverfahren lt. ÖNORM B 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das **Residualwertverfahren** ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des **tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche** eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

¹ Siehe dazu auch: Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011, 1. Auflage, Seite 454 ff, sowie: Bienert – Funk: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilien Akademie, 2007, 1. Auflage, Seite 267.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das **Residuum, aus dem** sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der **tragbare Bodenwert errechnet**.

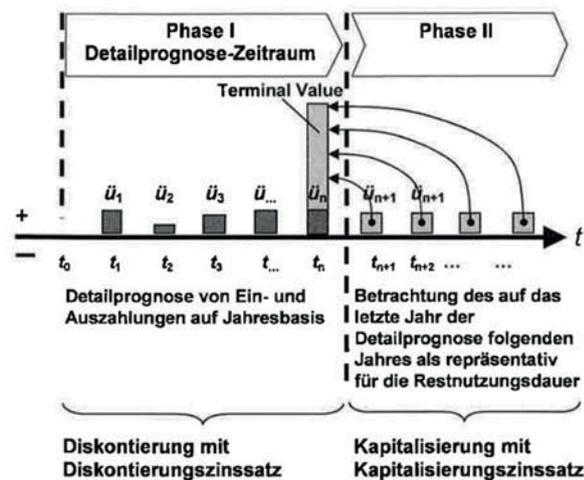
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

Discounted Cash-Flow-Verfahren lt. ÖNORM B 1802-2:

Das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Unterteilung der Zahlungsströme beim DCF-Verfahren

\ddot{u} = Ein-/Auszahlungsüberschuss

t = Periode auf Jahresbasis

t_0 = Bewertungsstichtag

n = Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

- **Phase I** – Die erste Phase wird **Detailprognosezeitraum** bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch DISKONTIERUNGSSINSSATZ genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).
- **Phase II** – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die **verbleibende Restnutzungsdauer** der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilien durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSSINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungzinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II erfolgt durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungzinssatz. Der Kapitalisierungzinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungzinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

3.2. Wahl der Bewertungsmethode(n):

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

Gastronomie- bzw. Hotelliegenschaften werden in den Bewertungswissenschaften ausschließlich als Renditeobjekte betrachtet und sind daher gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ausschließlich mittels Ertragswertverfahren zu bewerten.

Die Ermittlung des Sachwertes ist im gegenständlichen Fall nicht zielführend, da für einen Investor oder potenziellen Investor nicht die bereits getätigten Investitionen von Wichtigkeit sind, sondern die Erträge, die mit dieser Immobilienart zur gegebenen Zeit erzielt werden können. Die Immobilie wurde teilweise saniert, einige Bereiche sind etwas älter, die Immobilie befindet sich in einem durchschnittlichen, teilweise mäßigen Bau- und Erhaltungszustand.

Vor noch weniger als 10 Jahren wurde teilweise noch die Lehrmeinung vertreten, dass auch der Sachwert zu ermitteln wäre und am Ende das Ergebnis in Abhängigkeit des prozentuellen Unterschiedes zwischen dem Ertragswert- und Sachwertverfahren zu gewichten wären. Seit ca. 2007 – und vor allem durch internationale Bewertungsgepflogenheiten – wird nunmehr ausschließlich der Ertragswert ermittelt bzw. ist dieser als einzige taugliche Bewertungsgrundlage heranzuziehen.

Daher wird der gegenständliche Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes ermittelt. Das Ergebnis ist allerdings – wie dies auch das Liegenschaftsbewertungsgesetz vorsieht – mit den Gegebenheiten am Markt zu vergleichen und allenfalls ist in der Folge der Verkehrswert durch zu begründende Zu- und Abschläge zu ermitteln.

Eine eigene Art des Ertragswertverfahrens, welches für Hotelimmobilien und Gastronomieimmobilien angewendet wird, ist das Pachtwertverfahren. Dieses wird auch als Investorenverfahren bezeichnet und ist für die Bewertung von Hotelliegenschaften das üblicherweise angewendete Verfahren.²

Es gleicht grundsätzlich dem Ertragswertverfahren, wobei der **Grundstücksreinertrag** aber nicht aus den üblichen Mieten, sondern **aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag des Eigentümers gebildet wird**.

Bei bestehenden Objekten können meistens die Umsatzzahlen aus den vergangenen drei bis fünf Jahren vergleichend mit herangezogen werden. Die mitgeteilten Umsatzzahlen sind jedoch zunächst auf die Angemessenheit hin zu überprüfen. Grundsätzlich wird für die modellhafte Berechnung dabei vorausgesetzt, dass der Eigentümer des Hotelgrundstückes seinen Betrieb verpachtet.

Im gegenständlichen Fall ist eine fiktive Ermittlung eines Pachtzinses, den ein möglicher Eigentümer einem Pächter verrechnen könnte, erforderlich, da keine tatsächlichen Bilanzzahlen vorhanden sind.

Als Jahresnettokaltmiete wird dann die Pacht angesetzt, die ein Betreiber des Hotels (Pächter) üblicherweise dem Eigentümer (Verpächter) zahlt. Diese Verfahrensweise ist auch bei eigengenutzten Hotels anzuwenden, also in den Fällen, in denen Betreiber und Eigentümer eine Person sind. Bei geplanten oder im Bau befindlichen Objekten ist der zukünftige Pachtertrag nach Erfahrungssätzen zu schätzen.

Maßstab für die Bemessung der Pacht ist i.d.R. der **Betriebsumsatz**.

Aus einem marktüblich erzielbaren Gesamtumsatz wird mittels **angemessener, marktüblicher Pachtsätze für Beherbergung, Gastronomie und sonstigem Umsatz** ein Jahrespachterlös **als Jahresnettokaltmiete** ermittelt. Von durchschnittlichen Umsätzen (etwa der letzten drei – fünf Jahre), die auf Dauer von dazu befähigten Hoteliers üblicherweise erzielt werden können, und bei normalen Betriebs- und Sachkosten ergibt sich die Hotelpacht im Allgemeinen aus folgenden Prozentsätzen:

Beherbergung:	15-22%
Für Speisen:	6 -12%
Für Getränke:	8 -12%
Für Sonstiges:	10-15%
In Sonderfällen max bis:	20-25%
Für Gesamtumsatz:	15-22%

Der sich nach Abzug der Bewirtschaftungskosten des Verpächters (üblicherweise nicht mehr als 15% der Jahresnettokaltmiete =Pachteinnahmen) ergebende Grundstücksreinertrag wird wie bei dem normalen Ertragswertverfahren mit einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz über die voraussichtliche Restnutzungsdauer des Objektes kapitalisiert.

² Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014, Seite 2290.

Anzumerken ist, dass das untere Ende des Pachtsatzes auch einer unteren Bettenauslastung entspricht. Diese liegt in der Regel knapp unter 50%. Bezogen auf die Kategorie können bei Luxushotels Pachtsätze von über 30% tragbar sein, wobei bei kleineren Hotels mit z.B. 2 Sternen bereits 20% zu viel sein können.

Das Ergebnis ist der aus dem Grundstücksertragswert abgeleitete Verkehrswert.

Die Bewertung erfolgt in folgender Reihenfolge:

Ermittlung des Bodenwertes

Ermittlung des Ertragswertes der Gastronomie- und Beherbergung

Der Bodenwert wird mithilfe des **Vergleichswertverfahrens** ermittelt.

Entsprechend den Bewertungswissenschaften gelangt sohin für die gegenständliche Liegenschaft das Pachtwertverfahren zur Anwendung.

3.3. DER ERTRAGSWERT

3.3.1. Der Bodenwert

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

Im § 6 „Sachwertverfahren“ steht weiters unter „(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. ...“

Im Vorfeld wurde zur Marktrecherche und –analyse die Datensammlung von tatsächlichen Transaktionen der Immobilienplattform Imabis und IMMOUnited verwendet.

Vom Sachverständigen wurden daher in räumlicher und zeitlicher Nähe Grundstücks-transaktionen untersucht, welche mit der gegenständlichen Liegenschaft gemäß § 6 LBG vergleichbar sind. Dabei wurde von der vorhandenen Größe sowie der Ausrichtung und der dadurch gegebenen Möglichkeit der Ausnutzung ausgegangen.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden umfangreiche Recherchen durchgeführt. Im nächsten Schritt wurden die wertbeeinflussenden Merkmale auf Übereinstimmung mit dem gegenständlichen Grundstück hin untersucht.

Daraus lässt sich die Bandbreite für das gegenständliche Grundstück ableiten.

Für das Erstgutachten aus dem Jahr 2021 wurden umfangreiche Untersuchungen am Grundstücksmarkt durchgeführt. Daraus ergab sich ein relevanter Bodenwert sowohl für das Bauland Agrargebiet als auch für das Grünland Land- und Forstwirtschaft. Die gegenständliche Ermittlung des Bodenwertes erfolgte aufgrund der Erhebungen dieser beiden Bodenwerte für den gegenständlichen Bewertungstichtag 12.12.2024. Zum besseren Überblick werden in der Folge für die Bereiche 3.3.1.1. bis 3.3.1.5. die zu Grunde liegende Ermittlung des Bodenwertes für 2021 nochmals angeführt. Unter Punkt 3.3.1.5. erfolgt die Ermittlung des m²-Preises für Bauland Agrargebiet für den Bewertungstichtag.

Die Ermittlung des gegenständlichen Bodenwertes für die Grundstücksflächen im Bauland Agrargebiet und Grünland Land- und Forstwirtschaft zum Bewertungstichtag 12.12.2024 erfolgt unter den Punkten 3.3.1.7 bis 3.3.1.8.

3.3.1.1. Untersuchungen am Grundstücksmarkt – bewertungsgegenständliches Grundstück:

Der Bodenwert gliedert sich in den sog. unaufgeschlossenen Bodenpreis und in den Wert für die anteilige Aufschließung. Der Wert der Aufschließung ist zum Bodenwert hinzuzurechnen. Der **Einheitssatz** für die Aufschließung betrug für das Jahr 2021 **450€**. Zum Bewertungsstichtag beträgt der **Einheitssatz** für die Aufschließung **600€**.

Im gegenständlichen Fall ist die Widmung **Bauland Agrargebiet** und **Grünland** (Land- und Forstwirtschaft) ausgewiesen.

In Puchberg wurden in den letzten Jahren zahlreiche vergleichbare Liegenschaften verkauft. Vorwiegend handelt es sich dabei um die Widmung BW-Bauland-Wohngebiet. Teilweise wurden auch zur besseren Erläuterung einzelne ältere Bodenwerte in die Beurteilung aufgenommen. Alle Bodenwerte wurden auf den Bewertungsstichtag umgerechnet. Die Flächen weisen stark unterschiedliche Größen zwischen ca. 600m² bis über 7.700m² auf.

Untersuchungen von Vergleichsgrundstücken **(Darstellung gem. Gutachten aus dem Jahr 2021):**

Die Untersuchungen zu den Grundstückspreisen, welche im Jahr 2021 im Detail erfolgte, wird nachfolgend zu Informationszwecken dargestellt!

Untersucht wurde der gesamte Ort Puchberg am Schneeberg.

Bereich 1 – Durchzugsstraßen von Süden und nach Nordosten:

Zuerst wurden entlang der Durchzugsstraßen – von Süden kommend die Neunkirchner Straße – und nach Nordosten aus dem Ort führend die Wr. Neustädter Straße nach repräsentative Verkäufen gesucht. Hier sind praktisch keine Verkäufe zu verzeichnen.

Bereich 2 – Nördlich des Bahnhofes:

Hier wurden in den Jahren 2013/14 insgesamt drei Grundstücke um relativ exakt 70€/m² verkauft. Durch das weiter zurückliegende Kaufdatum müssten diese Werte auf den Bewertungsstichtag hochgerechnet werden. Es handelt sich dabei um BW-Bauland-Wohngebiet.

Bei einer 3%igen Indexanpassung ergibt dies für den Bewertungsstichtag: 86-88€/m² im Mittel.

Bereich 3 – nördlich des Kirchenweges bis im Nordosten die Schneebergstraße/ Bahnstraße – westliche Begrenzung durch den Zahnradbahnweg:

Ein Wert mit ca. 40€ war auszuscheiden (Verkauf unter Verwandten).

2016 wurden insgesamt zwei Verkäufe gefunden. Ein Grundstück mit 600m² um 80€/m² in der Nähe der Schneebergstraße und ein weiteres Grundstück mit 723m² südlicher davon in der Bürgerfeldgasse um 69€/m².

Bei einer 3%igen Preissteigerung ergibt dies am Bewertungstichtag Werte zwischen 80€ bis 93€.

2020 wurden nördlich vom Kirchenweg zwei Verkäufe gefunden. Ein Grundstück mit 600m² liegt direkt am Kirchenweg, Kaufpreis 65€/m². Das zweite Grundstück mit 698m² liegt in direkter Nähe und wurde um 100€/m² verkauft. Im selben Jahr wurde weiter westlich ein 840m² großes Grundstück um ca. 71,5€ in der Friedrichshöhlgasse gekauft.

Bei einer Preissteigerung von 3% ergibt dies am Bewertungstichtag Werte zwischen 67€, 74€ und 103€/m².

Bereich 4 – entlang der Schneebergstraße nordwestlich vom Zahnradbahnweg:

Generell befindet sich die Bebauung in Richtung Westen entlang der Nordseite der Straße. Hier wurden auch zahlreiche Verkäufe vorgefunden.

Noch im Ort unmittelbar nach der Zahnradbahnquerung:

2017 wurde hier eine Liegenschaft mit 7721m² um 56€ je m² verkauft. Derzeit werden darauf Wohnbauten mit drei Vollgeschoßen und einem Dachraum darüber errichtet.

Bei einer Preissteigerung von 3% ergibt dies am Bewertungstichtag Werte von 63€/m².

Westlich davon wurde eine größere zusammenhängende Fläche parzelliert und einzeln verkauft: in den Jahren 2019 bis 2020 wurden hier etliche Grundstücke gehandelt.

2019: Grundstück mit 3524m²: 90,80€/m², das sind am Bewertungstichtag 96€/m².

2020: Grundstück mit 615m²: 76,42€/m², das sind am Bewertungstichtag 79€/m².

2019: Grundstück mit 668m²: 72,00€/m², das sind am Bewertungstichtag 76€/m².

2019: Grundstück mit 1000m²: 72,00€/m², das sind am Bewertungstichtag 76€/m².

Bei einer Preissteigerung von 3% ergibt dies am Bewertungstichtag Werte von 76-93€/m².

Die nächsten Teilbereiche befinden sich nordöstlich der Hallen von Paulischin nördlich der Schlagwiesengasse und im Bereich des Römerweges:

2018: 820m²: 73,17€/m², das sind am Bewertungstichtag 80€/m².

2019: 854m²: 93,67€/m², das sind am Bewertungstichtag 99€/m².

2019: 1875m²: 55,00€/m², das sind am Bewertungstichtag 58€/m².

2020: 1002m²: 107,77€/m², das sind am Bewertungstichtag 111€/m².

2018: 721m²: 67,96€/m², das sind am Bewertungstichtag 74€/m².

Bei einer Preissteigerung von 3% ergibt dies am Bewertungstichtag Werte von 58-111€/m².

Im nächsten Teilbereich befindet sich eine Transaktion nördlich des Unternbergweges:

2020: 1005m²: 110,45€/m², das sind am Bewertungstichtag 114€/m².

Bei einer Preissteigerung von 3% ergibt dies am Bewertungstichtag Werte von 114€/m².

3.3.1.2. Zusammenfassung:

Die Grundstücke zeigen generell keine ungewöhnlichen Proportionen, wodurch die Bebaubarkeit wesentlich eingeschränkt wäre. Es sind in der Regel auch keine Riemenparzellen, also schmale, längsgestreckte Parzellen dabei.

Es zeigt sich, dass **im Ort** mittlere Bodenwerte zwischen 80-93€ repräsentativ sind. Vereinzelt Werte erreichen hier die 100€ Grenze.

Weiter nach Westen in Richtung zum bewertungsgegenständlichen Grundstück bleibt die untere Grenze von ca. 80€ bestehen; die höchsten Einzelpreise werden hier allerdings zwischen 111€ bis 114€ erzielt.

Ca. ein Drittel der Liegenschaft weist Werte unter 80€ auf.

3.3.1.3. Tabellarische Übersicht:

Die oben angeführten und in Bereiche untergliederten Werte wurden tabellarisch zusammengefasst. Daraus wird in der Folge der sog. Mittelwert ermittelt. Von diesem Mittelwert aus ergeben sich statistisch obere und untere Grenzen für sog. Ausreißer. Diese bewegen sich in der Regel +-35% zum Mittelwert. Werte über oder unter diesen Grenzwerten werden statistisch ausgeschieden.

Werte unter diesen unteren Grenzwerten sind meist durch besondere Verkäufe, wie z.B. unter Verwandten, erfolgt.

Werte über diesen Grenzen sind in der Regel durch persönliche Vorliebe von Einzelnen motiviert und gem. LBG-Liegenschaftsbewertungsgesetz daher nicht repräsentativ und sind ebenso auszuscheiden.

TABELLE: Vergleichsliegenschaften

lfd.Nr.	Bereich	KG	EZ	GST-NR.	m2	Widmung	KV-Datum	KP [€]	KP/m2	KP/m2*
1	1	keine vorhanden								
2	2	23345 Stolzenwörth	497	892/2	708	BW	15.01.2014	51.000	72,03 €	89 €
3	2	23345 Stolzenwörth	898	893	720	BW	19.12.2013	51.840	72,00 €	91 €
4	2	23345 Stolzenwörth	948	894/2	1035	BW	06.08.2014	71.000	68,60 €	84 €
5	3	23328 Puchberg a.S.	893	1649/3	600	BW	02.09.2016	48.000	80,00 €	93 €
6	3	23328 Puchberg a.S.	1816	1651/13	723	BW	17.03.2016	50.000	69,16 €	80 €
7	3	23328 Puchberg a.S.	2	1635/1	600	BW	03.09.2020	39.000	65,00 €	67 €
8	3	23328 Puchberg a.S.	1837	1654/25	698	BW	03.03.2020	70.000	100,29 €	103 €
9	3	23328 Puchberg a.S.	982	1614/3	840	BW	08.05.2020	60.000	71,43 €	74 €
10	4.1	23328 Puchberg a.S.	1817	1475/3	7721	BW	18.12.2017	433.500	56,15 €	63 €
11	4.1	23328 Puchberg a.S.	1267	1475/16 1267/17	3524	BW	04.01.2019	320.000	90,81 €	96 €
12	4.1	23328 Puchberg a.S.	2161	1475/22	615	BW	24.09.2020	47.000	76,42 €	79 €
13	4.1	23328 Puchberg a.S.	k.A.	1475/21	668	BW	04.04.2910	48.096	72,00 €	76 €
14	4.1	23328 Puchberg a.S.	k.A.	1475/20	1000	BW	09.04.2019	72.000	72,00 €	76 €
15	4.2	23328 Puchberg a.S.	1945	1486/220	820	BW	19.10.2018	60.000	73,17 €	80 €
16	4.2	23328 Puchberg a.S.	1612	1486/160	854	BW	10.01.2019	80.000	93,68 €	99 €
17	4.2	23328 Puchberg a.S.	852	1486/104	1875	BW	24.10.2019	103.125	55,00 €	58 €
18	4.2	23328 Puchberg a.S.	850	1486/233	1002	BW	05.11.2020	107.986	107,77 €	111 €
19	4.2	23328 Puchberg a.S.	1959	1486/221 1486/228	721	BW	27.07.2018	49.000	67,96 €	74 €
20	4.3	23328 Puchberg a.S.	1524	76/4	1005	BW	01.07.2020	111.010	110,46 €	114 €
MITTELWERT:										85 €

Mittelwert	85 €	
Ausreißer: Mittelwert x 0,65	55 €	unter diesem Wert sind Bodenwerte auszuscheiden.
Ausreißer: Mittelwert x 1,35	114 €	über diesem Wert sind Bodenwerte auszuscheiden.

Legende:

KP/m2* ... bedeutet: Kaufpreis je m2, umgerechnet auf den Bewertungsstichtag (3% Preissteigerung per anno).

Die Bodenwerte werden auf volle € auf- oder abgerundet.

Es zeigt sich, dass der Mittelwert aller verglichenen Liegenschaften 85€/m² beträgt. Werte unter 55€ sind auszuscheiden. Werte über 114€ ebenso. In der Tabelle oben sind weder unter- noch oberhalb dieser Grenzwerte Bodenwerte vorhanden. Es werden somit alle Werte der Vergleichsgrundstücke für den Mittelwert herangezogen.

Die üblichen Bodenwerte für Bauland-Wohngebiet (BW) bewegten sich im Jahr 2021 somit zwischen 55€ bis 114€. Es zeigt sich, dass tendenziell die maximale Höhe der Bodenwerte in Richtung Westen (Richtung Schneeberg) ansteigen. Dies ist später auch der Ausgangspunkt für die weiteren Überlegungen, welcher Bodenwert für die gegenständliche Bauland-Agrargebiet-Fläche nachhaltig erzielbar ist.

3.3.1.4. Ausreißer:

Ausreißer sind jene Bodenwerte, welche sich in einem gewissen Abstand über oder unter dem sog. Mittelwert befinden. Gründe dafür sind sehr oft bei niedrigen Werte Verkäufe unter Verwandten; Gründe für Ausreißer nach oben sind üblicherweise persönliche Vorlieben einzelner Käufer.

In der Regel sind dies Werte, welche mehr oder weniger als 35% vom Mittelwert abweichen. Dies wurde in der Tabelle vor bereits berücksichtigt.

Ausreißer 1:

Südlich vom Bahnhof wurde ein Grundstück um ca. 40€/m² unter Verwandten verkauft. Hier ist gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz der Bodenwert auszuscheiden.

Ausreißer 2 und 3:

Ca. 0,5km südlich von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, im Ortsteil Knipflitz, KG 23328 Puchberg am Schneeberg, wurden 2020 mit gleichem KV-Datum 21.12.2020 zwei direkt nebeneinanderliegende Grundstücke mit der Widmung BA und teilweise Grünland verkauft.

Liegenschaft EZ 2118, GST-Nr 619/4. Fläche 1220m². Kaufpreis 136.000€.

Aus dem Kaufvertrag geht hervor, dass 782m² als Bauland und 438m² als Grünland gewidmet sind.

Wird das Grünland mit 2,25€ bewertet, so ergibt sich als verbleibender Wert für das Bauland: 438m² x 2,25 = 986€. 136.000€ - 986 = 135.014€ als Wert für das Bauland mit der Widmung BA. Laut Kaufvertrag ist der AufschlieÙungsbeitrag darin enthalten, somit ergibt sich bei Bauklasse II und einem Einheitssatz von 450€ ein AufschlieÙungsbetrag von 15.730€. Gerundet verbleiben somit als Bodenwert für den unaufgeschlossenen Anteil BA 120.000€. Dies ergibt einen Bodenwert für das BA von ca. 153€/m².

Dieser Wert liegt wesentlich über dem Mittelwert und auch wesentlich über dem Grenzwert für die Beurteilung als Ausreißer. Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz sind Werte, welche auf der persönlichen Vorliebe von Einzelnen beruhen nicht repräsentativ für die Bewertung laut LBG und sind daher auszuscheiden.

Zitat LBG:

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

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung der Verkehrswerte außer Betracht zu bleiben.

→ **Dieser Bodenwert kann daher nicht als repräsentativ angesehen werden.**

Liegenschaft EZ 2118, GST-Nr 619/5. Fläche 2186m². Kaufpreis 256.250€.

Aus dem Kaufvertrag geht hervor, dass 1622m² als Bauland und 564m² als Grünland gewidmet sind.

Grünland mit 564m² x 2,25€ = 1.269€, dies ergibt einen gerundeten verbleibenden Bodenwert von 255.000€ für die BA-Fläche von 1622m². Abzüglich Aufschlieβungsbetrag von ca. 22.600€ ergibt dies einen unaufgeschlossenen Bodenwert von ca. 232.400€/1622m². Dies ergibt somit einen Bodenwert für das BA von 143€/m².

Dieser Wert liegt wesentlich über dem Mittelwert und auch wesentlich über dem Grenzwert für die Beurteilung als Ausreißer. Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz sind Werte, welche auf der persönlichen Vorliebe von Einzelnen beruhen nicht repräsentativ für die Bewertung laut LBG und sind daher auszuscheiden.

→ **Dieser Bodenwert kann daher nicht als repräsentativ angesehen werden.**

3.3.1.5. Ermittlung des Richtwertes für das Bauland-Agrargebiet:

Die gegenständliche Liegenschaft ist als BA-Bauland-Agrargebiet gewidmet. Solche Liegenschaften werden selten als unbebaute Liegenschaften gehandelt.

Daher wurden bis auf wenige Ausnahmen bei der Untersuchung von Vergleichsliegenschaften wie üblich solche mit der Widmung BW-Bauland-Wohngebiet vorgefunden.

Im Schritt 1 wird untersucht, ob es zwischen den beiden Widmungen BW und BA wertbestimmende Unterschiede gibt.

Im Schritt 2 wird untersucht, ob die bestehende Bebauung eine positive oder negative Auswirkung auf den im Schritt 1 ermittelten Bodenwert (m²-Preis) hat.

Schritt 1 – Wertbestimmende Unterschiede zwischen den Widmungen BA und BW:

In Puchberg gibt es keinen sog. Bebauungsplan, es handelt sich also um sog. „ungeregeltes Bauland“. Es gelten für die Widmungen BA (Bauland-Agrargebiet) und BW (Bauland-Wohngebiet) in Bezug auf die Ausnutzbarkeit grundsätzlich die gleichen Grundsätze:

Steht für ein Grundstück kein Bebauungsplan in Geltung, wird die zulässige Bauungsweise und Bauungshöhe bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe gem. § 54 NÖ BO – Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan – ermittelt.

Bei dieser Ermittlung werden die in der Umgebung rechtmäßig bestehenden bzw. bereits bewilligten Hauptgebäude hinsichtlich ihrer Anordnung (Bauungsweise) und Höhe (Bauklasse) auf jenen Grundstücken erhoben, die sich in einer Entfernung von 100m zum gegenständlichen Grundstück befinden. Existieren auf einem dieser Grundstücke Hauptgebäude mit unterschiedlichen Bauklassen, ist das höchste von ihnen heranzuziehen. Zulässig am gegenständlichen Grundstück ist jene Bauungsweise bzw. Bauungshöhe, die sich aus dieser Erhebung mehrheitlich ergibt.

Ist in der Umgebung keine Bauweise oder Bauklasse ableitbar, gelten für das neue oder abgeänderte Hauptgebäude die offene Bauungsweise und die Bauklassen I und II.

Befindet sich auf dem Grundstück bereits ein bewilligter Baubestand, der auch künftig bestehen bleibt, so ist dessen bereits bewilligte Bauungsweise und Bauungshöhe beizubehalten bzw. weiterzuführen.

In den Bauklassen I bis VIII darf an jeder Stelle des Bauwerks betrachtet die Anzahl der Geschoße nicht größer sein als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklassen. Nicht an den jeweiligen Stellen dazugezählt werden Geschoße von weniger als 1m über dem Bezugsniveau (z.B. Keller) sowie Geschoße mit ausschließlich nicht ausgebauten Dachräumen bzw. Haustechnik- oder Triebwerksräumen.

Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden dürfen durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen innerhalb der bestehenden Gebäudehülle weitere Geschoße geschaffen werden. Allerdings darf kein Geschoß über die bestehende Gebäudehülle neu hergestellt werden.

Dies bedeutet im konkreten Fall für die Gebäudehöhe:

Das bestehende Gebäude entspricht der Bauklasse II, ist also höher als 5m und nicht höher als 8m. Es ist keine größere Ausnutzung als die an sich zulässige gem. Bauklasse II möglich und im konkreten Fall auch nicht vorhanden.

Aus den Erläuterungen weiter oben ergibt sich gleichzeitig auch, dass auch bauliche Erweiterungen dieselbe Bauklasse wie vorhanden erhalten dürfen bzw. maximal die Bauklasse II.

Nach der Diktion der Bauordnung wäre in der Bauordnung für die Bauklasse II im unregulierten Bauland somit insgesamt eine Ausnutzung der Gebäudehöhe mit drei Hauptgeschoßen möglich. (Bauklasse II + 1 = 3 Geschoße). Darüber darf noch ein z.B. von innen erreichbarer schließbarer – aber nicht für Wohn- oder sonstige übergeordnete Zwecke nutzbarer – Dachraum (z.B. als Technikraum usw.) errichtet werden.

Exakt solche Objekte werden derzeit im Ort errichtet (Vergleichsgrundstück lfd. Nr. 10):

Es handelt sich um Wohnbauten (Neubauten) mit drei Geschoßen und einem darüber von den Wohnungen darunter direkt erreichbaren Dachraum (der nicht für Wohnzwecke herangezogen werden kann und darf).

Die als Vergleichsgrundstücke aufgelisteten BW-Grundstücke weisen in Bezug auf die Höhe und Ausnutzung keine Unterschiede auf.

Beurteilung der Unterschiede in der Nutzung:

Die hier relevanten Widmungen sind im NÖ ROG 1976 § 16 ausgewiesen:

BW-Bauland-Wohngebiete:

Diese sind für Wohngebäude sowie für Gebäude, die dem täglichen Bedarf dienen, vorgesehen; ebenso für Betriebe, die in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und die keine unzumutbaren Belästigungen verursachen. Die Ruhe für Wohnzwecke steht dabei im Vordergrund.

BA-Bauland-Agrargebiete:

In diesen Bereichen haben Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und jene für Tierhaltung Vorrang. Betriebe sind dann zulässig, wenn diese das örtliche zumutbare Ausmaß an Belästigung nicht überschreiten und sich in das Ortsbild und die dörfliche bauliche Struktur einfügen. Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zulässig.

Es ist eindeutig ablesbar, dass Betriebe in beiden Widmungen unter gewissen Umständen möglich sind.

Auch ist ablesbar, dass beispielsweise bei Abbruch des bestehenden Gebäudes in der Folge nur mehr vier Wohnungen möglich sind. Auch dürften Betriebe wie oben definiert neu errichtet werden.

Das bestehende Objekt kann kurzfristig sicherlich als Gaststätte bzw. touristisch (Betten) genutzt werden. Nachteilig dafür könnte allenfalls sein, dass direkt angrenzend (bis auf den rechten Nachbarn) Grünlandflächen vorhanden sind. Durch den Gülleaustrag usw. kann es hier zu Geruchsbelästigungen kommen.

Die rechte Nachbarliegenschaft weist ebenfalls eine BA-Widmung auf. Dadurch ist hier dauerhaft eine landwirtschaftliche Widmung möglich. Dies beinhaltet auch die Errichtung z.B. von Schweineställen udgl. Auch dadurch ist eine negative Geruchsbelästigung möglich.

Von Vorteil ist, dass auf der zu bewertenden Liegenschaft das bestehende Objekt in seiner Nutzungsmöglichkeit (touristisch und als Gaststätte) weiterverwendet werden kann. Auch ist positiv, dass auf der restlichen Liegenschaft – im Rahmen der oben angeführten Möglichkeiten einer BA-Widmung – Erweiterungen dieser Nutzung durch Neubauten möglich sind. Hierbei kann zwar keine größere/ dichtere Nutzung als in der BW-Widmung erreicht werden; allerdings ist die derzeitige Nutzungsmöglichkeit auf die gesamte Liegenschaft erweiterbar.

Nicht ablesbar ist, dass die vorhandene Nutzung des Altbestandes gegenüber einer BW-Nutzung ein Vorteil sein sollte.

Zutreffend ist, dass am Markt in der Regel (mit wenigen Ausnahmen) für die Widmung BA ähnliche Preise wie für die Widmung BW bezahlt werden.

Tatsächlich ist allerdings die gegenständliche Liegenschaft von Grünland direkt umgeben (rechter Nachbar ebenfalls BA). Hier können gegenüber BW noch Nachteile in Bezug auf eine gravierende Geruchsbelästigung entstehen (Gülle). Weiters kann auf der Widmung BA beispielsweise ein Schweinestall auf der Nachbarliegenschaft errichtet werden. Dies ist in der Widmung BW nicht möglich.

→ Aus diesen Erläuterungen der Widmung in Verbindung mit der möglichen Nutzung ist jedenfalls nicht ableitbar, dass sich daraus für die gegenständliche Liegenschaft ein wesentlich höherer Bodenwert ableiten ließe.

Schritt 2 – Vor- und Nachteile der bestehenden Bebauung:

In Bezug auf die Bebaubarkeit von BA-Flächen stellt die vorhandene Bebauung keinen Nachteil, sondern besteht in der vorhandenen Widmung sogar eine Erweiterungsmöglichkeit dieser Nutzungsart.

Wie unter Schritt 1 gezeigt, sind die Bodenpreise für BW- und BA-Widmungen durchaus in einem gewissen Rahmen miteinander vergleichbar und auch vergleichbar hoch.

Da im gegenständlichen Fall jedoch durch das bestehende Objekt mit dessen Erweiterungsmöglichkeit ein gewisser Vorteil gegenüber durchschnittlichen Liegenschaften vorhanden ist, ist auch aufgrund der Lage davon auszugehen, dass als Richtwert für die Bewertung des BA-Bauland-Agrargebietes jener Bodenwert eingepreist werden kann, der in der Tabelle der Vergleichsliegenschaften dem maximalen höchsten BW-Wert entspricht.

Gegenständlich sind dies gerundet 114€/m².

Der Richtwert für die Bewertung der als Bauland-Agrargebiet gewidmeten Bodenflächen betrug im Jahr 2021 somit 114€/m².

Dieser hohe Wert war durch die bereits vorhandene Nutzung und die damit verbundene Erweiterungsmöglichkeit gerechtfertigt.

Auftragsgemäß ist für das Jahr 2024 eine Aktualisierung bzw. Ergänzung des Gutachtens aus dem Jahr 2021 durchzuführen, sodass auch der im Jahr 2021 ermittelte Bodenwert auf den neue Bewertungstichtag im Jahr 2024 hochgerechnet werden muss.

Für die zeitliche Bereinigung wird auf statistische Werte zurückgegriffen. Im gegenständlichen Fall wird die Zeitschrift Gewinn für die zeitliche Bereinigung herangezogen. Die Zeitschrift GEWINN veröffentlicht seit mehr als 10 Jahren jedes Jahr übliche Bodenpreise für Einfamilienhausgrundstücke (unaufgeschlossen). Die Grundlagen werden durch die TU-Wien organisiert. Die Preise setzen sich aus Grundbuchsdaten, Auskünfte von Maklern und Gemeinden zusammen. Diese Daten im GEWINN sind aufgrund der jährlichen Adaptierungen der Preise und auch aufgrund der Marktdurchdringung, nämlich dass jeder Ort ausgewiesen ist, derart anerkannt, dass auch die Finanz für gewisse Bewertungen diese Daten heranzieht.

Zwischen dem Bewertungsjahr 2021 und 2024 kam es aufgrund der Corona-Pandemie und aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation zu einer Preissteigerung von insgesamt rd. 15,80%.

Somit ergibt sich für den Bewertungstichtag folgender Richtwert für den Bodenwert (Bauland Agrargebiet):

114€/m² (für das Jahr 2021) x 1,158 = rd. 132€/m² Grundstücksfläche.

Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von rd. 5%.

Der Richtwert für die Bewertung der als Bauland-Agrargebiet gewidmeten Bodenfläche beträgt daher für das Jahr 2024 rd. 132€/m².

Im Jahr 2021 betrug der Bodenwert für die Grünlandflächen 2,00-2,50€/m².

Für das Jahr 2024 ist von einem Richtwert zwischen rd. 2,50-3,00€, im Mittel sohin 2,75€/m² für das Grünland auszugehen.

3.3.1.6. Übersicht über die Grundstücke:

Grundstück 1392 im Grünland: 1.437m²

Grundstück Baufläche .180 im Bauland-Agrargebiet: 1.407m²

Grundstück 553/19 im Grünland: 107m²

Grundstück 553/9 Teile im Bauland Agrargebiet: ca. 1.116m²

Grundstück 553/9 Teile im Grünland: ca. 432m²

Die Flächen des Grundstückes 553/9 wurden aus der DKM (NÖ-Atlas) durch den gSV gemessen. Dabei handelt es sich um ca. Angaben. Eine Vermessung in der Natur ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Daraus ergeben sich folgende Teilflächen:

GST-Nr	Fläche lt. GB	Grünland	Agrargebiet
1392	1437m ²	1437m ²	---
.180	1407m ²	---	1407m ²
553/19	107m ²	107m ²	
553/9	1548m ²	432m ²	1116m ²
Gesamt:	4499m²	1976m²	2523m²

3.3.1.7. BODENWERTERMITTLUNG BAULAND-AGRARGEBIET:

Bauland Agrargebiet:

Richtwert x Grundstücksfläche

GST-Nr .180: $132\text{€/m}^2 \times 1.407\text{m}^2$ = 185.724 €

GST-Nr 553/9 (Anteilige Fläche): $132\text{€/m}^2 \times 1.116\text{m}^2$ = 147.312 €

Bodenwert Bauland-Agrargebiet unaufgeschlossen: = 333.036 €

Zuzüglich Wert der Aufschließung:

Das Grundstück ist bereits aufgeschlossen.

Wurzel aus Grundstücksfläche x Einheitssatz x BKK (Bauklassenkoeffizienten):

Bei Bauklasse I = 1,0, bei BK II = 1,25; bei BK III 1,50 usw.)

Der **Einheitssatz** beträgt lt. Auskunft der Gemeinde **600€**.

Das Gebäude entspricht der Bauklasse II. Somit gilt ein

Bauklassenkoeffizient BKK von 1,25.

$\sqrt{2.523\text{m}^2} \times 600 \times 1,25$ = 37.672 €

Zwischensumme 1: = **370.708 €**

Abzüglich Bebauungsabschlag:

Nachteil der Bebauung:

Der Bebauungsabschlag berücksichtigt in der Bewertungsliteratur die Einschränkung der freien Verfügbarkeit des „gebundenen Bodenwertes“ durch die Bebauung. Da im gegenständlichen Fall das Gebäude nahezu an der rechten und vorderen Grundgrenze errichtet wurde und eine Erweiterung Richtung Westen gut möglich wäre, wird der Nachteil der Bebauung, welcher grundsätzlich mit einem Bebauungsabschlag in der Bewertung berücksichtigt wird, im gegenständlichen Fall mit 0% zum Ansatz gebracht.

Bebauungsabschlag: 0% = -0 €

Bodenwert für BA-Bauland-Agrargebiet, gerundet:	=	370.700 €
--	---	------------------

Dies ergibt einen aufgeschlossenen Bodenwert von rund 147€/m².

3.3.1.8. BODENWERTERMITTLUNG GRÜNLAND:

Bodenwert des Grundstückes 553/9 und 553/19– Grünland:

Lt. Auskunft der beklagten Partei wird das Grundstück 553/9 im westlichen Bereich als Verlängerung der nördlich befindlichen öffentlichen Straße benutzt, sodass eine Verbindung dieser nördlichen Straße mit der Schneebergstraße besteht. Im Grundbuch sind diesbezüglich keine Eintragungen vorhanden.

Da sich diese Fläche im Grünland befindet und die gegenständliche Grundstücksfläche aufgrund der sehr schmalen Konfiguration in diesem Bereich auch nicht sinnvoll genutzt werden kann, wird im gegenständlichen Fall kein Abschlag auf den Grünlandpreis vorgenommen.

Grünland:

Richtwert x Grundstücksfläche

GST-Nr 1392: 2,75€/m ² x 1.437m ²	=	3.952 €
GST-Nr 553/9 (Anteilige Fläche): 2,75€/m ² x 432m ²	=	1.188 €
GST-Nr 553/19: 2,75€/m ² x 107m ²	=	294 €
<hr/>		
Bodenwert Grünland exakt:	=	5.434 €

Bodenwert für Grünland, gerundet:	=	5.400 €
--	---	----------------

3.3.1.9. BODENWERTERMITTLUNG der gesamten Liegenschaft:

Bodenwert Grundstücke im BA-Bauland-Agrargebiet:	=	370.700 €
Bodenwert Grundstücke im Grünland:	=	5.400 €
Bodenwert der gesamten Liegenschaft, gerundet:	=	376.100 €

3.3.2. Berechnung Ertragswert (Pachtwertverfahren)

Allgemeines

Im Pachtwertverfahren geht man von der Theorie aus, dass das Hotel an einen Betreiber vermietet/verpachtet wird und der Pachtzins einen gewissen Prozentsatz vom Jahresrohertrag, also von den Jahreseinnahmen ausmacht. Dieser jährliche Pachtzins wird auf die Restnutzungsdauer mit dem üblichen Liegenschaftszinssatz hochgerechnet; das Ergebnis ist der Ertragswert.

Basis für die Ermittlung des Ertragswerts einer Gastronomie- bzw. Hotelliegenschaft ist der Liegenschaftsreinertrag.

Bei der Erhebung der wirtschaftlichen Daten ist darauf zu achten, dass sowohl die Umsätze als auch die Erträge von jedem befähigten Betreiber bzw. Liegenschaftseigentümer nachhaltig erzielt werden können.

Für die Wertermittlung werden somit die zukünftigen, nachhaltig erzielbaren Erträge herangezogen, wobei als Orientierungshilfe die Betriebsergebnisse der letzten 3-5 Jahre sowie Planungsrechnungen dienen können.

Können die in den Bilanzen bzw. in den Gewinn- und Verlustrechnungen ausgewiesenen Betriebsergebnisse nicht herangezogen werden, da sie nicht von jedem Betreiber bzw. Eigentümer erwirtschaftbar sind oder liegen keine detaillierten Aufzeichnungen über die Erträge vor, so wird der jährliche Ertrag anhand von in diversen Publikationen veröffentlichten Betriebskennzahlen ermittelt. Daher wird, wie unter Punkt 3.2. bereits erwähnt, von fiktiven, zukünftigen und nachhaltig erzielbaren Erträgen ausgegangen.

Ermittlung der Umsätze

Der Gesamtumsatz setzt sich zusammen aus dem Gastronomieumsatz und dem Logisumsatz (Beherbergungsumsatz) sowie einem allfälligen Umsatz von sonstigen Dienstleistungen.

Ausgehend vom Durchschnitt ist mit 300 Offenhaltungstagen zu rechnen.

Gastronomieumsatz

Der Umsatz eines Gastronomiebetriebs bzw. des Gastronomiebereichs eines Beherbergungsbetriebes setzt sich aus folgenden Teilbereichen zusammen:

- Erlöse aus Speisen (Küchenerlöse, Food-Erlöse).
- Erlöse aus Getränken (Kellererlöse, Beverage-Erlöse)
- Sonstige Erlöse (Zigaretten, Zigarren, Süßigkeiten, Automatenerlöse usw.).

Für Sitzplätze für Gastronomiebetriebe inkl. Beherbergungsanteil ergeben im F&B-Bereich (Food and Beverage) (Angaben ohne USt) ein durchschnittlicher Warenumsatz je Sitzplatz und Tag (einfach-mittel-gehoben) von 9-12-18€ netto ³). In Abhängigkeit der Kategorie kann die Belegungshäufigkeit je Sitzplatz zwischen 0,5 und 1,5 schwanken. Da hier von der Kategorie einfach ausgegangen werden kann, wird hier ein Faktor von 0,5 angenommen. Aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation und den Teuerungen wird von einem durchschnittlichen Warenumsatz von 18€ netto ausgegangen.

Bei einem durchschnittlichen Warenumsatz von 18€ je Sitzplatz und einer Belegungshäufigkeit je Sitzplatz und Tag von 0,5 ergibt dies einen mittleren effektiven Sitzplatzerlös von 9€.

Diese Werte sind Mittelwerte. In diesem Zusammenhang wird auf eine detaillierte Berechnung der anteiligen Frühstückserlöse sowie der über den Tag von den Hotelgästen durch Konsumationen möglichen Erlösen verzichtet, da eine Detailanalyse ein gleiches Ergebnis bringt; die Lesbarkeit wäre allerdings nicht mehr so leicht gegeben. Auch ist eine Unterscheidung in Hotelgäste sowie Stammgäste im Restaurant bzw. „Laufkundschaften“ nicht zielführend, da fast in jedem vergleichbaren Betrieb sehr ähnliche Verhältnisse bei üblicher Geschäftstätigkeit vorhanden sind.

Logisumsatz (Beherbergungsumsatz)

Im gegenständlichen Fall wird von einem durchschnittlichen Netto-Bettenpreis je Belegungstag von 50-60€, im Mittel 55€ ausgegangen. Dieser durchschnittliche Netto-Bettenpreis (Average Bed Rate, ABR) entspricht dem gesamten Logisumsatz bezogen auf die Anzahl der belegten Betten.

Dieser mittlere Netto-Bettenpreis entspricht dem lokalen Markt. Vergleichbare Betriebe weisen sehr ähnliche Preise auf. Dabei handelt es sich um einen Mischpreis, der anteilig die Vor-, Haupt-, Zwischen- und Nachsaison beinhaltet. In Puchberg sind höhere Netto-Bettenpreise möglich. Diese beziehen sich jedoch auf Hotels mit Spa-Bereich, Fitnessstudio und qualitativ sehr hochwertig ausgestattete Zimmer.

Die Betriebsdauer bezieht sich wiederum auf die 300 Offenhaltungstage.

Für die Ermittlung des Logisumsatzes entscheidend ist auch die jährliche mittlere Zimmerauslastung (Room Occupancy Rate) oder die jährliche Bettenauslastung (Bed Occupancy Rate) wesentliche wertbestimmende Größen. Die besser lesbare Auslastung bezieht sich auf die Anzahl der Betten.

³ Vgl. Sven Bienert: Bewertung von Spezialimmobilien, Gabler, 1. Auflage, Seite 499ff.

Gem. Statistik Austria ist die durchschnittliche Bettenauslastung in Niederösterreich zum Jahr 2021 gleichgeblieben. Der Mittelwert der durchschnittlichen Zimmer -und Bettenauslastung beträgt daher 30%.

Da in der Bewertung von üblichen, nachhaltigen Werten auszugehen ist, wird somit eine mittlere Bettenauslastung von 30% auf die Dauer der 300 Offenhaltungstage angenommen.

Umsatz von sonstigen Dienstleistungen

Üblicherweise für Wellness, Schwimmbad, Sauna, Kiosk, Friseur, Telefon usw. Dieser Umsatz entfällt auf Grund der Betriebsart.

Umsatzaufteilung:

Bei Betrieben mit vorrangig Beherbergungsfunktion bzw. bei Betrieben ab 4* überwiegen die Beherbergungs- und Pensionserlöse. Man geht dabei von 1:2 bis 1:4 für das Verhältnis zwischen Verpflegungserlöse: Beherbergungserlöse aus.

Bei Gaststätten ist dies auf Grund der Natur des Betriebes umgekehrt. Hier können sich die Werte für Verpflegungserlöse: Beherbergungserlöse zwischen 3 : 2 bis 5 : 2 bewegen.

Folgende Eingangsdaten sind sohin die Grundlage für die Berechnung:

Kennwerte:

Offenhaltungstage pro Jahr:	300 Tage
Bettenanzahl:	max. 20-25 Stk
(Logisumsatz): Bettenumsatz netto je Bett und Tag:	55 €
(Food and Beverage (Warenums.): Umsatz je Sitzplatz und Tag (18€x0,5):	9 €
Anzahl der Sitzplätze:	120 Stk*)
Auslastung der Sitzplätze:	50%
Bettenauslastung:	30%
Miete f. Wohnung DG, netto 5,50€/m ² und Monat:	622 €

*) Lt. Einreichplan über diverse Umbauarbeiten aus dem Jahr 1991 befinden sich 120 Sitzplätze (Extrasaal und Speisesaal (gegenständig ein Raum) sowie Gastzimmer) im Erdgeschoß. Daher wird von ca. 120 Sitzplätzen ausgegangen. Die möglichen Sitzplätze auf der Terrasse werden nicht separat berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung für den Gesamtumsatz:

Gastronomieumsatz: 120 Plätze x 9€ je Tag x 300 Offenhaltungstage	= €	324.000
Logisumsatz: ca. 22Betten x 55€ x 300 Tage x 30% Auslastung	= €	108.900
Gesamt-Jahres-Umsätze Gastronomie und Beherbergung:	= €	432.900

Gemäß Bewertungswissenschaften entspricht beim Pachtwertverfahren der Jahresrohertrag den marktüblich erzielbaren Pachteinnahmen ohne Umsatzsteuer.

In der Folge ist zu untersuchen, wie hoch branchenüblich die Umsatz-Pachtsätze für Gastronomiebetriebe sind. Diese werden durch den Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) für Deutschland wie folgt veröffentlicht und können auch als Richtwerte für Österreich herangezogen werden.

Weiters gibt es Untersuchungen in Bienert – Bewertung von Spezialimmobilien zu diesem Thema. In Kleiber: Verkehrswert von Liegenschaften werden ebenfalls diesbezüglich tabellarische Werte angeführt.

Wie weiter oben bereits angeführt kann von mittleren Pachtzinsen von 15% bis 22% des Gesamt-Netto-Umsatzes ausgegangen werden.

Der Pachtzins bewegt sich lt. Literatur für vergleichbare Liegenschaften, üblicherweise für Speisen und Getränke um 10% - 12% und für die Beherbergung zwischen 15-22% bewegen. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation seit 2021 und der Preiserhöhungen zB.: Energiesektor für den Pächter ist davon auszugehen, dass sich der mittlere Pachtzins für Getränke bei 10% und für die Beherbergung bei 15% bewegt und aufgrund des Verhältnisses Gastroomsatz zu Logisumsatz ergibt sich daraus ein mittlerer Pachtzins von 12%.

Pachteinnahmen per anno: 12% vom Jahresumsatz		
Berechnung der Pachteinnahmen = JRO-Jahresrohertrag daher:		
432.900 x 12%	= €	51.900

Von diesem JRO-Jahresrohertrag müssen nun die sog. Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht werden. Diese betragen lt. den Erläuterungen weiter oben in der Regel nicht mehr als 15% (*⁴). Diese setzen sich zusammen aus Betriebskosten, Verwaltungskosten, Pachttausfallwagnis und Instandhaltung.

Somit: 51.900 x 15% = € - 7.785

Pachteinnahmen abzüglich Bewirtschaftungskosten	= €	44.100
= JRE-Jahresreinertrag, gerundet:		

⁴ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2014, 7. Auflage sowie Vgl. Sven Bienert: Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage 2005.

Wie beim standardisierten Ertragswertverfahren auch, muss nun vom Jahresreinertrag JRE der Bodenwertverzinsungsbetrag abgezogen werden.

Gemäß Bewertungslehre ist im Vorfeld zu überprüfen, ob die gesamte Baufläche für den Betrieb des bestehenden Objektes erforderlich wäre oder ob ein Teil der gesamten Fläche auch als selbständig verwertbare Teilfläche gesehen werden kann.

Gegenständlich wird gutachterlich die erforderliche BA-Fläche mit ca. 1500m² geschätzt.

Die weiter westlich befindliche verbleibende BA-Fläche mit ca. 1023m² könnte fiktiv eigenständig verwertet werden. Daher darf lt. Bewertungswissenschaften dieser anteilige verzinste Bodenwert nicht vom JRE-Jahresreinertrag in Abzug gebracht werden.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Bodenwert BA: 370.700€

Bodenwertanteil der Ertragseinheit: $370.700\text{€}/2523\text{m}^2 \times 1500\text{m}^2$
ergibt einen Bodenwertanteil von gerundet: 220.390€.

Bodenwert der Ertragseinheit Grünland: 3.950€ (GST-Nr 1392)

Bodenwertanteil BA+Grünland gesamt somit gerundet: 224.300€

Dabei muss der Bodenwert mit dem Liegenschaftszinssatz LZS multipliziert werden. Im gegenständlichen Fall wird nur der Bodenwert der mit dem Ertragsobjekt bebauten Grundstück herangezogen.

Gem. Hauptverband der Sachverständigen Österreichs hat sich für Gewerbeimmobilien seit 2021 der Liegenschaftszins erhöht. Dieser beträgt für das gegenständliche Gutachten daher 9,0%.

Der LZS beträgt 9,0%.⁵⁾

Abzüglich Bodenwertverzinsung: 224.300€ x 9,0%, gerundet	= €	- 20.200
Reinertrag der baulichen Anlagen, gerundet:	= €	23.900

⁵ Vgl. Bienert: Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, 2005, Seite 506 ff sowie Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014, Seite

Der Ertragswert wird durch Kapitalisierung des Reinertrages auf die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie ermittelt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND wird wie folgt ermittelt:

Üblicherweise wird für gepflegte und in massiver Bauweise errichtete Objekte für ähnliche Betriebsarten eine wirtschaftliche Nutzungsdauer zwischen 40-60 Jahren bzw. zwischen 40-80 Jahren unterstellt.⁶

Das Objekt wurde in den letzten Jahren teilweise saniert und wurde somit durch Sanierungen, Umbauten, usw. laufend erneuert. Das Objekt wurde laufend instandgehalten. In der Bewertungswissenschaft wird in solchen Fällen davon ausgegangen, dass durch umfassende und tiefgreifende Sanierungsmaßnahmen das Errichtungsjahr des Objektes fiktiv nach hinten verschoben wird.

Im gegenständlichen Fall ist von folgenden Überlegungen auszugehen: Der heute vorzufindende Bauzustand ist das Ergebnis der seit ca. 2014 laufend durchgeführten Sanierungs- und Verbesserungsarbeiten, welche auch Einfluss auf die Bausubstanz hatten. Daher wird im gegenständlichen Fall die Restnutzungsdauer des Objektes – wie in den Bewertungswissenschaften aufgrund der Immobilienart üblich – mit 25 Jahren geschätzt. Im Gutachten aus dem Jahr 2021 wurde eine Restnutzungsdauer mit 30 Jahren festgelegt.

Da jedoch seither keinerlei Instandhaltungen oder auch Instandsetzungen erfolgt sind, wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen.

Um in der Folge zum Ertragswert der baulichen Anlage zu gelangen, ist es notwendig, den Barwertfaktor, der abhängig ist von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz, gemäß folgender Formel zu ermitteln:

$$V \text{ (Vervielfältiger)} = (q^n - 1) / (q^n (q - 1))$$

i ... Liegenschaftszinssatz LZS z.B. 0,07 = 7%.

q = i + 1, z.B. bei 5% LZS = 1,05.

n ... Restnutzungsdauer in Jahren

Die Restnutzungsdauer beträgt 25 Jahre.

Der Liegenschaftszinssatz beträgt 9,0%.

Daraus ergibt sich folgender Vervielfältiger (Barwertfaktor): 9,82

Ertragswert der baulichen Anlagen daher: 23.900 x 9,82, gerundet: = € 234.700

⁶) vgl. Kleiber: Seite 2282 sowie Nutzungsdauerkatalog: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Herausgeber Landesverband Steiermark und Kärnten, 2006, Seite 125.

**Der Wert der Wohnungen wird mit der BAR-
Bruttoanfangsrenditeformel berechnet:**

Wohnung Dachgeschoß, rd. 113m² x 5,50€ x 12 x 100 = 745.800 / 9,0% Rendite. = € **82.900**

Das entspricht insgesamt ca. 666€/m²

Vorläufiger Ertragswert:

Ertragswert Gastronomie und Beherbergung gerundet: = € **234.700**

Wert Wohnung Dachgeschoß: = € **82.900**

Bodenwert BA und Grünland: = € **376.100**

Ertragswert auf Basis des Pachtwertverfahrens, gerundet: = € **693.700**

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1. Verkehrswert der Liegenschaft

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der ermittelte Ertragswert, falls notwendig, durch Zu- und Abschläge noch an die Marktverhältnisse anzupassen.

Gegenständlich wurden bei der Ermittlung des Ertragswertes alle bewertungsrelevanten Umstände berücksichtigt, eine gesonderte Anpassung an den Verkehrswert ist nicht erforderlich, der **Ertragswert entspricht dem Verkehrswert**.

Um die **Wohnung im Dachgeschoß** vermieten zu können, sind diverse **Adaptierungsarbeiten** an den Oberflächen erforderlich. Diese wurden im Jahr 2021 mit €200/m² Nutzfläche und sohin **rd. 22.600€** zum Ansatz gebracht.

Aufgrund der zwischenzeitig angestiegenen Baupreise ist im **Jahr 2024** von **rd. 250€/m²**, sohin **rd. 28.300€** auszugehen.

Weiters wird für über die übliche Instandhaltung hinausgehenden und für den Betrieb der Liegenschaft erforderlichen Arbeiten eine Pauschale zum Abzug gebracht.

Diese beinhaltet im Wesentlichen folgende Punkte:

- Adaptierung/ Reparatur Terrasse
- Vorraum bei Nebeneingang – Behebung der aufsteigenden Feuchtigkeit im Innenbereich
- Ausbesserungsarbeiten an diversen befestigten Flächen im Außenbereich
- Fassade im Rückwertigen Bereich – Wiederherstellung nach Abbruch

Für diese Arbeiten wurden im Jahr 2021 in Summe eine **Pauschale** von **rd. 25.000€** zum Ansatz gebracht. Für das **Jahr 2024** ergibt diese ebenso aufgrund der zeitlichen Bereinigung anhand des Baupreisindex **rd. 32.000€**.

<u>Ertragswert:</u>		
Ertragswert Gastronomie und Beherbergung gerundet:	= €	234.700
Wert Wohnung Dachgeschoß:	= €	82.900
Bodenwert BA und Grünland:	= €	376.100
Vorläufiger Ertragswert auf Basis des Pachtwertverfahrens: ohne Investitionskosten:	= €	693.700
Abzüglich Investitionskosten Wohnung Dachgeschoß:	= €	-28.300
Abzüglich Investitionskosten für den Betrieb der Anlage:	= €	-32.000
ERTRAGSWERT nach erf. Investitionen, auf 1.000€ gerundet:	= €	633.400

4.2. Verkehrswert des Zubehörs

Auftragsgemäß ist der Zerschlagungswert von nicht fixem Inventar sowie sonstigen, nicht fix verbundenen Betriebseinrichtungen (z.B. EDV, Boniersystem mit Soft- und Hardware) nicht zu bewerten.

Daher sind in der Folge lediglich die Küche, die fix eingebauten Bestuhlungen und allenfalls Tische sowie der fixe Schankbereich zu bewerten.

Zeitwert gesamt, ausgehend vom Jahr 2021:	= €	29.000
– Die Küche besteht aus teilweise fix eingebauten, aber trennbaren Teilen und aus Teilen, welche beweglich sind (auch Fahrnisse genannt). Auftragsgemäß ist nur das Zubehör zu bewerten, dh. all jene Dinge, die zwar mit dem Gebäude verbunden sind, aber dennoch getrennt und in Teilen noch selbständig wirtschaftlich genutzt werden können. Da die Küche jedoch als wirtschaftliche Einheit, die mit dem Raum verbunden ist, betrachtet wird, wird der Zeitwert der gesamten Küche ausgewiesen.	= €	15.000
– Sitzgelegenheiten samt Tischen, frei aufgestellt: Im großen Speisesaal sind einzelne Stühle und Tische vorhanden. Die Stühle und die Tische sowie eine längliche Bank sind jedoch nicht fix eingebaut, weshalb diese sowie die Stühle nicht bewertet werden. Die Bänke im Gastzimmer, welche fix eingebaut sind (2 Stück), wurden im Zuge des Umbaus ca. 2014 neu eingebaut.	= €	2.000
– Schankbereich: Ausschank gesamt mit Zapfsäulen samt zugehöriger Elektronik und Technik sowie Anschlüsse. Weiters das Schankmöbel selbst samt Kühlpult usw.	= €	12.000

Zeitwert Zubehör im Jahr 2021 (ohne einzelne Stühle und Tische) gesamt:	= €	29.000
--	-----	---------------

Zeitwert Zubehör im Jahr 2024 (ohne einzelne Stühle und Tische) gesamt:	= €	24.700
--	-----	---------------

4.3. Plausibilisierung

Liegenschaften mit kombinierten Nutzungen von Gastronomie und Beherbergung weisen als Benchmark Rohertragsfaktoren von 9,5 bis 11,5 im Durchschnitt auf. Diese Vergleichswerte beinhalten kein Zubehör.

Im gegenständlichen Fall betrifft dies die gesamte Liegenschaft abzüglich der Wohnung im Dachgeschoß.

Der Ertragswert (ohne DG-Wohnung und der dafür erf. Investitionskosten) beträgt ohne Zubehör somit:

$633.400\text{€} - 54.600 (82.900\text{€} - IK 28.300\text{€}) = 578.800\text{€}.$

Der JRO-Jahresrohertrag beträgt **51.900€.**

Somit ergeben sich folgende Grenzwerte:

Bei Rohertragsfaktor 9,5: $51.900\text{€} \times 9,5 =$ gerundet 493.050€

Bei Rohertragsfaktor 11,5: $51.900\text{€} \times 11,5 =$ gerundet 596.850€

Umgekehrt ergibt sich auf Grundlage des Ertragswertes folgender Rohertragsfaktor:

$578.800\text{€} / 51.900\text{€} = 11,15$ Rohertragsfaktor.

Der ermittelte Ertragswert (ohne Wohnung im DG) liegt jedenfalls über der üblichen Benchmark für Rohertragsfaktoren vergleichbarer Nutzungsarten.

Aufgrund der Differenz von weniger als 5% zum maximalen statistischen Wert wird kein Marktanpassungsabschlag durchgeführt.

Der ermittelte Ertragswert unter Berücksichtigung der sofort erf. Investitionen entspricht somit dem Verkehrswert.

Der gesamte Verkehrswert der Liegenschaft ergibt sich aus dem Ertragswert der Gastronomie und Beherbergung samt Bodenwert zuzüglich dem Wert der Wohnung im Dachgeschoß und abzüglich der erforderlichen Investitionen.

Der Wert für das Zubehör wird wie üblich separat ausgewiesen.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet

Bei Änderung der Grundlagen kann sich auch der Verkehrswert ändern.

Die diesem Gutachten zu Grunde gelegten Preise verstehen sich, wie für die Bewertung von vergleichbaren Objekten wie üblich, exklusive Umsatzsteuer.

Der Verkehrswert wird ohne Einrechnung von Außenständen mit dinglicher Wirkung dargestellt, jedoch sowohl exklusive als auch inklusive Wert des Zubehörs. Der Wert des Zubehörs wird separat ausgewiesen.

Lt. Auskunft der Gemeinde Puchberg am Schneeberg waren mit Fälligkeit 15.11.2024 auf der Liegenschaft mit dinglicher Wirkung versehene öffentlich-rechtliche Lasten in der Höhe von 9.219,70€ (Hausbesitzabgaben) vorhanden.

Einem präsumtiven Käufer wird empfohlen, über die tatsächlich zum Zeitpunkt des Kaufes angelaufenen zwingenden Abgaben separate Erkundungen einzuholen, da diese noch zusätzlich zum Kaufpreis anfallen und sich bis dahin noch ändern können.

Weiters wird empfohlen, das Objekt zu besichtigen, um den Gesamtzustand persönlich einschätzen zu können.

Der VERKEHRSWERT (ohne Zubehör)

der Liegenschaft EZ 2121,

GST-Nrn. 553/9, 1392, 553/19 und Baufläche .180

KG 23328 Puchberg am Schneeberg, BG Neunkirchen,

mit der Liegenschaftsadresse

2734 Puchberg am Schneeberg, Schneebergstraße 110

beträgt am Wertermittlungstichtag, das ist der 12.12.2024

633.400€

(in Worten: Euro sechshundertdreiunddreißigtausendvierhundert)

Der VERKEHRSWERT des Zubehörs

der Liegenschaft EZ 2121,

GST-Nrn. 553/9, 1392, 553/19 und Baufläche .180

KG 23328 Puchberg am Schneeberg, BG Neunkirchen,

mit der Liegenschaftsadresse

2734 Puchberg am Schneeberg, Schneebergstraße 110

beträgt am Wertermittlungsstichtag, das ist der 12.12.2024

24.700€

(in Worten: Euro vierundzwanzigtausendsiebenhundert)

Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft inkl. Zubehör

der Liegenschaft EZ 2121,

GST-Nrn. 553/9, 1392, 553/19 und Baufläche .180

KG 23328 Puchberg am Schneeberg, BG Neunkirchen,

mit der Liegenschaftsadresse

2734 Puchberg am Schneeberg, Schneebergstraße 110

beträgt am Wertermittlungsstichtag, das ist der 12.12.2024

658.100€

(in Worten: Euro sechshundertachtundfünfzigtausendeinhundert)



Neunkirchen am 12.12.2024

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

Die Erstellung des gegenständlichen Privatgutachtens basiert auf folgenden Zulassungen:

- Architekt – Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker.
- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung.

ANLAGEN

Deckblatt + 18 Seiten



UID: ATU 16239602

Kontoblatt Kunde

Person: **50110, R 34 Immobilien GmbH., Böcklinstraße 110, 12, 1020 Wien**
 Objekt: **1, Schneebergstraße 110, 2734 Puchberg am Schneeberg**

Jahr: **2024**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	6/ 1	KA/5	15.01.2024	15.08.2022	Grundsteuer B 3. Quartal 2022	149,84		37,80		
1/	100/ 1	KA/5	15.01.2024	15.08.2022	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2022	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
1/	100/ 5	KA/5	15.01.2024	15.08.2022	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2022	6,19		6,19	0,56 10,00 %	
1/	185/ 1	KA/5	15.01.2024	15.08.2022	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2022	4,46		4,46	0,41 10,00 %	
1/	185/ 5	KA/5	15.01.2024	15.08.2022	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2022	0,75		0,75	0,07 10,00 %	
1/	186/ 1	KA/5	15.01.2024	15.08.2022	Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2022	3,75		3,75		
1/	191/ 1	KA/5	15.01.2024	15.08.2022	Kanalbenützungsg Gebühr 3. Quartal 2022	590,73		590,73	53,70 10,00 %	
1/	49/ 1	KA/5	15.01.2024	26.09.2022	Mahngebühr 1.Mahnung	4,47		4,47		
1/	50/ 1	KA/5	15.01.2024	26.09.2022	Säumniszuschlag 1.Mahnung	11,81		11,81		
1/	1/ 1	KA/5	15.01.2024	15.11.2022	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	-0,93			-0,09 10,00 %	
1/	2/ 1	KA/5	15.01.2024	15.11.2022	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2022	8,25		8,25	0,75 10,00 %	
1/	6/ 1	KA/5	15.01.2024	15.11.2022	Grundsteuer B 4. Quartal 2022	241,44		241,44		
1/	100/ 1	KA/5	15.01.2024	15.11.2022	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2022	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
1/	100/ 5	KA/5	15.01.2024	15.11.2022	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2022	6,19		6,19	0,56 10,00 %	
1/	185/ 1	KA/5	15.01.2024	15.11.2022	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2022	4,46		4,46	0,41 10,00 %	
1/	185/ 5	KA/5	15.01.2024	15.11.2022	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2022	0,75		0,75	0,07 10,00 %	
1/	186/ 1	KA/5	15.01.2024	15.11.2022	Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2022	3,75		3,75		
1/	191/ 1	KA/5	15.01.2024	15.11.2022	Kanalbenützungsg Gebühr 4. Quartal 2022	590,73		590,73	53,70 10,00 %	
1/	2/ 1	KA/5	15.01.2024	15.02.2023	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2023	8,25		8,25	0,75 10,00 %	
1/	6/ 1	KA/5	15.01.2024	15.02.2023	Grundsteuer B 1. Quartal 2023	241,44		241,44		
1/	100/ 1	KA/5	15.01.2024	15.02.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2023	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
1/	100/ 5	KA/5	15.01.2024	15.02.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2023	6,19		6,19	0,56 10,00 %	
1/	185/ 1	KA/5	15.01.2024	15.02.2023	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2023	4,46		4,46	0,41 10,00 %	
1/	185/ 5	KA/5	15.01.2024	15.02.2023	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2023	0,75		0,75	0,07 10,00 %	
1/	186/ 1	KA/5	15.01.2024	15.02.2023	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2023	3,75		3,75		
1/	191/ 1	KA/5	15.01.2024	15.02.2023	Kanalbenützungsg Gebühr 1. Quartal 2023	590,73		590,73	53,70 10,00 %	
1/	49/ 1	KA/5	15.01.2024	25.03.2023	Mahngebühr 1.Mahnung	4,46		4,46		
1/	50/ 1	KA/5	15.01.2024	25.03.2023	Säumniszuschlag 1.Mahnung	11,81		11,81		
1/	2/ 1	KA/5	15.01.2024	15.05.2023	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2023	8,25		8,25	0,75 10,00 %	
1/	6/ 1	KA/5	15.01.2024	15.05.2023	Grundsteuer B 2. Quartal 2023	241,44		241,44		
1/	100/ 1	KA/5	15.01.2024	15.05.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2023	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
1/	100/ 5	KA/5	15.01.2024	15.05.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2023	6,19		6,19	0,56 10,00 %	
1/	185/ 1	KA/5	15.01.2024	15.05.2023	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2023	4,46		4,46	0,41 10,00 %	
1/	185/ 5	KA/5	15.01.2024	15.05.2023	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2023	0,75		0,75	0,07 10,00 %	
1/	186/ 1	KA/5	15.01.2024	15.05.2023	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2023	3,75		3,75		
1/	191/ 1	KA/5	15.01.2024	15.05.2023	Kanalbenützungsg Gebühr 2. Quartal 2023	590,73		590,73	53,70 10,00 %	



UID: ATU 16239602

Kontoblatt Kunde

Person: **50110, R 34 Immobilien GmbH., Böcklinstraße 110, 12, 1020 Wien**
 Objekt: **1, Schneebergstraße 110, 2734 Puchberg am Schneeberg**

Jahr: 2024

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	KA/5	15.01.2024	15.08.2023	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2023	8,25		8,25	0,75 10,00 %	
1/	6/ 1	KA/5	15.01.2024	15.08.2023	Grundsteuer B 3. Quartal 2023	241,44		241,44		
1/	100/ 1	KA/5	15.01.2024	15.08.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2023	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
1/	100/ 5	KA/5	15.01.2024	15.08.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2023	6,19		6,19	0,56 10,00 %	
1/	185/ 1	KA/5	15.01.2024	15.08.2023	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2023	4,46		4,46	0,41 10,00 %	
1/	185/ 5	KA/5	15.01.2024	15.08.2023	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2023	0,75		0,75	0,07 10,00 %	
1/	186/ 1	KA/5	15.01.2024	15.08.2023	Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2023	3,75		3,75		
1/	191/ 1	KA/5	15.01.2024	15.08.2023	Kanalbenützungsg Gebühr 3. Quartal 2023	590,73		590,73	53,70 10,00 %	
1/	49/ 1	KA/5	15.01.2024	22.10.2023	Mahngebühr 1.Mahnung	4,46		4,46		
1/	50/ 1	KA/5	15.01.2024	22.10.2023	Säumniszuschlag 1.Mahnung	11,81		11,81		
1/	2/ 1	KA/5	15.01.2024	15.11.2023	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2023	8,25		8,25	0,75 10,00 %	
1/	6/ 1	KA/5	15.01.2024	15.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023	241,44		241,44		
1/	110/ 1	KA/5	15.01.2024	15.11.2023	Abfallwirtschaftsgebühr MT 4. Quartal 2023	43,32		43,32	3,94 10,00 %	
1/	191/ 1	KA/5	15.01.2024	15.11.2023	Kanalbenützungsg Gebühr 4. Quartal 2023	590,73		590,73	53,70 10,00 %	
1/	195/ 1	KA/5	15.01.2024	15.11.2023	Abfallwirtschaftsabgabe MT 4. Quartal 2023	5,21		5,21	0,48 10,00 %	
1/	196/ 1	KA/5	15.01.2024	15.11.2023	Seuchenvorsorgeabgabe MT 4. Quartal 2023	3,75		3,75		
1/	49/ 1	KA/5	15.01.2024	15.12.2023	Mahngebühr 1.Mahnung	4,46		4,46		
1/	50/ 1	KA/5	15.01.2024	15.12.2023	Säumniszuschlag 1.Mahnung	11,81		11,81		
1/	2/ 1	rw/408	25.01.2024	15.02.2024	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2024	8,25		8,25	0,75 10,00 %	
1/	6/ 1	rw/408	25.01.2024	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	241,44		241,44		
1/	110/ 1	rw/408	25.01.2024	15.02.2024	Abfallwirtschaftsgebühr MT 1. Quartal 2024	49,82		49,82	4,53 10,00 %	
1/	191/ 1	rw/408	25.01.2024	15.02.2024	Kanalbenützungsg Gebühr 1. Quartal 2024	684,00		684,00	62,18 10,00 %	
1/	195/ 1	rw/408	25.01.2024	15.02.2024	Abfallwirtschaftsabgabe MT 1. Quartal 2024	5,99		5,99	0,55 10,00 %	
1/	196/ 1	rw/408	25.01.2024	15.02.2024	Seuchenvorsorgeabgabe MT 1. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	49/ 1	rw/1244	18.03.2024	07.04.2024	Mahngebühr 1.Mahnung	4,97		4,97		
1/	50/ 1	rw/1244	18.03.2024	07.04.2024	Säumniszuschlag 1.Mahnung	13,68		13,68		
1/	2/ 1	rw/1664	11.04.2024	15.05.2024	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2024	8,25		8,25	0,75 10,00 %	
1/	6/ 1	rw/1664	11.04.2024	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	241,44		241,44		
1/	16/ 1	rw/1664	11.04.2024	15.05.2024	Zweckzuschuss 2024	-111,11				
1/	110/ 1	rw/1664	11.04.2024	15.05.2024	Abfallwirtschaftsgebühr MT 2. Quartal 2024	49,82		49,82	4,53 10,00 %	
1/	191/ 1	rw/1664	11.04.2024	15.05.2024	Kanalbenützungsg Gebühr 2. Quartal 2024	684,00		684,00	62,18 10,00 %	
1/	195/ 1	rw/1664	11.04.2024	15.05.2024	Abfallwirtschaftsabgabe MT 2. Quartal 2024	5,99		5,99	0,55 10,00 %	
1/	196/ 1	rw/1664	11.04.2024	15.05.2024	Seuchenvorsorgeabgabe MT 2. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	6/ 1	rw/54	06.06.2024	15.08.2022	Grundsteuer B, Bel: 3077 3. Quartal 2022		112,04			2
1/	1/ 1	rw/54	06.06.2024	15.11.2022	Wasserbezugsgeb, Bel: 4400 Endabrechnung		-0,93		-0,09 10,00 %	2
1/	16/ 1	rw/54	06.06.2024	15.05.2024	Zweckzuschuss, Bel: 1664		-111,11			2



UID: ATU 16239602

Kontoblatt Kunde

Person: **50110, R 34 Immobilien GmbH., Böcklinstraße 110, 12, 1020 Wien**
 Objekt: **1, Schneebergstraße 110, 2734 Puchberg am Schneeberg**

Jahr: **2024**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	49/1	rw/2463	06.06.2024	21.06.2024	Mahngebühr 1.Mahnung	4,97		4,97		
1/	50/1	rw/2463	06.06.2024	21.06.2024	Säumniszuschlag 1.Mahnung	13,68		13,68		
1/	2/1	rw/3285	24.07.2024	15.08.2024	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2024	8,25		8,25	0,75 10,00 %	
1/	6/1	rw/3285	24.07.2024	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	241,44		241,44		
1/	110/1	rw/3285	24.07.2024	15.08.2024	Abfallwirtschaftsgebühr MT 3. Quartal 2024	49,82		49,82	4,53 10,00 %	
1/	191/1	rw/3285	24.07.2024	15.08.2024	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2024	684,00		684,00	62,18 10,00 %	
1/	195/1	rw/3285	24.07.2024	15.08.2024	Abfallwirtschaftsabgabe MT 3. Quartal 2024	5,99		5,99	0,55 10,00 %	
1/	196/1	rw/3285	24.07.2024	15.08.2024	Seuchenvorsorgeabgabe MT 3. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	1/1	rw/4564	22.10.2024	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	0,00	0,00		10,00 %	
1/	1/1	rw/4564	22.10.2024	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	0,00	0,00		10,00 %	
1/	1/1	rw/4564	22.10.2024	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	0,00	0,00		10,00 %	
1/	2/1	rw/4564	22.10.2024	15.11.2024	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2024	8,25		8,25	0,75 10,00 %	
1/	6/1	rw/4564	22.10.2024	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	241,44		241,44		
1/	110/1	rw/4564	22.10.2024	15.11.2024	Abfallwirtschaftsgebühr MT 4. Quartal 2024	49,82		49,82	4,53 10,00 %	
1/	191/1	rw/4564	22.10.2024	15.11.2024	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2024	684,00		684,00	62,18 10,00 %	
1/	195/1	rw/4564	22.10.2024	15.11.2024	Abfallwirtschaftsabgabe MT 4. Quartal 2024	5,99		5,99	0,55 10,00 %	
1/	196/1	rw/4564	22.10.2024	15.11.2024	Seuchenvorsorgeabgabe MT 4. Quartal 2024	3,75		3,75		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	5.320,51	3.899,19		9.219,70	9.219,70
Konto	5.320,51	3.899,19		9.219,70	9.219,70



UID: ATU 16239602

Kontoblatt Kunde

Person: **50110, R 34 Immobilien GmbH., Böcklinstraße 110, 12, 1020 Wien**
Objekt: **1, Schneebergstraße 110, 2734 Puchberg am Schneeberg**

Jahr: **2024**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wasserbezugsgebühr	-0,93				-0,93	-0,84	-0,09			
2	Bereitstellungsgebühr	41,25	33,00	30,00	3,00				74,25	67,50	6,75
6	Grundsteuer B	1.357,04	965,76	965,76		112,04	112,04		2.210,76	2.210,76	
16	Zuschuss Gebühren 2024		-111,11	-111,11		-111,11	-111,11				
49	Mahngebühr	17,85	9,94	9,94					27,79	27,79	
50	Säumniszuschlag	47,24	27,36	27,36					74,60	74,60	
100	Abfallwirtschaftsgebühr ALT	216,60							216,60	196,90	19,70
110	Abfallwirtschaftsgebühr	43,32	199,28	181,16	18,12				242,60	220,54	22,06
185	Abfallwirtschaftsabgabe ALT	26,05							26,05	23,65	2,40
186	Seuchenvorsorgeabgabe ALT	18,75							18,75	18,75	
191	Kanalbenützungsg Gebühr	3.544,38	2.736,00	2.487,28	248,72				6.280,38	5.709,46	570,92
195	Abfallwirtschaftsabgabe	5,21	23,96	21,76	2,20				29,17	26,49	2,68
196	Seuchenvorsorgeabgabe	3,75	15,00	15,00					18,75	18,75	
Summe		5.320,51	3.899,19	3.627,15	272,04		0,09	-0,09	9.219,70	8.595,19	624,51

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: **1 / 1 / 15**

DER BÜRGERMEISTER DER MARKTGEMEINDE PUCHBERG AM SCHNEEBERG

Puchberg a.Schbg., am 18.Mai 1992.....

Zahl: 49/1991

Betrifft: Benützungsbewilligung

Herrn/~~Brau~~
Georg Grabenweger

Schneebergstr. 110
2734 Puchberg am Schneeberg

B E S C H E I D

Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 06.12.1991....., Zl. 49/1991,
die Bewilligung zum Umbau des bestehenden Gasthofes "Hofwirt".....

.....
in Puchberg am Schneeberg, Schneebergstraße 110,.....
Grundstück Nr. 180 Baufläche 79....., KG Puchberg a.Schbg.,
Haus Konstr.Nr. 9 Losenheim erteilt.

Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 14.05.1992..... eine
Endschau vorgenommen. Aufgrund des Ergebnisses dieser Schau er-
geht nachstehender

S p r u c h

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gem. § 111 NÖ Bau-
ordnung fest, daß das Vorhaben bewilligungsgemäß ausgeführt worden ist
und erteilt daher die

B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g .

~~Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen - und
der vorgelegte Auswechslungsplan - werden nachträglich genehmigt. Die
Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der
Niederschrift angeführten Mängel innerhalb der gesetzten Frist be-
hoben und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden. Dem Ge-
meindeamt ist hierüber eine schriftliche Vollzugsmeldung zu erstatten.~~

AKT

Der Bürgermeister der Marktge-
meinde Puchberg am Schneeberg

Puchberg a. Schbg., am 6. Dezember 1991

Zahl: 49/1991

Betrifft. Baubehördliche Bewilligung

Herrn/~~FRAN~~

Georg Grabenweger

Schneebergstraße 110 . . .

2734 Puchberg am Schneeberg

B E S C H E I D

Der Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz erteilt Ihnen über
das Ansuchen vom 11.11.1991 und auf Grund des Ergebnisses der
Bauverhandlung vom 05.12.1991 gemäß § 92 Abs. 1 Ziffer 1 der
NÖ. Bauordnung die

B e w i l l i g u n g

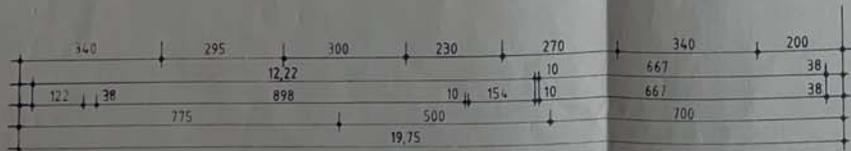
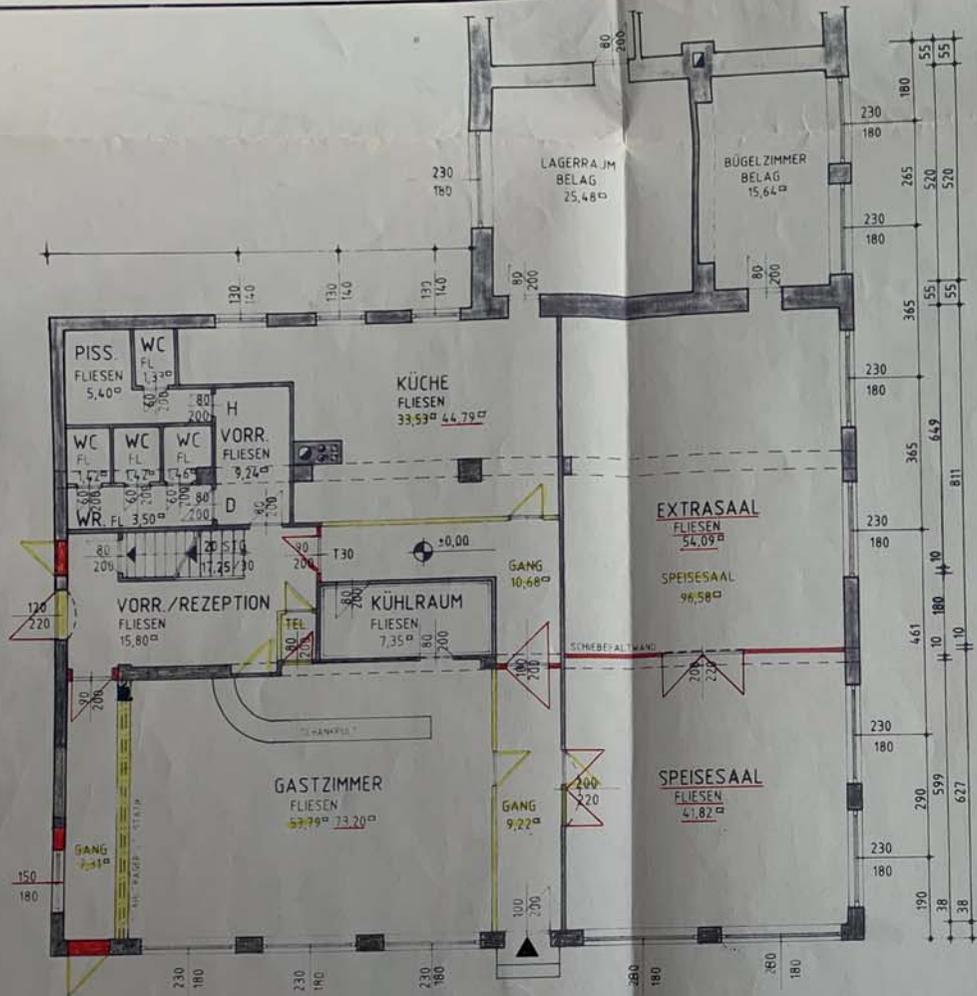
zum Umbau des bestehenden Gasthofes "Hofwirt"

in Puchberg am Schneeberg, Schneebergstraße 110,

auf der Parzelle .180 Baufläche, EZ. 79, KG. Puchberg.

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in beglaubigter Ab-
schrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Be-
scheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sach-
verhaltsdarstellung und der Baubeschreibung sowie der mit einer
Bezugsklausel versehenen Planunterlagen zu erfolgen; hiebei sind
die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

Der Baubehörde ist gemäß § 106 Abs. 3 der NÖ Bauordnung der Beginn
der Bauausführung und in den Fällen der §§ 92 und 93 gemäß § 110
Abs. 1 die Vollerndung des Bauvorhabens anzuzeigen. Der Vollendungs-
anzeige sind Rauchfang-u. sonstige technische Befunde (Elektro-
installationen, ~~Viduvdevyvedy/Ök/Senkgrube/etc.~~) anzuschließen.
Gemäß § 103 der NÖ. Bauordnung erlischt das Recht aus diesem Be-
scheid, wenn die Ausführung des Bauvorhabens nicht binnen zwei
Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen wurde
oder das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn
der Ausführung vollendet ist.
Vor Rechtskraft des Bescheides darf mit der Ausführung des Vor-
habens nicht begonnen werden.



- LEGENDE:
- BESTAND
 - ABBRUCH / PLANÄNDERUNG
 - ZIEGELMWK. / NEUERRICHTUNG
 -

SITZPLÄTZE: EXTRA- U. SPEISES.: 90
 GASTZIMMER: 30
 120

EINREICHPLAN

ÜBER DIVERSE UMBAUARBEITEN BEIM BESTEHENDEN GASTHAUS "HOFWIRT" AUF DER BAUAREA 180 DER KATASTRALGEMEINDE PUCHBERG, IN 2734 PUCHBERG, SCHNEEBERGSTRASSE 110, FÜR HERRN GRABENWEGER GEORG.

GRUNDEIGNER: *Grabeweger Theresia*
Georg Grabeweger

BAUWERBER: *Georg Grabeweger*

BAUFÜHRER:
ING. E. JÄGERSBERGER EJ
 Baumeister - Baufirma - Fliesen - Erdbewegungen
 2734 PUCHBERG TELEFON 02038/2502

PLANVERFASSER:
ING. E. JÄGERSBERGER EJ
 Baumeister - Baufirma - Fliesen - Erdbewegungen
 2734 PUCHBERG TELEFON 02038/2502

PLANNHALT: Erdgeschoss
 PROJEKT: Umbauarbeiten beim Gasthaus "Hofwirt" in 2734 Puchberg, Schneebergstraße 110

DATUM	MASSTAB	AUSMASS	GEZ.:	PLAN NR.:
07.11.91	1:100	0,19 m ²	K.ST.	G 5/91



BAUBEHÖRDE: Markt Puchberg am Schneeberg
 hierauf bezieht sich vom 1. 6. Dez. 1991



Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen.

GZ. XII- G-8/5-1979

Neunkirchen, am 7.8.1979

Betrifft: Grabenweger Georg, Puchberg a. Schnbg.,

Gastgewerbe, Konzessions-
erteilung.

B e s c h e i d .

Die Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen erteilt Herrn/~~Puchberg a. Schnbg.~~

Georg Grabenweger,

geb. am 28.1.1951 in Puchberg am Schneeberg, NÖ,

gemäss § 25 GewO. 1973, BGBl.Nr. 50/1974 (GewO. 1973), die
Konzession für das Gastgewerbe mit den Berechtigungen nach § 189
Abs. 1 GewO. 1973

Z.-1 Beherbergung von Gästen,

2 Verabreichung von Speisen jeder Art und Verkauf von warmen und
angerichteten kalten Speisen,

3 Ausschank von alkoholischen Getränken und Verkauf dieser Ge-
tränke in unverschlossenen Gefässen,

4 Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und Verkauf dieser Ge-
tränke in unverschlossenen Gefässen,

im Standort Puchberg am Schneeberg, Schneebergstrasse 110,

in der Betriebsart Gasthof.

Gemäss § 192 Abs. 1 der Gewerbeordnung 1973 wird die Konzession für die
Betriebsräume und Betriebsflächen entsprechend der beiliegenden Planskizze,
die sich auf die Verhandlungsschrift vom 3.5.1979 bezieht, erteilt.

~~Dieser Bescheid ist ein Ausnahmefall und kann nur in besonderen Fällen erteilt werden. Er ist nicht auf andere Fälle anzuwenden. Die Konzession ist nur für den Betrieb der Gastwirtschaft im Standort Puchberg am Schneeberg, Schneebergstrasse 110, in der Betriebsart Gasthof erteilt. Die Konzession ist nur für den Betrieb der Gastwirtschaft im Standort Puchberg am Schneeberg, Schneebergstrasse 110, in der Betriebsart Gasthof erteilt. Die Konzession ist nur für den Betrieb der Gastwirtschaft im Standort Puchberg am Schneeberg, Schneebergstrasse 110, in der Betriebsart Gasthof erteilt.~~

Gemäss § 199 Abs. 2 bzw. § 69 Abs. 4 GewO. 1973 wird die Durchführung
bzw. Einhaltung der in der beiliegenden Verhandlungsschrift vom 3.5.1979,
die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, ange-
führten Massnahmen aufgetragen.

Die Erfüllung der Massnahmen ist bis zu dem in der Verhandlungsschrift
vom 3.5.1979 angeführten Terminen der Bezirkshauptmannschaft Neun-
kirchen zur Vornahme der Überprüfung, die hiemit ausdrücklich vorbehalten
wird, anzuzeigen.

Der Konzessionswerber ist gem. §§ 76-78 des Allgemeinen Verwaltungs-
verfahrensgesetzes 1950, BGBl.Nr. 172 (AVG. 1950), verpflichtet, die im
folgenden angeführten Verfahrenskosten binnen zwei Wochen nach Rechts-
kraft dieses Bescheides zu entrichten:

AUSWECHSLUNGSPLAN

MASSTAB 1 : 100

ÜBER ZUBAU UND AUFSTOCKUNG
BEIM BESTEHEND. GASTHOFBETRIEB
IN PUCHBERG AM SCHNEEBERG
SCHNEEBERGSTRASSE NR. 110 , AUF
DER PARZ. NR. 180 DER KAT. GEM.
PUCHBERG , FÜR HERRN U. FRAU
GEORG U. THERESIA GRABENWEGER .

BAUHERR :

BAUFÜHRER :

Josef KERSCHBAUMER

Baumeister

2630 TERNITZ, Kohlbaurnstr. 17

11-30-8150-11-01

Josef Kerschbaumer

BAUBEHÖRDE :

**Bezirkshauptmannschaft
Neunkirchen**

Hierauf bezieht sich der

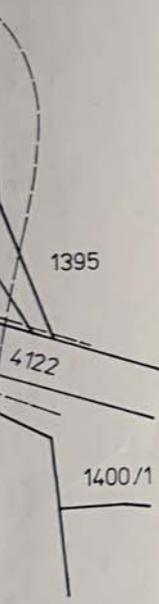
no Bescheid GZ. XII-G-8/5-1990

Der Für den Bezirkshauptmann :

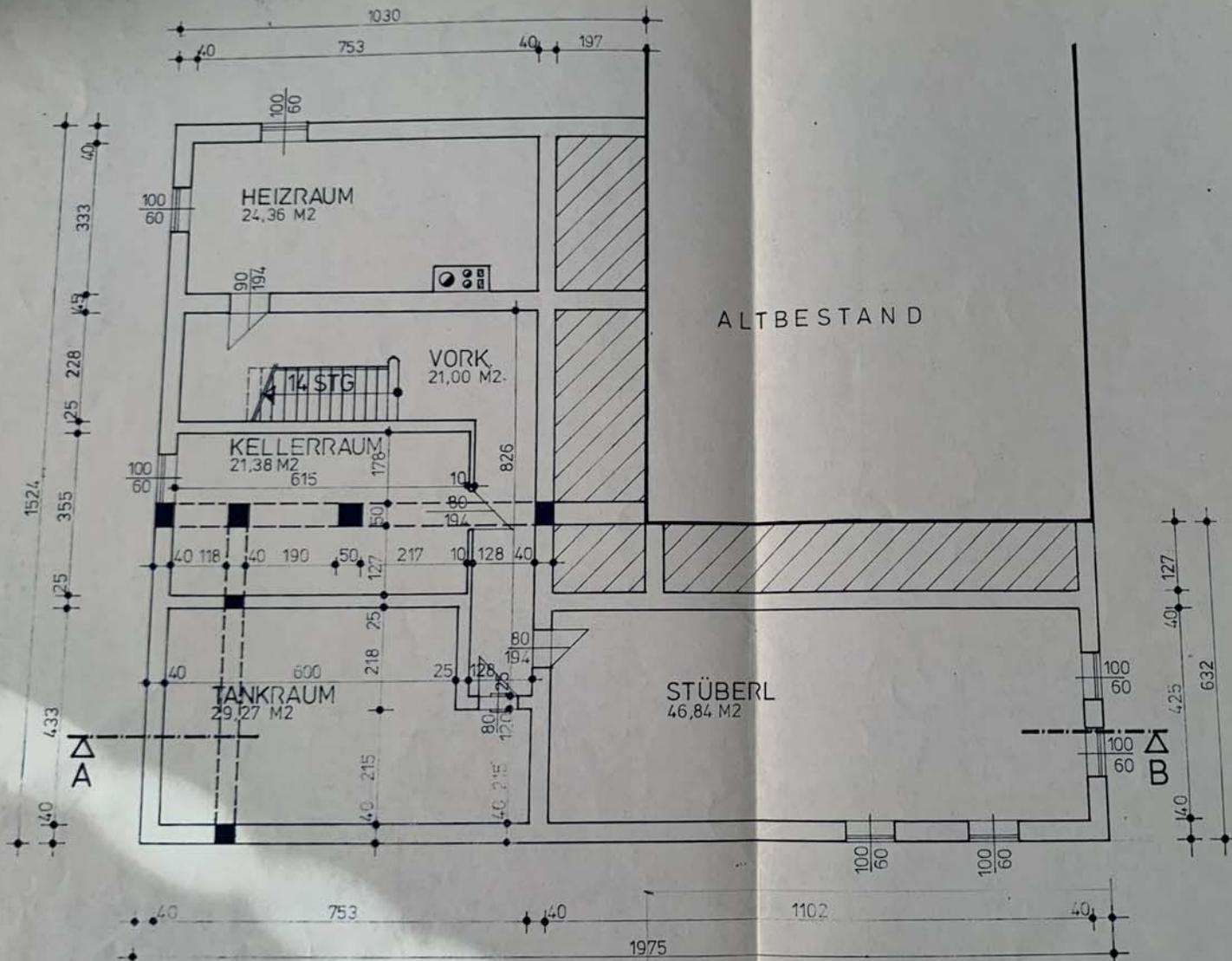
Hofer

MÄRZ 1977

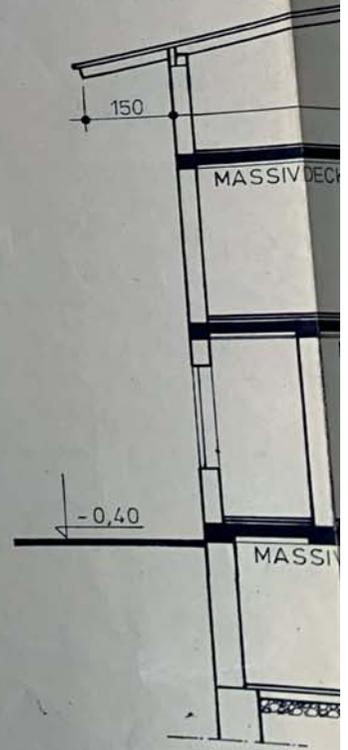
WR NEUSTADT



KELLERGECHOSS



SCHNITT

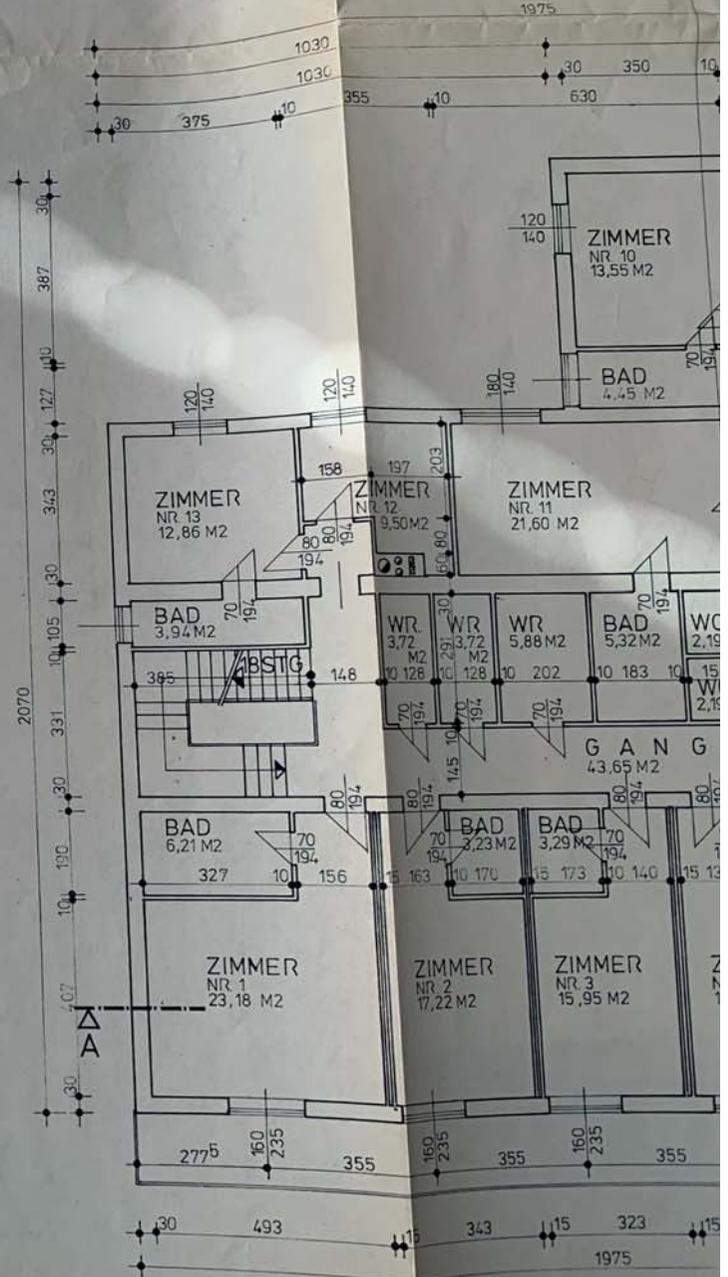
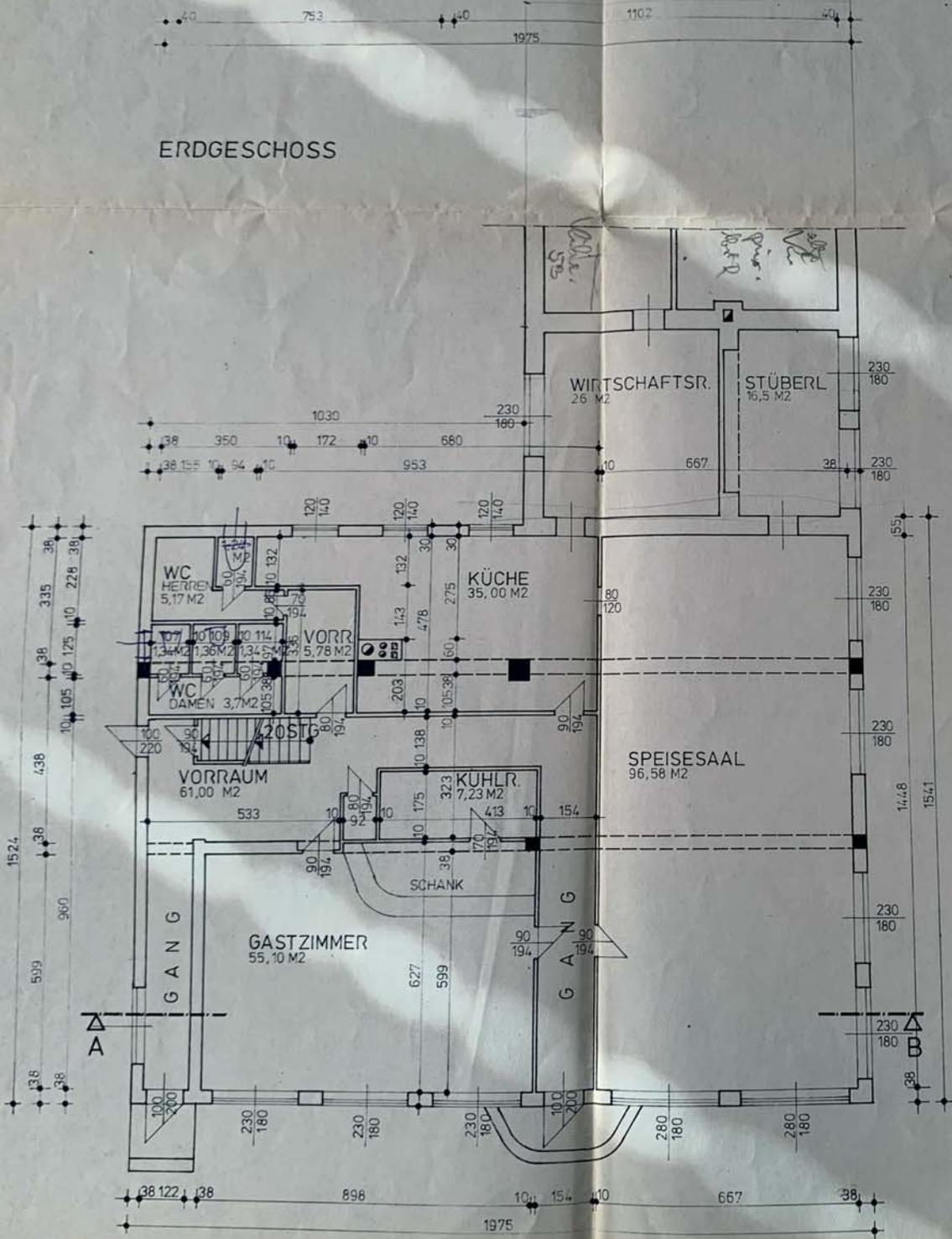


ERDGECHOSS

OBERGECHOSS

ERDGESCHOSS

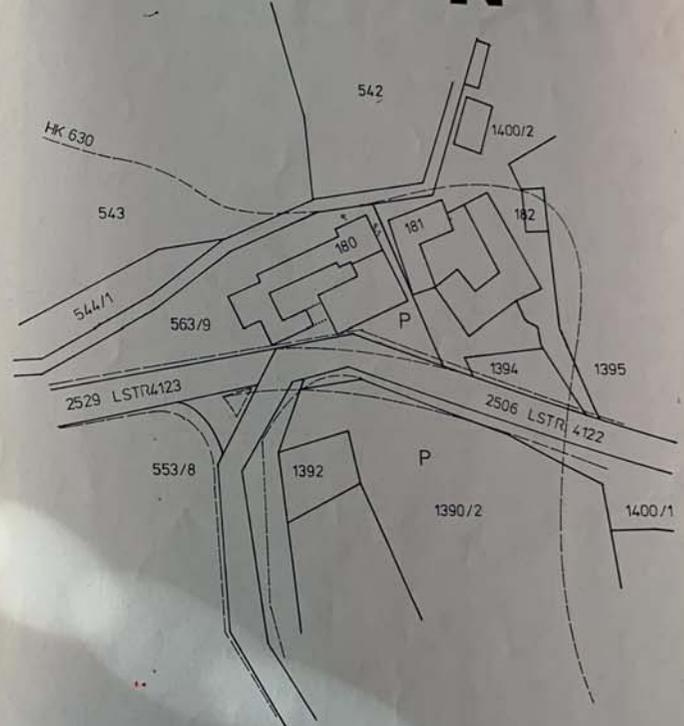
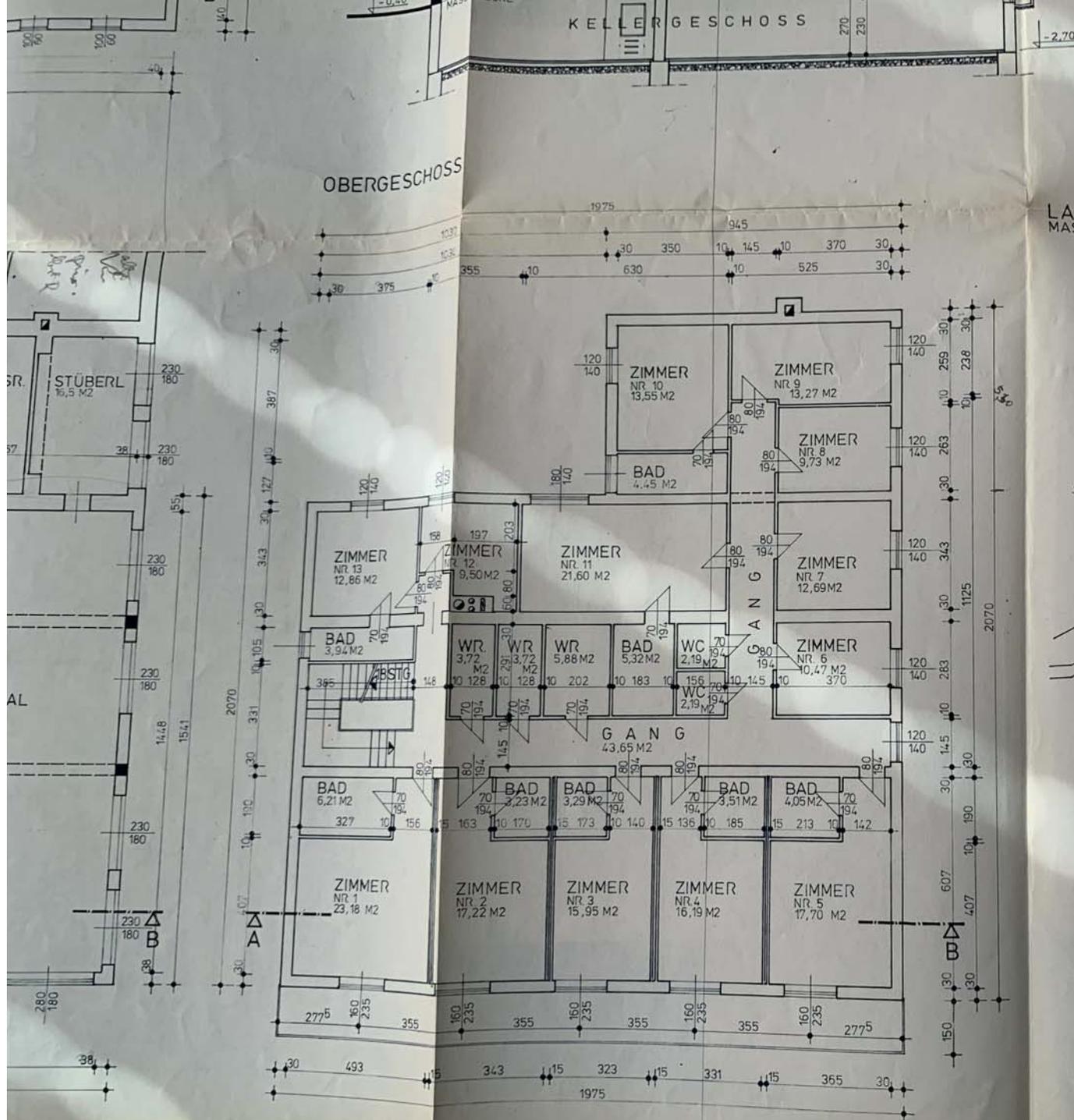
OBERGESCHOSS



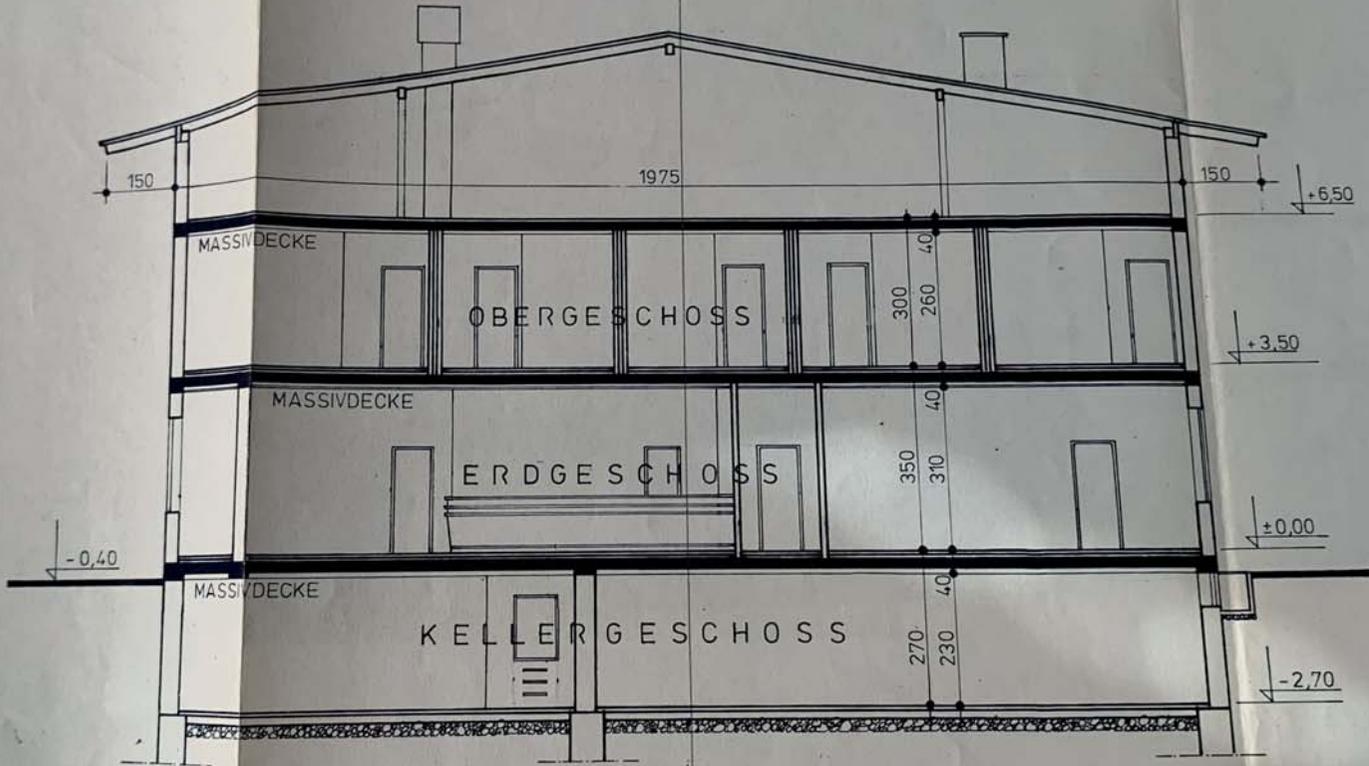
KELLERGESCHOSS

OBERGESCHOSS

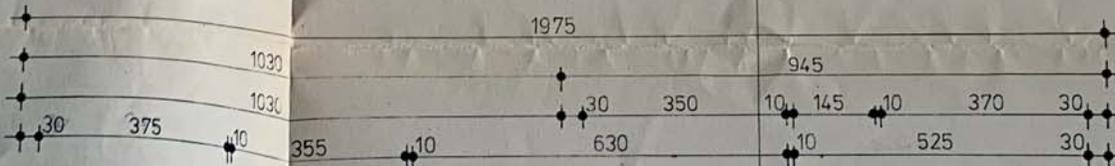
LAGEPLAN
MASSTAB 1:1000



SCHNITT A - B

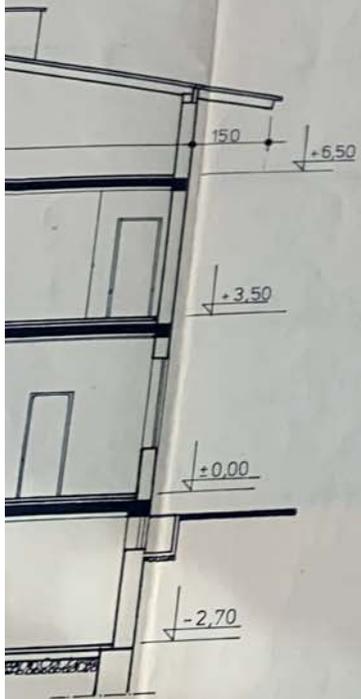
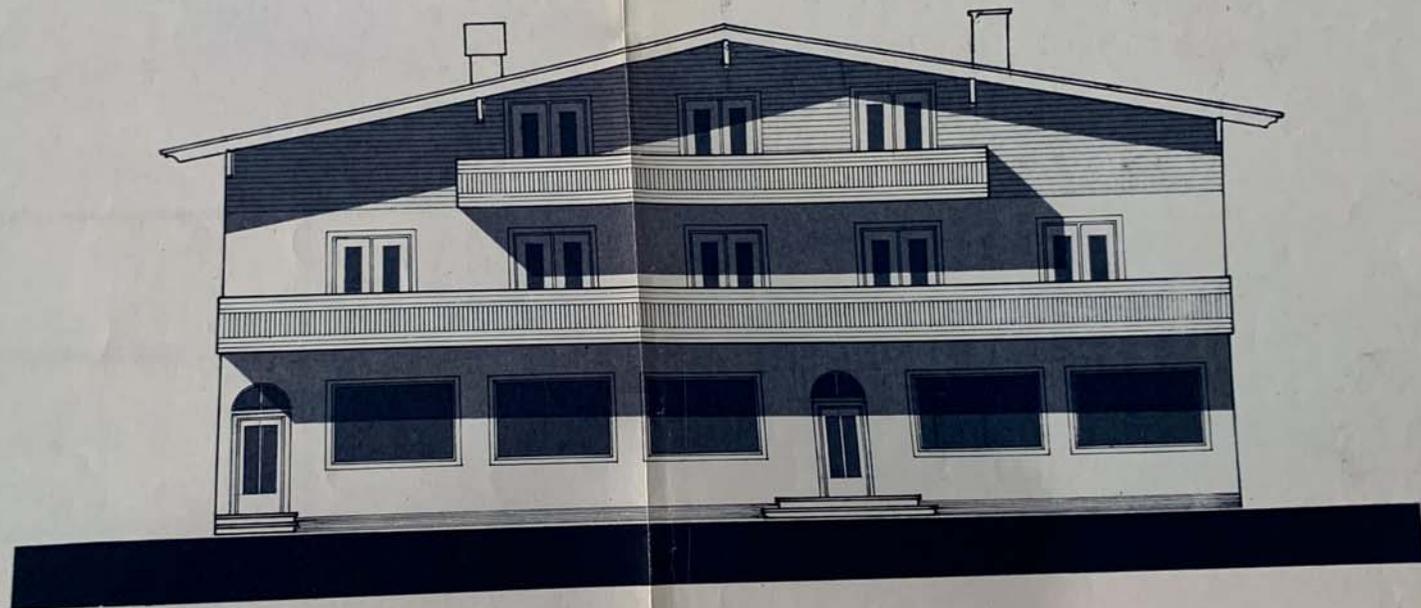


OBERGESCHOSS



LAGEPLAN
MASSTAB 1:1000

SÜDANSICHT



LAGEPLAN
MASSTAB 1:1000

ANWEISUNGSPLAN

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT
NEUNKIRCHEN

Neunkirchen, am 11.12.1973
(2620)

G.Z. XII-G-93/16-1973

Betrifft: Grabenweger Theresia, Puchberg
a. Sch., Gast- und Schankgewerbebe-
triebsstätte, Zubau und Aufstockung.

Marktgemeinde Puchberg a. Schöb. Bez. Neunkirchen, N.-O.	
Eing. 1973 -12- 20	
erledigt am
Zahl	Befragten

B e s c h e i d .

Auf Grund des Verhandlungsergebnisses, welches in der in Abschrift bei-
liegenden, einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden
Verhandlungsschrift vom 28. November 1973 enthalten ist, wird gemäß
§ 54 Gewerbeordnung

- 1) festgestellt, daß die Erweiterung (Zubau und zweigeschoßige Aufstok-
kung) der Gast- und Schankgewerbebetriebsstätte der Theresia Graben-
weger im Standort Puchberg a. Sch., Schneebergstraße 110, in gewerbe-
polizeilicher Hinsicht entspricht, sofern dieses Projekt gemäß der
in der oben genannten Verhandlungsschrift enthaltenen Beschreibung
ausgeführt wird und
- 2) angeordnet, daß die in der Verhandlungsschrift angeführten Vorschrei-
bungen durchzuführen bzw. einzuhalten sind.

Die Erfüllung der Vorschreibungen ist nach restloser Durchführung, spä-
testens aber mit Ablauf der in der Verhandlungsschrift angeführten Ter-
mine der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen zwecks Überprüfung, die
hiemit ausdrücklich vorbehalten wird, anzuzeigen.

Der Genehmigungswerber ist gemäß §§ 76 bis 78 des Allgemeinen Verwal-
tungsverfahrensgesetzes 1950 verpflichtet, die Kosten des gewerbepoli-
zeilichen Verfahrens im Gesamtbetrag von S 1131,60 zu tragen.

Dieser Betrag ist mittels beiliegenden Zahlscheines binnen zwei Wochen
nach Rechtskraft dieses Bescheides einzuzahlen.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- 1) Kommissionsgebühren nach der Landes-Kommissionsgebührenverordnung
1966, LGBl. Nr. 183, in der Fassung der Verordnung vom 9.4.1968,
LGBl. Nr. 175, im Betrage von S 960,-- (Dauer der Verhandlung: 3
halbe Stunden, 4 Landesorgane),
- 2) Verwaltungsabgabe nach Tarif A, Tarifpost 2 der Bundes-Verwaltungs-
abgabenverordnung 1968, BGBl. Nr. 53, im Betrage von S 30,--
- 3) Barauslagen gemäß §§ 76 Abs. 1 und 77 Abs. 5 AVG. für die
 - a) Bekanntmachung der Verhandlung im Betrage von S 60,--,
 - b) vom Arbeitsinspektorat für den 7. Aufsichtsbezirk nach den Bestim-
mungen des § 10 Abs. 5 des Arbeitsinspektionsgesetzes 1956, BGBl.

A/1



Bezirkshauptmannschaft
Neunkirchen

EINREICHPLAN

ÜBER

ZUBAU UND AUFSTOCKUNG

BEIM BEST. GASTHOFBETRIEB
IN PUCHBERG AM SCHNEEBERG
SCHNEEBERGSTRASSE 110
BA. 180 KAT. GEM. PUCHBERG

FÜR THERESIA GRABENWEGER 02636/308

BAUWERBER

*Grabenweger
Theresia
Georg Grabenweger*

GRUNDEIGENTÜMER

BAULEITER
PLANUNG

BAUMEISTER
ING. ERWIN JÄGERBERGER
2734 PUCHBERG
KIRCHENWEG 3 TEL. (02636) 302

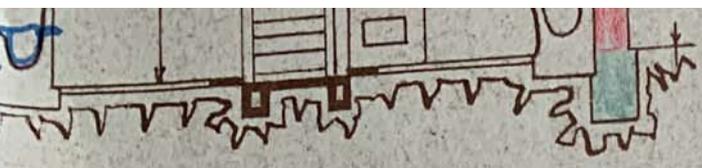
BEHÖRDE

Bezirkshauptmannschaft
Neunkirchen

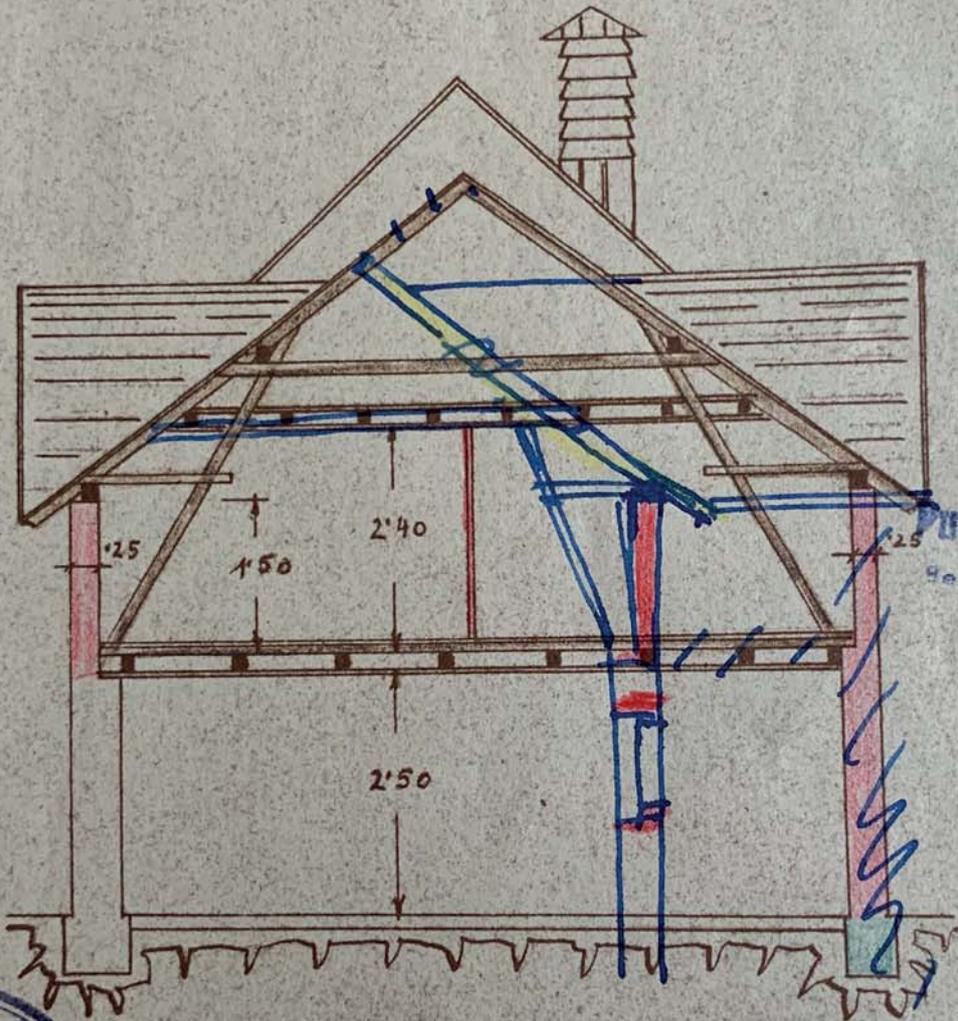
Hierauf bezieht sich der

h. o. Bescheid, IX-9-124-787
Der Für den Bezirkshauptmann:

[Signature]



Schnitt C-D.



tiefe



Bauwerber: Quabemeyer Georg

Auführer: 18553 Wankbenger

Gebrüder Wankbenger

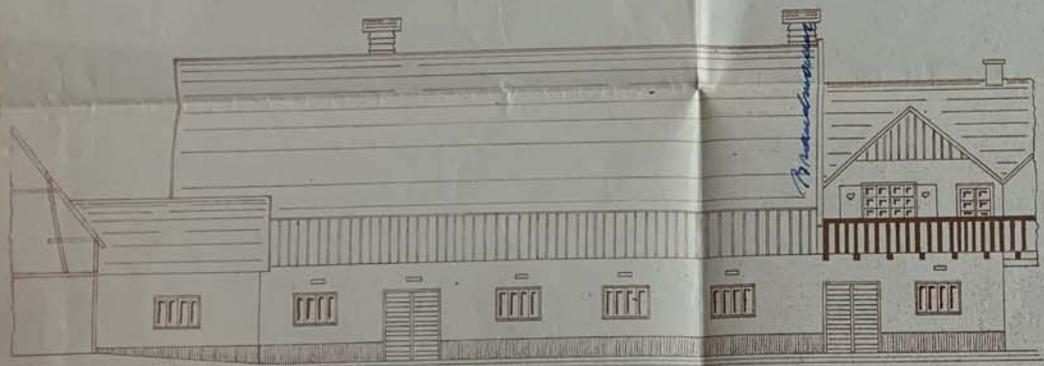
Der kommissionellen Verhandlung von...
in Grände gelegen und genehmigt.
Der Bürgermeister:

3/10

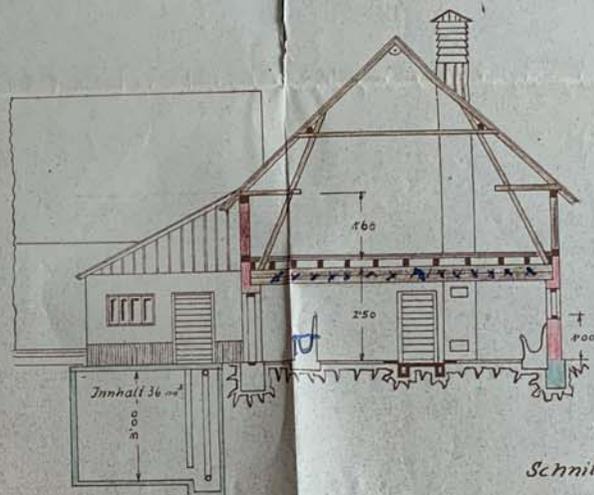
Plan zur Vergrößerung der Stallanlagen für Herrn Georg Grabenwöger in Hof Puchberg a.Sch. Schwarzenbergstr. 110
 R. 25/1953
 Maßstab=1:100

K.Nr. 9
 H. 0. 180
 P. Nr. 552/9

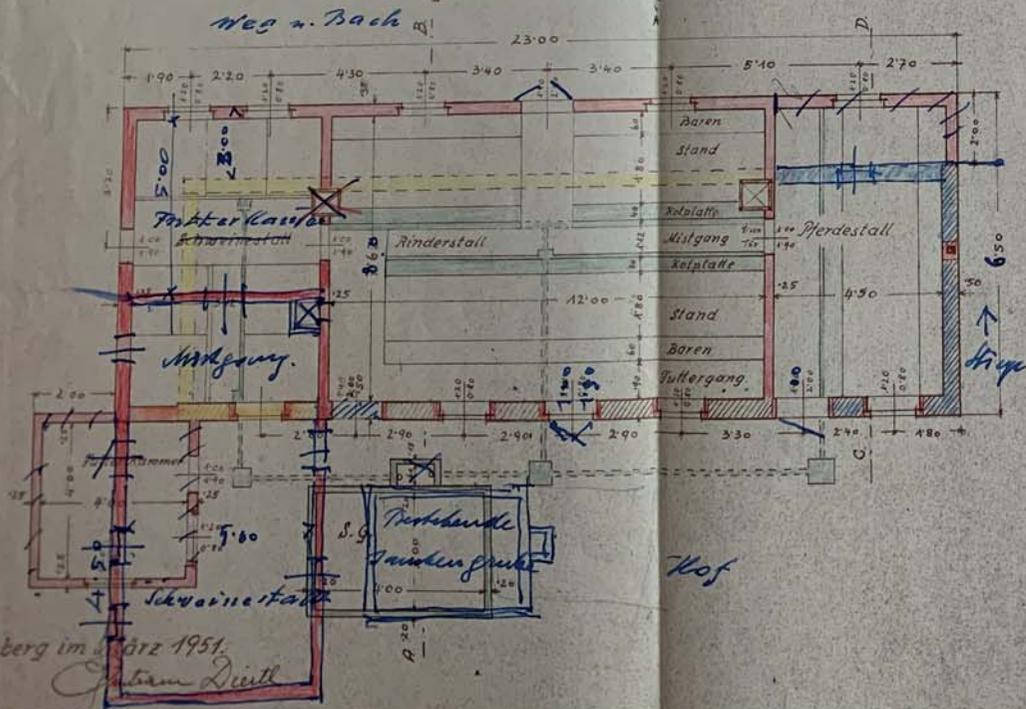
Hof-Ansicht.



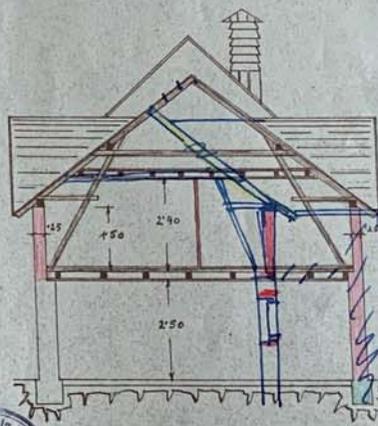
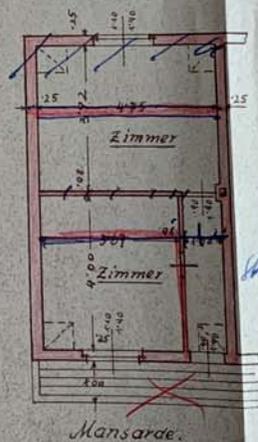
Schnitt A-B.



Grundriß.



Schnitt C-D.



Puchberg im März 1951
 Johann Dientl

Architekt: Puchberger
 Bauherr: Grabenwöger Georg
 Ausführer: ...
 (Circular stamp: Markt-Gemeinde Puchberg a. Sch. Neunkirchen 1951)